

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 건명 | 엄태희 소유물건 (2024타경116866) |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현 |
| 감정서번호 | YB460-223 |

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.

야문감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
(송 종 석)

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|--------------|----------------|
| 감정평가액 | 사십육억육천오백오십육만이천원정(W4,665,562,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 천안지원 경매9계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 엄태희 (2024타경116866) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | - | | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.02.14 | 2024.12.13 ~ 2025.02.14 | 2025. 02. 20 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 45,784.0 | 토지 | 45,784.0 | - | 4,525,262,000 |
| | (제시외 건물) | (180.0) | 제시외 건물 | 180.0 | - | 10,800,000 |
| | (제시외 수목) | (6식) | 제시외 수목 | (6식) | - | 129,500,000 |
| 합 계 | | | | | | W4,665,562,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역 (충청남도 천안시 동남구)

◆ 토지

| 기호 | 소재지 | 지목 | 공부면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|----------------|----|----------|------|-----------|-------|---------|------------|
| 1 | 수신면 장산리 산48-26 | 임야 | 331.0 | 자연림 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 급경사 | 14,600 |
| 2 | 수신면 장산리 747-3 | 전 | 118.0 | 전 | 계획관리 | 소로한면 | 부정형 평지 | 18,900 |
| 3 | 수신면 장산리 산48-27 | 임야 | 331.0 | 자연림 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 급경사 | 14,600 |
| 4 | 수신면 해정리 216-1 | 답 | 2,655.0 | 전 | 일반공업 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 28,100 |
| 5 | 수신면 해정리 217-2 | 답 | 536.0 | 전 | 일반공업 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 28,900 |
| 6 | 수신면 해정리 350 | 전 | 3,225.0 | 전 | 일반공업 계획관리 | 세로(불) | 부정형 평지 | 41,900 |
| 7 | 수신면 해정리 390 | 전 | 1,163.0 | 전 | 계획관리 | 세로(가) | 사다리 완경사 | 47,400 |
| 8 | 수신면 해정리 418-3 | 임야 | 17.0 | 도로 등 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 16,800 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 지목 | 공부면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|----------------------|----|-------------|------|--------------|-------|------------|---------------|
| 9 | 수신면 해정리 507 | 답 | 3,417.0 | 전 | 일반공업 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 39,600 |
| 10 | 수신면 해정리 509 | 전 | 4,096.0 | 전 | 일반공업 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 40,800 |
| 11 | 수신면 해정리 517 | 전 | 704.0 | 전 | 일반공업 계획관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 40,800 |
| 12 | 수신면 해정리 산17-1 | 임야 | 27,464.0 | 토지임야 | 일반공업 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 23,100 |
| 13 | 수신면 해정리 산47-7 | 임야 | 44.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 14 | 수신면 해정리 산47-8 | 임야 | 144.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 15 | 수신면 해정리 산47-9 | 임야 | 149.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 16 | 수신면 해정리 산47-10 | 임야 | 35.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 17 | 수신면 해정리 산47-11 | 임야 | 21.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 18 | 수신면 해정리 산47-12 | 임야 | 36.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 지목 | 공부면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|----------------------|----|----------|------|------|-------|------------|------------|
| 19 | 수신면 해정리 산47-13 | 임야 | 83.0 | 토지임야 | 일반공업 | 맹지 | 사다리 완경사 | 15,900 |
| 20 | 성남면 석곡리 산32-1 | 임야 | 53.0 | 토지임야 | 계획관리 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 24,400 |
| 21 | 성남면 석곡리 산32-2 | 임야 | 553.0 | 토지임야 | 계획관리 | 세로(불) | 부정형 완경사 | 24,400 |
| 22 | 수신면 해정리 389-1 | 전 | 609.0 | 전 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 43,600 |

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.2.14.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.12.20.~2025.02.11일입니다.

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

별지 '사진용지'와 같이 기호 4 지상에 제시외 건물 1동이, 기호 4~6, 9, 10, 12 지상에 제시외 수목이 각각 소재하나 이에 구매됨에 없이 토지를 정상 평가하되, 제시외 건물 등으로 인하여 제한받는 가격을 '토지 감정평가명세표' 비교란에 기재하였습니다.

기호 4~6, 9, 10, 12 지상 제시외 수목은 대부분 묘목 또는 유실수(오가피나무)로서 잎 등이 없는 계절적 상황, 잡풀이 우거진 관리상태, 지적경계가 명확하지 않은 상황에서 개략적으로 조사된 것인 바, 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

대상물건 지상에 소재하는 자연 입목은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정 및 토지와 함께 거래하는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.

별지 '사진용지'와 같이 기호 7, 9, 10 지상에 이동이 쉬운 비닐하우스, 컨테이너 등 제시외 물건이 소재하나 토지만을 정상 평가하였습니다.(제시외 물건으로 인한 가격의 변동은 없습니다)

기호 4~6, 9~19는 2024.12.13.일 '천안시 고시 제2024-516호'로 산업단지 계획이 승인됨에 따라 용도지역이 비도시지역(농림지역, 계획관리)에서 도시지역(일반공업지역)으로 변경되었습니다. 해당 사업은 민간개발(환지방식)으로서 환지처분이전이고 종전자산 평가시 기존의 용도지역을 기준으로 하는 점, 해당 사업의 지정으로 인한 도시계획시설이 대상물건의 가치에 영향을 미치지 않는 점, 지정시기가 최근이라서 인근에 용도지역·이용상황 등이 현재와 유사한 표준지 및 사례 등을 수집하기 어려운 점 등에 비추어 비교표준지 선정 등은 종전의 용도지역을 기준으로 하되 해당 사업의 시행으로 인한 가치의 차이는 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였습니다.(감정평가명세표상 용도지역의 표기에 있어서 일반공업지역 다음의 괄호안의 사항은 사업시행 이전 용도지역입니다)

천안시 고시 제2024-516호(2024.12.13)

- 명칭 및 면적: 천안 수신 일반산업단지 1,593,963㎡
- 개발기간 및 방법: 2022년~2026년, 민간개발방식(환지방식)
- 사업시행자: 천안 수신 일반산업단지 개발사업 조합

(충남 천안시 동남구 목천읍 신사운전길 279, 2층)

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 수신면 장산리 소재 ‘천안상록CC’ 동측 인근 등에 소재하는 부동산으로서, 부동산경매 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.

제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 주된 평가방법인 ‘원가법’으로 평가하였으며, 대상건물의 경우 일반공업지역(종전 농림지역)내 창고로서 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 「2025년 공시지가」 중 대상물건과 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하여 대상물건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : 2025. 1. 1)

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------------|---------|----|------|------|-------|------------|---------------|
| A | 수신면 장산리 711-8 | 719.0 | 전 | 전 | 계획관리 | 맹지 | 사다리 완경사 | 58,200 |
| B | 수신면 장산리 산16-1 | 21,649 | 임야 | 자연림 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 급경사 | 14,200 |
| C | 수신면 백자리 434-3 | 5,186.3 | 답 | 답 | 농림지역 | 세로(가) | 세장형 평지 | 33,400 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------------|---------|----|------|------|-------|------------|---------------|
| D | 수신면 해정리 419-1 | 1,260.0 | 전 | 전 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형 평지 | 55,700 |
| E | 수신면 해정리 산28-6 | 3,305.0 | 임야 | 자연림 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 18,300 |
| F | 성남면 석곡리 산14 | 18,744 | 임야 | 자연림 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 23,800 |

| 표준지 기호 | A ~ F | 공시지가(원/㎡) | 14,200 ~ 58,200 |
|----------|---|-----------|-----------------|
| 선정 사유 | 표준지 'A~F'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역, 이용상황 및 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A~F'를 비교표준지로 선정하였습니다. | | |

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

| 기준월 | 2024년 12월 | 2025년 1월 | 변동률(%) |
|------|-----------|----------|--------|
| 물가지수 | 119.52 | 120.18 | 0.552 |

나. 지가변동률

◆ 천안시 동남구 용도지역별 (2025.01.01~2025.02.14) (단위 : %)

| 기 간 | 계획관리 | 농림지역 | 비고 |
|-------------------------|--------------|--------------|----|
| 2024.12.01 ~ 2024.12.31 | 0.162 | 0.156 | |
| 누계치 | 0.235 | 0.226 | |

※ 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.(1.00235, 1.00226)

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 비교표준지와 의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

◆ 임야지대의 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|----------------|--|
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 |
| 자연조건 | 일조, 조망 등 | 일조, 조망, 통풍 등 |
| | 지세, 방위 등 | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부, 이용상황 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

◆ 농경지대의 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|----------------|---------------------------|
| 접근조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍, 인근환경 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부, 배수의 양부 |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적, 경사도, 경사의 방향, 이용상황 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

나. 개별요인 비교내역

별지 ‘개별요인 비교내역(대상물건/표준지)’ 참조

개별요인 비교내역(대상물건/표준지)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 비교표준지 | | 개별요인 | | | | | 개별 요인 | 비교 내역 |
|----------|----------------------|-------|---------------------|------|----------|------|------|------|----------|--|
| | | 기호 | 소재지 | 접근 | 환경 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | | |
| 1 | 수신면 장산리 산48-26 | B | 수신면 장산리 산16-1 | 1.10 | 1.10 | | 1.00 | 1.00 | 1.210 | 대상물건은 비교표준지보다 취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건, 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건에서 우세합니다. |
| 2 | 수신면 장산리 747-3 | A | 수신면 장산리 711-8 | 1.90 | 1.00 | 0.75 | 0.90 | 1.00 | 1.283 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근 조건에서 우세하나, 경작의 편부·이용상황(일부 도로) 등 획지조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세합니다. |
| 3 | 수신면 장산리 산48-27 | B | 수신면 장산리 산16-1 | 1.10 | 1.10 | | 1.00 | 1.00 | 1.210 | 대상물건은 비교표준지보다 취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건, 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건에서 우세합니다. |
| 4 | 수신면 해정리 216-1 | C | 수신면 백자리 434-3 | 1.00 | 1.15 | 0.97 | 1.00 | 1.30 | 1.450 | 대상물건은 비교표준지보다 인근환경(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세하나, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다. |
| 5 | 수신면 해정리 217-2 | C | 수신면 백자리 434-3 | 1.00 | 1.15 | 0.97 | 1.00 | 1.30 | 1.450 | 대상물건은 비교표준지보다 인근환경(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세하나, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다. |
| 6 | 수신면 해정리 350 | D | 수신면 해정리 419-1 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.30 | 1.236 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근 조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 7 | 수신면 해정리 390 | D | 수신면 해정리 419-1 | 1.05 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.155 | 대상물건은 비교표준지보다 취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건, 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획지조건에서 우세합니다. |
| 8 | 수신면 해정리 418-3 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.30 | 0.70 | | 1.00 | 1.00 | 0.910 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근 조건에서 우세하나, 지세·이용상황(도로 등 보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. |
| 9 | 수신면 해정리 507 | D | 수신면 해정리 419-1 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 0.98 | 1.30 | 1.261 | 대상물건은 비교표준지보다 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 10 | 수신면 해정리 509 | D | 수신면 해정리 419-1 | 0.90 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.30 | 1.135 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근 조건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 11 | 수신면 해정리 517 | D | 수신면 해정리 419-1 | 0.85 | 0.90 | 0.95 | 1.00 | 1.45 | 1.054 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근 조건, 인근환경(보다 불량) 등 자연조건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 12 | 수신면 해정리 산17-1 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.05 | 1.20 | | 1.00 | 1.20 | 1.512 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근 조건, 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |

개별요인 비교내역(대상물건/표준지)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 비교표준지 | | 개별요인 | | | | | 개별 요인 | 비교 내역 |
|----------|----------------------|-------|---------------------|------|----------|------|------|------|----------|--|
| | | 기호 | 소재지 | 접근 | 환경 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | | |
| 13 | 수신면 해정리 산47-7 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 14 | 수신면 해정리 산47-8 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 15 | 수신면 해정리 산47-9 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 16 | 수신면 해정리 산47-10 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 0.94 | 1.45 | 1.499 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세하나, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세합니다. |
| 17 | 수신면 해정리 산47-11 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 18 | 수신면 해정리 산47-12 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 19 | 수신면 해정리 산47-13 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 1.00 | 1.10 | | 1.00 | 1.45 | 1.595 | 대상물건은 비교표준지보다 지세·토질(보다 양호) 등 자연조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 20 | 성남면 석곡리 산32-1 | F | 성남면 석곡리 산14 | 1.20 | 0.95 | | 1.00 | 1.00 | 1.140 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태·취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건에서 우세하나, 지세·이용상황(도로 등 보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. |
| 21 | 성남면 석곡리 산32-2 | F | 성남면 석곡리 산14 | 1.20 | 0.95 | | 1.00 | 1.00 | 1.140 | 대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태·취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건에서 우세하나, 지세·이용상황(도로 등 보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. |
| 22 | 수신면 해정리 389-1 | D | 수신면 해정리 419-1 | 1.03 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.979 | 대상물건은 비교표준지보다 취락과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건에서 우세하나, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다. |

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 보상사례가 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 등

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|--------|--------------------------|----------------|-------------------|----|--------------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 가 | 법원경매평가 | 한국감정 평가사협회 KAPAHUB | 2023.07.06 | 수신면 장산리 5-1 | 임야 | 계획관리 | 61,000 |
| 나 | | | 2024.03.18 | 수신면 장산리 7-1 | 전 | 계획관리 농림지역 | 103,000 |
| 가 | | | 2020.03.25 | 수신면 발산리 1-1 | 답 | 농림지역 | 53,000 |
| 나 | | | 2024.12.30 | 수신면 해정리 3-1 | 전 | 계획관리 | 134,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|--------|--------------------------|----------------|--------------------|----|------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 가 | 공매평가 | 한국감정 평가사협회 KAPAHUB | 2023.08.04 | 수신면 해정리 산■■■ | 임야 | 계획관리 | 60,000 |
| 나 | 법원경매평가 | | 2023.05.25 | 성남면 석곡리 산■■■ | 임야 | 계획관리 | 79,000 |

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 감정평가가 이루어진 토지로서 대상 물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

| 사례 기호 | 가 ~ 바 | 사례단가(원/㎡) | 53,000 ~ 134,000 |
|-------|---|-----------|------------------|
| 선정 사유 | 사례 '가~바'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 바, '가~바'를 비교사례로 선정하였습니다. | | |

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

| 기 간 | 시점수정치 | 비고 |
|-------------------------|---------|--------------|
| 2023.07.06 ~ 2025.02.14 | 1.02759 | 계획관리, 사례 ‘가’ |
| 2024.03.18 ~ 2025.02.14 | 1.01726 | 계획관리, 사례 ‘나’ |
| 2020.03.25 ~ 2025.02.14 | 1.11501 | 농림지역, 사례 ‘다’ |
| 2024.12.30 ~ 2025.02.14 | 1.00246 | 계획관리, 사례 ‘라’ |
| 2023.08.04 ~ 2025.02.14 | 1.02627 | 계획관리, 사례 ‘마’ |
| 2023.05.25 ~ 2025.02.14 | 1.02946 | 계획관리, 사례 ‘바’ |

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

| 비교표준지 | | 비교사례 | | 개별요인 비교 | | | | | |
|-------|---|------|---------------------|---------|------|------|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 접근 | 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| A | 수신면 장산리 711-8 | 나 | 수신면 장산리 7■■-■ | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.030 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 취락 등과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건, 행정상의 규제정도(사례 일부가 농림지역)에서 우세합니다. | | | | | | | | |
| B | 수신면 장산리 산16-1 | 가 | 수신면 장산리 5■■-■ | 0.75 | 0.85 | - | 1.00 | 1.00 | 0.638 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 도로의 상태·취락 등과의 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. | | | | | | | | |
| C | 수신면 백자리 434-3 | 다 | 수신면 발산리 ■■-■ | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.020 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 취락 등과의 접근성(보다 양호) 등 접근조건에서 우세합니다. | | | | | | | | |
| D | 수신면 해정리 419-1 | 라 | 수신면 해정리 3■■-■ | 0.98 | 1.00 | 0.87 | 1.00 | 1.00 | 0.853 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 취락 등과의 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 경사·이용 상황(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다. | | | | | | | | |
| E | 수신면 해정리 산28-6 | 마 | 수신면 해정리 산■■-■ | 1.00 | 0.91 | - | 1.00 | 1.00 | 0.910 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 비교표준지 | | 비교사례 | | 개별요인 비교 | | | | | |
|-------|---|------|--------------|---------|------|----|------|------|-------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 접근 | 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | 비교치 |
| F | 성남면 석곡리 산14 | 바 | 성남면 석곡리 산■■■ | 0.84 | 0.70 | - | 1.00 | 1.00 | 0.588 |
| | 비교표준지는 비교사례보다 도로의 상태·취락 등과의 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. | | | | | | | | |

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액

| 비교표준지 | | 비교사례 | | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 |
|-------|---------------|------|--------------|---------|---------|-------|-------|---------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 사례가격 | | | | |
| A | 수신면 장산리 711-8 | 나 | 수신면 장산리 7■■■ | 103,000 | 1.01726 | 1.000 | 1.030 | 107,921 |
| B | 수신면 장산리 산16-1 | 가 | 수신면 장산리 5■■■ | 61,000 | 1.02759 | 1.000 | 0.638 | 39,991 |
| C | 수신면 백자리 434-3 | 다 | 수신면 발산리 ■■■ | 53,000 | 1.11501 | 1.000 | 1.020 | 60,277 |
| D | 수신면 해정리 419-1 | 라 | 수신면 해정리 3■■■ | 134,000 | 1.00246 | 1.000 | 0.853 | 114,583 |
| E | 수신면 해정리 산28-6 | 마 | 수신면 해정리 산■■■ | 60,000 | 1.02627 | 1.000 | 0.910 | 56,034 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 비교표준지 | | 비교사례 | | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 |
|-------|-------------|------|--------------|--------|---------|-------|-------|--------|
| 기호 | 소재지 | 기호 | 소재지 | 사례가격 | | | | |
| F | 성남면 석곡리 산14 | 바 | 성남면 석곡리 산■■■ | 79,000 | 1.02946 | 1.000 | 0.588 | 47,820 |

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

| 기호 | 토지 소재지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가액 (원/㎡) | 격차비 |
|----|---------------|------------|---------|------|------|------------|-------|
| A | 수신면 장산리 711-8 | 58,200 | 1.00235 | - | - | 58,336 | 1.850 |
| B | 수신면 장산리 산16-1 | 14,200 | 1.00235 | - | - | 14,233 | 2.810 |
| C | 수신면 백자리 434-3 | 33,400 | 1.00226 | - | - | 33,475 | 1.801 |
| D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | - | - | 55,830 | 2.052 |
| E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | - | - | 18,343 | 3.055 |
| F | 성남면 석곡리 산14 | 23,800 | 1.00235 | - | - | 23,855 | 2.005 |

(7) 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

| | |
|------------------|-------------------------|
| 계획관리지역 '농경지'(세로) | ㎡당 90,000 ~ 120,000원 수준 |
| 계획관리지역 '자연림'(세로) | ㎡당 45,000 ~ 60,000원 수준 |
| 농림지역 '농경지'(세로) | ㎡당 60,000 ~ 75,000원 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 격차 비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 (A): 2.10, (B): 3.15로 결정하였습니다.

7. 토지단가 결정

별지 '토지단가 산출기초표(공시지가기준법)' 참조

※ 단가는 천원단위에서 결정하였습니다.

토지단가 산출기초표(공시지가기준법)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 용도 지역 | 비교표준지 | | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----------------|-------|---------------------|--------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| | | | 기호 | 소재지 | 공시지가 | | | | | | |
| 1 | 수신면 장산리 산48-26 | 계획관리 | B | 수신면 장산리 산16-1 | 14,200 | 1.00235 | 1.000 | 1.210 | 2.81 | 48,394 | 48,000 |
| 2 | 수신면 장산리 747-3 | 계획관리 | A | 수신면 장산리 711-8 | 58,200 | 1.00235 | 1.000 | 1.283 | 1.85 | 138,465 | 138,000 |
| 3 | 수신면 장산리 산48-27 | 계획관리 | B | 수신면 장산리 산16-1 | 14,200 | 1.00235 | 1.000 | 1.210 | 2.81 | 48,394 | 48,000 |
| 4 | 수신면 해정리 216-1 | 일반공업 (농림지역) | C | 수신면 백자리 434-3 | 33,400 | 1.00226 | 1.000 | 1.450 | 1.80 | 87,371 | 87,000 |
| 5 | 수신면 해정리 217-2 | 일반공업 (농림지역) | C | 수신면 백자리 434-3 | 33,400 | 1.00226 | 1.000 | 1.450 | 1.80 | 87,371 | 87,000 |
| 6 | 수신면 해정리 350 | 일반공업 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 1.236 | 2.05 | 141,464 | 141,000 |
| 7 | 수신면 해정리 390 | 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 1.155 | 2.05 | 132,193 | 132,000 |
| 8 | 수신면 해정리 418-3 | 계획관리 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 0.910 | 3.05 | 50,911 | 51,000 |
| 9 | 수신면 해정리 507 | 일반공업 (계획관리) | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 1.261 | 2.05 | 144,325 | 144,000 |
| 10 | 수신면 해정리 509 | 일반공업 (계획관리) | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 1.135 | 2.05 | 129,904 | 130,000 |
| 11 | 수신면 해정리 517 | 일반공업 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 1.054 | 2.05 | 120,633 | 121,000 |
| 12 | 수신면 해정리 산17-1 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.512 | 3.05 | 84,590 | 85,000 |
| 13 | 수신면 해정리 산47-7 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 14 | 수신면 해정리 산47-8 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 15 | 수신면 해정리 산47-9 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |

토지단가 산출기초표(공시지가기준법)

페이지 : 2

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 용도 지역 | 비교표준지 | | | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----------------|-------|---------------------|--------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| | | | 기호 | 소재지 | 공시지가 | | | | | | |
| 16 | 수신면 해정리 산47-10 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.499 | 3.05 | 83,863 | 84,000 |
| 17 | 수신면 해정리 산47-11 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 18 | 수신면 해정리 산47-12 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 19 | 수신면 해정리 산47-13 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 20 | 성남면 석곡리 산32-1 | 계획관리 | F | 성남면 석곡리 산14 | 23,800 | 1.00235 | 1.000 | 1.140 | 2.00 | 54,391 | 54,000 |
| 21 | 성남면 석곡리 산32-2 | 계획관리 | F | 성남면 석곡리 산14 | 23,800 | 1.00235 | 1.000 | 1.140 | 2.00 | 54,391 | 54,000 |
| 22 | 수신면 해정리 389-1 | 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.000 | 0.979 | 2.05 | 112,049 | 112,000 |

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 구 분 | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 | |
|-----|----------|----------|---------------|---------------|--|
| 토 지 | 기호 1 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| | 기호 2 | 118.0 | 138,000 | 16,284,000 | |
| | 기호 3 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| | 기호 4 | 2,655.0 | 87,000 | 230,985,000 | |
| | 기호 5 | 536.0 | 87,000 | 46,632,000 | |
| | 기호 6 | 3,225.0 | 141,000 | 454,725,000 | |
| | 기호 7 | 1,163.0 | 132,000 | 153,516,000 | |
| | 기호 8 | 17.0 | 51,000 | 867,000 | |
| | 기호 9 | 3,417.0 | 144,000 | 492,048,000 | |
| | 기호 10 | 4,096.0 | 130,000 | 532,480,000 | |
| | 기호 11 | 704.0 | 121,000 | 85,184,000 | |
| | 기호 12 | 27,464.0 | 85,000 | 2,334,440,000 | |
| | 기호 13 | 44.0 | 89,000 | 3,916,000 | |
| | 기호 14 | 144.0 | 89,000 | 12,816,000 | |
| | 기호 15 | 149.0 | 89,000 | 13,261,000 | |
| | 기호 16 | 35.0 | 84,000 | 2,940,000 | |
| | 기호 17 | 21.0 | 89,000 | 1,869,000 | |
| | 기호 18 | 36.0 | 89,000 | 3,204,000 | |
| | 기호 19 | 83.0 | 89,000 | 7,387,000 | |
| | 기호 20 | 53.0 | 54,000 | 2,862,000 | |
| | 기호 21 | 553.0 | 54,000 | 29,862,000 | |
| | 기호 22 | 609.0 | 112,000 | 68,208,000 | |
| 합계 | 45,784.0 | | 4,525,262,000 | | |

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/㎡) |
| 사 | 실거래자료 | 등기사항 전부증명서 | 2023.08.24 | 수신면 장산리 3-외 | 전 | 계획관리 | 130,840 |
| 아 | | | 2024.02.05 | 수신면 장산리 산 | 임야 | 계획관리 | 49,650 |
| 자 | | | 2022.02.28 | 수신면 해정리 2 | 답 | 농림지역 | 75,640 |
| 차 | | | 2023.12.15 | 수신면 해정리 5 | 전 | 계획관리 | 96,800 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 자료명 | 의뢰처 (수집기관) | 기준시점 (가격시점) | 사 례 내 역 | | | |
|----|-------|---------------|----------------|--------------------|----|------|---------------|
| | | | | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 사례가격 (원/㎡) |
| 카 | 실거래자료 | 등기사항 전부증명서 | 2022.11.06 | 수신면 해정리 산■■■ | 임야 | 계획관리 | 81,690 |
| 타 | | | 2023.12.21 | 성남면 석곡리 3■■■ | 임야 | 계획관리 | 77,420 |

※ 사례가격 중 10원 미만의 금액은 절사하였습니다.

| 사례 기호 | 사 ~ 타 | 사례단가(원/㎡) | 49,650 ~ 130,840 |
|----------|---|-----------|------------------|
| 선정 사유 | 대상물건과 지리적으로 가깝고 비교적 최근의 사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 최근의 거래사례 ‘사~타’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 |
|-------------------------|----------------|--------------|
| 2023.08.24 ~ 2025.02.14 | 1.02550 | 계획관리, 사례 ‘사’ |
| 2024.02.05 ~ 2025.02.14 | 1.01907 | 계획관리, 사례 ‘아’ |
| 2022.02.28 ~ 2025.02.14 | 1.05327 | 농림지역, 사례 ‘자’ |
| 2023.12.15 ~ 2025.02.14 | 1.02071 | 계획관리, 사례 ‘차’ |
| 2022.11.06 ~ 2025.02.14 | 1.03660 | 계획관리, 사례 ‘카’ |
| 2023.12.21 ~ 2025.02.14 | 1.02048 | 계획관리, 사례 ‘타’ |

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

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교사례의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 종합적으로 비교하여 분석하였습니다.

별지 ‘개별요인 비교내역(대상물건/비교사례)’ 참조

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

별지 ‘토지단가 산출기초표(거래사례비교법)’ 참조

※ 단가는 천원단위에서 결정하였습니다.

개별요인 비교내역(대상물건/비교사례)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 비교사례 | | 개별요인 | | | | | 개별 요인 | 비교 내역 |
|----------|----------------------|------|----------------------|------|----------|------|------|------|----------|---|
| | | 기호 | 소재지 | 접근 | 환경 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | | |
| 1 | 수신면 장산리 산48-26 | 아 | 수신면 장산리 산48-43 | 1.00 | 0.95 | | 1.00 | 1.00 | 0.950 | 대상물건은 비교사례보다 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건 에서 열세합니다. |
| 2 | 수신면 장산리 747-3 | 사 | 수신면 장산리 339-6외 | 1.65 | 1.00 | 0.70 | 0.90 | 1.00 | 1.040 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조 건에서 우세하나, 경작의 편부·이용상황(일부 도로) 등 획지 조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열 세합니다. |
| 3 | 수신면 장산리 산48-27 | 아 | 수신면 장산리 산48-43 | 1.00 | 0.95 | | 1.00 | 1.00 | 0.950 | 대상물건은 비교사례보다 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건 에서 열세합니다. |
| 4 | 수신면 해정리 216-1 | 자 | 수신면 해정리 234-3 | 0.90 | 1.00 | 0.93 | 1.00 | 1.30 | 1.088 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조 건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니 다. |
| 5 | 수신면 해정리 217-2 | 자 | 수신면 해정리 234-3 | 0.90 | 1.00 | 0.93 | 1.00 | 1.30 | 1.088 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조 건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니 다. |
| 6 | 수신면 해정리 350 | 차 | 수신면 해정리 522 | 1.07 | 1.00 | 1.05 | 0.98 | 1.30 | 1.431 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조 건, 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획지조건, 장래의 동향 (산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세하나, 행정상의 규 제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세합니다. |
| 7 | 수신면 해정리 390 | 차 | 수신면 해정리 522 | 1.15 | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.323 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조 건, 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획지조건에서 우세합니 다. |
| 8 | 수신면 해정리 418-3 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 1.23 | 0.50 | | 1.00 | 1.00 | 0.615 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조 건에서 우세하나, 지세·이용상황(도로 등 보다 불량) 등 자연 조건에서 열세합니다. |
| 9 | 수신면 해정리 507 | 차 | 수신면 해정리 522 | 1.10 | 1.00 | 1.04 | 0.98 | 1.30 | 1.457 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조건, 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획지조건, 장래의 동향(산업 단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세하나, 행정상의 규제정 도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세합니다. |
| 10 | 수신면 해정리 509 | 차 | 수신면 해정리 522 | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.30 | 1.326 | 대상물건은 비교사례보다 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획 지조건, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우 세합니다. |
| 11 | 수신면 해정리 517 | 차 | 수신면 해정리 522 | 0.95 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.45 | 1.240 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조 건, 인근환경(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 12 | 수신면 해정리 산17-1 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 1.00 | 0.85 | | 1.00 | 1.20 | 1.020 | 대상물건은 비교사례보다 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건 에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건 에서 우세합니다. |

개별요인 비교내역(대상물건/비교사례)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 비교사례 | | 개별요인 | | | | | 개별 요인 | 비교 내역 |
|----------|----------------------|------|----------------------|------|----------|------|------|------|----------|---|
| | | 기호 | 소재지 | 접근 | 환경 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | | |
| 13 | 수신면 해정리 산47-7 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 14 | 수신면 해정리 산47-8 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 15 | 수신면 해정리 산47-9 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 16 | 수신면 해정리 산47-10 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 0.94 | 1.45 | 0.997 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적 조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 17 | 수신면 해정리 산47-11 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 18 | 수신면 해정리 산47-12 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 19 | 수신면 해정리 산47-13 | 카 | 수신면 해정리 산18-10 | 0.95 | 0.77 | | 1.00 | 1.45 | 1.061 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세하나, 장래의 동향(산업단지 개발사업) 등 기타조건에서 우세합니다. |
| 20 | 성남면 석곡리 산32-1 | 타 | 성남면 석곡리 328-5 | 0.92 | 0.75 | | 1.00 | 1.00 | 0.690 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. |
| 21 | 성남면 석곡리 산32-2 | 타 | 성남면 석곡리 328-5 | 0.92 | 0.75 | | 1.00 | 1.00 | 0.690 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 지세·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다. |
| 22 | 수신면 해정리 389-1 | 차 | 수신면 해정리 522 | 1.13 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.130 | 대상물건은 비교사례보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조건에서 우세합니다. |

토지단가 산출기초표(거래사례비교법)

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 용도 지역 | 비교사례 | | | 사정보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----------------|------|----------------------|--------|---------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| | | | 기호 | 소재지 | 사례단가 | | | | | | | |
| 1 | 수신면 장산리 산48-26 | 계획관리 | 아 | 수신면 장산리 산48-43 | 49,650 | 1.00 | 1.01907 | 1.000 | 0.950 | 1.00 | 48,066 | 48,000 |
| 2 | 수신면 장산리 747-3 | 계획관리 | A | 수신면 장산리 711-8 | 58,200 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.283 | 1.85 | 138,465 | 138,000 |
| 3 | 수신면 장산리 산48-27 | 계획관리 | B | 수신면 장산리 산16-1 | 14,200 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.210 | 2.81 | 48,394 | 48,000 |
| 4 | 수신면 해정리 216-1 | 일반공업 (농림지역) | C | 수신면 백자리 434-3 | 33,400 | 1.00226 | 1.00000 | 1.000 | 1.450 | 1.80 | 87,371 | 87,000 |
| 5 | 수신면 해정리 217-2 | 일반공업 (농림지역) | C | 수신면 백자리 434-3 | 33,400 | 1.00226 | 1.00000 | 1.000 | 1.450 | 1.80 | 87,371 | 87,000 |
| 6 | 수신면 해정리 350 | 일반공업 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.236 | 2.05 | 141,464 | 141,000 |
| 7 | 수신면 해정리 390 | 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.155 | 2.05 | 132,193 | 132,000 |
| 8 | 수신면 해정리 418-3 | 계획관리 | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 0.910 | 3.05 | 50,911 | 51,000 |
| 9 | 수신면 해정리 507 | 일반공업 (계획관리) | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.261 | 2.05 | 144,325 | 144,000 |
| 10 | 수신면 해정리 509 | 일반공업 (계획관리) | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.135 | 2.05 | 129,904 | 130,000 |
| 11 | 수신면 해정리 517 | 일반공업 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.054 | 2.05 | 120,633 | 121,000 |
| 12 | 수신면 해정리 산17-1 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.512 | 3.05 | 84,590 | 85,000 |
| 13 | 수신면 해정리 산47-7 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 14 | 수신면 해정리 산47-8 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 15 | 수신면 해정리 산47-9 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |

토지단가 산출기초표(거래사례비교법)

페이지 : 2

| 일련 번호 | 대상물건 소재지 | 용도 지역 | 비교사례 | | | 사정보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----------------|------|---------------------|--------|---------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| | | | 기호 | 소재지 | 사례단가 | | | | | | | |
| 16 | 수신면 해정리 산47-10 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.499 | 3.05 | 83,863 | 84,000 |
| 17 | 수신면 해정리 산47-11 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 18 | 수신면 해정리 산47-12 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 19 | 수신면 해정리 산47-13 | 일반공업 (계획관리) | E | 수신면 해정리 산28-6 | 18,300 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.595 | 3.05 | 89,234 | 89,000 |
| 20 | 성남면 석곡리 산32-1 | 계획관리 | F | 성남면 석곡리 산14 | 23,800 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.140 | 2.00 | 54,391 | 54,000 |
| 21 | 성남면 석곡리 산32-2 | 계획관리 | F | 성남면 석곡리 산14 | 23,800 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 1.140 | 2.00 | 54,391 | 54,000 |
| 22 | 수신면 해정리 389-1 | 계획관리 | D | 수신면 해정리 419-1 | 55,700 | 1.00235 | 1.00000 | 1.000 | 0.979 | 2.05 | 112,049 | 112,000 |

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 구 분 | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 | |
|-----|----------|----------|---------------|---------------|--|
| 토 지 | 기호 1 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| | 기호 2 | 118.0 | 140,000 | 16,520,000 | |
| | 기호 3 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| | 기호 4 | 2,655.0 | 87,000 | 230,985,000 | |
| | 기호 5 | 536.0 | 87,000 | 46,632,000 | |
| | 기호 6 | 3,225.0 | 141,000 | 454,725,000 | |
| | 기호 7 | 1,163.0 | 131,000 | 152,353,000 | |
| | 기호 8 | 17.0 | 52,000 | 884,000 | |
| | 기호 9 | 3,417.0 | 144,000 | 492,048,000 | |
| | 기호 10 | 4,096.0 | 135,000 | 552,960,000 | |
| | 기호 11 | 704.0 | 123,000 | 86,592,000 | |
| | 기호 12 | 27,464.0 | 86,000 | 2,361,904,000 | |
| | 기호 13 | 44.0 | 90,000 | 3,960,000 | |
| | 기호 14 | 144.0 | 90,000 | 12,960,000 | |
| | 기호 15 | 149.0 | 90,000 | 13,410,000 | |
| | 기호 16 | 35.0 | 84,000 | 2,940,000 | |
| | 기호 17 | 21.0 | 90,000 | 1,890,000 | |
| | 기호 18 | 36.0 | 90,000 | 3,240,000 | |
| | 기호 19 | 83.0 | 90,000 | 7,470,000 | |
| | 기호 20 | 53.0 | 55,000 | 2,915,000 | |
| | 기호 21 | 553.0 | 55,000 | 30,415,000 | |
| | 기호 22 | 609.0 | 112,000 | 68,208,000 | |
| 합계 | 45,784.0 | | 4,574,787,000 | | |

VI. 합리성 검토 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

| 구 분 | 공시지가기준법 등 | 거래사례비교법 등 | 비 고 |
|-----|---------------|---------------|-----|
| 토 지 | 4,525,262,000 | 4,574,787,000 | |

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다. (감정평가액: 4,525,262,000원)

VII. 평가액 결정에 관한 의견

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

토지 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 장산리 | 산48-26 | 임야 | 계획관리지역 | 331.0 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| 2 | 같은 리 | 747-3 | 전 | 계획관리지역 | 118.0 | 118.0 | 138,000 | 16,284,000 | |
| 3 | 같은 리 | 산48-27 | 임야 | 계획관리지역 | 331.0 | 331.0 | 48,000 | 15,888,000 | |
| 4 | 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 216-1 | 답 | 일반공업지역 (농림지역) | 2,655.0 | 2,655.0 | 87,000 (83,000) | 230,985,000 | 제시외 건물 등으로인하여 제한받는가격 220,365,000 원 |
| 5 | 같은 리 | 217-2 | 답 | 일반공업지역 (농림지역) | 536.0 | 536.0 | 87,000 (83,000) | 46,632,000 | 제시외 수목 으로 인하여 제한받는가격 44,488,000원 |
| 6 | 같은 리 | 350 | 전 | 일반공업지역 (계획관리) 계획관리지역 | 3,225.0 | 3,225.0 | 141,000 (134,000) | 454,725,000 | 제시외 수목 으로 인하여 제한받는가격 432,150,000 원 |

토지 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 | |
| 7 | 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 390 | 전 | 계획관리지역 | 1,163.0 | 1,163.0 | 132,000 | 153,516,000 | |
| 8 | 같은 리 | 418-3 | 임야 | 계획관리지역 | 17.0 | 17.0 | 51,000 | 867,000 | |
| 9 | 같은 리 | 507 | 답 | 일반공업지역 (계획관리) | 3,417.0 | 3,417.0 | 144,000 (142,000) | 492,048,000 | 제시외 수목 으로 인하여 제한받는가격 485,214,000 원 |
| 10 | 같은 리 | 509 | 전 | 일반공업지역 (계획관리) | 4,096.0 | 4,096.0 | 130,000 (128,000) | 532,480,000 | 제시외 수목 으로 인하여 제한받는가격 524,288,000 원 |
| 11 | 같은 리 | 517 | 전 | 일반공업지역 (계획관리) 계획관리지역 | 704.0 | 704.0 | 121,000 | 85,184,000 | |
| 12 | 같은 리 | 산17-1 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 27,464.0 | 27,464.0 | 85,000 (82,000) | 2,334,440,000 | 제시외 수목 으로 인하여 제한받는가격 2,252,048천 원 |

토지 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 | |
| 13 | 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 산47-7 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 44.0 | 44.0 | 89,000 | 3,916,000 | |
| 14 | 같은 리 | 산47-8 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 144.0 | 144.0 | 89,000 | 12,816,000 | |
| 15 | 같은 리 | 산47-9 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 149.0 | 149.0 | 89,000 | 13,261,000 | |
| 16 | 같은 리 | 산47-10 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 35.0 | 35.0 | 84,000 | 2,940,000 | |
| 17 | 같은 리 | 산47-11 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 21.0 | 21.0 | 89,000 | 1,869,000 | |
| 18 | 같은 리 | 산47-12 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 36.0 | 36.0 | 89,000 | 3,204,000 | |
| 19 | 같은 리 | 산47-13 | 임야 | 일반공업지역 (계획관리) | 83.0 | 83.0 | 89,000 | 7,387,000 | |

토지 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 | |
| 20 | 충청남도 천안시 동남구 성남면 석곡리 | 산32-1 | 임야 | 계획관리지역 | 53.0 | 53.0 | 54,000 | 2,862,000 | |
| 21 | 같은 리 | 산32-2 | 임야 | 계획관리지역 | 553.0 | 553.0 | 54,000 | 29,862,000 | |
| 22 | 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 389-1 | 전 | 계획관리지역 | 609.0 | 609.0 | 112,000 | 68,208,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩4,525,262,000 | |
| ㉠ | [제시외 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 건물 216-1 | 및 수목] 참고 | 각파이프조 | (180.0) | 180.0 | 60,000 | 10,800,000 | 관찰감가 |
| ㉡ | 같은 리 | 216-1 | 유실수 | 오가피 등 약 930주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 27,900,000 | |
| ㉢ | 같은 리 | 217-2 | 유실수 | 오가피 등 약 290주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 8,700,000 | |
| ㉣ | 같은 리 | 350 | 관상수 | 소나무 등 약 150주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 43,000,000 | |

토지 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 | |
| ㉞ | 충청남도 천안시 동남구 수신면 해정리 | 507 | 묘목 및 유실수 | 측백나무 등 약 1,100주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 11,200,000 | |
| ㉟ | 같은 리 | 509 | 묘목 | 소나무 등 약 350주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 5,300,000 | |
| ㊱ | 같은 리 | 산17-1 | 묘목 및 관상수 | 측백나무 등 약 3,200주 | (1식) | 1식 | 일괄 | 33,400,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩140,300,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩4,665,562,000.- | |
| | | | | 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

기호 1~3은 충남 천안시 동남구 수신면 속창리 소재 '천안상록CC' 북동측 및 동측 인근 마을주변 농경지대 및 산림지대에, 기호 4~19,22는 충남 천안시 동남구 수신면 해정리 소재 '해정2리 경로당' 남서측 인근 마을주변 농경지대 및 남서측 근거리 야산지대 등에, 기호 20,21은 충남 천안시 동남구 성남면 석곡리 소재 '석곡2구 경로당' 북서측 인근 순수 야산지대에 각각 소재합니다.

(2) 교통상황

기호 1,3: 대상물건까지 차량 접근 불가능하나, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통이며,

기호 2,7,22: 대상물건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통이며,

기호 4,5,8: 대상물건까지 소형차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통이며,

기호 6,9,10,12: 대상물건까지 소형차량 접근 가능하나, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 불편하며,

기호 11: 대상물건까지 차량 접근 불가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 불편하며,

기호 13~19: 대상물건까지 차량 접근 불가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 불편하며,

기호 20,21: 대상물건까지 소형차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 다소 불편합니다.

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) | |

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,3: 부정형 급경사로서 자연림으로 이용중이며,
 기호 2: 부정형 평지로서 밭(일부 도로)으로 이용중이며,
 기호 4,5,9,10: 부정형 완경사로서 밭(수목식재 및 일부 휴경)으로 이용중이며,
 기호 6: 부정형 평지로서 밭(일부 수목 식재)으로 이용중이며,
 기호 7: 대체로 사다리 완경사로서 전기타(야적장)로 이용중이며,
 기호 8: 부정형 완경사로서 자연림(경사면), 도로 등으로 이용중이며,
 기호 11: 부정형 완경사로서 밭(휴경)으로 이용중이며,
 기호 12: 부정형 완경사로서 토지임야로 이용중이며,
 기호 13~19: 대체로 사다리 완경사로서 토지임야로 이용중이며,
 기호 20,21: 부정형 완경사로서 토지임야(경사면 등)로 이용중이며,
 기호 22: 부정형 완경사로서 밭(휴경)으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1,3: 맹지로서 인근토지를 통하여 접근하고 있으며,
 기호 2: 동측으로 왕복 2차선의 아스콘 포장도로를 이용하고 있으며,
 기호 4,5: 북측 일부로 폭 약 2m의 콘크리트 포장도로에 일부 접하나 직접적인 접근이 어려우며,
 기호 6: 지적도상 맹지로서 인근토지 및 대상물건에 개설된 폭 2m의 비포장농로를 이용하여 접근하고 있으며,
 기호 7: 서측으로 세로의 콘크리트 포장도로에 접하며,
 기호 8: 동측으로 세로의 아스콘 포장도로에 접하며,
 기호 9: 동측으로 세로의 콘크리트 포장도로를 이용하고 있으며,
 기호 10,12: 지적도상 맹지로서 인근토지 및 대상물건에 개설된 폭 2m의 비포장농로를 이용하여 접근하고 있으며,
 기호 11,13~19: 맹지로서 인근토지를 통하여 접근하고 있으며,
 기호 20,21: 지적도상 인근 도로는 폐도된 상태로서, 인근토지에 개설된 폭 2m의 농로를 통하여 접근하고 있으며,
 기호 22: 북측으로 세로의 콘크리트 포장도로를 이용하고 있습니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3: 계획관리지역, 성장관리계획구역(수신면7(일반형)),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>이며,

기호 2: 계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>이며,

기호 4,5: 일반공업지역, 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>이며,

기호 6: 계획관리지역, 일반공업지역, 성장관리계획구역(성남면17(일반형)),
지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 대로2류(폭 30m~35m)(대로2-18)(접합),
대로2류(폭 30m~35m)(세종-안성)(접합), 완충녹지(완충녹지/388)(저축),
완충녹지(완충녹지/389)(저축),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 점도구역(세종안성)<도로법>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>이며,

기호 7,8: 계획관리지역, 성장관리계획구역(수신면3(주거형)),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이며,

기호 9: 일반공업지역, 성장관리계획구역(성남면17(일반형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 대로2류(폭 30m~35m)(대로2-18)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(세종-안성)(접합), 완충녹지(완충녹지/389)(저축),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 점도구역(세종안성)<도로법>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>이며,

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 10: 일반공업지역, 성장관리계획구역(성남면17(일반형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>이며,

기호 11: 계획관리지역, 일반공업지역, 성장관리계획구역(성남면17(일반형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 완충녹지(완충녹지/388)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>이며,

기호 12: 일반공업지역, 성장관리계획구역(성남면17(일반형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-74)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-237)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>이며,

기호 13~15, 17~19: 일반공업지역, 성장관리계획구역(수신면3(주거형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>이며,

기호 16: 일반공업지역, 성장관리계획구역(수신면3(주거형)), 지구단위계획구역(천안 수신일반산업단지), 완충녹지(완충녹지/390)(저축), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(세종안성)<도로법>, 일반산업단지(천안 수신일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>이며,

기호 20,21: 계획관리지역, 성장관리계획구역(성남면16(일반형)), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>이며,

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호 22: 계획관리지역, 성장관리계획구역(수신면3(주거형)),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

기호 4: 별지 '사진용지'와 같이 제시외 건물 1동 및 수목 1식이 소재하며,
기호 5,6,9,10,12: 별지 '사진용지'와 같이 제시외 수목 1식이 소재합니다.

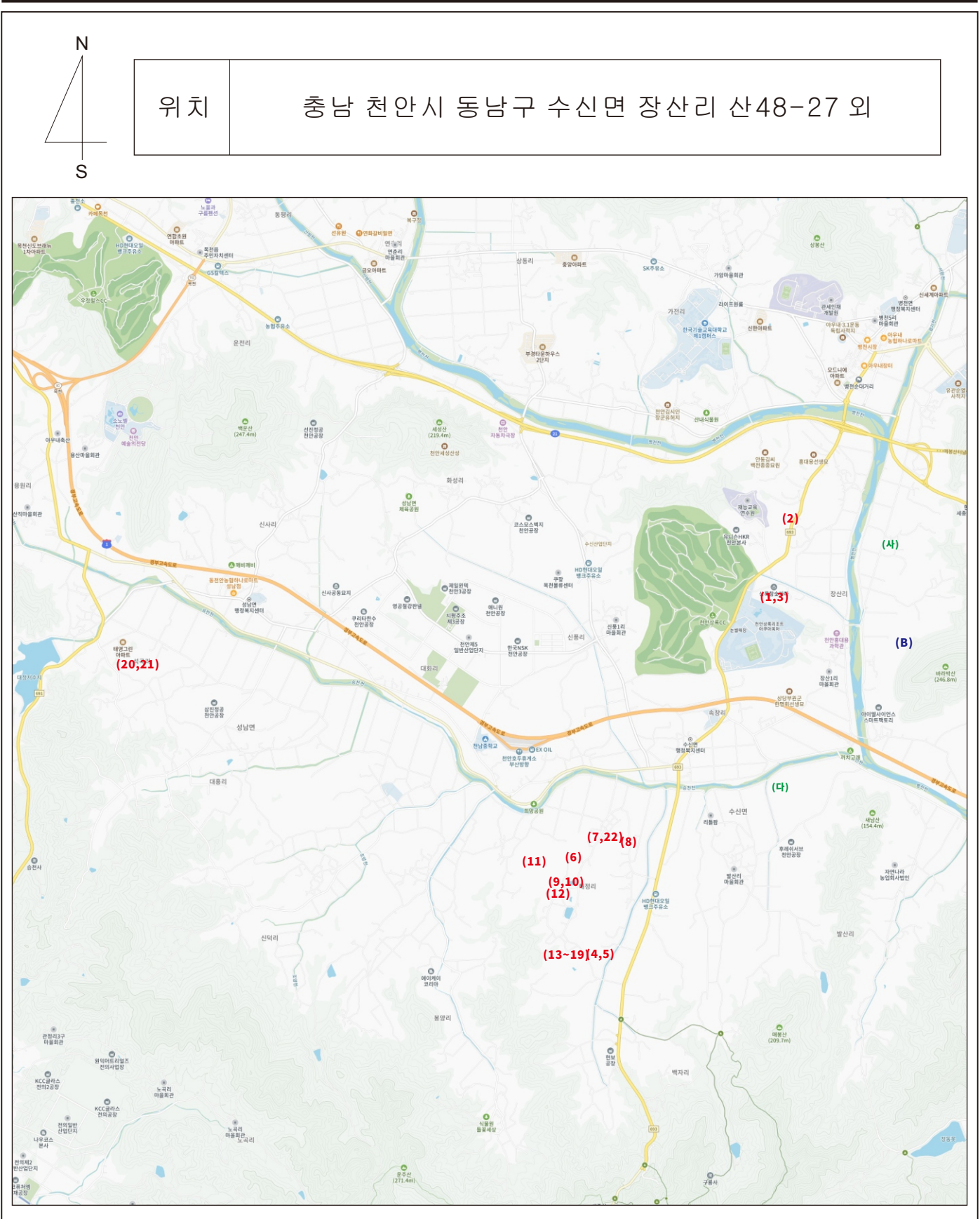
(7) 공부와의 차이

없습니다.

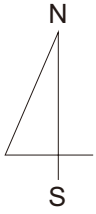
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
기타: 기호 4,5,9,10,12~19은 대상물건 전부가, 기호 6,11은 대상물건 중 일부가
2024.12.23일 '천안시 고시 제2024-516호'로 산업단지계획이 승인됨에 따라 '천안 수신
일반산업단지' 민간개발(환지방식)이 진행중입니다.

대상물건 광역위치도



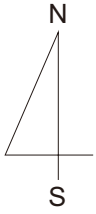
대상물건 상세위치도



| | | | |
|----|------------------------------|----|-----------------------------|
| 위치 | (1~3) 수신면 장산리 산48-26외 | 범례 | (A~F): 비교표준지 (가~타): 비교사례 |
|----|------------------------------|----|-----------------------------|



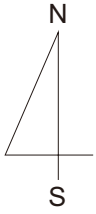
대상물건 상세위치도



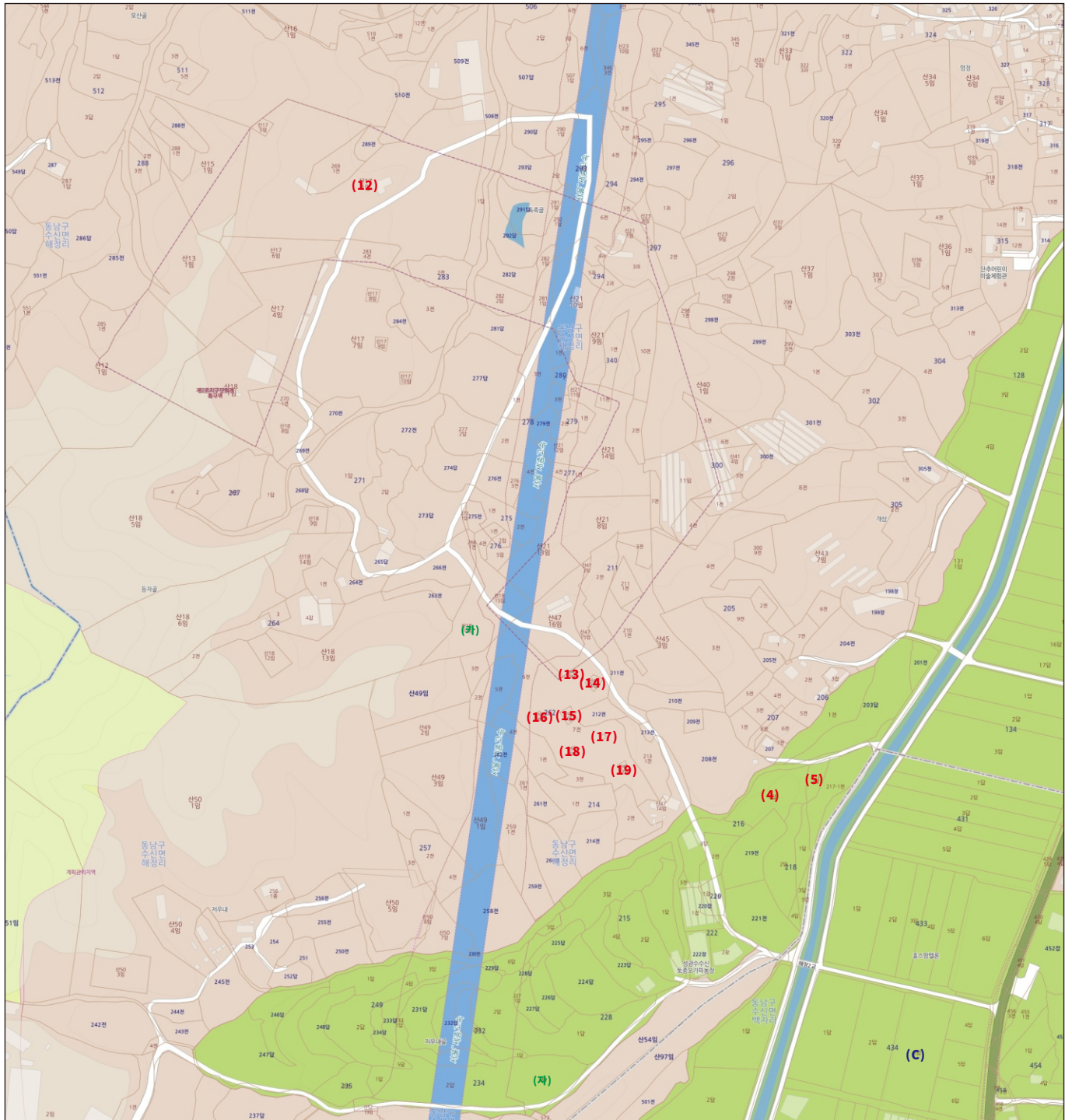
| | | | |
|----|---------------------------------|----|---|
| 위치 | (6~11,22) 수신면 행정리 216-1외 | 범례 | (A~F): 비교표준지 (가~타): 비교사례 |
|----|---------------------------------|----|---|



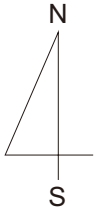
대상물건 상세위치도



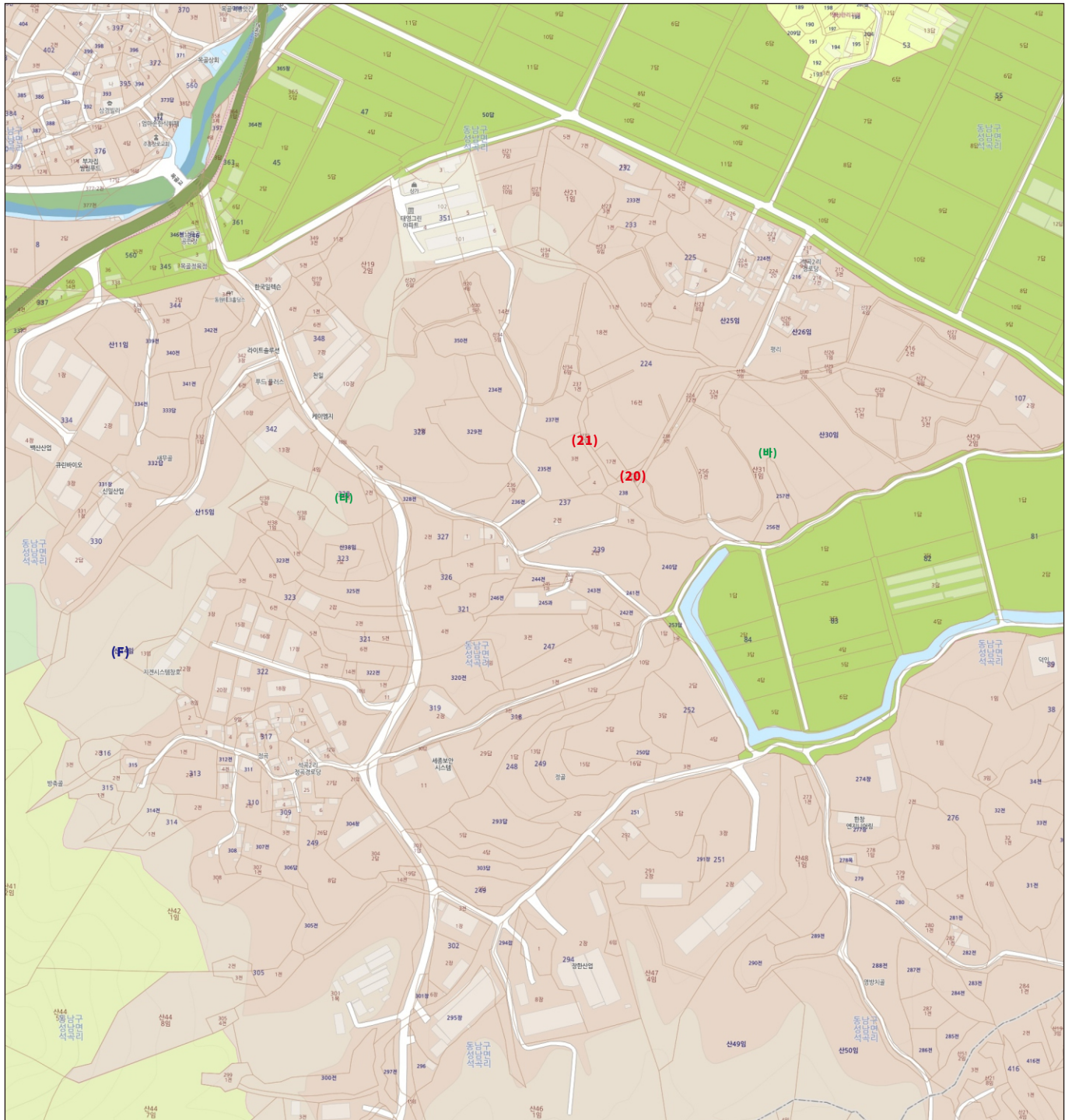
| | | | |
|----|-------------------------------------|----|-----------------------------|
| 위치 | (4, 5, 12~19) 수신면 행정리 산17-1외 | 범례 | (A~F): 비교표준지 (가~타): 비교사례 |
|----|-------------------------------------|----|-----------------------------|



대상물건 상세위치도



| | | | |
|----|-------------------------------|----|-----------------------------|
| 위치 | (20,21) 성남면 석곡리 산32-1외 | 범례 | (A~F): 비교표준지 (가~타): 비교사례 |
|----|-------------------------------|----|-----------------------------|



사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북동측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북동측 촬영)

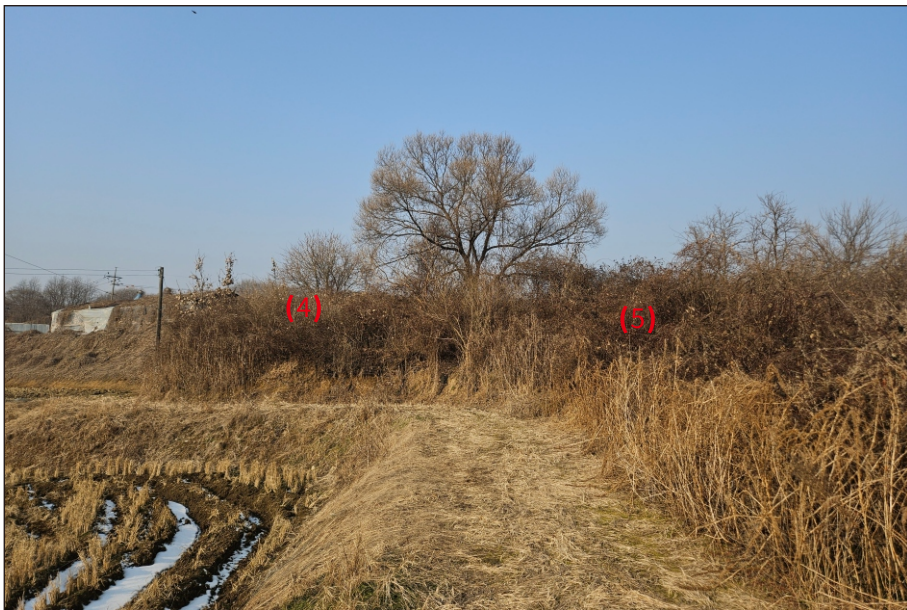


대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북동측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



기호 4 소재 제시외 건물



대상물건 및 주변환경(북동측 촬영)

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(남측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(동측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(남서측 촬영)

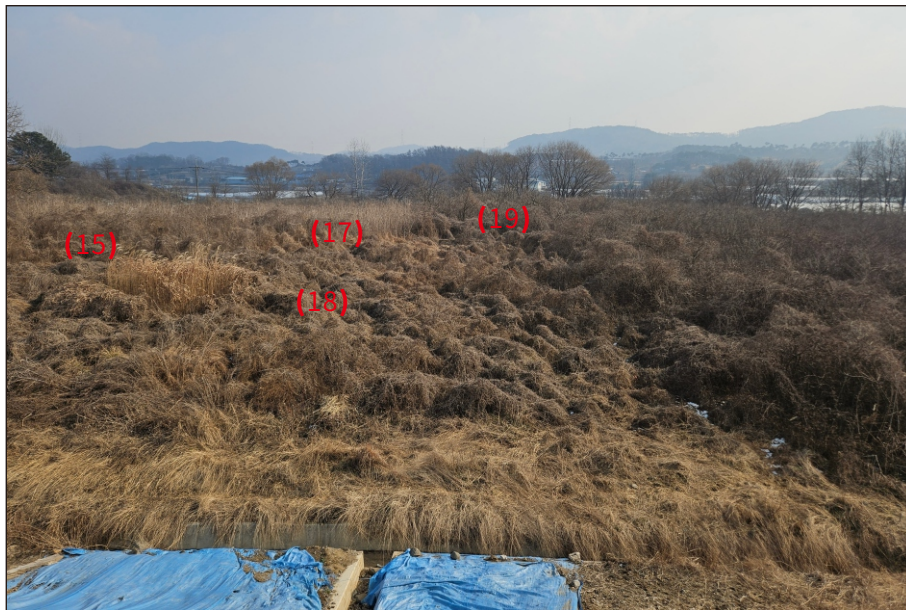


대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(남서측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 및 주변환경(북서측 촬영)



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경