감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**부산치과의사신용협동조합 이사장**
건 명 :	**충청남도 아산시 신창면 행목리 498 외 4필지(행목로 202) 아산신창양우내안애 118동 보육시설호**
평가서번호 :	**중 앙 142022-1109-002**

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

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F)051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제22-1114-016호
발 행 일 자	2022.11.14

감정평가 심사인증서

본지사명	부산경남지사	감정평가서번호	142022-1109-002
감정평가액	金 **이십이억팔천사백만원정 (₩2,284,000,000.-)**		
제출처	부산치과의사신용협동조합		
담당평가사	전우철	기준시점	2022.11.10
물건종별	근린생활시설(구분)	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	충청남도 아산시 신창면 행목리　498 아산신창양우내안애 118동 보육시설호		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인　대 표 이 사



사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)

142022-1109-002

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 전 우 철 全祐徹印

(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장 손 주 형 孫周亨印

감정평가액	**이십이억팔천사백만원정 (₩2,284,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산치과의사신용협동조합 이사장	감정평가목적	공 매	
채 무 자	--	제 출 처	부산치과의사신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사리치개발	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목 록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2022.11.10	2022.11.10	2022.11.14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,284,000,000
		이	하 여	백	
합 계					**₩2,284,000,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 권 영 일 權寧一印

142022 - 1109 - 002

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 득산동 소재 '아산득산 농공단지' 서측 인근에 위치한 아산 신창 양우내안애 제118동 제보육시설호로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.11.10을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2022.11.10에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가법임.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 원가법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항을 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건의 호별위치는 현장조사 및 건축물대장 현황도면에 의거하여 위치확인 하였음.

7. 기타 참고사항

가. 본건의 평가목록 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 공부와 물적동일성이 인정됨.

다. 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이 내부이용상황 및 관리상태 등에 대한 확인이 곤란하여 귀 조합과의 협의 후 내부 확인은 생략하였으며, 탐문조사 및 외부관찰에 의한 호별 위치 등을 특정하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

라. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	충청남도 아산시 신창면 행목리 498외 4필지 [도로명 주소] 충청남도 아산시 신창면 행목로 202		
건물 명칭	아산 신창 양우내안애 제118동		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**사용승인일자**	2014.08.28
규모	지하1층 지상 3층	**대지면적**	50,057.3㎡

나. 대상 구분건물 개요

기호	호	층	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	제보육시설호	제지1층	어린이집	382.39	0	382.39	1,246.82
		제1층		392.25	0	392.25	
		제2층		392.25	0	392.25	
		제3층		330.84	0	330.84	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 충청남도 아산시 득산동 소재 '아산득산 농공단지' 서측 인근에 위치함.
	교 통	차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 양호함.
	주위환경	부근은 공동주택, 단독주택, 공업단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 및 입지조건은 보통임.
토지상황	형상, 지세	인접지 대비 등고평탄한 5필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트, 근린생활시설, 보육시설 부지로 이용중임.
	접면도로 상태	단지내 가로망 확보되어있음.
	토지이용계획 사항 등	대표지번 행목리 498번지 : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률><추가기재>경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인 바랍니다.
건물상황	구 조	구조 : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상3층 건물로서 외벽 : 몰탈위페인팅 및 드리아비트 등 마감, 창호 : 샷시창호 구조임.
	이용상황	공부상 어린이집(보육시설)이나, 기준시점 현재 폐문부재 상태임.
	냉난방설비	도시가스에 의한 난방설비 구비되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 소방설비 등이 되어있음.
기타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

가) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	전유단가 (천원/㎡)	거래시점 / 사용승인
①	매매	남성리 189-12 제2층 제20*호	198.7	100.2009	600,000	3,020	2021.12.30 / 2009.07.02
②	매매	행목리 497 아산에스알친오애아파트 제112동 제1층 제10*호	30.42	53.615	100,000	3,287	2020.05.23 / 2007.05.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(천원)	전유단가 (천원/㎡)	기준시점 / 사용승인
1	공매 (본건)	행목리 498외 아산 신창 양우내안애 제118동 제보육시설호	1,497.73	2,730,800	1,823	2020.05.27 / 2014.08.28
2	담보	행목리 497 아산에스알친오애아파트 제112동 제2층 제20*호	63.18	102,000	1,614	2022.06.10 / 2007.05.28.
3	담보	남성리 189-12 제2층 제20*호	285.6	642,000	2,248	2020.08.19 / 2013.03.14
4	담보	행목리 220-1 재동임대아파트 제3층 제31*호	65.13	79,000	1,213	2021.05.13 / 1999.11.10
5	담보	행목리 220-1 재동임대아파트 제2층 제20*호	90	243,000	2,700	2021.05.13 / 1999.11.10
6	담보	남성리 189-12 제1층 제10*호	916.022	3,976,000	4,341	2020.09.03 / 2009.07.02

2) 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례①>**을 비교거래사례로 선정함.

다. 가격 참고 자료

1) 본건의 가격수준

구 분	가격수준	비 고
본건 및 인근 유사물건	전유면적 기준 단가: 650,000~700,000원/㎡ 내외	지하층
	전유면적 기준 단가: 2,200,000~2,400,000원/㎡ 내외	1층
	전유면적 기준 단가: 1,600,000~1,700,000원/㎡ 내외	2층
	전유면적 기준 단가: 1,200,000~1,400,000원/㎡ 내외	3층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

마. 시점수정

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

[집합상가 자본수익률, 충청남도]

기간	변동률(%)	비 고
2021.12.30 ~ 2022.11.10	1.188	(1+0.0041*2/92)*(1+0.0033)*(1+0.0041)*(1+0.003)*(1+0.003*41/92) ≒ 1.01188

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

■ 지하층/거래사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.55	본건은 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.40	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**0.220**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 1층/거래사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.55	본건은 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.40	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**0.770**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 2층/거래사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.55	본건은 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**0.550**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 3층/거래사례①

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	0.55	본건은 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업시설과의 접근성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.80	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**0.440**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

층	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격	적용가격
					대상	사례		
지하 1층	600,000,000	1.00	1.01188	0.220	382.39	198.7	257,046,445	257,000,000
1층	600,000,000	1.00	1.01188	0.770	392.25	198.7	922,860,532	923,000,000
2층	600,000,000	1.00	1.01188	0.550	392.25	198.7	659,186,094	659,000,000
3층	600,000,000	1.00	1.01188	0.440	330.84	198.7	444,788,023	445,000,000
합 계								2,284,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제지1층	382.39	257,000,000	672,000
	제1층	392.25	923,000,000	2,353,000
	제2층	392.25	659,000,000	1,680,000
	제3층	330.84	445,000,000	1,345,000
합 계			2,284,000,000	

2. 결정의견

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

142022-1109-002

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	금액	비고
	충청남도 아산시 신창면 행목리	498 499	어린이집	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				
				지1층	382.39			
	충청남도 아산시 득산동 [도로명 주소] 충청남도 아산시 신창면 행목로 202	830 831 832 아산 신창 양우내안애 제118동		1층 2층 3층	392.25 392.25 330.84			
1	충청남도 아산시 신창면 행목리	498	대	제2종일반주거지역 자연녹지지역	48,070.5			
2	"	499	대	제2종일반주거지역	67.6			
3	충청남도 아산시 득산동	830	대	제2종일반주거지역	166			
4	"	831	대	제2종일반주거지역	1,620.2			
5	"	832	대	제2종일반주거지역	133			

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	금 액	비 고
				(내)				
가			제보육 시설호	지1층 철근콘크리트구조	382.39	1,497.73	2,284,000,000	공용면적 : 0.00㎡
				1층 철근콘크리트구조	392.25			
				2층 철근콘크리트구조	392.25			
				3층 철근콘크리트구조	330.84			
				1~5소유권대지권	1,246.82 50,057.3×----- 50,057.3	1,246.82		
					[토지, 건물	배분내역]		
					토지 :	685,200,000		
					건물 :	1,598,800,000		
	합 계						**₩2,284,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	충청남도 아산시 신창면 행목리 498 외 4필지(행목로 202) 아산 신창 양우내안애 제118동 제보육시설호(제지1층~제3층)



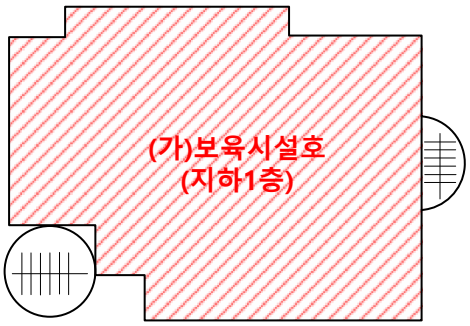
호 별 배 치 도

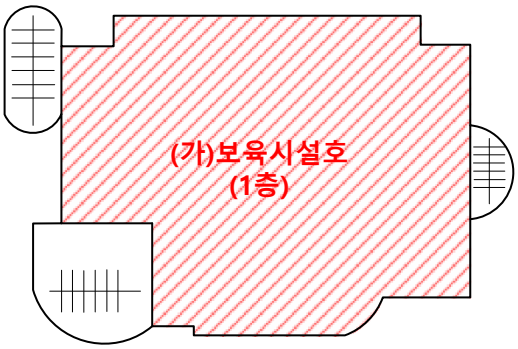
N

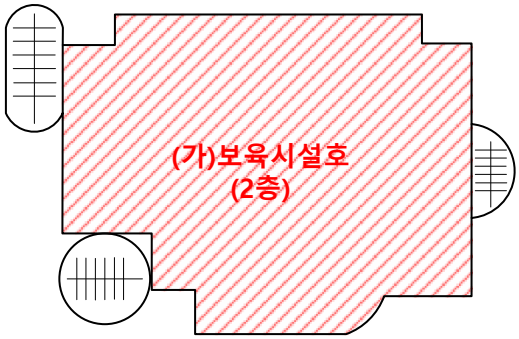
S

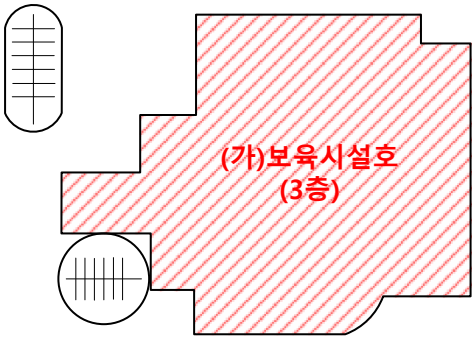
NONE SCALE

아산 신창 양우내안애 제118동 제지하1~3층 호별배치도

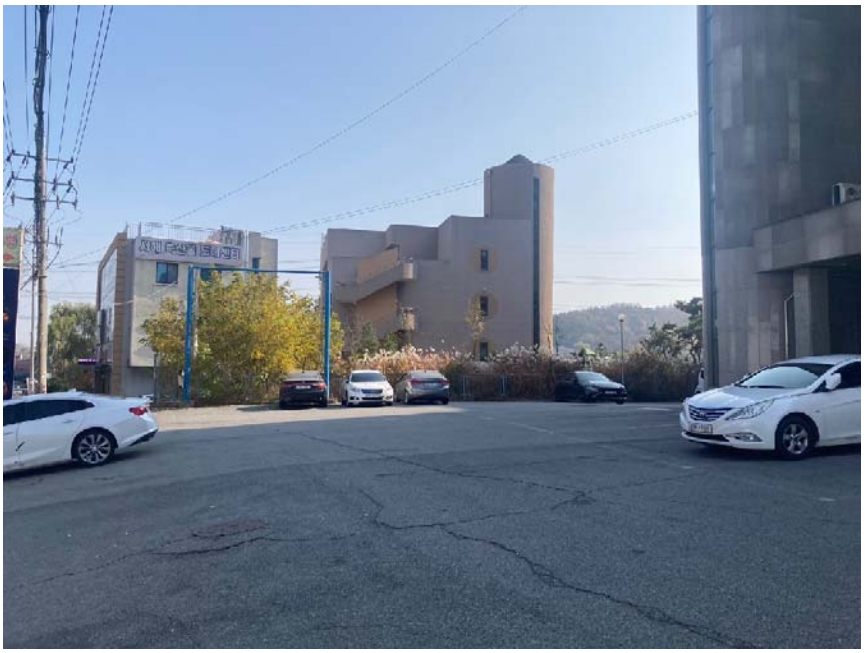








사 진 용 지



본건 주위전경(북서측에서 촬영)



본건 사진(남동측에서 촬영)