

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3외

번호 : 삼창 제 A20165-03028 호

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.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울 서초구 반포대로14길27(서초동1591-3)

탐스벤처타워 2층

TEL.(02)540-7100 FAX.(02)549-7263





심사번호 : A20165-03028-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20165-03028	발 급 일 자	2016-04-05
감정평가의뢰처	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	담당평가사	정명훈
물건소재지	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3외		
감정평가액	一金壹百參億六阡萬四阡貳百八拾圓整 (₩10,360,004,280.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20165-03028호)은 우리 법인의
감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건
으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성,
감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타
감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가
중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



물 건 개 요

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3외		
감정평가액	₩10,360,004,280.-	채 무 자	-

대상물건전경



[토지, 건물] 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 정 명 훈





(주)삼창감정평가법인 대표이사 이 은 태



감정평가액	—금일백삼억육천만사천이백팔십원整 (₩10,360,004,280.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	군인공제회		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시 거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.03.31	2016.03.28 ~2016.03.31	2016.04.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡)또는수량	종류	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	토지	26,863	토지	26,863	-	9,440,164,000
	건물	8,341.72	건물	8,341.72	-	919,840,280
	합계					₩10,360,004,280
	이		하	여	백	
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 </p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 '부발읍사무소' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대한토지신탁주식회사에서 의뢰된 공매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 '법'), 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가 할 때에 법 제21조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자가 법 제21조 제1항 단서에 따라 담보권의 설정·경매 등을 위하여 토지를 감정평가 할 때에는 제12조를 적용한다.
- ③ 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 원가법에 따라 건물을 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 재조달원가 산정: 감정평가의 대상이 된 건물(이하 "대상건물"이라 한다)을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 할 것
 2. 감가수정: 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용할 것. 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가(觀察減價) 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 3), 6), 7) 토지는 토지이용계획확인서 상 둘 이상의 용도지역에 걸치는 토지로서 용도지역별로 구분하여 감정평가 함이 원칙이나, 그 면적이 미미하여 주된 용도지역을 기준으로 감정평가 하되 이를 감안하였음.

나. 현장조사 당시 일련번호 1), 7) 토지 지상 일부에는 타인소유 건물(제시외건물㉠, 약 100㎡, 주택)이 소재하는 것으로 판단되는 바, 공매 진행시 유의하시기 바람.

※ 일반건축물대장상 등재내용

소재지	경기도 이천시 부발읍 무촌리 241-3 (경기도 이천시 부발읍 황무로1361번길 65)					
주구조	조적조			주용도	주택	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	중축일
48.96	-	48.96	-	- / 1	1983.09.17	-

다. 일부 건축물은 토지, 건물에 화체되는 것으로 보아 토지, 건물에 포함하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) (2015년)
1)	무촌리 245-3	24,235	공장용지	일반공업	공업용	세로(가)	부정형/ 평지	255,000 (표준지, 2016년)
2)	무촌리 산4-20	397	임야	일반공업	공업 나지	세로(가)	부정형/ 완경사	75,300
3)	무촌리 244-1	825	공장용지	일반공업, 자연녹지	공업 나지	세로(가)	부정형/ 평지	242,400
4)	무촌리 244-2	27	도로	자연녹지	도로	-	부정형/ 평지	46,200
5)	무촌리 245-8	384	도로	자연녹지	도로	-	부정형/ 평지	14,000
6)	무촌리 292-5	625	도로	자연녹지, 생산녹지	도로	-	부정형/ 평지	36,500
7)	무촌리 297-6	370	도로	자연녹지, 생산녹지	도로	-	부정형/ 평지	37,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

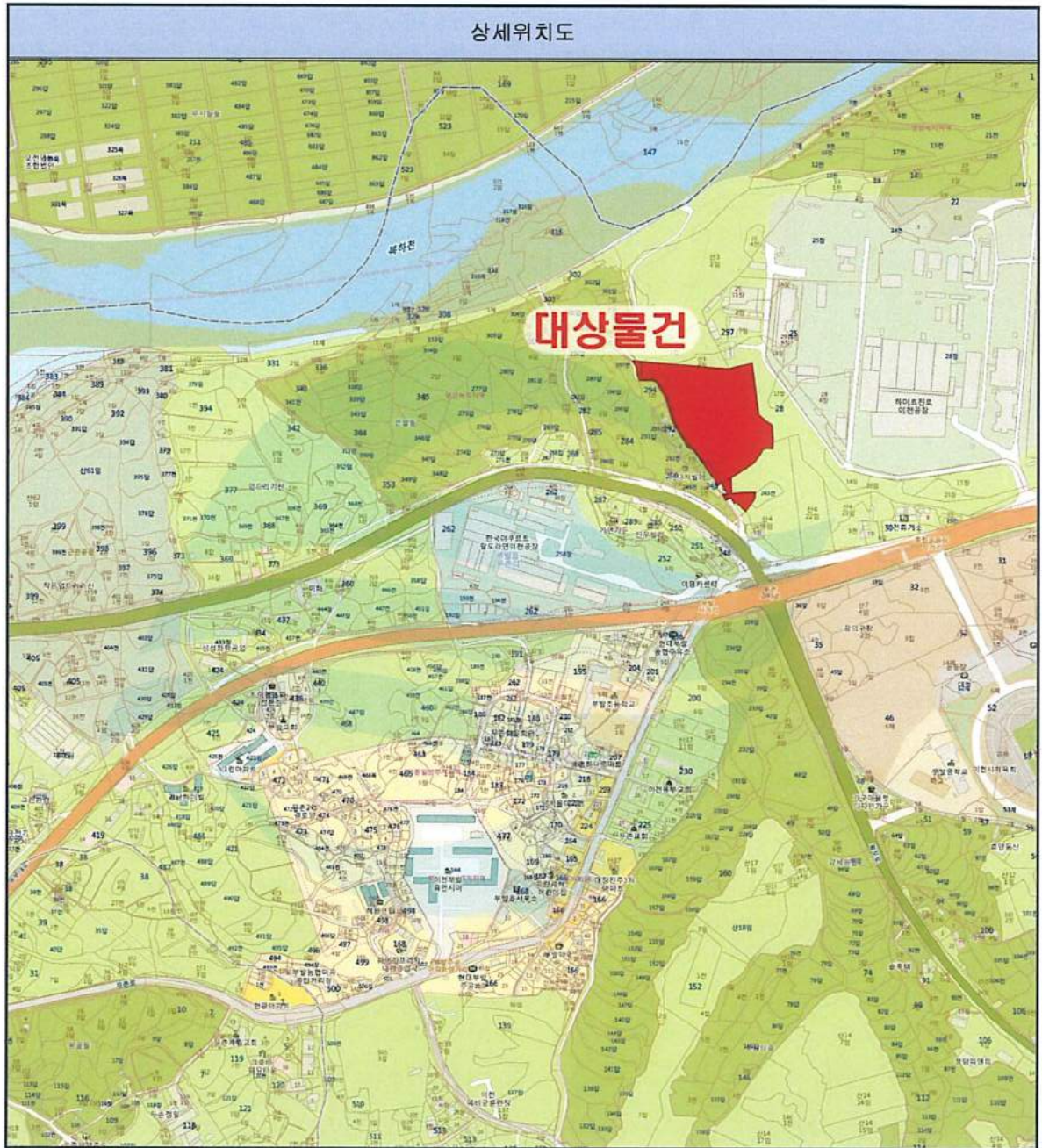
기 호	지 번	구 조	연면적(㎡)	용도(현황)	사용승인일	비 고
가)-1	245-3	세멘브럭	30	변소	-	1층
가)-2	245-3	세멘브럭	30	변소	-	1층
나)-1	245-3	철근콘크리트	170	창고	-	1층
나)-2	245-3	세멘벽돌	48	수위실	-	1층
나)-3	245-3	세멘블럭	54	변전실	-	1층
다)-1	245-3	세멘블럭	82	창고	1987.05.18	1층
다)-2	245-3	알씨조	246	창고	1987.05.18	2층
다)-3	245-3	세멘블럭	33	창고	1987.05.18	1층
다)-4	245-3	세멘블럭	72	창고	1987.05.18	1층
다)-5	245-3	세멘블럭	126	창고	1987.05.18	1층
다)-6	245-3	세멘블럭	23.92	창고	1987.05.18	1층
라)-1	245-3	철근콘크리트	1,764	공장	-	1층
라)-2	245-3	철근콘크리트	864	공장	-	1층
라)-3	245-3	철근콘크리트	1,122	공장	-	1층
라)-4	245-3	철근콘크리트	246	공장(창고)	-	1층
라)-5	245-3	철근콘크리트	653.4	공장(창고)	-	1층, 2층
라)-6	245-3	철근콘크리트	168	공장(창고)	-	1층
라)-7	245-3	철근콘크리트	48	공장(창고)	-	1층
라)-8	245-3	철근콘크리트	65.25	건조실	-	1층
라)-9	245-3	철근콘크리트	15.75	오수정화시설	-	1층
마)-1	245-3	연와조	422.4	사무실	-	1층, 2층
마)-2	245-3	연와조	594	기숙사(미사용)	-	1층, 2층
마)-3	245-3	연와조	891	창고(기숙사)	-	1층, 2층, 3층
마)-4	245-3	세멘트블럭	81	목욕탕(미사용)	-	1층
마)-5	245-3	세멘트블럭	60	의무실(정비실)	-	1층
마)-6	245-3	세멘트블럭	432	식당	-	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2016년 03월 31일로 함.

나. 실지조사(2016.03.31)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

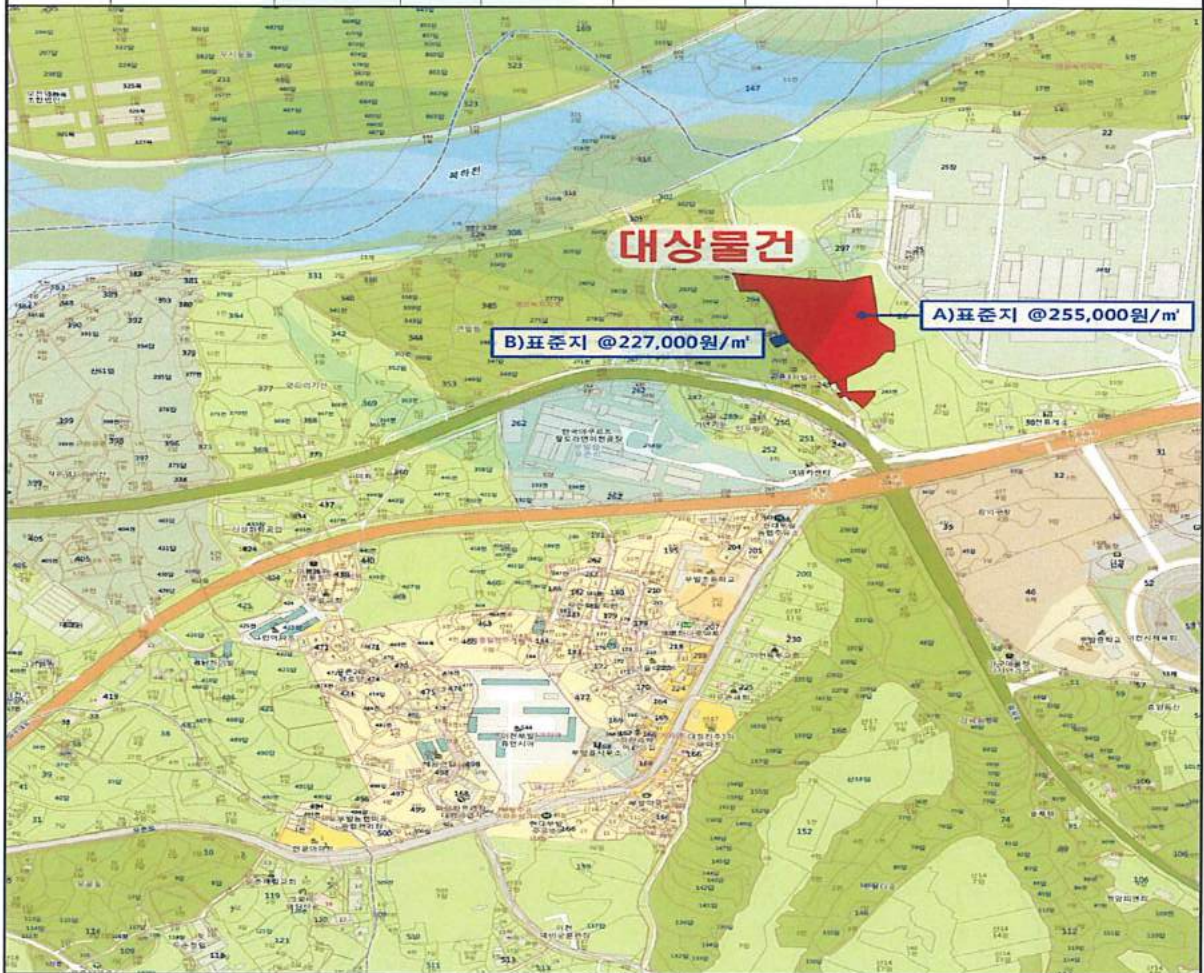
II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2016.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	무촌리 245-3	24,235	장	일반공업	공업용	세로(가)	부정형/평지	255,000
B	무촌리 292-1	323	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	사다리/평지	227,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

일련번호	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
1)~3)	경기도 이천시 '공업지역'	2016.01.01~2016.03.31	0.099	1.00099	2016년 02월분 연장적용
4)~7)	경기도 이천시 '녹지지역'	2016.01.01~2016.03.31	0.424	1.00424	2016년 02월분 연장적용

다. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 공장지대[일련번호 1) / 표준지A]

조 건	항 목	표준지 A	일련번호 1)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
기타조건	기타	1.00	1.00	대상토지가 비교표준지임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호 2) / 표준지A]

조 건	항 목	표준지 A	일련번호 2)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.02	일련번호 2) 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 우세함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	0.75	일련번호 2) 토지는 비교표준지 대비 고저 및 면적 등에서 열세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	0.85	일련번호 2) 토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.650	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호 3) / 표준지A]

조 건	항 목	표준지 A	일련번호 3)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.02	일련번호 2) 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 다소 우세함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	0.87	일련번호 2) 토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	0.97	일련번호 2) 토지는 일부 자연녹지지역으로 비교표준지 대비 행정적 조건에서 다소 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.861	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 4),5) / 표준지B]

조 건	항 목	표준지 B	일련번호 4),5)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.33	일련번호 4),5) 토지는 지목, 현황 도로로서 비교표준지 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 6) / 표준지B]

조 건	항 목	표준지 B	일련번호 6)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.30	일련번호 6) 토지는 지목, 현황 도로이고 일부 생산녹지지역으로 비교표준지 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 7) / 표준지B]

조 건	항 목	표준지 B	일련번호 7)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.30	일련번호 7) 토지는 지목, 현황 도로이고 일부 생산녹지지역으로 비교표준지 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 또는 거래사례

가) 감정평가전례

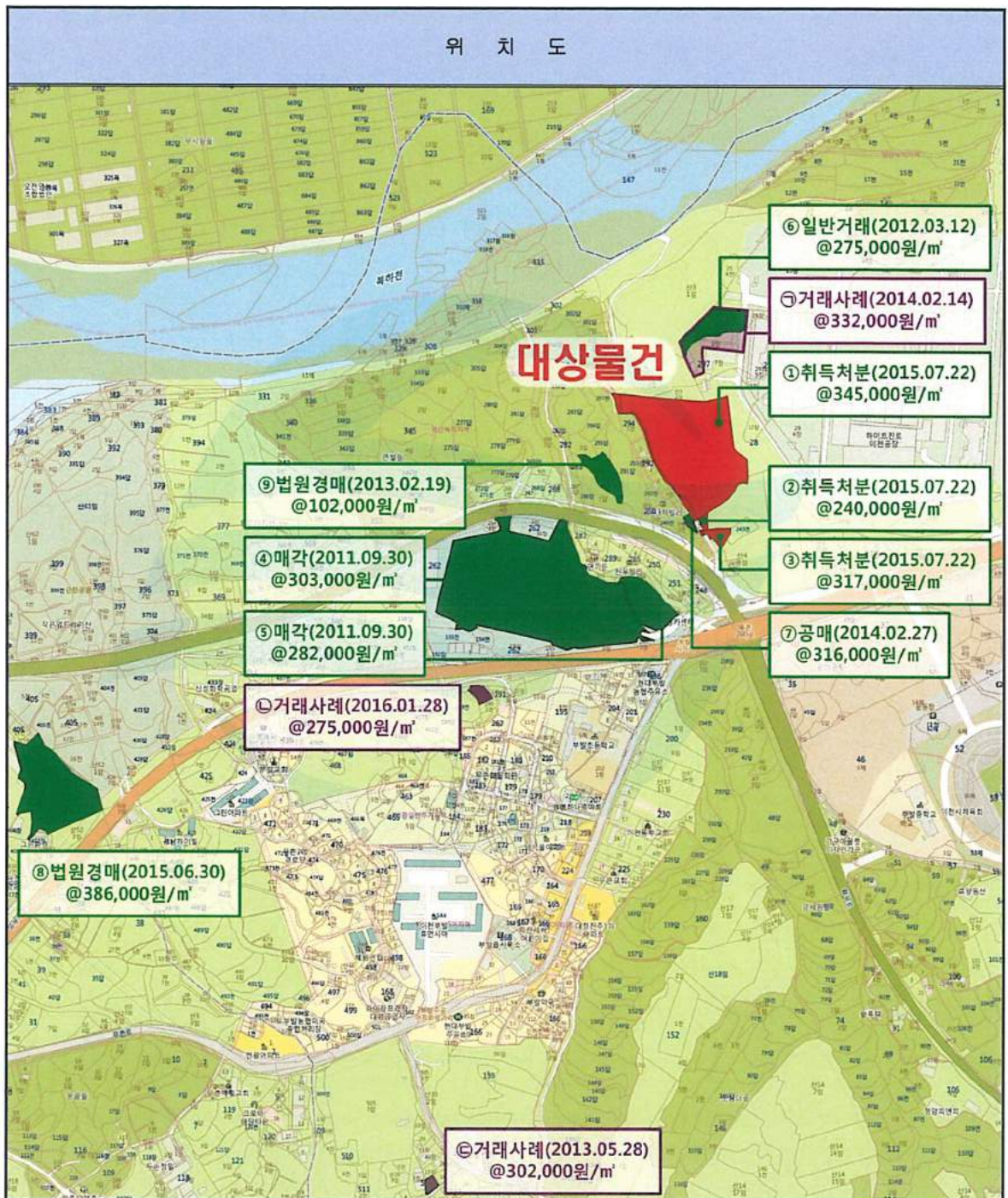
(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보시스템 등)

기 호	소재지	지목	용도 지역	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	무촌리 245-3 (본건)	장	일반공업	취득 처분	2015.07.22	345,000	243,000	1.42
②	무촌리 산4-20 (본건)	임	일반공업	취득 처분	2015.07.22	240,000	75,300	3.19
③	무촌리 244-1 (본건)	장	일반공업, 자연녹지	취득 처분	2015.07.22	317,000	242,400	1.31
④	무촌리 258	장	자연녹지	매각	2011.09.30	303,000	226,000	1.34
⑤	무촌리 252-3	차	자연녹지	매각	2011.09.30	282,000	226,000	1.25
⑥	무촌리 25-11	장	자연녹지	일반 거래	2012.03.12	275,000	203,000	1.35
⑦	무촌리 245-9	대	자연녹지	공매	2014.02.27	316,000	200,600	1.58
⑧	무촌리 405-1	장	자연녹지	법원 경매	2015.06.30	386,000	273,700	1.41
⑨	무촌리 284-2	답	생산녹지	법원 경매	2013.02.19	102,000	36,500	2.79
⑩	신하리 27-2외	장	일반공업	일반 거래	2014.12.05	305,000	256,000	1.19

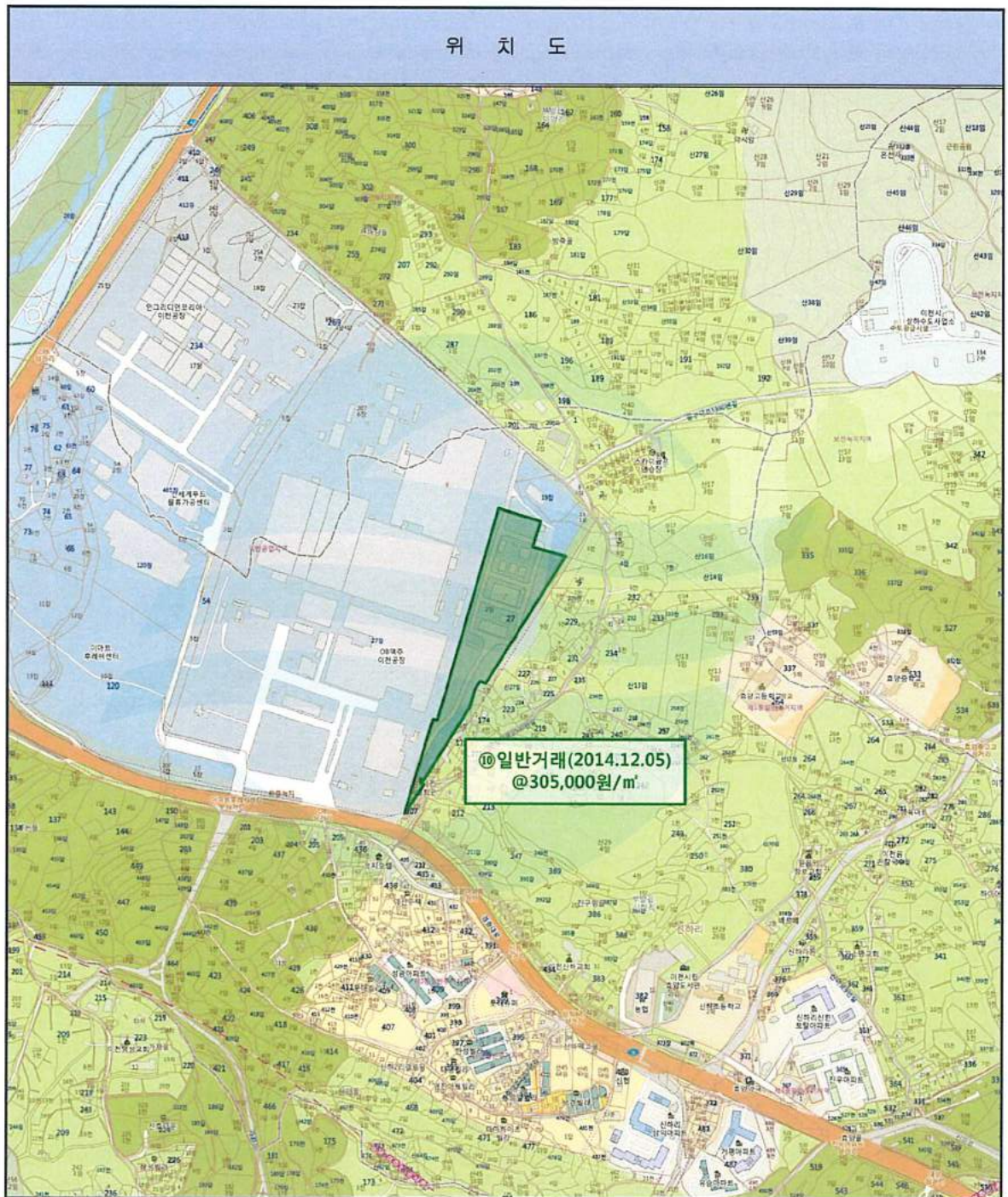
※ 기호 ③~⑥ 경기도 고시 제2013-26호(2013.01)에 의거 이천 무촌지구 도시관리계획(용도 지역) 결정(변경)으로 기존 자연녹지지역에서 현재 일반공업지역으로 변경됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

■ 지가수준				
용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
일반공업	공장	세로변	@380,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
자연녹지	대지	세로변	@270,000원/㎡ 내외 수준	
■ 최근 1년간 평균낙찰가율				
지역	낙찰가분류	1년간 평균낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	
경기도	공장	70.49	551	
경기도 이천시		68.81	14	
경기도 이천시	대지	67.91	20	
(출처 : 인포케어, www.infocare.co.kr)				

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 감정평가전례⑩, 거래사례㉔ 을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례①, ②로 각각 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2] 시점수정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
①	경기도 이천시 '공업지역'	2014.12.05 ~ 2016.03.31	3.074	1.03074	2016년 02월분 연장적용
②	경기도 이천시 '녹지지역'	2016.01.28 ~ 2016.03.31	0.331	1.00331	

[3] 지역요인 비교

비교사례 ①, ②는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[4] 개별요인 비교

■ 공장지대 [표준지A / 비교사례①]

조 건	항 목	비교사례 ①	표준지 A	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	0.95	표준지 A는 비교사례 대비 고속도로 접근성 등에서 열세함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	1.25	표준지 A는 비교사례 대비 형상 등에서 우세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	1.00	유사함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.188	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[표준지B / 비교사례②]

조 건	항 목	비교사례 ②	표준지 B	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.96	표준지 B는 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[5] 비교사례기준 비교표준지 가격

비교 표준지	비교 사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
A	①	305,000	1.03074	1.000	1.188	373,478
B	②	275,000	1.00331	1.000	0.960	264,874

[6] 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지A 단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{373,478}{255,000 \times 1.00099 = 256,} \approx 1.463$$

$$\frac{\text{비교사례② 기준 비교표준지B 단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{264,874}{227,000 \times 1.00424 = 227,962} \approx 1.162$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치	
	일련번호	결정보정치
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	1)~3)	1.45
	4)~7)	1.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	255,000	1.00099	1.000	1.000	1.45	370,116	370,000
2)	255,000	1.00099	1.000	0.650	1.45	240,575	241,000
3)	255,000	1.00099	1.000	0.861	1.45	318,670	319,000
4)	227,000	1.00424	1.000	0.330	1.15	86,512	87,000
5)	227,000	1.00424	1.000	0.330	1.15	86,512	87,000
6)	227,000	1.00424	1.000	0.300	1.15	78,647	79,000
7)	227,000	1.00424	1.000	0.300	1.15	78,647	79,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
㉠	경기도 이천시 '공업지역'	2014.02.14 ~ 2016.03.31	3.948	1.03948	2016년 02월분 연장적용
㉡	경기도 이천시 '녹지지역'	2013.05.28 ~ 2016.03.31	4.643	1.04643	

라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 공장지대[일련번호 1) / 비교사례㉠]

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.97	일련번호 1) 토지는 비교사례 대비 가로의 연속성 등에서 우세하나 가로의 폭 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.05	일련번호 1) 토지는 비교사례 대비 인근 간선도로로의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	1.08	일련번호 1) 토지는 비교사례 대비 형상 등에서 우세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	1.00	유사함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호 2) / 비교사례㉠]

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 2)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.99	일련번호 2) 토지는 비교사례 대비 가로의 연속성 등에서 우세하나 가로의 폭 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.05	일련번호 2) 토지는 비교사례 대비 인근 간선도로로의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	0.83	일련번호 2) 토지는 비교사례 대비 고저 등에서 열세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	0.85	일련번호 2) 토지는 비교사례 대비 지목 등에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.733	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호 3) / 비교사례①]

조 건	항 목	비교사례 ①	일련번호 3)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.99	일련번호 3) 토지는 비교사례 대비 가로의 연속성 등에서 우세하나 가로의 폭 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.05	일련번호 3) 토지는 비교사례 대비 인근 간선도로로의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태 등	1.00	0.95	일련번호 3) 토지는 비교사례 대비 형상 등에서 열세함.
행정적조건	행정상규제, 장래동향 등	1.00	0.97	일련번호 3) 토지는 일부 자연녹지지역으로 비교사례 대비 행정적 조건에서 다소 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.958	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 4),5) / 비교사례㉠]

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 4),5)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.90	일련번호 4),5) 토지는 비교사례 대비 상가와의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	0.95	일련번호 4),5) 토지는 비교사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.33	일련번호 4),5) 토지는 지목, 현황 도로로서 비교사례 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.282	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 6) / 비교사례㉠]

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 6)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.90	일련번호 6) 토지는 비교사례 대비 상가와의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	0.95	일련번호 6) 토지는 비교사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.30	일련번호 6) 토지는 지목, 현황 도로이고 일부 생산녹지지역으로 비교사례 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.257	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 7) / 비교사례㉠]

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 7)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	유사함.
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.90	일련번호 7) 토지는 비교사례 대비 상가와의 접근성 등에서 열세함.
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	1.00	0.95	일련번호 7) 토지는 비교사례 대비 인근환경 등에서 열세함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	1.00	1.00	유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	0.30	일련번호 7) 토지는 지목, 현황 도로이고 일부 생산녹지지역으로 비교사례 대비 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.257	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	332,000	1.000	1.03948	1.000	1.100	379,618	380,000
2)	332,000	1.000	1.03948	1.000	0.733	252,964	253,000
3)	332,000	1.000	1.03948	1.000	0.958	330,613	331,000
4)	302,000	1.000	1.04643	1.000	0.282	89,118	89,000
5)	302,000	1.000	1.04643	1.000	0.282	89,118	89,000
6)	302,000	1.000	1.04643	1.000	0.257	81,218	81,000
7)	302,000	1.000	1.04643	1.000	0.257	81,218	81,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1)	24,235	370,000	8,966,950,000	380,000	9,209,300,000
2)	397	241,000	95,677,000	253,000	100,441,000
3)	825	319,000	263,175,000	331,000	273,075,000
4)	27	87,000	2,349,000	89,000	2,403,000
5)	384	87,000	33,408,000	89,000	34,176,000
6)	625	79,000	49,375,000	81,000	50,625,000
7)	370	79,000	29,230,000	81,000	29,970,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 시산가액의 타당성이 인정된다고 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3	24,235	370,000	8,966,950,000
2)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 산4-20	397	241,000	95,677,000
3)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 244-1	825	319,000	263,175,000
4)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 244-2	27	87,000	2,349,000
5)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-8	384	87,000	33,408,000
6)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 292-5	625	79,000	49,375,000
7)	경기도 이천시 부발읍 무촌리 297-6	370	79,000	29,230,000
합 계		26,863	-	9,440,164,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

기 호	지 번	구 조	연면적(㎡)	용도(현황)	사용승인일	비 고
가)-1	245-3	세멘브럭	30	변소	-	1층
가)-2	245-3	세멘브럭	30	변소	-	1층
나)-1	245-3	철근콘크리트	170	창고	-	1층
나)-2	245-3	세멘벽돌	48	수위실	-	1층
나)-3	245-3	세멘블럭	54	변전실	-	1층
다)-1	245-3	세멘블럭	82	창고	1987.05.18	1층
다)-2	245-3	알씨조	246	창고	1987.05.18	2층
다)-3	245-3	세멘블럭	33	창고	1987.05.18	1층
다)-4	245-3	세멘블럭	72	창고	1987.05.18	1층
다)-5	245-3	세멘블럭	126	창고	1987.05.18	1층
다)-6	245-3	세멘블럭	23.92	창고	1987.05.18	1층
라)-1	245-3	철근콘크리트	1,764	공장	-	1층
라)-2	245-3	철근콘크리트	864	공장	-	1층
라)-3	245-3	철근콘크리트	1,122	공장	-	1층
라)-4	245-3	철근콘크리트	246	공장(창고)	-	1층
라)-5	245-3	철근콘크리트	653.4	공장(창고)	-	1층, 2층
라)-6	245-3	철근콘크리트	168	공장(창고)	-	1층
라)-7	245-3	철근콘크리트	48	공장(창고)	-	1층
라)-8	245-3	철근콘크리트	65.25	건조실	-	1층
라)-9	245-3	철근콘크리트	15.75	오수정화시설	-	1층
마)-1	245-3	연와조	422.4	사무실	-	1층, 2층
마)-2	245-3	연와조	594	기숙사(미사용)	-	1층, 2층
마)-3	245-3	연와조	891	창고(기숙사)	-	1층, 2층, 3층
마)-4	245-3	세멘트블럭	81	목욕탕(미사용)	-	1층
마)-5	245-3	세멘트블럭	60	의무실(정비실)	-	1층
마)-6	245-3	세멘트블럭	432	식당	-	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

* 한국감정원 건물신축단가표(2015년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-2-2	일반공장	시멘트벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와잇기	3	708,000	40 (35~45)
6-1-2-3		시멘트벽돌조 슬래브지붕	2	764,000	40 (35~45)
6-1-5-5		철근콘크리트조 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	3	663,000	45 (40~50)
6-1-5-6		철근콘크리트조 슬래브지붕	3	746,000	45 (40~50)
5-1-2-2	일반창고	시멘트벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와잇기	2	658,000	40 (35~45)
5-1-2-3		시멘트벽돌조 슬래브지붕	2	728,000	40 (35~45)
5-1-4-2		블록조 목조지붕틀 시멘트기와잇기	3	622,000	35 (30~40)
5-1-4-3		블록조 슬래브지붕	4	546,000	35 (30~40)
1-5-3-1	다가구주택	치장벽돌조 슬래브 위 아스팔트형글	2	953,000	45 (40~50)
3-1-5-1	기숙사	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	873,000	50 (45~55)
8-1-3-4	사무실	치장벽돌조 슬래브지붕	2	910,000	50 (45~55)
			3	865,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	시공의정도	마감재수준	관리상태 및 현상태	용도
가)-1	1층	400,000	중	중	중	변소
가)-2	1층	350,000	중	중	하	변소
나)-1	1층	400,000	중	중	중	창고
나)-2	1층	500,000	중	중	중	수위실
나)-3	1층	400,000	중	중	중	변전실
다)-1	1층	400,000	중	중	중	창고
다)-2	2층	450,000	중	중	중	창고
다)-3	1층	400,000	중	중	하	창고
다)-4	1층	400,000	중	중	중	창고
다)-5	1층	400,000	중	중	중	창고
다)-6	1층	400,000	중	중	중	창고
라)-1	1층	400,000	중	중	중	공장
라)-2	1층	400,000	중	중	중	공장
라)-3	1층	400,000	중	중	중	공장
라)-4	1층	450,000	중	중	중	공장(창고)
라)-5	1층, 2층	470,000	중	중	중	공장(창고)
라)-6	1층	400,000	중	중	중	공장(창고)
라)-7	1층	400,000	중	중	중	공장(창고)
라)-8	1층	420,000	중	중	중	건조실
라)-9	1층	400,000	중	중	중	오수정화시설
마)-1	1층, 2층	800,000	중	중	중	사무실
마)-2	1층, 2층	850,000	중	중	중	기숙사(미사용)
마)-3	1층, 2층, 3층	850,000	중	중	중	창고(기숙사)
마)-4	1층	400,000	중	중	하	목욕탕(미사용)
마)-5	1층	350,000	중	중	하	의무실(정비실)
마)-6	1층	420,000	중	중	중	식당

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 기준으로 하되, 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수 (관찰감가)	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용 승인일
가)-1	1층	400,000	10	35	114,286	114,000	-
가)-2	1층	350,000	2	35	20,000	20,000	-
나)-1	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
나)-2	1층	500,000	10	40	125,000	125,000	-
나)-3	1층	400,000	10	40	100,000	100,000	-
다)-1	1층	400,000	10	35	114,286	114,000	1987.05.18
다)-2	2층	450,000	10	45	100,000	100,000	1987.05.18
다)-3	1층	400,000	5	35	57,143	57,000	1987.05.18
다)-4	1층	400,000	10	40	100,000	100,000	1987.05.18
다)-5	1층	400,000	10	40	100,000	100,000	1987.05.18
다)-6	1층	400,000	10	35	114,286	114,000	1987.05.18
라)-1	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
라)-2	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
라)-3	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
라)-4	1층	450,000	10	45	100,000	100,000	-
라)-5	1층, 2층	470,000	10	45	104,444	104,000	-
라)-6	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
라)-7	1층	400,000	10	45	88,889	88,000	-
라)-8	1층	420,000	10	35	120,000	120,000	-
라)-9	1층	400,000	10	40	100,000	100,000	-
마)-1	1층, 2층	800,000	10	45	177,778	177,000	-
마)-2	1층, 2층	850,000	7	45	132,222	132,000	-
마)-3	1층, 2층, 3층	850,000	10	45	188,889	188,000	-
마)-4	1층	400,000	5	35	57,143	57,000	-
마)-5	1층	350,000	5	35	50,000	50,000	-
마)-6	1층	420,000	10	35	120,000	120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가)-1	1층	30	30	114,000	3,420,000	변소
가)-2	1층	30	30	20,000	600,000	변소
나)-1	1층	170	170	88,000	14,960,000	창고
나)-2	1층	48	48	125,000	6,000,000	수위실
나)-3	1층	54	54	100,000	5,400,000	변전실
다)-1	1층	82	82	114,000	9,348,000	창고
다)-2	2층	246	246	100,000	24,600,000	창고
다)-3	1층	33	33	57,000	1,881,000	창고
다)-4	1층	72	72	100,000	7,200,000	창고
다)-5	1층	126	126	100,000	12,600,000	창고
다)-6	1층	23.92	23.92	114,000	2,726,880	창고
라)-1	1층	1,764	1,764	88,000	155,232,000	공장
라)-2	1층	864	864	88,000	76,032,000	공장
라)-3	1층	1,122	1,122	88,000	98,736,000	공장
라)-4	1층	246	246	100,000	24,600,000	공장(창고)
라)-5	1층, 2층	653.4	653.4	104,000	67,953,600	공장(창고)
라)-6	1층	168	168	88,000	14,784,000	공장(창고)
라)-7	1층	48	48	88,000	4,224,000	공장(창고)
라)-8	1층	65.25	65.25	120,000	7,830,000	건조실
라)-9	1층	15.75	15.75	100,000	1,575,000	오수정화시설
마)-1	1층, 2층	422.4	422.4	177,000	74,764,800	사무실
마)-2	1층, 2층	594	594	132,000	78,408,000	기숙사(미사용)
마)-3	1층, 2층, 3층	891	891	188,000	167,508,000	창고(기숙사)
마)-4	1층	81	81	57,000	4,617,000	목욕탕(미사용)
마)-5	1층	60	60	50,000	3,000,000	의무실(정비실)
마)-6	1층	432	432	120,000	51,840,000	식당
합 계		8,341.72	8,341.72	-	919,840,280	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1)	24,235	24,235	370,000	8,966,950,000	-
	2)	397	397	241,000	95,677,000	-
	3)	825	825	319,000	263,175,000	-
	4)	27	27	87,000	2,349,000	-
	5)	384	384	87,000	33,408,000	-
	6)	625	625	79,000	49,375,000	-
	7)	370	370	79,000	29,230,000	-
건물	가)-1	30	30	114,000	3,420,000	변소
	가)-2	30	30	100,000	3,000,000	변소
	나)-1	170	170	57,000	9,690,000	창고
	나)-2	48	48	100,000	4,800,000	수위실
	나)-3	54	54	100,000	5,400,000	변전실
	다)-1	82	82	114,000	9,348,000	창고
	다)-2	246	246	100,000	24,600,000	창고
	다)-3	33	33	57,000	1,881,000	창고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	일련 번호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
건물	다)-4	72	72	100,000	7,200,000	참고
	다)-5	126	126	100,000	12,600,000	참고
	다)-6	23.92	23.92	114,000	2,726,880	참고
	라)-1	1,764	1,764	88,000	155,232,000	공장
	라)-2	864	864	88,000	76,032,000	공장
	라)-3	1,122	1,122	88,000	98,736,000	공장
	라)-4	246	246	100,000	24,600,000	공장(참고)
	라)-5	653.4	653.4	104,000	67,953,600	공장(참고)
	라)-6	168	168	88,000	14,784,000	공장(참고)
	라)-7	48	48	88,000	4,224,000	공장(참고)
	라)-8	65.25	65.25	120,000	7,830,000	건조실
	라)-9	15.75	15.75	100,000	1,575,000	오수정화시설
	마)-1	422.4	422.4	177,000	74,764,800	사무실
	마)-2	594	594	132,000	78,408,000	기숙사(미사용)
	마)-3	891	891	188,000	167,508,000	참고(기숙사)
	마)-4	81	81	57,000	4,617,000	목욕탕(미사용)
	마)-5	60	60	50,000	3,000,000	의무실(정비실)
	마)-6	432	432	120,000	51,840,000	식당
합 계				-	10,358,524,280	-

끝.

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 이천시 부발읍 무촌리	245-3	공장용지	일반공업지역	24,235	24,235	370,000	8,966,950,000	
가-1	동 소	245-3	변소	세멘브럭 대골스레트 지붕 단층					
			변소	세멘브럭	30	30	114,000	3,420,000	관찰감가 400,000 x 10/35
가-2			변소	세멘브럭	30	30	20,000	600,000	관찰감가 350,000 x 2/35
	동 소	245-3	창고, 수위실, 변전설, 변소	철근콘크리트, 세멘벽돌, 세멘블럭 스레트, 스라브지붕 단층					
나-1			창고	철근콘크리트	170	170	88,000	14,960,000	관찰감가 400,000 x 10/45
나-2			수위실	세멘벽돌	48	48	125,000	6,000,000	관찰감가 500,000 x 10/40

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나-3	동 소	245-3	변전실	세멘블럭	54	54	100,000	5,400,000	관찰감가 400,000 x 10/40
			창고	세멘블럭, 알씨조스레트, 스라브지붕 지상2층					
다-1			창고	세멘블럭 1층	82	82	114,000	9,348,000	관찰감가 400,000 x 10/35
다-2			창고	알씨조 2층	246	246	100,000	24,600,000	관찰감가 450,000 x 10/45
다-3			창고	세멘블럭 1층	33	33	57,000	1,881,000	관찰감가 400,000 x 5/35
다-4			창고	세멘블럭 1층	72	72	100,000	7,200,000	관찰감가 400,000 x 10/40
다-5			창고	세멘블럭 2층	126	126	100,000	12,600,000	관찰감가 400,000 x 10/40

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
다-6	동 소	245-3	창고	세멘블럭 1층	23.92	23.92	114,000	2,726,880	관찰감가 400,000 x 10/35
			공장, 건조실, 오수정 화시설, 창고	철근콘크리트, 세멘블럭, 세멘벽돌 스레트, 스라브지붕 2층					
라-1			공장	철근콘크리트	1,764	1,764	88,000	155,232,000	관찰감가 400,000 x 10/45
라-2			공장	철근콘크리트	864	864	88,000	76,032,000	관찰감가 400,000 x 10/45
라-3			공장	철근콘크리트	1,122	1,122	88,000	98,736,000	관찰감가 400,000 x 10/45
라-4			공장	철근콘크리트	246	246	100,000	24,600,000	관찰감가 450,000 x 10/45 현황 참고

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
라-5			공장	철근콘크리트 1층	326.7	653.4	104,000	67,953,600	관찰감가 470,000 x 10/45
				2층	326.7				현황 참고
라-6			공장	철근콘크리트	168	168	88,000	14,784,000	관찰감가 400,000 x 10/45 현황 참고
라-7			공장	철근콘크리트	48	48	88,000	4,224,000	관찰감가 400,000 x 10/45 현황 참고
라-8			건조실	세멘블럭	65.25	65.25	120,000	7,830,000	관찰감가 420,000 x 10/35
라-9			오수정 화시설	세멘벽돌	15.75	15.75	100,000	1,575,000	관찰감가 400,000 x 10/40
	동 소	245-3	사무실, 기숙사, 창고, 목욕탕, 의무실, 식당	연와조, 세멘트블럭, 세멘브럭 스라브, 스레트지붕 지상3층					

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
마-1			사무실	연와조					관찰감가 800,000 x 10/45
				1층	211.2	422.4	177,000	74,764,800	
				2층	211.2				
마-2			기숙사	연와조					관찰감가 850,000 x 7/45 미사용
				1층	297	594	132,000	78,408,000	
				2층	297				
마-3			창고	연와조					관찰감가 850,000 x 10/45 현황 기숙사
				1층	297	891	188,000	167,508,000	
				2층	297				
				3층	297				
마-4			목욕탕	세멘트블럭	81	81	57,000	4,617,000	관찰감가 400,000 x 5/35 미사용
마-5			의무실	세멘트블럭	60	60	50,000	3,000,000	관찰감가 350,000 x 5/35 현황 정비실
마-6			식당	세멘트블럭	432	432	120,000	51,840,000	관찰감가 420,000 x 10/35

[토지, 건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	동 소	산4-20	임야	일반공업지역	397	397	241,000	95,677,000	
3	동 소	244-1	공장용지	일반공업지역, 자연녹지지역	825	825	319,000	263,175,000	
4	동 소	244-2	도로	자연녹지지역	27	27	87,000	2,349,000	
5	동 소	245-8	도로	자연녹지지역	384	384	87,000	33,408,000	
6	동 소	292-5	도로	자연녹지지역, 생산녹지지역	625	625	79,000	49,375,000	
7	동 소	297-6	도로	자연녹지지역, 생산녹지지역	370	370	79,000	29,230,000	
	합 계			이	하	여	백	₩10,360,004,280	

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상토지는 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 '부발읍사무소' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 및 전·답, 농가주택 등이 혼재하는 지방도 주변 공장지대로 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

대상토지로 차량을 이용한 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

■ 일련번호 1)

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 건부지(공장)로 이용중임.

■ 일련번호 2)

남서측 하향 완경사의 부정형 토지로서 공업나지 상태임.

■ 일련번호 3)

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 공업나지 상태임.

■ 일련번호 4)~7)

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서 도로임.

4. 도로상태

일련번호 1)은 남서측으로 노폭 약 4m, 일련번호 2),3)은 남서측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접하고 있음.

5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태

■ 일련번호 1)

일반공업지역(2013-02-01), 지구단위계획구역(2013-02-01), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공업배치용도지역 기타((주)대신기업)<공업배치및공장설립에관한법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

■ 일련번호 2)

일반공업지역(2013-02-01), 지구단위계획구역(2013-02-01), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

■ 일련번호 3)

일반공업지역(2013-02-01), 자연녹지지역, 지구단위계획구역(2013-02-01), 소로3류(2013-04-01)(접합), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

■ 일련번호 4)

자연녹지지역, 소로3류(2013-04-01)(접합), 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

■ 일련번호 5)

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

■ 일련번호 6)

생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

■ 일련번호 7)

생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

6. 제시목록외의 물건

일련번호 1), 7) 토지 지상에 타인소유의 제시외건물 ㉠(조적조, 약 100㎡, 주택)이 소재하고 있음.

▶ 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

후첨 '건물감정평가요항표' 참조.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기타설비	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상태	5. 부합물 및 중물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

- 일련번호 가)-1, 가)-2, 나)-3, 다)-1, 다)-3~6, 라)-8, 마)-4~6
시멘트블럭조 슬레이트 및 슬래브 지붕 등 단층, 2층건으로서
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 알루미늄 샷시 등,
- 일련번호 나)-1, 다)-2, 라)-1~7
철근콘크리트구조 슬레이트 및 슬래브 지붕 등 단층, 2층건으로서
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 알루미늄 샷시 등,
- 일련번호 나)-2, 라)-9
시멘트벽돌조 슬래브 지붕 등 단층건으로서
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 알루미늄 샷시 등,
- 일련번호 마)-1~3
치장벽돌조 슬래브 지붕 등 2층, 3층건으로서
외벽 : 치장벽돌쌓기 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅, 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 알루미늄 샷시 등임.

2. 이용상태

- 일련번호 가)-1, 가)-2 : 변소 등,
- 일련번호 나)-1, 다)-1~6, 라)-4~7 : 창고 등,
- 일련번호 나)-2 : 수위실 및 일부 창고 등,
- 일련번호 나)-3 : 변전실 등,

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기타설비	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

■ 일련번호 라)-1~3 : 공장 및 일부 창고 등,

■ 일련번호 라)-8 : 건조실 등,

■ 일련번호 라)-9 : 오수정화시설 등,

■ 일련번호 마)-1 : 사무실 등,

■ 일련번호 마)-2 : 기숙사이나 기준시점 현재 미사용중,

■ 일련번호 마)-3 : 현황 기숙사 등,

■ 일련번호 마)-4 : 목욕탕이나 기준시점 현재 미사용중,

■ 일련번호 마)-5 : 현황 정비실 등,

■ 일련번호 마)-6 : 식당 등으로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비
위생 및 급배수설비 등 되어있으며, 기숙사 등은 전기보일러 설비 등이 되어있음.

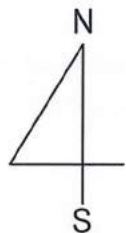
4. 기타설비
-

5. 부합물 및 종물관계
-

6. 공부와의 차이
일련번호 라)-4~7은 공부상 용도가 공장으로 등재되어 있으나 현황 창고 등으로 이용 중이며, 일련번호 마)-3은 공부상 용도가 창고로 등재되어 있으나 현황 기숙사 등으로 이용중이고, 일련번호 마)-5는 공부상 용도가 의무실로 등재되어 있으나 현황 정비실 등으로 이용중임.

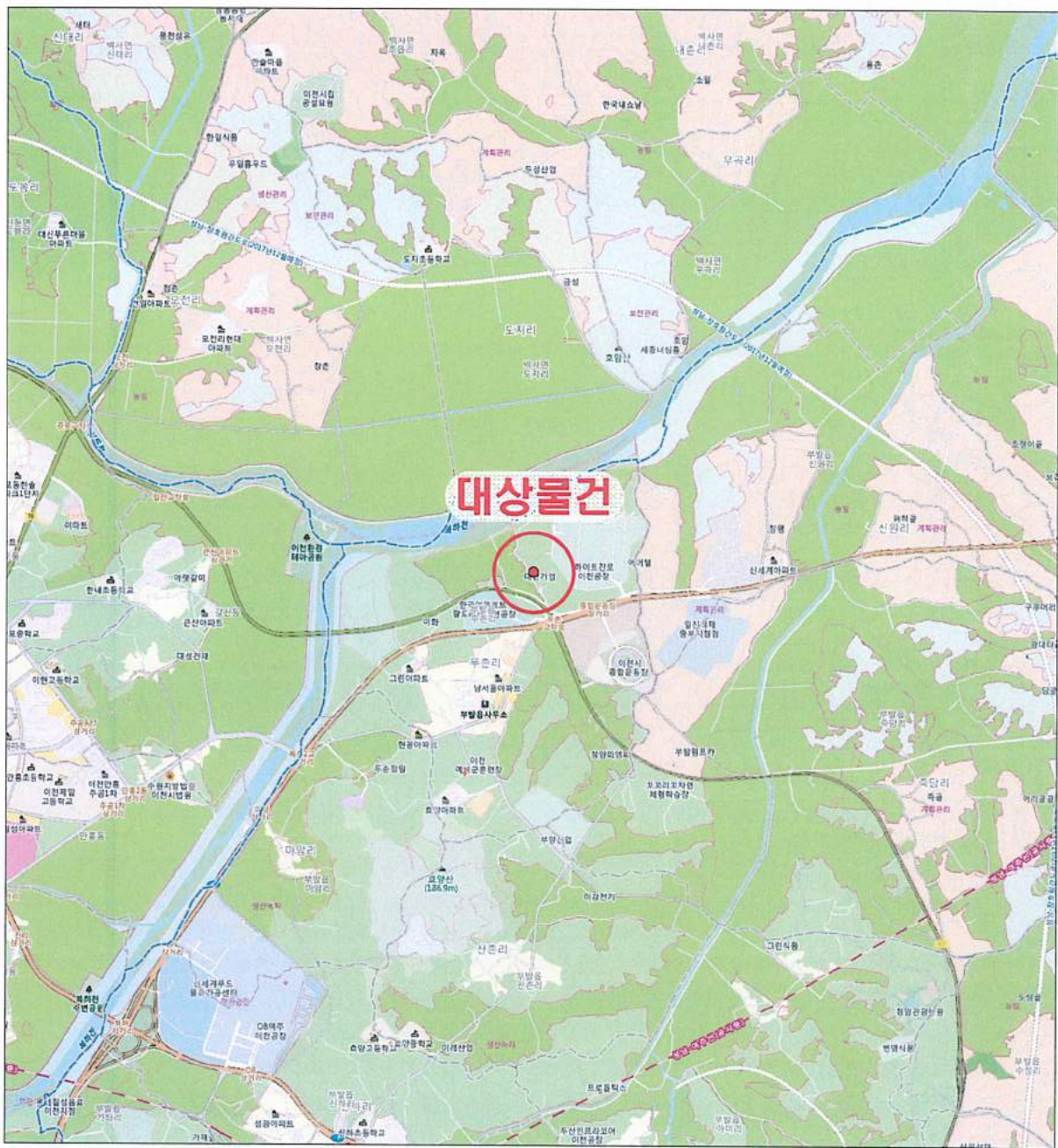
7. 임대관계 및 기타
미상임.

위 치 도

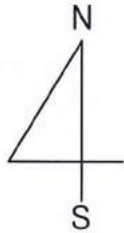


소재지

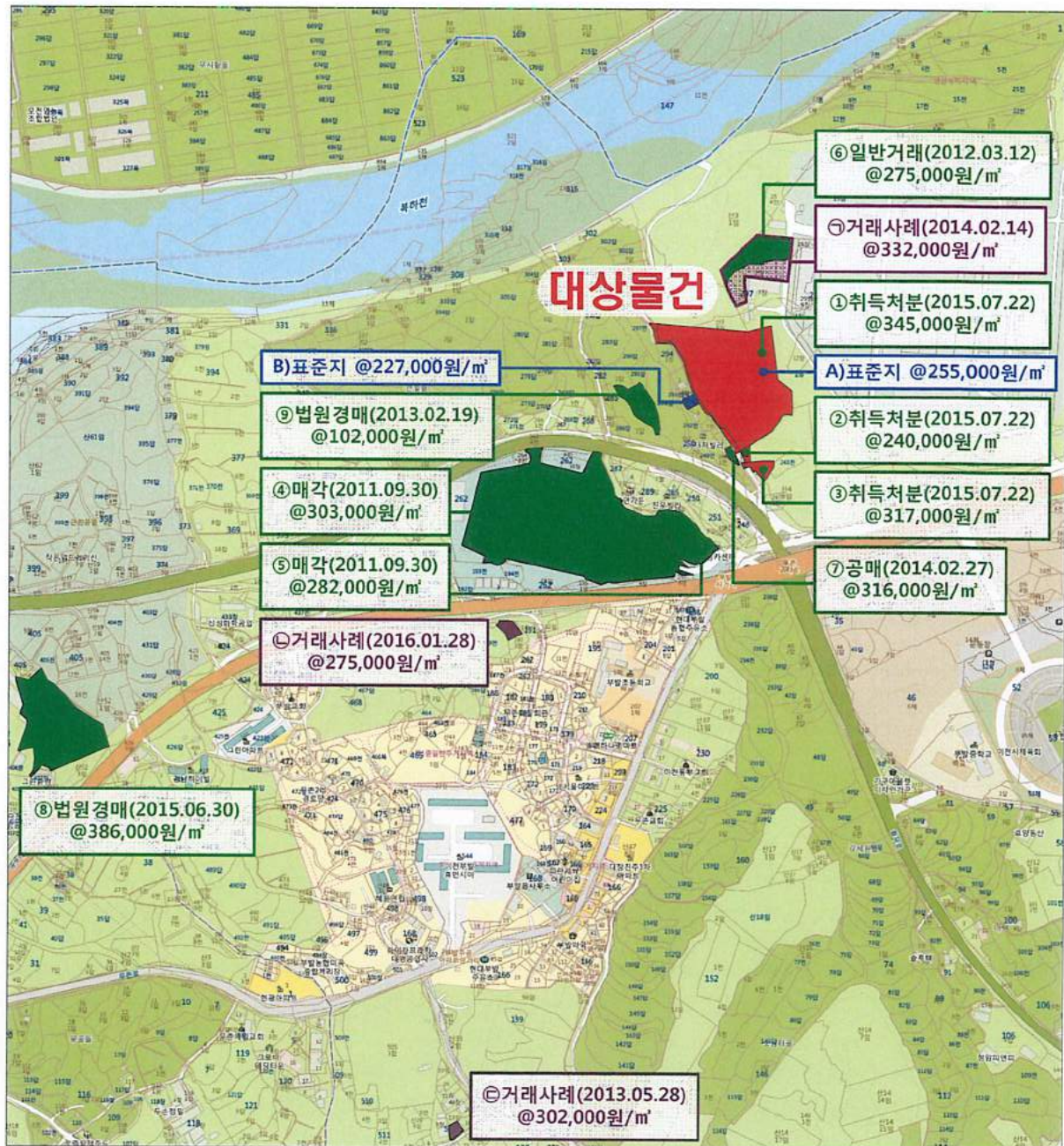
경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3 외



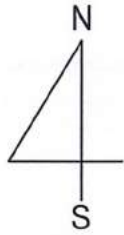
위 치 도



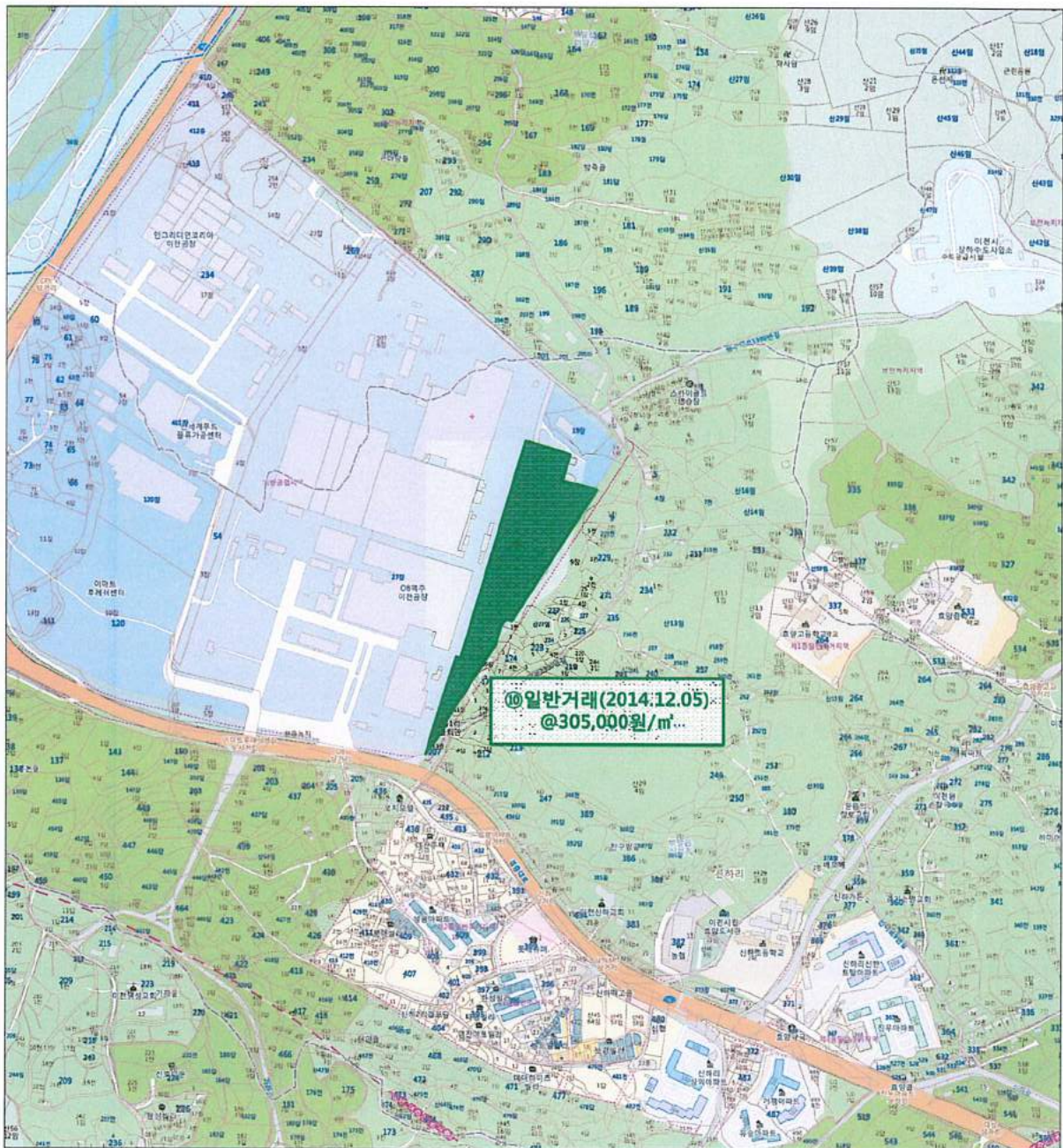
소 재 지	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3 외
-------	-------------------------

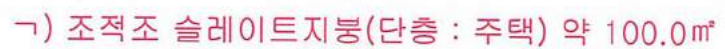


위 치 도



소재지	경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3 외
-----	-------------------------





4)-2

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[진입도로 전경]

사 진 용 지



[일련번호 2) 토지 전경]



[일련번호 3) 토지 전경]

사 진 용 지



[일련번호 5) 토지 전경]



[일련번호 6), 7) 토지 전경]

사 진 용 지



[일련번호 가)-1]



[일련번호 가)-2]

사 진 용 지



[일련번호 나)-1]



[일련번호 나)-2]

사 진 용 지



[일련번호 나)-3, 다)-4, 다)-5]



[일련번호 다)-1]

사 진 용 지



[일련번호 다)-2, 라)-4]



[일련번호 다)-3, 마)-4]

사 진 용 지



[일련번호 다)-6, 라)-7]



[일련번호 라)-1]

사 진 용 지



[일련번호 라)-2]



[일련번호 라)-3]

사 진 용 지



[일련번호 라)-5]



[일련번호 라)-6]

사 진 용 지



[일련번호 라)-8]



[일련번호 라)-9]

사 진 용 지



[일련번호 마)-1]



[일련번호 마)-2]

사 진 용 지



[일련번호 마)-3]



[일련번호 마)-5]

사 진 용 지



[일련번호 마)-6]



[제시외건물 ㉠]



[주]삼창감정평가법인

수 신 : 대한토지신탁(주)

(경 유)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2016.03.25자로 귀하께서 의뢰하신 『 경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3외 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2010년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급 하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail (감정평가서번호, 채무자명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.
2. 수수료 청구서 1 부. 끝.

[주] 삼 창 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 이 은 태



시 행 삼창 제 A20165-03028 호 (2016.04.05)

(우06652) 서울 서초구 반포대로14길27(서초동1591-3) 탐스벤처타워 2층

TEL.(02)540-7100 FAX.(02)549-7263 / (회계)02-540-1771 / E-mail:samchang1@bill36524.com / http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

대한토지신탁(주) 귀하

삼창 제 A20165-03028 호

—금팔백팔십만원整

₩8,800,000.-

의뢰문서번호 : --

의 료 일 자 : 2016.03.25

건 명 : 경기도 이천시 부발읍 무촌리 245-3외

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	7,906,400	
나. 여 비	93,600	
물건조사비		
공부발급비		
기타 실비		
특별용역비		
소 계	93,600	
공 급 가 액	8,000,000	
부 가 가 치 세	800,000	
합 계	8,800,000	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	8,800,000	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20165-03028호" 기재 바람.

국민은행	신사동2지점	059401-04-031425	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
기업은행	신사동지점	274-029589-01-016	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
농협중앙회	신사동지점	071-01-178121	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
신한은행	신사남2지점(법원)	100-006-640203	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
우리은행	방배역지점	1005-282-710000	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
KEB하나은행(구	하나) 신사역지점	155-032130-00104	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

[주]삼창감정평가법인

대 표 이 사 이 은 태