

# 감정평가서

감정의뢰인	일반거래
건명	경기도 파주시 검산동 386-3
평가서번호	통일경인C150406-4001호

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)통일감정평가법인 경인지사**  
**지사장 김지수 (인)**

인천광역시 남동구 구월동 1318-3 문화빌딩 402호  
TEL.(032)434-3322 FAX.(032)434-2065



**(주)통일감정평가법인**  
TONG IL APPRAISAL CO.,LTD

( 토지 )감정평가표

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

감정평가사  
김지수

김지수



감정평가액	일금 사억팔천삼십만원정 (₩480,300,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목적	일반거래(공매)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	—	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일
			2015. 04. 13	2015. 04. 13	2015. 04. 14
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	1,035	토지	1,035	-	480,300,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩480,300,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 조재정 (인)				



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO.,LTD

# 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 대한 토지 신탁 주식회사에서 의뢰한 『경기도 파주시 검산동 386-3』에 대한 공매를 위한 감정평가임.

### 2. 평가기준

- (1) 본건은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 등 관계법령과 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 대상토지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 인근 지역에 위치한 표준지공시지가를 기준으로 공시 기준일 부터 기준시점까지의 시점 수정 및 대상토지의 위치, 이용 상황, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 참작하여 평가하였음.
- (3) 본건의 소재지 및 위치, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2015년 04월 13일자임.
- (4) 본건 토지 중 현장 조사 시 도로 이용 부분은 귀사의 요청에 따라 도로부분으로 평가하였으며, 도로부분의 면적 및 토지의 경계는 목측에 의하여 판단하였는바, 필요시 경계측량이 요구되오니 업무진행시 참고하시기 바람.





# 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상물건의 개요

◎ 소재지 : 경기도 파주시 검산동 386-3 [토지]

토지	기호	면적(㎡)	지목(이용상황)	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)	비고
	1-1	985	대지(나지)	계획관리	세로(가)	부정형 평지	367,500	-
	1-2	50	대지(도로)	계획관리	-	부정형 평지	367,500	-

## III. 토지가격 산출근거

### 1. 비교표준지의 선정

인근지역 내 소재하는 표준지로서 평가대상 토지와 용도지역, 지목 및 이용 상황, 공법상 제한 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지를 선정함.

(2015. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	검산동 388	562	대	단독주택	계획관리 관리지역	세로(가)	부정형 평지	340,000	



## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 시점수정치 결정

#### (1) 지가변동률(적용기간: 2015.01.01 ~ 2015.04.13)

(경기도 파주시 : 계획관리)

기 간	지가변동률	비 고
2015.01.01 ~ 2015.02.28	0.054%(1.00054)	2월 까지 누계치
2015.02.01 ~ 2015.02.28	0.087%(1.00087)	2월 변동치
2014.01.01 ~ 2015.04.13 누계	0.191%(1.00191)	$(1 + 0.00054) * (1 + 0.00087 * 44/28)$

※2014년 3월 이후의 지가변동률이 미고시 상태인 바, 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

#### (2) 생산자물가상승률 (2010년 기준 : 100)

- 2014. 12 생산자물가지수 : 103.1

- 2015. 02 생산자물가지수 : 102.0

∴ 상승률 :  $102.0 / 103.1 \approx 0.98933$  (약 -1.067% 하락)

<15년 2월 지수는 잠정치 이며, 지수의 특성 및 지수변화의 불연속성 등을 고려하여, 연장 적용하지 아니함.>

#### (3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반 경제재의 변동지수로서 당해 지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있지 못하는 것으로 판단되어 해당 지역의 용도지역별 지가변동률을 시점 수정치로 결정함.



## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하므로 지역요인은 동일함(1.00).

### 4. 개별요인 비교

(1) 본건 평가대상 토지와 비교표준지의 가치형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정함.

- 가로조건 : 가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 일조 등, 조망, 경관, 지질 등, 인근토지의 이용상황 및 그 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향 등

### (2) 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1-1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
1-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.33

※기호1-1는 비교표준지와 유사함.

※기호1-2는 비교표준지에 비하여 이용상황이 열세함.





## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (2) 인근지역 평가전례 및 거래사례

기호	평가목적	기준시점	소재지	지목	용도 지역	단가(원/㎡)
a	경매	2014.12.17	검산동 309-2	대지	계획관리	504,000
b	경매	2015.02.10	검산동 439	공장용지	계획관리	494,000
c	경매	2014.05.21	검산동 439-10	공장용지	계획관리	500,000
d	거래사례	2014.11.19	검산동 323-8	대지	계획관리	499,155
	토지가격 산출내역	총 액: 210,000,000 건물가격: 480,000 * 99.53 ÷ 47,774,400 토지가격: 210,000,000 - 47,774,700 ÷ 162,225,300 (@ 499,155) (건물상태: 적벽돌조, 사용승인일 1996-09-05, 1층 99.53㎡)				

※인근지역 내 소재하고, 대상토지와 용도 지역 등의 공법상 제한, 이용 상황, 공법상 제한, 주변 환경 등이 동일 또는 유사하며, 평가목적 및 기타 제반 가치형성요인을 종합 고려하여 본건의 적정한 평가에 영향을 미친다고 판단되는 기호<a>를 선정함.



## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### a. 비교사례 기준 비교표준지 평가액( $\alpha$ )

표준지		비교사례		시점 수정	지역 요인								산정단가 (원/㎡)
기호	지목	기호	단가 (원/㎡)			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
A	대	a	504,000	1.00260	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	490,000

※ 파주시 계획관리지역(2014.12.17 ~ 2015.04.13) : 1.00260

※ 지역요인 : 비교표준지A와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00)

※ 비교표준지는 거래사례대비 취락 및 교통시설의 접근성 등의 접근조건에서 열세하며, 인근의 일반적인 이용 상황을 고려할 때 행정조건은 유사함.

#### b. 기준시점의 비교표준지 가액( $\beta$ )

적용공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
기호	공시지가 (원/㎡)				
A	340,000	1.00191	1.00	1.00	340,649

#### c. 보정치 산정( $\alpha/\beta$ )

$$\frac{490,000\text{원/㎡}}{340,649\text{원/㎡}} \approx 1.438$$

#### d. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가동향, 인근지역 내 유사토지의 지가수준 및 평가선례 등 가치형성상의 제요인을 고려하여 그 밖의 요인으로 40%의 증보정 요인이 있다고 봄. (1.40)





## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 토지단가의 산정

※ 산출단가 = 표준지공시지가 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치 × 그 밖의 요인비교치

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-1	340,000	1.00191	1.00	1.00	1.40	476,909	480,000
1-2	340,000	1.00191	1.00	0.33	1.40	157,380	150,000

### 7. 합리성 검토

가) 다른 감정평가방법에 의한 시산가격

본건	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	기호	사례단가 (원/㎡)					
	d	499,155	1.00	1.00470	1.000	0.960	481,441
1-1	* 사례선정: 용도지역, 이용 상황 등이 유사한 사례선정. * 사정보정: 정상거래사례로 사료됨. * 시점수정: 파주시 계획관리지역 * 지역요인: 인근 지역 내 사례임. * 개별요인: 본건이 사례에 비하여 도로접면상태, 형상 등의 확지조건이 열세함. (1.00*1.00*1.00*0.96*1.00*1.00)						



## 평가가액산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	기호	사례단가 (원/㎡)					
1-2	d	499,155	1.00	1.00470	1.000	0.317	158,976
	* 사례선정: 용도지역, 이용 상황 등이 유사한 사례선정. * 사정보정: 정상거래사례로 사료됨. * 시점수정: 파주시 계획관리지역 * 지역요인: 인근 지역 내 사례임. * 개별요인: 본건이 사례에 비하여 도로접면상태, 형상, 획지조건, 이용 상황 등의 기타조건이 열세함. (1.00*1.00*1.00*0.96*1.00*0.33)						

### 나) 합리성검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시  
 산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 평가목적 등을 고려할 때,  
 그 합리성이 인정됨.

### 8. 토지가격의 결정

본건	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	토지가격 (원)
기호			
1-1	480,000	985	₩472,800,000
1-2	150,000	50	₩7,500,000



## 토지감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 검산동	386-3	대지	계획관리지역	1,035	985	480,000	472,800,000	
						50	150,000	7,500,000	
	합 계			< 이 하 여 백 >				₩480,300,000.-	





## 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 검산동 소재 ' 찬우물마을' 내에 위치한 토지로서, 주변은 농경지, 주택, 공장 등이 혼재하는 지역임.

### 2. 교통 상황

인근지역까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재함.

### 3. 형태 및 이용상황

부정형의 토지로서 나지상태이나 일부 도로로 이용중임.

### 4. 인접 도로상태

본건은 남측으로 일차선의 포장도로에 접함.

### 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

계획관리지역 <국토의 계획 및 이용에 관한 법률>, 군사기기 및 군사시설기타(8미터위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25KM) <군사기지 및 군사시설 보호법>

### 6. 제시목록외의 물건

없음.

### 7. 공부와의 차이



## 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 |

없음.

### 8. 임대관계

미상임.

### 9. 기타참고사항

본건은 공부상 지목 대지이나, 현황 나지 및 일부 도로임.



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO.,LTD

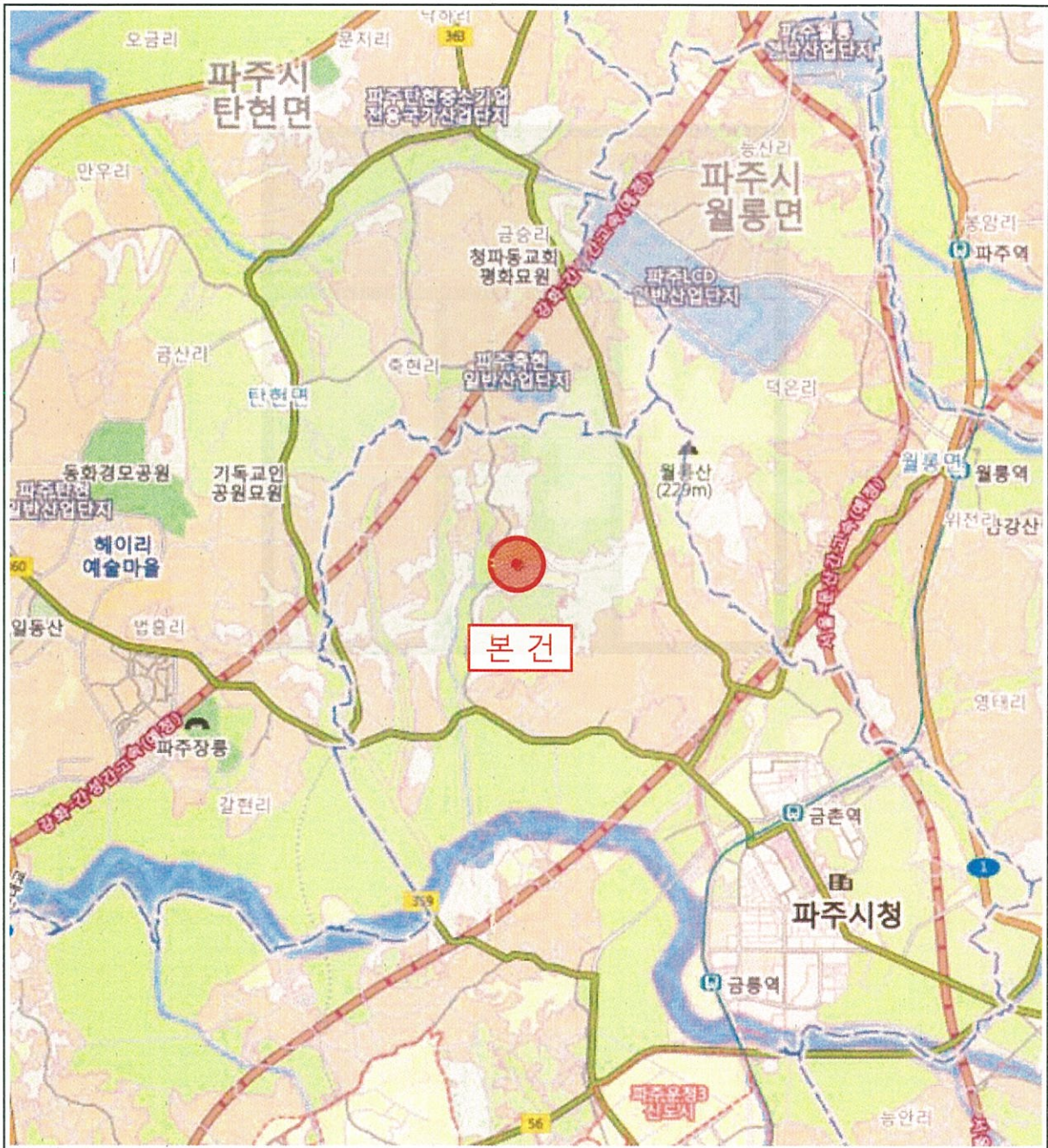


# 위 치 도



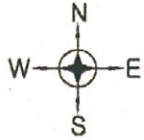
소재지

경기도 파주시 검산동 386-3



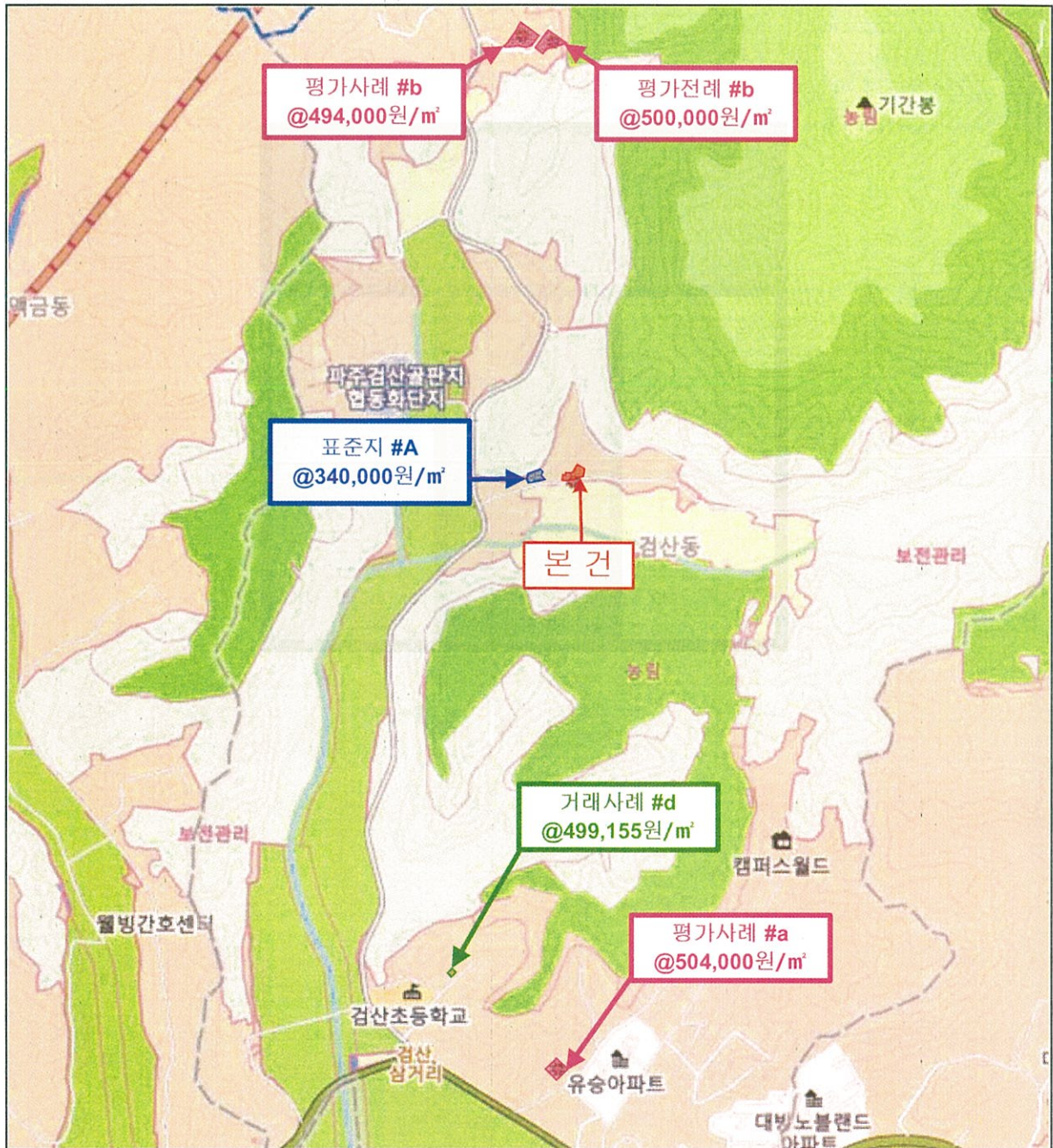


# 위 치 도



소재지

경기도 파주시 검산동 386-3

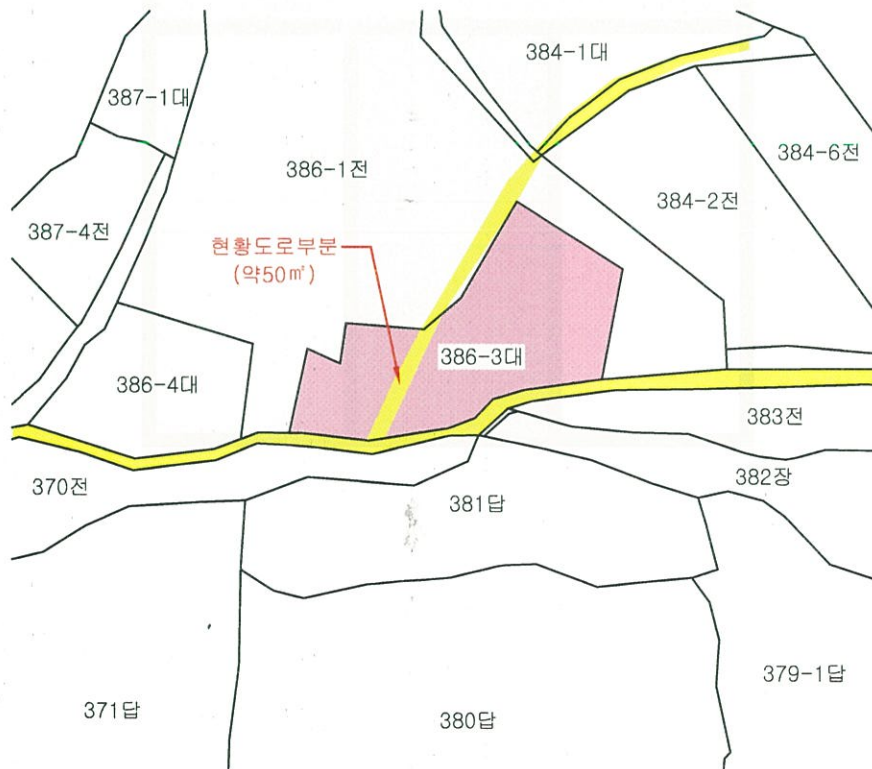


(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO.,LTD

# 지 적 개 황 도



[축척: 1/1200]



범 례



평가대상토지



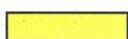
평가건물1층



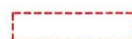
평가건물2층



평가건물3층이상



도 로



제시외건물



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO.,LTD



## 사 진 용 지



【 본건 (북측에서 촬영) 】



【 본건 (남동측에서 촬영) 】



【 본건 도로 이용부분 】



【 본건 남측 접면도로 】



# 청 구 서

감정평가서번호 : 통일경인C150406-4001호

일반거래 (채무자: 대한토지신탁주식회사) 귀하

일금 팔십오만팔천원정 (₩858,000.-)

2015. 04. 06자로 의뢰하신 『 경기도 파주시 검산동 386-3 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	673,330	● 평 가 수 수 료 ● (480,300,000 x 11/10,000) + 145,000 = ₩673,330
(나)	여 비	100,000	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	5,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	107,000	
합 계(가 + 나)		₩780,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩78,000	
총 계		₩858,000	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩858,000	

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 우리은행

1005-701-074559

(주)통일감정평가법인

2015년 04월 14일

(주)통일감정평가법인 경인지사

인천광역시 남동구 구월동 1318-3 문화빌딩 402호  
TEL. (032)434-3322 FAX. (032)434-2065



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD