

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 G18091702호
건 명	경기도 평택시 동삭동 173-6 (단5-4)소재 부동산

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경기 경기도 성남시 분당구 양현로 164(이매동 성남상공회의소1층)
지사 TEL : (031)709-2211 FAX : (031)709-0097

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사 권주혁			(인)
(주)제일감정평가법인 경기지사장 박 재 우 (서명 또는 인)			

감정평가액		삼억칠천육백삼십사만사천사백원(₩376,344,400.-)				
평가의뢰인	덕명디앤씨(주)	감정평가 목적		공매		
		제 출 처		덕명디앤씨(주)		
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기 준 가 치		시 장 가 치		
		감정평가조건		-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 제시목록(환지예정지조서 등)	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자	
		2018. 10. 02		2018. 09. 18~ 2018. 10. 02	2018. 10. 02	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	661	토지	215.3	1,748,000	376,344,400
		이	하	여	백	
	합 계					₩376,344,400.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 평택시 동삭동 소재 “수원지방법원 평택지원” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	종전의 토지			환지예정지					
	소재지	지목	면적 (㎡)	블록 /로트	권리면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	과도면적 (㎡)	부족면적 (㎡)	비고
1	동삭동 173-6	답	661	단5/4	215.3	249.0	33.7	-	정산금 미납

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 물건 현황



【 대상물건 전경(환지에정지) 】

다. 공법상 제한사항 및 지구단위내역

- 1) 평택 동작 · 세교지구 도시개발사업 개발계획, 실시계획인가 및 지형도면상
: 제1종일반주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 도시관리계획(지구단위계획 포함)

용도지역 결정조서						
구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	제1종 일반주거	52,739	576(증)	53,315	42.1	단독, 근생
	제2종 일반주거	46,756	806(감)	45,950	36.2	공동주택
	준주거	15,292	222(감)	15,070	11.9	-
녹지지역	자연녹지	12,314	100(증)	12,414	9.8	녹지

단1~8	단1~8	용도 (R)	허용 용도 (R)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「건축법 시행령」 [별표1] 제1호 단독주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 가목의 단독주택 - 나목의 다중주택 - 다목의 다가구주택 ◦ 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호 공동주택 중 아래의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 나목의 연립주택 - 다목의 다세대주택 ◦ 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설 중 아래의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 가목의 소매점 - 나목의 휴게음식점·제과점 - 다목의 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소 - 라목의 의원·치과의원·한의원·침술원·점골원 및 조산소 - 마목의 탁구장 및 체육도장 - 바목의 공공시설 - 사목의 마을회관, 그 밖에 유사시설 ◦ 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호 제2종근린생활시설 중 아래의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 가목의 일반음식점 <p>※ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없으며, 근린생활시설은 총 연면적(지하층 포함)의 50%를 초과하여 설치할 수 없음</p>
			불허 용도	◦ 허용용도(R1)이외의 용도
		건폐율		◦ 60% 이하
		용적률		◦ 180% 이하
		높이		◦ 4층 이하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 10월 02일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2018년 09월 18일 ~ 10월 02일 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사, 확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

-

7. 기타 참고사항

가. 대상물건은 “평택 동삭·세교지구 도시개발사업” 내 환지예정지로서 면적 및 위치확인
은 제시 환지예정지조서 및 환지예정지도에 의하였음.(I-3-가 참조)

나. 대상물건의 환지청산금은 미정산상태로 탐문되어 권리면적으로 사정평가하였는 바 공매진
행시 유의 바람.

다. 대상물건은 토지이용계획확인서상 제2종일반주거지역이나 이는 환지확정전 종전토지에 대
한 사항으로서 평가대상인 환지예정지는 (I-3-나,다)와 같이 제1종 일반주거지역인 바
이를 기준하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 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.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 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.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「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 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2018.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	세교동 14-2	대	273.2	주상나지	1종일주	소로 한면	세장형 평지	670,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

[평택시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01~2018.08.31	3.479	2018년 08월까지 누계
2018.08.01~2018.08.31	0.369	08월분 지가변동률
누 계 2018.01.01~2018. 10.02	3.873 (1.03873)	$(1+0.03479) \times (1+0.00369 \times 32/31)$

※ 2018년 09월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2018년 08월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

[일련번호(1)/비교표준지(A)]

조건	세항목	비교치	비교내용
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와 의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공 서 등과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	0.84	대상물건은 비교표준지 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지	1.05	대상물건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 등)에서 우등함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.05	대상물건은 비교표준지 대비 행정적조건(도시관리계획 허용 용도 등)에서 우등함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누계		0.93	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

「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 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

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

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	세교동 12 (단8-4)	799 (권320.5㎡)	-	제1종 일반주거 /답	주거 나지	2017.08.30	630,000,000	1,966,000 (권리면적 단가)	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	동삭동 173-6 (대상물건)	661.0	2종일주 /답	주거나지 (환지전)	시가	2016.03.22	440,000	418,000
2	동삭동 699-7	219.9	1종일주 /대	다가구	매입	2018.04.19	2,870,000 (평균)	1,248,000
3	세교동 12(단8-4)	320.5	1종일주 /답	주상나지	담보	2017.09.28	1,900,000	-
4	세교동 290-1 (단13-1)	286	1종일주 /대	주상나지	담보	2017.12.13	1,440,000	-
5	세교동 303-3 (단14-4)	332.7	1종일주 /답	주상나지	담보	2017.11.16	1,450,000	-
6	세교동 산48-9 (단19-2)	268.3	1종일주 /임야	주상나지	담보	2017.06.20	1,360,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

다) 인근지역 유사토지 지가수준(대상물건 유사)

1종 일반주거지역	소로변	@1,700,000 ~ @1,800,000원/㎡ 내외(권리면적 기준)
-----------	-----	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가 격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례2」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함

평가 사례	소재지	지목	용도지역 /이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
2	동작동 699-7	219.9	1종일주 /대	매입	2018.04.19	2,870,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
A	2	2,870,000	1.02359	1.00	1.00	0.64	1,880,130	
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2018.04.19 ~ 2018.10.02 경기도 평택시 주거지역 지가변동률							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함							
개별요인	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
	A/2	0.85	0.90	0.84	1.00	1.00	1.00	0.64
		비교표준지(A)는 「평가사례2」 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통 및 편의시설 등과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열등함.						

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2018.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	670,000	1.03873	695,949

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	2	1,880,130	695,949	2.702

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 거래사례 수준	@1,966,000원/㎡
인근 평가사례 수준	@1,360,000 ~ @2,870,000원/㎡ (종전토지@440,000원/㎡)
인근 지가수준 (대상물건 유사)	@1,700,000 ~ @1,800,000원/㎡ 내외
표준지공시지가 가격 격차율 산정치	2.702
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례, 거래사례 및 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요 인으로 170% 증액 보정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	670,000	1.03873	1.00	0.93	2.70	1,747,528	1,748,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	1,748,000	215.3	376,344,400	환지예정지 (단5-4) 권리면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	세교동 12 (단8-4)	799 (권320.5㎡)	-	제1종 일반주거 /답	주거 나지	2017.08.30	630,000,000	1,966,000 (권리면적 단가)	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 개별지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1	1,966,000	1.00	1.06541	1.00	1.00	0.86	1,801,353	1,801,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2017.08.30 ~ 2018.10.02 경기도 평택시 주거지역 지가변동률								
일반요인	비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별 요인	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1/1	1.00	1.00	0.82	1.00	1.05	1.00	0.86	
		대상물건(1)은 거래사례(1) 대비 행정적조건(도시관리계획 허용용도 등)에서 우등하나 환경조건(인근 환경 등)에서 열등하여 전체적인 개별요인은 열등함.							

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	1,801,000	215.3	387,755,300	환지예정지 (단5-4) 권리면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	376,344,400	387,755,300

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」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호(1)	1,748,000	215.3	376,344,400	환지예정지 (단5-4) 권리면적

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

[기준시점 : 2018-09-18]

일련 번호	소재지	지번	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 평택시 동삭동	173-6	답	제2종 일반주거지역	661	215.3	1,748,000	376,344,400	환지예정지 단5-4 "제1종 일반주거" 기준평가 권리면적
합 계								₩376,344,400.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 평택시 동삭동 소재 "평택지원" 남서측 인근에 위치하며, 북동측 평택지원 주변은 각종 상가 및 주택 등이 혼재하는 지역이고, 대상물건 주변은 평택동삭세교지구 내 개발예정인 지역으로서 농경지 및 일부 창고 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

인접도로를 이용하여 인근까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

환지예정지도상 세장형의 주거나지(미개발상태)임.

4. 인접 도로상태

남동측 및 북서측으로 노폭 약 10M, 12M의 도로와 접함.(환지예정지도상)

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

토지이용계획확인원 : 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(동삭·세교지구), 가축사육 제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시 개발구역<도시개발법>임.
평택동삭,세교지구 도시개발사업 개발계획, 실시계획인가 및 지형도면상 : 제1종일반주거지역.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임 대 관 계

-

9. 기타 참고사항

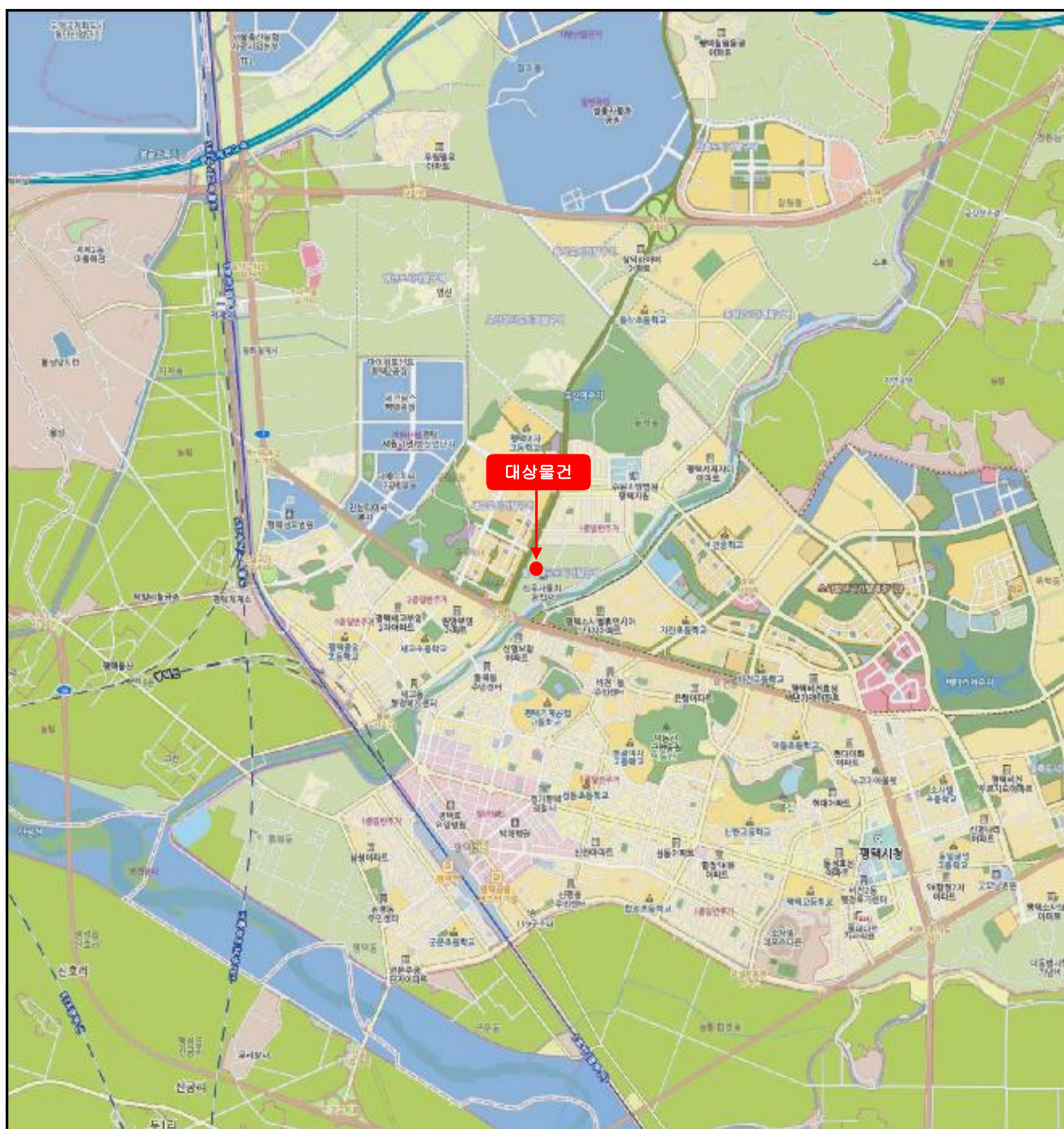
-

광역위치도



대상물건
소재지

경기도 평택시 동작동 173-6(단5-4)

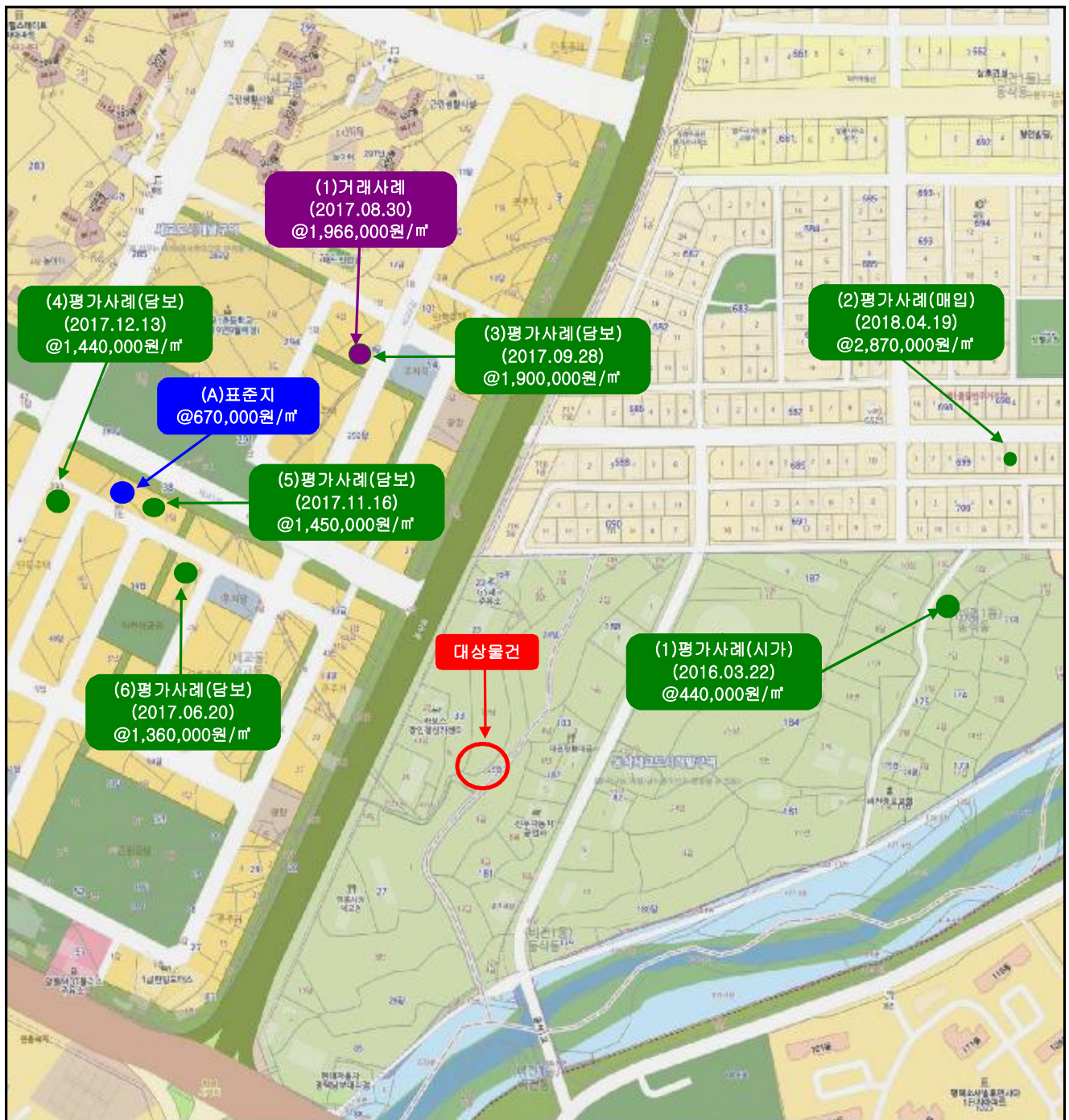


상 세 위 치 도



대상물건
소재지

경기도 평택시 동작동 173-6(단5-4)

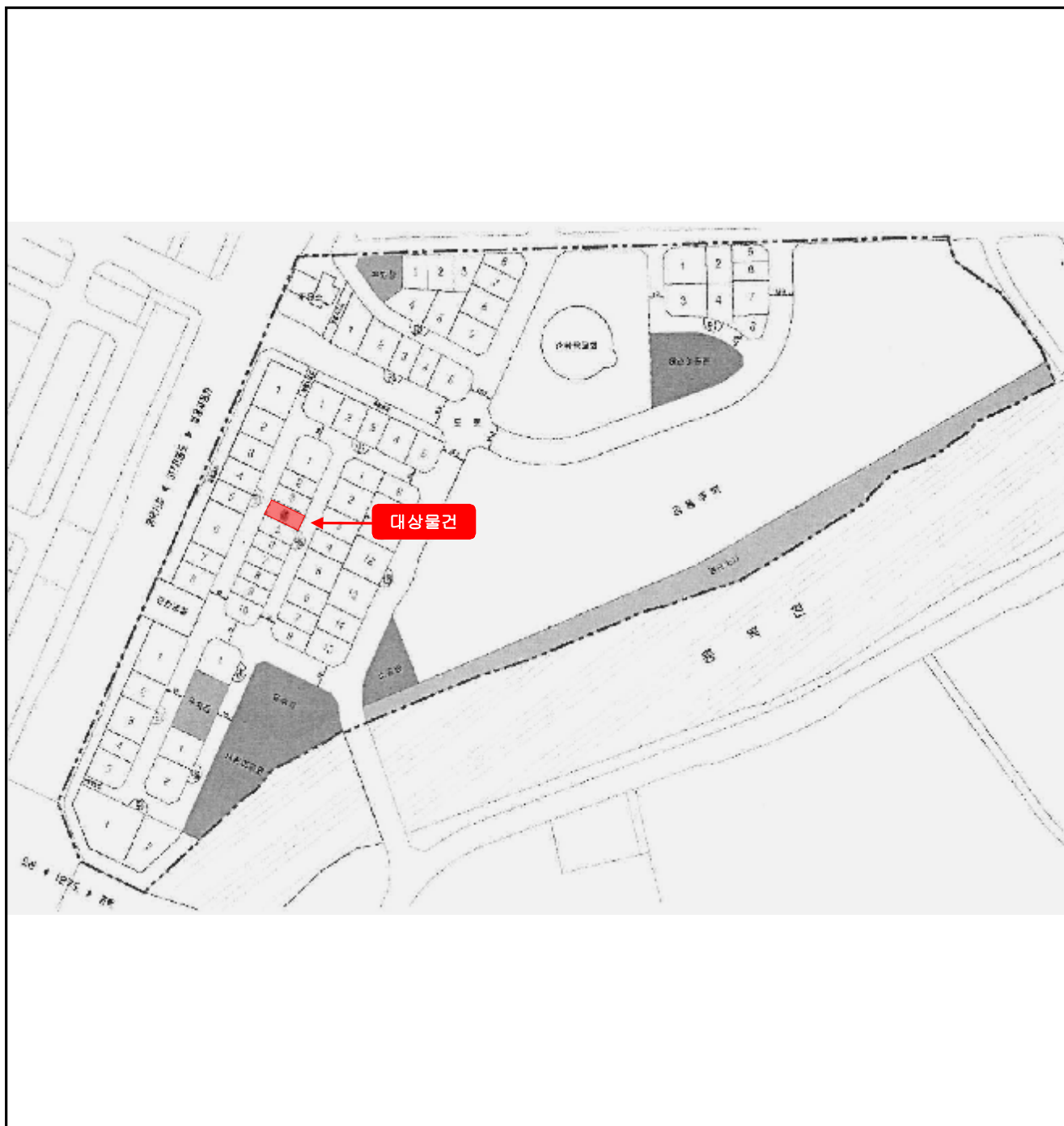


상 세 위 치 도



대상물건
소재지

경기도 평택시 동작동 173-6(단5-4)

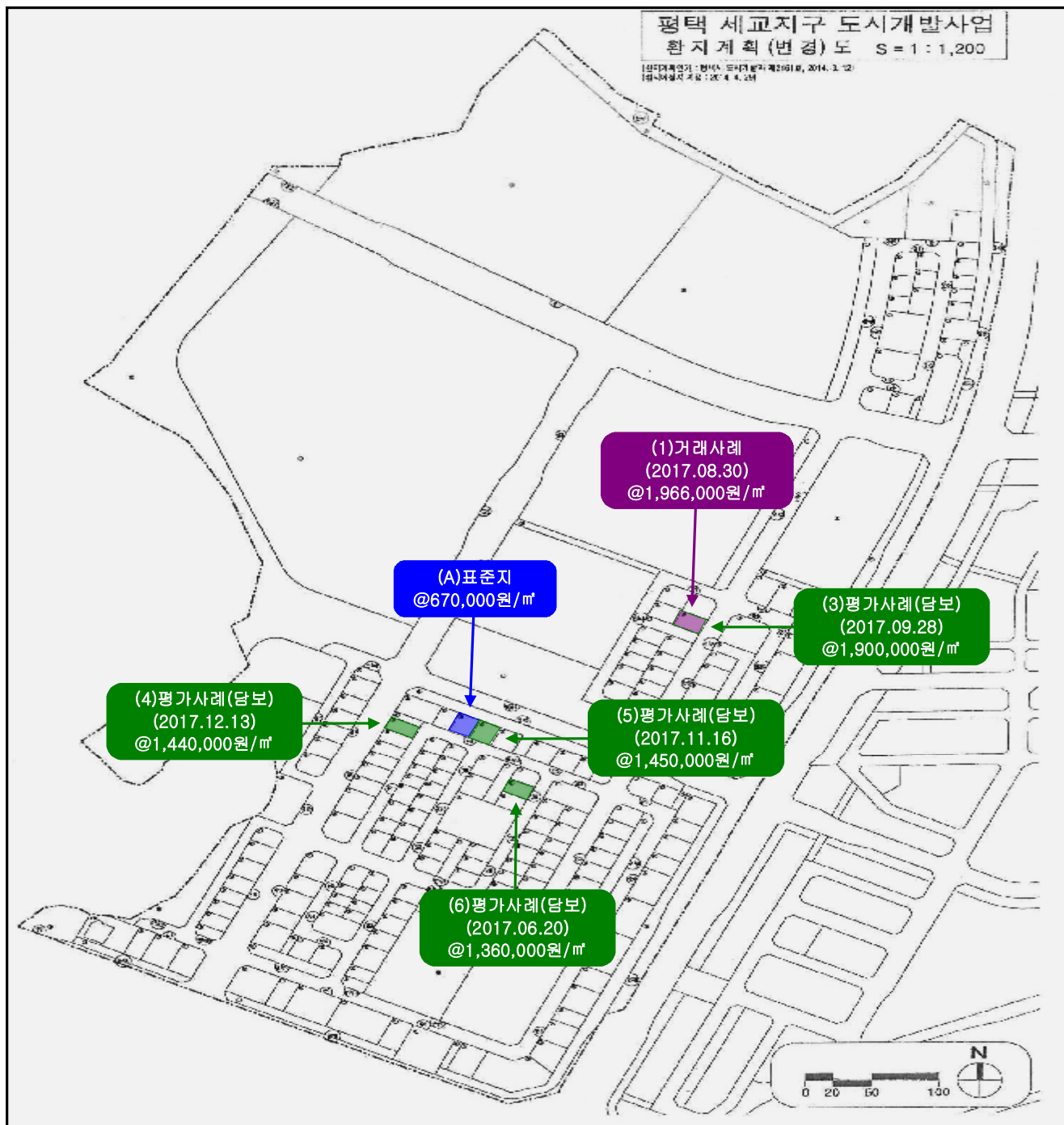


상 세 위 치 도



대상물건
소재지

경기도 평택시 동삭동 173-6(단5-4)



현황



【대상물건 항공사진 및 환지예정지도】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 G18091702호

덕명디앤씨(주) 귀하

一 金 七 十 三 萬 九 千 九 百 元 整 (₩713,900.-)

1. 2018.09.17자로 의뢰하신 『경기도 평택시 동작동 173-6 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	558,978	
나. 여 비	86,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	2,000	
기 타 실 비	2,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	90,200	
합 계	649,000	
부 가 가 치 세	64,900	
총 계	713,900	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩713,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (G18091702) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

국민은행 911901-01-032114 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인 경기지사
성남농협 221113-51-200967 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인 경기지사

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경기지사장 박 재 우

(TEL : 031-709-2211 FAX : 031-709-0097)

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 G18091702호

덕명디앤씨(주) 귀하

一 金 七 十 三 萬 九 千 九 百 元 整 (₩713,900.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		376,344,400				376,344,400
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				376,344,400
기 초 수 수 료		기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액
		5천만원까지	50,000,000			200,000
		5천만원초과 5억원까지	326,344,400	X 1만분의11	1.0	358,978
		5억원초과 10억원까지				
		10억원초과 50억원까지				
		50억원초과 100억원까지				
		100억원초과 500억원까지				
		500억원초과 1000억원까지				
		1000억원초과3000억원까지				
		3000억원초과6000억원까지				
		6000억원초과 1조원까지				
		1조원초과				
		계	376,344,400			558,978
1. 평 가 수 수 료	1.0배	$200,000 + (326,344,400 \times 11/10,000)$ ≒ 558,978				558,978
	1.5배					
	영업보상					
	소 계					558,978
2. 실 비	여 비					86,200
	물건조사비					
	기 타					4,000
	소 계					90,200
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				649,000
부가가치세						64,900
총 계		합 계 + 부가가치세				₩713,900

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경기지사장 박 재 우