

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	(주)삼광하이텍 담보물 충청남도 아산시 온천동 131-61 소재 "부동산"
의뢰인	(주)아주저축은행
감정평가서번호	경일(경기)11-170511-216

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.



경기도 수원시 팔달구 인계로 123 케이비에스도라마센터 2층

☎ (031)239-2626 FAX. (031)624-5543

# 담 보 물 건 개 황

## I. 담보물건

소 재 지	충청남도 아산시 온천동 131-61		
소 유 자	(주)삼광하이텍 [수탁자: 대한토지신탁(주)]	채 무 자	(주)삼광하이텍
감정평가액	₩ 143,891,500	부동산종별	토지·건물

## II. 권리내역

근 저 당 권	-.
전 세 권	-.
지 상 권	-.
기타제한사항	-.

## III. 임대내역

임대보증금/월임대료	-.
우선변제미달액	-.
소유자 사용부분	-.
공 실 부 분	-.
무상 사용부분	-.

## IV. 담보물 종합의견

안정성·수요성 ·환가성 등 관리 유의사항 및 장래동향	본건은 충청남도 아산시 온천동 소재 “온천2동주민센터” 동측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, 담보물로서의 안정성 및 수요성, 환가성은 보통임.
물적동일성	공부와 현황이 대체로 일치하여 물적동일성이 인정됨.
기타 유의사항 및 참고사항	1)평가의견란 제 1-6항 참조. 2)상기Ⅲ. 임대내역부분은 귀 행 내부 규정에 의거 별도 공제바람.

# 권리내역조사표

표시근거: 등기사항전부증명서(열람용)

발급일자: 2017.05.12

## I. 근저당권

순 위	채 권 최 고 액	근 저 당 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

## II. 전세권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

## III. 지상권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

## IV. 기타 제한 사항

순 위	종 별	권 리 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

# 임대내역조사표

## I. 임대 현황

임대 부분	임 차 인	방 수	근생 수	임 대 금 액		우선변제 미 달 액	비 고 (주민등록전입일자)
				임대보증금	월 임대료		
				- 확 인	바 람 -		

## II. 소유자사용, 무상거주 및 공실내역

이용 부분	이 용 자	방 수	근생 수	소유자와의 관계	우선변제 해 당 액	주민등록 전입일자	비 고
				- 확 인	바 람 -		

## III. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비 고
	- 확 인	바 람 -	

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

손봉국






(주)경일감정평가법인

경기지사장

손 봉 국

(서명



감정평가액	일억사천삼백팔십구만일천오백원정(₩143,891,500.-)				
의뢰인	(주)아주저축은행		감정평가 목적	담 보	
채무자	(주)삼광하이텍		제출처	(주)아주저축은행	
소유자 (대상업체명)	(주)삼광하이텍 [수탁자: 대한토지신탁(주)]		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2017.05.19	2017.05.19	2017.05.25
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가 금 액
	토지	185	토지	185	650,000 120,250,000
	건물	183.06	건물	183	- 23,641,500
		이	하	여	백
	합 계				₩143,891,500.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 周 仁 煥</p>				

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 온천동 소재 “온천2동주민센터” 동측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치한 부동산(토지·건물)으로서 본 감정평가서는 채무자의 (주)아주저축은행의 담보 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

---

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2017년 05월 19일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2017년 05월 19일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 감정평가의 방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 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 평가하였으며, 인근에 본건과 비교가 능 한 최근 거래사례의 포착이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 원가법으로 평가하되, 현황 장기간 방치된 상태인 바 구조 및 규모, 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 6. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호(가)건물은 장기간 방치된 상태로서 현장조사 시 내부 구조 확인은 이해관계인의 부재 및 시건 장치 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바 귀 행과 협의 후 일반건축물 대장상의 도면 및 외부확인에 의거하여 확인 및 표기하였으니 귀 행 담보 취득 시 참고바람.

(2) 본건의 임대차확인 및 전입세대열람 귀 행 요청에 의거 생략하였으니 귀 행 담보 취득 시 참고 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상물건의 개요

#### 1. 토지

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	'16개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 아산시 온천동 131-61	185.0	185.0	대	단독 주택	2종 일주	사다리 평지	435,400

#### 2. 건물

##### 기호(가)

구분	내 용							
소재지	충청남도 아산시 온천동 131-61 (도로명주소: 충청남도 아산시 온화로65번길 14-3)							
구조	조적조 스라브지붕 2층							
용도	공부	다가구주택			현황	다가구주택 (현황 장기간 방치된 상태)		
연면적(㎡)	공부	183.06			현황	183.06		
사용승인일자	1994. 11. 21							
설비현황	난방	냉방	위생및 급배수	소방 설비	화재 감지	승강기	도시 가스	기타
기호(가)	-	-	-	-	-	-	-	-
기타참고사항	※ 현황 장기간 방치된 상태인 바 구조 및 규모, 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.							

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 인근에 본건과 비교가능 한 최근 거래사례의 포착이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 현황 장기간 방치된 상태인 바 구조 및 규모, 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 및 제 12 조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 토지의 시산가액 산출

### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정(2017. 01. 01 기준)

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 표준지 “#1”을 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	도로접면	공시지가(원/㎡)	적용토지
#1	온천동 797	210.3	대	단독주택	2종일주	세장형평지	세로(가)	510,000	기호(1)

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 충청남도 아산시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2017. 01. 01 ~ 2017. 03. 31	0.741	2017년 03월까지의 누계지가변동률
2017. 04. 01 ~ 2017. 05. 19	(0.192 × 49/31)	2017년 03월 지가변동률: 0.192
누 계 (2017. 01. 01 ~ 2017. 05. 19)	1.047 (1.01047)	( 1 + 0.00741 ) × ( 1 + 0.00192 × 49/31 )

※ 2017년도 04월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

#### 3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 개별요인 비교

표준지와 대상토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

기호(1)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	#1표준지 대비 기호(1)토지는 인근환경 및 공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태,	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지,	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등,	방위, 고저, 경사지,		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14 선고)”, “2002두5054(2003. 7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

#### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

##### ㉠ 평가사례와 표준지와의 격차를 산정

평가사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

##### - 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 평가사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목 (용도지역)	사례단가 (원/㎡)	평가 목적	가격시점	비 고
1	온천동 131-61	185.0	대 (2종일주)	700,000	공매	2012.12.05	본건 사례
2	온천동 131-61	185.0	대 (2종일주)	630,000	담보	2013.04.16	본건 사례
3	온천동 131-64	116.0	대 (2종일주)	600,000	담보	2014.07.10	-
4	온천동 131-71 외	172.0	대 (2종일주)	500,000	담보	2015.07.21	-
5	온천동 127-22	136.0	대 (2종일주)	760,000	담보	2016.02.19	-
6	온천동 791	211.5	대 (2종일주)	730,000	담보	2016.08.10	선정 사례
7	온천동 131-11	674.0	대 (2종일주)	740,000	담보	2017.02.15	-

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 비교평가사례의 선정 및 사유

상기 평가사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 최근의 평가사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 평가사례(6)을 선정함.

### ⑤ 시점수정치 산정

- 대상기간: 2016.08.10 ~ 2017.05.19
- 대상지역: 충청남도 아산시
- 용도지역: 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2016.08.10 ~ 2017.05.19	2.189 (1.02189)	2017년도 04월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

### ⑥ 지역요인의 비교

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하며, 주위환경, 이용상황, 가격형성요인이 유사하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ⑦ 표준지와 평가사례 개별요인비교

#1표준지 / 평가사례(6)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태,	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지,	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등,	방위, 고저, 경사지,		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ⑧ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 평가사례 기준 표준지 평가가격 산출

구분	평가단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
6	730,000	1.02189	1.00	1.000	745,980	-

나. 표준지의 현재가격 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
#1	510,000	1.01047	1.00	1.000	515,340	-

다. 격차율 산정 (가 / 나)

구분	가. 평가사례기준 표준지 평가가격	나. 표준지의 현재가격	격차율	그 밖의 요인	비 고
6/#1	745,980	515,340	1.448	1.40	-

### ⑨ 인근지역 거래 가능 가격수준

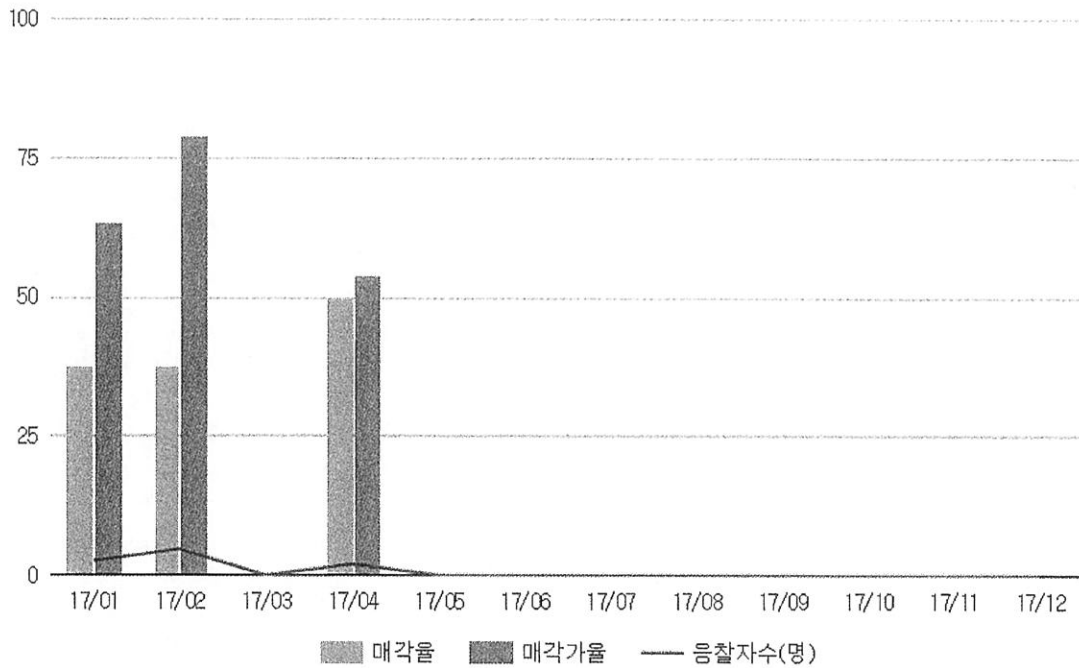
지목	용도지역	도로조건	가격수준 (㎡)	비 고
대	제2종일반주거지역	세로변	700,000~750,000원/㎡ 내외임.	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑩ 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 지지옥션)

충남 아산시 대지 (2017.01 ~ 2017.12)



년 / 월	17/01	17/02	17/03	17/04	17/05	17/06	17/07	17/08	17/09	17/10	17/11	17/12
매각건	3	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
매각율(%)	37.5	37.5	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0
매각가율(%)	63.45	78.92	0	54.06	0	0	0	0	0	0	0	0
응찰자수(명)	2.67	4.67	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0

⑪ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 평가사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 본건 평가 시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
#1표준지	1.448	1.40

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	510,000	1.01047	1.00	0.900	1.40	649,328	650,000

### 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	185.0	185.0	650,000	120,250,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 건물의 감정평가액 산출

#### (1) 대상건물의 현황

기 호	구 조	용 도		면적 (㎡)	사용 승인일	관리 상태
		공부	현황			
가	조적조 스라브지붕 2층	다가구주택	다가구주택 (현황 장기간 방치된 상태)	183.06	1994. 11. 21	불량

#### (2) 건물표준신축단가(2016년 건물신축단가표-한국감정원)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	블록조 슬래브지붕	5	817,000	40 (35~45)

#### (3) 부대설비 보정단가

설 비 명	설 비 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 재조달원가 결정

상기에 제시된 “건물표준신축단가”를 참고로 하여, 본 건물의 구조 및 용도, 사용자 재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 표준단가를 결정하고, 별도의 부대설비 보정 단가 없이 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되 현황 장기간 방치된 상태인 바 구조 및 규모, 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	해당 층	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)(A)	잔존년수 (B)	내용년수 (C)	결정단가 (원/㎡) (A × B ÷ C)	비 고
가	1층, 2층	600,000	-	600,000	10	45	133,000	관찰감가
	지층	400,000	-	400,000	10	45	88,000	관찰감가

### (5) 건물가격 산출

기호	해당 층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	비 고
가	1층	97.26	167.5	133,000	22,277,500	관찰감가
	2층	70.29				
	지층	15.51	15.5	88,000	1,364,000	관찰감가
합 계		183.06	183.0	-	23,641,500	-

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 토지·건물의 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	185.0	650,000	120,250,000	-
건물	183.0	-	23,641,500	관찰감가
합계	-	-	143,891,500	-

## 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 아산시 온천동	131-61	대	제2종 일반주거지역	185	185	650,000	120,250,000	
가	동 소 [도로명 주소] 충청남도 아산시 온화로 65번길 14-3	131-61 위지상	다가구 주택	조적조 스라브지붕 자하1층 지상2층					
				1층	97.26	167.5	133,000	22,277,500	관찰감가 600,000 x 10/45
				2층	70.29				
				지층 보일러실	15.51	15.5	88,000	1,364,000	관찰감가 400,000 x 10/45
합 계					₩143,891,500.-				
			이	하		여	백		

기준시점 : 2017. 05. 19

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태    | 6. 제시목록외의 물건 |
| 2. 교 통 상 황     | 5. 토지이용계획관계 및 | 7. 공부와의 차이   |
| 3. 형태 및 이용상황   | 공법상 제한상태      | 8. 기타 참고사항   |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 아산시 온천동 소재 “온천 2 동주민센터” 동측 인근 제 2 종일반주거 지역 내에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지대로서 제반 입지조건은 대체로 보통시됨.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 제반 차량진입 가능하며 인근에 버스정류장 및 전철 1 호선(온양온천역)이 소재하는 바 대중교통사정은 대체로 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상황

본건은 대체로 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

본건 남측으로 로폭 약 4~5m 내외의 포장도로와 접함.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |                |                           |              |
|----------------|---------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태                | 6. 제시목록외의 물건 |
| 2. 교 통 상 황     | 5. 토지이용계획관계 및<br>공법상 제한상태 | 7. 공부와의 차이   |
| 3. 형태 및 이용상황   |                           | 8. 기타 참고사항   |

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 제 2 종일반주거지역, 소로 2 류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), <추가기재> 경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인 바랍니다.

## 6. 제시목록외의 물건

---

## 7. 공부와의 차이

---

## 8. 기타 참고사항

---

# 건물감정평가요항표

- |                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조      | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태     | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉·난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 1. 건물의 구조

기호(가): 조적조 스라브지붕 2층 건물로서,

[사용승인일자: 1994년 11월 21일]

외벽: 벽돌쌓기 마감 등.

창호: 샷시창호마감.

## 2. 이 용 상 태

기호(가): 현황 장기간 방치된 상태로서 1층 및 2층 주택, 지층은 보일러실로 이용중임.

<후첨 “건물개황도 및 임대상황” 참조>

## 3. 위생 및 냉·난방설비

---

## 4. 기 타 설 비

---

# 건물감정평가요항표

- |                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조      | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태     | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉·난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 5. 부합물 및 종물관계

---

## 6. 공부와의 차이

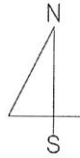
---

## 7. 임대관계 및 기타

(1) 본건 기호(가)건물은 장기간 방치된 상태로서 현장조사 시 내부 구조 확인은 이해 관계인의 부재 및 시건 장치 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바 귀 행과 협의 후 일반건축물대장상의 도면 및 외부확인에 의거하여 확인 및 표기하였으니 귀 행 담보 취득 시 참고 바람.

(2) 본건의 임대차확인 및 전입세대열람 귀 행 요청에 의거 생략하였으니 귀 행 담보 취득 시 참고 바람.

# 광역도

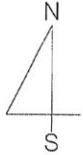


소재지

충청남도 아산시 온천동 일대



# 위 치 도



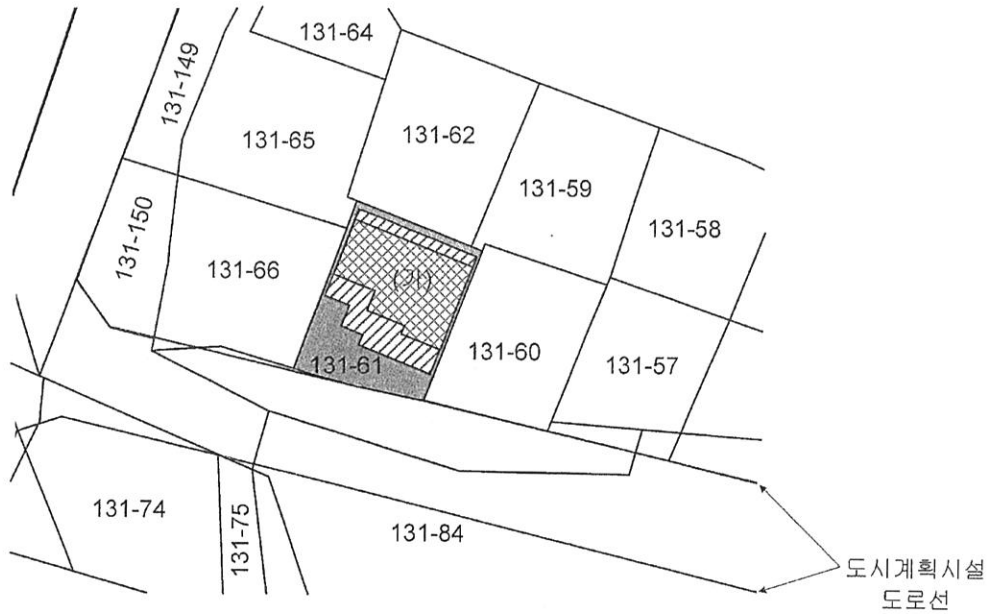
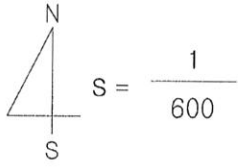
소재지

충청남도 아산시 온천동 131-61

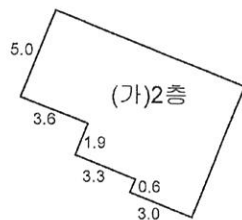
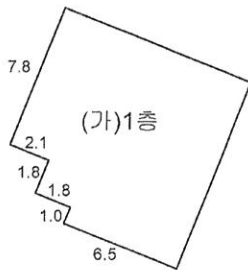


비교 표준지	기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가 (원/㎡)
	#1	온천동 797	대	단독주택	제2종일반주거지역	510,000

# 지적 및 건물개황도



S = NON SCALE



## < 면적산출근거 >

(가)1층 :  $(9.6 \times 3.9) - (2.1 \times 1.8) + (6.5 \times 10.6) = 102.56 \text{ m}^2$

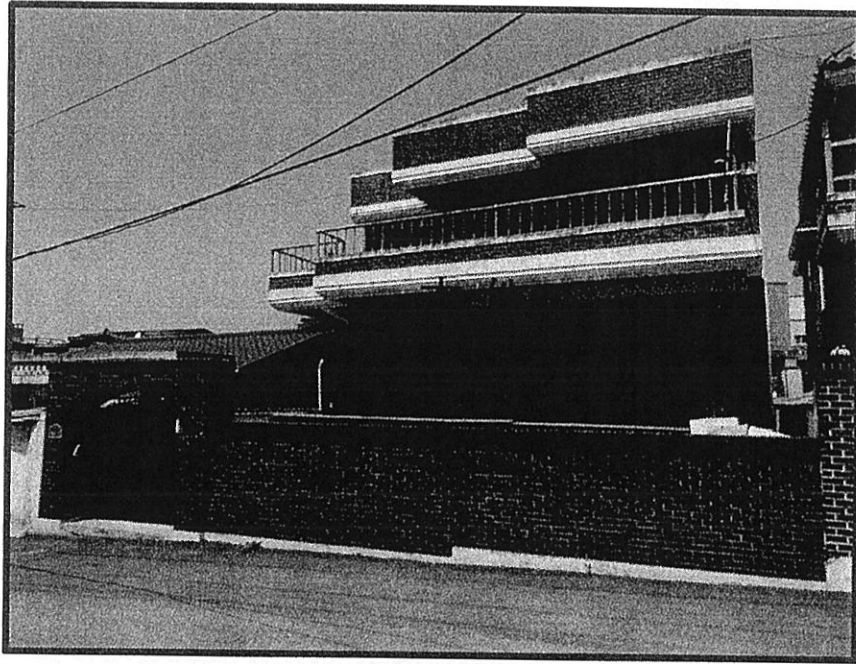
(가)2층 :  $(5.0 \times 3.6) - (6.9 \times 3.3) + (7.5 \times 3.0) = 63.27 \text{ m}^2$

(가)지층 :  $4.7 \times 3.3 = 15.51 \text{ m}^2$

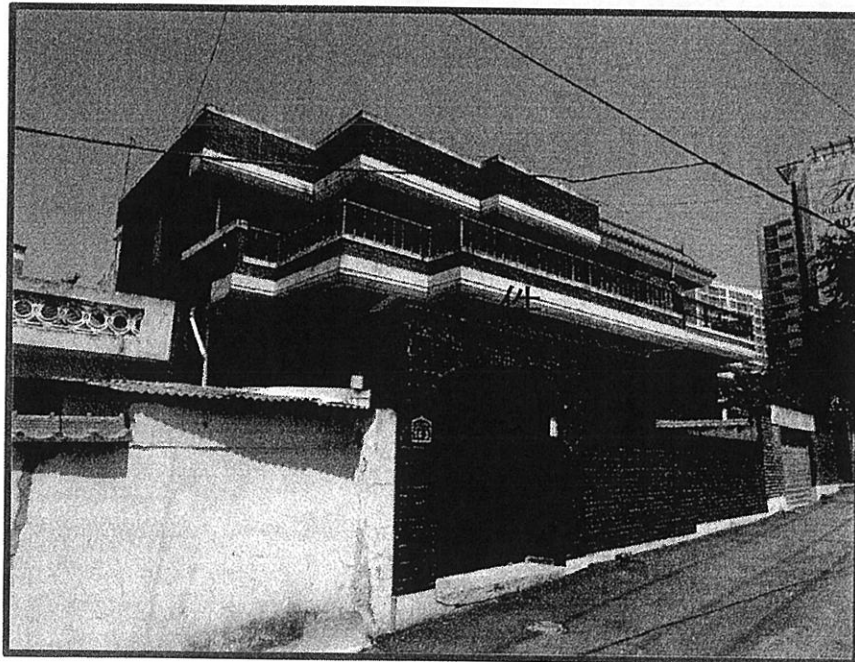
문 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제외건물

## 사 진 첨 부 용 지

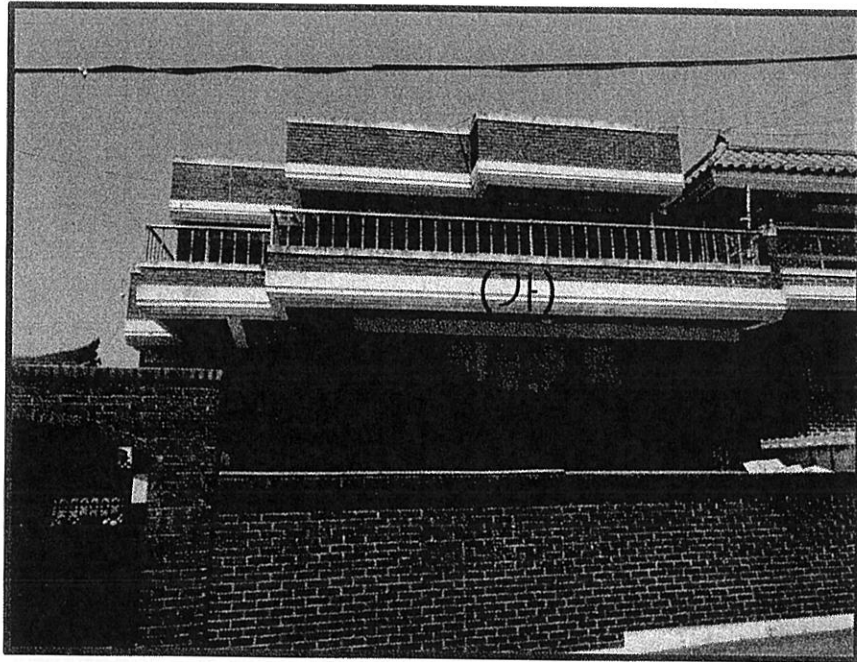


본건 남동측 촬영



본건 남서측 촬영

# 사 진 첨 부 용 지



기호(가) 촬영



주 위 전 경