

감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43

번호 : 가화(경기남부)J1407310001호

(주)가화감정평가법인 경기남부지사

지사장 백수창 (인)

경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호
TEL. (031)8003-8181 FAX. (031)8003-6886

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
백수창

(인)

감정평가액	일금 이억육천만칠백이십원정 (₩260,000,720.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	채납처분	
채무자	김미화	제출처	대한토지신탁	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	등기부사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2014.08.07	2014.07.31~2014.08.07	2014.08.07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	549	토지	549	290,000	159,210,000
건물	102.24	건물	102.24	978,000	99,990,720
제시외건물	2식	제시외건물	2식	-	800,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩260,000,720

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

심사자 : 감정평가사

(인)

심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 서신면 사곶리 소재 “구원동마을” 남동측 근거리에 위치한 부동산 (토지, 건물)으로서, 대한토지신탁(주)의 구매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2014년 08월 07일로 하였음.

5. 기타사항

- 본건 건물의 경우 수차례 현장조사를 하였으나 폐문상태로서 목측 및 탐문조사 등을 통하여 위치 및 면적, 이용상황 등을 판단하였는바, 구매업무 진행시 유의하시기 바람.
 - 본건 제시외건물의 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
- ※후첨 “지적 및 건물개황도” 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가금액의 산출

1. 감정평가 방법

본건은 토지, 건물로 구성된 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항 개별평가에 의거 토지와 건물을 각각 평가하여 시산액을 합산함.

가. 토지

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 제반 가격형성 요인을 보정하여 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’을 적용하여 평가하였음.

나. 건물

본건 건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 "원가법"으로 평가하였음.

2. 평가대상 부동산의 개요

가. 토지

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2014년, 원/㎡)
1	사곶리 172- 43	549	대	계획관리	단독 주택	세로 (가)	사다리 완경사	141,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

기 호	소재지	층수	용 도	연면적 (㎡)	구 조	사용승인일자	관리상태
가	사곳리 172- 43	지상1층	단독 주택	102.24	경량철골구조 기타지붕	2011.10.11	양호

3. 토지가격 산출근거

가. 비교표준지의 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 가까워 대상과 비교가능성이 크다고 판단되는 아래 표준지를 선정하였음.

(2014.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	사곳리 136-1	대	304	계획관리	단독 주택	사다리 완경사	세로 (가)	146,000

나. 시점수정

비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하며 표준지공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동상황은 다음과 같음.

(경기도 화성시 계획관리)

기 간	변동률(%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.06.30	0.839	6월까지 누계
2014.06.01 ~ 2014.06.30	0.408	6월분
2014.01.01 ~ 2014.08.07	1.360 (1.01360)	$(1 + 0.00839) * (1 + 0.00408 * 38/30)$ ≈ 1.01360

※ 2014년 7월 이후의 지가변동률 미고시로 2014년 6월의 지가변동률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨(1.00)

라. 개별요인 비교

비교표준지A 와 기호(1)

개별요인			격차율 (대상/ 표준지)	비교 내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장	1.00	대등함.
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공편의시설 과의 편의성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황과 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 형오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 길이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타 등		
격차율			0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

(1) 근거 및 취지

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제5호의 규정 및 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두 7968), 국토해양부 유권해석(건설부토정) 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적정한 가격을 산출 하는데 그 보정 취지가 있음.

(2) 보정률의 산정

① 산정방법

‘비교표준지의 기준시점현재 가격’과 ‘선정된 사례를 기준으로 산출한 기준 시점 현재 비교표준지 가격’과의 격차율을 산정함.

② 비교사례의 선정

인근 유사토지의 평가사례 중 대상토지와 위치, 물적 유사성 등에서 비교가능성이 큰 아래의 거래사례#1을 비교사례로 선정함.

(자료출처:등기사항전부증명서)

거래 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래가격	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	사곳리 127-1	계획 관리	대	단독 주택	436	125,000,000	286,697	2013. 12. 23	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 보정률의 산출

사례 기준 비교표준지가격						
구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례#1	286,697	1.000	1.01547 ¹⁾	1.000 ²⁾	1.000 ³⁾	291,132

사례시점 비교표준지가격					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	146,000	1.01360	1.000	1.000	147,986

격차율 (사례 기준 비교표준지가격 / 기준시점 비교표준지가격)		
사례기준 비교표준지가격	기준시점 비교표준지가격	격차율
291,132	147,986	1.967

1) 경기도 화성시 계획관리지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2013.12.23~2014.08.07	1.01547	-

2) 비교표준지와 평가사례 토지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 동일시됨.
(1.000)

3) 개별요인 비교치 (비교표준지/평가사례)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 지가수준 등 참고자료

① 본건 매매사례(2013.08.15) : 400,000,000원

② 인근지가수준

구 분	용도지역 (이용상황)	지가수준(원/㎡)	비고
본건인근 지가수준	계획관리 주거용	300,000원/㎡ 내외	-

③ 인근 평가사례

(자료출처:감정평가협회정보)

소재지	지 목	평가목적	용도지역	단 가 (원/㎡)	비 고
	면적(㎡)	기준시점	이용상황		
사곶리 120-2	대	법원경매	계획관리	224,000	-
	760	2013.08.12	단독주택		
사곶리 142-1	대	담보	계획관리	200,000	-
	374	2013.09.05	단독주택		
사곶리 172-39	임야	법원경매	계획관리	166,000	-
	538	2013.04.26	주거나지		

(4) 그 밖의 요인 보정율의 결정

평가전례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 참고 할 때 산출된 보정율의 적정성이 인정되므로 그 밖의 요인을 95% 상향 보정함.(1.950)

바. 적용단가의 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	146,000	1.01360	1.000	0.990	1.950	285,686	290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가격산출

가. 재조달원가 산정

(1) 개 요

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 기준으로 기타 제요인등을 참조하였음.

(2) 표준단가

① 한국감정원 건물신축단가표

(출처: 한국감정원 건물신축단가표, 2014년)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1- 1- 8- 9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	3	585,000	35 (30~ 40)
1- 1- 8- 9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	4	477,000	35 (30~ 40)

② 보정단가

부대설비명	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비 및 급·배수설비, 난방설비	280,000	-

③ 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가(원/㎡)			비 고
	표준단가	보정단가	합계	
가	750,000	280,000	1,030,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 건물은 정액법과 관찰감가법을 병용할 수 있는 바 본건은 정액법 중 내용연수법을 적용하여 감가수정하였음.

다. 건물단가 결정

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층	주 택	1,030,000	38	40	978,500	978,000

라. 건물가격의 결정

기호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	산출가격(원)	비고
가	1층	978,000	102.24	99,990,720	
합 계			102.24	99,990,720	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	기호	면적(원/㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	549	549	290,000	159,210,000	-
건물	가	102.24	102.24	978,000	99,990,720	-
	㉠	1식	1식	-	200,000	제시외 실측 면적
	㉡	1식	1식	-	600,000	
감정평가액(합계)					260,000,720	-

2. 결정 의견

공시지가기준법에 의한 토지가격이 상기 참고 가격자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등), 원가법에 의한 건물가격은 평가과정에서 평가목적에 부합하는 적정가액으로 산출되었다고 판단되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

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 화성시 서신면 사곳리	172-43	대	계획관리지역	549	549	290,000	159,210,000	
가	동소	172-43 위지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕 1층	102.24	102.24	978,000	99,990,720	1,030,000 x38/40
㉠	<제시외 건물> 동소	172-43 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	1식	1식	-	200,000	
㉡	동소	172-43 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	1식	1식	-	600,000	
합 계								₩260,000,720.-	
					< 이 하 여 백 >				

토지감정평가요항표

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

경

재

요

청

용

1. 위치 및 주위환경

본건은 화성시 서신면 사곶리 소재 "구원동마을" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야, 농가주택 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 북서측 원거리에 해운로 및 노선버스정류장이 소재하는바 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

남동측 하향의 완경사 지대내 자체지반 평탄하게 조성된 가장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장된 진입도로에 접하고 있음.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

계획관리지역, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

6. 제시목록외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

-

9. 기타참고사항

-

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

결재요청용

1. 건물의 구조

2011.10.11일 사용승인된 경량철골구조 기타지붕 단층건으로서,
외벽 : 사이딩 판넬 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
바닥 : 장판 깔기 마감 등임.

2. 이용상태

주택(방3, W/C1, 주방1, 현관1)으로 이용중임.

3. 냉난방설비

LPG 가스보일러에 의한 난방설비 등 되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수 설비 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

6. 공부와의 차이

-

7. 임대관계

임대관계 미상임.

8. 기타

-

위 치 도

소 재 지 경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43



비교표준지	번호	소 재 지	지 목	이용상황	용도지역	가 격(원/㎡)

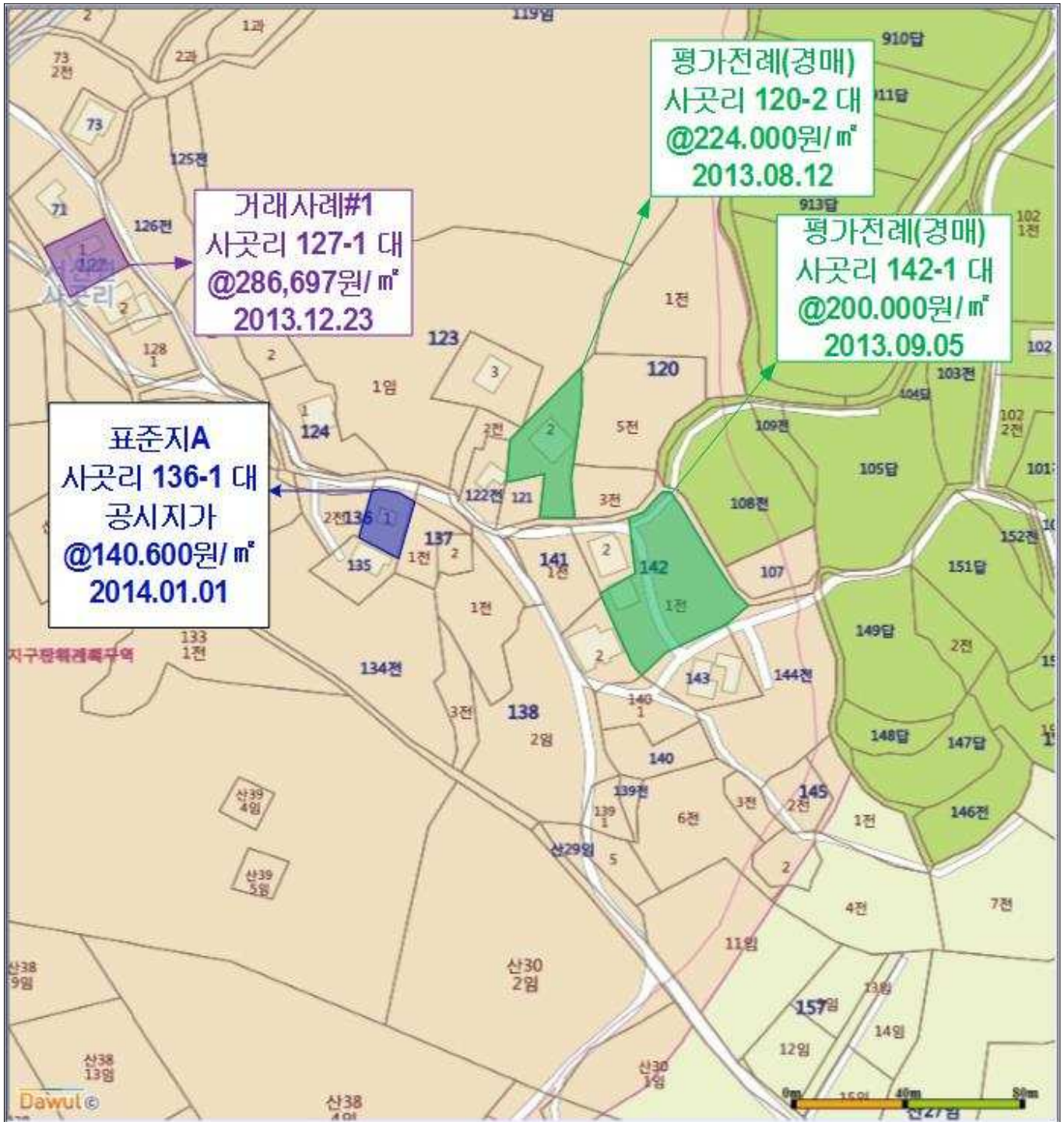
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43
-------	------------------------



상 세 위 치 도

소 재 지 | 경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43

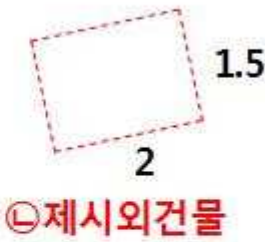
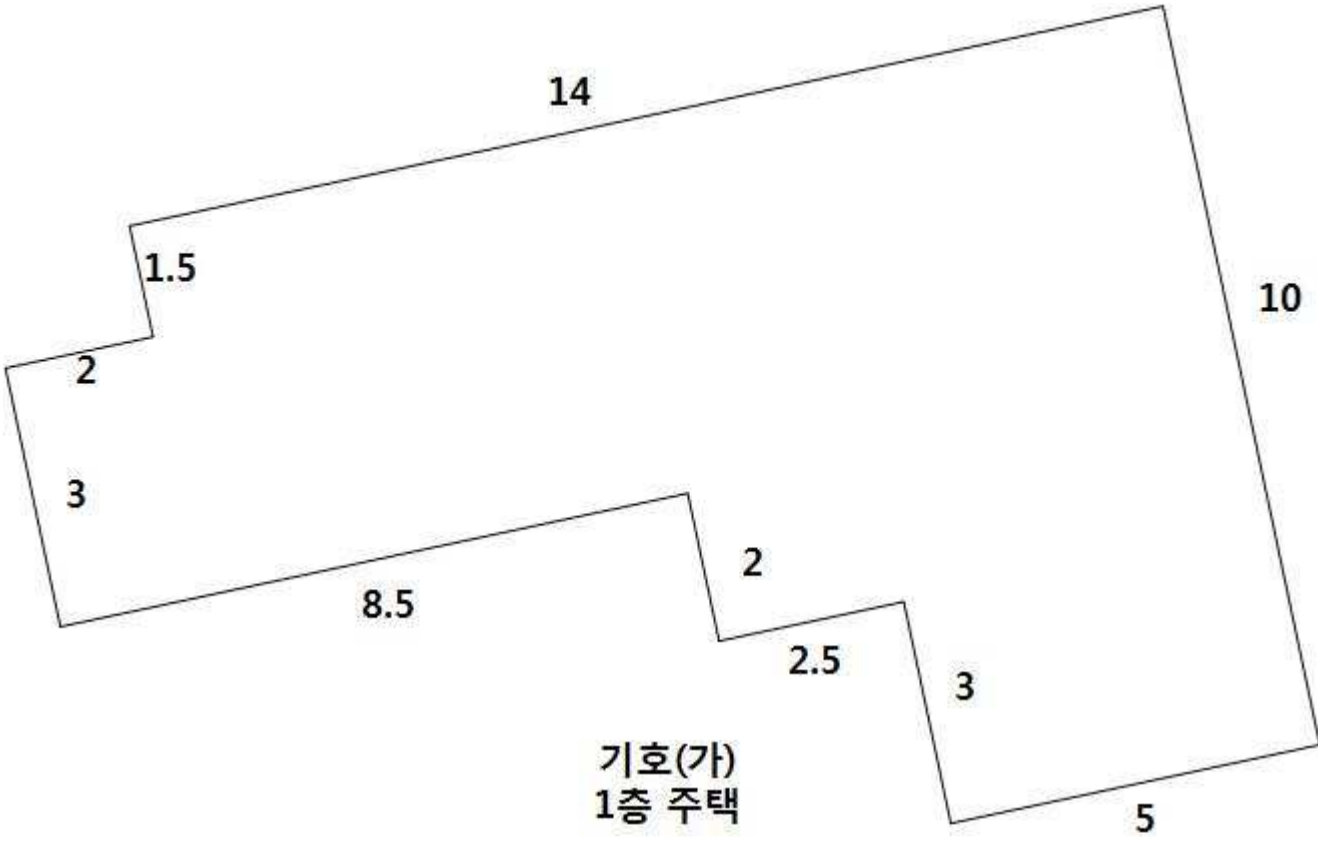


지적 및 건물개황도



건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



면적산출근거 : $16 \times 10 - (2 \times 1.5 + 8.5 \times 2 + 11 \times 3) = 107 \text{m}^2$ (공부: 120.24m^2)

<제시외건물>

㉠판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 1m^2

㉡판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 3m^2

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 주위환경(본건 진입로) 】

사 진 용 지



【 제시외 건물 ㉠ 】



【 제시외 건물 ㉡ 】

(주) 가 화 감 정 평 가 법 인

우)445-160 경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호 /TEL.(031)8003-8181 /FAX.(031)8003-6886

문서번호: J1407310001
시행일자: 2014. 08. 07
수 신: 대한토지신탁(주)
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재		
처 리 과			공람		
담 당 자					

1. 저희 (주)가화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2014. 07. 31.자로 의뢰하신 『경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43』 건에
대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가화감정평가법인 경기남부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 가화(경기남부)J1407310001호

대한토지신탁(주) (채무자: 김미화) 귀하

일금 삼십육만칠천사백원정 (₩367,400.-)

2014. 07. 31자로 의뢰하신 『 경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43 』 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	314,108	● 평 가 수 수 료 ● (199,189,280 x 11/10,000) + 95,000 = ₩314,108
(나) 실 비	여 비	-	
	물 건 조 사 비	18,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	20,000	
합 계(가 + 나)		₩334,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩33,400	
총 계		₩367,400	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩367,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(J1407310001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

(주)가화감정평가법인 경기남부지사

경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호
TEL.(031)8003-8181 FAX.(031)8003-6886