

감정평가서

감정의뢰인	한국캐피탈주식회사 대표이사 김철영
건 명	경기도 파주시 상지석동 551-45 외 (방삼식 담보물건)
평가서번호	통일A160823-2075호



(주) 통일감정평가법인

서울특별시 서대문구 수색로 154
(북가좌동, 월드컵현대아파트) 101동 상가3층
TEL.(02)719-7272 FAX.(02)719-0066

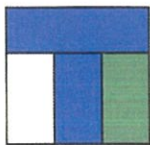
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	1608-A-0051	발급일자	2016-08-25
평가의뢰처	한국캐피탈주식회사 대표이사 김철영	제 출 처	대한토지신탁
평가목적	기타 담보	감정서번호	A160823-2075
감정평가액	₩5,011,688,000.-	담당평가사	박준철
건 명	경기도 파주시 상지석동 551-45 외 (담보물건)		
물건소재지	경기도 파주시 상지석동 551-45 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통 일 감 정 평 가 법 인

대표이사 양 원 진



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
박준철

(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진

감정평가액	일금 오십억일천일백육십팔만팔천원정 (₩5,011,688,000)				
의뢰인	한국캐피탈주식회사 대표이사 김철영	감정평가 목적	담보		
채무자	방삼식	제출처	대한토지신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)재원건설 [수탁자:대한토지신탁(주)]	기준가치	시장가치		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	감정평가조건	-		
		기준시점	조사기간	작성일	
		2016. 08. 24	2016. 08. 24 ~ 2016. 08. 23	2016. 08. 24	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	7,841	토지	7,841	-	5,011,688,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩5,011,688,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>				



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 “오성골프연습장” 남서측 인근에 위치하는 토지로서 한국캐피탈(주)의 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가 조건

없 음.

4. 평가방법

가. 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

나. 본건 토지가액은 『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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” 으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016년 08월24일을 기준시점으로 정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타사항

가. 본건 기호3),6)지상위에 건축허가를 득하여 단독주택(다가구주택)을
신축중에 있으므로 업무시 참고바람.

나. 본건토지 전체는 신축허가를 득한 상태이며, 건축신고사항은 다음과 같음.

- 다 음 -

1) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-7(2016-4060321-1101-7)

대지위치: 상지석동 551-45외1필지(551-65)

대지면적: 370㎡

건물면적: 310.96㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

2) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-8(2016-4060321-1101-8)

대지위치: 상지석동 551-65

대지면적: 330㎡

건물면적: 250.62㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

3) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-9(2016-4060321-1101-9)

대지위치: 상지석동 551-65

대지면적: 490㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-10(2016-4060321-1101-10)

대지위치: 상지석동 551-65외1필지(551-66)

대지면적: 443㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

5) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-344(2016-4060321-1101-344)

대지위치: 상지석동 551-66

대지면적: 504㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

6) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-17(2016-4060321-1101-17)

대지위치: 상지석동 551-45외 3필지(551-46, -66, -101)

대지면적: 316㎡

건물면적: 250.62㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

7) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-14(2016-4060321-1101-14)

대지위치: 상지석동 551-66

대지면적: 313㎡

건물면적: 250.62㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-16(2016-4060321-1101-16)

대지위치: 상지석동 551-45

대지면적: 584㎡

건물면적: 417.7㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

9) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-15(2016-4060321-1101-15)

대지위치: 상지석동 551-45

대지면적: 432㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

10) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-11(2016-4060321-1101-11)

대지위치: 상지석동 551-66

대지면적: 590㎡

건물면적: 417.7㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

11) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-12(2016-4060321-1101-12)

대지위치: 상지석동 551-46외 2필지(551-66, -101)

대지면적: 323㎡

건물면적: 250.62㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

12) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-13(2016-4060321-1101-13)

대지위치: 상지석동 551-46외 2필지(551-66,-13)

대지면적: 319㎡

건물면적: 250.62㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

13) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-18(2016-4060321-1101-18)

대지위치: 상지석동 551-46

대지면적: 405㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

14) 허가번호: 2016-건축과-신축허가-19(2016-4060321-1101-19)

대지위치: 상지석동 551-46

대지면적: 405㎡

건물면적: 334.16㎡

건물용도: 단독주택(다가구주택)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 토지

(기준일 2016.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별 공시지가(원/㎡)
1	상지석동 551-45	1,653	잡	주거 나지	계획관리지역	세로(가)	사다리형 평 지	324,900
2	상지석동 551-46	2,265	잡	주거 나지	계획관리지역	세로(가)	사다리형 평 지	324,900
3	상지석동 551-65	490	잡	주거 나지	계획관리지역	맹지	사다리형 평 지	324,900
4	상지석동 551-66	154	잡	주거 나지	계획관리지역	맹지	사다리형 평 지	275,500
5	상지석동 551-101	617	잡	주거 나지	계획관리지역	세로(가)	사다리형 평 지	324,900
6	상지석동 551-133	289	잡	주거 나지	계획관리지역	맹지	사다리형 평 지	-
7	상지석동 551-134	874	잡	주거 나지	계획관리지역	세로(가)	사다리형 평 지	-
8	상지석동 551-135	1,499	잡	주거 나지	계획관리지역	맹지	사다리형 평 지	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인을 비교하고, 인근지역 거래사례 및 평가전례 등을 비교 검토하여 그 밖의 요인을 결정하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지 선정

가. 표준지 공시지가

(기준일 : 2016.01.01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	야당동 96	515	전	전	계획관리지역	세로(가)	삼각형 평 지	449,000

나. 선정사유

감정평가에 관한 규칙 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지(A)를 비교표준지로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정(지가변동률)

(파주시 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2016.01.01. ~ 2016.06.30	0.512	2016년 1월 ~ 6월까지 누계분
2016.06.01. ~ 2016.06.30	0.072	2016년 6월분
누계 (2016.01.01 ~ 2016.08.24)	0.645 (1.00645)	$(1+0.00512) \times (1+0.00072 \times 55/30)$

※ 2015년 07월이후의 지가변동률 미발표로 인하여 06월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

가. 기호(1),(2),(7)

대상토지 : 기호(1),(2),(7)/ 비교표준지 : 기호A				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건이 표준지 대비 가로조건에서 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.00	본건이 표준지 대비 접근조건에서 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리		
		편의성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등	1.03	본건이 표준지 대비 조망, 경관조건에서 우세함.
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.02	본건이 표준지 대비 획지조건에서 우세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.04	본건이 표준지 대비 지목에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지 대비 기타조건에서 대등함.
		기타		
	격차율 계		1.093	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기호(3),(8)

대상토지 : 기호(3),(8)/ 비교표준지 : 기호A				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	본건이 표준지 대비 가로조건에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.00	본건이 표준지 대비 접근조건에서 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리		
		편의성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등	1.03	본건이 표준지 대비 조망, 경관조건에서 우세함.
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	1.02	본건이 표준지 대비 획지조건에서 우세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.04	본건이 표준지 대비 지목에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지 대비 기타조건에서 대등함.
		기타		
	격차율 계		1.016	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기호(5)

대상토지 : 기호(5)/ 비교표준지 : 기호A				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건이 표준지 대비 가로조건에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.00	본건이 표준지 대비 접근조건에서 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리		
		편의성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등	1.03	본건이 표준지 대비 조망, 경관조건에서 우세함.
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	0.60	본건이 표준지 대비 획지조건에서 열세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.04	본건이 표준지 대비 지목에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지 대비 기타조건에서 대등함.
		기타		
	격차율 계		0.643	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기호(4),(6)

대상토지 : 기호(4),(6)/ 비교표준지 : 기호A				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	본건이 표준지 대비 가로조건에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.00	본건이 표준지 대비 접근조건에서 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리		
		편의성		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	일조, 통풍 등	1.03	본건이 표준지 대비 조망, 경관조건에서 우세함.
		상수도, 하수도, 도시가스 등		
		인근토지의 이용상황		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상	0.60	본건이 표준지 대비 획지조건에서 열세함.
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.04	본건이 표준지 대비 지목에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지 대비 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.598	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석 (건설부토정30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(98두6067(1998. 07. 10), 92누16300(1993. 09. 10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 가격자료

(1) 인근 평가전례

(감정평가정보검색)









기호	구분	소재지	용도지역	토지면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	비고
			이용상황	지목			
1	담보 2015.05.21	야당동 114-20	계획관리지역	494	630,000	570,500	-
			주거나지	잡종지			
2	담보 2015.10.08	야당동 200-3	계획관리지역	305	600,000	450,600	-
			주거나지	잡종지			

(2) 인근 토지가격 수준

구분	가격수준
세로변	@720,000원/㎡ ~ @750,000원/㎡ 선.
후면지	@450,000원/㎡ ~ @550,000원/㎡ 선.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 유사 부동산의 낙찰가율 통계

경기 파주시 2015년 08월 ~ 2016년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택	32,691,967,364	22,018,113,300	67.4 %	216	67	31 %
 집합건물	79,475,540,000	63,533,034,546	79.9 %	823	368	44.7 %
 상가	53,572,784,670	33,464,845,970	62.5 %	293	73	24.9 %
 공장	125,087,909,155	86,037,572,036	68.8 %	191	67	35.1 %
 특수부동산	63,995,057,080	36,413,282,879	56.9 %	92	31	33.7 %
 토지	253,422,592,767	140,443,502,084	55.4 %	1,409	420	29.8 %
답	49,518,614,700	27,834,847,089	56.2 %	471	137	29.1 %
대지	56,559,281,190	27,969,829,799	49.5 %	204	70	34.3 %
목장용지	1,356,362,000	1,133,900,000	83.6 %	1	1	100 %
임야	99,646,422,107	57,438,780,069	57.6 %	362	102	28.2 %
잡종지	720,765,200	436,000,000	60.5 %	7	2	28.6 %
전	45,621,147,570	25,630,145,127	56.2 %	364	108	29.7 %
 기타토지	3,539,430,310	2,520,280,999	71.2 %	29	6	20.7 %
도로	75,226,800	50,680,000	67.4 %	21	3	14.3 %
주차장용지	0	0	0 %	2	0	0 %
참고용지	300,333,510	160,099,999	53.3 %	3	1	33.3 %
체육용지	3,145,600,000	2,300,001,000	73.1 %	2	1	50 %
하천	18,270,000	9,500,000	52 %	1	1	100 %
 차량외 기타	3,459,900,000	2,654,692,032	76.7 %	395	156	39.5 %
합 계	615,245,181,346	387,085,323,846	62.9 %	3,448	1,188	34.5 %

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

그밖의 요인 보정치	1.52
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 평가전례 등을 종합참작하고 평가목적이 담보인 점을 고려하여 52% 상향 보정함.

7) 토지 시산가액 결정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	449,000	1.00645	1.00	1.093	1.52	750,762	751,000	-
2	449,000	1.00645	1.00	1.093	1.52	750,762	751,000	-
3	449,000	1.00645	1.00	1.016	1.52	697,872	698,000	-
4	449,000	1.00645	1.00	0.598	1.52	410,755	411,000	-
5	449,000	1.00645	1.00	0.643	1.52	441,665	442,000	-
6	449,000	1.00645	1.00	0.598	1.52	410,763	411,000	
7	449,000	1.00645	1.00	1.093	1.52	750,762	751,000	
8	449,000	1.00645	1.00	1.016	1.52	410,755	411,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)	비고
1	1,653	1,653	751,000	1,241,403,000	-
2	2,265	2,265	751,000	1,701,015,000	-
3	490	490	698,000	342,020,000	-
4	154	154	411,000	63,294,000	-
5	617	617	442,000	272,714,000	-
6	289	289	411,000	118,779,000	-
7	874	874	751,000	656,374,000	-
8	1,499	1,499	411,000	616,089,000	-
	합 계	-	-	5,011,688,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

(감정평가정보체계)

기호	구분 거래시점	소재지	용도지역	토지면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	기타
			이용상황	지목	거래시점		
#1	매매 야당동 112-1	야당동 112-1	계획관리지역	1,586	844.893	585,900	-
			공업용기타	잡종지	2016.06.16		
		의견	거래가액: 1,340,000,000원, 토지단가: 1,340,000,000 ÷ 1,586㎡ ≒ @844,893원/㎡				
#2	매매 야당동 114-178	야당동 114-178	계획관리지역	123	752,033	-	-
			주거나지	잡종지	2016.06.28		
		의견	거래가액: 92,500,000원, 토지단가: 92,500,000 ÷ 123㎡ = @752,033원/㎡				
※ 토지단가: 거래가격 ÷ 토지면적							

나. 비교 거래사례의 선정

선정 거래사례	선정 의견
#2	본건과 용도지역이 지목이 동일하고, 거래가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정 되어 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정이 필요치 아니함.(1.00)

4) 시점수정

거래사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2016.06.28 ~ 2016.08.24	1.00139	파주시 계획관리지역

5) 지역요인 비교

거래사례#1는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.00)

6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타	계
1,2,7	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3,8	#2	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93
5	#2	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.60
4,6	#2	0.93	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.56

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 토지 단가 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2,7	752,033	1.00	1.00139	1.00	1.00	753,078	753,000	-
3,8	752,033	1.00	1.00139	1.00	0.93	700,363	700,000	-
5	752,033	1.00	1.00139	1.00	0.60	451,846	452,000	-
4,6	752,033	1.00	1.00139	1.00	0.56	421,724	422,000	-

8) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가격(원)	비고
1	1,653	1,653	753,000	1,244,709,000	-
2	2,265	2,265	753,000	1,705,545,000	-
3	490	490	700,000	343,000,000	-
4	154	154	422,000	64,988,000	-
5	617	617	452,000	278,884,000	-
6	289	289	422,000	121,958,000	-
7	874	874	753,000	658,122,000	-
8	1,499	1,499	700,000	1,049,300,000	-
	합 계			5,466,506,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법의 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원)	거래사례기준법(원)	비고
1~8	5,011,688,000	5,466,506,000	-

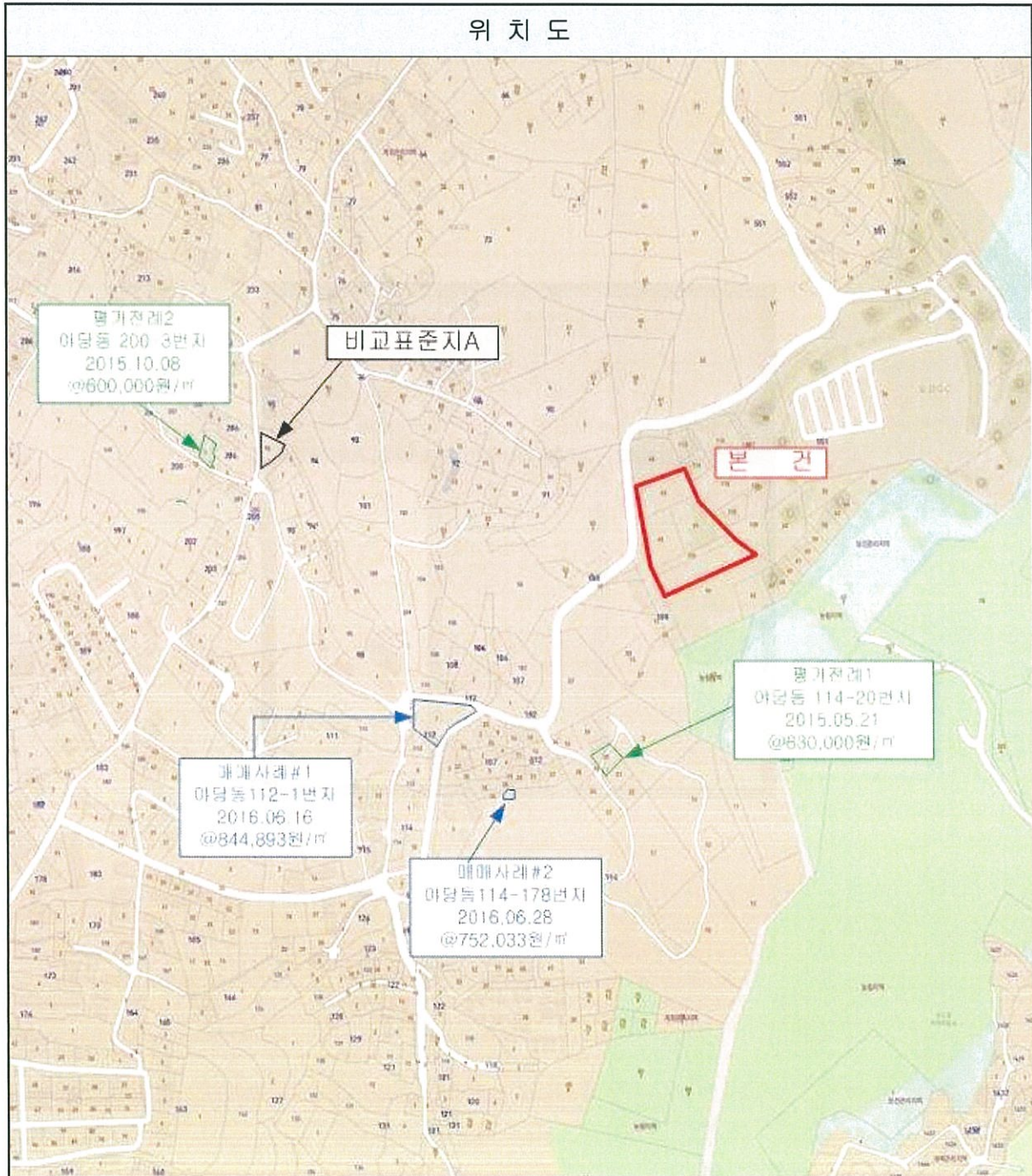
2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1~8	7,841	-	5,011,688,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 인근 토지 평가전례 및 거래사례



토지·건물 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경기도 파주시 상지석동	551-45	잡종지	계획관리지역	1,653	1,653	751,000	1,241,403,000	
2	동소	551-46	잡종지	계획관리지역	2,265	2,265	751,000	1,701,015,000	
3	동소	551-65	잡종지	계획관리지역	490	490	698,000	342,020,000	
4	동소	551-66	잡종지	계획관리지역	154	154	411,000	63,294,000	
5	동소	551-101	잡종지	계획관리지역	617	617	442,000	272,714,000	
6	동소	551-133	잡종지	계획관리지역	289	289	411,000	118,779,000	
7	동소	551-134	잡종지	계획관리지역	874	874	751,000	656,374,000	
8	동소	551-135	잡종지	계획관리지역	1,499	1,499	411,000	616,089,000	
	합계			< 이 하 여 백 >				₩5,011,688,000.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 "오성골프연습장" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 인근은 전원주택, 주거나지 및 공동주택등이 혼재하는 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진·출입이 가능하며, 인근 마을버스 정류장까지는 도보로 약 5분정도 소요되는등 일반적인 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

남서향 경사지를 비교적 대지 조성한 사다리형 토지로서 현황 건축허가를 득한 주거나지 상태로서 기호3),6) 지상위에는 건축허가를 득하여 단독주택을 신축중에 있음.

4. 인접 도로상태

기호1),2),5),7)공히 남서측으로 로폭 약 6~8미터 내외의 도로와 접함.
기호3),4),6),8)공히 맹지임.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호1),3),4),5)공히 계획관리지역, 개발행위허가제한구역(2015-11-06),제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30), <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호2),6),7),8)공히 계획관리지역, 개발행위허가제한구역(2015-11-06),제한보호구역(전방지역:25km)(08.12.30).

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

미 상 임.

9. 기타참고사항

없 음.

위 치 도

소재지

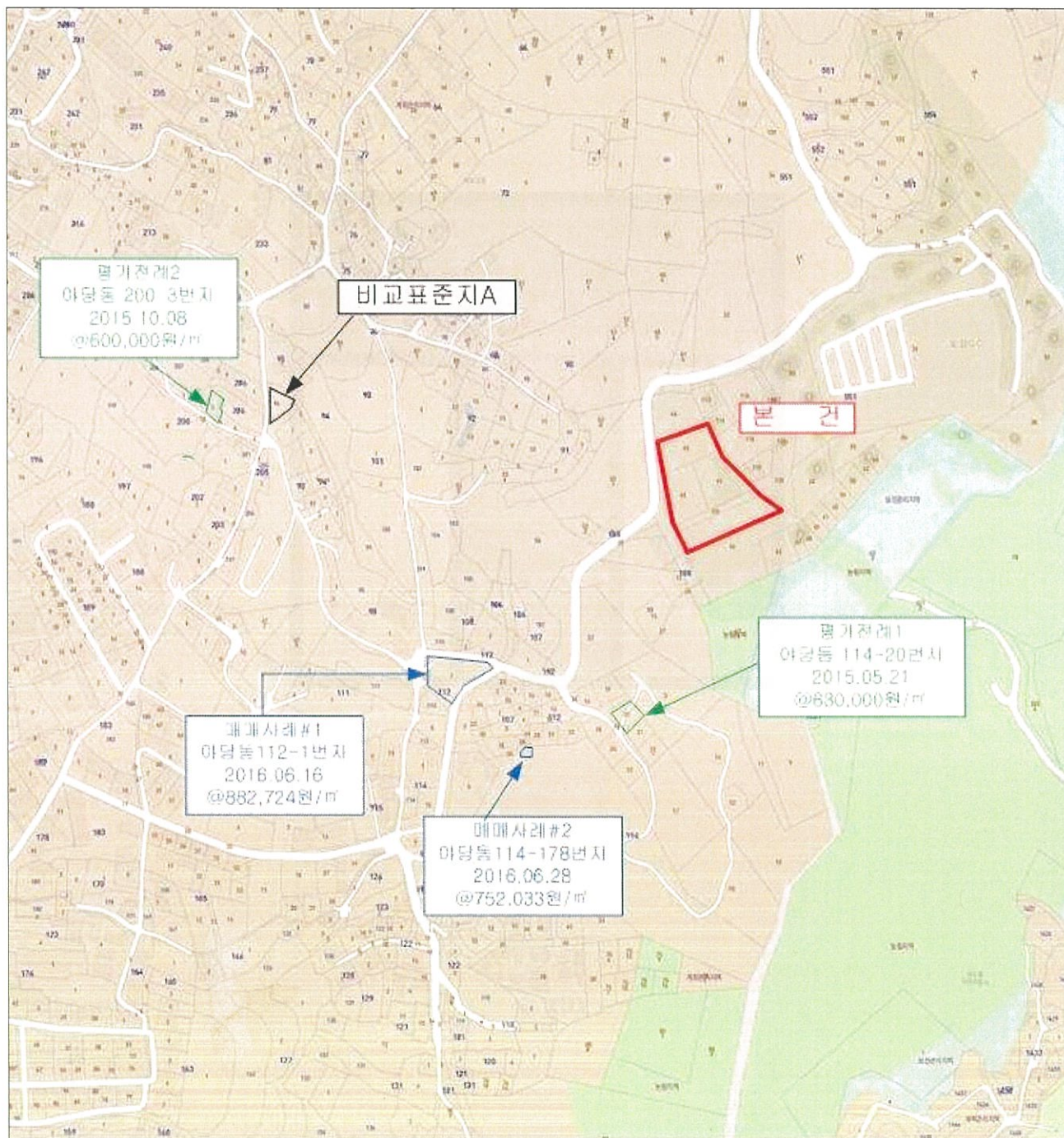
경기도 파주시 상지석동 551-45외



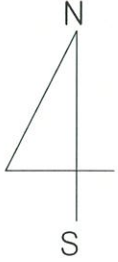
상 세 위 치 도

소 재 지

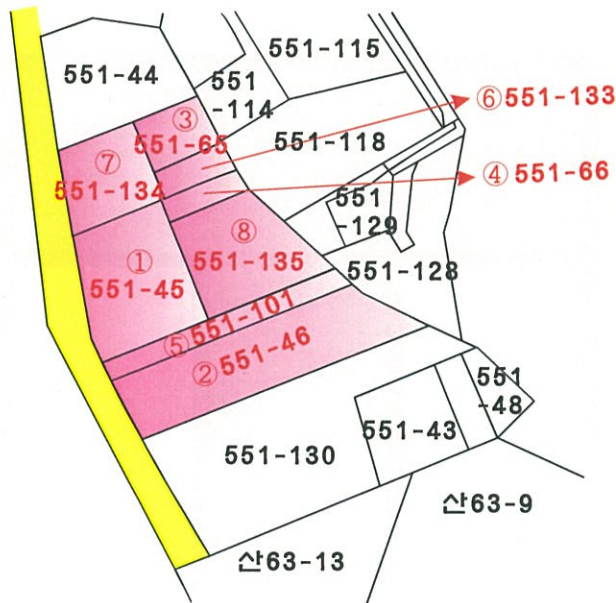
경기도 파주시 상지석동 551-45외



지적 및 건물개황도



1/2500



범례

: 평가대상토지

: 도로선

: 계획도로선

: 평가건물1층

: 평가건물2층

: 평가건물3층이상

: 평가제외건물(등기)

: 평가제외건물(미등기)

사 진 용 지



【 본건전경(단지입구주변) 】



【 본건전경1 】

사 진 용 지



【 본건전경2 】



【 본건전경3 】

사 진 용 지



【 본건전경(신축중인건물) 】

청 구 서

감정평가서번호 : 통일A160823-2075호

한국캐피탈주식회사 대표이사 김철영 귀하

일금 사백구십삼만이천사백원정 (₩4,932,400.-)

2016. 08. 23자로 의뢰하신 『 경기도 파주시 상지석동 551-45 외 (담보물건) 』 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	4,353,181	● 평 가 수 수 료 ● (5,011,688,000 x 7/10,000) + 845,000 = ₩4,353,181
(나)	여 비	93,000	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	28,400	
	기 타 실 비	10,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	131,400	
합 계(가 + 나)		₩4,484,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩448,400	
총 계		₩4,932,400	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩4,932,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A160823-2075)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 우리은행 마포지점 1005-901-072626 (주)통일감정평가법인

2016년 08월 24일

(주) 통 일 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서대문구 수색로 154 (북가좌동, 월드컵현대아파트) 101동 상가3층
TEL.(02)719-7272 FAX.(02)719-0066

[공급자(사업자)등록번호 : 105-86-93787]

(주)통일감정평가법인

우)03714 서울특별시 서대문구 수색로 154 (북가좌동, 월드컵현대아파트) 101동 상가3층
TEL.(02)719-7272 / FAX.(02)719-0066 / e-Mail: tong1@kapaland.co.kr

문서번호: A160823-2075

시행일자: 2016. 08. 24

수 신: 한국캐피탈주식회사 대표이사 김철영

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2016. 08. 23.자로 의뢰하신 『경기도 파주시 상지석동 551-45 외 (담보
물건)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주) 통 일 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 양 원 진




현장조사 확인 및 소요실비 청구서

□ 의뢰 내역

의뢰번호(담보번호)	A160823-2075	소유자(대상업체명)	(주)재원건설[주박사·내한토지신탁(주)]
소재지	경기도 파주시 상지석동 551-45외		
비고			

□ 현장조사 내역

현장조사일	2016. 08. 23
현장 대상물건 사진	
소유자 또는 관계인	평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함. ○ 소 유 자 : (주)재원건설[수탁자:대한토지신탁(주)]
비고	

□ 실비 청구내역

과 목		금 액	비 고
실 비	여 비	93,000	
	물건조사비		
	공부발급비	28,400	
	기 타 실 비	10,000	
	특별용역비		
	합 계	131,400	
부가가치세		13,140	
청 구 액		144,540	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

계좌번호	
우리은행 마포지점	1005-901-072626

2016 년 08 월 24 일

감정평가사 박 준 철 (인)