

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강환돈 소유물건(2025타경11725)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
박주용

감정평가서번호: YH-2506-02

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.

유화감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 아 리

감정평가액	찰억사천사백구십오만이천원정 (₩744,952,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강환돈 (2025타경11725)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.06	2025.06.05 ~ 2025.06.06	2025.06.17		
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	23,008	토지	23,008	-	437,152,000
	제시외건물 등		제시외건물 등		-	22,800,000
	아파트	1	아파트	1	-	285,000,000
합 계					₩744,952,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 송전리 소재 "천안시립노인전문병원" 북동측 인근 및 천안시 서북구 성성동 소재 "천안가람초등학교" 동측 인근에 위치하는 토지 및 아파트로서 대전지방법원 천안지원 의뢰 "경매" 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

(1) 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	개별공시지가	비고
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 산49	임야	23,008	자연림 및 일부 조림	보전관리지역 농림지역	@2,690/m ² (20254.01)	-

(2) 건물

대상 전체 건물 내역						
소재지 및 명칭	충청남도 천안시 서북구 성성동 968 천안푸르지오레이크사이드		주구조	철근콘크리트구조		
층수	지상 25층		사용승인일	2023.5.25		
평가 대상 건물 내역						
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
2	108	17	1703	42.4928	41.3348	20.8547

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실시기간

(1) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.06.05 ~ 2025.06.06.에 조사 및 현장 방문하여 실지조사 하였음.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.06 을 기준시점으로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 평가목적을 고려하여 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 대상토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계 확인은 필요시 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등을 요할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 서측의 포장도로는 산림의 경영 및 관리를 위하여 설치한 도로로 표시한 표지판이 설치되어 있으며 이에 사진을 참조하오니 도로의 소유관계, 상시 이용가능여부등에 관한 사항은 관계부서에 재확인후 경매입찰하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(1) 지상에 소재하는 과수목 이외의 수목등은 거래관행등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 지상 위 이동가능한 기계기구나 이동식화장실, 장비등은 평가외하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1) 지상위 제시외 건물 및 제시외 수목(배나무 등)이 식재되어 있으며 제시외 건물은 관찰감가, 제시외 수목등은 수종, 규격, 수령등을 종합적으로 고려하였으며 제시외 가격은 참고가격으로 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1)은 농림지역 및 보관관리지역에 걸쳐있으며 이에 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황등을 종합적으로 고려하여 개략적인 면적비율에 의한 용도지역별 면적비율 평균가격으로 적용하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2)는 이해관계인의 부재 등으로 상세한 건물내부구조 및 임대차내역을 확인할 수 없었으며, 내부 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 세대 탐문조사 등을 참고하여 표준적 이용을 바탕으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2)는 강한돈 지분에 대한 평가로서 지분의 위치등의 특징이 불가능하므로 이에 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으니 , 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용기준

본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

2. 감정평가의 3방식

- 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3. 감정평가의 관련 규정

- 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 감정평가에 관한 규칙 제7조에서는 개별물건기준 원칙 등을 ,제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 감정평가에 관한 규칙 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 감정평가방법의 적용

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서 “제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다.” 고 규정하였고, 토지의 경우에는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 공시지가기준법을 주된 방법으로 규정하였음.
- 이에 기호(1) 토지는 공시지가기준법을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가 전례 등을 고려한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서 “제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다.” 고 규정하였고, 집합건물의 경우에는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있음.
- 본 평가 기호(2) 에서 대상부동산은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

(1) 비교표준지의 선정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정함.

(공시기준일2025.1.1.)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	목천읍 석천리 산43	9,223.0	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,080	기호 (1)
B	목천읍 석천리 산40	12,397.0	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사	4,510	기호 (1)

(2) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.06.06)	보전관리지역	1.00714	2025.01.01~2025.04.30 : 0.540 직전월 : 2025.04.01~2025.04.30 : 0.140 2025.05.01~2025.06.06 : (직전월 유추적용) $(1+0.00540) \times (1+0.00140 \times 37/30)$ ≈ 1.00714 (0.714% 상승)
충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.06.06)	농림지역	1.00637	2025.01.01~2025.04.30 : 0.501 직전월 : 2025.04.01~2025.04.30 : 0.110 2025.05.01~2025.06.06 : (직전월 유추적용) $(1+0.00501) \times (1+0.00110 \times 37/30)$ ≈ 1.00637 (0.637% 상승)

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교

· 기호(1) 보전관리부분

구 분			표준지(A)	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	보통	열세	0.9	인근 취락과의 접근성등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성				
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
		경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	보통	보통	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 기호(1) 농림지역부분

구 분			표준지(B)	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등				
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	보통	열세	0.9	인근 취락과의 접근성등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 접근성				
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		방위				
		형상				
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)				
		표고				
		경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	보통	보통	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.9	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등의 취지에 따라 본건 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

나. 인근 감정평가사례

(출처 : 감정평가사협회 정보 등)

기호	소재지 지번	지목	면적(원/m ²)	용도지역	단가(원/m ²)	기준시점	평가목적
㉠	북면 전곡리 산*-1	임야	152.25	보전관리	36,000	2022.05.24	경매평가
㉡	목천읍 송전리 4**-6	임야	17,763	보전관리	36,000	2022.07.07	경매평가
㉢	목천읍 덕전리 산2*	임야	49,091	농림지역 보전관리	15,000	2022.12.09	경매평가
㉣	북면 양곡리 산1**-1	임야	13,384.1	농림지역	13,200	2022.04.06	경매평가
㉤	목천읍 덕전리 산1**-1	임야	17,414.8	농림지역	19,000	2024.05.30	경매평가

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
표준지(A)	사례(㉠)
표준지(B)	사례(㉤)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 당해 사례에 전문가가 실시한 감정평가사례로서 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단함. 이에 따라 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

③ 시점수정

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 동남구 22.05.24~25.06.06	보전관리	1.05269	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.214 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.213 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.295 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.218 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.202 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.181 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.106 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.080 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.205 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.895 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.540 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.140 $(1 + 0.00214 * 8/31) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00295) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.01205) * (1 + 0.01895) * (1 + 0.00540) * (1 + 0.00140 * 37/30) \approx 1.05269$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 동남구 24.05.30~25.06.06	농림지역	1.01887	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.071 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.175 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.140 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.111 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.167 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.253 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.229 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.156 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.501 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.110 $(1 + 0.00071 * 2/31) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00501) * (1 + 0.00110 * 37/30) \doteq 1.01887$

④ 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

⑤ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(A) /사례(㉚)	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750
표준지(A)는 사례(㉚) 대비 접근도로의 상태등에 의한 가로조건에서 열세함.							

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지(B) /사례(㉛)	0.82	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.820
표준지(B)는 사례(㉛) 대비 접근도로의 상태등에 의한 가로조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치 산식(표준지 기준 산정방식)

평가선례 또는 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

비교표준지 공시지가 × 시점수정

㉟ 보정치 산정

구분 (표준지 A)	단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/m ²)
㉠평가사례기준 비교표준지 단가	36,000	1.00	1.05269	1.00	0.750	28,423
㉡기준시점 비교표준지 단가	5,080	-	1.00714	-	-	5,116
그 밖의 요인 보정치 (㉠ / ㉡)		5.55				

구분(표준지 B)	단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/m ²)
㉠평가사례기준 비교표준지 단가	19,000	1.00	1.01887	1.00	0.820	15,874
㉡기준시점 비교표준지 단가	4,510	-	1.00637	-	-	4,539
그 밖의 요인 보정치 (㉠ / ㉡)		3.61				

㊱ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	목천읍 석천리 산43	5,080	5.55	보전관리
표준지 (B)	목천읍 석천리 산40	4,510	3.61	농림지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
1	A	5,080	1.00714	1.00	0.900	5.77	26,569	27,000	-
	B	4,510	1.00637	1.00	0.900	3.61	14,746	15,000	
용도지역별 면적비율 평균단가							19,200	19,000	27,000x0.35+ 15,000x0.65

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

(1) 비교 거래사례의 선정

가. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	거래일자
㉠	목천읍 송전리 2**-6 외	임야	1,743	보전관리	45,324	2023.08.06
㉡	목천읍 덕전리 2*-1	임야	7,909	보전관리	44,417	2024.03.20
㉢	목천읍 송전리 산5*	임야	19,157	농림지역	19,314	2022.02.10
㉣	목천읍 덕전리 산*-4	임야	1,157	농림지역	34,572	2023.01.03

나. 비교사례의 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 거래사례로 선정함.

대상토지	선정사례
본건 기호(1) 보전관리부분	사례(㉠)
본건 기호(1) 농림지역부분	사례(㉢)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 당해 거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단함. 이에 따라 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

라. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역	지가변동률(%)	비 고
충청남도 천안시 동남구 (23.08.06~25.06.06)	보전관리	1.02992	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.069 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.074 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.085 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.074 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.069 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.895 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.540 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.140 $(1 + 0.00069 * 26/31) * (1 + 0.00074)$ $* (1 + 0.00085) * (1 + 0.00074) * (1 +$ $0.00069) * (1 + 0.01895) * (1 +$ $0.00540) * (1 + 0.00140 * 37/30)$ $\simeq 1.02992$
충청남도 천안시 동남구 (23.01.03~25.06.06)	농림지역	1.03282	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.097 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.161 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.101 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.156 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.146 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.152 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.068 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.054 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.060 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.072 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.079 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.066 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.501 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.110 $(1 + 0.00097 * 29/31) * (1 + 0.00161) *$ $(1 + 0.00101) * (1 + 0.00156) * (1 +$ $0.00146) * (1 + 0.00152) * (1 +$ $0.00068) * (1 + 0.00054) * (1 +$ $0.00060) * (1 + 0.00072) * (1 +$ $0.00079) * (1 + 0.00066) * (1 +$ $0.01399) * (1 + 0.00501) * (1 + 0.00110$ $* 37/30) \simeq 1.03282$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

구분(보전관리)	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호(1) /사례(㉠)	0.7	0.9	1.00	1.00	1.00	1.00	0.630
본건 기호(1)토지는 사례(㉠) 대비 접근도로의 상태등에 의한 가로조건에서 열세하며 인근취락과의 접근성등에 의한 접근조건에서 열세함.							

구분(농림지역)	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호(1) /사례(㉡)	1.1	0.5	1.00	0.8	1.00	1.00	0.440
본건 기호(1)토지는 사례(㉡) 대비 접근도로의 상태등에 의한 가로조건에서 우세하며 인근취락과의 접근성등에 의한 접근조건에서 열세, 고저등에 의한 획지조건에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
1	45,324	1.00	1.02992	1.00	0.630	29,408	29,000	-
	34,572	1.00	1.03282	1.00	0.440	15,711	16,000	-
용도지역별 면적비율 평균단가						20,550	21,000	29,000x0.35+ 16,000x0.65

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가	거래사례비교법 시산단가	결정단가	용도지역	비고
1	19,000	21,000	19,000	보전관리지역 농림지역	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례선정

(1) 인근지역 사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m ²)	사용승인일	거래가격	전유면적단가	사례일자
(ㄱ)	성성동 968 푸르지오레이크사이드	10*동 350*호	84.98	2023.5.25	595,000,000	7,001,548	2024.08.04
(ㄴ)	성성동 968 푸르지오레이크사이드	10*동 230*호	84.99	2023.5.25	550,000,000	6,471,638	2024.07.06
(ㄷ)	성성동 968 푸르지오레이크사이드	10*동 270*호	84.99	2023.5.25	580,000,000	6,824,637	2024.04.21

(2) 비교사례선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 대상물건과 규모,용도등 가치형성요인이 유사한 비교가능성이 높은 사례(ㄱ)를 선정함.

2. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니하며, 그에 따른 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

* 충남 천안시 서북구 / 아파트 매매가격지수

기 간	시점수정치	비 고
24.08.04 ~ 25.06.06	0.98614	거래시점 : 2024.08.04, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.06, 2025년05월 지수를 적용 함 2024.08.04 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.0 2025.06.06 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.6 시점수정치 : $99.6/101.0 \approx 0.98614$

4. 지역요인

대상물건과 사례물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인(가치형성요인) 비교

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	보통	열세	0.97	층별효용등에서 열세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인×단지내부요인×호별요인×기타요인				0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격자료

선례	소재지 및 단지명	동·호수	전유면적 (m ²)	평가시점	평가금액(원)	평가 목적
				사용승인일	전유면적(m ²) 당 단가	
ㄱ	성성동 968 푸르지오레이크사이드	10*동 130*호	84.99	2025.04.28	610,000,000	경매
				2023.5.25	7,177,315	
ㄴ	성성동 969 푸르지오레이크타운	30*동 220*호	84.98	2024.11.25	606,000,000	경매
				2023.5.25	7,131,090	
ㄷ	성성동 968 푸르지오레이크타운	30*동 300*호	73.64	2024.03.26	559,000,000	경매
				2023.5.25	7,590,983	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
2	7,001,548	1.000	0.98614	0.97	6,697,371	42.4928	284,590,046	285,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 기호(1)

2. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 평가사례 및 거래사례, 인근부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 가격형성요인, 장래동향 등을 종합 검토하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 결정

구분	기호	지목	면적(m ²)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	임야	23,008	19,000	437,152,000	-
토지 감정평가액 합계					437,152,000	

4. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	23,008	437,152,000	-
감정평가액(합계)		437,152,000	

* 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 기호(2)

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 토지와 건물이 일체로 거래되는 구분건물의 특성상 원가법과 수익방식의 적용이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 가격형성요인, 장래동향 등을 종합 검토한 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

기호	전유면적 (m ²)	공유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)	비고
2	42.4928	41.3348	20.8547	285,000,000	6,707,018	

4. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
구분건물	42.4928	285,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		285,000,000	

* 세부내역은 "감정평가명세표"를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 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 목천읍 석천리	산49	임야	농림지역 보전관리지역	23,008	23,008	19,000	437,152,000	용도지역 가중평균단가 제시외건물로 인해 제한받는 단가 13,300원/㎡
ㄱ	<제시외 충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리	건물 산49 위 지상	등> 비닐하우스	파이프조	(40)	40		4,800,000	관찰감가
ㄴ	동소	산 49 위 지상	비닐하우스	파이프조	(50)	50		6,000,000	관찰감가
ㄷ	동소	산 49 위 지상	창고등	파이프조	(15)	15		1,500,000	관찰감가
ㄹ	동소	산 49 위 지상	계사등	파이프조	(3)	3		500,000	관찰감가
ㅁ	동소	산 49 위 지상	태양열 설비등		1식	1식		1,500,000	관찰감가
ㅂ	동소	산 49 위 지상	창고등	목조 철골등	(8)	8		500,000	관찰감가
ㅅ	<제시외 동소	수목> 산 49 위 지상	수목	배나무등	1식	1식		8,000,000	일괄
합 계								₩459,952,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
2	<1동의 건물의 충청남도 천안시 서북구 성성동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성성7로 36	표시> 968 천안 푸르지오 레이크 사이드 108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층	1층	309.5715	309.5715		
					2층	282.5882	282.5882		
					3층~21층	각 469.8123	각 469.8123		
					22층~25층	각 376.9858	각 376.9858		
	<대지권의 1.충청남도 천안시 서북구 성성동	목적인 968	토지의 대	표시> 3종일반주거지역		41,322.5	41,322.5		
	<전유부분의 건물의	표시>		(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	1 84.9857x-	42.49285	285,000,000	비준가격 (공용부분 포함) 강환돈 지분전부	
	<대지권의	표시>		1.소유권대지권	1 41.7095x-	20.85475			
	합 계							₩285,000,000.-	
						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

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 송전리 소재 "천안시립노인전문병원" 북동측 인근에 위치하며 주위는 임지, 주택 및 농경지, 근린생활시설등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형토지로 현황 자연림 및 일부조림 상태임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 약 4미터내외의 도로에 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역 , 보전관리지역
가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상위 제시외 건물 및 제시외 수목이 소재하며 건물개황도를 참고할것.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 서북구 성성동 소재 "천안가람초등학교" 동측 인근에 소재하며 주위는 아파트단지, 근린상가, 근린공원등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 25층 건물의 제17층 제1703호로

외벽:시멘트몰탈위 페인트 마감, 석재타일붙임마감등

내벽:벽지 및 일부타일마감등

창호:샷시창호

(4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 냉난방설비, 소방설비, 위생설비, 급수 및 배수시설, 가스설비, 승강기설비, 주차장설비등이 설치되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대체로 정방형토지로 아파트단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 대로, 동측 남측으로 약 20미터내외의 도로에 접해있으며 서측으로 약 10미터내외의 도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 제3종일반주거지역(성성2지구) ,
지구단위계획구역(성성(2)지구지구단위계획구역) , 대로3류(폭 25m~30m)(성성2지구)(접합) ,
소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안가람중학교
상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안가람초등학교)<교육환경
보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

광역위치도



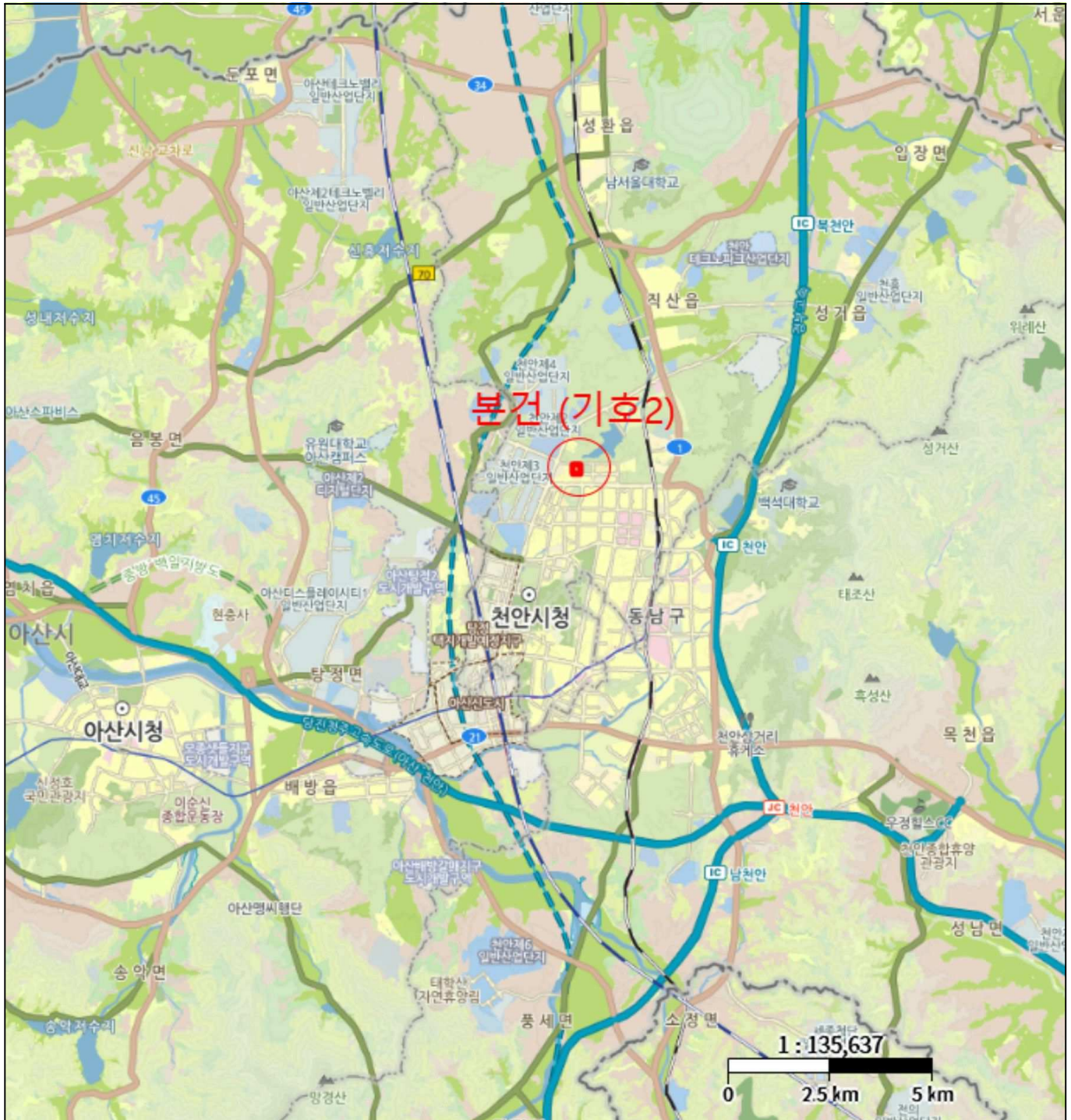
소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 산49
-----	--------------------------



광역위치도



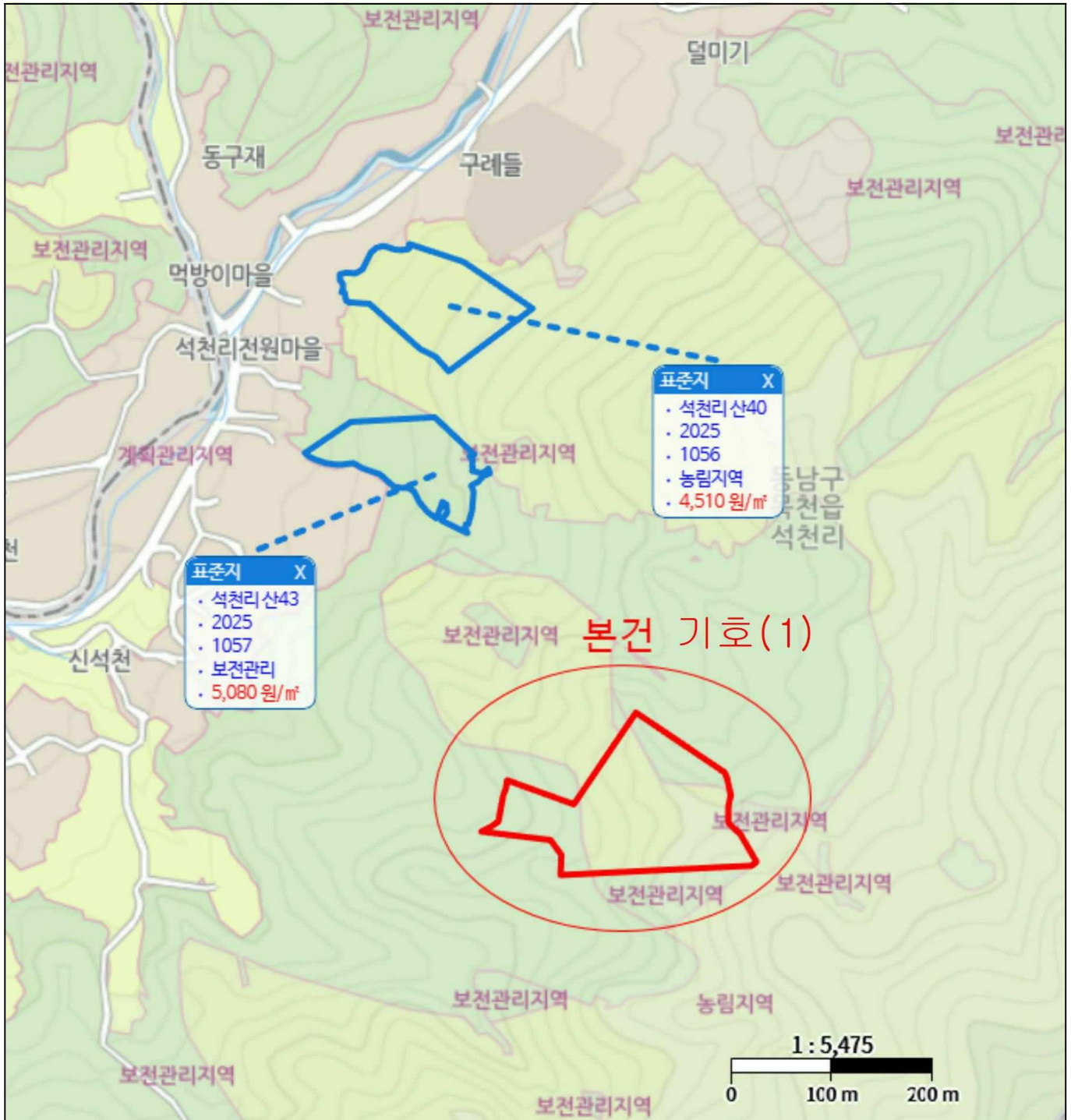
소재지	충청남도 천안시 서북구 성성동 968 천안푸르지오레이크사이드
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 석천리 산49
-----	--------------------------



위치도



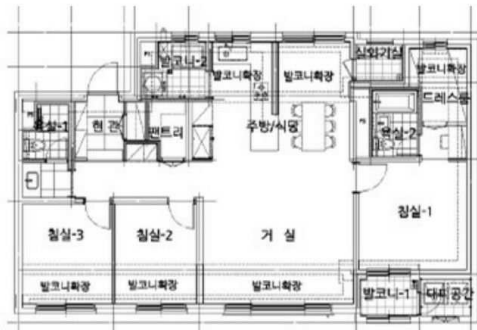
소재지

충청남도 천안시 서북구 성성동 968 천안푸르지오레이크사이드



건물개황도

<건물개황도>



<본건>
기호(2)
108동 1703호



(1)



(1)



(1)



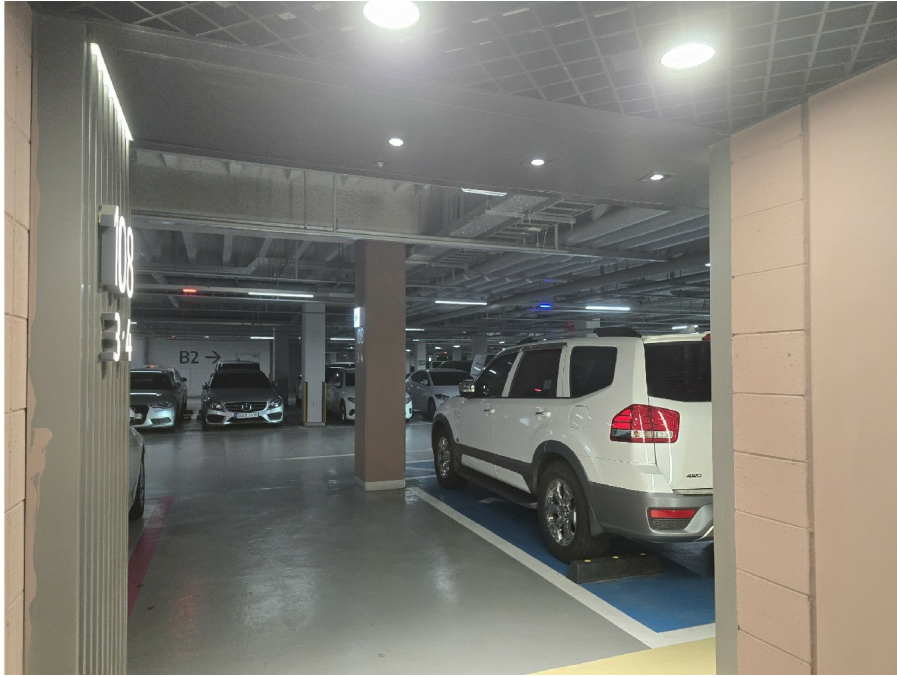
(1)



(2) 108



(2) 108



(2) 108



(2) 108 17 1



(2) 108 17 2



(2)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)