

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	D2-20230315-02
건명	경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시 확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)다안감정평가법인**

DAAN APPRAISAL CORPORATION

인천광역시 남동구 논현동 636-5 대진메디컬프라자 603-1호

TEL: (032)721-5526, FAX: (032)721-5536

# [부동산] 감정평가표

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

감정평가사  
한 기 환

(주)다안감정평가법인 경인지사장 김 남 균

(서명 또는 인)



감정평가액	일금 사억구천구백오십육만일천원정 (₩499,561,000.-)					
평가의뢰인	독립기념관	감정평가 목적		일반거래(시가참고)		
		제 출 처		독립기념관		
소 유 자 (대상업체명)	독립기념관	기 준 가 치		시장가치		
		감정평가조건		-		
목 록 표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자	
		2023.03.21.		2023.03.21.	2023.03.21.	
감 정 평 가  내 용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	607	토지	607	823,000	499,561,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩499,561,000.-
심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사</p>					

 (인) 유재현인

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 독립기념관 소유의 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 토지에 대한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 귀 제시일인 2023년 03월 22일임.

### 4. 실지조사 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2023년 03월 22일이며, 대상물건의 현황 등을 조사, 확인하였음.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)인 "시장가치"로 평가하였음.

#### 나. 감정평가 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라, 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 현장조사 등으로 확인하였음.
- ③ 대상물건은 도로로 사용 중인 토지로서 해당 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접토지와 관계, 도로의 개설경위 등을 고려하여 감정평가하되, 토지보상법 시행규칙 26조의 도로의 감정평가방법을 준용하여 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상 물건 개요

#### 1. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지 목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	진건읍 용정리 794-20	도로	607	일반상업지역	도로등	세로(가)	부정형 평 지	523,000	-

#### 2. 토지이용계획 및 공법상 제한

##### 일련번호 1. 용정리 794-20

도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2015-07-31), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(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>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 감정평가 방법

#### 1. 감정평가 방식 개요

##### ■ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

##### ■ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### ■ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 2. 감정평가 기준

##### ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 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: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 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, 이용상황별 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 가치형성요인 이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 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.

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 「토지보상법 시행규칙」 제26조(도로 및 구거부지의 평가)

- ① 도로부지에 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
- ② 제1항 제2호에서 “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 다음각호의 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
- ③ 구거부지에 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.
- ④ 제1항 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.



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교 하여 합리성을 검토함.

### 4. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 토지 감정평가액 산출과정

#### 1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

##### 가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{비교표준지} & & & & & & & & & & \\ \text{공시지가} & \times & \text{시점} & \times & \text{지역요인} & \times & \text{개별요인} & \times & \text{그 밖의 요인} & = & \text{대상토지의} \\ \text{(원/㎡)} & & \text{수정} & & \text{비교} & & \text{비교} & & \text{보정} & & \text{평가단가} \\ & & & & & & & & & & \text{(원/㎡)} \end{array}$$

##### 나. 비교표준지 선정

###### 1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

###### 2) 인근지역 내 표준지

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진건읍 용정리 794-28	대	173	일반상업지역	단독주택	세로(가)	정방형 평지	1,519,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 적용 비교표준지 선정

상기 표준지 중 비교표준지 선정 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

대상토지 일련번호	비교표준지
1	A

### 다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경기도 남양주시 (2023.01.01.~2023.03.21)	상업	-0.17%	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.066 ( 1 - 0.00066 ) * ( 1 - 0.00066 * 49/31 ) = 0.99830

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장하여 적용함.

### 라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 접근성, 용도지역 및 주변환경 등 제반 지역요인이 대등하다고 판단됨. (1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 교 내 용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	형상 등에서 열세.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
		맹지		
		방위		
	방위, 고저 등	고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조 건	행정상의 규제 정도	영업시간의 장단	1.00	상호 대등함.
		범죄의 발생정도		
		지반, 지질 등		
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	도로로서 열세.
		기타		
누 계			0.314	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 산정 방법

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\begin{array}{l} \text{※ 그 밖의 요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 인근지역 및 동일수급권 내 평가사례/거래사례 선정

#### 가) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지목	이용 상황	거래시점	실거래가	토지단가 (원/㎡)	비고
1	퇴계원읍 퇴계원리 208-8	185	일반상업 대	단독주택	2022.04.23.	520,000,000	2,760,000	-
	건물 내역 ① 토지,건물 일괄 거래금액 : 520,000,000원 ② 건물 [사용승인 1980.12.11., 벽돌구조] 1,100,000원/㎡ x 4년 / 45년 x 97.68㎡ ≒ 9,550,933원 ③ 배분법적용토지단가 : (①-②) ÷ 185㎡ ≒ 2,760,000원/㎡							
2	퇴계원읍 퇴계원리 207-5	120.5	일반상업 1종일주 대	주거나지	2022.08.19.	320,000,000	2,660,000	지분 거래
	토지만의 거래							
3	퇴계원읍 퇴계원리 228-1	175	일반상업 대	단독주택	2021.05.05.	450,625,000	2,580,000	-
	토지만의 거래							
4	진건읍 용정리 794-35 외	368	일반상업 대	주거기타	2020.07.20.	720,000,000	1,960,000	-
	토지만의 거래							
5	진건읍 용정리 794-82 외	378	일반상업 1종일주 대	주거기타	2021.12.29.	1,258,000,000	3,330,000	-
	토지만의 거래							

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나) 평가사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	진건읍 용정리 794-18	대	179	일반상업	시가참고	2022.12.13.	2,640,000	-
2	진건읍 용정리 794-74	대	182	일반상업, 1종일주	시가참고	2020.10.26.	2,060,000	-
3	진건읍 용정리 794-35	대	343	일반상업	담보	2020.07.02.	2,060,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB

### 다) 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 다음의 사례를 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

표준지 기호	선정 사례 기호
A	평가사례 1

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 격차율 산정

#### - 비교표준지 A (평가사례1)

##### ① 기준시점 비교표준지가격

비교표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (원/㎡)
A	1,519,000	0.99830	1,516,418

##### ② 사례기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (원/㎡)	
A	평가사례1	2,640,000	0.99937	1.000	1.000	1.000	2,638,337	
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2022.12.13.~2023.03.21. 경기도 남양주시 일반상업지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함							
개별요인	비교표준지(A)는 사례 대비 상호 대등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

##### ③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	기준시점의 비교표준지 가격(①)	사례 기준 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=②/①)
A	평가사례1	1,516,418	2,638,337	1.739



## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 그 밖의 요인 보정율의 결정 및 적정성 검토

#### 가) 격차율의 적정성 검토

상기 제시한 인근지역의 평가사례, 거래사례 및 전반적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때, 비교표준지 단가와 가격시점 비교표준지 단가에 따른 격차율은 적정하다고 판단됨.  
따라서 본 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 상기 산식에 따른 격차율과 부동산경기상황, 인근 유사 토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

#### 나) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.739	1.73

### 사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	1,519,000	0.99830	1.000	0.314	1.73	823,748	823,000	-

### 아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	823,000	607	499,561,000	-
합	계	607	499,561,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

#### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{거래사례} & & & & & & & & \\ \text{토지단가} & \times & \text{사정보정} & \times & \text{시점수정} & \times & \text{지역요인} & \times & \text{개별요인} & = & \text{대상토지} \\ \text{(원/㎡)} & & & & & & \text{비교} & & \text{비교} & & \text{평가단가} \\ & & & & & & & & & & \text{(원/㎡)} \end{array}$$

#### 나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 지목	이용 상황	거래시점	실거래가	토지단가 (원/㎡)	비고
	퇴계원읍 퇴계원리 208-8	185	일반상업 대	단독주택	2022.04.23.	520,000,000	2,760,000	-
1	건물 내역 ① 토지, 건물 일괄 거래금액 : 520,000,000원 ② 건물 [사용승인 1980.12.11., 벽돌구조] $1,100,000\text{원/㎡} \times 4\text{년} / 45\text{년} \times 97.68\text{㎡} \approx 9,550,933\text{원}$ ③ 배분법적용토지단가 : (①-②) ÷ 185㎡ ≈ 2,760,000원/㎡							

#### 다. 시점수정

2022.04.23.~2023.03.21. 경기도 남양주시 상업지역 지가변동률 적용하였음. (1.02032)

#### 라. 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음. (1.000)

#### 마. 지역요인비교

비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함. (1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 거래사례 1]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 교 내 용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.92	교통시설과의 편의성 등에서 열세
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	상호 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
		맹지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	영업시간의 장단	1.00	상호 대등함.
		범죄의 발생정도		
		지반, 지질 등		
		용도지역, 지구, 구역 등		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	도로로서 열세.
		기타		
누 계			0.304	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	거래사례 단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	2,760,000	1.02032	1.000	1.000	0.304	856,089	<b>856,000</b>	-

### 아. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	856,000	607	519,592,000	-
<b>합</b>	<b>계</b>	<b>607</b>	<b>519,592,000</b>	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시산가액 조정 관련사항

#### 가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	499,561,000	519,592,000
합 계	499,561,000	519,592,000

#### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	499,561,000	-
합 계	499,561,000	-

#### 2. 결정의견

인근 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 남양주시 진건읍 용정리	794-20	도로	일반상업지역	607	607	823,000	499,561,000	
	합 계			이	하	여	백	₩499,561,000.-	

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획 등	8. 임대관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제외의 물건	9. 기타 참고사항
<p><b>1. 위치 및 주위환경</b> 대상물건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 “진건초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 근린시설 등이 분포하며, 전반적인 주위환경은 보통임.</p> <p><b>2. 교통상황</b> 대상물건까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하는 등, 교통환경은 보통임.</p> <p><b>3. 형상 및 이용상황</b> 인접토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 도로로 이용중임.</p> <p><b>4. 인접 도로상태</b> 대상물건 북측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.</p> <p><b>5. 토지이용계획 등</b> 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2015-07-31), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역 &lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(2012-11-29)(진건중학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)) &lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(진건초등학교(구리남양주교육지원청에 문의바람)) &lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;물환경보전법&gt;, 성장관리권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)&lt;수도법&gt;</p> <p><b>6. 제외의 물건</b> -</p> <p><b>7. 공부와의 차이</b> -</p> <p><b>8. 임대관계</b> 미상임</p> <p><b>9. 기타 참고사항</b> -</p>		

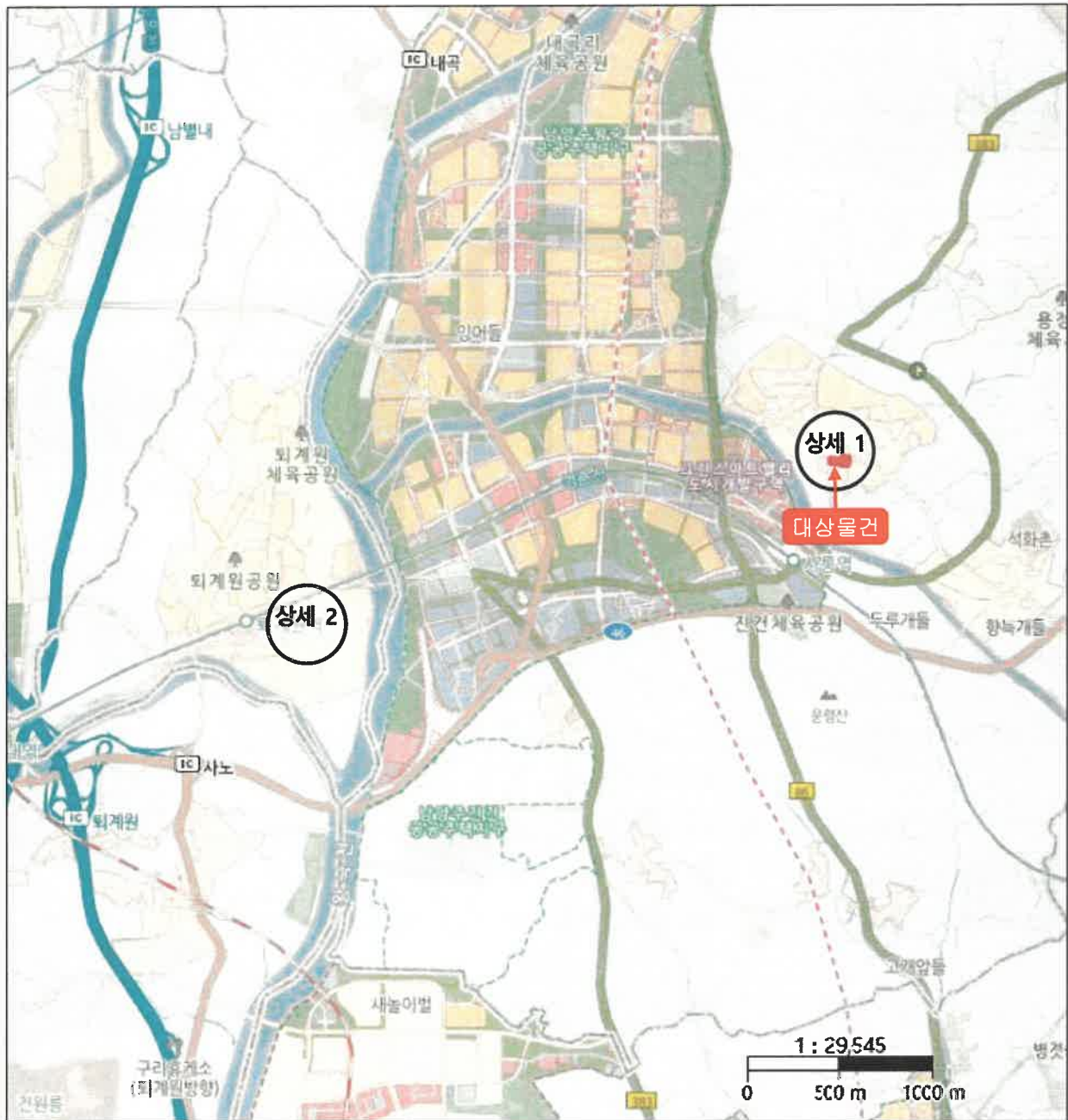


# 광역위치도



대상물건

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

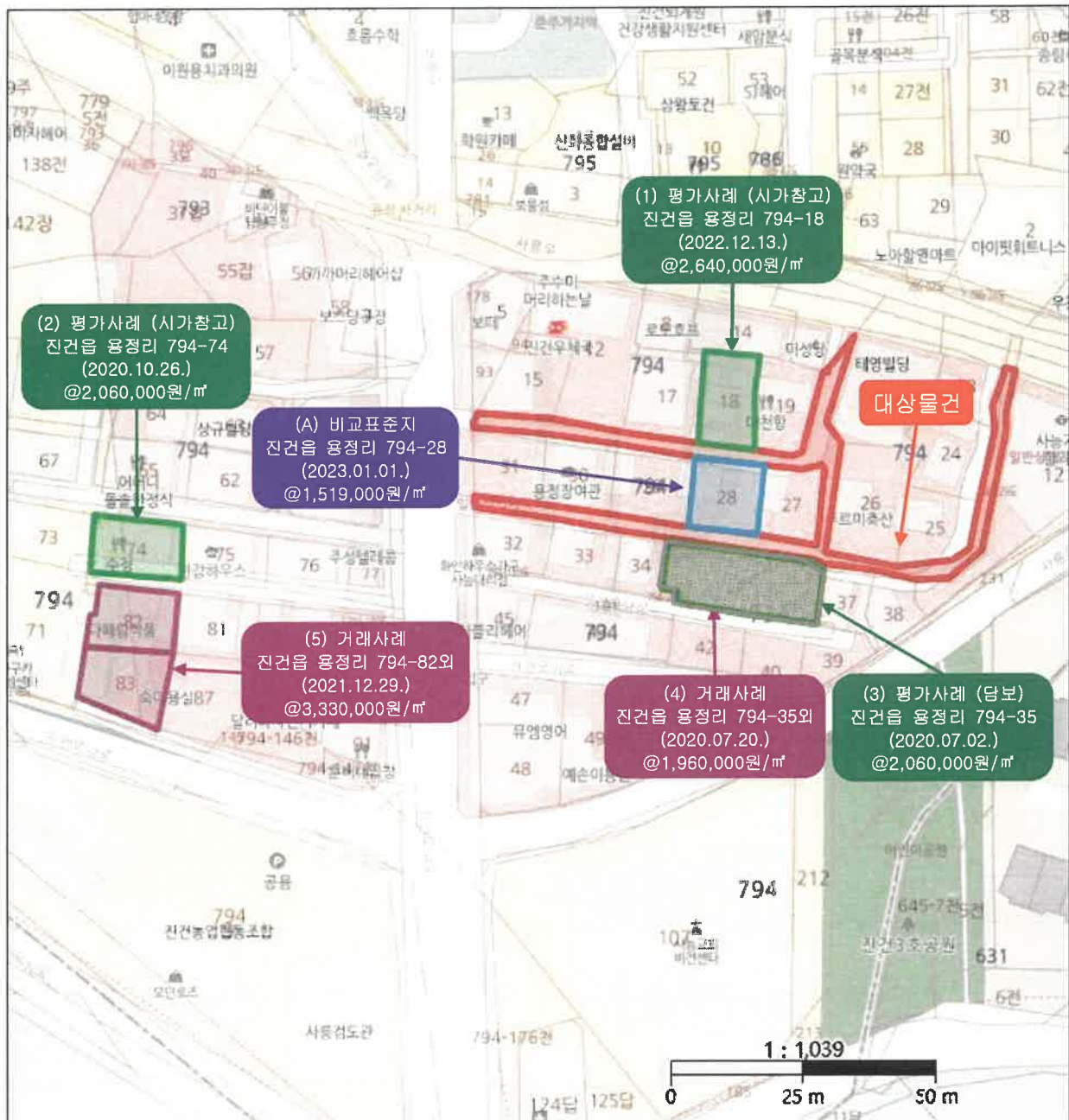


# 상세위치도 1



대상물건

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20

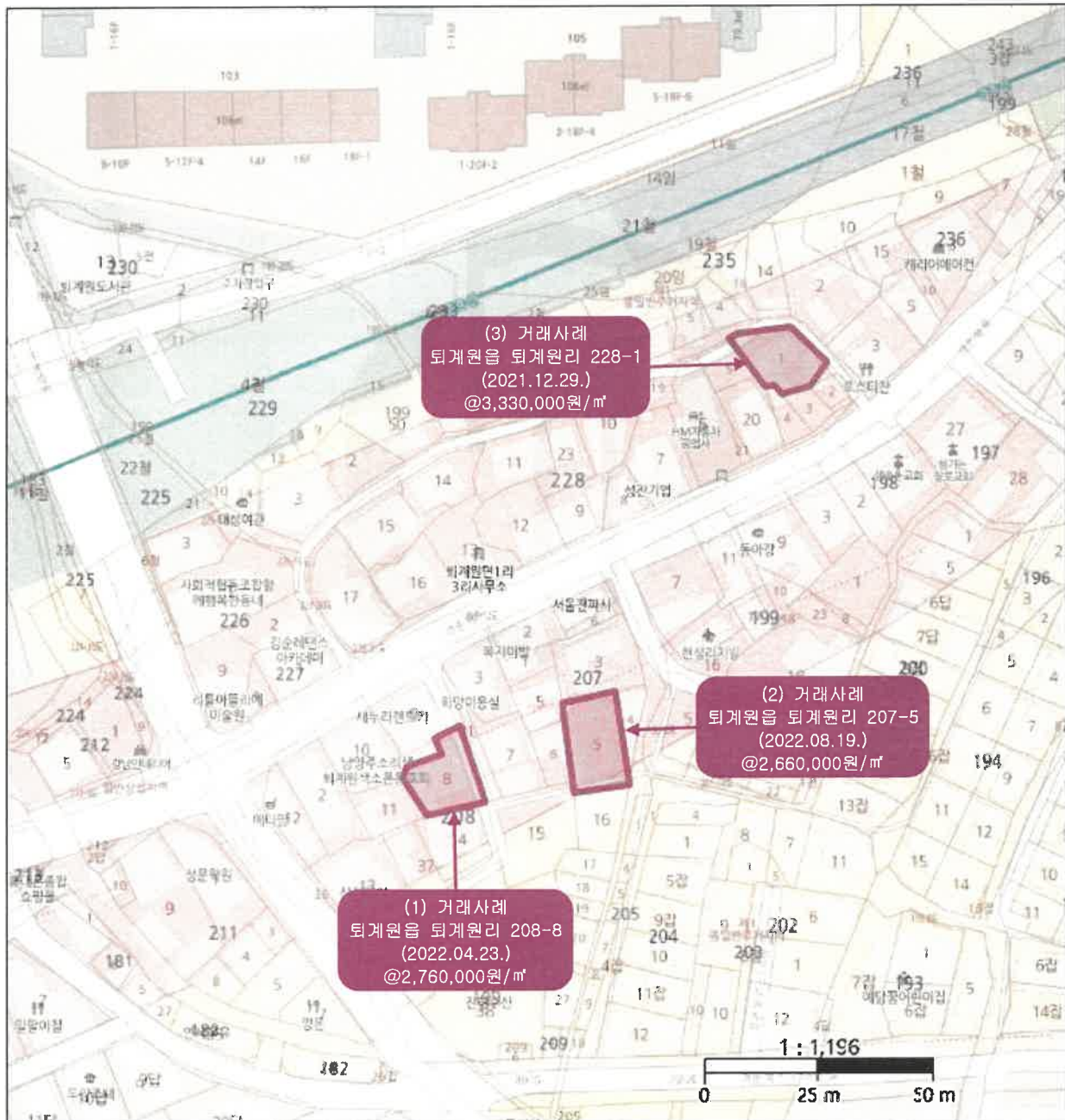




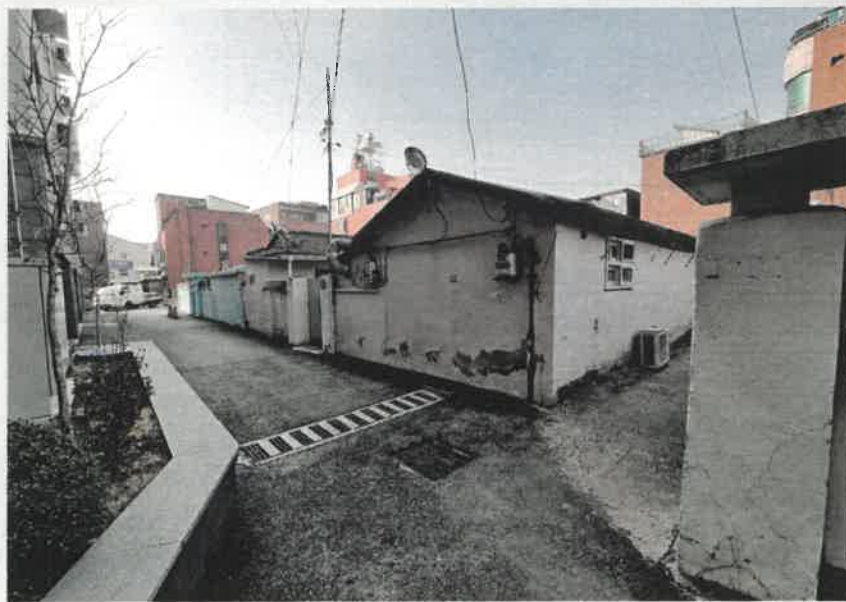
# 상 세 위 치 도 2

대상물건

경기도 남양주시 진건읍 용정리 794-20



# 사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

# 사 진 용 지



[대상물건 주위환경]



[대상물건 진입구]



# 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
1 (전 4)	1998년7월1일	경기도 남양주시 진건면 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 창랑리동 235-1 마리아파트 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.
- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- \* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.



## 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 ( 갑 구 )

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

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 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.





문서확인번호 : 1678-6868-3392-6795

# 토지 대장

고유번호	4136025925-10794-0020			도면번호	35	발급번호	202341360-00838-5162
토지소재	경기도 남양주시 진건읍 용정리			장 번호	2-1	처리시간	15시 06분 37초
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)	*621*	(21) 1983년 11월 09일	1967년 06월 22일		서울 동대문구 신설동 102-35		
대		794-1번에서 분할	(03) 소유권이전		박창원		
(14)	*621*	(40) 1983년 11월 10일	1983년 11월 25일		서울 동대문구 청량리동 235-1 미주아파트 7동1303호		
도로		지목변경	(04) 주소변경		박창원		070712-1*****
(14)	*614*	(20) 1987년 08월 10일	2005년 05월 02일		천안시 목천읍 남화리 230		
도로		분할되어 본번에 -103을 부합	(03) 소유권이전		독립기념관		161571-0*****
(14)	*614*	(51) 1995년 01월 01일			--- 이하 여백 ---		
도로		남양주군에서 행정관할구역변경					
등 급 수 정	1983. 09. 06.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1987. 05. 01.	1988. 05. 01.		
년 월 일	수정	수정	수정	수정	수정		
토 지 등 급	62	156	165	167	175		
(기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)	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 13일

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 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4136025925-10794-0020			도면번호	35	발급번호	202341360-00838-5162
토지소재	경기도 남양주시 진건읍 웅정리			장 번호	2-2	처리시각	15시 06분 37초
지 번	794-20	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지 목	면적(㎡)	사유	변동일자	주 소		등록번호	
				변동원인	성명 또는 명칭		
(14)	*607*	(20) 1998년 05월 27일					
도로		분할되어 본번에 -182를 부함					
(14)	*607*	(50) 2001년 09월 12일					
도로		진건면 웅정리에서 행정구역명칭변경					
		--- 이하 여백 ---					
등급수정 년 월 일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							웅도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 3월 13일

경기도 남양주시장



◆ 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 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호: 1678-6869-1747-7347

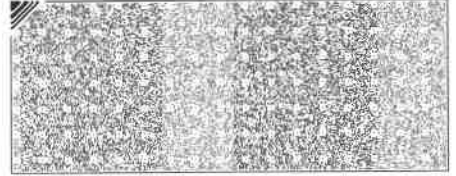
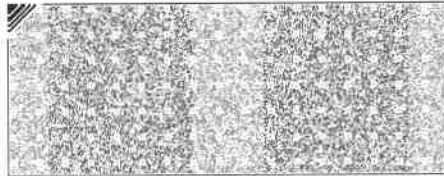
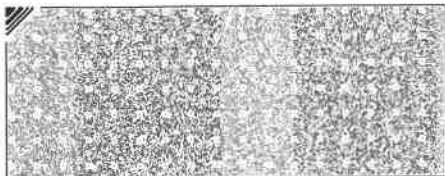


발급번호 : 202341360008385189

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 03/ 13

토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명	다안감정평가법인	주소	서울특별시 강서구 마곡서로 158,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 남양주시 진건읍 용정리		794-20	도로	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		
			도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input checked="" type="checkbox"/> 성장관리권역 <input type="checkbox"/> 소하천구역 <input type="checkbox"/> 소하천예정지 <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 문화공원 <input type="checkbox"/> 행정구역 리		
			축척 1/1800 수입증지 붙이는곳 <div>수 수 료 전 자 결 제 민 원</div>		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 03/ 13 경 기 도 남 양 주 시 장					



◆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 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202341360008385189

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 03/ 13

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>

