

감정평가서

건 명	이광수 담보물
번 호	제일 타17022409호

의뢰인 : 군포농협 당동지점장

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경기남부 수원시 장안구 경수대로 1082-7(파장동 대영프라자빌딩2층)
지사 TEL. (031)269-7172 FAX. (031)269-7122





감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인 증 번 호	FA17-2510054	발 급 일 자	2017.03.03
감정평가서 번호	타17022409	심사일자	2017.02.24
평가목적	담보	발 의 처	경기남부지사
평가의뢰인	군포농협 당동지점장		
건 명	이광수 담보물		
감정평가금액	一金팔십팔억오천오백구십팔만원整 (₩8,855,980,000.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인

지 사 장 고 재 훈



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 정영록

(주)제일감정평가법인 경기남부지사장 고재훈 (서명 또는 인)

감정평가액	팔십팔억오천오백구십팔만원정 (₩8,855,980,000.-)					
의뢰인	군포농협 당동지점장		감정평가 목적		담보	
채무자	이광수		제출처		군포농협 당동지점	
소유자 (대상업체명)	수산업협동조합중앙회		기준가치		시장가치	
목표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장		감정평가조건		"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조	
			기준시점		조사기간	작성일
			2017. 02. 24		2017. 02. 24	2017. 02. 24
감정평가 내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,074	토지	2,074	4,270,000	8,855,980,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,855,980,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 1

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 성남시 수정구 시흥동 소재 “세종연구소” 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 군포농협 당동지점의 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 대상 물건

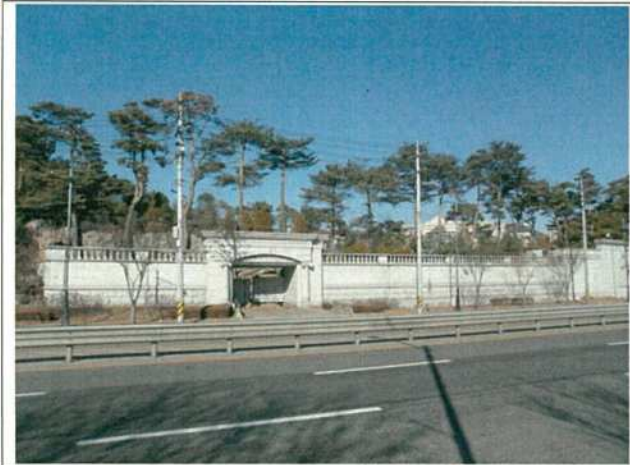
가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	시흥동 225-8	도로	5	보전녹지	일단의 건축허가 부지	광대세각	부정형 평 지	2,185,000	-
2	시흥동 225-37	잡종지	17	보전녹지				2,185,000	-
3	시흥동 226-1	답	1,228	보전녹지 자연녹지				2,185,000	-
4	시흥동 226-16	도로	47	보전녹지				2,185,000	-
5	시흥동 226-17	답	370	보전녹지				2,300,000	-
6	시흥동 226-18	답	100	보전녹지				2,185,000	-
7	시흥동 226-21	답	67	보전녹지				2,185,000	-
8	시흥동 226-25	답	240	보전녹지				2,185,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 2

나. 대상 물건 현황



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주위환경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

【 토지이용계획 일련번호1 】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

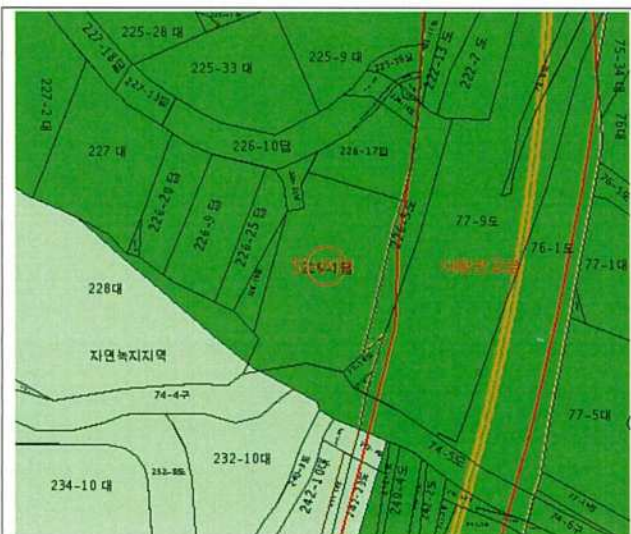
페이지 : 3



【 토지이용계획도 】

도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

【 토지이용계획 일련번호2 】



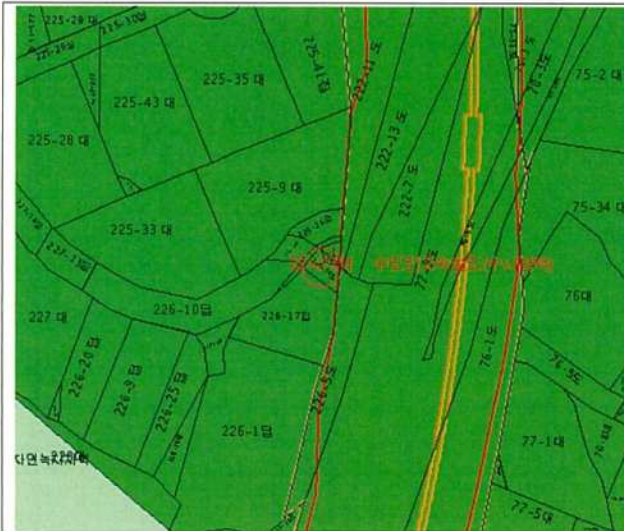
【 토지이용계획도 】

도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 자연녹지지역, 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지

【 토지이용계획 일련번호3 】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

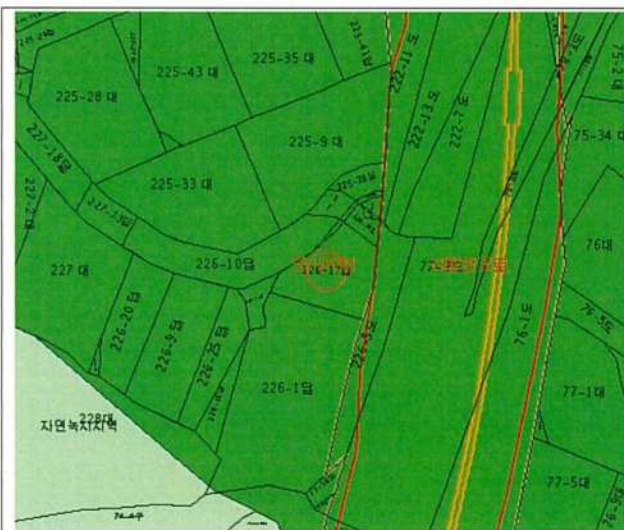
페이지 : 4



【 토지이용계획도 】

도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

【 토지이용계획 일련번호4 】

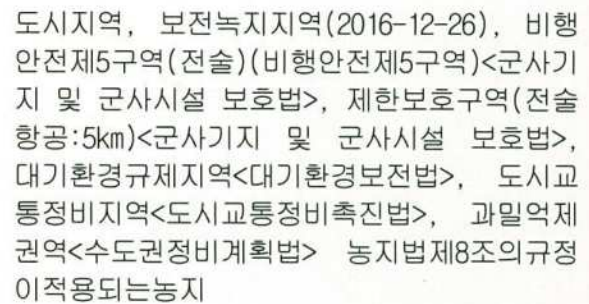


【 토지이용계획도 】

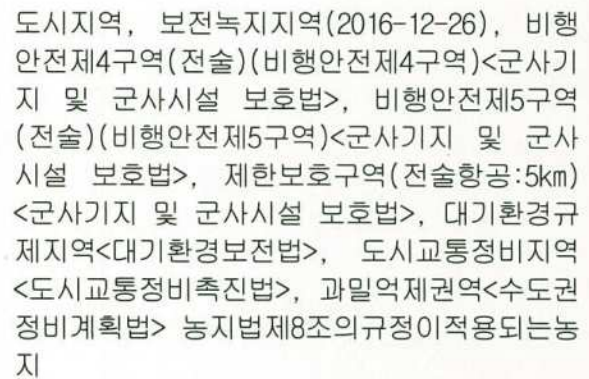
도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지

【 토지이용계획 일련번호5 】

페이지 : 5



【 토지이용계획 일련번호6 】



【 토지이용계획 일련번호7 】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 6

	도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 비행 안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술 항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이 적용되는농지
【 토지이용계획도 】	【 토지이용계획 일련번호8 】

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 02월 24일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2017년 02월 24일이며, 현장조사 결과 공부상 면적, 이용상황 등과 현황이 대체로 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 7

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

7. 기타 참고사항

- ① 평가대상 일련번호1~8 토지는 아래와 같이 성남시 수정구청장으로부터 건축·대수선·용도 변경허가를 득하였는 바 이를 고려하여 평가하였음.

- 아 래 -

허가(변경)일자 : 2008.01.21

건축구분	신축	허가번호	2000-건축구과-신축허가-222
대지위치	경기도 성남시 수정구 시흥동 225-8외 7필지		
대지면적	2,074㎡		
건축물명칭	시흥동단독주택2호	주용도	단독주택
건축면적	412.14㎡	건폐율	19.87%
연 면 적	1,494.56㎡	용적율	33.69%
관련지번	시흥동 225-37, 226-1, 226-9, 226-16, 226-17, 226-18, 226-21		

※ 현황 226-9번지는 226-25번지로 분할됨.

- ② 평가대상 일련번호3 토지는 2개의 용도지역(보전녹지지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 자연녹지지역의 면적이 미미하여 대상토지에 별 영향을 미치지 못할 것으로 판단되어 전체를 보전녹지지역을 기준으로 감정평가하였는 바 이점 업무에 참고 바람.
- ③ 평가대상 토지는 건물 신축중 일부 방치된 상태인 바, 신축중인 북측 일부는 기준시점 현재 경비실로 임시로 이용중인 것으로 소유자 및 관리인 탐문조사 되었던 바, 이점 업무에 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 9

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하
되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여
합리성을 검토함.

3. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

평가대상 일련번호 1~8 토지는 8필 일단의 건축허가지로서, 일단지로 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 10

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 법 제3조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사 지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2017.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	시흥동 227	대	825.0	단독주택	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	2,360,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 11

다. 시점수정

[경기도 성남시 수정구 녹지지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016. 12. 01. ~ 2016. 12. 31.	0.133	2016년 12월분
누 계 2017. 01. 01. ~ 2017. 02. 24.	0.236 (1.00236)	(1+0.00133×55/31)

※ 2017년 01월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2016년 12월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(주거지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

[일련번호(1)~(8)/비교표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.25	가로의 폭 등에서 우등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등	0.90	형상 및 조성상태(지목) 등에서 열등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 13

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	시흥동 280-19	607	233.22	보전녹지 /대	단독 주택	2015.04.20	2,300,000,000	3,454,857	2,163,000
	건물(철근콘크리트조 및 경량철골조, 금속기와지붕, 사용승인 2003.06.30.) 건물가액 : 233.22㎡ * 29 / 40 * 1,200,000 = 202,901,400원 토지가액 : 2,300,000,000 - 202,901,400 = 2,097,098,600원 (@3,454,857원/㎡)								
2	시흥동 225-8외	2,074	-	보전녹지 /자연녹지 /잡종지, 답,도로	건축허가지	2014.09.30	9,000,000,000	4,339,440	2,080,000
	평가대상 일련번호1~8 토지 거래사례임.								

※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 개별지가는 거래시점 당시 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 14

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	시흥동 225-41	1,159	보전녹지 /잡종지	단독주택	담보	2014.08.29	3,770,000	2,190,000
2	시흥동 225-38	1,703	보전녹지 /대	단독주택	담보	2014.04.25	3,490,000	2,211,000
3	시흥동 280-4외	866	보전녹지 /대	주상용	담보	2013.04.12	3,970,000	2,520,000
4	금토동 274외	1,390	보전녹지 /대	상업용	담보	2013.01.17	5,080,000	2,310,000
5	시흥동 225-8외 (대상물건)	2,074	보전녹지 /잡종지, 도로,답	건축허가지 (주거나지)	담보	2014.11.04	3,670,000	2,080,000
6	삼평동 402-8	2,086	보전녹지 /대	상업용	경매	2016.10.13	5,355,000	2,550,000
7	금토동 273-21	550	보전녹지 /대	상업용	경매	2016.06.05	5,330,000	2,623,000

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

※ 개별지가는 평가 기준시점 당시 기준임.

다) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 보전녹지지역내 세로변 전원주택지	3,900,000 ~ 4,500,000원/㎡ 수준
인근 보전녹지지역내 광대로변 상업용지	4,500,000 ~ 5,400,000원/㎡ 수준

라) 경매 통계자료

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 성남시 수정구	최근 1년간	대지	64.3	2
		토지전체	71.6	12

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 15

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가 격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례2」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
2	시흥동 225-38	1,703	보전녹지 /대	단독주택	담보	2014.04.25	3,490,000	2,211,000

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
A	2	3,490,000	1.04833	1.00	1.00	1.04	3,805,019	
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2014.04.25~ 2017.02.24. 경기도 성남시 수정구 녹지지역 지가변동을 적용함.							
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함							
개별요인	비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 16

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2017.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	2,360,000	1.00236	2,365,570

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	2	3,805,019	2,365,570	1.608

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 거래사례 수준(원/㎡)	3,454,857 ~ 4,339,440
인근 평가사례 수준(원/㎡)	3,490,000 ~ 5,355,000
인근 지가수준(원/㎡)	세로변 전원주택지 3,900,000 ~ 4,500,000 광대로변 상업용지 4,500,000 ~ 5,400,000
표준지공시지가 가격 격차율 산정치	1.608
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 60% 증액 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 17

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~8	2,360,000	1.00236	1.00	1.13	1.60	4,276,950	4,270,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1~8	4,270,000	2,074	8,855,980,000	일단의 건축허가지
합 계				8,855,980,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	시흥동 280-19	607	233.22	보전녹지 /대	단독 주택	2015.04.20	2,300,000,000	3,454,857	2,163,000
건물(철근콘크리트조 및 경량철골조, 금속기와지붕, 사용승인 2003.06.30.) 건물가액 : 233.22㎡ * 29 / 40 * 1,200,000 = 202,901,400원 토지가액 : 2,300,000,000 - 202,901,400 = 2,097,098,600원(@3,454,857원/㎡)									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 19

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1~8	1	3,454,857	1.00	1.03854	1.00	1.00	1.24	4,449,129	4,440,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2015.04.20 ~ 2017.02.24 경기도 성남시 수정구 녹지지역 지가변동을 적용함.								
일반요인	비교사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	평가대상은 사례 대비 획지조건(형상 및 조성상태(지목 등))에서 열등하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우등하여 전체적으로 우등함.								
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1~8	1.25	1.00	1.10	0.90	1.00	1.00	1.24	

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1~8	4,440,000	2,074	9,208,560,000	일단의 건축허가지
합 계				9,208,560,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~8	8,855,980,000	9,208,560,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

IV. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1~8	4,270,000	2,074	8,855,980,000	일단의 건축허가지
합 계				8,855,980,000	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 평가명세표

[기준시점 : 2017-02-24]

일련 번호	소재지	지번	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 성남시 수정구 시흥동	225-8	도로	보전녹지지역	5	2,074	4,270,000	8,855,980,000	8필 일단으로 건축허가득
2	"	225-37	잡종지	보전녹지지역	17				
3	"	226-1	답	보전녹지지역 자연녹지지역	1,228				
4	"	226-16	도로	보전녹지지역	47				
5	"	226-17	답	보전녹지지역	370				
6	"	226-18	답	보전녹지지역	100				
7	"	226-21	답	보전녹지지역	67				
8	"	226-25	답	보전녹지지역	240				
합 계								₩8,855,980,000.-	
이 하 여 백									

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 성남시 수정구 시흥동 소재 "세종연구소" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 고급주택이 밀집 소재하는 전원주택지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난함.

3. 형상 및 이용상황

일련번호1~8 : 8필 일단으로 건축허가를 득한 부정형의 토지로서, 신축중 일부 방치된 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호1~8 : 동측 및 북측으로 광대로 및 세로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호1 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

일련번호2 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

일련번호3 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 자연녹지지역, 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는 농지,

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 8. 임대 관계 |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

일련번호4 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

일련번호5 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지,

일련번호6 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지,

일련번호7 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지,

일련번호8 : 도시지역, 보전녹지지역(2016-12-26), 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 농지법제8조의규정이적용되는농지임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

토지감정평가요항표

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

8. 임대관계

-

9. 기타 참고사항

-

위 치 도



소재지

경기도 성남시 수정구 시흥동 225-8외

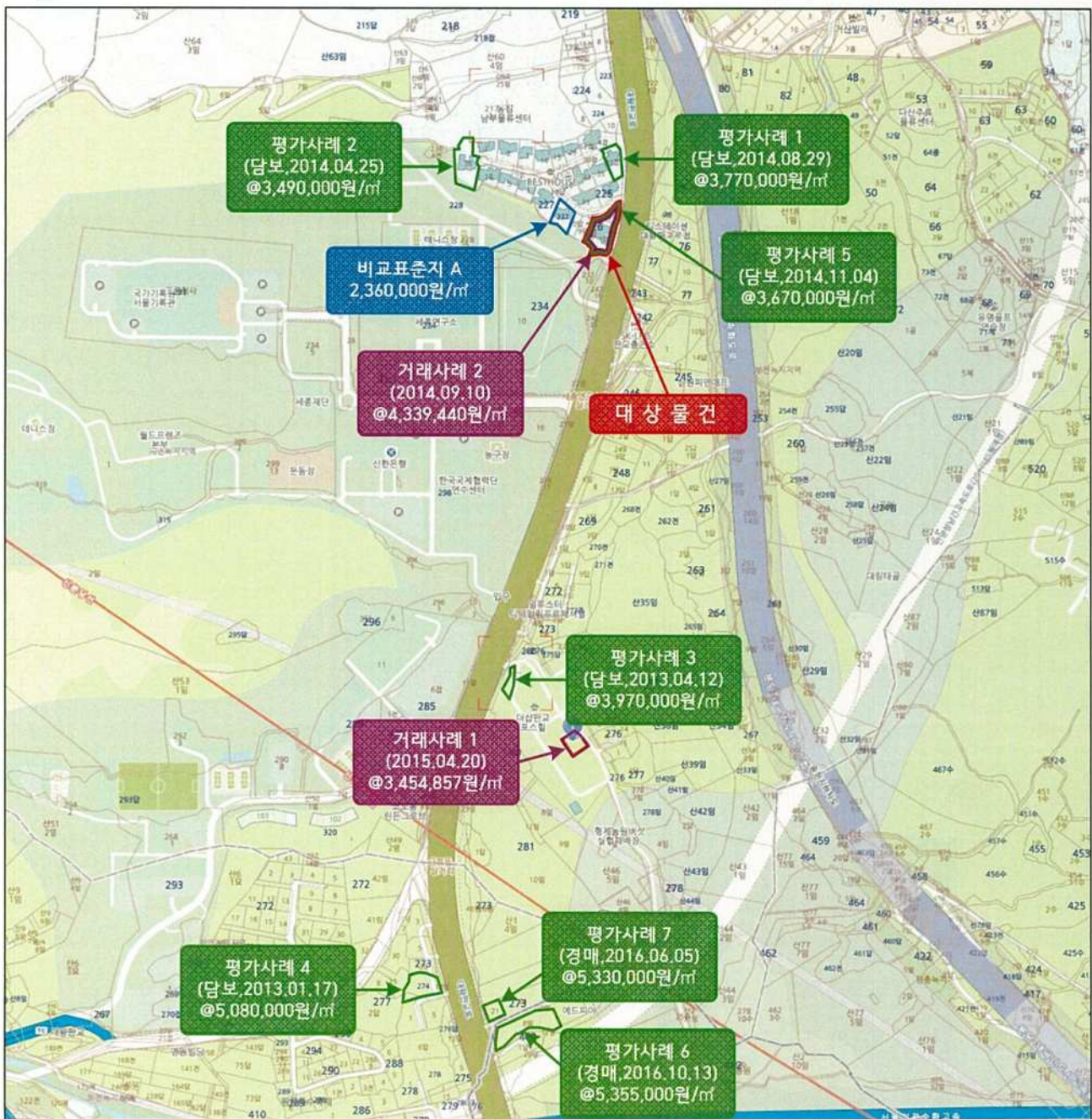


위 치 도



소재지

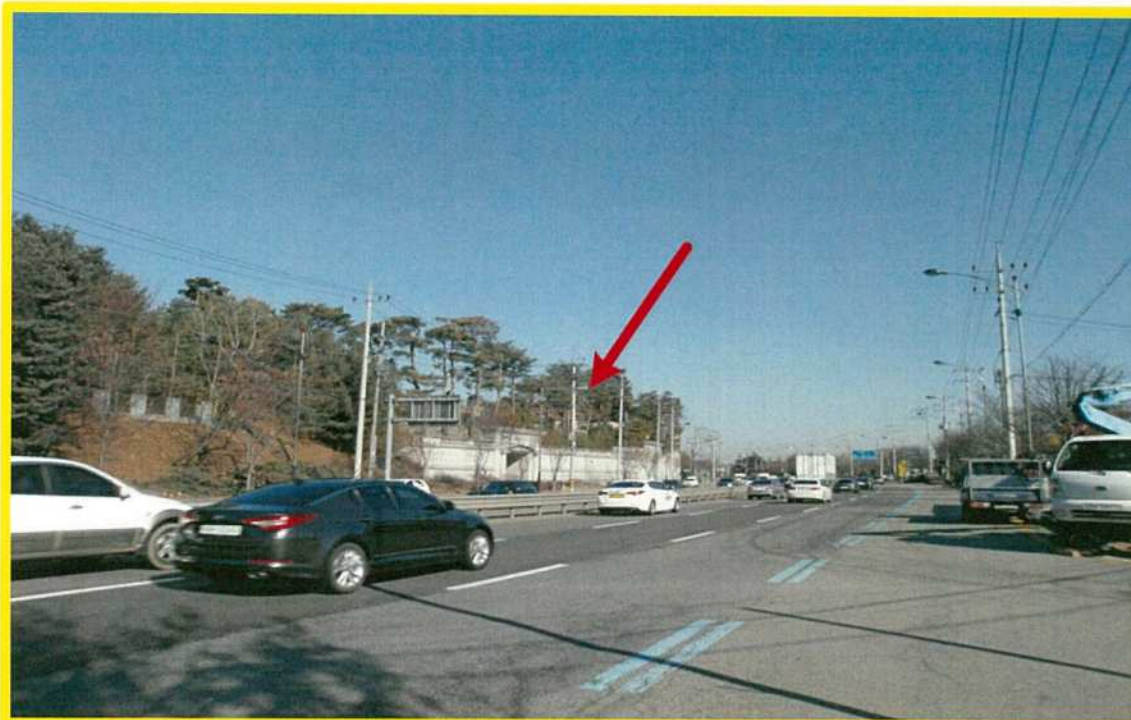
경기도 성남시 수정구 시흥동 225-8외



(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지



[대상물건 주위환경 - 남동측에서 촬영]



[대상물건 주위환경 - 북동측에서 촬영]

사 진 용 지

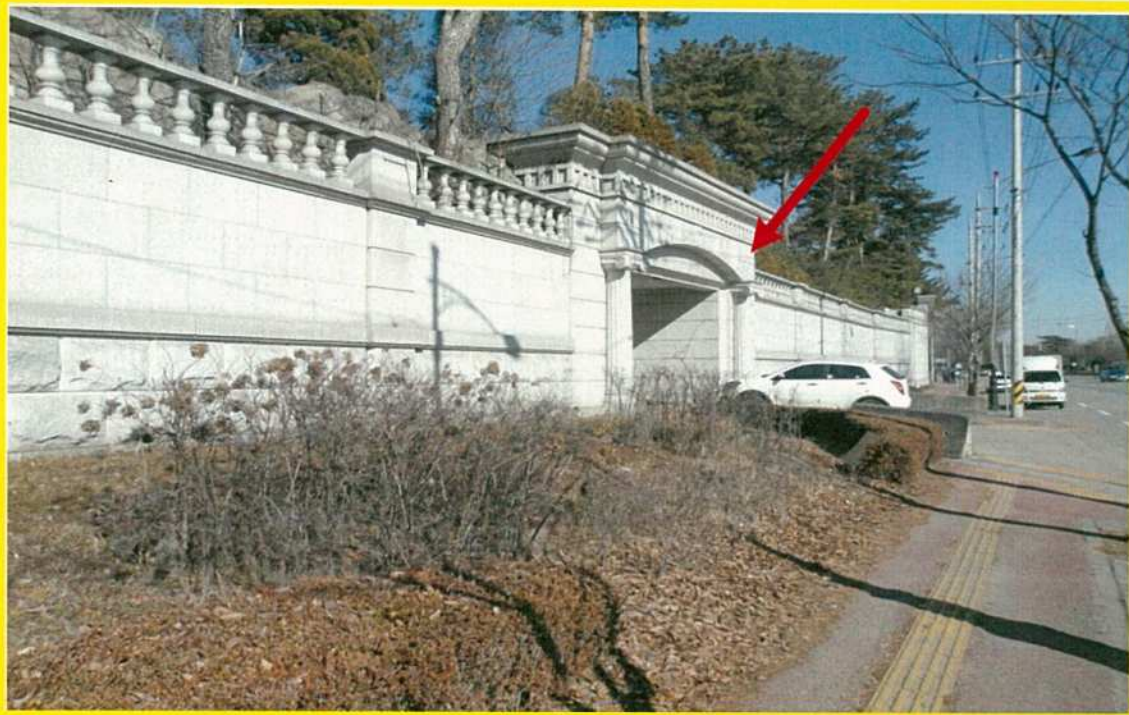


[대상물건 전경 - 동측에서 촬영]



[대상물건 전경 - 북동측에서 촬영]

사 진 용 지

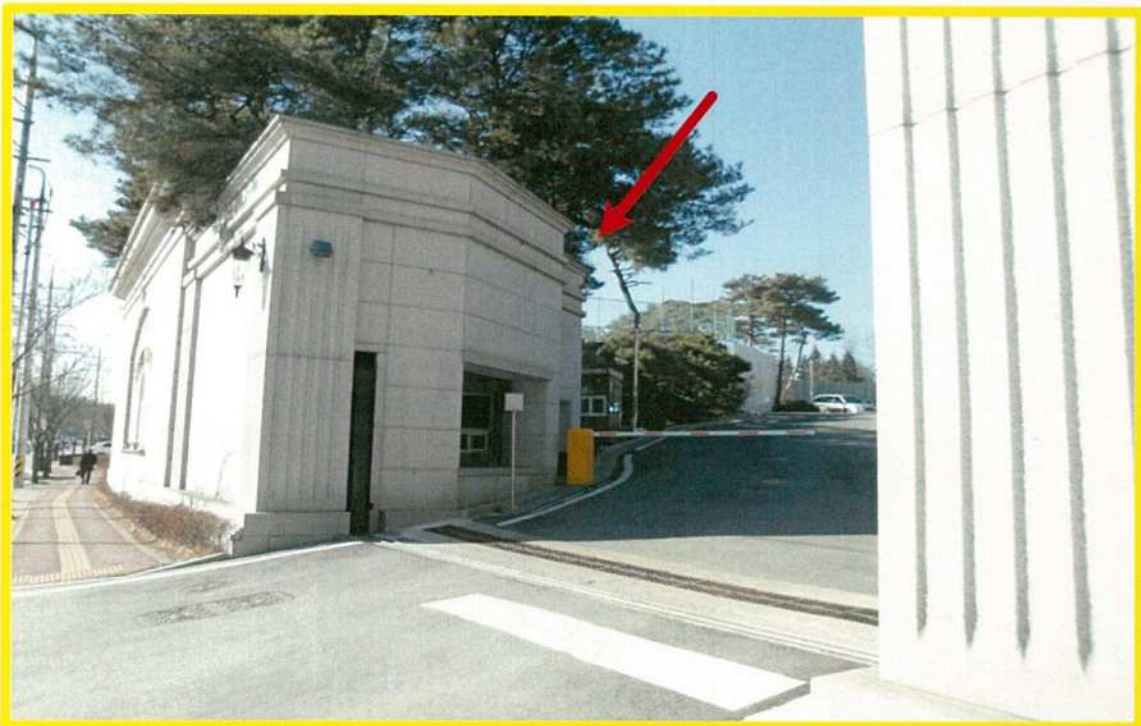


[대상물건 남동측 출입구]



[대상물건 남측부분 - 북측에서 촬영]

사 진 용 지



[대상물건 북측 부분1 - 북동측에서 촬영]



[대상물건 북측 부분2 - 남측에서 촬영]