

# 가

## APPRAISAL REPORT

	1 (2024 102522)
가	( )16-240319-301

가	가	(		)	,	(改作),
(轉載)			가			



가 . 가

가

( ) 가

가	가	가
가		( )
( )	가	( )

가	(\400,578,170.-)		
		가	
	-		2
( )	(2024 102522)	가	가
		가	-
		2024.04.15	2024.04.12 - 2024.04.15

가	(公簿)( )			가	
		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가

	가	가	
	가		( )
	:	가	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 소재 '석천감리교회' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 15일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 04월 12일 ~ 2024년 04월 15일입니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본건에 제시외 물건 기호㉠(계단, 애견수영장)이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건 기호1)~6), 9)~14)는 '이경구' 지분만의 평가로서, 평가 대상의 위치확인이 곤란하여, 해당 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하고, 지분비율로 면적사정하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건 기호1),14)의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 '도로'로 이용중인바, 이를 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건 토지의 위치확인은 '지적도' 및 '현장조사시 목측'에 의한 것으로 정확한 경계 확인은 측량을 요하니, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### ■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	석천리 182-5	23×9/270	0.77	답	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	26,800	‘이경구’ 지분 전부
2	석천리 197-3	41×1/27	1.52	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	보전관리	10,000	‘이경구’ 지분 전부
3	석천리 197-5	55×1/27	2.04	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	보전관리	10,000	‘이경구’ 지분 전부
4	석천리 197-6	10×1/27	0.37	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	보전관리	10,000	‘이경구’ 지분 전부
5	석천리 198-17	294×1/27	10.89	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	보전관리	10,000	‘이경구’ 지분 전부
6	석천리 198-18	413×13857/ 375300	15.25	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	14,700	‘이경구’ 지분 전부
7	석천리 198-21	464	464	대	세로(가)	사다리 평지	단독주택	보전관리	73,200	-
9	석천리 198-24	33×1/27	1.22	도로	세로(불)	사다리 완경사지	도로등	보전관리	10,000	‘이경구’ 지분 전부

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
10	석천리 198-31	42×1/27	1.56	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	14,700	'이경구' 지분 전부
11	석천리 198-33	20×13857/ 375300	0.74	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	14,700	'이경구' 지분 전부
12	석천리 198-34	38×13857/ 375300	1.4	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	14,700	'이경구' 지분 전부
13	석천리 198-35	3×13857/ 375300	0.11	도로	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	14,700	'이경구' 지분 전부
14	석천리 198-39	859×13857/ 375300	31.72	답	세로(불)	부정형 완경사지	도로등	계획관리	25,800	'이경구' 지분 전부

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	석천리 45-1	830	대	보전관리	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	73,500
나	석천리 165-1	1,005	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	91,300

### 2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 보전관리지역)	0.420 (1.00420)	$(1 + 0.00201) \times (1 + 0.00138 \times 46/29) \approx 1.00420$
2024.01.01 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 계획관리지역)	0.418 (1.00418)	$(1 + 0.00210) \times (1 + 0.00131 \times 46/29) \approx 1.00418$

### 3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1),(6),(10)~(14)/표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 (현황 '도로')에서 열세 합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.330</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 주택지대

[본건 기호(2)~(5),(9)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.08	본건은 비교표준지 대비 도로 접면너비 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 행정상의 규제정도(현황 '도로')에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.356	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 주택지대

[본건 기호(7)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.08	본건은 비교표준지 대비 도로 접면너비 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.080</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

##### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
1	석천리 198-25	480	대	보전관리 단독주택	부정형 세로(가)	2023.12.26	시가참고	330,000 (70,400)
2	석천리 198-26	478	대	보전관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.05.31	담보	331,000 (92,200)
3	석천리 198-13	408	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2024.02.02	법원경매	374,000 (43,000)
4	석천리 198-14	431	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.05.16	담보	362,000 (45,100)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	서흥리 25	810	대	보전관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.07.09	408,150,000 (건물포함)	343,000 (92,500)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2016.07.07), 면적 : 152.33㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡×30/35=857,000원/㎡ 건물가격 : 857,000원/㎡×152.33㎡=130,500,000원 토지가격 : 408,150,000원-130,500,000원=277,650,000원 토지단가 : 277,650,000원/810㎡=343,000원/㎡							
B	석천리 131-4	603	대	계획관리 단독주택	사다리 세각(가)	2023.03.28	286,000,000 (건물포함)	387,000 (95,700)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 1999.06.05), 면적 : 127.86㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×12/35=411,000원/㎡ 건물가격 : 411,000원/㎡×127.86㎡=52,550,000원 토지가격 : 286,000,000원-52,550,000원=233,450,000원 토지단가 : 233,450,000원/603㎡=387,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로(가)	300,000~350,000원/㎡	보전관리, 대
		350,000~400,000원/㎡	계획관리, 대

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
		330,000	1.00434	1.000	0.950		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.265	4.26
		73,500	1.00420	-	-		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.12.26 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 보전관리지역)	0.434	1.00434	2024년 02월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정지 결정
		374,000	1.00335	1.000	1.000		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.092	4.09
	91,300	1.00418	-	-	91,682		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(3) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.02.02 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 계획관리지역)	0.335	1.00335	2024년 02월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대체로 유사합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1,6,10~14	91,300	1.00418	1.000	0.330	4.09	123,742	124,000	'이경구' 지분 전부
2~5,9	73,500	1.00420	1.000	0.356	4.26	111,935	112,000	'이경구' 지분 전부
7	73,500	1.00420	1.000	1.080	4.26	339,579	340,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	23×9/270	0.77	124,000	95,480	'이경구' 지분 전부
2	41×1/27	1.52	112,000	170,240	'이경구' 지분 전부
3	55×1/27	2.04	112,000	228,480	'이경구' 지분 전부
4	10×1/27	0.37	112,000	41,440	'이경구' 지분 전부
5	294×1/27	10.89	112,000	1,219,680	'이경구' 지분 전부
6	413× 13857/375300	15.25	124,000	1,891,000	'이경구' 지분 전부
7	464	464	340,000	157,760,000	-
9	33×1/27	1.22	112,000	136,640	'이경구' 지분 전부
10	42×1/27	1.56	124,000	193,440	'이경구' 지분 전부
11	20× 13857/375300	0.74	124,000	91,760	'이경구' 지분 전부

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공부면적(m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
12	38× 13857/375300	1.4	124,000	173,600	'이경구' 지분 전부
13	3× 13857/375300	0.11	124,000	13,640	'이경구' 지분 전부
14	859× 13857/375300	31.72	124,000	3,933,280	'이경구' 지분 전부
합 계	-	531.59	-	165,948,680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

#### 1) 비교 거래사례의 선정

##### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(2)~(5),(7),(9)", "거래사례(B)"를 "기호(1),(6),(10)~(14)"의 비교사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	서흥리 25	810	대	보전관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.07.09	408,150,000 (건물포함)	343,000 (92,500)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2016.07.07), 면적 : 152.33㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡×30/35=857,000원/㎡ 건물가격 : 857,000원/㎡×152.33㎡=130,500,000원 토지가격 : 408,150,000원-130,500,000원=277,650,000원 토지단가 : 277,650,000원/810㎡=343,000원/㎡							
B	석천리 131-4	603	대	계획관리 단독주택	사다리 세각(가)	2023.03.28	286,000,000 (건물포함)	387,000 (95,700)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 1999.06.05), 면적 : 127.86㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×12/35=411,000원/㎡ 건물가격 : 411,000원/㎡×127.86㎡=52,550,000원 토지가격 : 286,000,000원-52,550,000원=233,450,000원 토지단가 : 233,450,000원/603㎡=387,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.07.09 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 보전관리지역)	5.420	1.05420	2024년 02월 연장적용
2023.03.28 ~ 2024.04.15 (충청남도 천안시 동남구 계획관리지역)	1.531	1.01531	2024년 02월 연장적용

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1),(6),(10)~(14)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	본건은 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(현황 '도로')에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.317</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 주택지대

[본건 기호(2)~(5),(9)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	본건은 사례 대비 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	본건은 사례 대비 형상 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 사례 대비 행정상의 규제정도(현황'도로')에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.320</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 주택지대

[본건 기호(7)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	본건은 사례 대비 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	본건은 사례 대비 형상 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.969	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
				지역요인	개별요인			
1,6,10~14	387,000	1.000	1.01531	1.000	0.317	124,557	125,000	'이경구' 지분 전부
2~5,9	343,000	1.000	1.05420	1.000	0.320	115,709	116,000	'이경구' 지분 전부
7	343,000	1.000	1.05420	1.000	0.969	350,381	350,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	23×9/270	0.77	125,000	96,250	'이경구' 지분 전부
2	41×1/27	1.52	116,000	176,320	'이경구' 지분 전부
3	55×1/27	2.04	116,000	236,640	'이경구' 지분 전부
4	10×1/27	0.37	116,000	42,920	'이경구' 지분 전부
5	294×1/27	10.89	116,000	1,263,240	'이경구' 지분 전부
6	413× 13857/375300	15.25	125,000	1,906,250	'이경구' 지분 전부
7	464	464	350,000	162,400,000	-
9	33×1/27	1.22	116,000	141,520	'이경구' 지분 전부
10	42×1/27	1.56	125,000	195,000	'이경구' 지분 전부
11	20× 13857/375300	0.74	125,000	92,500	'이경구' 지분 전부

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공부면적(m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
12	38× 13857/375300	1.4	125,000	175,000	'이경구' 지분 전부
13	3× 13857/375300	0.11	125,000	13,750	'이경구' 지분 전부
14	859× 13857/375300	31.72	125,000	3,965,000	'이경구' 지분 전부
합 계	-	531.59	-	170,704,390	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	165,948,680원
거래사례비교법에 의한 시산가액	170,704,390원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	165,948,680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물의 감정평가액 산출

#### ■ 대상 건물

- 기호(8)

소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 198-21 (충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼방로 911-22)							
구조	철근콘크리트구조 스투라지붕							
용도	공부	단독주택						
	현황	단독주택						
연면적(㎡)	126.53	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2021.03.30			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

#### (1) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

##### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트기와	3	1,998,000	40 (35 ~ 45)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,718,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
8	1층	1,950,000	-	1,950,000	50	-
	2층	1,950,000	-	1,950,000	50	-
특이사항		보정단가는 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.				

### (2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제 경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
8	1층	1,950,000	2021.03.30	50	47	1,833,000	-
	2층	1,950,000		50	47	1,833,000	-

### (3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
8	1층	62.15	1,833,000	113,920,950	-
	2층	64.38	1,833,000	118,008,540	-
합 계				231,929,490	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	165,948,680	-
건 물	231,929,490	-
제시외 건물	2,700,000	
합 계	400,578,170	-

# 가

: 1

		?		(㎡)		가		
						가		
1		182-5		9 23x--- 270	0.77	124,000	95,480	' '
2		197-3		1 41x-- 27	1.52	112,000	170,240	' '
3		197-5		1 55x-- 27	2.04	112,000	228,480	' '
4		197-6		1 10x-- 27	0.37	112,000	41,440	' '
5		198-17		1 294x-- 27	10.89	112,000	1,219,680	' '
6		198-18		13,857 413x----- 375,300	15.25	124,000	1,891,000	' '
7		198-21		464	464	340,000	157,760,000	
8	[ ]	198-21	2					
			1	62.15<	126.53	1,833,000	231,929,490	1,950,000 × 47/50
			2	64.38>				
	911-22							
9		198-24		1 33x-- 27	1.22	112,000	136,640	' '

# 가

			?		(㎡)		가		
							가		
10		198-31			1 42x-- 27	1.56	124,000	193,440	'
11		198-33			13,857 20x----- 375,300	0.74	124,000	91,760	'
12		198-34			13857 38x----- 375300	1.40	124,000	173,600	'
13		198-35			13,857 3x----- 375,300	0.11	124,000	13,640	'
14		198-39			13,857 859x----- 375,300	31.72	124,000	3,933,280	'
								\397,878,170	
	<	>			( 1 )	1	-	2,700,000	가
								\2,700,000	
								\400,578,170.-	

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 소재 '석천감리교회' 북동측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

기호1)~6),9)~14) : 본건은 대체로 부정형의 완경사지로서, 현황 '도로'로 이용중임.  
기호7) : 본건은 등고 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 현황 '단독주택건부지'로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

기호1)~6),9)~14) : 본건이 도로로 이용중임.  
기호7) : 본건 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접해 있음.

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 계획관리지역, 소하천(2023-08-01)(하천63)(저축)가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2021-05-03)(원석천)<소하천정비법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호2)~5),7),9) : 보전관리지역 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호6),14) : 계획관리지역, 소하천(2023-08-01)(하천63)(저축)가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2021-05-03)(원석천)<소하천정비법>

## 6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에 제시외 물건㉠이 소재함.  
 ※ 후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 7. 공부와의 차이

기호1),14) : 본건의 공부상 지목은 '답'이나, 현황 '도로'로 이용중임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 가

- |    |    |    |     |
|----|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |     |
| 4. | 5. | 6. | ( ) |

## 1. 건물의 구조

기호8) : 철근콘크리트구조 스톱지붕 2층 건물로서,  
(사용승인일 : 2021.03.30.)

외 벽 : 몰탈 위 페인팅마감 및 일부 드라이비트 마감 등

내 벽 : 벽지 및 타일마감 및 내부 인테리어 마감 등

창 호 : 샷시 창호 등임.

## 2. 이용상태

본건은 단독주택(거실, 주방, 현관, 화장실3개, 침실 2개 등)으로 이용중임.

## 3. 설비내역

본건 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 4. 부합물 및 종물

-

## 5. 공부와의 차이

-

# 가

1.

2.

3.

4.

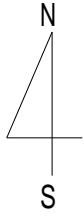
5.

6.

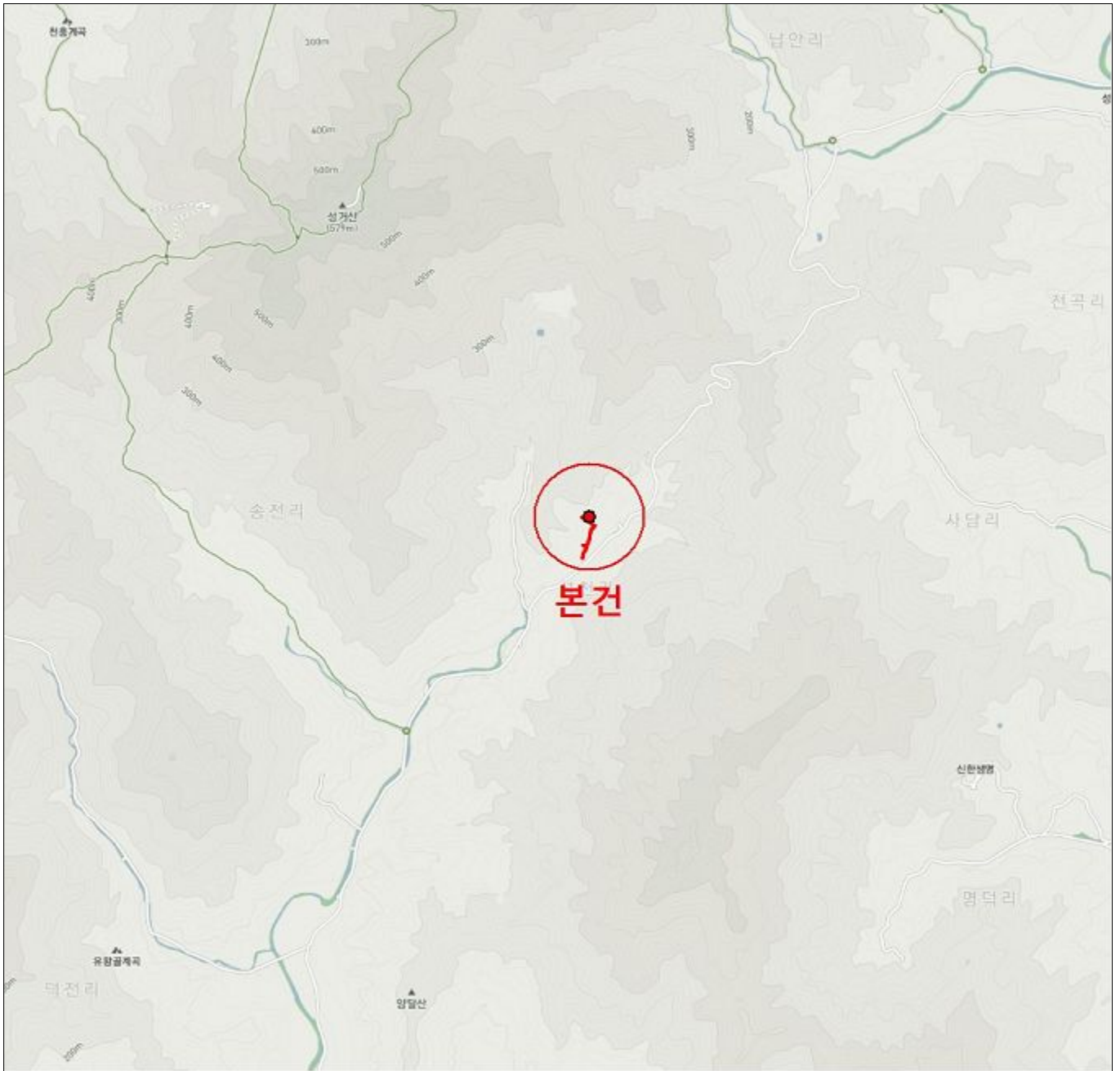
( )

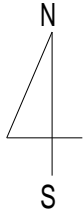
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

-

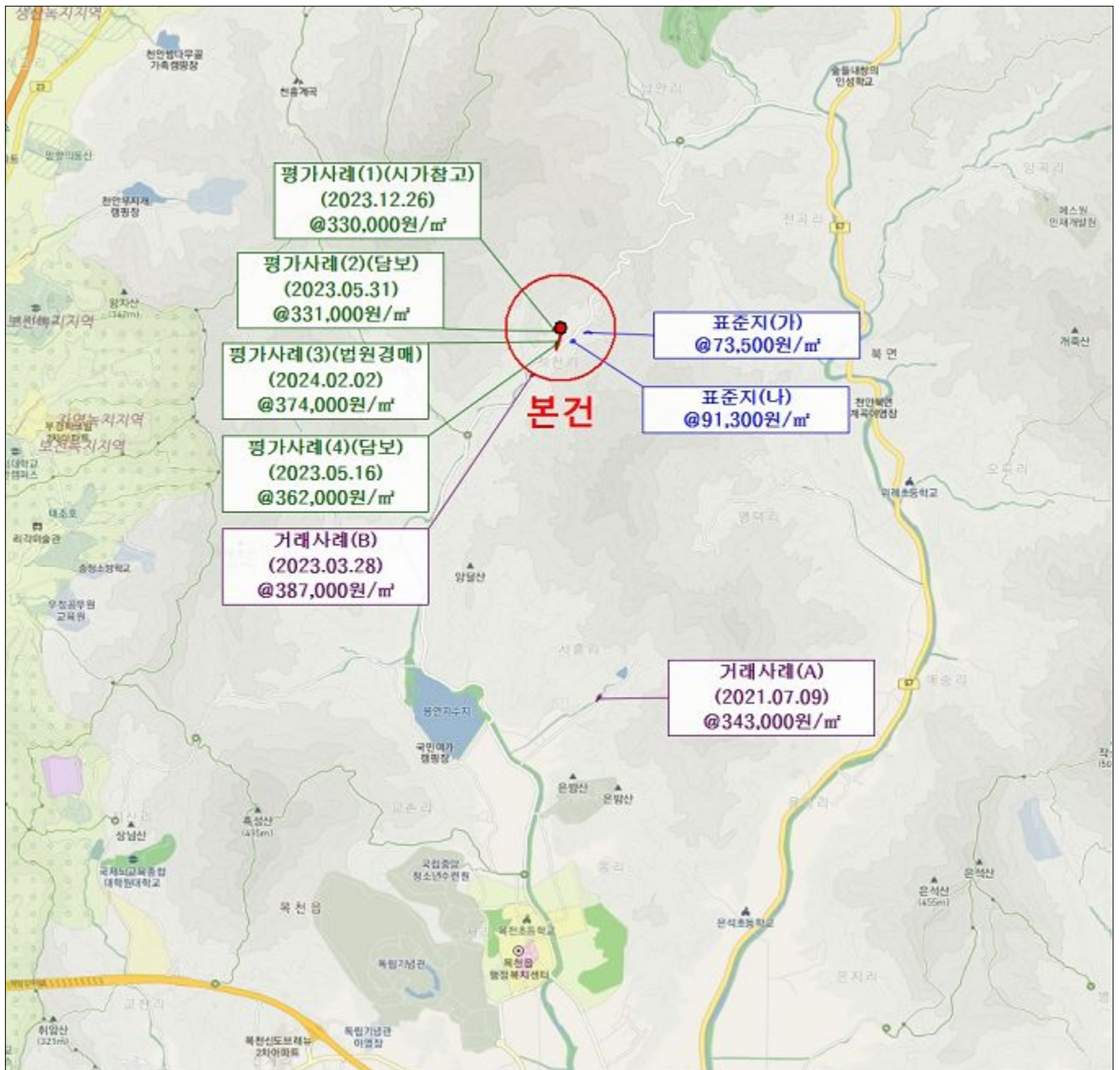


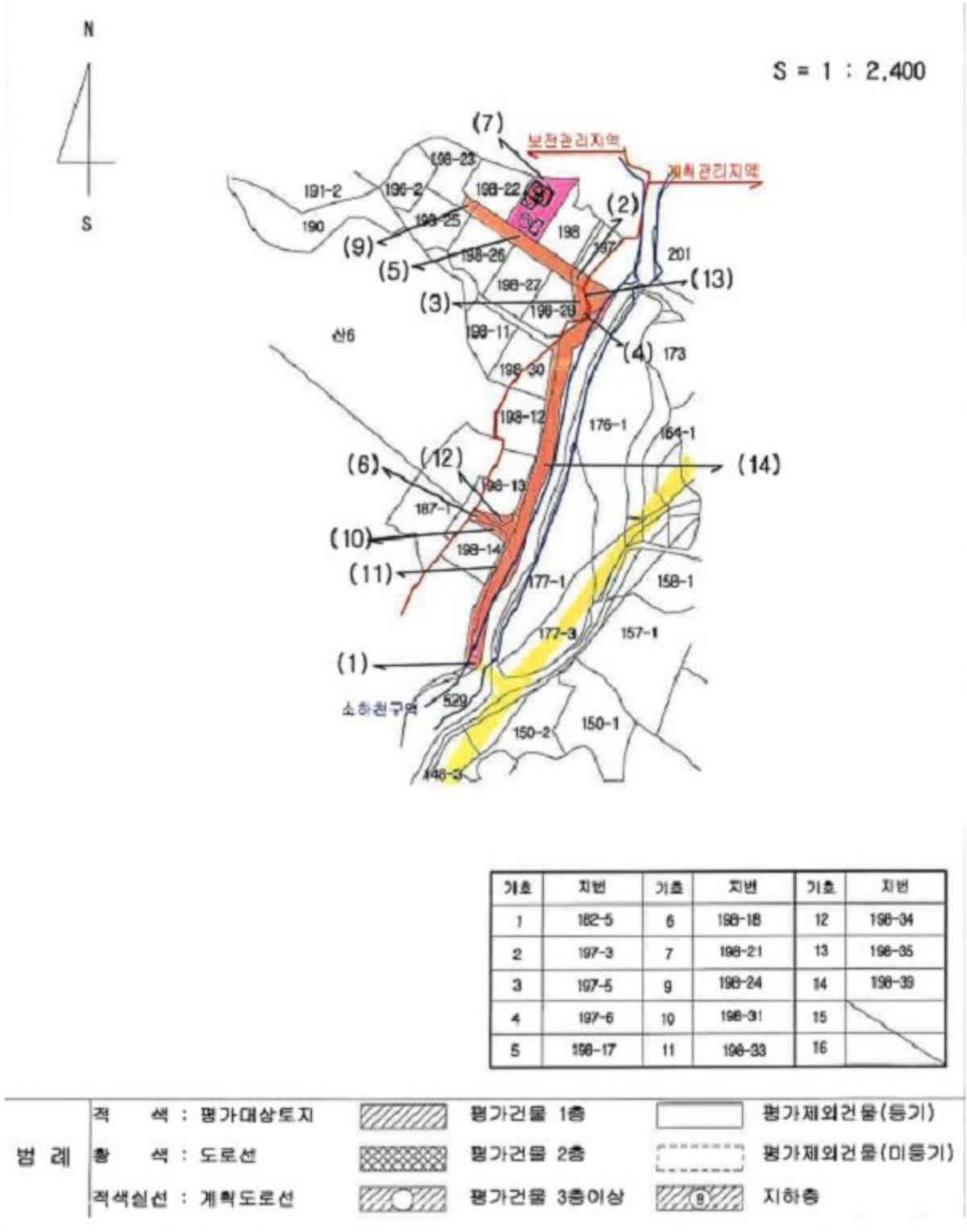
182-5





182-5



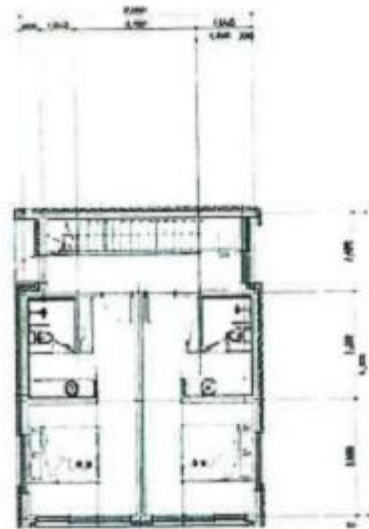




S = 1 : 2,400



(8)1층



(8)2층



•평가대상건물•

(8)철근콘크리트구조 스키브지붕 1층 : 62.15㎡ [공부상면적]

(8)철근콘크리트구조 스키브지붕 2층 : 64.38㎡ [공부상면적]

<제시 외물건>

㉠컨테이너 및 목재데크(계단, 애견수영장) 약 18㎡

법례	적 색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황 색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층



【 (1) 】



【 (2) 】



【 (3), (4), (6), (13), (14) 】



【 (6), (14) 】



【 (5) 】



【 (7), (8) 1】



【 (7), (8) 2】



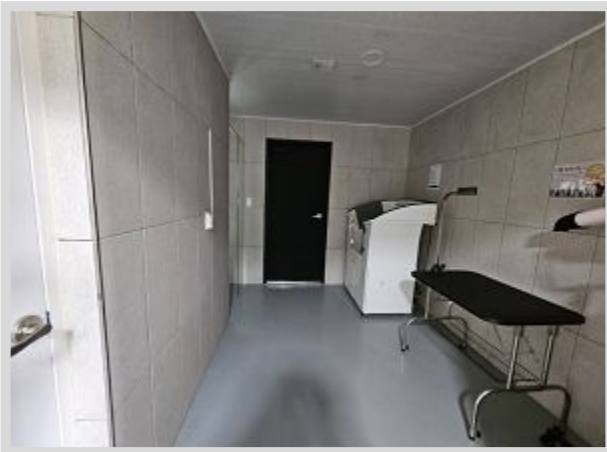
【 (7), (8) 3】



【 (8) 1】



【 (8) 2】



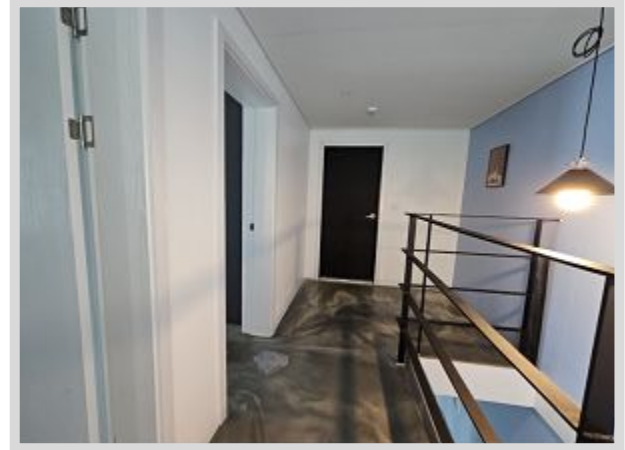
【 (8) 3】



【 (8) 3】



【 (8) 4】



【 (8) 5】



【 (8) 6】



【 (9) 7】



【 (10), (12) 】



【 (6), (11), (14) 】

# 가

)330-230  
E-Mail : kla01@chol.com

17 23

601

Tel. 041)576-0011  
FAX. 041)573-1106

: 16-240319-301

: 2024-04-18

:

: 2

: 가

			*	

1. ( ) 가 ,

2. 2024-03-15 『 2024 102522 』

『 1 (2024 102522) 』 가

: 가 1

1

( )

# 가

가 : 16-240319-301

一 金 整 (\808,500.-)

2024-03-15 2024 102522 가가

가	\470,940.-	
	212,800	585,635 × (396,418,250/400,578,170) 463,642
	10,000	585,635 × (4,159,920/400,578,170) × 1.5 7,298
	23,800	: 312-85-21899
	18,000	: 18
	\735,000.-	* 1,000
가 가	\73,500	
	\808,500.-	
	\	
	\808,500.-	

100-012-941875 : ( ) 가

가

( TEL : (041)576-0011 FAX : (041)573-1106 )

이 표는 10월 1일 기준입니다.

가					
		( )			
		( ) 가			
	가	2024	102522		
		725			
	가	가		가	
					가
				\	\
				\	\
	가				\.-
		“ (%) = ( 가 ÷ 가 ) * 100 ”			
「 가 」 5 ( )					