

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 프라임소프트
소유물건(2025타경11892)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
박주용

감정평가서번호: 25061805

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

정후감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
변 회 정

감정평가액	이십오억오천구백칠십칠만사백원정(₩2,559,770,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 프라임소프트 (2025타경11892)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.18 ~ 2025.06.30	2025.06.30		
감 정 평 가 내 용	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	3,230	토지	3,230	-	1,124,040,000
	건물	2,454.24	건물	2,454.24	-	1,435,730,400
		이	하	여	백	
	합 계				₩2,559,770,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건(1~7)은 충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리 소재, '병천중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매(대전지방법원 천안지원) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 대상 부동산

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	개별 지가(m ²)	공시 기준일
(3)	병천면 탑원리	66-15	대	29	상업용 및 창고용지	계획관리	187,400	2025.1.1
(4)	병천면 탑원리	66-7	대	862	상업용 및 창고용지	계획관리	187,400	2025.1.1
(5)	병천면 탑원리	66-5	대	1,453	상업용 및 창고용지	계획관리	187,400	2025.1.1
(6)	병천면 탑원리	66-8	대	101	상업용 및 창고용지	계획관리	187,400	2025.1.1
(7)	병천면 탑원리	66-2	대	785	상업용 및 창고용지	계획관리	187,400	2025.1.1

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 건물

기호	소재지	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
(1)	천안시 동남구 병천면 탑원리 [천안시 동남구 병천면 충절로 1943]위 지상 2동호	일반철골구조 판넬지붕 2층	제1,2종 근린생활시설 및 창고시설	1,094.24	2011.06.29
(2)	천안시 동남구 병천면 탑원리 [천안시 동남구 병천면 충절로 1943]위 지상 1동호	일반철골구조 판넬지붕 2층	제1,2종 근린생활시설 및 창고시설	1,360	2011.06.29

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.06.30 일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.06.18 ~ 2025.06.30 기간동안 현장 방문 및 실지조사 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타

- 가. 본건 토지 및 건물의 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록, 관련공부 등에 의거하였음.
- 나. 본건 토지의 위치는 관련 공부 및 점유현황 등을 참고하였으나, 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.
- 다. 토지 기호(3~7)은 일단의 토지로 이용중인 것으로 확인(건축물대장 관련지번 참조)되어 일단지로 감정평가 하는 것이 사회적,경제적,행정적으로 합리적이라 판단되어 일단지로 평가함.
- 라. 토지 기호(3~7)의 바닥포장, 울타리, 제시외 수목 등은 거래의 관행상 토지가격에 포함하여 평가하였고 이동식 화장실은 이동이 용이하여 평가에서 제외 하였으니 참고 바람.
- 마. 건물 기호(1,2)에는 발코니 및 비가림시설 등이 소재하나, 본 건물과는 용도상 불가분의 관계로서, 일반적으로 함께 건축 및 거래되는 바, 건물가격에 포함하여 평가 하였으니 참고 바람.
- 바. 본건 토지(3~7)은 일단지로서, 동측으로 폭 약 6M의 도로에 접하나, 도로는 평가의뢰 목록에서 제외되었으니 경매 응찰시 도로에 대한 소유관계를 반드시 확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

1. 관련 규정 등

▶ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▶ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▶ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

▶ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

▶ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법의 결정

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한토지에 적합하나, 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란함. 따라서 이하에서는 **공시지가기준법**을 적용함을 원칙으로하되, 대상물건과 유사한 거래사례로부터 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 상기 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상물건의 적정가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건물의 특성상 대상 건물과 구조, 용도, 면적 등에서 개별적 제 특성이 유사한 사례의 수집이 곤란하여 비교방식이 곤란하고 신뢰성 있는 임대사례의 포착 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것 역시 곤란하여 다른 감정평가방법에 의하여 산출된 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 이하, 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건 토지는 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 공시지가를 기준으로 위치, 부근의 상황, 가로 및 교통상황, 형상 및 면적 등 반 개별토지 가격형성 요인을 비교하고, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 기타사항을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준 「토지보상평가지침 제 9조」

토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지의 [국토의 계획 및 이용에 관한법률] 제36조에서 정한 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다)이 같은 표준지를 선정한다.

1. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
2. 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
3. 주위환경 등이 같거나 유사할 것
4. 당해 또는 인접 시군구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다)안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을것

(2) 비교표준지의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되는 비교 표준지를 다음과 같이 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시 지가(㎡)
A	탑원리 171-2	1,012	대	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형 평 지	109,800

나. 시점수정

비교표준지의 공시기준일과 기준시점 간에 시간적으로 불일치 하는 바, 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 비교표준지가 있는 시·군의 같은 용도지역 **지가변동률**을 적용함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조②

(1) 국토교통부 고시 지가변동률

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2025.01.01 ~ 2025.06.30	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.06.30) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.786 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.192 (1 + 0.00786) * (1 + 0.00192 * 30/31) = 1.00973	0.973% (1.00973)

※ 기준시점 현재, 2025년 6월의 지가변동률은 미고시된 바, 2025년 05월의 지가변동률을 연장적용함.(이하동일)

(2) 한국은행 발표 생산자물가지수

기 간	공시기준일 직전달지수(2024.12)	기준시점 당시 최종 발표된 지수(2025.05)	변동률
2025.01.01 ~ 2025.06.30	119.52	119.66	1.00117

※ 변동률 : 기준시점 당시 최종 발표된 지수/공시기준일 직전달지수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 당해 토지의 지가에 관한 변동추이를 적절히 반영하지 못하는 일반 일반물가의 변동지수인 바, 지가변동률만으로 시점수정치를 결정함.(이하 동일)

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일 용도지역으로서 인근지역(대상부동산이 속해 있는 지역이면서 대상부동산과 용도적·기능적 동질성이 있어 상호 대체·경쟁 관계에 있는 부동산이 존재하는 지역으로, 당해 당해 지역의 특성이 대상부동산의 가격형성에 직접 영향을 미치는 지역)에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.000)

라. 개별요인 비교

토지의 가격을 결정하는 개별적 요인 비교는 토지의 용도적 특성에 따라 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 대하여 본건 토지와 비교표준지의 조건항목, 세항목 간의 우열차이를 비교함. (이하참조)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

【본건(3~7)/표준지(A)】

개별요인			격차율	비 고	
조건	항 목	세 항 목			
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.15	본건은 비교표준지보다 가로의 폭, 가로의 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지는 접근조건에서 대체로 유사함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지는 환경조건에서 대체로 유사함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			인근 토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	형상, 깊이 면적 등	1.10	본건은 비교표준지보다 이용상황 등을 종합적으로 고려할 때, 획지조건에서 우세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지는 행정적 조건에서 대체로 유사함.	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	본건과 비교표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.	
		기타			
누 계			1.265		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 취지

공시지가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 의한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제 ②항에서 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 반영되지 못한 부분을 보완할 수 있도록 그 밖의 요인으로 규정을 두고 있는 바, 본건에서도 그 여부를 검토하여 적절한 수준으로 보정함.

[대법원판례2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)국토교통부유권해석(건설교통토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함]

(2) 평가사례 및 거래사례를 이용한 격차율 산정

(가) 사례의 선정

본건 및 비교표준지 등과 유사한 위치를 중심으로 사례를 수집하였으며 사례 중 본건 및 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역에 소재하는 거래 사례 및 평가사례 중 시세 반영 정도 및 평가목적 등을 고려하여 본건과 용도지역, 지목, 위치 등에서 유사성이 인정되는 다음의 사례들 중 가장 적정하다고 사료되는 사례(㉔)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	자료출처
(㉔)	탑원리 ***-8	대	계획관리	314,000	2023.12.04	KAPA HUB PLUS
(㉕)	탑원리 ***-1	대	계획관리	200,000	2023.02.06	KAPA HUB PLUS
(㉖)	탑원리 ***-1*	대	계획관리	210,000	2022.10.05	KAPA HUB PLUS
(㉗)	탑원리 ***-5	대	계획관리	210,000	2024.11.04	KAPA HUB PLUS

※KAPA HUB PLUS : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 시점수정

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2023.12.04 ~ 2025.06.30	충청남도 천안시 동남구 (23.12.04~25.06.30) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.117 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.766 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.786 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.192 $\left(1 + 0.00117 * \frac{28}{31} \right) * \left(1 + 0.01766 \right) * \left(1 + 0.00786 \right) * \left(1 + 0.00192 * \frac{30}{31} \right) \approx 1.02865$	2.865% (1.02865)

(다) 지역요인

표준지와 사례는 인근지역 및 유사지역에 소재하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 및 기타조건 등 제반 지역요인 유사함. (1.000)

(라) 개별요인

표준지와 사례와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 종합적으로 비교 분석하였음.[이하 참조]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지(A)/사례(㉔)]

개별요인			격차율	비 고	
조건	항 목	세 항 목			
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.87	비교표준지는 사례보다 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.03	비교표준지는 사례보다 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 사례는 환경조건에서 대체로 유사함.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			인근 토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	형상, 깊이 면적 등	0.95	비교표준지는 사례보다 형상 등은 우세하나, 이용상황 등에서 열세하여 종합적인 획지조건에서 열세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	비교표준지와 사례는 행정적 조건에서 대체로 유사함.	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	비교표준지와 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.	
		기타			
누 계			0.851		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(마) 그 밖의 요인 격차율 산정

그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 표준지가격/표준지의 기준시점 현재가격

- 사례 기준 표준지가격
= 사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

1) 사례 기준 표준지 가격

표준지 / 사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지(A)/ 사례(㉔)	314,000	1.02865	1.000	0.851	274,869

2) 표준지의 기준시점 현재가격

비교표준지		시점수정	산정단가(원/㎡)
기호	공시지가 (원/㎡)		
A	109,800	1.00973	110,868

3) 격차율 산정

①사례기준 표준지 가격	②표준지의 기준시점 현재가격	③산정격차율	비교표준지
274,869	110,868	2.479	A

※ ③=①/②

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정 및 의견

동일수급권내 인근지역 및 유사지역에서 본건 토지와 지목, 위치, 이용상황, 부근의 상황 및 면적 등이 유사한 토지의 지가수준 및 매매사례, 평가선례, 평가목적, 표준지공시지가의 현실화 정도, 기타사항 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정률을 결정함.

[A:2.48]

바. 토지 적용단가의 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	적용가격 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(3~7)	A	109,800	1.00973	1.000	1.265	2.48	347,816	348,000

※토지단가는 천원미만 반올림(이하 동일)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 「감정평가에 관한 규칙」 제 2조

나. 거래사례

본건이 소재하는 동일 수급권 내 인근지역 및 유사지역의 거래사례 중 대상 부동산과 비교적 근거리에 소재하고, 비교적 최근의 거래사례이며 본건 토지와 용도지역 및 개별적 제 특성 등에서 비교 가능성이 있다고 사료되는 이하의 거래사례(①)를 선정하여 적용하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래시점	자료 출처
①	탐원리 ***-1	대	계획관리	221	253,394	56,000,000	2024.06.01	등기사항 전부증명서
②	탐원리 ***-3	대	계획관리	(토지)571	451,839	258,000,000	2023.01.30	KAIS
				(건물)96.03				
③	탐원리 **6	대	계획관리	(토지)748	340,909	255,000,000	2022.4.04	KAIS
				(건물)97.69				
④	탐원리 ***-1	대	계획관리	700	200,000	140,000,000	2022.05.16	KAIS

※KAIS: 한국부동산원 감정평가정보체계

기호②③은 전체 거래금액에 대한 토지단가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

비교사례는 거래 당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사
례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2024. 06. 01 ~ 2025. 06. 30	충청남도 천안시 동남구 (24.06.01~25.06.30) (계획 관리)	2.241% (1.02241)
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.267	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.124	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.242	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.149	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.163	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.162	
		2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.786	
		2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.192	
		$(1 + 0.00267) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.00192 * 30/31) \doteq 1.02241$	

마. 지역요인비교

사례와 본건은 인근지역 및 유사지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.000)

바. 개별요인비교

이하참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ [본건(3~7)/사례(①)]

개별요인			격차율	비 고	
조건	항 목	세 항 목			
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건과 사례는 가로조건에서 대체로 유사함.	
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건은 사례보다 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례는 환경조건에서 대체로 유사함.	
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			인근 토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	형상, 깊이 면적 등	1.17	본건은 사례보다 형상, 지세, 이용상황, 면적 등을 종합적으로 고려할 때, 획지조건에서 우세함.	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 사례는 행정적 조건에서 대체로 유사함.	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향 등	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.	
		기타			
누 계			1.287		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산단가

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

구분	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액(원/㎡)	적용가격(원/㎡)
기호(3~7)	253,394	1.000	1.02241	1.000	1.287	333,426	333,000

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

가. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토결과, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액에 의하여 공시지가 기준법의 적정성이 지지되고 있으므로 **공시지가기준법**에 의한 감정평가금액으로 결정함.

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
(3~7)	348,000	333,0000	348,000

나. 토지가격 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
(3~7)	3,230	348,000	1,124,040,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가격을 산정하는 원가법을 적용하였음.

나. 재조달원가 : 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상 물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 비용을 기준으로 산정함.

다. 감가수정 : 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

라. 건물과 제시외 건물은 정액법을 기준으로 감가수정 하되, 대상 물건의 증축여부, 물건의 관리 및 유지·보존 상태 등을 고려한 관찰감가법을 병용하여 감가수정하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 결정(※ 한국부동산연구원 발행 건물신축단가표)

용도	구조/지붕	표준단가(원/㎡)	내용년수
일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m)/샌드위치패널	886,000	35(30~40)
일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m)/샌드위치패널	972,000	35(30~40)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비내역	보정단가(원/㎡)
기본적인 전기설비, 급배수설비, 위생설비, 비가림시설, 발코니 등	재조달원가에 포함

다. 재조달원가의 산정

재조달원가는 상기 한구부동산원의 건물신축단가표를 기준으로 신축년도, 시장에서의 거래동향, 전문가의 의견, 시공의 질 및 사용자재, 부대설비, 유사 건물의 최근 신축사례 등을 종합 참작하여 표준단가를 결정 후 부대설비를 고려하여 다음과 같이 결정함.

구분	(≒)재조달원가(원/㎡)	비고 (사용승인일)
(1) 2동호	900,000	2011.06.29
(2) 1동호	900,000	2011.06.29

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물가격 산정

가. 건물단가 산정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존	잔가율	적용단가 (원/㎡)	
			실제	유효				
(1)	2동호	900,000	40	14	14	26	26/40	585,000
(2)	1동호	900,000	40	14	14	26	26/40	585,000

나. 건물가격 산정

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격	
(1)	2동호	1,094.24	585,000	640,130,400
(2)	1동호	1,360	585,000	795,600,000
합 계			1,435,730,400	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 평가선례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	3,230	348,000	1,124,040,000
건물	2,454.24	-	1,435,730,400
합 계			2,559,770,400

(토지 · 건물)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 병천면 탑원리 [도로명 주소]	66-2, 66-5, 66-7, 66-8, 66-15 2동호 위 지상	제1종,2종 근린 생활시설, 창고시설	일반철골구조 판넬지붕 2층	1층	311.36	1,094.24	585,000	640,130,400	900,000 x 26/40
					1층	235.76				
					2층	311.36				
					2층	235.76				
2	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리 [도로명 주소]	66-2, 66-5, 66-7, 66-8, 66-15 1동호 위 지상	제1종,2종 근린 생활시설, 창고시설	일반철골구조 판넬지붕 2층	1층	421.6	1,360	585,000	795,600,000	900,000 x 26/40
					1층	258.4				
					2층	428.4				
					2층	251.6				

(토지·건물)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	
3	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리	66-15	대	계획관리지역	29	3,230	348,000	1,124,040,000	일단지
4	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리	66-7	대	계획관리지역	862				
5	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리	66-5	대	계획관리지역	1,453				
6	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리	66-8	대	계획관리지역	101				
7	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리	66-2	대	계획관리지역	785				
합 계								₩2,559,770,400.-	
				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

본건(3~7)은 충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리 소재, ‘병천중학교’ 북동측 인근에 위치하며 지방도 주변으로 전, 답, 임야 및 중·소형의 공장 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 남측 인근 도로변에 시내버스승강장이 소재하는 등 공익시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합적으로 고려할 때, 전반적인 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(3~7) : 5필 일단의 부정형의 평지로서, 기준시점 현재, 지상에 상업용 건물 및 창고 등이 소재함.

(4) 인접 도로상태

기호(3~7) : 남동측으로 폭 약 6M내외의 포장된 도로를 통하여 접근함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(3~7)

계획관리지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>

(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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

(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(1,2) 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물
 [사용승인일 : 2011.06.29]

내·외벽 : 판넬 등 마감
 바닥 : 에폭시, 몰탈 등 마감
 창호 : 샷시창호

(2) 이용상태

기호(1) : 집합건축물 대장상 1층은 '의원, 소매점', 2층은 '창고, 사무소' 등으로 등재 되어 있으나, 기준시점 현재, '공실'상태임.(별첨 사진용지 참조)

기호(2) : 집합건축물 대장상 1층은 '창고, 제조업소', 2층은 '사무소, 소매점' 등으로 등재 되어 있으나, 기준시점 현재, '공실'상태임.(별첨 사진용지 참조)

(3) 설비내역

기호(1,2) : 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있으나, 가동 여부는 확인이 필요함.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

(건물)감정평가요항표

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

없음.

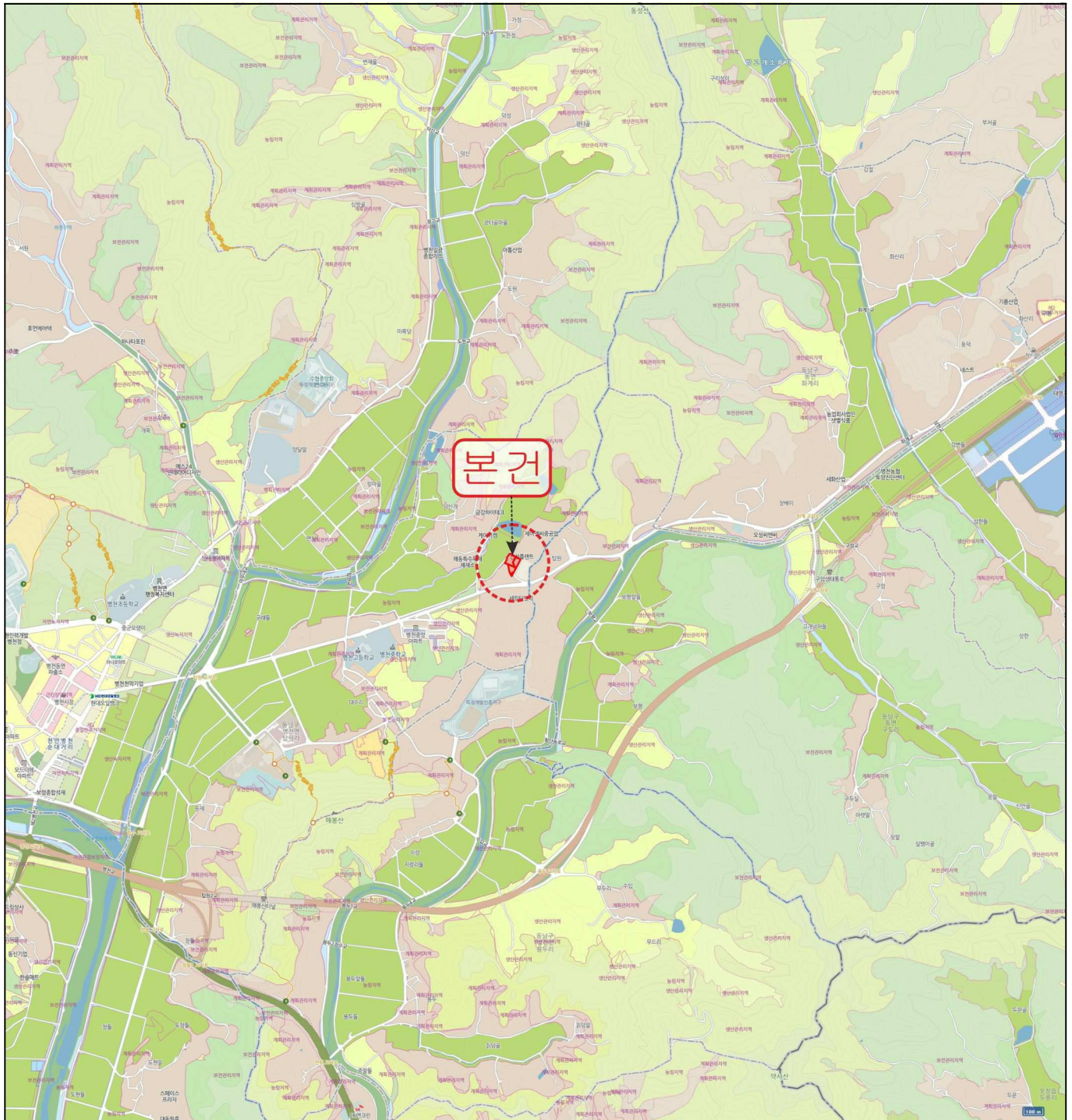
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



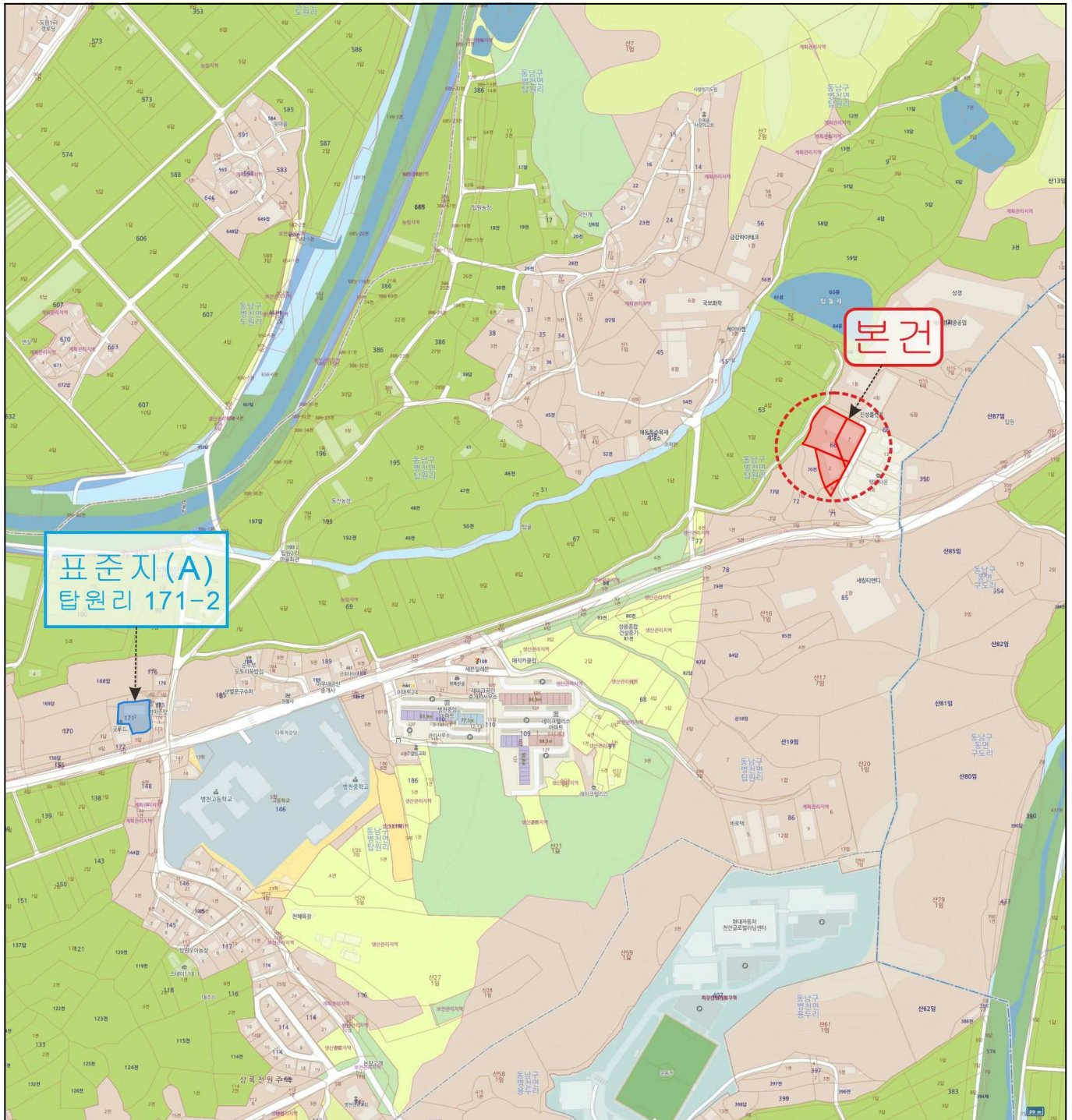
소재지	충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리 66-2외
------------	----------------------------



위치도

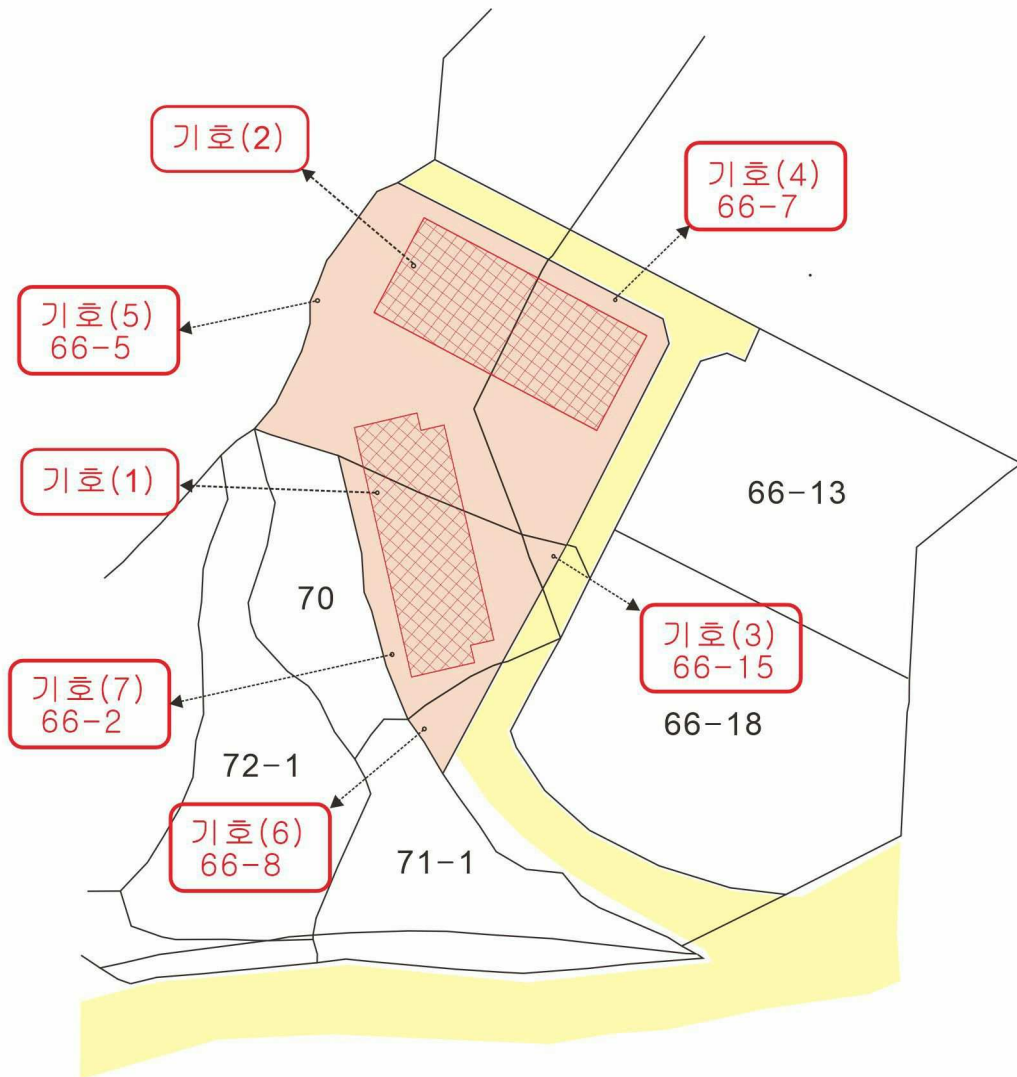


소재지 충청남도 천안시 동남구 병천면 탑원리 66-2외



지 적 도

축척없음



건물개황도

축척없음

기호(2)
1동호
1,2층

기호(1)
2동호
1,2층

- 평가건물 -

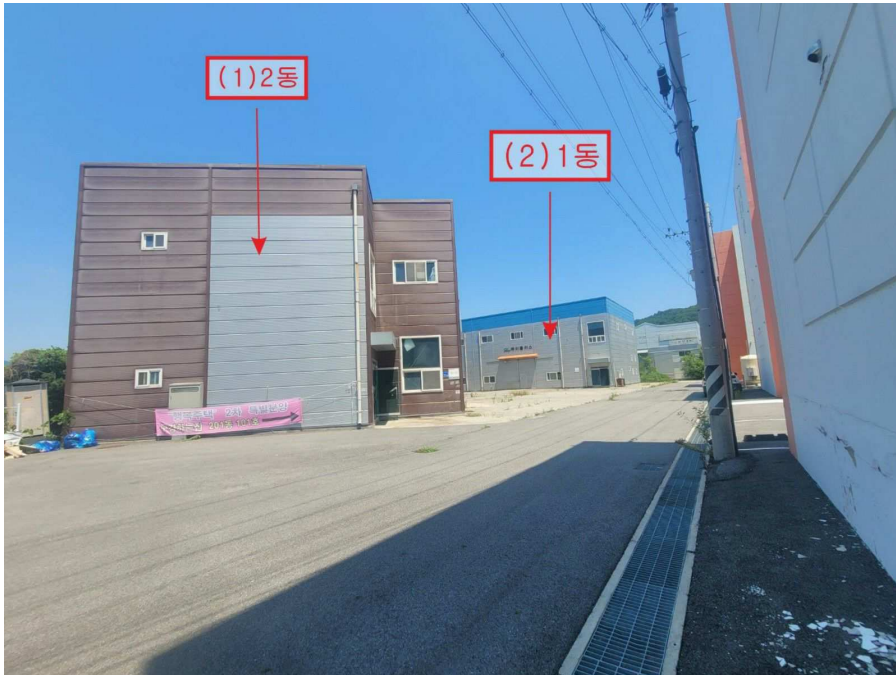
기호(1):일반철골구조 판넬지붕
1,2층 각층 547.12㎡

기호(2):일반철골구조 판넬지붕
1,2층 각층 680㎡

사 진 용 지



[본건원경(1~7)]



[본건전경(1~7)]

사 진 용 지



[기호(1) 2동호]



[기호(1) 2동호, 발코니(포함평가)]

사 진 용 지



[기호(1) 2동호, 비가림시설(포함평가)]



[기호(1) 2동호 1층]

사 진 용 지



[기호(1) 2동호 1층]



[기호(1) 2동호 2층]

사 진 용 지



[기호(1) 2동호 2층]



[기호(1) 2동호 2층]

사진용지



[기호(2) 1동호]

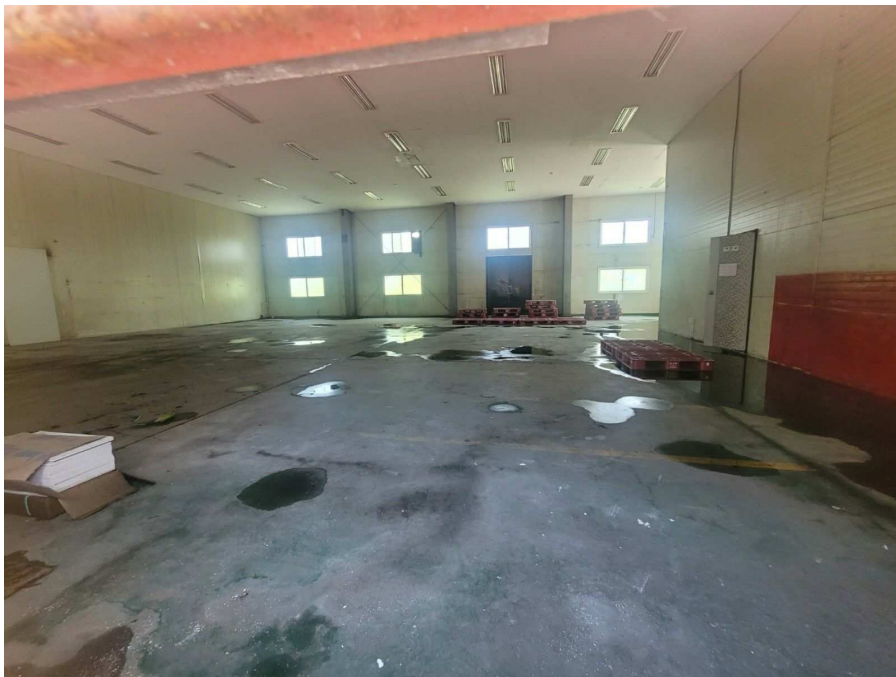


[기호(2) 1동호, 비가림시설(포함평가)]

사 진 용 지



[기호(2) 1동호, 발코니(포함평가)]



[기호(2) 1동호, 1층]

사 진 용 지



[기호(2) 1동호, 1층]



[기호(2) 1동호, 2층]

사 진 용 지



[기호(2) 1동호, 2층]



[기호(2) 1동호, 2층]

사 진 용 지



[이동식화장실(평가제외) 및 울타리(포함평가)]



[진입도로부분]