

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁(주)
건명	충청남도 논산시 반월동 66-1 외 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0118-03-00563

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

김범회

김범회



(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관



감정평가액	일백삼십삼억육백오십팔만칠천일백원정 (₩13,306,587,100.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	주식회사큐엔 (수탁자:대한토지신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	토지대장, 집합건축물대장 표제부, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.03.29	2018.03.29	2018.04.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	4,319	토지	4,319	2,450,000	10,581,550,000
	건물	11,201.61	건물	10,845.21	-	2,725,037,100
	미준공건물	1식	미준공건물	1식	-	감정평가외
합계						₩13,306,587,100

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

심사자: 감정평가사

황삼룡

황삼룡

≡

황삼룡



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 충청남도 논산시 반월동 소재 “논산고속버스터미널” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역
1	충청남도 논산시 반월동 63	316	대	상업용	일반상업
2	충청남도 논산시 반월동 64-1	358	대	상업용	일반상업
3	충청남도 논산시 반월동 64-2	152	대	상업용	일반상업
4	충청남도 논산시 반월동 64-3	182	대	상업용	일반상업
5	충청남도 논산시 반월동 64-4	12	도로	상업용	일반상업
6	충청남도 논산시 반월동 64-5	17	도로	상업용	일반상업
7	충청남도 논산시 반월동 65-2	367	대	상업용	일반상업
8	충청남도 논산시 반월동 65-6	10	대	상업용	일반상업
9	충청남도 논산시 반월동 65-7	332	대	상업용	일반상업
10	충청남도 논산시 반월동 66-1	1,876	대	상업용	일반상업
11	충청남도 논산시 반월동 114-2	109	대	상업용	일반상업
12	충청남도 논산시 반월동 115-1	345	대	상업용	일반상업
13	충청남도 논산시 반월동 115-5	173	대	상업용	일반상업
14	충청남도 논산시 반월동 191-17	44	대	상업용	일반상업
15	충청남도 논산시 반월동 191-18	26	대	상업용	일반상업
합 계		4,319	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

기호	용도	구조	면적(㎡)	규모	사용승인일
가	판매시설, 관광숙박시설, 은행	철근콘크리트구조 슬래브지붕	11,201.61	지하2층 지상10층	1991.02.07

다. 미준공 건물

기호	용도	허가신고번호	허가구분	예정면적(㎡)		착공구분
나	판매시설, 관광숙박시설, 은행	2010-건축과-증축허가-71	증축허가	33,121.32		착공
				11,201.61 (기존 건물)	21,919.71 (미준공 건물)	

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 03월 29일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2018년 03월 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건은 공매절차이행 중지 가처분 신청 및 부동산 매매계약 무효 등 확인청구 진행 중으로 의뢰인 요청에 의거 건물의 내부조사는 생략하였음.

나. 본 건 건물 기호(가)의 9층중 2층(356.4㎡)은 현재 멸실된 상태인 것으로 탐문 조사되었음.

다. 본 건 건물 기호(가)는 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태인 것으로 탐문 조사되었음.

라. 본 건 건물 기호(가)는 집합건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있음.(위반내용 : 지1~2층 주차면적 미확보)

마. 본 건 미준공 건물 기호(나)는 적법한 증축허가를 받아 골조건축 중에 공사가 중단되어 방치상태인 것으로 확인 되었으며, 증축허가는 기준시점 현재 유효한 것으로 논산시 인허가 담당 공무원을 통해 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

12의2. "적정한 실거래가"란 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조(대상물건의 확인)

- ① 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다. ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 아니하고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 아니할 수 있다.
 1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우
 2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

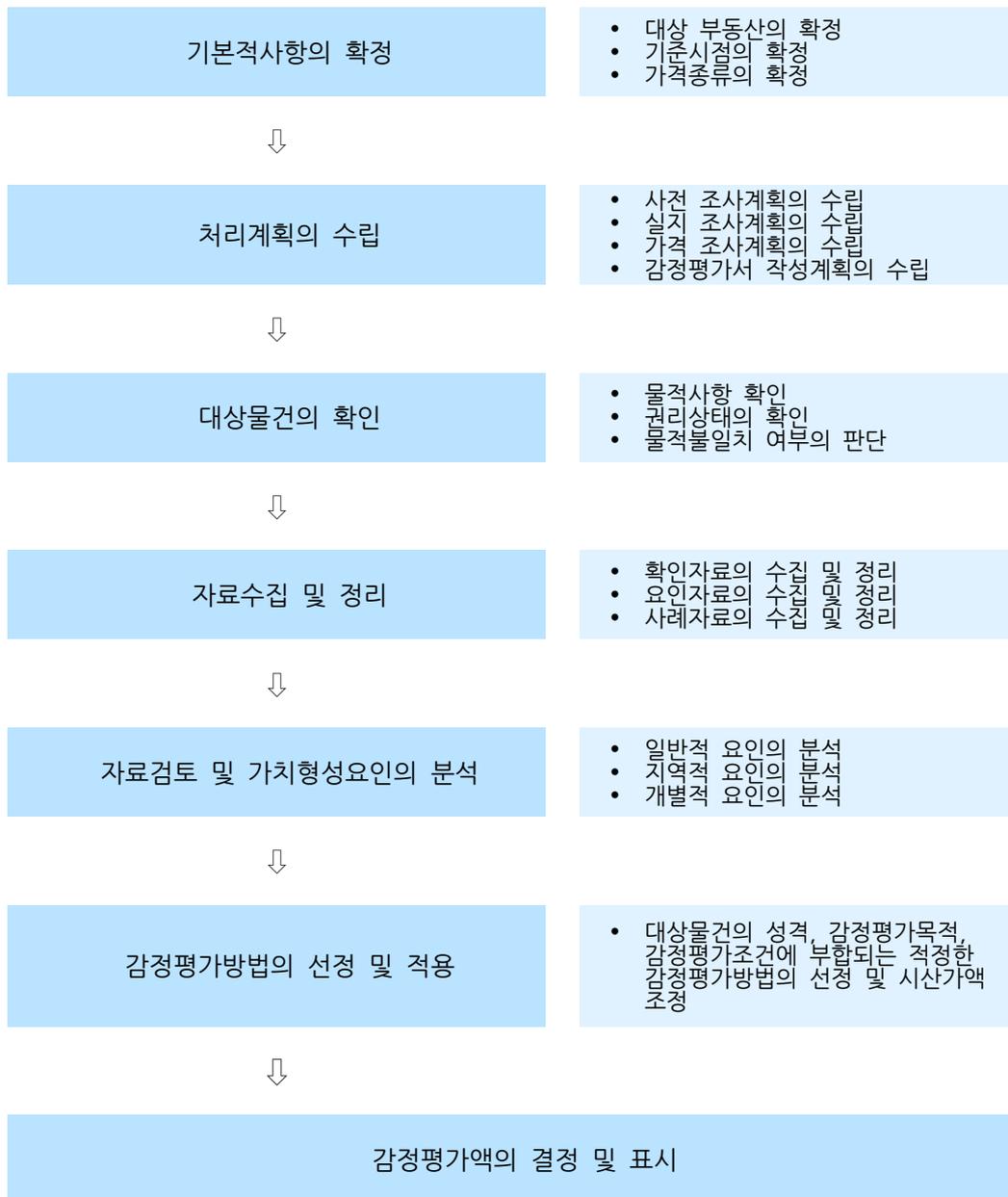
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 관련 공부상 집합건물로 등재되어 있어 토지와 건물의 일괄감정평가가 원칙이나, 공매절차이행 중지 가치분 신청 및 부동산 매매계약 무효 등 확인청구 진행 중으로 내부조사가 곤란하며 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태로 각 호수별 위치특정이 불가능하여 의뢰인 요청에 의거 토지, 건물 개별 감정평가함.
- 2) 본 건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례 비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 3) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였으며, 감가수정은 건물의 현상, 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태 등을 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 4) 본 건 토지 기호(1)~(15)는 기준시점 현재 증축허가를 득하여 골조건축 진행 중에 장기간 중단된 상태이나, 증축허가상 건축물의 용도, 면적, 골조건축 진행률 등을 고려할 때 일단으로 이용하는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항 근거 본 건 토지 기호(1)~(15)를 일단지로 보아 일괄감정평가 하였음.
- 5) 미준공 건물 기호(나)는 적법한 증축허가를 받아 골조건축 중에 공사가 중단되어 장기간 방치상태로서, 골조건축 진행률, 건물의 현상, 관리상태 등을 고려할 때 그 가치가 미미하여 의뢰인 요청에 의거 ‘감정평가외’하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
일반상업	상업용	중로변	약 3,000,000원 내외	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고 (사용승인일)
					건물면적(㎡)				
a	화지동 98-2	대	일반상업 상업용	중로 한면	54	235,000,000	4,352,000	'17.04.28	건물멸실
					96.12				
b	반월동 113-2	대	일반상업 상업용	중로 한면	106	325,000,000	3,066,000	'15.10.15	-
					173.9				

의견

- a : 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 거래이후 기존 건물이 철거되어 거래관행을 고려하여, 토지가액만을 기준으로 한 단가임.
- b : 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 건물의 경제적/물리적 가치가 희박하여, 거래관행상 토지에 포함되어 거래되어 토지면적 기준으로 산정한 단가임.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	반월동 68-19	대	일반상업 상업용	소로 각지	991	2,300,000	'18.03.02	경매
d	화지동 98-2	대	일반상업 상업용	중로 한면	54	4,130,000	'17.05.22	담보
e	반월동 68-3	대	일반상업 상업용	소로 한면	514	2,720,000	'16.11.21	담보
f	화지동 104-3	대	일반상업 상업용	중로 한면	96	3,500,000	'16.01.08	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2018.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1~15	A	반월동 67-16	252	대	상업용	일반 상업	중로 한면	세장형 평지	2,910,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
1~15	A	충청남도 논산시 (18.01.01~18.03.29)	상업 지역	0.350% (1.00350)	2018.01.01 ~ 2018.02.28 : 0.224 2018.02.01 ~ 2018.02.28 : 0.121 $(1 + 0.00224) * (1 + 0.00121 * 29/28)$ ≈ 1.00350

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~15	A	1.05	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.735
결정의견	본 건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태 우세, 면적, 형상 열세)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1~15	A	c

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	반월동 68-19	대	일반상업 상업용	소로 각지	991	2,300,000	'18.03.02	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)~(15)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
c	① 비교사례 기준가액	2,300,000	1.00121	1.000	1.069	2,461,675	1.147
A	② 공시지가 기준가액	2,910,000	1.00350	1.000	0.735	2,146,336	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	충청남도 논산시 (18.03.02~18.03.29) 상업지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	본 건은 비교사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 우세, 면적 열세)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.20	1.10	0.90	0.90	1.00	1.00	1.069

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~15	A	1.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~15	A	2,910,000	1.00675	1.000	0.735	1.14	2,454,747	2,450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1~15	b

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
					건물면적(㎡)				
b	반월동 113-2	대	일반상업 상업용	중로 한면	106	325,000,000	3,066,000	'15.10.15	-
					173.9				

사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 건물의 경제적/물리적 가치가 희박하여, 거래관행상 토지에 포함되어 거래되어 토지면적 기준으로 산정한 단가임.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1~15	b	충청남도 논산시 (15.10.15~18.03.29)	상업 지역	2.460% (1.02460)	2015.10.01 ~ 2015.10.31 : 0.051 2015.11.01 ~ 2015.11.30 : 0.203 2015.12.01 ~ 2015.12.31 : 0.099 2016.01.01 ~ 2016.12.31 : 0.962 2017.01.01 ~ 2017.12.31 : 0.797 2018.01.01 ~ 2018.02.28 : 0.224 2018.02.01 ~ 2018.02.28 : 0.121 $(1 + 0.00051 * 17/31) * (1 + 0.00203)$ $* (1 + 0.00099) * (1 + 0.00962)$ $* (1 + 0.00797) * (1 + 0.00224)$ $* (1 + 0.00121 * 29/28)$ ≈ 1.02460

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~15	b	1.00	1.00	1.12	0.70	1.00	1.00	0.784
결정의견	본 건은 비교사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태 우세, 면적, 형상 열세)에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

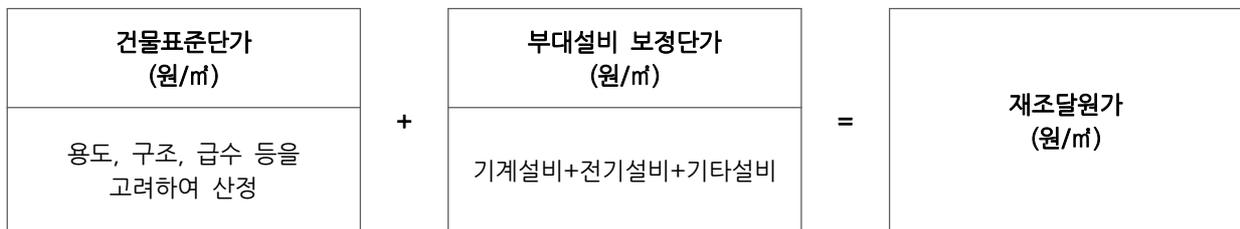
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1~15	b	3,066,000	1.000	1.02460	1.000	0.784	2,462,876	2,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국감정원, 2017년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,161,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	968,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지하층	판매시설, 관광숙박시설, 은행 (용도변경을 위한 철거 공사중)	철근콘크리트조 슬래브지붕	600,000
	지하층			900,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생설비, 난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 본 건 건물 기호(가)는 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태로서 별도의 부대설비 보정단가를 고려하지 않음.

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지하층	판매시설, 관광숙박시설, 은행 (용도변경을 위한 철거 공사중)	철근콘크리트조 슬래브지붕	600,000	-	600,000
	지하층			900,000	-	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 감가수정은 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태인 점, 건물의 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	지하층	판매시설, 관광숙박시설, 은행 (용도변경을 위한 철거 공사중 장기간 중단)	600,000	50	27	35	15/50	180,000	180,000
	지하층		900,000					270,000	270,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지하층	판매시설, 관광숙박시설, 은행 (용도변경을 위한 철거 공사중 장기간 중단)	2,257.44	180,000	406,339,200
	지하층		8,587.77	270,000	2,318,697,900
합계			10,845.21	-	2,725,037,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 감정평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1~15	4,319	2,450,000	2,460,000	2,450,000	10,581,550,000

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지하층	판매시설, 관광숙박시설, 은행 (용도변경을 위한 철거 공사중 장기간 중단)	2,257.44	180,000	406,339,200
	지하층		8,587.77	270,000	2,318,697,900
합계			10,845.21	-	2,725,037,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비중(%)
토 지	4,319	2,450,000	10,581,550,000	79.52%
건 물	10,845.21	-	2,725,037,100	20.48%
합 계			13,306,587,100	100%

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 논산시 반월동	63	대	일반상업지역	316	4,319	2,450,000	10,581,550,000	일단지
2	동소	64-1	대	일반상업지역	358				
3	동소	64-2	대	일반상업지역	152				
4	동소	64-3	대	일반상업지역	182				
5	동소	64-4	도로	일반상업지역	12				
6	동소	64-5	도로	일반상업지역	17				
7	동소	65-2	대	일반상업지역	367				
8	동소	65-6	대	일반상업지역	10				
9	동소	65-7	대	일반상업지역	332				
10	동소	66-1	대	일반상업지역	1,876				
11	동소	114-2	대	일반상업지역	109				
12	동소	115-1	대	일반상업지역	345				
13	동소	115-5	대	일반상업지역	173				
14	동소	191-17	대	일반상업지역	44				
15	동소	191-18	대	일반상업지역	26				
가	충청남도 논산시 반월동	66-1 위지상	판매시설, 관광숙박 시설, 은행 주차장, 기계실	철근콘크리트조 스라브지붕 지하2층/ 지상10층 지2층	1,128.72	2,257.44	180,000	406,339,200	집합건축물대장 기준 600,000 x 15/50 지하층,

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
			사우나, 판매시설	지1층	1,128.72				관찰감가
			관광숙박 시설, 판매 시설, 은행	1층	1,145.37	8,587.77	270,000	2,318,697,900	900,000 x 15/50 지상층, 관찰감가
			관광숙박 시설, 판매시설	2층	1,092.76				
			관광숙박 시설, 판매시설	3층	1,092.76				
			관광숙박 시설, 관람 집회시설, 판매시설	4층	999.24				
			관광숙박 시설	5층	742.94				
			관광숙박 시설	6층	742.94				
			종업원숙소	7층	692.94				
			관광숙박 시설	8층	692.94				
			관광숙박 시설	9층	692.94				
			관광숙박 시설	9층중2층	356.4				현황명실
			대중음식점 창고	10층	692.94				

토지,건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나	충청남도 논산시 반월동	63, 64-1, 64-2, 64-3, 64-4, 64-5, 65-2, 65-6, 65-7, 114-2, 115-1, 115-5, 191-17, 191-18 위치상	판매시설, 관광숙박 시설, 은행	철골조	21,919.71 (예정연면적)	1식	-	감정평가외	미준공건물
합 계								₩13,306,587,100.-	
				이	하	여	백		

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	충청남도 논산시 반월동 66-1외	
지리적 위치 및 주위 환경	본 건은 충청남도 논산시 반월동 소재 “논산고속버스터미널” 북동측 인근에 위치하는 상업용(판매시설, 관광숙박시설, 은행) 부동산으로서, 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택, 재래시장 및 학교 등이 소재하는 변화한 상가지대로로서, 제반 주위환경은 대체로 양호함.	
교통 상황	본 건까지 차량 진·출입 가능하며, 본 건 남측 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 본 건 남측에 논산고속버스터미널, 남동측에 논산시외버스터미널이 위치하는바 주변의 제반 교통사정은 양호함.	
형상, 지세 및 이용 상황	일단으로 보아 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 상업용(판매시설, 관광숙박시설, 은행) 부동산 건부지로 이용 중임.	
접면도로 상황	일단으로 보아 본 건 남서측으로 노폭 약 20미터 내외, 북서측으로 노폭 약 15미터 내외, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 이 도로는 인근의 대로와 연계되어 시내 각 방향으로의 계통성은 양호함.	
토지이용 계획 및 공법상 제한 사항	기호(1)	일반상업지역, 소로2류(폭 8M~10M)(31호선)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
	기호(2)~(4), (7),(14), (15)	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
	기호(5), (6),(9)	일반상업지역, 소로2류(폭 8M~10M)(31호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
	기호(8),(11)	일반상업지역, 중로1류(폭 20M~25M)(1호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
	기호(10)	일반상업지역, 중로1류(폭 20M~25M)(1호선)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(3호선)(접합), 사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
	기호(12),(13)	일반상업지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 절소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역.
제시외 물건	없음.	
공부와의 차이 및 기타	기호(5), (6)은 지목상 도로이나, 증축허가 부지로, 기준시점 현재 미준공 건물 부지임.	

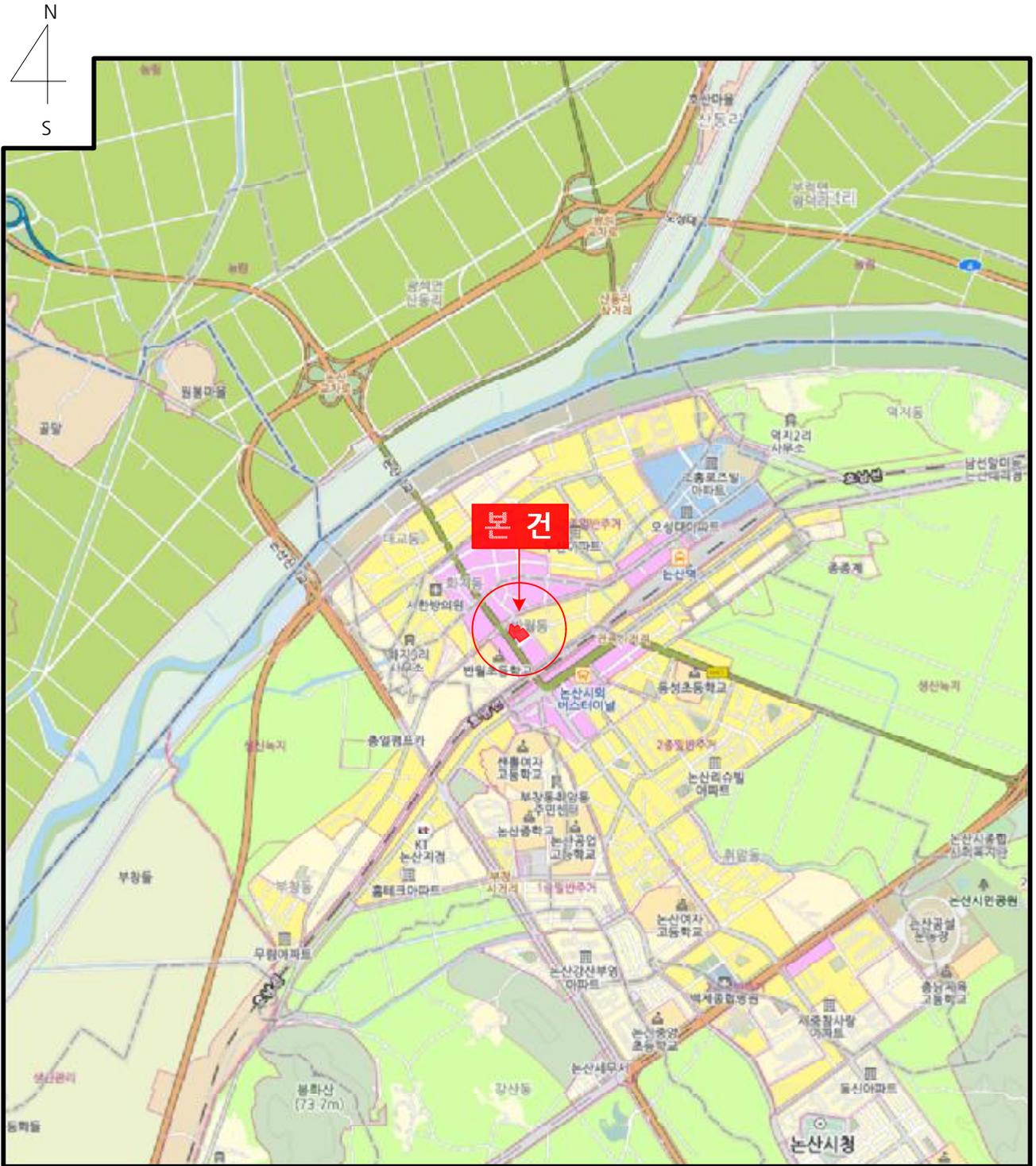
건물 개별요인 분석표

건물의 구조 및 마감재 등	<p>기호(가) 구조 : 철근콘크리트조, 슬래브지붕 규모 : 지하 2층 / 지상 10층 외벽 : 타일붙임 및 화강석 및 강판 마감 등. 내벽 : 내부 공사를 위하여 기존 시설물 및 마감 등을 철거하여 콘크리트 마감 상태임. 창호 : 알루미늄샤시 마감 등임.</p> <p>기호(나) 구조 : 미준공 건물로 철골구조 공사 중 장기간 중단된 상태임.</p>						
이용 상황 (탐 문)	<p>기호(가) : 집합건축물대장 상 상업용부동산(판매시설, 관광숙박시설, 은행)으로 등재되어 있으나, 용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태인 것으로 탐문 조사되었음.</p> <p>기호(나) : 미준공 건물로 철골구조 공사 중 장기간 중단된 상태임.</p>						
관리 상태 / 기호(가)	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		1991.02.07	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	용도변경을 위한 철거 및 공사 도중 현재 장기간 중단된 상태임.						
부합물 및 종 물 과 의 관 계	없음.						
공부와의 차이 및 기타	본 건 건물 기호(가)의 9층중 2층(356.4㎡)은 현재 멸실된 상태인 것으로 탐문 조사되었음.						

광역 위치도

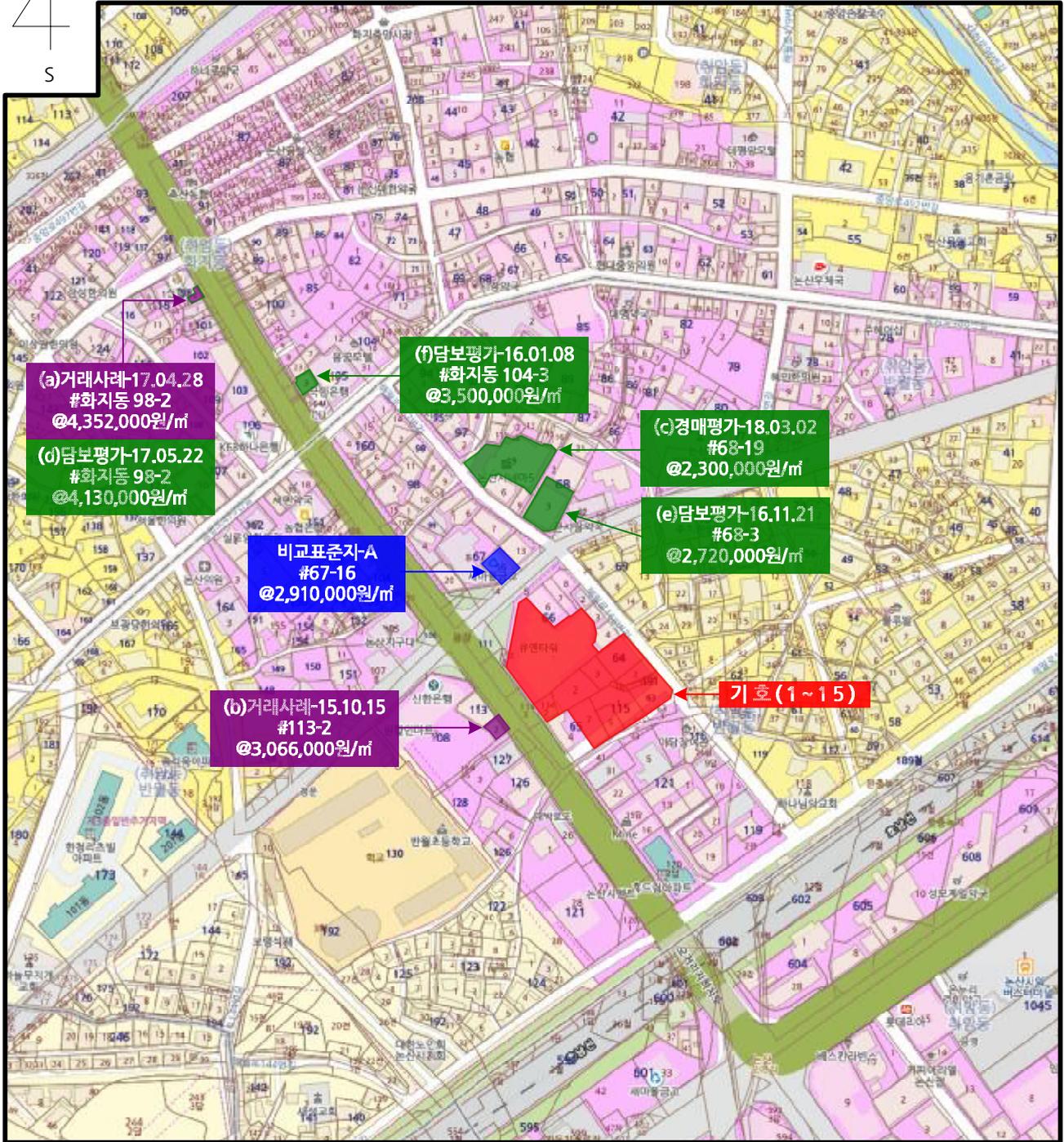
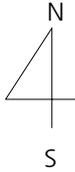
소재지

충청남도 논산시 반월동 66-1 외



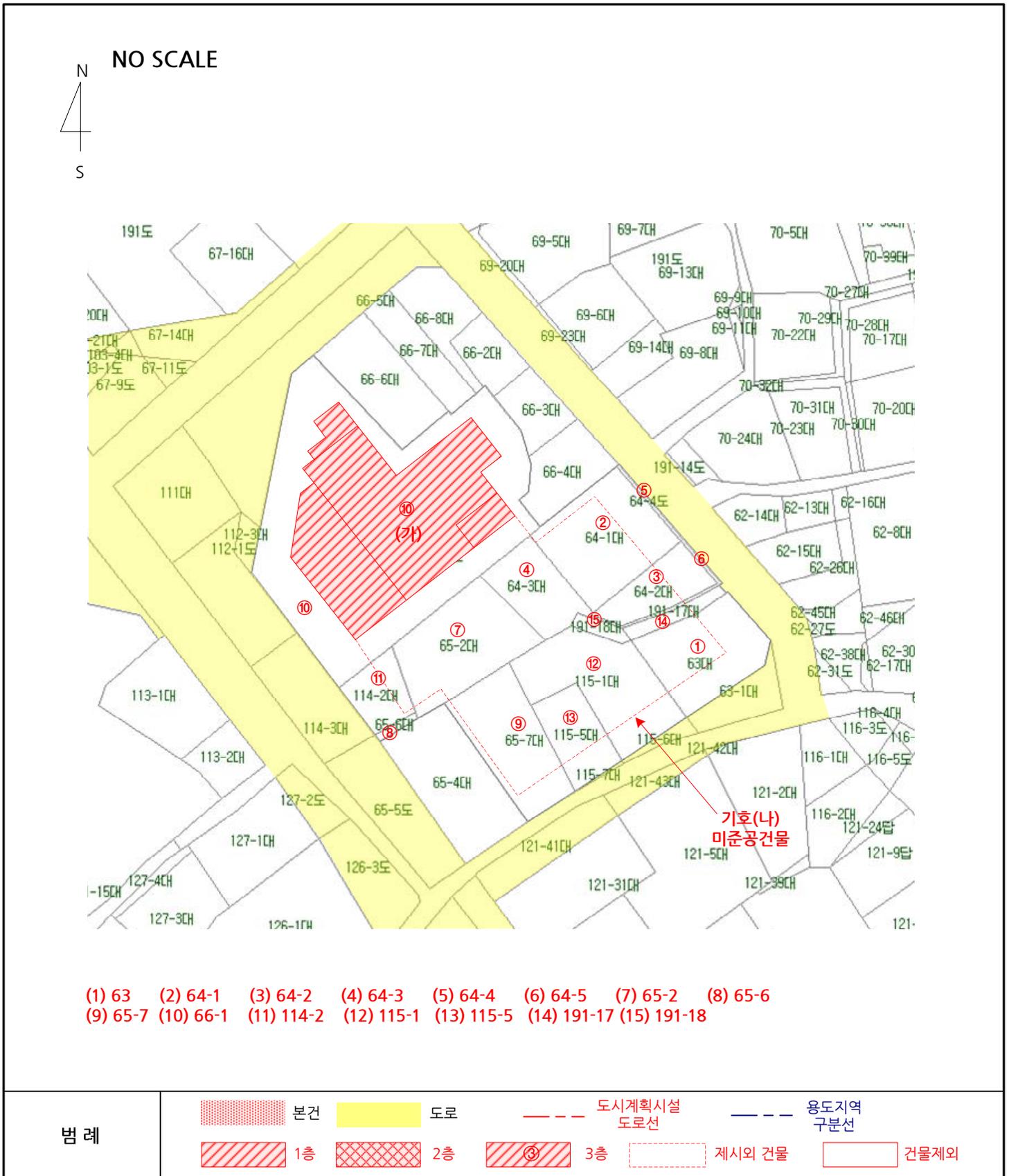
위 치 도

소재지 충청남도 논산시 반월동 66-1 외



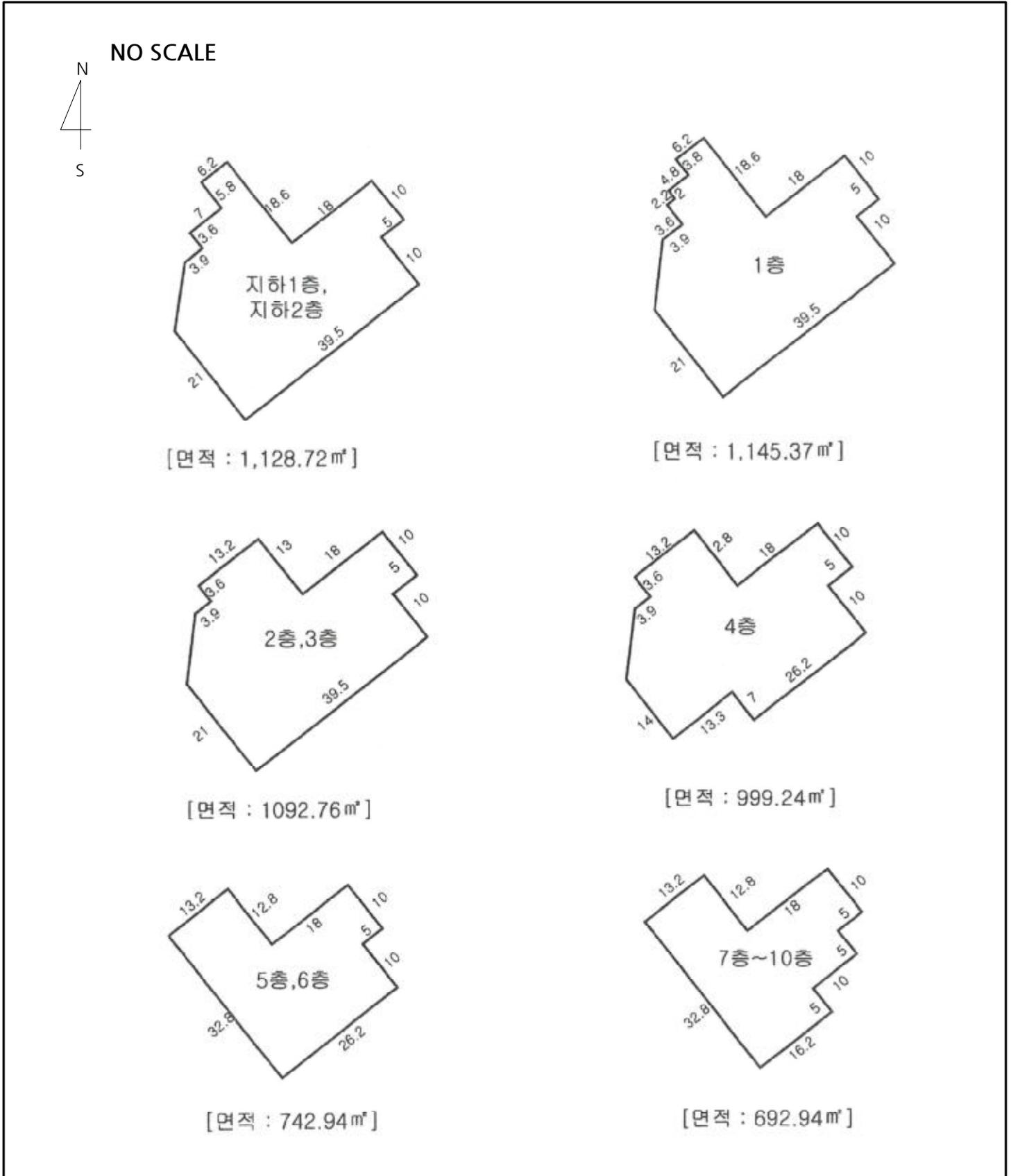
지 적 개 황 도

기호 : ()



건물개황도

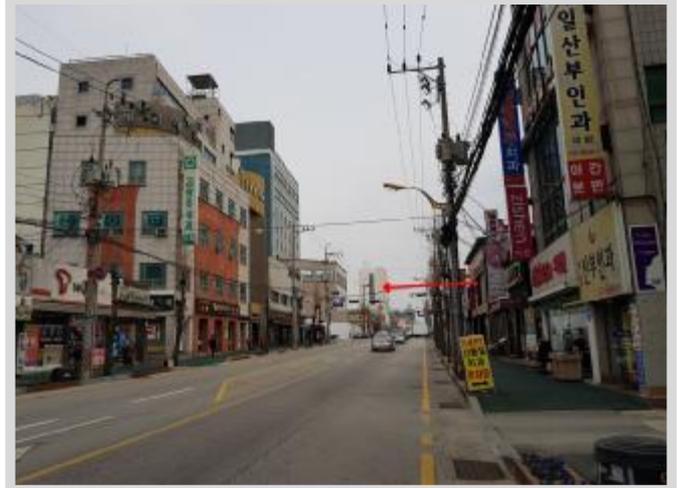
기호 : ()



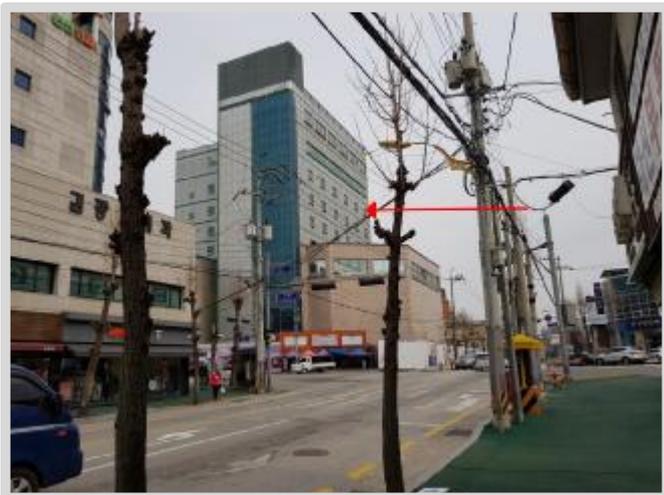
사 진 용 지



[본 건 및 주위환경]



[본 건 및 주위환경]



[본 건 및 주위환경]



[본 건 및 주위환경]

사 진 용 지



[본 건 전경]



[본 건 전경]

(주)가람감정평가법인

우)06194 서울특별시 강남구 테헤란로78길 16 (대치동, 노벨빌딩 5,6층)
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 02)556-0048
FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0118-03-00563

시행일자 : 2018. 04. 04

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
			공		
			람		
처리과					
담당자					

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

2. 2018-03-26일자로 우리 법인에 의뢰하신 『충청남도 논산시 반월동 66-1 외 소재 "부동산"』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

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

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0118-03-00563호
2018.04.04

대한토지신탁(주) 귀하

일천일백일십사만육천삼백원정 (₩11,146,300.-)

2018.03.26일자 우리 법인에 의뢰하신『충청남도 논산시 반월동 66-1 외 소재 "부동산"』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩9,828,952	
실 비	여 비	252,800	7,845,000+(3,306,587,100x6/10,000) ≒9,828,952
	토지조사비		
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	43,000	
	기 타 실 비	6,000	
소 계		304,800	
특별용역비		-	
공 급 가 액		10,133,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		1,013,300	
합 계		₩11,146,300	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		₩11,146,300	

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행 219-890023-50904 예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0118-03-00563)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998
법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124