

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정현도 소유물건(2025타경11791)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 기마25-069

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.

기마감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김종복

(인)

감정평가액	육억오천오백구십사만원정 (₩655,940,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정현도 (2025타경11791)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.04	2025.05.29 ~ 2025.06.04	2025.06.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,043	토지	3,043	180,000	547,740,000
	제시외	(1,280.2)	제시외	1,280.2	-	108,200,000
		이	하	여	백	
합계					₩655,940,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 71 소재 “풍년저수지” 북서측 근거리에 위치하는 부동산으로, 대전지방법원 천안지원(민사신청과 경매9계 2025타경 11791 임의경매)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

1. 소재지, 구조 및 면적

토지

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역 (㎡)	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	고저형상	접면	2025 개별공시지가
1	충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 27-1	과수원	과수원	생산녹지	3,043	3,043	평지 세장형	세로(불)	91,400

2. 토지이용계획 및 기타 공법상 관계

기호	내용
(1) 충청남도천안시 서북구 입장면 시장리 27-1	도시지역(천안도시지역), 생산녹지지역 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>, 농업진흥구역<농지법>

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 04일임.

나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 30일 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 기타사항

■ 기호 (1)지상에 제시의 건물 (ㄱ)이동식 컨테이너 박스가 소재하나 이동이 용이한 물건으로 평가 의 하였음.

■ 기호 (1)지상에 제시의 건물 (ㄴ)판넬조 기타지붕 화장실, (ㄷ)비닐하우스 창고 등이 소재하나 독자적으로 사용할 수 있는 구조물이 아니므로 토지에 영향을 미친다고 볼 수 없어 토지 평가시 감안치 않았으므로 경매 진행 및 참여시 재확인 하시기 바람.

■ 본건 기호(1) 지상에 제시의 수목 (ㄹ)포도나무 약 1,100주, (ㅁ) 단풍나무, 울나무, 오가피나무 등 약 40주가 소재하며, 제시의 건물 및 수목은 개략적으로 측정하였기에 면적 및 주수가 차이가 날 수 있으므로 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준) ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

감정평가에 관한 규칙

제5조(시장가치 기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

제7조(개별물건 기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제10조(대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제14조(토지의 감정평가)	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.></p> <p>② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 12. 14., 2016. 8. 31., 2022. 1. 21., 2023. 9. 14.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 비교표준지 선정 2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것
제15조(건물의 감정평가)	<p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p>

다. 본건에 적용한 감정평가방법과 합리성 검토

(1) 본건 기호 “1”은 토지로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상이 된 토지 기호 “1” (이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 본건의 면적, 위치확인, 이용도 등은 토지대장, 지적도 등의 공부를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출 근거(토지)

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 대상 토지

토지

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역 (㎡)	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	고지 형상	접면	2025 개별공시지가
1	충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 27-1	과수원	과수원	생산녹지	3,043	3,043	평지 세장형	세로(불)	91,400

나. 비교표준지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

대표 기호	비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	A	시장리 27-2	2,208	과	과수원	생산녹지	세로(불)	세장형 평지	91,400

다. 시점수정

1. 개요

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률을 적용하 되, 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

2. 지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대표지번 기호	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비교
1	충청남도 천안시 서북구 (25.01.01~25.06.04)	녹지	0.760% (1.00760)	충청남도 천안시 서북구 (25.01.01~25.06.04) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.627 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.113 (1 + 0.00627) * (1 + 0.00113 * 35/30) ≒ 1.00760

3. 생산자물가상승률 : 한국은행 발표기준(2015 = 100 기준)

생산자 물가지수	2025.01.01 (2024.12) : 119.52 2025.06.04 (2025.04) : 120.24
생산자물가상승률	2025.01.01 ~ 2025.06.04 : 120.24/119.52 ≒ 1.00602

4. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 시행령 제17조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점 수정함.

라. 지역요인의 비교

결정의견	본건은 표준지와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교

1. 개별요인 비교

기호 (1) 시장리 27-1 / 표준지 A 시장리 27-2(생산녹지)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연 환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세 방위 등	표고, 방위, 경사 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대등함.
		경사도		
	경작의 편부	경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.00	

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본건 기호 1은 비교표준지 A 대비 각종 조건에서 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 산정 기초자료

가) 인근지역 유사부동산의 거래사례

2025.06.04. 기준 평가시 비교사례

(천안시 서북구 입장면 시장리, 생산녹지지역)

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	용도 지역	토지면적(㎡)	지목	도로조건	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적(㎡)	이용상황				사용승인일
#1	시장리 22-1*	생산녹지	2,285	과수원	소로한면	725,500,000	317,505	2024.11.12
			-	-				-
	토지단가		토지 단가 산정 725,500,000원 / 2,285㎡≒ @317,505원/㎡					
	토지특성/개별지가		평지, 사다리/125,900원/㎡		건물구조		토지만 거래	
#2	시장리 22-1*	생산녹지	2,285	과수원	소로각지	593,660,000	259,807	2020.02.25
			-	-				-
	토지단가		토지 단가 산정 593,660,000원 / 2,285㎡≒ @259,807원/㎡					
	토지특성/개별지가		평지, 사다리/133,200원/㎡		건물구조		토지만 거래	
#3	효계리 95-*	생산녹지	482	과수원	세로(가)	95,000,000	197,095	2023.04.27
			-	-				-
	토지단가		토지 단가 산정 95,000,000원 / 482㎡≒ @197,095원/㎡					
	토지특성/개별지가		평지, 가장형/93,200원/㎡		건물구조		토지만 거래	
#4	시장리 28-*	생산녹지	1,130	과수원	세로(불)	102,600,000	90,796	2025.02.25
			-	-				-
	토지단가		토지 단가 산정 102,600,000원 / 1,130㎡≒ @90,796원/㎡					
	토지특성/개별지가		평지, 세장형/ 89,500원/㎡		건물구조		토지만 거래	

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 평가전례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	면적 (㎡)	형상 도로조건	기준 시점	토지단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))	평가목적
가	시장리 23-1*	과	생산녹지	710	완경사 사다리 중로한면	2021.03.12	240,000 (102,600)	담보
나	시장리 27-*	과	생산녹지	2,208	평지 사다리 세로(불)	2020.12.29	177,000 (84,500)	담보
다	시장리 23-1*	답	생산녹지	45	평지 사다리 중로한면	2020.01.12	180,000 (87,900)	담보
라	시장리 48-*	대	자연녹지	900	평지 부정형 소로한면	2020.01.30	230,000 (153,800)	담보
마	효계리 81-*	답	생산녹지	3,038	평지 가장형 세로(가)	2024.10.07	166,000 (94,300)	담보

(출처 : 한국감정평가사협회)

다) 본건전례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	개별지가 (원/㎡)	평가목적
1	시장리 27-1	과수원	생산녹지	3,043	175,000	2021.03.11	90,200	담보

(출처 : 한국감정평가사협회)

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

기호	표준지 기호	비교사례 선정	기타
1	A	마	생산녹지

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	면적 (㎡)	형상 도로조건	기준 시점	토지단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))	평가목적
마	효계리 81-*	답	생산녹지	3,038	평지 가장형 세로(가)	2024.10.07	166,000 (94,300)	담보

(출처 : 한국감)

※ 사례의 토지단가 및 기준시점은 해당자료의 출처를 기준으로 하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

나) 시점수정

평가사례	시점수정기간	용도지역	시점 수정치
마	충청남도 천안시 서북구 (2024.10.07~2025.06.04)	생산녹지	1.01262

다) 지역 요인

동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함. (1.00)

라) 개별요인 비교치

표준지	평가 사례	가로 조건	접근 조건	자연 환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타	누계	사례 대비 표준지 비교
A	마	1.00	1.00	1.10	0.97	1.00	1.00	1.07	표준지는 사례지 대비 자연·환경조건(인근 환경 등)에서 우세, 획지조건(도로 폭)에서 열세, 그 외 각종조건에서 대등함.

5) 사례기준 비교표준지 단가

표준지	평가사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	나	166,000	1.01262	1.00	1.07	179,861

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기준시점 비교표준지 단가

표준지	용도지역 이용상황 등	토지단가 (원/㎡)	시점수정치	산정단가 (원/㎡)
A	생산녹지	91,400	1.00760	92,094

7) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	평가사례	(A)사례기준 비교표준지 단가(원/㎡)	(B)기준시점 비교표준지 단가(원/㎡)	보정치 산정 (A)/(B)	보정치 결정
A	가	179,861	92,094	1.953	1.95

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기 호	비 교 표준 지	용도 지역	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	생산녹지	91,400	1.00760	1.00	1.00	1.95	179,584	180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	# 3

■ 선정된 비교사례

거래사례 기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	도로접면	거래단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
#3	효계리 95-*	과수원	생산녹지	482	세로(가)	197,095	2023.04.27	

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 사례단가는 원 단위로 표기하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거래사례	시점수정기간	용도지역	시점 수정치	
#3	천안시 서북구 (2023.04.27~2025.06.04)	생산녹지	1.04437	충청남도 천안시 서북구 (23.04.27~25.06.04) (녹지) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.243 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.176 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.211 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.189 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.143 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.152 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.157 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.209 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.199 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.140 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.627 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.113 1.04437

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호 (1) 시장리 27-1 / 거래사례 #3 효계리 95-*(생산녹지)

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등	0.95	공공시설과의 접근성 등에서 열세임.
		농로의 상태		
자연환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	인근 환경 등에서 열세임.
	지세 방위 등	표고, 방위, 경사 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.97	도로 폭 등에서 열세임.
		경사도		
	경작의 편부	경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율				0.875

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사례지	가로 조건	접근 조건	자연환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#3	1.00	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.875
결정의견		본건 기호 1은 거래사례 #3 대비 접근조건(공공시설과의 접근성 등)에서 열세, 환경조건(인근환경 등)에서 열세, 획지조건(도로 폭)에서 열세, 그 외 각종 조건에서 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#3	197,095	1.0	1.04437	1.0	0.875	180,110	180,000

3. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호(1) 지상에 제시의 건물 및 수목 (ㄱ)~(ㄴ)이 소재하나 독자적으로 사용할 수 있는 구조물이 아니며, 토지에 영향을 미친다고 볼 수 없으므로 토지 평가시 감안치 않았음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)	비고
1	3,043	180,000	180,000	180,000	547,740,000	

4. 감정평가액의 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호 1	3,043	180,000	547,740,000
합계				547,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액의 결정에 관한 의견 및 기타

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

IV 감정평가액 산출 근거(제시외 건물 및 수목)

1. 제시외 건물 및 수목의 가액 결정

제시외 건물은 신축년도를 확인할 수 없어 관찰감가를 적용하였으며, 제시외 (ㄱ) 컨테이너 박스는 이동식으로 평가외 하였음.

기호	소재지	용도	면적 (㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
ㄱ	시장리 27-1	컨테이너 박스 창고	18	-	평가외	이동식
ㄴ	시장리 27-1	판넬조 기타지붕 화장실	2.2	-	1,000,000	
ㄷ	시장리 27-1	비닐하우스 창고	120	-	7,200,000	
ㄹ	시장리 27-1	포도나무	1,100	-	99,000,000	캠벨, 지주목 등 포함
ㅁ	시장리 27-1	단풍나무 외	40	-	1,000,000	
제시외 합계					108,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 평가 총액

1. 감정평가 결정 의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 제시외 건물 및 포도나무 등의 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	구분	감정평가액
1	시장리 27-1	토지	547,740,000
제시외	시장리 27-1	건물(3동) 및 수목	108,200,000
합계			655,940,000

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 입장면 시장리	27-1	과수원	생산녹지지역	3,043	3,043	180,000	547,740,000	
ㄱ	(제시외) 시장리	27-1	창고	컨테이너 박스	(18)	18	-	평가외	이동식
ㄴ	시장리	27-1	화장실	판넬조 기타지붕	(2.2)	2.2	-	1,000,000	
ㄷ	시장리	27-1	비닐하우스	철파이프조	(120)	120	-	7,200,000	
ㄹ	시장리	27-1	포도나무	캠벨	(1100)	1100	-	99,000,000	
ㅁ	시장리	27-1	수목	단풍나무외	(40)	40	-	1,000,000	
합 계								₩655,940,000.-	
				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

본건 기호(1)은 충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 71 소재 '풍년저수지' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 지방도를 따라 점포 등이 소재하며, 후면으로 자연부락, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 기호 (1)까지 소형 차량 및 농기계 출입이 가능하며 부근에 버스정류소가 소재하여 교통 사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 세장형의 토지로 인근필지와 등고 평탄하며 농경지(과수원 : 포도 식재)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 본건 북서측으로 로폭 약 2m 내외의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)도시지역(천안도시지역), 생산녹지지역

가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>, 농업진흥구역<농지법>

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

기호(1) 시장리 27-1 지상에 제시외 건물 (ㄱ)(ㄴ)(ㄷ)(ㄹ)(ㅁ)이 소재함.
 (ㄱ) 컨테이너 박스 단층 창고 약 18㎡
 (ㄴ) 판넬조 기타지붕 단층 화장실 약2.2㎡
 (ㄷ) 철파이프조 비닐하우스 창고 약 120㎡
 (ㄹ) 포도나무 약 1100주
 (ㅁ) 수목 약40주(단풍나무, 울나무, 가시오가피 등)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

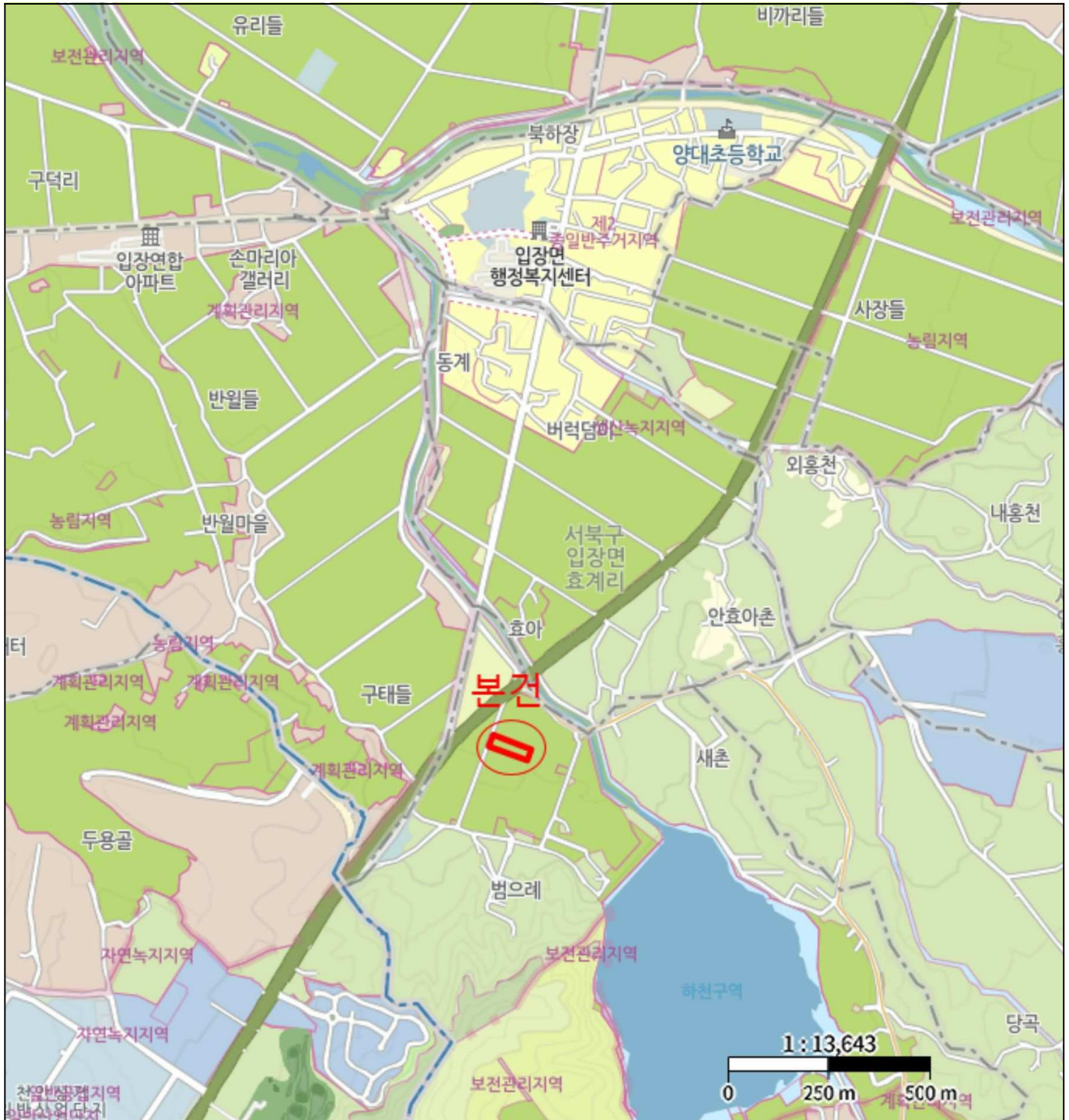
임대관계는 마상임.

기호(1) 시장리 27-1 지상에 제시외 건물 (ㄱ)(ㄴ)(ㄷ)(ㄹ)(ㅁ)이 소재하나 독립적으로 이용 가능한 물건이 아니므로 토지 평가시 토지에 영향이 없다고 판단되어 구매 없이 평가하였음.

광역위치도



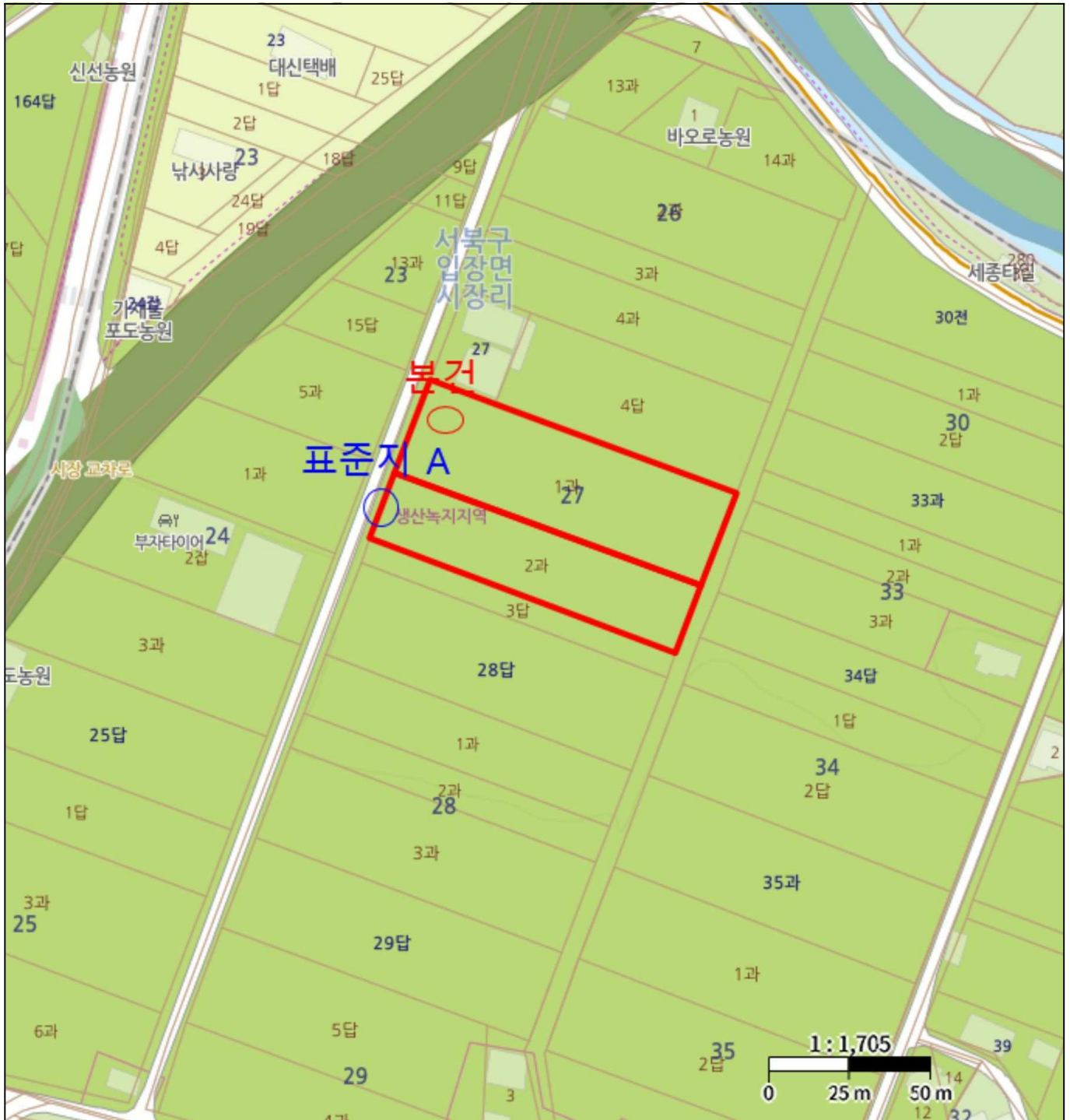
소재지	충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 27-1
-----	---------------------------



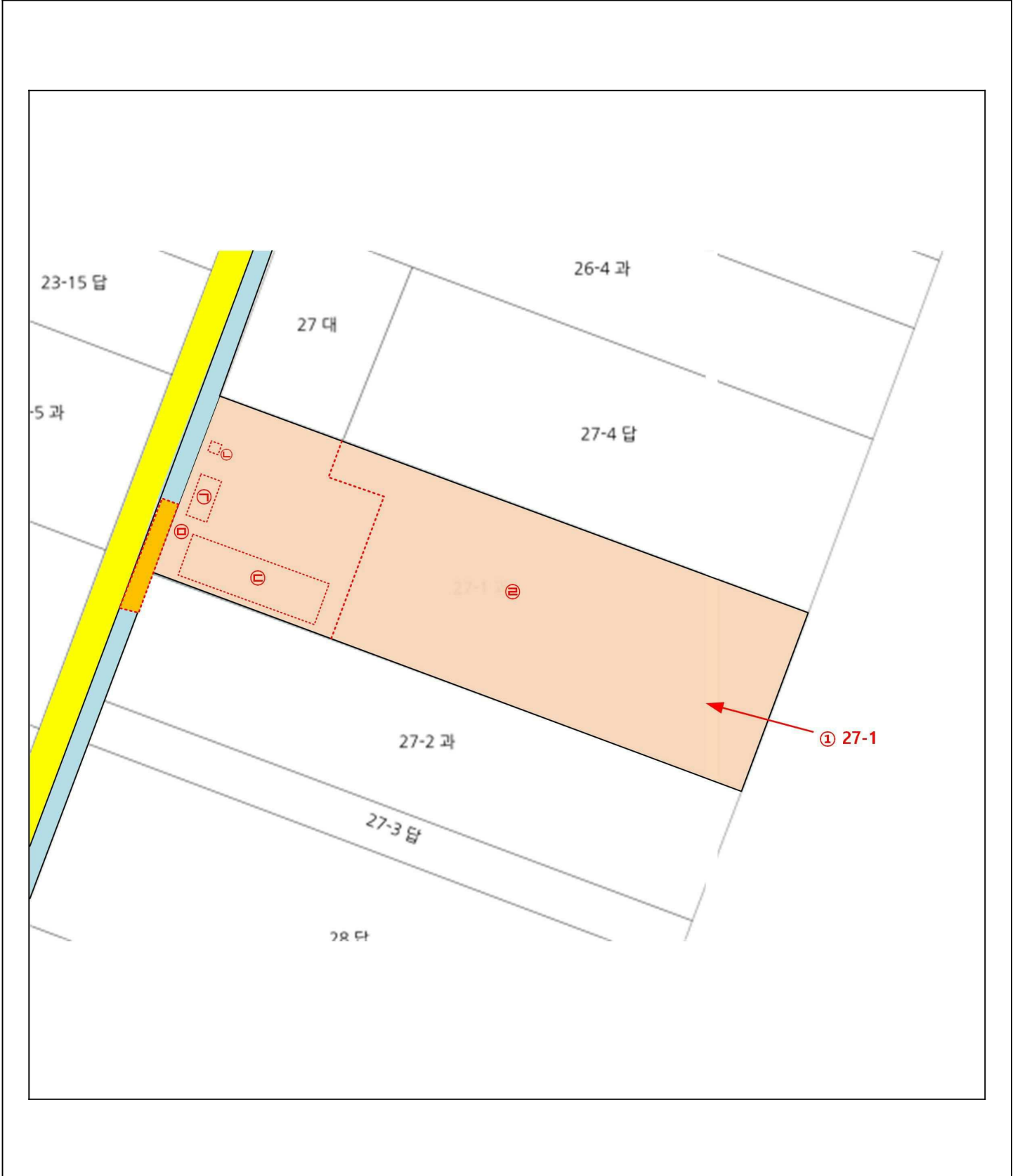
위치도



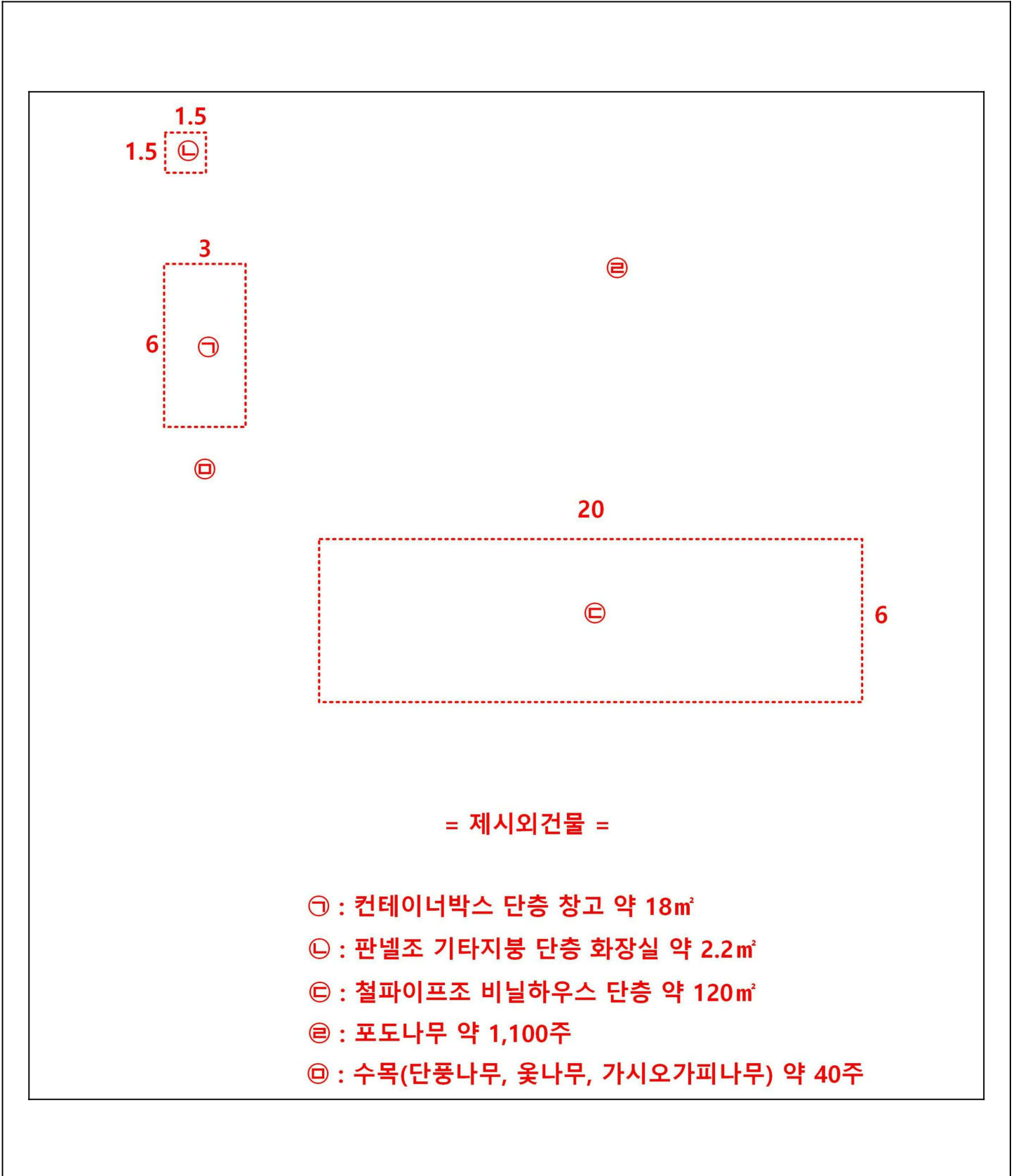
소재지	충청남도 천안시 서북구 입장면 시장리 27-1
-----	---------------------------



지 적 도



건 물 개 황 도





()



()



()



()



1

()



()



1

()



()

