

제 출 문

대한토지신탁(주) 대표이사 귀하

귀사에서 의뢰하신 충북 청주시 상당구 문화동 50-1번지 일대에 소재하는 아파트 사업지에 대한 감정평가 업무를 수행하고 그 결과로 다음과 같이 감정평가 보고서를 제출합니다.

2014. 02.

(주)제일감정평가법인

T.(02)3019-1200, F.(02)3019-1234

Executive Summary

1. 감정평가의 목적

대상물건은 충청북도 청주시 상당구 문화동 50-1번지 일대에 소재하는 대한토지신탁 소유의 토지에 대하여 공매가격을 산정하기 위한 감정평가로서, 기준시점 현재 청주시청으로 부터 주택건설사업을 위한 사업계획승인을 득한 상태임.

2. 감정평가 기준 및 방법

- 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제1호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 기준가치 : 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.
- 대상토지중 아파트 사업지의 평가는 「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」의 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격을 시산 검토하여 최종가격을 결정하였으며, 아파트사업지에서 제외되는 토지는 공시지가기준법으로 평가하였음.

3. 기준시점 등

- 대상 부동산 평가를 위한 기준시점은 가격조사 완료일자인 2014년 2월 17일을 기준으로 평가하였음.
- 평가의뢰인 : 대한토지신탁(주) 대표이사 박성표

4. 평가대상 부동산

구분	내 용
소재지	충남 청주시 상당구 문화동 50-1번지 일대
용도지역	일반상업지역
지 목	대지, 주차장, 도로등
지적면적	17,323.70㎡(대한토지신탁 : 16,314.10㎡, 국공유지 : 1,009.60㎡)
필지수	68필지(대한토지신탁 : 55필지, 국공유지 : 13필지)
편입면적	16,922.60㎡(대한토지신탁 : 16,280.4㎡, 국공유지 : 642.20㎡)
제척면적	401.1㎡(대한토지신탁 : 33.70㎡, 국공유지 : 367.40㎡)
소유자별 편입면적분류	대한토지신탁 : ①아파트사업지-13,769.80㎡, ②소공원-1,231.2㎡, ③도로-1,279.40㎡ ④소계-16,280.4㎡
	국공유지 : ①아파트사업지 -335.5㎡, ②소공원-105.0㎡, ③도로-203.7㎡, ④소계-642.20㎡
소유자별 지적면적분류	대한토지신탁 : ①사업지 편입면적-16,613.90㎡, ② 제척면적-33.70㎡ ③소계 16,647.60㎡,
	국공유지 : ①사업지 편입면적-642.2㎡, ②제척면적-367.4㎡, ③소계-1,009.60㎡
평가대상면적	대한토지신탁 : ①아파트사업지-13,769.80㎡ ②소공원-1,231.20㎡, ③도로- 1,279.40㎡ ④ 제척면적-33.70㎡ ⑤계-16,314.1㎡
평가외 면적	국공유지 : ①사업지 편입면적-642.2㎡, ②제척면적-367.4㎡, ③소계-1,009.60㎡
평가대상필지수	대한토지신탁 : 55필지
평가외 필지수	국공유지 : 13필지
비고	

5. 감정평가 결과

1) 감정평가 총액

감정평가액	₩25,781,204,000-
-------	------------------

2) 평가내역

소유자	구분	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
대한토지신탁(주)	아파트 사업지	13,769.80	25,749,526,000	
	사업외 토지	33.70	31,678,000	제척부지
	소공원 편입 예정지	1,231.20	아파트사업지에 포함평가	
	도로편입예정지	1,279.40		
국공유지	아파트 사업지	333.50	평가외	
	소공원 편입 예정지	105.00	평가외	
	도로편입예정지	203.70	평가외	
	사업외 토지	367.40	평가외	제척부지
합 계		17,323.7	25,781,204,000	

감정평가 목차

I 감정평가 개요	■
1. 감정평가 목적	1
2. 기준시점 등	1
3. 평가기준 및 방법	1
4. 감정평가 대상 목적물	4
5. 전제조건 및 기타사항	18
II 대상토지 개요	■
1. 위치도	19
2. 사업개요	23
3. 대상부동산 요항	26
4. 현황사진	40
III 부동산 시장분석	■
1. 지역분석	41
2. 부동산 시장동향	51
3. 부동산 가격동향	61
IV 아파트 사업지 가격산정	■
1. 공시지가기준법	66
2. 거래사례비교법	81
3. 토지가격의 결정	100
V 사업의 토지(제척부지) 가격산정	■
1. 평가대상 토지	102
2. 평가방법	102
3. 토지가격산정	103
※별첨자료 : 감정평가 명세표, 지적 개황도	

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김명철 (인)						
감정평가액	일일금이백오십칠억팔천일백이십팔사천원정(₩25,781,204,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁(주)	평가목적	공매			
		기준가치	시장가치			
소유자	대한토지신탁(주) 외	평가조건	I-5항 참조			
목록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장등본 귀책시목록	기준시점	조사기간	작성일자		
		2014.02.17	2014.02.11 ~2014.02.17	2014.02.21		
평가 내용	공부(의뢰)		사정		평가가격	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	17,323.70	토지	16,314.10	-	25,781,204,000
				1,009.60	-	평가의
						25,781,204,000
심사 내용	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.					
	심사자 : 감정평가사 (인)					

(부동산) 감정평가표

소유자	공 부(의 회)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액(원)
대한토지 신탁(주)	아파트 사업지	13,769.80	아파트 사업지	13,769.80	1,870,000	25,749,526,000
	사업 외 토지	33.70	사업 외 토지	33.70	940,000	31,678,000
	소공원 예정지	1,231.20	소공원 예정지	1,231.20	-	아파트사업지에 포함평가
	도로 예정지	1,279.40	도로 예정지	1,279.40	-	
	소계	16,314.10	-	16,314.10		25,781,204,000
국공유지	아파트 사업지	333.50	아파트 사업지	333.50	-	평가외
	사업 외 토지	367.40	사업 외 토지	367.40	-	평가외
	소공원 예정지	105.00	소공원 예정지	105.00	-	평가외
	도로 예정지	203.70	도로 예정지	203.70		평가외
	소계	1,009.6	-	1,009.6	-	0
합 계		17,323.70	-	17,323.70	-	25,781,204,000