감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	덕소리 560-8	대	3종 일주	99	주거기타	375,625,000	약 3,790,000	2017.02.10	2,260,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 375,625,000원/99㎡≒3,790,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 남양주시 '주거지역'	2017.02.10~2019.10.07	12.531	1.12531	2019년 08월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	대상물건이 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.60	대상물건이 형상, 이용상황(일부 현황도로) 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.660	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 2)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	대상물건이 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.92	대상물건이 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	대상물건이 도시계획시설도로 저촉 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.860	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	3,790,000	1.000	1.12531	1.000	0.660	2,814,850	2,810,000	-
2)	3,790,000	1.000	1.12531	1.000	0.860	3,667,835	3,670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	2,810,000	2,810,000	2,810,000
2)	3,620,000	3,670,000	3,620,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-9	289	289	2,810,000	812,090,000	-
2)	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-26	308	308	3,620,000	1,114,960,000	-
합 계		597	597	-	1,927,050,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,927,050,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**1,927,050,000**	-

끝.

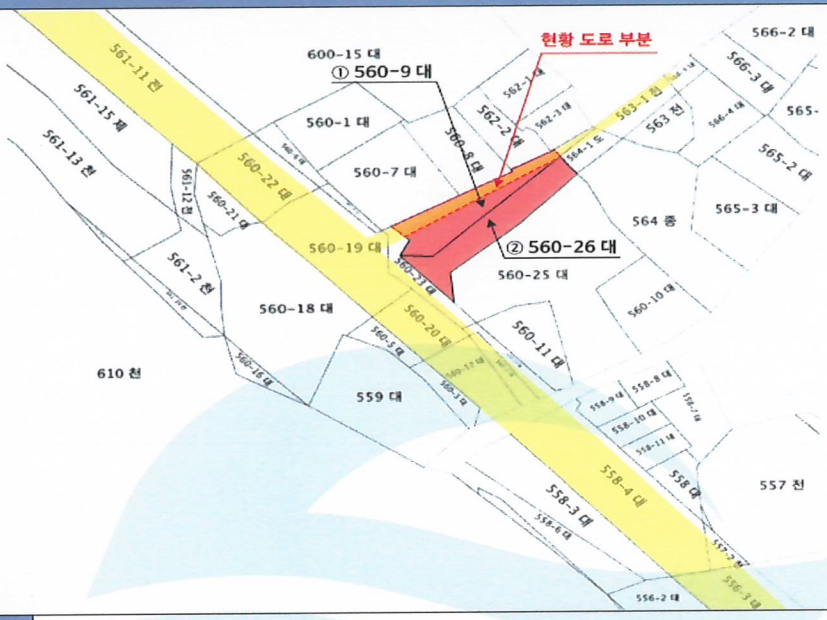
(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 남양주시 와부읍 덕소리	560-9	대	제3종일반주거지역	289	289	2,810,000	812,090,000	일부 현황도로
2	동소	560-26	대	제3종일반주거지역	308	308	3,620,000	1,114,960,000	도시계획시설 도로 저촉
	합계			이하여백				₩1,927,050,000	

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 소재 경의중앙선 '덕소역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 다가구주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	대상물건가지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 경의중앙선 '덕소역' 및 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 이용편의는 보통이며, 대상물건 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.
형태 및 이용상황	인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로, 일련번호 1)은 주거나지 및 일부 '도로', 일련번호 2)는 주거나지(도시계획시설도로 저촉)로 이용 중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(국지도로)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)〈수도법〉, 배출시설설치제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉. ■ 일련번호 2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(국지도로), 중로2류(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)〈수도법〉, 배출시설설치제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉.
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

광역위치도

N

S

소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-9 외

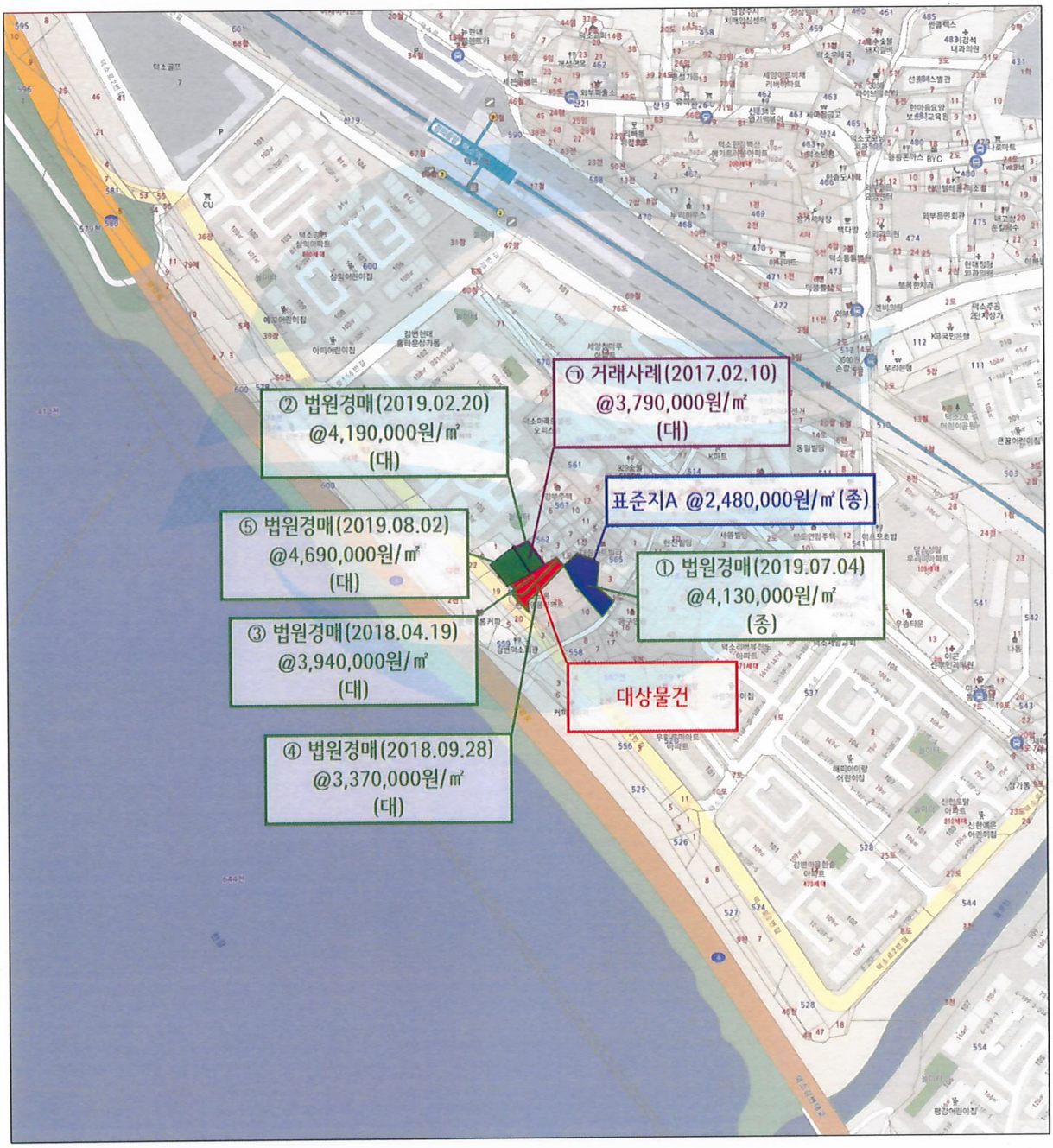


상세위치도

N

S

소재지	경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-9 외

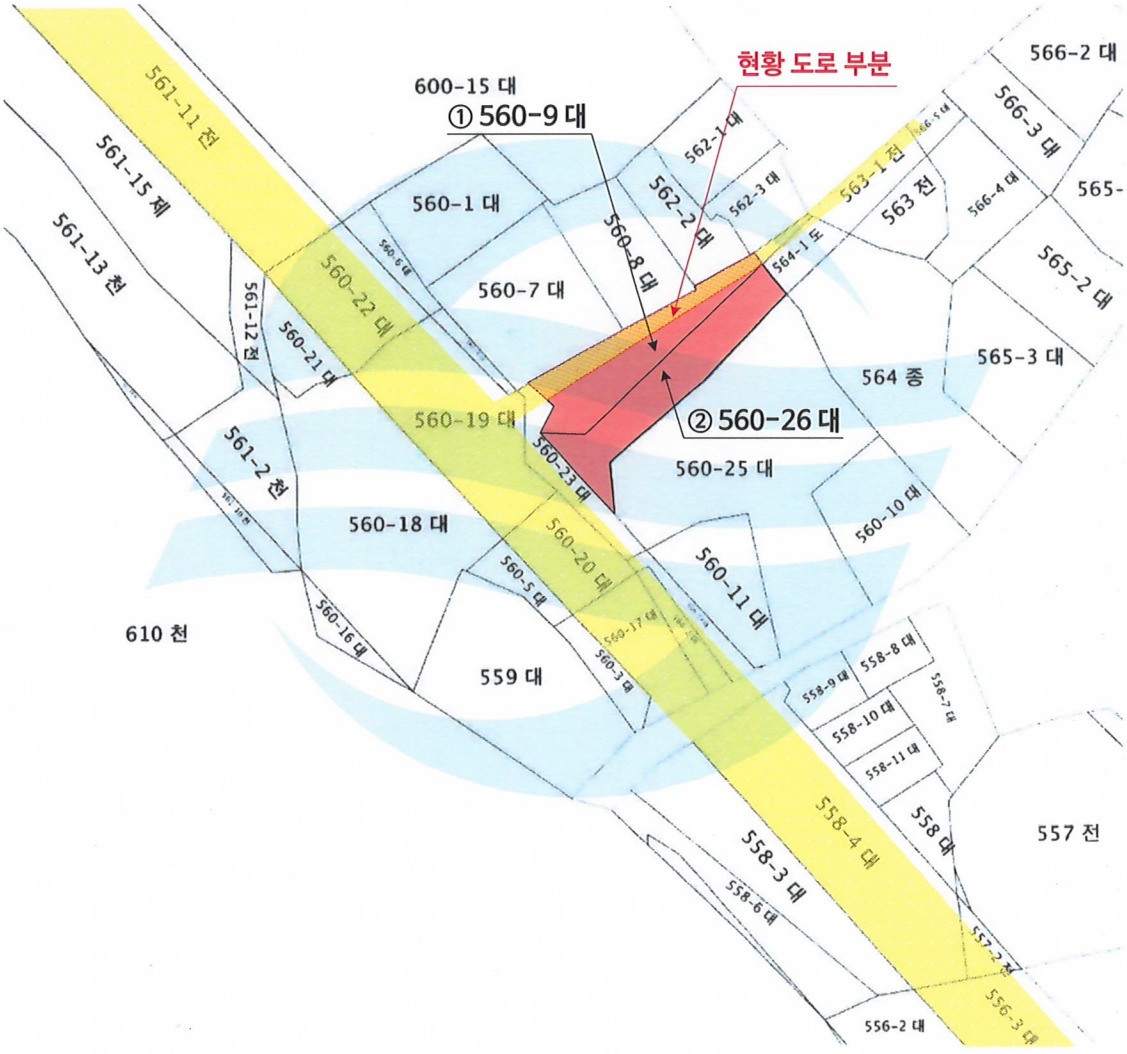


지적 및 건물개황도

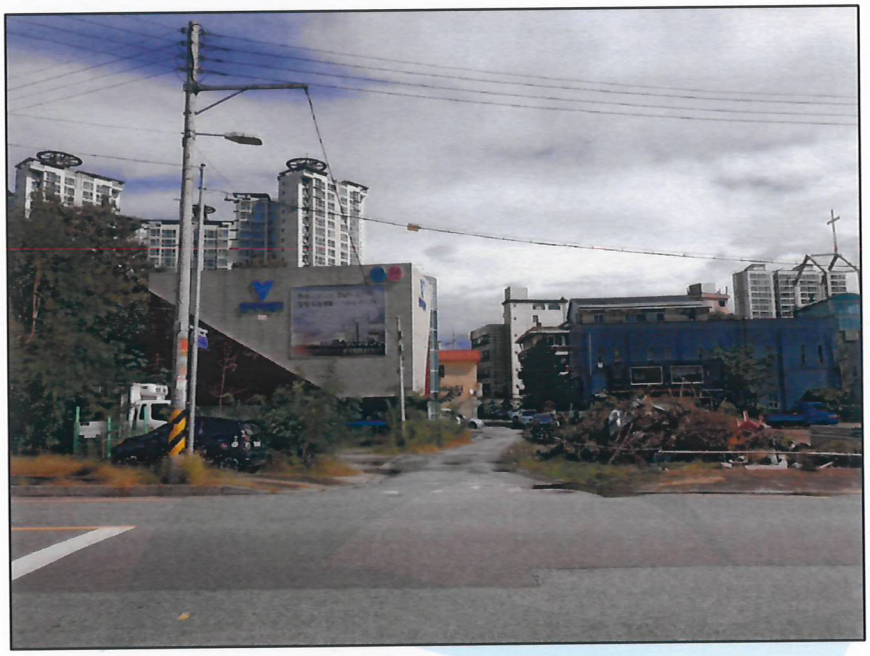
N

S

S : 1/1200



사 진 용 지



[대상물건 및 주위전경]

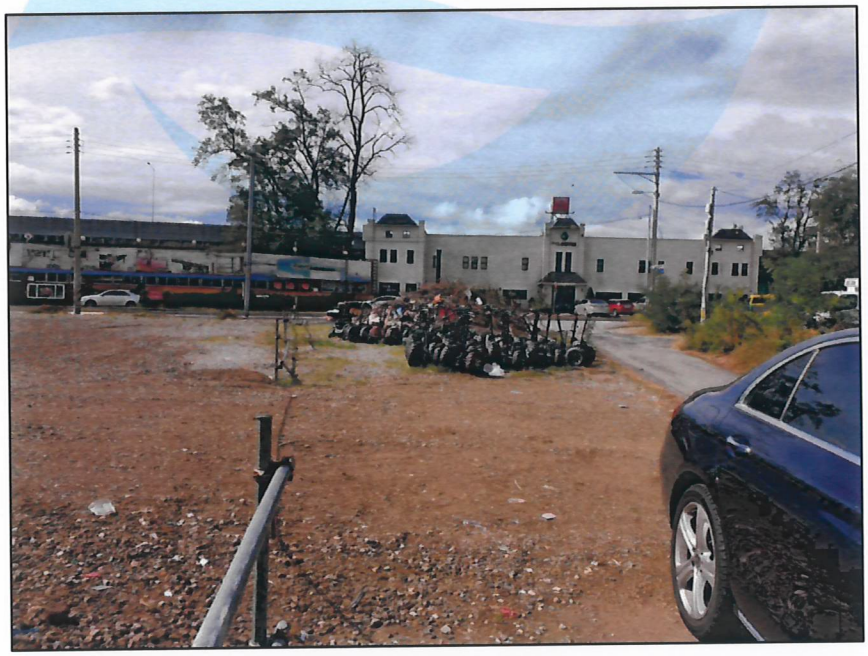


[일련번호 1) 전경]

사 진 용 지



[일련번호2) 전경]



[일련번호2) 전경]

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 국제자산신탁(주)
(경　유)
참　　조 :

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2019. 10. 02자로 귀하께서 의뢰하신 『경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-9 외 소재 토지』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호 , 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부　　끝.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
경 기 지 사 장

시 행　　삼창 제 G20195-10001 호 (2019. 10. 07)
우)13426 경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,씨앤씨프라자)　전화 (031)709-7100 FAX (031)709-1727
(세금계산서) 전화(031)709-7100 FAX (031)709-1727 E-mail : samchang4@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

국제자산신탁(주) 귀하

삼창 제 G20195-10001 호

金일백팔십만팔천사백원整

₩1,808,400

의뢰문서번호 :

의 뢰 일 자 : 2019.10.02

건 명 : 경기도 남양주시 와부읍 덕소리 560-9 외 소재 토지,건물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	1,549,312	956,000+(927,050,000x8/10,000x0.8) ≒1,549,312
나. 여 비	85,000	
물건조사비		【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 토지대장:500원 지적도:700원 사진 4Page×2,000원
공부발급비	2,200	
기 타 실 비	8,000	
특별용역비		
소 계	95,200	
공 급 가 액	1,644,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	164,400	
합 계	1,808,400	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	1,808,400	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "G20195-10001호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1298512634

성남농협야탑지점	221118-51-006971	(주)삼창감정평가법인 경기지사
KEB하나은행고덕(구 외환)	630-004836-495	(주)삼창감정평가법인 경기지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

경기지사장

(주)삼창감정평가법인