

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한민국재향군인회
건명	충청남도 논산시 반월동 66-1번지 외 소재 부동산
평가서번호	SA2017-0704-0001

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)세움감정평가법인
SEUM APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.



04165 서울특별시 마포구 마포대로 15 마포현대빌딩 306호

TEL: 02-707-3392 | Fax: 02-6455-3391 |



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

서강석

서강석



(주)세움감정평가법인

대표이사

김

일

주



감정평가액	일금 구십육억이천팔백일십사만칠천칠백이십원정(W9,628,147,720.-)					
의뢰인	대한민국재향군인회		감정평가 목적	일반거래(시가참고용)		
채무자	-		제출처	대한민국재향군인회		
소유자 (대상업체명)	주식회사 큐엔 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시 목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2017.07.05	2017.07.05	2017.07.10	
감 정 평 가 내 용	공 부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	4,319.0	토지	4,319.0	1,820,000	7,860,580,000
	건물	11,201.61	건물	10,845.21	-	1,767,567,720
	이		하	여	백	
	합 계					₩ 9,628,147,720 .-
심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 정 환</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 논산시 반월동 소재 논산반월초등학교 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서 토지·건물 배분비율 결정을 위한 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없 음.

4. 감정평가 방법

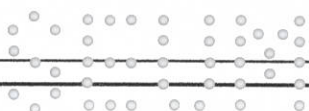
(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건 토지·건물 배분비율 결정을 위한 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』제12조 및 제14조, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 일자인 2017년 07월 05일임.

(2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2017.07.05. 임.

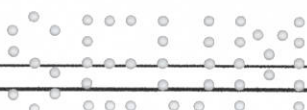


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 평가목적이 토지·건물가액의 배분을 위한 일반거래(시가참고용)로서 담보 등 타목적으로 사용할 수 없음.
- (2) 본건 중 건물 기호 '나'는 미준공 건물로서 관련 공부(건축물대장, 등기사항전부증명서 등)가 부재한 상태이므로, 귀 제시자료 등에 근거하여 감정평가 하였으며, 건물 기호 '가' 및 '나'의 감정평가액은 부가가치세가 제외된 가격임.
- (3) 건물 기호 '가'의 관련 공부상 확인되는 9층 중2층(356.4㎡)은 현재 멸실된 상태이므로, 이를 반영하여 감정평가 하였음.
- (4) 본건 감정평가 대상 토지는 향후 합리적 판단에 따른 이용 시 일단지로 활용됨이 사회적, 경제적으로 타당한 바 이를 감안하여 일단지로 감정평가 하였음.
- (5) 본 평가에 활용된 가격자료는 기준시점 기준으로 수집되었으므로 향후 급격한 시장 환경 변화에 따라 지역분석·시장분석 및 가치 추정치는 상이하게 변동될 수 있으며 아울러 현재의 상당기간의 방치 상태가 해소되어 새로운 개발계획이 진행되는 경우 평가액에도 변동이 있을 여지가 존재하오니 업무진행시 참조바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

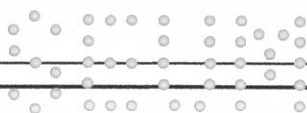
PAGE : 3

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 부동산의 확정

[토지]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	2017년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	반월동	66-1	대	1,876.0	상업용	일반상업	2,862,000	
2	반월동	114-2	대	109.0	상업용	일반상업	1,236,000	
3	반월동	63	대	316.0	상업용	일반상업	1,044,000	
4	반월동	65-2	대	367.0	상업용	일반상업	409,200	
5	반월동	65-6	대	10.0	상업용	일반상업	1,236,000	
6	반월동	64-3	대	182.0	상업용	일반상업	518,400	
7	반월동	65-7	대	332.0	상업용	일반상업	621,100	
8	반월동	115-1	대	345.0	상업용	일반상업	518,900	
9	반월동	115-5	대	173.0	상업용	일반상업	540,300	
10	반월동	64-1	대	358.0	상업용	일반상업	1,224,000	
11	반월동	64-2	대	152.0	상업용	일반상업	1,212,000	
12	반월동	64-4	도로	12.0	상업용	일반상업	396,000	
13	반월동	64-5	도로	17.0	상업용	일반상업	396,000	
14	반월동	191-17	대	44.0	상업용	일반상업	287,100	
15	반월동	191-18	대	26.0	상업용	일반상업	287,100	
			소계	4,319.0				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

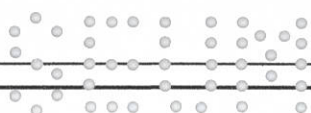
[건물 기호'가']

소재지		충청남도 논산시 반월동 66-1번지 소재	
용도지역		일반상업지역	
용도		판매시설, 관광숙박시설, 은행	
대지면적		1,876.0㎡	
건축면적		1,145.37㎡	
건폐율		61.05%	
연면적	구 분	면 적	
	지상층	8,944.17㎡	
	지하층	2,257.44㎡	
	전체	11,201.61㎡	
용적률		474.14%	
건물규모		지하2층, 지상10층	
건축구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕	
주차대수		자주식(옥내:3대, 옥외:13대), 기계식(옥내:70대)	
특기사항		위반건축물임.(위반내용:지1~2층 주차면적 미확보)	

[미준공 건물 기호'나']

기호	구조	용 도	연면적(㎡)	공사기간	비고
나	철골조	판매시설, 문화집회 시설, 주차장 등	예정연면적: 21,919.71	2010.11~2011.11	-

※ 기준시점 현재 미준공 상태로 방치 중이며, 상기 건물관련 사항은 귀측 제시 자료에 근거하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

2. 토지개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 논산시 반월동 소재 논산반월초등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 중소규모 상업시설, 주택 및 공공기관 등이 혼재하는 주상혼용지대임.

나. 교통상황

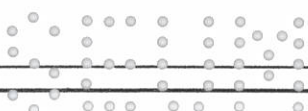
본건에서 도보 약 7분 거리에 논산시외버스터미널이 소재하고, 도보 약 13분 거리에 논산역이 소재하여 본건과의 접근이 용이하고, 또한 본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 본건의 교통 상황은 무난한 편임.

다. 도로상태

본건 남서측으로 중로1류(폭20~25m), 북서측으로 중로2류(폭15~20m), 북동측으로 소로2류(폭8~10m), 남동측으로 소로2류(폭8~10m)에 접함.

라. 형태 및 이용상황

인접지와 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 판매시설, 관광숙박시설, 은행 등 용도의 건부지로 사용되었으나, 현재는 리모델링 공사 중 중단되어 장기간 방치상태에 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

3. 토지이용에 관한 계획

기호	소재지	지번	토지이용에 관한 계획
1	반월동	66-1	일반상업지역, 중로1류(폭20m~25m)(1호선)(접합), 중로2류(폭15~20m)(3호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
2	반월동	114-2	일반상업지역, 중로1류(폭20m~25m)(1호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
3	반월동	63	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(31호선)(접합), 소로2류(폭8~10m)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
4	반월동	65-2	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
5	반월동	65-6	일반상업지역, 중로1류(폭20m~25m)(1호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
6	반월동	64-3	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
7	반월동	65-7	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
8	반월동	115-1	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
9	반월동	115-5	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
10	반월동	64-1	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
11	반월동	64-2	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
12	반월동	64-4	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(31호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
13	반월동	64-5	일반상업지역, 소로2류(폭8m~10m)(31호선)(접합), 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
14	반월동	191-17	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역
15	반월동	191-18	일반상업지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역 소 젖소 양 염소 사슴 말 돼지 개 닭 오리 메추리 제한지역), 상대보호구역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

Ⅲ. 토지·건물 배분비율의 결정

1. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

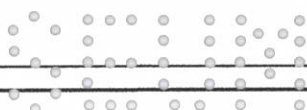
가) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 내지 유사하며 지리적으로도 인접한 하기의 표준지#A 를 선정함.

나) 인근 유사 표준지 공시지가

(공시기준일: 2017. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	반월동 67-16	대	252.0	상업용	일반상업	중로한면	세장평 평지	2,840,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

(3) 시점수정

(충청남도 논산시 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2017.01.01 ~ 2017.05.31	0.163	2017년 5월까지의 지가변동률 누계치
2017.05.01 ~ 2017.05.31	0.410	2017년 5월 지가변동률
누 계 (2017.01.01 ~ 2017.07.05)	0.627	$(1 + 0.00163) * (1 + 0.00410 * 35/31) \approx 1.00627$

※ 2017년 5월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2017년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

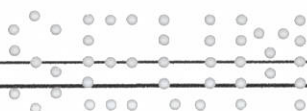
(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연 환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지와와의 이용 상황 및 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 토지의 형상, 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제, 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

나) 개별요인 비교치 결정

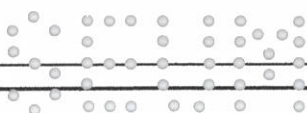
[기호 1~15] - 비교 표준지 : #A

구 분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.05	본건은 종로각지, 비교표준지는 종로한면으로서 가로조건에서 우세함.
접근조건	0.85	본건은 접근조건에서 표준지에 비하여 열세함.
환경조건	0.85	본건은 환경조건에서 표준지에 비하여 열세함.
획지조건	0.80	본건은 형상(본건:부정형, 비교표준지:세장형)에서 열세하고, 면적에서 열세하여 전체적으로 열세함.
행정적조건	1.00	유사함.
기타조건	1.00	유사함.
격 차 율	0.607	

(6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 10

나) 가격자료

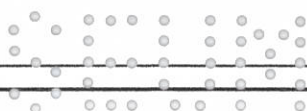
[거래사례]

거래 사례 # 1	소재지	반월동 33-6외				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	1,662.0	484,100	3,437,000,000
	건 물	상업용		1,971.75	2013.09.09	2016.05.
토지단가		$[3,437,000,000 - 800,000 \times 48/50 \times 1,971.75] / 1,662.0 \approx @1,156,857\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		중로한면, 가장형, 평지				
건물구조		철근콘크리트구조				

※ 토지단가 = [전체거래가액 - 추정건물가액] ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 거래시점 해당년도 공시지가임.(이하동일)

거래 사례 # 2	소재지	반월동 33-18				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	1,413.0	475,000	3,178,000,000
	건 물	상업용		1,999.55	2014.07.17	2016.06.
토지단가		$[3,178,000,000 - 800,000 \times 49/50 \times 1,999.55] / 1,413.0 \approx @1,139,669\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		중로한면, 부정형, 평지				
건물구조		철근콘크리트구조				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 11

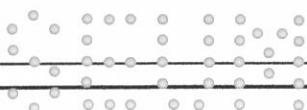
거래 사례 # 3	소재지	반월동 90				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	450.0	1,596,000	880,000,000
	건 물	상업용		490.59	2001.03.10	2015.09.
토지단가		$[880,000,000 - 750,000 \times 26/40 \times 490.59] / 450.00 \approx @1,424,083\text{원/㎡}$				
토지특성		세로불, 부정형, 평지				
건물구조		철골구조				

거래 사례 # 4	소재지	반월동 98-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	36.33	981,100	60,000,000
	건 물	상업용		31.75	1957.	2016.04.
토지단가		$[60,000,000] / 36.33 \approx @1,651,528\text{원/㎡}$				
토지특성		중로한면, 자루형, 평지				
건물구조		목조				

※ 상기의 거래사례에서 건물의 가치는 사실상 없는 것으로 판단하였음.

거래 사례 # 5	소재지	반월동 113-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	106.0	974,600	325,000,000
	건 물	상업용		173.90	-	2015.10.15
토지단가		$[325,000,000 - 800,000 \times 30/50 \times 173.90] / 106.0 \approx @2,278,566\text{원/㎡}$				
토지특성		중로한면, 정방형, 평지				
건물구조		철근콘크리트구조				

※ 상기의 거래사례에서 건물의 잔가액은 관찰감가에 의해 판단하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 12

[평가사례]

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	면적 (㎡)	지목	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
1	반월동 68-19	일반상업	상업용	991.0	대	2017.06.29	2,200,000	경매
2	반월동 92	일반상업	상업용	252.0	대	2016.08.01	2,030,000	담보
3	취암동 176-5	일반상업	상업용	303.0	대	2016.09.06	1,600,000	담보
4	취암동 587-5	일반상업	상업용	152.0	대	2017.06.16	1,590,000	담보
5	취암동 1045-4	일반상업	상업용	502.5	대	2016.11.28	1,510,000	담보
6	취암동 1047-2	일반상업	상업용	530.8	대	2016.12.05	1,550,000	담보

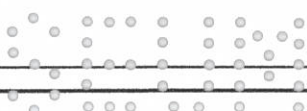
다) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례선정

선정 사례	평가 사례 #1
선정 의견	상기 인근 거래사례 및 평가사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 내지 유사하고 지리적으로 근접하며, 기준시점 또한 가장 근접하여 본 건과 비교가능성이 높은 상기의 사례를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 13

③ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	2,200,000	1.00093	1.000	1.368	3,012,399	1.05	
#A	2,840,000	1.00627	-	-	2,857,807		
시점수정	(충청남도 논산시 상업지역) 2017.06.29 ~ 2017.07.05 : 1.00093						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.05	1.10	1.03	1.15	1.00	1.00	1.368
	- 비교표준지는 사례에 비하여 가로조건(표준지:중로한면, 사례:소로각지)에서 우세하고, 접근조건 및 환경조건에서 다소 우세하고, 획지조건(표준지:세장형,평지 사례:부정형,완경사)에서 우세하여 전체적으로 사례에 비하여 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.05
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 평가사례, 거래사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 5% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 14

(7) 토지 시산가액 산정

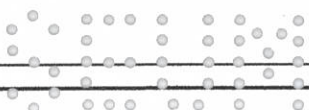
가) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~15	2,840,000	1.00627	1.000	0.607	1.05	1,821,423	1,820,000

▶ 단가는 십만원미만에서 반올림하였음.

나) 토지 금액 산정

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1~15	4,319.0	1,820,000	7,860,580,000	-
합계	4,319.0	-	₩ 7,860,580,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 15

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

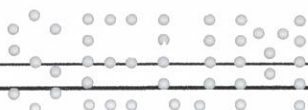
(2) 거래사례 선정

거래 사례 # 5	소재지	반월동 113-2				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	106.0	974,600	325,000,000
	건 물	상업용		173.90	-	2015.10.15
토지단가		$[325,000,000 - 800,000 \times 30/50 \times 173.90] / 106.0 \approx @2,278,566\text{원/㎡}$				
토지특성		중로한면, 정방형, 평지				
건물구조		철근콘크리트구조				

선정 사례	거래 사례 #5
선정 의견	상기 인근지역 내 거래사례 중 본건과 용도지역, 이용상황 등이 동일 내지 유사하고 본건과 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하였음.

(3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 16

(4) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
충청남도 논산시 상업지역	2015.10.15 ~ 2017.07.05	1.930	1.01930

(5) 지역요인비교

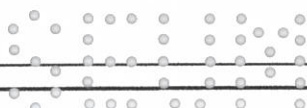
지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

(6) 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~15	1.05	1.05	0.90	0.80	1.00	1.00	0.794
결정 의견	- 본건은 거래사례 대비 가로조건(본건:중로각지, 사례:중로한면)에서 우세하고, 접근조건에서 우세하나, 환경조건에서 다소 열세하며, 획지조건[형상(본건:부정형, 사례:정방형), 면적]에서 열세하여 전체적으로 거래사례에 비하여 열세함.						

(7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~15	2,278,566	1.00	1.01930	1.000	0.794	1,844,099	1,840,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 17

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1~15	4,319.0	1,840,000	7,946,960,000	-
합계	4,319.0	-	₩7,946,960,000	

다. 토지가액의 결정

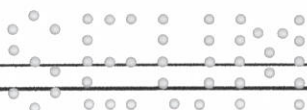
(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	₩7,860,580,000	₩7,946,960,000	-

(2) 본건 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	4,319.0	1,820,000	7,860,580,000	-
합계	4,319.0	-	7,860,580,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가액 산출 (기호 '가')

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

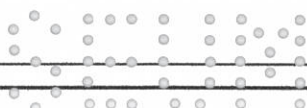
나. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

※ 건물 신축 단가표(한국감정원, 2016년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트 슬래브지붕	4	779,000	50(45~55)

구분	주요공사내역	공사비(㎡당)	구성비(%)	재료비:노무비
1.가설공사	공통가설,일반가설	50,836	6.52	20 : 80
2.기초및토공사	터파기,잡석다짐,레미콘(#467)	41,252	5.29	38 : 62
3.철근콘크리트공사	레미콘(#57),철근가공조립	182,035	23.36	53 : 47
4.조적공사	시멘트벽돌쌓기,내화벽돌쌓기	28,492	3.65	33 : 67
5.방수공사	액체방수/보호몰탈	15,079	1.93	10 : 90
6.미장공사	시멘트몰탈미장	77,864	9.99	8 : 92
7.타일공사	자기질타일	6,031	0.77	26 : 74
8.목공사	출입문틀설치	585	0.07	29 : 71
9.창호공사	목재후러쉬문,도아금물,알루미늄창호	24,727	3.17	44 : 56
10.유리공사	투명유리,강화유리문	7,078	0.90	51 : 49
11.도장공사	수성페인트,조합페인트	12,268	1.57	15 : 85
12.지붕및흡통공사	강관선흡통,루프드레인	1,056	0.13	32 : 68
13.수장공사	스티로폴단열재,비닐타일,아스칼텍스	32,200	4.13	44 : 56
14.금속공사	핸드레일,경량철골천정틀,와이어맷쉬	33,913	4.35	19 : 81
15.운반공사	철근,모래,시멘트,자갈,잡석	6,228	0.79	45 : 55
16.고자재대공재	고철근	-181	-0.02	100 : 0
계		519,463		35 : 65
제경비	간접노무비,산재보험료,경비,일반관리비등	165,537	21.31	
건축공사비합계		685,000		
설계감리비		28,000	3.59	
전기기본설비비		66,000	8.47	
합계		779,000	100.0	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 19

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 감안하되, 본건 건물 기호'가'는 리모델링 공사를 위하여 전면적으로 마감을 제거한 상태에서 리모델링 공사가 중단되어 상당 시간 방치되어 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 부가가치세를 제외한 표준단가를 아래와 같이 결정함.

[표준단가]

기 호	표준단가 (원/㎡)	비 고
가	440,000	-

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물 기호 '가'는 상기에서 언급한 바와 같이 마감이 제거된 상태인 점, 추가적인 부대설비 보정을 고려할 정도의 설비가 설치되어 있지 아니한 점 등을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 추가로 고려하지 아니함.

[부대설비 보정단가]

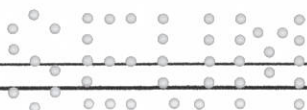
기 호	보정단가 (원/㎡)	비 고
가	-	-

(3) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 본건에 적용할 재조달 원가를 아래와 같이 결정함.

(단위: 원/㎡)

기 호	표준단가	보정단가	재조달원가	비 고
가	440,000	-	440,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 20

다. 잔존가치율

본건 건물 기호'가'의 잔존가치율을 하기와 같이 '0.30'으로 결정함.

내용연수	경과연수	잔존연수	관찰감가적용 잔존연수	잔존가치율	비 고
50년	26년	24년	15년	0.30 (15/50)	사용승인일자 1991.02.07

라. 건물가액 결정

(1) 건물단가 산정

(단위: 원/㎡)

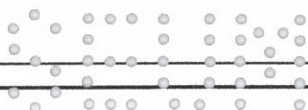
기 호	제조달원가	잔존 가치율	적용단가	비 고
가	440,000	0.30(15/50)	132,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/총 내용연수

(2) 건물가액 결정

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	10,845.21	132,000	1,431,567,720	
합 계	10,845.21		1,431,567,720	VAT제외

※ 상기 건물 연면적은 건축물 대장 상 전체 연면적인 11,201.61㎡에서 실제 멸실된 9층 중2층 면적(356.4㎡)을 제외한 면적임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 21

3. 건물가액 산출 (기호 '나')

가. 감정평가방법의 적용

본건 건물 기호'나'는 미준공 상태로 상당기간 방치된 건물로서 관련 공부(건축물대장, 등기 사항전부증명서 등)가 부재한 상태이므로, 귀 제시자료 등에 근거하여, 『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가 하였음.

나. 건물가액 결정

[미준공 건물 기호'나']

기호	구조	용 도	감정평가액	비고
나	철골조	판매시설, 문화집 회시설, 주차장 등	336,000,000 원	-

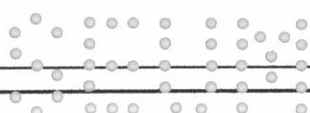
4. 토지 · 건물 배분비율의 결정

가. 감정평가 결과 요약

순번	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	배분비율(%)	비고
1	토지	4,319.0	7,860,580,000	81.6	
2	건물(기호'가')	10,845.21	1,431,567,720	14.9	
3	건물(기호'나')	-	336,000,000	3.5	
		소계	9,628,147,720	100.0	

나. 토지, 건물 배분비율 요약

순번	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	배분비율(%)	비고
1	토지	4,319.0	7,860,580,000	81.6	
2	건물	-	1,767,567,720	18.4	
		소계	9,628,147,720	100.0	



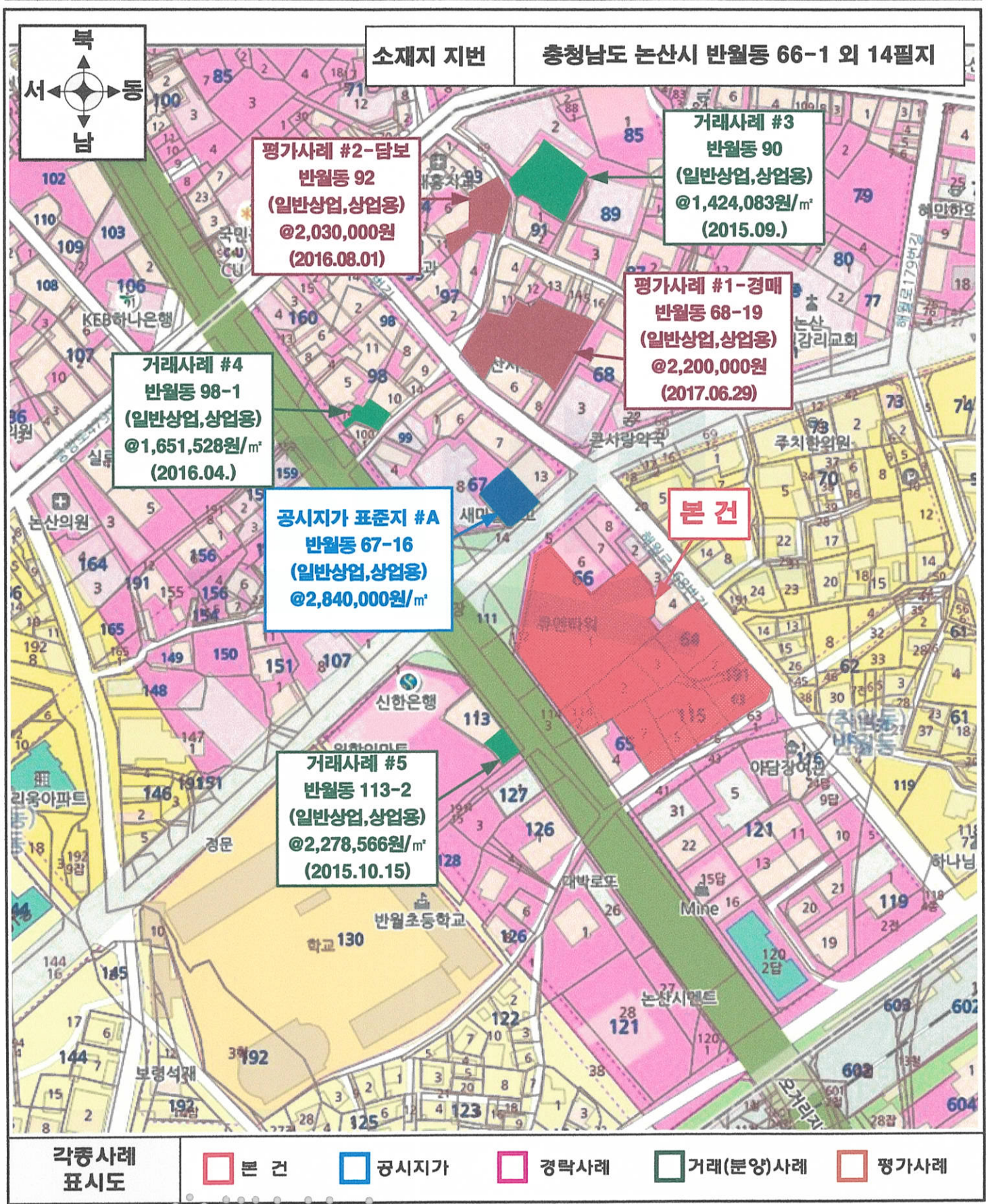
부동산 감정평가명세표

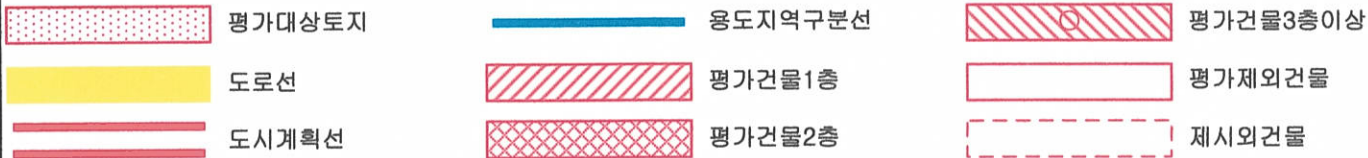
일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 및 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단가	금액	
1	충청남도 논산시 반월동 66-1	대	일반상업지역	1,876.0	1,876.0	1,820,000	7,860,580,000	일단지
2	" 114-2	대	일반상업지역	109.0	109.0			
3	" 63	대	일반상업지역	316.0	316.0			
4	" 65-2	대	일반상업지역	367.0	367.0			
5	" 65-6	대	일반상업지역	10.0	10.0			
6	" 64-3	대	일반상업지역	182.0	182.0			
7	" 65-7	대	일반상업지역	332.0	332.0			
8	" 115-1	대	일반상업지역	345.0	345.0			
9	" 115-5	대	일반상업지역	173.0	173.0			
10	" 64-1	대	일반상업지역	358.0	358.0			
11	" 64-2	대	일반상업지역	152.0	152.0			
12	" 64-4	도로	일반상업지역	12.0	12.0			
13	" 64-5	도로	일반상업지역	17.0	17.0			
14	" 191-17	대	일반상업지역	44.0	44.0			
15	" 191-18	대	일반상업지역	26.0	26.0			
소 계							₩ 7,860,580,000 .-	

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 및 용도	용도지역 구분	면적(㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가	금액	
가	기호1 위지상	판매시설, 관광숙박시 은행	철근콘크리트조					
			지하2층	1,128.72	10,845.21	132,000	1,431,567,720	440,000 × 15/50
			지하1층	1,128.72				
			지상1층	1,145.37				
			지상2층	1,092.76				
			지상3층	1,092.76				
			지상4층	999.24				
			지상5층	742.94				
			지상6층	742.94				
			지상7층	692.94				
			지상8층	692.94				
			지상9층	1,049.34				
			지상10층	692.94	356.40	-	평가외	열실 (9층중2층)
나	기호2~15 위지상	판매시설 등	철골조 (건축예정:연면적 21,919.71㎡)	1식	1식	-	336,000,000	미준공건물
소계								₩ 1,767,567,720 .-
합계								₩ 9,628,147,720 .-
-				이	하	여	백	-

위 치 도





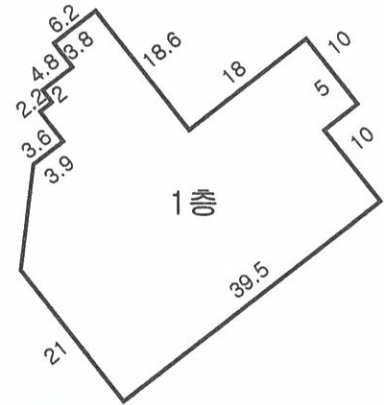
건물개황도



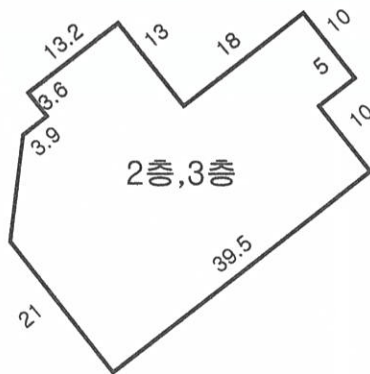
[NON SCALE]



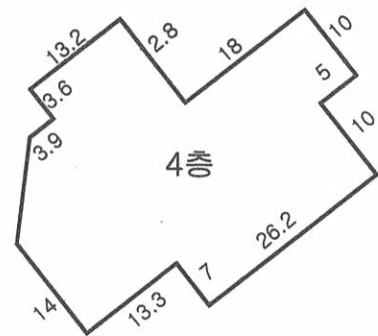
[면적 : 1,128.72㎡]



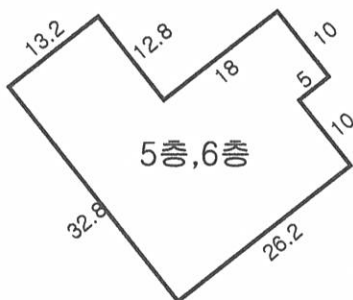
[면적 : 1,145.37㎡]



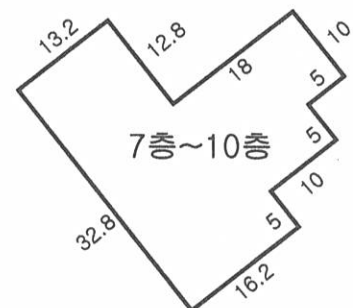
[면적 : 1092.76㎡]



[면적 : 999.24㎡]



[면적 : 742.94㎡]



[면적 : 692.94㎡]



사 진 용 지



본건전경#1



본건전경#2



사 진 용 지



주위환경(남서측에서촬영)



주위환경(북서측에서촬영)



사 진 용 지



주위환경(북동측에서촬영)



주위환경(남동측에서촬영)

사 진 용 지



지하2층전경



지하1층전경



사 진 용 지



지상1층전경



지상2층전경



사 진 용 지



지상3층전경



지상4층전경



사 진 용 지



지상5층전경



지상6층전경



사 진 용 지



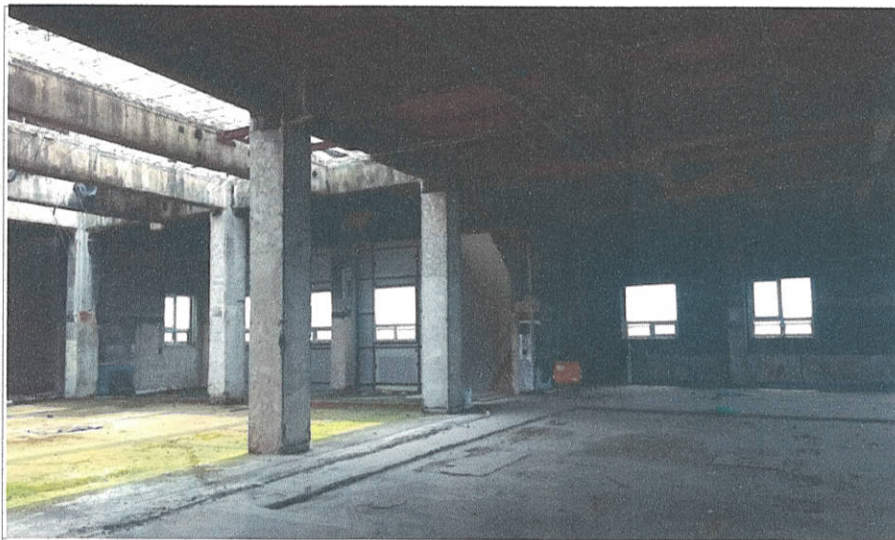
지상7층전경



지상8층전경



사 진 용 지



지상9층전경



지상10층전경



사 진 용 지



미준공건물(기호'나')



미준공건물(기호'나')

