감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-4외 1필지 소재 부동산
평가서 번호	대화 10-2007-2-0040
의뢰인	NH 원당농업협동조합장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAE HWA (주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077

10-2007-2-0040

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 문성열 (인)

(주)대화감정평가법인

북부지사 지사장 박 진 규 (서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억삼천일백일십만육천원정 (₩2,731,106,000.-)			
의 뢰 인	원당농업협동조합장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	원당농업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 토지이용계획확인서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020. 07. 29	2020. 07. 29	2020.07.31

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	5,705	토 지	5,705	-	2,731,106,000
	합 계					₩2,731,106,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이정권 (인)

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경기도 남양주시 진접읍 장현리									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	461-4	2,807	전	계획관리	건축허가득	세로(가)	부정형 평 지	451,200
	2	461-21	2,898	전	계획관리 생산관리	휴경지	세로(가)	자루형 평 지	455,600

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2020년 07월 29일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2020년 07월 29일임.

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 본 건 기호(1)은 기준시점 현재 남양주시청 담당공무원(이재은(031-590-5829)) 유선확인 결과 건축허가 유효한 것으로 조사되었으며, 이를 고려하여 평가하였으니 추후 업무진행시 참고 바랍니다.

나. 본 건 기호(1) 토지중 일부분(약 157㎡)은 도로예정지로서, 이를 감안하여 감정평가하였음.

다. 본 건 기호(1)의 경우 건축중인 건축물이 소재하나, 귀 행의 요청에 의거하여 토지만을 정상평가하였고, 건축물이 토지에 미치는 영향을 고려한 감정평가액을 병기하였음.

라. 본 건 기호(2) 토지는 두 개의 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역)에 속하나, 계획관리지역의 면적이 미미하여 주된 용도지역인 생산관리지역을 기준하여 감정평가하였음.

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,

② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,

③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,

④ 관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가 방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 감정평가 개요

가. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2020년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 남양주시 진접읍> (공시기준일 : 2020.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	장현리 471	490	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	480,000	-
B	장현리 480-2	1,987	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	260,000	-

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<경기도 남양주시 계획관리지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.06.30	3.104%	(1 + 0.03104) × (1 + 0.00550×29/30) ≒ 1.03652
2020.06.01 ~ 2020.06.30	0.550%	
2020.01.01 ~ 2020.07.29	3.652% **(1.03652)**	

<경기도 남양주시 생산관리지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.06.30	2.266%	(1 + 0.02266) × (1 + 0.00404×29/30) ≒ 1.02665
2020.06.01 ~ 2020.06.30	0.404%	
2020.01.01 ~ 2020.07.29	2.665% **(1.02665)**	

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

(주)대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

▮대상토지 기호(1) / 비교표준지(A)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.03	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 계통성에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함. (부정형/사다리)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (전/대)
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			**0.881**	

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▮ 대상토지 기호(2) / 비교표준지(B)와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.97	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함. (자루형/부정형)
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	대상토지는 비교표준지 대비 행정적조건 (국립수목원 완충지역)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			**0.979**	

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례를 기준한 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지에 시점수정치만 반영한 가격}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

(3) 인근 평가사례

<경기도 남양주시 진접읍>

<자료출처: 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 사례1	장현리 461-4	2,650	전	2019.08.21	547,000	432,400	시가 참고	허가득	계획관리	본 건 기호(1)
평가 사례2	장현리 461-21	2,898	전	2019.08.21	414,000	438,500	시가 참고	전	계획관리 생산관리	본 건 기호(2)
평가 사례3	**장현리 134-2**	**822**	**대**	**2019.06.20**	**540,000**	**404,000**	**경매**	**단독 주택**	**계획관리**	**세로(가), 사다리/평지**
평가 사례4	금곡리 199	289	전	2018.06.27	459,000	207,900	담보	전	생산관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래사례 1	소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-9, 461-12, 461-26			
	거래시점	2019.12.20	거래가액(원)	1,850,000,000	
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가(원/㎡)
		계획관리	1,797	대, 도로	436,500
		특성: 단독주택, 세로(가), 부정형/평지, 도로(약 159㎡)			
	건물	용 도	연면적(㎡)	사용승인일자	
		단독주택	596.6	2011.10.24	
		특성: 철근콘크리트구조, 지하1층/지상2층, 1개동			
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: (거래가액(원) - (건물가액(원))) ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		{ 1,850,000,000 - (1,550,000×42/50×596.6) } ÷ 1,797 ≒ **@597,000**			

거래사례 2	소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 235			
	거래시점	2018.03.10	거래가액(원)	276,848,000	
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)
		생산관리	704	답	195,100
		특성 : 전, 세로(가), 부정형/평지			
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		276,848,000 ÷ 704 ≒ **@393,000**			

거래사례 3	소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 763-2			
	거래시점	2017.12.30	거래가액(원)	309,600,000	
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)
		생산관리	853	답	141,300
		특성 : 전, 맹지, 부정형/평지			
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		309,600,000 ÷ 853 ≒ **@363,000**			

(주) 대화감정평가법인

(5) 비교사례 선정

상기의 사례 중 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <**평가사례3, 거래사례2**>를 비교사례로 선정하였음.

(6) 보정치의 산정

구 분	기준단가(원/㎡) / 공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
평가사례(3) 기준 표준지(A) 단가	540,000	1.07720	1.000	1.092	635,203	**1.277**
시점수정한 표준지가액	480,000	1.03652	-	-	497,530	

산 정 내 역							
시점수정	경기도 남양주시 계획관리지역(2019.06.20 ~ 2020.07.29) : 1.07720						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.06	1.00	1.03	1.00	1.00	**1.092**
	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성), 획지조건(평지/완경사)에서 우세함.						

구 분	기준단가(원/㎡) / 공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
거래사례(2) 기준 표준지(B) 단가	393,000	1.10505	1.000	1.000	434,285	**1.627**
시점수정한 표준지가액	260,000	1.02665	-	-	266,929	

산 정 내 역						
시점수정	경기도 남양주시 생산관리지역(2018.03.10 ~ 2020.07.29) : 1.10505					
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)					
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
	비교표준지는 거래사례 대비 대체로 유사함.					

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

가) 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
계획관리지역	주거나지 (허가득)	@550,000원~@580,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
생산관리지역	전/답	@420,000원~@450,000원/㎡ 내외	

나) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2019.07.01~2020.06.30)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지/대지	경기도 남양주시	78.68%	82.54%	21건
토지/전		85.01%	80.23%	23건

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

(8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당한 것으로 판단됨.	비교표준지(A)	1.27
	비교표준지(B)	1.62

(주)대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	480,000	1.03652	1.000	0.881	1.27	556,670	**557,000**
1 (도로예정지)	**@557,000 × 1/3 ≒ @186,000원/㎡**						
2	260,000	1.02665	1.000	0.979	1.62	423,344	**423,000**

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	2,650	557,000	**1,476,050,000**
기호(1) - 도로예정지	157	186,000	**29,202,000**
기호(2)	2,898	423,000	**1,225,854,000**
합 계	5,705		**2,731,106,000**

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 거래사례비교법 등에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

가. 토지

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교 거래사례 선정

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래사례 1	소재지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-9, 461-12, 461-26			
	거래시점	2019.12.20	거래가액(원)		1,850,000,000
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가(원/㎡)
		계획관리	1,797	대, 도로	436,500
		특성: 단독주택, 세로(가), 부정형/평지, 도로(약 159㎡)			
	건물	용 도	연면적(㎡)		사용승인일자
		단독주택	596.6		2011.10.24
		특성: 철근콘크리트구조, 지하1층/지상2층, 1개동			
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		{ 1,850,000,000 - (1,550,000×42/50×596.6) } ÷ 1,797 ≒ **@597,000**			

거래사례 2	소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 235			
	거래시점	2018.03.10	거래가액(원)		276,848,000
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)
		생산관리	704	답	195,100
		특성 : 전, 세로(가), 부정형/평지			
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		276,848,000 ÷ 704 ≒ **@393,000**			

거래사례 3	소재지	경기도 남양주시 진접읍 금곡리 763-2			
	거래시점	2017.12.30	거래가액(원)		309,600,000
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)
		생산관리	853	답	141,300
		특성 : 전, 맹지, 부정형/평지			
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)			
		309,600,000 ÷ 853 ≒ **@363,000**			

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례1,3>**을 선정하였음.

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.000)**

다. 시점수정

① 거래사례(1)이 소재하는 경기도 남양주시 계획관리지역의 경우 거래시점(2019.12.20)부터 기준시점(2020.07.29)까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 거래사례(3)이 소재하는 경기도 남양주시 생산관리지역의 경우 거래시점(2017.12.30)부터 기준시점(2020.07.29)까지 지가변동률은 다음과 같음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2019.12.20 ~ 2020.07.29	3.893% **(1.03893)**	(1 + 0.00600 * 12/31) * (1 + 0.03104) * (1 + 0.00550 * 29/30) ≒ 1.03893

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2017.12.30 ~ 2020.07.29	11.280% **(1.11280)**	(1 + 0.00351 * 2/31) * (1 + 0.03162) * (1 + 0.05045) * (1 + 0.02266) * (1 + 0.00404 * 29/30) ≒ 1.11280

라. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

▮대상토지 기호(1) / 거래사례(1)과의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	대상토지는 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (전/대)
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			**0.900**	

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상토지 기호(2) / 거래사례(3)과의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.12	대상토지는 거래사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.97	대상토지는 거래사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함. (자루형/부정형)
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	대상토지는 거래사례 대비 행정적조건 (국립수목원 완충지역)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			**1.065**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	597,000	1.03893	1.000	1.000	0.900	558,217	**558,000**
1 (도로 예정지)	**@558,000 × 1/3 ≒ @186,000원/㎡**						
2	363,000	1.11280	1.000	1.000	1.065	430,202	**430,000**

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	2,650	558,000	**1,478,700,000**
기호(1) - 도로예정지	157	186,000	**29,202,000**
기호(2)	2,898	430,000	**1,246,140,000**
합 계	5,705		**2,754,042,000**

(주) 대화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	2,731,106,000	2,754,042,000	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 평가액을 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

대상토지	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	2,650	557,000	**1,476,050,000**
기호(1) - 도로예정지	157	186,000	**29,202,000**
기호(2)	2,898	423,000	**1,225,854,000**
합 계	5,705		**2,731,106,000**

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 남양주시 진접읍 장현리	461-4	전	계획관리지역	2,807	2,650	557,000	1,476,050,000	건축허가득 지상권 성립시단가 (@390,000)
						157	186,000	29,202,000	도로예정지
2	동 소	461-21	전	계획관리지역 생산관리지역	2,898	2,898	423,000	1,225,854,000	
	합 계							₩2,731,106,000.-	
				이	하	여	백		

(주) 대화감정평가법인

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황

본 건은 경기도 남양주시 진접읍 장현리 소재 "장현초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 연립주택, 전/답, 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주변환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본 건까지 차량으로 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등으로 보아 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 인접필지 및 도로대비 등고·평탄한 부정형의 토지로서, 현황 건축허가를 득하여 신축공사 중단된 상태의 토지임.

기호(2): 인접필지 및 도로대비 등고·평탄한 자루형의 토지로서, 현황 '휴경지'상태임.

4. 인접 도로상태

본 건 기호(1,2) 토지 남동측으로 노폭 약 5~6미터 내외의 도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근지역으로의 연계 가능함.

(주) 대화감정평가법인

토 지 감 정 평 가 요 항 표

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2): 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 국립수목원완충지역<수목원조성 및 진흥에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로임.

6. 제시목록외의 물건

본 건 기호(1) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 신축공사 중단된 상태의 건물이 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

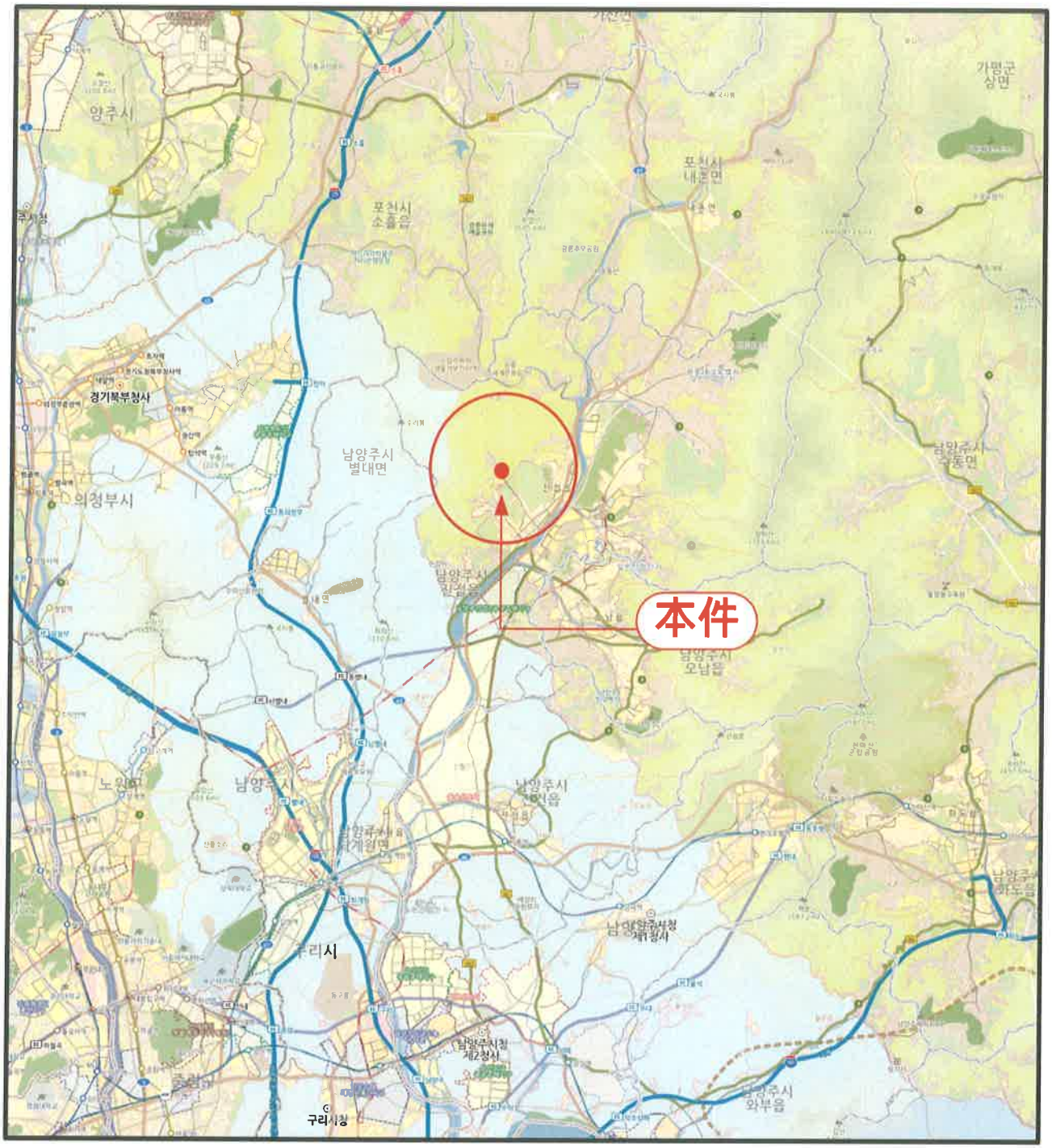
미 상 임.

(주) 대화감정평가법인

광 역 위 치 도

N

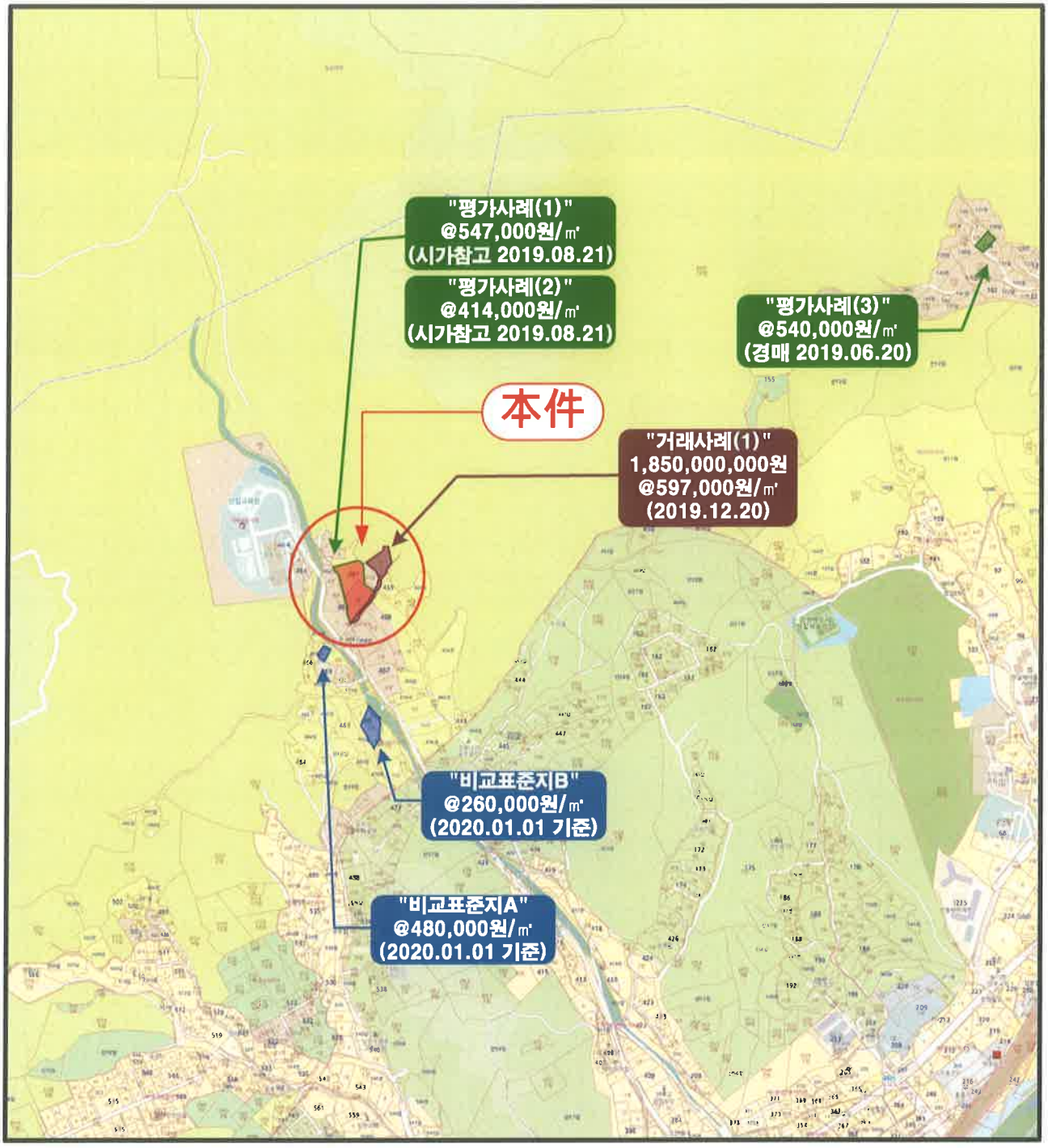
소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-4 외



상 세 위 치 도

N

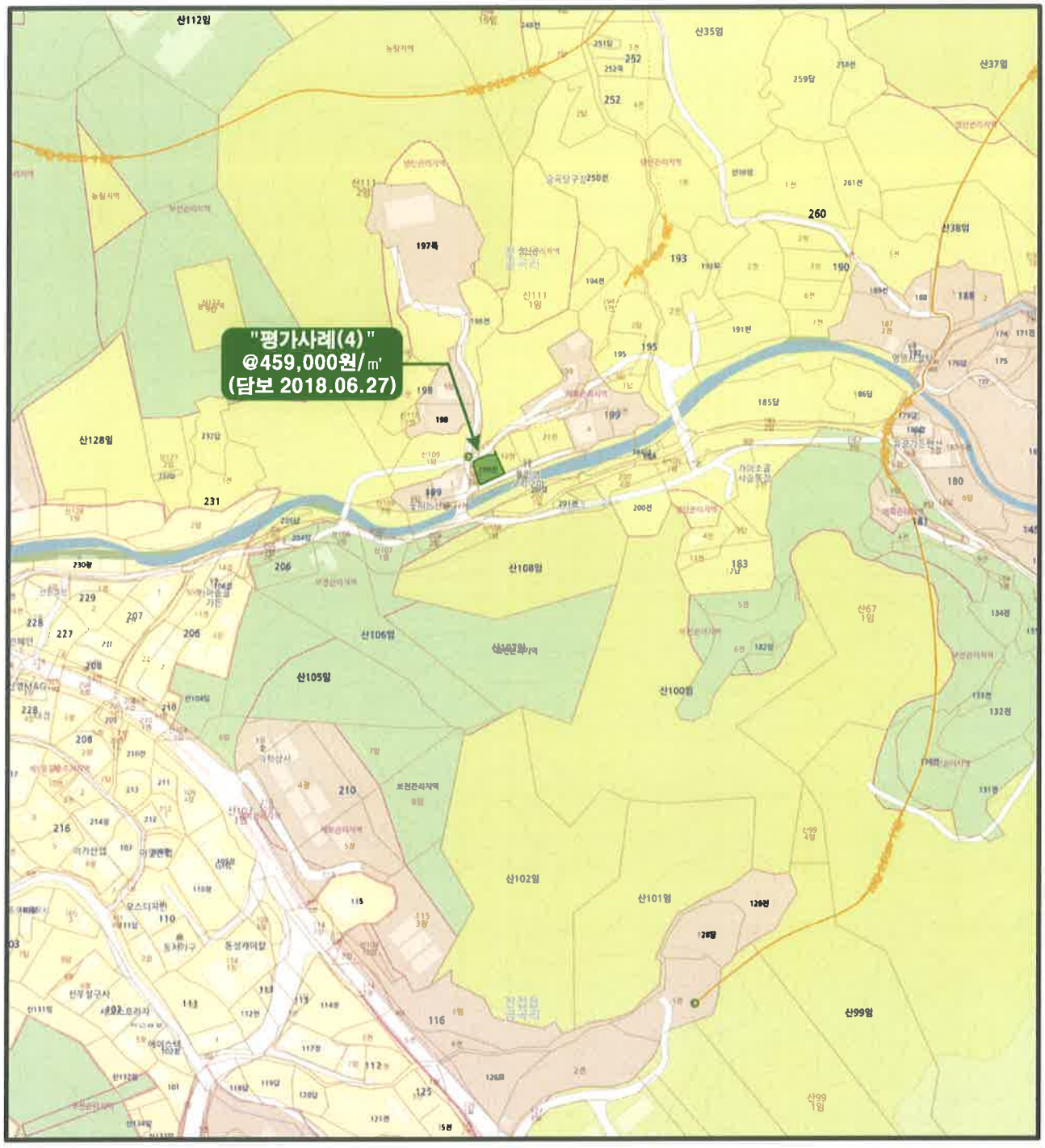
소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-4 외



상 세 위 치 도

N

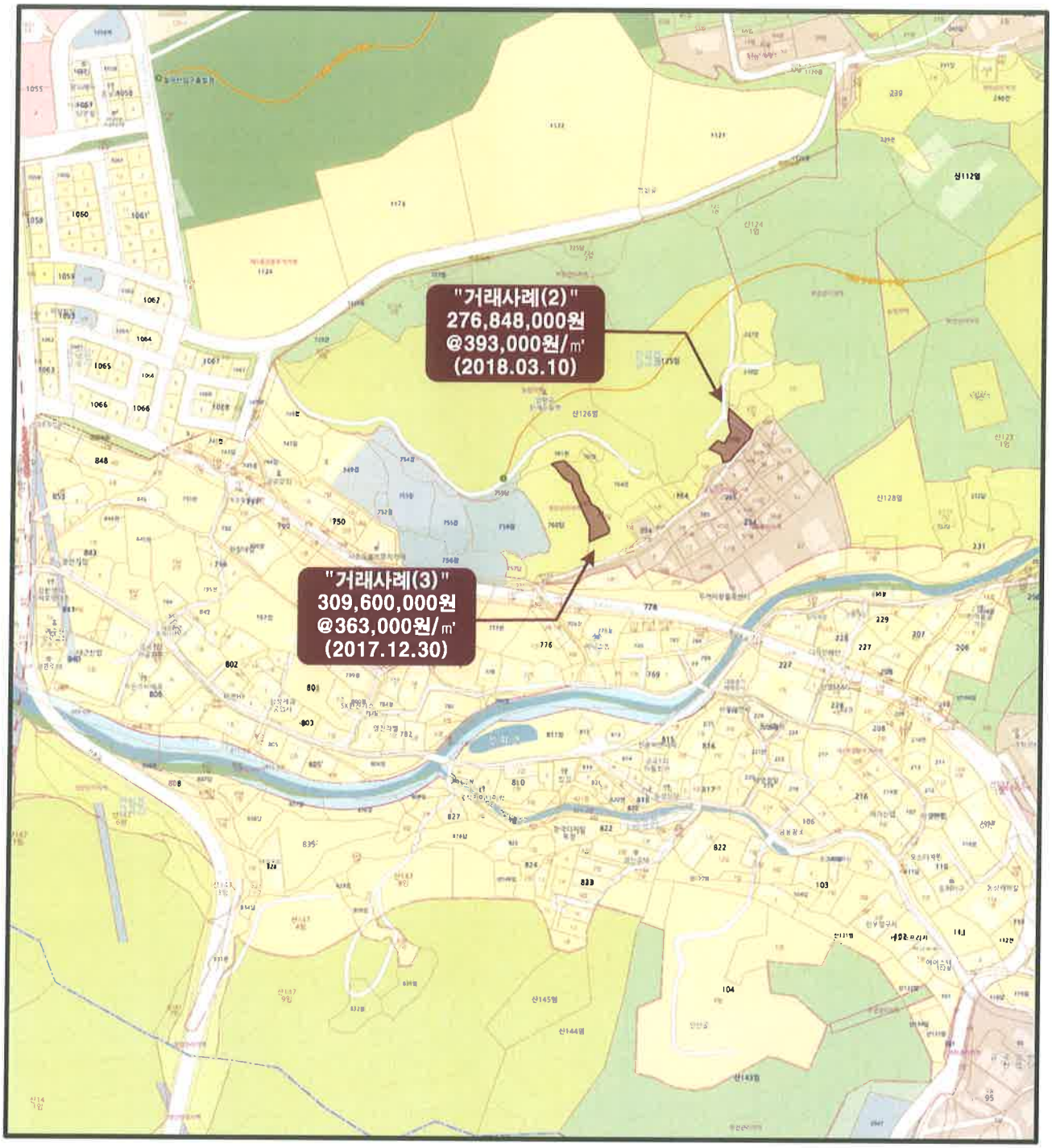
소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-4 외



상 세 위 치 도

N

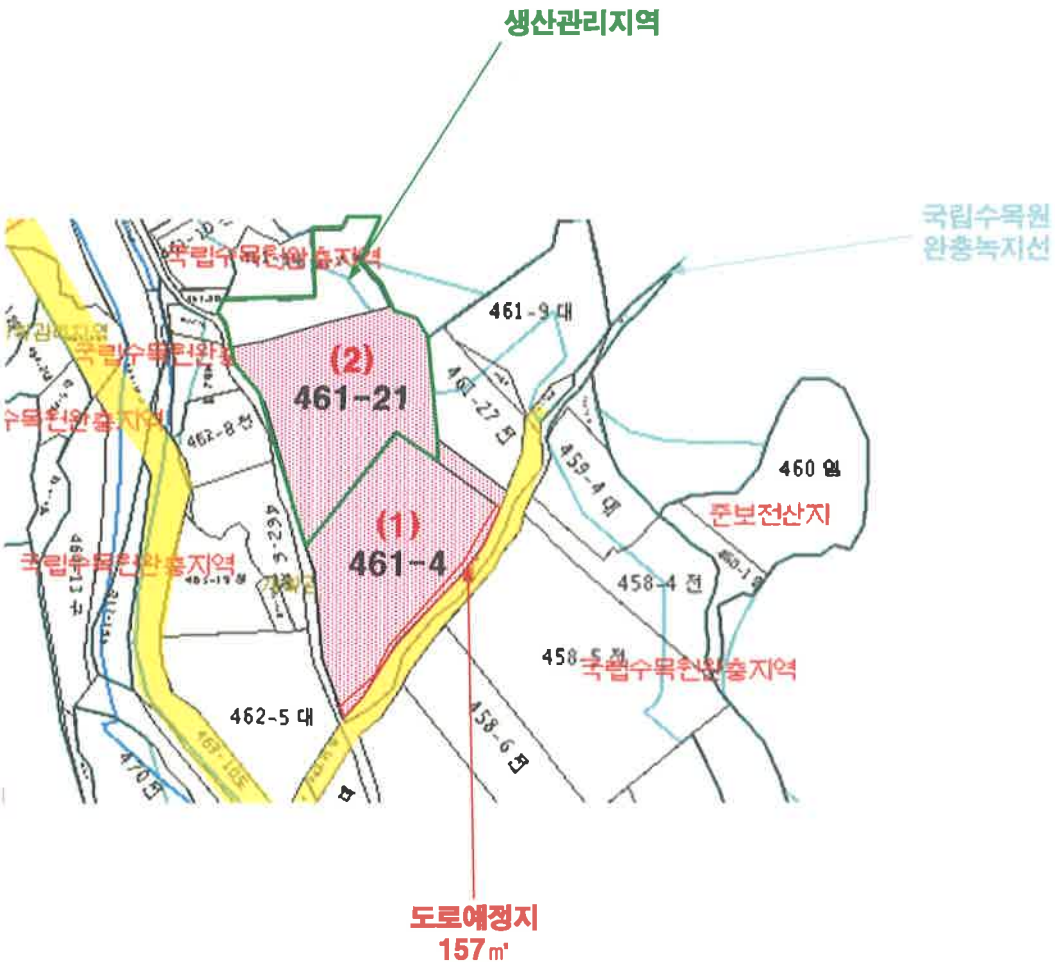
소 재 지	경기도 남양주시 진접읍 장현리 461-4 외



지적 및 건물개황도

N

S = 2,400



범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물 3층이상	
	도로선	평가건물 1층		평가제외건물	
	계획도로선	평가건물 2층		제시외건물	

10-2007-2-0040

현 황 사 진



【 본건 기호(1) 전경(1) 】



【 본건 기호(1) 전경(2) 】

현 황 사 진



【 본건 기호(2) 전경(1) 】



【 본건 기호(2) 전경(2) 】

현 황 사 진



【 주위전경(1) 】



【 주위전경(2) 】