

# 감정평가서

번호	D11404-2-2903
건명	대전광역시 유성구 덕명동 523 소재 부동산
의뢰인	(주)하나자산신탁

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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인  
P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : (02)514-8811 FAX : (02)514-8812

# (부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
( 정 승 희 )

(인)

감정평가액	<b>一 金 一 百 一 十 三 萬 一 千 一 百 一 十 五 萬 三 千 六 百 元 整</b> (\16,814,153,600. -)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가목적	공 매 (승인번호: P140513-D101)		
채무자	-		제출처	(주)하나자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)운암건설 (수탁자: (주)하나다올신탁)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2014. 05. 02	2014. 04. 29 ~ 2014. 05. 02	2014. 05. 08	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	18,118.7	토지	18,118.7	928,000	16,814,153,600
	이		하	여	백	
	합 계					\16,814,153,600. -
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					
	(인)					

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 덕명동 소재 “덕송초등학교” 남측 인근 덕명도시개발구역 내에 위치하는 부동산으로서, (주)하나자산신탁의 공매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 ‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’ 및 ‘감정평가에 관한 규칙’ 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

### 3. 감정평가방법

본건 토지는 인근 지역에 소재하는 비교표준지 공시지가를 기준으로 자가변동률로 시점수정하고 인근지대의 상황, 위치, 면적, 입지조건, 이용상황, 지반, 지세, 교통 및 접근조건 등 제반 가치형성요인과 인근 유사토지의 시세 등을 종합 참작하여 가격을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2014 년 05 월 02 일입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 지역 및 토지 개황

### 1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 유성구 덕명동 소재 “덕송초등학교” 남측 인근 “덕명도시개발지구”에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 미성숙주거지역입니다.

### 2. 도로 및 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 가능하고, 대중교통사정은 보통 시 됩니다.

### 3. 지세 및 토지 이용상황

인접대지 및 도로와 대체로 등고 평탄하며, 현황 주거나지 상태입니다.

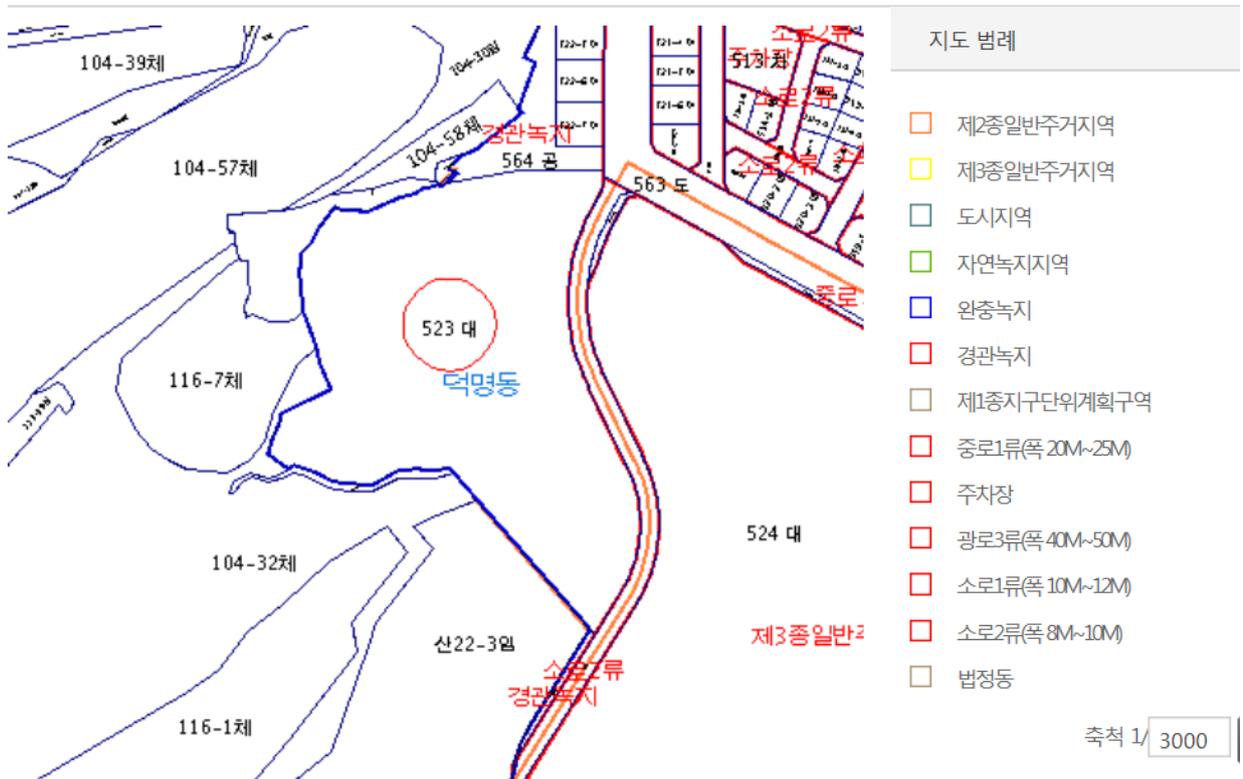
본건에 펜스가 설치된 상태로 무단점용 및 경작금지 안내문이 있으며, 잠금장치가 되어 있어, 당해 필지로의 출입은 곤란하며, 이동이 용이한 컨테이너가 소재하므로, 참고하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

토지소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
대전광역시 유성구 덕명동	523	대	18118.7

지역,지구등 지정여부	「국토의계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역,지구등	도시지역( ),제2종일반주거지역(덕명지구),제1종지구단위계획구역(2012-06-29)(덕명지구),소로2류(2012-06-29)(덕명지구)(접합),중로1류(2012-06-29)(덕명지구)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역,지구등	가축사육제한구역( )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,도시개발구역(덕명지구)<도시개발법>,상대정화구역(덕송초등학교)<학교보건법>
「토지이용규제 기본법」시행령」제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항		





# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 덕명지구 지구단위계획 시행지침

단독주택용도 분류표

구 분	도면표시	지정용도
단독 주택 용지	일반형	R1 ·단독주택 (다가구주택의 경우 3가구 이하로 제한) ·지하1층 및 지상1층에 한하여 제1종근린생활시설 및 제2종근 린생활시설 중 가~라항, 바항, 자항, 카항 허용
		R2 ·단독주택 (다가구주택의 경우 3가구 이하로 제한) ·연면적 60%이내의 범위에서 제1종근린생활시설 및 제2종근린 생활시설 중 가~라항, 바항, 카항 허용
	블록형	R3 ·단독주택 ·3층이하 공동주택

④ 도면표시방법

지정용도	권장용도	불허용도
------	------	------

R(1,2,3)	-	-
----------	---	---

제 8 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

① 단독주택용지의 건축물의 용적률, 건폐율 및 높이는 다음 표에 적합하여야 한다.

구 분	일반형	블록형	비 고
건폐율	60%	60%	
용적률	200%	200%	
높 이	3	3	·지상1층 필로티구조 주차장 조성시만 4층 허용

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 개요

토지는 인근 지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근 지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 가격을 결정합니다.

#### - 대상 토지 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡) (2013년)
1	덕명동 523	18,118.7	대	2종일주	주거나지	부정형 평지	중로한면	758,000

#### 나. 비교 표준지

##### 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 선정하였습니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 비교표준지

(2014.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
가	덕명동 516-2	297.7	대	2종일주	주거나지	사다리 평지	소로각지	636,000

#### 다. 시점수정(지가변동률: 대전광역시 유성구 주거지역 2014.01.01~2014.05.02)

기 간	변 동 률 (%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.03.31	0.096	-
2014.03.01 ~ 2014.03.31	-0.091	-
2014.04.01 ~ 2014.05.02	$-0.091 \times 32/31$	-
누 계	0.002	1.00002배

※ 2014년 4월 이후 지가변동률 미고시로 2014년 3월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

#### 라. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 기호(1)

조건	항목	세항목	본건 /표준지	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	계통 및 연속성에서 본건이 다소 열세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스 등			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 광평수로 면적에서 다소 열세(0.97)하고 부정형(0.97)으로 세장형인 표준지보다 다소 열세합니다.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 유사합니다.
		기타		
격차율 누계			0.912	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 바.그 밖의 요인 보정

#### 1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가 상승률, 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) 등의 취지에 따라 정상가격 산정을 위해 필요합니다.

#### 2) 인근 평가전례 및 실거래가

[출처: 한국감정원, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물				기준시점
#1	덕명동 522-1	대	409.20	2 종일주	1,120,000	담보
		-	-			2014.01
#2	덕명동 522-6	대	377.9	2 종일주	1,032,000	실거래
		-	-			2014.01.20
#3	덕명동 518-6	대	293	2 종일주	1,063,000	실거래
		-	-			2014.01.14
#4	덕명동 511-4	대	362.8	2 종일주	1,000,000	실거래
		-	-			2014.01.16

#### 3) 인근 유사 토지의 지가수준

본건 인근 유사 부동산의 시세는 위치, 형상, 도로상태, 이용상황 등에 따라 가격 차이를 보이고 있으며 900,000~1,100,000 원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 보정률의 산정

### 가) 사례선정

기호#2를 그 밖의 요인 보정률 산정을 위한 사례로 채택하였습니다.

### 나) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격 대비 평가전례(거래사례)기준의 표준지가격과의 격차를  
을 기준으로 산정합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가전례(거래사례)기준 표준지가격  

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

### 다) 기호#2 사례를 기준으로 한 표준지가격

구 분	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	
사례#2기준 표준지가격	1,032,000	1.00063	1.00	0.99	1,022,000	<b>1.605</b>
구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정		산출단가 (원/㎡)		
표준지의 기준시점 현재가격	636,000	1.00002		636,000		

※ 시점수정치 - 유성구 주거지역(2014.01.20-2014.05.02) : 1.00063

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 개별요인 비교치

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
표준지 /사례	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99

- 가로의 계통 및 연속성 등에서 표준지가 다소 열세합니다.

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정률로 60%(1.60)를 상향 보정합니다.

### 사. 적용단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	636,000	1.00002	1.00	0.912	1.60	928,070	928,000

## 토지 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	대전광역시 유성구 덕명동	523	대	2종일주	18,118.7	18,118.7	928,000	16,814,153,600	
	합 계						\16,814,153,600.-		
				이 하		여	백		