

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 독립기념관장

건명 : 경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20 소재 토지

번호 : 삼창 제 D20235-03008 호

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



(주) 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

인천광역시 남동구 성말로 9
404호 (구월동, 이노프라자)

TEL. (032) 507-9944 / FAX. (032) 507-9945



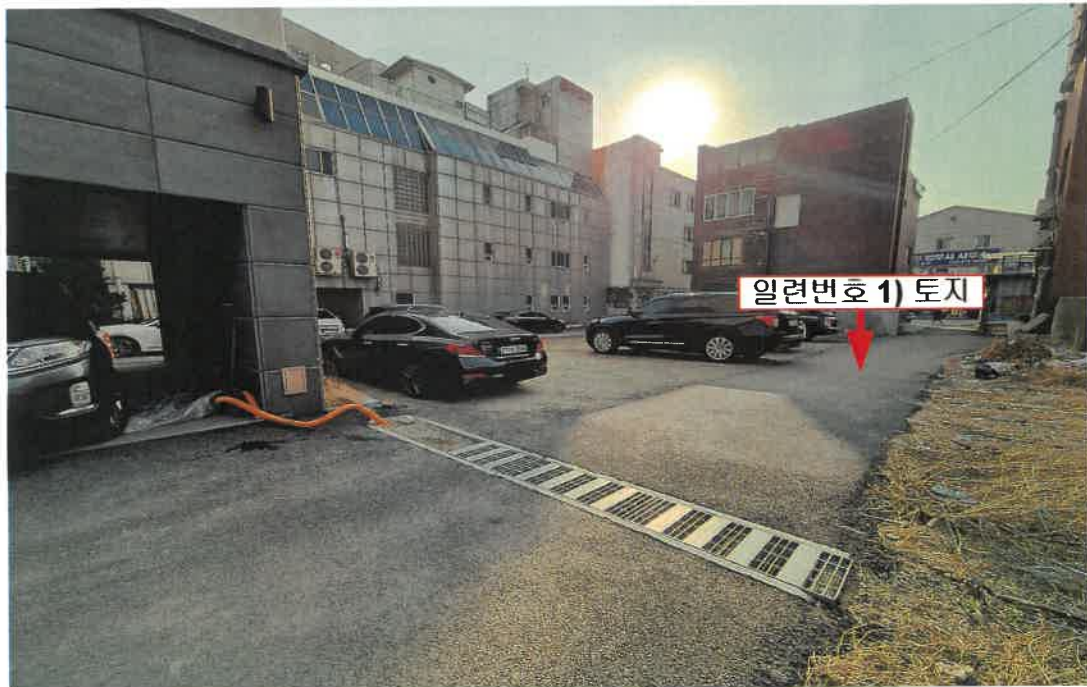
경인지사장 김성주



물건개요

소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20		
감정평가액	500,168,000	소유자	독립기념관

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 박래권   (인)

(주) 삼창 감정평가법인 경인지사장 김성주 (서명 또는 인) 

감정평가액  오억일십육만팔천원정 (₩500,168,000)						
의뢰인	독립기념관장		감정평가목적		시가참고	
제출처	독립기념관		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	독립기념관		감정평가조건		--	
목록표시근거	등기사항전부증명서 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	--		2023. 03. 21	2023.03.21	2023. 03. 21	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	607.0	토지	607.0	824,000	500,168,000
	합계					₩500,168,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   (인)					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 '시립진건어린이집' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 독립기념관에서 의뢰된 시가참고 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건 토지는 현황 도로부지로서 아래의 토지보상법 시행규칙 제26조 규정에 따라 도로의 개설경위 및 부근의 상황 등을 고려하여 감정평가하되, 면적 등은 귀 제시목록 및 등가사항전부증명서 등을 기준하였음.

「토지보상법 시행규칙」 제26조(도로 및 구거부지의 평가) ①도로부지에 대한 평가는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 「사도법」에 의한 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 5분의 1 이내
2. 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내
3. 제1호 또는 제2호외의 도로의 부지는 제22조의 규정에서 정하는 방법

②제1항제2호에서 “사실상의 사도”라 함은 「사도법」에 의한 사도외의 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다)로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다.

1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

③구거부지에 대하여는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가한다. 다만, 용수를 위한 도수로부지(개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도수로부지를 제외한다)에 대하여는 제22조의 규정에 의하여 평가한다.

④제1항 및 제3항에서 “인근토지”라 함은 당해 도로부지 또는 구거부지가 도로 또는 구거로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 유사한 토지로서 당해 토지와 위치상 가까운 토지를 말한다.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2022년)	비고
1)	용정리 794-20	607	607	도로	일반 상업	도로등	-	부정형 평 지	523,000	-
합계	-	607	607	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2023년 03월 21일로 함.

나. 실지조사(2023년 03월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2023.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	용정리 794-28	173	대	일반 상업	단독 주택	세로 (가)	정방형 평 지	1,519,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 남양주시 '상업지역'	2023.01.01~2023.03.21	-0.170	0.99830	2023년 01월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.97	대상물건이 형상 등에서 열세함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	대상물건이 도로로서 열세함.
개별요인 비교치				0.320	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

가호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	용정리 794-18	대	179	일반 상업	주거나지	시가참고	2022.12.13	2,640,000	1,585,000	1.67
②	용정리 794-35	대	183	일반 상업	주거나지	시가참고	2020.07.02	2,060,000	1,220,000	1.69
③	퇴계원리 228-25	대	10	일반 상업	단독주택	취득처분	2021.10.26	2,490,000	1,305,000	1.91



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	퇴계원리 208-8	대	일반 상업	185	단독주택	520,000,000 (건물포함)	약 2,670,000	2022.04.23	1,563,000
비 고	<p>〈토지단가 산출개요〉</p> <p>■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1980.12.11), 면적 : 97.68㎡</p> <p>■ 토지 추정단가 : $\{520,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/45(\text{관찰감가}) \times 97.68\text{㎡})\} / 185\text{㎡} \approx 2,670,000\text{원}/\text{㎡}$</p> <p>■ 거래사례 토지는 도시계획시설도로에 약 10% 저촉됨.</p>								
㉡	용정리 794-36	대	일반 상업	183	주거나지	372,000,000	약 2,000,000	2020.07.20	1,220,000
㉢	용정리 758	대	1종 일주	433	상업용	950,000,000	약 2,190,000	2021.04.15	1,552,000
비 고	■ 토지만의 거래								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
일반상업	상업용	세로변	2,000,000~2,500,000원/㎡	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			남양주시			진건읍		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
기타토지/도로	69.75	74.99	94	123.80	103.95	7	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	자가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경기도 남양주시 '상업지역'	2022.12.13~2023.03.21	-0.063	0.99937	2023년 01월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대[표준지A/비교사례①]

조 건		항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 조	로 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조	근 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
			인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 조	경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
		인근환경	인근토지의 이용상황 등		
			인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
		자연환경	지반, 지질 등		
획 조	지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
		방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조	정 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
			용적제한, 고도제한 등		
			기타규제(입체이용제한 등)		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	2,640,000	0.99937	1.000	1.000	2,638,337

(6) 격차율산정

비교사례① 기준
비교표준지단가

=

2,638,337

≒ 1.740

표준지공시지가A×시점수정

1,519,000

×

0.99830

=

1,516,418

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.70

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,519,000	0.99830	1.000	0.320	1.70	824,931	824,000	도로부지



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	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	퇴계원리 208-8	대	일반 상업	185	단독주택	520,000,000 (건물포함)	약 2,670,000	2022.04.23	1,563,000
비 고	<p>〈토지단가 산출개요〉</p> <p>■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1980.12.11), 면적 : 97.68㎡</p> <p>■ 토지 추정단가 : $\{[520,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/45(\text{관찰감가}) \times 97.68\text{㎡})] / 185\text{㎡}\} \approx 2,670,000\text{원}/\text{㎡}$</p> <p>■ 거래사례 토지는 도시계획시설도로에 약 10% 저촉됨.</p>								

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 '상업지역'	2022.04.23~2023.03.21	2.032	1.02032	2023년 01월 연장적용

라. 지역요인 비교

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호 1)/비교사례㉑]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉑)	비 고
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.90	대상물건이 인근교통시설과의 거리 등에서 열세함.
환 조 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 조 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.02	대상물건이 행정상의 규제정도 등에서 다소 우세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 조 조 건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	대상물건이 도로로서 열세함.
개별요인 비교치			0.303	

※ 거래사례 토지는 도시계획시설도로에 약 10% 저촉됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	2,670,000	1.000	1.02032	1.000	0.303	825,449	825,000	도로부지

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	824,000	825,000	824,000

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 진건읍 용정리 794-20	607	607	824,000	500,168,000	도로부지
합 계		607	607	-	500,168,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

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

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	500,168,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	500,168,000	-

끝.



(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 남양주시 진건읍 용정리	794-20	도로	일반상업지역	607	607	824,000	500,168,000	
	합계			이 하		여	백	₩500,168,000	



토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 '시립진건어린이집' 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하여 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난한 편임.
교통상황 및 도로상태	대상물건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 무난한 편임.
형태 및 이용상황	대상물건은 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 도로부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2015-07-31), 중로1류(폭 20m~25m)(보조 간선도로)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2012-11-29)(진건중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.</p>
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	<p>1) 임대관계 없 음.</p> <p>2) 기 타 대상물건 토지는 도로부지로서 토지보상법 시행규칙 제26조의 규정에 따라 도로의 개설경위 및 부근의 상황 등을 고려하여 감정평가하였음.</p>



광역위치도

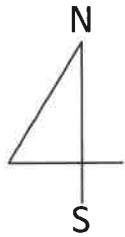


소재지

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

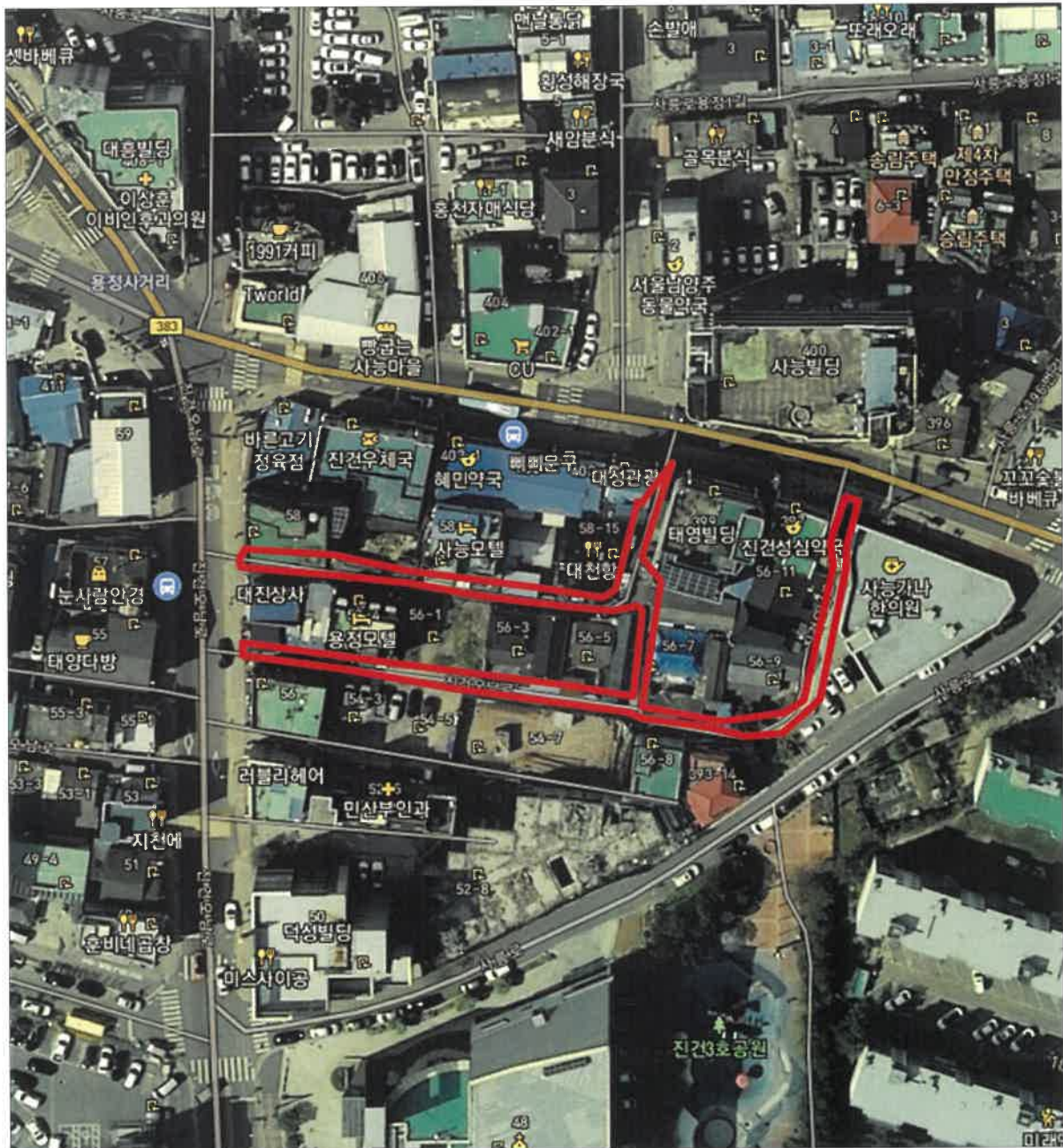


항공사진 전경도

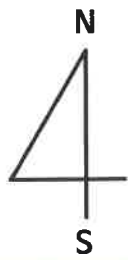


소재지

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

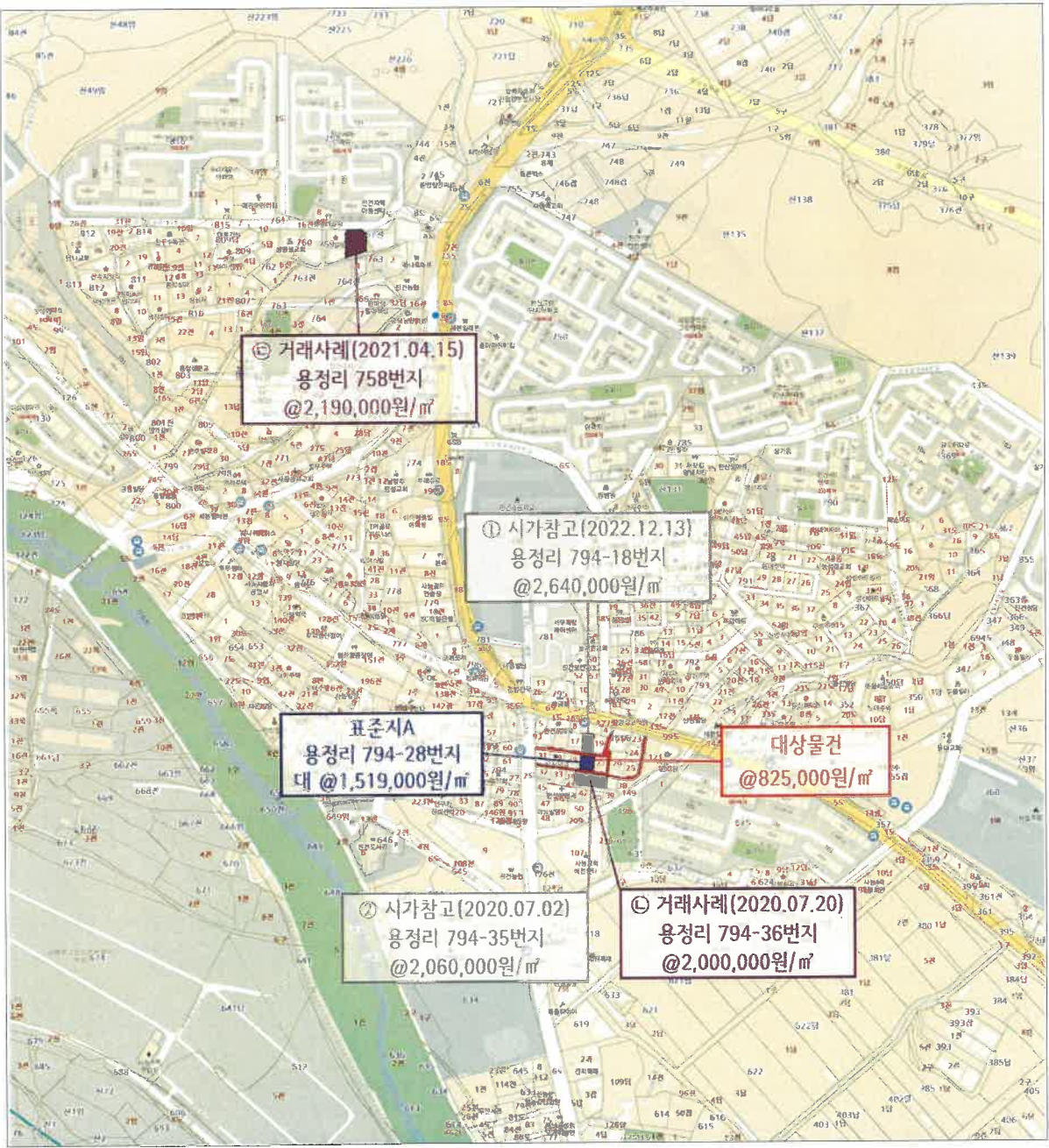


상 세 위 치 도



소재지

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

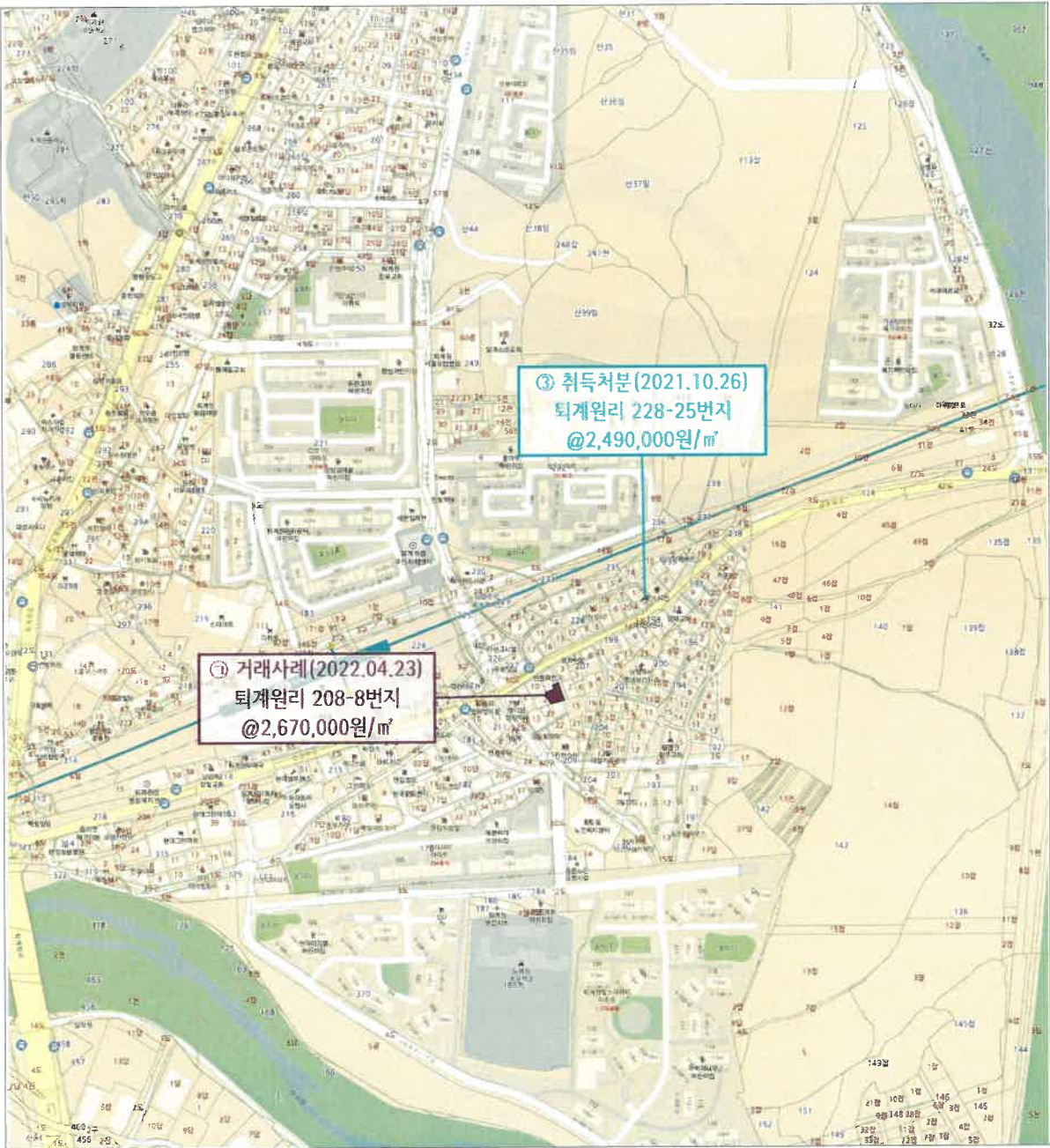


상 세 위 치 도

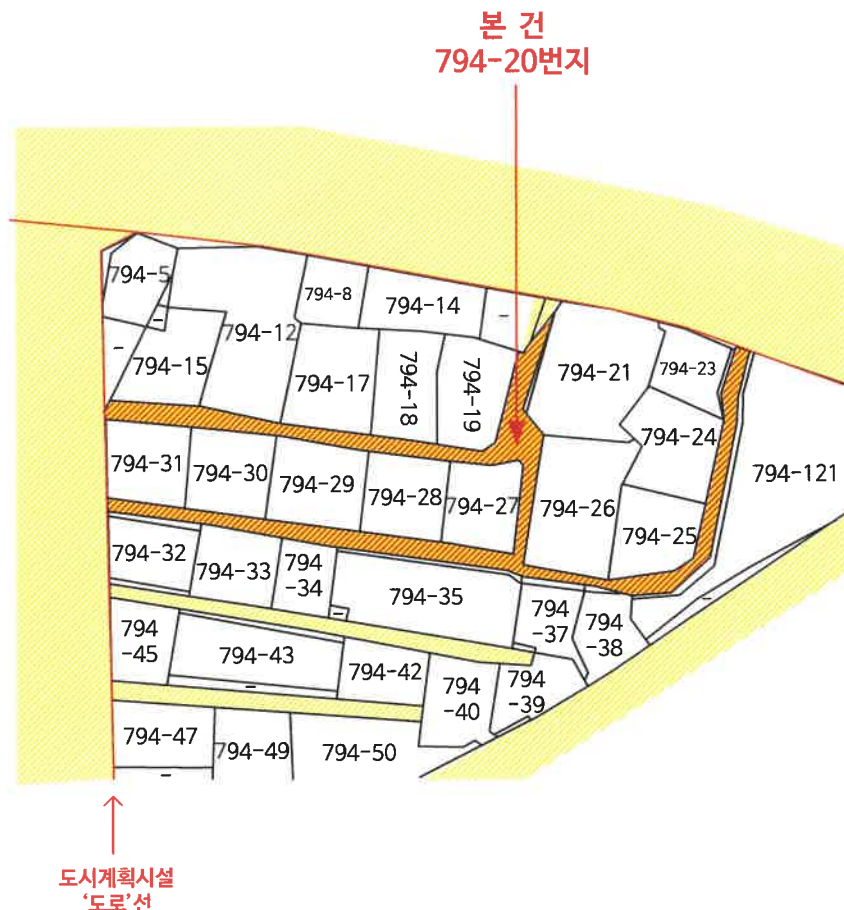
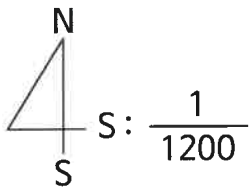


소재지

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20



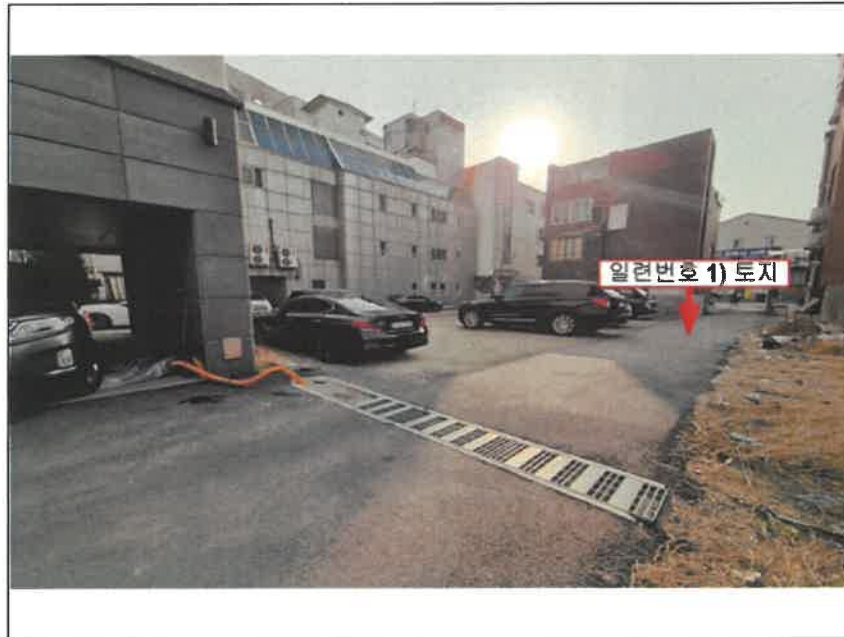
지적개황도



범례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
	도 로		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	도 시 계 획 선		감정평가건물 2층		제 시 외 건 물

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



사 진 용 지



[주위전경]



[주위전경]





문서확인번호: 1678-9565-2563-1947



발급번호 : 202341360008432556

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 03/ 16

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경기도 남양주시 진건읍 용정리			794-20	도로
					면적(㎡) 607.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2015-07-31), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2012-11-29)(진건중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람))<교육환경 보호에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					
		범례 <ul style="list-style-type: none">도시지역제1종일반주거지역제2종일반주거지역준주거지역일반상업지역성장관리권역소하천구역소하천에정지배출시설설치제한지역가축사육제한구역원대보호구역상대보호구역방화지구중로1류(폭 20m~25m)중로3류(폭 12m~15m)소로1류(폭 10m~12m)소로2류(폭 8m~10m)이랑이공원문화공원행정구역 리			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.		2023/ 03/ 16			
경기도 남양주시장				축척 1/1800	
				수입증지 붙이는곳	
				수 수 료 전 자 결 제 민 원	

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1152-1996-153081



[토지] 경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
± (전 4)	1998년7월1일	경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20	도로	607㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 08월 01일 전산이기
2		경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20	도로	607㎡	2001년9월12일 행정구역명칭변경으로 인하여 2001년9월20일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1967년6월22일 제18400호	1967년6월20일 매매	소유자 박창원 서울 동대문구 청량리동 235-1 마주아파트 7동 1303호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 08월 01일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2004년7월5일 전거	박창원의 주소 대구 서구 내당동 315-1 삼익뉴타운 301-907 2005년5월2일 부기
2	소유권이전	2005년5월2일 제42278호	2005년4월29일 증여	소유자 독립기념관 161571-0000057 천안시 목천읍 남화리 230

[토지] 경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 남양주지원 등기과

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

열람일시 : 2023년03월16일 17시33분11초

2/2

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1152-1996-153081

[토지] 경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20 도로 607㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
독립기념관 (소유자)	161571-0000057	단독소유	천안시 목천읍 남화리 230	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



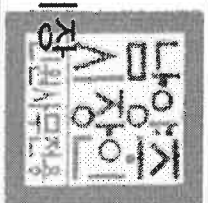
토지 대장

고유번호	4136025925-10794-0020			도면번호	35	발급번호	202341360-00843-2300
토지소재	경기도 남양주시 전건읍 응정리			장 번호	2-1	처리시각	17시 48분 04초
지 번	794-20	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

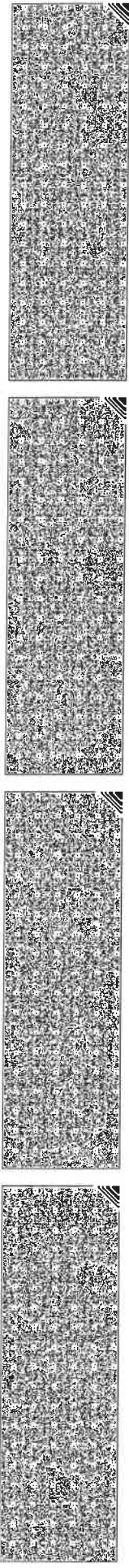
지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	주 소	등 록 번 호
(08) 대	*621*	(21) 1983년 11월 09일 794-1번에서 분할	1967년 06월 22일		서울 동대문구 신설동 102-35		
(14) 도로	*621*	(40) 1983년 11월 10일 지목변경	(03) 소유권이전	박창원			
(14) 도로	*614*	(20) 1987년 08월 10일 분할되어 본번에 -103을 부함	1983년 11월 25일		서울 동대문구 청량리동 235-1 미주아파트 7동1303호		
(14) 도로	*614*	(51) 1995년 01월 01일 남양주군에서 행정관할구역변경	(04) 주소변경	박창원			070712-1*****
(14) 도로	*614*	(20) 1987년 08월 10일 분할되어 본번에 -103을 부함	2005년 05월 02일	천안시 목천읍 남화리 230			161571-0*****
(14) 도로	*614*	(51) 1995년 01월 01일 남양주군에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	독립기념관			
등급수정	1983. 09. 06. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1987. 05. 01. 수정	1988. 05. 01. 수정		
토지등급 (기준수확량등급)	62	156	165	167	175		
개별공시지가(기준/㎡)	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	349800	363000	366300	382800	402600	455400	523000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 3월 16일

경기도 남양주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	4136025925-10794-0020			도면번호	35	발급번호	202341360-00843-2300
토지소재	경기도 남양주시 진건읍 용정리			장 번호	2-2	처리시각	17시 48분 04초
지 번	794-20	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 표 시				소 유 자		등록 번호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	주 소			
(14)	*607*	(20) 1998년 05월 27일							
도로		분할되어 본번에 -182을 부함							
(14)	*607*	(50) 2001년 09월 12일							
도로		진건면 용정리에서 행정구역명칭변경							
		----- 이하 여백 -----							
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일									용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 3월 16일

경기도 남양주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

