

(주) 중앙감정평가법인

우)360-100 충북 청주시 상당구 용암동 2617 (용암메디컬센터 2층)
E-Mail : jungang6@kapaland.co.kr

Tel. (043)225-3800
FAX. (043)225-3807

문서번호 : 중앙 62011-0909-003호

시행일자 : 2011. 09. 20.

수 신 : 한국철도시설공단 충청본부장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선			지		
결			시		
접	일자	2011. 09. 21	결		
	시간	09:40	재		
수	번호		공		
			람		
처	리	과			
담	당	자			

1. 우리 (주)중앙감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공단의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2011. 09. 07. 자 귀 제 『 시설사업처-7386 』 호로 의뢰하신 『 국유재산(토지) 감정평가 』 에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부
4. 세 금 계 산 서 1 부

끝.



(주)중앙감정평가법인 중부지사장

부서	처리	불입
사무사업	✓	✓

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 중앙 62011-0909-003호

2011. 09. 20

한국철도시설공단 충청본부장 귀하

— 金 삼십이만팔천구백원整 (₩328,900.-)

2011. 09. 07자 귀 제 『 시설사업처-7386 』 호로 의뢰하신 『 국유재산(토지) 감정평가 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		225,000	
실 비	여 비	74,000	
	물 건 조 사 비	—	
	공 부 발 급 비	—	
	기 타 실 비	—	
	특 별 용 역 비	—	
소 계		74,000	
합 계		₩299,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		₩29,900.-	
총 계		₩328,900.-	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩328,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

- ◆ 신한은행(충북기업) : 140-004-062916 (예금주 : 중앙감정평가법인 중부지사)
- ◆ 농협중앙회(청주.청원시군) : 303-01-370311 (예금주 : 중앙감정평가법인 중부지사)

(주)중앙감정평가법인 중부지사장

(TEL. (043)225-3800

FAX. (043)225-3807)

수수료산정내역서

한국철도시설공단 충청본부장 귀하

감정평가서번호 : 중앙 62011-0909-003호

—금 삼십이만팔천구백원整(₩328,900.-)

수수료산정평가액 U	내역	금액	조건표 속산표 U	5천만원 까지	150,000
	1.0배분 평가액			5천만원 초과분	(평가가액 × 0.0011) + 95,000
	1.5배분 평가액	16,947,000		5억원 초과분	(평가가액 × 0.0009) + 195,000
	영업권보상평가액			10억원 초과분	(평가가액 × 0.0008) + 295,000
	총액	₩16,947,000		50억원 초과분	(평가가액 × 0.0007) + 795,000
				100억원 초과분	(평가가액 × 0.0006) + 1,795,000
				500억원 초과분	(평가가액 × 0.0005) + 6,795,000
				1,000억원 초과분	(평가가액 × 0.0004) + 16,795,000

구분		적요	금액
순 기초가격(순 평가액)		기초가격 - 영업권보상평가액	₩16,947,000
기 초 수 수 료		(기본수수료)	₩150,000
1. 평가수수료	1.0 배 수 수 료	-	
	1.5 배 수 수 료	기초수수료 × $\frac{16,947,000}{16,947,000} \times 1.5$	225,000
	영업보상 수 수 료		
	소 계		₩225,000
2. 실비	여 비		74,000
	물 건 조 사 비		
	기 타		
	소 계		₩74,000
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비(천원미만 절사)	₩299,000
부 가 가 치 세			₩29,900
총 계		합 계 + 부가가치세	₩328,900

2011. 09. 07자 시설사업처-7386 호로 의뢰하신 『 국유재산(토지) 감정평가 』의 감정평가수수료 산정 내역이 위와 같음을 알려드립니다.

(주)중앙감정평가법인 중부지사

지 사 장 신 호 식

확 약 서

본인은 귀 공단(본부)로 부터 평가의뢰 받은 물건에 대한 평가업무를 수행함에 있어 다음사항을 성실히 준수할 것을 약속합니다.

1. (성실 평가) 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령에 따라 신의와 성실로서 공정하게 평가하겠습니다.
2. (비밀 준수) 본 평가내용에 관하여 정당한 사유 없이 이해관계 있는 외부인에게 누설하지 않겠습니다.
3. (현장 확인) ①평가의뢰 물건에 대하여는 반드시 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하겠습니다.
②평가의뢰 물건의 위치, 현실 이용 상황 등이 공단(본부)에서 제시한 내용과 다른 경우 객관적인 판단기준에 의거 책임성 있게 평가하고 평가서에 그 구체적인 내용을 기재하겠습니다.
4. (공법상 제한사항의 확인) 평가대상 물건에 대한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등에 의한 공법상 제한사항은 반드시 확인 후 평가하며, 공법상 제한사항의 평가에 감안여부는 감정평가서에 구체적으로 기재하겠습니다.
5. (평가유의사항 등 제시조건 숙지) 공단(본부)로부터 평가의뢰 시 제시된 유의사항에 대하여는 그 내용을 숙지하여 평가에 반영하겠습니다.
6. (의견조회 등에 대한 조치) 감정평가 결과에 대하여 공단(본부)로부터 의견조회나 재평가 요청 등이 있는 경우 객관적인 근거자료에 의하여 책임 있고 성의 있는 조치를 취하겠습니다.
7. (제출기한의 준수) 제출기한의 연장에 특별한 사유가 없는 한 의뢰 시 제시한 제출기한을 엄수하겠으며 이를 어길시 지체상금 등 제반 조치사항을 이행하겠습니다..
8. (기타 협조사항) 본 평가 내용에 관하여 감사기관 등으로부터 질의 등이 있는 경우 성실하고 책임 있는 답변에 적극 협조하겠습니다.

2011년 9월 9 일

(소속법인) **중앙가계** 감정평가사: **차 京 英** (인)
평가법인 공무이사

한국철도시설공단 충청본부장 귀하

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가의뢰인 : 한국철도시설공단 충청본부장

건 명 : 국유재산(토지) 감정평가
(시설사업저-7386)

평가서번호 중 양 : 062011-0909-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주) 중앙감정평가법인

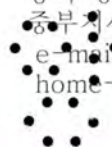
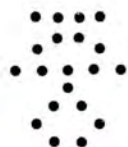
Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

충북 청주시 상당구 용암동 2617 (용암메타칼센터2층)

중부지사 : T) 043-225-3800 F) 225-3807

e-mail : jungang6@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>



Jaa 중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

중앙감정평가법인

(전화 : 02-598-9500, 팩스: 02-598-9600)

중앙제: 062011-0909-003

수 신: 한국철도시설공단 충청본부장

작성일자: 2011.09.19

발 신: 중앙감정평가법인 (인)

대표이사 신호식

평 가 서

제 목	국유재산(토지) 감정평가		
평 가 가 격	金 일천육백구십사만칠천원정 (₩16,947,000.-)		
평가 의뢰자	한국철도시설공단 충청본부장	의뢰문서번호	시설사업처-7386
평 가 목 적	매각	제 출 기 한	.
의뢰 일 자	2011.09.07	평가실시기간	2011.09.08~2011.09.15
가 격 시 점	2011.09.15	물건표시근거	귀의뢰목록
평 가 명 세			
평 가 의 견	'별 첨'		
산출개요 평가방법 기타 평가에 참고한 사항	'별 첨'		
평가 법인 인	명 칭	(주)중앙감정평가법인 충부지사	평 가 사 감정평가사 朴 京 英 (인)
	대표이사	감정평가사 신 호 식 (인)	감정평가사 신 지 훈 (인)
	소재지	충청북도 청주상당구 용암동 2617번지용암메티컬센터 2층	심 사 자 감정평가사 김 용 주 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 한국철도시설공단 충청본부에서 의뢰한 국유재산(토지)에 대한 감정평가건임.

2. 가격시점: 2011.09.15

3. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하여 평가하였으니 집행시 재확인 하시기 바랍니다.

II. 평가방법

1. 근거규정

본건의 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 법령의 제 규정에 의거하였음.

2. 토지의 평가

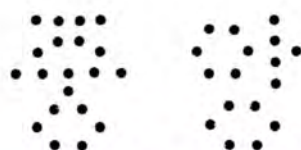
본건 토지는 인근지역 내 소재하는 표준지 중 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지목, 주위환경 등에서 본건 토지와 유사한 표준지공시지가를 기준으로 그 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 당해토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 등을 참작한 적정가격으로 평가하였음.

III. 토지가격 산출근거

1. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 위치하고, 실제 지목 및 이용상황, 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지 중 지리적으로 가능한 근접하여 있는 아래의 표준지를 선정함.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교표준지

(공시기준일: 2011.01.01)

기 호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	신성동	79	1,240	답	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	105,000	
나	도안면 송정리	146-7	2,680	전	전	생산관리	소로한면	부정형 평지	19,500	

2. 시점수정

1) 지가변동률

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제125조의 규정에 의하여 국토해양부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가대상 토지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 산정함.

지역(기간)	지가변동률	지가변동률의 계산
청주시 흥덕구 녹지지역 (2011.01.01~2011.09.15)	1.00112	2011.01.01 ~ 2011.07.31 : 0.096 2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.011 $(1 + 0.00096) * (1 + 0.00011 * 46/31)$ ≈ 1.00112
증평군 생산관리지역 (2011.01.01~2011.09.15)	1.00127	2011.01.01 ~ 2011.07.31 : 0.109 2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.012 $(1 + 0.00109) * (1 + 0.00012 * 46/31)$ ≈ 1.00127

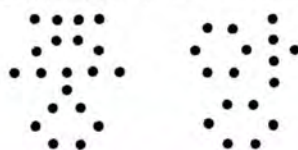
*평가일 현재 지가변동률이 고시되지 아니한 기간은 가장 최근에 고시된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음

2) 생산자물가상승률

$\frac{2011\text{년 } 08\text{월}}{2010\text{년 } 12\text{월}}$	=	$\frac{122.8}{117.8}$	≈	1.04244
---	---	-----------------------	---	---------

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 일반재화의 가격변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 특정지역의 지가변동추이를 잘 반영하고 있는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 공히 인근지역(특정용도에 제공될 것을 중심으로 집단화되어, 지역 내에서 상호 용도적·기능적 동질성을 지니고 대체·경쟁의 관계를 유지하여 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역) 내에 소재하는바 지역요인은 상호 유사함.(1.000)

4. 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지와 평가대상토지의 개별적 토지특성, 행정적 규제사항 등의 차이를 보정하는 것으로 가로조건, 접근조건, 환경 또는 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건으로 구분하며 그 비교내용은 후첨 "토지가격산정내역"과 같음.

5. 기타요인 보정

1) 기타요인 보정의 근거 및 필요성

부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제31조, 감정평가에 관한 규칙 제17조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711 등) 등에 근거하여 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률·생산자물가상승률·지역요인 및 개별요인의 비교외에 지가변동에 영향을 미치는 다음 각호의 사항이 적정하게 반영된 정상거래사례나 보상선례 등이 있을 때에는 이를 기타요인으로 보정할 수 있음.

- ① 관계법령에 의한 토지의 사용·처분 등의 제한 또는 그 해제
- ② 도시관리계획의 결정·변경 또는 도시계획사업의 시행
- ③ 공익사업의 시행이나 공공시설의 정비
- ④ 토지의 형질변경이나 지목의 변경
- ⑤ 토지개량비등 유익비의 지출
- ⑥ 은행등 금융기관의 이자율의 변동
- ⑦ 기타 지가에 영향을 미치는 요인등

2) 인근 평가전례 등

기 호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	가격시점	평가단가 (원/㎡)	비 고
A	흥덕구 신성동	49	1,355	답	자연녹지	2009.05.07	121,033	매매사례 (등기부등본)
B	도안면 송정리	197-1	567	답	생산관리	2009.04.22	44,850	보상평가 (송정-입장간 도로확포장공사)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 기타요인 보정치 산정

(1) 평가전례 기준 대상토지가격

가. 시점수정

전례 기호	지역(기간)	지가변동률	지가변동률의 계산
A	청주시 흥덕구 녹지지역 (2009.05.07~2011.09.15)	1.01164	2009.05.01 ~ 2009.05.31 : 0.014 2009.06.01 ~ 2009.06.30 : 0.058 2009.07.01 ~ 2009.07.31 : 0.049 2009.08.01 ~ 2009.08.31 : 0.027 2009.09.01 ~ 2009.09.30 : 0.040 2009.10.01 ~ 2009.10.31 : 0.136 2009.11.01 ~ 2009.11.30 : 0.114 2009.12.01 ~ 2009.12.31 : 0.087 2010.01.01 ~ 2010.12.31 : 0.524 2011.01.01 ~ 2011.07.31 : 0.096 2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.011 $(1 + 0.00014 * 25/31) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00524) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00011 * 46/31)$ ≈ 1.01164
B	증평군 생산관리지역 (2009.04.22~2011.09.15)	1.01238	2009.04.01 ~ 2009.04.30 : -0.011 2009.05.01 ~ 2009.05.31 : 0.000 2009.06.01 ~ 2009.06.30 : 0.005 2009.07.01 ~ 2009.07.31 : 0.012 2009.08.01 ~ 2009.08.31 : 0.099 2009.09.01 ~ 2009.09.30 : 0.113 2009.10.01 ~ 2009.10.31 : 0.100 2009.11.01 ~ 2009.11.30 : 0.049 2009.12.01 ~ 2009.12.31 : 0.096 2010.01.01 ~ 2010.12.31 : 0.635 2011.01.01 ~ 2011.07.31 : 0.109 2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.012 $(1 + -0.00011 * 9/30) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00635) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00012 * 46/31)$ ≈ 1.01238

나. 지역요인 비교

평가전례는 본건 인근지역에 소재하여 지역요인의 격차는 없음.(1.000)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 개별요인 비교

대상토지 기호	평가전례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
2	B	-	1.02	1.00	0.85	1.00	1.00	0.867

라. 평가전례 기준 대상토지가격

대상토지 기호	평가전례 기호	평가단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	대상토지가격 (원/㎡)	비고
1	A	121,033	1.01164	1.000	0.900	110,198	
2	B	44,850	1.01238	1.000	0.867	39,366	

(2) 공시지가 기준 대상토지가격

대상토지 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	대상토지가격 (원/㎡)	비고
1	가	105,000	1.00112	1.000	0.736	77,367	
2	나	19,500	1.00127	1.000	0.804	15,698	

(3) 격차율 산정

대상토지 기호	표준지 기호	평가전례 기준 대상토지가격	공시지가 기준 대상토지가격	격차율	비고
1	가	110,198	77,367	1.424	1.400
2	나	39,366	15,698	2.508	2.500

4) 기타요인 보정치 결정

상기의 평가전례 등을 비교·검토한 바, 적정한 토지가격의 결정을 위하여는 평가전례 등을 참작하여 기타요인 보정을 요하는 것으로 판단됨. 따라서, 상기의 검토결과를 기초로 하되 지역의 지가변동추이 및 부동산 경기동향 등을 참작하여 기타요인 보정치를 결정하여 적용하였음.(후첨 "토지가격산정 내역" 참조)

6. 토지가격결정

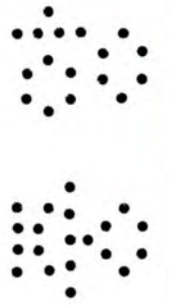
후첨 "토지가격산정내역" 참조



토지 가격 산정 내역

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목	면 적 (㎡)	비교표준지		시점수정	지역 요인	개 별 요 인								기타 요인	시산가격	산출단가	비고
					기호	공시지가			가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	누계					
1	청주시 흥덕구 신성동	50-4	철	145	가	105,000	1.00112	1.00	-	0.92	1.00	0.80	1.00	1.00	0.736	1.400	108,313	108,000		
2	증평군 도안면 송정리	180-12	전	33	나	19,500	1.00127	1.00	-	0.98	1.00	0.82	1.00	1.00	0.804	2.500	39,244	39,000		



토 지 평 가 조 서

페이지 : 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목	면 적(㎡)	평 가 가 액		비 고
					단 가	금 액	
1	청주시 흥덕구 신성동	50-4	철	145	108,000	15,660,000	
2	증평군 도안면 송정리	180-12	전	33	39,000	1,287,000	
	합 계					₩ 16,947,000	

