

2016. 03. 30

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 화성시 봉담읍 동화리 444-3 외 토지
의뢰인	NH농협은행
감정평가서번호	경일10-160318-220

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 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



(주)경일감정평가법인



(1)

경기도 화성시 봉담읍 동화리 444-3 외
공매평가(대한토지신탁주식회사)

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이계형

이 계 형

(인)

(주)경일감정평가법인

대표이사

이 청 용

(인)

감정평가액 **금일십칠억이천일백삼십육만원정(₩1,721,360,000.-)**

의뢰인	NH농협은행		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	NH농협은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.03.21	2016.03.21	2016.03.23	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	1,851	토지	1,851	-	1,721,360,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,721,360,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 이 정 현 (인)</p>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 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, 대상물건의 특성상 유사토지 거래사례 포착이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(6)은 도시계획시설(도로)에 전체가 저촉되어 전체를 제한받는 상태를 기준하였으며, 기호(1),(7)은 지적도에서 개략적으로 저촉된 면적(기호(1) - 약 120 m² / 기호(7) - 약 60 m²)을 산출하여 제한정도를 고려해서 구분평가 하였습니다.
- (2) 본건 토지 기호(8)은 공도로 인근 표준적 이용상황을 기준하였습니다.
- (3) 본건 토지 기호(3),(6)은 등기사항전부증명서상 건축물 소재한다고 기재되어 있으나 현황 철거된 것이 현장조사 결과 확인되어 나지상태로 평가 하였으니 공매 취급시 유의하시기 바랍니다.
- (4) 본건의 평가는 공매 목적을 위한 감정평가로서, 담보 등 타 목적을 위한 감정평가시 감정평가서 기재내용, 금액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토 지

소재지		경기도 화성시 봉담읍 동화리 444-3 외			
지목	기호	지 번	공부상 지목	실제 이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
	1	444-3	잡종지	잡종지	530,000
	2	441-3	대	잡종지	389,600
	3	440-4	대	잡종지	528,900
	4	442-3	답	전	175,100
	5	442-10	답	전	175,100
	6	448	전	잡종지	530,000
	7	449	임야	잡종지	208,600
	8	440-15	도로	도로	128,700
토지 특성	기호	면적(㎡)	도로조건	형 상	지 세
	1	452.00	중로한면	사다리	평지 (일부 완경사)
	2	455.00	중로한면	부정형	평지
	3	28.00	중로한면	삼각형	완경사
	4	4.00	중로한면	삼각형	평지
	5	1.00	중로한면	부정형	평지
	6	2.00	중로한면	삼각형	평지
	7	884.00	중로한면	사다리	평지 (일부 완경사)
	8	25.00	중로한면	부정형	완경사
토지이용 계획사항	기호	용도지역	기타 제한사항		
	1,6,7	제 1 종 일반주거지역	소로 3 류(폭 8m 미만)(2015-12-10)(저축), 중로 2 류(폭 15m~20m)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>		
	2,3,4,5	제 1 종 일반주거지역	중로 2 류(폭 15m~20m)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>		
	8	제 1 종 일반주거지역	중로 2 류(폭 15m~20m)(접합), 도로구역<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 현황 사진



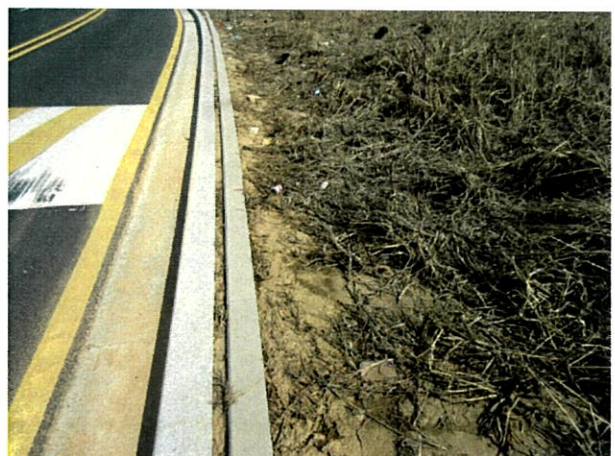
[본건(1)]



[본건(2)]



[본건(3)]



[본건(4)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



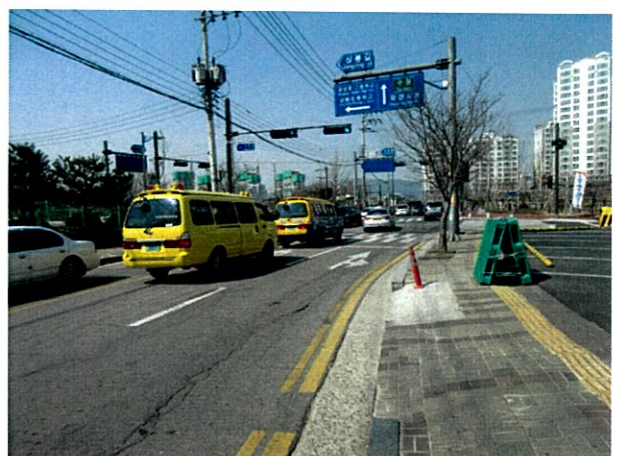
[본건(5)]



[본건(6),(7)]



[본건(8)]



[본건(8) 주변환경]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 3 항 제 1 호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2016. 01. 01)

구 분	표준지(가)	위 치 도
소 재 지	봉담읍 동화리 445-2	
면적(㎡)	3,138	
지 목	공장용지	
용도지역	제 1 종 일반주거지역	
이용상황	공업용	
도로조건	세로(가)	
형상지세	사다리 평지	
공시지가 (원/㎡)	550,000	
비고	도시계획시설 5% 저촉	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 3 항 제 2 호에 의거, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 125 조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

- 산정기간 : 2016. 01. 01 ~ 2016. 03. 21

- 대상지역 : 경기도 화성시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016. 01. 01 ~ 2016. 01. 31	0.116	2016 년 01 월 지가변동률 누계
2016. 02. 01 ~ 2016. 03. 21	$0.116 \times 50/31$	2016 년 01 월 지가변동률 : 0.116%
누 계 (2016. 01. 01 ~ 2015. 03. 21)	0.303 (1.00303)	$(1 + 0.00116) \times$ $(1 + 0.00116 \times 50/31)$

※ 2016 년 02 월 이후의 지가변동률 미공표로 2016 년 01 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같습니다.

- 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설 과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등 과의 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
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제 (입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비 교 치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	1.04	1.00	1.00	0.98	1.02	1.00	1.040
	본건은 표준지 대비 획지조건에서 다소 열세하나 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
2	1.04	1.00	1.00	1.02	1.02	1.00	1.082
	본건은 표준지 대비 획지조건, 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
3	1.04	1.00	1.00	1.03	1.02	1.00	1.093
	본건은 표준지 대비 획지조건, 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
4	1.04	1.00	1.00	1.03	1.02	1.00	1.093
	본건은 표준지 대비 획지조건, 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
5	1.04	1.00	1.00	1.02	1.02	1.00	1.082
	본건은 표준지 대비 획지조건, 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
6	1.04	1.00	1.00	0.96	1.02	1.00	1.018
	본건은 표준지 대비 획지조건에서 다소 열세하나 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다. 다만, 본건 전체가 도시계획시설에 저촉되어 기타조건에서 열세합니다.						
7	1.04	1.00	1.00	0.98	1.02	1.00	1.040
	본건은 표준지 대비 획지조건에서 다소 열세하나 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						
8	1.04	1.00	1.00	1.02	1.02	1.00	1.082
	본건은 표준지 대비 획지조건, 가로조건(본건-종로한면/표준지-세로(가)) 및 행정적조건(표준지-도시계획시설 저촉)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제 21 조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 ③항, 대법원판례 " 2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고) ", " 2002 두 5054(2003.7.25 선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

① 평가사례

기 호	소재지	면적(㎡)	지목 이용상황	용도 지역	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)
1	봉담읍 동화리 398-3	1,018	임 주거나지	1 종일주	담보	2015-07-13	760,000
2	봉담읍 동화리 410-3	194	대 단독주택	1 종일주	담보	2015-06-24	980,000
3	봉담읍 동화리 414-6	433	전 주거나지	1 종일주	담보	2016-02-16	941,000
4	봉담읍 상리 22-73	231	답 주거나지	1 종일주	취득처분 (매각)	2015-10-16	1,360,000
5	봉담읍 동화리 431-25	593	전 전기타	1 종일주	담보	2015-08-03	1,860,000

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 인근 지가수준

소 재 지	도로조건	지가수준(원/㎡)	비 고
본건 인근 (대)	세로(가)/ 소로한면	900,000 ~ 1,800,000 내외	제 1 종 일반주거지역
본건 인근 (공업용)	세로(가)/ 소로한면	800,000 ~ 1,300,000 내외	제 1 종 일반주거지역

③ 경매시장 추이 (경기도 화성시 최근 1년간, 자료 - 인포케어)

경기 화성시 2015년 03월 ~ 2016년 02월							
구 분	낙찰가			낙찰건			
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)	
주택	49,999,032,109	34,763,569,078	69.5 %	166	74	44.6 %	
집합건물	69,257,400,000	57,702,049,888	83.3 %	680	344	50.6 %	
상가	127,683,826,110	84,654,937,209	66.3 %	341	151	44.3 %	
공장	354,061,379,545	251,914,474,693	71.1 %	301	131	43.5 %	
특수부동산	56,743,818,210	37,646,706,787	66.3 %	104	28	26.9 %	
토지	221,647,916,300	137,869,270,255	62.2 %	1,413	492	34.8 %	
과수원	3,360,377,000	1,658,599,000	49.4 %	4	2	50 %	
답	45,860,725,470	32,005,316,417	69.8 %	400	156	39 %	
대지	14,111,789,100	10,010,661,400	70.9 %	75	30	40 %	
목장용지	879,302,000	650,000,000	73.9 %	8	1	12.5 %	
임야	89,374,031,840	53,184,413,692	59.5 %	583	173	29.7 %	
잡종지	12,215,729,000	6,246,545,000	51.1 %	16	8	50 %	
전	55,845,961,890	34,113,734,746	61.1 %	327	122	37.3 %	
기타토지	24,245,299,090	16,338,845,999	67.4 %	76	16	21.1 %	
차량외 기타	2,185,575,000	1,702,545,000	77.9 %	90	41	45.6 %	
합 계	905,824,246,364	622,592,398,909	68.7 %	3,171	1,277	40.3 %	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산식	(사례기준 표준지 평가) 사례가격 X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인
	(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 X 시점수정

① 비교표준지와 사례와의 격차율 산정

- 사례 선택 : 표준지와 지리적으로 인근에 위치하고 이용상황, 지목 등에 있어 비교가능성이 높은 " 평가사례(2) " 를 비교사례로 선택하였습니다.

사례기준 표준지 평가	사례가격	시점수정 ^{*1}	지역요인 ^{*2}	개별요인 ^{*3}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)
	980,000	1.01442	1.00	0.931	925,537	
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.678
	550,000	1.00303	1.00	1.00	551,667	

^{*1} 시점수정 (경기도 화성시 주거지역)

기 간	시점수정치	산 식
2015.06.24 ~ 2016. 03. 21	1.442 (1.01442)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00205 \times 7/30) \times (1 + 0.00265) \\ & \times (1 + 0.00251) \times (1 + 0.00103) \\ & \times (1 + 0.00252) \times (1 + 0.00032) \\ & \times (1 + 0.00179) \times (1 + 0.00116) \\ & \times (1 + 0.00116 \times 50/31) \approx 1.01442 \end{aligned} $

^{*2} 지역요인 비교

표준지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※3 개별요인 비교

개별요인			비 교 치		비 고
조 건	항 목	세항목	평가 사례(1)	표준지 (가)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	표준지는 평가사례 대비 가로조건 (계통 및 연속성)에서 우세합니다.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	표준지는 평가사례 대비 획지조건 (이용상황, 광평수 여부 등)에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지			
		자루형획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.98	표준지는 평가사례 대비 행정조건 (도시계획시설 저촉)에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등합니다.
		기타			
계			1.00	0.931	-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 평가사례 및 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적(공매) 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.65으로 결정합니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	550,000	1.00303	1.00	1.040	1.65	946,660	950,000
2	550,000	1.00303	1.00	1.082	1.65	984,890	980,000
3	550,000	1.00303	1.00	1.093	1.65	994,903	990,000
4	550,000	1.00303	1.00	1.093	1.65	994,903	990,000
5	550,000	1.00303	1.00	1.082	1.65	984,890	980,000
6	550,000	1.00303	1.00	1.018	1.65	648,644	650,000
7	550,000	1.00303	1.00	1.040	1.65	946,660	950,000
8	550,000	1.00303	1.00	1.082	1.65	984,890	980,000
본건 기호(1) 및 (7)의 도시계획시설 저촉부분은 제한정도를 고려하여 660,000 원/㎡로 결정하였습니다.							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	332.0	950,000	315,400,000	-
	120.0	660,000	79,200,000	도시계획시설 (도로)저촉
2	455.0	980,000	445,900,000	-
3	28.0	990,000	27,720,000	-
4	4.0	990,000	3,960,000	-
5	1.0	980,000	980,000	-
6	2.0	650,000	1,300,000	도시계획시설 (도로)
7	824.0	950,000	782,800,000	-
	60.0	660,000	39,600,000	도시계획시설 (도로)저촉
8	25.0	980,000	24,500,000	-
합 계	1,851.0	-	1,721,360,000	-

2. 감정평가액 결정

구 분	면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토 지	1,851.0	-	1,721,360,000

토지 감정평가명세표

페이지: 1

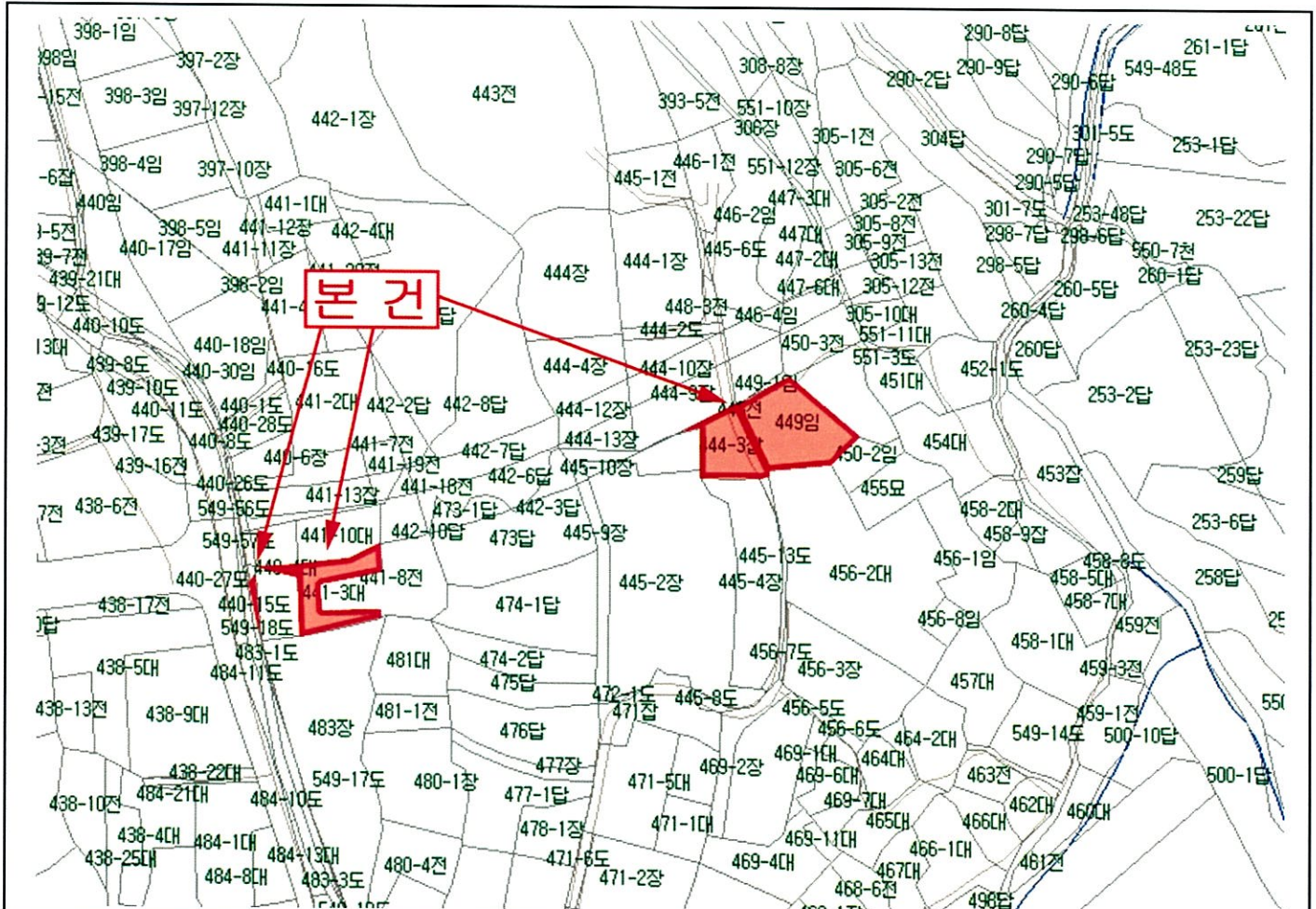
일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 화성시 봉담읍 동화리	444-3	잡종지	제1종 일반주거지역	452	332	950,000	315,400,000	도시계획시설 (도로)저촉
						120	660,000	79,200,000	
2	동소	441-3	대	제1종 일반주거지역	455	455	980,000	445,900,000	
3	동소	440-4	대	제1종 일반주거지역	28	28	990,000	27,720,000	
4	동소	442-3	답	제1종 일반주거지역	4	4	990,000	3,960,000	
5	동소	442-10	답	제1종 일반주거지역	1	1	980,000	980,000	
6	동소	448	전	제1종 일반주거지역	2	2	650,000	1,300,000	도시계획 시설(도로)
7	동소	449	임야	제1종 일반주거지역	884	824	950,000	782,800,000	도시계획시설 (도로)저촉
						60	660,000	39,600,000	
8	동소	440-15	도로	제1종 일반주거지역	25	25	980,000	24,500,000	
합 계							₩1,721,360,000.-		
			이	하		여	백		

토지감정평가요향표(1)



위 치	본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 "상봉초등학교" 북동측 인근 제1종 일반주거지역 및 생산녹지지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주변은 아파트단지, 전답, 공장 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	인접도로를 이용하여 본건까지 차량출입 가능하고, 버스정류장이 인근에 소재하고 있어 제반교통편은 보통시 됩니다.

토지감정평가요항표(2)



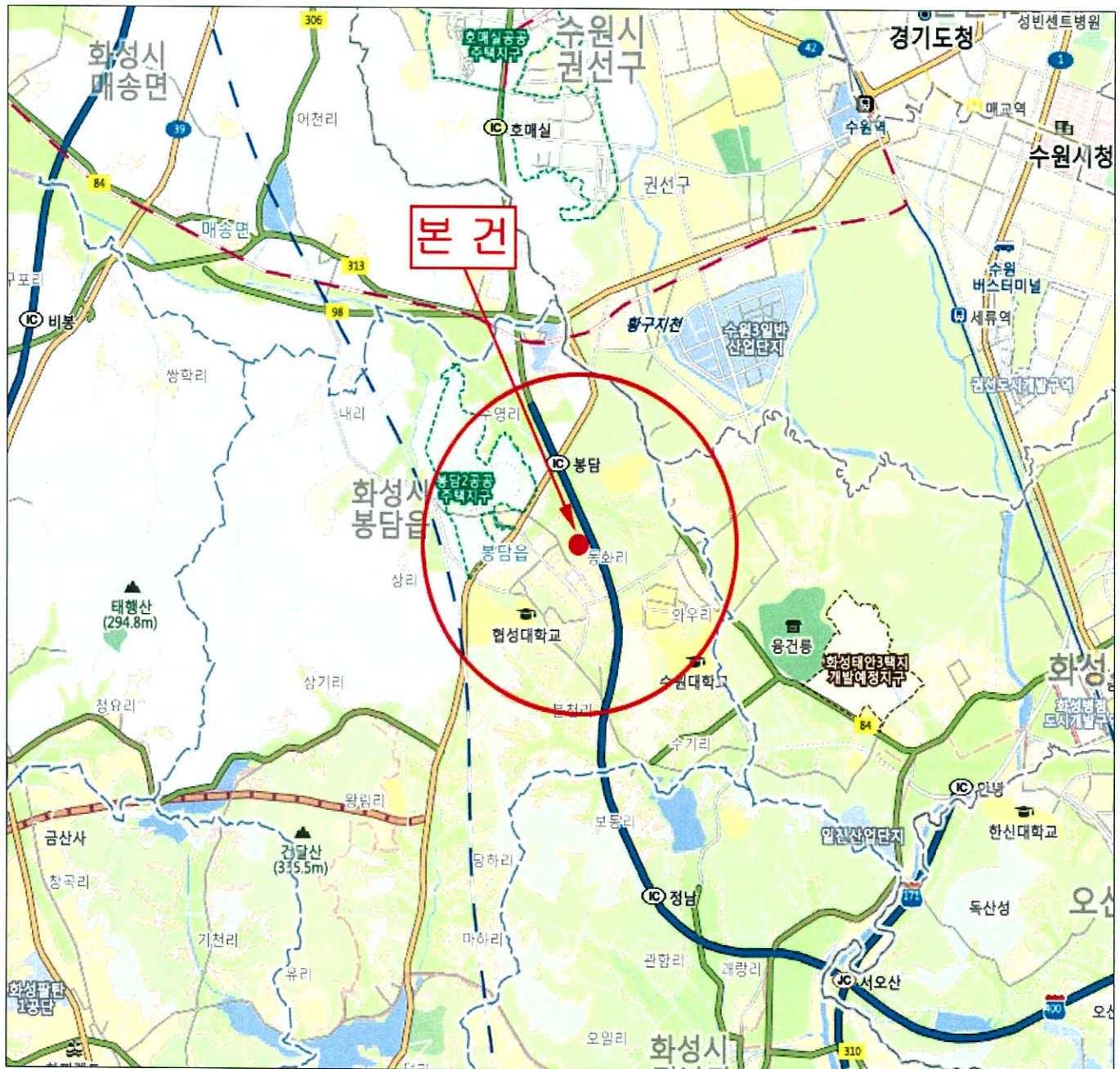
형상 및 이용상태	기호(1)~(3), (6), (7)은 잡종지 상태, 기호(4), (5)는 전, 기호(8)은 현황도로 입니다.		
인접 도로상태	기호(1)~(8)은 북서측에 노폭 약 15미터의 포장도로와 접합니다.		
토지이용계획 관 계	1, 6, 7	제1종 일반주거지역	소로3류(폭 8m 미만)(2015-12-10)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>
	2, 3, 4, 5	제1종 일반주거지역	중로2류(폭 15m~20m)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>
	8	제1종 일반주거지역	중로2류(폭 15m~20m)(접합), 도로구역<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
제시외 물건	-		
공부와의 차이	본건 토지 기호(3), (6)은 등기사항전부증명서상 건축물 소재한다고 기재되어 있으나 현황 철거되어 공매 취급시 유의바랍니다.		
임대관계	-		
기타사항	-		

광역위치도



소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 일대



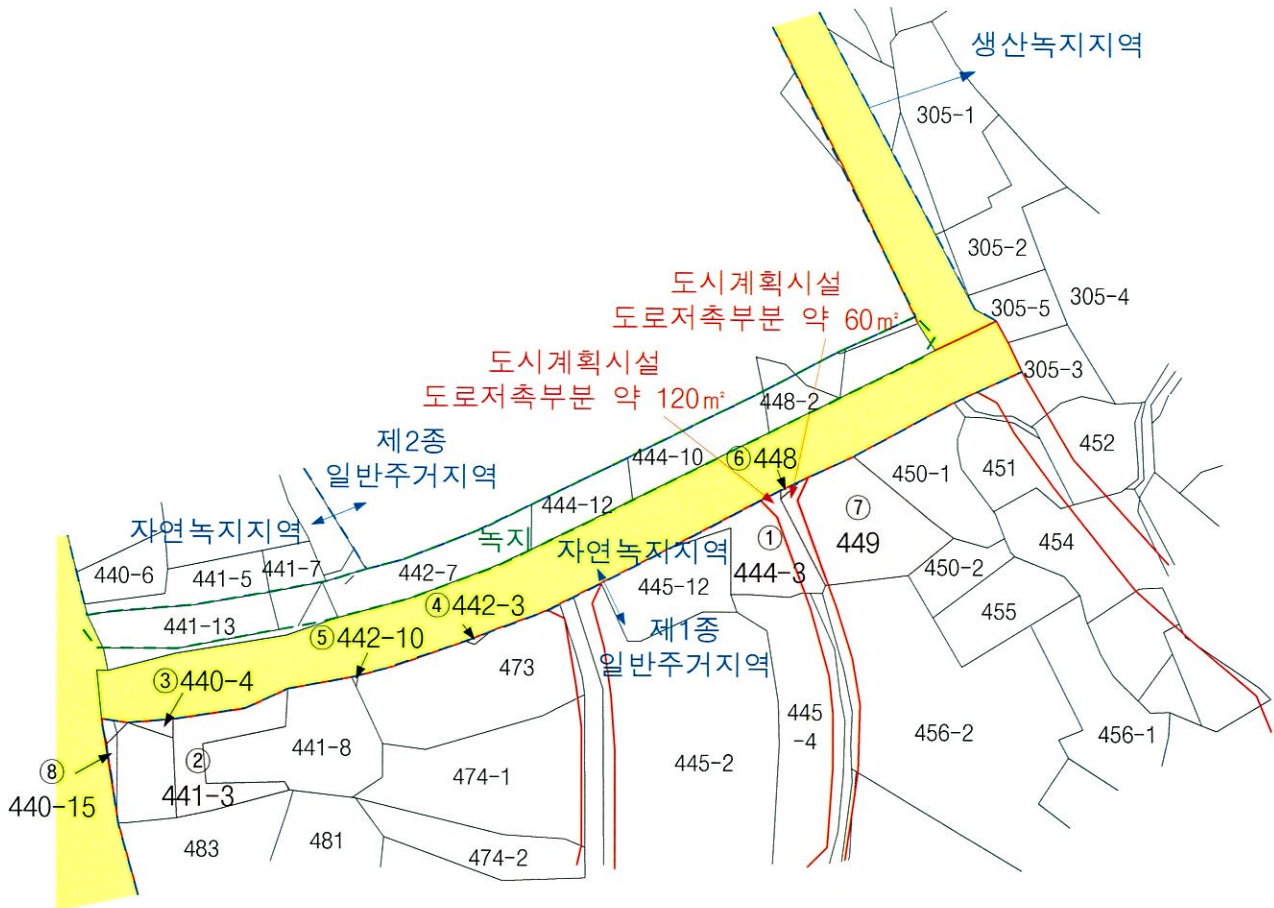
경기도 화성시 봉담읍 동화리 444-3 외












지 적 개 황 도

4

S=1/2000



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

사 진 용 지



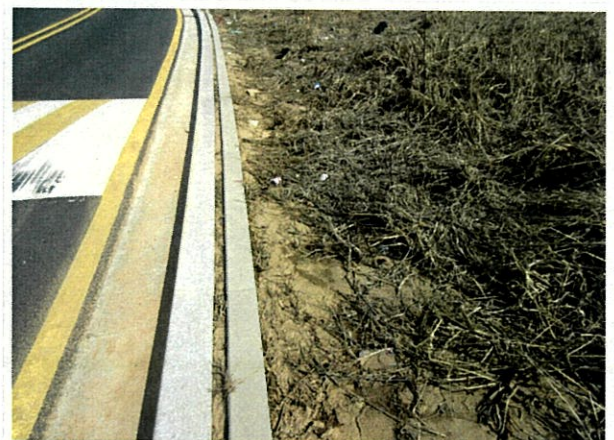
【본건(1)】



【본건(2)】



【본건(3)】



【본건(4)】

사 진 용 지



【본건(5)】



【본건(6), (7)】



【본건(8)】



【본건(8) 주변 환경】