

감정평가서

APPRAISAL REPORT

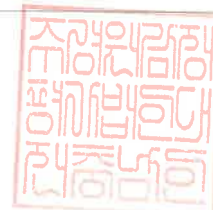
건명: 신강빈 소유물건(2024타경3140)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 윤규석

감정평가서번호: 4-240816-1-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)경원감정평가법인 대전충남지사



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이희원

이희원



(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)

감정평가액	사십억육천삼백오십만구천이백원정 (₩4,063,509,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신강빈 (2024타경3140)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.21	2024.08.19 ~ 2024.08.21	2024.08.22		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	595	토지	595	-	1,749,300,000
	건물	1,976.27	건물	1,976.27	-	2,261,659,200
	제시외건물	105.5	건물	105.5	-	52,550,000
합계					₩4,063,509,200	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조주현	조주현				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 '농어촌공사 당진지사' 남서측 인근에 위치한 상업용부동산(토지 및 건물)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2024타경3140) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 08월 21일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2024년 08월 20일 ~ 2024년 08월 21일에 실시하였음.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인 등은 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 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 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

2) 건물

본건 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바람.

다. 본건 토지 지상 위에는 후첨 '지적개황도, 건물개황도'와 같이 제시외 건물이 소재하며, 그 면적을 개략적으로 실측하고, 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하되 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였는바, 향후 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 확인이 요망됨.

라. 본건은 현장조사시 폐문부재(영업중단)로 내부확인이 불가능하여, 건물외관, 탐문조사, 건축물대장도면, 본건 감정평가전례 등을 참작하여 물건확인 하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 읍내동 310-58						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	읍내동 310-58	595	대	상업용	2종 일주	부정형 평지	중로 각지	1,687,000

2. 건물

소재지		충청남도 당진시 읍내동 310-58				
일련 번호	용도	구조	층	용도	면적(m ²)	사용 승인일
2	제1종 근린 생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕	지하 1층	기계실, 변전실	197.54	2005.12.05.
			지상1층	주차장, 이(미)용원	164.97	
			지상2층	일반목욕장	331.12	
			지상3층	일반목욕장	325.82	
			지상4층	일반목욕장, 찜질방	325.82	
			지상5층	일반목욕장, 찜질방	325.82	
	제2종근린 생활시설		지상6층	체력단련장	305.18	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	읍내동 299-94	433	대	상업용	2종 일주	세장형 평지	중로 각지	1,813,000	1

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2024. 08. 21.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	주거 지역	0.340% (1.00340)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.08.21) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.297 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.025 $(1 + 0.00297) * (1 + 0.00025 * 52/30)$ ≒ 1.00340

※ 2024년 7월 이후 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결쟁의견

4) 생산자물가지수(기본분류, 2015=100)

$$\frac{2024.06}{2023.12} = \frac{119.19}{117.56} \approx 1.01390 \quad (1.390\%)$$

5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치 (표준지 A)	1.00340
---------------	---------

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

요 인	구 분 조 건	격 차 율		비 고
		대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1'(표준지 : 읍내동 299-94번지)

조건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함
	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
고객의 유동성과의 적합성	상수도, 하수도, 도시가스 등				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 형상 등이 열세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격 차 율			0.980	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있음.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	읍내동 23*-*	63*	대	2종 일주	상업 용	3,880,000	23.04.11	담보	
나	읍내동 29*-6*	78*	대	2종 일주	상업 용	2,860,000	24.07.01	담보	
다	읍내동 105*	33*.*	대	2종 일주	상업 용	3,590,000	23.03.16	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	읍내동 42*-1*	19*	대	2종 일주	상업 용	386,636,156	2,013,756	24.03.27	
마	읍내동 29*	56*	대	2종 일주	상업 용	1,700,000,000	3,019,538	24.06.30	건물 포함

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용함.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 나>를 선택하여 적용함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
나	읍내동 29*-6*	784	대	2종 일주	상업 용	2,860,000	24.07.01	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	주거지역	0.043% (1.00043)	충청남도 당진시 (24.07.01~24.08.21) (주거) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.025 (1 + 0.00025 * 52/30) ≒ 1.00043

※ 2024년 7월 지가변동률의 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인이며, 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향 및 가격수준을 파악하는 것임. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '나'	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 인근환경 등이 우세함.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	2,860,000	1.00043	1.000	1.050	3,004,291	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	1,813,000	1.00340	-	-	1,819,164	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{3,004,291}{1,819,164} = 1.6515$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 요인 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	1.65	-

바. 토지 단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	1,813,000	1.00340	1.000	0.980	1.65	2,941,589	2,940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
라	음내동 42*-1*	19*	대	2종일주	상업용	386,636,156	2,013,756	24.03.27	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요함. (1.000)

다. 시정수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	주거지역	0.170% (1.00170)	충청남도 당진시 (24.03.27~24.08.21) (주거) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.072 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.044 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.046 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.025 $(1 + 0.00072 * 5/31) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00025 * 52/30)$ = 1.00170

※ 2024년 7월 이후 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

마. 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
대상토지1/사례 '라'	1.00	1.00	1.20	1.20	1.00	1.00	1.440
비 고	대상토지는 거래사례 대비 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(형상 등)이 우세함.						

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	2,013,756	1.000	1.00170	1.000	1.440	2,904,738	2,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	595	2,940,000	2,900,000	2,940,000	1,749,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가격의 산출근거

1. 제조달원가

가. 의의

제조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 제조달원가는 건물 신축단가표 (한국부동산원 발행)를 기준으로 대상 건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 제조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-02-05-09	일반목욕탕	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,830,000	45 (40~50)
03-03-05-09	대중목욕탕	콘크리트조/ 평지붕	3	1,982,000	45 (40~50)

※ 출처: 부동산연구원, 한국감정평가사 협회 발행, 건축물제조달원가 자료집, 2024년 1월

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상 건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하
 되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이
 조정하여 결정하였음.

일련 번호	층	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
2	지하1층 ~ 지상5층	일반 철골구조 (철근) 콘크리트 지붕	1종근린생활 시설, 대중 목욕탕	1,671.09	2,010,000	45	'05.12.05
	지상6층		2종근린 생활시설	305.18	1,400,000	45	05.12.05

2. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상 물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적
 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에
 서 공제하여 가격시점에 있어서 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기
 금법 중에서 대상 물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관
 리상태, 대상 물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 대상 물건은
 감가수정의 방법으로 정액법을 적용하였음.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과년수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/㎡)	감 가 수 정					적용단가 (원/㎡) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
2	지하1층~ 지상5층	2,010,000	45	18	18	27	27/45	1,200,000
	지상6층	1,400,000	45	18	18	27	27/45	840,000

4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	층	구 조	용 도	면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액 (원)	
2	지하1층 ~지상5층	일반 철골 구조	1종근린생활 시설, 대중목욕탕	1,671.09	1,200,000	2,005,308,000	
4	지상6층		2종근린 생활시설	305.18	840,000	256,351,200	
합계						2,261,659,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 및 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,749,300,000	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
건물	2,261,659,200	
제시외건물	52,550,000	
합 계	4,063,509,200	

토지건물 감정평가명세표

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 당진시 읍내동	310-58	대	제2종 일반주거지역	595	595	2,940,000	1,749,300,000	
2	" [도로명주소] 당진시 계성3길 50	310-58	근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상6층 제1종 근린생활시설 기계실, 변전실	197.54	1,671.09	1,200,000	2,005,308,000	2,010,000 x 27/45
			지하1층	제1종 근린생활 시설 주차장, 이(마)용원	164.97				
			지상1층	제1종 근린생활 시설 주차장, 이(마)용원	164.97				
			지상2층	제1종 근린생활시설 일반목욕장	331.12				
			지상3층	제1종 근린생활시설 일반목욕장	325.82				
			지상4층	제1종 근린생활시설 일반목욕장, 찜질방	325.82				
			지상5층	제1종 근린생활시설 일반목욕장, 찜질방	325.82				
			지상6층	제2종 근린생활시설 일반목욕장, 체력단련장	305.18	305.18	840,000	256,351,200	1,400,000 x 27/45
소 계								₩4,010,959,200	

토지건물 감정평가명세표

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	
ㄱ	제시외 건물 충청남도 당진시 읍내동	310-58 지상	창고	일반철골구조 슬래브지붕	(35.6)	35.6	700,000	24,920,000	기호2건물 1층에 부합
ㄴ	충청남도 당진시 읍내동	310-58 지상	옥탑 및 승강기 기계실	일반철골구조 슬래브지붕	(26.9)	26.9	600,000	16,140,000	기호2건물 옥상에 부합
ㄷ	충청남도 당진시 읍내동	310-58 지상	기계실	경량철골구조 강판지붕	(36)	36	290,000	10,440,000	기호2건물 1층에 부합
ㄹ	충청남도 당진시 읍내동	310-58 지상	탱크 보호사	판넬조 판넬지붕	(7)	7	150,000	1,050,000	기호2건물 1층에 부합
소 계								₩52,550,000	
합 계								₩4,063,509,200.-	
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 읍내동 소재 '목화아파트' 남서측 옆 간선도로변에 위치하며, 주위는 '시가지내 변화한 노선상가지대'로서, 상가지로서의 제반 입지여건은 양호한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 용이하며, 인근에 대중교통수단인 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로는 왕복4차선 포장도로와 북서측으로는 왕복2차선 포장 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종 일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후면 건물감정평가요항표 참조.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 6층건으로(사용승인일 : 2005.12.05)
 외벽 : 복층유리 및 드라이비트, 외장타일 마감
 내벽 : 내장인테리어, 화강석, 타일, 벽지도배 등
 바닥 : 타일, 화강석, 강화마루 등

(2) 이용상태

'근린생활시설'로 이용중임.
 지하1층 : 보일러실 및 배전실 등
 1층 : 점포(미용실) 및 목욕탕 안내실(매표실)
 2층 : 일반목욕탕(남탕)
 3층 : 일반목욕탕(여탕)
 4층 : 찜질방(요가, 여자수면실)
 5층 : 찜질방(한증막 등)
 6층 : 체력단련장(헬스) 용도이나 현재 영업 중단 상태이며, 탐문에 의하면 4층 ~6층은 현재 찜질방, 체력단련장으로 사용하지 않고 공실 상태인 것으로 조사되었음.

(3) 설비내역

급수설비, 급탕설비, 오배수처리설비, 난방설비, 수변전설비(500KW), 승강기설비, 소화설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

별첨 지적 및 건물개황도에 도시한 바와 같이 제시외 부합물이 소재하고 있으나 구조, 규모, 용도 등으로 보아 본건의 사용, 수익에 미치는 영향은 미미한 편임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(5) 공부와의 차이

없음.

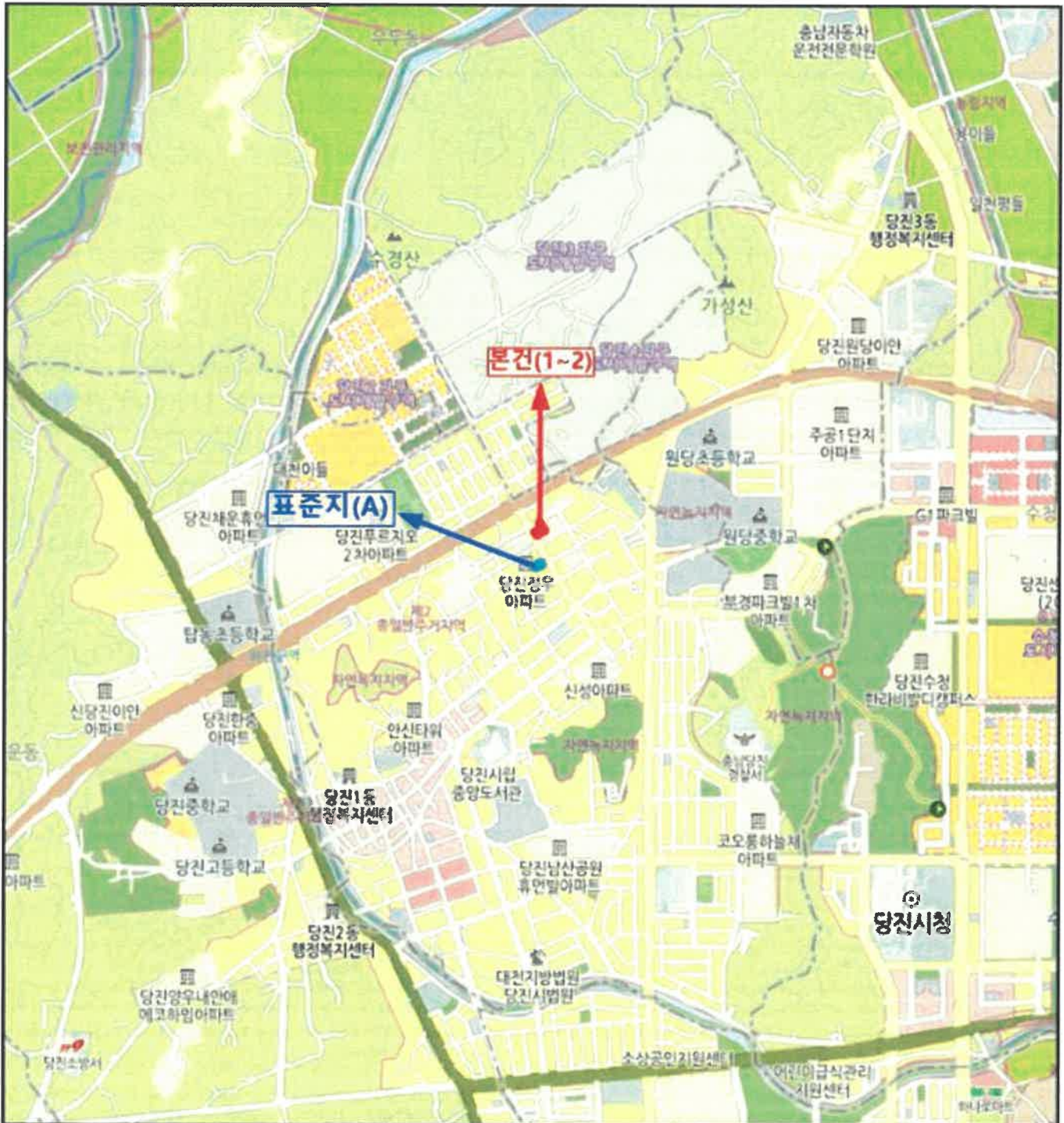
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현장조사시 폐문부재 및 영업 중단상태로 내부확인이 불가능하여, 건물외관, 탐문 조사, 건축물대장 도면, 본건 감정평가전례 등을 참조하여 물건확인하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

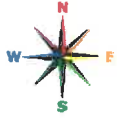
광역위치도



소재지	충청남도 당진시 읍내동 310-58
-----	---------------------



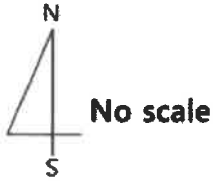
위치도



소재지 충청남도 당진시 읍내동 310-58

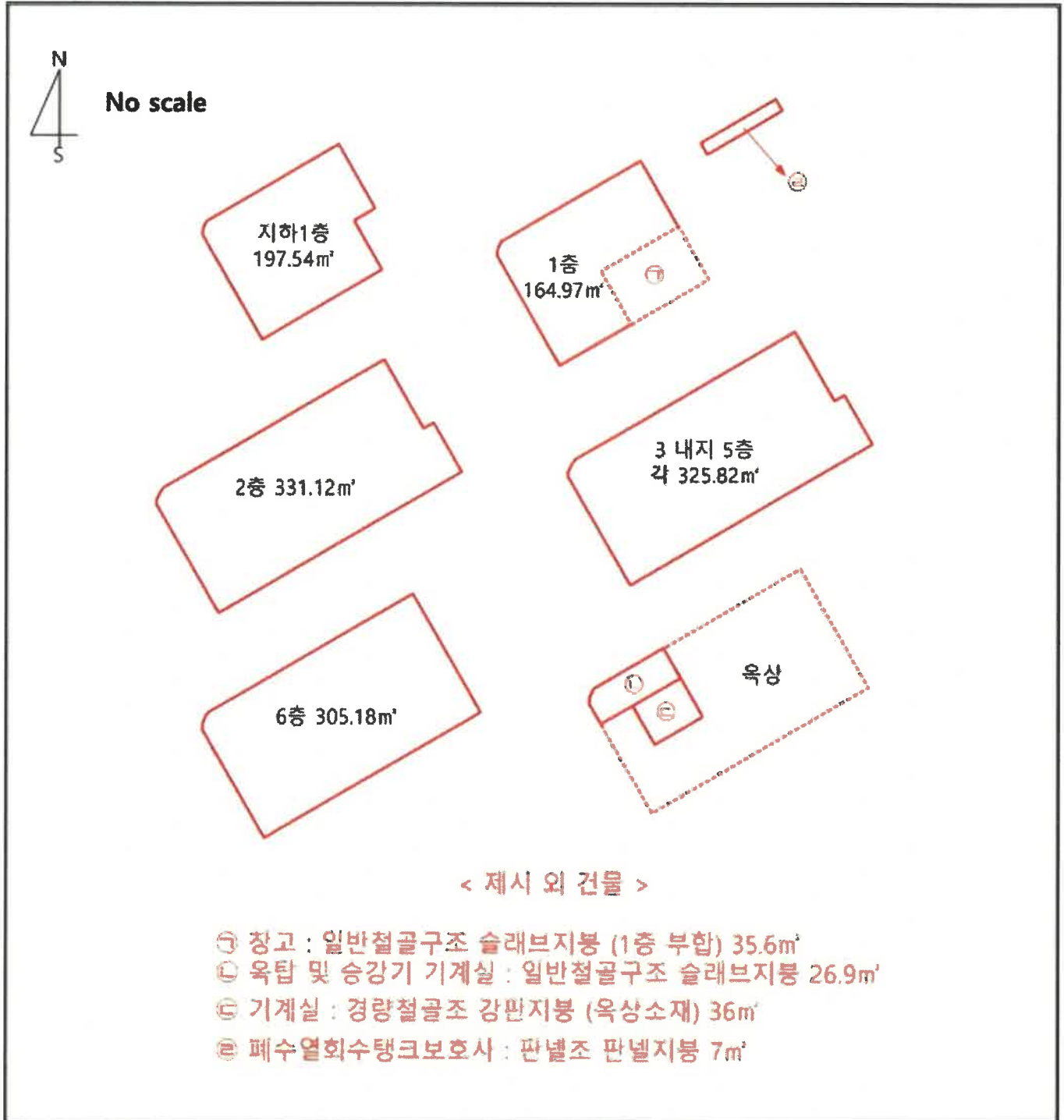


지 적 도



범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		평가제외건물(동기) :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		평가 건물(미동기) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :			

건물개황도



사진용지



본건 전경



본건 전경



북측 진입도로



본건 전경(고려사우나)

사 진 용 지



본건 (4층 ~ 6층)



1층 출입문(후문)



주차장 부분



진입 부분 및 주차장 부분

사 진 용 지



주차장 및 차량 진입부분



본건 전경(서측 도로 월편에서 촬영)



본건 전경(북서측 도로 월편에서 촬영)



본건 전경(남서측 도로 월편에서 촬영)