감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	채무자 (주)신라저축은행 파산관재인 예금보험공사
건 명	경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외 소재 부동산
감정평가서번호	DA174-020301

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.

감정평가법인 Daeil Appraisal Board 대일감정원

06775 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 **316-2**외		
감 정 평 가 액	**\ 8,710,744,000.-**		
부동산의 종류	토지·건물	채 무 자	

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
1	근저당권	**1,300,000,000**원	**(**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
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2017.02.07**

(토지·건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 허 성 범 許盛범 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 재 철 (인)

감 정 평 가 액	팔십칠억일천칠십사만사천원정(₩8,710,744,000.-)		
의 뢰 인	채무자 (주)신라저축은행 파산관재인 예금보험공사	감정평가목적	일반거래(공매)
채 무 자		제 출 처	채무자 (주)신라저축은행 파산관재인 예금보험공사
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기 준 시 점	2017.02.07.
		조 사 기 간	2017.02.07.
		작 성 일	2017.02.10.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	22,700	토지	22,700	-	8,710,744,000
	건물	4,496	건물	-	-	-
	합 계					₩8,710,744,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

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 장 원 태 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 파주시 탄현면 금산리 소재 "동화경모공원" 북측 인근 계획관리지역 내에 위치하는 토지(공업나지 및 임야)로서, 채무자 (주)신라저축은행 파산관재인 예금보험공사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

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 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017.02.07.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2017.02.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ.감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 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 "공시지가기준법"

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 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

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 중 일련번호(1)~(3)은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장 상 316-2외 2필지로 등재되어 있는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

5. 본건 일련번호(4) 임지상에 식재된 자연생 임목은 경제가치가 희박하고 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

6. 본건 일련번호(가)~(저) 건물은 현황 멸실되었는 바 평가에서 제외되었음.

7. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	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	계획관리지역	83	18,728	449,000	8,408,872,000	일괄평가
2	"	333-1	공장용지	계획관리지역	1,140				
3	"	333-3	공장용지	계획관리지역	17,505				
4	"	333-4	임야	계획관리지역	3,972	3,972	76,000	301,872,000	
가	"	333-3, 316-2, 333-1 위삼지상 제1동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	현황 멸실
나	"	333-3, 316-2, 333-1 위삼지상 제2동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	현황 멸실
다	"	333-3, 316-2, 333-1 위삼지상 제3동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	현황 멸실
라	"	333-3, 316-2, 333-1 위삼지상 제4동호	공장	경량철골구조 기타지붕 (판넬) 1층	198	-	-	-	현황 멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	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)	
마	경기도 파주시 탄현면 금산리	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**5**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
바	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**6**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
사	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**7**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
아	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**8**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
자	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**9**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
차	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**10**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	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)	
카	경기도 파주시 탄현면 금산리	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**11**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실
타	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**12**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실
파	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**13**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실
하	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**14**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실
거	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**15**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실
너	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**16**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	-	-	-	현황 멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	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)	
더	경기도 파주시 탄현면 금산리	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**17**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
러	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**18**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
머	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**19**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
버	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**20**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
서	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**21**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실
어	"	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**22**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**198**	**-**	**-**	**-**	현황 멸실

(토지·건물)감정평가명세표

일련번호	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)	
저	경기도 파주시 탄현면 금산리	**333-3,** **316-2,** **333-1** 위삼지상 제**23**동호	공장	경량철골구조 기타지붕 **(**판넬**)** **1**층	**140**	-	-	-	현황 멸실
	합 계							**\ 8,710,744,000.-**	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

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

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

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 : 2016.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41480-2381(A)	금산리 345-31	1,498	공장용지	계획관리	사다리	동화경모공원 북측인근	361,000
			공업용	소로한면	완경사		
41480-2385(B)	금산리 산28-4	9,536	임야	계획관리	부정형	윗새잡이마을 남서측인근	59,000
			자연림	중로한면	완경사		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2016.01.01. ~ 2017.02.07.
- 대상지역 : 파주시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2016.01.01. ~ 2016.12.31.	1.387%	2016년 누계
2017.01.01. ~ 2017.02.07.	0.118%×38/31	12월 지가변동률 : 0.118%
누 계	1.534% (1.01534)	(1+0.01387)×(1+0.00118×38/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2017년 1월, 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2016년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	(A)금산리 345-31	1.05	1.05	1.00	0.85	1.00	1.00	0.937
	본건은 표준지 대비 가로조건(접면도로)에서 우세하나 획지조건(지세 및 장기간방치)에서 열세함.							

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
4	(B)금산리 산28-4	0.80	0.95	1.00	1.00	0.760
	본건은 표준지 대비 가로조건(접면도로 등)에서 열세하며 자연조건(지세 등)에서 열세함.					

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 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 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	금산리 345-2	공장 용지	3,054	계획관리 지역 공업용	1,465,920,000	480,000	담보 2015.03.19
2	금산리 315-18	공장 용지	3,483	계획관리 지역 공업용	1,671,840,000	480,000	경매 2016.09.17
3	금산리 345-17	공장 용지	1,470	계획관리 지역 공업용	661,500,000	450,000	담보 2016.08.22
4	금산리 331-5	창고 용지	590	계획관리 지역 창고시설	324,500,000	550,000	담보 2015.10.19
5	금산리 334-1	대	1,269	계획관리 지역 공업용	583,740,000	460,000	담보 2015.07.13
6 (본건)	금산리 316-2외	공장 용지	18,728	계획관리 지역 공업용	9,176,720,000	490,000	공매 2014.11.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
7 (본건)	금산리 333-4	임야	3,972	계획관리 지역 자연림	250,236,000	63,000	공매 2014.11.21
8 (본건)	금산리 333-1	공장용지	1,140	계획관리 지역 공업용	648,660,000	569,000	경매 2014.10.13
9	축현리 산87-4	임야	1,970	계획관리 지역 자연림	236,400,000	120,000	경매 2015.03.23
10	축현리 산98	임야	7,632	계획관리 지역 자연림	694,512,000	91,000	담보 2016.05.26
11	금산리 315-21	임야	6,597	계획관리 지역 자연림	521,163,000	79,000	경매 2016.09.17

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 / 건물	면적 (㎡)	용도지역 / 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	금산리 345-17	공장용지	1,470	계획관리 지역	840,000,000	458,000	2016.07.04
		건물	723.09	공업용			2003.10.30
	건물가격 산정 : 723.09 × 230,000(350,000×23/35) = 166,310,700원 토지가격 배분 : { 840,000,000 - 166,310,700 = 673,689,300 } ÷ 1,470.0 = 458,000원/㎡						
2	금산리 317-1	전	1,255	계획관리 지역	532,000,000	423,000	2016.08.02
		-	-	전			-
3	금산리 345-25	공장용지	2,762	계획관리 지역	1,685,000,000	450,000	2014.12.16
		건물	1,700.36	공업용			2005.04.06
	건물가격 산정 : 1,700.36 × 260,000(350,000×26/35) = 442,093,600원 토지가격 배분 : { 1,685,000,000 - 442,093,600 = 1,242,906,400 } ÷ 2,762.0 = 450,000원/㎡						
4	축현리 산87-4	임야	1,970	계획관리 지역	210,000,000	106,000	2016.10.31
		-	-	자연림			-
5	축현리 산122	임야	4,460	계획관리 지역	250,000,000	56,000	2016.12.23
		-	-	자연림			-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

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

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

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

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2016.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	금산리 316-2	공장용지	83	396,000	32,868,000
2	금산리 333-1	공장용지	1,140	396,000	451,440,000
3	금산리 333-3	공장용지	17,505	396,000	6,931,980,000
4	금산리 333-4	임야	3,972	42,400	168,412,800
합계			22,700		7,584,700,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
공장용지	파주시	최근1년	66.42	7	총 13건 중
공장			65.25	53	총 153건 중
임야			56.33	100	총 378건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(2, 11)를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	2	480,000	1.00601	1.00	1.000	482,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
B	11	79,000	1.00601	1.00	1.260	100,000

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #2	2016.09.17. ~ 2017.02.07.	파주시 계획관리지역	0.601% (1.00601)
평가사례 #11	2016.09.17. ~ 2017.02.07.	파주시 계획관리지역	0.601% (1.00601)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	2	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	표준지는 평가사례 대비 제요인에서 대등함.								
B	11	-	1.20	1.05	-	-	1.00	1.00	1.260
	표준지는 평가사례 대비 접근조건(접면도로 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	361,000	1.01534	1.00	1.000	366,000
B	59,000	1.01534	1.00	1.000	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(5) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	482,000	366,000	1.316
B	100,000	59,000	1.694

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41480-2381(A)	금산리 345-31	평가사례 #2	1.31	1 ~ 3
41480-2385(B)	금산리 산28-4	평가사례 #11	1.69	4

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 3	(A)361,000	1.01534	1.00	0.937	1.31	449,914	449,000
4	(B)59,000	1.01534	1.00	0.760	1.69	76,942	76,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 3	18,728	449,000	8,408,872,000	
4	3,972	76,000	301,872,000	
합계	22,700		8,710,744,000	

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. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	금산리 345-17	공장용지	1,470	계획관리지역	840,000,000	2016.07.01
		건물	723.09	공업용		2003.10.30
4	축현리 산87-4	임야	1,970	계획관리지역	210,000,000	2016.10.21
		-	-	자연림		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 4)를 비교사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

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

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	723.09	300,000	18/30	180,000	130,156,200

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	840,000,000	130,156,200	709,843,800
4	210,000,000	-	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	1,470	709,843,800	482,000	
4	1,970	210,000,000	106,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	1	482,000	1.00	1.01016	1.00	0.937	456,000
4	4	106,000	1.00	1.00545	1.00	0.765	81,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2016.07.01. ~ 2017.02.07.	계획관리지역	1.016% (1.01016)
거래사례 #4	2016.10.21. ~ 2017.02.07.	계획관리지역	0.545% (1.00545)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 3	1	1.05	1.05	-	1.00	0.85	1.00	1.00	0.937
	본건은 거래사례 대비 가로조건(접면도로 등) 및 접근조건(접근성 등)에서 우세하나 획지조건(장기간 방치)에서 열세함.								
4	4	-	0.90	0.85	-	-	1.00	1.00	0.765
	본건은 거래사례 대비 접근조건(접면도로 및 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.								

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 3	18,728	456,000	8,539,968,000	
4	3,972	81,000	321,732,000	
합계	22,700		8,861,700,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	8,710,744,000	
거래사례비교법	8,861,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 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)	8,710,744,000

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 파주시 탄현면 금산리 소재 "동화경모공원역" 북측 인근 및 "탄현면사무소"에서 서측으로 직선거리 약 1㎞ 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 소규모공장, 임야, 농경지, 주택 등이 혼재하는 시외곽지역으로서, 본건 남측 인근으로 동화경모공원, 남서측 인근으로 탄현산업단지 등이 위치하는 등 주변여건은 보통인 편임.

3. 교통상황

본건 남측 접면 도로(헤이리로)를 통해 본건으로의 차량 진출입이 가능하며, 본건 남측 부근에 노선버스정류장이 소재하나, 운행횟수, 본건까지의 거리 등의 여건을 감안할 때 대중교통사정은 다소 불편함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1)~(3) : 인접도로 대비 대체로 완경사지에 자체 평탄하게 조성한 부정형의 토지임.
일련번호(4) : 남동측 하향 완경사지이며, 부정형의 토지임.

2. 이용상황

일련번호(1)~(3) : 공업나지 상태로서 장기간 방치된 상태임.
일련번호(4) : 자연림 상태임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1)~(3) : 본건 남측 및 동측으로 노폭 약 20m의 아스팔트 포장도로에 접해 있음.
일련번호(4) : 현황 맹지임.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한
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>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

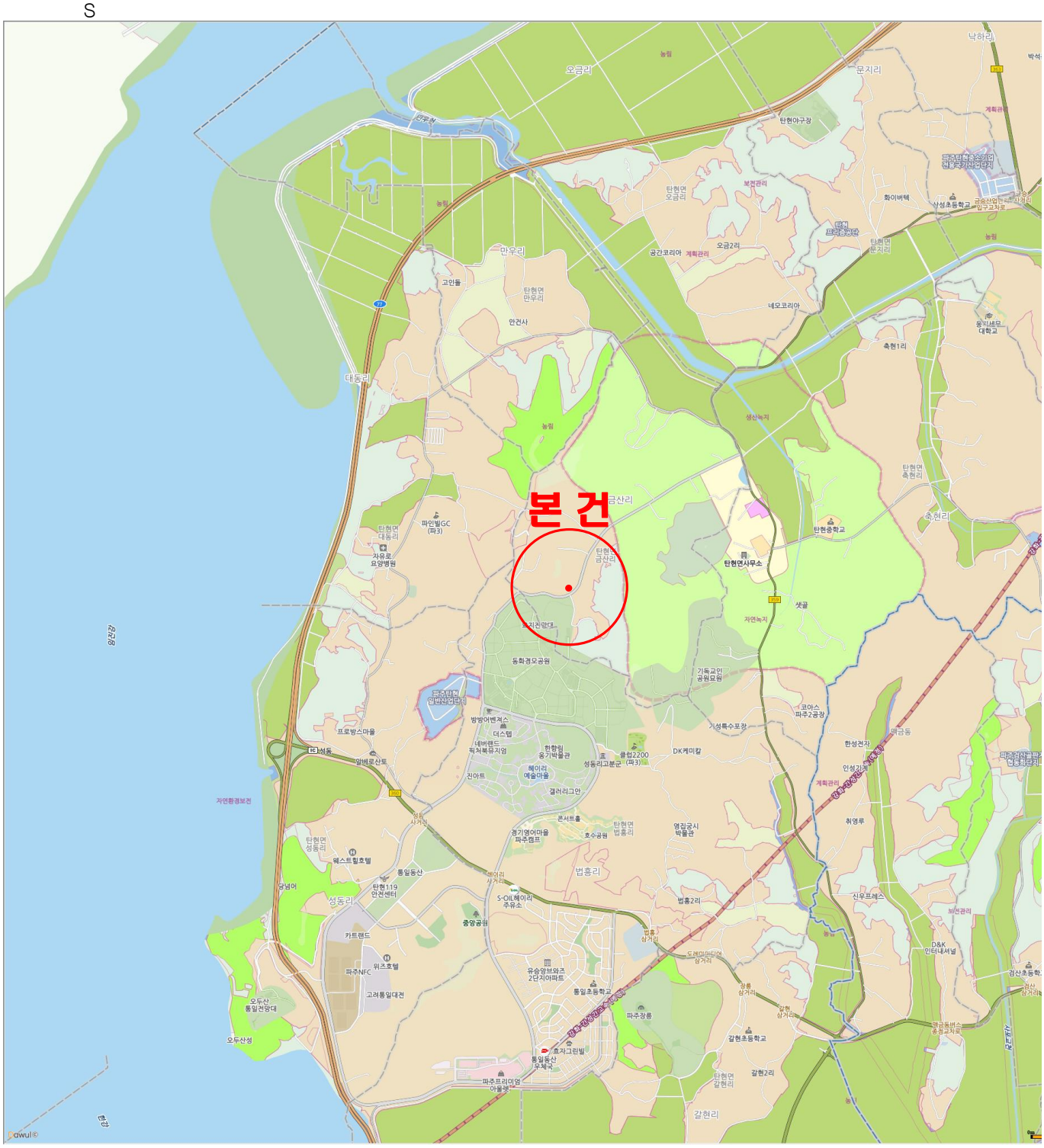
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

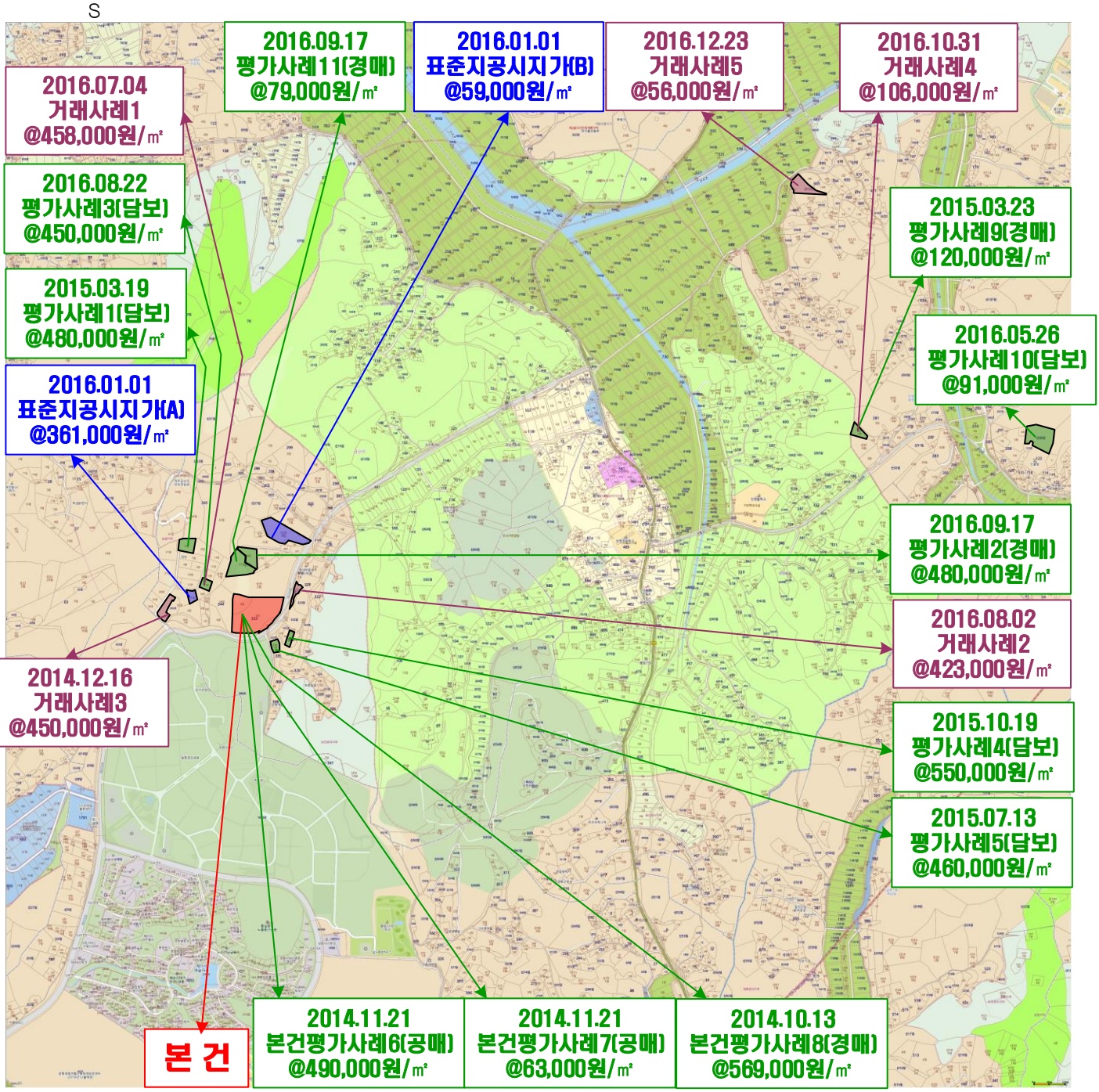
소재지	경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외



위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	경기도 파주시 탄현면 금산리 316-2외

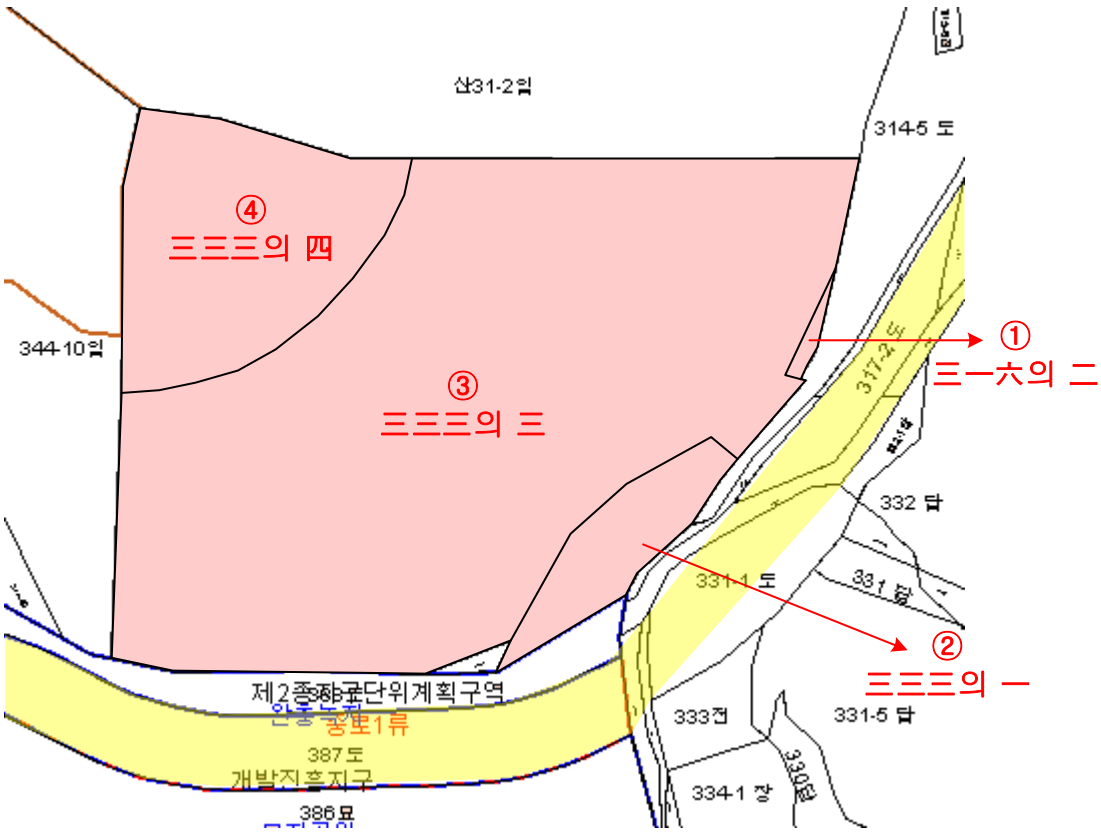


범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

일련번호 : (　　)

S : 1 / 2,000



현 황 사 진

본건 전경

본건 전경

현 황 사 진

본건 남측에서 촬영

본건 남동측에서 촬영

현 황 사 진

본건 진입도로

기호**(3)**

현 황 사 진

기호**(3)**

기호**(4)**