

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 광명시 광명동 산79-2 외 소재
부동산

의뢰인 : 국제자산신탁(주)

번호 : A1A1160829007호

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.

(주)에이원감정평가법인
대표이사 김도현 (인)

본사 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL. (02)3463-4690 FAX. (02)3463-4667



에이원 감정평가법인
AONE VALUATION CO.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 훈

李 訓 (인)

(주)에이원감정평가법인 대표이사 김도현

(인)

감정평가액		일금 칠억삼천육백일십칠만구천원정(₩736,179,000.-)									
의뢰인		국제자산신탁(주)		감정평가 목적		일반거래(시가참고용)					
채무자		-		제출처		국제자산신탁(주)					
소유자 (대상업체명)		국제자산신탁(주)		기준가치		시장가치					
				감정평가조건		-					
목록표시근거		귀제시목록 및 등기사항전부증명서 외		기준시점		조사기간		작성일			
				2016. 08. 31		2016. 08. 30 ~ 2016. 08. 31		2016. 09. 05			
감정평가내용											
공부(公簿)(의뢰)			사정				감정평가액				
종류		면적(㎡) 또는 수량		종류		면적(㎡) 또는 수량		단가		금액	
토지		9,573		토지		9,573		-		736,179,000	
				< 이 하 여 백 >							
합계										₩736,179,000	
심사확인		본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.									
		심사자 : 감정평가사 <div>이 순 석</div> <div></div>									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 광문중학교 북측 및 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2016년 8월 30일 ~ 31일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 8월 31일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	2016년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	광명동 산78	9,279	임야	자연림	개발제한 자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	12,700	근린공원 100% 저축
2	광명동 산79-2	294	도로	도로	2종일주	소로한면	부정형 평 지	805,200	-

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 토지에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등)와 현황 토지의 위치·이용상황·면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

다. 본건 기호(1) 토지상의 입목은 입목이 임지에 포함되어 거래되는 관행 등을 고려하여 임지 가격에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 기호(2)는 정비구역 내 토지로서 기준시점 현재 관리처분계획인가를 위한 감정평가(종전자산평가)가 진행된 상태로 이를 고려하여 평가하였음.

마. 본건 기호(2) 토지는 공부 및 현황 '도로'임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하였음. 본건 토지 평가시 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액을 다른 감정평가 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 12의2 상 본건과 비교가능성이 인정되는 다수의 적정 거래사례의 포착이 곤란한 점 및 대상물건의 특성(도로 등)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 토지감정평가액 산출과정

1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

2) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(공시기준일: 2016.01.01.)

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하안동 산39	9,025.0	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	사다리 급경사	12,500
B	광명동 316-8	152.0	대	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평 지	2,440,000

※ 표준지 A는 도시계획시설(근린공원)에 100% 저촉됨.

(3) 시점수정

① 시점수정

ㄱ. 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 광명시 녹지지역 (2016. 01. 01 ~ 2016. 08. 31)	1.052% (1.01052)	$(1 + 0.00980) \times (1 + 0.00071 \times 31/31)$ ≒ 1.01052

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 광명시 주거지역 (2016. 01. 01 ~ 2016. 08. 31)	1.442% (1.01442)	$(1 + 0.01179) \times (1 + 0.00260 \times 31/31)$ ≒ 1.01442

ㄴ. 생산자물가상승률

2015년 12월 지수 (A)	2016년 07월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
99.02	98.95	$\{(B)-(A)\}/A$	$(98.95 - 99.02) / 99.02 \times 100$ ≒ -0.071%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정 하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

(4) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류 하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 본건(1) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.25	본건은 표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.250	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(2) / 표준지(B)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 표준지 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	본건은 표준지대비 접면도로상태 및 형상 등에서 열세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로임
		기타		
누 계			0.296	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지 번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	접면도로 형상, 지세
a	하안동 산47	임야	8,926	개발제한 자연녹지	자연림	2016.06.27	297,000,000 (@33,274)	맹지 부정형, 급경사
b	광명동 301-34	대	365	2종일주	주상용	2016.04.01	1,950,000,000 (@5,342,465)	소로각지 사다리, 평지
본건	※ 본건의 최근 거래는 포착되지 아니함							

※ 상기 토지단가는 전체거래가액을 토지면적으로 나눈 단가로 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
#a	광명동 산117-1	임야	8,160	개발제한 자연녹지	자연림	경매	2010.05.10	39,000	
#b	광명동 산65-1	임야	138,796	개발제한 자연녹지	자연림	공매	2015.06.11	21,000	
#c	광명동 316-17	대	225.0	2종일주	주상용	담보	2014.05.19	3,090,000	
본건	광명동 산79-2	도로	294.0	2종일주	도로 등	시가 참고	2014.03.04	657,000	
본건	광명동 산79-2	도로	294.0	2종일주	도로 등	주택재개발 (종전)	2016.03.10	1,135,000 (평균단가)	
본건	광명동 산78	임야	9,279	개발제한 자연녹지	자연림	시가 참고	2014.03.04	50,000	

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 기호(a), 기호(b)를 선정하였음.

(기호(A)는 기호 (a)적용, 기호(B)는 기호(b)적용함)

기호	소재지 지 번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	접면도로 형상, 지세
a	하안동 산47	임야	8,926	개발제한 자연녹지	자연림	2016.06.27	297,000,000 (@33,274)	맹지 부정형, 급경사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지 번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	접면도로 형상, 지세
b	광명동 301-34	대	365	2종일주	주상용	2016.04.01	1,950,000,000 (@5,342,465)	소로각지 사다리, 평지

- 1) 토지건물 일괄 거래사례로서 상기 금액은 일괄단가인바, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
365	931	철근 콘크리트조	1988.08.27	1,950,000,000	1,593,941,843	4,366,964
건물 재조달원가 (원/㎡)		내용연수	거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
지상층 900,000 지하층 540,000		50	23	382,447	356,058,157	

ㄴ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2016. 06. 27 ~ 2016. 08. 31	0.165% (1.00165)	경기도 광명시 녹지지역

기 간	지가변동률	비 고
2016. 04. 01 ~ 2016. 08. 31	0.921% (1.00921)	경기도 광명시 주거지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉞. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

- 표준지(A) / 사례(a)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 표준지(B) / 사례(b)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	표준지는 사례대비 가로의 계통 및 연속성 등에서 우세함
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	표준지는 사례대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함
	인근 환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.02	표준지는 사례대비 형상 등에서 우세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 사례는 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.946	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	33,274	1.00165	1.000	1.000	33,329	2.638
	표준지 기준	12,500	1.01052	1.00	1.00	12,632	

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	적용사례 기준	4,366,964	1.00921	1.000	0.946	4,169,196	1.684
	표준지 기준	2,440,000	1.01442	1.000	1.000	2,475,185	

ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 격차율, 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.60
	B	1.65

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가기준법에 의한 적용단가 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	12,500	1.01052	1.000	1.250	2.60	41,052	41,000	-
2	2,440,000	1.01442	1.000	0.296	1.65	1,208,880	1,210,000	-

III. 토지의 감정평가액 결정

1. 대상 토지의 적용단가 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 하여 대상 토지의 적용단가를 결정하였음.

토지 적용단가	
기 호	공시지가 기준법(원/㎡)
1	41,000
2	1,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	9,279	9,279	41,000	380,439,000	-
	2	294.0	294.0	1,210,000	355,740,000	-
평 가 총 액					736,179,000	

토지 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 광명시 광명동	산78	임야	개발제한구역 자연녹지지역	9,279	9,279	41,000	380,439,000	
2	경기도 광명시 광명동	산79-2	도로	제2종 일반주거지역	294	294	1,210,000	355,740,000	
합 계								₩736,179,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 광명동 소재 '광문중학교' 동측(기호1) 인근 및 북측(기호2) 근 거리에 각각 위치하며 기호(1) 주위는 아파트 단지, 학교, 임야 등이 소재하는 지역이며, 기호(2) 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 위치하는 주택 및 상가지대임.

2. 교 통 상 황

기호(1)의 경우 차량접근이 어려우나 주위에 노선버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통이며, 기호(2)의 경우 본건까지 차량접근이 가능하고 주위에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 급경사의 부정형 토지로서, 현황 자연림 상태임.
기호(2) : 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로, 현황 '도로'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 북서측을 관통하는 노폭 약4m 내외의 포장도로에 접함.
기호(2) : 노폭 약 10m의 포장도로임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1)

자연녹지지역, 근린공원, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역(광문중학교해당 교육청에 문의)<학교보건법>, 상대정화구역(아이사랑유치원해당 교육청에 문의)<학교보건법>임.

기호(2)

제2종일반주거지역, 정비구역(재정비촉진구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>, 상대정화구역(명문고등학교)<학교보건법>임.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

없음.

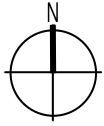
8. 임대관계

미상임.

9. 기타참고사항

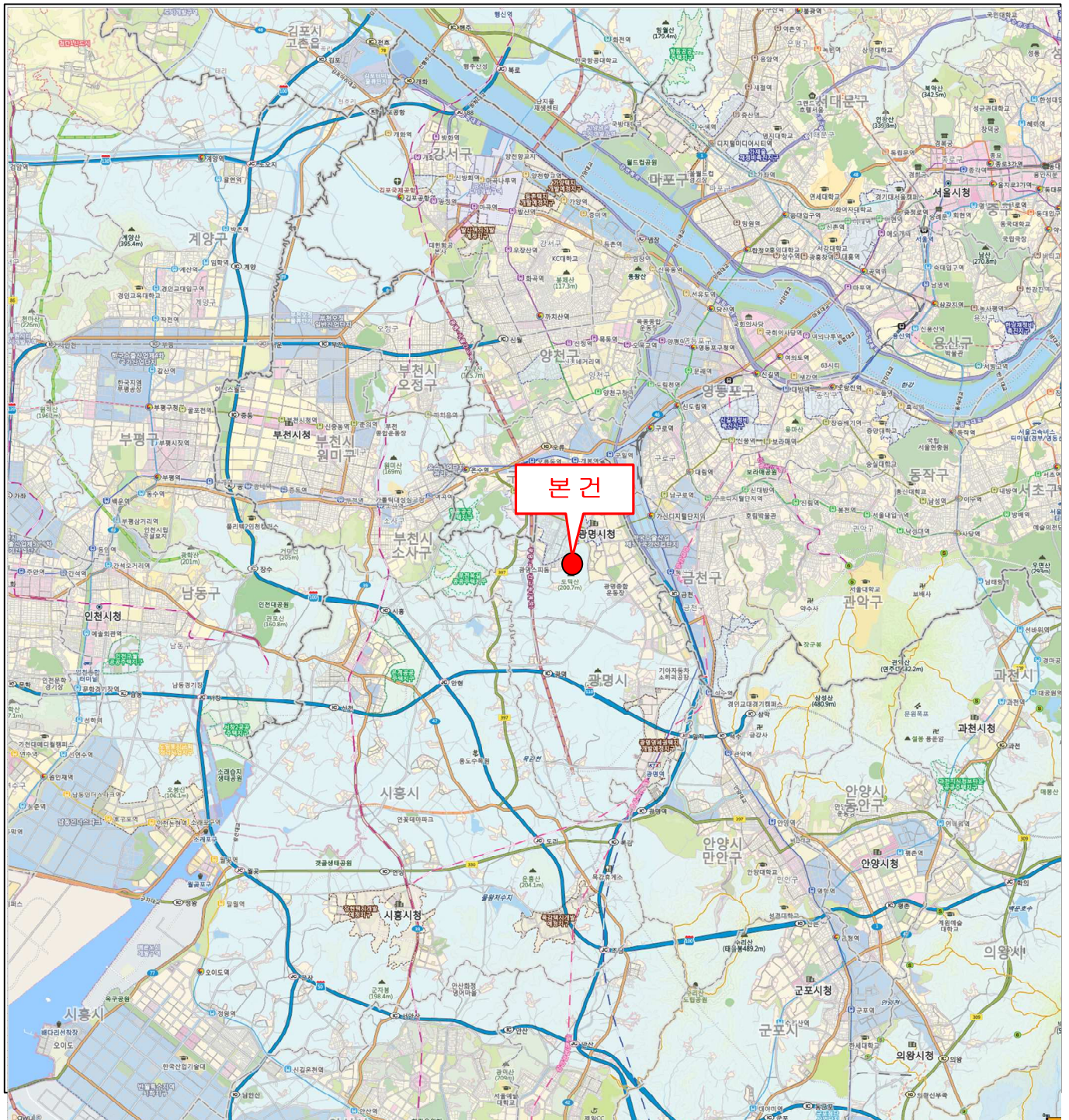
없음.

광역위치도

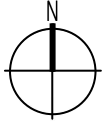


소재지

경기도 광명시 광명동 산78 외



상 세 위 치 도



소 재 지

경기도 광명시 광명동 산78 (기호 1)

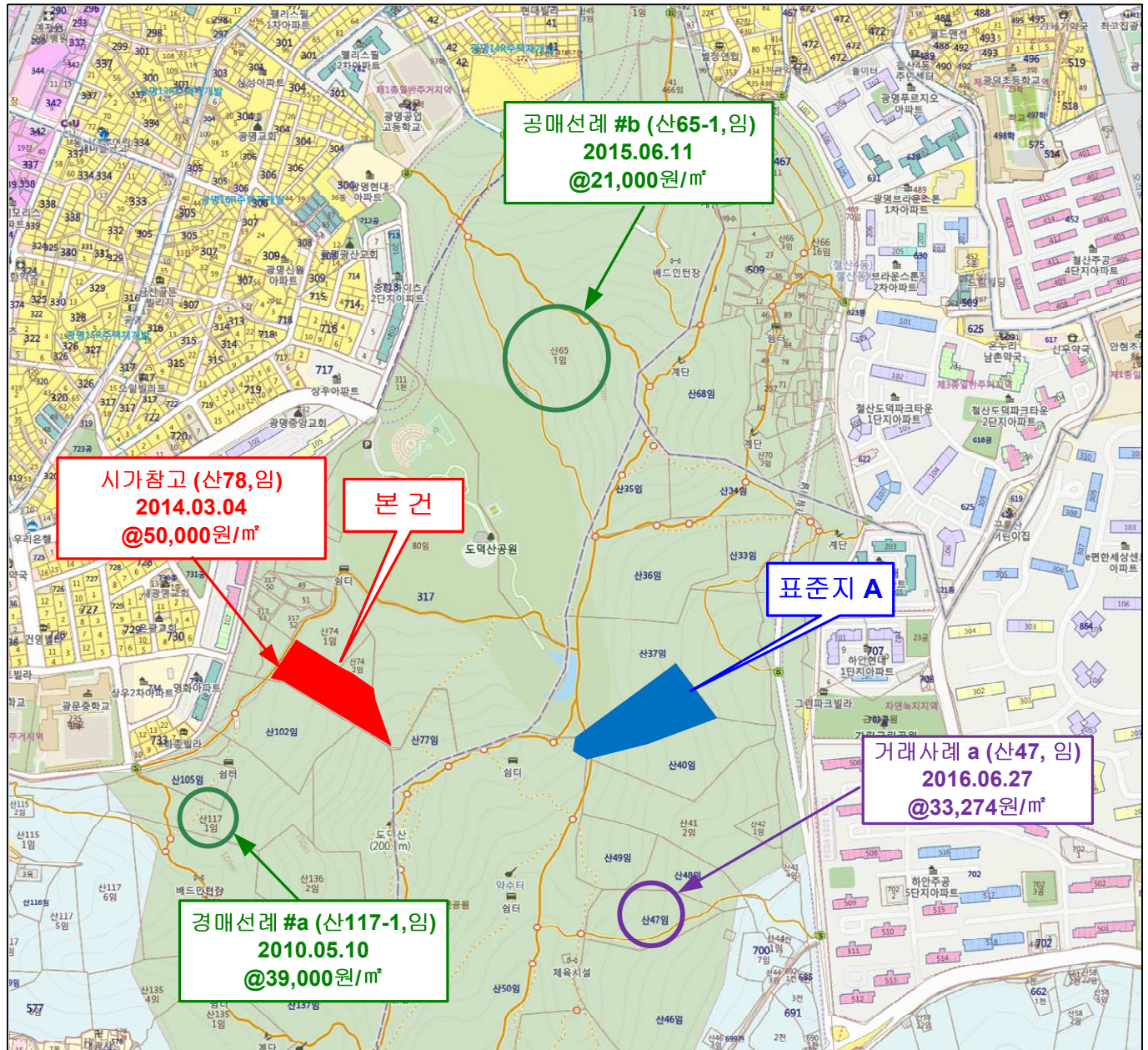
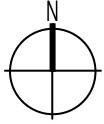


표 준 지 A	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공시지가(원/㎡)
	하안동 산39	임	자연림	개발제한 자연녹지	12,500

상 세 위 치 도



소 재 지

경기도 광명시 광명동 산79-2 (기호 2)

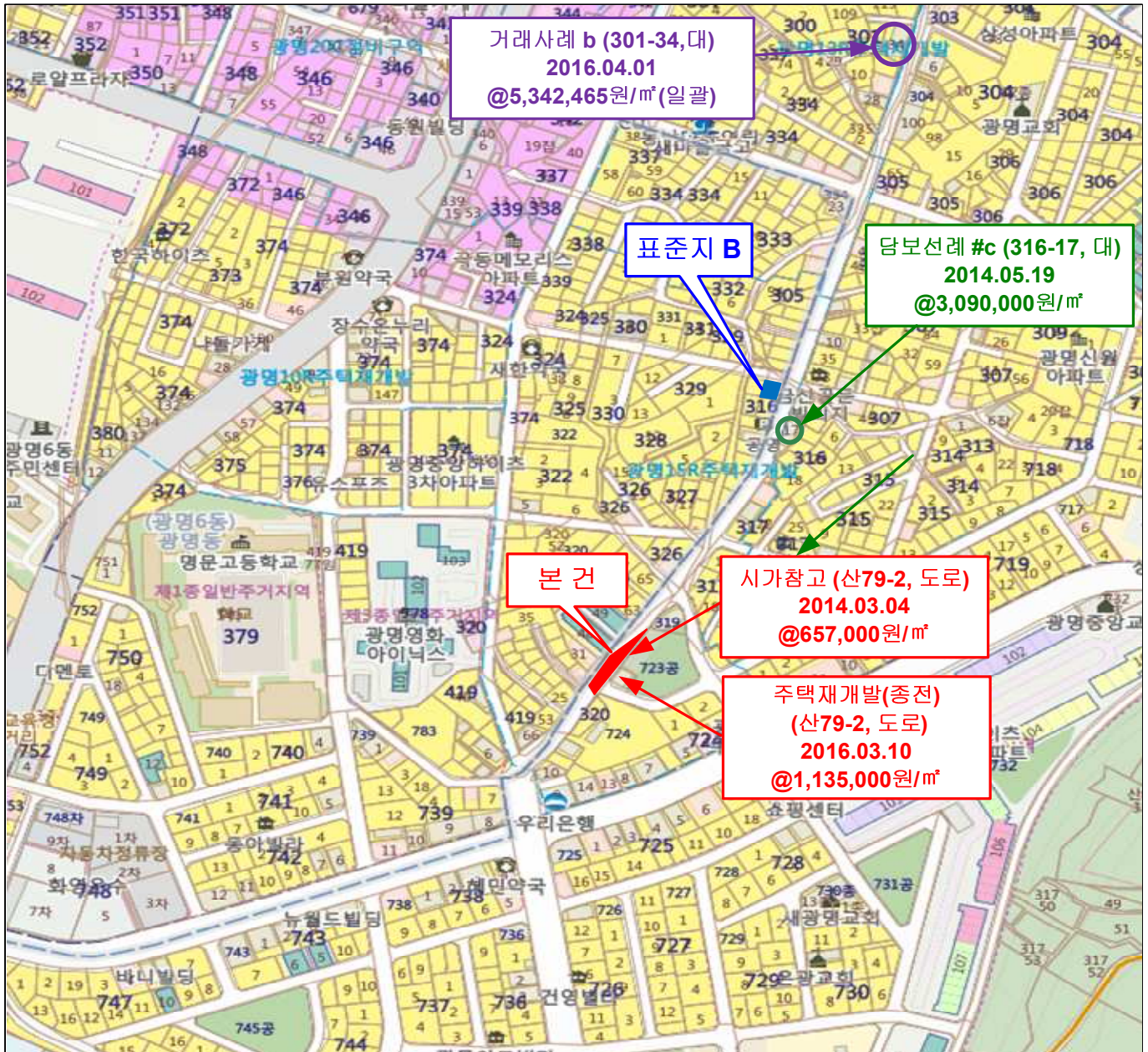
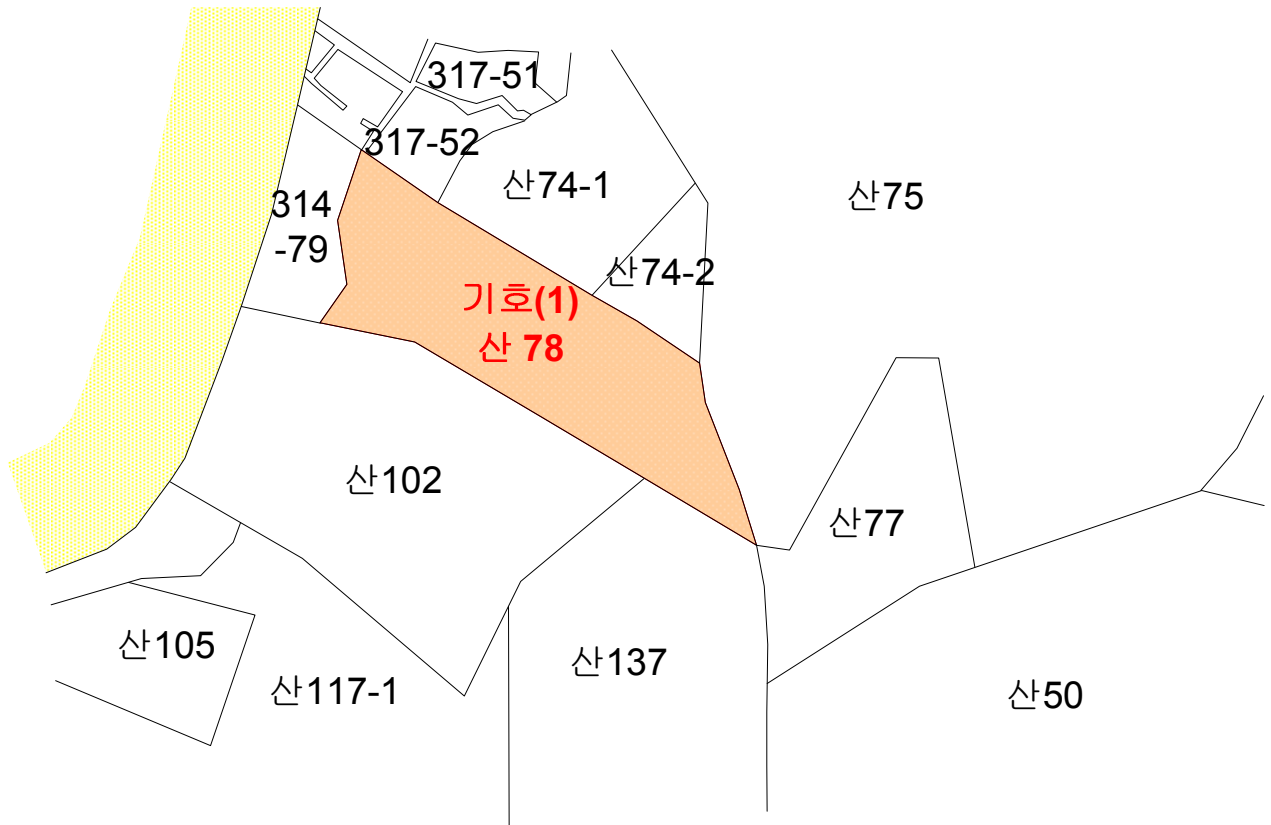
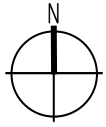







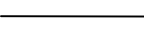


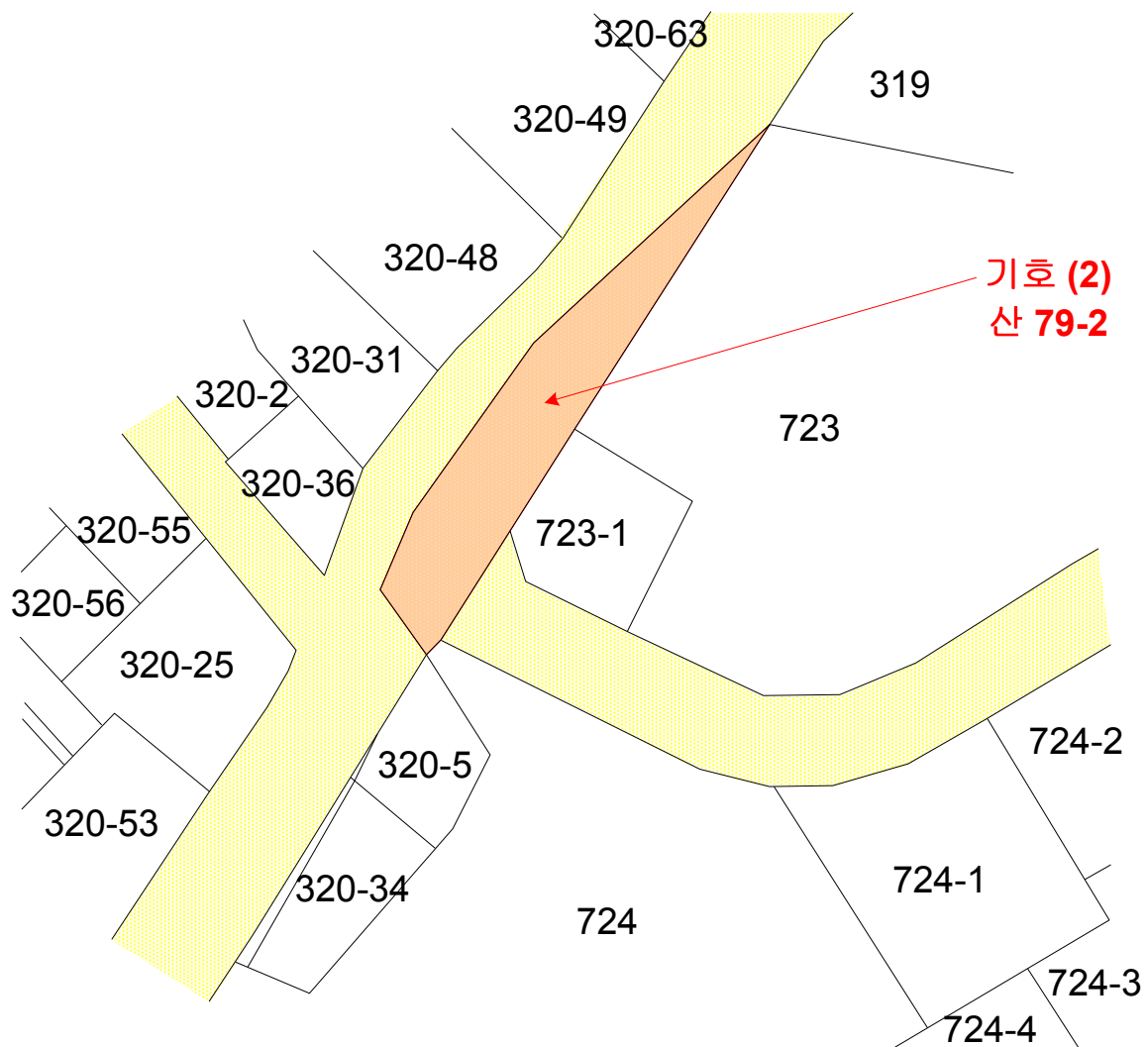
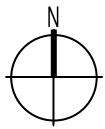
표 준 지 B	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공시지가(원/㎡)
	광명동 316-8	대	주상용	2종일주	2,440,000

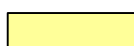






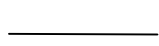
지적개황도



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

지적개황도



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

사 진 용 지



【 기호 2 전경 】



【 기호 2 주위환경 】

사 진 용 지



【 기호 1 (남서측 촬영) 】



【 기호 1 (서측 촬영) 】

(주)에이원감정평가법인

우)135-880 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호 TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667

문서번호:	A1A1160829007	<table><tr><td>선결</td><td></td><td></td><td rowspan="2">지시</td><td></td><td></td></tr><tr><td>접</td><td>일자 시간</td><td></td><td rowspan="3">결재 공람</td><td></td><td></td></tr><tr><td>수</td><td>번호</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">처리과</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">담당자</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	선결			지시			접	일자 시간		결재 공람			수	번호				처리과					담당자				
선결				지시																									
접	일자 시간				결재 공람																								
수	번호																												
처리과																													
담당자																													
시행일자:	2016. 09. 07																												
수신:	국제자산신탁(주)																												
참조:																													
제목:	감정평가회보																												

1. 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2016. 08. 29.자로 의뢰하신 『경기도 광명시 광명동 산79-2 외 소재 부동산』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)에이원감정평가법인



청 구 서

감정평가서번호 : A1A1160829007호

국제자산신탁(주) 귀하

일금 일백육십만일천육백원정 (₩1,601,600.-)

2016. 08. 29자로 의뢰하신 『 경기도 광명시 광명동 산79-2 외 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,361,341	● 평 가 수 수 료 ● (736,179,000 x 9/10,000) + 245,000 = ₩907,561 907,561 x 1.5 = 1,361,342
(나) 실 비	여 비	84,000	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	4,600	
	기 타 실 비	7,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		95,600	
합 계(가 + 나)		₩1,456,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩145,600	
총 계		₩1,601,600	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩1,601,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1A1160829007)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협 355-0030-2644-33 (주)에이원감정평가법인

2016년 09월 07일

(주)에이원감정평가법인

서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667

