

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이은호 외 2명 소유물건
(2024타경5560)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 충남-2024-10-K086

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

충남감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

감정평가액	팔억일천칠십팔만팔천오백원정 (₩810,788,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	이은호 외 2명 (2024타경5560)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.15	2024.10.29 ~ 2024.11.15	2024.11.15	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,536	토지	3,536	-	734,636,000
	건물	341.74	건물	341.74	-	73,050,000
	제시외건물	(238.50)	제시외건물	238.50	-	3,102,500
합계					₩810,788,500	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조창호			(인)		

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역 (충청남도 천안시 동남구)

◆ 토지

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
(1)	북면 운용리 401- 1	대	992	단독주택	계획관리	맹지	사다리 평지	85,100 (2024)
(2)	북면 운용리 401- 3	답	819	답기타	계획관리	소로한면	부정형 평지	72,000 (2024)
(5)	북면 운용리 401- 7	답	219	전	계획관리	소로한면	부정형 평지	72,000 (2024)
(6)	북면 운용리 401- 14	답	1,506	전	계획관리	소로한면	부정형 평지	72,000 (2024)

◆ 건물

기호	소재지	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
(3)	북면 운용리 401- 1, 401- 3	1층	식물관련시설 버섯재배사	철골조 철판지붕	242	1997.08.12.
(4)	북면 운용리 401- 1, 401- 16	1층	주택	조적조 슬래브지붕	99.74	1993.12.20.

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지건물감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.15일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.10.29. ~ 2024.11.15.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지목, 면적, 수량 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 기호(1,2,5,6) 일부는 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 접도구역에 저촉되는바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

■ 기호(4) 건물 외부에 설치된 계단, 샷시조 베란다 등은 건물의 부합물로서 건물에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1,2,5,6) 지상 및 기호(4) 옥상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외 ‘철파이프조 비닐하우스’ 기호 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ),(ㄹ)이 소재하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며 제시외 ‘철파이프조 비닐하우스’가 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우 그 제한의 정도가 미미하여 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 표기하지 않았습니다.

■ 대상물건은 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같은 위치에 소재하는 것으로 목측되나, 정확한 지적경계 및 위치는 측량 등의 필요한 조치가 요망됩니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 복면 운용리 소재 '제2운용교' 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 부동산 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조에 따라 토지의 주된 평가방법인 ‘공시지가기준법’을 적용하여 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 ‘거래사례비교법’으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

IV. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교표준지 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 「2024년 공시지가」 중 대상물건과 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하여 본건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	북면 운용리 376- 1	597.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	81,900
B	북면 운용리 272- 1	2,817.0	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	44,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	A,B	공시지가(원/㎡)	A	81,900
			B	44,600
선정 사유	표준지 'A,B'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A,B'를 비교표준지로 선정하였습니다.			

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

기준월	2023년 12월	2024년 09월	변동률(%)
물가지수	117.56	119.17	1.3695(상승)

나. 지가변동률

◆ 천안시 동남구 용도지역별 (2024.01.01.~2024.11.15.) (단위 : %)

기 간	계획관리	비고
2024.01.01.~2024.09.30	1.292	$(1 + 0.01292) *$ $(1 + 0.00149 * 46/30)$ ≈ 1.01523
2024.09.01.~2024.09.30	0.149	
누계치	1.523	

※ 지가변동률 미고시 기간은 직전 고시월의 것으로 연장 적용하였습니다.

다. 시점수정치 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전국적인 물가변동을 나타내는 것으로 해당지역의 지가변동상황을 지가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되는 바, 해당지역의 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.**(1.01523)**

4. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교 공시지가 표준지를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.**(1.000)**

5. 개별요인 비교

가. 개별요인의 비교항목

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 주택지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면·3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 농경지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍, 주변환경 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향, 이용상황
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교항목

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)	북면 운용리 401-1	A	북면 운용리 376-1	0.97	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.213
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등(보다 양호) 접근조건 우세합니다.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(2)	북면 운용리 401- 3	A	북면 운용리 376- 1	0.97	1.25	1.00	0.98	0.95	1.00	1.129
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등(보다 양호) 접근조건 우세, 형상 등(보다 불량) 획지조건 열세, 지목 및 접도구역 저촉 등(보다 불량) 행정적조건 열세합니다.									

대상물건		비교표준지		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(5)	북면 운용리 401- 7	B	북면 운용리 272- 1	1.25	1.00	1.05	0.85	1.00	1.116
	대상물건은 비교표준지보다 교통의 편부 등(보다 양호) 접근조건 우세, 경사·경작의 편부 등(보다 양호) 획지조건 우세, 접도구역 저촉(보다 불량) 행정적조건 열세합니다.								

대상물건		비교표준지		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(6)	북면 운용리 401- 14	B	북면 운용리 272- 1	1.25	1.00	1.05	0.97	1.00	1.273
	대상물건은 비교표준지보다 교통의 편부 등(보다 양호) 접근조건 우세, 경사·경작의 편부 등(보다 양호) 획지조건 우세, 접도구역 저촉(보다 불량) 행정적조건 열세합니다.								

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 보상사례가 섞여있어 지가형성에 영향을 미치고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 <2004.5.14 선고 2003다 38207 판결>, 국토교통부 질의회신 <건설부 토정 30241- 36538호(1991.12.28)> 등을 근거하여 감정평가의 적정성을 유지하기 위함입니다.

나. 인근 평가사례 및 거래사례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
가	담보평가	한국감정 평가사협회 KAPAHUB · KAIS · 등기사항 전부증명서	2021.11.03	북면 운용리 36■	대	계획관리	178,000
나	실거래자료		2021.12.28	북면 운용리 38■- ■	대	계획관리	216,093
다	담보평가		2024.03.11	북면 운용리 37■	답	계획관리	171,000
라	실거래자료		2024.03.16	북면 남안리 36■- ■	전	계획관리	150,375
마	담보평가		2024.03.18	북면 운용리 37■	대	계획관리	217,000
바	담보평가		2023.03.09	북면 운용리 39■	대	계획관리	170,000

※‘나’ 토지단가: $[205,306,800 - (700,000/\text{㎡} \times 18/45 \times 94.22\text{㎡})] \div 828\text{㎡} \approx 216,093\text{원}/\text{㎡}$

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 평가사례거나 사인간의 정상적인 거래가 이루어진 토지로서 대상물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

사례 기호	가,다	사례단가(원/㎡)	가	178,000
			다	171,000
선정 사유	평가사례 '가,다'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 바, '가,다'를 비교사례로 선정하였습니다.			

(2) 비교사례에 적용할 시점수정치(해당지역의 용도지역별 지가변동률로 적용)

기 간	시점수정치	비고
2021.11.03. ~ 2024.11.15.	1.06561	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '가'
2024.03.11. ~ 2024.11.15.	1.01273	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '다'

(3) 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교 (용도지대를 기준으로 비교표준지와 비교사례를 비교)

비교표준지		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A	북면 운용리 376- 1	가	북면 운용리 36■	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
	비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 양호) 가로조건 우세, 형상·경사 등(보다 양호) 획지조건 우세합니다.									

비교표준지		비교사례		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
B	북면 운용리 272- 1	다	북면 운용리 37■	0.82	1.00	0.95	1.00	1.00	0.779
	비교표준지는 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 경사·경작의 편부 등(보다 불량) 획지조건 열세합니다.								

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가액

비교표준지		비교사례			시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
기호	소재지	기호	소재지	사례가격				
A	북면 운용리 376- 1	가	북면 운용리 36■	178,000	1.06561	1.000	1.103	209,215
B	북면 운용리 272- 1	다	북면 운용리 37■	171,000	1.01273	1.000	0.779	134,905

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

기호	토지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차비
A	북면 운용리 376-1	81,900	1.01523	1.000	1.000	83,147	2.516
B	북면 운용리 272-1	44,600	1.01523	1.000	1.000	45,279	2.979

(7) 인근 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

계획관리지역 '대'	㎡당 200,000 ~ 250,000원 수준
계획관리지역 '농경지'	㎡당 150,000 ~ 200,000원 수준

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

토지가격은 해당 토지의 가격형성요인 뿐만 아니라 공공사업의 계획 및 시행, 인근 유사지역의 거래사례 등에 의해 직·간접적으로 영향을 받는 바, 상기 격차비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 **(A): 2.51, (B):2.97** 로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	A	81,900	1.01523	1.000	1.213	2.51	253,153	253,000
(2)	A	81,900	1.01523	1.000	1.129	2.51	235,622	236,000
(5)	B	44,600	1.01523	1.000	1.116	2.97	150,079	150,000
(6)	B	44,600	1.01523	1.000	1.273	2.97	171,192	171,000

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토 지	기호 (1)	992	253,000	250,976,000	-
	기호 (2)	819	236,000	193,284,000	-
	기호 (5)	219	150,000	32,850,000	-
	기호 (6)	1,506	171,000	257,526,000	-
	합계	3,536		734,636,000	

V. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교사례의 거래가격을 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
나	실거래자료	등기사항 전부증명서	2021.12.28	북면 운용리 38■-■	대	계획관리	216,093
라	실거래자료	등기사항 전부증명서	2024.03.16	북면 납안리 36■-■	전	계획관리	150,375

사례 기호	나,라	사례단가(원/㎡)	나	216,093
			라	150,375
선정 사유	대상물건과 지리적으로 가깝고 물적동일성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 '나,라'를 비교사례로 선정하였습니다.			

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. **(1.00)**

4. 시점수정 (해당지역의 용도지역별 지가변동률로 산정)

기 간	시점수정치	비고
2021.12.28.~2024.11.15.	1.05980	천안시 동남구 계획관리지역 '나'
2024.03.16.~2024.11.15.	1.01253	천안시 동남구 계획관리지역 '라'

5. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)	북면 운용리 401- 1	나	북면 운용리 38■- ■	0.95	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.112
	대상물건은 비교사례보다 가로의 폭 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등(보다 양호) 접근조건 우세합니다.									

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(2)	북면 운용리 401- 3	나	북면 운용리 38■- ■	0.95	1.17	1.00	0.98	0.95	1.00	1.035
	대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 교통시설과의 접근성 등(보다 양호) 접근조건 우세, 형상 등(보다 불량) 획지조건 열세, 지목 및 접도구역 저축(보다 불량) 행정적조건 열세합니다.									

대상물건		비교사례		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(5)	북면 운용리 401- 7	라	북면 납안리 36■- ■	1.10	1.00	1.07	0.85	1.00	1.000
	대상물건은 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 양호) 접근조건 우세, 경사,경작의 편부 등(보다 양호) 획지조건 우세, 접도구역 저축(보다 불량) 행정적조건 열세합니다.								

대상물건		비교사례		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(6)	북면 운용리 401- 14	라	북면 납안리 36■- ■	1.10	1.00	1.07	0.97	1.00	1.142
	대상물건은 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 양호) 접근조건 우세, 경사,경작의 편부 등(보다 양호) 획지조건 우세, 접도구역 저축(보다 불량) 행정적요인 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	나	216,093	1.000	1.05980	1.000	1.112	254,665	255,000
(2)	나	216,093	1.000	1.05980	1.000	1.035	237,031	237,000
(5)	라	150,375	1.000	1.01253	1.000	1.000	152,259	152,000
(6)	라	150,375	1.000	1.01253	1.000	1.142	173,880	174,000

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 (1)	992	255,000	252,960,000	-
	기호 (2)	819	237,000	194,103,000	-
	기호 (5)	219	152,000	33,288,000	-
	기호 (6)	1,506	174,000	262,044,000	-
	합계	3,536		742,395,000	

VI. 합리성 검토 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	734,636,000원	742,395,000원	-

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지 가격 결정	734,636,000원
----------	---------------------

Ⅶ. 건물가격 산출

1. 평가방법

대상물건의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상 및 관리상태, 유용성 등을 고려하여 기준시점에 있어서의 대상물건을 일반적으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정한 '제조달원가'에 '감가수정'을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 '원가법'을 적용하여 평가하였습니다.

2. 제조달원가 결정

◆ 표준 신축단가

건물 감정평가를 전문적으로 수행하는데 참고하기 위하여 '건축물 제조달원가 (2023 한국부동산연구원)' 중 '일반주택 및 일반창고' 등을 참고하였습니다.

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
(3)	05- 04- 06- 10	일반주택	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널/4.5m	3	661,000	35 (30~ 40)
	05- 04- 06- 10	일반주택	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널/4.5m	4	616,000	35 (30~ 40)
(4)	01- 01- 02- 09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	45 (40~ 50)
	01- 01- 02- 09	일반주택	벽돌조 평지붕	4	1,208,000	45 (40~ 50)

◆ 부대설비 보정단가

설비	설비내역	보정단가
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
위생설비	기본적인 위생 및 급배수 설비	
기타설비	기타설비 등	

◆ 재조달원가의 결정(표준 신축단가 + 보정단가)

대상물건의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비, 상기 표준 신축단가와 대상건물의 특성 등 제반 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)
(3)	버섯재배사	242	242	600,000
(4)	주택	99.74	99.74	1,200,000

※ 재조달원가 결정시 '표준 신축단가' 자료 발표일의 시점차이에 따른 부분은 생산자물가지수 등을 고려하여 이를 반영하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정방법에는 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 평가하였습니다.

기호	사용승인일	경과연수		내용연수	잔존가치율	비고
		실제	유효			
(3)	1997.08.12.	27	27	35	8/35	-
(4)	1993.12.20.	30	30	45	15/45	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/내용연수

4. 건물단가 결정

기호	용도	제조달원가	잔존가치율(%)	산정단가	결정단가
(3)	버섯재배사	600,000	8/35	137,142	137,000
(4)	주택	1,200,000	15/45	400,000	400,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/내용연수

5. 건물의 감정평가액 결정

기호	구조 (용도)	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	단가(원)	평가금액(원)
(3)	철골조 철판지붕 식물관련시설 단층 버섯재배사	242	242	137,000	33,154,000
(4)	조적조 슬래브지붕 단층 주택	99.74	99.74	400,000	39,896,000
합 계		341.74	341.74	-	73,050,000

VIII. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정 등이 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 각각의 산출에 따른 합계액으로 결정하였습니다.

토지건물감정평가명세표

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 천안시 동남구 북면 운용리	401-1	대	계획관리지역	992	992	253,000	250,976,000	
(2)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-3	답	계획관리지역	819	819	236,000	193,284,000	
(3)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 북면 위례성로 1183	401-1, 401-3 위 지상	식물 관련시설	철골조 철판지붕 단층	242	242	137,000	33,154,000	600,000 × (8/35) 실제 '401-3' 지상 소재
(4)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 북면 위례성로 1183	401-1, 401-16 위 지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	99.74	99.74	400,000	39,896,000	1,200,000 × (15/45) 실제 '401-1' 지상 소재

토지건물감정평가명세표

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	
(5)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-7	답	계획관리지역	219	219	150,000	32,850,000	
(6)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-14	답	계획관리지역	1,506	1,506	171,000	257,526,000	
합 계								₩807,686,000.-	
				이	하	여	백		

(제시외 건물)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)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-3 위 지상	비닐 하우스	철파이프조	(38.5)	38.5	15,000	577,500	관찰감가
(ㄴ)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-1, 401-3, 401-7 위 지상	비닐 하우스	철파이프조	(105)	105	15,000	1,575,000	관찰감가
(ㄷ)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-14 위 지상	비닐 하우스	철파이프조	(45)	45	10,000	450,000	관찰감가
(ㄹ)	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리	401-1 기호(4) 2층소재	비닐 하우스	철파이프조	(50)	50	10,000	500,000	관찰감가
합 계								₩3,102,500.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건 기호(1,2,5,6)는 충청남도 천안시 동남구 북면 운용리 소재 '제2운용교' 북동측 인근에 위치하고 주위는 전, 답, 농경지, 농가주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건 기호(1) 인근 및 기호(2,5,6)까지 차량 접근 가능하고, 인근 간선도로 및 버스정류장과의 거리 등으로 보아 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형의 평지로서, '주거용 건부지 등'으로 이용중입니다.

기호(2): 부정형의 평지로서, '버섯재배사 건부지 등'으로 이용중입니다.

기호(5): 부정형의 평지로서, '전'으로 이용중입니다.

기호(6): 부정형의 평지로서, '전(휴경지)'으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(2,5,6): 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(북면15(관리형))

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

기호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(북면15(관리형)),

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

중로3류(폭 12m~15m)(중로3-215)(저축)

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

기호(5): 계획관리지역, 성장관리계획구역(북면15(관리형))

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

기호(6): 계획관리지역, 성장관리계획구역(북면15(관리형)),

중로3류(폭 12m~15m)(중로3-215)(저축)

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>

(6) 제시목록 외의 물건

*대상물건 기호(1,2,5,6) 지상 및 기호(4) 옥상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외 ‘철파이프조 비닐하우스’ 기호 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ),(ㄹ)이 소재하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타: 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3): 철골조 철판지붕 식물관련시설 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1997.8.12)

외 벽 : 판넬잇기 등 마감.

내 벽 : 판넬잇기 등 마감.

바 닥 : 콘트리트 등 마감.

창 호 : 샤시창호 마감입니다.

기호(4): 조적조 슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1993.12.20)

외 벽 : 벽돌쌓기 등 마감.

내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.

바 닥 : 장판지 깔기 및 일부 타일 등 마감.

창 호 : 샤시창호 마감입니다.

(2) 이용상태

기호(3): '버섯재배사'로 이용중입니다.

기호(4): '주택'으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(4): 기본적인 위생 및 급배수설비 및 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

없습니다.

(5) 공부와의 차이

*대상물건 기호(3) 공부상 "충청남도 천안시 동남구 복면 운용리 401-1, 401-3 " 지상 소재이나, 실제 '동소 401-3'지상에 소재함.

**대상물건 기호(4) 공부상 "충청남도 천안시 동남구 복면 운용리 401-1, 401-16 지상" 소재이나, 실제 '동소 401-1'지상에 소재함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

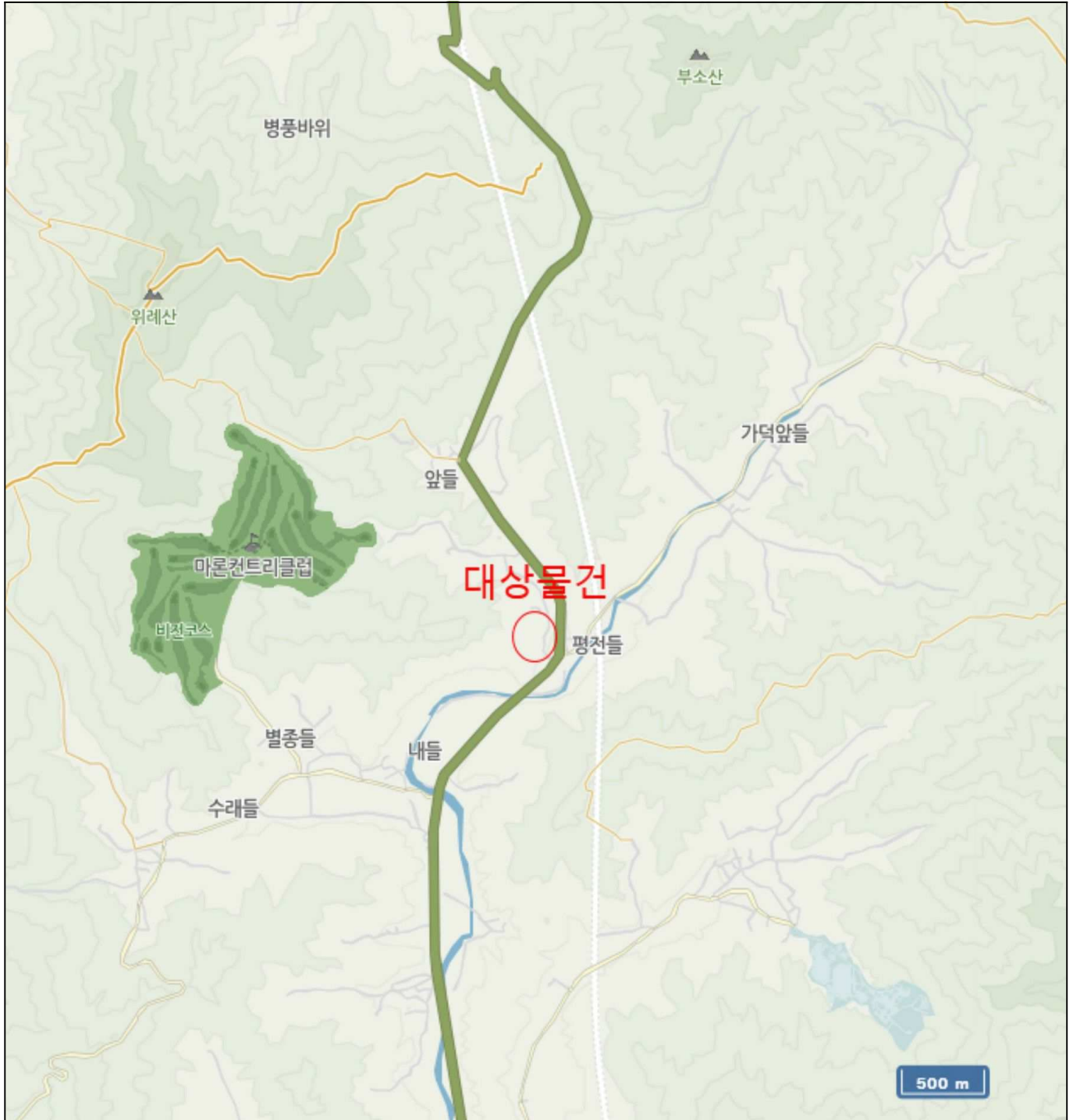
기타: 없습니다.

광역위치도



소재지

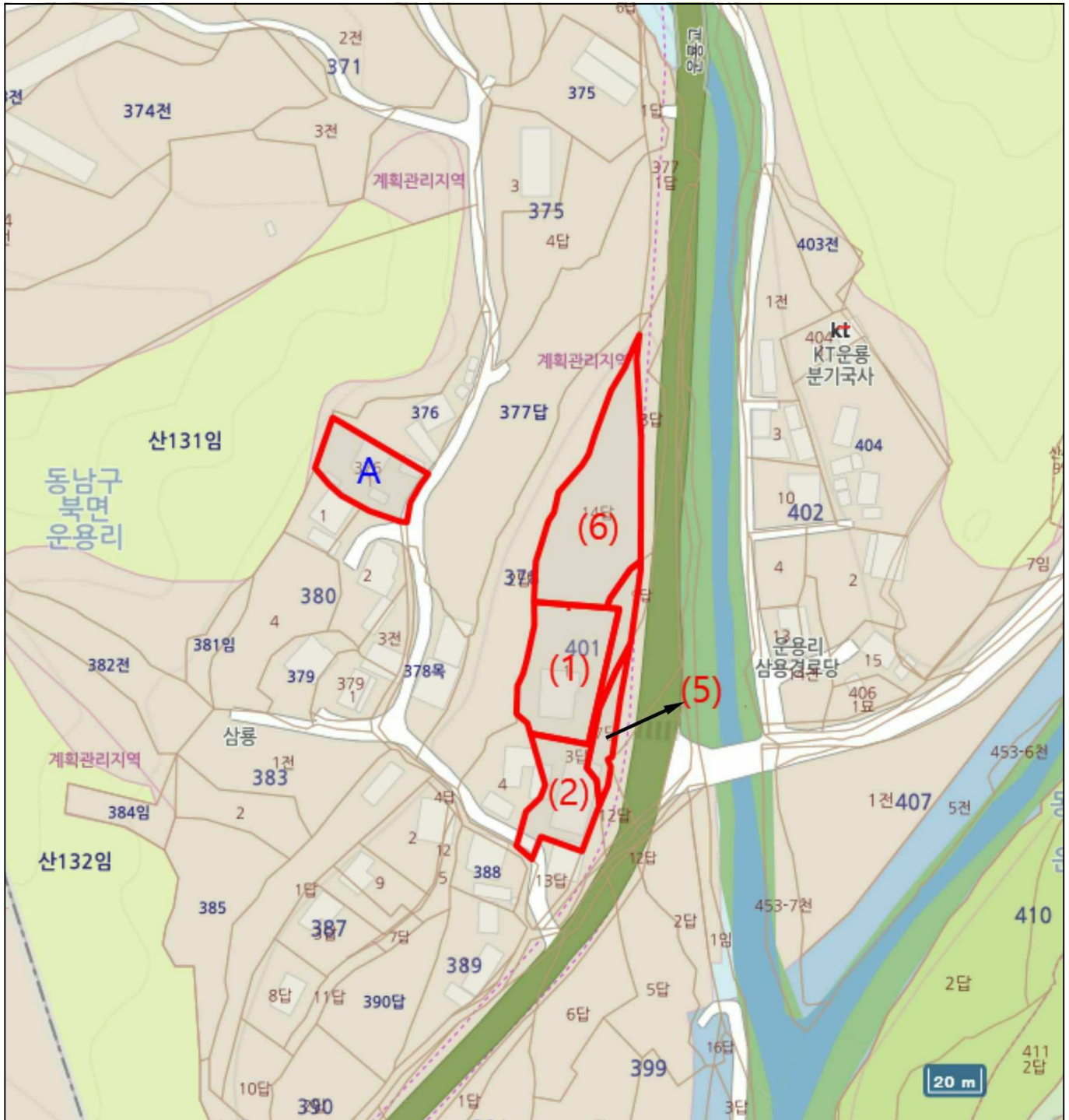
충청남도 천안시 동남구 북면 운용리 401-1외



위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 북면 운용리 401-1외 (1,2,5,6):대상물건, A,B:비교표준지
------------	---

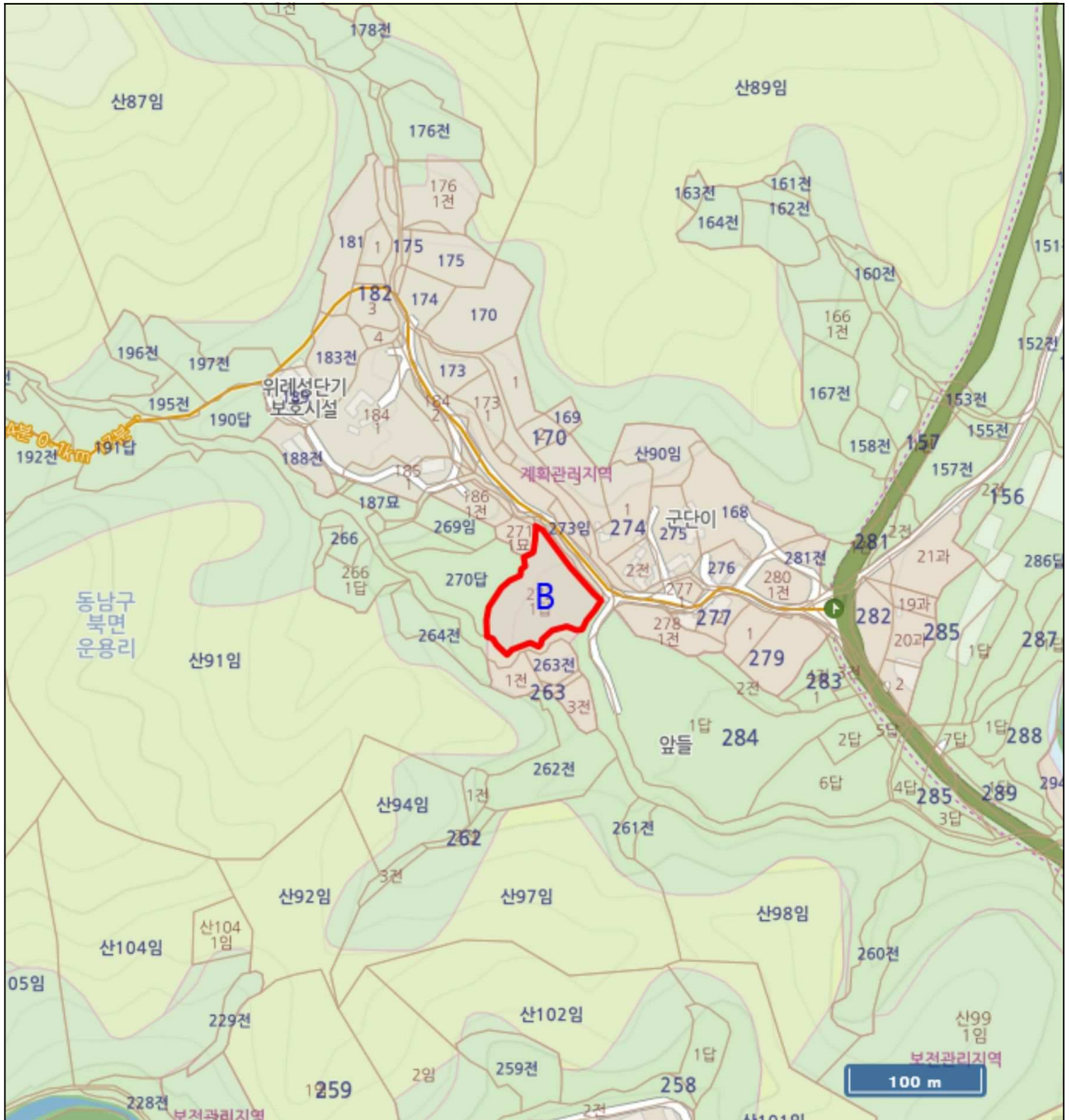


위치도

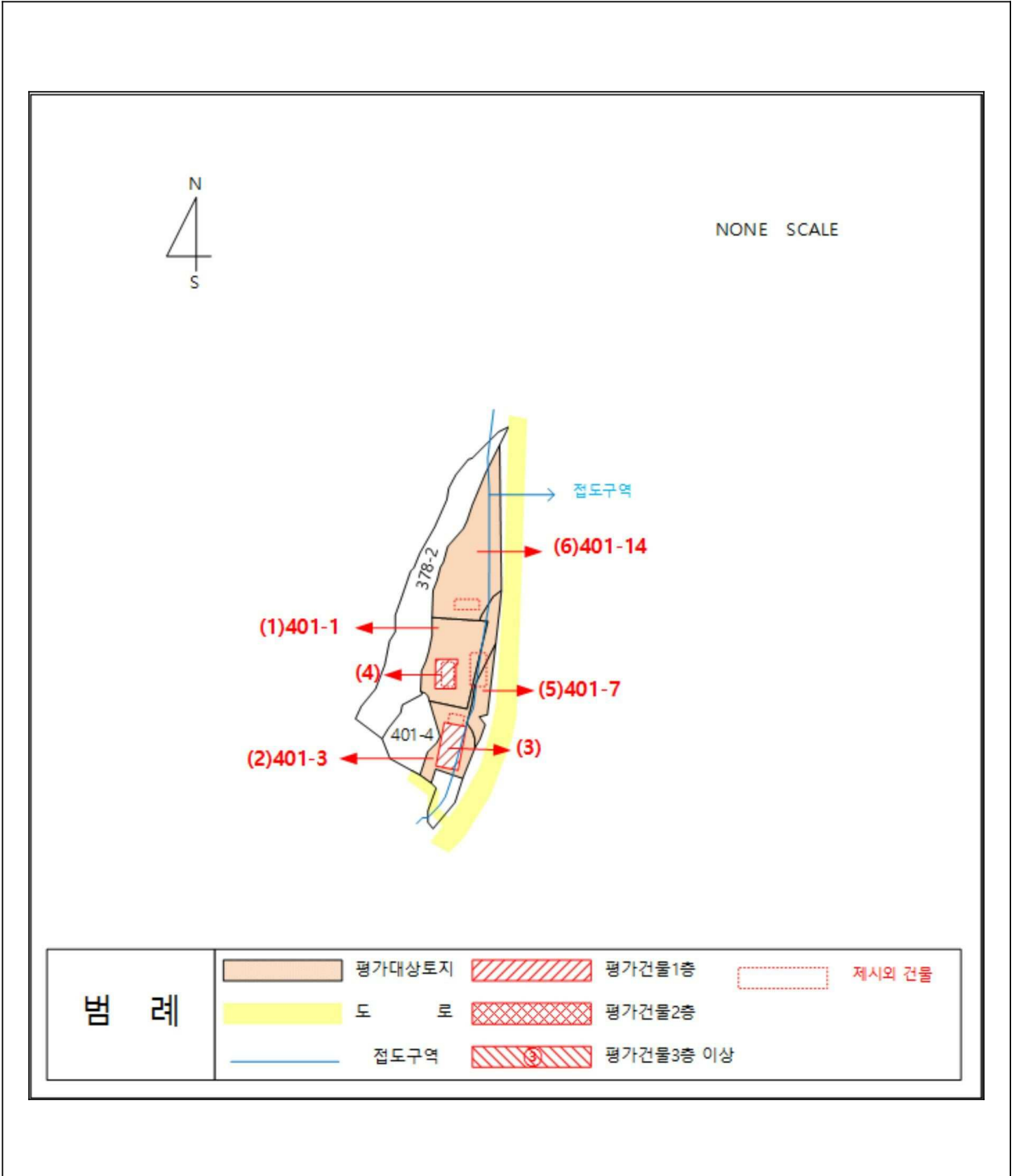


소재지

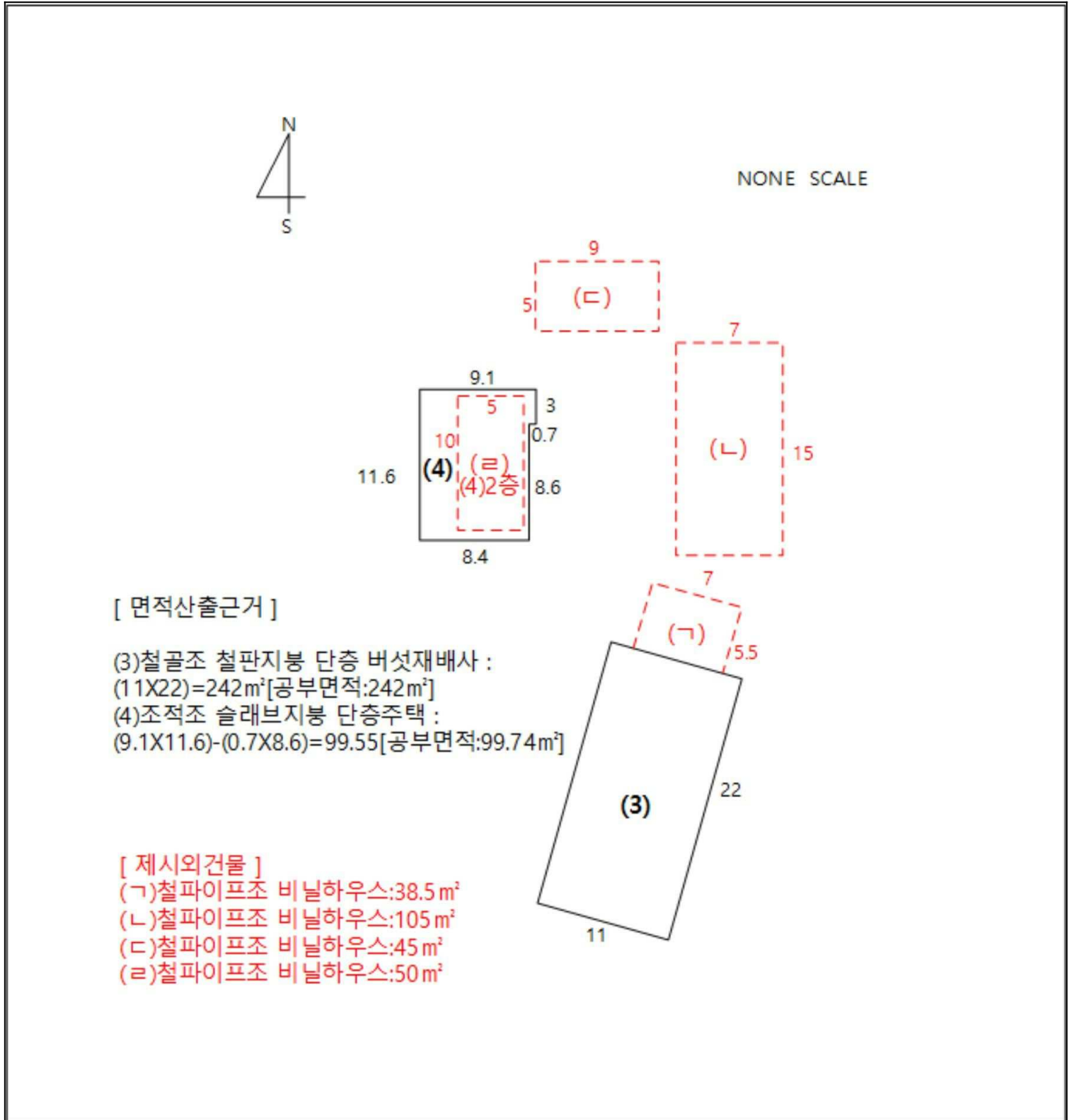
충청남도 천안시 동남구 복면 운용리 401-1외
(1,2,5,6):대상물건, A,B:비교표준지

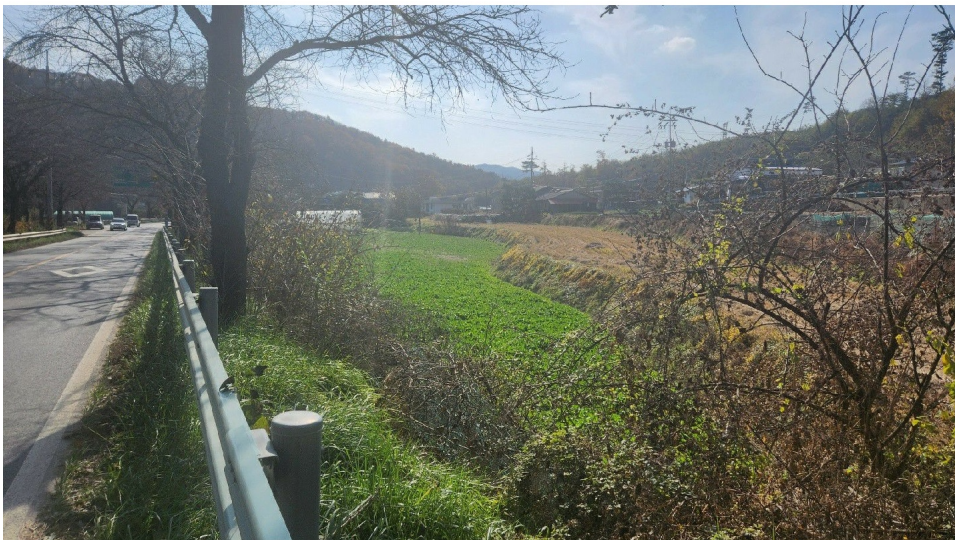


지적 및 건물개황도



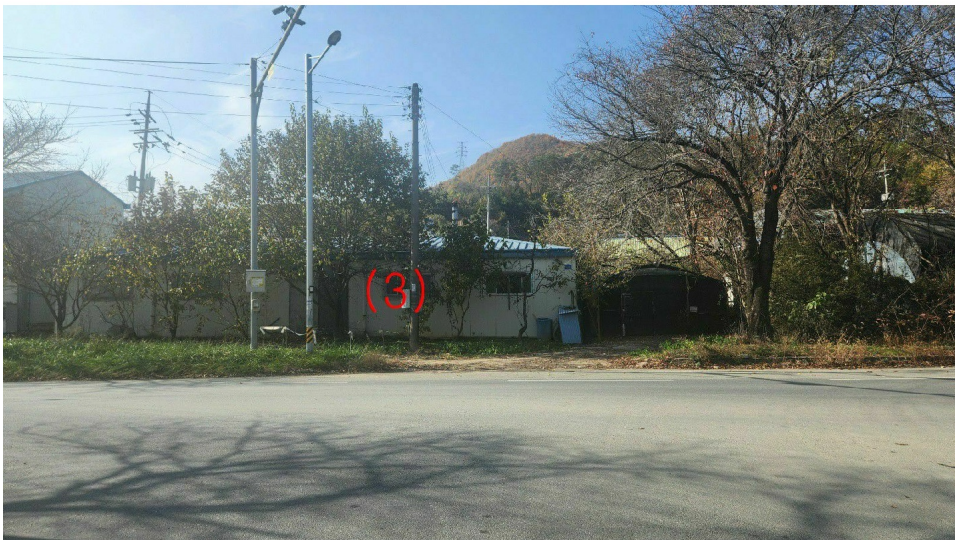
지적 및 건물개황도







(1), (5)



(2), (3)



(4)



(6)



()



()



()



()