

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 114061605호
건 명	충청북도 단양군 단성면 상방리 115 외 소재 토지·건물

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.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

代表理事

宋桂注







(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이관철

이 관 철



감정평가액	—금삼억사천육백일십이만일천사백원整(₩346,121,400.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	구매		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일자	
			2014. 06. 18	2014. 06. 16~ 2014. 06. 18	2014. 06. 20	
감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		평가가격	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	775	토지	775	-	122,550,000
	건물	644.63	건물	644.63	-	223,571,400
		이	하	여	백	
	합계					₩346,121,400.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사    </p>					



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청북도 단양군 단성면 상방리 소재 “단성면사무소” 남서측 인근에 위치하는 토지·건물로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제55호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2014.06.18임.

6. 평가조건

-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 내부 현황은 소유자 및 이해관계인의 부재로 본건 평가전례 및 인근 탐문 조사 등으로 확인하였는바, 추후 업무진행시 재확인 바람.
- ② 대상물건은 현재 수년간 영업 중단 상태로 내부설비는 노후화가 많이 진행된 것으로 판단되는바, 업무진행시 참고바람.

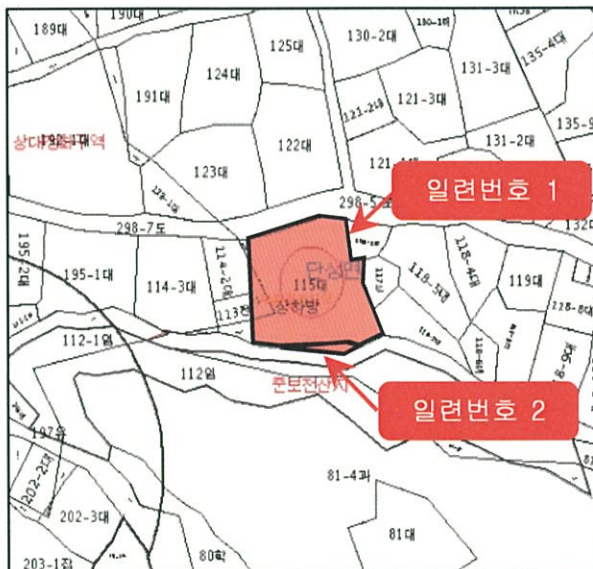


감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련 번호	소재지 (충청북도 단양군 단성면)	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	2014.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	상방리 115	대	746.0	계획관리	단독주택	세로 (가)	역삼각 완경사	53,400	-
2	상방리 115-1	대	29.0	계획관리	도로 등	세로 (가)	부정형 평 지	7,920	-



【 지적개황도 】



【 항공사진 】

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보



[주]제일감정평가법인

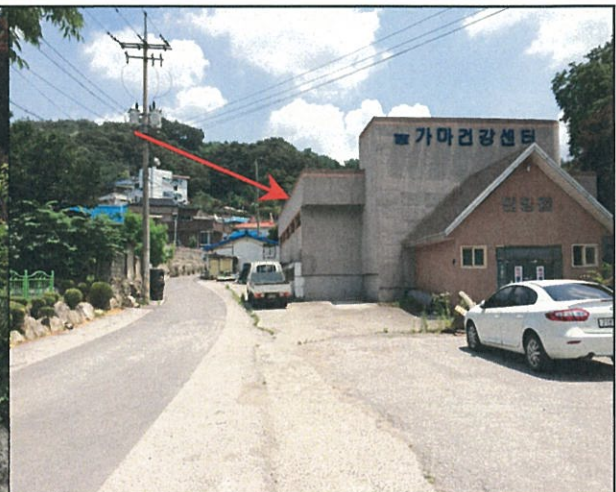
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가대상 건물 개요

소재지	충청북도 단양군 단성면 상방리 115					사용승인 일 자	1993.09.27		
구 조	철근콘크리트조 스라브지붕					층 수	지하 1층/지상 1층		
						연면적	644.63㎡		
이 용 상 황	공부	근린생활시설				용적률(%)	37.37		
	현황	일반목욕장, 점포				건폐율(%)	38.86		
건 물 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차 설비
	형식	○	-	○	○	○	-	-	-



【 평가 대상 건물 외부 】



【 평가 대상 인 근 전 경 】



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2014.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	하방리 156-5	대	162.0	계획관리	주상용	소로 한면	정방형 평지	99,000	-

※ 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 3항 제 1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

3. 시점수정

[충청북도 단양군 계획관리지역]

기간	지가변동률(%)	비고
2014.01.01~2014.04.30	0.375	2014년 4월까지 누계
2014.04.01~2014.04.30	0.089	2014년 4월분
누계 2014.01.01~2014.06.18	0.521 (1.00521)	$(1+0.00375) \times (1+0.00089 \times 49/30)$

※ 2014년 5월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2014년 4월분을 연장 추정하여 적용함.

4. 지역요인 비교

대상물건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

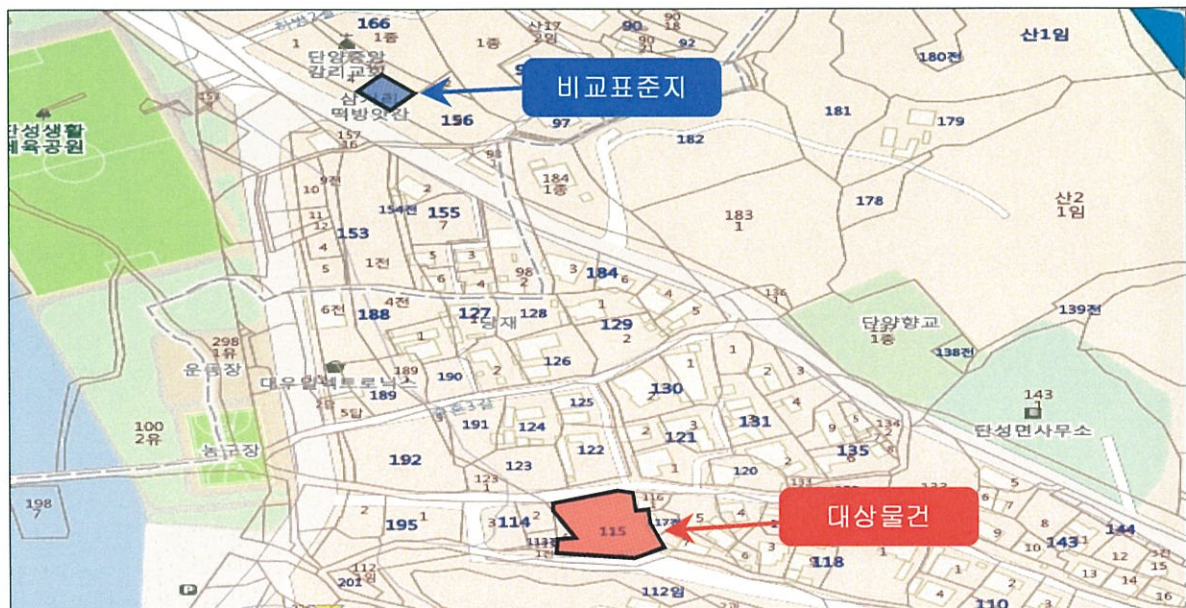
5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	0.95	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.769
		대상물건은 비교표준지에 비해 가로조건 및 환경조건, 획지조건 등에서 열등함.						
2	A	0.95	1.00	0.90	0.60	1.00	1.00	0.513
		대상물건은 비교표준지에 비해 가로조건 및 환경조건, 획지조건 등에서 열등함.						



※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보



[주]제일감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인의 보정(기타요인)

가. 가격조사자료

1) 인근지역 평가사례 및 거래사례

가) 대상물건 평가전례(①) 및 인근지역 평가사례(②~④)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	상방리 115 (대상물건)	746.0	계획관리 /대	단독주택	담보	2012.11.05	130,000
2	상방리 202-6	17.0	계획관리 /대	단독주택	취득처분	2013.10.31	46,700
3	상방리 133-2	939.0	계획관리 /종교용지	단독주택	시가참고	2013.12.05	77,000
4	중방리 75-2	655.0	계획관리 /잡종지	상업용	담보	2012.05.16	110,000

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 인근지역 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래가격	토지단가 (원/㎡)
1	상방리 118-1	902.0	계획관리 /대	단독주택	2013.09.24	140,000,000	151,100
2	하방리 170-4	271.0	계획관리 /대	단독주택	2013.03.25	42,000,000	137,240

※ 출처 : 감정평가정보체계

※ 기호1) 토지단가 = (거래가액-건물가격)/토지면적

① 건물가격 :

$$400,000 \times 5/40 \times 74.15 \text{㎡} \approx 3,707,500$$

(사용승인일 : 미상)

② 토지단가 :

$$(140,000,000 - 3,707,500) / 902.0 \approx 151,100$$

※ 기호2) 토지단가 = (거래가액-건물가격)/토지면적

① 건물가격 :

$$400,000 \times 5/40 \times 96.16 \text{㎡} \approx 4,808,000$$

(사용승인일 : 1947년)

② 토지단가 :

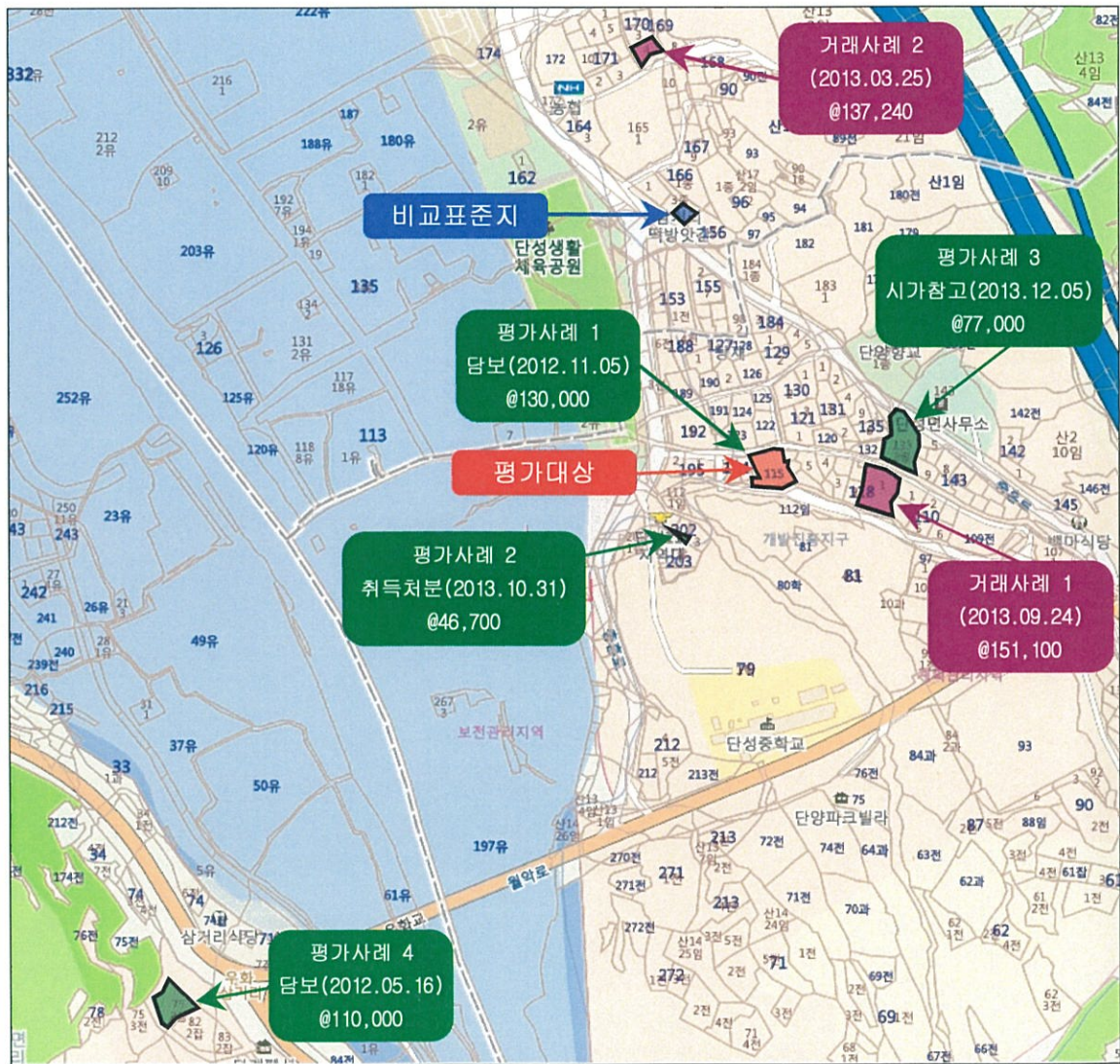
$$(42,000,000 - 4,808,000) / 271.0 \approx 137,240$$

※ 거래사례의 건물가격은 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하여 경과년수를 상기와 같이 조정하여 결정하였음.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 대상물건 평가전례 및 인근지역 평가사례 위치도



※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	지가수준
평가대상 인근	대상물건 인근지역의 단독주택 부지의 경우, 150,000원/㎡ 내외, 상업용 토지의 경우, 200,000원/㎡ 내외 수준임.



[주]제일감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 동일수급권 부동산시장 동향

충청북도 단양군 단성면은 면적은 적으나 도락산, 월악산 등의 명산과 옥순봉, 구담봉, 선암계곡 등 관광 자원이 풍부한 지역임. 선암계곡 인근으로는 전원 주택지와 펜션 개발이 이루어지고 있으며 비교적 높은 수준의 가격수준을 유지하고 있으며 꾸준한 지가상승이 예상되나, 기타 농촌지대와 산간지대는 거래가 거의 이루어지지 않고 있으므로 보험세가 예상됨.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 표준지공시지가 가격격차율 검토

1) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「거래사례1」를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

거래 사례	소재지	지목	용도지역/이용상황	도로	형상 지세	기준시점	평가액 (원/㎡)	비교 표준지
1	상방리 118-1	대	계획관리 /단독주택	세로 (가)	정방형 완경사	2013.09.24	151,100	A

2) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	151,100	1.00	1.00733	1.000	1.000	1.378	209,742
사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음. 시점수정: 2013.09.24 ~ 2014.06.18 충청북도 단양군 계획관리지역 지가변동을 적용. 일반요인: 사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함. 지역요인: 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함. 개별요인: 비교표준지(A)는 평가사례에 비해 가로조건, 접근조건 및 환경조건 등이 우등함.								

3) 기준시점의 비교표준지 가격

2014.01.01 기준 공시지가	시점 수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
99,000	1.00521	99,516

4) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	209,742	99,516	2.108



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준(원/㎡): 137,240원/㎡ ~ 151,100원/㎡
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준(원/㎡): 46,700원/㎡ ~ 130,000원/㎡
- 인근지역 지가수준(원/㎡): 150,000원/㎡ ~ 200,000원/㎡ 내외
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치: 비교표준지(A) 대비 2.108

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지역 지가수준, 경매시장 동향 및 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인은 2.10 으로 결정함.

7. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	99,000	1.00521	1.000	0.769	2.10	160,708	160,000
2	99,000	1.00521	1.000	0.513	2.10	107,208	110,000



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	950,000	50 (45 ~ 55)
4-2-2-2	일반목욕탕	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	3	1,009,000	40 (35 ~ 45)

※ 출처 : 한국감정원, 2013년 건물신축단가표

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	유류보일러에 의한 난방설비	
기타설비	화재탐지설비, 소화설비 등	



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
(가)	지층	목욕탕	철근콘크리트조	50	600,000
	1층	점포	철근콘크리트조	50	550,000

3. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
(가)	지층	목욕탕	600,000	50	20	20	30/50	360,000
	1층	점포	550,000	50	20	20	30/50	330,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분			적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 1	-	160,000	746.0	119,360,000	-
	일련번호 2	-	110,000	29.0	3,190,000	
건 물	기호(가)	지층	360,000	361.45	130,122,000	-
		1층	330,000	283.18	93,449,400	-
합 계			-	-	346,121,400	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



토지·건물 평가명세표

[기준시점 : 2014-06-18]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 단양군 단성면 상방리	115	대	계획관리지역	746	746	160,000	119,360,000	
가	"	115 위지상	점포	철근콘크리트조 스라브지붕 단층	283.18	283.18	330,000	93,449,400	550,000 x 30/50
	[도로명주소] 충청북도 단양군 단성면 상방4길 8		일반 목욕탕	지하실	361.45	361.45	360,000	130,122,000	600,000 x 30/50
2	충청북도 단양군 단성면 상방리 합 계	115-1	대	계획관리지역	29	29	110,000	3,190,000	
								₩346,121,400.-	
이 하 여 백									



토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청북도 단양군 단성면 상방리 소재 "단성면사무소" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 소규모 근린생활시설 및 단독주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량진입이 용이하고, 북동측 근거리에는 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

3. 형상 및 이용상황

일련번호 1)

인접 도로 대비 완만한 경사의 부정형 토지로서, 상업용 건부지임.

일련번호 2)

인접 도로 대비 등고평탄한 삼각형의 토지로서, 부속토지(정원)임.

4. 인접 도로상태

대상물건 북측으로 노폭 약 4미터, 남측으로 노폭 약 3미터 포장도로에 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

일련번호 1), 일련번호 2) 공히,

계획관리지역(계획관리지역), 개발진흥지구, 문화재보호구역기타<문화재보호법>, 상대정화구역<학교보건법>,>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

-



토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이		
-		
8. 임 대 관 계		
임대미상임.		
9. 기타 참고사항		
-		



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이 용 상 태

3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비

5. 부합물 및 종물관계

6. 공부와의 차이

7. 임 대 관 계

8. 기 타

1. 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층/지상1층 건물(사용승인일 : 1993.09.27)로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인트 마감,
 내벽 : 몰탈 위 벽지, 타일붙임 및 내장재 마감,
 창호 : 하이샷시 및 목재 창호임.

2. 이 용 상 태

대상물건 전체가 불가마건강센터(목욕탕)로 이용중이었으니, 기준시점일 현재 폐문된 상태임.

3. 냉난방설비

유류보일러에 의한 난방설비 갖추었음.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급·배수설비 등을 갖추었음.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

-

7. 임 대 관 계

임대미상임.

8. 기 타

-



광역위치도



소재지

충청북도 단양군 단성면 상방리 115 外

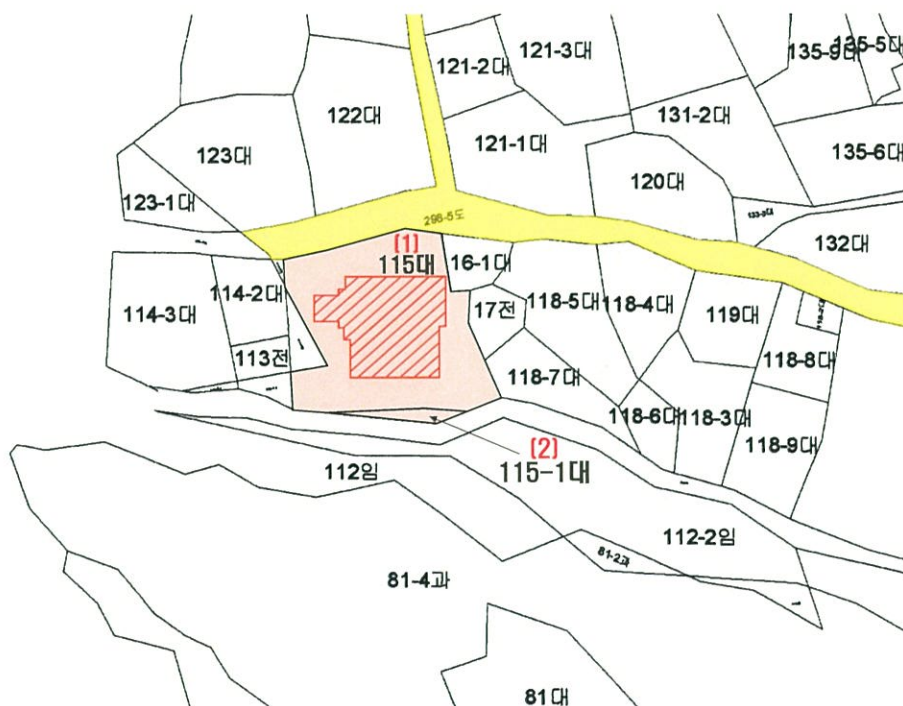
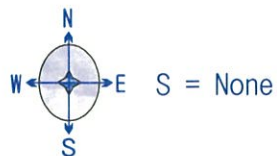


[주]제일감정평가법인



지 적 도

(지적 및 건물개황도)



범 례

평가대상토지

도로

계획도로선

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물 3층 이상

제외, 부합물 및 중물

평가제외건물

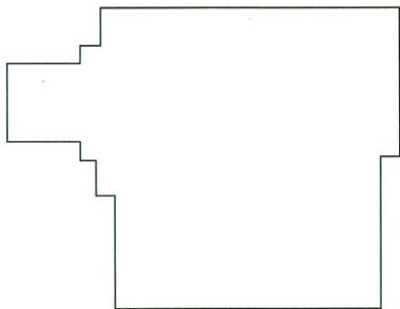
용도지 구분선



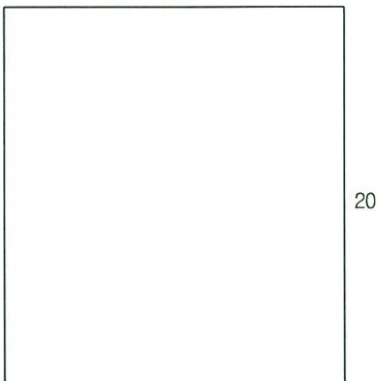
(주)제일감정평가법인

현황도

(건물이용 및 임대개황도)



〈 1층 〉
공부면적 : 283.18㎡



〈 지층 〉
공부면적 : 361.45㎡

<면적산출근거>
지층 : 20 × 18.1 ≒ 362㎡

임대내용

구분	임차인	임대차내역		비고
		임대보증금	월임대료	
		임대미상		
		₩	₩	
		₩	₩	
합계		₩	₩	



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



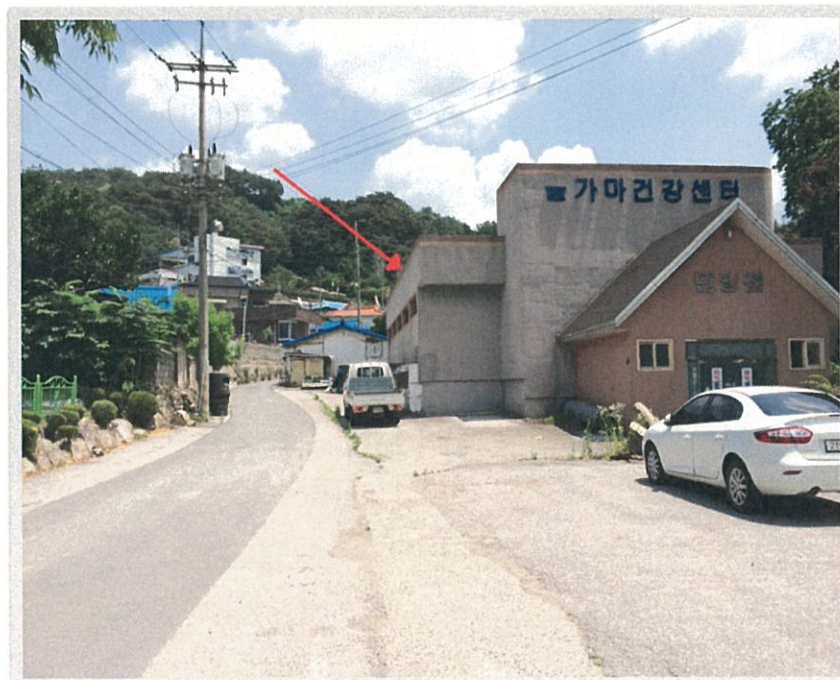
【 대상물건 전경 】



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 인근 전경 】