감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA23032407호
건 명	광주광역시 북구 운암동 783-2번지 외 소재 부동산

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

JA23032407

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 임재길 임재길 (인)

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	일백억삼천오백일십이만일천이백원(₩10,035,121,200.-)			
평가의뢰인	부산치과의사신용협동조합 이사장	감정평가 목적	일반거래(공매)	
		제 출 처	부산치과의사신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2023. 03. 29	2023. 03. 29	2023. 03. 30

감정평가내용

공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	2,769㎡	토지	2,769㎡	-	4,442,910,000
건물	3,883.48㎡	건물	3,883.48㎡	1,440,000	5,592,211,200
	이	하	여	백	
합 계					₩10,035,121,200.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 李 益 熙 (인)

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2023-03-29]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	광주광역시 북구 운암동	783-2	대	제2종 일반주거지역	1,944	2,243	1,690,000	3,790,670,000	일단지
2	동소	783-3	대	제2종 일반주거지역	299				
3	동소	783-15	답	제2종 일반주거지역	526	526	1,240,000	652,240,000	
	소 계							\ 4,442,910,000	
가	동소 [도로명주소] 광주광역시 북구 동운로 176	783-2, 783-3 보명암 요양병원	요양병원	철골철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상4층					관찰감가 1,600,000 x 36/40
			요양병원	1층	788.62	3,883.48	1,440,000	5,592,211,200	
			요양병원	2층	772.32				
			요양병원	3층	772.32				
			요양병원	4층	772.32				
			요양병원	지1층	777.9				
	소 계							\ 5,592,211,200	
	합 계							₩10,035,121,200.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	비 고
1	광주광역시 북구 운암동	783-2	대	1,944	2종일주	소로한면	가장형 평지	일단지
2		783-3	대	299				
3		783-15	답	526	2종일주	소로한면	부정형 평지	-

나. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비 고
가	광주광역시 북구 운암동	783-2, 783-3	철골철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상4층	요양병원	3,883.48	2006.03.03 (2019.12.24 : 증축 및 용도변경에 따른 대수선)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지감정평가요항

1) **위치 및 부근의 상황**
감정평가 대상토지는 광주광역시 북구 운암동 소재 '서강고등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 각종 근린생활시설 및 단독주택, 공동주택 등으로 형성된 지역임.

2) **교통상황**
차량접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

3) **형상 및 지세**
일련번호(1,2)는 일단지 가장형, 일련번호(3)은 부정형의 토지로서, 지세는 인접지와 등고평탄함.

4) **이용상태**
일련번호(1,2)는 요양병원, 일련번호(3)은 일련번호(1,2)의 부속 마당 등임.

5) **도로상태**
공히 북측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 접하고, 일련번호(3)토지는 서측으로 노폭 약 2미터 내외의 막다른 도로와도 접함.

6) **토지이용계획관계 및 공법상 제한상태**
일련번호(1): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.
일련번호(2): 제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.
일련번호(3): 제2종일반주거지역, 시가지경관지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>.

7) **제시목록외의 물건**
없 음.

8) **공부와의 차이**
없 음.

9) **임대관계**
라. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) **기타 참고사항**
없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 건물감정평가요항

1) **구조 및 현상**

철골철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층, 지상4층 건물로서, 2006년 03월 03일자로 신축 후 2019년 12월 24일자로 각층 일부 증축 및 용도변경에 따른 건물 전체 대수선하였으며, 현상 보통임.

- 외 벽 : 알미늄복합판넬 및 인테리어 마감 등.
- 내 벽 : 벽지마감, 인테리어 마감, 몰탈위페인트 마감 등.
- 바 닥 : 아스타일 및 타일 마감 등.
- 천 정 : 텍스 마감 등.
- 창 호 : 샤시이중창 등.

2) **이용상태**

요양병원(상호: 제암암병원, 북광주의원)으로서,

- 1층: 진료실, 상담실, 원무과, 입원실 등.
- 2~4층: 입원실, 간호사실 등.
- 지하1층: 식당, 물리치료실, 프로그램실 등.

3) **부대설비**

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 승강기설비, 천정매립형 시스템 냉.난방설비, 수변전설비, 발전설비 등이 되어 있음.

4) **부합물 및 종물관계**

--

5) **공부와의 차이**

없 음.

6) **임대관계**

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

7) **기타 참고사항**

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가목적

감정평가 대상물건은 광주광역시 북구 운암동 소재 '서강고등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 일반거래(공매)를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 03월 29일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2023년 03월 29일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

감정평가 대상물건의 임대관계 조사는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) **대상물건에 적용한 감정평가방법**

가) 감정평가 대상토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

나) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조,「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가 방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

나. 감정평가액 산출과정

1) **공시지가기준법에 의한 토지가액 산정**

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 일련번호(3)토지는 시가지경관지구에 속하는 점을 감안하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(광주광역시 북구) [공시기준일 : 2023. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	운암동 782-2	대	212	주상용	2종 일주	소로한면	사다리 평지	705,800	1~3

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	-0.103	광주광역시 북구 (23.01.01~23.03.29) 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : -0.056 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.045 (1 - 0.00056) * (1 - 0.00045 * 29/28) ≒ 0.99897

※ 2023년 03월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사 · 발표되지 아니하여, 2023년 02월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적	1.00	0.98	대상토지가 접면너비 등에서 우등하나, 면적 등에서 열등하여 전체적으로 다소 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적	1.00	0.90	대상토지가 형상 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.80	대상토지가 시가지경관지구 및 지목 등에서 열등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.72	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

"감정평가에 관한 규칙" 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(광주광역시 북구) (자료출처: 한국감정평가사협회)

일련번호	구분	물건내용	기준시점	감정평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경매	운암동 803-19 (대, 69㎡)	2021.05.06	1,630,000	496,800	2종일주
2	취득처분	운암동 1190-42 (대, 85㎡)	2022.09.06	평균 1,720,000	-	2종일주
3	일반 거래	운암동 781-30 (답, 39㎡)	2022.11.02	2,450,000	672,800	2종일주
4	담보	동림동 895-7 (대, 1,476㎡)	2022.02.10	1,720,000	433,800	2종일주
5	담보	운암동 783-4 (답, 374㎡)	2021.12.16	1,190,000	416,600	2종일주
6	담보	운암동 376-10 (대, 155㎡)	2022.03.21	1,560,000	557,000	2종일주
7	담보	감정평가 대상토지	2020.07.17	(1,2): 1,240,000 (3): 862,000	445,400 외	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(광주광역시 북구) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원/㎡)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	운암동 809-5 (대: 172㎡ 건물: 164.12㎡)	2022.08.22	\280,000,000.- (약 1,422,000/㎡)	515,400	2종일주
의 견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지단가를 추정함. 2) 건물가액 추정(1990.07.16 신축, 시멘트벽돌조 2층, 주택) 164.12㎡ x @216,000(@750,000 x 13/45) = 35,449,920.- 3) 토지단가: (280,000,000 - 35,449,920) ÷ 172㎡ ≒ 1,422,000/㎡				
B	운암동 373-3, 841-20, 841-11, 841-22 (대,답,도로 : 2,666㎡)	2022.12.15	\4,440,000,000.- (약 1,665,000/㎡)	1,114,000	2종일주
의 견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래금액임. 2) 토지단가: 4,440,000,000 ÷ 2,666㎡ ≒ 1,665,000/㎡				
C	동림동 273 (답: 1,279㎡)	2021.04.28	\3,322,055,000.- (약 2,571,000/㎡)	840,200	2종일주 근린상업
의 견	1) 상기 거래금액은 토지만의 거래금액임. 2) 토지단가: 3,322,055,000 ÷ 1,279㎡ ≒ 2,571,000/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 감정평가 대상물건 거래사례 (최근 3년 내)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
해 당 없 음.					
의 견	-				

(마) 감정평가 대상토지의 개별공시지가

공시기준일	2020. 01. 01	2021. 01. 01	2022. 01. 01	비고
일련번호(1)	445,400	506,300	567,300	-
일련번호(2)	334,100	370,400	396,400	-
일련번호(3)	334,100	370,400	367,100	-

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가 대상토지 및 인근 유사토지	일련번호(1,2): 1,700,000 내외 일련번호(3):1,250,000 내외	인근 부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)
①감정평가 사례(1)기준 표준지의 가액		1,630,000	주1) 1.03969	주2) 1.00	주3) 1.02	1,728,588
②표준지의 기준시점 현재가액		705,800	0.99897	-	-	705,073
주1) 시점수정		광주광역시 북구 주거지역 (2021.05.06 ~ 2023.03.29)				1.03969
주2) 지역요인		사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.00
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02
	비고	획지조건: 사례 대비 표준지는 접면도로상태에서 열등하나, 형상에서 우등하여 전체적으로 다소 우등함.						
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)								2.452

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인보정함.	2.45

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 적용단가 결정

일련번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	705,800	0.99897	1.00	0.98	2.45	1,692,880	1,690,000
3	705,800	0.99897	1.00	0.72	2.45	1,243,748	1,240,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1,2	2,243	1,690,000	3,790,670,000	일단지
3	526	1,240,000	652,240,000	-
합 계			4,442,910,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(광주광역시 북구) (자료출처: 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	거래단가(원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가(원/㎡)	비고(적용토지)
A	운암동 809-5	2종 일주	대	172	1,422,000	2022.08.22	515,400	1~3

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	0.134	광주광역시 북구 (22.08.22~23.03.29) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.187 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.110 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.086 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.005 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.015 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : -0.056 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.045 (1 + 0.00187 * 10/31) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00086) * (1 - 0.00005) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00056) * (1 - 0.00045 * 29/28) ≒ 1.00134

※ 2023년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2023년 01월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1,2)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.12	대상토지가 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.10	대상토지가 인근환경 등에서 우등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적	1.00	0.97	대상토지가 접면너비에서 우등하나, 접면도로상태 및 면적에서 열등하여 전체적으로 다소 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.12	대상토지가 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 인근 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.10	대상토지가 인근환경 등에서 우등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적,접면너비, 깊이,형상 등	면적	1.00	0.89	대상토지가 접면도로상태 및 형상에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.80	대상토지가 시가지경관지구 및 지목 등에서 열등함.
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.88	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	1,422,000	1.00	1.00134	1.00	1.20	1,708,686	1,700,000
3	1,422,000	1.00	1.00134	1.00	0.88	1,253,036	1,250,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1,2	2,243	1,700,000	3,813,100,000	일단지
3	526	1,250,000	657,500,000	-
합 계			4,470,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 2006년 03월 03일자로 신축되었으나, 2019년 12월 24일자로 각층 일부 증축 및 용도변경에 따른 대수선한 점 등을 참작하여 관찰감가함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2022년 한국부동산연구원 발행 건물재조달원가 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
10-01-05-09	병원	철근콘크리트조/ 소형(5,000㎡이하)/ 평지붕	3	1,469,000	50 (45~55)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1~4층, 지하1층	요양병원	철골철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	3급 이하	1,350,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	건물 내	바닥면적 기준	100,000	-
화재탐지설비	건물 내	바닥면적 기준	15,000	화재경보기 등
소화전설비	건물 내	바닥면적 기준	15,000	옥내소화전 등
승강기설비	건물 내	바닥면적 기준	20,000	24인승 1,600Kg
냉.난방설비	건물 내	바닥면적 기준	80,000	천정매립형
수변전설비	건물 내	바닥면적 기준	15,000	500Kw
발전설비	건물 내	바닥면적 기준	5,000	90Kw
기타설비	-	-	-	-
소 계	1~4층, 지하		250,000	-

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층, 지하1층	3급 이하	1,350,000	250,000	1,600,000	1,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층, 지하 1층	2006.03.03 (2019.12.24 : 증축 및 용도변경에 따른 대수선)	1,600,000	36	40	1,440,000	1,440,000	-
관찰감가 적용사유			2006년 03월 03일자로 신축되었으나, 2019년 12월 24일자로 증축 및 용도변경에 따른 대수선한 점 등을 참작하여 관찰감가함.					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1~4층, 지하1층	3,883.48	1,440,000	5,592,211,200	관찰감가
합 계				5,592,211,200	-

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액(원)	건물 시산가액(원)	비고
공시지가기준법	4,442,910,000	-	-
거래사례비교법	4,470,600,000	-	-
원가법	-	5,592,211,200	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.
따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

2) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

3) 감정평가 대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

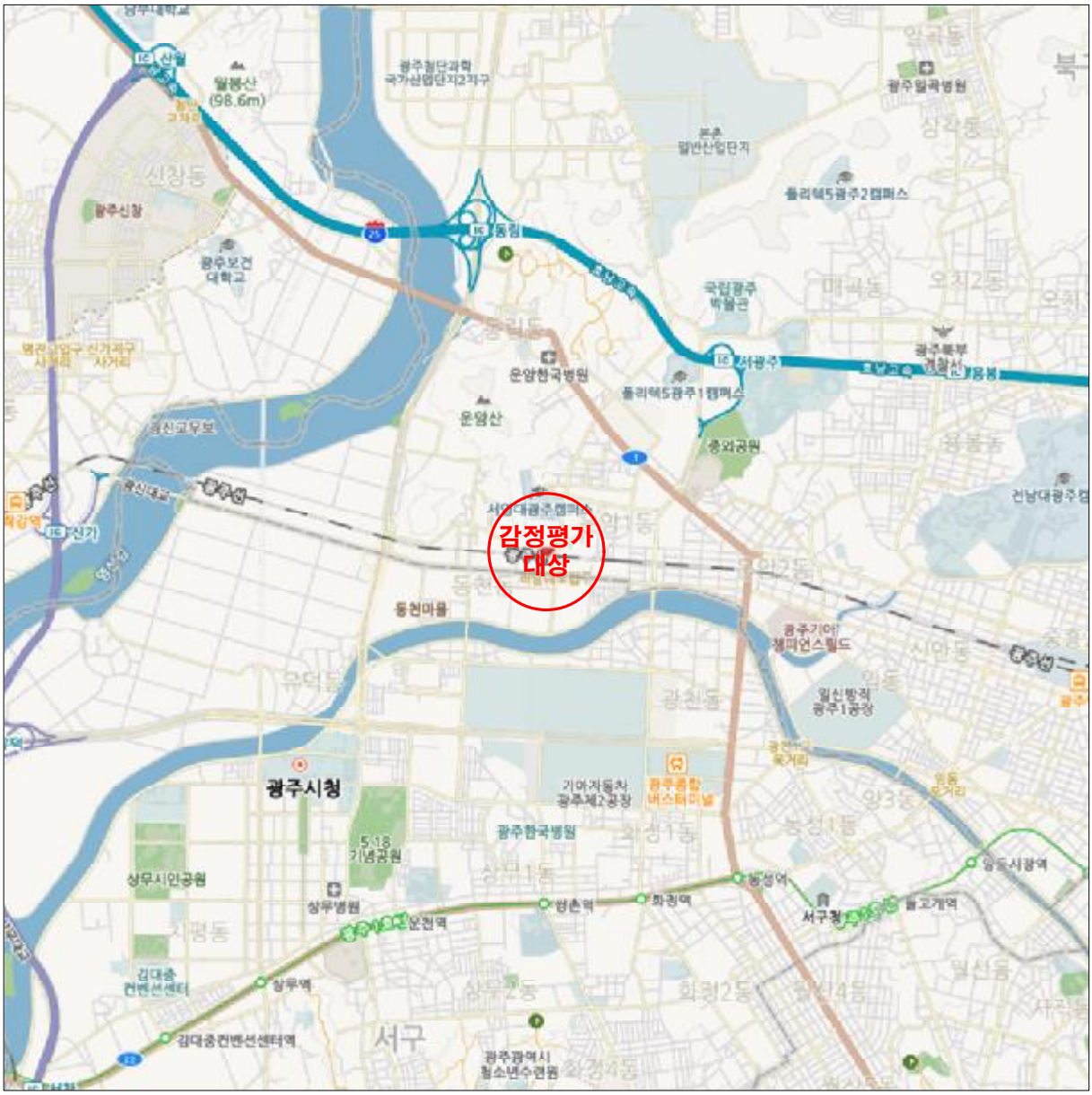
구분	감정평가액(원)
토지	4,442,910,000
건물	5,592,211,200
합 계	10,035,121,200

광 역 위 치 도

N

S

감정평가대상	광주광역시 북구 운암동 783-2 외

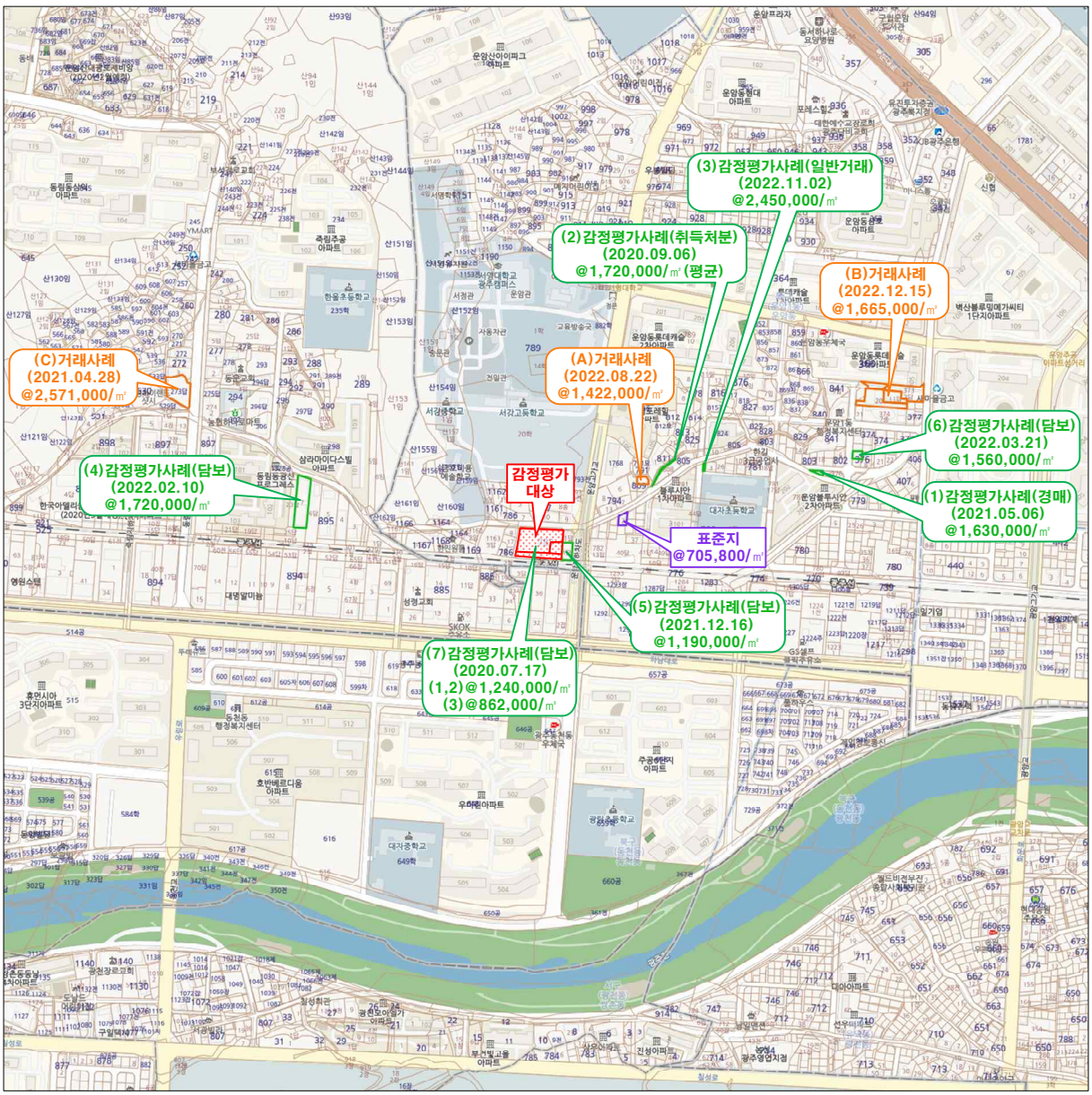


상 세 위 치 도

N

S

감정평가대상	광주광역시 북구 운암동 783-2 외

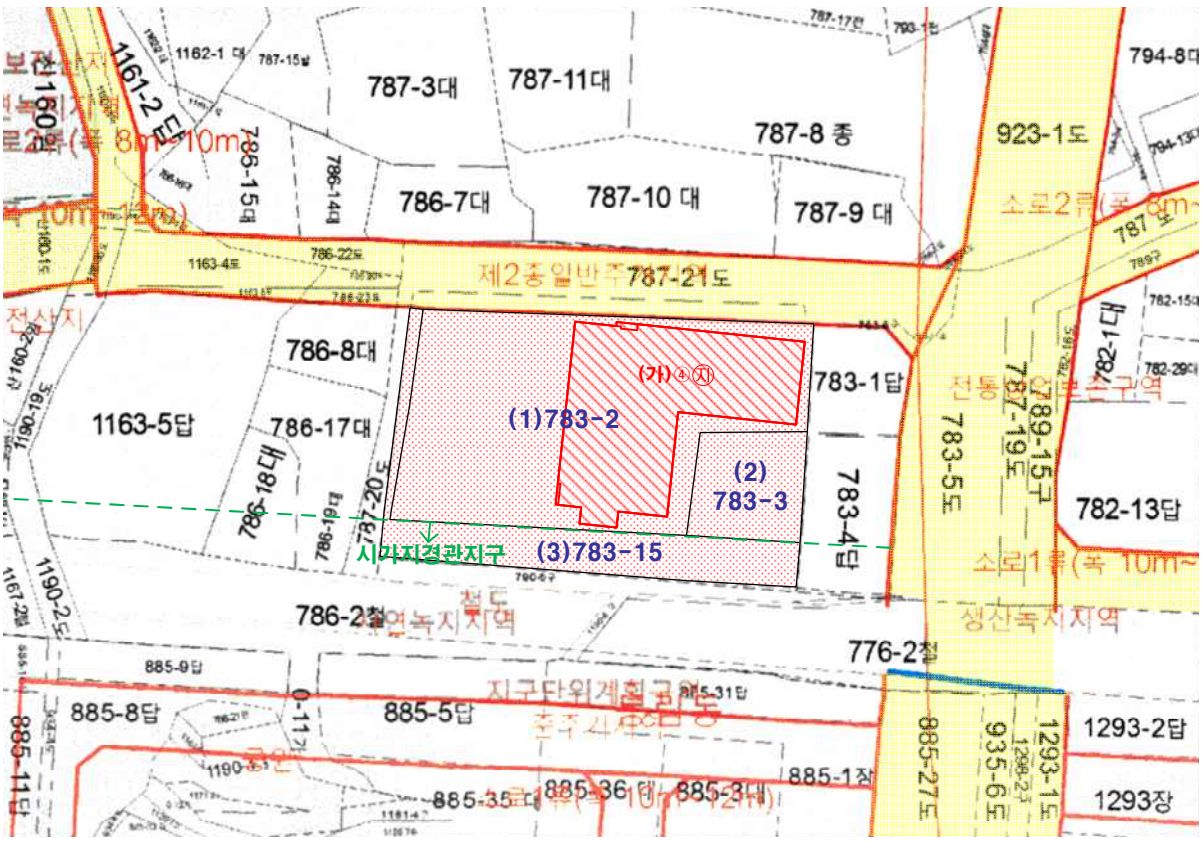


지 적 개 황 도

N

S=1/1200

S

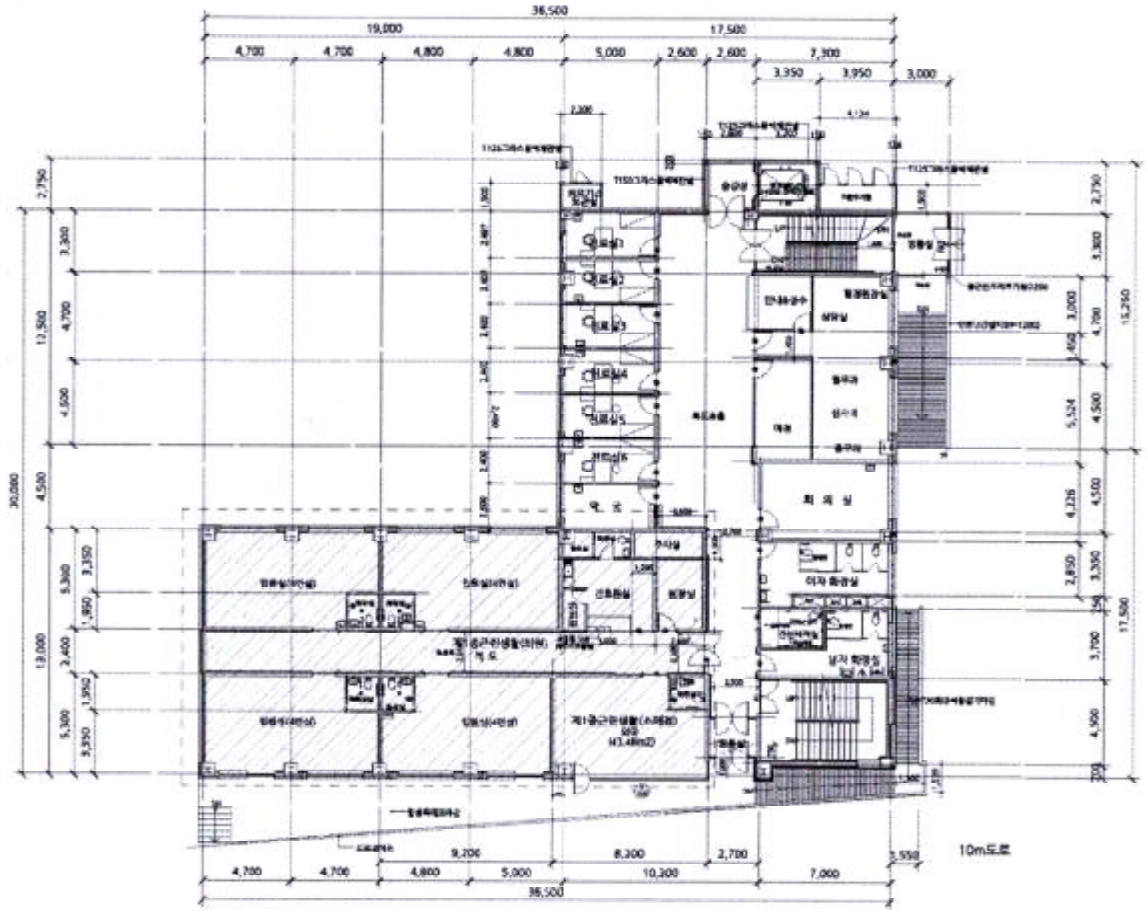


건 물 개 황 도

S

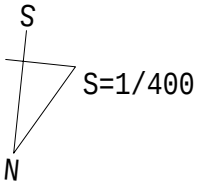
S=1/400

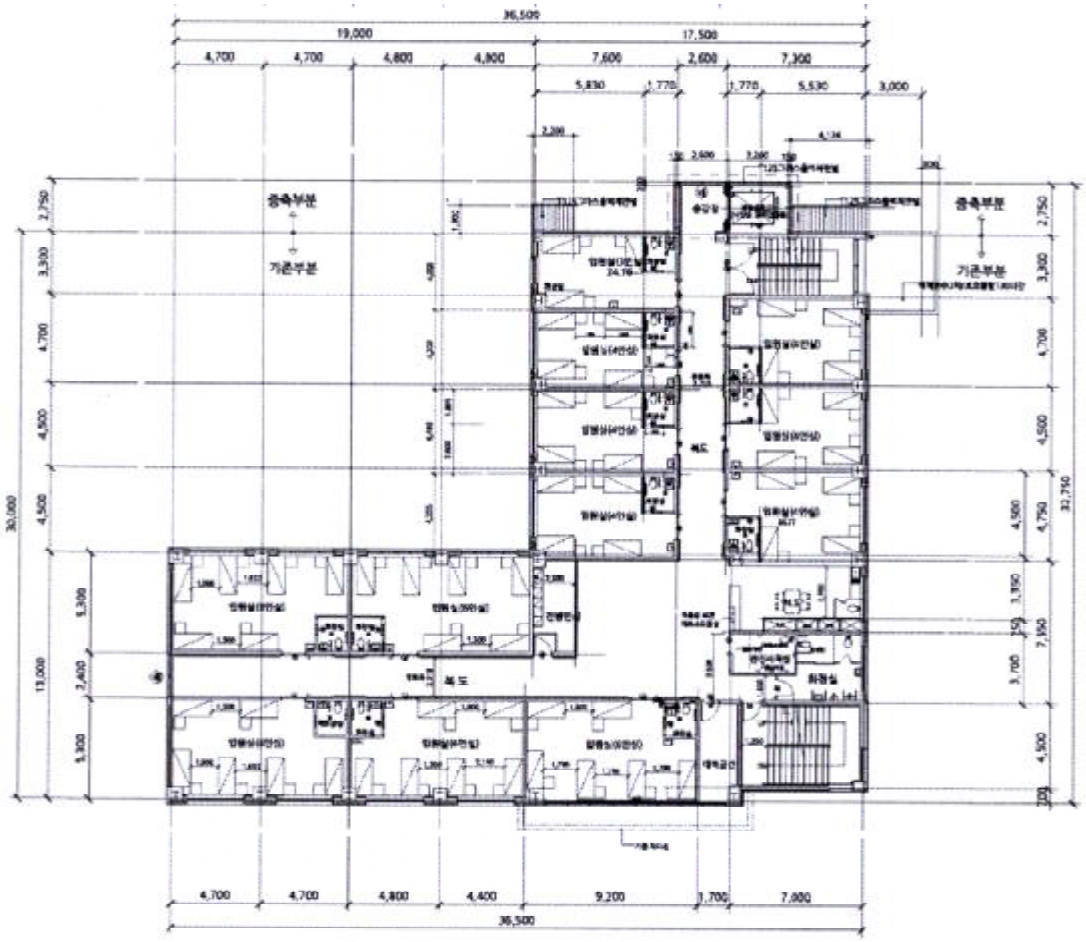
N



(가) 1층 [공부면적 : 788.62㎡]

건 물 개 황 도





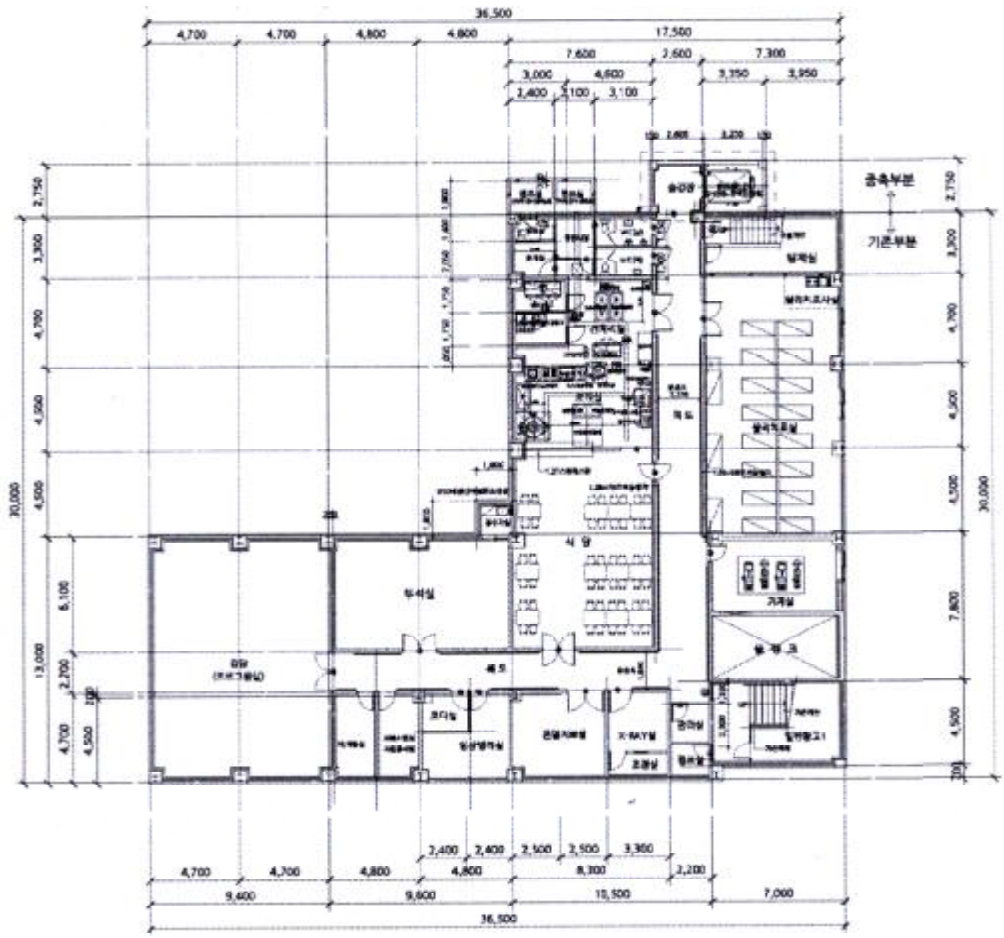
(가) 2~4층(면적동일) [공부면적 : 각층 772.32㎡]

건 물 개 황 도

S

S=1/400

N



(가) 지1층 [공부면적 : 777.9㎡]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 전경	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상(3) 전경	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가)	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가)	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 1층 내부	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 1층 내부	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2~4층 복도	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2~4층 복도	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2~4층 병실 내부	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2~4층 병실 내부	-	2023. 03. 29

사 진 용 지

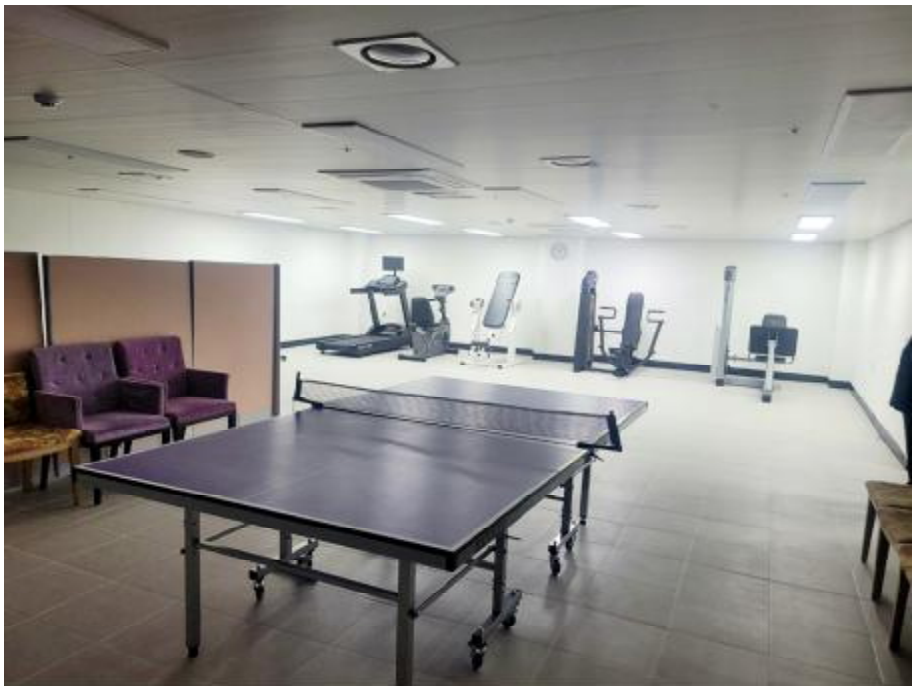


사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 2~4층 휴게실 내부	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 지하1층 내부 (물리치료실)	-	2023. 03. 29

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 지하1층 내부 (프로그램실)	-	2023. 03. 29



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
기호(가) 지하1층 내부 (식당)	-	2023. 03. 29

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA23032407호

부산치과의사신용협동조합 이사장 귀하

一金팔백팔십일만오천사백원整 (₩8,815,400.-)

1. 2023.03.24자로 의뢰하신 『광주광역시 북구 운암동 783-2번지 외 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	7,866,072	7,845,000 + (35,121,200 x 6/10,000) ≒7,866,072
나. 여 비	110,200	
토 지 조 사 비	-	* 1부 발송.
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	7,600	* 사업자등록번호 : 607-85-24120
기 타 실 비	21,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	148,800	
합 계	8,014,000	
부 가 가 치 세	801,400	
총 계	8,815,400	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩8,815,400.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA23032407) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산은행 033-13-000654-6 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준
(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)