감 정 평 가 서

건 명	정천희 소유물건(2022타경5252)
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김영중
감정서번호	가나221123-01-138

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

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 종 연

감정평가액	일십칠억칠천오백삼십팔만이천이백칠십원정(₩1,775,382,270.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김영중	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정천희 (2022타경5252)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2022.12.03	2022.11.23 ~ 2022.12.03	2022.12.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,997	토지	6,997	-	573,155,000
	건물	623.76	건물	623.76	-	996,866,790
	(제시외건물)	(172.24)	제시외건물	(172.24)	-	195,660,480
	(제시외수목)	(50여주)	제시외수목	(50여주)	-	9,700,000
	합 계					₩1,775,382,270

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

채 윤 은

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리에 소재하는 "의동제" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제①항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 12월 3일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2022.11.23. ~ 2022.12.03.일입니다.

6. 기타 참고사항

(1) 기호⑧은 건축허가를 득한 것으로 조사되었으며, 건축허가 내용은 아래와 같으므로 입찰시 확인바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 아 래 -

허가번호 : 2018-도시건축과-신축허가-211

건축주	대지위치	건축허가내용				
		주용도	대지면적(㎡)	건축연면적 합계(㎡)	주구조	층수
정천희	천안시 동남구 병천면 관성리 400-1	단독주택 (다가구주택 (2가구))	995	422.05	철근콘크리트 구조	0/3

(2) 본건 지상에 제시외수목이 소재하므로 개략적인 주수를 확인하여 수령, 생장의 정도, 관리상태 등을 감안하여 감정평가하였습니다.

(3) 기호① 건물 1층에 제1종근린생활시설(소매점)으로 일반건축물대장상 2020.08.24 증축 등재되어 있는 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 건물 외벽에 제시외건물(ㄴ)이 부합물로 소재하고 있으므로 응찰시 확인바람.("사진용지" 참조)

(4) 본건 지상의 제시외 건물 및 수목으로 인해 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지 단가를 “토지건물감정평가명세표”의 비고란에 별도기재하였으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

(5) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

(6) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참작하여 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2022. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	관성리 225-2	995	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	61,000	
나	관성리 162	2,238	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	32,000	

(2) 시점수정[지가변동률]

(천안시 동남구)

기 간	보전관리지역 변동률(%)	비 고
2022. 01. 01. ~ 2022. 10. 31.	2.079	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2022. 11. 01. ~ 2022. 12. 03.	0.181 × 33/31	10월분 연장사정
누 계 (2022. 01. 01. ~ 2022. 12. 03.)	**2.276 (1.02276배)**	

※ 본건 시점수정은「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호에 의거하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

농경지대(전지대)
접근조건 : 교통의 편부 등
자연조건 : 일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건 : 면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건 : 장래의 동향 등

(주택지대)
가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건 : 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건 : 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등
획지조건 : 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태등
행정적조건 : 행정상의 규제정도 등
기타조건 : 장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	가	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
	평가대상이 비교표준지 대비하여 교통시설과의 접근성 및 형상 등에서 우세함.							
3	나	-	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00	1.265
	평가대상이 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 인근환경 등에서 우세함.							
4	나	-	1.10	1.15	1.12	1.00	1.00	1.417
	평가대상이 비교표준지 대비하여 농로의 상태, 인근환경 및 경사 등에서 우세함.							
5	나	-	1.00	1.15	1.12	1.00	1.00	1.288
	평가대상이 비교표준지 대비하여 인근환경 및 경사 등에서 우세함.							
6	나	-	1.00	1.15	0.80	1.00	1.00	0.920
	평가대상이 비교표준지 대비하여 인근환경 등에서 우세하고, 면적 등에서 열세함.							
7	나	-	1.00	1.15	0.80	1.00	1.00	0.920
	평가대상이 비교표준지 대비하여 인근환경 등에서 우세하고, 면적 등에서 열세함.							
8	나	-	1.10	1.15	0.95	1.30	1.00	1.562
	평가대상이 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 인근환경 등에서 우세하고, 일부 도로로 이용중이므로 획지조건에서 열세하며, 건축허가를 득한 토지이므로 행정적 조건에서 우세함.							
9	나	-	1.00	1.15	0.90	1.00	1.00	1.035
	평가대상이 비교표준지 대비하여 인근환경 등에서 우세하고, 형상 등에서 열세함.							

(5) 그 밖의 요인의 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 그 밖의 요인의 보정근거

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

2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	가전리 105-**	대	주거나지	보전관리	251,666	보상	2021.09.10.
	관성리 812-*	대	단독주택	계획관리	208,000	경매	2022.03.18.
	관성리 220-*	대	단독주택	계획관리	183,500	보상	2022.03.04.
	봉항리 73-**	대	단독주택	보전관리	102,000	경매	2022.10.19.
B	관성리 63*	전	전	보전관리	50,000	경매	2022.11.05.
	관성리 398-*	전	전	보전관리	69,000	경매	2021.12.21.
	관성리 39*	전	전	보전관리	57,000	담보	2022.05.13.
	관성리 93*	전	전	보전관리	53,000	공매	2021.07.22.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 **사례 A,B**로 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	251,666	1.03357	1.00	0.85	0.80	0.75	1.13	1.00	1.00	0.576	149,826	2.402	**2.40**
표준지가	61,000	1.02276	1.00	-	-	-	-	-	-	-	62,388		

① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 가로의 폭, 교통시설과의 접근성 및 인근환경 등에서 열세하고, 면적 및 형상 등에서 우세함.

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례B	50,000	1.00169	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	50,085	1.530	**1.53**
표준지나	32,000	1.02276	1.00	-	-	-	-	-	-	-	32,728		

① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 개별요인이 유사함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	가	나
보정치	2.40	1.53

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	비교표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	가	61,000	1.02276	1.000	1.071	2.40	160,363	160,000
3	나	32,000	1.02276	1.000	1.265	1.53	63,344	63,000
4	나	32,000	1.02276	1.000	1.417	1.53	70,955	71,000
5	나	32,000	1.02276	1.000	1.288	1.53	64,496	64,000
6	나	32,000	1.02276	1.000	0.920	1.53	46,068	46,000
7	나	32,000	1.02276	1.000	0.920	1.53	46,068	46,000
8	나	32,000	1.02276	1.000	1.562	1.53	78,216	78,000
9	나	32,000	1.02276	1.000	1.035	1.53	51,827	52,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 **거래사례 a,b**를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래시점
a	관성리 225-*	대	단독주택	보전관리	※ 150,834	2022.05.02.
※ 토지단가 결정 [거래가액-{(재조달원가×잔존년수/내용년수)×건물면적}]/토지면적≒토지단가 사용승인일 2012.10.31. 철근콘크리트조 [335,000,000-{(1,500,000×36/45)×154.1}]/995 ≒ 150,834 원/㎡						

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
	관성리 812-**	대	단독주택	계획관리	283,446	2022.03.21.
b	관성리 544-*	전	전	보전관리	58,988	2021.12.24.
	관성리 90*	전	전	보전관리	53,472	2022.07.21.
	관성리 90*	전	전	보전관리	64,044	2022.07.21.

(2) 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별할 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(천안시 동남구)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2022.05.02. ~ 2022.12.03.	1.01519	보전관리지역
b	2021.12.24. ~ 2022.12.03.	1.02373	보전관리지역

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	a	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
	평가대상이 거래사례 대비하여 교통시설과의 접근성 및 형상 등에서 우세함.							
3	b	-	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.060
	평가대상이 거래사례 대비하여 인근환경 등에서 우세함.							
4	b	-	1.00	1.06	1.12	1.00	1.00	1.187
	평가대상이 거래사례 대비하여 인근환경 및 이용상황 등에서 우세함.							
5	b	-	0.92	1.06	1.12	1.00	1.00	1.092

	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하고, 인근환경 및 이용상황 등에서 우세함.							
6	b	-	0.92	1.06	0.80	1.00	1.00	0.780
	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하고, 인근환경 등에서 우세하고, 면적 등에서 열세함.							
7	b	-	0.92	1.06	0.80	1.00	1.00	0.780
	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하고, 인근환경 등에서 우세하고, 면적 등에서 열세함.							
8	b	-	1.00	1.06	0.95	1.30	1.00	1.309
	평가대상이 거래사례 대비하여 인근환경 등에서 우세하고, 일부 도로로 이용중이므로 획지조건에서 열세하며, 건축허가를 득한 토지이므로 행정적 조건에서 우세함.							
9	b	-	0.92	1.06	0.90	1.00	1.00	0.878
	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하고, 인근환경 등에서 우세하고, 형상 등에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격× 사정보정× 시점수정× 지역요인× 개별요인)』

일련번호	거래사례기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	a	150,834	1.000	1.01519	1.000	1.071	163,997	**164,000**
3	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	1.060	64,011	**64,000**
4	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	1.187	71,680	**72,000**
5	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	1.092	65,943	**66,000**
6	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	0.780	47,102	**47,000**

7	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	0.780	47,102	**47,000**
8	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	1.309	79,048	**79,000**
9	b	58,988	1.000	1.02373	1.000	0.878	53,020	**53,000**

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
2	160,000	164,000
3	63,000	67,000
4	71,000	72,000
5	64,000	66,000
6	46,000	47,000
7	46,000	47,000
8	78,000	79,000
9	52,000	53,000

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할

때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있음. 따라서 『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지 가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련번호	전체면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	991	160,000	158,560,000
3	759	63,000	47,817,000
4	1,518	71,000	107,778,000
5	1,070	64,000	68,480,000
6	50	46,000	2,300,000
7	12	46,000	552,000
8	2,024	78,000	157,872,000
9	573	52,000	29,796,000
합계	6,997		573,155,000

Ⅲ. 건물감정평가액

1. 감정평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태,용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 원가법에 의한 건물가격

(1) 재조달원가

1) 표준단가 결정

<건축물 재조달원가, 2021년, 한국부동산연구원>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘리트조/저층(5층이하)/ 평지붕	1	1,366,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘리트조/저층(5층이하)/ 평지붕	3	1,175,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘리트조/평지붕	3	1,447,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘리트조/평지붕	4	1,301,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘리트조/평지붕	2	1,569,000	50 (45~55)

2) 부대설비 내역

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	

3) 재조달원가 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	층	구조	층별면적(㎡)	이용상황	재조달원가(원/㎡)
1	1	철근콘크리트구조	30.51	계단실 등	1,020,000
	2~4		197.75	단독주택	1,700,000

(2) 적용단가 결정

층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	사용승인일	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	계단실 등	1,020,000	50	48	2020.02.20	48/50	979,000
2~4	단독주택	1,700,000	50	48		48/50	1,630,000

(3) 건물감정평가액

기호	이용상황	층	층별면적 (㎡)	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물감정평가액
1	계단실 등	1	30.51		979,000	29,869,290
	단독주택	2	197.75	593.25	1,630,000	966,997,500
		3	197.75			
		4	197.75			
합계			623.76			996,866,790

Ⅳ. 감정평가액

기호	종별	감정평가액
1	건물	996,866,790
2~9	토지	573,155,000
ㄱ,ㄴ	제시외건물	195,660,480
ㄷ	제시외수목	9,700,000
	합계	1,775,382,270

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리	138-1 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 병천면 관성3길 150-34			1층	30.51	30.51	979,000	29,869,290	사용승인일 2022.02.20. 1,020,000 ×48/50
				2층	197.75	593.25	1,630,000	966,997,500	1,700,000 ×48/50
				3층	197.75				
				4층	197.75				
2	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리	138-1	대	보전관리지역	991	991	160,000	158,560,000	제시외건물로 인해 소유권 행사에 제한 받는 경우 토지단가 128,000 원/㎡ 토지평가액 126,848,000 원
3	동소	138-2	전	보전관리지역	759	759	63,000	47,817,000	
4	동소	138-3	전	보전관리지역	1,518	1,518	71,000	107,778,000	
5	동소	138-4	전	보전관리지역	1,070	1,070	64,000	68,480,000	제시외수목으로 인해 소유권행사에 제한받는 경우 토지단가 57,000

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
									원/㎡ 토지평가액 60,990,000 원
6	동소	138-5	전	보전관리지역	50	50	46,000	2,300,000	
7	동소	138-6	전	보전관리지역	12	12	46,000	552,000	
8	동소	400-1	전	보전관리지역	2,024	2,024	78,000	157,872,000	건축허가 득
9	동소	400-6	전	보전관리지역	573	573	52,000	29,796,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리	138-1 위 지상	제1종 근린 생활시설 (소매점)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층	(167.24)	167.24	1,152,000	192,660,480	2020.08.24 증축되어 일반건축물 대장등재됨.
ㄴ	동소	138-1 위 지상	화장실	벽돌조 슬라브지붕 단층	(5)	5	일식	3,000,000	관찰감가
	[제시외수목]								
ㄷ	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리	138-3, 138-4, 138-5, 138-6 위 지상	수목	벚나무 등	(50여주)	50여주	일괄	9,700,000	
	합 계							**₩1,775,382,270.-**	
				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 병천면 관성리에 소재하는 "의동제" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 단독주택, 자연림 및 축사 등이 혼재하는 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하고, 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (2) : 자루형 평지의 토지로서 현황은 "제1종근린생활시설 및 단독주택" 건부지로 이용중임.
기호 (3) : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 일부 평탄화 공사가 진행된 휴경지 상태임.
기호 (4) : 부정형 평지의 토지로서 현황은 평탄화 공사가 진행된 나지 상태임.
기호 (5) : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 일부 평탄화 공사가 진행되어 수목이 식재되어 있는 나지 상태임.
기호 (6) : 부정형 평지의 토지로서 현황은 수목이 식재되어 있는 나지 상태임.
기호 (7) : 부정형 평지의 토지로서 현황은 수목이 식재되어 있는 나지 상태임.
기호 (8) : 부정형 평지의 토지로서 현황은 일부 "도로"로 이용중이며, 평탄화 공사가 진행된 나지 상태임.
기호 (9) : 부정형 평지의 토지로서 현황은 평탄화 공사가 진행된 나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 (2) : 본건 북서측으로 폭 약 3m 포장도로에 접근이 가능함.
기호 (3) : 본건은 남서측으로 폭 약 3m 포장도로에 접근이 가능함.
기호 (4) : 본건 서측으로 폭 약 3m 포장도로에 접근이 가능함.

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)

기호 (5) : 본건 북측으로 폭 약 3m 포장도로에 접하나, 경사로 인해 직접 진입은 불가하고, 남측 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호 (6,7) : 본건은 지적도상 맹지로 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호 (8) : 본건 동측으로 폭 약 3m 포장도로에 접근이 가능함.
기호 (9) : 본건은 지적도상 맹지로 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (2)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (3)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (4)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (5)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (6)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (7)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

기호 (8)

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)

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

기호 (9)
보전관리지역 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

1) 구조, 규모 및 이용상태

"지적및건물개황도", "토지건물감정평가명세표","사진용지" 참조바람.

2) 평가물건에 미치는 영향

제시외 건물은 구조, 규모 및 이용상태 등으로 보아 경제적 가치 및 평가물건에 미치는 영향이 있을 것으로 판단되므로 경매 업무 진행시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

(3) 형태 및 이용상태 참조바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기타

--

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 단독주택(사용승인일 2020.02.20)으로서,

외벽 : 벽돌 및 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
내벽 : 벽지, 타일 등 마감
바닥 : 장판지 등 마감
창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

1층 : 계단실 등으로 이용중임.
2~4층 : 단독주택(다가구주택(1가구))으로 이용중임.

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물 1층에 제1종근린생활시설(소매점)으로 일반건축물대장상 2020.08.24 증축 등재되어 있는 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 건물 외벽에 제시외건물(ㄴ)이 부합물로 소재하고 있으므로 응찰시 확인바람.("사진용지" 참조)

(5) 공부와의 차이

--

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기타

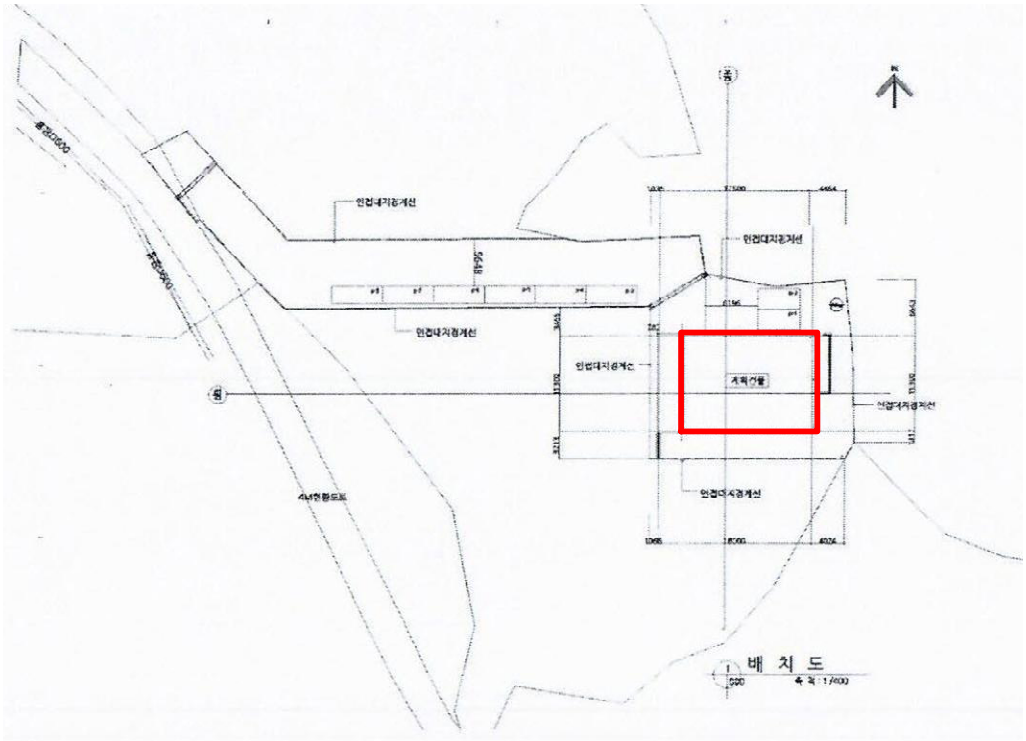
--

지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

No Scale



[기호 ① 건물 배치도]

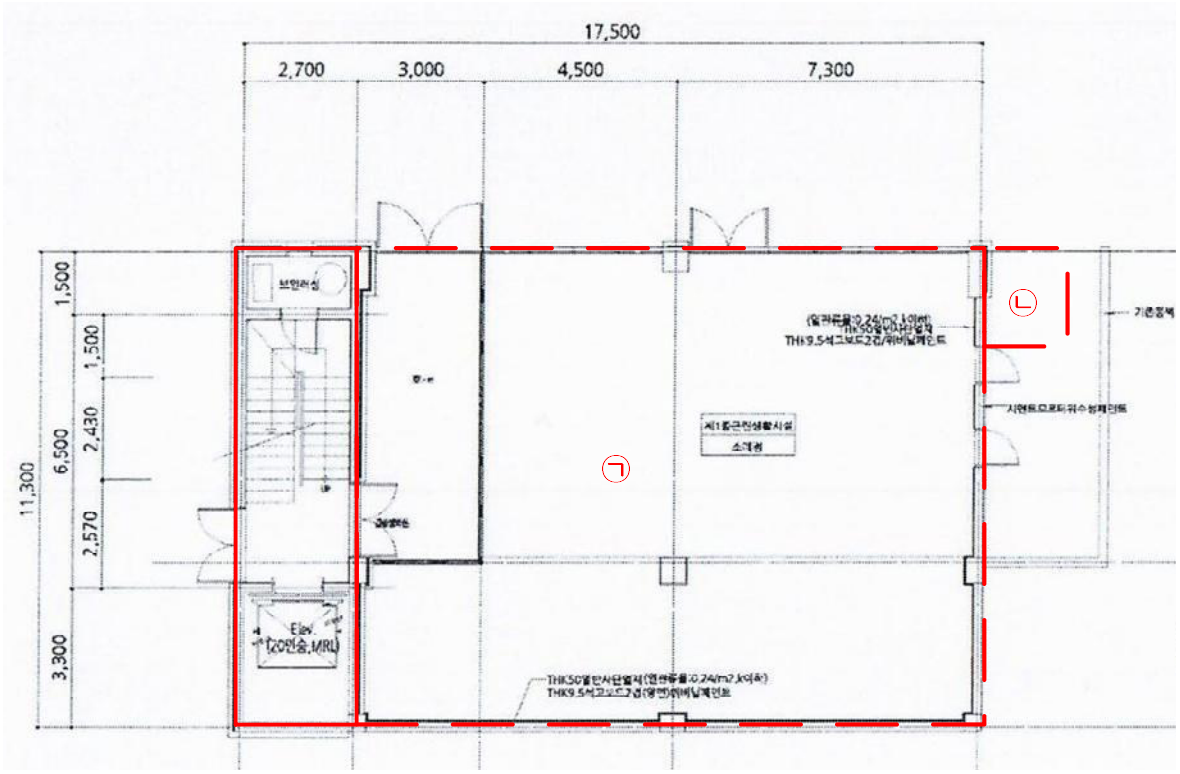
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

No Scale



[기호 ① 1층 평면도]

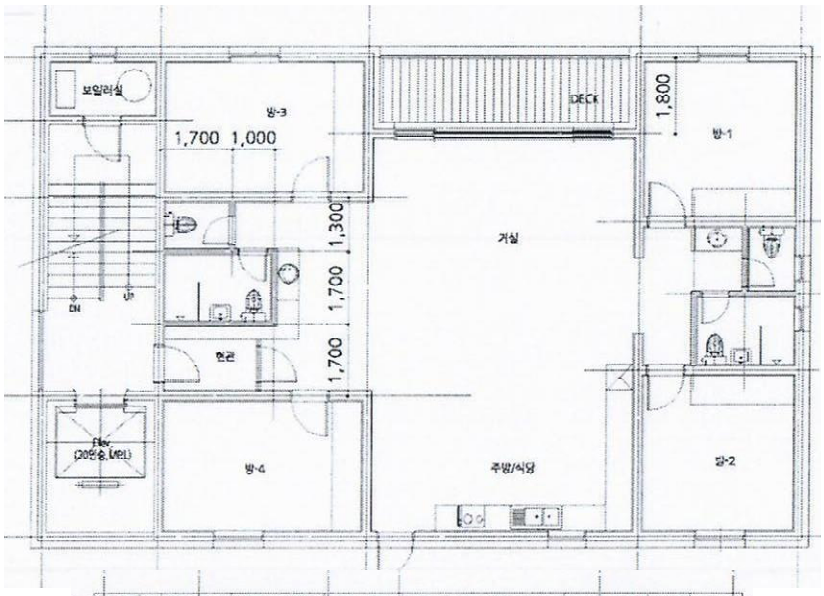
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도

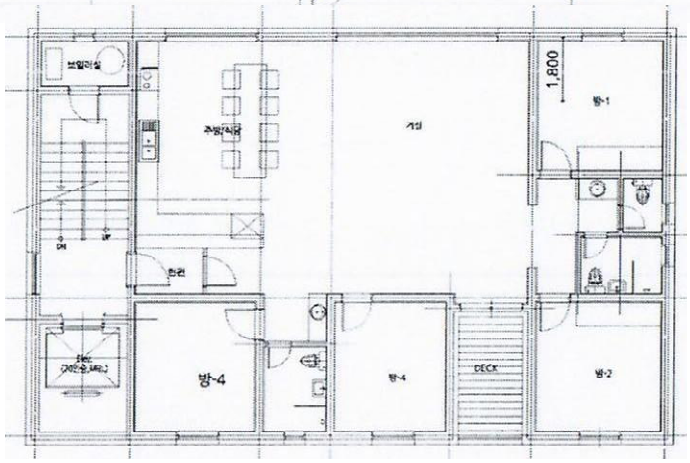
N

S

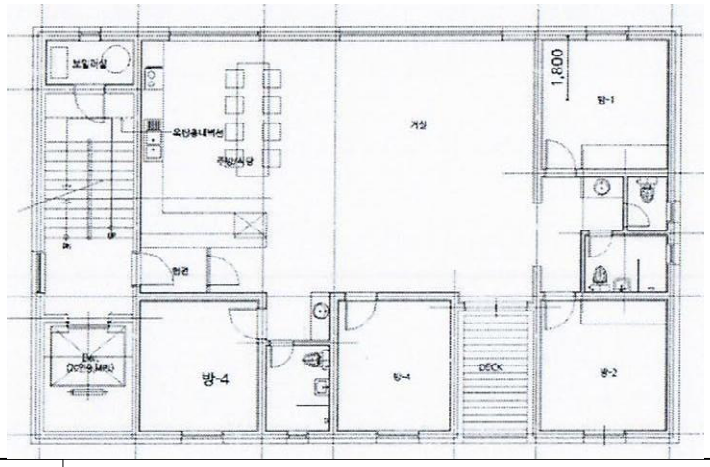
No Scale



[기호 ① 2층 평면도]



[기호 ① 3층 평면도]

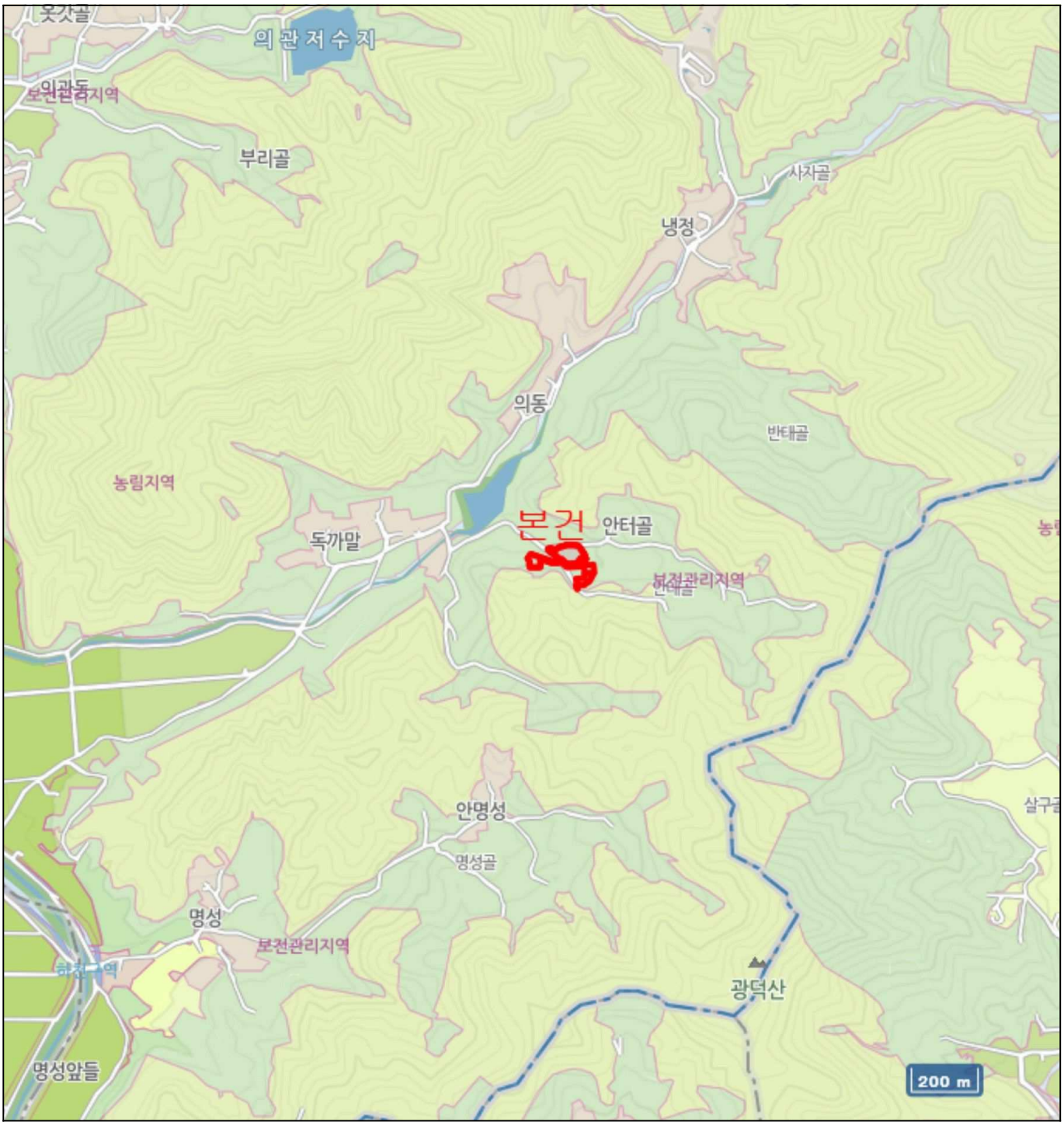


[기호 ① 4층 평면도]

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

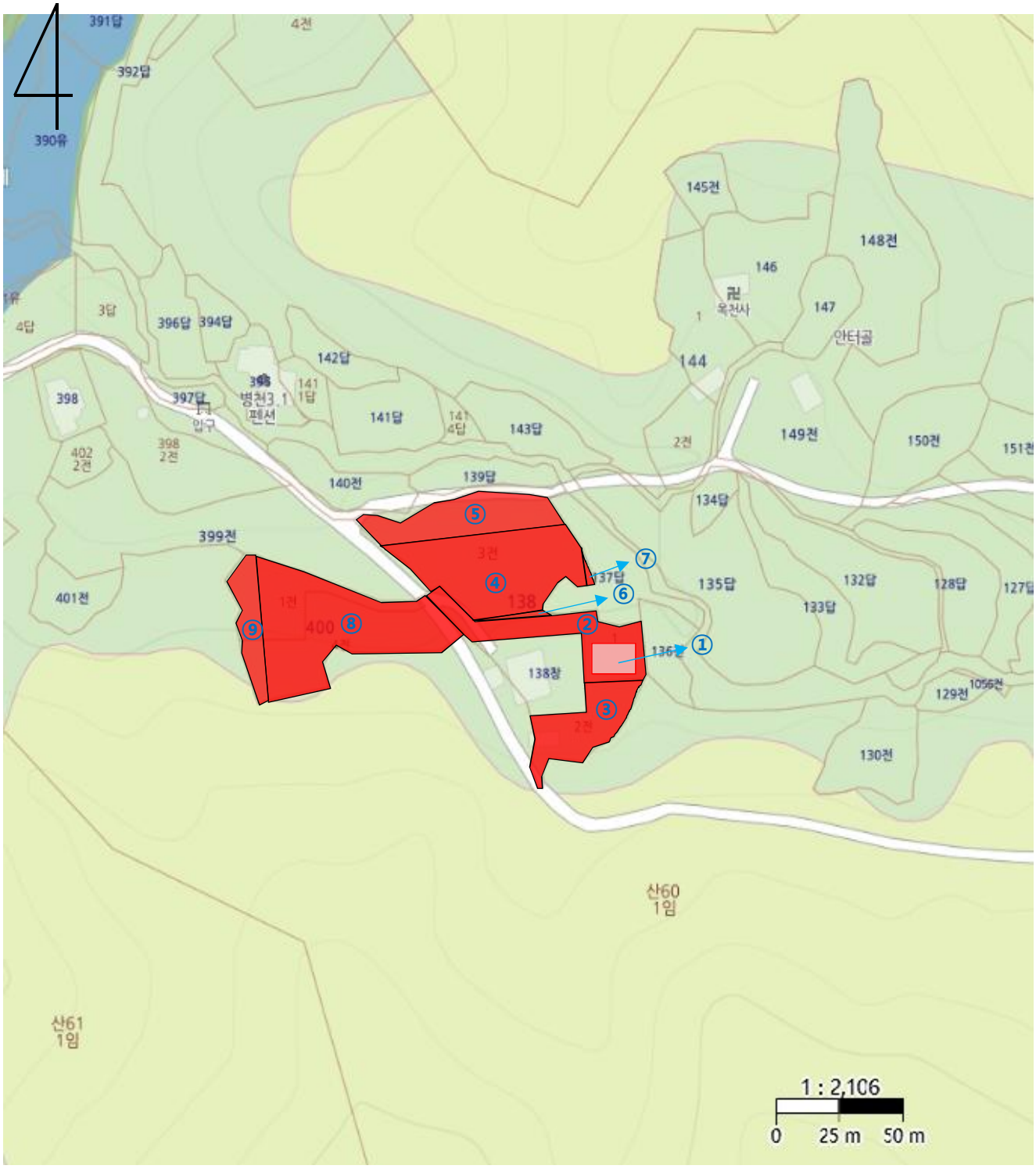
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 138-1외



상 세 위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 138-1 외



(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(5)

(4,6)

(7)

(8,9)

(,)

( )