

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-6외 7필지 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0117-07-00217

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 예 은

(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관

(서명 또는 인)

감정평가액	칠억일천팔백오만오천원정 (\ 718,055,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	주식회사성진개발 (수탁자:대한토지신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2017.07.12	2017.07.12	2017.07.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,356	토지	3,356	-	718,055,000
			이	하	여	백
	합계					\ 718,055,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

(인)

정재규

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 김포시 하성면 마곡리 소재 “하성면사무소” 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2017년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-6	648.0	임야	토지임야	보전관리	46,300
2	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-13	290.0	임야	토지임야	보전관리	46,300
3	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-12	607.0	임야	토지임야	보전관리	46,300
4	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-17	537.0	임야	토지임야	보전관리	45,900
5	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-7	508.0	임야	토지임야	보전관리	45,900
6	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-20	442.0	임야	토지임야	보전관리	45,900
7	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-16	227.0	도로	도로	보전관리	12,800
8	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-19	97.0	도로	도로	보전관리	12,800
합계		3,356.0	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2017년 07월 12일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2017년 07월 12일**에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 건축신고 대상기관(하성면사무소) 문의 결과, 기호(1)은 건축신고를 하였으나 기준시점 현재 취소된 것으로 조사되었고, 기호(2~6)은 건축신고 및 착공신고가 수리된 토지로서 기준시점 현재 유효한 상태인 것으로 조사되었는바, 추후 공매 진행시 재확인 요함.

나. 본 건 토지 중 기호(7,8)과 연결된 진입로(경기도 김포시 하성면 석탄리 42-9)가 본 건과 별도로 제3자에게 **2016타경8584** 사건에서 제3자(김일식)에게 낙찰되었는바, 추후 공매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

n 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

n 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.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 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, 적정한 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.

n 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

n 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

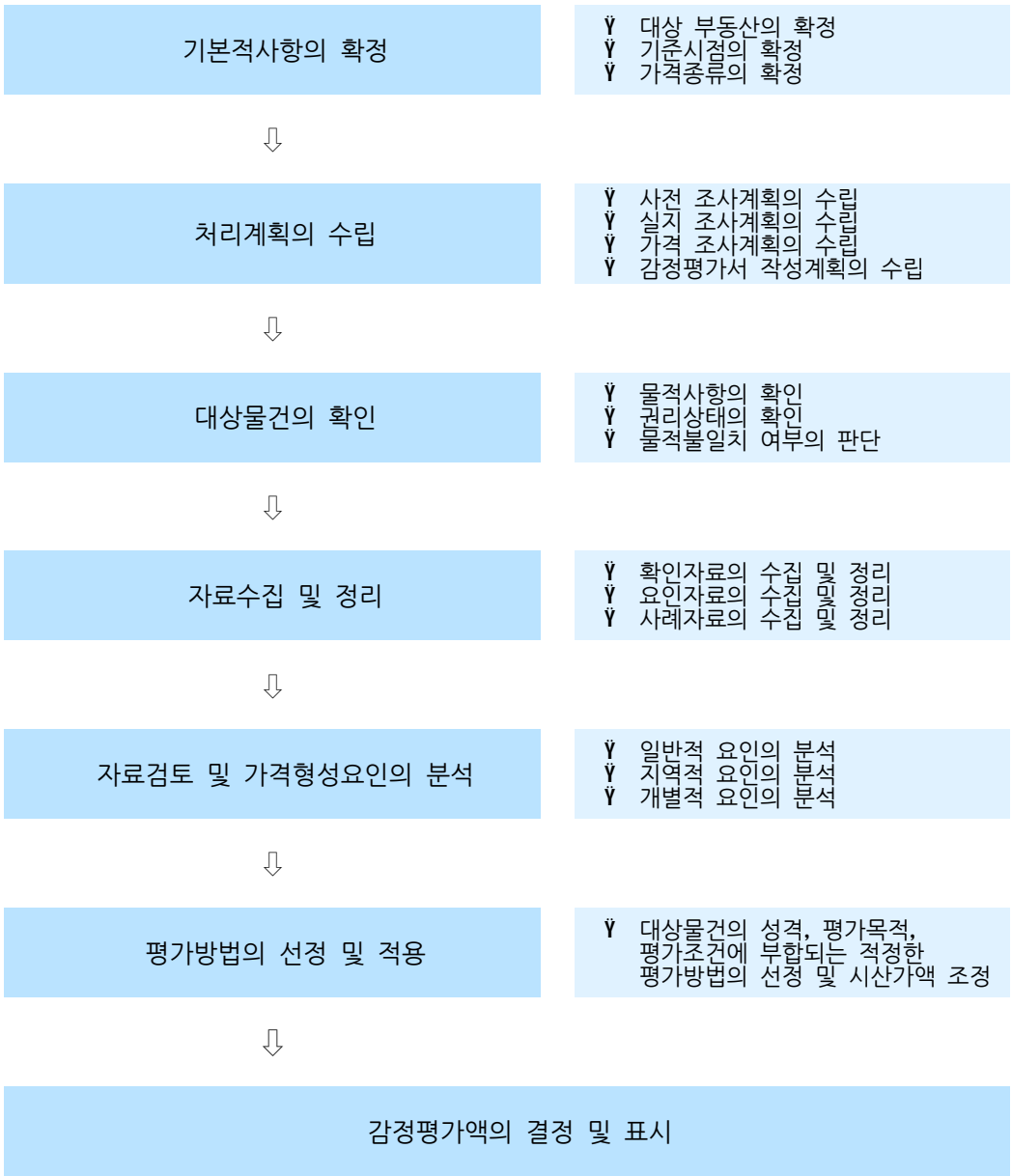
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 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 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
보전관리	토지임야	세로변	190,000 ~ 240,000	조성정도 등에 따라 가격편차가 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
a	하성면 후평리 50-8	임야	보전관리 주거나지	세로 (가)	468.0	98,700	211,000	'16.02.29	-
					-				
b	하성면 후평리 66-10	임야	보전관리 토지임야	세로 (가)	324.0	63,700	197,000	'15.11.27	-
					-				
c	하성면 후평리 161-8	임야	보전관리 토지임야	세로 (불)	681.0	145,900	214,000	'17.04.02	-
					-				
의견	위 사례는 토지만의 거래임.								

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
d	하성면 석탄리 248-3	임야	계획관리 토지임야 (건축신고필)	세로 (가)	2,621.0	240,000	2014.02.07	공매
e	하성면 석탄리 267-4	임야	계획관리 토지임야 (건축신고필)	세로 (가)	613.0	331,000	2017.03.17	경매
f	하성면 후평리 50-8	임야	보전관리 주거나지	세로 (가)	468.0	215,000	2017.03.07	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2017.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1~8	A	하성면 석탄리 79-12	13,097.0	임야	자연림	보전 관리	세각 (가)	부정형 완경사	67,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~8	A	경기도 김포시 (17.01.01~17.07.12)	보전관리	1.767% (1.01767)	2017.01.01 ~ 2017.05.31 : 1.186 2017.05.01 ~ 2017.05.31 : 0.424 $(1 + 0.01186) * (1 + 0.00424 * 42/31)$ $\simeq 1.01767$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

n 개별요인의 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	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

※ 본 건의 이용상황 및 주위환경 등을 고려하여 “주택지대” 비교항목을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.98	1.00	1.25	1.43	1.00	1.00	1.752
2	A	0.98	1.00	1.25	1.48	1.00	1.00	1.813
3	A	0.98	1.00	1.25	1.43	1.00	1.00	1.752
4	A	0.98	1.00	1.25	1.35	1.00	1.00	1.654
5	A	0.98	1.00	1.25	1.25	1.00	1.00	1.531
6	A	0.98	1.00	1.25	1.25	1.00	1.00	1.531
7	A	0.98	1.00	1.25	1.48	0.33	1.00	0.598
8	A	0.98	1.00	1.25	1.48	0.33	1.00	0.598
결정의견		본 건 기호(1~8)은 비교표준지 대비 가로조건(폭, 계통성)에서 열세하나, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 지세, 부지 조성정도, 접면도로 상태, 규모 등)에서 우세하고, 기호(7,8)은 도로로서 행정적조건에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1~8	A	c

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

n 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
c	하성면 후평리 161-8	임야	보전관리 토지임야	세로 (불)	681.0	145,900	214,000	'17.04.02	-
					-				

토지만의 매매사례임.

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

n 기호(1) 기준

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
c	① 비교사례 기준가액	214,000	1.01212	1.000	1.122	243,018	2.034
A	② 공시지가 기준가액	67,000	1.01767	1.000	1.752	119,458	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 김포시(17.04.02~17.07.12) 보전관리 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본 건이 비교사례 대비 가로조건(폭,계통성), 접근조건에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.02	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.122	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~8	A	2.00

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	67,000	1.01767	1.000	1.752	2.00	238,916	239,000
2	A	67,000	1.01767	1.000	1.813	2.00	247,235	247,000
3	A	67,000	1.01767	1.000	1.752	2.00	238,916	239,000
4	A	67,000	1.01767	1.000	1.654	2.00	225,552	226,000
5	A	67,000	1.01767	1.000	1.531	2.00	208,779	209,000
6	A	67,000	1.01767	1.000	1.531	2.00	208,779	209,000
7	A	67,000	1.01767	1.000	0.598	2.00	81,548	82,000
8	A	67,000	1.01767	1.000	0.598	2.00	81,548	82,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

n 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1~8	a

n 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
a	하성면 후평리 50-8	임야	보전관리 주거나지	세로 (가)	468.0	98,700	211,000	'16.02.29	-
					-				

토지만의 매매사례임.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~8	a	경기도 김포시 (16.02.29~17.07.12)	보전관리	2.875% (1.02875)	2016.02.01 ~ 2016.02.29 : 0.000 2016.03.01 ~ 2016.03.31 : 0.159 2016.04.01 ~ 2016.04.30 : 0.269 2016.05.01 ~ 2016.05.31 : -0.020 2016.06.01 ~ 2016.06.30 : 0.096 2016.07.01 ~ 2016.07.31 : 0.406 2016.08.01 ~ 2016.08.31 : -0.080 2016.09.01 ~ 2016.09.30 : -0.069 2016.10.01 ~ 2016.10.31 : 0.072 2016.11.01 ~ 2016.11.30 : 0.251 2016.12.01 ~ 2016.12.31 : 0.000 2017.01.01 ~ 2017.05.31 : 1.186 2017.05.01 ~ 2017.05.31 : 0.424 $(1 + 0.00000 * 1/29) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00269) * (1 - 0.00020) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00406) * (1 - 0.00080) * (1 - 0.00069) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.01186) * (1 + 0.00424 * 42/31) \approx 1.02875$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

n 개별요인의 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	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

※ 본 건의 이용상황 및 주위환경 등을 고려하여 “주택지대” 비교항목을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
2	a	1.00	1.10	1.00	1.04	1.00	1.00	1.144
3	a	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
4	a	1.00	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
5	a	1.00	1.10	1.00	0.88	1.00	1.00	0.968
6	a	1.00	1.10	1.00	0.88	1.00	1.00	0.968
7	a	1.00	1.10	1.00	1.04	0.33	1.00	0.378
8	a	1.00	1.10	1.00	1.04	0.33	1.00	0.378
결정의견		본 건 기호(1~8)은 비교사례 대비 접근조건(접근성)에서 우세하고, 기호(2)는 비교사례 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세하고, 기호(4,5,6)은 획지조건(지세, 접면너비)에서 열세하고, 기호(7,8)은 도로로서 행정적조건에서 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	1.100	238,773	239,000
2	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	1.144	248,324	248,000
3	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	1.100	238,773	239,000
4	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	1.045	226,834	227,000
5	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	0.968	210,120	210,000
6	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	0.968	210,120	210,000
7	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	0.378	82,051	82,000
8	a	211,000	1.000	1.02875	1.000	0.378	82,051	82,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적(㎡)	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1	648.0	239,000	239,000	239,000	154,872,000
2	290.0	247,000	248,000	247,000	71,630,000
3	607.0	239,000	239,000	239,000	145,073,000
4	537.0	226,000	227,000	226,000	121,362,000
5	508.0	209,000	210,000	209,000	106,172,000
6	442.0	209,000	210,000	209,000	92,378,000
7	227.0	82,000	82,000	82,000	18,614,000
8	97.0	82,000	82,000	82,000	7,954,000
합계	3,356.0	-	-	-	718,055,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	3,356.0	-	718,055,000
합 계			718,055,000

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	경기도 김포시 하성면 석탄리 42-6외 7필지
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건은 경기도 김포시 하성면 마곡리 소재 “하성면사무소” 북동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 주위는 농가주택 및 일반주택, 전,답 등의 농경지, 임야, 소규모 공장 등이 소재하여, 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본 건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 로변에 버스 정류장이 소재하는 등 주변의 제반 교통사정은 보통임.
형 상 , 지 세 및 이 용 상 황	본 건 기호(1~8)은 북동측 하향의 완경사지에 소재하고, 사다리형(기호(1,2)), 세장형(기호(3)), 부정형(기호4,5,7,8), 자루형(기호(6))의 토지임. 기호(1~6)은 건축신고를 하고 토지 조성중에 공사가 중단된 상태이고, 이 중 기호(1)은 기준시점 현재 건축신고가 취소된 상태이며 기호(7,8)은 도로임.
접 면 도로 상 황	본 건 토지 중 기호(7,8)과 연결된 북측 노폭 약 3미터 내외의 도로를 통해 기호(1~6)으로 진입이 가능함. ※ 본 건 토지 기호(7,8)과 연결된 진입도로(석탄리 42-9번지)가 본 건과 별도로 경매낙찰되어 분쟁중인 것으로 탐문됨.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	기호(1~8) : 공히 보전관리지역(2014-06-30), 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할지역), 제한보호구역(전방지역:25km), 성장관리지역, 준보전산지, 성장관리권역, 하수처리구역(석탄처리분구), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.
제 시 외 물 건	없 음.
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.
주 위 환 경	

(토지) 감정평가 명세표

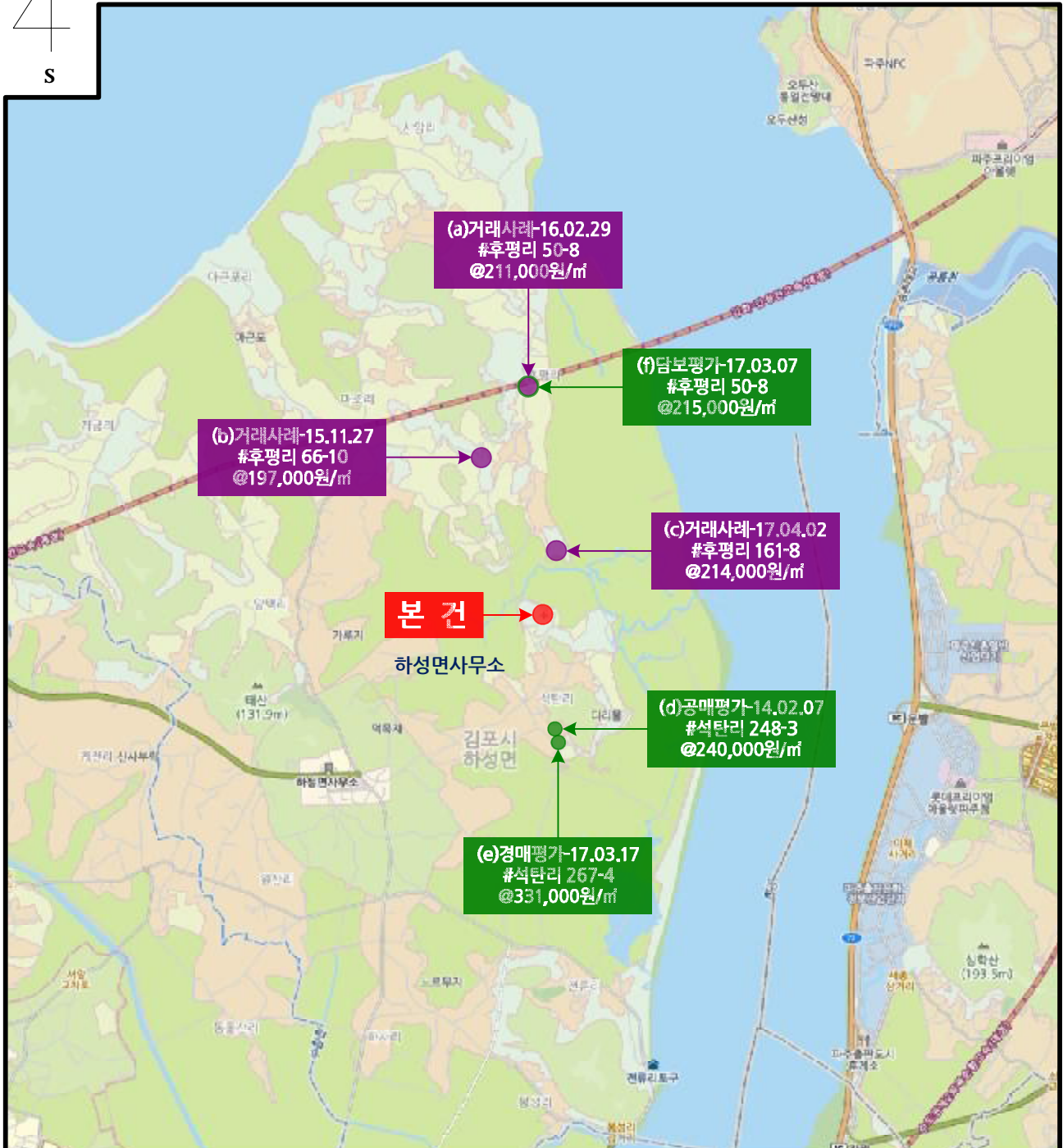
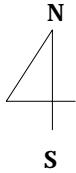
페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 김포시 하성면 석탄리	42-6	임야	보전관리지역	648	648	239,000	154,872,000	
2	동 소	42-13	임야	보전관리지역	290	290	247,000	71,630,000	
3	동 소	42-12	임야	보전관리지역	607	607	239,000	145,073,000	
4	동 소	42-17	임야	보전관리지역	537	537	226,000	121,362,000	
5	동 소	42-7	임야	보전관리지역	508	508	209,000	106,172,000	
6	동 소	42-20	임야	보전관리지역	442	442	209,000	92,378,000	
7	동 소	42-16	도로	보전관리지역	227	227	82,000	18,614,000	
8	동 소	42-19	도로	보전관리지역	97	97	82,000	7,954,000	
합 계								\ 718,055,000.-	
				이	하	여	백		

광역위치도

소재지

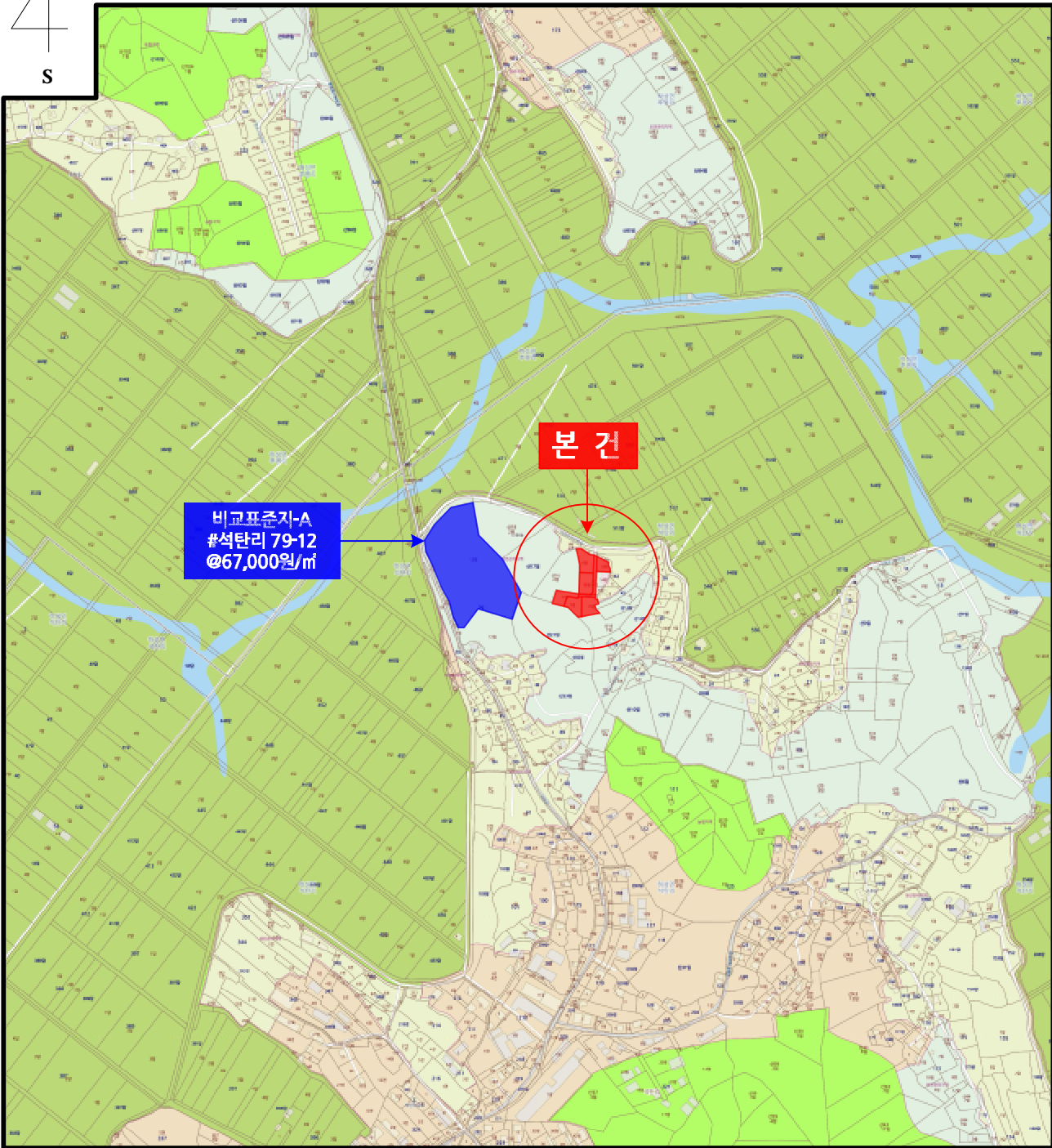
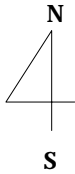
경기도 김포시 하성면 석탄리 42-6외 7필지



위 치 도

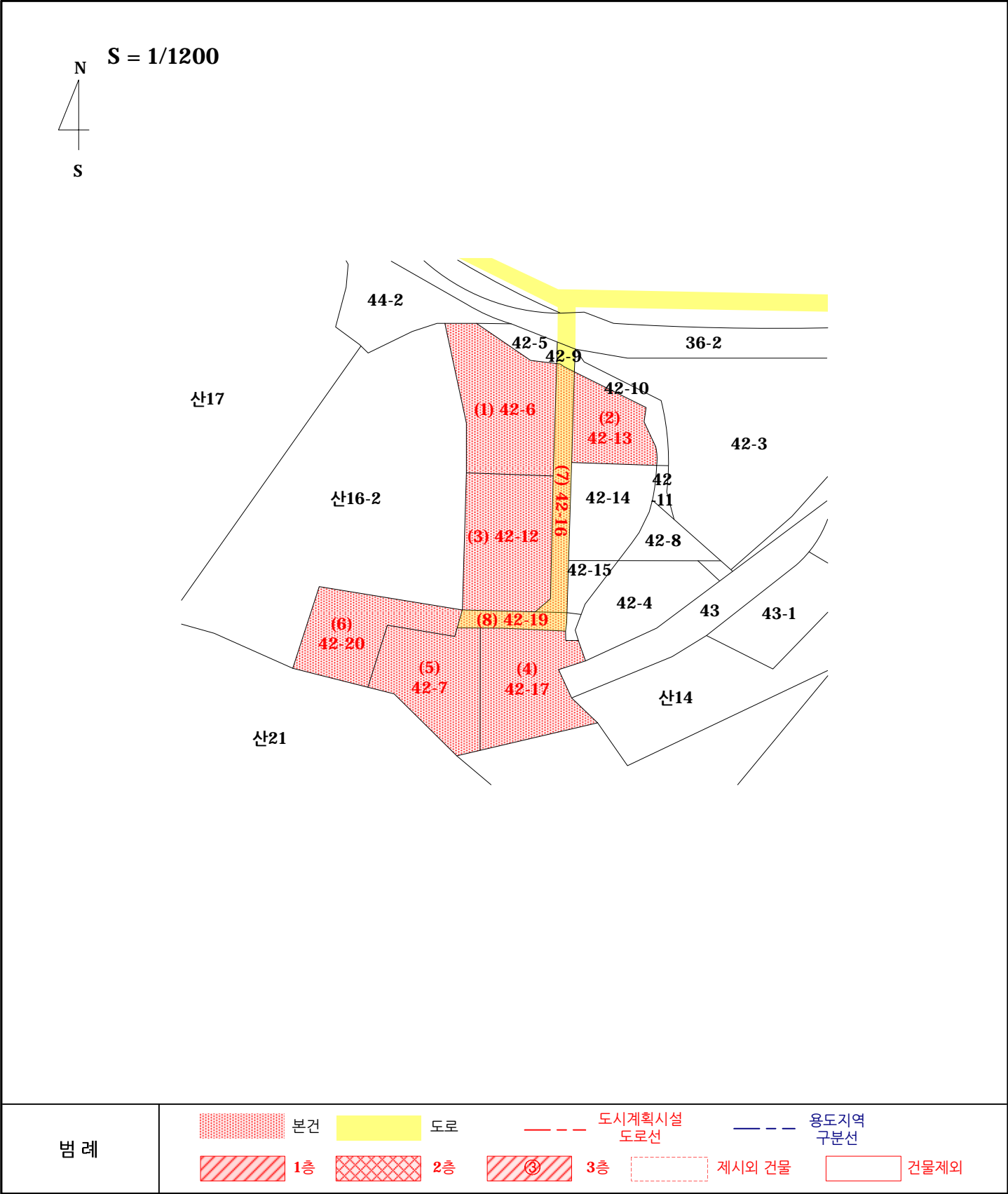
소재지

경기도 김포시 하성면 석탄리 42-6외 7필지



지 적 도

기호 : ()



사 진 용 지



본 건 전 경 - 기호(1)



본 건 전 경 - 기호(1)



본 건 전 경 - 기호(2)



본 건 전 경 - 기호(2)

사 진 용 지



본 건 전 경 - 기호(3)



본 건 전 경 - 기호(4)



본 건 전 경 - 기호(5)



본 건 전 경 - 기호(6)

사 진 용 지



본 건 전 경 - 기호(7) 도로



본 건 전 경 - 기호(8) 도로



석탄리 42-9번지



주 위 환 경

(주)가람감정평가법인

우)06194 서울특별시 강남구 테헤란로78길 16 (대치동, 노벨빌딩 5,6층)
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 02)556-0048
FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0117-07-00217

시행일자 : 2017. 07. 17

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2017-07-10일자로 우리 법인에 의뢰하신 『대한토지신탁(주) 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0117-07-00217호
2017.07.17

대한토지신탁(주) 귀하

일백육십일만구천이백원정 (\ 1,619,200.-)

2017.07.10일자 우리 법인에 의뢰하신『대한토지신탁(주) 소유물』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가 수수료		\ 1,336,873	$695,000 + (218,055,000 \times 9 / 10,000) \times 1.5배$ $\approx 1,336,874$
실	여비	93,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	16,000	
비	기타 실비	26,000	
	소 계	135,800	
특별용역비		—	
공 급 가 액		1,472,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		147,200	
합 계		\ 1,619,200	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		\ 1,619,200	

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행

219-890023-50904

예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0117-07-00217)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998

법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124