


감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건 명	경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외 소재 부동산
감정평가서번호	DA144- 112003

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.



대 표 이 사 김 재 철 (인)

137-940 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

I. 물건개요

소 재 지	경기도 파주시 탄현면 금산리 316- 2외		
감 정 평 가 액	\ 9,426,956,000.-		
부동산의 종류	토지·건물	채 무 자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
1	근저당권	1,300,000,000원	(주)대전상호저축은행	2007.08.14.	일련번호(2)
		- 이 하 여 백 -			
	합 계	₩1,300,000,000.-			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
임의경매	하단참조	2014.09.29	임의경매개시결정 (2014타경30366)
파산자 (주)대전상호저축은행의 파산관재인예금보험공사			
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2014.11.21

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사 김이건

김

이

건



감정평가액	금구십사억이천육백구십오만육천원整(W9,426,956,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)		기준시점	조사기간	작성일
			2014.11.21.	2014.11.21	2014.11.26.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	토지	22,700	토지	22,700	-
	건물	4,496	건물	-	-
	합계				₩9,426,956,000.-
	- 이 하 여 백 -				
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사</p>				

장

윤



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 탄현면 금산리 소재 "동화경모공원" 북측 인근에 위치하는 토지(공업용)로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(구매) 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014. 11. 21. 임.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 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 "공시지가 기준법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 일련번호(1)~(3)은 공부상 316-2외 2필지로 등재되어 있으며, 동일소유자이고 용도상 일련번호(1)~(3)은 불가분의 관계로서 일괄평가 하였음.
5. 본건 일련번호(4) 임지상에 식재된 자연생 임목은 경제가치 희박하고 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
6. 본건 일련번호(가~저)건물은 멸실 되었음.

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 파주시 탄현면 금산리	316- 2	공장용지	계획관리	83	18,728	490,000	9,176,720,000	일괄평가
2	"	333- 1	공장용지	계획관리	1,140				
3	"	333- 3	공장용지	계획관리	17,505				
4	"	333- 4	임야	계획관리	3,972	3,972	63,000	250,236,000	
가 나 다 라 마	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제1동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	멸실
	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제2동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	멸실
	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제3동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	멸실
	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제4동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
바 사 아 자 차 카	경기도 파주시 탄현면 금산리 " " " "	333- 1 위삼지상 제5동호	공장	(판넬) 1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제6동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층					멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제7동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층					멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제8동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층					멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제9동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층					멸실
차 카	" "	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제10동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
타	경기도 파주시 탄현면 금산리	위삼지상 제11동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제12동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)	1층	198	-	-	멸실
파	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제13동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬)	1층	198	-	-	멸실
하	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제14동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬)	1층	198	-	-	멸실
거	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제15동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬)	1층	198	-	-	멸실
너	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제16동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬)	1층	198	-	-	멸실
더	"	333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬)					

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
러	경기도 파주시 탄현면 금산리	제17동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제18동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					
머	"	제19동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제19동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					
버	"	제20동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제20동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					
서	"	제21동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제21동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					
어	"	제22동호	공장	1층	198	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제22동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					
저	"	제23동호	공장	1층	140	-	-	-	멸실
		333- 3, 316- 2, 333- 1 위삼지상 제23동호		경량철골구조 기타지붕 (판넬)					

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
	합 계							9,426,956,000.-	
				- 이	하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외			
토 지	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	비고
	공업나지, 임야	계획관리지역	22, 700	

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2014. 01. 01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41480- 2374(A)	금산리 345-31	1, 498	공장용지	계획관리	사다리형	동화경모공원 북측인근	360, 000
			공업용	소로한면	완경사지		
41480- 2378(B)	금산리 산28-4	9, 536	임야	계획관리	부정형	윗새잡이마을 남서측인근	58, 000
			자연림	중로한면	완경사지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2014. 01. 01. ~ 2014. 11. 21.
- 대상지역 : 파주시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2014. 01. 01. ~ 2014. 10. 31.	1. 898%	10월까지 누계
2014. 11. 01. ~ 2014. 11. 21.	$0.157\% \times 21/31$	10월 지가변동률 : 0. 157%
누 계	2.006% (1. 02006)	$(1+0.01898) \times (1+0.00157 \times 21/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2014년 11월 지가변동률이 발표되지 않아 2014년 10월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

조건	항 목	세 항 목
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호 (용도지역)	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	(A) 금산리 345-31	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.893
4	(B) 금산리 산28-4	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720

- 본건 일련번호(1~3)은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건에서 우세하며 획지조건에서 열세하고 기타 제 요인은 유사함.
- 본건 일련번호(4)는 비교표준지(B)와 비교하여 가로조건, 획지조건에서 열세하며 기타 제 요인은 유사함.

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 7. 10선고 98두6067, 1993. 9. 10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물		이용상황			기준시점
1 (본건)	금산리 333-1	공장 용지	1,140	계획관리	648,660,000	569,000	경매
		-	-	공업나지			2014. 10. 13
2	금산리 345-16	공장 용지	1,472	계획관리	812,544,000	552,000	시가참고
		-	-	공업용			2013. 02. 28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
3	금산리 345-30	공장 용지	1,643	계획관리	833,001,000	507,000	담보
		-	-	공업용			2014. 05. 22
4 (본건)	금산리 316-2외	공장 용지	18,728	계획관리	8,989,440,000	480,000	담보
		-	-	공업나지			2013. 09. 30
5	금산리 334-1	공장 용지	1,269	계획관리	634,500,000	500,000	담보
		-	-	공업용			2012. 04. 12
6	금산리 산33-5	임야	149	계획관리	11,622,000	78,000	경매
		-	-	임야			2012. 09. 26

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			
1	금산리 345-29	공장 용지	1,643	계획관리	1,450,000,000	640,000	2013. 10. 17
		건물	1,127.4	공업용			
	건물가격 산정 : $1,127.4 \times 350,000(500,000 \times 21/30) = 394,590,000\text{원}$ 토지가격 배분 : $\{ 1,450,000,000 - 394,590,000 = 1,055,410,000 \} \div 1,643.0 = 640,000\text{원/㎡}$						
2	금산리 산27	임야	2,826.5	계획관리	180,000,000	63,000	2011. 08. 05
		-	-	임야			

기호(1) : 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

기호(2) : 토지만 거래된 사례로 지분거래임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	소로변	공업용	500,000 ~ 550,000	
계획관리	맹지	임야	60,000 ~ 70,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2014. 01. 01.]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	금산리 316-2	공장용지	83	398, 800	33, 100, 400
2	금산리 333-1	공장용지	1, 140	398, 800	454, 632, 000
3	금산리 333-3	공장용지	17, 505	398, 800	6, 980, 994, 000
4	금산리 333-4	임야	3, 972	42, 300	168, 015, 600
합계			<u>22, 700</u>		<u>7, 636, 742, 000</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
공장용지	파주시	최근1년	-	-	총진행 3건
공장		최근1년	63. 58	50	총진행 147건
임야		최근1년	47. 41	137	총진행 571건

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(2, 6)을 선택 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	2	552, 000	1. 02502	1. 00	0. 893	505, 000
4	6	78, 000	1. 03171	1. 00	0. 810	65, 000

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #2	2013. 02. 28. ~ 2014. 11. 21.	계획관리지역	2. 502% (1. 02502)
평가사례 #6	2012. 09. 26. ~ 2014. 11. 21.	계획관리지역	3. 171% (1. 03171)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1. 00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	2	1. 05	1. 00	1. 00	0. 85	1. 00	1. 00	0. 893
4	6	0. 90	1. 00	1. 00	0. 90	1. 00	1. 00	0. 810

- 본건 일련번호(1~3)은 사례토지2와 비교하여 가로조건에서 우세하며 획지조건에서 열세하고 기타 제 요인은 유사함.

- 본건 일련번호(4)는 사례토지와 비교하여 가로조건, 획지조건에서 열세하며 기타 제 요인은 유사함.

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	360, 000	1. 01912	1. 00	0. 893	327, 000
4	B	58, 000	1. 01912	1. 00	0. 720	42, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 가액(원/㎡)	공시지가 기준 가액(원/㎡)	산출 보정치	결정 보정치
1 ~ 3	505, 000	327, 000	1. 544	1. 50
4	65, 000	42, 000	1. 548	1. 50

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
평가사례 #2	1. 50	1 ~ 3
평가사례 #6	1. 50	4

7. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 3	360, 000	1. 02006	1. 00	0. 893	1. 50	491, 893	490, 000
4	58, 000	1. 02006	1. 00	0. 720	1. 50	63, 897	63, 000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 3	18, 728	490, 000	9, 176, 720, 000	
4	3, 972	63, 000	250, 236, 000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
합계	22,700		9,426,956,000	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		
1	금산리 345-29	공장 용지	1,643	계획관리	1,450,000,000	2013. 10. 17
		건물	1,127.4	공업용		
2	금산리 산27	임야	2,826.5	계획관리	180,000,000	2011. 08. 05
		-	-	임야		

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 주변시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되어 비교 거래사례 기호(1), 기호(2)를 사례자료로 채택함.

3. 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음. (1.00)

4. 비교 거래사례의 가격구성비 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	1,127.4	500,000	21/30	350,000	394,590,000
2	-	-	0/0	-	-

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A) 거래금액 (원)	(B) 건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,450,000,000	394,590,000	1,055,410,000
2	180,000,000	-	180,000,000

라. 가액구성 비율

사례 기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	구성비율 (%)
1	토지	1,643	640,000	1,055,410,000	72.79
	건물	1,127.4	350,000	394,590,000	27.21
2	토지	2,826.5	63,000	180,000,000	100

5. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	640,000	1.00	1.01829	1.00	0.798	520,000
4	2	63,000	1.00	1.05125	1.00	1.000	66,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2013. 10. 17. ~ 2014. 11. 21.	계획관리지역	1. 829% (1. 01829)
거래사례 #2	2011. 08. 05. ~ 2014. 11. 21.	계획관리지역	5. 125% (1. 05125)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1. 00)

㉢ 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1. 05	1. 00	1. 00	0. 76	1. 00	1. 00	0. 798
4	2	1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 00	1. 000

일련번호(1~3)은 사례토지(1)과 비교하여 획지조건에서 열세하며 기타 제 요인은 유사함.

일련번호(4)는 사례토지(2)와 비교하여 제 요인에서 유사함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	18, 728	520, 000	9, 738, 560, 000	
4	3, 972	66, 000	262, 152, 000	
합계	<u>22, 700</u>		<u>10, 000, 712, 000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	9, 426, 956, 000	
거래사례비교법	10, 000, 712, 000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매)물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>9, 426, 956, 000</u>
----------	-------------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 과주시 탄현면 금산리 소재 "동화경모공원" 북측 및 "탄현면사무소" 에서 서측으로 직선거리 약 1Km지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 소규모공장, 임야, 농경지, 주택 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 본건 남측 인근으로 동화경모공원, 남서측 인근으로 탄현산업단지 등이 위치하는 있는 바, 주변여건은 보통임.

3. 교통상황

본건 남측 접면 도로변을 통해 본건으로 차량의 진출입이 가능하고, 주위에 노선버스정류장이 소재하나, 운행횟수, 본건까지 거리 등의 여건을 감안할 때 제반교통여건은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1~3) : 인접도로 대비 대체로 고지에 위치하는 부정형의 토지임.

일련번호(4) : 남동측 하향 완경사지이며, 부정형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

일련번호 1~3 : 공업나지 상태임.

일련번호 4 : 자연림 상태임.

3. 접면도로 상황

일련번호1~3 : 남측 및 동측으로 노폭 약 20m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

일련번호4 : 맹지임.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호 1~2 : 계획관리지역, 제한보호구역(전방지역:25km)((08. 12. 30))<군사기지 및 군사시설 보호법>

일련번호 3~4 : 계획관리지역, 제한보호구역(전방지역:25km)((08. 12. 30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 자연보전지역(원형보전녹지 일부포함)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

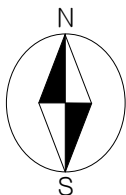
6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

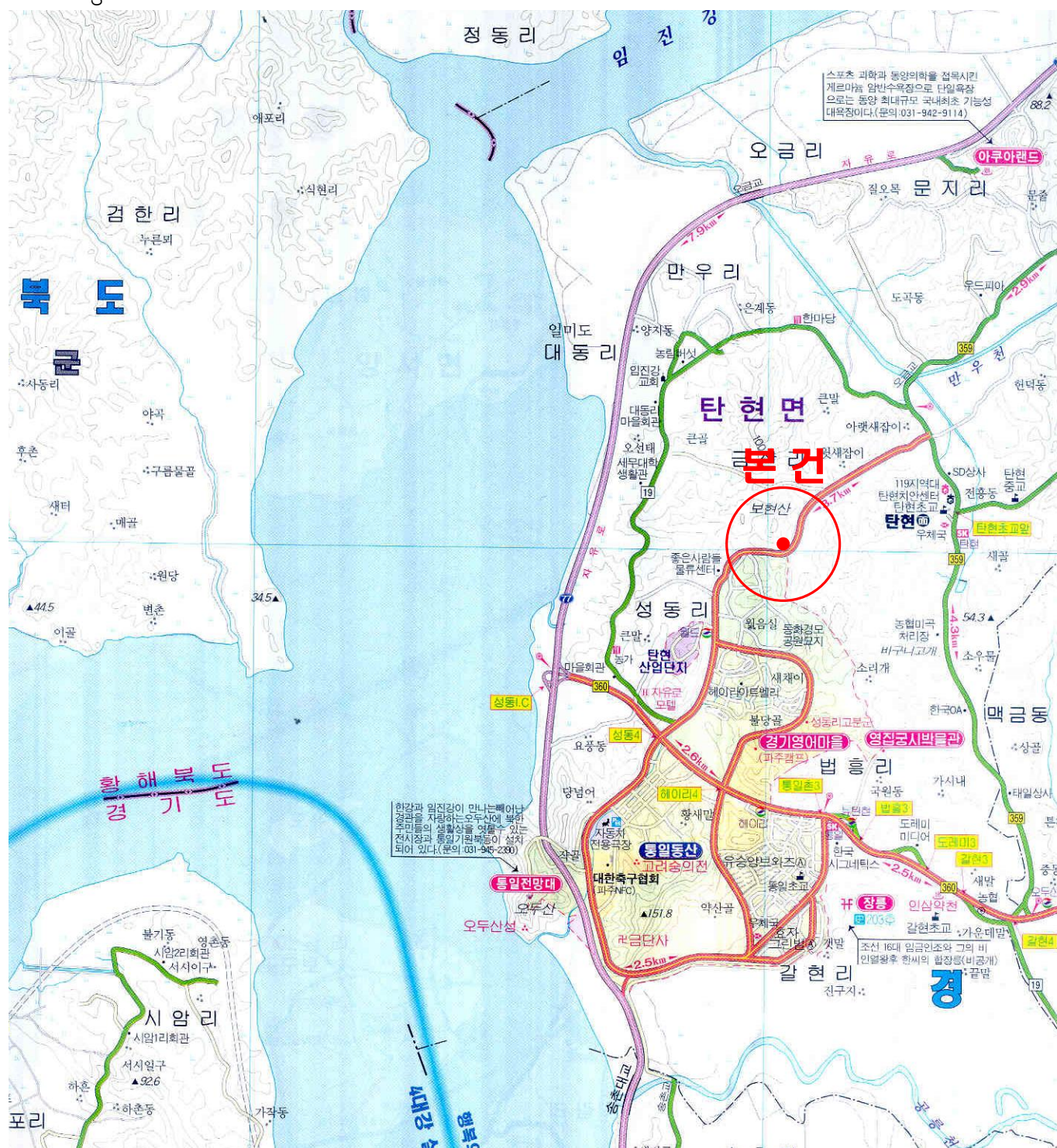
7. 기타사항

해당사항 없음.

일련번호 : ()



경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외



경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외



본 건

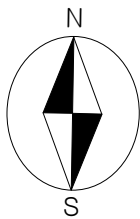
표준지

평가사례

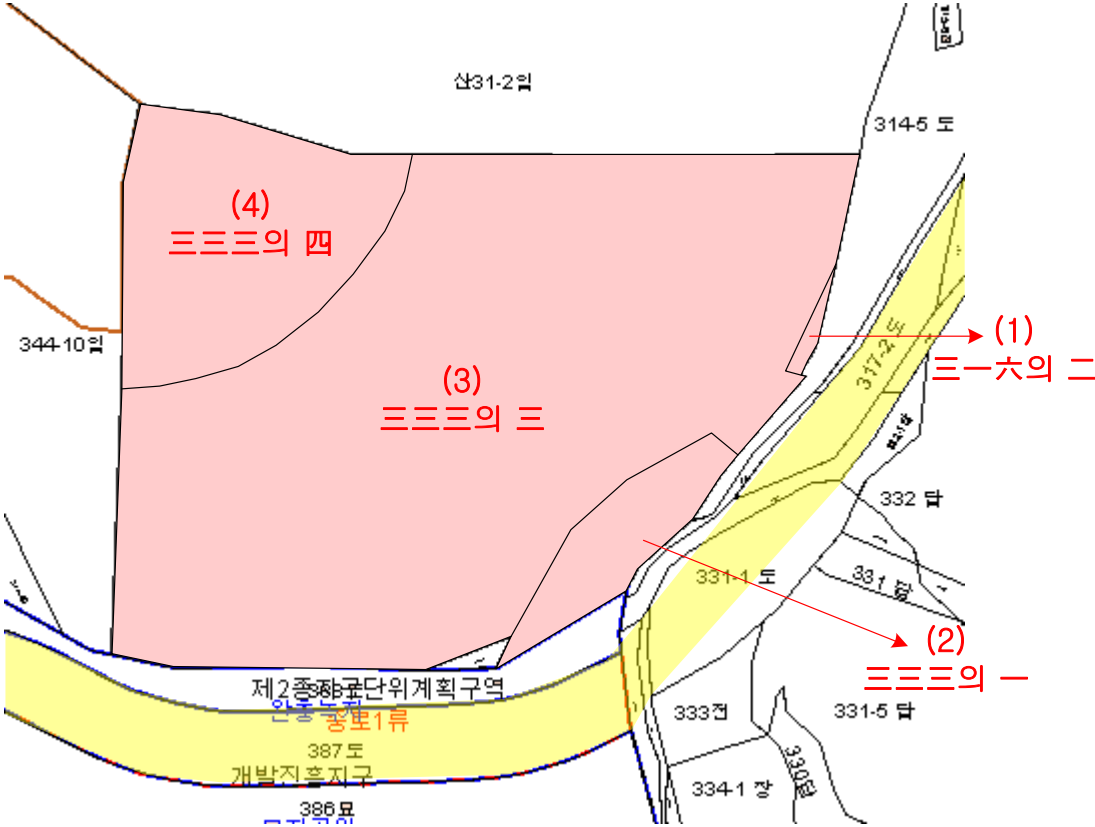
거래사례

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



S : 1/2,000



현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건



본건

현 황 사 진



본건



본건 진입 도로

현 황 사 진



본건



본건

현 황 사 진



본건



본건

청 구 서

대한토지신탁(주) 귀하

- ◆감정평가서번호 : DA144- 112003
- ◆채 무 자 : -
- ◆감 정 평 가 액 : \ 9,426,956,000 .-

아래의 평가보수를 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」 (국토교통부 공고 제2014-228호, 2014. 03. 07) 에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : \ 6,766,100.- (부가세 포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	(평가금액×0.0007×0.8)+716,000 : 0.8요율적용	5,995,095
	할증		-
	평가수수료 계		5,995,095
실 비	여비	경기도 파주시	93,000
	물건조사비		-
	공부발급비	등기사항(20,500), 토지대장(3,600), 토지이용(6,000), 지적도(2,000), 건축물대장(11,500)	43,600
	기타실비	사진 10장 × @2,000	20,000
	실비 계		156,600
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	6,151,000
부가가치세(세액)		10%	615,100
합 계			6,766,100
착 수 금			-
청 구 금 액			6,766,100

3. 결 제 계 좌 : 국민은행 067- 25- 0022- 996, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107- 81- 83669

2014년 11월 26일

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 재 철





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 대한토지신탁(주)

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2014. 11. 20. 자로 의뢰하신 『경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제16조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 재 철



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 김이건

시행 문서번호 : DA144-112003 (시행일자 : 2014. 11. 26.)

우 137-940 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 leagun@idab.co.kr