

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 동두천시 생연동 783-12 외
의뢰인	(주)SBI저축은행
감정평가서번호	경일10-200625-206

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 · 부동산 · 경제가치 컨설팅 전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



(주)경일감정평가법인


(토지)감정평가표

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

감정평가사

이현종

이현종




(주)경일감정평가법인

대표이사

김정기

(서명 또는 인)



감정평가액  사역팔천팔백칠십팔만팔천원정 (₩488,788,000.-)						
의뢰인	(주)SBI저축은행		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	(주)SBI저축은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.06.26	2020.06.26	2020.06.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	639	토지	639	-	488,788,000
		이	하	여	백	
	합계					₩488,788,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <div><div>심사자 : 감정평가사</div><div>김정기</div><div>김정기</div><div></div></div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '사동초등학교' 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, (주)SBI저축은행의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2020)	비고
1	생연동 783-12	246	246	학교 용지	세로(불)	부정형 평지	나지	2종일주	473,600	-
2	생연동 783-25	69	69	학교 용지	세로(불)	부정형 평지	나지	2종일주	573,600	-
3	생연동 795-31	102	102	전	소로한면	부정형 평지	나지	2종일주	161,700	-
4	생연동 797-15	50	50	학교 용지	세로(불)	세장형 평지	나지	2종일주	585,400	-
5	생연동 797-19	136	136	학교 용지	소로한면	세장형 평지	나지	2종일주	585,400	-
6	생연동 797-21	2	2	전	중로한면	삼각형 평지	나지	2종일주	590,200	-
7	생연동 797-22	10	10	전	소로한면	삼각형 평지	나지	2종일주	473,000	-
8	생연동 797-23	24	24	학교 용지	소로한면	세장형 평지	나지	2종일주	585,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 06월 26일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 06월 26일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적 이외의 용도로 사용할 수 없으며, 담보 등 평가목적이 변경될 경우 감정평가금액, 기재사항 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2020.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	생연동 794-8	291	대	2종일주	단독주택	소로한면	사다리 평 지	592,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2020.01.01 ~ 2020.06.26 (경기도 동두천시 주거지역)	1.440 (1.01440)	$(1 + 0.01100) \times$ $(1 + 0.00177 \times 57/30)$ ≈ 1.01440

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2),(4)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	표준지 대비 본건은 가로의 폭 및 계통 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(3)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	표준지 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(8)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.06	표준지 대비 본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	표준지 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.018	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(6),(7)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.06	표준지 대비 본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	사례 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.954	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조②항, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	생연동 788-26	167	대	2종일주 단독주택	사다리 세각(불)	2018.07.30	경매	739,000 (403,900)
2	생연동 788-31	178	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(가)	2020.02.13	시가참고	817,000 (468,700)
3	생연동 789-23	129	대	2종일주 주상용	부정형 중로한면	2020.05.12	경매	718,000 (586,500)
4	생연동 795-29	6	대	2종일주 주거나지	삼각형 소로한면	2020.05.04	경매	769,000 (551,100)
5	생연동 795-32	108	전	2종일주 주거나지	사다리 소로한면	2020.05.04	경매	769,000 (490,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	생연동 788-46	130	대	2종일주 단독주택	정방형 세로(가)	2017.06.03	103,000,000 (건물포함)	792,000 (417,200)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 103,000,000원 / 130㎡ ≒ 792,000원/㎡							
B	생연동 789-10	126	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(가)	2019.09.01	100,000,000 (건물포함)	794,000 (451,500)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 100,000,000원 / 126㎡ ≒ 794,000원/㎡							
C	생연동 789-28	112.5	대	2종일주 단독주택	사다리 세각(가)	2020.06.01	100,000,000	889,000 (513,500)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 100,000,000원 / 112.5㎡ ≒ 889,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 주위	소로변	800,000~900,000원/㎡	대지
본건 주위	중로변	1,050,000~1,200,000원/㎡	대지

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			동두천시			생연동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/전체	67.68	72.88	2,393	63.33	65.32	26	66.25	71.56	9

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	769,000	1.00448	1.000	1.100	849,690		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.415	1.40
	592,000	1.01440	-	-	600,525		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상가 " 평가사례(5)
" 을 비교사례로 선택하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.05.04 ~ 2020.06.26 (경기도 동두천시 주거지역)	0.448	1.00448	2020년 05월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100

사례 대비 표준지는 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	592,000	1.01440	1.000	0.864	1.40	726,394	726,000	-
2	592,000	1.01440	1.000	0.864	1.40	726,394	726,000	-
3	592,000	1.01440	1.000	0.900	1.40	756,661	757,000	-
4	592,000	1.01440	1.000	0.864	1.40	726,394	726,000	-
5	592,000	1.01440	1.000	1.018	1.40	855,867	856,000	-
6	592,000	1.01440	1.000	0.954	1.40	802,060	802,000	-
7	592,000	1.01440	1.000	0.954	1.40	802,060	802,000	-
8	592,000	1.01440	1.000	1.018	1.40	855,867	856,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	246	726,000	178,596,000	-
2	69	726,000	50,094,000	-
3	102	757,000	77,214,000	-
4	50	726,000	36,300,000	-
5	136	856,000	116,416,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
6	2	802,000	1,604,000	-
7	10	802,000	8,020,000	-
8	24	856,000	20,544,000	-
합 계	639	-	488,788,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)~(8)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
B	생연동 789-10	126	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(가)	2019.09.01	100,000,000 (건물포함)	794,000 (451,500)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 100,000,000원 / 126㎡ ≒ 794,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2019.09.01 ~ 2020.06.26 (경기도 동두천시 주거지역)	2.884	1.02884	2020년 05월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1),(2),(4)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	사례 대비 본건은 가로의 계통 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.05	사례 대비 본건은 주변 형성정도 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	사례 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.937	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(3)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.08	사례 대비 본건은 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.05	사례 대비 본건은 주변 형성정도 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	사례 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.021	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(8)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.14	사례 대비 본건은 가로의 폭 및 계통 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.05	사례 대비 본건은 주변 형성정도 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	사례 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.149	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(6),(7)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.14	사례 대비 본건은 가로의 폭 및 계통 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.05	사례 대비 본건은 주변 형성정도 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	사례 대비 본건은 지목 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.077	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	794,000	1.000	1.02884	1.000	0.937	765,434	765,000	-
2	794,000	1.000	1.02884	1.000	0.937	765,434	765,000	-
3	794,000	1.000	1.02884	1.000	1.021	834,054	834,000	-
4	794,000	1.000	1.02884	1.000	0.937	765,434	765,000	-
5	794,000	1.000	1.02884	1.000	1.149	938,617	939,000	-
6	794,000	1.000	1.02884	1.000	1.077	879,800	880,000	-
7	794,000	1.000	1.02884	1.000	1.077	879,800	880,000	-
8	794,000	1.000	1.02884	1.000	1.149	938,617	939,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	246	765,000	188,190,000	-
2	69	765,000	52,785,000	-
3	102	834,000	85,068,000	-
4	50	765,000	38,250,000	-
5	136	939,000	127,704,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
6	2	880,000	1,760,000	-
7	10	880,000	8,800,000	-
8	24	939,000	22,536,000	-
합 계	639	-	525,093,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	488,788,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	525,093,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	488,788,000	-

토지 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 동두천시 생연동	783-12	학교용지	2종일주	246	246	726,000	178,596,000	
2	"	783-25	학교용지	2종일주	69	69	726,000	50,094,000	
3	"	795-31	전	2종일주	102	102	757,000	77,214,000	
4	"	797-15	학교용지	2종일주	50	50	726,000	36,300,000	
5	"	797-19	학교용지	2종일주	136	136	856,000	116,416,000	
6	"	797-21	전	2종일주	2	2	802,000	1,604,000	
7	"	797-22	전	2종일주	10	10	802,000	8,020,000	
8	"	797-23	학교용지	2종일주	24	24	856,000	20,544,000	
합 계								₩488,788,000.-	
				이 하		여	백		

토지감정평가요항표

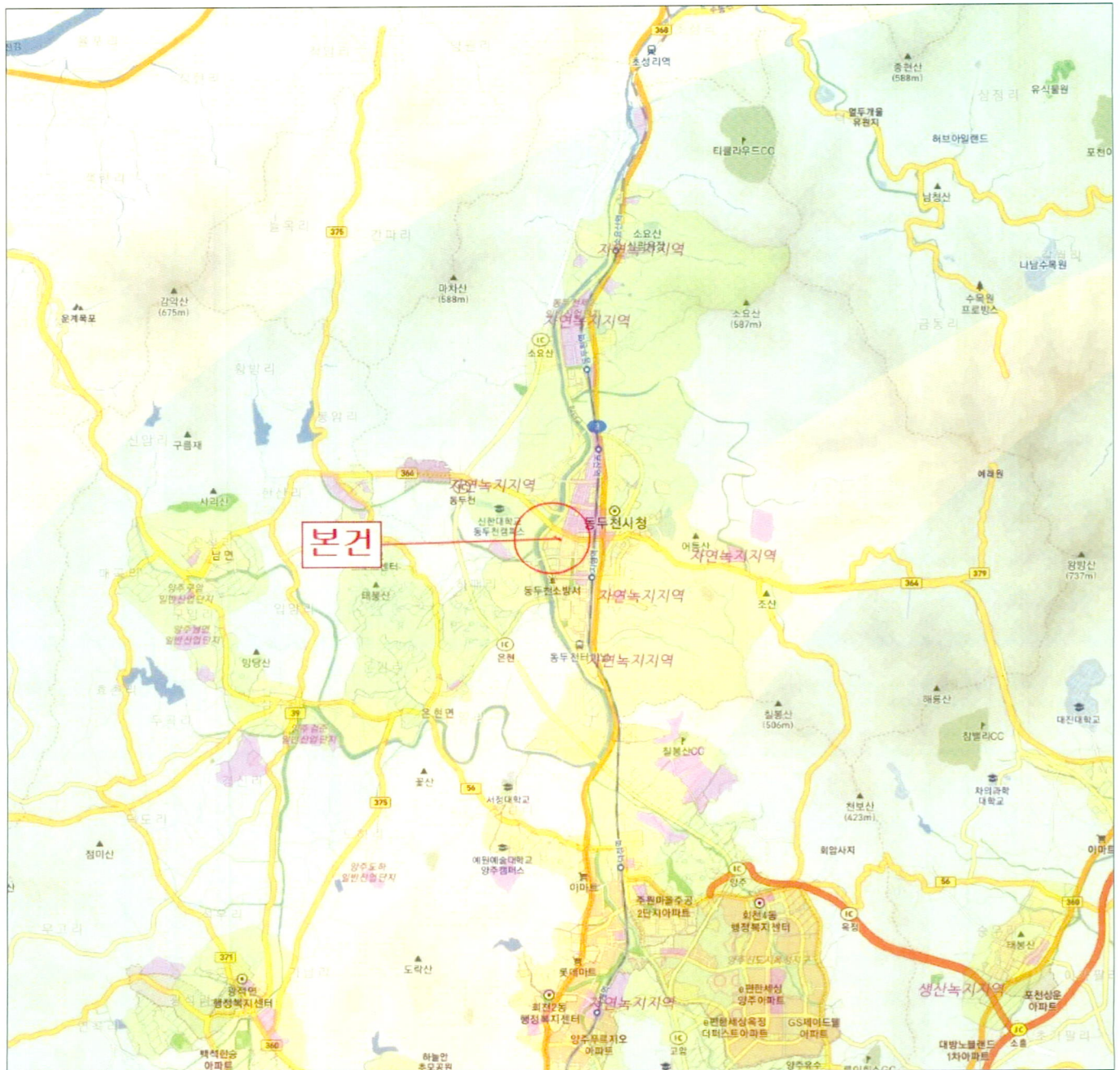
위 치	본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '사동초등학교' 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 동측에 아파트 단지가 위치하고 있으며 서측 및 북측으로 단독주택 및 소규모 공동주택이 혼재하는 주거지역으로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철1호선 동두천중앙역이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 및 세장형, 삼각형 등의 토지로서 아파트신축공사 중 공사중단된 사업부지 내에 위치하는 '잡종지' 입니다.
인 도 상 황	기호(1),(2),(4) : 본건 지적도상 맹지이나, 인접 기호(5)~(8) 토지를 통하여 진출입 용이합니다. 기호(3) : 본건 북서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다. 기호(5)~(8) : 본건 동측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	기호(1),(2),(4),(5),(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>. 기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>. 기호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(접합), 학교, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>. 기호(7) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로2류(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

광역위치도



소재지

경기도 동두천시 생연동 일원



상 세 위 치 도



소재지

경기도 동두천시 생연동 783-12 외



NO SCALE



	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【본건 전경】



【기호(1), (2), (4)~(8) 주위】

사 진 용 지



【기호(1),(2),(4)~(8) 전경】



【기호(3) 주위】



【기호(3) 전경】

수수료 청구서

(주)SBI저축은행 귀하

감정평가서번호 : 10-200625-206

2020-06-25자로 의뢰하신 『경기도 동두천시 생연동 783-12 외』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩586,133.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $200,000 + (438,788,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8) \approx 586,133$
실비	여 비	96,600	
	물건조사비		
	공부발급비	13,600	
	기타 실비	10,000	
	특별용역비		
실비 합계		120,200	
합 계		₩706,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩70,600	
총 계		₩776,600.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩776,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ JT저축은행 : 332-61-13-0046544
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 김 정 기

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)