

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 테라힐
소유물건(2024타경115986)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 충남-2024-12-K097-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|----|
| 감정평가액 | 팔십삼억칠백팔십육만칠천사백원정(₩8,307,867,400.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 천안지원 경매9계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 테라힐 (2024타경115986) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2024.12.09 | 2024.12.05 ~ 2024.12.09 | 2024.12.09 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | | 별 | 지 | 참 | 조 | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조창호 | | | | | |

(부동산)감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
|--------|-------------|----------|-------------|----------|-------|-----------------------|
| | 종 류 | 면적 또는 수량 | 종 류 | 면적 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 건물 | 998.28 | 건물 | 993.48 | - | 377,522,400 |
| | | | | 4.8 | - | 평가외 |
| | 토지 | 3,160 | 토지 | 3,160 | - | 7,919,900,000 |
| | 제시외건물 | (37.5) | 제시외건물 | 37.5 | - | 1,125,000 |
| | 제시외 기계기구 | (2식) | 제시외 기계기구 | 2식 | - | 9,320,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| | 합 계 | | | | | ₩8,307,867,400 |

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역(충청남도 천안시 동남구)

◆ 건물

| 기호 | 소재지 | 층 | 용도 | 구조 | 면적(㎡) | | 사용승인일 |
|-----|----------------------|----|--------|-------------|--------|--------|-------------|
| | | | | | 공부 | 사정 | |
| (1) | 신방동 780-2 위 지상 | 1층 | 근린생활시설 | 철골조 철판지붕 | 998.28 | 993.48 | 2000.03.07. |

※공부면적은 998.28㎡이나, 일부 멸실(4.8㎡)로 993.48㎡로 사정평가하였습니다.

◆ 토지

| 기호 | 소재지 | 지목 | 공부면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|-----|---------------|----|-------------|------|------|------|-----------|---------------------|
| (2) | 신방동 780-2 | 대 | 1,710 | 상업용 | 2종일주 | 중로한면 | 세장형 평지 | 1,607,000 (2024) |
| (3) | 신방동 780-14 | 답 | 765 | 상업나지 | 2종일주 | 소로한면 | 가장형 평지 | 811,400 (2024) |
| (4) | 신방동 780-15 | 답 | 685 | 상업나지 | 2종일주 | 소로한면 | 부정형 평지 | 811,400 (2024) |

2. 대상물건의 형상 등

별지 ‘토지감정평가요항표’, ‘건물감정평가요항표’ 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.09.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.12.05.~2024.12.09일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지목, 면적, 수량 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물 1층 북측 일부(4.8㎡)는 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 멸실되어 평가에서 제외하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물 1층 서측 전면에 설치된 목조입구 및 벽돌조 화단 등은 건물과의 관계, 거래관행 등을 고려하여 건물가격에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물 일부는 현장조사시 내부확인이 불가능하여 내부구조 및 이용상태 등은 공부자료(일반건축물대장 등), 외부관찰 및 인근주민 탐문 등에 의하여 조사하였는바, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 기호(2,3,4) 토지 지상에 소재하고 있는 바닥포장, 철재담장, 철재광 고물계시대 등은 토지의 부합물로서 토지에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(2) 토지 지상에 에 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외 건물 기호 (ㄱ)이 소재하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우 그 제한의 정도가 미미하여 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 표기하지 않았습니다.

■ 대상물건 기호(2,4) 토지 지상에 별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 기계기구(수변전설비) 기호 ①, ②가 소재하는바, 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 기계기구(수변전설비)가 경매대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우 그 제한의 정도가 미미하여 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 표기하지 않았습니다.

■ 대상물건 기호(4) 토지 지상에 별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 이동이 용이한 컨테이너 박스 기호㉠ [규격:3Mx6M]가 소재하고 있으므로 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 토지와 인접필지와의 경계, 현황, 제시외 건물 및 제시외 기계기구 등의 소재, 위치 및 면적 등은 개략적인 목측과 실측을 기준하였고, 정확한 지적 경계 등의 확인을 위해서는 측량을 요하는바, 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건은 천안시 고시 제2022-370호(2022.12.01.)호로 주택건설사업계획승인 고시한 천안시 동남구 신방동 780-2번지 일원 '신방동 780-2번지 근린생활시설 및 도시형생활주택 신축공사'에 대하여 아래와 같이 주택법 제16조 제4항 제2호에 따라 2024년 12월 2일자로 주택건설사업계획승인 취소 고시(천안시 고시 제2024-455호)되었는바, 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

-----주택건설 사업계획승인 취소 고시-----

1. 사업의 명칭: 신방동 780-2번지 근린생활시설 및 도시형생활주택 신축공사

2. 사업주체의 성명 및 주소

가. 명칭 및 대표자 : 유천산업개발주식회사(대표자 : 정지향)

나. 주 소 : 경기도 의왕시 내손중앙로 43, 402호

3. 사업시행지의 위치·면적 및 건설주택의 규모

가. 위 치 : 천안시 동남구 신방동 780-2번지 일원

나. 대지면적: 3,160㎡

다. 건축면적: 1,262.2187㎡

라. 연 면 적: 10,204.2594㎡

마. 규 모 : 지하1층/지상12층

나. 용 도 : 공동주택 134세대 및 부대 복리시설 등

4. 사업계획승인 취소일 : 2024.11.25.

5. 취소사유 : 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우

[주택법 제16조제4항제2호 및 같은법 제96조]

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 신방동 소재 “홈플러스” 서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 부동산 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

■ 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조에 따라 토지의 주된 평가방법인 ‘공시지가기준법’을 적용하여 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 ‘거래사례비교법’으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 주된 평가방법인 ‘원가법’으로 평가하되 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 대상건물의 경우 건물의 특성상 건물만의 ‘거래사례비교법’이나 ‘수익환원법’을 적용하는 것이 곤란하므로 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

IV. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교표준지 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 「2024년 공시지가」 중 대상물건과 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하여 본건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) |
|----|---------------|-------|----|------|------|------|-----------|-----------|
| A | 신방동 785-30 | 572.0 | 대 | 상업용 | 2종일주 | 중로각지 | 세장형 평지 | 2,003,000 |

| 표준지 기호 | A | 공시지가(원/㎡) | 2,003,000 |
|----------|--|-----------|-----------|
| 선정 사유 | 표준지 'A'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다. | | |

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

| | | | |
|------|-----------|-----------|-------------|
| 기준월 | 2023년 12월 | 2024년 10월 | 변동률(%) |
| 물가지수 | 117.56 | 119.02 | 1.2419%(상승) |

나. 지가변동률

◆ 천안시 동남구 용도지역별 (2024.01.01.~2024.12.09) (단위 : %)

| 기 간 | 주거지역 | 비고 |
|------------------------|--------------|---|
| 2024.01.01.~2024.10.31 | 0.730 | $(1 + 0.00730) * (1 + 0.00044 * 39/31)$ ≈ 1.00786 |
| 2024.10.01.~2024.10.31 | 0.044 | |
| 누계치 | 0.786 | |

※ 지가변동률 미고시 기간은 직전 고시월의 것으로 연장 적용하였습니다.

다. 시점수정치 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전국적인 물가변동을 나타내는 것으로 해당지역의 지가변동상황을 지가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되는 바, 해당지역의 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

4. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교 공시지가 표준지를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.(1.000)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인의 비교항목

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 주택지대의 개별요인 비교항목

| 조건 | 항목 | 세항목 |
|--------|------------------------|--------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 |
| | | 용적제한, 고도제한 |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교항목

| 대상물건 | | 비교표준지 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|---|-------|---------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (2) | 신방동 780-2 | A | 신방동 785-30 | 0.96 | 1.00 | 0.95 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.894 |
| | 대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근환경 등(보다 불량) 환경조건 열세, 면적 등(보다 불량) 획지조건에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세합니다. | | | | | | | | | |

| 대상물건 | | 비교표준지 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|---|-------|---------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (3) | 신방동 780-14 | A | 신방동 785-30 | 0.92 | 1.00 | 0.95 | 0.98 | 0.90 | 1.00 | 0.771 |
| | 대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근환경 등(보다 불량) 환경조건 열세, 면적 등(보다 불량) 획지조건 열세, 지목 등(보다 불량) 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세합니다. | | | | | | | | | |

| 대상물건 | | 비교표준지 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|---|-------|---------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (4) | 신방동 780-15 | A | 신방동 785-30 | 0.75 | 1.00 | 0.95 | 0.83 | 0.90 | 1.00 | 0.532 |
| | 대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근환경 등(보다 불량) 환경조건 열세, 형상 등(보다 불량) 획지조건 열세, 지목 등(보다 불량) 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세합니다. | | | | | | | | | |

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 평가사례가 섞여있어 지가형성에 영향을 미치고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 <2004.5.14 선고 2003다 38207 판결>, 국토교통부 질의회신 <건설부 토정 30241-36538호(1991.12.28)> 등을 근거하여 감정평가의 적정성을 유지하기 위함입니다.

나. 인근 평가사례 및 거래사례

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|-------|---|----------------|-----------------|----|------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 가 | 담보평가 | 한국감정 평가사협회 KAPAHUB · KAIS · 등기사항 전부증명서 | 2024.04.01 | 신방동 78■■-■■■ | 대 | 2종일주 | 3,040,000 |
| 나 | 실거래자료 | | 2023.11.20 | 신방동 6■■-■ | 대 | 2종일주 | 1,979,245 |
| 다 | 실거래자료 | | 2023.08.02 | 신방동 76■■-■■■ | 임 | 2종일주 | 1,898,969 |
| 라 | 실거래자료 | | 2023.03.23 | 신방동 78■■-■■■ | 전 | 2종일주 | 1,732,673 |
| 마 | 경매평가 | | 2023.03.22 | 신방동 78■■-■■■ | 대 | 2종일주 | 2,540,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|----------------|---|----------------|--------------|----|------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 바 | 담보평가 | 한국감정 평가사협회 KAPAHUB · KAIS · 등기사항 전부증명서 | 2022.06.10 | 신방동 78■-■ | 잡 | 2종일주 | 2,830,000 |
| 사 | 경매평가 (본건전례) | | 2022.09.26 | 신방동 78■-■ | 대 | 2종일주 | 2,960,000 |
| 아 | | | | 신방동 78■-■ | 답 | 2종일주 | 2,490,000 |
| 자 | | | | 신방동 78■-■ | 답 | 2종일주 | 1,740,000 |

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 평가사례거나 사인간의 정상적인 거래가 이루어진 토지로서 대상물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

| 사례 기호 | 가 | 사례단가(원/㎡) | 3,040,000 |
|----------|--|-----------|-----------|
| 선정 사유 | 평가사례 '가'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는바, '가'를 비교사례로 선정하였습니다. | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례에 적용할 시점수정치(해당지역의 용도지역별 지가변동률로 적용)

| 기 간 | 시점수정치 | 비고 |
|-------------------------|---------|----------------------|
| 2024.04.01 ~ 2024.12.09 | 1.00434 | 천안시 동남구 주거지역, 사례 '가' |

(3) 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.(1.000)

(4) 개별요인 비교 (용도지대를 기준으로 비교표준지와 비교사례를 비교)

| 비교표준지 | | 비교사례 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|-------|--|------|--------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| A | 신방동 785-30 | 가 | 신방동 78■-■ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 접면도로상태(보다 불량)·형상 등(보다 양호) 획지조건 우세하여 전반적인 개별요인 우세합니다. | | | | | | | | | |

(5) 평가사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가액

| 비교표준지 | | 평가사례 | | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 |
|-------|---------------|------|--------------|-----------|---------|-------|-------|-----------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 사례가격 | | | | |
| A | 신방동 785-30 | 가 | 신방동 78■-■ | 3,040,000 | 1.00434 | 1.000 | 1.050 | 3,205,853 |

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

| 기호 | 토지 소재지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 (원/㎡) | 격차비 |
|----|---------------|------------|---------|------|------|------------|-------|
| A | 신방동 785-30 | 2,003,000 | 1.00786 | - | - | 2,018,744 | 1.588 |

(7) 인근 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

| | |
|--------------|-----------------------------|
| 2종일반주거지역 '대' | ㎡당 2,500,000~ 3,000,000원 수준 |
|--------------|-----------------------------|

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

토지가격은 해당 토지의 가격형성요인 뿐만 아니라 공공사업의 계획 및 시행, 인근 유사지역의 거래사례 등에 의해 직·간접적으로 영향을 받는 바, 상기 격차비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 **(A): 1.58**로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

| 기호 | 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-----|-----|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| (2) | A | 2,003,000 | 1.00786 | 1.000 | 0.894 | 1.58 | 2,851,515 | 2,850,000 |
| (3) | A | 2,003,000 | 1.00786 | 1.000 | 0.771 | 1.58 | 2,459,193 | 2,460,000 |
| (4) | A | 2,003,000 | 1.00786 | 1.000 | 0.532 | 1.58 | 1,696,875 | 1,700,000 |

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 구 분 | | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----|--------|---------|-----------|---------------|-----|
| 토 지 | 기호 (2) | 1,710 | 2,850,000 | 4,873,500,000 | - |
| | 기호 (3) | 765 | 2,460,000 | 1,881,900,000 | - |
| | 기호 (4) | 685 | 1,700,000 | 1,164,500,000 | - |
| | 합계 | 3,160 | - | 7,919,900,000 | - |

V. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교사례의 거래가격을 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|-------|---------------|----------------|-------------|----|------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 나 | 실거래자료 | 등기사항 전부증명서 | 2023.11.20 | 신방동 6■-■ | 대 | 2종일주 | 1,979,245 |

| 사례 기호 | 나 | 사례단가(원/㎡) | 1,979,245 |
|----------|--|-----------|-----------|
| 선정 사유 | 대상물건과 지리적으로 가깝고 물적동일성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 '나'를 비교사례로 선정하였습니다. | | |

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4. 시점수정 (해당지역의 용도지역별 지가변동률로 산정)

| 기 간 | 시점수정치 | 비고 |
|--------------------------|---------|----------------------|
| 2023.11.20. ~ 2024.12.09 | 1.01016 | 천안시 동남구 주거지역, 사례 '나' |

5. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.
(1.000)

6. 개별요인 비교

| 대상물건 | | 비교사례 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|--|------|-------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (2) | 신방동 780-2 | 나 | 신방동 6■-■ | 0.96 | 1.00 | 1.25 | 1.19 | 1.00 | 1.00 | 1.428 |
| | 대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 환경 등(보다 양호) 환경조건 우세, 형상·접면너비 등(보다 양호) 획지조건에서 우세하여 전반적인 개별요인 우세합니다. | | | | | | | | | |

| 대상물건 | | 비교사례 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|--|------|-------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (3) | 신방동 780-14 | 나 | 신방동 6■-■ | 0.92 | 1.00 | 1.25 | 1.19 | 0.90 | 1.00 | 1.232 |
| | 대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 환경 등(보다 양호) 환경조건 우세, 형상·접면너비 등(보다 양호) 획지조건 우세, 지목 등(보다 불량) 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인 우세합니다. | | | | | | | | | |

| 대상물건 | | 비교표준지 | | 개별요인 비교 | | | | | | |
|------|---|-------|-------------|---------|------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| (4) | 신방동 780-15 | 나 | 신방동 6■-■ | 0.75 | 1.00 | 1.25 | 1.01 | 0.90 | 1.00 | 0.852 |
| | 대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 환경 등(보다 양호) 환경조건 우세, 형상 등(보다 양호) 획지조건 우세, 지목 등(보다 불량) 행정적조건에서 열세하여 전반적인 개별요인 열세합니다. | | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

| 산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 | | | | | | | | |
|--|----------|---------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
| (2) | 나 | 1,979,245 | 1.000 | 1.01016 | 1.000 | 1.428 | 2,855,078 | 2,860,000 |
| (3) | 나 | 1,979,245 | 1.000 | 1.01016 | 1.000 | 1.232 | 2,463,204 | 2,460,000 |
| (4) | 나 | 1,979,245 | 1.000 | 1.01016 | 1.000 | 0.852 | 1,703,450 | 1,700,000 |

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 구 분 | | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----|--------|---------|-----------|---------------|-----|
| 토 지 | 기호 (2) | 1,710 | 2,860,000 | 4,890,600,000 | - |
| | 기호 (3) | 765 | 2,460,000 | 1,881,900,000 | - |
| | 기호 (4) | 685 | 1,700,000 | 1,164,500,000 | - |
| | 합계 | 3,160 | - | 7,937,000,000 | - |

VI. 합리성 검토 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

| 구 분 | 공시지가기준법 | 거래사례비교법 | 비 고 |
|-----|----------------|----------------|-----|
| 토 지 | 7,919,900,000원 | 7,937,000,000원 | - |

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

| | |
|----------|----------------|
| 토지 가격 결정 | 7,919,900,000원 |
|----------|----------------|

Ⅶ. 건물가격 산출

1. 평가방법

대상물건의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상 및 관리상태, 유용성 등을 고려하여 기준시점에 있어서의 대상물건을 일반적으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정한 '제조달원가'에 '감가수정'을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 '원가법'을 적용하여 평가하였습니다.

2. 제조달원가 결정

◆ 표준 신축단가

건물 감정평가를 전문적으로 수행하는데 참고하기 위하여 '건축물 제조달원가 (2023 한국부동산연구원)' 중 '점포및상가·일반창고' 등을 참고하였습니다.

| 기호 | 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-----|-------------|-------|--------------------------------|----|---------------|---------------|
| (1) | 03-01-05-09 | 점포및상가 | 철골조 평지붕 | 3 | 1,318,000 | 40 (35~45) |
| | 05-04-06-03 | 일반창고 | 철골조 철골지붕틀 대골슬레이트 5.5M | 3 | 886,000 | 35 (30~40) |

◆ 부대설비 보정단가

| 설비 | 설비내역 | 보정단가 |
|-------------|------------------|-----------|
| 위생 및 급·배수설비 | 기본적인 위생 및 급배수 설비 | 재조달원가에 포함 |
| 기타설비 | 기타설비 등 | |

◆ 재조달원가의 결정(표준 신축단가 + 보정단가)

대상물건의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비, 상기 표준 신축단가와 대상건물의 특성 등 제반 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

| 기호 | 구분 | 용도 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|-----|----|--------|-------------|-------------|----------------|
| (1) | 1층 | 근린생활시설 | 998.28 | 993.48 | 950,000 |

※ 재조달원가 결정시 '표준 신축단가' 자료 발표일의 시점차이에 따른 부분은 생산자물가지수 등을 고려하여 이를 반영하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정방법에는 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 평가하였습니다.

| 기호 | 사용승인일 | 경과연수 | | 내용연수 | 감가율(%) | 비고 |
|-----|------------|------|----|------|--------|----|
| | | 실제 | 유효 | | | |
| (1) | 2000.03.07 | 24 | 24 | 40 | 60.00 | - |

※ 감가율 = 유효경과연수/내용연수

4. 건물단가 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 제조달원가 | 잔존가치율(%) | 산정단가 | 결정단가 |
|-----|----|--------|---------|----------|---------|---------|
| (1) | 1층 | 근린생활시설 | 950,000 | 40.00 | 380,000 | 380,000 |

※ 잔존가치율 = 1 - 감가율

5. 건물의 감정평가액 결정

| 기호 | 구분 | 구조 | 공부 면적 (㎡) | 사정 면적 (㎡) | 단가(원) | 평가금액(원) |
|-----|----|--------|-----------------|-----------------|---------|--------------------|
| (1) | 1층 | 근린생활시설 | 998.28 | 993.48 | 380,000 | 377,522,400 |
| 합 계 | | | 998.28 | 993.48 | - | 377,522,400 |

VIII. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정 등이 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 각각의 산출에 따른 합계액으로 결정하였습니다.

토지건물감정평가명세표

| 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 신방동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 신촌1길 26-4 | 780-2 위 지상 | 근린 생활시설 (소매점) | 철골조 철판지붕 단층 | 998.28 | 993.48 4.8 | 380,000 - | 377,522,400 평가 외 | 950,000 × (16/40) "멸실" |
| (2) | 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-2 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 1,710 | 1,710 | 2,850,000 | 4,873,500,000 | |
| (3) | 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-14 | 답 | 제2종 일반주거지역 | 765 | 765 | 2,460,000 | 1,881,900,000 | |
| (4) | 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-15 | 답 | 제2종 일반주거지역 | 685 | 685 | 1,700,000 | 1,164,500,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩8,297,422,400.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

(제시외건물·기계기구)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 | |
| (ㄱ) | [제시외 건물] 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-2 위 지상 | 창고 | 철파이프조 천막지붕 단층 | (37.5) | 37.5 | 30,000 | 1,125,000 | 관찰감가 |
| ① | [제시외 기계 기구] 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-2 위 지상 | 수변전설비 | 수변전설비 및 부대설비 포함 | (1식) | 1식 | - | 6,320,000 | 관찰감가 |
| ② | 충청남도 천안시 동남구 신방동 | 780-15 위 지상 | 수변전설비 | 수변전설비 및 부대설비 포함 | (1식) | 1식 | - | 3,000,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩10,445,000.- | |
| | | | | 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

대상물건 기호(2,3,4)는 충청남도 천안시 동남구 신방동 소재 '홈플러스' 서측 인근에 위치하고 주위는 근린생활시설, 오피스텔 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건 기호(2,3,4)까지 차량출입 가능하고, 인근 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2): 세장형 평지로서 '상업용건부지'로 이용중입니다.

기호(3): 가장형 평지로서 '상업나지'로 이용중입니다.

기호(4): 부정형 평지로서 '상업나지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(2): 동측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

기호(3): 동측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로(보행자전용도로)에 접하고, 지적도 상 남측으로 대로에 접하나 현황 일방통행(동쪽에서 서쪽)의 폭 약 10미터의 포장도로에 접하고 있습니다.

기호(4): 동측으로 인접필지(신방동 780-9번지, 지목:도로, 면적:96㎡, 소유자:천안시)를 경유하여 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2): 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(3): 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역,
대로1류(폭 35m~40m)(2023-08-01)(대로1-4)(접합),
소로1류(폭 10m~12m)(소로1-203, 보행자전용도로)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(4): 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

*대상물건 기호(2) 토지 지상에 에 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이
제시외 건물 기호 (ㄱ)이 소재하고 있습니다.

**대상물건 기호(2,4) 토지 지상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이
제시외 기계기구(수변전설비) 기호 ①, ②가 소재하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타: 없습니다.

건물감정평가요항표

| | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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): 철골조 철판지붕 단층으로,
(사용승인일 : 2000.03.07)

외 벽 : 판넬 및 강화유리 등 마감,
내 벽 : 벽지 및 인테리어 등 마감,
창 호 : 샷시창호입니다.

(2) 이용상태

기호(1): '근린생활시설'로서, 현황 "공실(식당 및 전자제품판매점)"상태입니다.

(3) 설비내역

기호(1): 기본적인 위생설비 및 급배수설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별지 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" p.5~7 을 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

기호(1) 공부상(일반건축물대장 및 등기사항전부증명서) 면적은 998.28㎡ 이나, 일부
멸실(4.8㎡)되어 현황 993.48㎡ 입니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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)

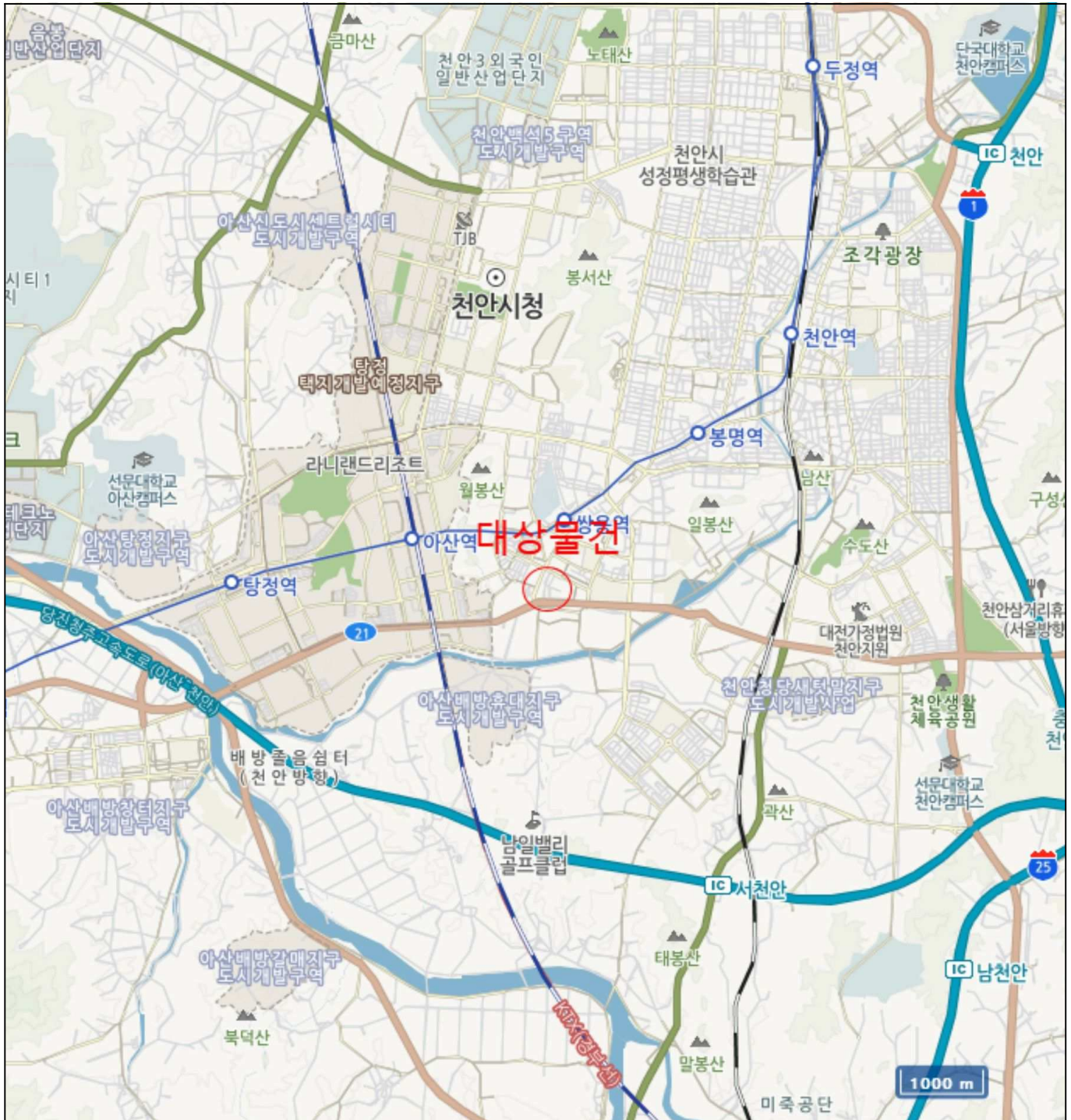
임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타: 대상물건 기호(1)은 별지 '사진용지'와 같이 서측 식당(공실)의 전면창호가 없는 상태로 장기간 방치되어 관리상태가 불량한바, 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



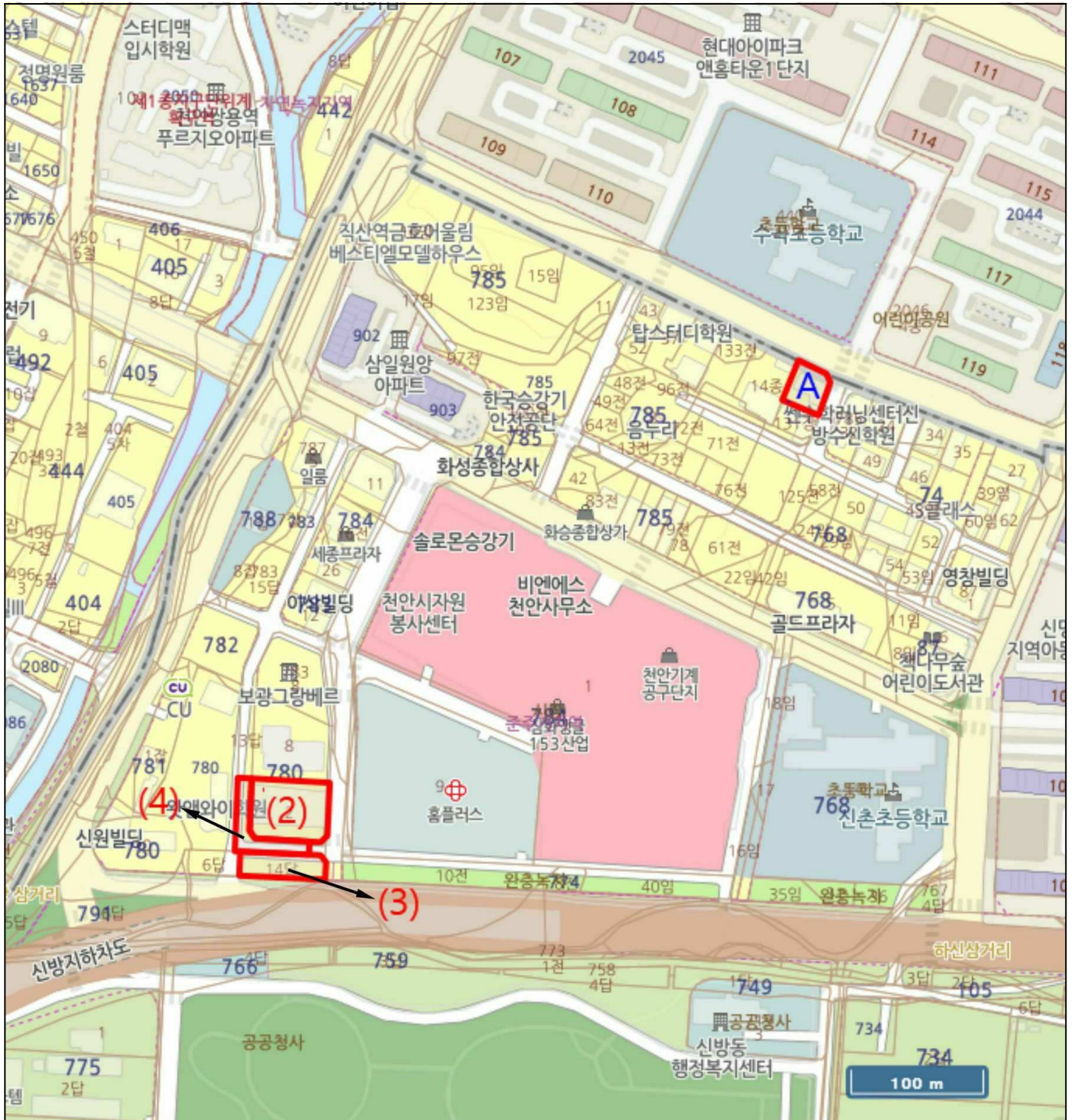
| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 충청남도 천안시 동남구 신방동 780-2외 |
|-----|-------------------------|



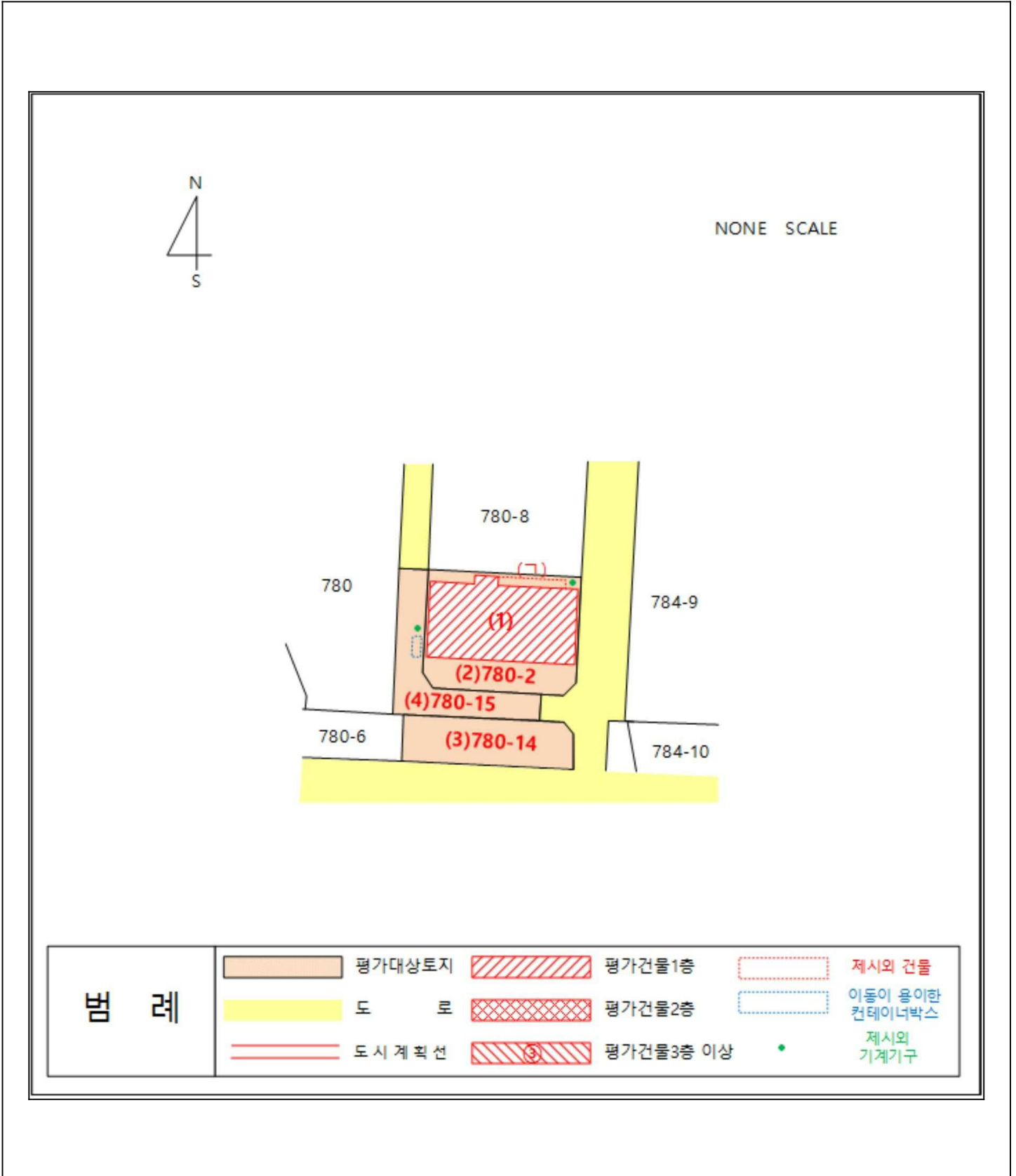
위치도



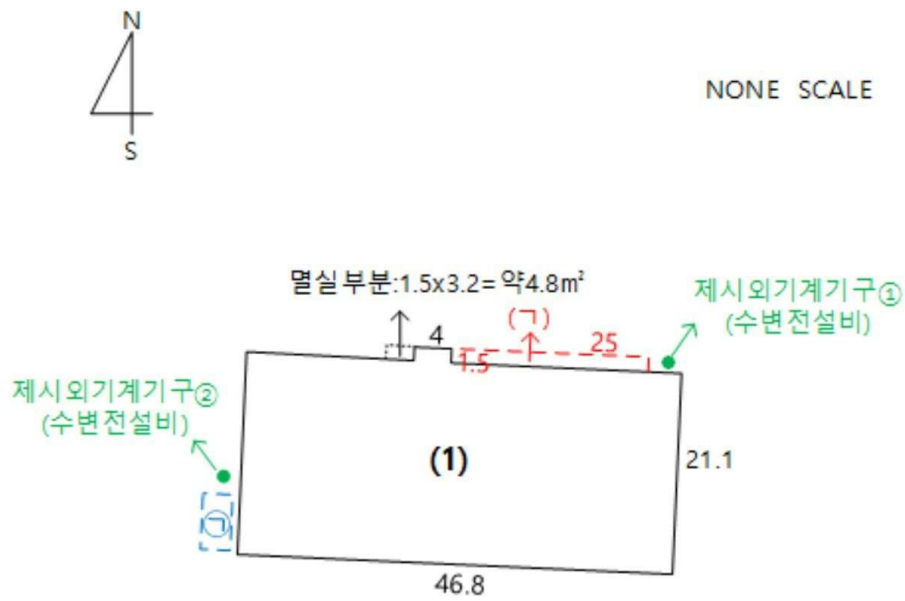
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 충청남도 천안시 동남구 신방동 780-2외 (2),(3),(4):대상물건, A:비교표준지 |
|-----|---|



지적 및 건물개황도



지 적 도



[면적산출근거]

(1) : $(46.8 \times 21.1) + (1.5 \times 4) = \text{약} 993.48\text{m}^2$ [공부 면적 : 998.28m^2]

[제시외 건물]

(ㄱ) : 철파이프조 천막지붕 단층 창고 : 약 37.5m^2

[이동이 용이한 컨테이너 박스]

㉠ 규격 3Mx6M

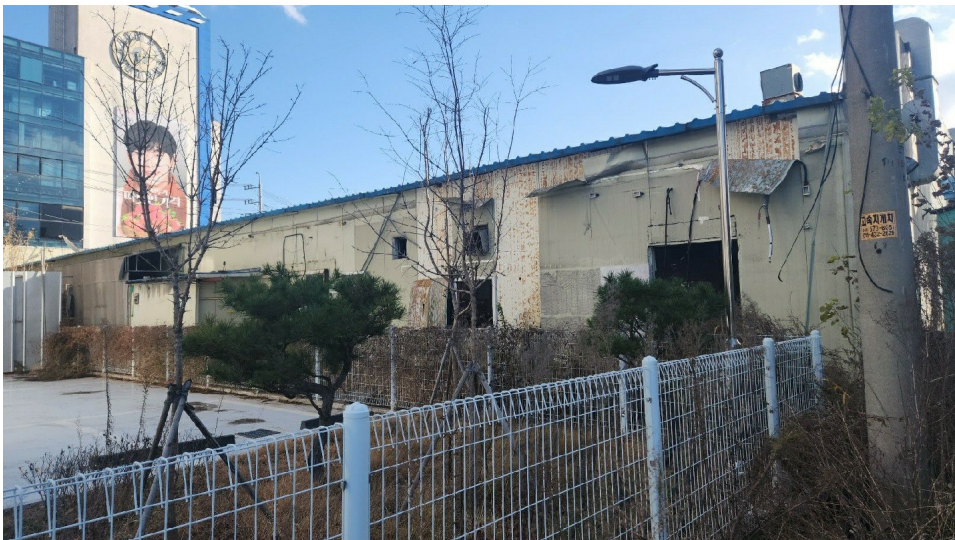




(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1) ()



(1)



(2)



(2)



(3)



(4)



()



()



()



() ()

