


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 114-4 소재 "부동산"
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복
감정평가서번호	경일(북부)12-200525-207

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호
☎ (02)902-2980, (031)853-0020 FAX. (02)902-2981, (031)853-1630

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-200525-207	심의일	2020-06-02
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김재석
제출처	대한토지신탁(주)		
물건소재지	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 114-4		
감정평가액	₩1,463,600,930		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

가 격 심 의 위 원 회 위 원 장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2020. 06. 02

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김재석



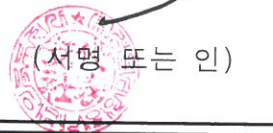


(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

(서명 또는 인)



감정평가액	일십사억육천삼백육십만구백삼십원정(W1,463,600,930.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2020.05.28		2020.05.28	2020.06.01
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	1,340	토지	1,340	260,000	348,400,000
	건물	1,012.23	건물	1,012.23	-	958,703,310
	[제시외건물]	(309.31)	[제시외건물]	309.31	-	156,497,620
	이	하	여	백		
	합계					W1,463,600,930.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>					





(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 소재 '상록초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2020)	비고
1	월곡리 114-4	1,340	1,340	대	소로한면	부정형 완경사	주상용	계획관리	238,600	-

■ 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택(다가구) 및 제2종근린생활시설							
	현황	단독주택(다가구) 및 제2종근린생활시설							
연면적(㎡)		886.3 (옥탑1층 37.82)	층 수 (지하/지상)	-/4층		사 용 승인일	2014.12.23		
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(나)

구 조		일반철골구조 기타지붕							
용도	공부	제1종근린생활시설							
	현황	사무실 및 숙소 등							
연면적(㎡)		88.11	층 수 (지하/지상)		-/1층		사 용 승인일		2014.12.23
기타 참고사항		공부상 1층이나 현황 복층 구조로서 제시외 기호 ㉔(중2층, 숙소 등)이 소재합니다.							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 05월 28일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 05월 28일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 감정평가의뢰 목적(공매) 이외에 금융기관 등의 담보목적 또는 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
- 본건 지상에 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에 제시된 바와 같이 제시외건물이 소재하여, 개략적으로 실측 사정 후 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.
- 본건은 월곡리 53-4번지(등기사항전부증명서상 소유자 '국(환경청)')를 통하여 남측의 2차선 도로와 연결되며, 일부를 본건의 주차장 등으로 이용 중입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 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, 적절한 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 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 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.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2020.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	월곡리 84-1	649	대	계획관리	단독주택	세로(가)	세장형 완경사지	136,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2020.01.01 ~ 2020.05.28 (충청남도 당진시 계획관리지역)	0.106 (1.00106)	$\begin{aligned} & (1 + 0.00127) \times \\ & (1 - 0.00023 \times 28/30) \\ & \approx 1.00106 \end{aligned}$

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ [본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 표준지에 비하여 도로의 폭 등 가로 조건이 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.07	본건은 표준지에 비하여 차량이동의 편의성 등 접근조건이 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.124	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조②항, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	월곡리 50	12,595	공장 용지	계획관리 공업용	부정형 소로한면	2018.01.03	시가참고	215,000 (150,100)
2	부곡리 360-3	1,012	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2017.09.07	법원경매	230,000 (158,500)
3	월곡리 117-1	3,332	답	계획관리 답	부정형 세로(가)	2020.01.16	법원경매	220,000 (100,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
A	부곡리 326-4	613	대	계획관리 주상용	부정형 소로한면	2018.06.20	200,000,000 (건물포함)	278,000 (279,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2006.02.10), 면적 : 128㎡ 건물단가 : 350,000원/㎡×23/35=230,000원/㎡ 건물가격 : 230,000원/㎡×128㎡=29,440,000원 토지가격 : 200,000,000원-29,440,000원=170,560,000원 토지단가 : 170,560,000원/613㎡=278,000원/㎡							
B	부곡리 232	347	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2019.11.26	77,146,609	222,000 (136,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 77,146,609원 / 347㎡ ≒ 222,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
송악읍 월곡리	소로한면	270,000~280,000원/㎡	대지 기준

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충남			당진시			송악읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/다가구	44.91	54.47	18	30.12	35.85	3	-	-	-
상가/근린상가	58.87	55.46	142	48.07	56.35	7	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	215,000	1.02847	1.000	1.056	233,504		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.715	1.70
	136,000	1.00106	-	-	136,144		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2018.01.03 ~ 2020.05.28 (충청남도 당진시 계획관리지역)	2.847	1.02847	2020년 04월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
0.98	0.98	1.00	1.10	1.00	1.00	1.056

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	136,000	1.00106	1.000	1.124	1.70	260,144	260,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,340	260,000	348,400,000	-
합 계	1,340	-	348,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
A	부곡리 326-4	613	대	계획관리 주상용	부정형 소로한면	2018.06.20	200,000,000 (건물포함)	278,000 (279,600)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2006.02.10), 면적 : 128㎡ 건물단가 : 350,000원/㎡×23/35=230,000원/㎡ 건물가격 : 230,000원/㎡×128㎡=29,440,000원 토지가격 : 200,000,000원-29,440,000원=170,560,000원 토지단가 : 170,560,000원/613㎡=278,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2018.06.20 ~ 2020.05.28 (충청남도 당진시 계획관리지역)	0.994	1.00994	2020년 04월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ [본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	본건은 사례에 비하여 계통 및 연속성 등 가로조건이 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	278,000	1.000	1.00994	1.000	0.950	266,725	267,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,340	267,000	357,780,000	-
합 계	1,340	-	357,780,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	348,400,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	357,780,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	348,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택(다가구) 및 제2종근린생활시설							
	현황	단독주택(다가구) 및 제2종근린생활시설							
연면적(㎡)		886.3 (옥탑1층 37.82)	층 수 (지하/지상)	-/4층		사 용 승인일	2014.12.23		
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	○	○	○	-	-

- 기호(나)

구 조		일반철골구조 기타지붕						
용도	공부	제1종근린생활시설						
	현황	사무실 및 주택 등						
연면적(㎡)		88.11	층 수 (지하/지상)	-/1층		사 용 승인일	2014.12.23	
기타 참고사항		현황 중2층 소재(주택 등)						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2018년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/ 아스팔트싱글	1	1,361,000	50 (45 ~ 55)
03-01-04-09	점포및상가	블록조/평지붕	2	1,072,000	45 (40 ~ 50)
04-01-02-09	사무실(저층용)	벽돌조/10층이하/평지붕	4	793,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	1,000,000	-	1,000,000	50	근린생활시설
	1층	600,000	-	600,000	50	계단실
	2층~4층	1,200,000	-	1,200,000	50	다가구주택
	옥탑1층	450,000	-	450,000	50	-
나	1층	550,000	-	550,000	35	-
특이사항		-				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,000,000	2014.12.23	50	45	900,000	근린 생활시설
	1층	600,000		50	45	540,000	계단실
	2층~4층	1,200,000		50	45	1,080,000	다가구주택
	옥탑1층	450,000		50	45	405,000	-
나	1층	550,000		35	30	471,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	229.62	900,000	206,658,000	근린생활시설
	1층	25.9	540,000	13,986,000	계단실
	2층~4층	630.78	1,080,000	681,242,400	다가구주택
	옥탑1층	37.82	405,000	15,317,100	-
나	1층	88.11	471,000	41,499,810	-
합 계				958,703,310	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	348,400,000	-
건 물	958,703,310	-
제시외건물	156,497,620	
합 계	1,463,600,930	-

토지와 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 당진시 송악읍 월곡리	114-4	대	계획관리지역	1,340	1,340	260,000	348,400,000	
가	" [도로명] -	114-4 위지상 1동	단독주택 (다가구 -19) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	229.62	229.62	900,000	206,658,000	1,000,000 x 45/50 근린생활시설
				1층	25.9	25.9	540,000	13,986,000	600,000 x 45/50 계단실
				2층	210.26	630.78	1,080,000	681,242,400	1,200,000 x 45/50 다가구주택
				3층	210.26				
				4층	210.26				
				옥탑1층	37.82	37.82	405,000	15,317,100	450,000 x 45/50
나	" [도로명] -	114-4 위지상 2동	제1종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층					
				1층	88.11	88.11	471,000	41,499,810	550,000 x 30/35
	소 계							₩1,307,103,310	

토지와 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	제시외건물 충청남도 당진시 송악읍 월곡리	114-4 위지상	발코니 다용도실	철근콘크리트조 슬래브지붕 기호(가)2층소재	(50.4)	50.4	720,000	36,288,000	관찰감가 800,000 x 45/50
㉡	"	"	발코니 다용도실	철근콘크리트조 슬래브지붕 기호(가)3층소재	(50.4)	50.4	720,000	36,288,000	관찰감가 800,000 x 45/50
㉢	"	"	발코니 다용도실	철근콘크리트조 슬래브지붕 기호(가)4층소재	(50.4)	50.4	720,000	36,288,000	관찰감가 800,000 x 45/50
㉣	"	"	숙소 등	일반철골구조 판넬지붕 기호(나)복층부분	(88.11)	88.11	342,000	30,133,620	관찰감가 400,000 x 30/35
㉤	"	"	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(70)	70	250,000	17,500,000	관찰감가 300,000 x 25/30
소 계								₩156,497,620	
합 계								₩1,463,600,930.-	
이 하						여	백		

토지감정평가요항표

위 치	본건은 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 소재 '상록초등학교' 남서측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 인근으로는 전,답, 임야 및 농가주택 등이 주를 이루는 지역으로서 간헐적으로 공장 및 점포 등이 소재하는 등 제반여건은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하나 운행 빈도 등으로 보아 교통상황은 다소 불편시 됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 현황 주택 및 근린생활 시설로 이용중입니다.
인 도 로 상 황	본건 필지 남측의 왕복 2차선 도로와 진출입이 가능합니다.
토지이용계획 관 계	계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 (소,말,사슴,양(염소, 산양),젓소,돼지,개,닭,오리,메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.
제시외 물건	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.

건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등	<p>기호 (가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서, (사용승인일 : 2014.12.23) 외 벽 : 드라이비트 및 일부 석재 타일 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 마감 등 등 창 호 : 알루미늄 및 하이샤시창호 마감 등입니다.</p> <p>기호(나) 일반철골구조 기타지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2014.12.23) 외 벽 : 판넬 마감 등 내 벽 : 판넬 마감 등 등 창 호 : 하이샤시창호 마감 등입니다.</p>
이 용 상 황	<p>본건 근린생활시설 및 주택으로 이용중입니다. 기호(가) 1층 : 근린생활시설 4개호 2층 : 다가구주택 7세대(방7, 화장실7, 주방7, 발코니7 등) 3층 : 다가구주택 6세대 (방7, 화장실7, 발코니7 등) 4층 : 다가구주택 6세대 (방7, 화장실7, 발코니7 등) 옥탑층 : 계단실, 보일러실 등</p> <p>기호(나) 1층 : 사무실, 화장실 등 중2층 : 방 4 등</p>
부 대 설 비	<p>본건 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.</p>
부 합 물 및 증 물 관 계	<p>후첨 "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 ㉠~㉢이 소재합니다.</p>
임 대 상 황	<p>본건 임대관계는 미상입니다.</p>
공부와와의 차이 및 기타사항	<p>기호(나) 공부상 1층이나 현황 복층 구조로서 제시외 기호 ㉢(중2층, 숙소 등)이 소재합니다.</p>

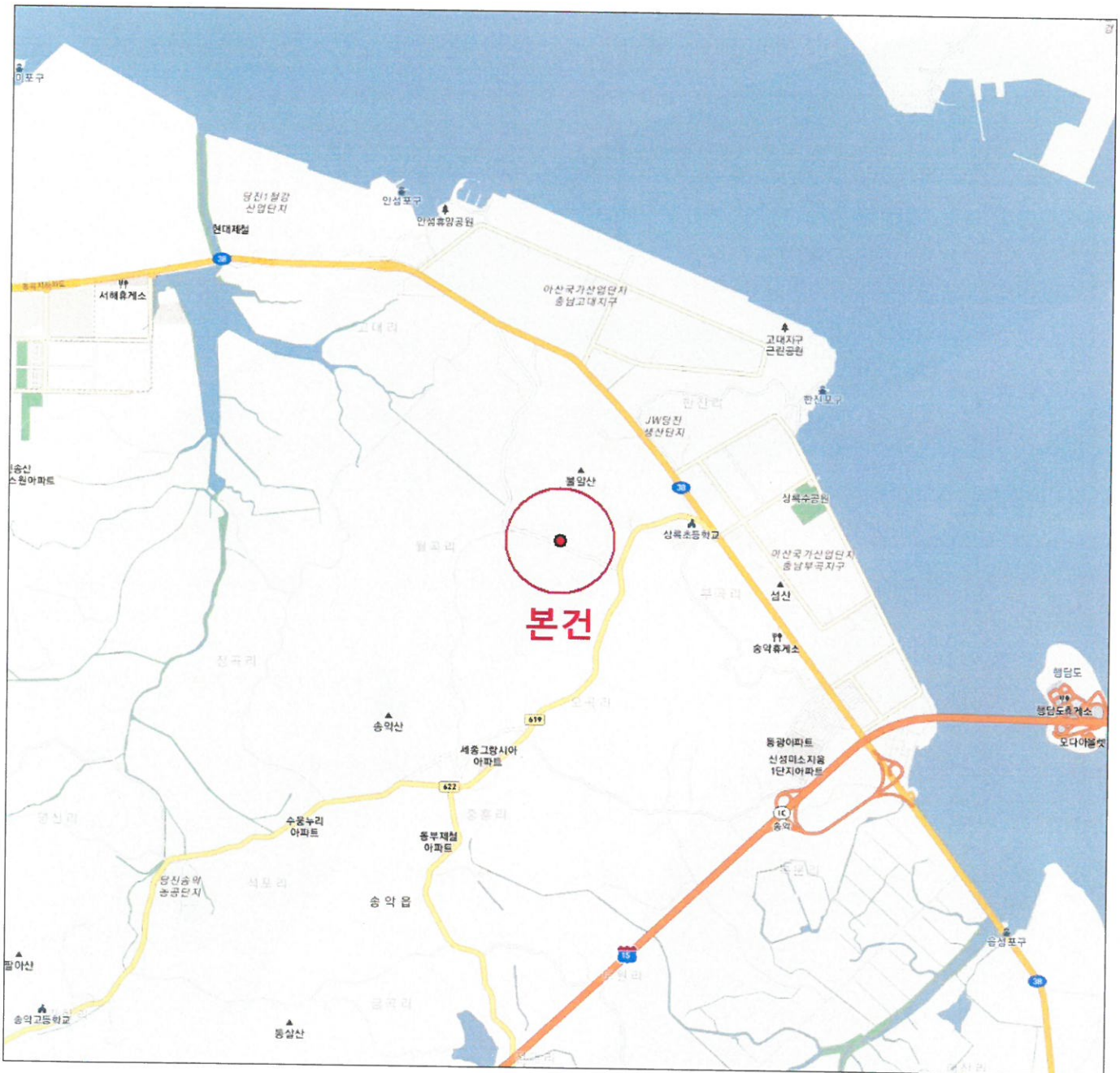


광역위치도



소재지

충청남도 당진시 송악읍 월곡리 일대

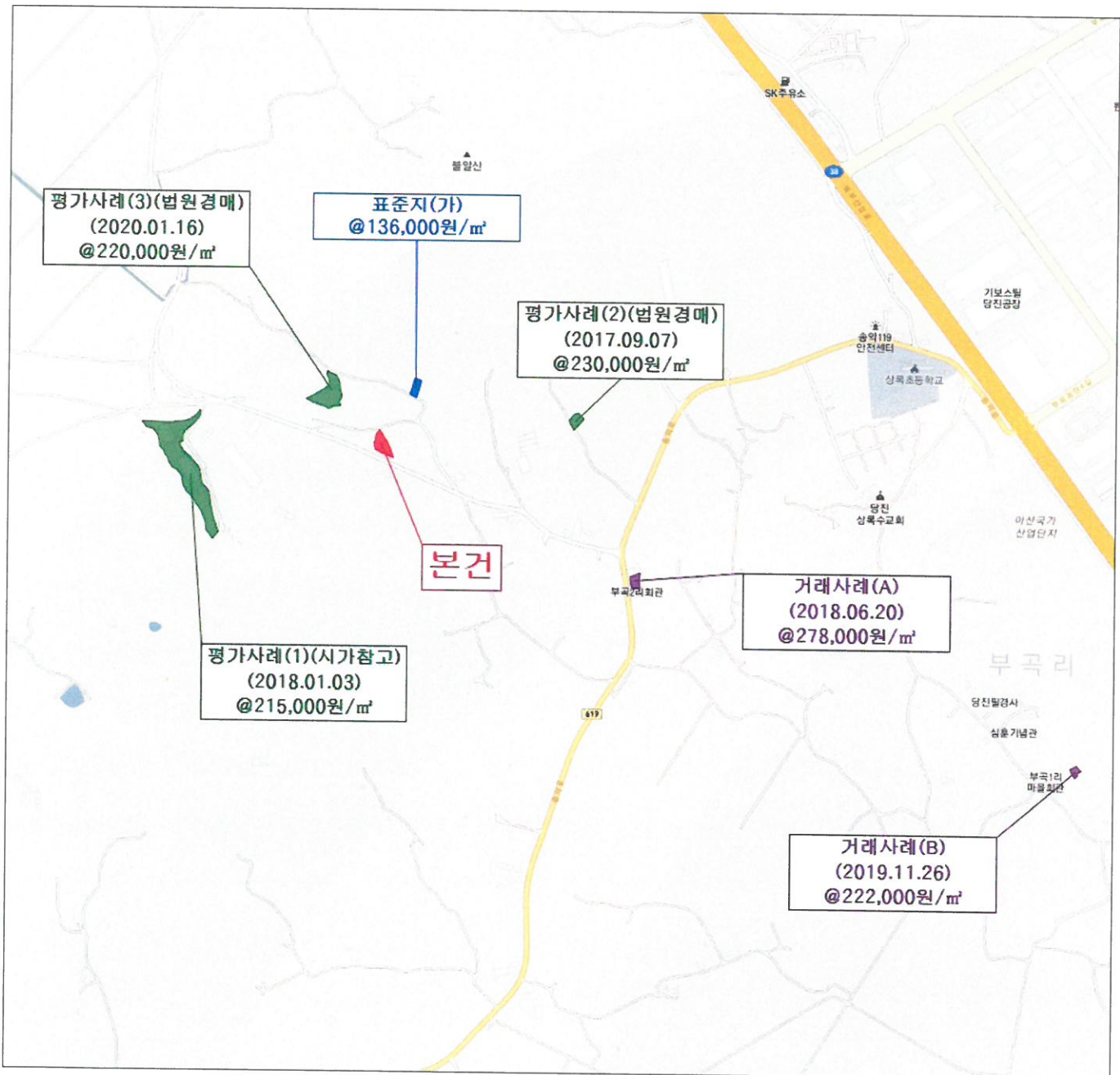


상 세 위 치 도



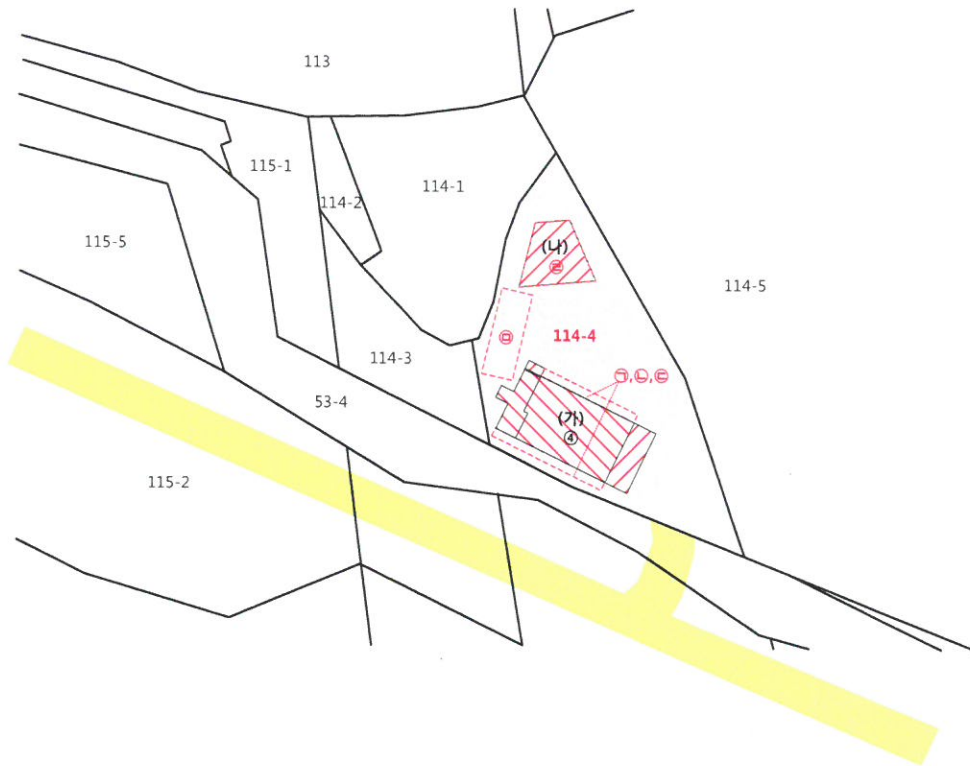
소 재 지

충청남도 당진시 송악읍 월곡리 114-4



지적 및 건물개황도

S : 1/1200



범례

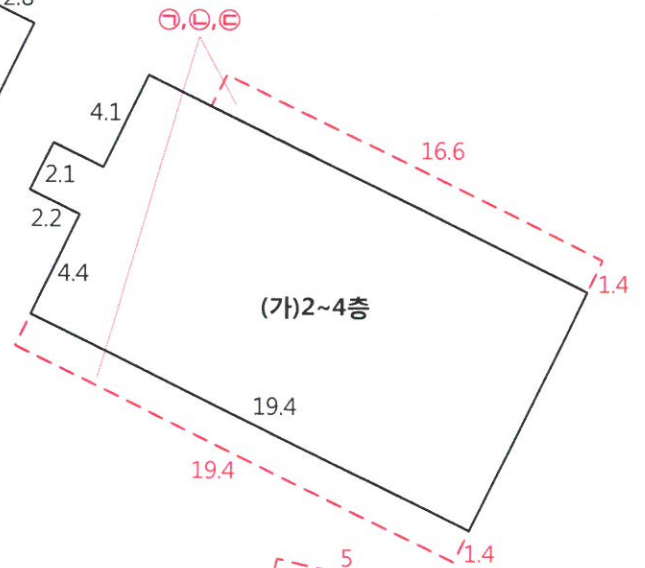
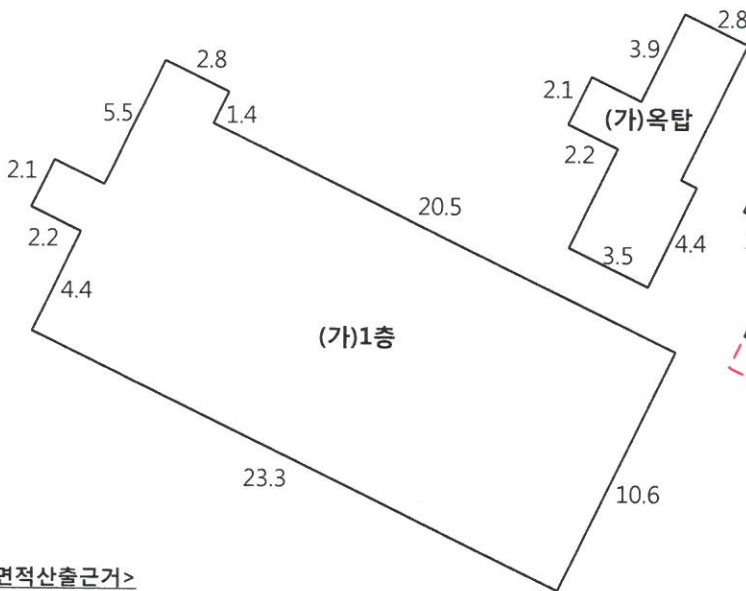
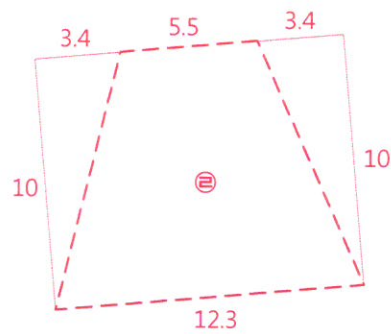
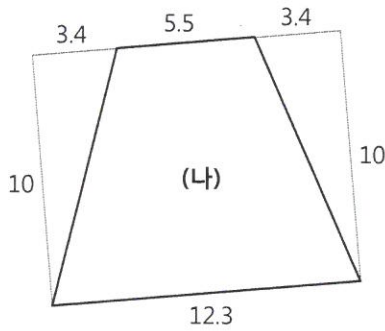
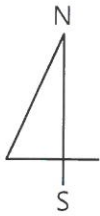
평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

건물개황도

S : 1/300



<면적산출근거>

(가)1층 : $(20.5 \times 10.6) + (12 \times 2.8) + (2.1 \times 2.2) \approx 255.5\text{m}^2$

2~4층 각 : $(19.4 \times 10.6) + (2.1 \times 2.2) \approx 210.2\text{m}^2$

옥탑 : $(4.4 \times 3.5) + (2.1 \times 2.2) + (2.8 \times 6) \approx 36.8\text{m}^2$

(나) : $(12.3 \times 10) - ((10 \times 3.4 \times 0.5) \times 2) \approx 89\text{m}^2$

<제시외건물>

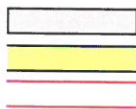
㉠ 철근콘크리트조 슬래브지붕 기호(가)의 2층 소재 (발코니 및 다용도실) 약 50.4m^2

㉡, ㉢ 철근콘크리트조 슬래브지붕 기호(가)의 3,4층 소재 (발코니 및 다용도실) 각 약 50.4m^2

㉣ 일반철골구조 판넬지붕 기호(나)의 복층부분 (숙소 등) 약 88.11m^2

㉤ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 등) 약 70m^2

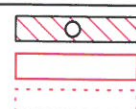
범례



평가대상토지
도로선
도시계획선



용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

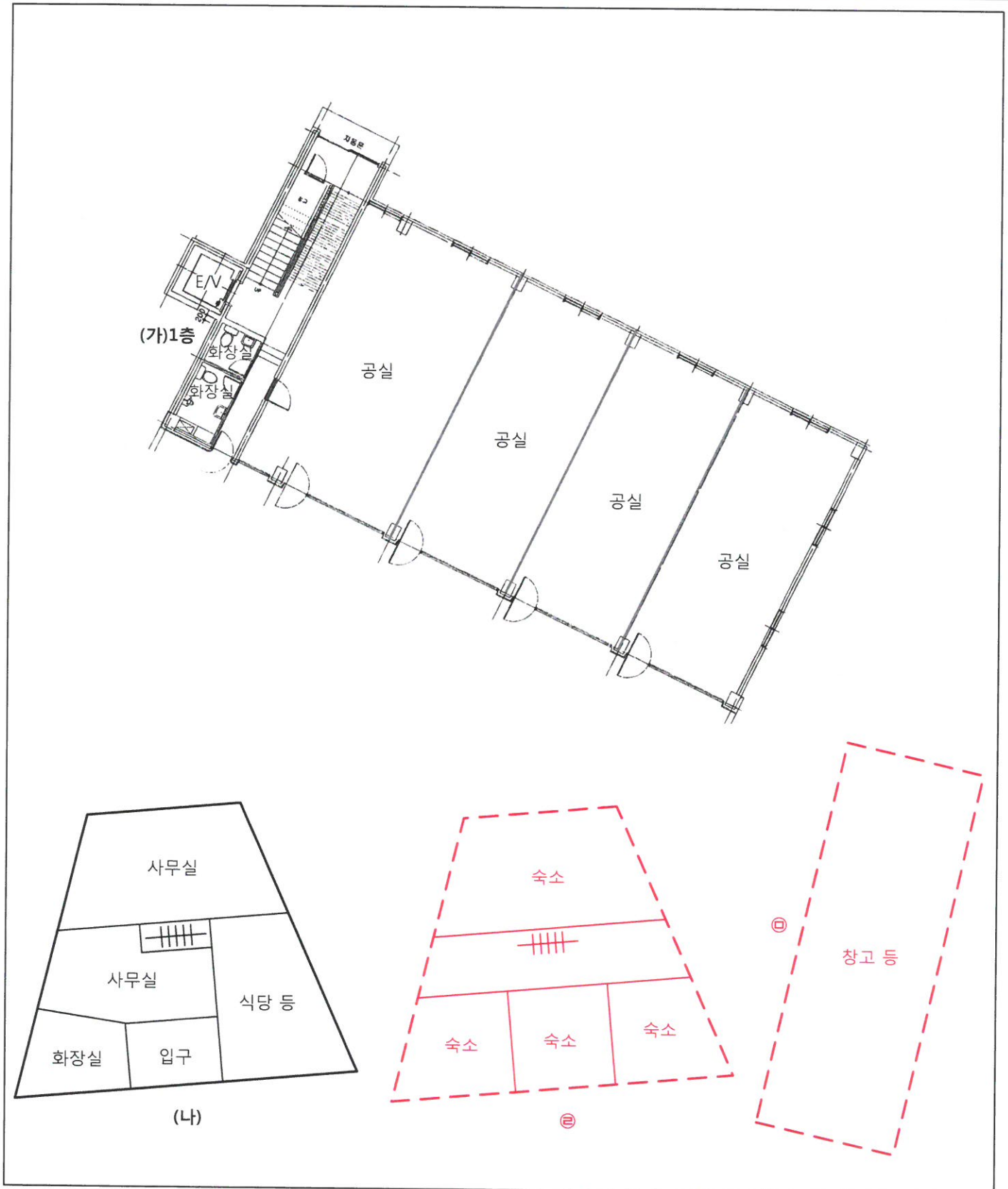


평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

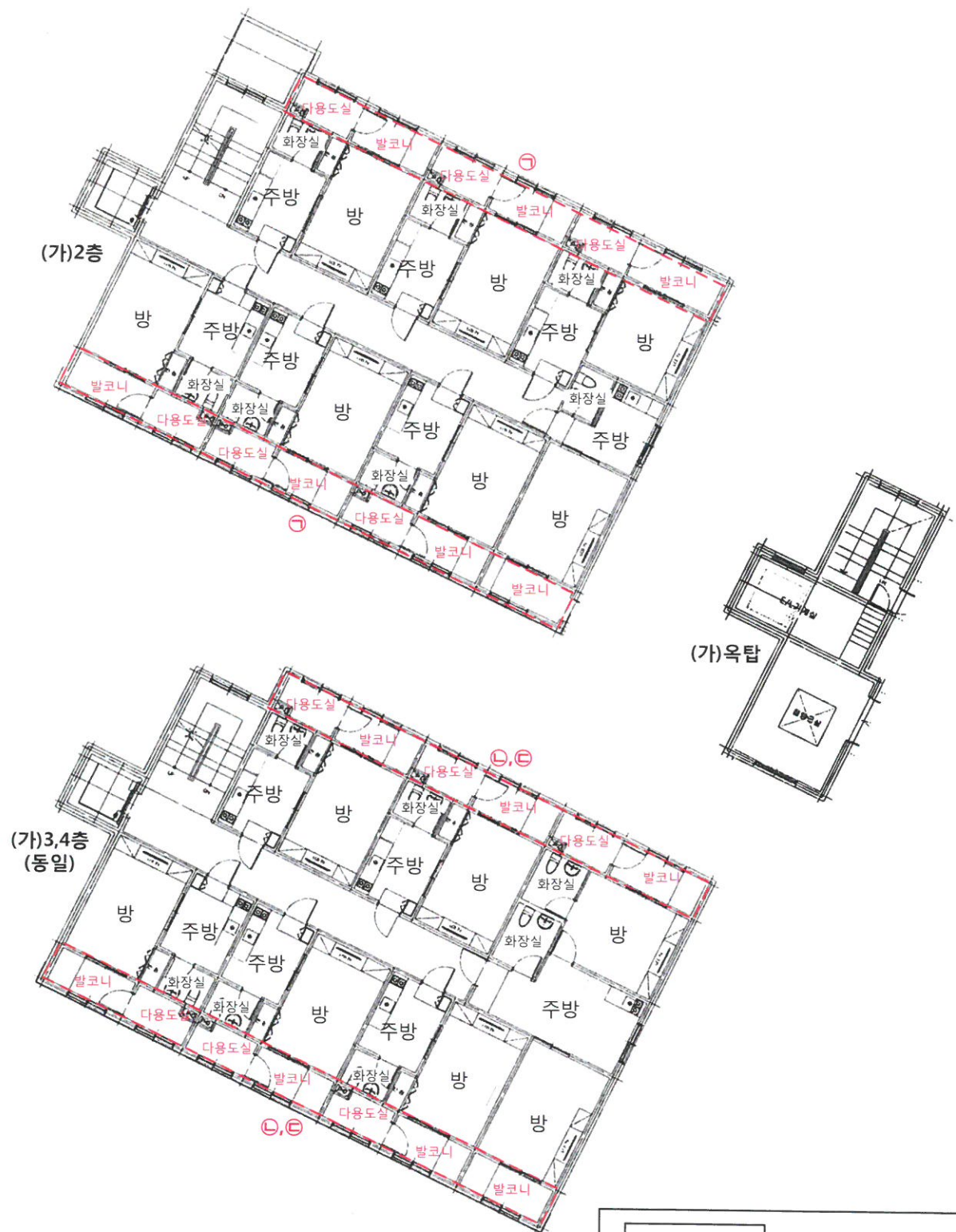


(주)경일감정평가법인

이용도 및 임대사항표



이용도 및 임대사항표



사 진 용 지



【본건 전경 (남동측에서 바라본 전경)】



【본건 전경 (서측에서 바라본 전경)】

사 진 용 지



【기호(가) 전경 】



【기호(가) 1층 내부 전경 】

사 진 용 지



【기호(가) (404호) 내부 전경】



【제시외 (ㄱ~ㄷ) 일부 전경】

사 진 용 지



【기호(나) 전경 】



【기호 (나) 1층 내부 전경 】

사 진 용 지



【기호(나) 1층 내부 전경】



【제시외 (ㄹ) 내부 전경】

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)11757 경기도 의정부시 부용로 95현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX. (031)853-1630

문서번호 : 경일 12-200525-207

시행일자 : 2020-06-01

수 신 : 대한토지신탁(주) 대표이사
이훈복

참 조 : 도시사업4팀

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2020-05-25자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『충청남도 당진시 송악읍 월곡리 114-4 소재 "부동산" 』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

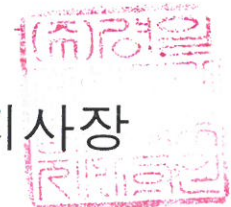
3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 감 정 평 가 서 2 부
청 구 서 1 부 끝.



(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 북부지사장



수 수 료 청 구 서

대한토지신탁(주) 대표이사 이훈복 귀하

감정평가서번호 : 12-200525-207

一金일백구십사만구천이백원整 (₩1,949,200.-)

2020-05-25자로 의뢰하신 『충청남도 당진시 송악읍 월곡리 114-4』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩1,515,880.-	1,145,000+(463,600,930×8/10,000) ≒1,515,880
실 비	여 비	236,400	
	토지조사비		
	물건조사비	6,000	
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	10,000	
	특별용역비		
합 계		₩1,772,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩177,200	
총 계		₩1,949,200.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩1,949,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 국민은행	204201-04-047734	예금주: (주)경일감정평가법인
우리은행	1005-300-226933	예금주: (주)경일감정평가법인
KEB하나은행	439-910005-67204	예금주: (주)경일감정평가법인

(주)경일감정평가법인 북부지사장

(TEL : (031)853-0020

FAX : (031)853-1630)