

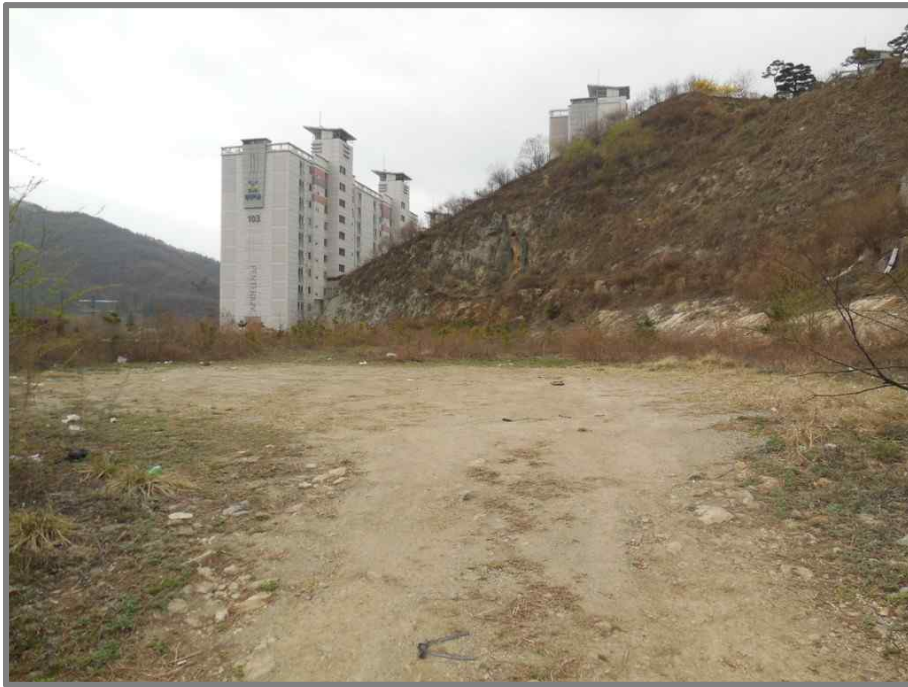
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 광주시 송정동 3-72 외
소재부동산

평가서번호 : 가온 1503-04-3223

의뢰인 : 대한토지신탁(주)



|주|가온감정평가법인
경 기 동 부 지 사
TEL.(031)712-0090 FAX.(031)712-0248

지 사 장 최 광 준



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.



감정평가 심사인증서

감정평가서번호	가온1503-04-3223	인 증 번 호	가온150406-07호
심사요청본지사	경기동부지사	담당감정평가사	김지상
제 출 처	대한토지신탁(주)		
물 건 소 재 지	경기도 광주시 송정동 3-72외		
감 정 평 가 액	一金壹拾壹億五阡八百參拾七萬四阡원整 (₩1,158,374,000.-)		

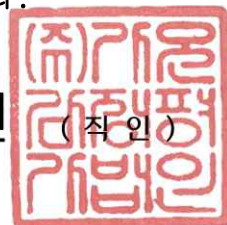
상기 감정평가서는 우리법인의 심사운영규정에 따라 본사 감정평가심사위원회에서
심의한 결과 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 (직인)

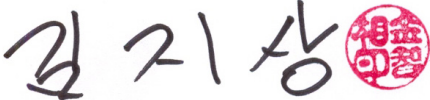



상기 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라
공정하게 수행되었기에 심사인증서를 발행합니다.

|주|가온감정평가법인 (직인)



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.									
감정평가사 김 지 상									
감정평가액		一金壹拾壹億五仟八百參拾七萬四仟원整 (₩1,158,374,000.-)							
의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매			
채무자		안성자		제출처 (채권기관)		대한토지신탁(주)			
소유자또는 대상업체명		대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
물건목록 표시근거		귀제시목록		기준시점		조사기간		작성일	
				2015.04.02		2015.04.02		2015.04.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액				
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액			
	토지	3,802	토지	3,802	-	1,158,374,000			
	이		하	여	백				
	합계					₩1,158,374,000.-			
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.								
	심사자 : 감정평가사								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 "드림힐전원주택단지"내 위치하는 부동산(토지)으로서, 대한 토지신탁주식회사의 공매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 감정평가 3방식(원가방식, 비교방식, 수익방식) 중 아래와 같이 감정평가 하였음.

나. 토지

토지의 감정평가방법 중 원가방식(원가법)은 조성토지에 적합한 방법으로 감정평가 대상토지에 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래 발생할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 토지의 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 비교방식(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 조건

-

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2015.04.02일로 하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 소유자 미상의 관상수 수기가 식재되어 있으니 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호(1)일부 및 기호(2) 전부는 수변구역에 저촉되고 있는바, 토지이용계획확인서상의 면적을 개략적으로 산정하여 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하오니 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호(1)은 전면(남동측)부분은 축대가 조성되어있고, 일부는 평탄화가 되어 있으나 후면(북서측) 일부는 법면부분인바 이를 감안하여 감정평가 하였고, 기호(2)는 현황 도로인바, 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 대상토지 개요

(공시기준일 : 2014.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	송정동 3-72	임	3,796.0	주거나지 (일부법면)	계획관리	세각 (가)	부정형 완경사	217,600
2	송정동 3-95	임	6.0	도로	계획관리	-	부정형 완경사	224,000

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2015.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	송정동 3-4	대	686.0	단독주택	계획관리	세각 (가)	사다리 완경사	420,000

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

(광주시 계획관리지역)

기간	지가변동율(%)	비고
2015.01.01 ~ 2015.02.28	0.152%	2015년 2월까지 누계
2015.02.01 ~ 2015.02.28	0.176%	2015년 2월분
누 계 2015.01.01 ~ 2015.04.02	0.36% (1.00360배)	$(1 + 0.00152) \times$ $(1 + 0.00176 \times 33/28)$

※ 2015년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2015년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 가치형성요인(지역요인) 비교

1) 가치형성요인(지역요인) 비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통수단 및 공공시설과의 접근성 등
환경조건	상업 및 편의시설, 공공시설의 배치상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 가치형성요인(지역요인) 비교치 결정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인(개별요인)의 비교

1) 가치형성요인(개별요인) 비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 가치형성요인(개별요인) 비교치 결정

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.60	0.86	1.00	0.516
본건은 비교표준지 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세함.								
2	A	1.00	1.00	1.00	0.60	0.28	1.00	0.168
본건은 비교표준지 대비 획지조건, 행정적조건에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지,건물 일체 거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#1	송정동 3-18	대	560.0	단독주택	계획관리	401,652,000	579,000	14.11.12
토지,건물 거래가액 중 토지가액만의 적정 단가임.								

3) 인근 감정평가전례

(자료출처:협회 감정평가정보)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
1	송정동 3-72 (본건)	임	3,796.0	주거나지	계획관리	335,000	공매	11.12.20
2	송정동 3-95 (본건)	임	6.0	도로	계획관리	112,000	공매	11.12.20
3	송정동 3-83	임	846.0	단독주택	계획관리	500,000	경매	13.04.18
4	지월리 733-16외	임	906 (일단지)	주거나지 (건축 허가득)	계획관리	318,000	담보	14.07.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점
5	지월리 733-32외	임	697 (일단지)	주거나지 (건축 허가득)	계획관리	320,000	담보	14.03.13
6	송정동 3-2	대	527.0	단독주택	계획관리	506,000	담보	12.12.13

4) 인근지역 지가수준

구분	지가수준(원/㎡)	비고
본건 인근 허가 가능 임야	280,000 ~ 350,000원/㎡ 내외 수준	계획관리

5) 경매통계분석

가) 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

(자료출처:인포케어)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	경매감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	기준시점
					낙찰가액 (원)	낙찰률 (%)	낙찰시점
#a	송정동 3-83	임	846	단독주택	423,000,000	500,000	13.04.18
					270,720,000	64	13.09.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근의 경매통계분석

(자료출처:인포케어)

구분	용도	광주시		송정동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/임야	62.18	102	41.74	1
최근 6개월간 평균	토지/임야	62.95	55	-	-

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 사례의 선정

거래사례(평가전례)중에서 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하
는바, <평가전례 3>를 선정하였음.

나) 산출 산식

$$\text{거래사례(평가전례)기준 표준지공시지가 가격} = \text{사례(전례)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지공시지가 시점수정가격} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$$

다) 시점수정

(광주시 계획관리지역)

구분	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가전례 3	2013.04.18 ~ 2015.04.02	계획관리	3.523%
			(1.03523)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 사례, 표준지 가치형성요인(개별요인) 비교

비교 표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
비교표준지는 사례대비 행정적조건에서 우세함.								

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가전례 3	500,000	1.03523	1.00	1.150	595,257	1.41
비교표준지 A	420,000	1.00360	1.00	1.000	421,512	

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 40%(1.40)를 상향 보정함.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	420,000	1.00360	1.00	0.516	1.40	304,500	305,000
2	420,000	1.00360	1.00	0.168	1.40	99,140	99,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

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

나. 비교 거래사례의 채택

거래사례(평가전례)중에서 용도지역, 이용상황등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하는바, <거래사례 #1>를 선정하였음.

다. 사정보정

정상적인 사례로서 별도의 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00)

라. 시점수정

(광주시 계획관리지역)

구분	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2014.11.12 ~ 2015.04.02	계획관리	0.599%
			(1.00599)

마. 가치형성요인(지역요인) 비교

본건은 사례 인근지역에 소재하는 바 가치형성요인(지역요인)은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 가치형성요인(개별요인) 비교

본건	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	0.64	0.82	1.00	0.525
본건은 거래사례 대비 획지조건 및 행정적조건에서 열세함.								
2	#1	1.00	1.00	1.00	0.64	0.27	1.00	0.173
본건은 거래사례 대비 획지조건 및 행정적조건에서 열세함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건	거래 사례	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	579,000	1.00	1.00599	1.00	0.525	305,796	306,000
2	#1	579,000	1.00	1.00599	1.00	0.173	100,767	101,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액 합리성 검토 및 토지 시산가액의 결정

가. 시산가액

구분	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	305,000	306,000	305,000
2	99,000	101,000	99,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격을 비교해 보고 당해 평가목적(공매) 등을 종합적으로 고려해 볼 때 공시지가기준법에 의한 가격의 합리성이 인정됨.

다. 토지평가액의 결정

본건 인근의 정상적인 지가수준등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지평가액으로 결정하였음.

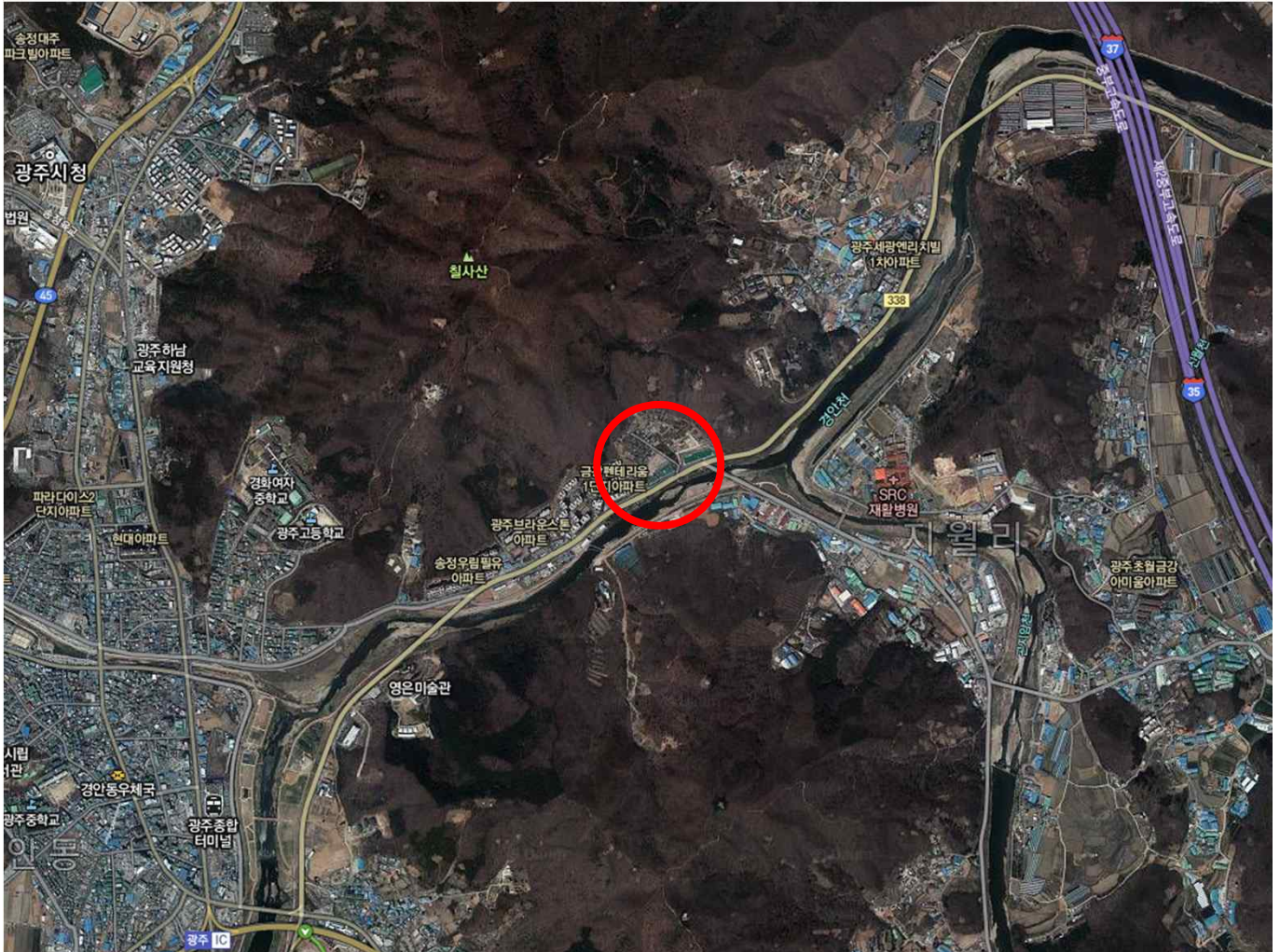
구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	3,802.0	-	1,158,374,000	-
합계			₩1,158,374,000	-

토지 감정평가명세표

페이지 : 1

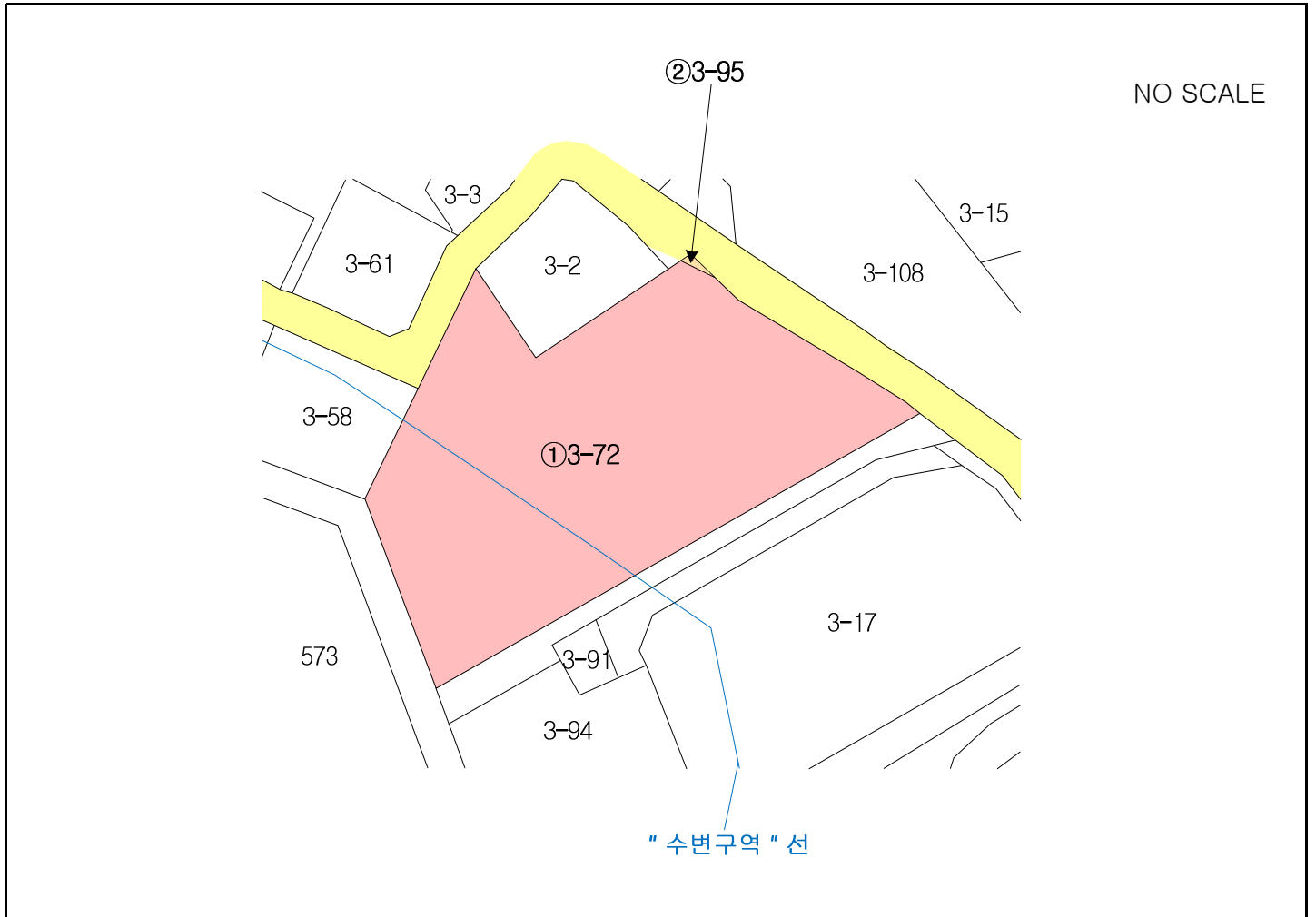
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 광주시 송정동	3-72	임	계획관리지역	3,796	3,796	305,000	1,157,780,000	현황'도로'
2	"	3-95	임	계획관리지역	6	6	99,000	594,000	
합 계							₩1,158,374,000.-		
				이 하		여	백		

입지 감정평가요항표



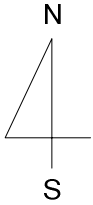
지리적 위치	본건은 경기도 광주시 송정동 소재 "드림힐전원주택단지"내 위치함.
주위 환경	본건 인근은 공동주택, 단독주택, 물류창고, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시됨.
간선도로 상태	본건 남측 인근에 위치하는 지방도 338번을 통해 인접지역과 연계되는바, 간선도로 상태는 보통시 됨.
대중교통 상황	본건 인근에 노선버스정류장이 소재하는등 제반교통상황은 보통시 됨.
입지적 특이사항	-

토지 감정평가요항표



형 태	공히 대체로 부정형의 완경사지임.
이용상황	기호(1)은 일부 주거나지 및 일부 법면으로 이용 중이며, 기호(2)는 현황 도로임.
인접도로 상태	공히 북동측 및 북서측으로 세로가에 접함.
토지이용계획 관계	공히 계획관리지역(계획관리),준보전산지,자연보전권역,공장설립승인지역,배출시 설설치제한지역,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역,(한강)수변구역(수변구역 지 촉사항은 친수사업과 친수사업팀에 별도확인요),특별대책지역(1권역)임.
제시외 물건	-
기타사항	-

광역위치도

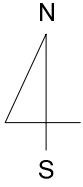


소재지

경기도 광주시 송정동 3-72외

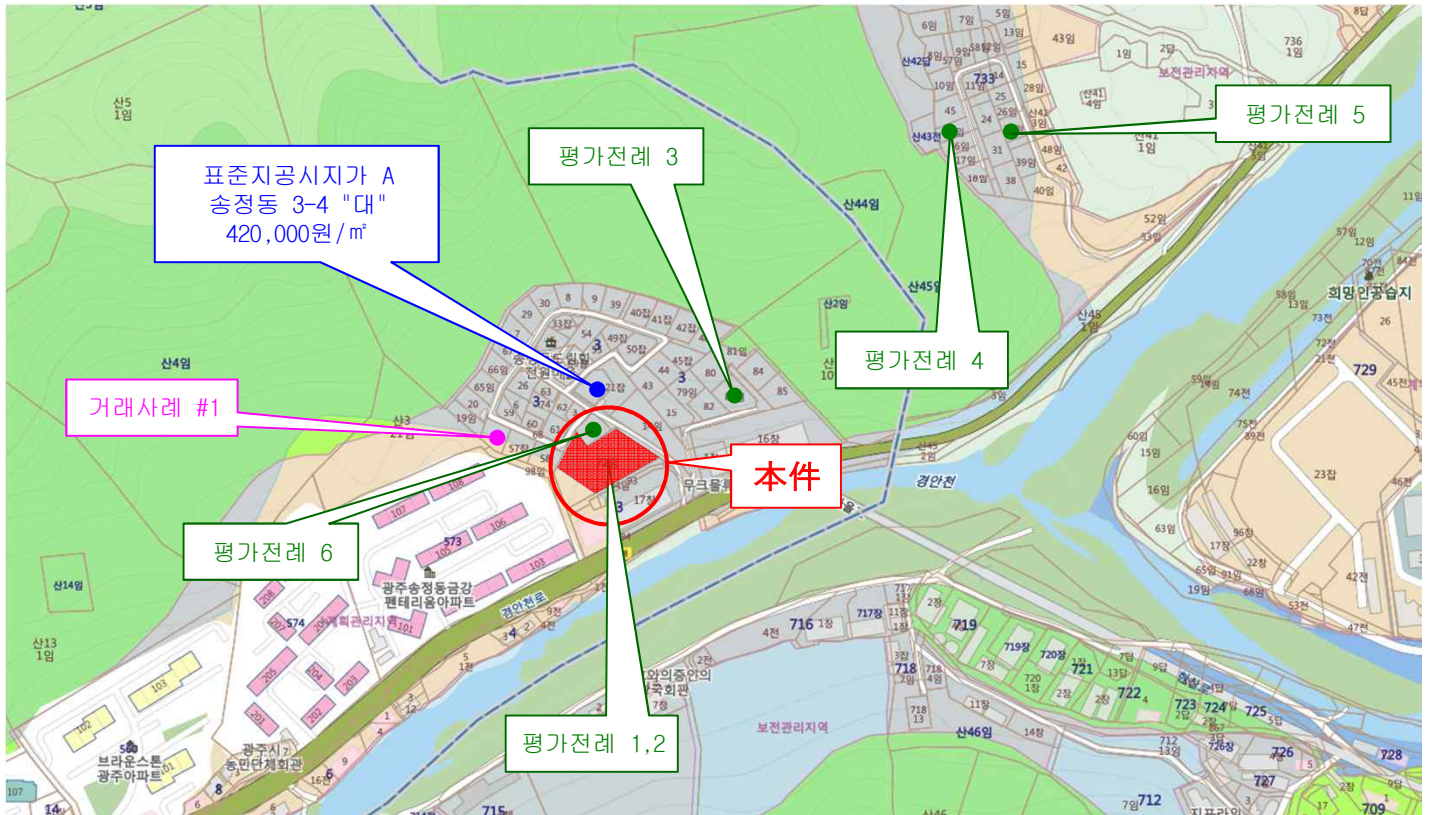


상 세 위 치 도



소 재 지

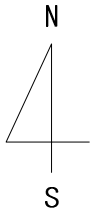
경기도 광주시 송정동 3-72외



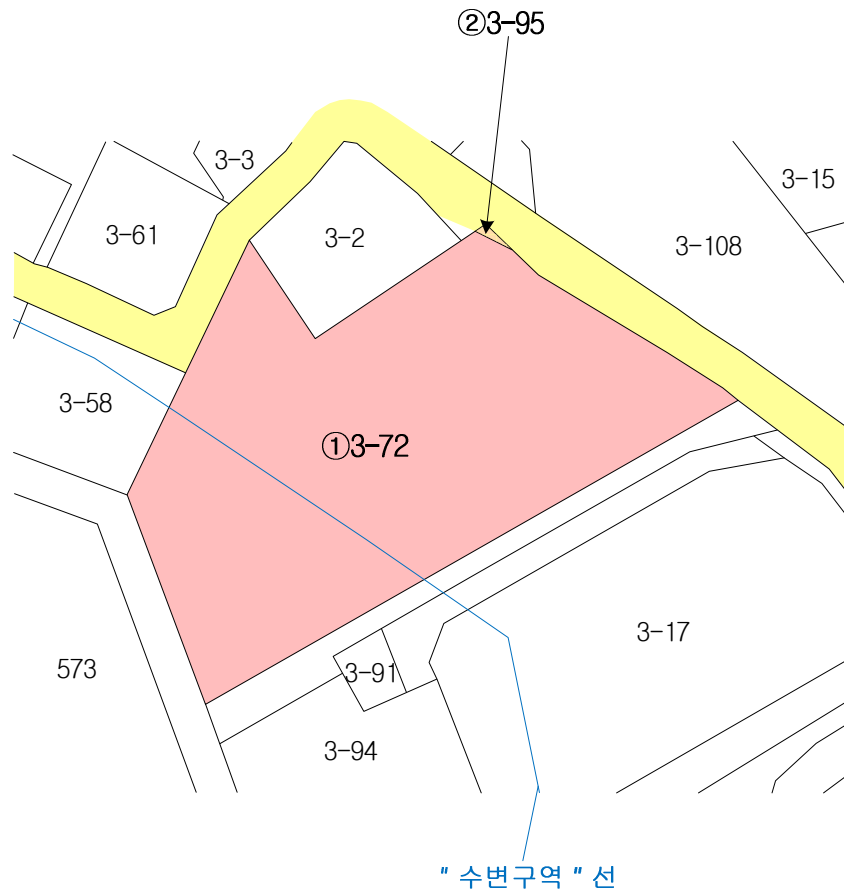
[감정평가전례 및 거래사례]

일련번호	목적	소 재 지	단가(원/㎡)	기준시점
1	공매	송정동 3-72 (본건)	335,000	11.12.20
2	공매	송정동 3-95 (본건)	112,000	11.12.20
3	경매	송정동 3-83	500,000	13.04.18
4	담보	지월리 733-16외	318,000	14.07.07
5	담보	지월리 733-32외	320,000	14.03.13
6	담보	송정동 3-2	506,000	12.12.13
#1	거래사례	송정동 3-18	579,000	14.11.12
		이하여백		

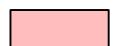
지 적 도



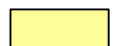
S : $\frac{1}{1200}$



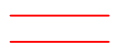
범 례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



평가제외건물



제시외건물

사 진 용 지



토지 전경(남동측에서 촬영)



토지 전경 (동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1) 토지 (서측에서 촬영)



본건 및 주위환경(북측에서 촬영)

사 진 용 지



외부 진입도로