

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 평택시 오성면 죽리 2-6 외(부동산)

의뢰인 : 대한민국재향군인회장

번호 : A3170907-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

일신감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 70, 3층 302호(서초동, 동명빌딩)

TEL. (02)558-7004

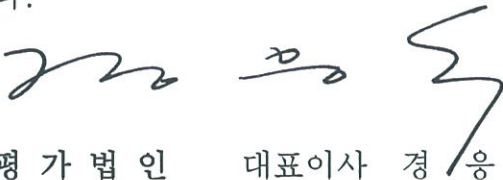
FAX. (02)565-1656



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
경응수



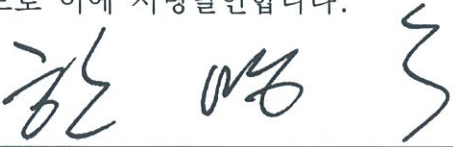


일신감정평가법인 대표이사 경응수 (서명 또는 인)

감정평가액		일백오십오억삼천일백구십만구천일백이십원정(₩15,531,909,120.-)					
의뢰인		대한민국재향군인회장	감정평가 목적		일반거래(구매)		
채무자		-	제출처		대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)		수탁자 대한토지신탁주식회사	기준가치		시장가치		
			감정평가조건		-		
목록표시근거		등기사항전부증명서, 귀제시목록	기준시점		조사기간	작성일	
			2017. 09. 12		2017. 09. 12	2017. 09. 15	
감정평가내용							
공부(公簿)(의뢰)			사정		감정평가액		
종류	면적(m²) 또는 수량		종류	면적(m²) 또는 수량		단가	금액
토지	16,010		토지	16,010		-	11,459,697,000
건물	9,884.01		건물	9,884.01		-	4,072,212,120
	이		하	여		백	
합계							₩15,531,909,120

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

심사자 : 감정평가사
한명수





감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 평택시 오성면 숙성리 소재 '오성면사무소' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서 일반거래(공매) 목적의 감정평가 건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

〈토지 개요〉

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
1	죽리 2-6	1,178	임야	상업용	계획 관리	중로 한면	사다리 평지	669,000	
2	죽리 2-7	120	임야	도로	계획 관리	맹지	부정형 평지	46,800	
3	죽리 2-9	1,066	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	515,700	
4	죽리 2-10	1,020	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	515,700	
5	죽리 2-11	1,264	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	555,200	
6	죽리 2-12	1,033	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	555,200	
7	죽리 2-13	1,183	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	555,200	
8	죽리 2-14	2,224	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	555,200	
9	죽리 2-15	2,407	임야	상업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	555,200	
10	죽리 2-16	2,673	임야	상업용	계획 관리	중로 한면	사다리 평지	669,000	
11	죽리 2-17	1,842	임야	도로	계획 관리	맹지	부정형 평지	137,200	

〈건물 개요〉

기호	소재지	구조 및 규모	주용도	면적(㎡)	사용승인일 (허가번호)	비고
가	죽리 2-6 위지상 에이동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	431.16 431.25	- (2008-건축녹지과 신축허가 -515)	



감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	구조 및 규모	주용도	면적(㎡)	사용승인일 (허가번호)	비고
나	죽리 2-9,2-6 위양지상 비동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 394.17 394.17	- (2008-건축녹지과 신축허가 -514)	
다	죽리 2-10 위지상 씨동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 375.99 375.71	- (2008-건축녹지과 신축허가 -513)	
라	죽리 2-11 위지상 디동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 463.44 463.44	- (2008-건축녹지과 신축허가 -512)	
마	죽리 2-12 위지상 이동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 373.30 373.02	- (2008-건축녹지과 신축허가 -511)	
바	죽리 2-13 위지상 에프동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 376.80 377	- (2008-건축녹지과 신축허가 -510)	
사	죽리 2-14 위지상 지동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 841.66 742.63	- (2008-건축녹지과 신축허가 -509)	
아	죽리 2-15 위지상 에이치동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 888.15 815.45	- (2008-건축녹지과 신축허가 -508)	
자	죽리 2-16 위지상 아이동	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 1층 2층	근린생활 시설 (소매점)	 948.20 818.47	- (2008-건축녹지과 신축허가 -507)	



감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

계획관리지역, 비행안전제2구역(전술) 등.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 조사완료일인 2017년 9월 12일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2017년 9월 12일임.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 등기사항전부증명서상에 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로 등재되어 있는 미준공 상태인 바 이를 감안하여 평가하였음.
- 2) 본건은 평택시장으로부터 산지전용허가(산지전용면적: 16,010㎡, 산지전용목적: 근생 및 도로부지조성, 허가기간: 2012.08.30~2018.08.28(기간연장)) 및 건축허가를 득하였으나 기준시점 현재 공사는 중단된 상태인 바 이를 감안하여 평가하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 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 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란, 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
- 3) 비교방식이란, 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식이란, 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 5) ‘공시지가기준법’이란, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

2.1 토지의 평가

평가대상 토지에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역의 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.2 건물의 평가

- 1) 평가대상 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.
- 2) 평가대상 건물은 사용승인 받지 않은 미준공 상태인 바 이를 감안하여 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

3.1 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

3.2 건물의 평가

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 토지평가액의 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

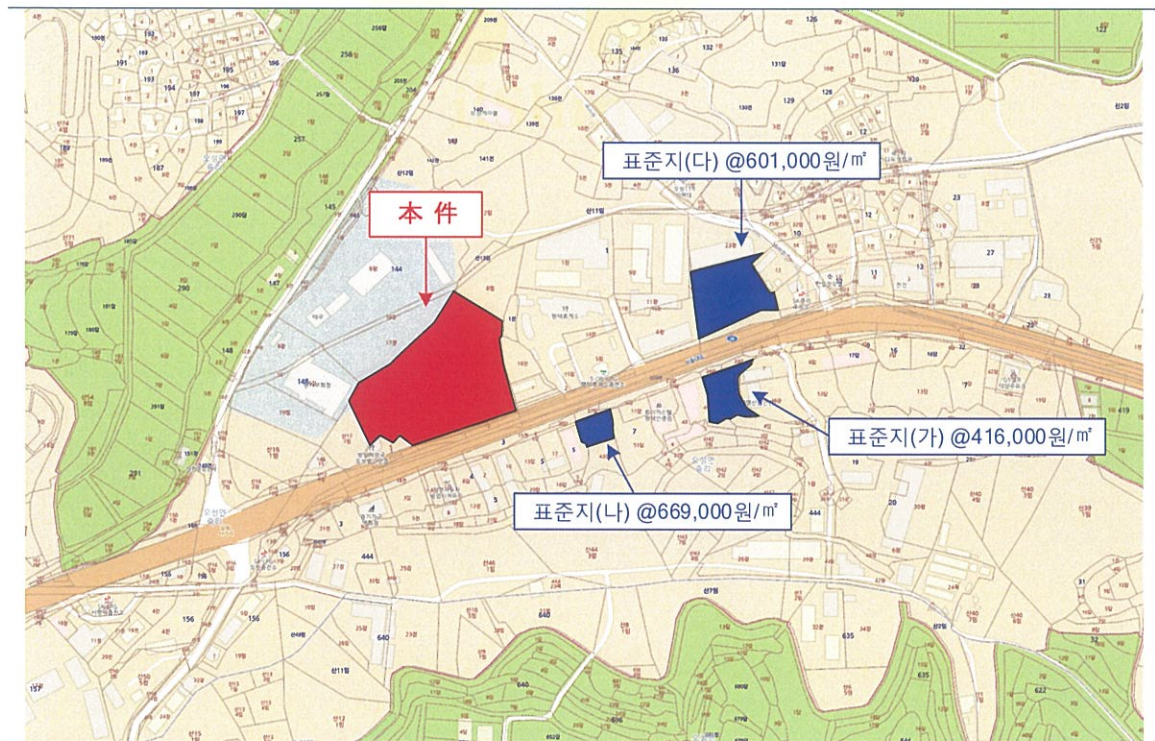
1.1 공시지가 표준지 선정

인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 아래의 표준지 중 기호 나)를 비교표준지로 선정함.

〈비교표준지〉

(공시기준일 : 2017년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)
가	죽리 7-8	2,081	전	전	계획 관리	중로 한면	부정형 평 지	416,000
나	죽리 7-15	990	대	상업용	계획 관리	중로 한면	사다리 평 지	669,000
다	죽리 10-11	4,734	공장 용지	공업용	계획 관리	중로 한면	부정형 평 지	601,000



감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.2 지가변동률

<지가변동률>

(경기도 평택시 계획관리지역 2017.01.01 ~ 2017.09.12)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2017.01.01 ~ 2017.07.31	4.457	2017년 7월 누계
2017.07.01 ~ 2017.07.31	0.429	2017년 7월 지가변동률
누 계 (2017.01.01 ~ 2017.09.12)	5.079	1.05079배 $\{(1+0.04457) \times (1+0.00429 \times 43/31)\}$

※ 2017년 8월 이후 지가변동률은 미고시되어 2017년 7월 지가변동률을 연장 적용하였음.

1.3 지역요인 비교

비교표준지 나)는 본건 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등함(1.00).

1.4 개별요인 비교

<개별요인 비교항목>

구 분		
조건	항목	세 항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 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 편의성
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 특별고압선과 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지



감정평가액 산출근거 및 결정의견

구 분		
조건	항목	세 항목
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

<개별요인 비교>

구 분	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호 1)	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건이 행정적 조건에서 열세함.							
기호 2),11)	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건이 행정적 조건에서 열세함.							
기호 3),4)	나	0.97	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.922
	본건이 가로 및 행정적 조건에서 열세함.							
기호 5),6)	나	0.97	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.903
	본건이 가로, 접근 및 행정적 조건에서 열세함.							
기호 7)	나	0.97	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	0.894
	본건이 가로, 접근 및 행정적 조건에서 열세함.							
기호 8)	나	0.97	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.922
	본건이 가로 및 행정적 조건에서 열세함.							
기호 9)	나	0.97	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	0.903
	본건이 가로, 접근 및 행정적 조건에서 열세함.							
기호 10)	나	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건이 행정적 조건에서 열세함.							



감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.5 그 밖의 요인

1.5.1 거래사례

〈인근지역 거래사례〉

구분	소재지	용도 지역	지목	토지 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡) [A]	개별지가 (원/㎡) [B]	% [A/B]	거래 시점	비고
1	죽리 7-14	계획 관리	답	1,986	1,382,300	696,000	403,500	172%	16.10.13	토지
2	죽리 444-1외	계획 관리	장	3,186.99	1,481,000	465,000	382,000	122%	15.12.17	토지, 건물
거래가액 : 2,030,000,000원 건물 : 일반철골구조 및 철근콘크리트조 공장, 사용승인 2008.09.23, 연면적 1,202.88㎡ 건물가액 549,000,000원(@456,000원/㎡)										
3	죽리 5 외	계획 관리	대	1,996	1,620,000	742,000	669,000	111%	15.10.22	토지, 건물
거래가액 : 1,620,000,000원 건물 : 경량철골구조 근생, 사용승인 2005.07.04, 연면적 506.32㎡ 건물가액 139,000,000원(@275,000원/㎡)										
4	죽리 산46-1	계획 관리	임	3,274.15	792,000	242,000	129,300	187	2017. 8월	토지

출처 : 등기사항전부증명서 및 kais

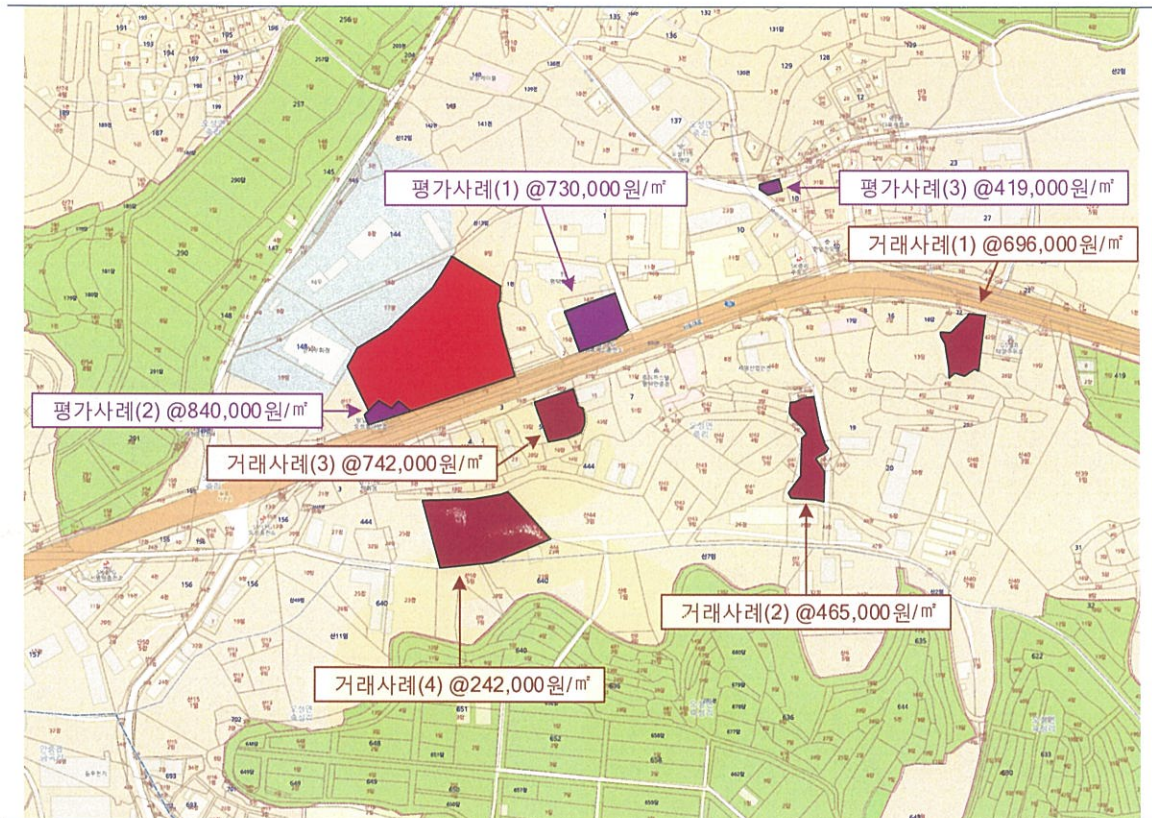
1.5.2 평가사례

〈인근지역 평가전례〉

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
1	죽리 1-5	잡	상업용	계획 관리	중로 한면	사다리 평 지	취득 처분	730,000	2015.03.24
2	죽리 5-1	대	상업용	계획 관리	중로 한면	부정형 평 지	담보	840,000	2017.08.10
3	죽리 10-25	임야	전기타	계획 관리	소로 각지	부정형 평 지	담보	419,000	2017.05.31



감정평가액 산출근거 및 결정의견



1.5.3 시세수준

〈시세수준〉

소재지	용도지역	도로조건	시세수준(원/㎡)	비 고
본건 인근 대	계획관리	중로	1,050,000 ~ 1,200,000원/㎡ 수준	38번 국도변
본건 인근 전, 답	계획관리	중로	750,000 ~ 900,000원/㎡ 수준	38번 국도변

1.5.4 그 밖의 요인 비교치의 결정

① 적용사례의 선정

표준지 나)와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례(3)을 적용사례로 선정하였음.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

〈적용사례의 선정〉

적용사례	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	토지단가 (원/㎡)	기준 시점
거래사례 (3)	죽리 5	1,996	대	상업용	계획 관리	중로 한면	사다리 평 지	742,000	2015.10.22

② 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00으로 적용하였음(1.00)

③ 시점수정

〈지가변동률〉

구분	기 간	지가변동률	비 고
거래사례(1)	2015.10.22 ~ 2017.09.12	13.793% (1.13793)	경기도 평택시 계획관리지역

④ 지역요인 비교

표준지 나와) 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00).

⑤ 개별요인 비교

〈개별요인 비교〉

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
나	거래사례 (3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.							

⑥ 격차율 산정

〈표준지의 격차율〉

구 분		단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
나	사례기준 표준지가격	742,000	1.00	1.13793	1.00	1.000	844,344	1.201
	시점수정한 표준지가격	669,000	-	1.05079	-	-	702,979	



감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉦ 그 밖의 요인 보정치의 결정

〈그 밖의 요인〉

보정률 결정의견	본건과 인근 유사지역 내 물건의 거래사례, 평가전례 및 시세수준 등을 종합하여 볼 때 증가요인이 있는 것으로 판단되어 이를 보정함.
그 밖의 요인	1.20

1.6 공시지가기준법에 의한 토지단가

〈토지단가 산출내역〉

구 분	공시지가 (원 / m ²)	지 가 변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
기호 1)	669,000	1.05079	1.00	0.950	1.20	801,396	801,000
기호 2),11)	669,000	1.05079	1.00	0.330	1.20	278,379	278,000
기호 3),4)	669,000	1.05079	1.00	0.922	1.20	777,775	778,000
기호 5),6)	669,000	1.05079	1.00	0.903	1.20	761,748	762,000
기호 7)	669,000	1.05079	1.00	0.894	1.20	754,155	754,000
기호 8)	669,000	1.05079	1.00	0.922	1.20	777,775	778,000
기호 9)	669,000	1.05079	1.00	0.903	1.20	761,748	762,000
기호 10)	669,000	1.05079	1.00	0.950	1.20	801,396	801,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

2.1 평가개요

대상 토지와 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

2.2 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기 거래사례(1)을 본건의 비교사례로 선정함.



감정평가액 산출근거 및 결정의견

〈비교사례〉

비교사례	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
거래사례 (1)	죽리 7-14	1,986	답	답	계획 관리	중로 한면	부정형 평 지	696,000	16.10.13

2.3 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.00).

2.4 시점수정

〈지가변동률〉

구분	기 간	지가변동률	비 고
거래사례(1)	2016.10.13 ~ 2017.09.12	6.367%(1.06367)	경기도 평택시 계획관리지역

2.5 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00).

2.6 개별요인 비교

〈개별요인 비교〉

구분	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호 1)	거래사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.07	1.05	1.00	1.124
	본건이 사례보다 획지 및 행정조건에서 우세함.							
기호 2),11)	거래사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.07	0.37	1.00	0.396
	본건이 획지조건은 우세하나 행정적 조건에서 열세함.							
기호 3),4)	거래사례 (1)	0.97	1.00	1.00	1.07	1.05	1.00	1.090
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건은 우세하나 가로조건은 열세함.							
기호 5),6)	거래사례 (1)	0.97	0.97	1.00	1.07	1.05	1.00	1.057
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건은 우세하나 가로조건 및 접근조건은 열세함.							



감정평가액 산출근거 및 결정의견

구분	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호 7)	거래사례 (1)	0.97	0.95	1.00	1.07	1.05	1.00	1.035
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건은 우세하나 가로조건 및 접근조건은 열세함.							
기호 8)	거래사례 (1)	0.97	1.00	1.00	1.07	1.05	1.00	1.090
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건은 우세하나 가로조건은 열세함.							
기호 9)	거래사례 (1)	0.97	0.97	1.00	1.07	1.05	1.00	1.057
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건은 우세하나 가로조건 및 접근조건은 열세함.							
기호 10)	거래사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.07	1.05	1.00	1.124
	본건이 사례보다 획지 및 행정적 조건에서 우세함.							

2.7 거래사례비교법에 의한 토지단가

<토지단가 산출내역>

구분	사례단가 (원 / m ²)	사정 보정	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
기호 1)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.124	832,113	832,000
기호 2),11)	696,000	1.00	1.06367	1.00	0.396	293,164	293,000
기호 3),4)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.090	806,943	807,000
기호 5),6)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.057	782,512	783,000
기호 7)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.035	766,225	766,000
기호 8)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.090	806,943	807,000
기호 9)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.057	782,512	783,000
기호 10)	696,000	1.00	1.06367	1.00	1.124	832,113	832,000



감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의한 시산가액

〈시산가액〉

구 분	공시지가기준법 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법 토지단가 (원/㎡)	비 고
기호 1)	801,000	832,000	-
기호 2),11)	278,000	293,000	
기호 3),4)	778,000	807,000	
기호 5),6)	778,000	783,000	
기호 7)	762,000	766,000	
기호 8)	762,000	807,000	
기호 9)	754,000	783,000	
기호 10)	778,000	832,000	

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 토지의 경우 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는 바, 본건의 가격결정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

5. 토지가격의 결정

〈토지가격〉

구 분	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)
기호 1	1,178	801,000	943,578,000
기호 2	120	278,000	33,360,000
기호 3	1,066	778,000	829,348,000
기호 4	1,020	778,000	793,560,000
기호 5	1,264	762,000	963,168,000
기호 6	1,033	762,000	787,146,000



감정평가액 산출근거 및 결정의견

구 분	토지면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)
기호 7	1,183	754,000	891,982,000
기호 8	2,224	778,000	1,730,272,000
기호 9	2,407	762,000	1,834,134,000
기호 10	2,673	801,000	2,141,073,000
기호 11	1,842	278,000	512,076,000
합 계	16,010	-	11,459,697,000

V. 건물평가액의 산출과정

1. 개요

본건 지상 소재 건물의 평가는 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

2. 적용단가

2.1 건물신축단가표(2017년)

〈신축단가〉

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	850,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	796,000	50 (45~55)

2.2 표준단가

건물의 구조, 마감상태, 현상 및 공정을 등 미준공 상태를 감안하여 본건에 적용할 표준단가를 아래와 같이 적용하였음.

〈표준단가〉

구 분	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)
가~자)	근린생활시설(소매점)	철근콘크리트조	-	530,000



감정평가액 산출근거 및 결정의견

〈본건 사진〉



본건 건물 전경1



본건 건물 전경2



본건 내부 전경1



본건 내부 전경2

2.3 부대설비 보정

〈부대설비 보정단가〉

구 분	설비내역	설비단가수준(원/㎡)
가)~자)	-	-

2.4 재조달원가 결정

〈재조달원가〉

구 분	표준단가(A) (원/㎡)	보정단가(B) (원/㎡)	재조달원가(A+B) (원/㎡)	비고
가)~자)	530,000	-	530,000	-

2.5 적용단가 결정

〈적용단가〉

구 분	재조달원가(가) (원/㎡)	적용단가(나) (원/㎡)	산출근거	비고
가)~자)	530,000	412,000	(나)=(가)×35/45	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.6 건물가격의 결정

〈건물가격〉

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가격(원)	비 고
가)에이동	862.41	412,000	355,312,920	
나)비동	788.34	412,000	324,796,080	
다)씨동	751.70	412,000	309,700,400	
라)디동	926.88	412,000	381,874,560	
마)이동	746.32	412,000	307,483,840	
바)에프동	753.80	412,000	310,565,600	
사)지동	1,584.29	412,000	652,727,480	
아)에이치동	1,703.60	412,000	701,883,200	
자)아이동	1,766.67	412,000	727,868,040	
합계	9,884.01	-	4,072,212,120	

VI. 감정평가액 결정 의견

본건 토지, 건물에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 다음과 같이 결정함.

〈감정평가액의 결정〉

구 분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	16,010	16,010	-	11,459,697,000	-
건물	9,884.01	9,884.01	-	4,072,212,120	-
합계	-	-	-	15,531,909,120	-

금일백오십오억삼천일백구십만구천일백이십원(W15,531,909,120.-)



토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 평택시 오성면 죽리	2-6	임야	계획관리지역	1,178	1,178	801,000	943,578,000	
2	동소	2-7	임야	계획관리지역	120	120	278,000	33,360,000	예정도로부분
3	동소	2-9	임야	계획관리지역	1,066	1,066	778,000	829,348,000	
4	동소	2-10	임야	계획관리지역	1,020	1,020	778,000	793,560,000	
5	동소	2-11	임야	계획관리지역	1,264	1,264	762,000	963,168,000	
6	동소	2-12	임야	계획관리지역	1,033	1,033	762,000	787,146,000	
7	동소	2-13	임야	계획관리지역	1,183	1,183	754,000	891,982,000	
8	동소	2-14	임야	계획관리지역	2,224	2,224	778,000	1,730,272,000	
9	동소	2-15	임야	계획관리지역	2,407	2,407	762,000	1,834,134,000	
10	동소	2-16	임야	계획관리지역	2,673	2,673	801,000	2,141,073,000	
11	동소	2-17	임야	계획관리지역	1,842	1,842	278,000	512,076,000	예정도로부분
가	동소	2-6 위지상 평택 파비농 에이동	근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	431.16	862.41	412,000	355,312,920	530,000 x35/45
				2층	431.25				
나	동소	2-9,2-6 위양지상 평택 파비농 비동	근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	394.17	788.34	412,000	324,796,080	530,000 x35/45
				2층	394.17				
다	동소	2-10 위지상 평택 파비농 씨동	근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	375.99	751.70	412,000	309,700,400	530,000 x35/45



토지 · 건물 감정평가명세서표

Page. 2

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
라	동소	2-11 위지상 평택 파비농 디동	근린생활 시설 (소매점)	2층	375.71				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	463.44	926.88	412,000	381,874,560	530,000 x35/45
마	동소	2-12 위지상 평택 파비농 이동	근린생활 시설 (소매점)	2층	463.44				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	373.30	746.32	412,000	307,483,840	530,000 x35/45
바	동소	2-13 위지상 평택 파비농 에프동	근린생활 시설 (소매점)	2층	373.02				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	376.80	753.80	412,000	310,565,600	530,000 x35/45
사	동소	2-14 위지상 평택 파비농 지동	근린생활 시설 (소매점)	2층	377				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	841.66	1,584.29	412,000	652,727,480	530,000 x35/45
아	동소	2-15 위지상 평택 파비농 에이치동	근린생활 시설 (소매점)	2층	742.63				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	888.15	1,703.60	412,000	701,883,200	530,000 x35/45
자	동소	2-16 위지상 평택 파비농 아이동	근린생활 시설 (소매점)	2층	815.45				
				철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층					
				1층	948.20	1,766.67	412,000	727,868,040	530,000



Page. 3

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
				2층	818.47				x35/45
	합계			< 이 하 여 백 >				₩15,531,909,120.-	



토 지 감 정 평 가 요 항 표

Page. 1

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 평택시 오성면 숙성리 소재 '오성면사무소' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공장, 창고 및 주유소 등이 소재하는 국도주변상가지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량진입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 바 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 불편한 편임.

3. 형태 및 이용상황

남측 하향 완경사지를 평탄하게 조성한 일단의 부정형 토지로서 근린생활시설(평택 파비뇽) 부지로 개발 중이었으나, 기준시점 현재 공사는 중단된 상태임.

4. 인접 도로상태

남측으로 왕복4차선인 38번 국도에 접하며, 단지내 도로(기호 2),11)토지)가 개설될 예정임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1),3)~9),11): 계획관리지역(2010.9.15), 비행안전제2구역(전술)임.

기호 2),10): 계획관리지역(2010.9.15), 대로1류(폭35M~40M)(접합), 비행안전제2구역(전술), 접도구역임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.



건 물 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기 타 설 비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 건물의 구조

기호 가)~자): 철근콘크리트조 경사슬라브지붕 2층 건물로서 별첨 '사진용지'와 같이 공사가 중단된 상태임.

2. 이용상태

근린생활시설(평택 파비농)로 건축허가를 득하여 공사 중단된 상태임.
(별첨'건물이용 및 임대현황'참조)

3. 위생 및 냉난방설비

-.

4. 기 타 설 비

-.

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계 및 기타

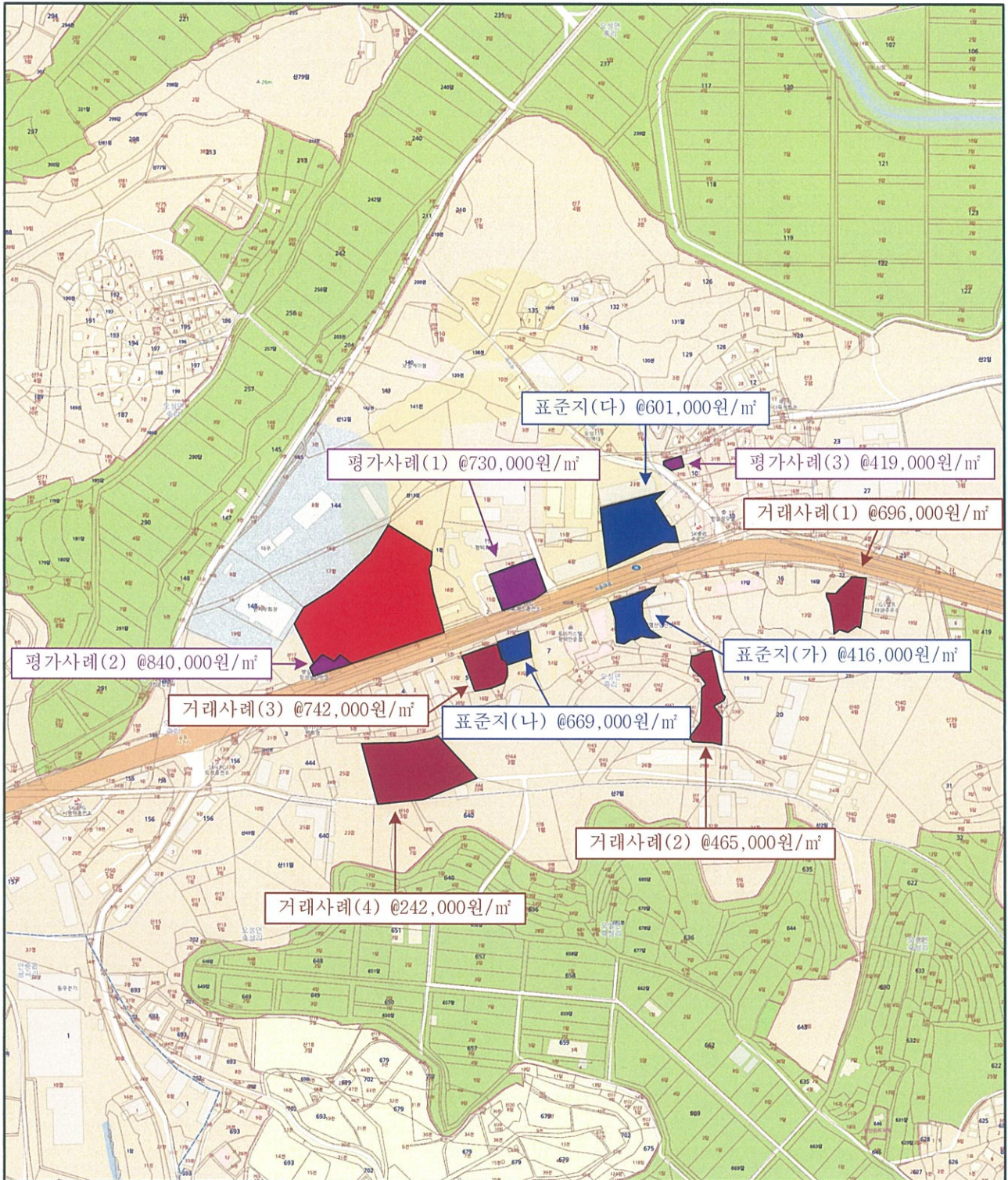
임대관계는 미상임.



위 치 도



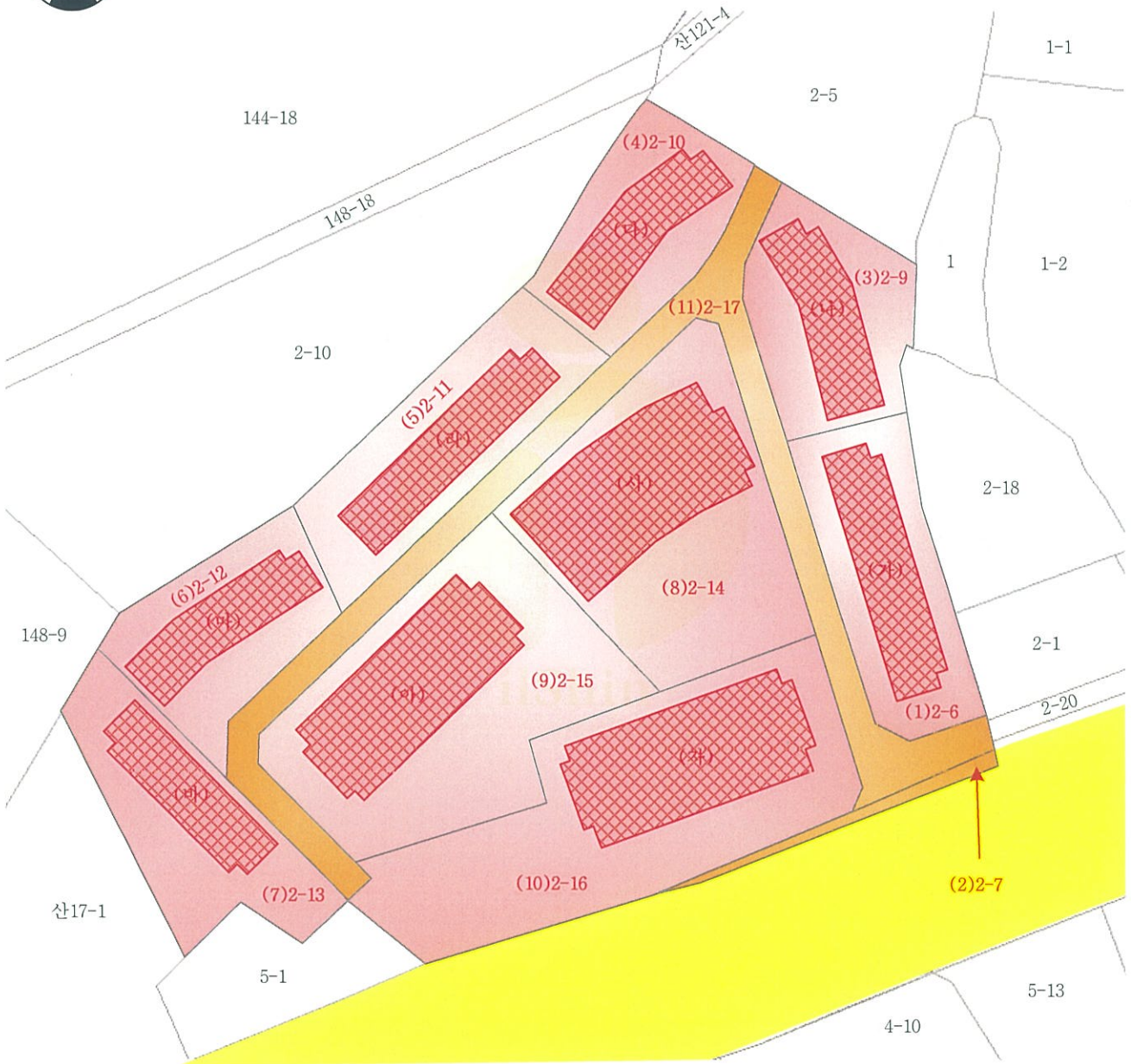
경기도 평택시 오성면 죽리 2-6 외



지 적 개 황 도



No Scale



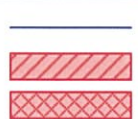
범 레



평가대상토지

도 로

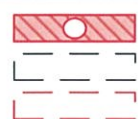
도시계획선



용도지역구분선

평가건물 1층

평가건물 2층



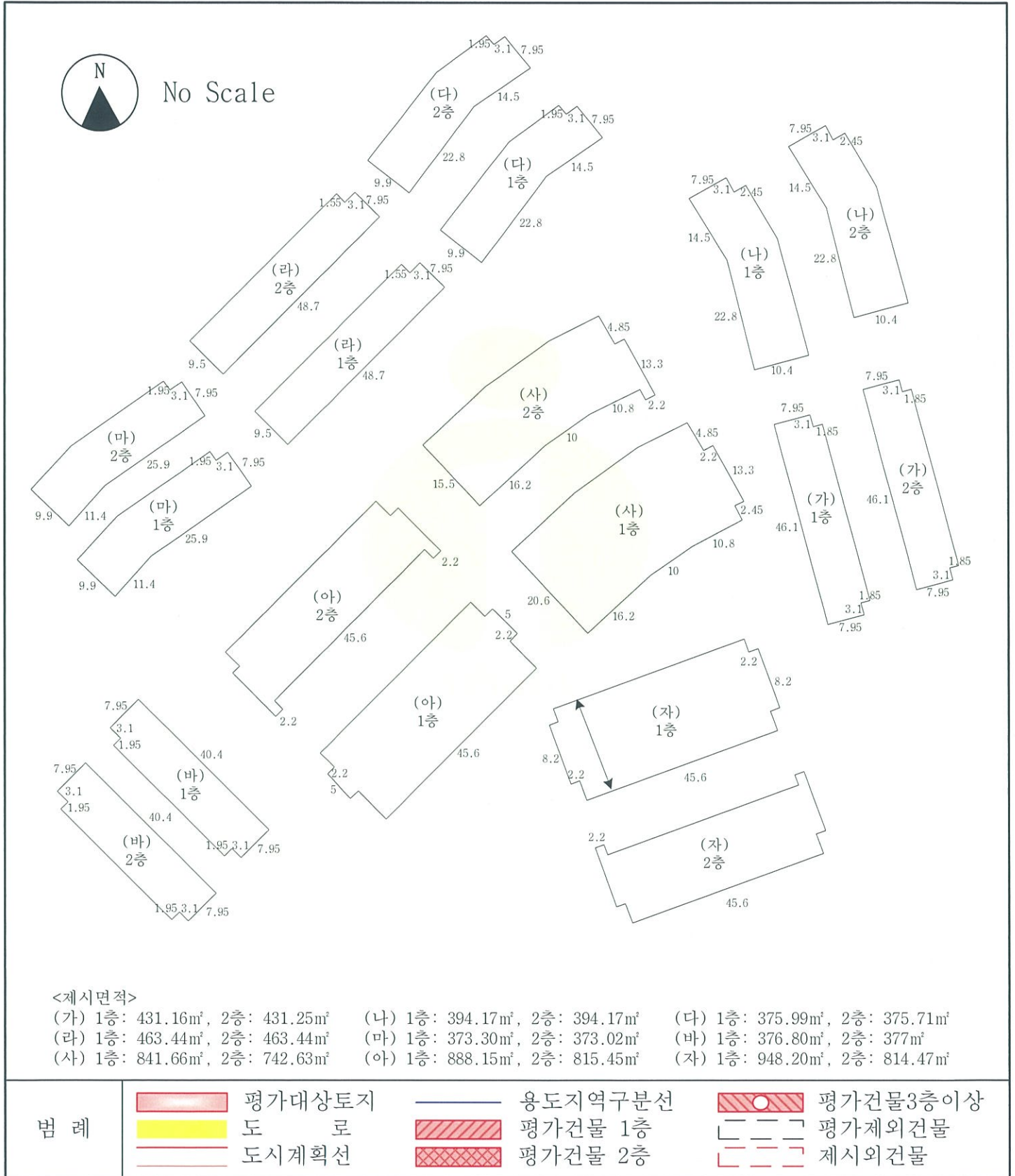
평가건물3층이상

평가제외건물

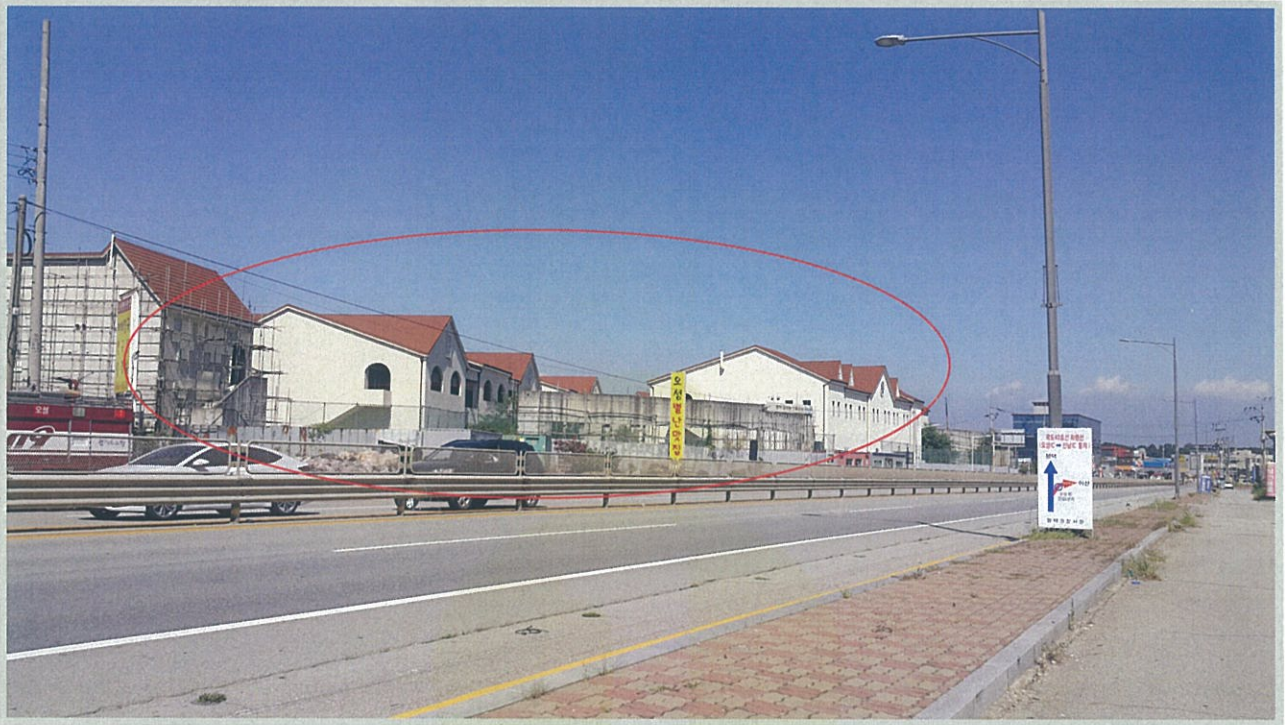
제시외건물



건물개황도



사 진 용 지



[본건 전경1]



[본건 전경2]

사 진 용 지



[본건 전경3]



[본건 전경4]



사 진 용 지



[기호 가)에이동 전경]



[기호 가)에이동 내부 전경]



[기호 나)비동 전경]

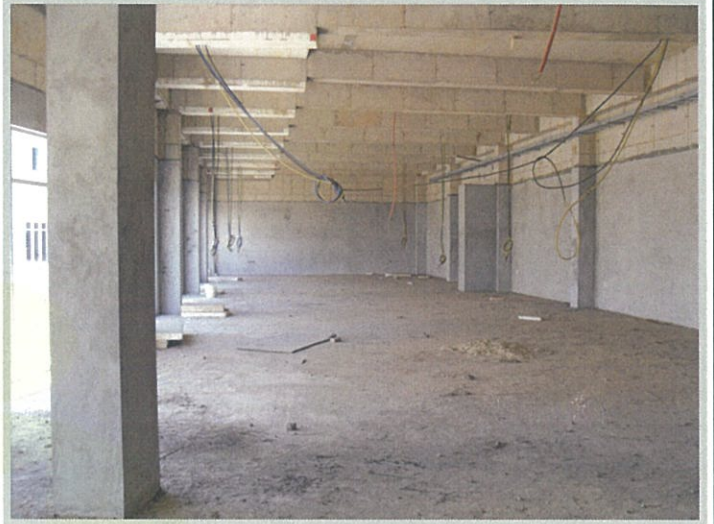


[기호 나)비동 내부 전경]

사 진 용 지



[기호 다)디동 전경]



[기호 다)디동 내부 전경]



[기호 라)이동 전경]



[기호 라)이동 내부 전경]



사 진 용 지



[기호 마)에프동 전경]



[기호 마)에프동 내부 전경]



[기호 바)지동 전경]



[기호 바)지동 내부 전경]

사 진 용 지



[기호 사)지동 전경]



[기호 사)지동 내부 전경]



[기호 아)에이치동 전경]



[기호 아)에이치동 내부 전경]

사 진 용 지



[기호 자)아이동 전경]



[기호 자)아이동 내부 전경]



[주변 전경1]



[주변 전경2]

일 신 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 70, 3층 302호(서초동, 동명빌딩)

/TEL.(02)558-7004 /FAX.(02)565-1656

문서번호: A3170907-001

시행일자: 2017. 09. 15

수 신: 대한민국재향군인회장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 일신감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2017. 09. 07.자 귀 제 『향군경-873』 호로 의뢰하신 『경기도 평택시 오성면 죽리 2-6 외』 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.

일 신 감 정 평 가 법 인
대표이사 경 응 수



청 구 서

감정평가서번호 : A3170907-001

대한민국재향군인회장 귀하

一金구백팔십육만팔천일백원整 (₩9,868,100.-)

2017. 09. 07자 귀 제 『향군경-873』호로 의뢰하신 『경기도 평택시 오성면 죽리 2-6 외』 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	8,971,316	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) (15,531,909,120 x 6/10,000 x 0.8) + 1,516,000 = ₩8,971,316
(나)	여 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	0	
합 계(가 + 나)		₩8,971,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩897,100	
총 계		₩9,868,100	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩9,868,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(70907-001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★
 ◆ 농협은행 301-0192-4799-71 (주)일신감정평가법인

2017년 09월 15일

일 신 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 서초중앙로 70, 3층 302호(서초동, 동명빌딩)
 TEL.(02)558-7004 FAX.(02)565-1656

[공급자(사업자)등록번호 : 177-87-00373]