

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 555 소재
부동산

평가서번호 : 가온 20200805-601

의뢰인 : 우리자산신탁(주)



|주|가온감정평가법인
경 인 지 시
TEL.(032)428-9966 FAX.(032)434-4141

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
이 현 표

01 현 표



|주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 김 상 열 (서명 또는 인)

감정평가액	일백칠십오억사천육백오십삼만팔천원정 (₩17,546,538,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁(주)		감정평가 목적		시가참고(공매)	
채무자	--		제출처 (채권기관)		우리자산신탁(주)	
소유자또는 대상업체명	주식회사하이미주택 (수탁자:우리자산신탁(주))		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		--	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2020.08.06		2020.08.06	2020.08.10
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	11,776.2	토지	11,776.2	1,490,000	17,546,538,000
	이		하	여	백	
용	합계					₩17,546,538,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감 정 평 가 사					

김 상 열

김 상 열

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 “남양주송라초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산[토지]로서 우리자산신탁주식회사의 시가참고(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형 고 상 저	개별지가 (2020년, 원/m ²)
1	마석우리 555	대	11,776.2	나지	1종일주	소로각지	부정형 완경사	1,225,000

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020년 08월 06일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2020년 08월 06일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지건물)마다 개별로 감정평가 하되, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

1) 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하

였으며 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지지상에 소재하는 입목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 2) 본건은 대지이나 기준시점 현재 일부 토지임야 및 일부 전으로 경작중인 것으로 탐문조사 되는 바, 이를 감안하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건은 2019년 01월 24일 압류(징세관-티3007), 권리자 국, 처분청 삼성세무서, 2019년 07월 04일 압류(징수과-15904), 권리자 남양주시 3150이 설정되어있으니 공매진행시 참고바람.
- 4) 본건은 마석택지지구내에 소재하는 토지로서 본건 계획내용은 아래와 같음.

도면 번호	위치 (가구번호)	구분		계획번호
단독2	A14	용도	허 용	「택지개발업무처리지침」 제16조, 제17조에 따름 - 단독주택 중 다중주택 제외 - 50세대 이하 - 가구수 : 5가구 이하
			불 허	허용용도 이외의 용도
		건폐율		50% 이하
		용적률		150% 이하
		배치 및 형태		원형지 공급예정지의 건축물 배치 등에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름 경사지붕 모든 단독주택지의 지붕형태는 경사지붕이 되도록 하여 단독주택지에 특색 있는 경관을 조성 단독형 집합주택 (택지개발업무처리지침 제16조에 따름)
		기타		외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 단독주택지의 경관이시각적으로 부드럽고 세련되도록 유도 가로미관을 향상시키기 위해 건물의 외벽 및 담장의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하도록 유도 지상에 노출되는 지하층 외벽 및 모든 방향의 건물외벽에 동일한 재료사용 유도 ■ 담장 / 대문 단독주택의 외관과 옥외공간의 조경 등이 높은 담장에 가려지면 가로경관이 단조롭게 되고 가로미관을 해치게 되므로 담장높이는 눈높이 이하가 되도록 하고, 높이가 1m이상 되는 부분은 투시형이 되도록 하여 가로경관의 쾌적성 도모 ■ 옥외서비스 공간 단독주택의 경우 필지별 일조, 통풍, 서비스공간, 정원 등의 확보를 위하여 독립적인 마당을 설치하도록 유도, 일반 단독주택 용도의 모든 건축물은 옥외계단설치를 가급적 불허 ■ 원형지 공급예정지 원형지 공급예정지의 세부용도계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따름

Ⅱ. 지역의 개황 및 현황

1. 사회적 요인

가. 자연환경

경기도 남양주시는 경기도 북동부에 자리하며 수도 서울에서 동으로 약 26km 지점에, 그리고 도청소재지인 수원에서 동북방으로 65km 지점에 위치한 사통팔달의 교통요충지임. 남양주시는 북쪽으로는 포천군, 동북쪽으로는 가평군, 동쪽으로는 양평군, 남쪽으로는 하남시와 광주군, 서쪽으로는 구리시와 서울특별시, 서북쪽으로는 의정부시와 인접해있음.

지형지세는 크게 동북방의 산지와 서남방 분지로 구분되는데 동북지역에는 주금산(813.6미터), 축령산(879미터), 천마산(812.4미터), 운길산(508미터)이 솟아 있으며 중심부에는 넓은 분지를 이루고 있음. 또한 동쪽으로는 북한강이 남으로 흐르다가 조안면 능내리에서 남한강과 합류하여 한강을 이루는 가운데 와부읍과 다산동의 남단을 비켜 서해로 흘러들어감. 평지의 지질은 대체로 비옥하여 서울을 시장으로 한 각종 채소의 주생산지이며, 특히 진건읍, 별내면 지역에서 다량으로 생산되는 먹골배는 맛과 질이 우수하여 호평을 받고 있음. 기온은 대륙성 기후의 영향으로 겨울철에는 한랭건조하고 여름철에는 고온다습한 특질을 보이고 있으며, 연평균 기온은 12.1℃, 맑은 날은 1년 중 약 119일 정도임.

나. 인문환경

1) 인구 변동 분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

[2019년 남양주시 기본통계]

연도	세대수(세대)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2017	255,594	1.69	665,321	0.48	3
2018	264,488	3.48	681,828	2.48	3
2019.10	275,474	4.15	700,598	2.75	3

나) 읍면동 별 인구변동추이

[행정안전부 주민등록인구통계]

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	697,225	273,268	2.55	2.26
와부읍	64,929	24,177	2.69	-2.41
진접읍	94,054	36,551	2.57	-0.72
화도읍	101,196	40,715	2.49	3.29
화도읍동부출장소	13,459	5,656	2.38	1.73
진건읍	25,258	11,165	2.26	-2.27
오남읍	53,776	20,869	2.58	-1.14
별내면	20,263	8,401	2.41	-1.55
수동면	9,617	4,710	2.04	4.27
조안면	4,282	2,036	2.10	-1.86
퇴계원면	30,568	12,195	2.51	-1.69
호평동	50,186	18,570	2.70	-1.30
평내동	34,943	12,625	2.77	-4.03
금곡동	19,866	9,058	2.19	-3.91
양정동	4,732	2,595	1.82	-3.29
다산1동	70,383	24,790	2.84	10.24
다산2동	29,658	11,293	2.63	68.92
별내동	70,055	27,862	2.51	0.62

다) 전출입현황

[2019.12, KCOSIS]

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2019	남양주시	96,451	77,180	24,804	19,715	41,316	27,134	19,271

2) 주택 수 및 보급률

[2018년 남양주시 기본통계]

연도	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률(%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2015	214,763	202,097	15,929	2,410	153,441	10,192	21,064	1,471	94.10
2016	220,424	204,573	16,347	2,407	154,074	10,389	22,291	1,472	92.80
2017	224,811	209,195	16,373	2,332	157,314	10,874	23,153	1,481	93.10

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

[2019년 남양주시 기본통계]

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건지소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2018	3 (776)	11 (936)	282 (527)	177	-	129 (20)	2	5	-	17 (2,954)

나) 학교현황

[2019년 남양주시 기본통계]

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2019.04	110	64	33	23	1	-	1	-

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적,준공기준)

(2019.09, 국토교통통계누리, 단위: 호)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('18.09)	314,215	35,913	4,719	34,468	9,072	230,043
수도권	180,242	10,692	2,270	30,942	4,799	131,539
경기	97,579	8,453	1,768	11,373	3,183	72,802

라) 미분양현황

(2019.11, 국토교통통계누리, 단위: 호)

구분	'19.1	'19.2	'19.3	'19.4	'19.5	'19.6	'19.7	'19.8	'19.9	'19.10	'19.11	'19.12
전국	59,741	60,182	62,147	62,041	62,741	63,705	62,529	62,385	60,062	56,098	53,561	47,797
수도권	8,153	7,727	10,529	9,445	10,218	11,608	10,789	10,331	9,666	8,003	8,315	6,202
경기	6,769	5,878	7,305	7,048	6,562	7,853	7,821	8,569	8,413	6,976	7,300	5,085
남양주시	521	491	450	498	475	407	390	370	376	347	300	262

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

[2018년 남양주시 기본통계]

구분	사업체수			종사자수		
	2017	2018	비중	2017	2018	비중
합계	32,610	32,447	85	143,104	147,352	93
건설업	14	9	0	485	237	0
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	467	473	1	1,957	2,143	1
교육 서비스업	3	3	0	40	40	0
금융 및 보험업	226	439	1	1,721	2,559	2
농업, 임업 및 어업	6,807	6,154	17	17,630	18,012	11
도매 및 소매업	1,560	1,655	4	15,275	16,660	11
보건업 및 사회복지서비스업	13	15	0	81	65	0
부동산업 및 임대업	67	71	0	616	902	1
사업시설관리 및 사업지원서비스업	59	59	0	3,194	3,340	2
숙박 및 음식점업	107	107	0	785	764	0
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	1,149	1,194	3	8,133	7,965	5
운수업	1,704	1,613	4	4,790	4,116	3
전기, 가스, 증기 및 수도사업	1,870	1,890	5	14,654	15,334	10
전문, 과학 및 기술서비스업	8,672	8,798	24	31,216	31,834	20
제조업	159	165	0	1,970	2,040	1
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	5,376	5,662	15	31,779	32,941	21
하수, 폐기물처리, 원료재생 및 환경복원업	4,357	4,140	11	8,778	8,400	5
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	6,391	6,396	10	17,598	17,058	4

2) 각종 현황 분석 및 지가에 미치는 영향 분석

사업체수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업, 도소매업, 운수업, 숙박 및 음식점업으로서 전체의 67%를 차지하고 있는데 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문에 분석되며, 종사자수를 기준하여 남양주시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업, 도소매업, 숙박 및 음식점업으로서 전체의 52%를 차지하고 있으며 중·소규모의 공장과 개인사업자 위주로 구성되어 있는 것으로 분석됨.

사업체수는 2017년 12월 기준으로 총 36,939개(158,434명의 종사자)의 사업체가 있으며, 사업체 중 종사자 기준으로 제조업체가 32,941명으로 제일 많고, 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업, 교육서비스업 순이며, 제조업체는 나무가공 및 가구제조업, 섬유, 의복제조업, 조립금속 기계업종이 주된 업종이며, 빙그레 제 1,2공장 등을 제외하고는 대부분 중·소규모의 공장이 주류를 이루고 있으나, 서울과의 접근성이 양호하고, 지방의 물류수송이 편리하여 소규모 공장은 증가추세임.

남양주시는 도·농복합형 도시로서 농업은 비닐하우스를 이용한 채소류 및 특용 작물과 일부 쌀농사가 주를 이루며 일부 배, 포도 등의 과수를 재배하고 있으나, 차지하는 비중은 미미한 편임.

3. 행정적 요인

가. 행정구역 변경현황

해당사항 없음.

나. 용도지역 변경현황

1) 당해연도 변경현황

해당사항없음.

2) 당해연도 변경현황

구분	기정	변경	변경후	비고
농림지역	528,939	감)528,939	0	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
생산관리지역	11,130	감)11,130	0	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
일반상업지역	0	증)116,983	116,983	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
자연녹지지역	587,939	감)314,127	273,812	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
제1종일반주거지역	73,825	증)96,174	169,999	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
제2종일반주거지역	0	증)140,063	140,063	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
제3종일반주거지역	0	증)411,168	411,168	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경
준주거지역	0	증)180,363	180,363	공공주택지구 조성사업에 따른 용도지역 변경

다. 용도지역별 개별지 분포현황

[2019년 남양주시청 부동산관리과]

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	209,010	54,177	1,517	373	85,866		59,679	6,716	682
비율(%)	100	25.9	0.7	0.1	41	0	28.5	3.2	0.3

라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

[2019년 남양주시청 부동산관리과]

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	209,010	39,339	11,421	9,207	56,366	23,408	69,269
비율(%)	100	18.8	5.4	4.4	26.9	9.7	33.1

마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

[2019년 남양주시청 부동산관리과]

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	209,010	37,429	36,359	31,688	4,904	28,754	69,876
비율(%)	100	17.9	17.3	15.1	2.3	13.7	33.3

4. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

- 시군구 평균 지가변동률 현황

구분	'18년 누계	'19년(11월) 누계
남양주시 평균	3.757	4.918
호평동	3.797	4.854
평내동	3.797	4.854
금곡동	3.17	4.099
일패동	4.34	5.29
이패동	4.34	5.29
삼패동	4.34	5.29
수석동	4.141	4.438
지금동	4.141	4.438
도농동	4.141	4.438
별내동	4.207	4.657
다산동	4.141	4.438
와부읍	3.478	4.616
진접읍	4.262	5.805
화도읍	3.449	5.049
진건읍	3.842	5.293
오남읍	3.455	5.2
퇴계원읍	0	3.995
별내면	3.073	4.407
수동면	3.216	5.007
조안면	2.987	4.667

나. 거래동향 추이(시군구기준)

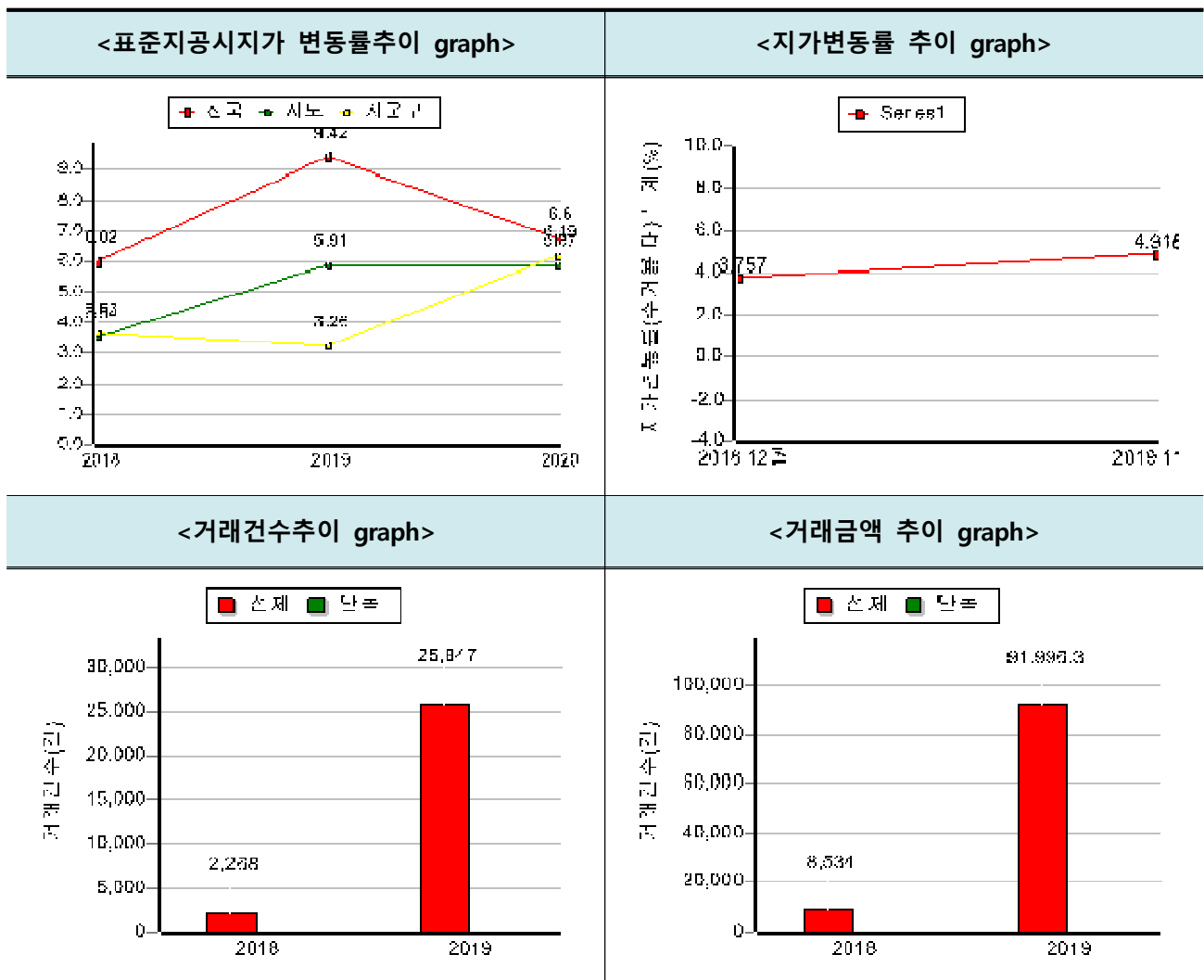
구분		2018	2019
전국	거래금액	545,340.9억원	6,561,497.9억원
	거래건수	159,137건	1,811,829건
경기도	거래금액	187,071.6억원	2,049,016.0억원
	거래건수	48,591건	515,333건
남양주시	거래금액	8,534.0억원	91,996.3억원
	거래건수	2,268건	25,847건

다. 표준지공시지가 변동률 추이

구분	2018	2019	2020
전국	6.02%	9.42%	6.33%
경기도	3.54%	5.91%	5.79%
성남 분당구	3.63%	3.26%	6%

라. 지역 지가동향 분석

1) 지가동향 추이 Graph



2) 지가동향 분석

남양주시는 서울과 경기동북부 및 강원도를 연결하는 교통의 관문으로서 경의중앙선, 경춘선 등 수도권 광역전철망을 비롯하여 서울~춘천간 고속도로, 서울외곽순환고속도로, 수석-호평간 자동차전용도로 등이 지나고 있어 서울 도심으로의 접근성이 매우 뛰어난 지역임. 최근 구리~포천간 고속도로의 개통, 화도~포천간 고속도로(제2순환고속도로), 구리~세종간 고속도로 공사의 일부구간 착공 및 지하철4호선 연장인 진접선 및 8호선 연장선인 별내선 건설공사 등으로 도심 중심으로의 진입 및 외곽으로의 진출이 한결 더 용이해짐에 따라 계속적으로 인구가 유입되고 있고 공공주택조성사업, 정비사업, 역세권개발사업 등의 각종 개발사업에 의한 지가상승요인을 내재하고 있으나, 개발지역 외 대부분의 도시지역은 개발제한구역으로서 지가상승에 한계를 내포하고 있음.

2018년의 경우 부동산 금융 규제 강화에 따라 토지 거래건수와 거래금액이 현저히 감소하고 있으며, 남양주왕숙1, 2 공공주택지구, 진접2 공공주택지구 및 구리남양주테크노밸리 등 이슈가 있는 지역을 중심으로 국지적으로 지가가 강보합세를 보이고 있음.

표준지 공시지가 변동률은 면적가중 변동률은 전국평균치를 하회하였음. 2019년은 2018년 보다 월평균 토지거래량은 2,268건에서 2,041건으로, 월평균 거래금액은 8,534억원에서 7,209.5억원으로 대폭 감소하였으며, 지가변동률은 2019년 11월 기준 누계치가 4.918%로 나타났음.

남양주시는 구리시를 사이에 두고 서울의 북동측에 인접되어 있어 서울과의 접근성이 높은 전형적인 도·농 복합지역의 특성을 가지고 있으나, 도시지역은 대부분 개발제한구역으로 행위제한이 엄격하며, 비도시지역은 비교적 중심지에서 떨어진 외곽지역에 위치하며 공항 및 철도교통, 대규모 근린생활시설, 도청 등 공공편의시설과의 거리가 멀어 수도권 다른지역과 비교 시 내재적 발전한계를 가지고 있다고 할 수 있음.

도시지역의 구도심지 주거, 상업지역은 대부분 노후화되어 뉴타운지역으로 지정되어 있으나, 부동산경기 침체로 인한 개발타당성 여부로 사업이 지연·축소되고 있으며, 호평, 평내, 가운, 진접 등 택지지구로 개발된 정비된 지역은 개발성숙도가 높아짐에 따라 지가는 안정세를 유지하고 있으며, 다만 개발제한구역 중 자연취락지구, 집단취락지구를 중심으로 개발제한구역이 해제된 지역을 중심으로 지가가 강보합세를 나타내고 있음.

지금공공주택지구, 진건공공주택지구는 대단위 택지개발지구로서 주위는 개발제한구역으로 둘러싸여 지가상승요인으로 강하게 작용하지 않고 있으나, 농경지를 중심으로 한 대토수요 증가 예상으로 지가는 상승세를 나타내고 있으며, 와부읍, 양정동 일원의 양정역역세권 개발사업구역 주변은 도시개발사업구역 지정 등 사업이 추진중이며 해당지역 및 인근지역 중심으로 호가가 상승하였음. 또한, 진접읍 연평리 및 내각리 일원의 진접2 공공주택지구는 2017년 지구지정 및 주민 등 의견청취 후, 2018년 지구지정 및 지형도면 등 고시가 있었으며, 2018년 12월에는 진접읍 연평리, 내곡리, 내각리, 진건읍 신월리, 진관리, 사능리 일원의 남양주왕숙1 공공주택지구와 일패동, 이패동 일원의 남양주왕숙2 공공주택지구에 대한 지구지정 및 사업인정 의제사업에 관한 주민 등의 의견 청취 공고가 있었으며, 2019년 4월 전략환경영향평가 공람,공고 및 주민 등의 의견 수렴 등 해당지역 및 인접지역은 보상에 대한 기대심리와 주변토지에 대한 개발 기대감으로 호가 위주의 강세가 나타나고 있음.

2015년 4월 1종전용주거지역에서 1종일반주거지역으로 와부읍·조안면·수석동·진건읍·진접읍 619,602㎡가 변경되었고, 2015년 7월 남양주시 도시지역이 7,709,526㎡증가하였음. 특히 주거지역의 경우 9,169,391㎡가 증가하여 주거지역으로 변경된 지역의 경우 가격상승요인으로 작용하여 지가는 현재까지도 지속적인 상승세를 보이고 있음.

수동면은 자연환경이 우수한 산간계곡지대를 이루고 있으며, 개발이 용이한 관리지역을 중심으로 의료 시설, 휴양시설, 전원주택 등으로 개발되고 있으나, 간선도로와의 접근성이 다소 불편하며, 기반시설이 부족하여 제반 가격형성요인은 보통이며, 최근에는 전원주택 부지의 공급과잉으로 미분양이 적체되어 지가는 보합세를 나타내고 있음. 입지여건이 좋은 전원주택 단지는 국지적으로 강보합세를 나타내며, 최근 화도-포천간 고속도로(제2순환고속도로) 및 국지도98호선 오남~수동간 도로개설사업이 진행됨에 따라 수혜지역을 중심으로 대지나 공장부지 등으로 전환되고있음.

비도시지역 대부분은 경기침체로 인한 보합세를 유지하였으나, 진접택지개발지역 개발에 따른 우회도로 개설의 영향을 받은 진접읍 일부와 오남읍 일부의 지가가 소폭 강보합세를 나타내었으며, 화도읍, 수동면 등의 소규모공장 및 전원주택부지 중심으로 일부 거래량이 증가하고 있으나 지가는 보합세임.

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2020년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
#A	마석우리 566-4	대	296.0	단독주택	1종일주	소로각지	정방형 평지	1,290,000

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도 지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 <표준지 #A>를 선정함.

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절하게 반영하지 못하고 있다고 판단되어 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[경기도 남양주시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.06.30	2.652	2020년 06월까지의 지가변동률 누계
2020.06.01 ~ 2020.06.30	0.455	2020년 06월분
누 계 (2020.01.01. ~ 2020.08.06.)	3.228 (1.03228)	$(1 + 0.02652) * (1 + 0.00455 * 37/30)$ ≒ 1.03228

※ 2020년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2020년 06월의 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

1) 지역요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭·구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태
환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험성, 공해발생의 정도
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

2) 지역요인 비교치 결정

본건과 비교표준지는 상호 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#A	1.00	1.00	1.00	0.65	0.90	1.00	0.585
	본건은 표준지#A와 비교시 면적, 경사, 조성도 등 획지조건에서 열세하며 용적율 및 건폐율등 행정적조건에서 열세하여 개별요인은 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법 및 인근 감정평가전례의 선정

가) 산정방법

다음과 같이 선정한 본건 인근의 평가전례와의 품등비교를 통해 산출한 비교표준지의 가격과 기준시점 현재 비교표준지가격과의 격차율을 기초로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(평가전례기준 표준지가격) 평가전례×시점수정×지역요인×개별요인

(기준시점현재 표준지가격) 공시지가×시점수정

나) 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적
								기준시점
#1	마석우리 560-1	대	196.1	1종일주 (주상용)	소로 각지	2,380,000	843,385,400	담 보
								2020.06.29
#2	마석우리 557-6	대	366.4	1종일주 (다가구주택)	소로 한면	2,300,000	1,263,881,600	담 보
								2019.09.27
#3	마석우리 555 (본건)	대	11,776.2	1종일주 (나지)	소로 각지	1,410,000	16,604,442,000	공 매
								2018.11.08

나) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	도로교통	용도 지역	형상 고저	이용상황	거래가액 (원)	토지단가	거래시점
[1]	마석우리 560-1	대	196.1	소로 각지	1종 일주	정방형 평지	주상용	870,000,000	2,409,266	2019.06.12
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 398.18㎡, 사용승인일: 2008.02.06 건물가액: 1,280,000 x 39/50 x 398.18 = 397,542,912 토지가액: 870,000,000 - 397,542,912 = 472,457,088 토지단가: 472,457,088 / 196.1 = 2,409,266원/㎡										
[2]	마석우리 566-2	대	295.7	소로 한면	1종 일주	정방형 평지	다가구 주택	1,100,000,000	2,337,186	2019.06.05
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 499.26㎡, 사용승인일: 2007.10.29 건물가액: 1,050,000 x 39/50 x 499.26 = 408,893,940 토지가액: 1,100,000,000 - 408,893,940 = 691,106,060 토지단가: 691,106,060 / 295.7 = 2,337,186원/㎡										
[3]	마석우리 577-5	대	371.5	소로 한면	1종 일주	세장형 평지	다가구 주택	1,380,000,000	2,346,620	2019.07.06
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 620.55㎡, 사용승인일: 2007.10.29 건물가액: 1,050,000 x 39/50 x 620.55 = 508,230,450 토지가액: 1,380,000,000 - 508,230,450 = 871,769,550 토지단가: 871,769,550 / 371.5 = 2,346,620원/㎡										

다) 감정평가전례의 선정

상기 감정평가전례 및 거래사례중 비교표준지와 용도지역, 이용상황이 동일하고 인근지역 또는 동일수급권 내 소재한 최근의 감정평가전례로서 이용상황 등 비교가능성이 높고 본건 감정평가전례가 아닌 <거래사례[1]>을 선정함.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 감정평가전례기준 표준지가격

■ 표준지 #A

비교사례		시점수정 ^{*1}	지역요인 ^{*2}	개별요인 ^{*3}	산출단가 (원/㎡)
기호	토지단가				
[1]	2,409,266	1.06314	1.000	1.000	2,561,387

*1 시점수정(경기도 남양주시 주거지역 지가변동률: 2019.06.12 ~ 2020.08.06)

*2 지역요인비교

감정평가전례와 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁의 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인격차는 없음(1.000).

*3 개별요인 비교

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지	[1]	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례[1]과 비교시 개별요인은 대체로 대등함.								

나) 기준시점현재 표준지가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)
#A	1,290,000	1.03228	1.000	1.000	1,331,641

다) 격차율 산정

기호	전례기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 표준지가격(원/㎡)	격차율	비고
표준지 #A	2,561,387	1,331,641	1.923	2,561,387 / 1,331,641

4) 인근지역 지가수준

인근 토지	본건 유사 인근 부동산은 1,450,000원/㎡ ~ 1,550,000원/㎡ 내외 수준임. (본건 유사 부동산)
-------	--

5) 경매통계분석

가) 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

[출처: 인포케어]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	경매감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점
					낙찰가액 (원)	낙찰율 (%)	낙찰시점

인근 유사부동산의 경매감정평가전례 미포착

나) 인근 유사부동산의 경매통계분석

[출처: 인포케어]

구 분	용 도	경기도		남양주시		화도읍	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	토 지 / 대 지	74.79%	273건	79.07%	23건	64.47%	6건

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 산출된 격차율 및 인근의 지가수준 등을 종합 고려하여 적정한 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 #A	1.92
--------	------

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#A	1,290,000	1.03228	1.000	0.585	1.92	1,495,699	1,490,000

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서, 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역 및 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 **거래사례[2]**을 선정함.

2) 인근지역 내 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	도로교통	용도 지역	형상 고저	이용상황	거래가액 (원)	토지단가	거래시점
[1]	마석우리 560-1	대	196.1	소로 각지	1종 일주	정방형 평 지	주상용	870,000,000	2,409,266	2019.06.12
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 398.18㎡, 사용승인일: 2008.02.06 건물가액: $1,280,000 \times 39/50 \times 398.18 = 397,542,912$ 토지가액: $870,000,000 - 397,542,912 = 472,457,088$ 토지단가: $472,457,088 / 196.1 = 2,409,266\text{원}/\text{㎡}$										
[2]	마석우리 566-2	대	295.7	소로 한면	1종 일주	정방형 평 지	다가구 주택	1,100,000,000	2,337,186	2019.06.05
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 499.26㎡, 사용승인일: 2007.10.29 건물가액: $1,050,000 \times 39/50 \times 499.26 = 408,893,940$ 토지가액: $1,100,000,000 - 408,893,940 = 691,106,060$ 토지단가: $691,106,060 / 295.7 = 2,337,186\text{원}/\text{㎡}$										
[3]	마석우리 577-5	대	371.5	소로 한면	1종 일주	세장형 평 지	다가구 주택	1,380,000,000	2,346,620	2019.07.06
건물구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 연면적: 620.55㎡, 사용승인일: 2007.10.29 건물가액: $1,050,000 \times 39/50 \times 620.55 = 508,230,450$ 토지가액: $1,380,000,000 - 508,230,450 = 871,769,550$ 토지단가: $871,769,550 / 371.5 = 2,346,620\text{원}/\text{㎡}$										

나. 사정보정

선정된 거래사례는 정상적으로 거래된 사례로서, 특별한 사정이 개입되지 아니한 것으로 판단되는바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000)

다. 시점수정

[경기도 남양주시 주거지역]

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
[2]	누 계 (2019.06.05 ~ 2020.08.06)	6.416 (1.06416배)	$(1 + 0.00413 \times 26/30) \times (1 + 0.00488) \times (1 + 0.00451) \times (1 + 0.00434) \times (1 + 0.00433) \times (1 + 0.00401) \times (1 + 0.00483) \times (1 + 0.02652) \times (1 + 0.00455 \times 37/30) \approx 1.06416$

라. 지역요인비교

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

마. 개별요인 비교

기호	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	[2]	1.00	1.00	1.00	0.68	0.90	1.00	0.612
본건은 표준지#A와 비교시 접면도로상태에서 다소 우세하나 면적, 경사, 조성도 등 획지조건에서 열세하며 용적을 및 건폐율등 행정적조건에서 열세하여 개별요인은 열세함.								

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,337,186	1.000	1.06416	1.000	0.612	1,522,129	1,520,000

4. 시산가액검토 및 토지단가 결정

가. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	1,490,000	1,520,000

나. 시산가액의 검토 및 의견

상기와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 비준가격이 적정 수준에서 지지되고 있는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 토지 감정평가의 주된 방법을 공시지가기준법으로 규정하고 있는 점 등에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	11,776.2	1,490,000	17,546,538,000	-
감정평가액(합계)	--	--	<u>₩17,546,538,000.-</u>	

2. 감정평가액 결정 의견

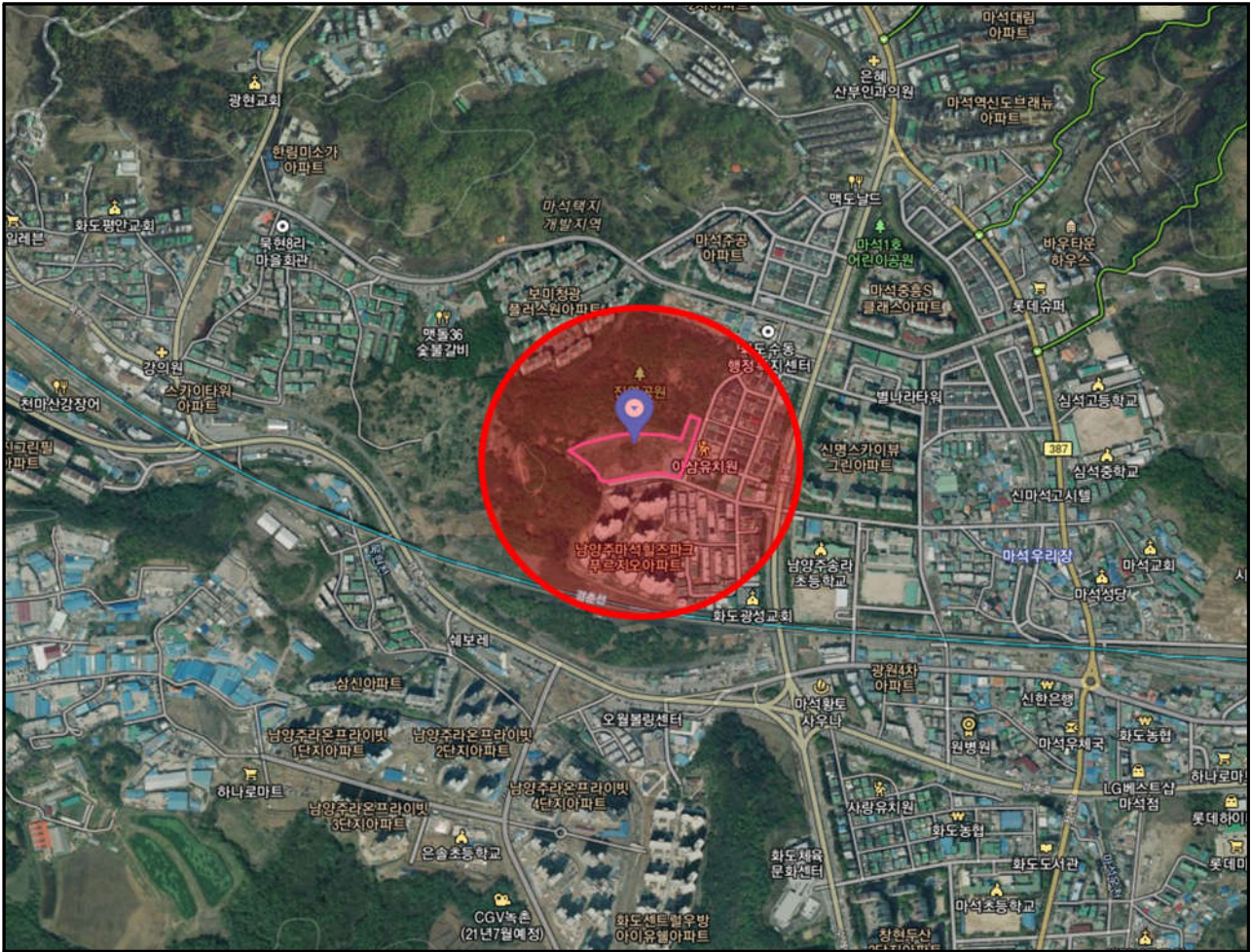
상기 감정평가전례와 낙찰사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

페이지 : 1

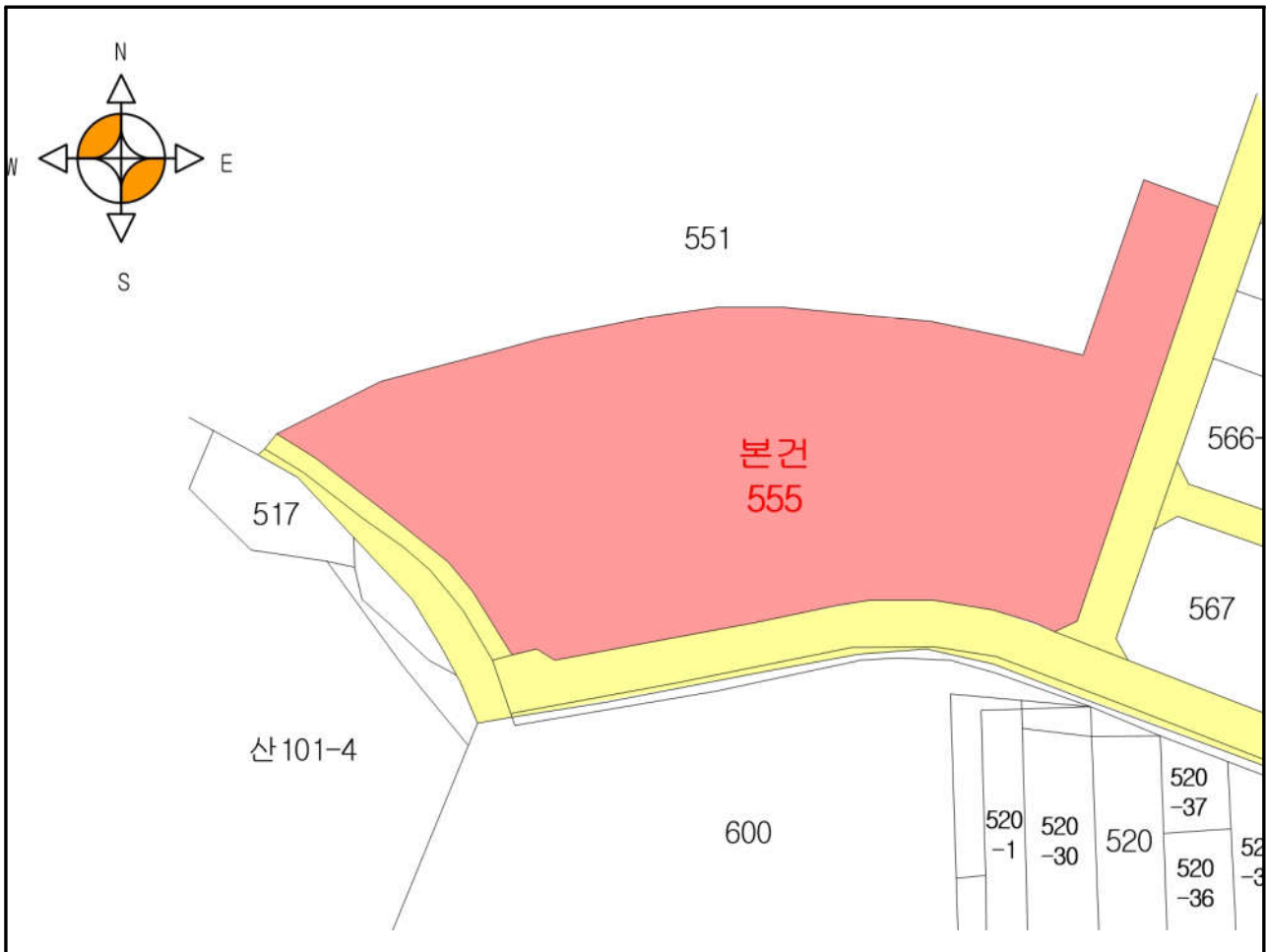
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 남양주시 화도읍 마석우리	555	대	제1종 일반주거지역	11,776.2	11,776.2	1,490,000	17,546,538,000	
	합 계						\ 17,546,538,000.-		
				이 하		여	백		

입지 감정평가요항표



지리적 위치	본건은 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 소재 "남양주송라초등학교" 북서측 인근에 위치함.
주위환경	주변은 단독주택, 주상용건물, 근린생활시설, 아파트, 임야 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 입지조건은 보통임.
간선도로 상태	본건과 접한 도로를 통하여 비룡로 등의 연계상태는 보통임.
대중교통 상황	인근에 버스정류장이 소재하며 근거리에 경의·중앙선 "마석역" 및 "천마산역"이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
입지적 특이사항	--

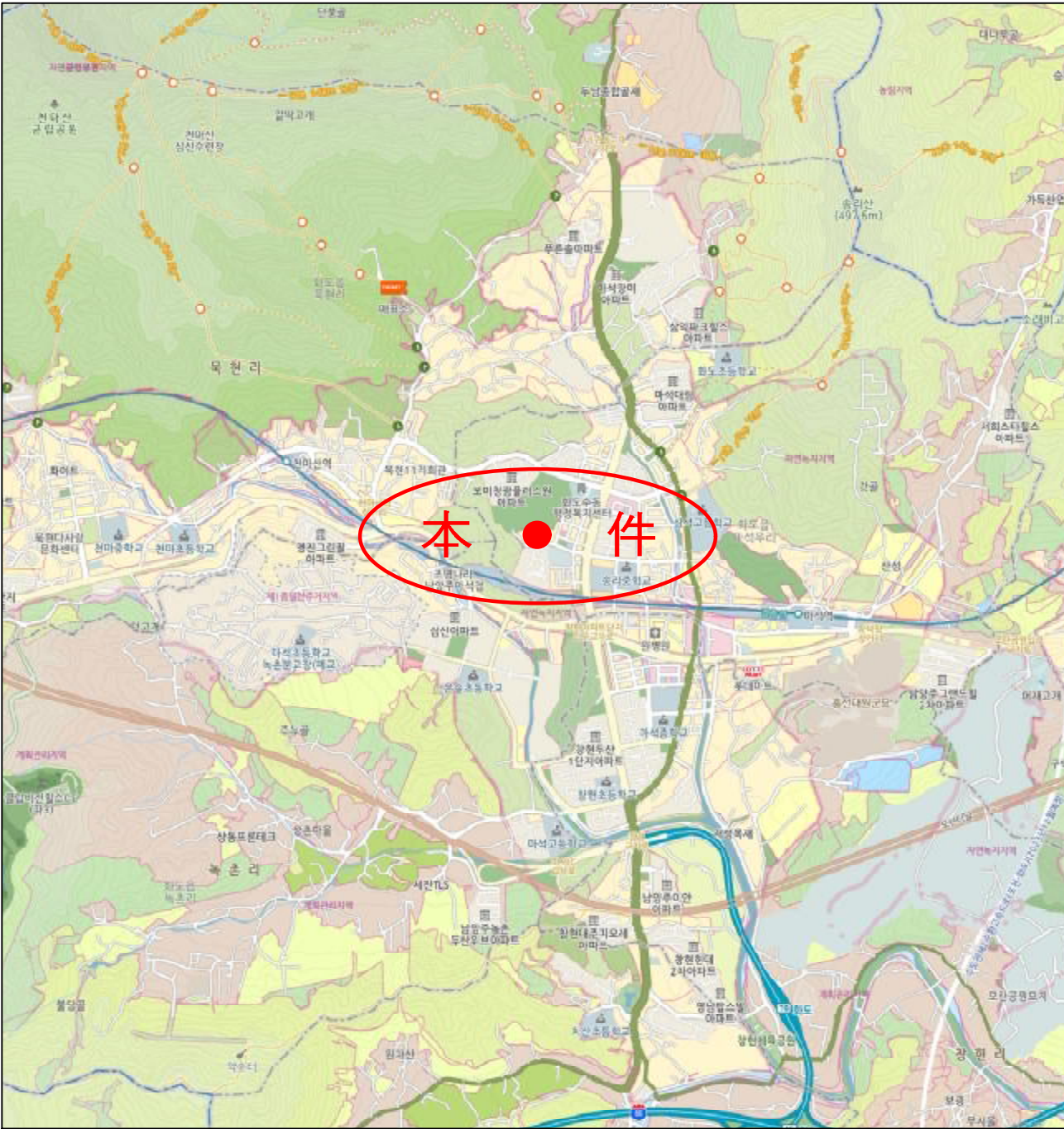
토지 감정평가요항표



형 태	인접 필지 및 도로대비 다소 완경사의 부정형 토지임.
이용상황	토지임야, 전, 나지 등임.
인접도로 상태	본건 남측 및 동측으로 폭 약 10m의 도로(비룡로33번길, 비룡로55번길)과 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(마석택지지구), 소로1류(국지도로)(접합), 소로3류(특수도로)(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-11-29)(K23유치원(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.
제시외물건	--
공부와의 차이 및 기타	--

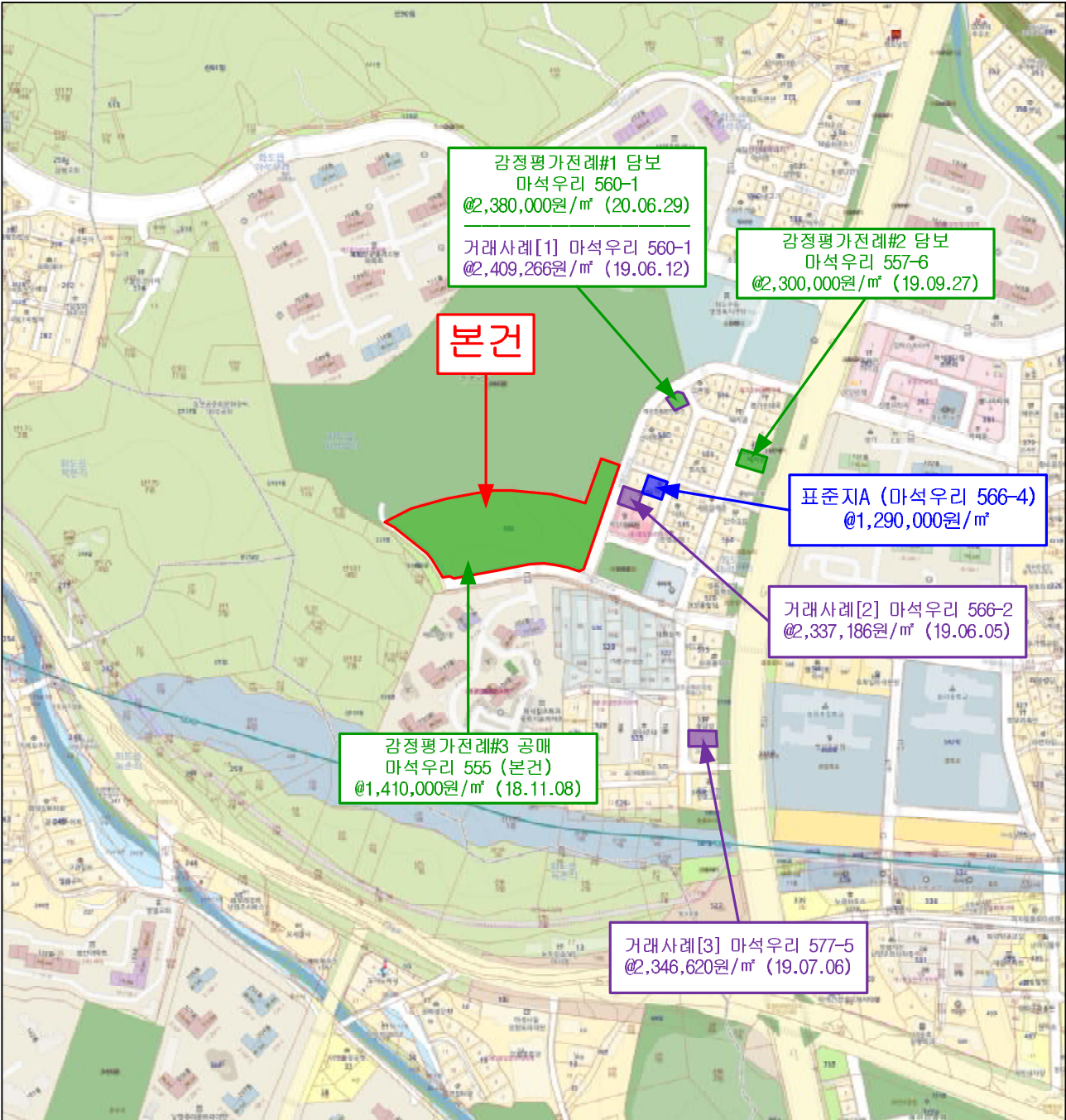
광역위치도

소재지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 555
-----	-----------------------

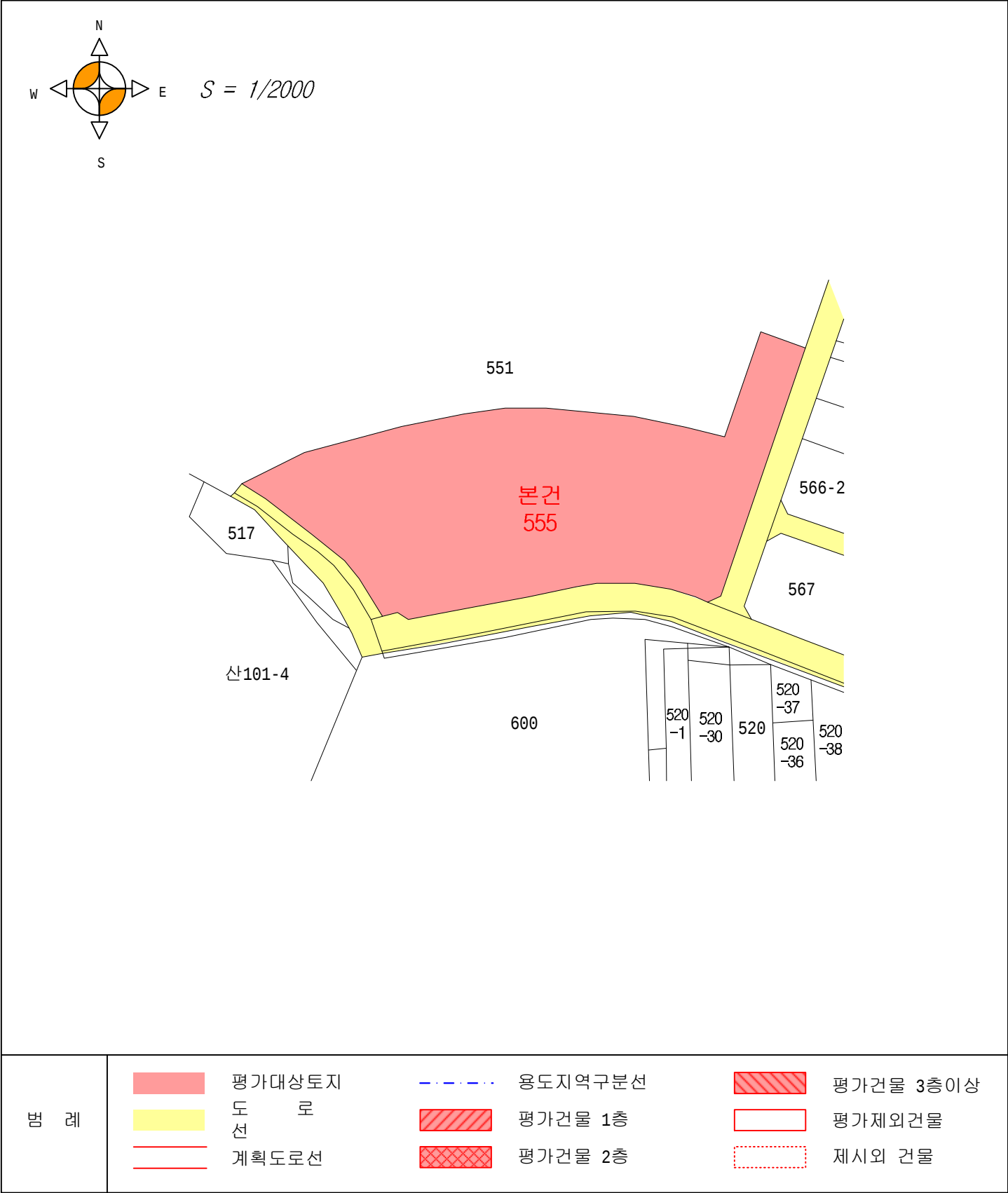


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리 555
-------	-----------------------



지 적 도



사 진 용 지



본 건 전 경(남동측에서 촬영)



본 건 전 경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건 전 경(북동측에서 촬영)



본 건 전 경(동측에서 촬영)

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 20200805-601

우리자산신탁(주) 귀하

2020. 08. 10

일천일백육만구천삼백원정 (₩11,069,300.-)

2020. 08. 05 일자로 의뢰하신 『경기도 남양주시 화도읍 마석우리 555 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		9,938,338	$6,316,000 + (7,546,538,000 \times 6/10,000 \times 0.8)$ ≒ 9,938,338
실 비	여 비	115,000	
	토 지 조 사 비	—	
	물 건 조 사 비	—	
	임대차 조사비	—	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비		—	
소 계		125,000.-	
합 계(공급가액)		₩10,063,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩1,006,300.-	
총 계		₩11,069,300.-	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩11,069,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0805-601)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

□ 계 좌 번 호 □

◆ 우리은행

1005-801-080181

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지 사 장 김 상 렬

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 131-85-31406]