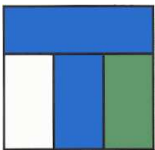


감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-12 외 34필지
평가서번호	(통일북부D140917-4008호)

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) 통일감정평가법인북부지사

지 사 장 서 영 우 (인)

경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일금 이십칠억이천이십팔만육천원정 (₩2,720,286,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	매각	
채무자	—	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2014. 09. 29	2014. 09. 29	2014. 10. 01

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	15,246	토지	15,246	-	2,720,286,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩2,720,286,000

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

심사자 : 감정평가사

(인)

심사확인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 강화군 불은면 소재 “안양대학교 강화캠퍼스” 북동측 근 거리에 위치하는 부동산으로서 대한토지신탁(주)의 매각을 위한 감정평가임.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률로 시점수정하고 위치, 형상, 주위 환경, 이용 상황, 접근성, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 평가하였음.

3. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건 토지의 위치, 경계, 면적 등은 목측 및 간이한 실측으로는 정확한 확인이 곤란하여 측량을 요하나 본 평가 목적을 고려하여 관련 공부등을 기초로 개략적으로 확인하였는바 매각 진행시 유의하기 바람.

다. 본건 중 기호 1, 기호 6, 기호 7, 기호 10, 기호 12, 기호 17, 기호 18은 현황도로로서 이를 감안하여 평가하였음.

라. 본건은 산지전용허가 및 건축신고(착공신고)후 건축예정 부지로 조성 중에 있는 토지로서 조성의 진행 정도 등을 감안하여 평가하였음.

마. 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2014년 09월 29일**임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡) 2014.01.01
1	선행리	450-12	임	164	도로등	-	-	보전 관리	9,790
2	"	450-13	임	621	자연림	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	12,000
3	"	450-14	임	425	임야 기타	사다리/ 평지	세로 (가)	"	88,300
4	"	450-15	임	193	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
5	"	450-17	임	572	임야 기타	가장형/ 평지	세로 (가)	"	88,300
6	"	450-18	임	240	도로등	-	-	"	45,200
7	"	450-19	임	297	도로등	-	-	"	45,200
8	"	450-20	임	574	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
9	"	450-21	임	505	임야 기타	가장형/ 평지	세로 (가)	"	88,300
10	"	450-22	임	65	도로등	-	-	"	45,200
11	"	450-23	임	424	임야 기타	사다리/ 완경사	맹지	"	9,790
12	"	450-24	임	451	도로등	-	-	"	45,200
13	"	450-25	임	347	임야 기타	정방형/ 평지	세로 (가)	"	88,300
14	"	450-26	임	573	임야 기타	정방형/ 평지	세로 (가)	"	89,300

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡) 2014.01.01
15	"	450-27	임	21	임야 기타	가장형/ 평지	세로 (가)	"	88,300
16	"	450-28	임	12	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
17	"	450-29	임	84	도로등	-	-	"	45,200
18	"	450-30	임	233	도로등	-	-	"	45,200
19	"	450-32	임	572	임야 기타	사다리/ 평지	세로 (가)	"	88,300
20	"	450-33	임	574	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
21	"	450-34	임	562	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
22	"	450-35	임	381	임야 기타	사다리/ 완경사	세로 (가)	"	89,300
23	"	450-36	임	101	임야 기타	사다리/ 평지	세로 (가)	"	88,300
24	"	450-37	임	226	임야 기타	정방형/ 평지	세로 (가)	"	88,300
25	"	450-39	임	621	임야 기타	부정형/ 평지	세로 (가)	"	12,000
26	"	450-40	임	621	임야 기타	부정형/ 평지	세로 (가)	"	12,000
27	"	450-41	임	563	임야 기타	사다리/ 평지	세로 (가)	"	89,300
28	"	450-42	임	562	임야 기타	부정형/ 평지	세로 (가)	"	10,800
29	"	450-43	임	562	임야 기타	부정형/ 평지	세로 (가)	"	10,800
30	"	450-44	임	376	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800
31	"	450-45	임	815	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡) 2014.01.01
32	"	450-46	임	815	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800
33	"	450-47	임	815	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800
34	"	450-48	임	800	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800
35	"	450-49	임	479	임야 기타	부정형/ 완경사	세로 (가)	"	10,800

Ⅲ. 토지가격 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대상황 및 배후지 상태, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상태, 일반수요, 유훑성 등의 제반 가격형성요인을 종합참작 하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

(공시기준일 : 2014.01.01 기준)

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	선행리	산101-1	임	9,124	자연림	부정형/ 완경사	맹지	보전 관리	18,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정(지가변동률)

(인천광역시 강화군 보전관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.07.31	0.231	2014년 07월까지 누계
2014.07.01 ~ 2014.07.31	0.084	2014년 07월
2014.01.01 ~ 2014.09.29	0.394 (1.00394)	$(1 + 0.00231) * (1 + 0.00084 * 60/31)$

※ 2014년 08월 이후의 지가변동률 미발표로 인하여 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인비교 내용

조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	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
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 전면너비, 깊이 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차 율계	비고
1	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
2	A	1.150	1.000	1.100	2.650	1.000	1.000	3.352	
3	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
4	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
5	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
6	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
7	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
8	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
9	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
10	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
11	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
12	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
13	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
14	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
15	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
16	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
17	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
18	A	1.150	1.000	1.100	1.020	1.000	1.000	1.290	현황도로
19	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
20	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
21	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
22	A	1.150	1.000	1.100	2.950	1.000	1.000	3.732	
23	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
24	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
25	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
26	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
27	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
28	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
29	A	1.150	1.000	1.100	3.000	1.000	1.000	3.795	
30	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
31	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
32	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
33	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
34	A	1.150	1.000	1.100	2.900	1.000	1.000	3.669	
35	A	1.150	1.000	1.100	1.010	1.000	1.000	1.278	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제17조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다. 인근 평가전례 및 실거래사례

구분	소재지 지번	지목 / 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	목적	단가(원/㎡)	가격시점 / 거래시점	비고
B	선행리 산136	임야/ 자연림	7,712	보전 관리	담보	50,000	2013.08.23	-
C	선행리 403-9	임야/ 임야기타	387	보전 관리	실거래	약 205,000 (총 79,500,000원)	2014.06.10	허가득
D	선행리 450-16	임야/ 임야기타	550	보전 관리	실거래	200,000 (총 110,000,000원)	2013.08.08	허가득
E	선행리 450-11	임야/ 임야기타	984	보전 관리	담보	180,000	2013.01.15	허가득
F	선행리 415-27	임야/ 임야기타	598	보전 관리	경매	196,000	2014.03.04	허가득

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 인근 평가선례 및 실거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가 가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교표준지와 비교성이 있다고 인정되는 비교사례 C를 선정하였음.

사례 비교 표준지	금액 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	격 차 율
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계		
C	205,000	1.00257	1.00	0.850	1.000	0.870	0.350	1.000	1.000	0.259	53,231	2.946
A	18,000	1.00394	1.00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	18,070	
<div>- 시점수정(사례) : 1.00257 (2014.06.10 ~ 2014.09.29, 강화군 보전관리지역)</div> <div>- 비교표준지와 사례 C는 인근지역에 위치함.</div> <div>- 사례 C는 세로(가), 사다리, 완경사로서 비교 표준지에 비해 가로조건 및 환경조건, 획지조건이 우세함.</div>												

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	이용상황	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리지역	자연림	2.90

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지가격 산출

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가(원/㎡)						
1	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
2	A	18,000	1.00394	1.00	3.352	2.90	175,663	176,000
3	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
4	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
5	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
6	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
7	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
8	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
9	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
10	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
11	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
12	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
13	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
14	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
15	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
16	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
17	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
18	A	18,000	1.00394	1.00	1.290	2.90	67,603	68,000
19	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
20	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
21	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
22	A	18,000	1.00394	1.00	3.732	2.90	195,577	196,000
23	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
24	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
25	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
26	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
27	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
28	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
29	A	18,000	1.00394	1.00	3.795	2.90	198,879	199,000
30	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
31	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
32	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
33	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
34	A	18,000	1.00394	1.00	3.669	2.90	192,276	192,000
35	A	18,000	1.00394	1.00	1.278	2.90	66,974	67,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※참고사항(인근 유사 부동산 경매 낙찰가율)

인천 강화군 2013년 09월 ~ 2014년 08월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	9,112,339,100	6,148,674,102	67.5 %	104	44	42.3 %
 집합건물 	10,900,000,000	6,993,894,209	64.2 %	285	111	38.9 %
 상가 	7,666,289,390	3,788,735,000	49.4 %	41	9	22 %
 공장 	6,811,534,680	3,956,100,000	58.1 %	15	4	26.7 %
 특수부동산 	13,653,521,420	7,515,273,500	55 %	70	18	25.7 %
 토지 	58,696,037,137	33,185,355,056	56.5 %	1,037	296	28.5 %
답	20,446,523,867	11,811,894,979	57.8 %	256	84	32.8 %
대지	2,890,414,750	1,806,216,400	62.5 %	107	32	29.9 %
목장용지	0	0	0 %	1	0	0 %
임야	19,477,929,060	10,536,692,828	54.1 %	380	97	25.5 %
잡종지	951,481,000	578,538,000	60.8 %	13	4	30.8 %
전	14,929,688,460	8,452,012,849	56.6 %	280	79	28.2 %
 기타토지 	1,092,017,330	623,722,000	57.1 %	32	9	28.1 %
구거	3,060,000	1,500,000	49 %	1	1	100 %
도로	24,378,330	23,433,000	96.1 %	14	2	14.3 %
묘지	502,502,000	359,629,000	71.6 %	9	4	44.4 %
유지	528,850,000	204,160,000	38.6 %	6	1	16.7 %
창고용지	33,227,000	35,000,000	105.3 %	2	1	50 %
 차량외 기타 	89,545,820	124,444,000	139 %	1	1	100 %
합 계	108,021,284,877	62,336,197,867	57.7 %	1,585	492	31 %

(자료출처:인포케어)

토지감정평가명세표

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	인천광역시 강화군 선원면 선행리	450-12	임야	보전관리지역	164	164	68,000	11,152,000	현황 도로
2	동소	450-13	임야	보전관리지역	621	621	176,000	109,296,000	
3	동소	450-14	임야	보전관리지역	425	425	199,000	84,575,000	
4	동소	450-15	임야	보전관리지역	193	193	196,000	37,828,000	
5	동소	450-17	임야	보전관리지역	572	572	199,000	113,828,000	
6	동소	450-18	임야	보전관리지역	240	240	68,000	16,320,000	현황 도로
7	동소	450-19	임야	보전관리지역	297	297	68,000	20,196,000	현황 도로
8	동소	450-20	임야	보전관리지역	574	574	196,000	112,504,000	
9	동소	450-21	임야	보전관리지역	505	505	199,000	100,495,000	
10	동소	450-22	임야	보전관리지역	65	65	68,000	4,420,000	현황 도로
11	동소	450-23	임야	보전관리지역	424	424	192,000	81,408,000	
12	동소	450-24	임야	보전관리지역	451	451	68,000	30,668,000	현황 도로
13	동소	450-25	임야	보전관리지역	347	347	199,000	69,053,000	
14	동소	450-26	임야	보전관리지역	573	573	199,000	114,027,000	
15	동소	450-27	임야	보전관리지역	21	21	199,000	4,179,000	
16	동소	450-28	임야	보전관리지역	12	12	196,000	2,352,000	
17	동소	450-29	임야	보전관리지역	84	84	68,000	5,712,000	현황 도로
18	동소	450-30	임야	보전관리지역	233	233	68,000	15,844,000	현황 도로
19	동소	450-32	임야	보전관리지역	572	572	199,000	113,828,000	
20	동소	450-33	임야	보전관리지역	574	574	196,000	112,504,000	
21	동소	450-34	임야	보전관리지역	562	562	196,000	110,152,000	
22	동소	450-35	임야	보전관리지역	381	381	196,000	74,676,000	

토지감정평가명세표

Page. 2

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	
23	동소	450-36	임야	보전관리지역	101	101	199,000	20,099,000	
24	동소	450-37	임야	보전관리지역	226	226	199,000	44,974,000	
25	동소	450-39	임야	보전관리지역	621	621	199,000	123,579,000	
26	동소	450-40	임야	보전관리지역	621	621	199,000	123,579,000	
27	동소	450-41	임야	보전관리지역	563	563	199,000	112,037,000	
28	동소	450-42	임야	보전관리지역	562	562	199,000	111,838,000	
29	동소	450-43	임야	보전관리지역	562	562	199,000	111,838,000	
30	동소	450-44	임야	보전관리지역	376	376	192,000	72,192,000	
31	동소	450-45	임야	보전관리지역	815	815	192,000	156,480,000	
32	동소	450-46	임야	보전관리지역	815	815	192,000	156,480,000	
33	동소	450-47	임야	보전관리지역	815	815	192,000	156,480,000	
34	동소	450-48	임야	보전관리지역	800	800	192,000	153,600,000	
35	동소	450-49	임야	보전관리지역	479	479	67,000	32,093,000	
합 계							₩2,720,286,000.-		
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 강화군 불은면 소재 "안양대학교 강화캠퍼스" 북동측 근거리에 위치하고 있으며, 인근에는 전, 답, 임야 및 전원주택 등이 혼재하고 있어 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 인근까지 제반 차량접근이 가능하나, 인근에 이용 가능한 노선버스 정류장 등이 부족하여 교통상황은 보통임.

3. 이용상황

기호 1, 기호 6, 기호 7, 기호 10, 기호 12, 기호 17, 기호 18
현황 도로부지임.
기호 2
자연림 상태임.
그외 토지
현황 일부 토목공사 등이 진행 중인 잡종지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 내 개설된 도로(기호 1, 기호 6, 기호 7, 기호 10, 기호 12, 기호 17, 기호 18)
를 통하여 각각 너비 4 ~ 5미터 가량의 포장도로에 접해 있음.
(자세한 사항은 후첨하는 지적개황도를 참조 바람.)

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

공히 보전관리지역임.
(자세한 사항은 후첨하는 "토지이용계획확인서"를 참조 바람.)

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

기호 1, 기호 6, 기호 7, 기호 10, 기호 12, 기호 17, 기호 18
공부상 임야이나 현황 도로부지임.

8. 임대관계

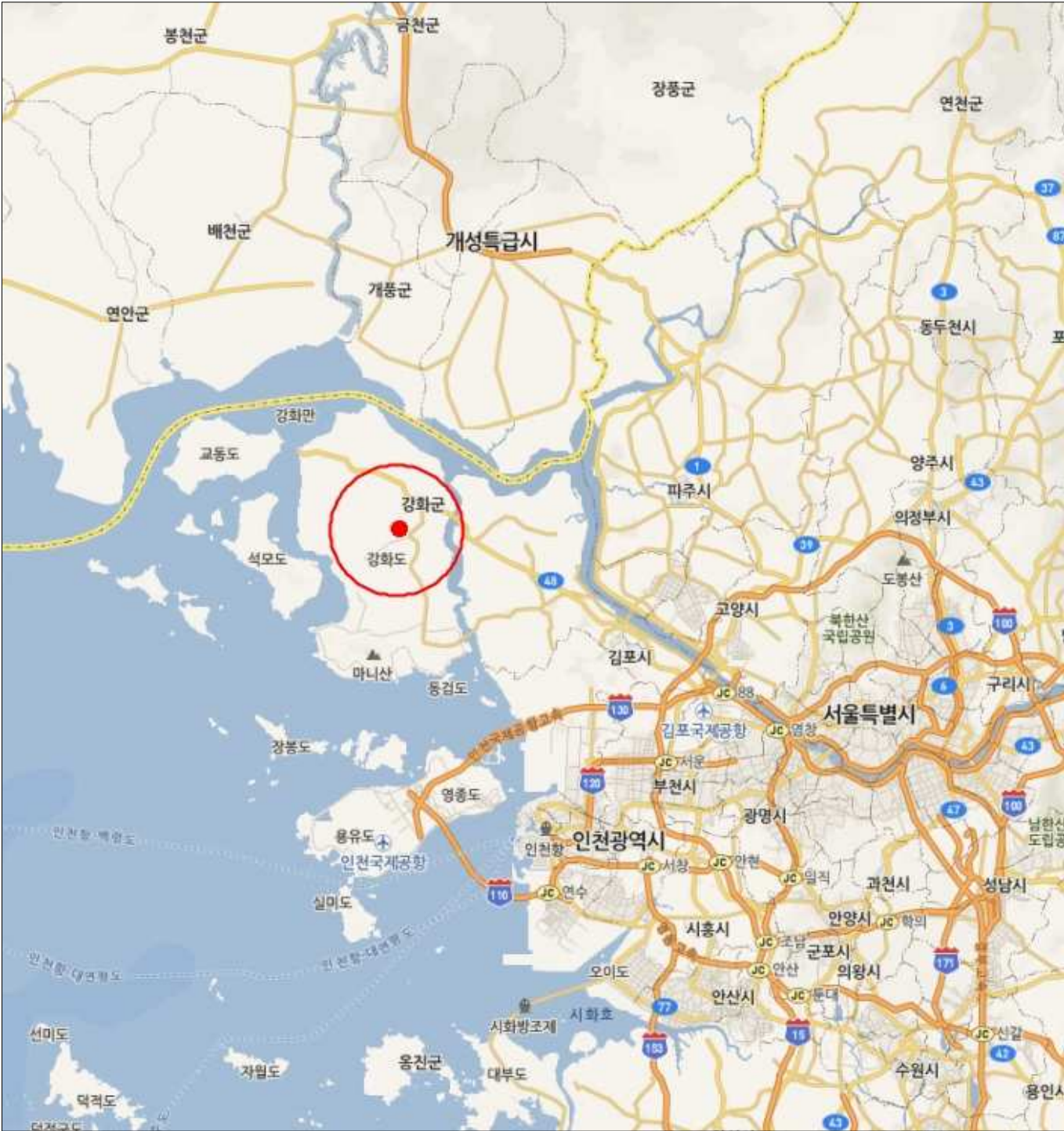
해당사항 없음.

9. 기타참고사항

본건의 개발관련사항 중 산지전용허가 및 산지전용허가기간의 연장, 건축신고(착공 신고포함) 관련하여 매각진행시 허가와 신고의 존속여부, 권리승계여부등 자세한 사항은 해당관청에 문의하기 바람.

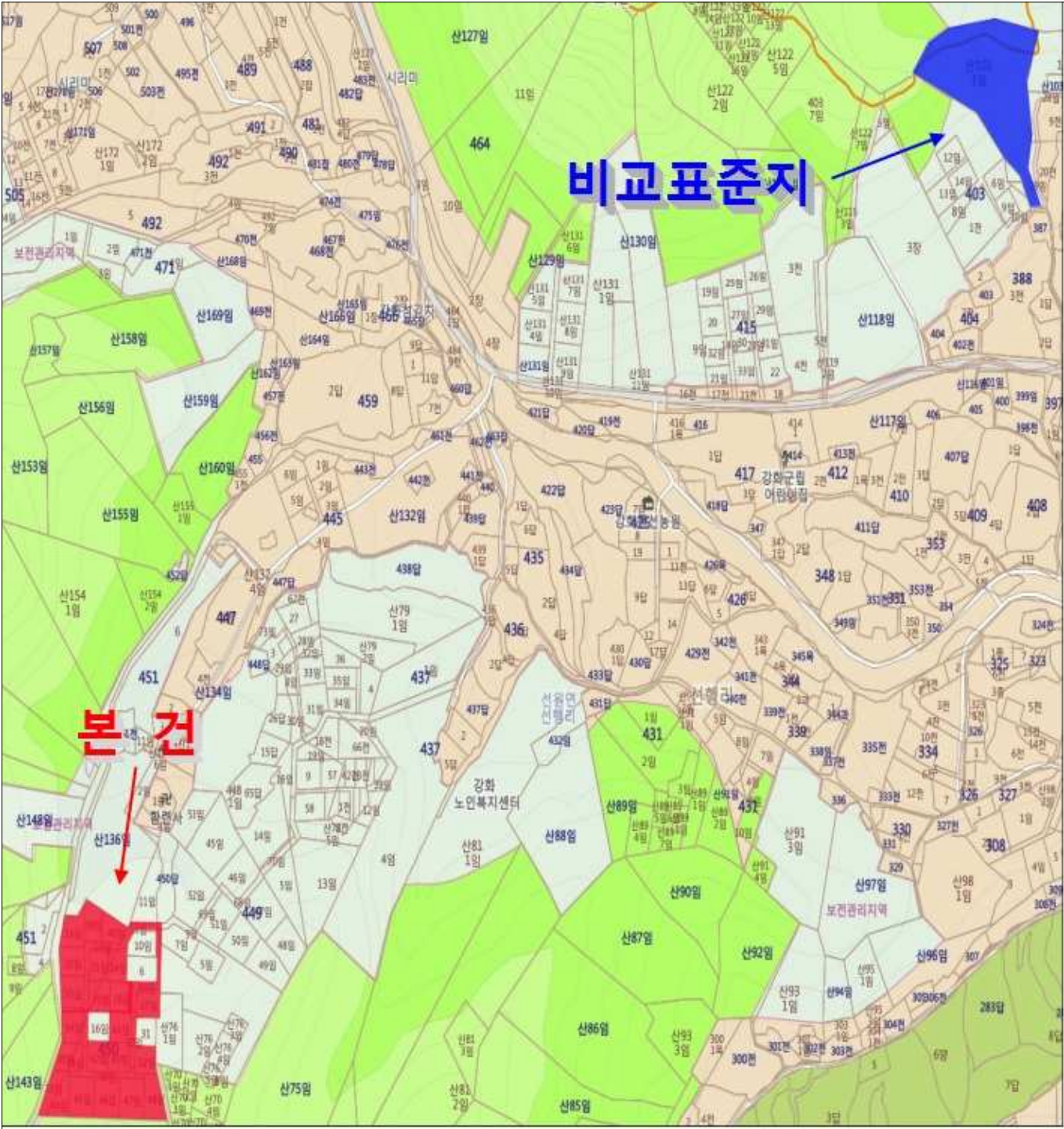
광역위치도

소재지	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-12외 34필지
-----	--------------------------------

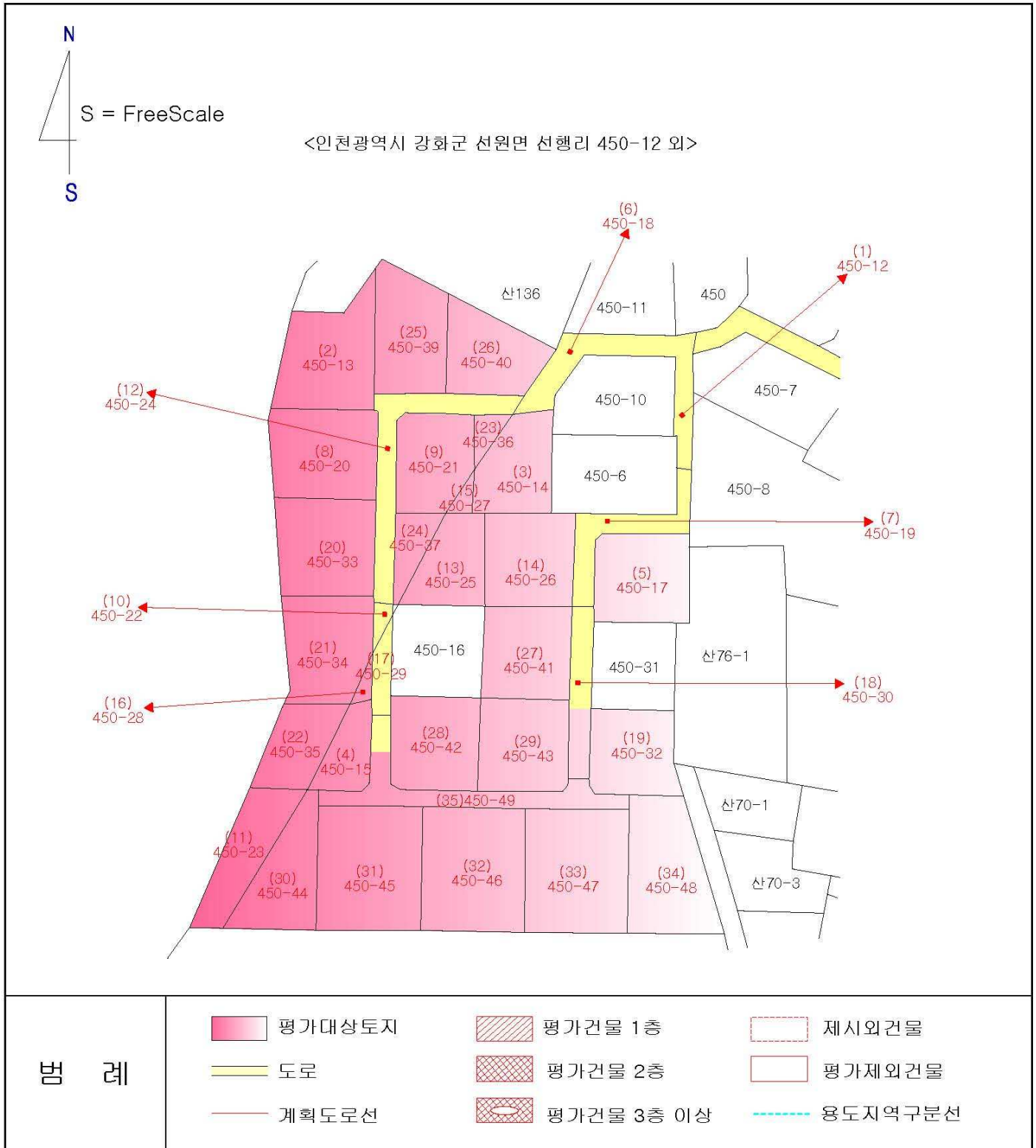


위 치 도

소 재 지	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-12외 34필지
-------	--------------------------------



지 적 개 황 도



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



(주)통일감정평가법인

410-837)경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호) TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871

문서번호: D140917-4008
시행일자: 2014. 10. 01
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)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2014. 09. 17.자로 의뢰하신 『인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-12
외 37필지』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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

(주)통일감정평가법인 북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 통일북부D140917-4008호

대한토지신탁(주) 귀하

일금 삼백만칠천사백원정 (₩3,007,400.-)

2014. 09. 17자로 의뢰하신 『 인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-12 외 37필지 』 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	2,521,228	● 평 가 수 수 료 ● (2,720,286,000 x 8/10,000) + 345,000 = ₩2,521,228
(나) 실 비	여 비	90,000	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	105,700	
	기 타 실 비	17,500	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		213,200	
합 계(가 + 나)		₩2,734,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩273,400	
총 계		₩3,007,400	
기 납 부 착 수 금		500,000	
정 산 청 구 액		₩2,507,400	

※ 세금계산서 또는 현금영수증을 못 받으신 경우 연락바랍니다.

※ 통일감정평가법인 북부지사[128-85-41437]

★ 계 좌 번 호 ★

2014년 10월 01일

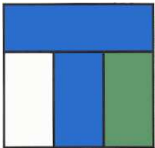
(주)통일감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871

감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-11
평가서번호	(통일북부D150416-4004호)

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) 통일감정평가법인북부지사

지 사 장 서 영 우 (인)

경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871

(인)

감 정 평 가 내 용

심사확인

(인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 강화군 불은면 소재 “안양대학교 강화캠퍼스” 북동측 근 거리에 위치하는 부동산으로서 대한토지신탁(주)의 매각을 위한 감정평가임.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률로 시점수정하고 위치, 형상, 주위 환경, 이용 상황, 접근성, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제 12조 제2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 및 조정을 생략함.

3. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건 토지의 위치, 경계, 면적 등은 목적측 및 간이한 실측으로는 정확한 확인이 곤란하여 측량을 요하나 본 평가목적에 고려하여 관련 공부등을 기초로 개략적으로 확인하였는바 매각 진행시 유의하기 바람.

다. 본건 지상의 임목은 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지와 일체로 평가하였음.

라. 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2015년 07월 02일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡) 2015.01.01
1	선행리	450-11	임	984	자연림	부정형/ 완경사	세로 (가)	보전 관리	10,800

III. 토지가격 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대상황 및 배후지 상태, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상태, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합참작 하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

(공시기준일 : 2015.01.01 기준)

기 호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	형상/ 고저	접면	용도 지역	공시지가 (원/㎡)
A	선행리	산101-1	임	9,124	자연림	부정형/ 완경사	맹지	보전 관리	18,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정(지가변동률)

(인천광역시 강화군 보전관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2015.01.01 ~ 2015.05.31	0.208	2015년 05월까지 누계
2015.05.01 ~ 2015.05.31	0.004	2015년 05월
2015.01.01 ~ 2015.07.02	0.212	$(1 + 0.00208) * (1 + 0.00004 * 32/31)$ ≈ 1.00212

※ 2015년 06월 이후의 지가변동률 미발표로 인하여 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인비교 내용

조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	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
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 전면너비, 깊이 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차 율계	비고
1	A	1.150	1.000	1.100	1.000	1.000	1.000	1.265	-

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제17조, 건설교통부 유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 인근 평가전례 및 실거래사례

구분	소재지 지번	지목 / 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	목적	단가(원/㎡)	가격시점 / 거래시점	비고
B	선행리 산136	임야/ 자연림	7,712	보전 관리	담보	50,000	2013.08.23	-
C	선행리 403-9	임야/ 임야기타	387	보전 관리	실거래	약 205,000 (총 79,500,000원)	2014.06.10	허가득
D	선행리 450-16	임야/ 임야기타	550	보전 관리	실거래	200,000 (총 110,000,000원)	2013.08.08	허가득
E	선행리 450-11	임야/ 임야기타	984	보전 관리	담보	180,000	2013.01.15	허가득
F	선행리 415-27	임야/ 임야기타	598	보전 관리	경매	196,000	2014.03.04	허가득

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 인근 평가전례 및 실거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가
가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교표준지 및 본건과의 비교성이 있
다고 인정되는 비교사례 C를 선정하였음.

사례 비교 표준지	금액 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	격 차 율
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계		
C	205,000	1.00333	1.00	0.850	1.000	0.870	0.350	1.000	1.000	0.259	53,272	2.874
A	18,500	1.00212	1.00	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	18,539	

- 시점수정(사례) : 1.00333 (2014.06.10 ~ 2015.07.02, 강화군 보전관리지역)
 - 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치함.
 - 사례는 세로(가), 사다리, 완경사로서 비교표준지에 비해 가로조건 및 환경조건,
 획지조건이 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 물건의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	이용상황	그 밖의 요인 보정치
A	보전관리지역	자연림	2.90

7. 토지가격 산출

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	18,500	1.00212	1.00	1.265	2.90	68,011	68,000

토지감정평가명세표

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	인천광역시 강화군 선원면 선행리	450-11	임야	보전관리지역	984	984	68,000	66,912,000	
					< 이 하 여 백 >		₩66,912,000.-		

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 강화군 불은면 소재 "안양대학교 강화캠퍼스" 북동측 근거리에 위치하고 있으며, 인근에는 전, 답, 임야 및 전원주택 등이 혼재하고 있어 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하나, 인근에 이용가능한 대중교통시설이 다소 부족하여 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

인접 필지 대비 다소 완경사에 부정형의 토지로서 현황 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 너비 4 ~ 5미터 가량의 포장도로에 접해 있음.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

보전관리지역, 준보전산지, 토석채취제한지역임.

<추가기재>사항은 후첨하는 "토지이용계획확인서"를 참조하시기 바람.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

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

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 임대관계

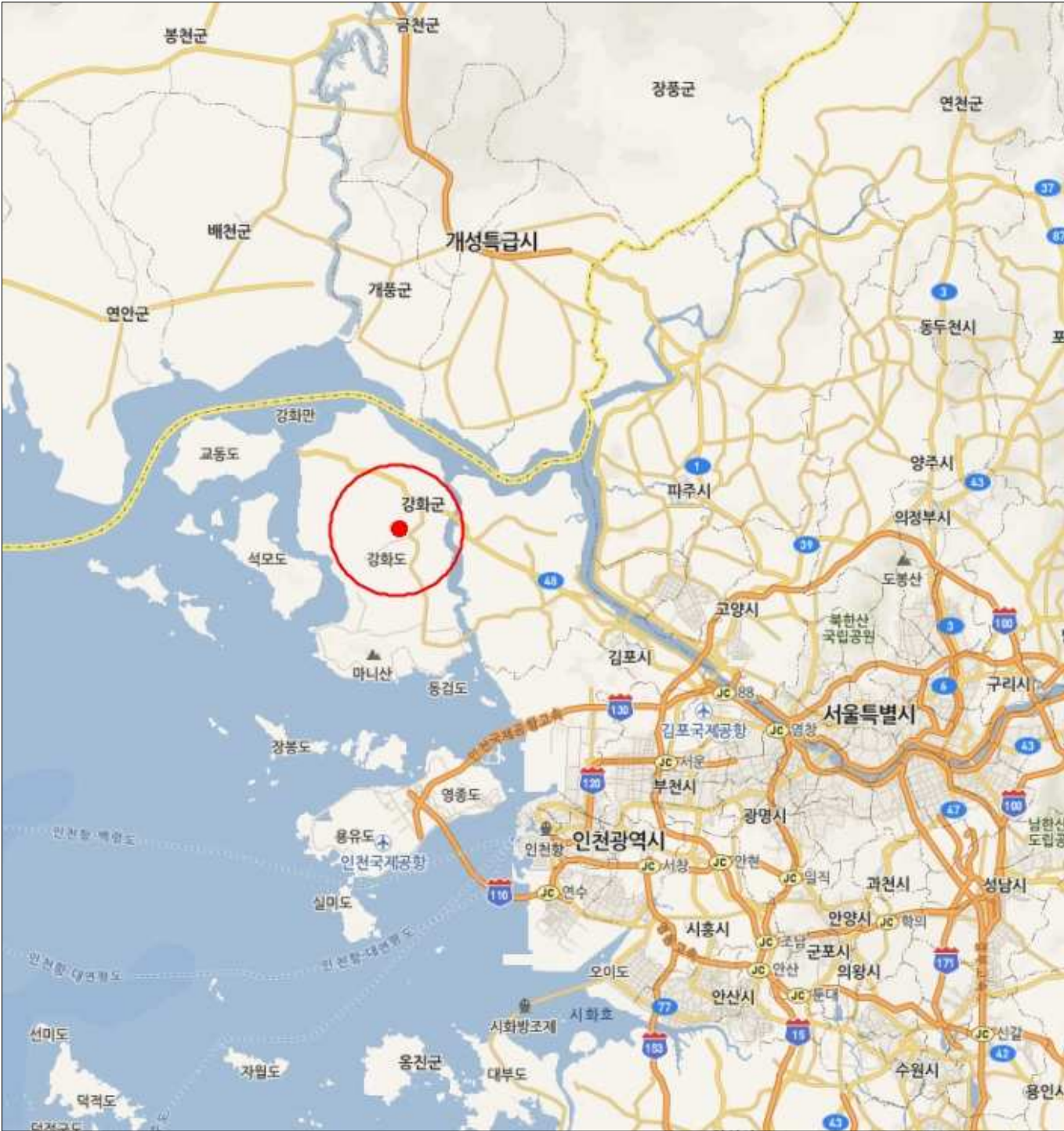
해당사항 없음.

9. 기타참고사항

본건 일대의 여러 필지의 토지들은 산지전용허가 및 건축신고(착공신고) 후 건축예정 부지로 조성 중에 있음. 다만 본건이 이러한 개발행위관련 예정 부지에 포함되는지 여부가 불분명하며, 본 평가는 귀요청에 따라 본건 토지가 개발행위관련 예정 부지에 포함되지 않는다고 보고 현황 자연림을 상태로 평가액을 산정하였는바 매각 진행시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-11
-------	--------------------------

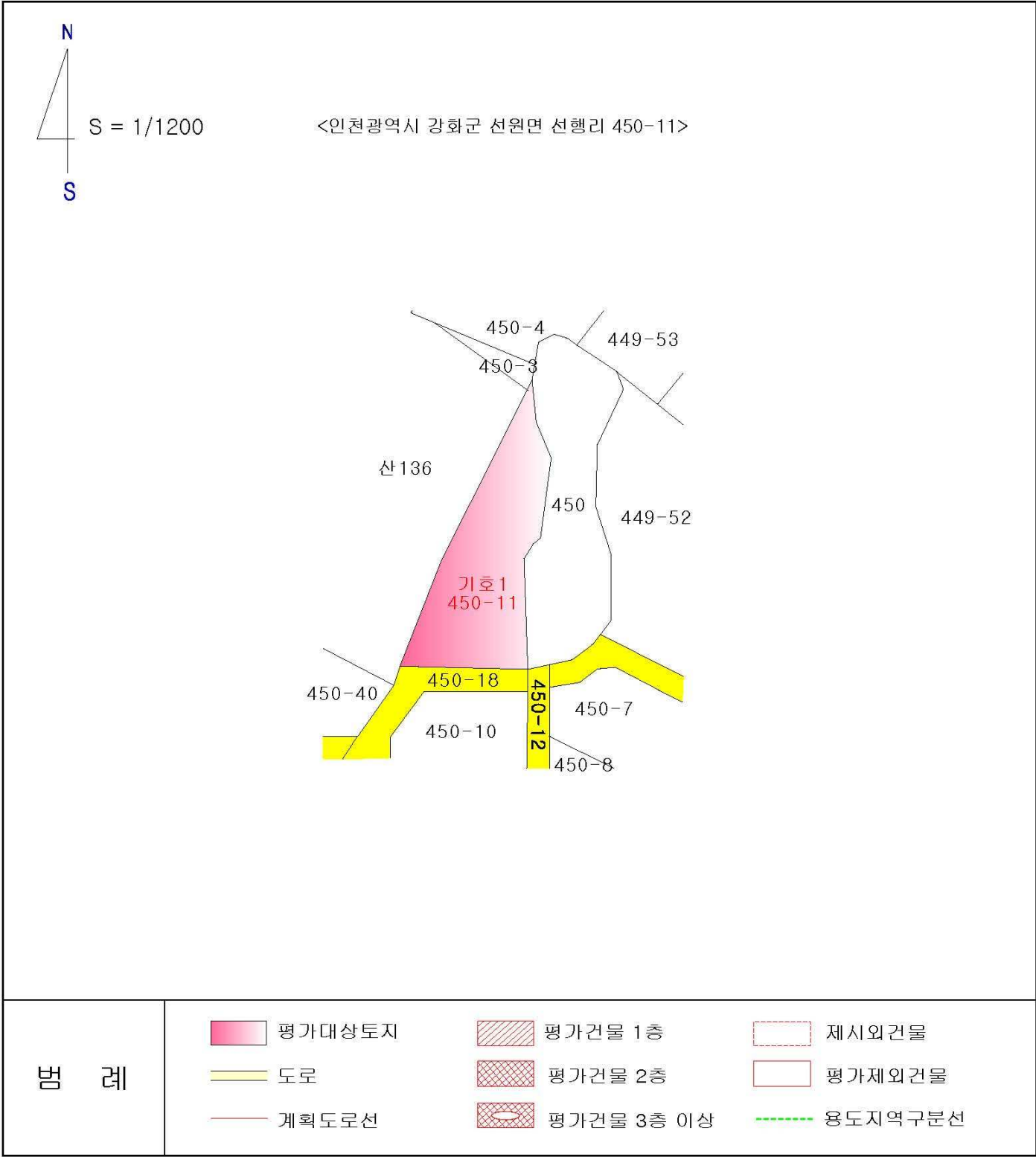


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-11
-------	--------------------------



지 적 개 황 도



사 진 용 지



【 본건 원경 】



【 본건 전경 】

(주)통일감정평가법인

410-837)경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호) TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871

문서번호: D150416-4004
시행일자: 2015. 07. 02
수 신: 대한토지신탁(주)
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재		
처리과			공람		
담당자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2015. 04. 16.자로 의뢰하신 『인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-11』
건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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

(주)통일감정평가법인 북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 통일북부D150416-4004호

대한토지신탁(주) (채무자: —) 귀하

일금 오십칠만육천사백원정 (₩576,400.-)

2015. 04. 16자로 의뢰하신 『 인천광역시 강화군 선원면 선행리 450-11 』 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	327,904	● 평 가 수 수 료 ● (66,912,000 x 11/10,000) + 145,000 = ₩218,603 218,603 x 1.5 = 327,905
(나) 실 비	여 비	180,000	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	13,700	
	기 타 실 비	2,500	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		196,200	
합 계(가 + 나)		₩524,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩52,400	
총 계		₩576,400	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩576,400	

※ 세금계산서 또는 현금영수증을 못 받으신 경우 연락바랍니다.

※ 통일감정평가법인 북부지사[128-85-41437]

★ 계좌번호 ★

◆ 농협 355-0008-3155-03 (주)통일감정평가법인 북부지사

2015년 07월 02일

(주)통일감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 장항동 864-2 (한신메트로폴리스 702호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871