

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : 태평양 제 D11705-1-1001 호

건 명 : 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 외
소재 부동산

의뢰인 : 부산치과의사신용협동조합장

2017. 05. 22

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) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

PACIFIC APPRAISAL CO.

부산광역시 부산진구 서면문화로 27 유원골든타워오피스텔 204호

대표전화 : (051)466-5400 FAX : (051)462-0673

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
(황 계 연)

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사
지 사 장 **황 계 연** (서명 또는 인)

| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-----------------------------|------------|------------------|
| 감정평가액 | 사십육억이천삼백구십구만일천오백사십사원정 (₩4,623,991,544.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 부산치과의사신용협동조합장 | | 감정평가목적 | 공매 (승인번호 : P170522-0001) | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | - | | |
| 소유자 (대상업체명) | 대한토지신탁(주) (수탁자) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서, 토지대장 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2017.05.17 | 2017.05.17 | 2017.05.22 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적 또는 수량(㎡) | 종별 | 면적 또는 수량(㎡) | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,937 | 토지 | 1,937 | - | 917,771,000 |
| | 건물 | 3,860.6464 | 건물 | 3,860.6464 | 960,000 | 3,706,220,544 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | 합계 | | | | | ₩4,623,991,544.- |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 | | | | | (인) |

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 영동군 영동읍 계산리 소재 “경부선 영동역” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 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 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

감정평가의 개요

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가의 개요

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주 방법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가의 개요

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2017년 05월 17일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2017년 05월 17일임.

나. 실지조사 내용

실지조사내용은 후첨 “토지감정평가요항표” 및 “건물감정평가요항표” 등을 참고 바람.

8. 기타사항

가. 본건 토지 중 일련번호(2),(3)은 도시계획시설상 “완충녹지” 인 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

나. 지상건물은 공사진행중 중단된 건물로 현 상태를 기준으로 감정평가하였음.

다. 사업계획승인내역

- 승인번호 : 2009-도시개발과-주택건설사업승인-1
- 승인일자 : 2009.03.02
- 사업주체 : (주)세종종합건설
- 대지위치 : 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85
- 대지면적 : 1,576㎡
- 건축면적(건폐율) : 515.3508㎡ (32.7%)
- 연면적(용적률) : 3,860.6464㎡ (236.41%)
- 동수(세대수) : 15층(32세대)
- 기준시점 현재 지하15층 아파트 공사 진행중 중단된 상태로서 유치권 점유중인 바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가대상물건의 개요

| 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 외 2필지 | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------|-----------|------------------|----|------------|----------|----------|------------|--------------------------|
| 토 지 | 일련 번호 | 지 번 | 면 적 (㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상및 지 세 | 2016년 개별공시지가 (원/㎡) |
| | 1 | 85 | 1,576 | 대 | 아파트 부지 | 2종 일주 | 중로 한면 | 부정형 평 지 | 247,700 |
| | 2 | 85-1 | 73 | 대 | 나대지 | 자연 녹지 | 맹지 | 부정형 평 지 | 96,400 |
| | 3 | 86-5 | 288 | 대 | 나대지 | 자연 녹지 | 맹지 | 부정형 평 지 | 96,400 |
| 건 물 | 일련 번호 | 용 도 | 구 조 | | 연면적(㎡) | | 사용승인일자 | | |
| | 가 | 공동주택 외 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 | | 3,860.6464 | | 공사진행중 | | |
| | | | 총 수 | | | | | | |
| | | | 15층 | | | | | | |

II. 토지 감정평가액의 산정

1. 공시지가기준법의 적용

가. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였음.

2) 비교표준지의 선정

(2017.01.01 기준)

| 구분 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 형상지세 | 도로접면 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------|-----------|----|------|------|------------|-------|---------------|
| A | 계산리 81-34 | 240 | 대 | 2종일주 | 주상용 | 사다리 평 지 | 중로한면 | 361,000 |
| B | 계산리 275-12 | 132 | 대 | 자연녹지 | 단독주택 | 정방형 평 지 | 세로(가) | 137,000 |

다. 시점수정(2017.01.01 ~ 2017.05.17)

| 시군구 | 용도지역 | 변동률(%) | 산출근거 |
|-------------|------|--------------------|--|
| 충청북도 영동군 | 주거지역 | 1.315 (1.01315) | 2017.01.01 ~ 2017.03.31 : 0.654 2017.03.01 ~ 2017.03.31 : 0.433 (1 + 0.00654) * (1 + 0.00433 * 47/31) ≒ 1.01315 |
| | 녹지지역 | 2.082 (1.02082) | 2017.01.01 ~ 2017.03.31 : 0.903 2017.03.01 ~ 2017.03.31 : 0.771 (1 + 0.00903) * (1 + 0.00771 * 47/31) ≒ 1.02082 |

※ 2017년 04월 이후 지가변동률 미고시로 2017년 03월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

| 지역요인 비교에 관한 결정의견 | 보정치 |
|-----------------------------------|------|
| 본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. | 1.00 |

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

| 개 별 요 인 | | | |
|------------|--------------------|------------------------------------|-----------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성 | |
| 환경조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | |
| | 인근환경 | | 인근토지의 이용상황 |
| | | | 인근토지의 이용상황과 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | 상수도, 하수도 |
| | | | 도시가스 등 |
| 위험 및 혐오시설등 | | 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무 | |
| | | 특별고압선등과의 거리 | |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지 등 | |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | |
| | | 기타 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인의 비교

| 일련 번호 | 본건/ 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치 |
|---|--------------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.88 | 1.00 | 1.00 | 0.880 |
| 본건이 획지조건(형상 및 면적, 이용상황 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 2,3 | B | 0.90 | 1.00 | 1.05 | 0.90 | 0.85 | 1.00 | 0.723 |
| 본건이 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획시설 완충녹지)에서 열세이나, 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정함.

| | | |
|-----------------------|---|--|
| 그 밖의 요인 보정치 | = | $\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$ |
| • 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격 | | = 평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 |
| • 표준지의 기준시점 현재가격 | | = 공시지가 x 시점수정 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 인근지역 내의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 토지 건물 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 총거래금액 (천원) | 토지단가 (원/㎡) | 자료 출처 | 거래시점 |
|---|--------------|----------|-----------|----------|----------|---------------|---------------|----------------|------------|
| 1 | 계산리 81-8 | 대 | 202 | 2종 일주 | 주거용 | 75,000 | 303,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2015.06.10 |
| | | 건물 | 94.86 | | | | | | |
| - 본건이 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함. - 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하여옴. - 건물가액 : 94.86㎡ × @144,000㎡(650,000 × 10/45) ≒ 13,659,840 | | | | | | | | | |
| 2 | 계산리 755-2 | 잡 | 1,186 | 자연 녹지 | 주거 기타 | 160,000 | 134,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2015.06.18 |
| | | 건물 | - | | | | | | |
| - 본건이 가로조건 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획시설 완충녹지)에서 열세이나 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함. - 토지만의 거래임. | | | | | | | | | |
| 3 | 계산리 655-8 | 대 | 357 | 일반 상업 | 상업 나지 | 395,000 | 1,100,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2013.03.20 |
| | | 건물 | - | | | | | | |
| - 본건이 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(부근환경), 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세임. - 토지만의 거래임. | | | | | | | | | |

나) 인근지역 내의 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 기준시점 |
|----|---------------|----|-----------|------|------|---------------|--------------------|
| 1 | 계산리 205-86 | 대 | 408 | 2종일주 | 주상용 | 582,000 | 일반거래 2014.09.27 |
| 2 | 계산리 205-79 | 대 | 376 | 2종일주 | 상업용 | 571,000 | 보상 2013.01.24 |
| 3 | 계산리 658-2 | 대 | 335.5 | 일반상업 | 상업나지 | 900,000 | 담보 2012.10.12 |
| 4 | 계산리 755-2 | 잡 | 1,186 | 자연녹지 | 주거기타 | 122,000 | 경매 2014.10.02 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <<표준지A는 평가선례1, 표준지B는 평가선례4>>를 선정함.

● 평가선례 1 기준 (표준지 A)

| | | | | | | | | |
|--|-----------|--|---------|-------|---------|-------|------|-------|
| 구분 | 평가선례 1 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출금액 | 격차율 | | |
| | 582,000 | 1.06982 | 1.00 | 1.020 | 635,088 | 1.736 | | |
| | 표준지공시지가 A | | 시점수정 | | 산출금액 | | | |
| | 361,000 | | 1.01315 | | 365,747 | | | |
| 산정 내역 | 시점수정 | 충청북도 영동군 주거지역(2014.09.27 ~ 2017.05.17) : 1.06982 | | | | | | |
| | 지역요인 | 표준지와 평가선례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정적 | 기타 | 격차율 |
| | | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.020 |
| 표준지는 평가선례 대비 환경조건(부근상황 및 변화성의 정도 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

● 평가선례 4 기준 (표준지 B)

| | | | | | | | | |
|--|-----------|--|---------|-------|---------|-------|------|-------|
| 구분 | 평가선례 4 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출금액 | 격차율 | | |
| | 122,000 | 1.04334 | 1.00 | 1.254 | 159,618 | 1.141 | | |
| | 표준지공시지가 B | | 시점수정 | | 산출금액 | | | |
| | 137,000 | | 1.02082 | | 139,852 | | | |
| 산정 내역 | 시점수정 | 충청북도 영동군 녹지지역(2014.10.02 ~ 2017.05.17) : 1.04334 | | | | | | |
| | 지역요인 | 표준지와 평가선례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00) | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정적 | 기타 | 격차율 |
| | | 1.00 | 1.10 | 1.20 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.254 |
| 표준지는 평가선례 대비 획지조건(형상 등) 열세이나 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같음.

| 지리적 위치 | 용도지역 | 도로조건 | 이용상황 | 지가수준 |
|--------|------|------|------|--------------------------------|
| 본건 인근 | 2종일주 | 중로변 | 주거용 | @450,000원/㎡ ~ @600,000원/㎡ 내외임. |
| | 자연녹지 | 맹지 | 주거나지 | @100,000원/㎡ ~ @120,000원/㎡ 내외임. |

5) 경매통계

(출처: 지지옥션)

| 지역 | 물건종류 | 기간 | 진행건수(건) | 낙찰율(%) | 낙찰가율(%) |
|----------|------|-------|---------|--------|---------|
| 충청북도 영동군 | 대지 | 최근 1년 | 59 | 42.37 | 76.74 |

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

| 그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견 | 표준치 | 보정치 |
|--|-----|------|
| 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음. | A | 1.73 |
| | B | 1.14 |

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 361,000 | 1.01315 | 1.00 | 0.880 | 1.73 | 556,813 | 556,000 |
| 2,3 | 137,000 | 1.02082 | 1.00 | 0.723 | 1.14 | 115,269 | 115,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례의 분석

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 토지 건물 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 총거래금액 (천원) | 토지단가 (원/㎡) | 자료 출처 | 거래시점 |
|--|--------------|----------|-----------|----------|----------|---------------|---------------|----------------|------------|
| 1 | 계산리 81-8 | 대 | 202 | 2종 일주 | 주거용 | 75,000 | 303,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2015.06.10 |
| | | 건물 | 94.86 | | | | | | |
| - 본건이 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함. - 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 건물가액 : $94.86\text{㎡} \times @144,000\text{㎡} (650,000 \times 10/45) \approx 13,659,840$ | | | | | | | | | |
| 2 | 계산리 755-2 | 잡 | 1,186 | 자연 녹지 | 주거 기타 | 160,000 | 134,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2015.06.18 |
| | | 건물 | - | | | | | | |
| - 본건이 가로조건 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획시설 완충녹지)에서 열세이나 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함. - 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. | | | | | | | | | |
| 3 | 계산리 655-8 | 대 | 357 | 일반 상업 | 상업 나지 | 395,000 | 1,100,000 | 국토교통부 실거래자료 | 2013.03.20 |
| | | 건물 | - | | | | | | |
| - 본건이 접근조건(상업중심과의 접근성), 환경조건(부근환경), 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세임. - 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. | | | | | | | | | |

2) 거래사례의 선정

| |
|--|
| 거래사례 선정에 관한 의견 |
| 위 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <일련번호(1)은 거래사례 1/ 일련번호(2),(3)은 거래사례>을 선정하였음. |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

| 사정보정에 관한 결정의견 | 보정치 |
|--|------|
| 거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨. | 1.00 |

라. 시점수정

- 거래사례 1 (2015.06.10 ~ 2017.05.17)

| 시군구 | 용도지역 | 변동률(%) | 산출근거 |
|-------------|------|--------------------|--|
| 충청북도 영동군 | 주거지역 | 5.054 (1.05054) | 2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.168 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : 0.752 2015.08.01 ~ 2015.08.31 : 0.277 2015.09.01 ~ 2015.09.30 : 0.262 2015.10.01 ~ 2015.10.31 : 0.106 2015.11.01 ~ 2015.11.30 : 0.177 2015.12.01 ~ 2015.12.31 : 0.247 2016.01.01 ~ 2016.12.31 : 1.704 2017.01.01 ~ 2017.03.31 : 0.654 2017.03.01 ~ 2017.03.31 : 0.433 $(1 + 0.00168 * 21/30) * (1 + 0.00752) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.01704) * (1 + 0.00654) * (1 + 0.00433 * 47/31)$ ≒ 1.05054 |

※ 2017년 04월 이후 지가변동률 미고시로 2017년 03월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 2 (2015.06.18 ~ 2017.05.17)

| 시군구 | 용도지역 | 변동률(%) | 산출근거 |
|-------------|------|--------------------|---|
| 충청북도 영동군 | 녹지지역 | 3.607 (1.03607) | 2015.06.01 ~ 2015.06.30 : 0.021 2015.07.01 ~ 2015.07.31 : -0.028 2015.08.01 ~ 2015.08.31 : 0.043 2015.09.01 ~ 2015.09.30 : -0.068 2015.10.01 ~ 2015.10.31 : 0.146 2015.11.01 ~ 2015.11.30 : -0.083 2015.12.01 ~ 2015.12.31 : 0.316 2016.01.01 ~ 2016.12.31 : 1.155 2017.01.01 ~ 2017.03.31 : 0.903 2017.03.01 ~ 2017.03.31 : 0.771 $(1 + 0.00021 * 13/30) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.00043) * (1 - 0.00068) * (1 + 0.00146) * (1 - 0.00083) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.01155) * (1 + 0.00903) * (1 + 0.00771 * 47/31)$ ≙ 1.03607 |

※ 2017년 04월 이후 자가변동률 미고시로 2017년 03월 자가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

| 지역요인 비교에 관한 결정의견 | 보정치 |
|------------------------------------|------|
| 본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. | 1.00 |

바. 개별요인 비교

| 일련 번호 | 거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
|--|------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 | 1 | 1.35 | 1.15 | 1.30 | 0.88 | 1.00 | 1.00 | 1.776 |
| 본건이 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세하나 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 2,3 | 2 | 0.95 | 1.05 | 1.10 | 0.95 | 0.85 | 1.00 | 0.886 |
| 본건이 가로조건 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(도시계획시설 완충녹지)에서 열세이나 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련 번호 | 거래사례 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|------|---------|------|-------|---------------|---------------|
| 1 | 303,000 | 1.00 | 1.05054 | 1.00 | 1.776 | 565,324 | 565,000 |
| 2,3 | 134,000 | 1.00 | 1.03607 | 1.00 | 0.886 | 123,006 | 123,000 |

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

감정평가대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였음.

| 일련번호 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) | 결정단가 (공시지가기준법) |
|------|--------------|--------------|-------------------|
| 1 | 556,000 | 565,000 | 556,000 |
| 2,3 | 115,000 | 123,000 | 115,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물 감정평가액의 산정

1. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하였음.

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가 자료

(한국감정원 발행 「건물신축단가표」 : 2016년)

| 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|-----|-----------------------|----|-----------|---------------|
| 아파트 | 철근콘크리트조 슬래브지붕(고층형) | 2 | 1,488,000 | 50 (45~55) |

나. 부대설비에 대한 보정

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가(원/㎡) |
|----------|---------------|-----------|
| 위생·급배수설비 | 기본적인 위생설비 등 | 표준단가에 포함. |
| 냉·난방설비 | 기본적인 냉·난방설비 등 | |
| 기타설비 | 화재탐지 및 경보설비 등 | |
| 합 계 | - | - |

다. 재조달원가의 결정

건물의 구조, 용재, 시공정도, 현상 등 제반요인을 고려하고 위 건물신축 가격자료를 참조하여 재조달원가를 결정하였음.

| 구 분 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|-----|---------------|---------------|----------------|
| 가 | 960,000 | - | 960,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 적용단가 결정

가. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으나, 본건 건물은 정액법으로 감가수정하였음.

| 구분 | 전체내용연수 | 경과연수 | | 잔존연수 | 비고 |
|----|--------|------|----|------|----|
| | | 실제 | 유효 | | |
| 가 | 50 | 0 | 0 | 50 | - |

나. 적용단가의 결정

◆ 산정방법 : 재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수 = 적용단가

| 구분 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존연수 | 내용연수 | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----------------|------|------|---------------|
| 가 | 960,000 | 50 | 50 | 960,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

| 구 분 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 감정평가액(원) |
|-----|-----------|------------|---------------|
| 토 지 | - | 1,937 | 917,771,000 |
| 건 물 | 960,000 | 3,860.6464 | 3,706,220,544 |
| 합 계 | | | 4,623,991,544 |

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격을 합산한 금액을 대상부동산의 평가액으로 결정하였음.

부동산 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|---------------------------|------|------------|-------------------------|------------|------------|------------------|---------------|--------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 충청북도 영동군 영동읍 계산리 | 85 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 1,576 | 1,576 | 556,000 | 876,256,000 | 아파트부지 |
| 2 | " | 85-1 | 대 | 자연녹지지역 | 73 | 73 | 115,000 | 8,395,000 | 도시계획시설 (완충녹지) |
| 3 | " | 86-5 | 대 | 자연녹지지역 | 288 | 288 | 115,000 | 33,120,000 | 도시계획시설 (완충녹지) |
| 가 | " | 85 | 공동주택 외 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 | 3,860.6464 | 3,860.6464 | 960,000 | 3,706,220,544 | 960,000 x 50/50 |
| 합 계 | | | | | | | ₩4,623,991,544.- | | |
| | | | | 이 하 | | 여 | 백 | | |

토 지 감 정 평 가 요 항 표

| | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 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 |

| | | |
|---|--|--|
| <p>1. 위치 및 부근의 상황 충청북도 영동군 영동읍 계산리 소재 경부선 '영동역' 남동측 인근에 위치하며, 역 주변의 상가지대로서, 각종 근린생활시설 등이 혼재하며 일부 소규모 아파트 및 주상복합 건물이 산재함.</p> <p>2. 교통상황 차량의 통행이 가능하며, 인근으로 경부선 '영동역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.</p> <p>3. 형태 및 이용상황 공히 부정형의 토지로서, 주위와 등고 평탄함.</p> <p>4. 인접 도로상태 일련번호(1) : 남측으로 노폭 약 18미터의 아스팔트 포장도로에 접함. 일련번호(2,3) : 맹지임.</p> <p>5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 일련번호(1) 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(도시지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 상대정화구역(영동고등학교)<학교보건법>, 상대정화구역(영동중학교)<학교보건법>임.</p> <p>일련번호(2) 도시지역, 자연녹지지역, 완충녹지 가축사육제한구역(도시지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(영동매천리미션나무생지(4구역))<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 상대정화구역(영동고등학교)<학교보건법>, 상대정화구역(영동중학교)<학교보건법>임.</p> <p>일련번호(3) 도시지역, 자연녹지지역, 완충녹지 가축사육제한구역(도시지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(영동매천리미션나무생지(4구역))<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 상대정화구역(영동고등학교)<학교보건법>, 상대정화구역(영동중학교)<학교보건법>임.</p> <p>6. 제시목록외의 물건 없 음.</p> <p>7. 공부와의 차이 없 음.</p> | | |
|---|--|--|

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

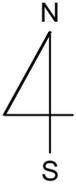
8. 기 타
없 음.

건물감정평가요항표

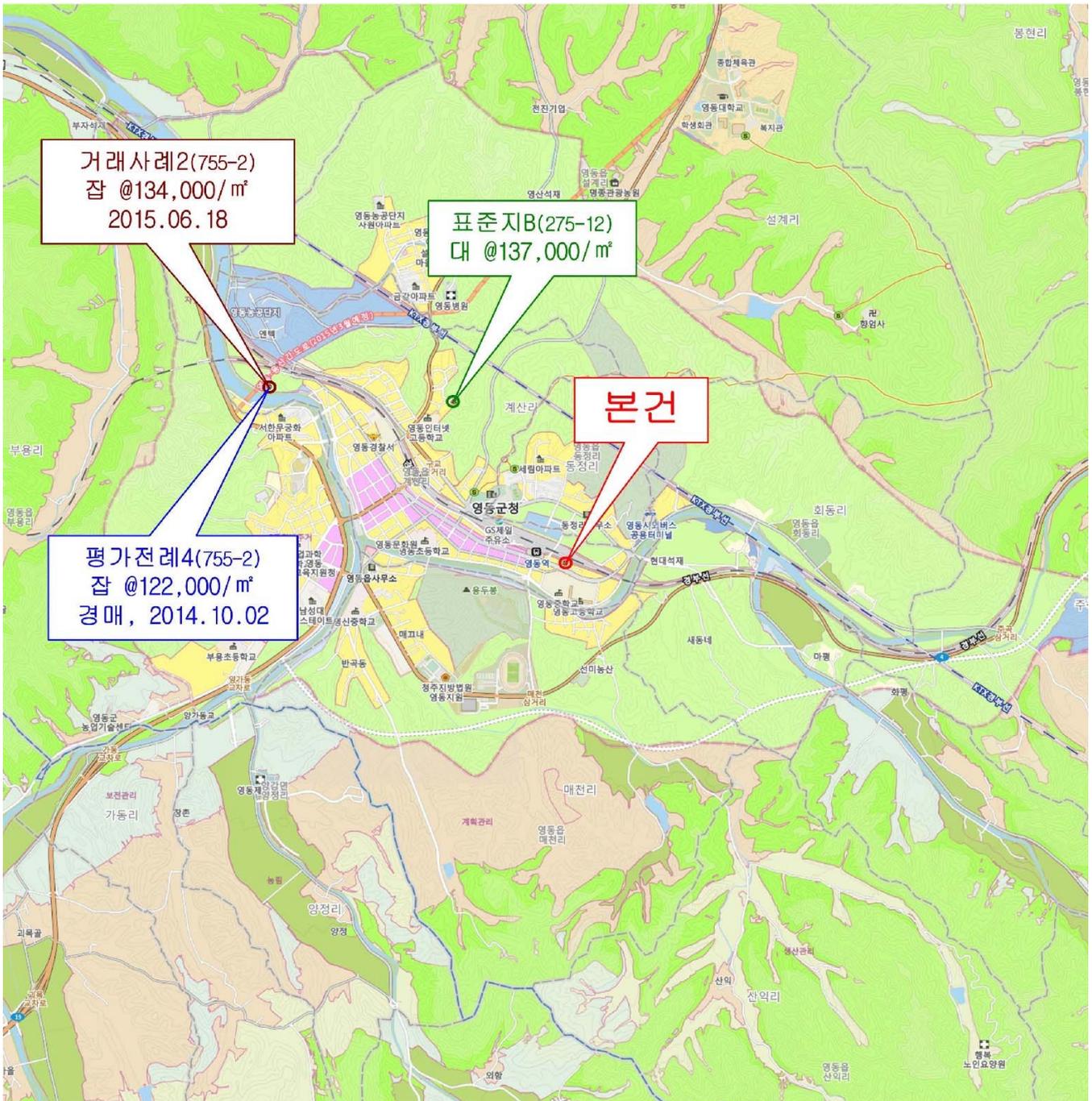
| 1. 건물의 구조 | 4. 위생 및 기타설비 | 7. 임대관계 |
|-----------|---------------|---------|
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 증물관계 | 8. 기타 |
| 3. 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

| |
|---|
| 1. 건물의 구조 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건물로서, 현재 공사진행중 중단된 상태로 마감재되어 있지 않음. |
| 2. 이용상태 아파트임. |
| 3. 냉난방설비 난방배관설비 되어 있음. |
| 4. 위생 및 기타설비 되어 있음. |
| 5. 부합물 및 증물관계 없음. |
| 6. 공부와의 차이 없음. |
| 7. 임대관계 미상임. |
| 8. 기타 없음. |

광역위치도



소재지 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 외 2필지



거래사례2(755-2)
 잡 @134,000/㎡
 2015.06.18

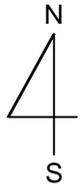
표준지B(275-12)
 대 @137,000/㎡

본건

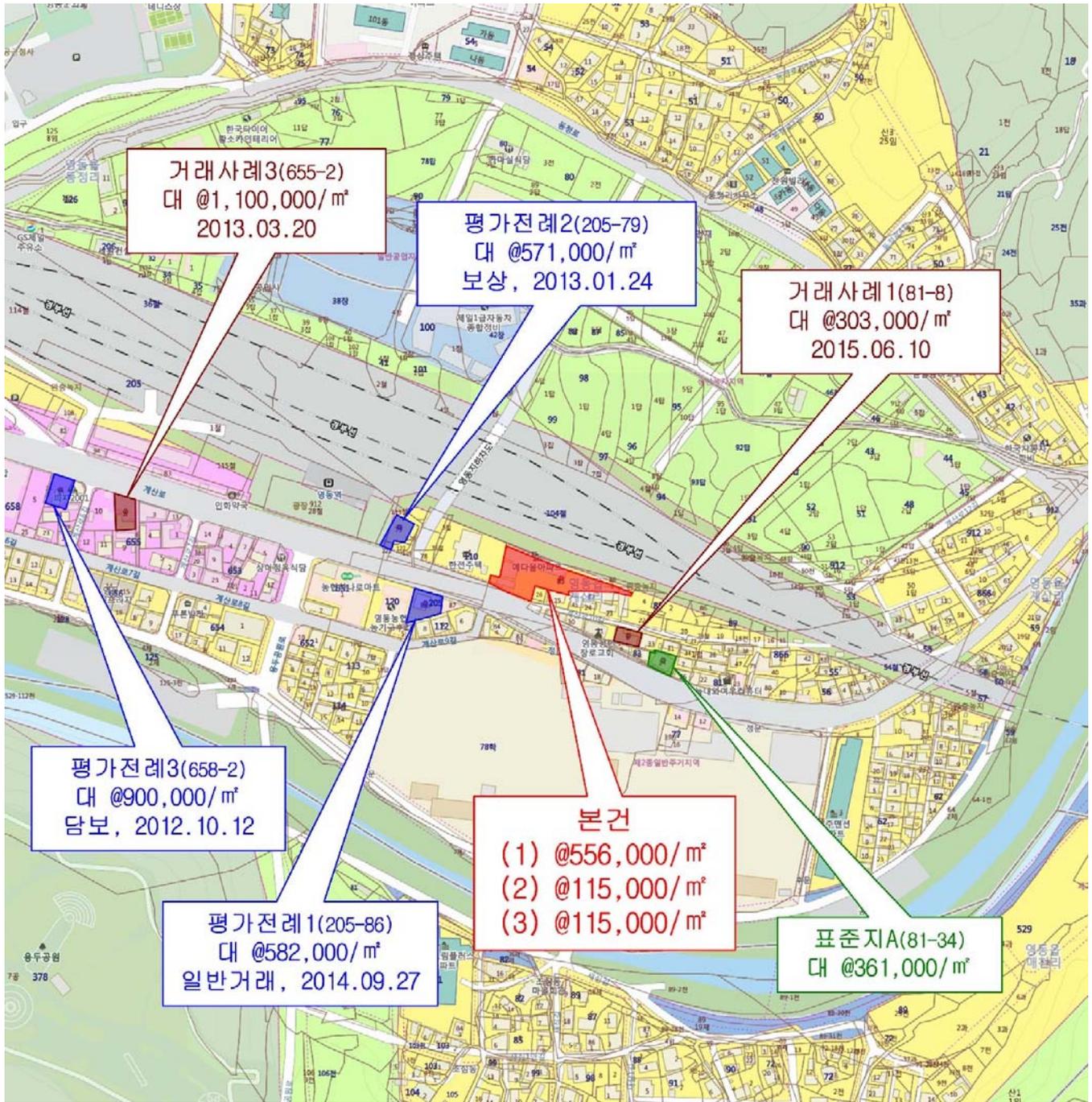
평가전례4(755-2)
 잡 @122,000/㎡
 경매, 2014.10.02

범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

위 치 도



소재지 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 외 2필지

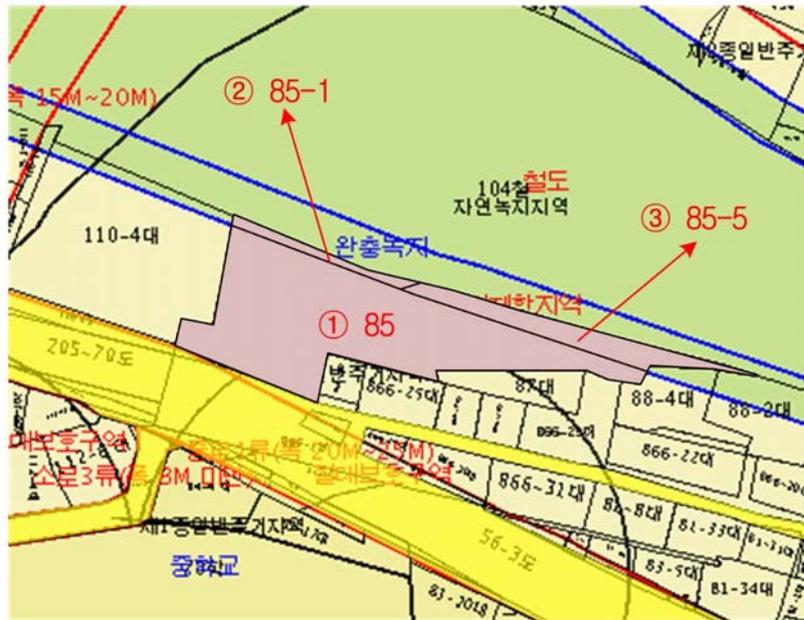


범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

지 적 도



S : 1/1600



사 진 용 지



【본건 전경(서측에서 동측)】

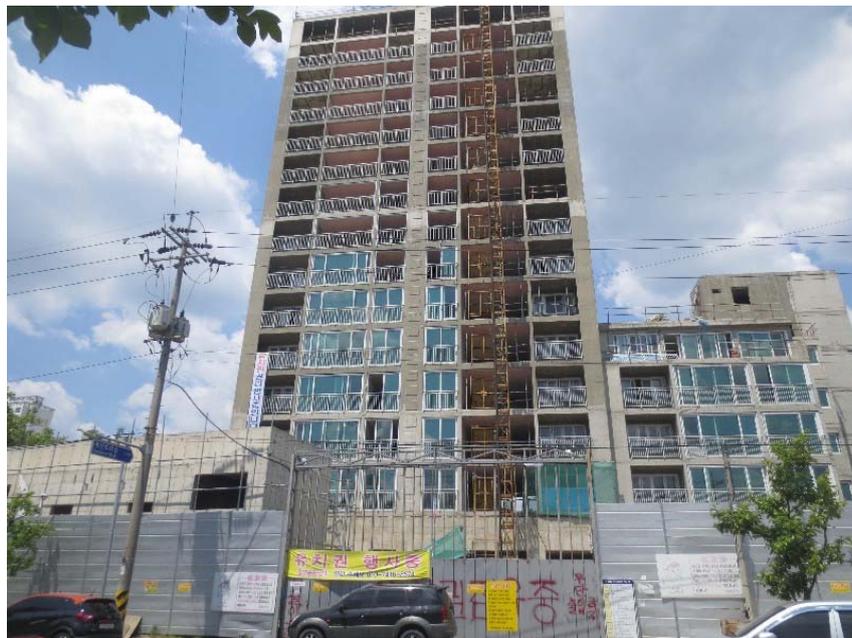


【본건 근경(서측에서 동측)】

사 진 용 지



【본건 근경(남동측에서 북서측) 수정】



【본건】

사 진 용 지



【내부】



【내부】

사 진 용 지



【내부】



【내부】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D11705-1-1001호

부산치과의사신용협동조합장 귀하

— 金사백육십만이백원整 (₩4,600,200.-)

1. 2017-05-10 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 외 소재 부동산에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

| 과 목 | 금 액 | 비 고 | |
|------------------|---------------------|--|-------|
| 평 가 수 수 료 | 4,044,193 | 1,145,000+(3,623,991,544x8/10,000) ≒4,044,193 | |
| 실 비 | 여 비 | 119,400 | 시외출장비 |
| | 물 건 조 사 비 | 3,000 | |
| | 공 부 발 급 비 | - | |
| | 기 타 실 비 | 16,000 | 사진(8) |
| | 특 별 용 역 비 | - | |
| | 소 계 | 138,400 | |
| 합 계(공급가액) | ₩4,182,000 | * 1,000원미만절사 | |
| 부 가 가 치 세(세액) | ₩418,200 | | |
| 총 계 | ₩4,600,200 | | |
| 기납부 착수금 | - | | |
| 정 산 청 구 액 | ₩4,600,200.- | | |

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D11705-1-1001)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

- ◆ 부산은행 : 023-13-001045-2
- (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)
- ◆ 농협 : 484-01-004595
- (예금주 : (주)태평양감정평가법인 부산경남지사)

2017. 05. 22

(주)태평양감정평가법인 부산경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 605-85-18485]

지 사 장 황 계 연

(TEL. : (051)466-5400 FAX. : (051)462-0673)



인증서번호 : P170522-D001

심의일자 : 2017-05-22

가 격 심 의 인 증 서

| | | | |
|---------|--|---------|--------------|
| 감정서 번호 | D11705-1-1001 | 발 의 처 | 본사 |
| 감정평가액 | — 畝사십육억이천삼백구십구만일천오백사십사원整 (₩4,623,991,544.-) | | |
| 물건소재지 | 충청북도 영동군 영동읍 계산리 85 | | |
| 물 건 종 별 | 토지, 건물 | 평 가 목 적 | 일반시가 |
| 거 래 처 | 부산치과의사신용협동조합장 | 제 출 처 | 부산치과의사신용협동조합 |
| 담당평가사 | 황계연 | | |

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



