

감정평가서

건명	김훈경 소유물건(2025타경 12106)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	A-2507-14

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이안감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
신정호

(인)

감정평가액	오억삼천사백일십육만삼천오백사십팔원정 (₩534,163,548.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김훈경 (2025타경12106)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.01	2025.07.28 ~ 2025.08.01
		작성일	2025.08.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,674	토지	1,674	291,000	487,134,000
건물	904.2	건물	768.32	-	47,029,548	
	이	하	여	백		
합계						₩534,163,548

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 수신면 장산리 소재 '천안상록CC' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 『김훈겸 소유물(2025타경12106)』에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황

소재지	충청남도 천안시 동남구 수신면 신흥리 143-8						
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
	1	143-8	잡종지	1,674.00	축사부지 및 일부 현황도로	계획관리	74,200
건물	기호	구조	용도		연면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)	
	2-1	블럭조/스레트	축사		177.4 (실측사정면적)	1993.07.30	
	2-2	블럭조/스레트	관리사		79.12	1993.07.30	
	2-3	파이프/스레트	툽밥우사		226.80	1997.05.30	
	2-4	파이프/스레트	축사		285.00	1997.05.30	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 08월 01일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 07월 28일 ~ 2025년 08월 01일 이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.

나. 본건 기호(2-1) 건물은 감정인의 개략적인 실측에 의하면 공부면적(313.28㎡)과 현황 실측면적(177.4㎡)이 상이하여, 현황 실측면적(177.4㎡)으로 면적사정후 평가하였으니, 필요시 정확한 건물경계측량 등을 통한 재확인을 요함.

다. 감정인의 개략적인 실측에 의하면 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"에서와 같이 본건 토지의 서측 일부가 현황 "도로"로 판단되며, 본건 건물 중 일부는 지적경계부근에 근접하여 소재하여 인접필지를 침범할 가능성이 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바라며, 필요시 정확한 지적경계측량 등을 통한 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (4) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물의 평가

(가) 주된 방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

(나) 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(다) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 토지

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 비교표준지 공시지가의 선정

1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

2) 비교표준지 공시지가의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」등에 의거 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 <2025. 01. 01.> 기준 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지공시지가 아래와 같이 선정하였음.

<충청남도 천안시 동남구>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	수신면 신평리 142-2	전	2,374.0	답	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	68,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시점수정

1) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치율 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

【 충청남도 천안시 동남구 】

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.08.01	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.08.01) (계획관리)
		2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.953
		2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.166
		$(1 + 0.00953) * (1 + 0.00166 * 32/30) \approx 1.01132$

- 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 시점수정치 결정

지가변동률 외의 시점수정시 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 지역의 광역성 및 품목의 다양성 등을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

(다) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지 공시지가의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

▶ 농경지대

접근조건	농로의 상태, 취락과의 접근성
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적을 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

2) 개별요인 비교치

대상토지 기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율 계
1	A	-	1.00	1.00	1.15	1.10	1.00	1.265
평가대상 토지는 비교표준지 대비 전체적인 토지 이용상황 및 행정상 규제정도 등에서 개별요인 우세함.								

(마) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례(평가선례, 거래사례)와 비교표준지공시지가 간의 가격 격차율을 산정하고 인근 지가수준 등을 고려하여 당해 비교표준지공시지가와 인근 유사토지의 시세수준과의 가격격차를 보정하기 위한 아래와 같은 산식으로 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교평가(매매)사례 기준 가격 [선례단가 x 시점수정치 x 지역요인비교 x 개별요인비교]}}{\text{비교표준지공시지가 기준 가격 [공시지가 x 시점수정치]}}$$

3) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가수준(원/㎡)
평가대상토지 인근지역 유사토지	250,000 ~ 350,000

4) 인근지역 감정평가선례

< 충청남도 천안시 동남구 >

기호	구 분	소재지	지목	용도지역	단 가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	시가참고	신평리 1**.*	전	계획관리	200,000	2024.02.27	
나	담보	신평리 1**.*	잡	계획관리	277,000	2022.11.10	
다	담보	신평리 1**.*	전	계획관리	261,000	2022.11.10	
라	가사소송	신평리 1**.*	대	계획관리	213,000	2023.09.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호 < 가 >를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산출

▶ 비교표준지 공시지가(A) / 비교사례 기호(가)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(가)	200,000	1.02717	1.000	1.120	230,086	3.33106
비교표준지(A)	68,300	1.01132	-	-	69,073	

선정사유: 비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.

시점수정: 충청남도 천안시 동남구 (24.02.27~25.08.01) (계획관리)

2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.131
 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.120
 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.089
 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.085
 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.267
 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.124
 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.242
 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.149
 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142
 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.163
 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.162
 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.953
 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.166

$$(1 + 0.00131 * 3/29) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00953) * (1 + 0.00166 * 32/30) \approx 1.02717$$

지역요인 비교: 비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함. (1.000)

개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120

비교표준지는 선례 대비 농로의 상태 등에서 개별요인 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였음.

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 공시지가 기호	그 밖의 요인 결정 보정치
A	3.33

(바) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	68,300	1.01132	1.000	1.265	3.33	290,967	291,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

< 충청남도 천안시 동남구 >

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
a	수신면 신평리 1**	전	868	계획관리	209,348,000	241,184	2022.11.04
b	수신면 신평리 4*~*	전	438	계획관리	122,291,000	279,203	2022.10.11

2) 사례 선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < a > 을 비교사례로 선정하였음.

(나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

▶ 평가대상토지 기호(1) / 비교사례 기호(a)

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
계획관리	2022.11.04 ~ 2025.08.01	충청남도 천안시 동남구 (22.11.04~25.08.01) (계획관리)
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.170 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.170 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.306 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.766 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.953 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.166 $(1 + 0.00170 * 27/30) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.01306) * (1 + 0.01766) * (1 + 0.00953) * (1 + 0.00166 * 32/30)$ ≈ 1.04599

- 2025년 7월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 직전월 자가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

(마) 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율 계
1	a	-	1.00	1.00	1.07	1.10	1.00	1.177
본건은 사례 대비 전체적인 토지 이용상황 및 행정상 규제정도 등에서 개별요인 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	241,184	1.000	1.04599	1.000	1.177	296,928	297,000

(3) 시산가액 조정 관련 사항

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

평가대상 토지기호	주된 방법(공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법(거래사례 비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/㎡)
1	291,000	297,000	291,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

(1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

(가) 재조달원가 산정

재조달원가는 건물의 직접공사비와 한국부동산연구원 발행 『건축물재조달원가자료집(2024년 01월 기준)』을 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 건물신축 표준단가

[한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가자료집, 기준일: 2024.01, 단위: 원/m²]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
18-01-06-10	축사(육우사)	철골조(pipe)/철골지붕틀/샌드위치패널	3	572,000	25 (20~30)
18-01-06-10	축사(육계사)	철골조(pipe)/철골지붕틀/샌드위치패널	3	650,000	25 (20~30)
5-04-04-02	일반창고	블록조/철골지붕틀(층고4.5m) /소골스레이트	5	571,000	40 (35~45)
5-04-04-03	일반창고	블록조/철골지붕틀(층고4.5m) /대골스레이트	4	642,000	40 (35~45)

2) 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수	소방 설비	승강기 설비	전력 설비	발전 설비	합계(원/m ²)
본건 건물	표준단가에 포함평가						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

구 분		본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용률(%)	적용 재조달원가 (원/㎡)
기호(2-1)	1층	650,000	-	100%	650,000
기호(2-2)	1층	950,000	-	100%	950,000
기호(2-3)	1층	600,000	-	100%	600,000
기호(2-4)	1층	600,000	-	100%	600,000

(나) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

기호	층	사용승인일 (증축일자)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율	결정단가 (원/㎡)
2-1	1층	1993.07.30	650,000	35	-	3	3/35	55,700
2-2	1층	1993.07.30	950,000	35	-	3	3/35	81,400
2-3	1층	1997.05.30	600,000	30	-	3	3/30	60,000
2-4	1층	1997.05.30	600,000	30	-	3	3/30	60,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수이며, 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 건물의 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(2-1)	1층	177.40	55,700	9,881,180
기호(2-2)	1층	79.12	81,400	6,440,368
기호(2-3)	1층	226.80	60,000	13,608,000
기호(2-4)	1층	285.00	60,000	17,100,000
합 계		768.32		47,029,548

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(3) 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비 고
토 지	1,674.00	291,000	487,134,000	기호(1)
건 물	768.32	-	47,029,548	기호(2-1)~(2-4)
감정평가액(합계)		-	534,163,548	

2. 결정의견

본건은 충청남도 천안시 동남구 수신면 장산리 소재 '천안상록CC' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

총 감정평가액

₩ 534,163,548

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 동남구 수신면 신평리	143-8	잡종지	계획관리지역	1,674	1,674	291,000	487,134,000	일부 현황"도로"
	동소 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 수신면 신평2길 29-26	위지상	축사 및 관리사	파이프조 및 블럭조 스레이트지붕 단층					
2-1	"	"	축사	1층	313.28	177.4	55,700	9,881,180	실측사정 650,000 x 3/35
2-2	"	"	관리사	1층	79.12	79.12	81,400	6,440,368	950,000 x 3/35
2-3	"	"	툽밥우사	1층	226.8	226.8	60,000	13,608,000	600,000 x 3/30
2-4	"	"	축사	1층	285	285	60,000	17,100,000	600,000 x 3/30
합 계								₩534,163,548.-	
				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 천안시 동남구 수신면 장산리 소재 '천안상록CC' 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택, 임야 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 부정형의 토지로서 조사일 현재 축사 및 관리사 등의 건부지로 이용중이며, 감정인의 개략적인 실측에 의하면 토지중 서측 일부는 현황"도로"로 판단됨.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 서측으로 현황 농로를 이용중이며, 제반 도로상태는 불량한 편임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서 상 도시지역, 계획관리지역, 성장관리계획구역(성남면8(일반형)) 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터 1000m 이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

감정인의 개략적인 실측에 의하면 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"에서와 같이 본건 토지의 서측 일부가 현황 "도로"로 판단되는 바, 필요시 정확한 지적경계측량 등을 통한 재확인을 요함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 임대내역은 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2-1)~(2-4) 파이프조 및 블럭조 스테이트지붕 단층 건물로서,
 - 외벽: 시멘트노출 등,
 - 내벽: 벽지붙임 및 일부 타일마감 등,
 - 창호: 목재 및 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(2-1),(2-3),(2-4)는 축사, 기호(2-2) : 관리사 용도이나, 조사일 현재 공실 상태임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비 등이 되어 있으나, 장기간 공실상태로 정상적인 작동여부는 미상임.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

본건 기호(2-1) 건물은 감정인의 개략적인 실측에 의하면 공부면적(313.28㎡)과 현황 실측면적(177.4㎡)이 상이하여, 현황 실측면적(177.4㎡)으로 면적사정후 평가하였으니, 필요시 정확한 건물경계측량 등을 통한 재확인을 요함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

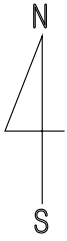
건물 감정평가요항표

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

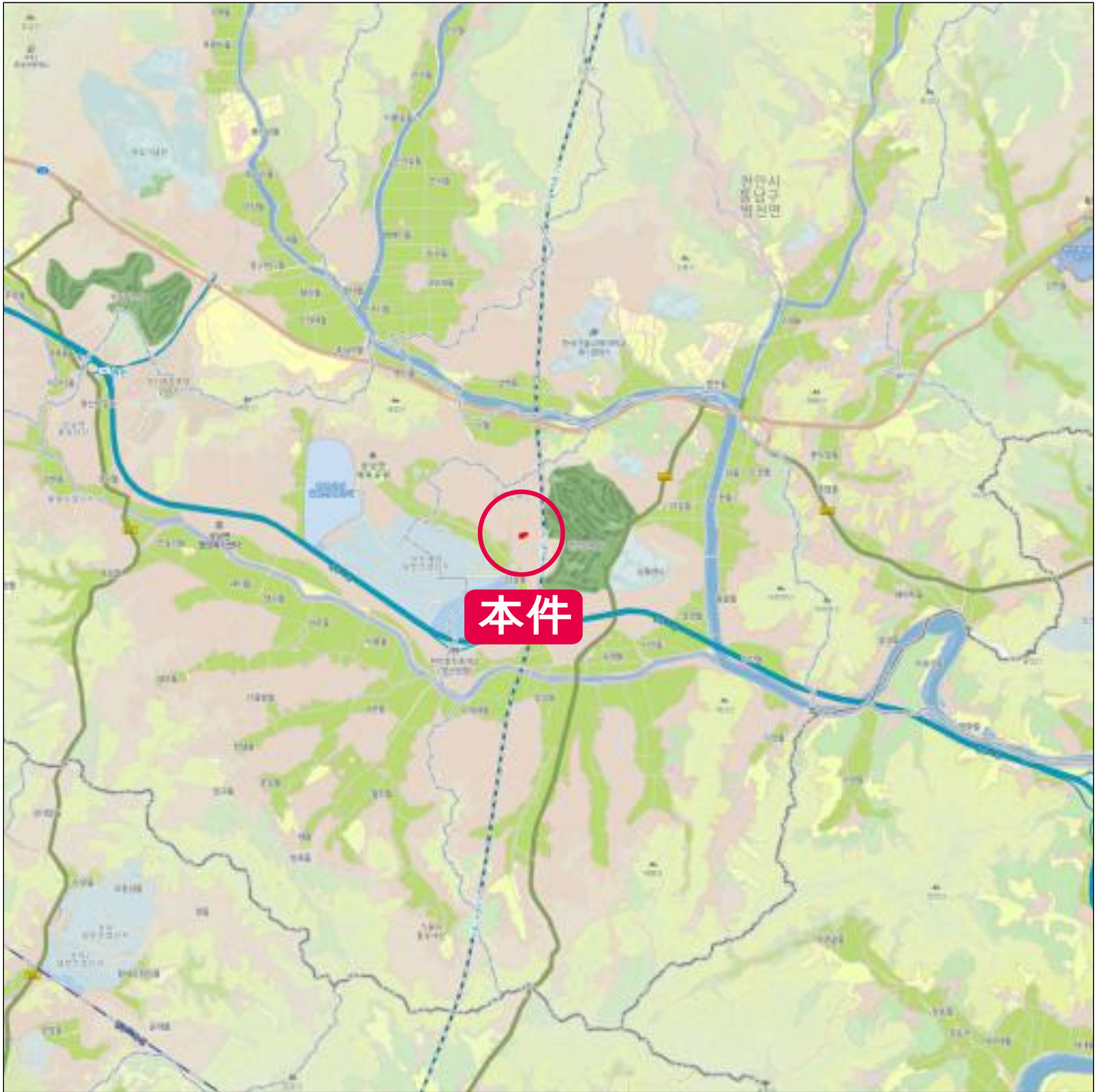
-감정인의 개략적인 실측에 의하면 별첨 "지적 및 건물개황도"에서와 같이 본건 건물 중 일부는 지적경계부근에 근접하여 소재하여 인접필지를 침범할 가능성이 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바라며, 필요시 정확한 지적경계측량 등을 통한 재확인을 요함.

-임대내역은 미상임.

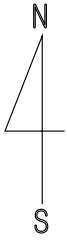
광역위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 143-8번지 [도로명주소: 수신면 신풍2길 29-26]
-----	---



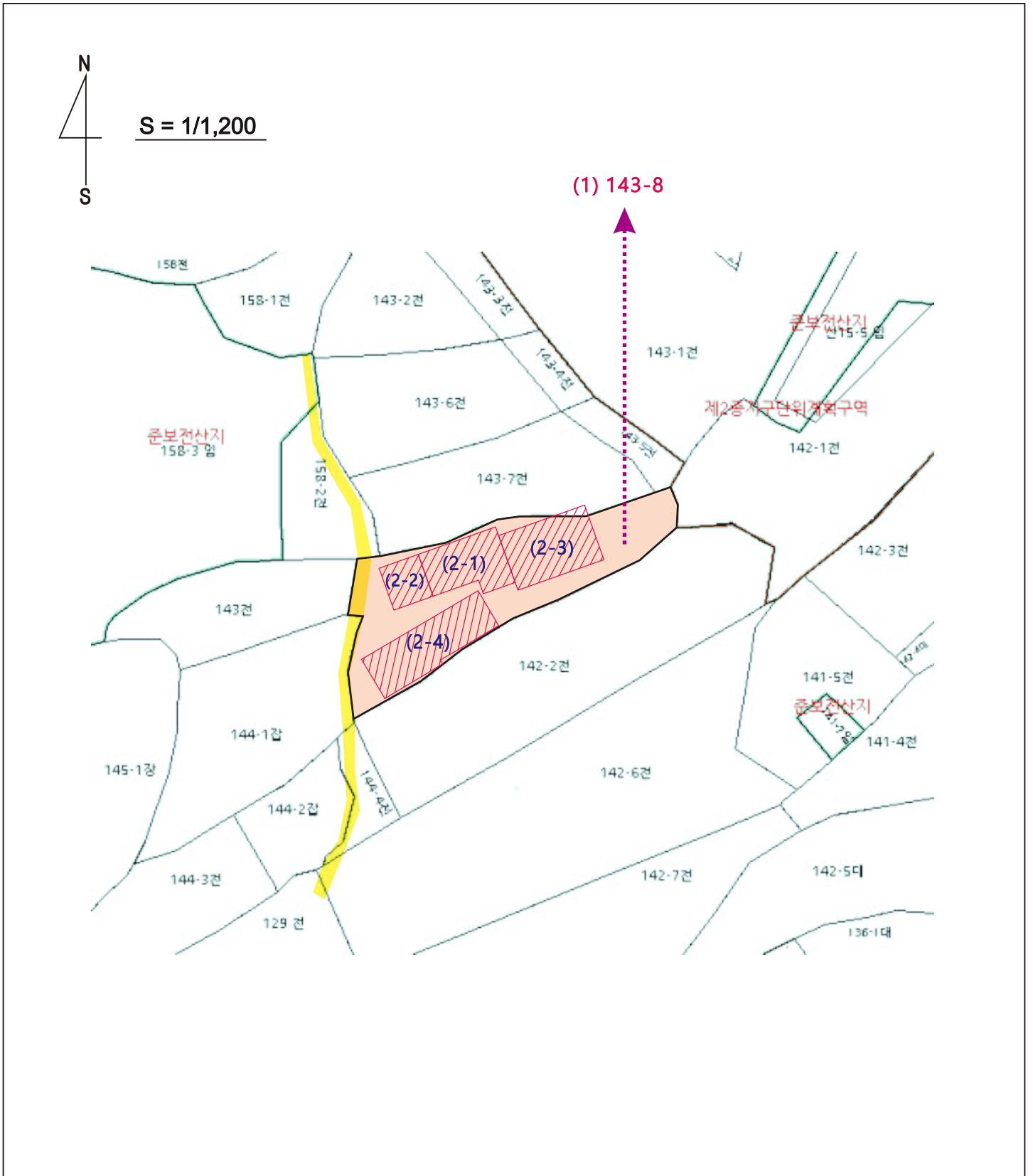
상 세 위 치 도



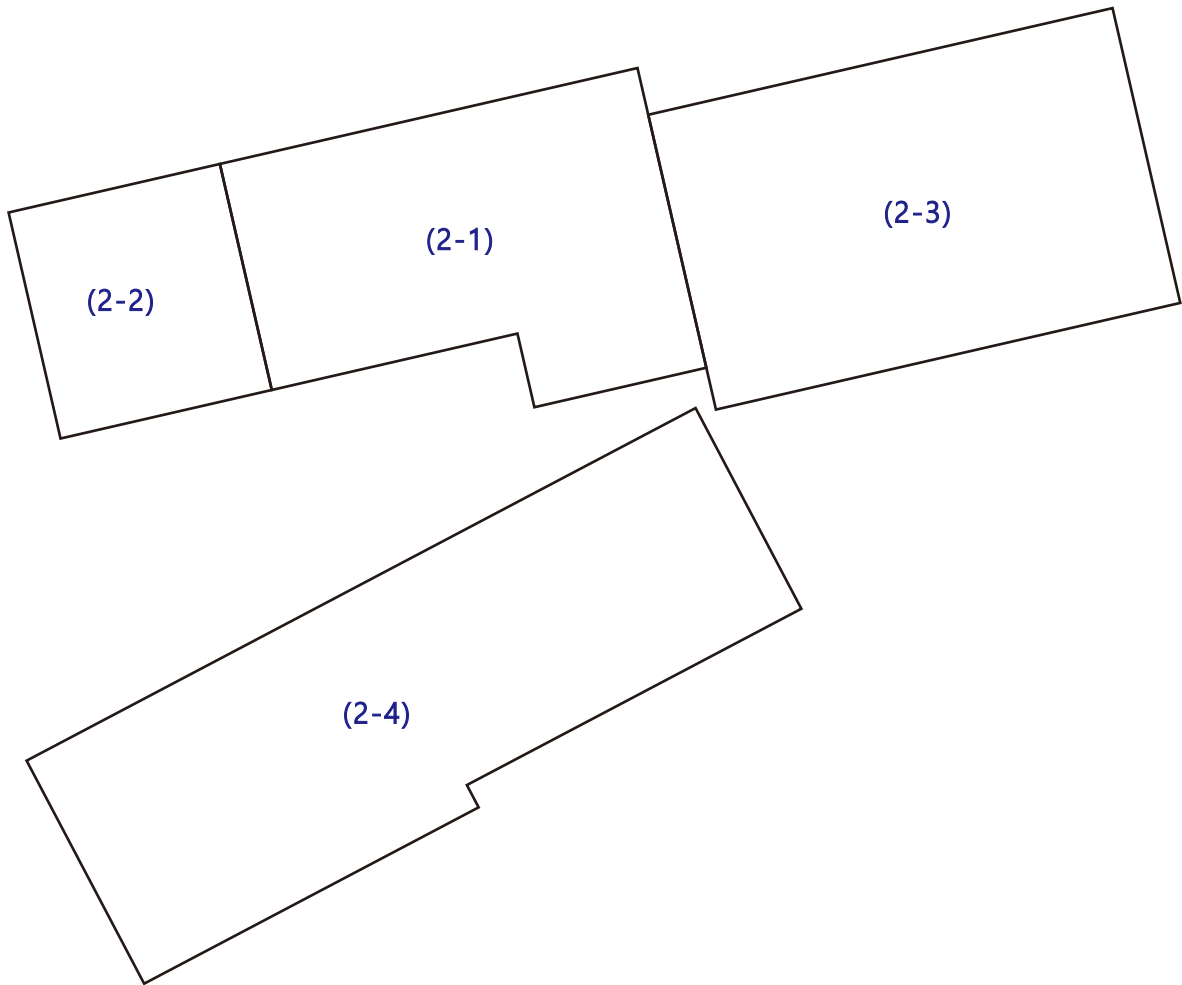
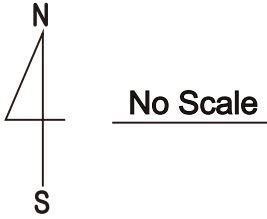
소재지	충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 143-8번지 [도로명주소: 수신면 신풍2길 29-26]
-----	---



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



* 평가 건물 *

기호(2-1) 실측면적 사정 : 177.4m² (공부면적 : 313.28m²)

기호(2-2) 공부면적 사정 : 79.12m²

기호(2-3) 공부면적 사정 : 226.8m²

기호(2-4) 공부면적 사정 : 285m²

사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



본건 주변전경

사 진 용 지



기호(2-1) 건물 외부전경1



기호(2-1) 건물 외부전경2



기호(2-1) 건물 내부전경1

사 진 용 지



기호(2-1) 건물 내부전경2



기호(2-2) 건물 외부전경1



기호(2-2) 건물 외부전경2

사 진 용 지



기호(2-2) 건물 내부전경



기호(2-3) 건물 외부전경1



기호(2-3) 건물 외부전경2

사 진 용 지



기호(2-3) 건물 내부전경1



기호(2-3) 건물 내부전경2



기호(2-4) 건물 외부전경1

사 진 용 지



기호(2-4) 건물 외부전경2



기호(2-4) 건물 내부전경1



기호(2-4) 건물 내부전경2

사 진 용 지



본건 토지 전경1



본건 토지 전경2



본건 토지중 현황 "도로"부분 전경