

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	동서울신용협동조합이사장
건명	강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지 소재 "부동산"
감정서번호	가람 1723-03-00060

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2023-02805

심 사 일 자 : 2023-03-17

평가서번호	1723-03-00060	본 · 지사명	북부지사
평가의뢰인	동서울신용협동조합 이사장	평 가 목 적	처분(私)
담당평가사	강동우	기 준 시 점	2023-03-15
물건소재지	강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지		
감정평가액	일백일십억구천이백이십이만이천구백육십원정 (₩11,092,222,960.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회
심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사
인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 주총천



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

강 동 우

강 동 우



(주)가람감정평가법인 북부지사 지사장 최 현 섭



감정평가액	일백일십억구천이백이십이만이천구백육십원정(₩11,092,222,960.-)			
의뢰인	동서울신용협동조합이사장	감정평가목적	구매	
채무자	-	제출처	동서울신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	이철재 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.03.15	2023.03.15	2023.03.16

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,713.6	토지	1,713.6	2,140,000	3,667,104,000
	건물	5,350.81	건물	5,350.81	-	7,425,118,960
			이	하	여	백
	합계					₩11,092,222,960

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심사자 : 감정평가사 최현섭	최현섭
------	--	-----



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원도 춘천시 효자동 소재 '동춘천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	강원도 춘천시 효자동 750	1,084.9	대	준주거	상업용	1,343,000
2	강원도 춘천시 효자동 750-1	628.7	대	준주거		1,343,000
합계		1,713.6				

나. 건물

■ 기호 가

소재지		강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지 [도로명 주소 : 강원도 춘천시 춘천로 236]				
주구조		철근콘크리트구조 평지붕		주용도	매매장, 정비공장	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
1,190.06	69.45	5,301.18	216.25	-1/5층	2021.11.24	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 2023년 3월 15일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2023년 3월 15일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래
를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성
립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적
고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용 할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 귀 조합의 요청에 의거하여 내부 확인 없이 건축물대장 상 건축물현황도를 기준으로 표기하였 으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 해야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

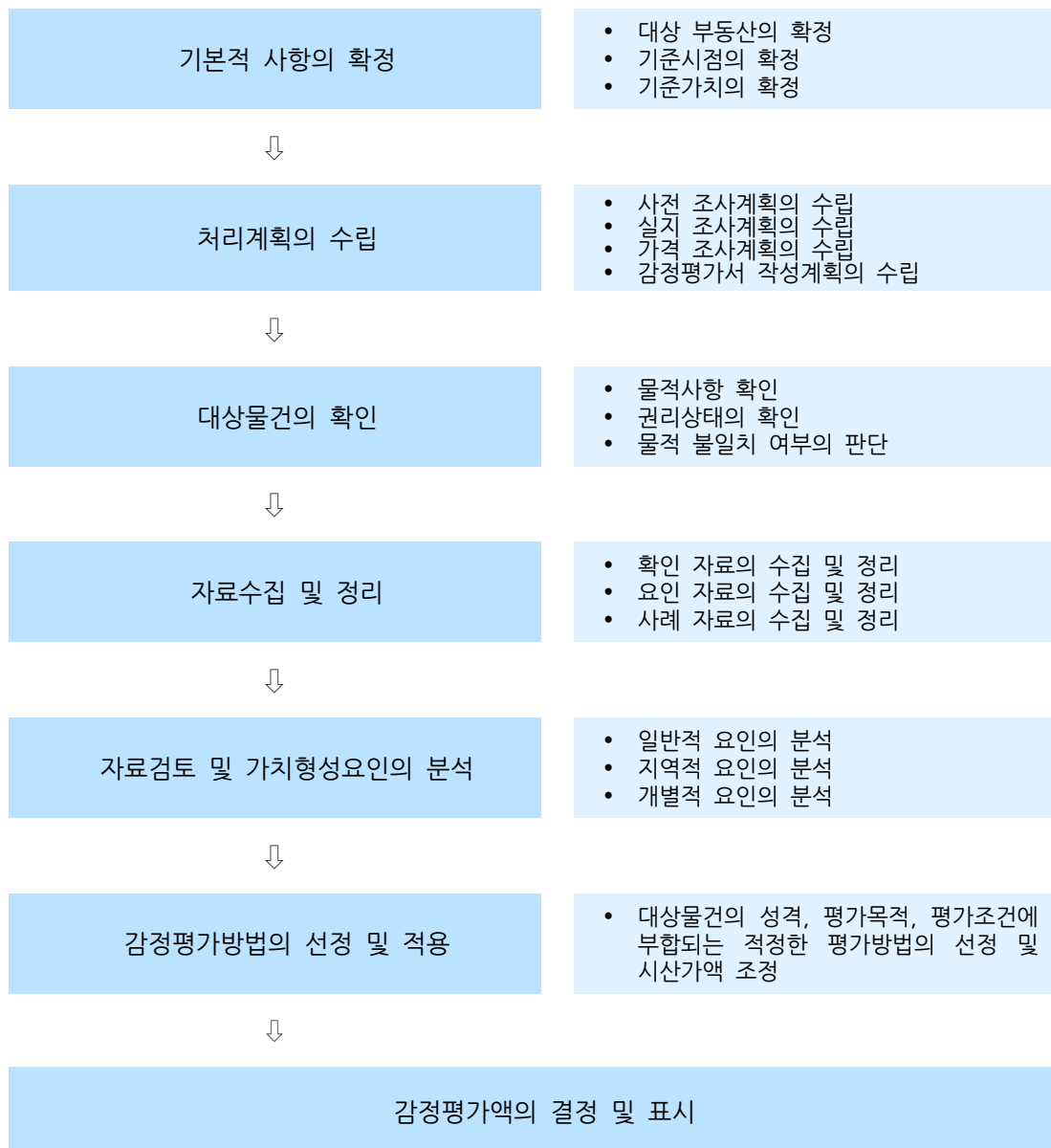
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건 기호 1~2 토지는 일단의 건축물 부지로서 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있어 일괄하여 평가하였음.
- 3) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 건물 등기사항전부증명서 상 옥탑1층이 표기되어 있지 않아 일반건축물대장을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
준주거	상업용	광대로변	2,100,000 ~ 2,300,000	-

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	효자동 607-4 외	대	287.3	준주거 주상용	세장형 중로한면	2021.08.05	950,000,000	1,920,000
			494.02			2001.12.03		600,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2001.12.03), 면적: 494.02㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[950,000,000\text{원}-(1,300,000\text{원}/\text{㎡}\times 31/50\times 494.02\text{㎡})]/287.3\text{㎡}\}\approx 1,920,000\text{원}/\text{㎡}$							
#2	효자동 608	대	146.2	준주거 주상용	가장형 중로각지	2020.11.09	660,000,000	2,030,000
			558.07			1995.03.30		1,130,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 1995.03.30), 면적: 558.07㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[660,000,000\text{원}-(1,300,000\text{원}/\text{㎡}\times 25/50\times 558.07\text{㎡})]/146.2\text{㎡}\}\approx 2,030,000\text{원}/\text{㎡}$							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 및 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	효자동 743-16	대	272.9	준주거 주상용	광대 한면	1,860,000	2022.01.10	담보	1,104,000
#ㄴ	효자동 750 외 (본건)	주유소 용지	1,713.6	준주거 상업용	광대 소각	2,010,000	2020.04.04	담보	1,201,000
#ㄷ	효자동 750-6	대	935.9	준주거 상업용	광대 소각	2,040,000	2022.06.20	경매	1,318,000
#ㄹ	후평동 67-31	대	24.44	준주거 상업용	중로 각지	2,460,000	2021.06.03	경매	1,261,000

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: 인포케어)

용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
자동차관련시설	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2023년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	효자동 757-13	422.8	대	상업용	준주거	광대한면	세장형 평지	1,236,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	강원도 춘천시 (2023.01.01~2023.03.15)	주거지역	-0.074% (0.99926)	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.031 $(1 - 0.00031) * (1 - 0.00031 * 43/31) \approx 0.99926$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1~2(일단지) / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1~2(일단지)	A	#ㄷ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄷ	효자동 750-6	대	935.9	준주거 상업용	광대 소각	2,040,000	2022.06.20	경매	1,318,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 비교표준지 기준가액의 격차율 산정

■ 기호 1~2(일단지)

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄷ	① 비교사례 기준가액	2,040,000	1.00890	1.000	1.040	2,140,482	1.651
A	② 비교표준지 기준가액	1,236,000	0.99926	1.000	1.050	1,296,840	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	강원도 춘천시(2022.06.20 ~ 2023.03.15) 주거지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본건이 비교사례 대비 획지(형상 등)조건에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~2(일단지)	A	1.65

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~2 (일단지)	A	1,236,000	0.99926	1.000	1.050	1.65	2,139,785	2,140,000

※시산가액은 산정단가에서 천원단위 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1~2(일단지)	#1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	효자동 607-4 외	대	287.3	준주거 주상용	세장형 중로한면	2021.08.05	950,000,000	1,920,000
			494.02			2001.12.03		600,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 2001.12.03), 면적: 494.02㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[950,000,000\text{원}-(1,300,000\text{원}/\text{㎡}\times 31/50\times 494.02\text{㎡})]/287.3\text{㎡}\}\approx 1,920,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	강원도 춘천시 (2021.08.05~2023.03.15)	주거지역	3.774% (1.03774)	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.302 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.284 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.289 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.241 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.243 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.491 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.031 $(1 + 0.00302 * 27/31) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.02491) * (1 - 0.00031) * (1 - 0.00031 * 43/31) \approx 1.03774$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1~2(일단지) / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	본건은 비교사례 대비 폭 등에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.05	본건은 비교사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~2 (일단지)	#1	1,920,000	1.000	1.03774	1.000	1.082	2,155,843	2,160,000

※시산가액은 산정단가에서 천원단위 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡) 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	부대설비 보정단가 (원/㎡) 기계설비+전기설비+기타설비	=	재조달원가 (원/㎡)
---	---	---	---	---

나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1	1,698,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
가	지1층	주차장 등	철근콘크리트구조	900,000
	1층	주차장	철근콘크리트구조	600,000
	1층~5층	매매장 등	철근콘크리트구조	1,600,000
	옥탑1층	계단실 등	철근콘크리트구조	500,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	지1층	주차장 등	50,000	위생 및 승강기 설비 등
	1층~5층	매매장 등	50,000	위생 및 승강기 설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
가	지1층	주차장 등	900,000	50,000	950,000
	1층	주차장	600,000	-	600,000
	1층~5층	매매장 등	1,600,000	50,000	1,650,000
	옥탑1층	계단실 등	500,000	-	500,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	지1층	950,000	50	1	1	49/50	931,000	931,000
	1층	600,000	50	1	1	49/50	588,000	588,000
	1층~5층	1,650,000	50	1	1	49/50	1,617,000	1,617,000
	옥탑1층	500,000	50	1	1	49/50	490,000	490,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지1층	주차장 등	1,372.02	1,372.02	931,000	1,277,350,620
	1층	주차장	223.52	223.52	588,000	131,429,760
	1층~5층	매매장 등	3,705.64	3,705.64	1,617,000	5,992,019,880
	옥탑1층	계단실 등	49.63	49.63	490,000	24,318,700
합계			5,350.81	5,350.81	-	7,425,118,960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1~2 (일단지)	1,713.6	2,140,000	2,160,000	2,140,000	3,667,104,000
합계	1,713.6	-	-	-	3,667,104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지1층	주차장 등	1,372.02	1,372.02	931,000	1,277,350,620
	1층	주차장	223.52	223.52	588,000	131,429,760
	1층~5층	매매장 등	3,705.64	3,705.64	1,617,000	5,992,019,880
	옥탑1층	계단실 등	49.63	49.63	490,000	24,318,700
합계			5,350.81	5,350.81	-	7,425,118,960

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	3,667,104,000	공시지가기준법
건물	7,425,118,960	원가법
합계	11,092,222,960	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원도 춘천시 효자동	750	대	준주거지역	1,084.9	1,713.6	2,140,000	3,667,104,000	일단지
2	강원도 춘천시 효자동	750-1	대	준주거지역	628.7				
가	강원도 춘천시 효자동	750 750-1	매매장, 정비공장	철근콘크리트구조 평지붕 지하1층, 지상5층 지1층	1,372.02	1,372.02	931,000	1,277,350,620	일반건축물 대장 기준 950,000 x 49/50
	[도로명주소] 강원도 춘천시 춘천로 236	1층		223.52	223.52	588,000	131,429,760	600,000 x 49/50 주차장 부분	
		1층		764.77	3,705.64	1,617,000	5,992,019,880	1,650,000 x 49/50 매매장, 정비공장 부분	
		2층		917.34					
		3층		922.69					
		4층		922.69					
		5층		178.15					
		옥탑1층		49.63	49.63	490,000	24,318,700	500,000 x 49/50	
		합 계					₩11,092,222,960		
				이 하	여	백			

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지
지리적 위치 및 주위 환경	본건은 강원도 춘천시 효자동 소재 '동춘천초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.
교통 상황	본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
형상·지세 및 이용 상황	기호 1~2: 인근지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 일단의 상업용 건부지로 이용 중임.
접면도로 상황	기호 1~2: 북서측 및 남서측 남동측으로 노폭 약 25미터, 4미터, 8미터 도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상 제한사항	기호 1 도시지역, 준주거지역(준주거지역), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-05-29)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>. 기호 2 도시지역, 준주거지역(준주거지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2021-12-02)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
제시외 물건	없음.
공부와 의 차이 및 기타	없음.

건물 개별요인 분석표

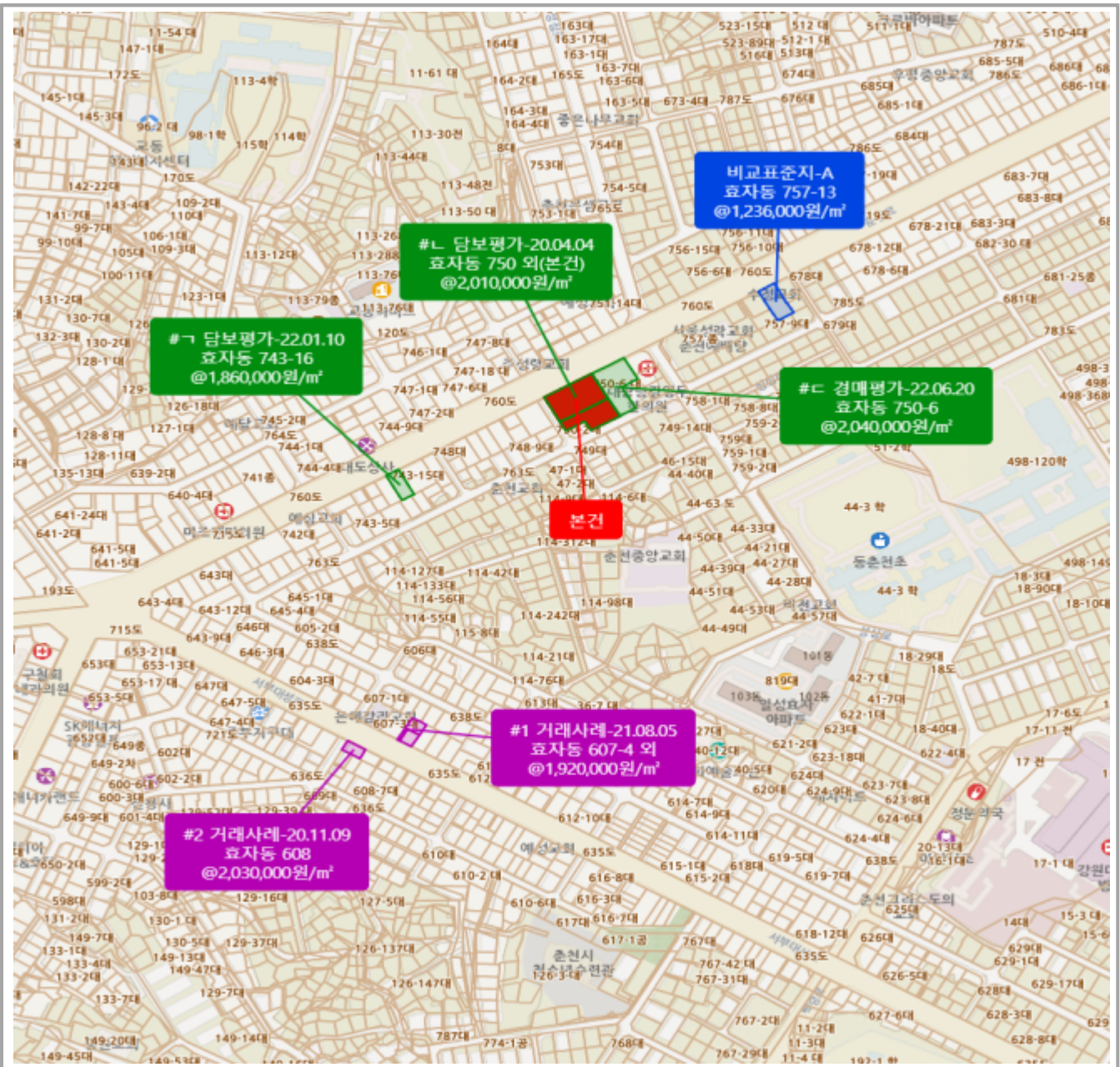
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 평지붕 규모 : 지하1층, 지상5층 외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감 등. 내벽 : 페인팅 마감 등 창호 : 강화유리 창호임.						
이 용 상 황	공부상 용도는 지하 1층: 주차장 등 1~5층: 자동차 매매장, 정비공장, 주차장 등 옥탑1층: 계단실 등임.						
관 리 상 태	❶양호 ❷보통 ❸불량				사 용 승 인 일		2021-11-24
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	-	-	○	○	○	○
부 합 물 및 종 물 과 의 관 계	없 음.						
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.						
건 물 전 경							

광역위치도

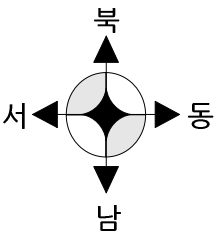


소재지	강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지
-----	-----------------------

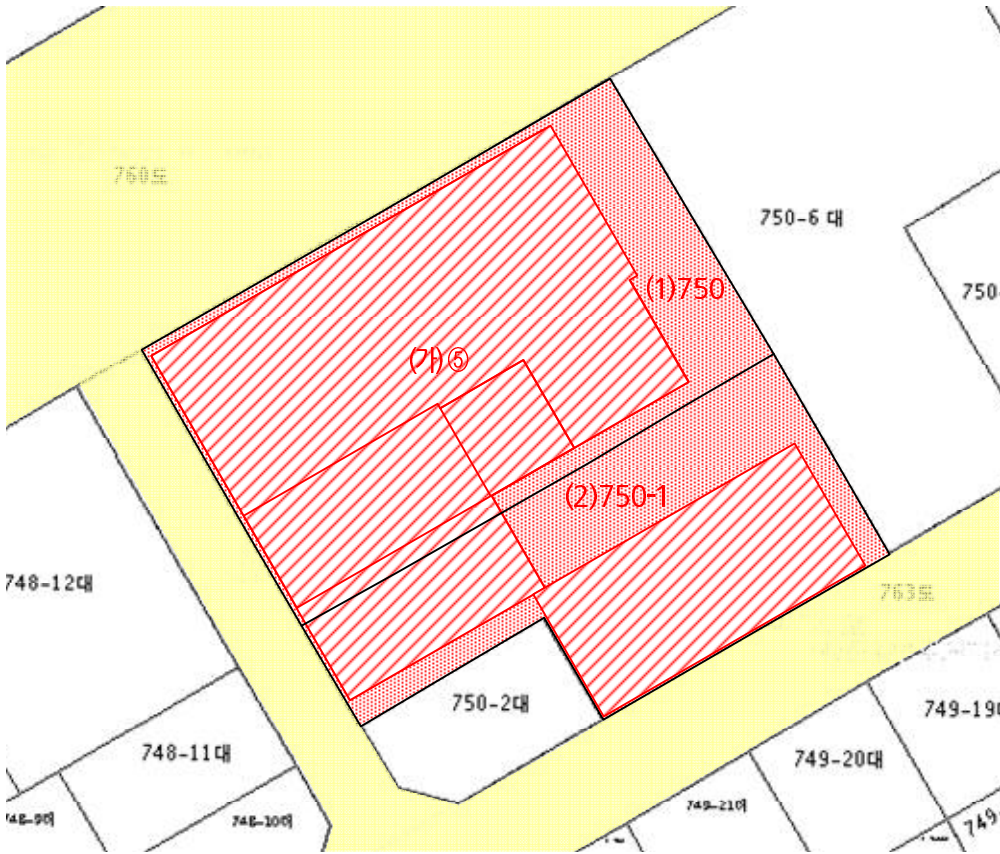




지적 및 건물개황도

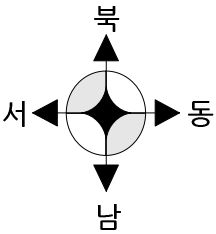


S= 1:600



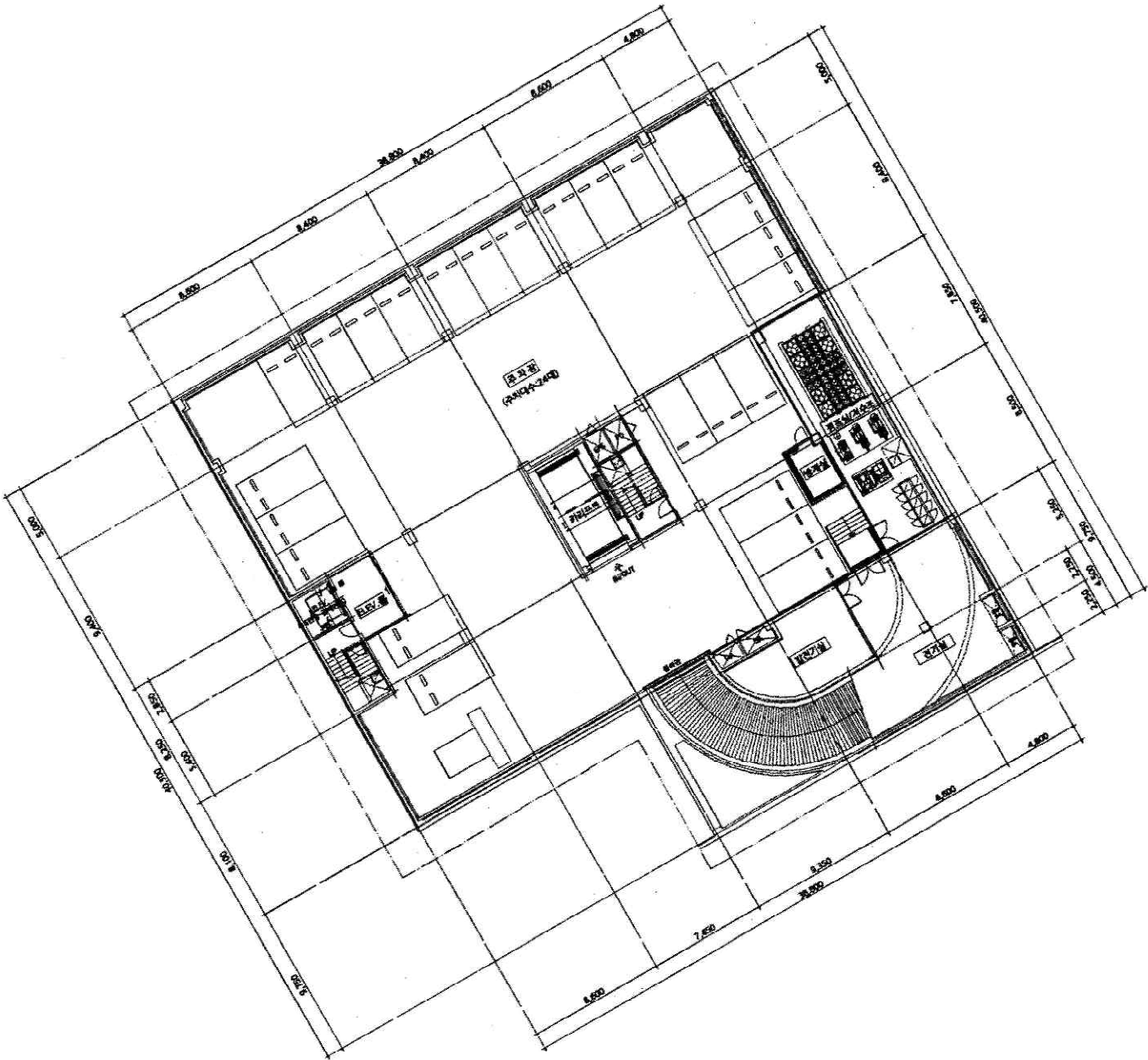
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건 물 개 황 도

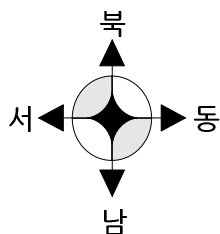


S= 1:400

< (가)지1층(공부면적: 1,372.02㎡) >

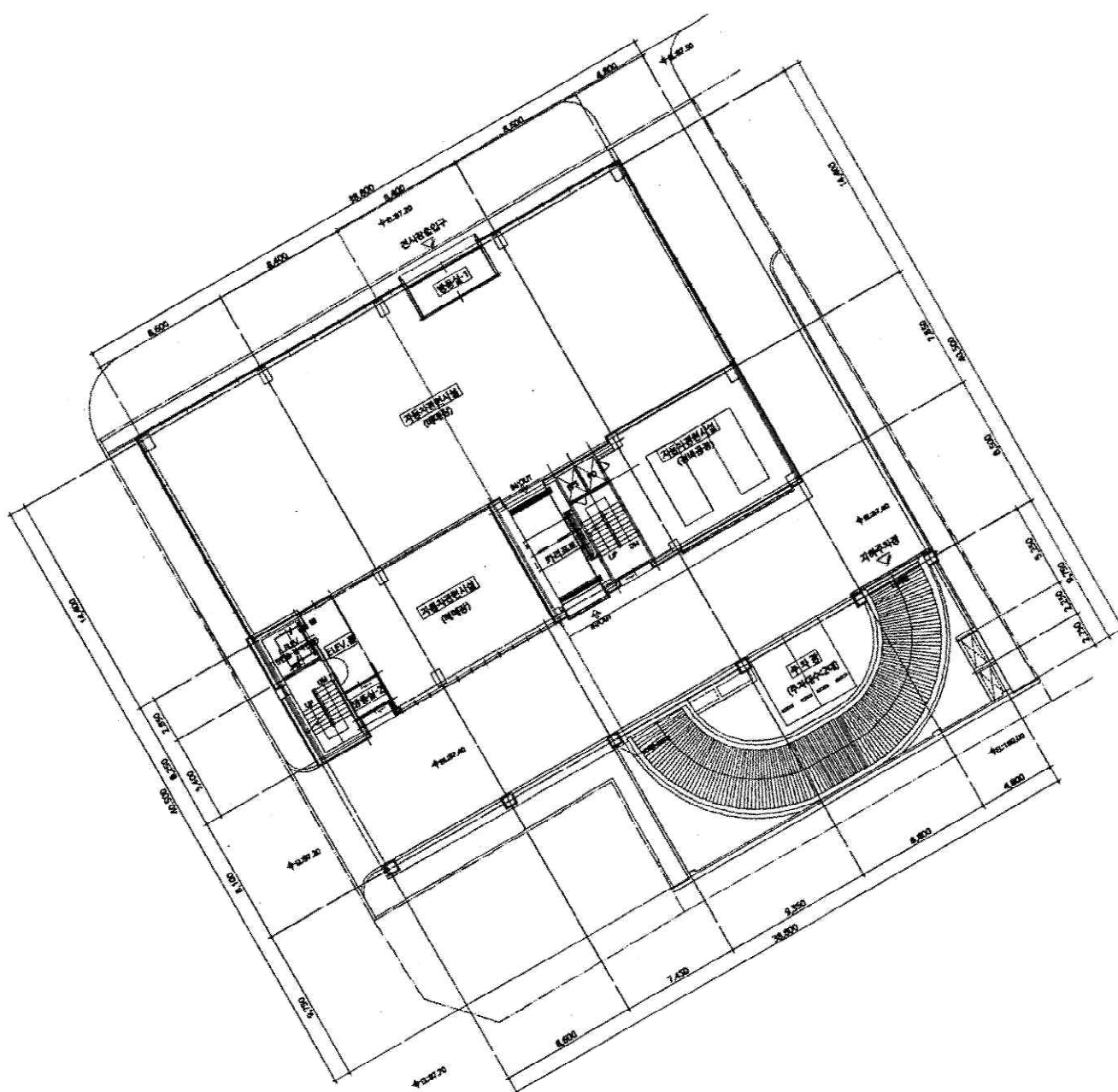


건 물 개 황 도

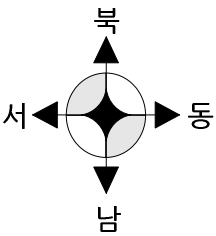


S= 1:400

< (가)1층(공부면적: 988.29㎡) >

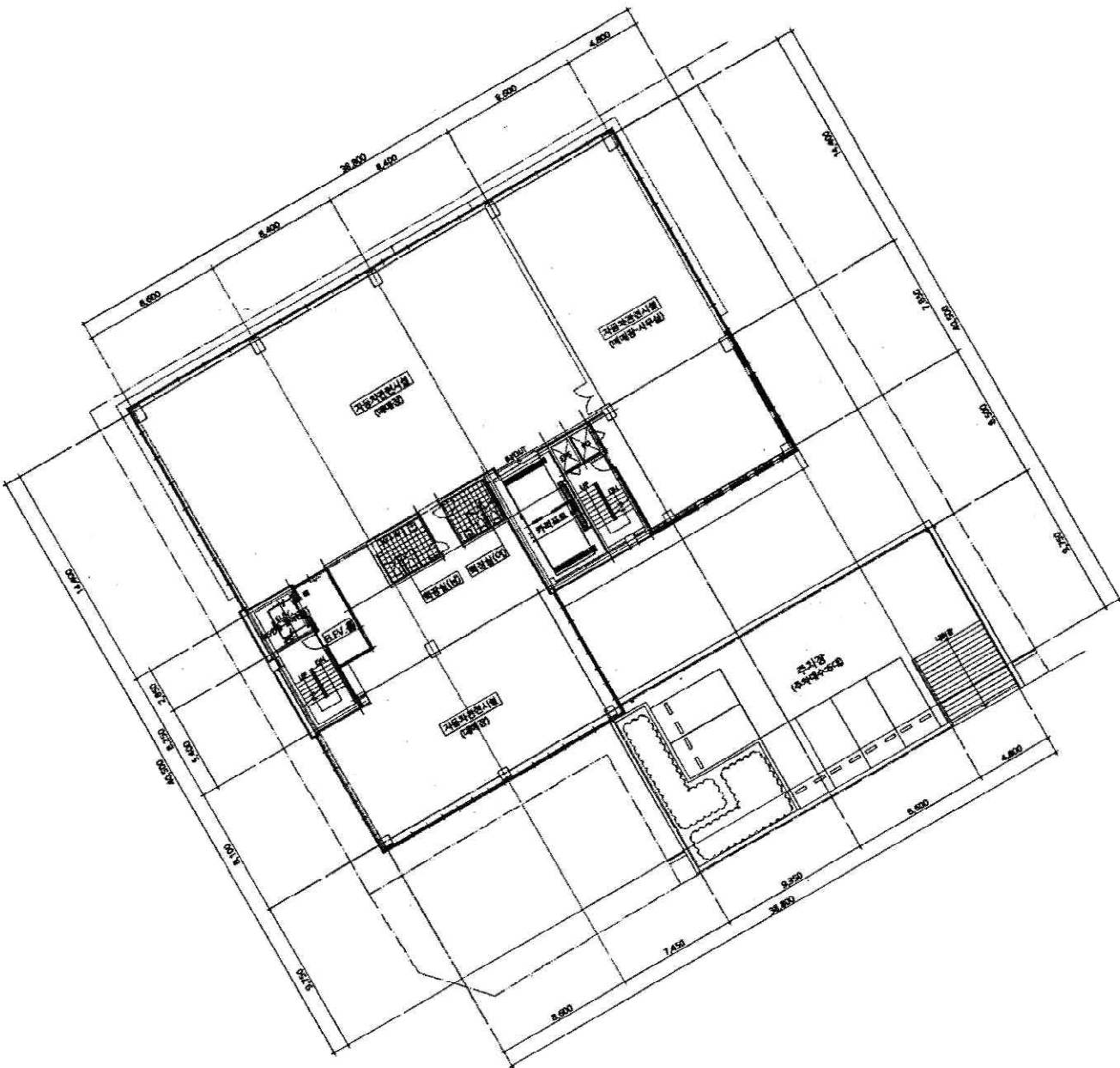


건 물 개 황 도

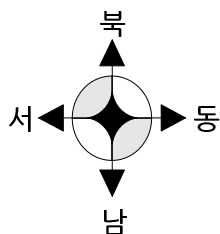


S= 1:400

< (가)2층(공부면적: 917.34㎡) >

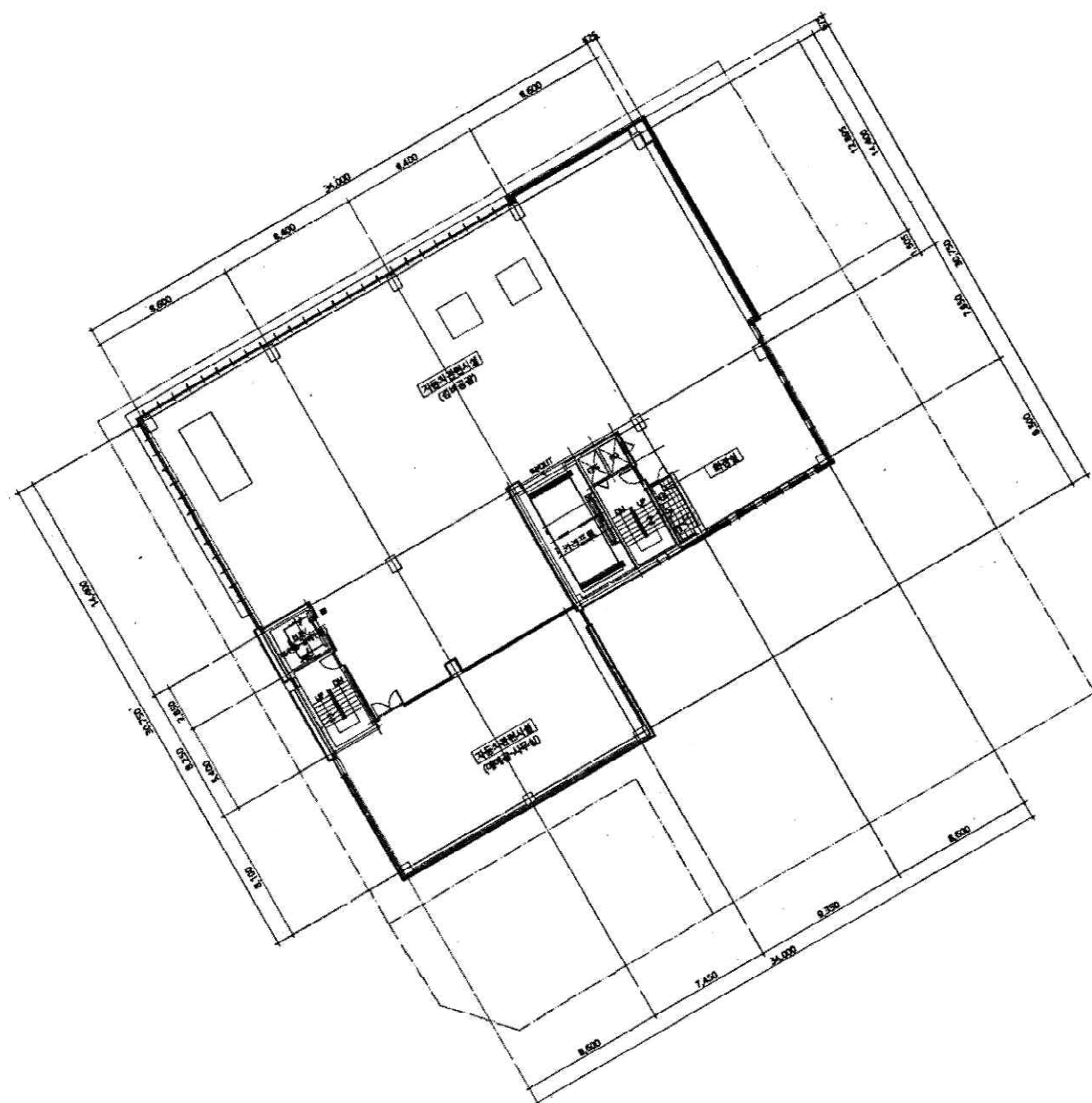


건 물 개 황 도

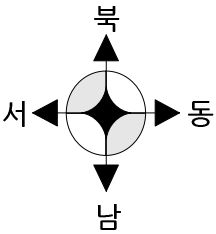


S= 1:400

< (가)3층(공부면적: 922.69㎡) >

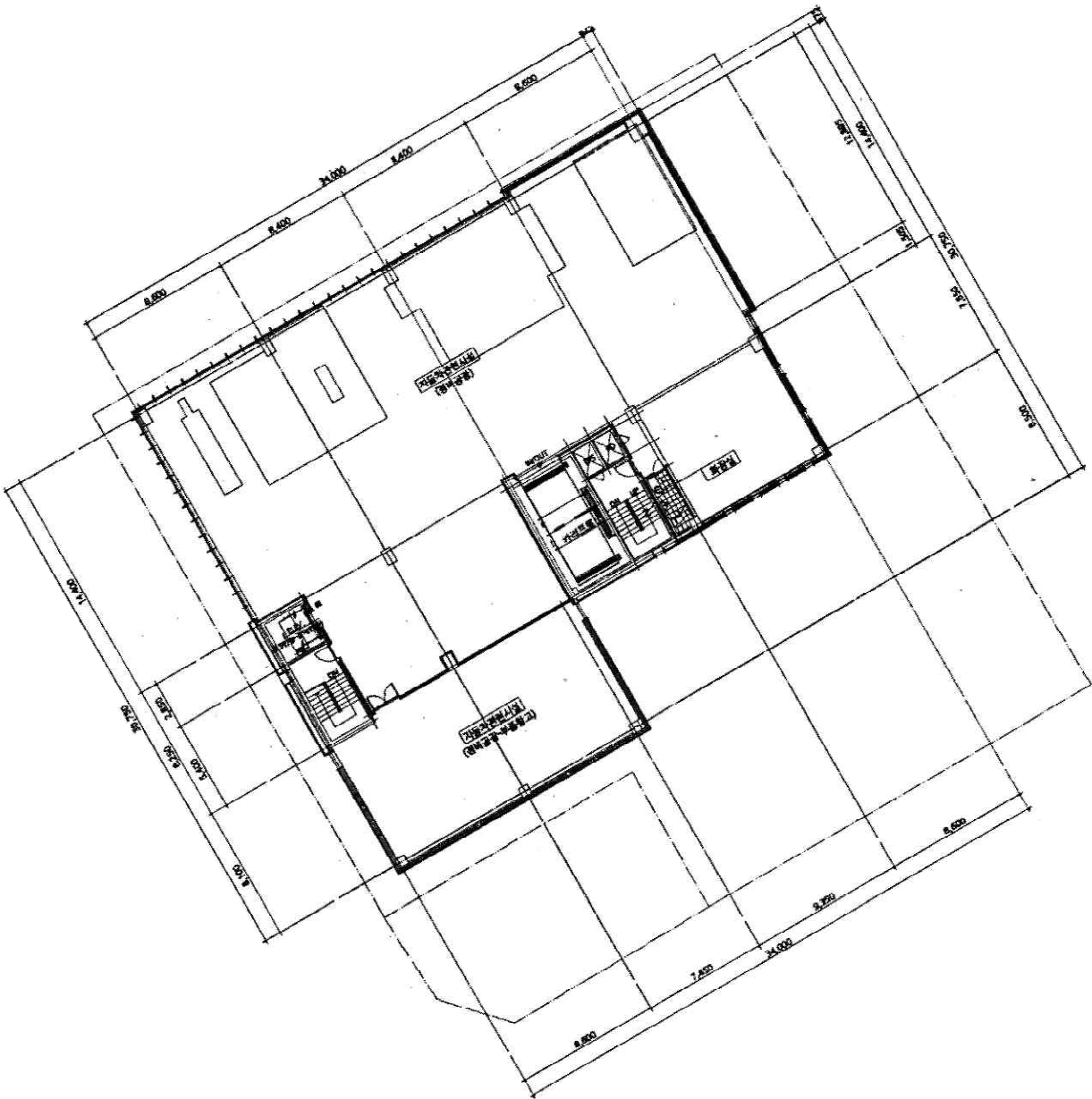


건 물 개 황 도

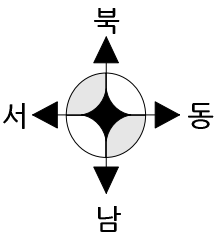


S= 1:400

< (가)4층(공부면적: 922.69㎡) >

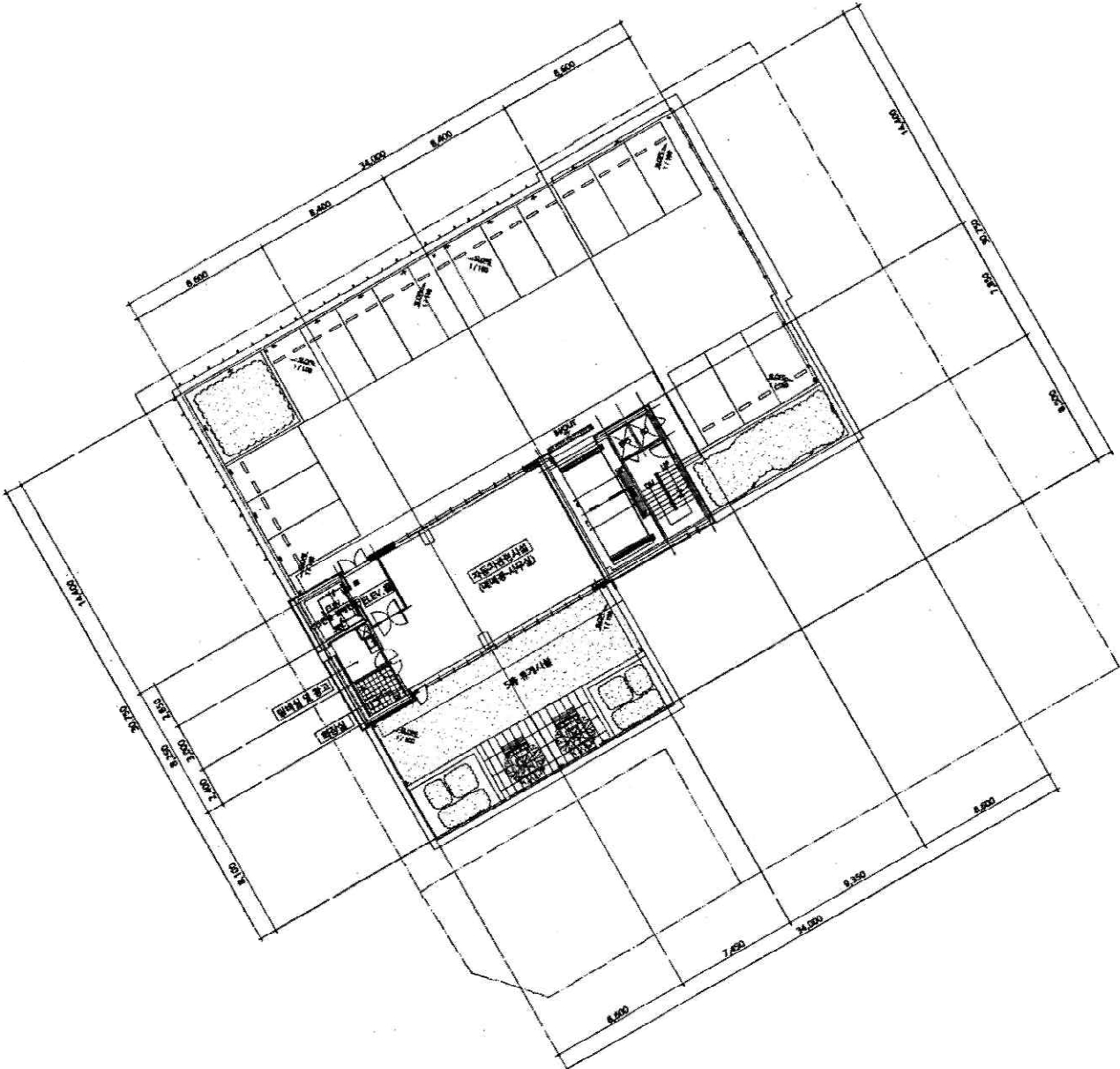


건 물 개 황 도



S= 1:400

< (가)5층(공부면적: 178.15㎡) >



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경(1층 주차장 부분)

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경



주위 전경



주위 전경

(주)가람감정평가법인

우)10305 경기도 고양시 일산동구 풍동1278-1 진넥스 블루오션 제6층
E-Mail: karam01@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 031)903-8844
FAX: 031)903-9929

문서번호 1723-03-00060
시행일자 2023.05.02
수 신 동서울신용협동조합이사장
참 조 -
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 조합 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.03.14 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지 "부동산"』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 1723-03-00060

2023.03.17

동서울신용협동조합이사장 귀하

칠백팔십이만오천사백원정(₩7,825,400.-)

2023.03.14일자 우리 법인에 의뢰하신『강원도 춘천시 효자동 750 외 1필지 "부동산"』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩6,840,267	$6,316,000 + (1,092,222,960 \times 6/10,000 \times 0.8) \approx 6,840,267$
실 비	여 비	250,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	5,800	
	기 타 실 비	8,000	
	소 계	273,800	
특 별 용 역 비		-	1,000원 미만 절사
공 급 가 액		7,114,000	
부 가 세		711,400	
합 계		7,825,400	
기 납 부 착 수 금		300,000	
정 산 청 구 액		₩7,525,400	

■ 송 금 처

신협(03064-12-008587) 예금주: (주)가람감정평가법인 북부지사

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(1723-03-00060)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 북부지사장

TEL: 031-903-8844 FAX: 031-903-9929

법인 사업자등록번호: 128-85-52351