

감정평가서

Appraisal Report

김인호 소유물건

(2022타경6132)

NG2022-0713-0002

2023-07-27

청주지방법원 제천지원 사법보좌관: 김영태



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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인


전화:043-224-0909


전송:043-250-1255



(토지, 건물) 감정평가표

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


감정평가사
노총래  (인)

(주) 나라 감정평가법인 총북지역본부
본부장 반상언  (서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천육백일십칠만이천원정 (\326, 172, 000. -)				
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 : 김영태	감정평가 목적	경매 (임의)		
제출처	청주지방법원 제천지원 경매 1계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	김인호 (2022타경6132)	감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2023. 07. 26	2022. 07. 13~ 2023. 07. 26	2023. 07. 27	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		770	토지	770	-	188, 502, 000
건물		69.5	건물	120	833, 000	99, 960, 000
제시외 건물		(200.5)㎡	제시외 건물	200.5㎡	식	37, 710, 000
		이		하	여	백
합계						\326, 172, 000. -

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 반상언  (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 신월동 1136-12 외에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 청주지방법원 제천지원의 경매(임의) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지와 건물로 이루어진 복합부동산으로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조에 의거하여 아래와 같이 대상물건마다 개별로 감정평가하여 합산함.

다. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였고,

건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거하여 원가법에 의한 가액으로 산정하되, 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생

라. 본건 건물 및 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 07월 26일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 07월 13일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 07월 26일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 기호 1) 건물은 공부상 2동의 건물(목조 스테이지붕 단층 주택 10평, 시멘블럭조 시멘기와지붕 단층 주택 69.5 m²)이 등재되어 있으나, 현황 목조 스테이지붕 단층 주택은 소재불명으로 판단하였고, 시멘블럭조 시멘기와지붕 단층 주택은 증축되어 기존부분과 증축부분의 구분이 곤란한 1동의 건물로 사용중인 것으로 목측되어 공부와 현황이 다른 (동일성 불인정)것으로 판단되나, 귀 원과 유선상 협의 후 귀 원의 요청에 의거 현황 건물을 개략적으로 실측사정한 면적을 기준으로 귀 원의 재평가 명령서상 제시외 건물 기호 2-1)을 기호 1)로 목록표시하여 감정평가 하였으며, 경매 진행 및 응찰시 물적동일성여부 및 등기사항전부증명서상 소유자인 김인호氏의 소유여부 등의 재확인을 요하며, 유의 바람.

나. 본건 기호 2) 토지 지상에 제시외 건물 기호 2-2~2-6)이 소재하니 관련업무나 경매 입찰시 참고바라며 기호 2) 토지 지상에는 이동 및 철거가 용이한 냉동창고가 소재하는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

충청북도 제천시 신월동									
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상, 지세	2023년 개별공시지가(원/㎡)
	2	1136-12	대	532	주거용	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평 지	156,500
	3	1136-30	도로	86	도로	자연 녹지	-	삼각형 평 지	56,800
	4	1136-35	전	152	기호 2) 부속토지	자연 녹지	맹지	사다리 평 지	114,100
	합 계			770	-				
건물	기호	구조		총면적 (㎡)	용도	층수	사용승인일자		
	1	시멘블럭조 시멘기와지붕		69.5	주택	지상 1층	1985.06.27		
	합 계			69.5	-				
제시외 건물	기호	구조		총면적 (㎡)	용도	층수	사용승인일자		
	2-1	시멘블럭조 기와지붕		120	주택 등	단층	미상		
	2-2	파이프 및 합판조 비닐천막마감		40	사무실 등	단층	미상		
	2-3	파이프조 천막지붕		112	창고	단층	미상		
	2-4	벽체이용 판넬조 판넬지붕		10	창고	단층	미상		
	2-5	경량철골조 썬라이트지붕		28	차양	단층	미상		
	2-6	경량철골조 및 목조 썬라이트 및 폴리카보네이트지붕		10.5	차양	단층	미상		
	합 계			200.5	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하고, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 개요

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 표준지공시지가 선정

1) 적용공시지가

표준지 공시지가는 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 **2023년 01월 01일**자 공시지가를 적용키로 함.

2) 비교표준지 공시지가

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 이용상황이 같거나 비슷할 것
- 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(공시기준일 : 2023년 01월 01일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	선정 여부
A	신월동 1136-1	273	대	주거 나지	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	172,200	선정
B	신월동 1110-3	367	답	전	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	154,200	선정
C	신월동 194-1	316	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	167,700	
D	신월동 1100-2	1,582	답	전	자연 녹지	광대 한면	부정형 평지	217,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

표준지공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

1) 지가변동률

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

지 역	지가변동률	지가변동률의 추정
제천시 녹지지역 (2023.01.01 ~ 2023.07.26)	1.00640	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.522 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 $(1 + 0.00522) * (1 + 0.00136 * 26/30)$ ≈ 1.00640

※ 2023년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2023년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건토지와 비교표준지는 공히 인근지역(대상토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역) 내에 소재하는 바, 지역요인은 상호 동일함. **[1.00]**

마. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

○ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

○ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부
- 행정적조건 : 보조금, 용자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
본건	표준지							
2	A	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970

본건은 표준지 대비 환경조건(주위환경 등)에서 열세함.

3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 표준지 대비 기타조건(본건 도로 등)에서 열세함.

4	B	-	0.60	1.00	1.05	1.00	1.00	0.630
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 감정평가사례 및 거래사례

용도지역 및 이용상황 등이 동일, 비슷한 사례자료를 아래와 같이 조사·선정하였음.

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
가	신월동 437-1	대	자연녹지	2021.12.19	307,493	실거래	
나	신월동 1132-11	전	자연녹지	2022.01.27	205,958	실거래	
다	신월동 1110-1	대	자연녹지	2020.08.20	363,000	법원경매	선정
라	신월동 163-1	전	자연녹지	2023.04.18	153,000	법원경매	선정
마	신월동 772-7	대	자연녹지	2021.03.05	227,000	법원경매	
바	신월동 163-4	전	자연녹지	2023.04.18	148,000	법원경매	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, KAIS

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{시점수정 표준지가}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례 토지	용도지역 (기간)	지가변동률	지가변동률의 추정
다	제천시 녹지지역 (2020.08.20 ~ 2023.07.26)	1.08603	2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.235 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.224 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.365 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.297 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.323 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.834 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.587 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.522 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 $(1 + 0.00235 * 12/31) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00365) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.03834) * (1 + 0.02587) * (1 + 0.00522) * (1 + 0.00136 * 26/30) = 1.08603$
라	제천시 녹지지역 (2023.04.18 ~ 2023.07.26)	1.00368	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.113 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.065 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 $(1 + 0.00113 * 13/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00136 * 26/30) = 1.00368$

다) 지역요인비교

사례토지와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.【1.00】

라) 개별요인비교(표준지/사례)

사례기호	표준지기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
다	A	0.85	1.00	0.87	1.05	1.00	1.00	0.776
표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(주위환경 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.								
라	B	-	1.38	1.00	1.10	1.00	1.00	1.518

표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태, 주위환경 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 사례기준 표준지가액

표준지기호	사례토지		시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	다	363,000	1.08603	1.00	0.776	305,922
B	라	153,000	1.00368	1.00	1.518	233,109

바) 표준지공시지가 시점수정

표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	기준시점 표준지가액(원/㎡)
A	172,200	1.00640	173,302
B	154,200	1.00640	155,187

사) 격차율 산정

표준지기호	사례기준 표준지가액(원/㎡) ㉑	시점수정 표준지가(원/㎡) ㉒	격차율 (㉑/㉒)	결정
A	305,922	173,302	1.765	1.76
B	233,109	155,187	1.502	1.50

4) 그 밖의 요인 보정률 결정

감정평가의 적합성 및 형평성 등을 기하고 적정한 토지가액의 결정을 위해서 정상거래사례 및 감정평가사례를 참작하여 그 밖의 요인 보정을 하는 것이 적정한 것으로 판단되는 바, 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
2	A	172,200	1.00640	1.00	0.970	1.76	295,861	296,000
3	A	172,200	1.00640	1.00	0.330	1.76	100,654	101,000
4	B	154,200	1.00640	1.00	0.630	1.50	146,652	147,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인, 개별요인 비교) 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 거래사례의 선정

1) 거래사례

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
가	신월동 437-1	대	자연녹지	2021.12.19	307,493	실거래	선정
나	신월동 1132-11	전	자연녹지	2022.01.27	205,958	실거래	선정

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, KAIS

2) 선정사유

인근지역에 있는 거래사례중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 거래시점 등을 종합적으로 고려하여 대상토지와 가장 비슷한 사례 가, 나)를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화 하는 작업으로서 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

거래사례 거래시점부터 기준시점까지 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례토지 기호	지역	지가변동률	지가변동률의 산정식
가	제천시 녹지지역 (2021.12.19 ~ 2023.07.26)	1.03357	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.260 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.587 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.522 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 $(1 + 0.00260 * 13/31) * (1 + 0.02587) * (1 + 0.00522) * (1 + 0.00136 * 26/30) \approx 1.03357$
나	제천시 자연녹지지역 (2022.01.27 ~ 2023.07.26)	1.03010	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.271 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.266 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.328 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.236 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.228 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.280 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.222 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.206 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.128 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.100 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.093 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.522 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.136 $(1 + 0.00271 * 5/31) * (1 + 0.00266) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00280) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00522) * (1 + 0.00136 * 26/30) \approx 1.03010$

마. 지역요인 비교

본건토지와 거래사례는 공히 인근지역내에 소재하는 바, 별도 지역요인 보정은 없음.【1.00】

바. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

○ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

○ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양, 토질의 양부, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
본건	거래 사례							
2	가	0.96	1.05	1.10	0.97	0.95	1.00	1.022

본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(사례 각지 등), 행정적조건(사례 자연취락지구 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하여, 제반 개별요인 우세함.

3	가	0.96	1.05	1.10	0.97	0.95	0.33	0.337
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(사례 각지에서 열세, 이용상황에서 우세 등), 행정적조건(사례 자연취락지구 등), 기타조건(본건 도로 등)에서 열세하여, 제반 개별요인 열세함.

4	나	-	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
---	---	---	------	------	------	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
2	가	307,493	1.00	1.03357	1.00	1.022	324,807	325,000
3	가	307,493	1.00	1.03357	1.00	0.337	107,104	107,000
4	나	205,958	1.00	1.03010	1.00	0.750	159,118	159,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지감정평가액 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지단가(시산가액)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
2	296,000	325,000
3	101,000	107,000
4	147,000	159,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

다. 토지감정평가액 결정

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	532	296,000	157,472,000	-
3	86	101,000	8,686,000	-
4	152	147,000	22,344,000	-
합 계	770	-	188,502,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물만의 거래사례 선정 등이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 검토는 하지않았음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 결정

※ 한국부동산원 건물신축단가표【2022년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀/시멘트기와잇기	3	1,451,000	45 (40~50)
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀/시멘트기와잇기	4	1,235,000	45 (40~50)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2022년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀 /시멘트기와	4	1,073,000	40 (35~45)
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀 /시멘트기와	5	937,000	40 (35~45)

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

[표준단가]

구분	표준단가(원/㎡)	비고
기호 1	1,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

(단위 : 원/m³)

구 분	표준단가	보정단가	재조달원가	비고
기호 1	1,100,000	150,000	1,250,000	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등

3. 잔존 가치율

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

나. 내용연수 결정

본건 건축물의 내용연수는 건물의 구조, 용도 등을 기준하고 물리적 내용연수를 상한으로한 경제적 내용연수로 결정하였음.

다. 감가수정

본건 건축물은 정액법으로 감가수정하되, 경과연수의 산정에 있어서는 만년감가를 원칙으로 하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

라. 잔존 가치율(1-감가수정률) 산정(잔존가치율 = 잔존내용연수/총 내용연수)

구 분	사용승인일자	총 내용연수	경과연수	잔존가치율	비 고
기호 1	1985.06.27	45	15	30/45	-

▶ 기호 1) 건물은 관리상태, 이용상황 등을 감안하여 관찰감가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

(단위 : 원/㎡)

구 분	재조달원가	잔존가치율	적용단가
기호 1	1,250,000	30/45	833,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/총 내용연수

나. 건물가액 결정

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 1	120	833,000	99,960,000	실측면적 기준 귀 원 요청
합 계	120	-	99,960,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩326,172,000 .-

구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	770	-	188,502,000	-
건물	120	833,000	99,960,000	-
제시외 건물	(200.5)m ²	-	37,710,000	-
합계	-	-	₩326,172,000	-

2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 제천시 신월동 1136-12 위 지상 [도로명 주소] 충청북도 제천시 용두대로 31안길 10	주택	목조 스레트지붕 단층	10평	-	-	-	소재 불명
		주택	시멘블럭조 시멘기와지붕 단층	69.5	120	833,000	99,960,000	1,250,000 x 30/45 관찰감가, 실측면적 기준
2	충청북도 제천시 신월동 1136-12	대	자연녹지지역	532	532	296,000	157,472,000	
3	" 1136-30	도로	자연녹지지역	86	86	101,000	8,686,000	
4	" 1136-35	전	자연녹지지역	152	152	147,000	22,344,000	
소 계							\288,462,000	
2-1	제시외건물 " 1136-12	주택 등	시멘블럭조 기와지붕 단층	(120) ㎡	120 ㎡	-	-	기호 1) 과 동일

토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
2-2	충청북도 제천시 신월동 1136-12	사무실 등	파이프 및 합판조 비닐천막 마감 단층	(40) ㎡	40 ㎡	식	16,800,000	
2-3	" 1136-12	창고	파이프조 천막지붕	(112) ㎡	112 ㎡	식	14,560,000	
2-4	" 1136-12	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(10) ㎡	10 ㎡	식	2,500,000	
2-5	" 1136-12	차양	경량철골조 썬라이트지붕 단층	(28) ㎡	28 ㎡	식	2,800,000	
2-6	" 1136-12	차양	경량철골조 및 목조 썬라이트 및 폴리카네이트 지붕	(10.5) ㎡	10.5 ㎡	식	1,050,000	
	소 계						\37,710,000	
	합 계						\326,172,000. -	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충청북도 제천시 신월동 소재 "제천농산물도매시장" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 자연림, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 본건 북측 "용두대로"를 따라 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2) 인접도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로 주거용 건부지임.

기호 3) 인접도로 대비 등고평탄한 삼각형의 토지로 도로임.

기호 4) 인접필지 대비 등고평탄한 대체로 사다리형의 토지로 기호 2)의 부속토지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 2) 기호 3) 토지를 통해 남측으로 개설된 로폭 약 6M 내외의 콘크리트 포장도로에 접함.

기호 3) 본건이 현황 도로(진입로)임.

기호 4) 지적상 맹지이나, 기호 2) 토지를 통해 진출입하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2, 3) 도시지역, 자연녹지지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),

가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

기호 4) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

기호 4) 토지는 지목 전이나, 현황 기호 2) 토지의 부속토지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1) 시멘블럭조 기와지붕 지상1층 건물로,

- 벽체 : 돌붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지, 타일 마감 등,
- 바닥 : 장판, 타일 마감 등,
- 창문 : 하이샷시 마감 등임.

(2) 이용상태

기호 1) 주택 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급·배수설비 및 난방설비 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

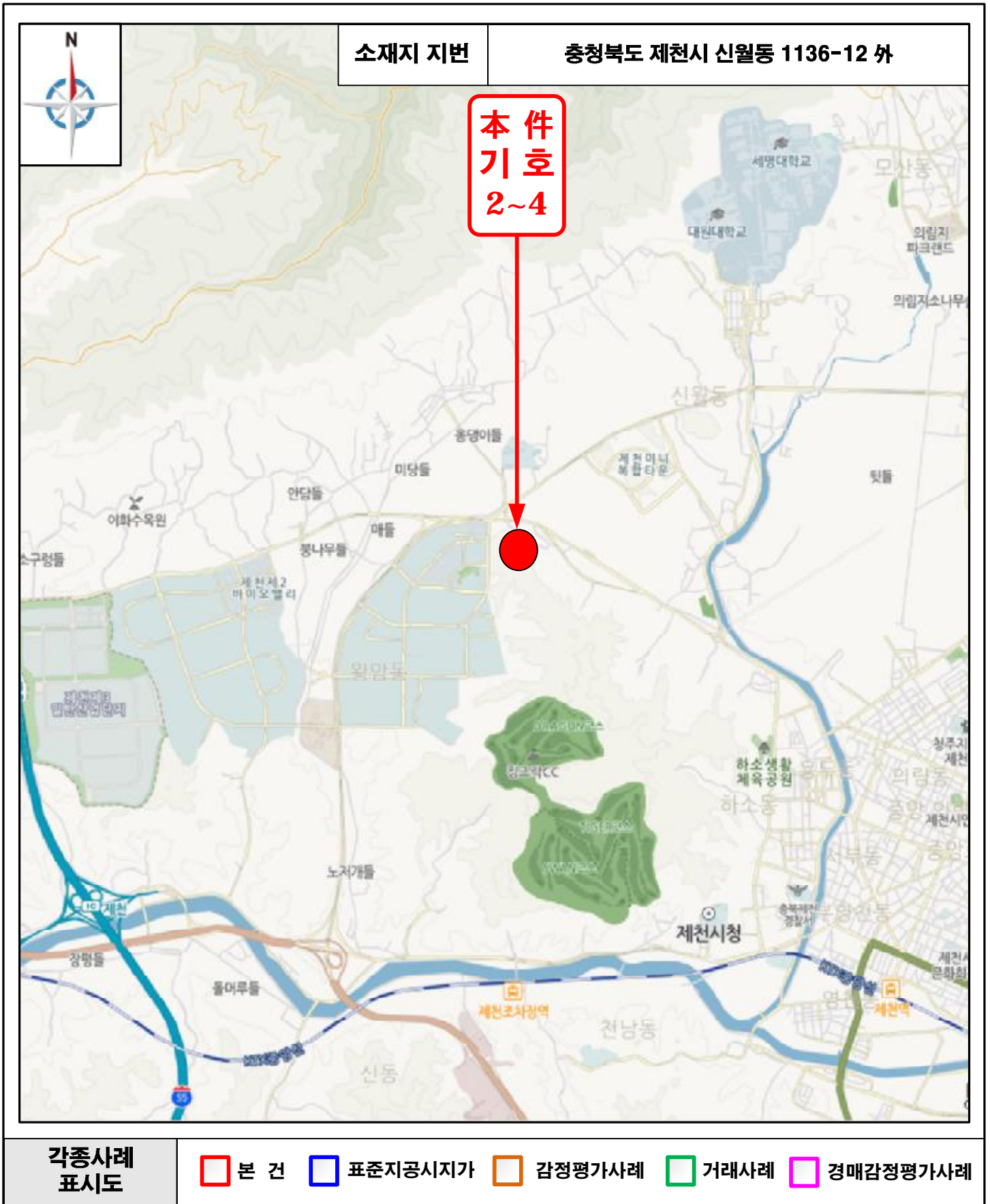
(5) 공부와의 차이

본건 기호 1) 건물은 공부상 2동의 건물(목조 스투트지붕 단층 주택 10평, 시멘블럭조 시멘기와지붕 단층 주택 69.5㎡)이 등재되어 있으나, 현황 목조 스투트지붕 단층 주택은 소재불명임.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

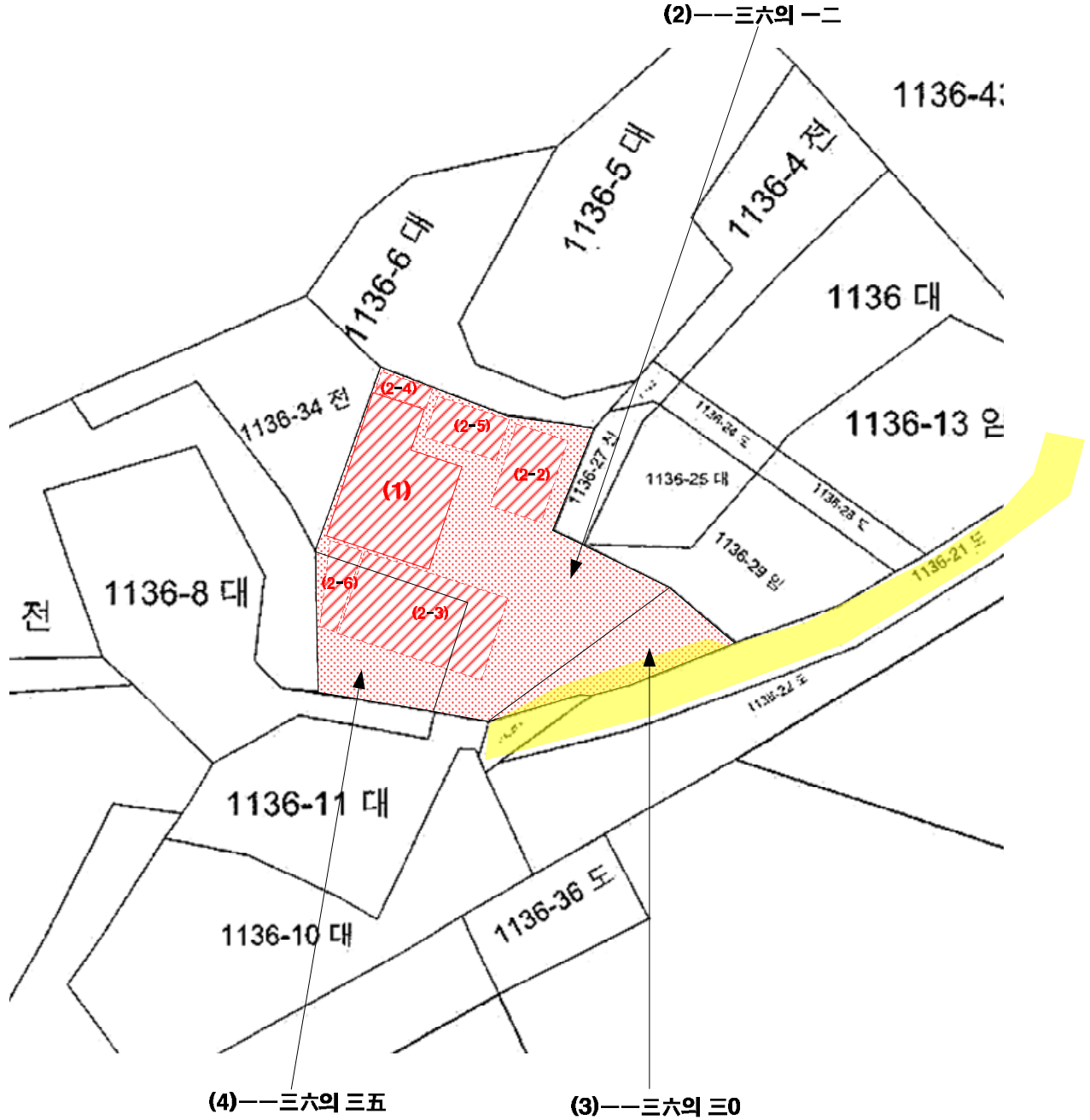
광역 위치도



지적개황도



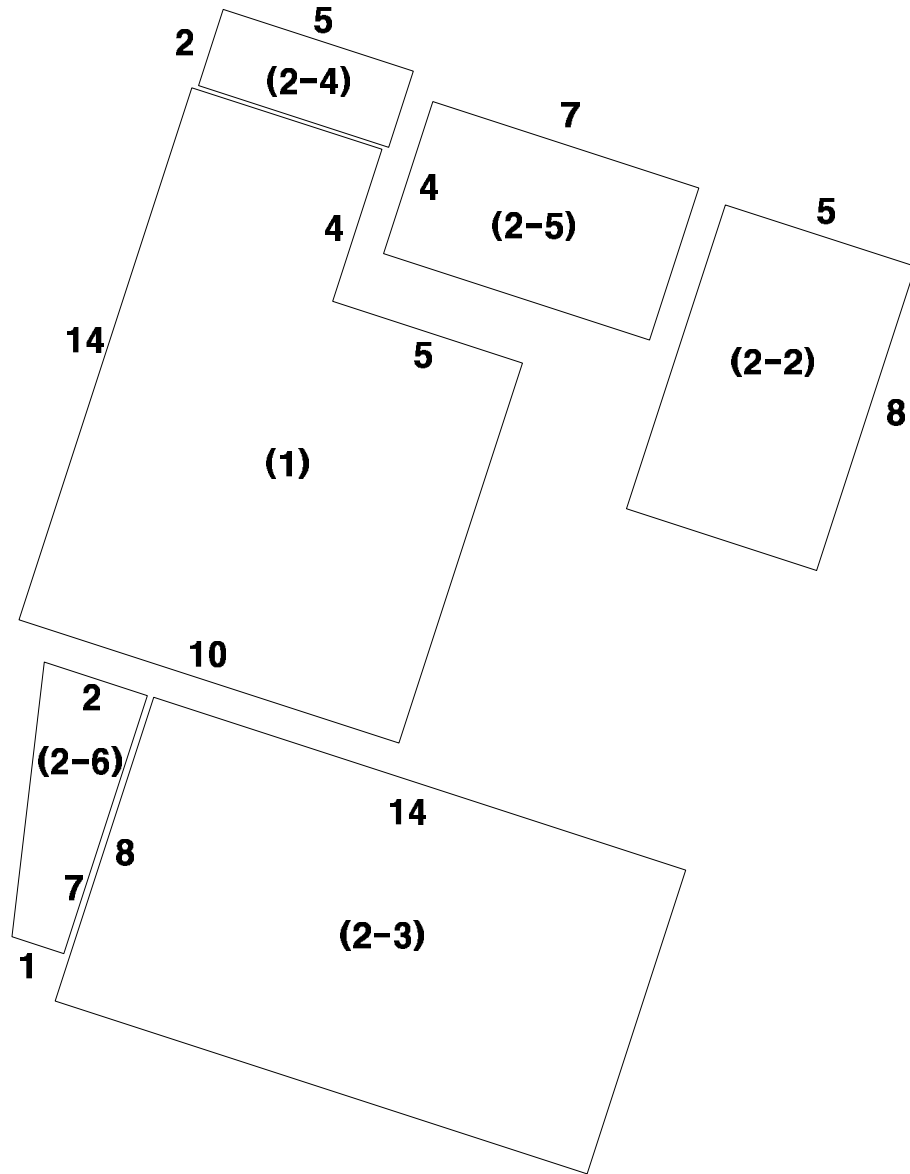
축척 = 1 / 600



범례	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	감정평가 외 건물			

건물개황도

축척 = None Scale



【면적산출근거】

기호 1) : $(14 \times 10) - (5 \times 4) \approx 120\text{m}^2$ (실측면적)

【제시외 건물】

2-2 : 파이프 및 합판조 비닐천막마감 단층 (사무실 등) 약 40m^2

2-3 : 파이프조 천막지붕 단층 (창고) 약 112m^2

2-4 : 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 10m^2

2-5 : 경량철골조 썬라이트지붕 단층 (차양) 약 28m^2

2-6 : 경량철골조 및 목조 썬라이트지붕 및 폴리카보네이트지붕 단층 (차양) 10.5m^2

사 진 용 지



본건 기호 2~4) 전경



본건 기호 2~4) 전경



본건 기호 1)



제시외 건물 2-2)



제시외 건물 2-2)



제시외 건물 2-3)

사 진 용 지



제시외 건물 2-4)



제시외 건물 2-4)



제시외 건물 2-5)



제시외 건물 2-6)



인접도로



주위환경