

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정서번호 : 태평양 제 D11610-1-0403 호

건 명 : 충청남도 아산시 신창면 행목리
495 외 소재 부동산

의뢰인 : 국제자산신탁(주)

2016. 10. 11

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

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 신창면 행목리 및 득산동 소재 “아산신창양우내안에아파트 제 106동” 북동측 인근에 소재하는 “아산신창양우내안에(단지규모: 1440세대) 118동(보육 시설호)” 으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

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 재조달원가에 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. 거래사례비교법

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 실제구조가 독립되어 있는바, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 각 각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하되, 118동 전체가 보육시설동으로 원가법을 병용하여 적정가격을 검증하였음.

감정평가의 개요

나. 공시지가기준법 및 원가법

1) 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.

2) 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.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2016년 10월 7일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2016년 10월 07일임.

나. 실지조사 내용

자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 “구분건물감정평가요항표”, “건물이용상태 및 임대내역” 을 참고 바람.

8. 기타사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소재지		충청남도 아산시 신창면 행목리 498 외 4필지			
건물명		아산신창양우내안에 118동			
용도		보육시설(어린이집)	사용승인일	2014.08.29	
일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1층	392.25	0	392.25	100.00
	2층	392.25	0	392.25	100.00
	3층	330.84	0	330.84	100.00
	지하1층	382.39	0	382.39	100.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1	행목리 497	아산에스알친오애 아파트 112동 104호	30.42	45.86	120,000,000 (@3,940,000)	2015.02.27	2007.05.28
본건(1층)이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.							
2	행목리 248-3	아산대주아파트 상가동 106호	14.6	20.61	49,000,000 (@3,350,000)	2015.10.13	1994.11.22
본건(1층)이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.							
3	행목리 220-1 외	재동임대아파트 제115동 204호 (도로변 1층)	90	111.49	285,000,000 (@3,160,000)	2013.07.31	1999.11.10
본건(1층)이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.							

(거래단가: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
위 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

4. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

시점수정이란 거래사례자료의 거래시점과 기준시점간의 시간적 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 거래된 가격을 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로, 한국은행이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 상업용 부동산 임대동향조사 매장용빌딩 자본수익률 유형의 “자본수익률-충청남도”를 활용하여 산정함.

- 분기별 충청남도 상업용 부동산 자본수익률(본건 : 사례 1)

지 역	건물유형	적용기간	변동률	산출근거
충청남도	매장용빌딩 자본수익률	2015.02.27~ 2016.10.07	1.042 (1.01042)	2015년 1/1분기 : 0.82 2015년 1/2분기 : -0.21 2015년 1/3분기 : -0.04 2015년 1/4분기 : 0.1 2016년 1/4분기 : 0.6 2016년 2/4분기 : 0.1 2016년 3/4분기 : 0.1 $(1+0.0082*33/90)*(1-0.0021)$ $* (1-0.0004)*(1+0.0018)*$ $(1+0.006)*(1+0.001)*$ $(1+0.001*99/91)$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

가. 비교항목

개 별 요 인		
요 인	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
	환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타
건물요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등
	설계, 설비	설계상의 양부, 각종 설비의 유무·종류·수준 등
	공용시설	주차시설, 현관시설 등
	기타	기동 등에 의한 이용상의 저해 정도 등
개별요인	층별·위치별 ·향별 효용	일조, 채광의 정도
		조망, 개방감, 압박감 등, 소음의 영향
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
		Privacy 침해 및 외부인 침입 가능성
	기타	주차장 등에 대한 전용 사용권
		대지권의 종류 및 크기
		배관, 내부, 마감재, 수선·유지 상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	비교치
가(1층)	0.60	1.03	1.00	0.90	0.556
본건이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.					
가(2층)	0.60	1.03	0.71	0.90	0.395
본건이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성), 개별요인(층별효용) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.					
가(3층)	0.60	1.03	0.67	0.90	0.373
본건이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성), 개별요인(층별효용) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.					
가(지하1층)	0.60	1.03	0.56	0.90	0.311
본건이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성), 개별요인(층별효용) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.					

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

7. 비준가액의 산정

- 비준단가 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교
- 비준가액 = 비준단가 × 전유면적

일련번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/전유㎡)	전유면적(㎡)	비준가액
가	3,940,000	1.00	1.01042	0.556	2,210,000	392.25	866,872,500
나	3,940,000	1.00	1.01042	0.395	1,570,000	392.25	615,832,500
다	3,940,000	1.00	1.01042	0.373	1,480,000	330.84	489,643,200
라	3,940,000	1.00	1.01042	0.311	1,230,000	382.39	470,339,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 가격참고자료

가. 인근지역 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (원/전유㎡)	기준시점	평가목적	사용승인일
1	행목리 220-1 외	재동임대아파트 제115동 205호	90	275,000,000 (@3,050,000)	2016.02.26	담보	1999.11.10
본건(1층)이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.							
2	행목리 220-2	양우내안에 아파트상가동 1층 101호	569.4	1,500,000,000 (@2,630,000)	2015.07.07	담보	1999.11.10
본건(1층)이 건물요인(건물의 노후도)에서 우세하나, 외부요인(고객과의 유동성) 및 기타요인(이용상황)에서 열세함.							

나. 인근지역 가격수준

용도	층	가격수준(전유면적)	비고
근린생활시설(도로전면기준)	1층	@3,300,000내외	본건 열세
근린생활시설	2~3층	@1,800,000내외	-
근린생활시설	지하층	@1,400,000내외	-

다. 낙찰가율 통계분석

(출처: 지지옥션)

구분	기간	진행건수	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
충청남도 아산시 상가	최근 1년	271	22.88	44.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9. 거래사례비교법에 의한 시산가격

일련번호	결정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가(1층)	2,210,000	392.25	866,000,000
가(2층)	1,570,000	392.25	615,000,000
가(3층)	1,480,000	330.84	489,000,000
가(지하층)	1,230,000	382.39	470,000,000
합 계	-	-	2,440,000,000

(감정평가액: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시기준법 및 원가법

1. 토지 감정평가액의 산정

가. 공시지가기준법의 적용

1) 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.

2) 비교표준지의 선정

가) 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.

나) 비교표준지의 선정

(2016.01.01 기준)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	행목리 227-15	116	대	2종일주	단독주택	가장형 평 지	소로한면	230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정(2016.01.01 ~ 2016.10.07)

시군구	용도지역	변동률(%)	산출근거
충청남도 아산시	주거지역	2.310 (1.02310)	2016.01.01 ~ 2016.08.31 : 2.070 2016.08.01 ~ 2016.08.31 : 0.197 $(1 + 0.02070) * (1 + 0.00197 * 37/31)$ ≈ 1.02310

※ 2016년 09월 이후 자가변동률 미고시로 2016년 08월 자가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

가) 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

나) 개별요인의 비교

일련 번호	본건/ 비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
본건이 가로조건(접근도로상태) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

6) 그 밖의 요인 보정

가) 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.

나) 산정방법

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격

$$= \text{평가선례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$
- 표준지의 기준시점 현재가격 \approx 공시지가 \times 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 인근지역 내의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	총거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
1	방축동 138-3	대	343	2종일주	주거기타	300,000	874,000	국토교통부 실거래자료	2016.02.29
		건물	-						
- 본건이 가로조건(접근도로상태) 및 접근조건(고객과의 유동성)에서 열세함. - 토지단가는 배분법(매매금액에서 건물가액을 공제)에 의하였음. - 토지만의 거래임.									
2	행목리 226-29	전	664	2종일주	상업용	475,000	715,000	국토교통부 실거래자료	2013.07.08
		건물	-						
- 본건이 가로조건(접근도로상태) 및 접근조건(고객과의 유동성)에서 열세함. - 토지만의 거래임.									

(2) 인근지역 내의 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	행목리 226-29	대	317	2종일주	상업용	620,000	담보
							2014.09.02
본건이 가로조건(접근도로상태) 및 접근조건(고객과의 유동성)에서 열세함.							
2	읍내리 244-1	대	297	2종일주	주상용	853,000	담보
							2015.10.19
본건이 가로조건(접근도로상태) 및 접근조건(고객과의 유동성)에서 열세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가선례 1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

● 평가선례 1 기준 (표준지 A)

구분	평가선례	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	620,000	1.06262	1.00	1.060	698,354			
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	230,000		1.02310		235,313			
산정 내역	시점수정	충청남도 아산시 주거지역(2014.09.02 ~ 2016.10.07) : 1.06262						
	지역요인	표준지와 평가선례는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
비교표준지와 평가선례는 획지조건(형상)에서 우세함.								

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같음.

지리적 위치	용도지역	도로조건	이용상황	지가수준
본건 인근	2종일주	중로한면	주상용대지	@700,000원/㎡ ~ @750,000/㎡ 내외임.

마) 경매통계

(출처: 지지옥션)

지 역	물건종류	기 간	진행건수(건)	낙찰율(%)	낙찰가율(%)
충청남도 아산시	대지	최근 1년	81	43.21	70.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	2.96

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	230,000	1.02310	1.00	0.960	2.96	668,665	668,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액의 산정

가. 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 추정하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

나. 재조달원가

1) 건물신축 표준단가 자료

(한국감정원 발행 「건물신축단가표」 : 2015년)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
유치원	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,127,000	50 (50~60)

2) 부대설비에 대한 보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 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	1,120,000	-	1,120,000

다. 감가수정 및 적용단가 결정

1) 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	2	2	48	-

2) 적용단가의 결정

◆ 산정방법 : 재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수 = 적용단가

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)
가	1,120,000	48	50	1,075,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 원가법에 의한 토지·건물의 시산가격

구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	668,000	1,246.82	832,875,760
건 물	1,075,000	1,497.73	1,610,059,750
합 계			2,442,935,510

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	감정평가액
거래사례비교법	2,440,000,000
원가법	2,442,935,510
감정평가액	
	2,440,000,000

2. 결정의견

상기한 가격자료와 같이 거래사례비교법에 의한 가격과 원가법으로 평가한 가격이 유사한 가격수준을 나타내고 있으므로 각 시산가격 산정의 타당성이 인정되는 바 따라서 당해 감정평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」에 기반하여 기준성 있는 거래사례비교법에 의한 가격에 기준하여 대상부동산의 평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청남도 아산시 신창면 행목리	498, 499	어린이집	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층				
	충청남도 아산시 득산동	830, 831, 832		지1층	382.39			
				1층	392.25			
	아산신창 양우내안애 118동			2층	392.25			
				3층	330.84			
2	충청남도 아산시 신창면 행목리	498	대	제2종 일반주거지역	48,070.5			
3	"	499	대	제2종 일반주거지역	67.6			
4	충청남도 아산시 득산동	830	대	제2종 일반주거지역	166			
5	"	831	대	제2종 일반주거지역	1,620.2			
6	"	832	대	제2종 일반주거지역	133			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내)				
				철근콘크리트 구조				
				(철근)콘크리트 지붕				
				3층				
				지1층	382.39	1,497.13	2,440,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 1,497.73㎡)
				1층	392.25			
				2층	392.25			
				3층	330.84			
			1~5. 소유권	1,246.82				
			대지권	50,057.3	1,246.82			
	합 계					₩2,440,000,000.-		
		이	하	여	백			

구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통 상황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주위 환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

<p>1. 위치 충청북도 아산시 신창면 행목리 및 득산동에 걸쳐 소재 "아산신창양우내안애아파트 제106동" 북동측 인근에 위치하는 아산신창양우내안애 118동임.</p> <p>3. 주위환경 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.</p> <p>4. 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제118동 제보육시설호 3층건으로(사용승인일:2014.08.29)</p> <p>외 벽 : 드라이비트, 몰탈위페인팅 마감, 내 벽 : 벽지 및 타일마감 등, 바 닥 : 타일 및 장판 깔기 등, 창 호 : 샷시단창의 구조임.</p> <p>5. 이용상태 보육시설(어린이집)으로서, 지1층 : 유희실, 양호실, 교재실, 원장실, 기계실, 홀, 계단, 1층 : 보육실, 사무실, 주방및식당, 교재실, 세면장겸화장실, 홀, 계단, 2층 : 교실, 유희실, 사무실, 주방및식당, 교재실, 세면장겸화장실, 홀, 계단, 3층 : 교실, 유희실, 사무실, 주방및식당, 세면장겸화장실, 홀, 계단.</p> <p>6. 냉·난방시설 가스보일러에 의한 난방설비 되어 있음.</p> <p>7. 위생설비 및 기타설비 도시가스설비, 소화전, 배수펌프, 소방설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.</p> <p>8. 형태, 지세 및 이용상태 5필 일단의 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄한 아파트 및 근린생활시설, 보육시설 부지임.</p> <p>9. 인접도로 상태 동측으로 약 폭 6미터 내외의 콘크리트도로에 접함.</p> <p>10. 도시계획 및 기타 공법관계 --</p>		
---	--	--

구분 건물 감정 평가 요항 표

1. 위치	5. 이용상태	9. 인접도로 상태
2. 교통 상황	6. 냉·난방시설	10. 도시계획 및 기타 공법관계
3. 주위 환경	7. 위생설비 및 기타설비	11. 공부와의 차이
4. 구조	8. 형태, 지세 및 이용상태	12. 임대관계 및 기타사항

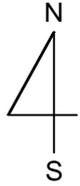
11. 공부와의 차이
없 음.

12. 임대관계 및 기타사항

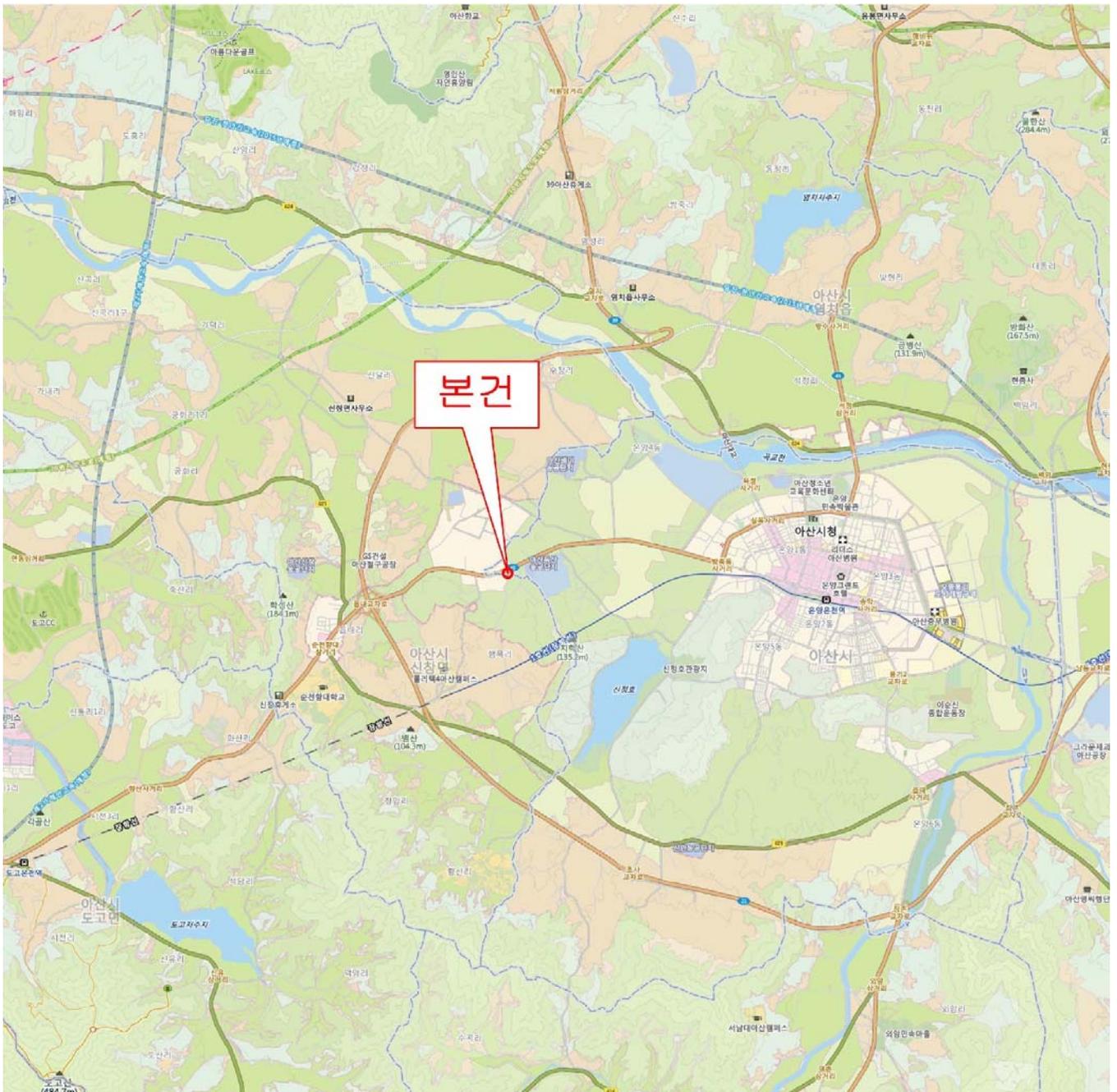
1) 임대관계 : 미 상 임.

2) 기 타 : 3층은 폐문부재로 어린이집 원장의 탐문조사에 의해 내부구조 기재하였음.

광역위치도

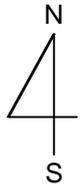


소재지 충청남도 아산시 신창면 행목리 498 외 아산신창야우내안에 118동



범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

위 치 도

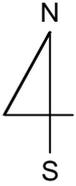


소재지	충청남도 아산시 신창면 행목리 498 외 아산신창야우내안에 118동
-----	---------------------------------------

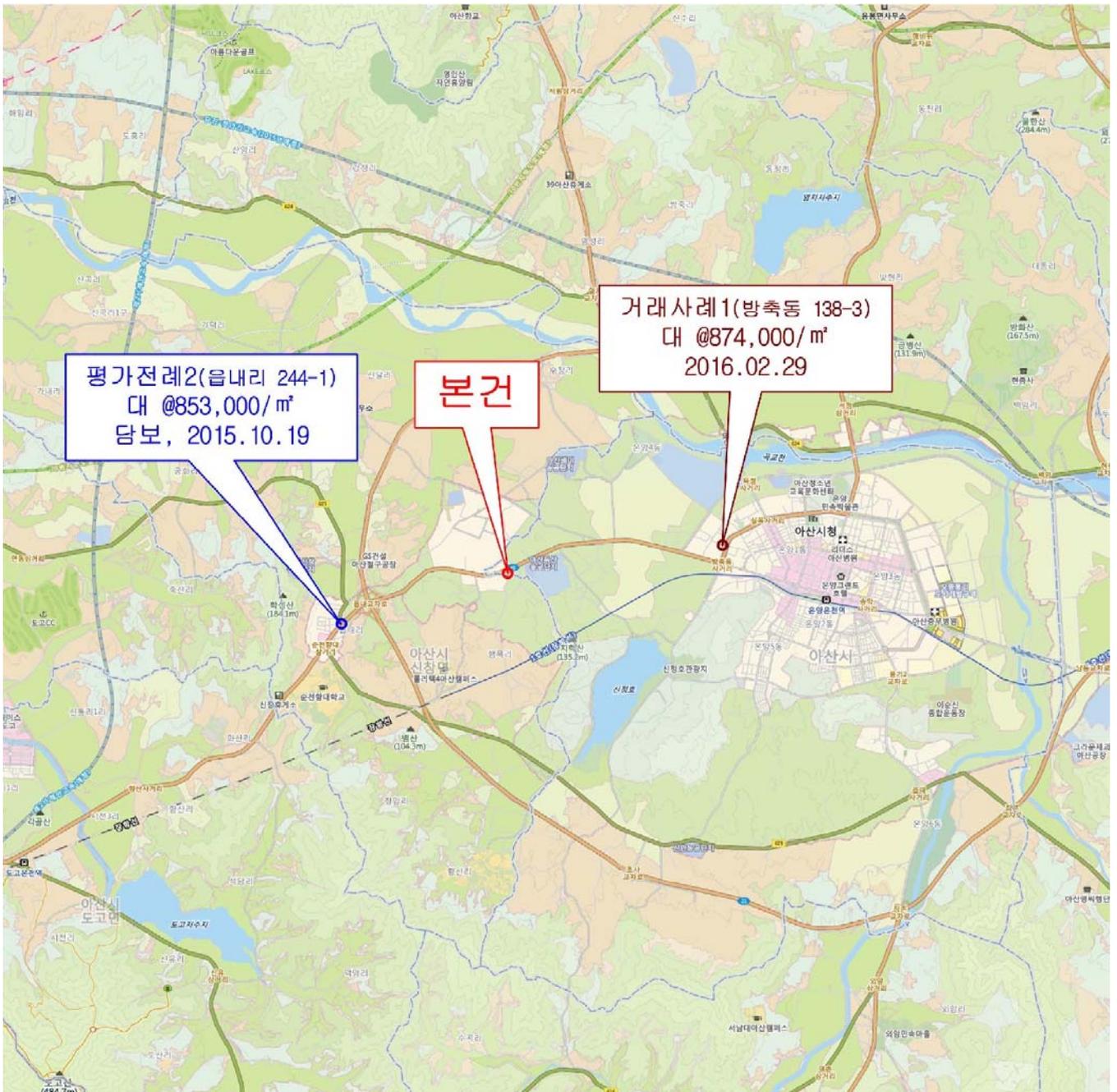


범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

위 치 도

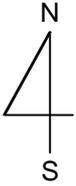


소재지 충청남도 아산시 신창면 행목리 495 아산신창야우내안에

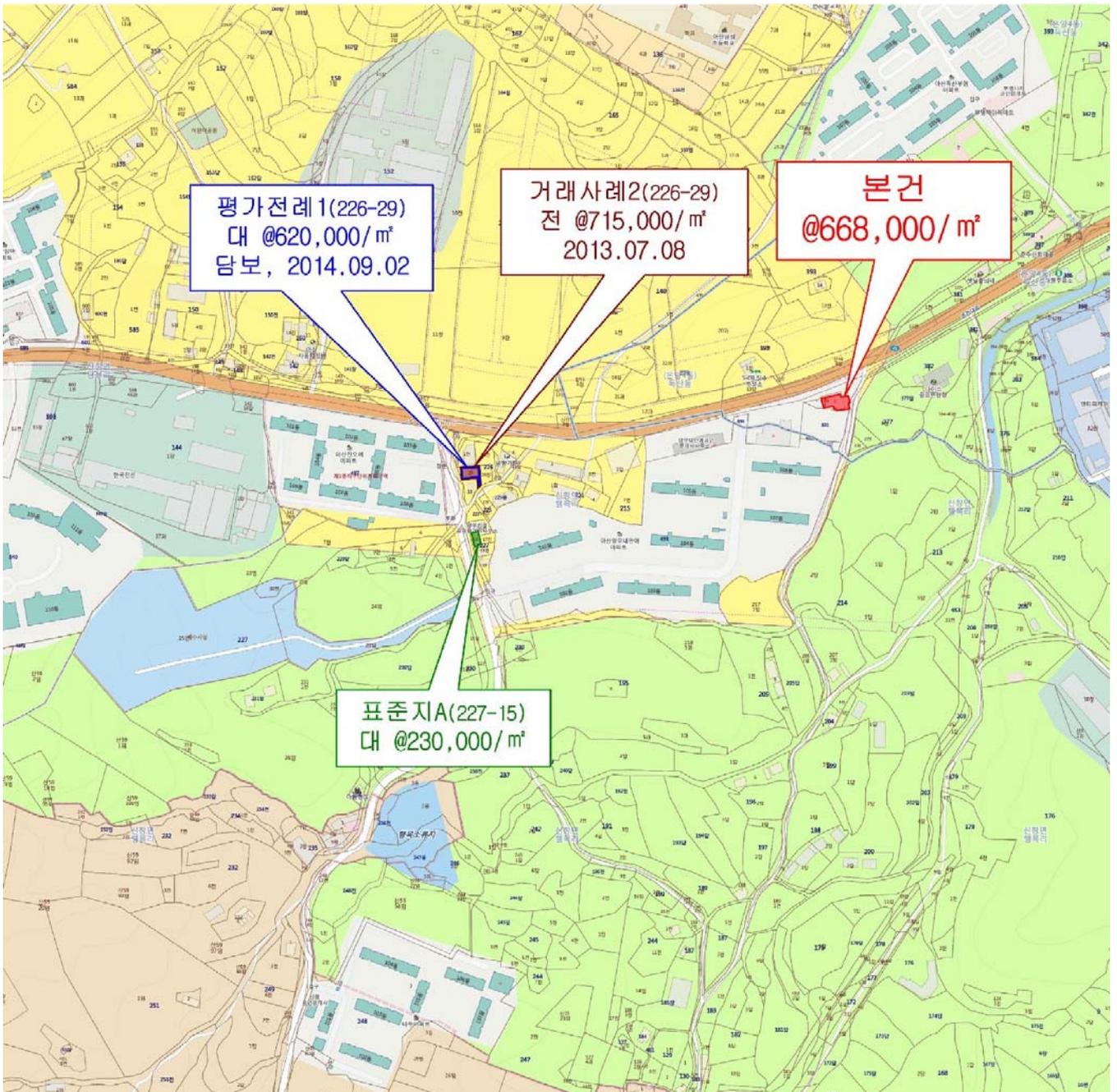


범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

위 치 도



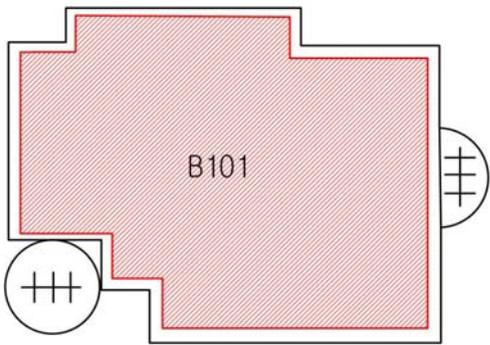
소재지 충청남도 아산시 신창면 행목리 495 아산신창야우내안에



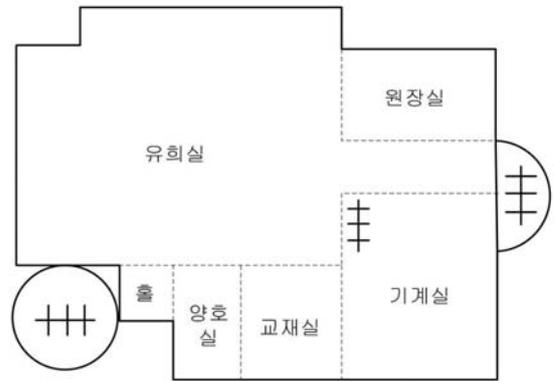
범례 ● : 본건 ● : 표준지 ● : 평가전례 ● : 거래사례

건물개황도

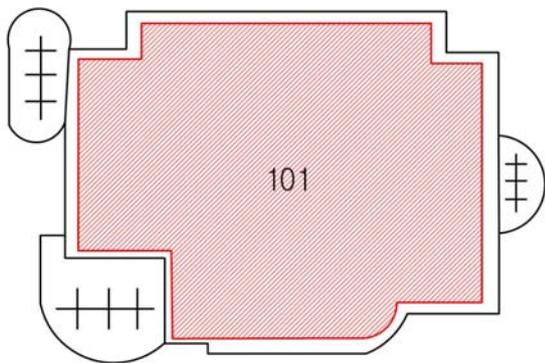
지하층 호별 배치도



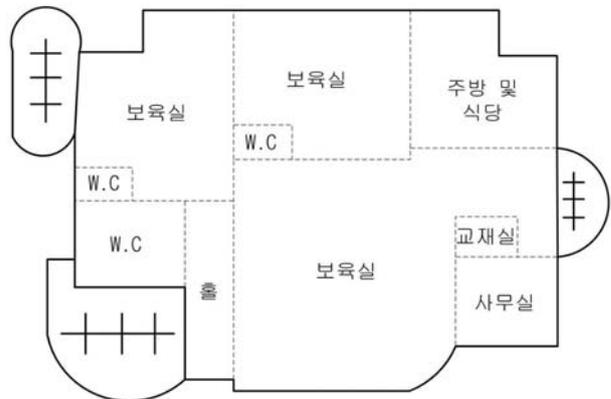
지하층 내부 구조도



1층 호별 배치도



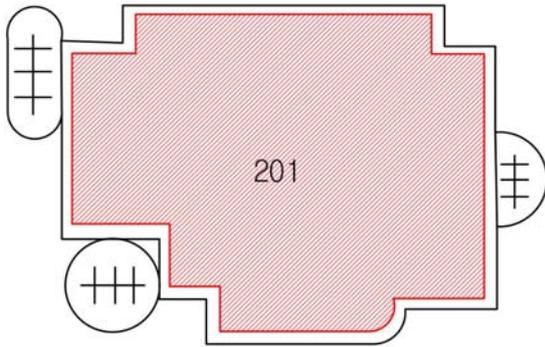
1층 내부 구조도



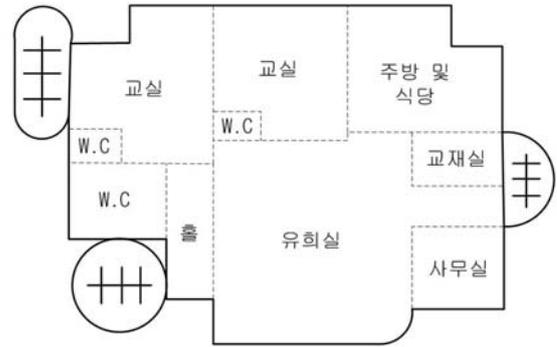
건물이용상태 및 임대내역

(None Scale)

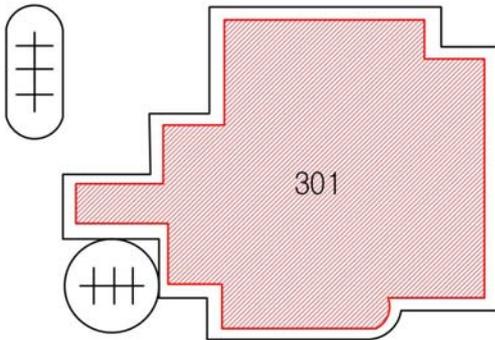
2층 호별 배치도



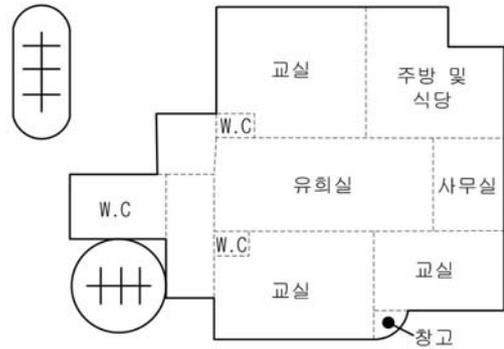
2층 내부 구조도



3층 호별 배치도



3층 내부 구조도



임대상황표

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		미상임.		
합계				

사 진 용 지



【본건 전경(북동측에서 남서측)】



【본건 근경(남측에서 북측)】

사 진 용 지



【1층 내부】



【2층 내부】

사 진 용 지



【지하1층 내부】



【지하1층 내부】