

감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43 소재
부동산

번호 : 가화(경기남부)J1609200002호

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)가화감정평가법인 경기남부지사

지사장 류장희 (인)



경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호
TEL.(031)8003-8181 FAX.(031)696-5404

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박 동 환

박

동 환



㈜가화감정평가법인 경기남부지사 지사장 류장희

감정평가액	이억육천일백사십일만칠천팔백원정 (₩261,417,800.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	구매		
채무자	김미화	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건 축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2016.10.05	2016.09.26~2016.10.05	2016.10.05	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	549	토지	549	299,000	164,151,000
건물	104.24	건물	104.24	945,000	96,616,800
제시외건물	2식	제시외건물	2식	-	650,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩261,417,800
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 류 장 희				

류 장 희



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 서신면 사곶리 소재 "구원동마을" 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 공매(대한토지신탁(주) 제출용)목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016년 10월 05일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2016년 10월 05일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 거래사례를 이용하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하여 인근의 가격수준을 적정히 반영하였으므로 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 인근지역 내 동종유형 부동산의 가격수준 및 평가선례, 거래사례 등으로 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하되, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로서 일반건축물대장 현황도면 및 탐문조사 등을 통하여 표준적인 이용상황은 전제하였는바 공매업무 진행시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 지상 제시외건물의 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	2016년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	사곶리 172-43	대	549	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	세장형	완경사	152,200	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2016.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가	비고
A	사곶리 136-1	대	304	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	사다리	완경사	157,000	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 A를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점 수정

[경기도 화성시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.08.31	1.117	2016년 8월까지 누계치
2016.08.01 ~ 2016.08.31	0.132	2016년 8월분
누 계 2016.01.01 ~ 2016.10.05	1.268	$(1 + 0.01117) * (1 + 0.00132 * 35/31) \approx 1.01268$

※ 2016년 9월 이후 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 직전 월인 2016년 8월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면도로 상태, 깊이, 형상, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 적조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
비교표준지 대비 대상토지는 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 감정평가의 적정성, 객관성 및 형평성을 기하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제3항제5호에 그 근거를 두고 있음.

나. 가격 자료

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물면적(㎡)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(㎡)	지목/이용상황	거래일	토지단가(원/㎡)	
#1	사곳리 127-1	-	계획관리	-	125,000,000	토지만 거래
		436	대/주거나지	2013.12.23	286,697	

2) 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
#2	사곳리 121	계획관리	대	단독주택	2013.08.12	224,000	경매	-
#3	사곳리 142-2	계획관리	대	단독주택	2013.09.05	200,000	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 가격수준

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	지가수준
본건 인근 단독주택	300,000 원/㎡ 내외 수준

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인(1.00)} * \text{개별요인(1.00)}}$$

2) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 거래사례 기호 “#1” 을 비교사례로 선정함.

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물면적(㎡)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(㎡)	지목/이용상황	거래일	토지단가(원/㎡)	
#1	사곳리 127-1	-	계획관리	-	125,000,000	토지만 거래
		436	대/주거나지	2013.12.23	286,697	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율의 산정

가) 사례기준 표준지 가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	①산출가액 (원/㎡)
A	#1	286,697	1.05469	1.000	1.000	302,376

시점수정: 2013.12.23. ~ 2016.10.05. 경기도 화성시 계획관리지역 지가변동을 적용.

지역요인: 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지와 사례는 개별요인 대등함.

나) 표준지 공시지가의 시점수정한 가액

비교표준지 기호	공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (②, 원/㎡)
A	157,000	1.01268	1.000	1.000	158,991

다) 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지가액 (①, 원/㎡)	기준시점의 비교표준지가액 (②, 원/㎡)	격차율 (=①/②)
A	#1	302,376	158,991	1.902

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가사례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 90% 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 = 1.90)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	157,000	1.01268	1.000	0.990	1.90	299,062	299,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비 고
				공부	사정			
가	사곶리 172-43	1층	경량철골구조 기타지붕	102.24	102.24	단독 주택	2011.10.11	-

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국감정원, 2015 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-4-6-1	스틸하우스	경량철골조(스틸하우스 구조체) 오지기와잇기	3	1,465,000	35(30~40)
1-1-8-9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	3	596,000	35(30~40)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
가	1층	위생설비, 급배수설비, LPG가스에 의한 난방설비	재조달원가 산정시 보정단가 포함하여 결정함.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	주택	경량철골구조 기타지붕	1,050,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,050,000	2011.10.11	40	4	36	36/40	945,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법" 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
가	1층	102.24	102.24	945,000	96,616,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련 번호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
		공부	사정			
토 지	1	549	549	299,000	164,151,000	-
건 물	가	102.24	102.24	945,000	96,616,800	-
제시외 건물	㉠	1식	1식	-	150,000	관찰감가
	㉡	1식	1식	-	500,000	관찰감가
합 계					261,417,800	-

토지건물감정평가명세표

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	299,000	164,151,000	
가	동소	172-43 위지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕					
				1층	102.24	102.24	945,000	96,616,800	1,050,000 x36/40
㉠	동소	위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	1식	1식	-	150,000	관찰감가
㉡	동소	위지상	창고	판넬조 판넬지붕 1층	1식	1식	-	500,000	관찰감가
	합 계			< 이 하 여 백 >				₩261,417,800.-	

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 |

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

-

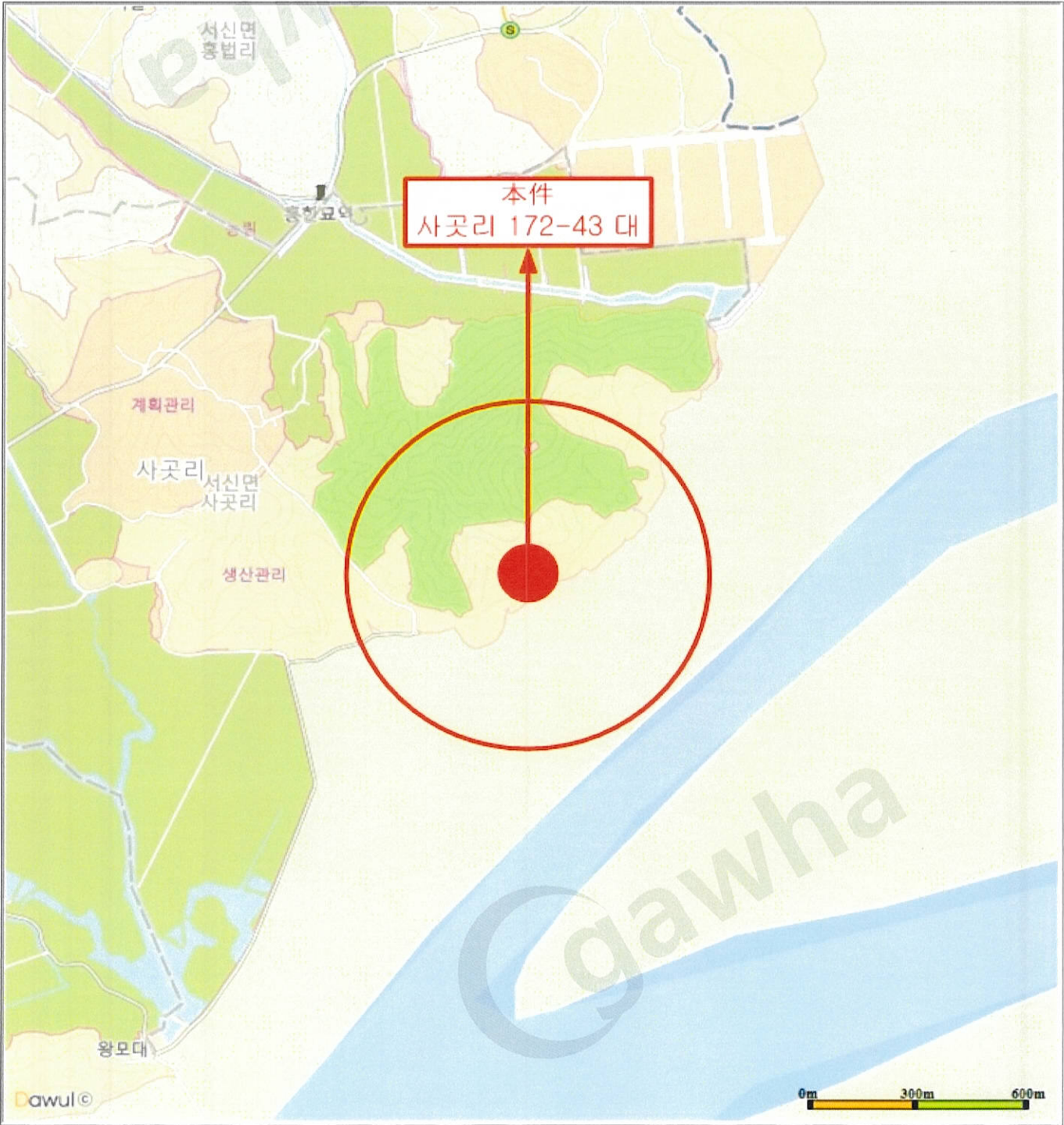
건물감정평가요항표

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

<p>1. 건물의 구조</p> <p>2011.10.11일 사용승인된 경량철골구조 기타지붕 단층건으로서, 외벽 : 사이딩 판넬 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등, 바닥 : 장판 깔기 마감 등임.</p> <p>2. 이용상태</p> <p>주택(방3, W/C1, 주방/식당, 거실, 현관)으로 이용중임.</p> <p>3. 냉난방설비</p> <p>LPG 가스보일러에 의한 난방설비 등 되어 있음.</p> <p>4. 위생 및 기타설비</p> <p>기본적인 위생 및 급배수 설비 되어 있음.</p> <p>5. 부합물 및 종물관계</p> <p>후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.</p> <p>6. 공부와의 차이</p> <p>-</p> <p>7. 임대관계</p> <p>임대관계 미상임.</p> <p>8. 기타</p> <p>-</p>

광역위치도

소재지	경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43
-----	------------------------



상 세 위 치 도

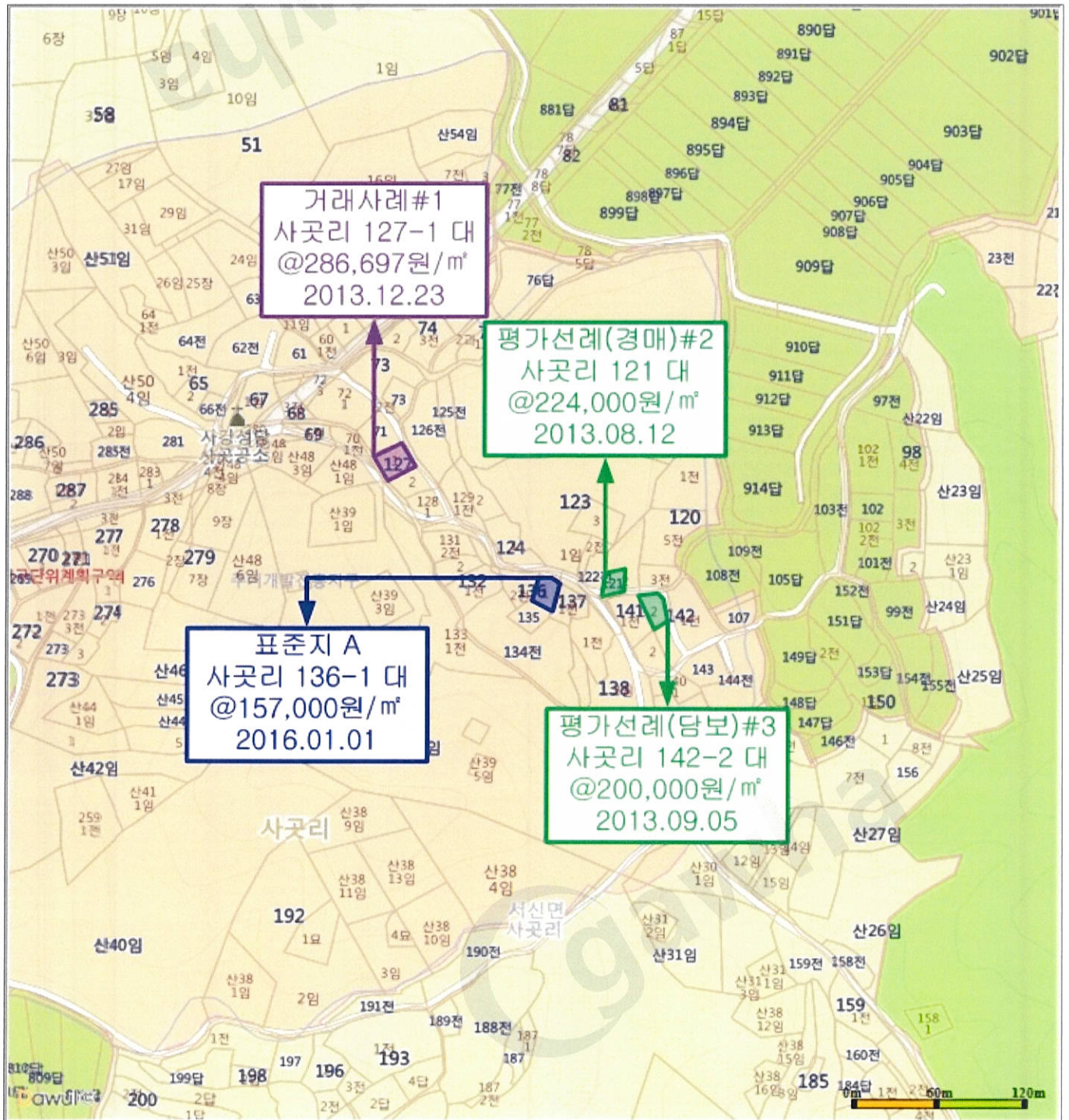
소 재 지	경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43
-------	------------------------



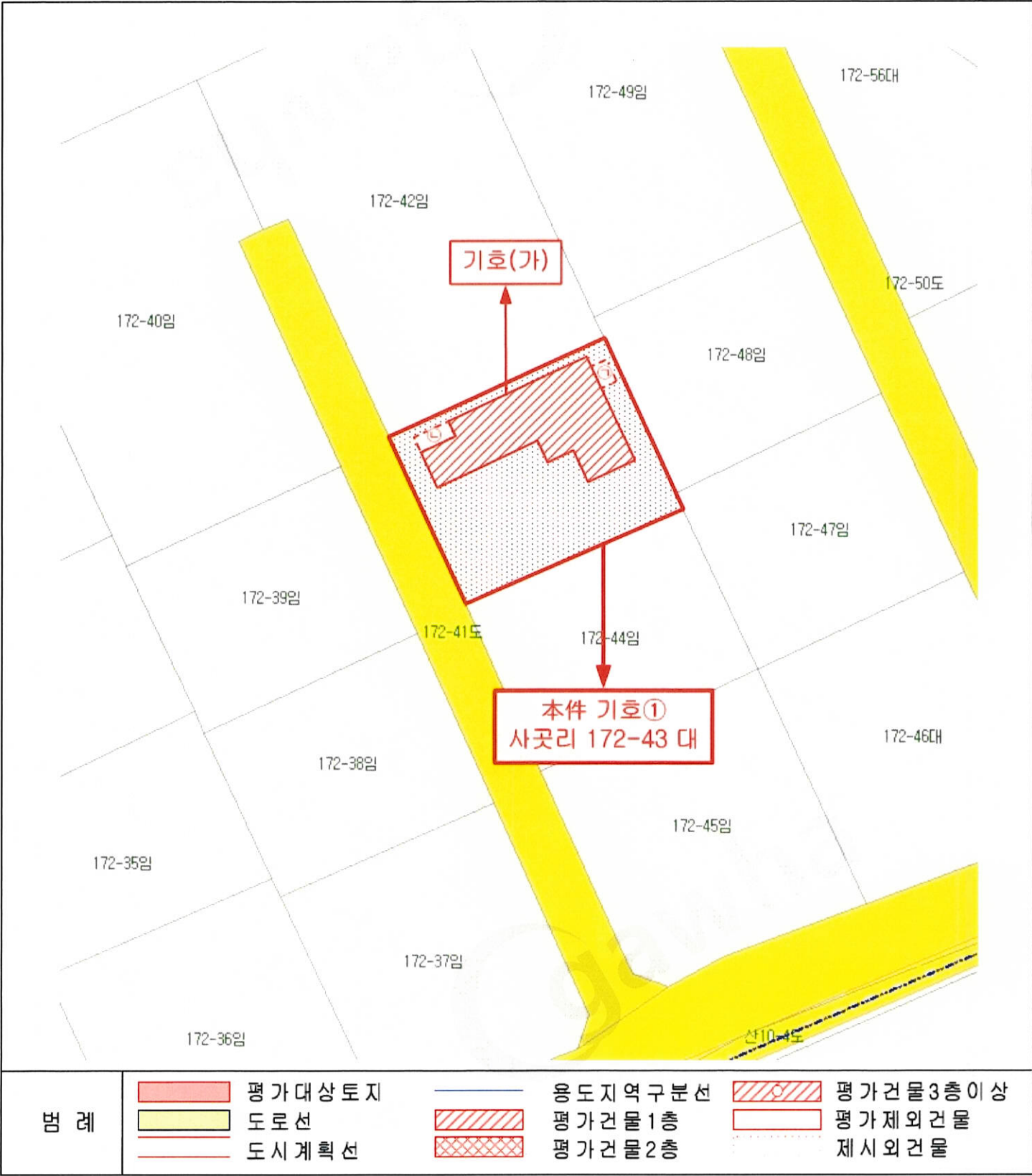
상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43



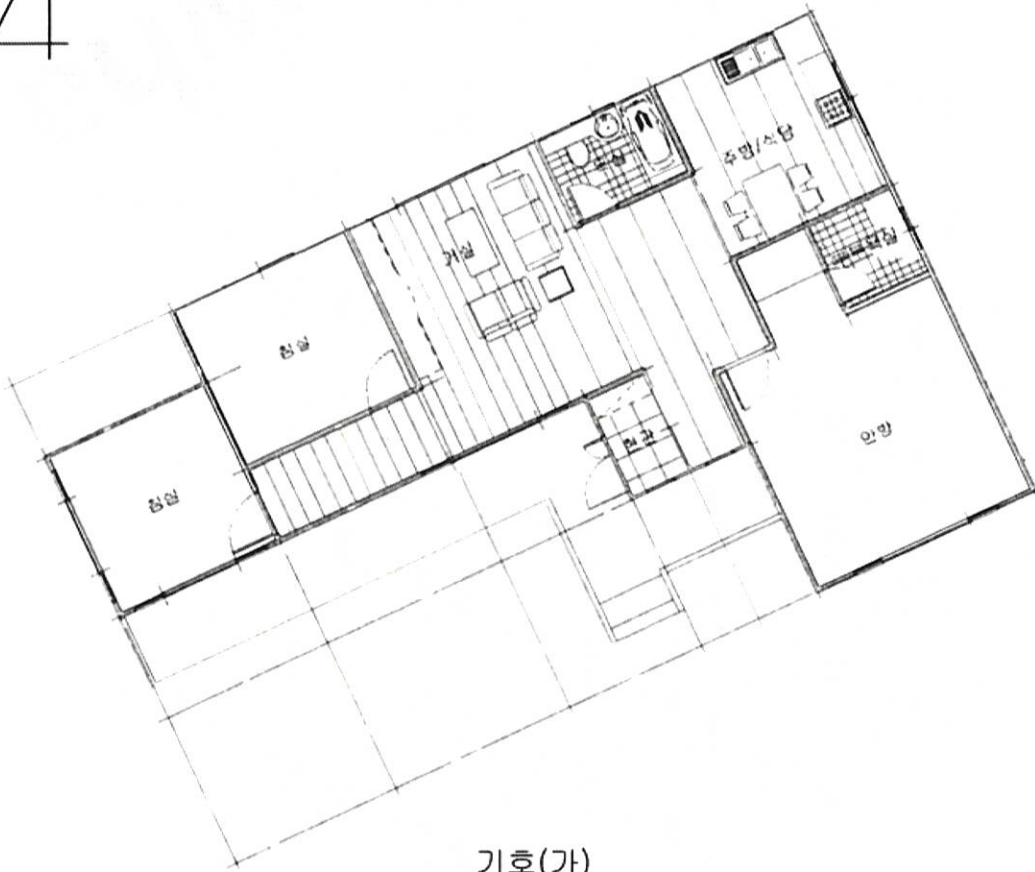
지 적 개 황 도



건 물 개 황 도

축척 (No Scale)

4



기호(가)
1층주택



기호(가) : 공부상면적 : 120.24㎡

<제시외건물>

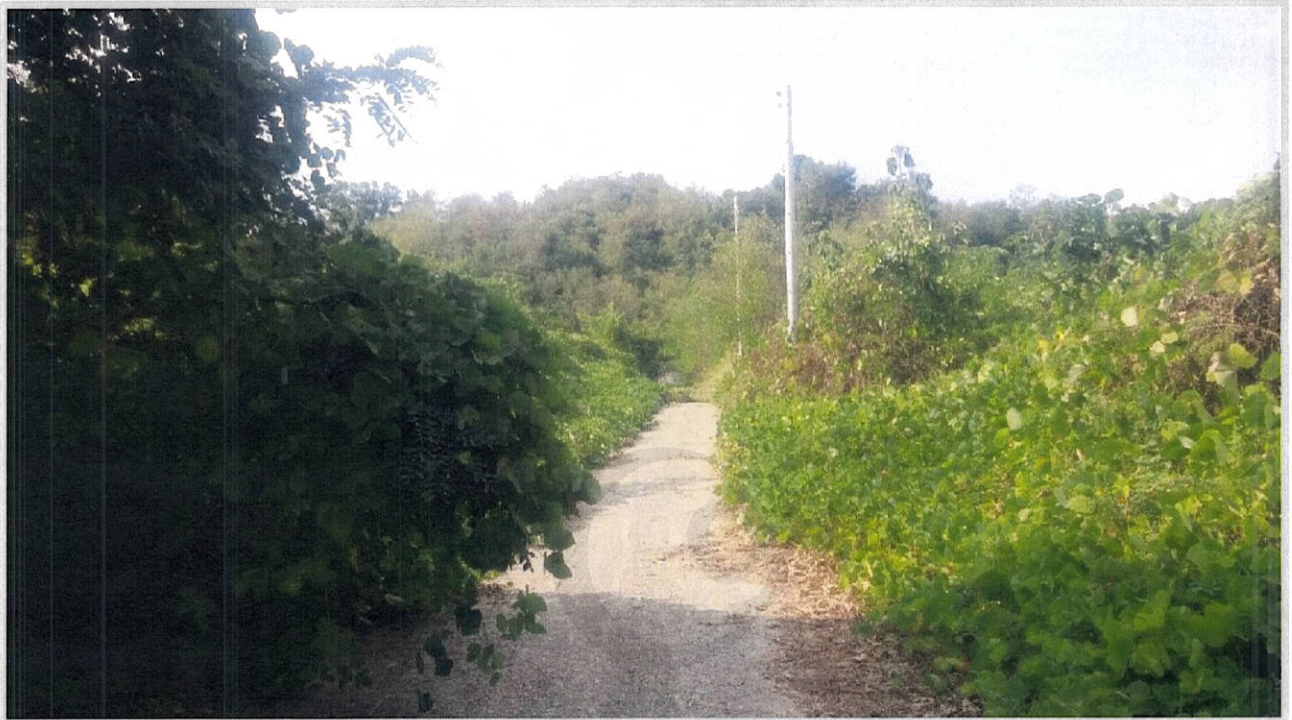
㉠판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약 1㎡

㉡판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약 3㎡

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 주위환경(본건 진입로) 】

사 진 용 지



【 제시외 건물 ㉠ 】



【 제시외 건물 ㉡ 】

(주)가화감정평가법인

우)445-160 경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호 /TEL.(031)8003-8181 /FAX.(031)696-5404

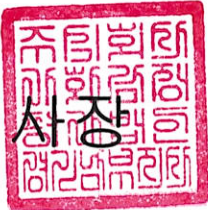
문서번호: J1609200002
시행일자: 2016. 10. 05
수 신: 대한토지신탁(주)
참 조: 사업2본부4팀
제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호		공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)가화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2016. 09. 20.자로 의뢰하신 『경기도 화성시 서신면 사곶리 172-43 소재
부동산』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)J1609200002호

대한토지신탁(주) 귀하

일금 육십만육백원정 (₩600,600.-)

2016. 09. 20자로 의뢰하신 「 경기도 화성시 서신면 사곳리 172-43 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	432,559	○ 평 가 수 수 료 ○ (261,417,800 x 11/10,000) + 145,000 = ₩432,559
(나)	여 비	88,200	
	물 건 조 사 비	18,000	
	공 부 발 급 비	3,500	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	113,700	
합 계(가 + 나)		₩546,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩54,600	
총 계		₩600,600	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩600,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(J1609200002)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 농협

★ 계 좌 번 호 ★

301-0157-8102-41

(주)가화감정평가법인 경기남부지사

2016년 10월 05일

(주)가화감정평가법인 경기남부지사

경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호
 TEL. (031)8003-8181 FAX. (031)696-5404

