

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁(주)
건명	경기도 파주시 금촌동 120-4 외 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0118-04-00459

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

김범회

김범회



(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호



감정평가액	육십이억사천이백이십팔만오천사백원정 (₩6,242,285,400.-)		
-------	---------------------------------------	--	--

의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	주식회사서본 (수탁자:대한토지신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2018.05.02	2018.05.02	2018.05.03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,719.5	토지	2,719.5	-	6,242,285,400
		이하	여백			
합계					₩6,242,285,400	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자: 감정평가사 임영진

임영진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금향초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역
1	금촌동 120-4	1,313	전	상업용	2종일주
2	금촌동 801-3	1,406.5	대	상업용	2종일주
합 계		2,719.5	-	-	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 05월 02일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2018년 05월 02일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 토지 기호 (1),(2) 지상 위에 건축·대수선·용도변경 허가서 상 근린생활시설(주식회사농수산마트) 신축 공사 중이나 귀 사의 요청에 의거하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 감정평가 하였음.

나. 본 감정평가는 공매목적으로 평가한 가격으로 담보·소송 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있는바, 본 감정평가서는 본 평가목적 외 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 유의하기 바람.

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

■ 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

■ 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

12의2. "적정한 실거래가"란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

- ① 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

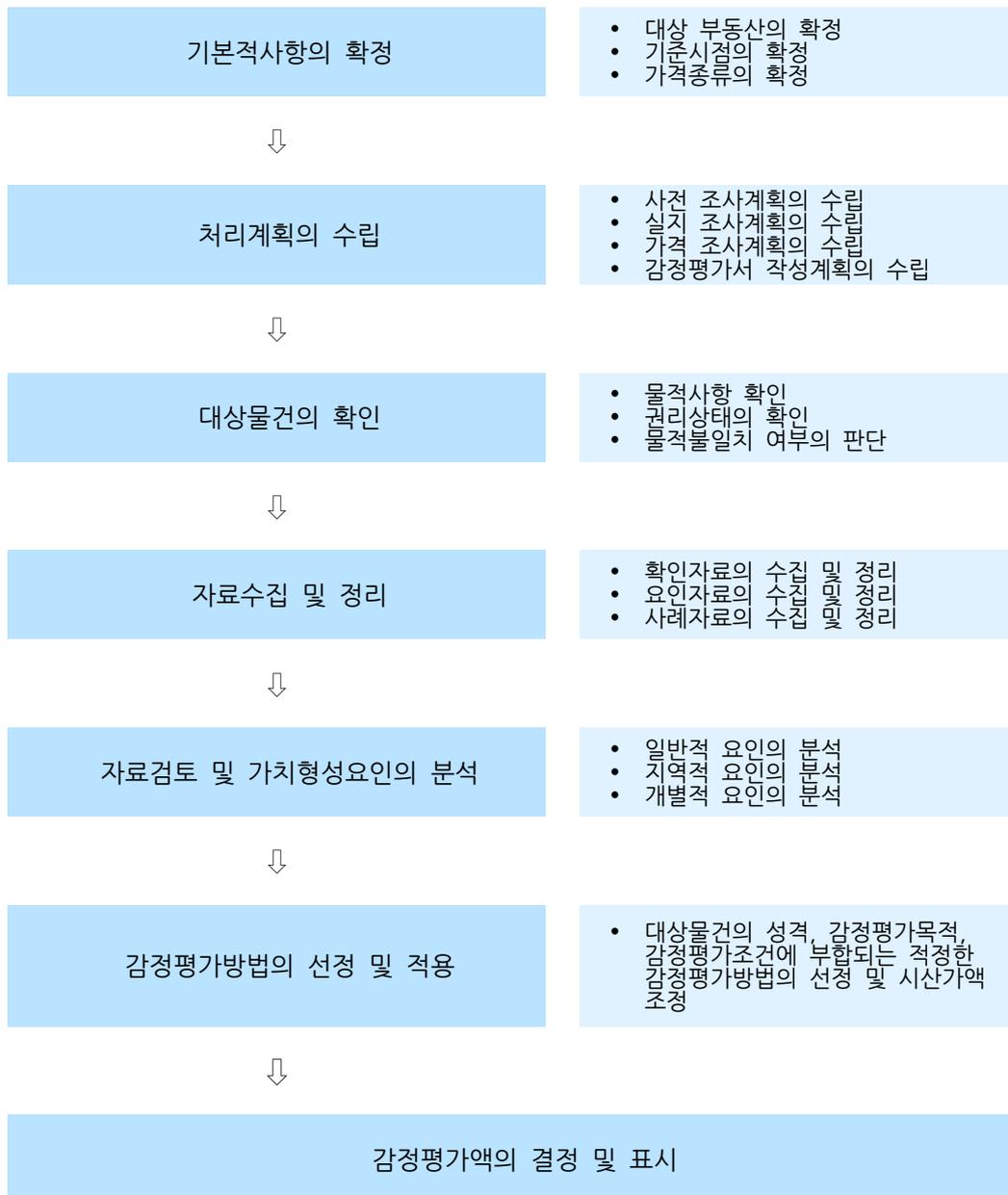
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 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.
- 2) 본 건 토지 기호(1), (2)는 기준시점 현재 건축허가를 득하여 공사 진행 중으로 일단으로 이용하는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항 근거하여 본 건 토지 기호(1),(2)를 일단지로 보아 일괄감정평가 하였음.
- 3) 본 건 토지 기호(1) 중 일부(약 111.3㎡)는 도시계획시설 도로에 저축되는바 지적도를 기준하여 개략적으로 면적산정 후 이를 감안하여 구분평가 하였음.
- 4) 본 건 토지 기호(1) 중 일부(27.7㎡)는 현황 도로인 바 지적도를 기준하여 개략적으로 면적산정 후 본 건 토지 기호(1),(2) 시산가액의 1/3이내로 구분평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「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
2종일주	상업용	소로변	약 2,500,000원 내외	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
					건물면적(㎡)				
a	금촌동 791-20	대	2종일주 상업용	소로 각지	231.2	1,200,000	2,500,000	'18.01.22	'16.05.31
					576.37				
b	금촌동 774-14	대	2종일주 상업용	소로 각지	193.6	430,000	2,220,000	'15.03.06	미상
					-				

의견

a : 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.
b: 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례이나 건물의 경제적/물리적 가치가 희박한 것으로 사료되는 바, 토지면적을 기준으로 산정한 단가임.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	금촌동 120-4외 (본 건)	대,전	2종일주 상업나지	소로각지	2,580.5	2,230,000	'14.01.16	담보
d	금촌동 791-20	대	2종일주 상업용	소로각지	231.2	2,210,000	'15.06.19	시가참고
e	금촌동 799-3	대	2종일주 주상용	소로한면	488.8	1,800,000	'16.11.21	법원경매
f	금촌동 953-3	대	2종일주 상업용	중로한면	203.3	3,305,000 (평균단가)	'16.05.10	시가참고

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 : 2018.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상 황	용도 지 역	도로 조 건	형상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1~2	A	금촌동 789-5	402.6	대	상업용	2종일주	소로한면	사다리 평지	1,460,000



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	비교
1~2	A	경기도 파주시 (18.01.01~18.05.02)	주거 지역	1.207% (1.01207)	2018.01.01 ~ 2018.03.31 : 0.992 2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.206 $(1 + 0.00992) * (1 + 0.00206 * 32/31)$ ≈ 1.01207

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 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

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~2	A	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
결정의견	본 건 기호(1),(2)는 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태 우세이나, 면적 및 형상 열세함) 등 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
1~2	A	a

■ 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.

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인일)
a	금촌동 791-20	대	2종일주 상업용	소로 각지	231.2	1,200,000	2,500,000	'18.01.22	'16.05.31

▷ 건물구조 및 용도 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕

▷ 건물 추정가액 : $576.37\text{㎡} \times [1,100,000\text{원}/\text{㎡} \times 49/50] = 621,326,860\text{원}$

▷ 토지 배분가액 : 전체 거래가격 - 건물 추정가액

① 전체 거래가격 (원)	② 건물 추정가액 (원)	③ = (① - ②) 토지가격 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
1,200,000,000	621,326,860	578,673,140	231.2	2,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)~(2)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
a	① 비교사례 기준가액	2,500,000	1.00975	1.000	0.950	2,398,156	1.745
A	② 공시지가 기준가액	1,460,000	1.01207	1.000	0.930	1,374,189	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 파주시 (18.01.22~18.05.02) 주거지역 지가변동률 적용함. $(1 + 0.00340 * 10/31) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00206 * 32/31) \approx 1.00975$						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본 건은 비교사례 대비 획지조건(면적, 형상 등 열세)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

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 평가목적 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
1~2	A	1.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~2	A	1,460,000	1.01207	1.000	0.930	1.70	2,336,121	2,340,000

※ 기호(1) 중 현황도로부분은 감정평가 목적 등을 고려하여 단가를 780,000원/㎡으로, 도시계획시설 도로 저축부분은 저축이 없는 상태의 70% 수준인 1,638,000원/㎡으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

본 건 인근지역에 3년 이내 포착되는 거래사례가 없어, 거래시점이 2015년 03월 06일이나 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 비교 사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1~2	b

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
					건물면적(㎡)				
b	금촌동 774-14	대	2종일주 상업용	소로 각지	193.6	430,000	2,220,000	'15.03.06	미상
					-				

사례는 토지, 건물 일괄 거래사례이나 건물의 경제적/물리적 가치가 희박한 것으로 사료되는 바, 토지면적을 기준으로 산정한 단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

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 기호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~2	b	경기도 파주시 (15.03.06~18.05.02)	주거 지역	6.545% (1.06545)	경기도 파주시 (15.03.06~18.05.02)(주거) $(1 + 0.00218 * 26/31) * (1 + 0.00010) * (1 - 0.00143) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00030) * (1 + 0.00090) * (1 - 0.00043) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.01500) * (1 + 0.03205) * (1 + 0.00992) * (1 + 0.00206 * 32/31) \approx 1.06545$

※ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사발표된 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

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~2	b	1.02	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	1.009
결정의견		본 건은 비교사례대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하며, 획지조건(접면도로 상태, 접면너비 등에서 우세하나 면적 등에서 열세)하여 종합적으로 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡)
1~2	b	2,200,000	1.000	1.06545	1.000	1.009	2,365,086	2,370,000

※ 기호(1) 중 현황도로부분은 감정평가 목적 등을 고려하여 단가를 790,000원/㎡으로, 도시계획시설 도로 저축부분은 저축이 없는 상태의 70% 수준인 1,659,000원/㎡으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 감정평가방법에 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 결정 하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1~2 (일단지)	2,580.5	2,340,000	2,370,000	2,340,000	6,038,370,000
1 (현황도로)	27.7	780,000	790,000	780,000	21,606,000
1 (도시계획시설 도로 저축부분)	111.3	1,638,000	1,659,000	1,638,000	182,309,400
합계	2,719.5	-	-	-	6,242,285,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비중(%)
토 지	2,580.5	2,340,000	6,038,370,000	100%
	27.7	780,000	21,606,000	
	111.3	1,638,000	182,309,400	
합 계			6,242,285,400	100%

토지 감정평가 명세표

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 파주시 금촌동	120-4	전	제2종 일반주거지역	1,313	2,580.5	2,340,000	6,038,370,000	일단지
						27.7	780,000	21,606,000	현황도로
2	"	801-3	대	제2종 일반주거지역	1,406.5	111.3	1,638,000	182,309,400	도시계획시설 도로 저촉
합 계							₩6,242,285,400.-		
					이	하	여	백	

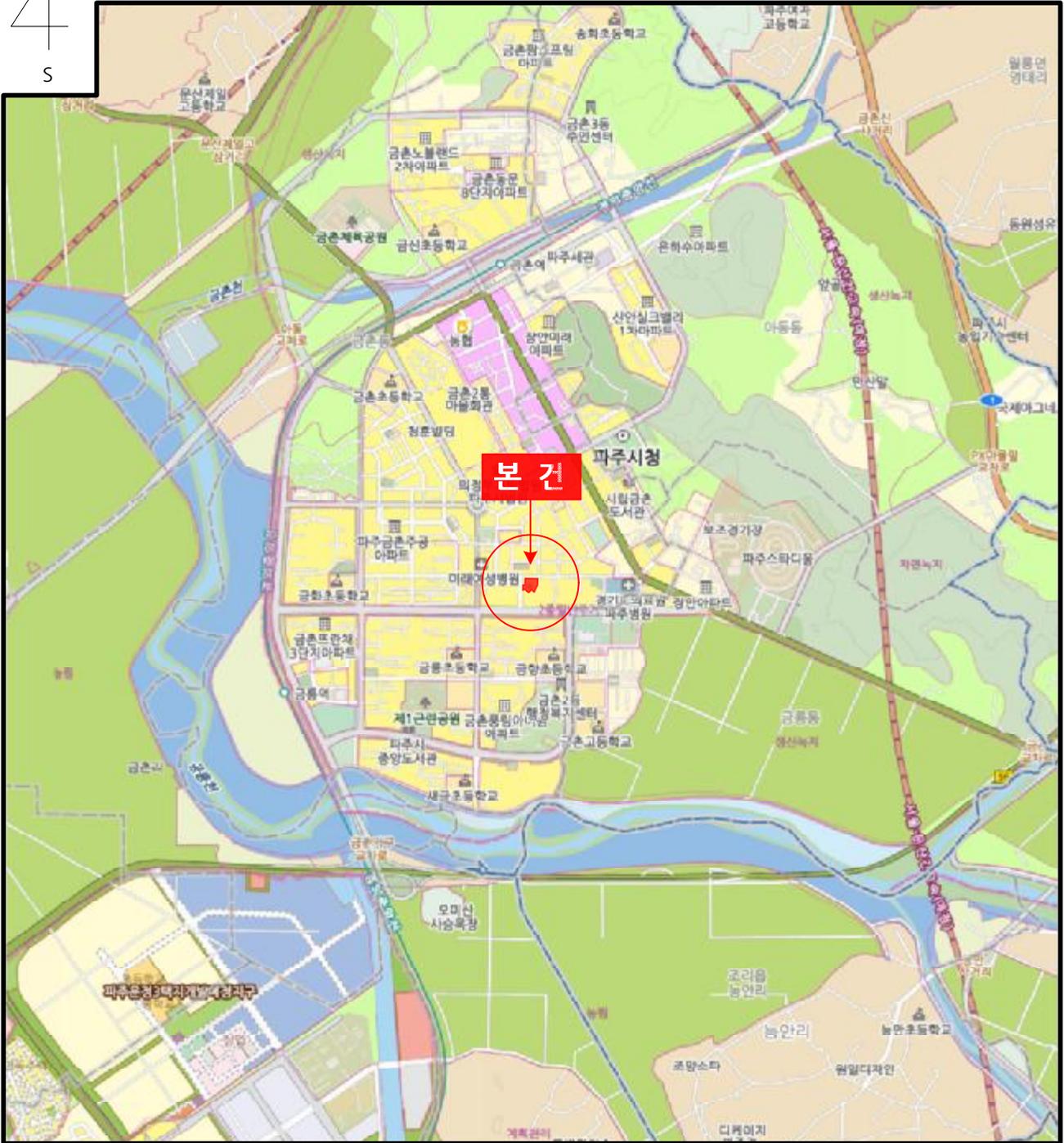
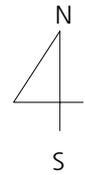
토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	경기도 파주시 금촌동 120-4, 801-3	
지리적 위치 및 주위 환경	본 건물은 경기도 파주시 금촌동 소재 “금향초등학교” 북측 인근에 위치하는 상업용 부동산으로서, 주위는 대단지 아파트, 각종 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택, 학교 등이 소재하는 주거 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 대체로 양호함.	
교통 상황	본 건물까지 차량 진·출입 가능하며, 본 건물 북측 및 남측 인근에 노선버스 정류장이 소재하고, 본 건물 서측 근거리 “금릉역(경의중앙선)”이 위치하는바 주변의 제반 교통사정은 보통임.	
형상, 지세 및 이용상황	인접도로 대비 등고 평탄한 일단의 부정형 토지로서 신축 공사 중인 상업용 부동산 건물지로 이용 중임.	
접면도로 상황	일단으로 보아 본 건물 북측, 서측 및 남측으로 각각 노폭 약 12미터, 8미터, 3미터의 포장도로와 접함.	
토지이용계획 및 공법상제한 사항	기호(1)	도시지역, 제2종일반주거지역(2005.6.4지정), 소로2류(저축)
	기호(2)	도시지역, 제2종일반주거지역(2005.6.4지정), 중로3류(접합), 토지구획정리사업지구
제시외 물건	없음.	
공부와의 차이 및 기타	없음.	
주변 전경		

광역위치도

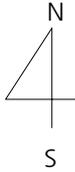
소재지

경기도 파주시 금촌동 120-4 외



위 치 도

소재지 경기도 파주시 금촌동 120-4 외



(f)시가참고-16.05.10
#953-3
@3,305,000원/㎡

(b)거래사례-15.03.06
#774-14
@2,220,000원/㎡

비교표준지-A
#789-5
@1,460,000원/㎡

(a)거래사례-18.01.22
#791-20
@2,500,000원/㎡

(c)담보평가-14.01.16
#120-4의 (본건)
@2,230,000원/㎡

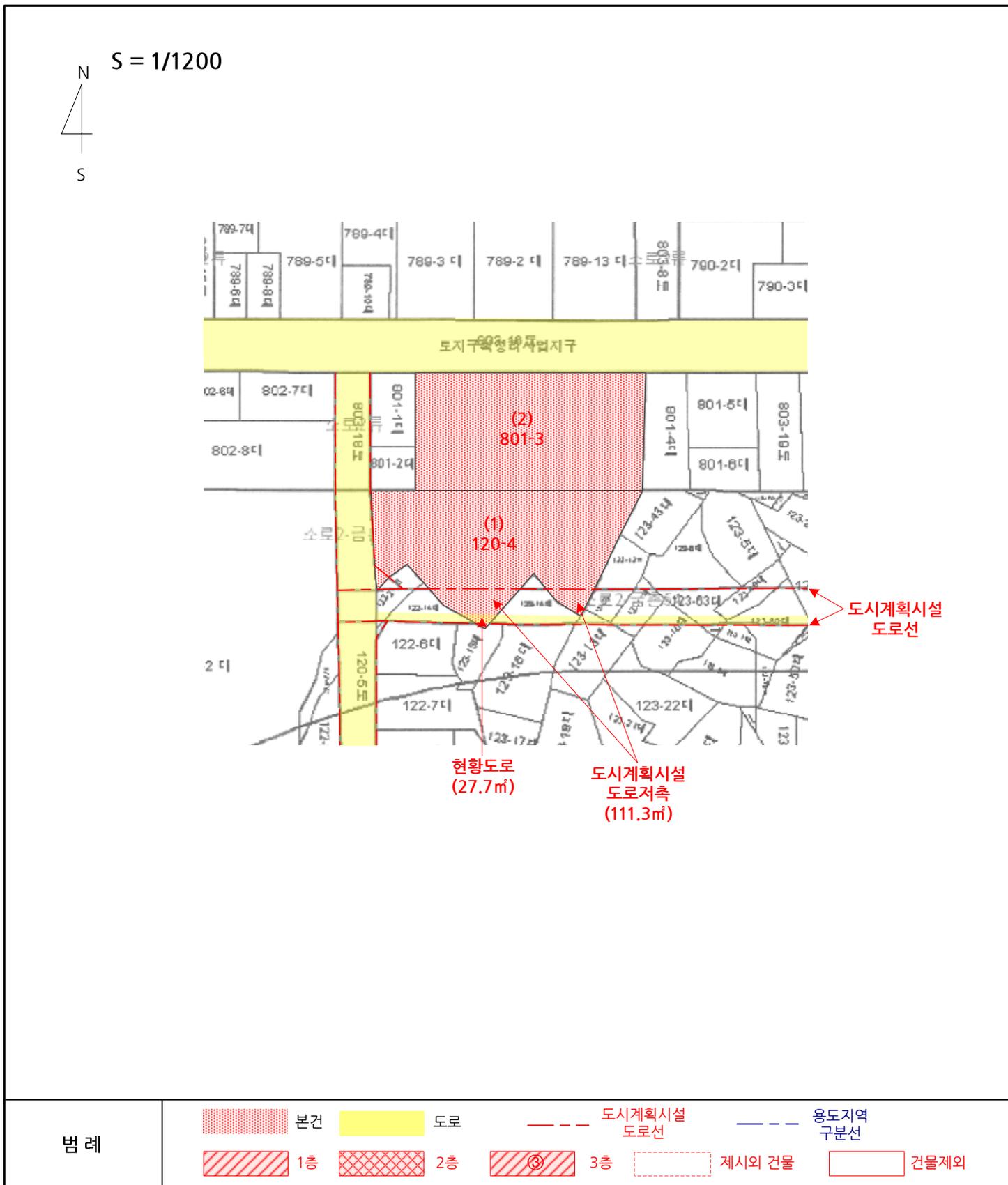
(d)시가참고-15.06.19
#791-20
@2,210,000원/㎡

기호(1,2)

(e)경매평가-16.11.21
#799-3
@1,800,000원/㎡

지 적 개 황 도

기호 : ()



사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경



주변 환경



주변 환경

(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 : 가람0118-04-00459

시행일자 : 2018. 05. 08

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2018-04-24일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 파주시 금촌동 120-4 외 소재 "부동산"』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 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0118-04-00459호
2018.05.08

대한토지신탁(주) 귀하

오백팔십사만구천팔백원정 (₩5,849,800.-)

2018.04.23일자 우리 법인에 의뢰하신『경기도 파주시 금촌동 120-4 외 소재 "부동산"』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	₩5,214,599	
실비	여비	93,000
	토지조사비	-
	물건조사비	4,345,000+(1,242,285,400x7/10,000) ≒5,214,599
	공부발급비	6,000
	기타실비	5,000
비	소계	104,000
특별용역비	-	
공급가액	5,318,000	1,000원 미만 절사
부가세	531,800	
합계	₩5,849,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩5,849,800	

※ 송금처 ※

KEB하나은행 219-890023-50904 예금주: (주)가람감정평가법인

- ◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0118-04-00459)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 팩스 : 02)553-8998
법인사업자등록번호 : 107-81-85124