

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 오산시 청학동 188 외 소재 부동산
평가서 번 호	대화 01-1902-4-0080
의뢰인	 (주)하나은행 신탁부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대 화 감 정 평 가 법 인



서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 오춘섭

(주)대화 감정평가법인

대표이사 안창덕 (서명 또는 인)

감정평가액	일천육백이십구억이천구백이십사만원정 (₩162,929,240,000.-)					
의뢰인	(주)하나은행 신탁부장	감정평가 목적		공매		
		제출처		(주)하나은행 신탁부		
채무자	-	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)하나은행(수탁자)	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장 등본	기준시점		조사기간	작성일	
		2019. 03. 06		2019. 03. 06	2019.03.11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	115,864 중 115,457	토지	115,457	-	162,929,240,000
	건물	30,694.885	건물	30,694.885	-	감정평가외
	합계					₩162,929,240,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 유영조 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 청학동 소재 '오산대학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한
공매목적의 감정평가임.

(2) 대상물건의 현황

경기도 오산시									
기호	지번	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	접면도로	형상	고저	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
1	청학동 188	113,289	일반공업 자연녹지	공장 용지	공업용	광대한면	부정형	평지	663,900
2	청학동 196-5	112	1종일주	구거	상업나지	세로(가)	부정형	평지	326,700
3	가수동 293-1	459	1종일주	구거	상업나지	세각(가)	사다리형	평지	326,700
4	가수동 294-6	197	1종일주	구거	상업용	중로각지	사다리형	평지	326,700
5	가수동 294-5	92	1종일주	잡종지	상업기타	광대소각	사다리형	평지	1,282,000
6	가수동 294-3	45	1종일주	잡종지	상업기타				1,026,000
7	가수동 298-5	329 중 15	1종일주	잡종지	상업기타				1,492,000
8	가수동 298-14	93	1종일주	구거	상업기타				419,100
9	가수동 298-16	100	1종일주	잡종지	상업기타				1,270,000
10	가수동 298-17	400 중 307	1종일주	잡종지	상업기타				1,478,000
11	가수동 303-1	78	1종일주	제방	상업나지	광대한면	사다리형	평지	1,097,000
12	가수동 303-18	670	1종일주 자연녹지	제방	도로 및 제방 등	광대한면	부정형	평지	322,500

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 3월 6일임.

(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 3월 6일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

-

(3) 기타 참고사항

- 대상토지 기호(1) 지상에 건물 수 동이 소재하나, 기준시점 현재 일부는 소재불명이며, 일부는 철거 공사 중인 바, 귀 요청에 의거하여 감정평가외하였으니, 업무진행시 참고바람.
- 대상토지 기호(1)은 두 개의 용도지역(일반공업지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 바, 용도지역별로 구분평가하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산정하였음(후면 ‘지적 및 건물개황도’ 참조).
- 대상토지 기호(1)은 일부 완충녹지에 저촉되나 그 면적이 미미한 바, 이를 고려하지 않고 정상평가하였음(후면 ‘지적 및 건물개황도’ 참조).
- 대상토지 기호(1)은 2020년 오산도시기본계획상 용도변경이 확정(공업용지 -> 주거용지)된 상태로, 이를 반영하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
- 기호(3)의 일부는 현황 ‘도로’로 이용 중이나, 일부는 일시적 이용으로 판단되는 바, 기호(3)의 일부만을 현황 ‘도로’로 보아 면적사정하여 행정적조건에서 반영하였으며, 그 면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적은 지적도상 개략적으로 산정하였음(후면 ‘지적 및 건물개황도’ 참조).

- 기호(3)의 일부는 도시계획시설 도로에 저촉되나, 해당 부분이 현황 ‘도로’로서, 도시계획시설도로를 별도 고려하지 않았음.
- 대상토지 기호(4)의 일부는 도시계획시설 도로에 저촉되나, 그 면적이 미미한 바, 이를 고려하지 않고 정상평가하였음.
- 대상토지 기호(7)~(10)은 ‘가수동 298-1번지’ 건축물 대장상 인접필지(가수동 298-1, 298-6, 298-15, 303-5)와 관련지번으로 등재되어 있으며, 기호(5)~(10)은 일단의 주유소 부지로 이용 중인 바, 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 일단으로 이용되고 있는 상황이 타당하다고 인정되므로 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 일단지로 감정평가하되, 귀 요청에 의거하여 (주)쌍용제지 소유 지분만을 평가대상으로 하였으며, 평가대상 지분의 위치확인이 곤란한 바, 지분비율에 의거 면적사정하였음.
- 대상토지 기호(12)의 일부는 현황 ‘도로(제1종일반주거지역)’이며, 일부는 ‘제방(자연녹지지역)’으로 가치를 달리하는 바, 이를 구분하여 감정평가하되, ‘제방’부분의 감정평가는 「하천편입토지 보상 등에 관한 특별조치법」 등에 의거하여 감정평가하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산정하였음.
- 대상토지 기호(8)~(10)의 일부 및 기호(11),(12)는 하천구역에 저촉되는 바, 이를 행정적조건에서 고려하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산정하였음(다만, 기호(12)는 전체가 도로 및 제방으로서, 하천구역 저촉에 따른 별도의 감가는 고려하지 않았음).
- 대상토지 기호(4)~(10) 지상에는 소유자 미상의 건물이 소재하는 바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 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” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 본 토지의 감정평가는 “공시지가기준법”으로 감정평가액을 결정하되, 다른 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 감정평가

1) 감정평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가 하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 공시지가 현황

(경기도 오산시)

(공시기준일 : 2019.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	누읍동 80-1	공장용지	35,840	공업용	일반공업	소로한면	부정형 평지	546,000
B	벌음동 127-2	공장용지	4,050	공업용	자연녹지	세로(가)	사다리형 평지	480,000
C	가수동 290-2	대	615	상업용	1종일주	광대한면	부정형 평지	1,770,000
D	오산동 473-7	대	98	주거나지	자연녹지	소로한면	사다리형 평지	680,000

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2019년 1월 1일 기준으로 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

㉡ 표준지 선정기준에 의거하여, 기호 (A),(B),(C),(D)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	대상토지
A	기호(1) 일반공업지역 부분
B	기호(1) 자연녹지지역 부분
C	기호(2)~(11), (12) 제1종일반주거지역 부분
D	기호(12) 자연녹지지역 부분

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(경기도 오산시)

구 분	기 간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
공업지역 (표준지A)	2019.01.01~ 2019.03.06	0.617 (1.00617)	경기도 오산시 (19.01.01~19.03.06)(공업) 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.294 $(1 + 0.00294) * (1 + 0.00294 * 34/31)$ ≒ 1.00617
녹지지역 (표준지B, D)	2019.01.01~ 2019.03.06	0.361 (1.00361)	경기도 오산시 (19.01.01~19.03.06)(녹지) 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.172 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00172 * 34/31)$ ≒ 1.00361
주거지역 (표준지 C)	2019.01.01~ 2019.03.06	0.584 (1.00584)	경기도 오산시 (19.01.01~19.03.06)(주거) 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.278 $(1 + 0.00278) * (1 + 0.00278 * 34/31)$ ≒ 1.00584

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

- 기호(1) '일반공업지역' 부분과 표준지(A)와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.15	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(광대한면/소소한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통의 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.10	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
한 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.10	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	0.97	대상토지는 표준지 대비 면적 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대상토지는 표준지 대비 용도지역 등 행정적 조건에서 대등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.20	대상토지는 표준지 대비 2020년 오산도시기본계획 상 용도변경(공업용지-> 주거용지)이 예정되어 있는 바, 장래의 동향에서 우세함.
		기타		
격차율 계			1.620	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(1) '자연녹지지역' 부분과 표준지(B) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.23	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(광대한면/세로(가)) 등 가로조건에서 우세함.
		계통의 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.15	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.10	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	0.95	대상토지는 표준지 대비 면적 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대상토지는 표준지 대비 용도지역 등 행정적 조건에서 대등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.20	대상토지는 표준지 대비 2020년 오산도시기본계획 상 용도변경(공업용지->주거용지)이 예정되어 있는 바, 장래의 동향에서 우세함.
		기타		
격차율 계			1.774	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(2)와 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.82	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(세로(가)/광대한면) 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	대상토지는 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	대상토지는 표준지 대비 지목(구거/대) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.718	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(3)과 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.84	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(세각(가)/광대한면) 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	대상토지는 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.86	대상토지는 일부 현황 '도로'이며, 표준지 대비 지목(구거/대) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.687	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(4)와 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(중로각지/광대한면) 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.99	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 다소 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	대상토지는 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	대상토지는 표준지 대비 지목(구거/대) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.866	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(5)~(10)과 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(광대소각/광대한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.07	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	대상토지는 표준지 대비 면적 등 획지조건에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	대상토지는 일부 하천구역에 저촉되며, 표준지 대비 지목(잡종지, 제방 및 구거/대) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			1.035	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(11)과 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대상토지와 표준지는 가로의 폭 등 가로조건에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.07	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	대상토지는 표준지 대비 형상 및 면적 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.84	대상토지는 일부 하천구역에 저촉되며, 표준지 대비 지목(제방/대) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.872	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(12) 현황 '도로'(제1종일반주거지역) 부분과 표준지(C) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대상토지와 표준지는 가로의 폭 등 가로조건에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.07	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대상토지는 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	현황 '도로'임.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.353	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(12) 현황 '제방'(자연녹지지역) 부분과 표준지(D) 와의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.14	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(광대한면/소소한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.15	대상토지는 표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 표준지 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대상토지는 표준지 대비 형상 등 획지조건에서 대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.25	현황 '제방'임.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 표준지 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.361	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 산정 방법

그 밖의 요인 보정치	기준시점의 사례(선례) 대비 표준지가격 (사례(선례) 가격×지가변동률×지역요인비교치×개별요인비교치)
	기준시점의 표준지가격(공시지가×지가변동률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 인근 감정평가 사례

경기도 오산시

(자료출처: 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	이용상황	토지특성
선례1	누읍동 45-14	공장용지	1,411	2017.06.16	970,000	경매 ¹⁾	일반공업	공업용	중로각지 부정형 평지
선례2	벌음동 140-3	공장용지	3,361	2018.03.07	942,000	시가참고	자연녹지	상업용	광대소각 사다리형 평지
선례3	청학동 12-1	대	542	2018.01.24	2,605,000	매입매각	1종일주	주상용	중로각지 부정형 평지
선례4	청학동 188-5	공장용지	1,921	2018.09.20	2,160,000	보상	1종일주	상업기타	광대소각 부정형 평지
선례5	오산동 416-13	대	20	2017.11.27	857,500	매입매각	자연녹지	주거나지	소로한면 세장형 평지
선례6	오산세교2 A-2블록	대	53,111	2017.05.30	1,800,000	매입매각	3종일주	주거나지	광대소각 사다리형 평지

※ 1) 2017타경505680(낙찰일 2018.02.08, 낙찰률 76%)

※ 선례3~7의 단가는 복수평가액의 평균단가임.

㉡ 인근의 거래사례

경기도 오산시

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래단가 (원/㎡)	목적	용도지역	이용상황	토지특성
사례1	누읍동 25외	공장용지	4,256	2018.11.14	990,000	실거래	일반공업	공업용	소로한면 사다리형 평지
사례2	가수동 397-10	대	117	2018.01.08	1,980,000	실거래	1종일주	상업나지	광대한면 부정형 평지
사례3	청학동 3-12	창고용지	310	2017.09.28	1,800,000	실거래	1종일주	상업용	중로한면 사다리형 평지

※ 사례의 거래단가는 후면 '거래사례비교법' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉮ 비교 선례(사례)의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 크다고 사료되는 상기 자료 중 선례1, 선례2, 선례5, 사례2 를 선택하여 각 표준지와 비교하였음.

비교표준지	선례(사례)
A	선례1
B	선례2
C	사례2
D	선례5

㉮ 시점 수정

(경기도 오산시)

구 분	기 간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
선례1 (공업지역)	2017.06.16 ~2019.03.06	4.036 (1.04036)	경기도 오산시 (17.06.16~19.03.06)(공업) 2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.131 2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.076 2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.065 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.004 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.194 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.064 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.046 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 2.867 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.294 $(1 + 0.00131 * 15/30) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.02867) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00294 * 34/31) \approx 1.04036$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기 간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
선례2 (녹지지역)	2018.03.07 ~2019.03.06	3.027 (1.03027)	경기도 오산시 (18.03.07~19.03.06)(녹지) 2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.258 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 0.142 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.268 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.282 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.363 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.201 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.231 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.282 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.273 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.375 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.172 $(1 + 0.00258 * 25/31) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00172 * 34/31) \approx 1.03027$
선례5 (녹지지역)	2017.11.27 ~2019.03.06	3.996 (1.03996)	경기도 오산시 (17.11.27~19.03.06)(녹지) 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.311 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.271 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 3.299 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.172 $(1 + 0.00311 * 4/30) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.03299) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00172 * 34/31) \approx 1.03996$
사례2 (주거지역)	2018.01.08 ~2019.03.06	3.160 (1.03160)	경기도 오산시 (18.01.08~19.03.06)(주거) 2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.133 2018.02.01 ~ 2018.02.28 : 0.244 2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.177 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 0.277 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.255 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.207 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.148 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.160 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.230 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.247 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.200 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.284 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.278 $(1 + 0.00133 * 24/31) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00278 * 34/31) \approx 1.03160$

㊸ 지역 요인

표준지와 선례(사례)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊤ 개별요인 비교

- 비교표준지A 와 선례1. 의 비교 (공업지역)

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비고
가 로 조 건	0.93	표준지는 선례 대비 가로의 폭(소로한면/중로각지) 등 가로조건에서 열세함.	-
접 근 조 건	1.00	대등함.	
환 경 조 건	1.00	대등함.	-
획 지 조 건	0.95	표준지는 선례 대비 면적 등 획지조건에서 열세함.	
행정적 조 건	1.00	대등함.	-
기 타 조 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	0.884	-	-

- 비교표준지B와 선례2. 의 비교 (자연녹지)

비 교 목	격차율	비 교 요 인	비고
가 로 조 건	0.78	표준지는 선례 대비 가로의 폭(세로(가)/광대소각) 등 가로조건에서 열세함.	-
접 근 조 건	0.97	표준지는 선례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.	
환 경 조 건	1.00	대등함.	-
획 지 조 건	1.00	대등함.	
행정적 조 건	1.00	대등함.	-
기 타 조 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	0.757	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지C 와 사례2. 의 비교 (주거지역)

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비고
가 로 조 건	1.00	대등함.	-
접 근 조 건	1.00	대등함.	
환 경 조 건	1.00	대등함.	-
획 지 조 건	1.20	표준지는 사례 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.	
행정적 조 건	1.00	대등함.	-
기 타 조 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	1.200	-	-

- 비교표준지D와 선례5. 의 비교 (자연녹지)

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인	비고
가 로 조 건	1.00	대등함.	-
접 근 조 건	1.00	대등함.	
환 경 조 건	1.00	대등함.	-
획 지 조 건	0.90	표준지는 선례 대비 면적 등 획지조건에서 열세함.	
행정적 조 건	1.00	선례는 일부 일반상업지역이나 그 면적이 미미한 바, 표준지와 선례는 행정적 조건에서 대체로 대등함.	-
기 타 조 건	1.00	대등함.	-
격 차 율 계	0.900	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

선례 (사례)	표준 지	단가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산출 가격	격차 율
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계 치		
1		970,000	1.04036	1.00	0.93	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.884	892,088	1.624
	A	546,000	1.00617	-	-	-	-	-	-	-	-	549,369	
2		942,000	1.03027	1.00	0.78	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.757	734,679	1.525
	B	480,000	1.00361	-	-	-	-	-	-	-	-	481,733	
(2)		1,980,000	1.03160	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.2	2,451,082	1.377
	C	1,770,000	1.00584	-	-	-	-	-	-	-	-	1,780,337	
5		857,500	1.03996	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.9	802,589	1.176
	D	680,000	1.00361	-	-	-	-	-	-	-	-	682,455	

㉡ 호가 수준

용 도 지 역	토 지 용 도	도 로 조 건	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
일반공업	공업용	광대한면	1,100,000 ~ 1,200,000	- 도로 조건 및 경사도 등에 따라 가격 차이 있음.
자연녹지	공업용	광대한면	1,000,000 ~ 1,100,000	
1종일주	대	광대한면	2,100,000 ~ 2,400,000	
자연녹지	대	광대한면	1,000,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊤ 기타 참고자료(인근 오산세교 택지개발지구 내 토지 공급예정가)

경기도 오산시

(자료출처: 한국감정평가사협회 및 오산시청 등)

소재지	면적(㎡)	용도지역	용도	예정가격(원)	단가(원/㎡)
수청동 622	31,733.2	3종일주	분양아파트 (85㎡초과)	51,407,784,000	1,620,000
오산세교2 A-9	33,734	3종일주	분양아파트 (60~85㎡)	60,046,520,000	1,780,000

㊤ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2018.03.01~2019.02.28)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰률평균(%) (총낙찰률/총낙찰건수)	낙찰 건수
토지/대지	경기도	71.89	79.99	239
	오산시	79.24	85.53	3
공장/공장용지	경기도	81.48	76.83	6
	오산시	-	-	-

㊤ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례, 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 표준지 A는 1.62배, 표준지 B는 1.52배, 표준지C는 1.37배, 표준지D는 1.17배를 그 밖의 요인으로 각 각 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	546,000	1.00617	1.000	1.620	1.62	1,441,764	1,440,000	일반공업
	480,000	1.00361	1.000	1.774	1.52	1,298,983	1,300,000	자연녹지
2	1,770,000	1.00584	1.000	0.718	1.37	1,751,246	1,750,000	-
3	1,770,000	1.00584	1.000	0.687	1.37	1,675,635	1,680,000	일부 현황 '도로'
4	1,770,000	1.00584	1.000	0.866	1.37	2,112,227	2,110,000	-
5~10	1,770,000	1.00584	1.000	1.035	1.37	2,524,429	2,520,000	일단지 일부 하천구역저촉
11	1,770,000	1.00584	1.000	0.872	1.37	2,126,862	2,130,000	하천구역 저촉
12	1,770,000	1.00584	1.000	0.353	1.37	860,989	861,000	1종일주 (현황'도로')
	680,000	1.00361	1.000	0.361	1.17	288,248	288,000	자연녹지 (현황'제방')

4) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
토지	기호(1)	85,300	1,440,000	122,832,000,000	일반공업
		27,989	1,300,000	36,385,700,000	자연녹지
	기호(2)	112	1,750,000	196,000,000	-
	기호(3)	459	1,680,000	771,120,000	일부 현황 '도로'
	기호(4)	197	2,110,000	415,670,000	-
	기호(5)~(10)	652	2,520,000	1,643,040,000	일단지 중 (주)쌍용제지 지분
	기호(11)	78	2,130,000	166,140,000	하천구역저촉
	기호(12)	570	861,000	490,770,000	1종일주 (현황'도로')
		100	288,000	28,800,000	자연녹지 (현황'제방')
소계		115,457	-	162,929,240,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 감정평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 담해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1	소재지	경기도 오산시 누읍동 25외			
	구 분	용도지역	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도	연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반공업	4,256	567,800	4,950,000,000
	건 물	공업용	3,428.96	1978	2018.11.14
토지단가		$\{4,950,000,000 - (570,000 \times 15/40 \times 3,428.96)\} / 4,256 \approx \underline{990,000} \text{원/m}^2$ $\{ \text{거래가액(원)} - (\text{재조달원가(원)} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적(m}^2\text{)}) \}$ $/ \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$			
토지특성		공장용지, 공업용, 소로한면, 사다리형, 평지			
건물주구조		철근콘크리트구조			

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 해당연도 개별공시지가임.

※ 평균재조달원가를 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 2	소재지	경기도 오산시 가수동 397-10			
	구 분	용도지역	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도	연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	117	1,750,000	231,075,000
	건 물	토지만의 거래사례임.			2018.01.08
토지단가		$231,075,000 / 117 \approx \underline{1,980,000} \text{원/m}^2$ $\text{거래가액(원)} / \text{토지면적(m}^2\text{)} = \text{토지단가(원/m}^2\text{)}$			
토지특성		대, 상업나지, 광대한면, 부정형, 평지			

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 해당연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 3	소재지	경기도 오산시 청학동 3-12			
	구 분	용도지역	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도	연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	310	-	557,930,000
	건 물	토지만의 거래사례임.			2017.09.28
토지단가		$557,930,000 / 310 \approx 1,800,000 \text{원/m}^2$ 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)			
토지특성		창고용지, 상업용, 종로한면, 사다리형, 평지			

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 해당연도 개별공시지가임.

③ 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 사례1. 및 사례3. 를 선정하였음.

사례	대상토지
사례1	기호(1)
사례3	기호(2)~(12)

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

(경기도 오산시)

구 분	기 간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
사례1 (공업지역)	2018.11.14 ~2019.03.06	1.050 (1.01050)	경기도 오산시 (18.11.14~19.03.06)(공업) 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.204 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.314 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.294 $(1 + 0.00204 * 17/30) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.00294) * (1 + 0.00294 * 34/31)$ ≈ 1.01050
사례3 (주거지역)	2017.09.28 ~2019.03.06	3.928 (1.03928)	경기도 오산시 (17.09.28~19.03.06)(주거) 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.160 2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.258 2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.225 2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.212 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 2.594 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.278 $(1 + 0.00160 * 3/30) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.02594) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00278 * 34/31)$ ≈ 1.03928

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

- 기호(1) '일반공업지역' 부분과 사례1. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.15	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(광대한면/소로한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통의 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.10	대상토지는 사례 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	0.88	대상토지는 사례 대비 면적 및 획지 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.98	대상토지는 일부 자연녹지지역인 바 사례 대비 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.20	대상토지는 사례 대비 2020년 오산도시기본계획 상 용도변경(공업용지->주거용지)이 예정되어 있는 바, 장래의 동향에서 우세함.
		기타		
격차율 계			1.440	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(2)와 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.88	대상토지는 표준지 대비 가로의 폭(세로(가)/중로한면) 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.06	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	대상토지는 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	대상토지는 사례 대비 지목(구거/창고용지) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.955	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(3)과 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(세각(가)/종로한면) 등 가로조건에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.06	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	대상토지는 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	대상토지는 일부 현황 '도로'이며, 사례 대비 지목(구거/창고용지) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(임체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.916	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(4)와 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.02	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(중로각지/중로한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.09	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	대상토지는 사례 대비 형상 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	대상토지는 사례 대비 지목(구거/창고용지) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			1.163	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(5)~(10)과 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.12	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(광대소각/중로한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.18	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.97	대상토지는 사례 대비 면적 등 획지조건에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	대상토지는 일부 하천구역에 저촉되며, 사례 대비 지목(잡종지, 제방 및 구거/창고용지) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			1.382	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(11)과 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.08	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(광대한면/중로한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.18	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
한 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	대상토지는 사례 대비 형상 및 면적 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.88	대상토지는 일부 하천구역에 저촉되며, 사례 대비 지목(제방/창고용지) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			1.184	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(12)와 사례3. 의 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.08	대상토지는 사례 대비 가로의 폭(광대한면/중로한면) 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.18	대상토지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	대상토지는 사례 대비 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대상토지는 사례 대비 면적 등 획지조건에서 대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.29	대상토지는 사례 대비 용도지역(일부 자연녹지) 및 이용상황(현황 도로 및 제방) 등 행정적 조건에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지는 사례 대비 장래의 동향 등 기타조건에서 대등함.
		기타		
격차율 계			0.407	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	990,000	1.000	1.01050	1.000	1.440	1,440,569	1,440,000	일반공업, 자연녹지
2	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	0.955	1,786,522	1,790,000	-
3	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	0.916	1,713,565	1,710,000	일부 현황 '도로'
4	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	1.163	2,175,629	2,180,000	-
5~10	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	1.382	2,585,313	2,590,000	일단지 일부 하천구역저촉
11	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	1.184	2,214,914	2,210,000	하천구역저촉
12	1,800,000	1.000	1.03928	1.000	0.407	761,377	761,000	1종일주 (현황'도로') 자연녹지 (제방)

4) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
토지	기호(1)	113,289	1,440,000	163,136,160,000	일반공업, 자연녹지
	기호(2)	112	1,790,000	200,480,000	-
	기호(3)	459	1,710,000	784,890,000	일부 현황 '도로'
	기호(4)	197	2,180,000	429,460,000	-
	기호(5)~(10)	652	2,590,000	1,688,680,000	일단지 중 (주)쌍용제지 지분
	기호(11)	78	2,210,000	172,380,000	하천구역저촉
	기호(12)	670	761,000	509,870,000	1종일주(현황'도로') 자연녹지(현황'제방')
소계		115,457	-	166,921,920,000	-

(3) 그 밖의 사항 : 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	162,929,240,000	166,921,920,000	-

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단되어 하기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가액(원)	비고
토지	기호(1)	85,300	1,440,000	122,832,000,000	일반공업
		27,989	1,300,000	36,385,700,000	자연녹지
	기호(2)	112	1,750,000	196,000,000	-
	기호(3)	459	1,680,000	771,120,000	일부 현황 '도로'
	기호(4)	197	2,110,000	415,670,000	-
	기호(5)~(10)	652	2,520,000	1,643,040,000	일단지 중 (주)쌍용제지 지분
	기호(11)	78	2,130,000	166,140,000	하천구역저촉
	기호(12)	570	861,000	490,770,000	1종일주 (현황'도로')
		100	288,000	28,800,000	자연녹지 (현황'제방')
소계		115,457	-	162,929,240,000	-

토지, 건물 감정평가명세표

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 오산시 청학동	188	공장용지	일반공업지역 자연녹지지역	113,289	85,300 27,989	1,440,000 1,300,000	22,832,000,000 36,385,700,000	일반공업지역 자연녹지지역
2	"	196-5	구거	제1종 일반주거지역	112	112	1,750,000	196,000,000	
3	경기도 오산시 가수동	293-1	구거	제1종 일반주거지역	459	459	1,680,000	771,120,000	일부 현황 '도로'
4	"	294-6	구거	제1종 일반주거지역	197	197	2,110,000	415,670,000	
5	"	294-5	잡종지	제1종 일반주거지역	92	652	2,520,000	1,643,040,000	기호5~10외 가수동298-1, 298-6,303-5
6	"	294-3	잡종지	제1종 일반주거지역	45				298-15와 일단지 중 (주)쌍용제지 지분
7	"	298-5	잡종지	제1종 일반주거지역	329 ×15/329				일부 하천구역저촉
8	"	298-14	구거	제1종 일반주거지역	93				
9	"	298-16	잡종지	제1종 일반주거지역	100				
10	"	298-17	잡종지	제1종 일반주거지역	400 ×307/400				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

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	
11	"	303-1	제방	제1종 일반주거지역	78	78	2,130,000	166,140,000	하천구역저측
12	"	303-18	제방	제1종 일반주거지역, 자연녹지지역	670	570	861,000	490,770,000	1종일주 현황 '도로'
						100	288,000	28,800,000	자연녹지 현황 '제방'
									하천구역저측
(1)	"	188 1동	공장	철근콘크리트 슬라브지붕 5층					일반건축물 대장 기준
				1동 1층	3,885.63	7,658.51	-	감정평가외	철거공사 중
				1동 2층	3,252.9				
				1동 3층	168.26				
				1동 4층	168.26				
				1동 5층	168.26				
				1동 옥탑	15.2				
(2)	"	188 2동	자재창고	철근콘크리트조 스레이트지붕					
				2동 1층	593.39	593.39	-	감정평가외	철거공사 중
(3)	"	188 4동	보일러실	시멘트블럭조 스레이트지붕					

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 3

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	
(4)	"	188 5동	보일러실	4동 1층 시멘트블럭조 스레이트지붕	53.98	53.98	-	감정평가외	철거공사 중
(5)	"	188 6동	정화장	5동 1층 철근콘크리트조 스라브지붕	233.45	233.45	-	감정평가외	철거공사 중
(6)	"	188 7동	보일러실	6동 지하1층 철근콘크리트조	49.25	49.25	-	감정평가외	소재불명
(7)	"	188 8동	공장	7동 1층 철근콘크리트조 스라브지붕	368	368	-	감정평가외	철거공사 중
(8)	"	188 11동	고지 처리장	1층	4,338	9,558.15	-	감정평가외	철거공사 중
				2층	4,338				
				3층	789.25				
				3층	92.9				
				11동 1층	317.52	635.04	-	감정평가외	철거공사 중
				11동 2층	317.52				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 4

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	
(9)	"	188 13동	오일펌프	시멘트블럭조 스라브지붕					
				13동 1층	12.23	12.23	-	감정평가외	철거공사 중
(10)	"	188 14동	경비초소	목조함석					
				14동 1층	11.57	11.57	-	감정평가외	소재불명
(11)	"	188 15동	창고	철골조 스레이트지붕					
				15동 1층	1,008	1,008	-	감정평가외	철거공사 중
(12)	"	188 16동	창고	철골조 스레이트지붕					
				16동 1층	792	792	-	감정평가외	철거공사 중
(13)	"	188 17동	정화탱크	철근콘크리트조 함석지붕					
				17동 1층	330.44	330.44	-	감정평가외	철거공사 중
(14)	"	188 18동	기사 대기실	시멘트블럭조 스레이트지붕					
				18동 1층	52	52	-	감정평가외	소재불명
(15)	"	188 19동	조약실	시멘트블럭조 스라브지붕					
				19동 1층	45	45	-	감정평가외	철거공사 중

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 5

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	
(16)	"	188 20동	기관실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				20동 1층	135	135	-	감정평가외	철거공사 중
(17)	"	188 21동	기계실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				21동 1층	67.65	67.65	-	감정평가외	철거공사 중
(18)	"	188 22동	약품실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				22동 2층	168.55	168.55	-	감정평가외	철거공사 중
(19)	"	188 23동	창고, 사무실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				23동 1층	726	900	-	감정평가외	철거공사 중
				23동 1층	174				
(20)	"	188 24동	사무실, 연구실, 화장실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				24동 1층	678.875	921.875	-	감정평가외	철거공사 중
				24동 1층	211				
				24동 1층	32				
(21)	"	188 25동	보일러실	연와조					
				25동 1층	104	104	-	감정평가외	철거공사 중

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 6

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	
(22)	"	188 26동	기숙사	연와조 스라브지붕					
				26동 1층	131.94	263.88	-	감정평가외	철거공사 중
				26동 2층	131.94				
(23)	"	188 27동	기숙사	연와조 스라브지붕					
				27동 1층	165.24	330.48	-	감정평가외	철거공사 중
				27동 2층	165.24				
(24)	"	188 28동	기숙사	연와조 스라브지붕					
				28동 1층	165.24	330.48	-	감정평가외	철거공사 중
				28동 2층	165.24				
(25)	"	188 29동	기숙사	연와조 스라브지붕					
				29동 1층	207.3	665.7	-	감정평가외	철거공사 중
				29동 2층	207.3				
				29동 3층	207.9				
				29동 지1층	43.2				
(26)	"	188	창고,	경량철골조					

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 7

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	
(27)	"	30동	사무실, 휴게실	아이소월지붕					
				30동 1층	3,766.32	3,832.38	-	감정평가외	철거공사 중
				30동 2층	66.06				
(28)	"	188 31동	주택	시멘트블럭조 스라브지붕					
				31동 1층	113.19	113.19	-	감정평가외	철거공사 중
(29)	"	188 32동	발전기실	시멘트블럭조 스레이트지붕					
				32동 1층	32.5	32.5	-	감정평가외	철거공사 중
(30)	"	188 33동	펌프 처리장	철골조, 철근콘크리트조					
				33동 1층	191.8	287.7	-	감정평가외	철거공사 중
				33동 지하1층	95.9				
(31)	"	188 34동	변전실	철근콘크리트조 스라브지붕					
				34동 1층	140	140	-	감정평가외	철거공사 중
(32)	"	188 35동	보일러실	시멘트블럭조 스레이트지붕					
				35동 1층	15.3	15.3	-	감정평가외	소재불명
(32)	"	188	공장	일반철골구조					

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 8

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	
		36동		경량철골조 (칼라철판)지붕					
(33)	"	188 38동	펌프실	36동 1층 경량철골조 판넬지붕	202.2	202.2	-	감정평가외	소재불명
(34)	"	188 A동	기계실	38동 1층 철골조 샌드위치 판넬지붕	70	70	-	감정평가외	철거공사 중
(35)	"	188 B동	기계실	A동 지층 A동 1층 철골조 샌드위치 판넬지붕	152.92 245.81	398.73	-	감정평가외	소재불명
(36)	"	188 C동	화장실	B동 1층 경량철골조 샌드위치 판넬지붕	81.12	81.12	-	감정평가외	소재불명
(37)	"	188 D동	공장	C동 1층 철근콘크리트 경량철골조/ 판넬지붕	8	8	-	감정평가외	소재불명

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 9

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	
(38)	"	188	공장부속 경비실	D동 1층 경량철골조 기타지붕	160	160	-	감정평가외	철거공사 중
	합 계			1층 이 하	65.14	65.14	- 백	감정평가외 ₩162,929,240,000.-	철거공사 중

토지 감정평가요항표

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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 오산시 청학동 소재 '오산대학교' 남측 인근에 위치하며, 기호(1)인근은 택지개발(세교2지구)이 진행 중이며, 기호(2)~(12) 인근은 근린생활시설 및 주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통 이용 편의도는 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 공장부지로 이용 중이나 기준 시점 현재 지상위 건물을 철거공사 중이며, 2020년 오산도시기본계획상 용도변경(공업 용지->주거용지)이 예정되어 있음.

기호(2): 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 상업나지임.

기호(3): 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 '도로'로 이용 중이나, 일부는 일시적 이용(상업나지)으로 판단됨(후면 '지적 및 건물개황도' 참조).

기호(4): 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 상업용으로 이용 중임.

기호(5)~(10): 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 인접필지(가수동 298-1, 298-6, 298-15, 303-5)와 일단의 주유소 부지 등으로 이용 중임.

기호(11): 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 상업나지임.

기호(12): 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 '도로' 및 '제방'임.

4. 인접 도로상태

기호(1): 북측으로 폭 약 30미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(2): 남동측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(3): 서측 일부 현황'도로'이며, 남동측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접함.

토지 감정평가요항표

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

기호(4): 남동측으로 폭 약 20미터, 북서측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

기호(5)~(10): 남측으로 폭 약 30미터, 서측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

기호(11): 남측으로 폭 약 30미터의 포장도로에 접함.

기호(12): 남측으로 폭 약 30미터의 포장도로에 접하고 있으며, 일부 현황 '도로'임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1): 일반공업지역(2013-12-24), 자연녹지지역(2015-04-27), 완충녹지(저축), 종로1류(2013-12-24)(접합) 상대보호구역(2013-04-22)(화성오산교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(2): 제1종일반주거지역, 소로2류(국지도로)(접합) 상대보호구역(오산고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(3): 제1종일반주거지역, 소로2류(국지도로)(저축) 상대보호구역(오산고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(4): 제1종일반주거지역, 소로3류(국지도로)(저축), 종로1류(보조간선도로)(접합) 상대보호구역(오산고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(5): 제1종일반주거지역, 종로1류(보조간선도로)(접합) 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(6),(7): 제1종일반주거지역, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

토지 감정평가요항표

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

기호(8),(9),(10): 제1종일반주거지역, 상대보호구역(오산정보고(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(2014-09-12)(국가하천)<하천법>임.

기호(11): 제1종일반주거지역 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(2014-09-12)(국가하천)<하천법>임.

기호(12): 자연녹지지역, 제1종일반주거지역 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(2014-09-12)(국가하천)<하천법>임.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

(1)임대관계

귀 제시 임대차계약서 및 탐문조사에 의거하였음(후첨 '건물이용상태 및 임대상황' 참조).

(2)소유관계

2019년 2월 27일자 등기사항전부증명서상 기호(1)~(12)의 소유자는 '(주)하나은행(수탁자)'임.

(3)상가건물임대차 현황서

후첨 '상가건물임대차 현황서' 참조.

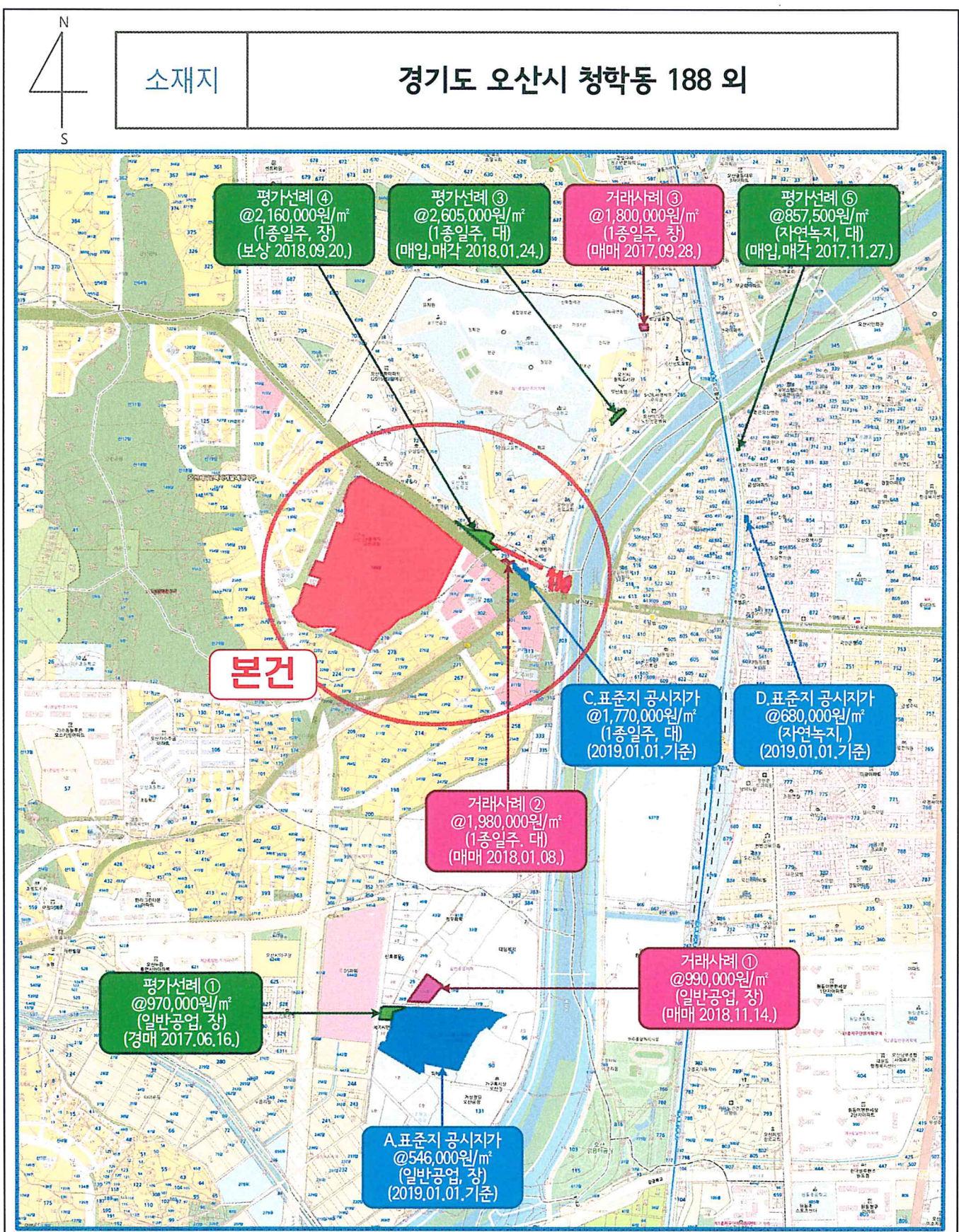
광역위치도

소재지

경기도 오산시 청학동 188 외

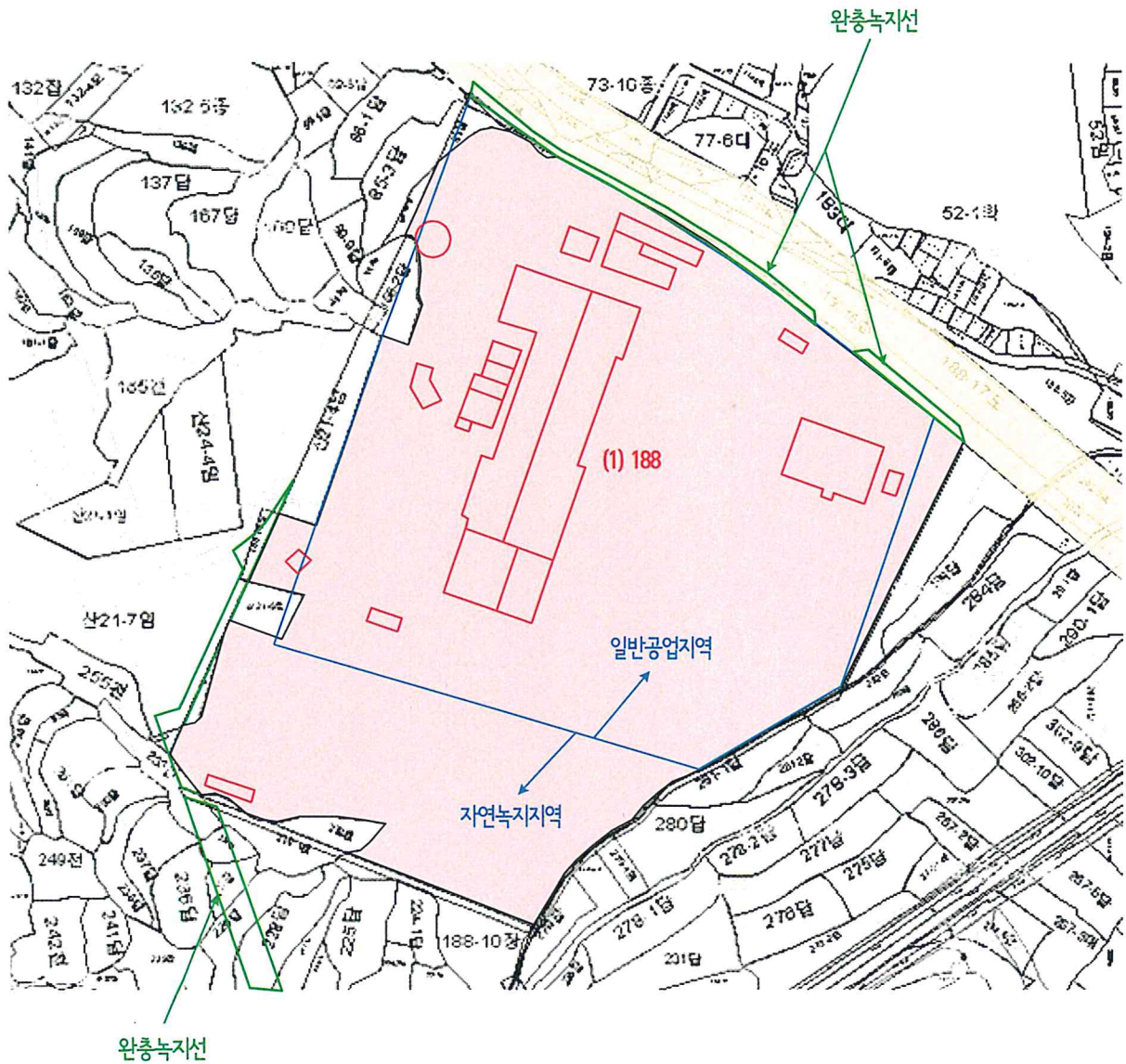


상 세 위 치 도



S = 1/4,000

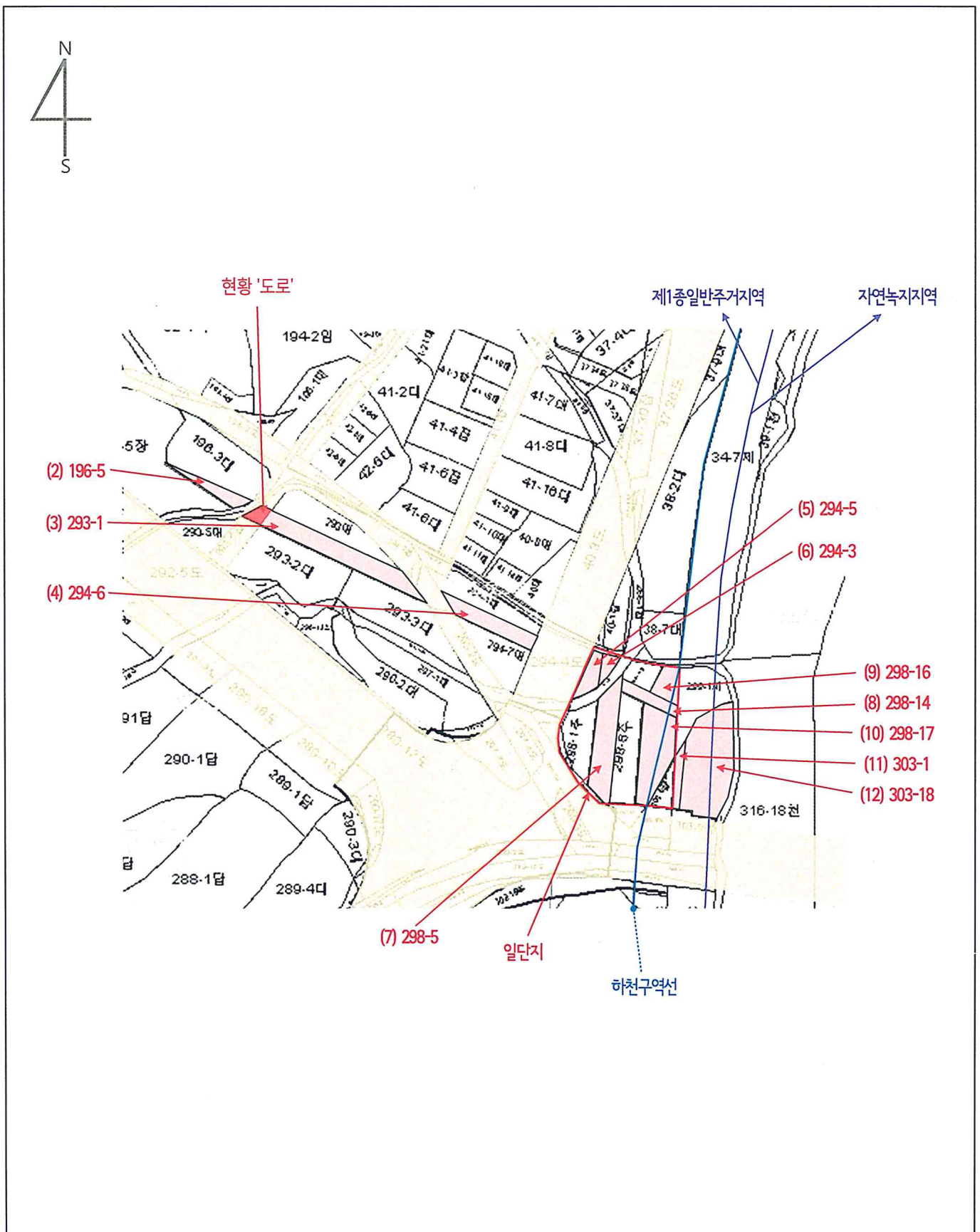
지적 및 건물개황도



※ 기호(1) 지상 위 건물 철거 공사 중. (감정평가 외)

S = 1/2,000

지적 및 건물 개황도



S = No Scale

건물이용상태 및 임대상황

임대상황

임대부분	상호명 (임차인)	임대내역		비고
		임대차보증금	월임대료	
기호(1) 토지				(주)쌍용제지 사용
기호(4) 토지	심봤다복권방 (이노중)	500,000	100,000	
기호(5)~(8) 토지 일부	주유소 (남촌)	10,000,000	700,000	
합계		10,500,000	800,000	

사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(1) 전경】

사 진 용 지

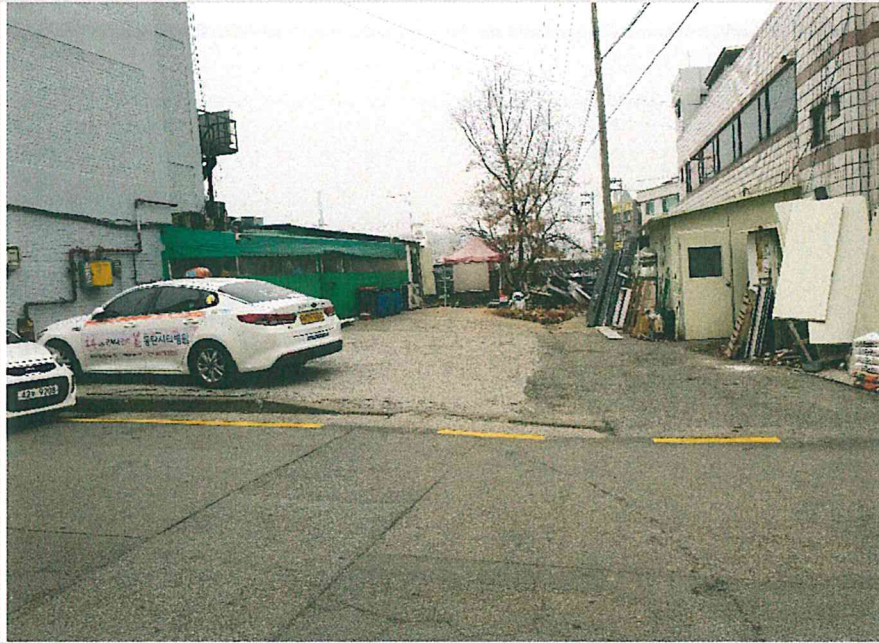


【기호(1) 전경】



【기호(1) 주위 환경】

사 진 용 지

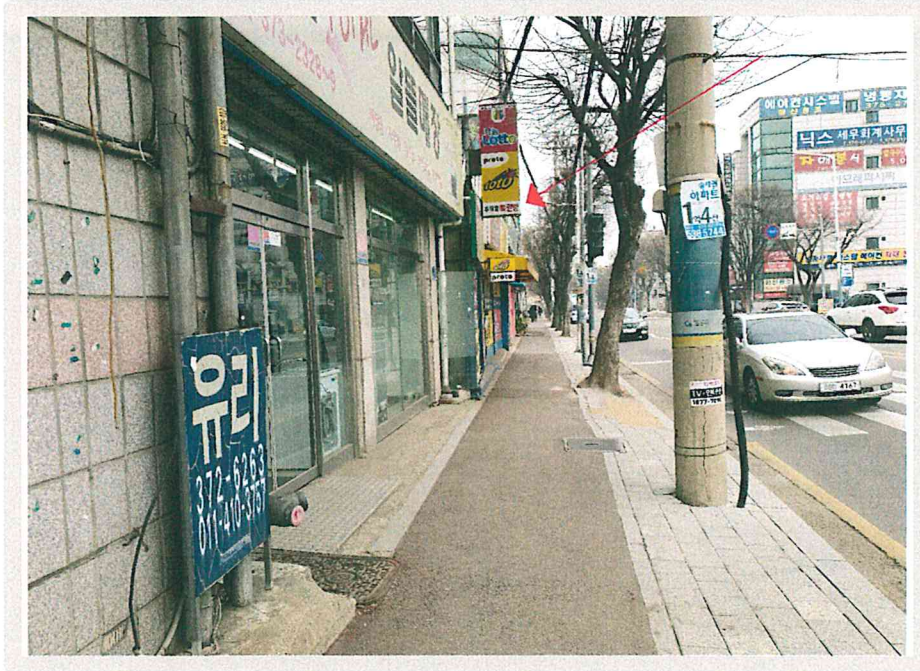


【기호(2) 전경】



【기호(3) 전경】

사 진 용 지



【기호(4) 전경 및 주위환경】

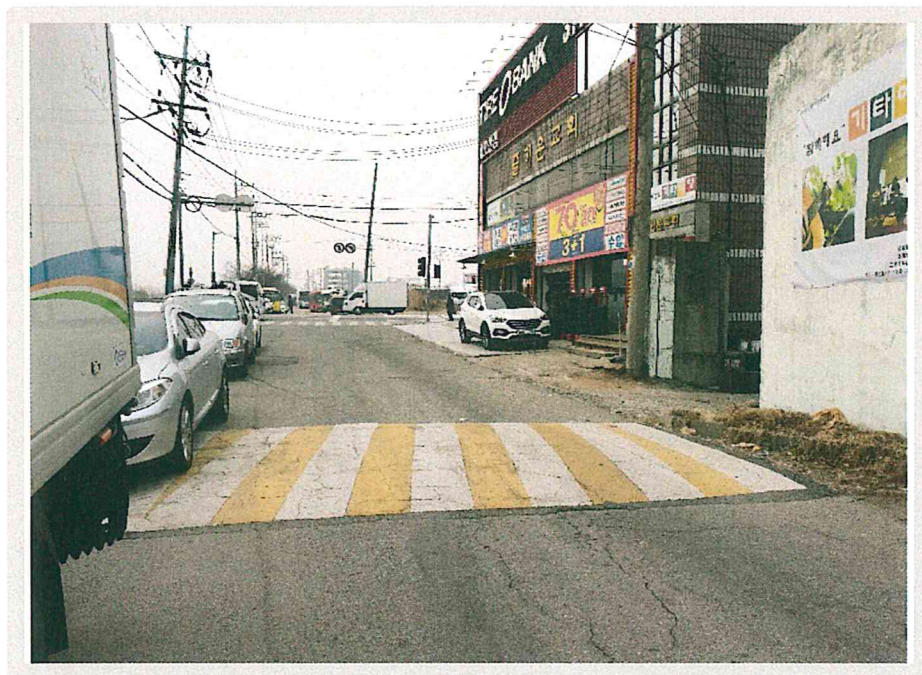


【기호(5)~(10) 전경 및 주위환경】

사 진 용 지



【기호(5)~(10) 전경】



【기호(11),(12) 전경】

(주) 대화 감정평가법인

(우:06640) 서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-1902-4-0080호

시행일자 : 2019-03-08

수 신 : (주)하나은행 신탁부장

참 조 :

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

제 목 : 감정평가 회보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019-02-27자로 의뢰하신 『경기도 오산시 청학동 188 외
소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 2부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 안 창 덕

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-1902-4-0080호

(주)하나은행 신탁부장 귀하

—금구천사십사만이천원整 (₩90,442,000.-)

2019-02-27 일자로 의뢰하신 『경기도 오산시 청학동 188 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		82,016,695	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	98,400	56,845,000+((162,929,240,000-100,000,000,000)x4/10,000) ≒82,016,695 ◎감정평가수수료 체계◎ 56,845,000원 + 1,000억원 초과금액의 4/10,000
	물 건 조 사 비		
	공 부 발 급 비	70,400	
	기 타 실 비	35,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩203,800	
합 계		₩82,220,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩8,222,000.-	
총 계		₩90,442,000.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩90,442,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(대화 01-1902-4-0080)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 하나은행 : 103-910016-91404 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대화 감정 평가 법인

대표이사 안 창 덕

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)