

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박영배 소유물건(2025타경11861)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
최양현

감정평가서번호: YH-2506-08

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.

유화감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박아리

감정평가액	이억사천팔십사만일천칠백삼십오원정 (₩240,841,735.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박영배 (2025타경11861)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.19	2025.06.18 ~ 2025.06.19	2025.07.01	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,036.8	토지	1,036.8	-	236,385,000
	건물	22.695	건물	22.695	-	1,656,735
	건물	7.56	건물	7.56	-	평가외
	제시외건물	62	제시외건물	62	-	2,800,000
합계						₩240,841,735

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 소재 "모전1리경로당" 북측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서 대전지방법원 천안지원 의뢰 "경매" 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

(1) 건물

기호	소재지	층수 및 용도		구조	연면적 (m ²)	사용승인일자	비고
1	충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 197-2	단층	주택	시멘블록조 기와 및 함석지붕	22.695	1983.2.28	45.39*1/2
		단층	창고		7.56		15.12*1/2

(2) 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	개별공시지가	비고
2	충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 197-6	전	663.8	전	계획관리지역	139,500/m ² (2025.01)	1,327.6*1/2
3	충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 197-2	대	373	단독	계획관리지역	77,100/m ² (2025.01)	746*1/2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실시기간

(1) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.06.18 ~ 2025.06.19.에 조사 및 현장 방문하여 실지조사 하였음.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.19 을 기준시점으로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 평가목적에 고려하여 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 대상토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계 확인은 필요시 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등을 요할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 기호(1) 건물과 기호(2,3) 토지는 공유지분 건물 및 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며 소유지분비율에 의하여 면적사정 하였음.
- 기호(2,3) 지상 위 수목등은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 수목등을 일괄하여 평가하였으니

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경매진행시 참고바람.

- 기호(3) 토지의 일부는 "도로"로 사용되고 있으며 "도로"로 인한 이용상황등을 고려하여 평가하였으니 경매진행시 참고바람.
- 기호(1) 지상 위 창고 (공부상 면적 15.12m²)는 현장조사결과 소재불명으로 평가외 하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용기준

본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

2. 감정평가의 3방식

- 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3. 감정평가의 관련 규정

- 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 감정평가에 관한 규칙 제7조에서는 개별물건기준 원칙 등을, 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 감정평가에 관한 규칙 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 감정평가방법의 적용

(1) 토지의 평가방법

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서 “제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다.” 고 규정하였고, 토지의 경우에는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 공시지가기준법을 주된 방법으로 규정하였음.
- 이에 공시지가기준법을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가 전례 등을 고려한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(2) 건물의 평가방법

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 관리상태, 용도, 현상 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적당하다 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

(1) 비교표준지의 선정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일2025.1.1.)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	성거읍 모전리 250	2,603.2	전	전	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	89,300	기호 (2)
B	성거읍 모전리 216-2	651.6	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	153,000	기호 (3)

(2) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 서북구 (25.01.01~25.06.19)	계획관리지역	1.00898	2025.01.01~2025.05.31 : 0.791 직전월 : 2025.05.01~2025.05.31 : 0.173 2025.06.01~2025.06.19 : (직전월 유추적용) (1+0.00791)×(1+0.00173×19/31) ≒ 1.00898 (0.898% 상승)

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교

· 기호(2) "전" 기준

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	열세	0.95	접근도로의 구조등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	보통	보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 기호(3) "대" 기준

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭,보도	보통	열세	0.98	접근도로의 구조등에서 열세함.
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도,전기,도시가스,정 보통신기반시설 등)					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무					
	특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	열세	0.95	일부 "도로"로 이용중인 이용상황등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위,고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등					
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	보통	보통	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등의 취지에 따라 본건 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

나. 인근 감정평가사례

(출처 : 감정평가사협회 정보 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(원/m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	기준시점	평가목적
㉠	오색당리 1**-54	답	169.96	계획관리	147,000	2022.04.14	경매평가
㉡	모전리 6*-8	전	381.5	계획관리	197,000	2023.06.23	시가참고
㉢	모전리 6*-*0	전	1,078	계획관리	183,000	2023.08.27	매입,매각
㉣	모전리 1**-43	대	59.4	계획관리	279,000	2021.07.15	매입,매도,교환
㉤	모전리 2**	대	4,090	계획관리 지역	377,000	2024.04.23	담보평가

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	㉢
B	㉣

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 당해 사례에 전문가가 실시한 감정평가사례로서 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단함. 이에 따라 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

③ 시점수정

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 서북구 (23.08.27~25.06.19)	계획관리	1.04639	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.165 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.239 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.248 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.216 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.229 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.720 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.791 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.173 $(1 + 0.00165 * 5/31) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.02720) * (1 + 0.00791) * (1 + 0.00173 * 19/31) \approx 1.04639$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 서북구 (21.07.15~25.06.19)	계획관리	1.13279	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.405 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.360 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.387 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.388 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.440 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.324 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.554 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 3.336 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.720 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.791 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.173 $(1 + 0.00405 * 17/31) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00387) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00440) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.03554) * (1 + 0.03336) * (1 + 0.02720) * (1 + 0.00791) * (1 + 0.00173 * 19/31)$ ≈ 1.13279

④ 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

⑤ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(A) /사례(㉔)	0.98	1.00	1.00	0.9	1.00	1.00	0.882
표준지(A)는 사례(㉔) 대비 접근도로의 상태등에서 열세하며 형상등에 의한 획지조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(B) /사례(㉔)	1.13	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.187
표준지(B)는 사례(㉔) 대비 가로의 구조등에 의한 가로조건에서 우세하며 형상등에 의한 획지조건에서 우세함.							

㉔ 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지 기준 산정방식)

<p>평가선례 또는 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교</p> <p>비교표준지 공시지가 × 시점수정</p>
--

㉕ 보정치 산정

구분 (표준지 A)	단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/m ²)
평가사례기준 비교표준지 단가(㉕)	183,000	1.00	1.04639	1.00	0.882	168,894
기준시점 비교표준지 단가(㉖)	89,300	-	1.00898	-	-	90,102
그 밖의 요인 보정치 (㉕ / ㉖)		1.87				

구분 (표준지 B)	단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/m ²)
평가사례기준 비교표준지 단가(㉕)	279,000	1.00	1.13279	1.00	1.187	375,149
기준시점 비교표준지 단가(㉖)	153,000	-	1.00898	-	-	154,374
그 밖의 요인 보정치 (㉕ / ㉖)		2.43				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	성거읍 모전리 250	89,300	1.87	계획관리
표준지 (B)	성거읍 모전리 216-2	153,000	2.43	계획관리

(6) 공시지가기준법에 의한 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
(2)	A	89,300	1.00898	1.00	0.950	1.87	160,066	160,000	-
(3)	B	153,000	1.00898	1.00	0.931	2.43	349,245	349,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

(1) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	거래일자
㉠	모전리 2**	전	1,997	계획관리	163,324	2023.08.19
㉡	모전리 2**-2	전	1,078	계획관리	141,929	2023.11.18
㉢	모전리 2**	과수원	363.8	계획관리	151,181	2024.01.15
㉣	모전리 6*-*0	대	330	계획관리	454,545	2022.06.21
㉤	모전리 2**-4	대	331	계획관리	406,950	2024.07.02
		사레건물 (벽돌조 1979) 토지배분단가: {140,000,000-(1,000,000*3/45*70.66)}/331				

나. 비교사례의 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 거래사례로 선정함.

대상토지	선정사례
본건 기호(2)	사례(㉡)
본건 기호(3)	사례(㉢)

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 당해 거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단함. 이에 따라 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 서북구 (23.11.18~25.06.19)	계획관리지역	1.03977	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.216 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.229 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.720 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.791 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.173 $(1 + 0.00216 * 13/30) * (1 + 0.00229)$ $* (1 + 0.02720) * (1 + 0.00791) * (1 + 0.00173 * 19/31) \approx 1.03977$
충청남도 천안시 서북구 (24.07.02~25.06.19)	계획관리지역	1.02185	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.087 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.197 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.318 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.155 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.261 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.254 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.791 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.173 $(1 + 0.00087 * 30/31) * (1 + 0.00197)$ $* (1 + 0.00318) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00261)$ $* (1 + 0.00254) * (1 + 0.00791) * (1 + 0.00173 * 19/31)$ ≈ 1.02185

마. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호 (2) /사례(㉠)	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.130
본건 기호(2)토지는 사례(㉠) 대비 인근토지이용상황등에 의한 환경조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호 (3) /사례(㉔)	0.93	1.00	0.97	0.95	1.00	1.00	0.857
본건 기호(3)토지는 사례(㉔) 대비 가로의 구조등에 의한 가로조건에서 열세하며 인근환경등에 의한 환경조건에서 열세하며 일부 도로로 인한 이용상황등에 의한 획지조건에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
2	141,929	1.00	1.03977	1.00	1.130	166,758	167,000	-
3	406,950	1.00	1.02185	1.00	0.857	356,376	356,000	-

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가	거래사례비교법 시산단가	결정단가	용도지역	비고
2	160,000	167,000	160,000	계획관리	공시지가 기준법 시산단가
3	349,000	356,000	349,000	계획관리	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 신축단가

(감정평가사협회, 한국부동산원 건축물신축단가참고)

분류	분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
단독주택	1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	903,000	40(35~ 45)
단독주택	1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,088,000	40(35~ 45)
단독주택	1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40(35~ 45)

2. 재조달원가의 결정

본건 건물의 구비된 부대설비내역을 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

기호	층	재조달원가(원/m ²)	내용년수	비고
1	1	1,100,000	45	-

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	층	재조달원가(원/m ²)	잔존내용년수	내용년수	산정단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)	비고
1	1	1,100,000	3	45	73,333	73,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 평가사례 및 거래사례, 인근부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 가격형성요인, 장래동향 등을 종합 검토하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

◎ 토지

기호	지목	면적(m ²)	적용단가	감정평가액(원)	비고
2	전	663.8	160,000	106,208,000	-
3	대	373	349,000	130,177,000	-
토지 감정평가액 합계				236,385,000	

◎ 건물

기호	층	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액	비고
1	1	22.695	73,000	1,656,735	-
건물 감정평가액 합계				1,656,735	

◎ 제시외 건물

구분	감정평가액(원)	비고
제시외 건물	2,800,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1,036.8	236,385,000	-
건물	22.695	1,656,735	-
제시외건물	62	2,800,000	-
감정평가액(합계)		240,841,735	

* 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

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 천안시 서북구 성거읍 모전리 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전2길 37-13	197-2 위 지상	주택 및 창고	시멘블록조 기와 및 함석지붕 단층 창고	1	7.56	-	평가외	소재불명
					15.12x- 2				
2	충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리	197-6	전	계획관리지역	1	663.8	160,000	106,208,000	박영배지분 전부 제시외건물 로 인해 제한 받는 단가 112,000원/㎡
					1,327.6x- 2				
3	동소	197-2	대	계획관리지역	1	373	349,000	130,177,000	박영배지분 전부 제시외건물 로 인해 제한 받는 단가 244,300원/㎡
					746x- 2				
ㄱ	<제시외 충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리	건물 197-2 위 지상	등> 현관	새시조 판넬지붕	1 (8)x- 2	4	-	200,000	관찰감가 박영배지분 전부
ㄴ	동소	197-2 위 지상	가추	파이프조 판넬지붕	1 (35)x- 2	17.5	-	875,000	관찰감가 박영배지분 전부

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	
ㄷ	동소	197-2 위 지상	주택	블럭조 슬래브지붕	1 (35)x- 2	17.5	-	875,000	관찰감가 박영배지분 전부
ㄹ	동소	197-2 위 지상	변소	블럭조 슬래브지붕	1 (6)x- 2	3	-	150,000	관찰감가 박영배지분 전부
ㅁ	동소	197-2 위 지상	창고등	파이프조 천막지붕	1 (35)x- 2	17.5	-	600,000	관찰감가 박영배지분 전부
ㅂ	동소	197-6 위 지상		파이프조	1 (5)x- 2	2.5	-	100,000	관찰감가 박영배지분 전부
합 계								₩240,841,735.-	
				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

본건은 충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 소재 "모전1리경로당" 북측 인근에 위치하며 주위는 주택 및 농지, 공장등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (2)

부정형토지로 "휴경지" 임.

기호(3)

부정형토지로 "주택의 건부지" 및 일부 "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 약 3미터의 도로에 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2,3)

계획관리지역 , 성장관리계획구역(성거읍7(일반형))

가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상위 제시외 건물이 소재하며 건물개황도를 참고할것.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

시멘블록조 기와 및 함석지붕 단층건물로 (사용승인일: 1983.2.28)

외벽:시멘트몰탈위 페인트마감등

내벽:벽지 및 타일마감등

창호:샷시창호등

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물개황도를 참고할 것.

(5) 공부와의 차이

기호(1) 지상 위 시멘블럭 창고는 소재불명으로 평가외하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

광역위치도



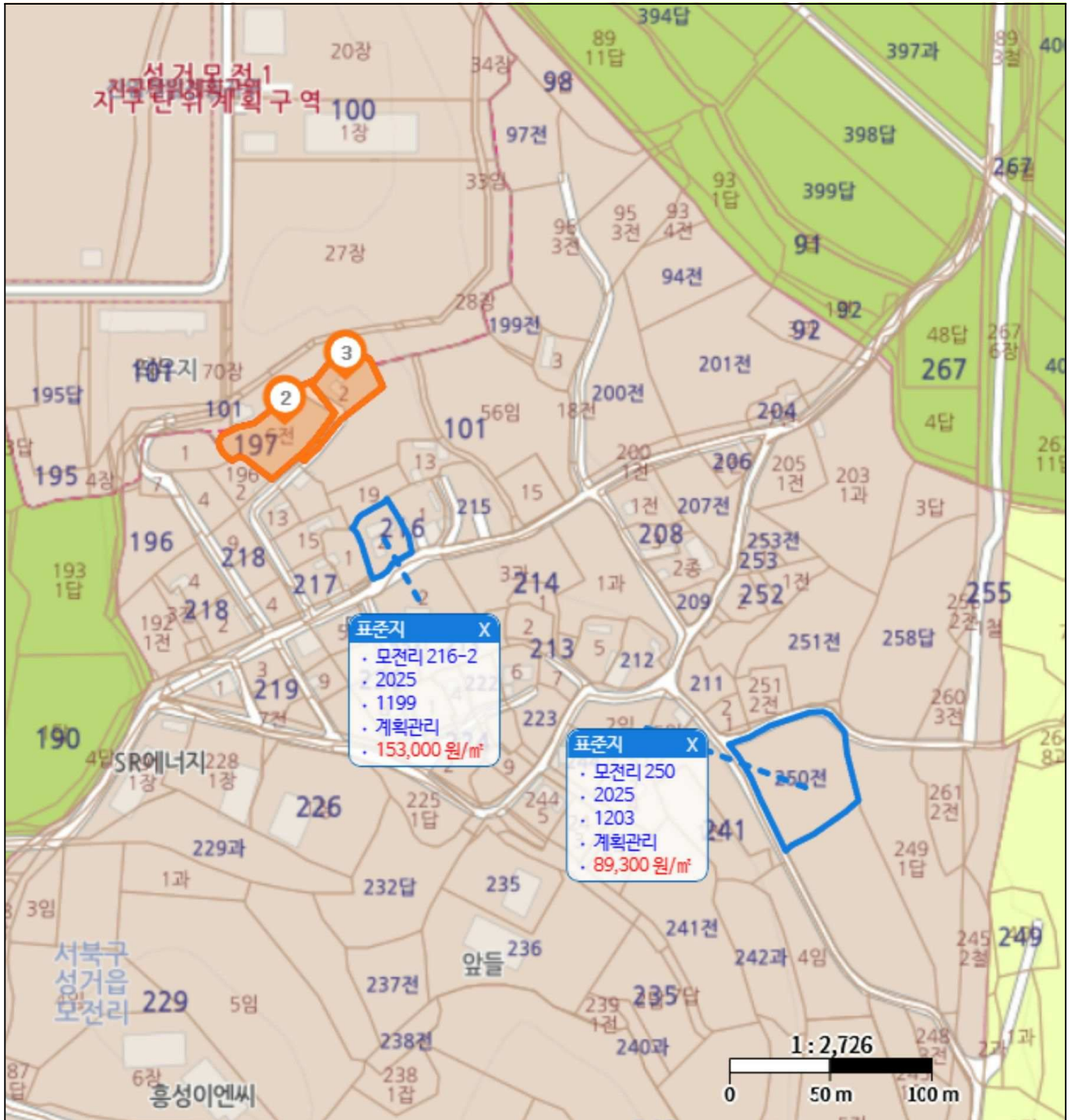
소재지	충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 197-2 외
-----	------------------------------



위치도



소재지 충청남도 천안시 서북구 성거읍 모전리 197-2 외



지 적 도



건물개황도

<건물개황도>





(1), (2), (3)



(2)



(2)



(1)



()



()



(=)

()



(=)

()



()



()