

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁(주)
건명	경기도 남양주시 호평동 298-39 외 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0119-08-00203

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

0119-08-00203

(토지)감정평가표

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

감정평가사

김범희

김범희



(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호



감정평가액	일십구억삼천삼백구십일만팔천원정 (₩1,933,918,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	신승철 외 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.08.08	2019.08.08	2019.08.12	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,189 1,502 중 776.5(지분)	토지	1,965.5 이 하 여 백	-	1,933,918,000
	합계					₩1,933,918,000

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

심사자: 감정평가사

김문석

김문석



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 남양주시 호평동 소재 “호평임광그대가아파트(단지)” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 · 지번	면적(㎡)		지목	이용상황	용도지역
		공부	사정(지분)			
1	경기도 남양주시 호평동 298-39	249	249	전	주거나지	1종일주
2	경기도 남양주시 호평동 296-11	114	114	답	주거나지	1종일주
3	경기도 남양주시 호평동 296-13	378	378	답	주거나지	1종일주
4	경기도 남양주시 호평동 298-57	106	35.3	대	도로	1종일주
5	경기도 남양주시 호평동 298-58	82	27.3	대	도로	1종일주
6	경기도 남양주시 호평동 298-63	109	36.3	전	도로	1종일주
7	경기도 남양주시 호평동 298-50	31	10.3	답	도로	1종일주
8	경기도 남양주시 호평동 296-20	23	23	답	도로	1종일주
9	경기도 남양주시 호평동 296-21	3	3	답	“법면 등”	1종일주
10	경기도 남양주시 호평동 298-66	973	481	전	도로	1종일주
11	경기도 남양주시 호평동 266-6	201	186.3	대	도로	1종일주
12	경기도 남양주시 호평동 298-47	263	263	전	도로	1종일주
13	경기도 남양주시 호평동 296-17	150	150	전	도로	1종일주
14	경기도 남양주시 호평동 296-19	9	9	전	도로	1종일주
합계		2,691	1,965.5	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 **2019년 08월 08일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2019년 08월 08일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

본 감정평가는 공매를 목적으로 평가한 가격으로, 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있는 바, 본 감정평가서는 담보목적 등 평가목적 외 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 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 감정평가업자가 「주식회사의 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.

n 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

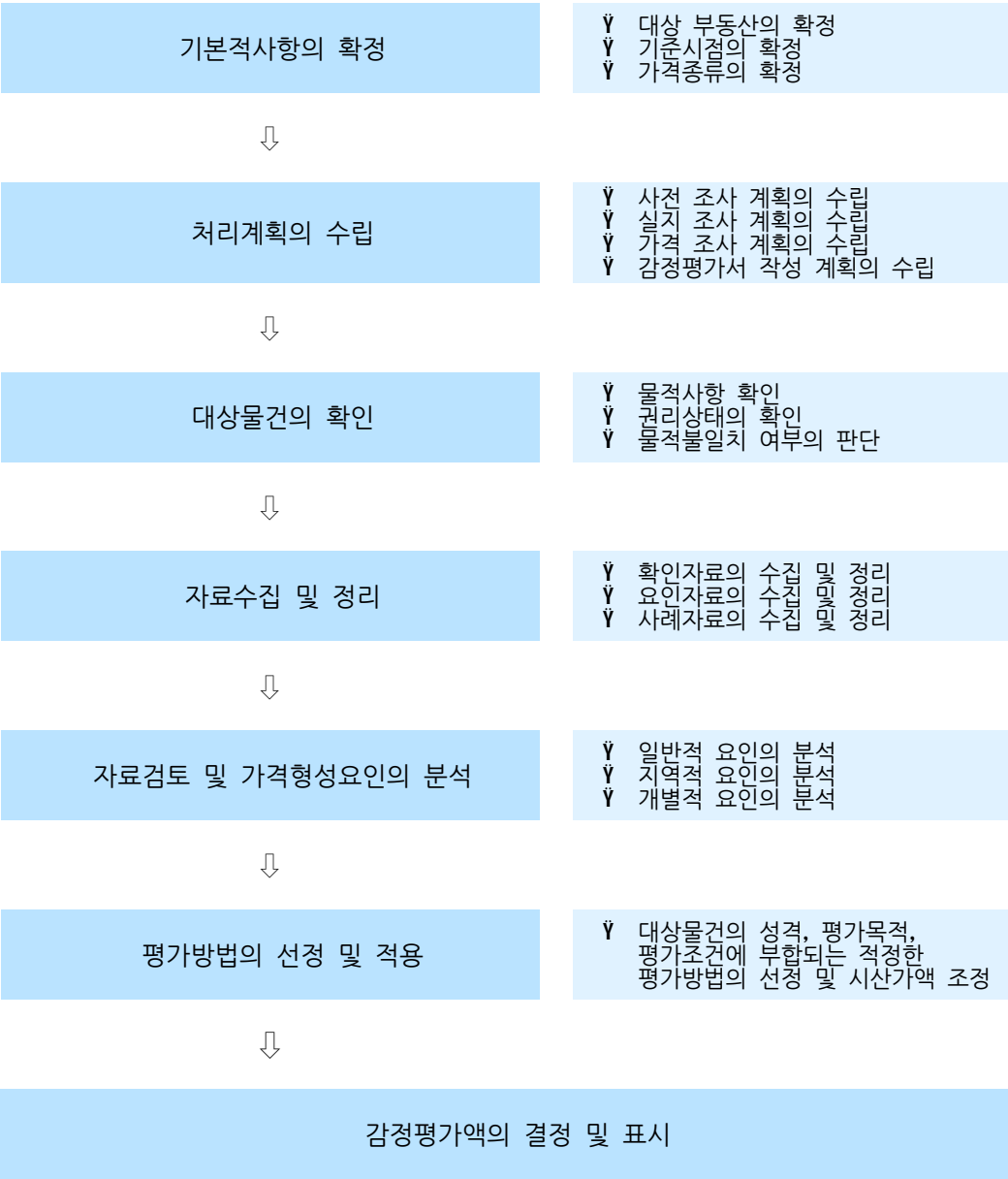
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건 토지 기호(1~3)은 공부상 지목이 “전,답”이나, 현황 “주거나지”로 이용중인 점을 고려하여 감정평가 하였음.
- 3) 본 건 토지 기호(4~8,10~14)는 공부상 지목이 “대,전,답”이나, 현황 “도로”로 이용중이며, 기호(9)는 공부상 지목이 “답”이나, 현황 “법면” 등으로 평가목적 등을 감안하여 감정평가 하였음.
- 4) 본 건 토지 기호(4~7,10,11)은 공유지분으로서 위치확인이 불가능한 바, 귀 제시목록 및 공부상 지분 비율에 의거 면적사정 하였으며, 현황 “도로” 등으로 평가목적 등을 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
1종일주	주거용 (주거나지)	세로(가) 기준	1,800,000 ~ 1,900,000 내외	-
		세로(불) 등	1,600,000 ~ 1,650,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원 제공 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
a	호평동 266-8외	대	1종일주 주거용	세로 (가)	129	425,000	1,967,000	'19.06.26	'17.01.24
					198.2				

▷ 건물구조 및 용도 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층~3층 주택

▷ 건물 추정가액 : $198.2\text{㎡} \times (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 48/50) \approx 864,000\text{원}/\text{㎡} = 171,244,800\text{원}$

▷ 토지 배분가액 : 전체 거래가격 - 건물 추정가액

① 전체 거래가격 (원)	② 건물 추정가액 (원)	③ = (① - ②) 토지가격 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
425,000,000	171,244,800	253,755,200	129	1,967,000

의견

사례(a)는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원 제공 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적 (㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
b	호평동 298-12	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	791 중 325(지분)	548,800	1,688,000	'16.12.23	-

▷ 건물 추정가액 : 사례는 토지(지분)만의 거래사례임.

▷ 토지 배분가액 : 전체 거래가격 - 건물 추정가액

① 전체 거래가격 (원)	② 건물 추정가액 (원)	③ = (① - ②) 토지가격 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
548,800,000	0	548,800,000	325	1,688,000

의견	사례(b)는 토지(지분)만의 거래사례이며, 등기사항전부증서상 매매가격 미등재 상태임. ※ 감정평가정보체계 기준
----	--

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
c	호평동 293	답	1종일주 주거나지	맹지	440.0	1,075,000	611,800	'17.02.14	경매
d	호평동 296-22	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	114.0	1,610,000	891,000	'18.03.21	담보
e	호평동 298-36	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	726.0	1,730,000	969,200	'18.08.23	담보
f	호평동 298-46	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	360.0	1,750,000	891,000	'18.09.07	시가 참고
g	호평동 298-70	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	116.0	1,740,000	921,600	'18.03.02	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2019.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1~14	A	호평동 266-5	314.0	대	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	사다리 평지	1,050,000



※ 상기 위치도 중 본 건은 기호(1~3) 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~14	A	경기도 남양주시 (19.01.01~19.08.08)	주거 지역	3.131% (1.03131)	2019.01.01 ~ 2019.06.30 : 2.580 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.413 $(1 + 0.02580) * (1 + 0.00413 * 39/30)$ ≈ 1.03131

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

n 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						
2	A	0.88	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.794
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등 기준), 획지조건(형상 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						
3	A	0.88	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.836
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1~14	A	f

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례(평가사례)를 선정하였음.

n 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적 (㎡)	평가가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
f	호평동 298-46	전	1종일주 주거나지	세로 (가)	360.0	630,000	1,750,000	'18.09.07	시가 참고

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

n 기호(1) 기준

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
f	① 비교사례 기준가액	1,750,000	1.04422	1.000	0.970	1,772,563	1.775
A	② 공시지가 기준가액	1,050,000	1.03131	1.000	0.922	998,411	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 남양주시 (‘18.09.07~’19.08.08) 주거지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본 건은 비교사례 대비 획지조건(형상 기준)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실 화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목 적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~14	A	1.77

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,050,000	1.03131	1.000	0.922	1.77	1,767,188	1,770,000
2	A	1,050,000	1.03131	1.000	0.794	1.77	1,521,852	1,520,000
3	A	1,050,000	1.03131	1.000	0.836	1.77	1,602,353	1,600,000
4~14	A	기호(1) 결정단가 1,770,000원/㎡ × 0.33 ≒ 584,000원/㎡						
		기호(4~14)는 현황 “도로” 등으로서, 기호(1)의 1/3 수준으로 결정하였음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

n 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1~14	a

n 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
a	호평동 266-8외	대	1종일주 주거용	세로 (가)	129	425,000	1,967,000	‘19.06.26	‘17.01.24
					198.2				

- ▷ 건물구조 및 용도 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층~3층 주택
- ▷ 건물 추정가액 : $198.2\text{㎡} \times (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 48/50) \approx 864,000\text{원}/\text{㎡} = 171,244,800\text{원}$
- ▷ 토지 배분가액 : 전체 거래가격 - 건물 추정가액

① 전체 거래가격 (원)	② 건물 추정가액 (원)	③ = (① - ②) 토지가격 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
425,000,000	171,244,800	253,755,200	129	1,967,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~14	a	경기도 남양주시 (19.06.26~19.08.08)	주거 지역	0.606% (1.00606)	2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.413 $(1 + 0.00413 * 5/30) * (1 + 0.00413 * 39/30) \approx 1.00606$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

n 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.903
결정의견		본 건은 비교사례 대비 획지조건(형상 및 접면도로 상태 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						
2	a	0.88	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	0.794
결정의견		본 건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등 기준), 획지조건(형상 및 접면도로 상태 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						
3	a	0.88	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.836
결정의견		본 건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등 기준) 및 행정적조건(지목 비교)에서 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	1,967,000	1.000	1.00606	1.000	0.903	1,786,965	1,790,000
2	a	1,967,000	1.000	1.00606	1.000	0.794	1,571,262	1,570,000
3	a	1,967,000	1.000	1.00606	1.000	0.836	1,654,377	1,650,000
4~14	a	기호(1) 결정단가 1,790,000원/㎡ × 0.33 ≒ 590,000원/㎡						
		기호(4~14)는 현황 “도로” 등으로서, 기호(1)의 1/3 수준으로 결정하였음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였음.

기호	면적(㎡) [사정면적]	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)	비고
1	249	1,770,000	1,790,000	1,770,000	440,730,000	신승철 소유
2	114	1,520,000	1,570,000	1,520,000	173,280,000	김경태 소유
3	378	1,600,000	1,650,000	1,600,000	604,800,000	김경태 소유
4	35.3	584,000	590,000	584,000	20,615,200	박윤식 지분
5	27.3	584,000	590,000	584,000	15,943,200	박윤식 지분
6	36.3	584,000	590,000	584,000	21,199,200	박윤식 지분
7	10.3	584,000	590,000	584,000	6,015,200	박윤식 지분
8	23	584,000	590,000	584,000	13,432,000	김경태 소유
9	3	584,000	590,000	584,000	1,752,000	김경태 소유
10	87	584,000	590,000	584,000	50,808,000	신승철 지분
	21	584,000	590,000	584,000	12,264,000	박순천 지분
	79	584,000	590,000	584,000	46,136,000	박윤식 지분
	6	584,000	590,000	584,000	3,504,000	김종국 지분
	62.5	584,000	590,000	584,000	36,500,000	한상욱 지분
	62.5	584,000	590,000	584,000	36,500,000	이진숙 지분
	163	584,000	590,000	584,000	95,192,000	김정민 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적(㎡) [사정면적]	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)	비고
11	79	584,000	590,000	584,000	46,136,000	유기석 지분
	79	584,000	590,000	584,000	46,136,000	한선덕 지분
	7.3	584,000	590,000	584,000	4,263,200	박윤식 지분
	21	584,000	590,000	584,000	12,264,000	박순천 지분
12	263	584,000	590,000	584,000	153,592,000	황완기 소유
13	150	584,000	590,000	584,000	87,600,000	이우근 소유
14	9	584,000	590,000	584,000	5,256,000	이우근 소유
합계	1,965.5	-	-	-	1,933,918,000	-

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1,965.5	-	1,933,918,000
합 계			1,933,918,000

토지 감정평가 명세표

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 호평동	298-39	전	제1종 일반주거지역	249	249	1,770,000	440,730,000	"주거나지" (신승철 소유)
2	동 소	296-11	답	제1종 일반주거지역	114	114	1,520,000	173,280,000	"주거나지" (김경태 소유)
3	동 소	296-13	답	제1종 일반주거지역	378	378	1,600,000	604,800,000	"주거나지" (김경태 소유)
4	동 소	298-57	대	제1종 일반주거지역	1 106x- 3	35.3	584,000	20,615,200	현황 "도로" (박윤식 지분)
5	동 소	298-58	대	제1종 일반주거지역	1 82x- 3	27.3	584,000	15,943,200	현황 "도로" (박윤식 지분)
6	동 소	298-63	전	제1종 일반주거지역	1 109x- 3	36.3	584,000	21,199,200	현황 "도로" (박윤식 지분)
7	동 소	298-50	답	제1종 일반주거지역	1 31x- 3	10.3	584,000	6,015,200	현황 "도로" (박윤식 지분)
8	동 소	296-20	답	제1종 일반주거지역	23	23	584,000	13,432,000	현황 "도로" (김경태 소유)
9	동 소	296-21	답	제1종 일반주거지역	3	3	584,000	1,752,000	"법면 등" (김경태 소유)
10	동 소	298-66	전	제1종 일반주거지역	87 973x--- 973	87	584,000	50,808,000	현황 "도로" (신승철 지분)
					21 973x--- 973	21	584,000	12,264,000	현황 "도로" (박순천 지분)

토지 감정평가 명세표

페이지: 2

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	
11	동 소	266-6	대	제1종 일반주거지역	79 973x--- 973	79	584,000	46,136,000	현황 "도로" (박윤식 지분)
					6 973x--- 973	6	584,000	3,504,000	현황 "도로" (김종국 지분)
					62.5 973x--- 973	62.5	584,000	36,500,000	현황 "도로" (한상욱 지분)
					62.5 973x--- 973	62.5	584,000	36,500,000	현황 "도로" (이진숙 지분)
					163 973x--- 973	163	584,000	95,192,000	현황 "도로" (김정민 지분)
					79 201x--- 201	79	584,000	46,136,000	현황 "도로" (유기석 지분)
					79 201x--- 201	79	584,000	46,136,000	현황 "도로" (한선덕 지분)
					22 201x--- 603	7.3	584,000	4,263,200	현황 "도로" (박윤식 지분)
					21 201x--- 201	21	584,000	12,264,000	현황 "도로" (박순천 지분)
					263	263	584,000	153,592,000	현황 "도로" (황완기 소유)
12	동 소	298-47	전	제1종 일반주거지역	263	263	584,000	153,592,000	현황 "도로" (황완기 소유)

페이지: 3

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	
13	동 소	296-17	전	제1종 일반주거지역	150	150	584,000	87,600,000	현황 "도로" (이우근 소유)
14	동 소	296-19	전	제1종 일반주거지역	9	9	584,000	5,256,000	현황 "도로" (이우근 소유)
합 계							\ 1,933,918,000.-		
				이	하	여	백		

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	경기도 남양주시 호평동 298-39외
지리적 위치 및 주위 환경	본 건물은 경기도 남양주시 호평동 소재 “호평임광그대가아파트(단지)” 남동측 인근에 위치하며, 인근은 일반주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 신흥 주택지대로서, 접근조건 등 전반적인 주변여건은 대체로 무난함.
교통 상황	본 건물까지 제반차량의 진·출입은 가능하며, 북서측 인근 천마산로변에 남양주시내 등으로 연결되는 버스정류장이 소재하고 있어, 주변의 제반 대중교통 사정은 대체로 무난한 지역임.
형상, 지세 및 이용 상황	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1~3) : 본 건물 토지는 인접 토지 및 도로면과 대체로 등고·평탄한 사다리형(기호1), 삼각형(기호2) 및 세장형(기호3)의 토지로서, 기준시점 현재 필지 구분없이 주거나지 상태임. - 기호(4~14) : 본 건물 토지는 인접 토지와 대체로 등고·평탄한 부정형 등의 토지로서, 현황 “도로(기호9는 “법면 등”)”임.
접면도로 상황	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1~3) : 본 건물 기호(1) 북동측으로 노폭 약 6미터의 포장도로와 접하고, 기호(2)는 맹지이며, 기호(3)은 남동측으로 노폭 약 1~2미터 정도의 포장도로와 접함. - 기호(4~8,10~14) : 본 건물은 현황 노폭 약 6미터 정도의 포장도로임. - 기호(9) : 현황 “법면” 등으로 이용중임.
토지 이용 계획 및 공법상 제한 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1,2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역. - 기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역. - 기호(4,5,6,7) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(2012-11-29)(셋별유치원), 상대보호구역(2013-07-25)(나래유치원), 상대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함). - 기호(8,9,12,13,14) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함). - 기호(10) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(2013-07-25)(나래유치원), 상대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함). - 기호(11) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(호만브레인유치원), 절대보호구역(호만브레인유치원), 과밀억제권역, 배출시설설치제한지역 <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
제시외 물건	없음.
공부와의 차이 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1,2,3) : 본 건물은 공부상 지목이 “답”이나, 현황은 “주거나지” 상태임. - 기호(4~8,10~14) : 본 건물은 공부상 지목이 “대,답,전”이나, 현황은 “도로”임. - 기호(9) : 본 건물은 공부상 지목이 “답”이나, 현황은 “법면” 등으로 이용중임.

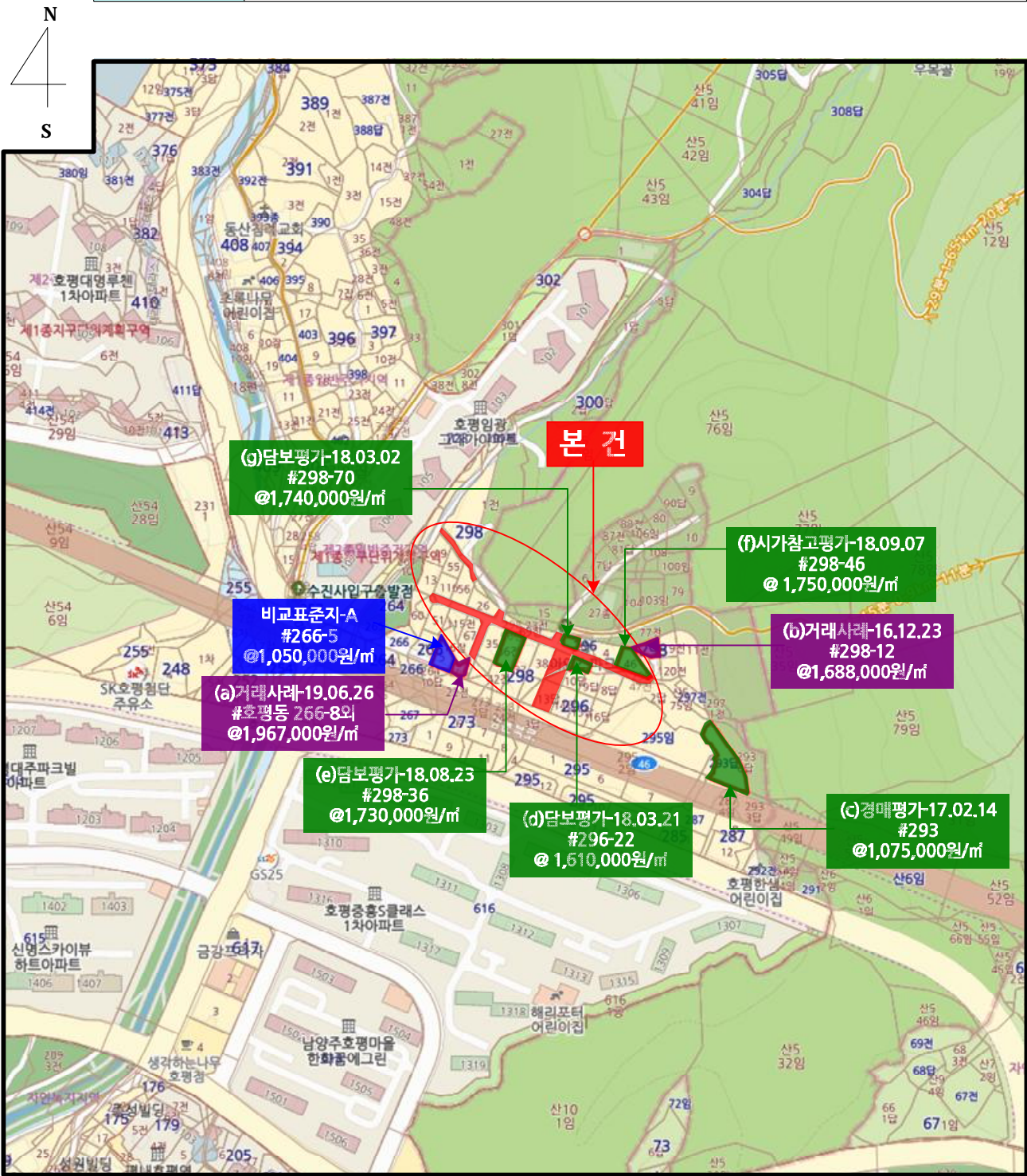
경기도 남양주시 호평동 298-39 외 13필지



위 치 도

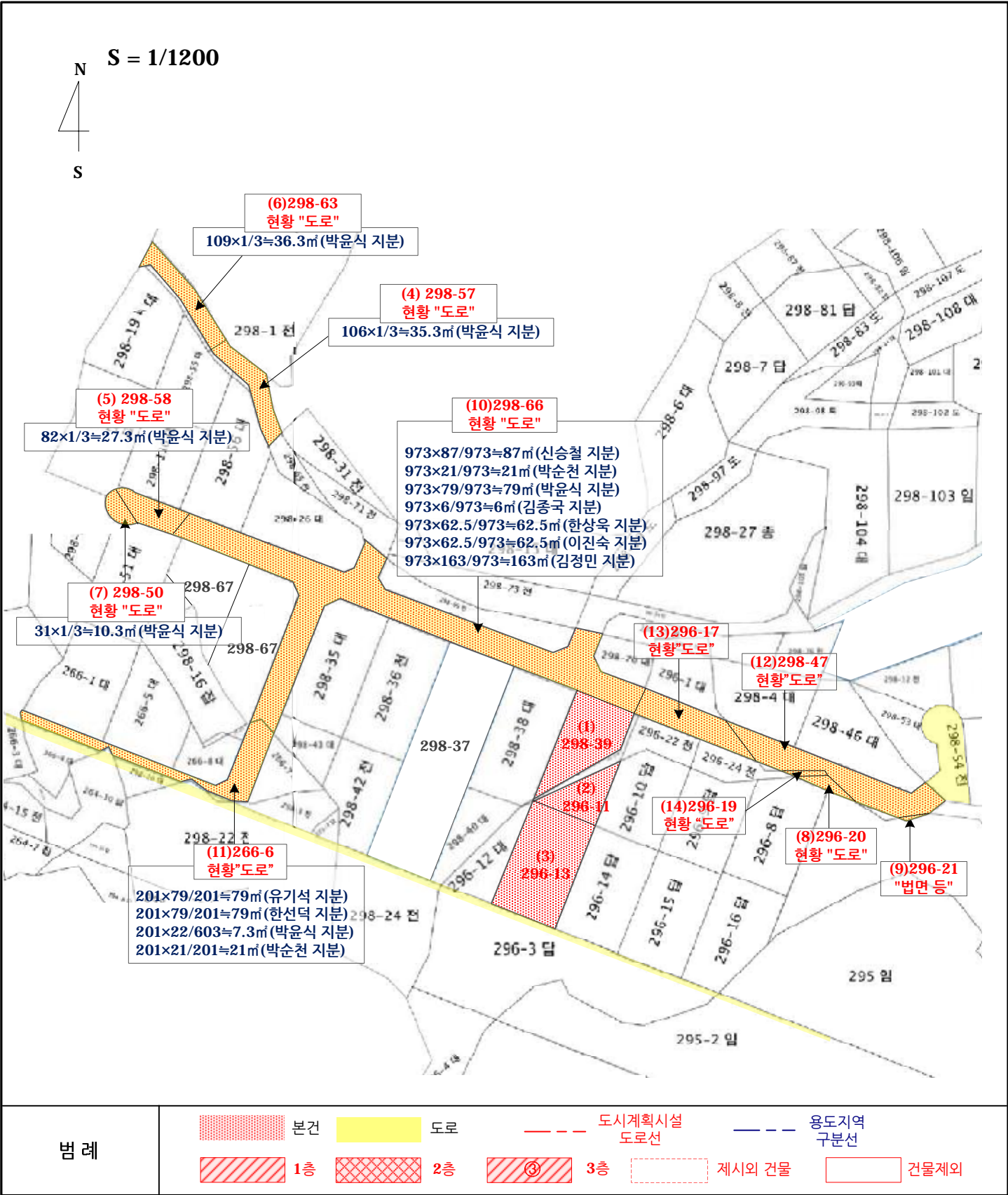
소재지

경기도 남양주시 호평동 298-39 외 13필지



지 적 도

기호 : ()



사 진 용 지



본 건 기호(1,2) 전경 1



본 건 기호(1,2) 전경 2



본 건 기호(1,2) 및 북동측 도로변 전경 1



본 건 기호(1,2) 및 북동측 도로변 전경 2

사 진 용 지



본 건 기호(3) 전경 3



본 건 기호(1,2) 전경 4



본 건 기호(3) 및 남서측 전경 1



본 건 기호(3) 및 남서측 전경 2

사 진 용 지



기호(4,6) 현황 "도로" 전경 1



기호(4,6) 현황 "도로" 전경 2



기호(5,7,8,10,12,13,14) 현황 "도로" 전경
1



기호(5,7,8,10,12,13,14) 현황 "도로" 전경
2

사 진 용 지



기호(9) 현황 "법면" 등 전경 1



기호(9) 현황 "법면" 등 전경 2



기호(11) 현황 "도로" 전경 1



기호(11) 현황 "도로" 전경 2

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 02)556-0048
FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0119-08-00203

시행일자 : 2019. 08. 14

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-08-07일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 남양주시 호평동 298-39 외 소재 "부동산"』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0119-08-00203호
2019.08.14

대한토지신탁(주) 귀하

이백육십일만사천칠백원정 (\ 2,614,700.-)

2019.08.07일자 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 남양주시 호평동 298-39 외 소재 "부동산"』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		\ 2,241,104	
실 비	여 비	92,400	$1,892,134 \times (1,220,562,000 / 1,933,918,000) \approx 1,194,190$ $1,892,134 \times (713,356,000 / 1,933,918,000) \times 1.5배 \approx 1,046,914$
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	28,000	
	기 타 실 비	16,000	
소 계		136,400	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		2,377,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		237,700	
합 계		\ 2,614,700	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		\ 2,614,700	

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행

219-890023-50904

예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0119-08-00203)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998

법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124

수수료산정내역서

수 신 : 대한토지신탁(주) 귀하

평가서번호 : 가람 0119-08-00203호

정산청구액 : 이백육십일만사천칠백원정 (\ 2,614,700.-)

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		\ 1,220,562,000	\ 713,356,000		\ 1,933,918,000	
기 초 수 수 료	평 가 가 액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원 이하	50,000,000	200,000	-	200,000	
	5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원 초과 10억원 이하	500,000,000	1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원 초과 50억원 이하	933,918,000	1만분의 8	x1.0	747,134	
	50억원 초과 100억원 이하					
	100억원 초과 500억원 이하					
	500억원 초과 1,000억원 이하					
	1,000억원 초과 3,000억원 이하					
	3,000억원 초과 6,000억원 이하					
	6,000억원 초과 1조원 이하					
	1조원 초과					
	합 계				1,892,134	
평 가 수 수 료	1.0배	$1,892,134 \times (1,220,562,000 / 1,933,918,000)$ $\approx 1,194,190$			1,194,190	
	1.5배	$1,892,134 \times (713,356,000 / 1,933,918,000) \times 1.5배$ $\approx 1,046,914$			1,046,914	
	소 계				\ 2,241,104	
실 비	여 비				92,400	
	토지조사비				—	
	물건조사비				—	
	기 타				44,000	
	소 계				136,400	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비			\ 2,377,000	
부 가 세		공급가액 × 0.1			\ 237,700	
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			\ 2,614,700	

공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인