감정평가서

감정의뢰인	코리아신탁주식회사 대표이사 최익종
건 명	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 소재 구분건물
감정서번호	H1902-3-1201호

발송 No. 2019. 02. 18 프라임감정평가법인㈜

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 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인㈜ 경기동부지사

경기도 구리시 건원대로 34번길 11, 샤르망 501호(인창동670-8)

TEL.(031)566-9300 FAX.(031)566-7200

지 사 장 하 세 영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 양범식 양 범 식 (인)

프라임감정평가법인㈜ 경기동부지사 지사장 하 세 영 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십삼억사천구백만원정(₩3,349,000,000.-)			
의뢰인	코리아신탁주식회사 대표이사 최익종	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	코리아신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2019.02.15.	2019.02.15.	2019.02.18.

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	23개호	구분건물	23개호	-	3,349,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩3,349,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 하 세 영 하 세 영 (인)

프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 "당진초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(제층 제101호 ~ 제7층 제702호 총23개호)로서 코리아신탁주식회사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황, 공법상 제한 등

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지 [도로명주소]	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 충청남도 당진시 무수동로 253
	건물명 : -
	주용도 : 공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설
	주구조 : 철근콘크리트구조
	규모 : 지하1층/지상7층
	용도지역 및 기타 공법상 제한 : 제2종일반주거지역
	사용승인일 : 2017.11.06.

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
가	제1층 제101호	64.340	34.927	-
나	제2층 제201호	43.658	23.699	-
다	제2층 제202호	41.982	22.789	-
라	제2층 제203호	40.353	21.905	-
마	제2층 제204호	42.663	23.159	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
바	제3층 제301호	43.658	23.699	-
사	제3층 제302호	41.982	22.789	-
아	제3층 제303호	40.353	21.905	-
자	제3층 제304호	42.663	23.159	-
차	제4층 제401호	43.658	23.699	-
카	제4층 제402호	41.982	22.789	-
타	제4층 제403호	40.353	21.905	-
파	제4층 제404호	42.663	23.159	-
하	제5층 제501호	53.794	29.201	-
거	제5층 제502호	44.486	24.149	-
너	제5층 제503호	41.971	22.783	-
더	제5층 제504호	54.593	29.635	-
러	제6층 제601호	53.794	29.201	-
머	제6층 제602호	31.203	16.938	-
버	제6층 제603호	30.496	16.554	-
서	제6층 제604호	54.593	29.635	-
어	제7층 제701호	57.590	31.262	-
저	제7층 제702호	55.374	30.059	-

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2019년 2월 15일로 하였음.

- 본건에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2019년 2월 15일임.

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 탐문조사 등에 의거하여 점유부분의 위치를 확인하였고, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 실지조사 결과 본건의 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

- 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)	
원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

□ 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

□ 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 결정의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건은 임대가 가능한 부동산으로서 수익환원법(대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 수익환원법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황, 구조, 수량 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

- 본건 집합건축물대장 표제부상 연면적은 1,888.274㎡로 등재되어 있으나 각 호 전유부의 전유면적과 공용면적을 합한 면적은 1,927.933㎡로 약 39.659㎡의 차이가 있는 상태로서 공부조사 결과 제501호와 제601호의 공용면적 중 주차장 면적이 잘못 배분되어 발생한 차이로 조사되었는 바, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

- 본건 전입세대 열람 결과 전입신고한 세대는 없는 것으로 조사되었고 건물 외부 및 내부에 점유자 및 유치권을 주장하는 자는 없는 것으로 확인되었으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 비준가액

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국감정원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명	동 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점
1	당진시 읍내동 255-6 외	효명프라자	- 1/107	55.68	570,000,000 10,200,000	2018.06.10.
2	당진시 읍내동 1451	당진1차 푸르지오	120 지1/117	97.6425	890,000,000 9,110,000	2018.03.30.
3	당진시 읍내동 146-8 외	-	- 3/302	41.073	143,000,000 3,480,000	2016.07.22.
4	당진시 읍내동 245-1	-	- 3/301	58.72	173,500,000 2,950,000	2017.03.17.
5	당진시 읍내동 245-1	-	- 5/502	70.69	179,500,000 2,540,000	2016.05.20.

※ 거래단가는 사사오입하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

나. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 가치형성요인이 같거나 비슷하고 주차장 지분을 함께 거래하여 비교가능성이 높은 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지	건물명	동 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점
1	당진시 읍내동 255-6 외	효명프라자	- 1/107	55.68	570,000,000 10,200,000	2018.06.10.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점
3	당진시 읍내동 146-8 외	-	- 3/302	41.073	143,000,000 3,480,000	2016.07.22.
5	당진시 읍내동 245-1	-	- 5/502	70.69	179,500,000 2,540,000	2016.05.20.

다. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

라. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 근린생활시설은 비교적 최신 거래사례를 선정하여 한국감정원에서 조사·발표하는 상업용부동산임대동향조사 분기별 자본수익률(집합매장용)을 적용하였고 다세대 및 오피스텔은 한국감정원 전국주택가격동향조사 아파트, 연립다세대 매매가격지수 및 국민은행 유형별 매매가격지수를 비교·검토하여 적용하였음.

[근린생활시설]

지역	산정기간	분기별 자본수익률(%)		산출내역	시점수정치
충청남도	2018.06.10 ~ 2019.02.15.	2018년 2분기	0.04	(1+0.0004*21/91)*1.0046*(1-0.0027)*(1-0.0027*46/92)	1.00063
		2018년 3분기	0.46		
		2018년 4분기	-0.27		

※ 2019년 1분기 자본수익률은 미발표되어 2018년 4분기 자본수익률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[다세대(도시형생활주택)]

지역	산정기간	월별 매매가격지수			산출내역	시점수정치
충청남도	2016.07.22. ~ 2019.02.15.	한국 감정원	2019년 01월	96.30	96.30/100.40	0.95916
			2016년 07월	100.40		
		국민 은행	2019년 01월	100.00	100.00/104.40	0.95785
			2016년 07월	104.40		

※ 2019년 2월 매매가격지수는 미발표되어 2019년 1월 매매가격지수를 적용하였음.

[오피스텔(아파트)]

지역	산정기간	월별 매매가격지수			산출내역	시점수정치
충청남도 당진시	2016.05.20. ~ 2019.02.15.	한국 감정원	2019년 01월	94.60	94.60/100.90	0.93756
			2016년 05월	100.90		
		국민 은행	2019년 01월	100.00	100.00/105.90	0.94429
			2016년 05월	105.90		

※ 2019년 2월 매매가격지수는 미발표되어 2019년 1월 매매가격지수를 적용하였음.

한국감정원 전국주택가격동향조사 아파트, 연립다세대 매매가격지수 및 국민은행 유형별 매매가격지수를 비교·검토한 결과 서로 유사하게 산정되어 그 합리성이 인정되는 바, 한국감정원 전국주택가격동향조사 아파트, 연립다세대 매매가격지수에 의한 시점수정치를 적용하였음.

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

[상업용]

상업용 구분건물 가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 노후도, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

[주거용]

주거용 구분건물 가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호 (가) ---------- 거래사례 (1)	0.70	0.80	0.90	1.00	0.504
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 배후지의 크기, 차량이용의 편의성 등에서 열세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등에서 열세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.				
기호 (나),(마),(바),(자),(차),(파) ---------- 거래사례 (3)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	- 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함.				
기호 (다),(라),(사),(아),(카),(타) ---------- 거래사례 (3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 본건과 사례는 제반 가치형성요인이 대등함.				
기호 (하),(더),(러),(서) ---------- 거래사례 (5)	1.05	1.05	1.02	1.00	1.125
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함.				
기호 (거),(너),(머),(버) ---------- 거래사례 (5)	1.05	1.05	0.97	1.00	1.069
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 열세함.				
기호 (어),(저) ---------- 거래사례 (5)	1.05	1.05	1.10	1.00	1.213
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 향별 효용 및 내부 평면방식 등에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 비준가액

기호	사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	대상면적(㎡) / 사례면적(㎡)	비준가액(원)
가	570,000,000	1.000	1.00063	0.504	64.340 / 55.680	332,000,000
나	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	43.658 / 41.073	153,000,000
다	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	41.982 / 41.073	140,000,000
라	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	40.353 / 41.073	135,000,000
마	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	42.663 / 41.073	150,000,000
바	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	43.658 / 41.073	153,000,000
사	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	41.982 / 41.073	140,000,000
아	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	40.353 / 41.073	135,000,000
자	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	42.663 / 41.073	150,000,000
차	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	43.658 / 41.073	153,000,000
카	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	41.982 / 41.073	140,000,000
타	143,000,000	1.000	0.95916	1.000	40.353 / 41.073	135,000,000
파	143,000,000	1.000	0.95916	1.050	42.663 / 41.073	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	대상면적(㎡) / 사례면적(㎡)	비준가액(원)
하	179,500,000	1.000	0.93756	1.125	53.794 / 70.690	144,000,000
거	179,500,000	1.000	0.93756	1.069	44.486 / 70.690	113,000,000
너	179,500,000	1.000	0.93756	1.069	41.971 / 70.690	107,000,000
더	179,500,000	1.000	0.93756	1.125	54.593 / 70.690	146,000,000
러	179,500,000	1.000	0.93756	1.125	53.794 / 70.690	144,000,000
머	179,500,000	1.000	0.93756	1.069	31.203 / 70.690	79,000,000
버	179,500,000	1.000	0.93756	1.069	30.496 / 70.690	78,000,000
서	179,500,000	1.000	0.93756	1.125	54.593 / 70.690	146,000,000
어	179,500,000	1.000	0.93756	1.213	57.590 / 70.690	166,000,000
저	179,500,000	1.000	0.93756	1.213	55.374 / 70.690	160,000,000
비준가액 합계						3,349,000,000

※ 비준가액은 사사오입하여 백만원단위까지 표시하였음.

2. 수익환원법에 의한 수익가액

가. 순수익의 산정

1) 가능총수익의 결정

가) 본건에 적용할 임대조건

본건의 임대조건은 인근 유사물건의 임대수준을 감안하여 아래와 같이 결정하였음.

구분	층호	임대보증금(원)	월임대료(원)	관리비(원)
가	제1층 제101호	30,000,000	1,200,000	임차인 실비 정산
나	제2층 제201호	10,000,000	530,000	임차인 실비 정산
다	제2층 제202호	10,000,000	480,000	임차인 실비 정산
라	제2층 제203호	10,000,000	470,000	임차인 실비 정산
마	제2층 제204호	10,000,000	520,000	임차인 실비 정산
바	제3층 제301호	10,000,000	530,000	임차인 실비 정산
사	제3층 제302호	10,000,000	480,000	임차인 실비 정산
아	제3층 제303호	10,000,000	470,000	임차인 실비 정산
자	제3층 제304호	10,000,000	520,000	임차인 실비 정산
차	제4층 제401호	10,000,000	530,000	임차인 실비 정산
카	제4층 제402호	10,000,000	480,000	임차인 실비 정산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	층호	임대보증금(원)	월임대료(원)	관리비(원)
타	제4층 제403호	10,000,000	470,000	임차인 실비 정산
파	제4층 제404호	10,000,000	520,000	임차인 실비 정산
하	제5층 제501호	10,000,000	500,000	임차인 실비 정산
거	제5층 제502호	10,000,000	400,000	임차인 실비 정산
너	제5층 제503호	10,000,000	380,000	임차인 실비 정산
더	제5층 제504호	10,000,000	500,000	임차인 실비 정산
러	제6층 제601호	10,000,000	500,000	임차인 실비 정산
머	제6층 제602호	5,000,000	270,000	임차인 실비 정산
버	제6층 제603호	5,000,000	270,000	임차인 실비 정산
서	제6층 제604호	10,000,000	500,000	임차인 실비 정산
어	제7층 제701호	10,000,000	600,000	임차인 실비 정산
저	제7층 제702호	10,000,000	600,000	임차인 실비 정산
합계		240,000,000	11,720,000	-

나) 보증금운용이율

보증금운용이율의 적용과 관련하여 보증금은 임대차기간 만료 시 임차인에게 반환하여야 할 반환채무이므로 적극적인 운용이 곤란하기 때문에 국·공채수익률이나 정기예금이자율을 적용해야 한다는 견해와 요구수익률, 환원율 등을 적용해야 한다는 견해, 부동산의 대출금 상환에 활용할 수 있으므로 여신금리를 적용해야 한다는 견해가 있는 바, 본건에 적용될 보증금운용이율은 정기예금이자율, 국·공채수익률, 투자수익률 등을 종합적으로 검토하여 결정하였음.

[출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : 연%]

구분	2018년 8월 말	2018년 9월 말	2018년 10월 말	2018년 11월 말	2018년 12월 말
한국은행 기준금리	1.50	1.50	1.50	1.75	1.75

[출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : 연%]

구분	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월
3년 만기 정기예금 금리	2.02	2.05	2.06	2.17	2.18

[출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : 연%]

구분	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월
국고채 3년	1.953	2.010	1.940	1.825	1.807

[출처 : 한국감정원 부동산통계정보, 단위 : 분기%]

구분	2017년 4분기	2018년 1분기	2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기
충남(집합상가) 투자수익률	1.32	1.23	1.17	1.40	0.85

본건에 적용할 보증금운용이율	2%

다) 본건 가능총수익 결정

구분	이용상황	임대보증금(원)	월임대료(원)	가능총수익(원)
가~저	근린생활시설 및 다세대, 오피스텔 23개호	240,000,000	11,720,000	145,440,000

※ 가능총수익 = 보증금*보증금운용이율(0.02)+월임료*12

2) 순수익의 산정

가) 공실손실상당액 및 대손충당금 비율

공실은 임차자들의 정상적인 전출입이나 대상부동산과 대체·경쟁 부동산의 수급변화로부터 발생하는 것이고 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 계상하는 금액으로서 기준시점 현재 본건 부동산의 공실 및 본건 부동산이 속한 시장의 공실률, 본건 부동산 예정임차인의 미납위험 등을 종합적으로 참작하여 결정하였음.

[출처 : 한국감정원 부동산통계정보, 단위 : %]

구분	2017년 4분기	2018년 1분기	2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기
충남 소규모 상가 공실률	3.7	3.8	5.2	5.3	5.1

본건에 적용할 공실손실상당액 및 대손충당금 비율	가능총수익의 5%

나) 운영경비 비율

운영경비란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말하며, 일반적으로 용역인건비·직영인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비가 포함됨.

본건 부동산의 운영경비 비율은 인건비 및 수도광열비 등은 임차인이 실비로 정산하는 것으로 보고 이를 별도로 고려하지 아니하였으며, 수선유지비, 세금·공과금 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 결정하였음.

본건에 적용할 운영경비 비율	유효총수익의 5%

다) 순수익 결정

구분	가능총수익(원)	공실 및 대손충당금(원)	유효총수익(원)	운영경비(원)	순수익(원)
가~저	145,440,000	7,272,000	138,168,000	6,908,400	131,259,600

나. 환원율의 결정

1) 개요

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적정한 율로서 「감정평가 실무기준」 400-3.4.1.4 에 따라 시장추출법으로 구하는 것이 원칙이나 우리나라 부동산시장은 임대조건이 대외비인 경우가 많아 시장추출법 적용이 곤란하여 무위험율에 위험율을 더하여 산출하는 요소구성법으로 산출한 환원율과 시장에서 발표한 환원율을 종합적으로 참작하여 결정하였으며, 복귀가액 산출을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·소비자물가상승률 등을 고려하여 결정하였음.

2) 환원율의 결정

[출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : 연%]

구분	2018년 8월	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월
3년 만기 정기예금 금리	2.02	2.05	2.06	2.17	2.18

[출처 : 한국은행 경제통계시스템, 단위 : 연%]

구분	2018년 9월	2018년 10월	2018년 11월	2018년 12월	2019년 1월
국고채 3년	1.953	2.010	1.940	1.825	1.807

[출처 : 한국감정원 부동산통계정보, 단위 : 분기%]

구분	2017년 4분기	2018년 1분기	2018년 2분기	2018년 3분기	2018년 4분기
충남(집합상가) 투자수익률	1.32	1.23	1.17	1.40	0.85

[출처 : 젠스타 OFFICE MARKET REPORT, 단위 : %]

구분	서울시 평균	CBD	GBD	YBD	Others
권역별 Cap. Rate	4.66	4.55	4.43	4.24	5.13

본건에 적용할 환원율	4.0% (무위험률 2% + 위험률 2.0%)

다. 수익가액

구분	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가~저	131,259,000	4.0	3,281,000,000

※ 수익가액은 사사오입하여 백만원단위까지 표시하였음.

3. 참고가격 자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	동 층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점	목적
1	당진시 읍내동 238-5	청광 플러스원	- 지1/비08	82.75	1,232,000,000 14,900,000	2019.02.01.	공매
2	당진시 읍내동 1451	당진1차 푸르지오	120 지1/111	136.0379	1,986,000,000 14,600,000	2018.11.14.	공매
3	당진시 읍내동 255-6	효명프라자	- 1/113	64.63	739,000,000 11,400,000	2019.01.25.	경매
4	당진시 읍내동 255-6	효명프라자	- 1/112	48.84	485,000,000 9,930,000	2019.01.18.	경매
5	당진시 읍내동 162-10	-	- 3/302	35.895	120,000,000 3,340,000	2017.09.05.	공동주택 가격자문
6	당진시 읍내동 163-8	스마트타운	C 2/202	44.509	127,000,000 2,850,000	2016.01.18.	공동주택 가격자문
7	당진시 읍내동 245-1	리더스빌	- 3/301	58.72	160,000,000 2,720,000	2017.03.21.	담보
8	당진시 읍내동 245-1	리더스빌	- 4/403	61.30	167,000,000 2,720,000	2016.05.09.	담보

※ 단가는 사사오입하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

나. 인근 유사부동산의 가격수준

건물의 입지 및 층, 위치 등에 따라 가격편차는 있으나 동 유형 근린생활시설의 단가는 전유면적 기준으로 4,500,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 수준, 동 유형 다세대주택의 단가는 전유면적 기준으로 3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 수준, 동 유형의 오피스텔의 단가는 전유면적 기준으로 2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 시산가액

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
가~저	3,349,000,000	3,281,000,000

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 지지되고 있으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액 (구분건물 23개호)	3,349,000,000원

Ⅳ. 구분건물의 토지·건물 가액 배분

1. 개요

본건 구분건물의 감정평가액은 귀 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원의 「아파트의 최종 토지·건물 배분비율표」 및 「연립 및 다세대주택의 최종 토지·건물 배분비율표」을 이용하여 간접적으로 산출한 비율과 본건의 토지가액과 건물추정가액을 이용하여 직접적으로 산출한 비율을 비교·검토하여 결정하였음.

2. 배분비율의 결정

가. 간접법에 의한 비율

1) 아파트의 최종 토지·건물 배분비율표

[출처 : 공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구]

지역	층	연한	토지 배분비율	건물 배분비율
기타 도지역	저층	신축~5년	2	8

2) 연립 및 다세대주택의 최종 토지·건물 배분비율표

[출처 : 공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구]

지역	층	연한	토지 배분비율	건물 배분비율
기타 도지역	저층	신축~5년	1	9

나. 직접법에 의한 비율

1) 토지가액 추정

가) 본건 토지 매입금액

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) / 단가(원/㎡)	비고
본건	당진시 읍내동 26-16 외	대	2종일주	569.0	2016.02.11.	990,000,000 / 1,740,000	노후건물 포함단가

나) 인근지역 내 가격수준

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	기준시점	목적
평가사례	당진시 읍내동 24-2	대	2종일주	1,791.0	2,000,000	2018.01.15.	담보

(2) 거래사례

[출처 : 한국감정원 감정평가정보]

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) / 단가(원/㎡)	비고
거래사례	당진시 읍내동 849	대	2종일주	425.5	2018.11.	670,000,000 / 1,570,000	토지단가

나) 토지 추정가액

기호	단가 (원/㎡)	면적(㎡)	추정가액(원)	비고
본건 토지	1,760,000	569.0	1,001,440,000	일단지

2) 건물가액 추정

가) 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2018 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
02-04-05-09	도시형 생활주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,221,000	50 (45~55)
06-02-07-09	주상복합 (상가+ 오피스텔)	철골철근콘크리트조/평지붕	1	1,383,000	

나) 재조달원가의 결정

본건 재조달원가는 상기 제시한 표준단가를 참작하되, 신축년도, 건축자재, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장상황, 본건 건물의 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하고, 부대설비 보정 등을 반영하여 결정하였음.

기호	층별	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	비고
본건 건물	지하1층~ 7층	근린생활시설, 다세대, 오피스텔	철근콘크리트구조	1,250,000	부대설비 보정단가 포함

다) 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서 본건 건물의 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

기호	내용연수	경과연수		잔존연수	잔가율
		실제연수	유효연수		
본건 건물	50	1	1	49	49 / 50

라) 건물 적용단가 결정

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	결정단가 (원/㎡)
본건 건물	지하1층~ 7층	근린생활시설 , 다세대, 오피스텔	1,250,000	49 / 50	1,230,000

※ 적용단가는 사사오입하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

마) 건물 추정가액

기호	층별	용도	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
가	지하1층~ 7층	근린생활시설 , 다세대, 오피스텔	1,230,000	1,888.274	2,322,577,020
합 계				1,888.27	2,322,577,020

3) 직접법에 의한 배분비율

토지 추정가액	1,001,440,000	토지 배분비율	0.30
건물 추정가액	2,322,577,020	건물 배분비율	0.70
합계	3,324,017,020	합계	1.00

다. 토지·건물 배분비율 결정

간접법은 해당 지역의 토지 및 건물 가격수준을 반영하기 힘든 점, 본건 건물은 근린생활시설, 다세대주택, 오피스텔이 혼재하여 배분비율표의 부동산 유형별 분류와 맞지 않는 점 등을 감안하여 본건 토지·건물 배분비율은 직접법에 의한 배분비율로 적용하였음.

토지 배분비율	0.30
건물 배분비율	0.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지·건물 배분가액

층호	감정평가액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)	건물분 부가가치세(원)	부가가치세 포함 가액(원)
제1층 제101호	332,000,000	99,600,000	232,400,000	23,240,000	355,240,000
제2층 제201호	153,000,000	45,900,000	107,100,000	0	153,000,000
제2층 제202호	140,000,000	42,000,000	98,000,000	0	140,000,000
제2층 제203호	135,000,000	40,500,000	94,500,000	0	135,000,000
제2층 제204호	150,000,000	45,000,000	105,000,000	0	150,000,000
제3층 제301호	153,000,000	45,900,000	107,100,000	0	153,000,000
제3층 제302호	140,000,000	42,000,000	98,000,000	0	140,000,000
제3층 제303호	135,000,000	40,500,000	94,500,000	0	135,000,000
제3층 제304호	150,000,000	45,000,000	105,000,000	0	150,000,000
제4층 제401호	153,000,000	45,900,000	107,100,000	0	153,000,000
제4층 제402호	140,000,000	42,000,000	98,000,000	0	140,000,000
제4층 제403호	135,000,000	40,500,000	94,500,000	0	135,000,000
제4층 제404호	150,000,000	45,000,000	105,000,000	0	150,000,000
제5층 제501호	144,000,000	43,200,000	100,800,000	10,080,000	154,080,000
제5층 제502호	113,000,000	33,900,000	79,100,000	7,910,000	120,910,000
제5층 제503호	107,000,000	32,100,000	74,900,000	7,490,000	114,490,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

층호	감정평가액 (원)	토지가액(원)	건물가액(원)	건물분 부가가치세(원)	부가가치세 포함 가액(원)
제5층 제504호	146,000,000	43,800,000	102,200,000	10,220,000	156,220,000
제6층 제601호	144,000,000	43,200,000	100,800,000	10,080,000	154,080,000
제6층 제602호	79,000,000	23,700,000	55,300,000	5,530,000	84,530,000
제6층 제603호	78,000,000	23,400,000	54,600,000	5,460,000	83,460,000
제6층 제604호	146,000,000	43,800,000	102,200,000	10,220,000	156,220,000
제7층 제701호	166,000,000	49,800,000	116,200,000	11,620,000	177,620,000
제7층 제702호	160,000,000	48,000,000	112,000,000	11,200,000	171,200,000
합계	**3,349,000,000**	**1,004,700,000**	**2,344,300,000**	**113,050,000**	**3,462,050,000**

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	충청남도 당진시 읍내동 [도로명주소] 충청남도 당진시 무수동로 253	26-16, 26-33, 28-16	공동주택, 업무시설, 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 7층 지1층 1층 2~4층 각 5층 6층 7층 옥탑1층	 459.78 214.877 209.254 235.321 209.475 141.059 20.29			
1	동소	26-16	대		522			
2	동소	26-33	대		27			
3	동소	28-16	대		20			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	64.340	64.34	332,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	34.927	34.927		포함
				------ 대지권	------ 569	------		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	43.658	43.658	153,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.699	23.699		포함
				------ 대지권	------ 569	------		
다				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	41.982	41.982	140,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	22.789	22.789		포함
				------ 대지권	------ 569	------		

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
라				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제203호	40.353	40.353	135,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	21.905	21.905		포함
				대지권	569			
마				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제204호	42.663	42.663	150,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.159	23.159		포함
				대지권	569			
바				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	43.658	43.658	153,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.699	23.699		포함
				대지권	569			
사				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	41.982	41.982	140,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	22.789	22.789		포함
				대지권	569			
아				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	40.353	40.353	135,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	21.905	21.905		포함
				대지권	569			

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
자				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제304호	42.663	42.663	150,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.159	23.159		포함
				대지권	569			
차				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	43.658	43.658	153,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.699	23.699		포함
				대지권	569			
카				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	41.982	41.982	140,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	22.789	22.789		포함
				대지권	569			
타				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호	40.353	40.353	135,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	21.905	21.905		포함
				대지권	569			
파				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제404호	42.663	42.663	150,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	23.159	23.159		포함
				대지권	569			

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
하				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	53.794	53.794	144,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	29.201	29.201		포함
				대지권	569			
거				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	44.486	44.486	113,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	24.149	24.149		포함
				대지권	569			
너				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제503호	41.971	41.971	107,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	22.783	22.783		포함
				대지권	569			
더				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제504호	54.593	54.593	146,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	29.635	29.635		포함
				대지권	569			
러				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호	53.794	53.794	144,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	29.201	29.201		포함
				대지권	569			

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
머				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제602호	31.203	31.203	79,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	16.938	16.938		포함
				------	------			
				대지권	569			
버				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제603호	30.496	30.496	78,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	16.554	16.554		포함
				------	------			
				대지권	569			
서				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제604호	54.593	54.593	146,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	29.635	29.635		포함
				------	------			
				대지권	569			
어				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호	57.590	57.59	166,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	31.262	31.262		포함
				------	------			
				대지권	569			
저				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호	55.374	55.374	160,000,000	비준가액 공용면적
				1,2,3 소유권	30.059	30.059		포함
				------	------			
				대지권	569			
	합 계						₩3,349,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

(구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상태
4. 위생·냉난방시설 등
5. 토지의 형상 및 이용상태
6. 도로상태 및 주차장시설 등
7. 도시계획 및 기타 공법관계
8. 공부와의 차이
9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 "당진초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 다가구 등 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 층건 중 제1층 제101호 내지 제7층 제702호로서
(사용승인일 : 2017.11.06.)

외벽 : 석재붙임 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 하이샷시 창호이며,

공부상 제1종근린생활시설 및 다세대주택(도시형생활주택), 오피스텔로 등재되어 있으며, 실지조사일 현재 공실(내부구조 및 방 개수는 후첨 '내부구조도' 참조)임.

(구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상태
4. 위생·냉난방시설 등
5. 토지의 형상 및 이용상태
6. 도로상태 및 주차장시설 등
7. 도시계획 및 기타 공법관계
8. 공부와의 차이
9. 임대관계 및 기타

4. 위생 및 냉난방시설 등

기본적인 위생설비, 급배수설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 설치되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 대체로 완만한 경사인 토지를 평탄하게 조성한 3필지 일단의 부정형 토지로서 실지조사일 현재 근린생활시설 및 다세대주택, 오피스텔 건부지로 이용 중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

본건 동측으로 노폭 약 22~23m 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있으며, 지상 필로티 및 지하에 주차장이 구비되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한(기타법령))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.

(구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상태
4. 위생·냉난방시설 등
5. 토지의 형상 및 이용상태
6. 도로상태 및 주차장시설 등
7. 도시계획 및 기타 공법관계
8. 공부와의 차이
9. 임대관계 및 기타

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 임대관계 및 기타

본건 전입세대 열람 결과 전입신고한 세대는 없는 것으로 조사되었고 건물 외부 및 내부에 점유자 및 유치권을 주장하는 자는 없는 것으로 확인되었음.

H1902-3-1201

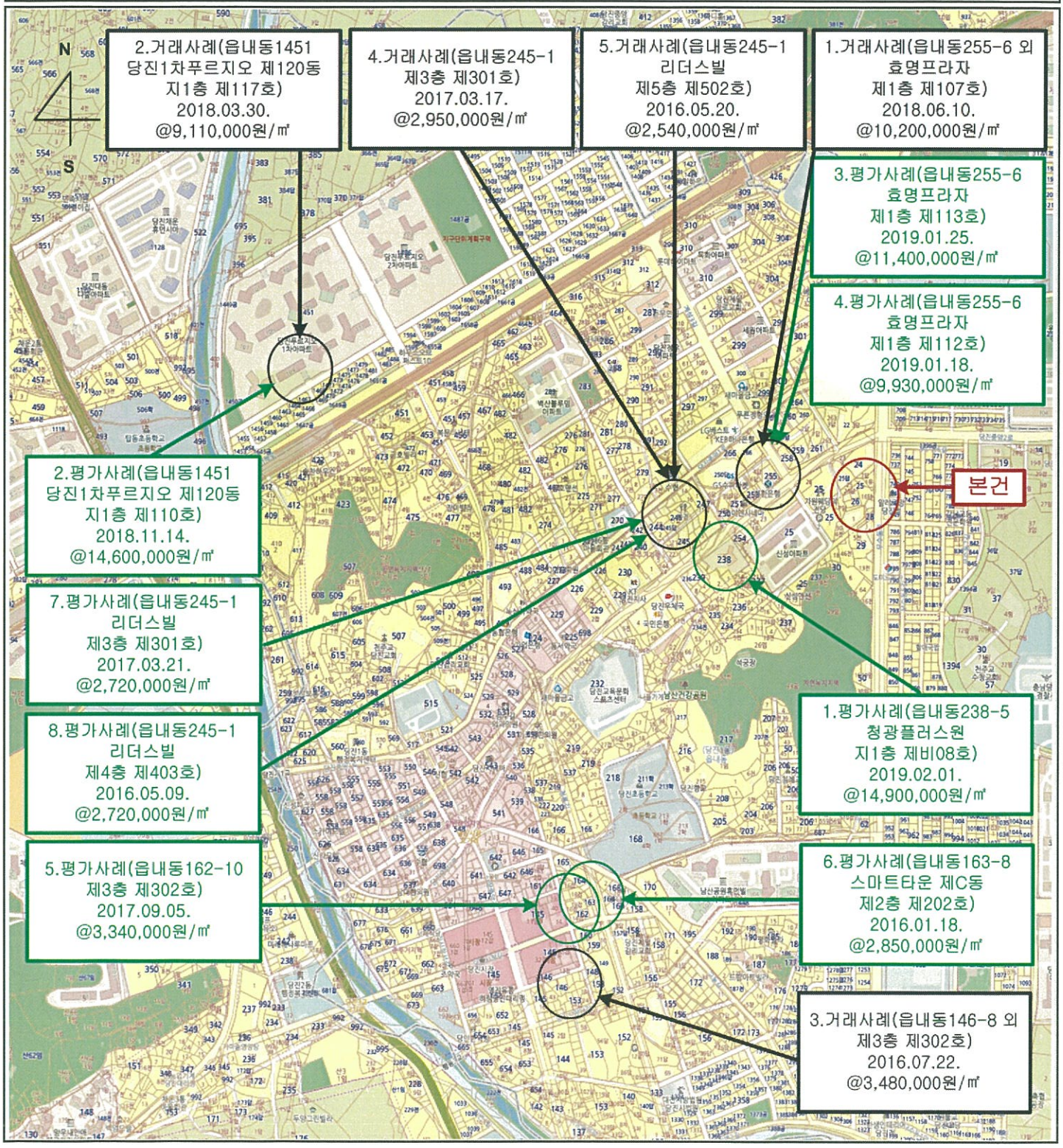
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

프라임감정평가법인(주)

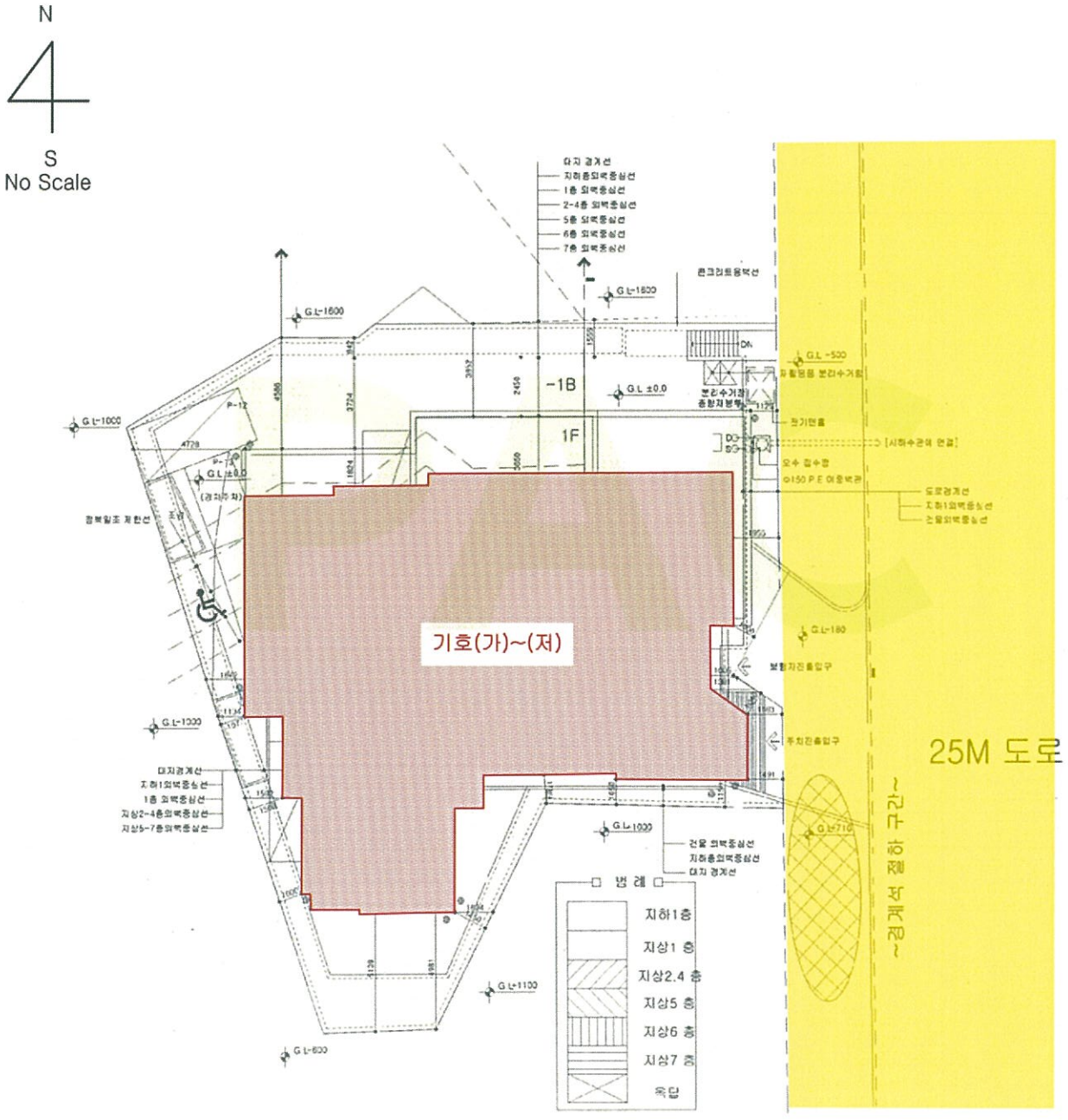
상 세 위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외



지적 및 건물개황도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외



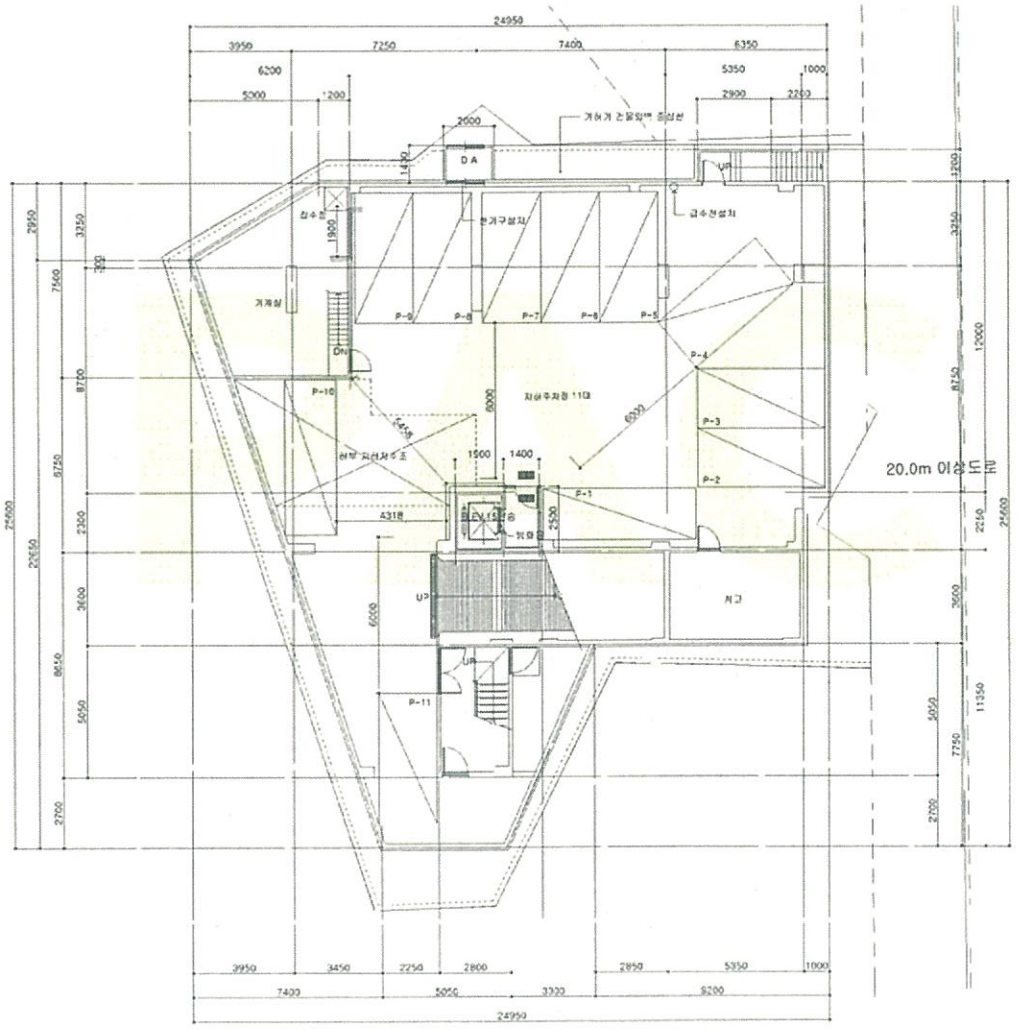
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[지하1층]

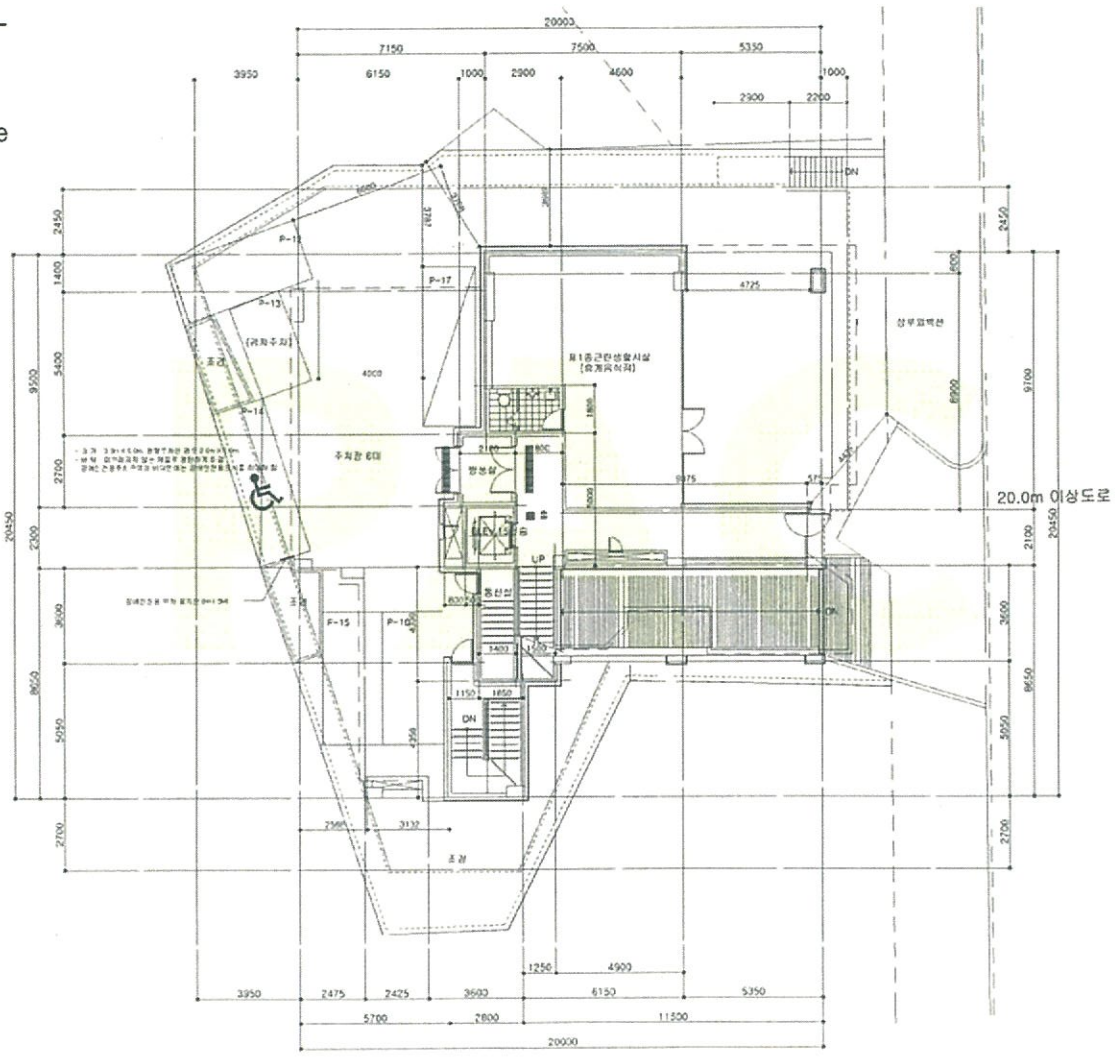
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제1층]

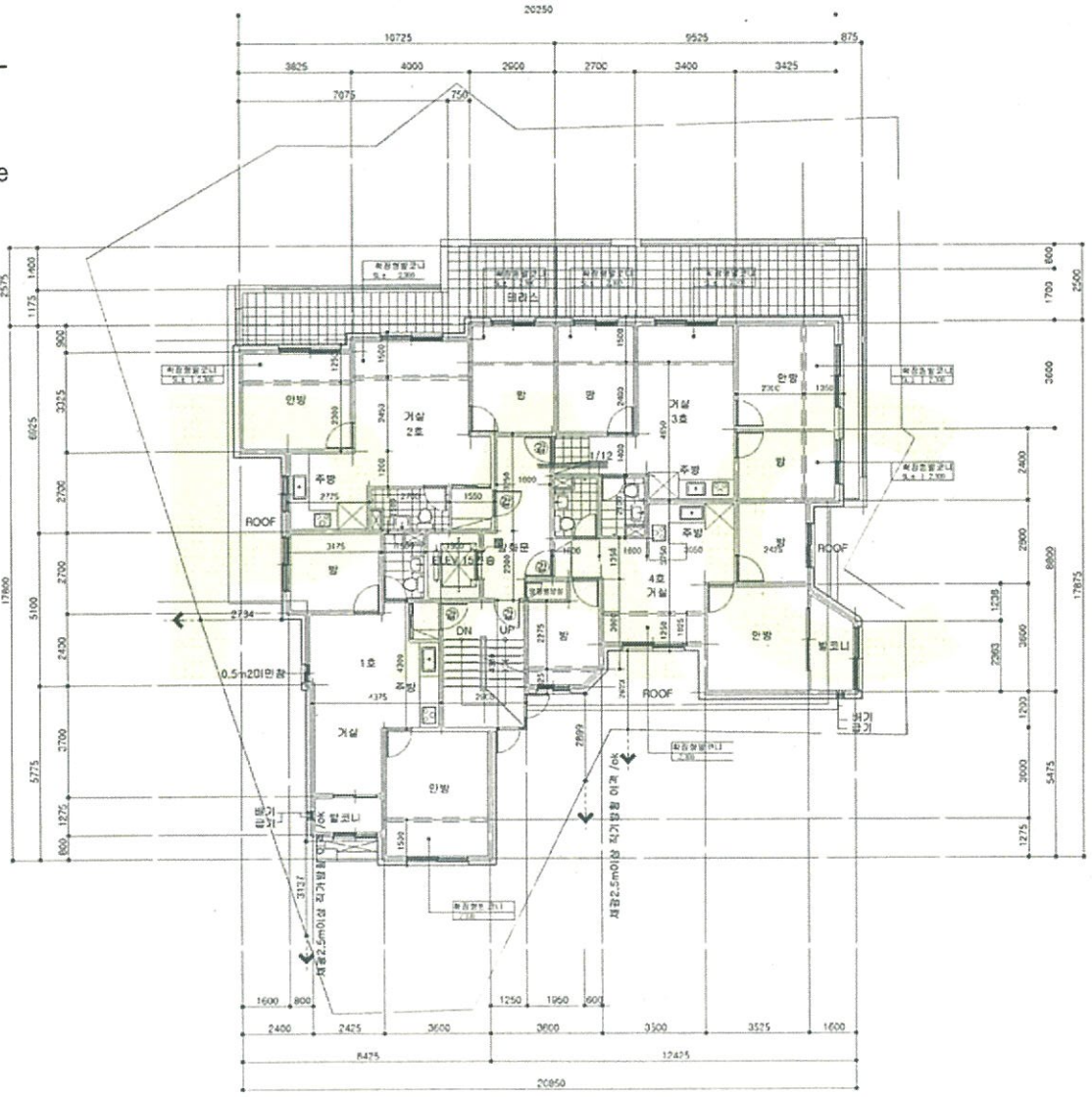
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제2층]

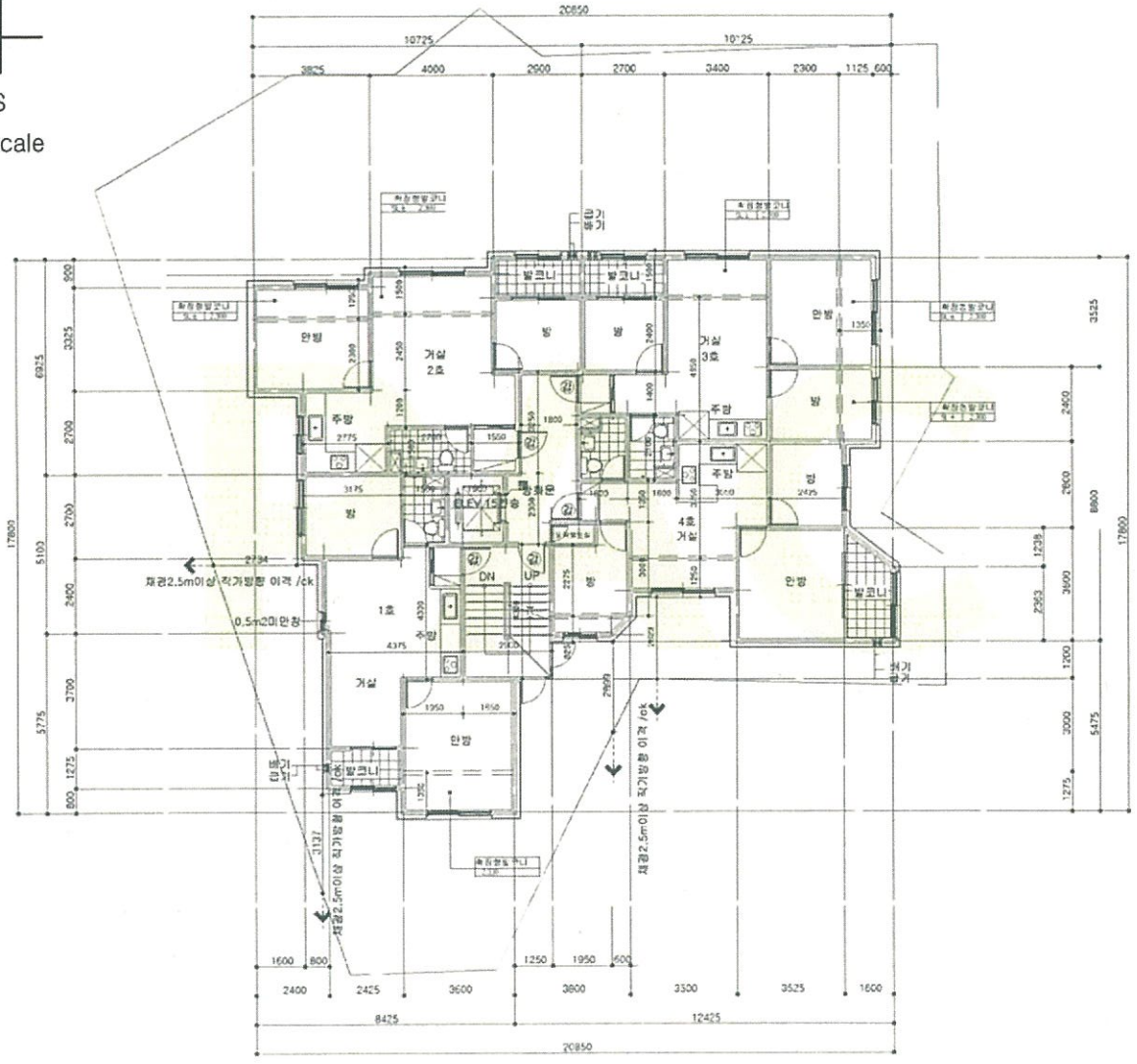
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제3층]

내 부 구 조 도

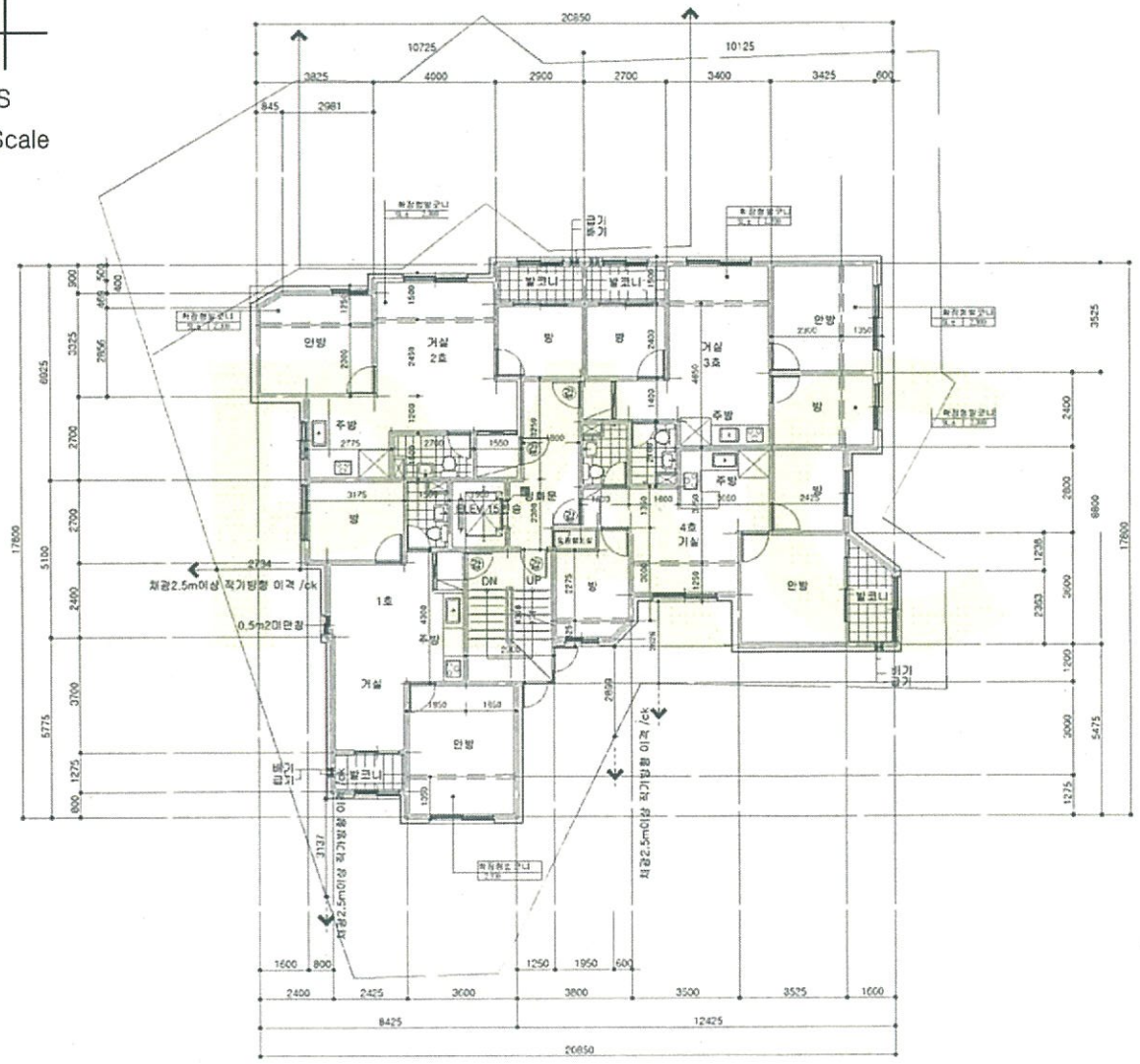
소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

4

S

No Scale



[제4층]

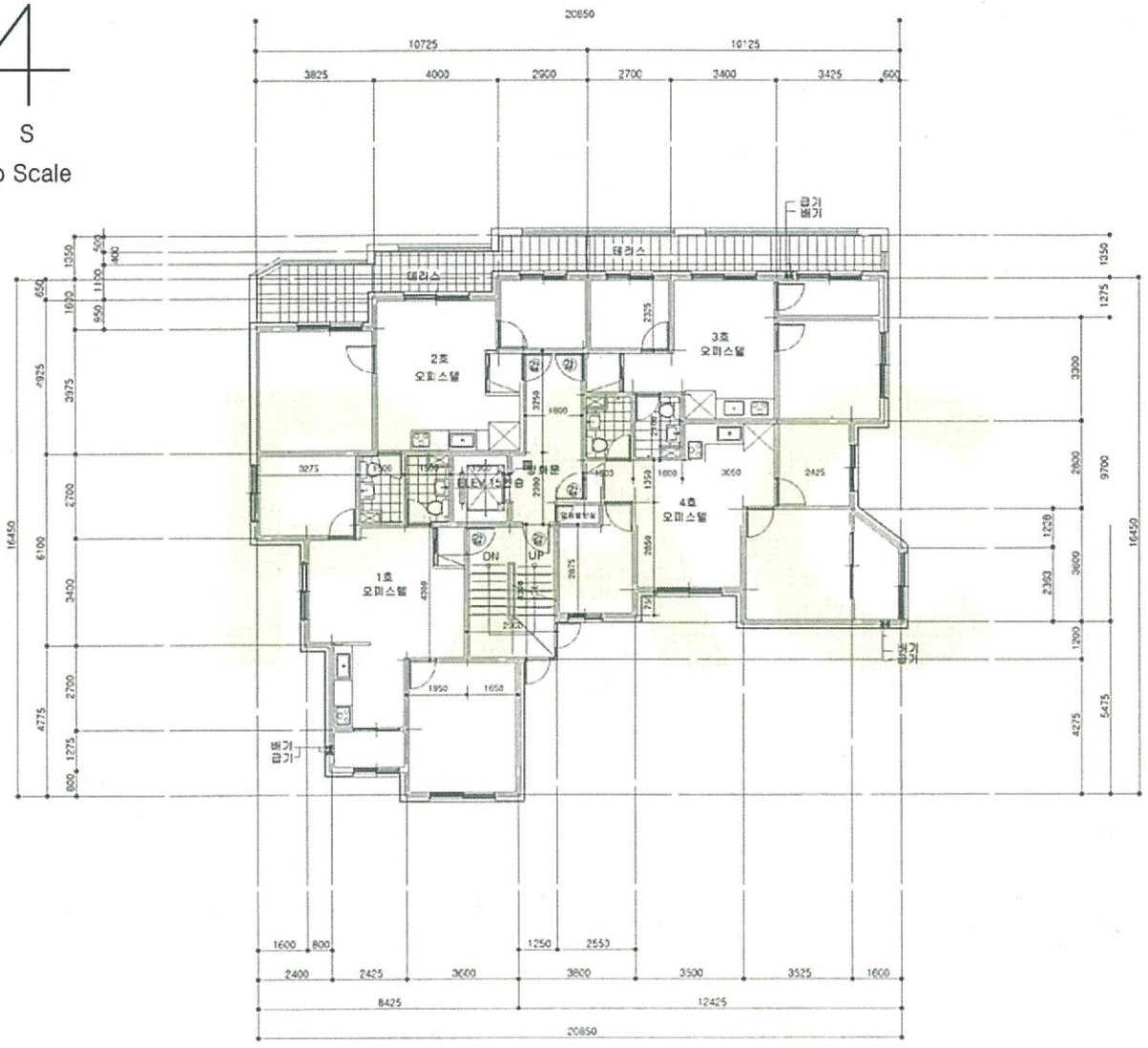
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제5층]

프라임감정평가법인(주)

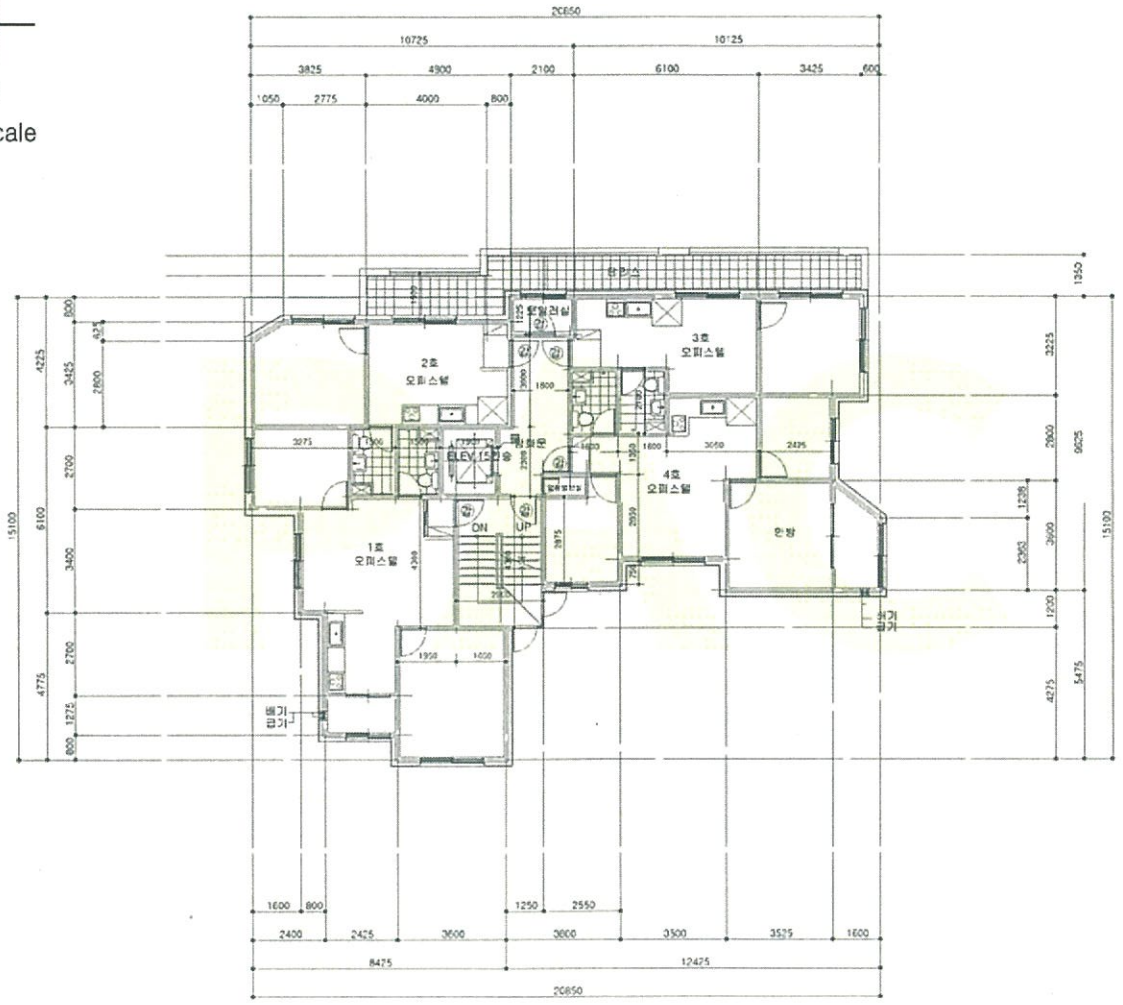
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제6층]

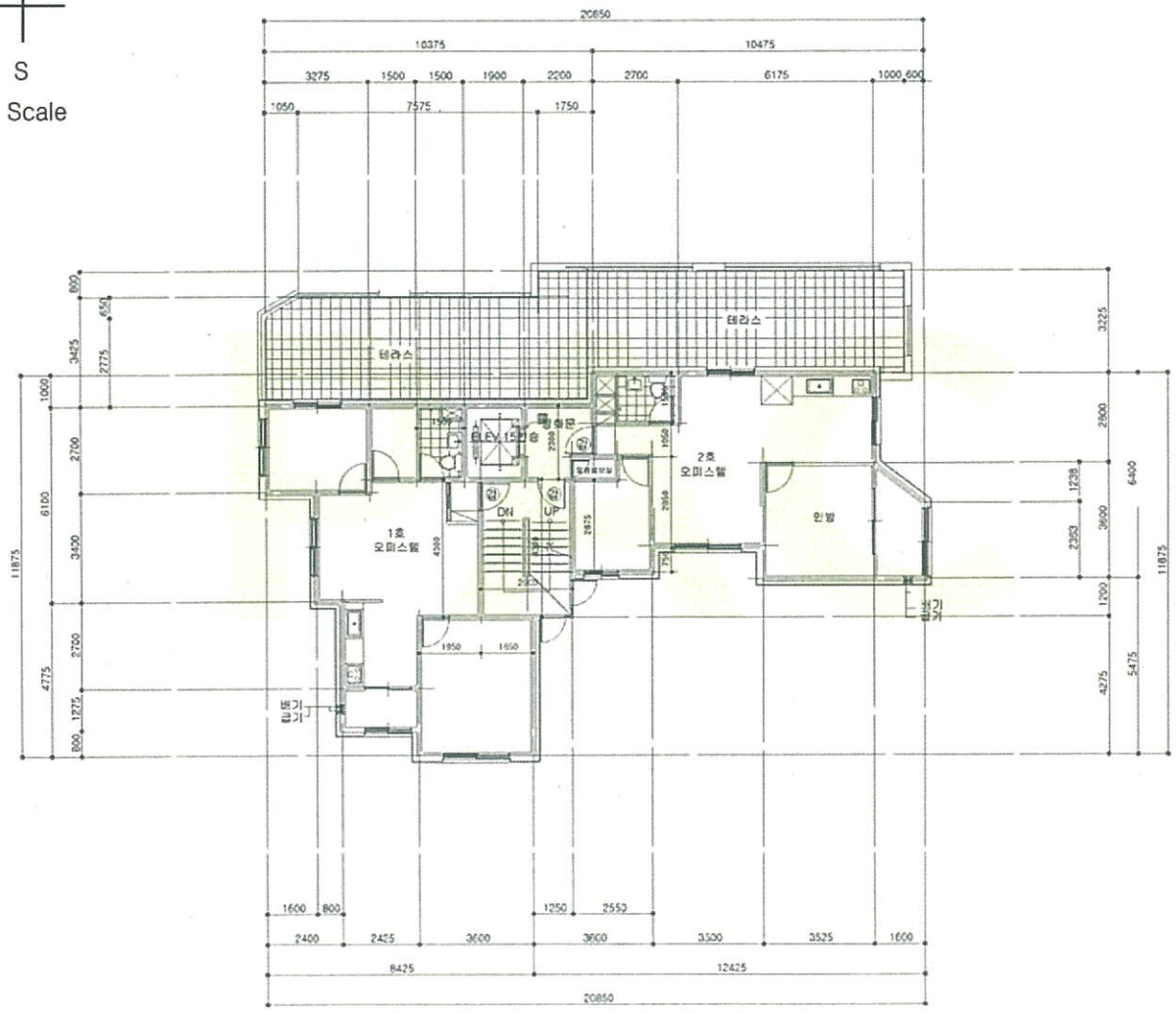
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[제7층]

프라임감정평가법인(주)

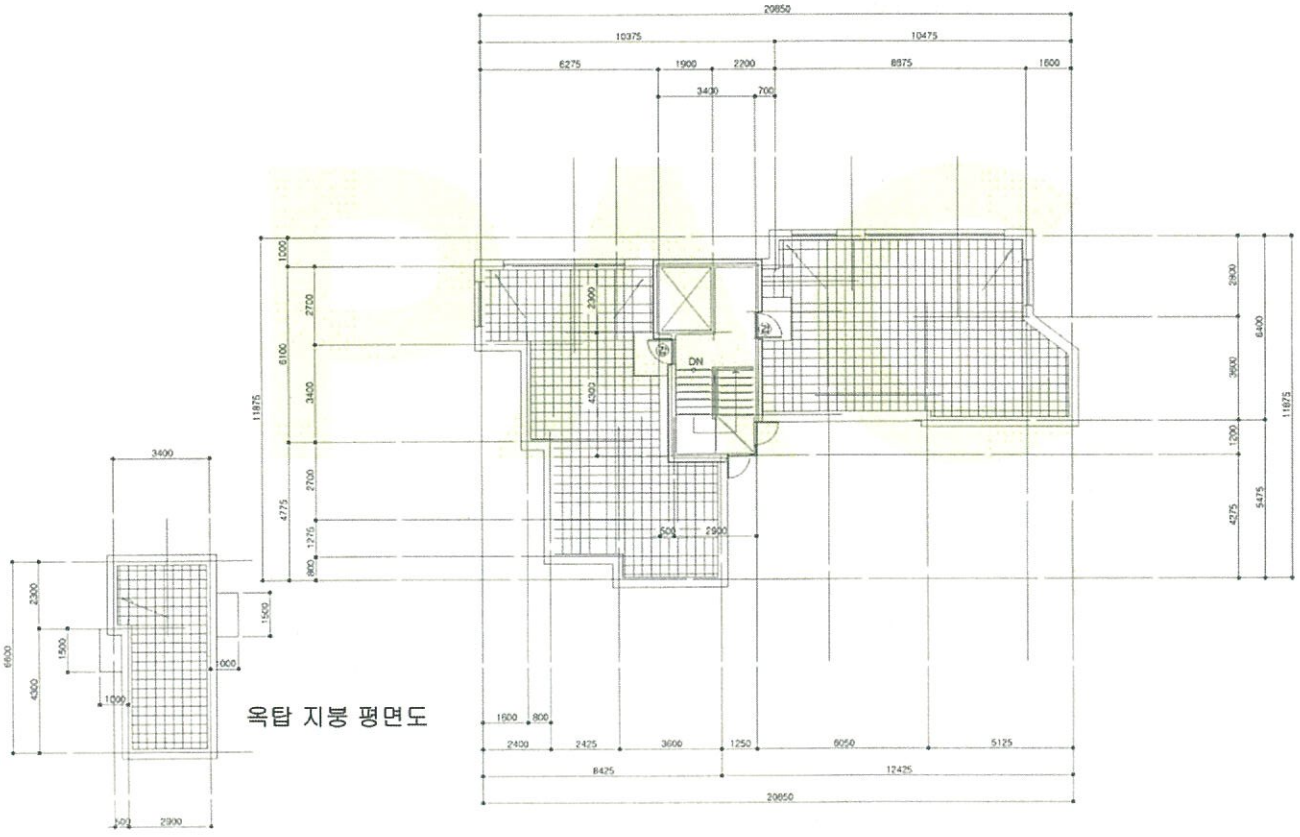
내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 당진시 읍내동 26-16 외

N

S

No Scale



[옥탑1층]

사 진 용 지

[본건 전경]

[본건 전경]

사 진 용 지

[본건 지하1층 주차장]

[본건 1층 주차장]

사 진 용 지

[본건 1층 복도]

[본건 1층 근린생활시설 현황]

사 진 용 지

[본건 2~7층 복도]

[본건 옥탑1층]

사 진 용 지

[본건 내부]

[본건 내부]

사 진 용 지

[접면도로]

[주위환경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 ㈜

(11921) 경기도 구리시 건원대로 34번길 11, 샤르망 501호(인창동670-8) /TEL.(031)566-9300 /FAX.(031)566-7200

문서번호: H1902-3-1201

시행일자: 2019. 02. 18

수 신: 코리아신탁주식회사 대표이사 최익종

참 조: -

제 목: 감정평가 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019.02.12.자로 의뢰하신 『충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 소재 구분건물』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

발송 No. 2019. 02. 18 프라임감정평가법인㈜

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 온라인 전송 완료 끝.

프라임감정평가법인㈜ 경기동부지사
지사장 하 세 영

청 구 서

감정평가서번호 : H1902-3-1201호

코리아신탁 주식회사 대표이사 최익종 귀하

一金삼백육십구만팔천이백원整 (₩3,698,200.-)

2019.02.12.자로 의뢰하신 『충청남도 당진시 읍내동 26-16 외 소재 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	3,024,200	※ 평가수수료 1,145,000 + (3,349,000,000 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩3,024,200
(나) 실 비	여 비	236,400	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	69,000	
	공 부 발 급 비	21,320	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	338,720	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩3,362,000	
부 가 가 치 세		₩336,200	
총 계		₩3,698,200	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩3,698,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(H1902-3-1201)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 국민은행	672701-01-616695	프라임감정평가법인(주)경기동부지사
◈ 우리은행	1005-602-882552	프라임감정평가법인(주)경기동부지사
◈ 신한은행	100-031-265897	프라임감정평가법인(주)경기동부지사
◈ 하나은행	420-910014-32704	프라임감정평가법인(주)경기동부지사
◈ 기업은행	122-135096-01-010	프라임감정평가법인(주)경기동부지사

2019년 02월 18일

프라임감정평가법인㈜ 경기동부지사

경기도 구리시 건원대로 34번길 11, 샤르망 501호(인창동670-8)

TEL.(031)566-9300 FAX.(031)566-7200