

감정평가서

건명	윤정호 외 2명 소유물건 (2025타경11829)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용
감정서번호	본-25-06-106



감정평가사사무소 본

TEL. 010-5135-1585

FAX. 050-5182-3585

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 재 규

감정평가액	사십억육천삼십육만일백삼십원정 (₩4,060,360,130.-)		
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계
소유자 (대상업체명)	윤정호 외 2명 (2025타경11829)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.18	2025.06.10 ~2025.06.18
			작성일
			2025.06.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지)감정평가표

	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
감 정 평 가 내 용	토지	4,853	토지	4,853	718,000	3,484,454,000
	토지	1488×479.2978/1488	토지	479.2978	259,000	124,138,130
	건물	497.60	건물	497.60	-	423,416,000
	제시외건물	(23.20)	제시외건물	23.20	360,000	8,352,000
	수목	1식	수목	1식	-	20,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,060,360,130

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 구성동 소재 ‘천안삼거리휴게소(경부고속도로 서울방향)’ 동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하였음.
- 2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 본건 기호(1,5) 토지는 공히 생산녹지지역 및 자연녹지지역의 2개의 용도지역에 걸쳐 소재하는 토지로서 제2의 용도지역의 면적이 과소하여 각각 주용도지역인 기호(1) 토지는 생산녹지지역, 기호(2) 토지는 자연녹지지역을 기준으로 감정평가하되 일부가 제2의 용도지역에 속한 점을 감안하여 평가하였음.
- 5) 본건 기호(1) 토지의 일부가 도시계획시설 ‘중로1류’에 저촉하는바 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 6) 기호(5) 토지는 공유지분에 대한 평가로서 평가 대상 지분의 위치를 특정할 수 없어 토지 전체를 기준으로 감정평가하되 지분비율에 의거 감정평가액을 산정하였음.
- 7) 본건 기호(1) 토지상에 별첨 사진과 같은 제시외건물 1동과 제시외 수목(소나무 등)이 소재하여 제시외건물은 개략적인 실측에 의거 감정평가하였고, 제시외 수목은 수종, 수령 및 현상 등을 참작하여 감정평가하였으며, 제시외건물 및 수목으로 인하여 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 가격을 '토지건물감정평가명세표'의 비고란에 병기하였는바 참고하시기 바랍니다.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 18일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 건물의 내부를 확인하지 못하였으며, 내부 이용상황 등은 건축물현황도를 참작하여 현장에서 외부관찰 등에 의거하였는바 참조하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지 상에 소재하는 축대, 포장 등은 토지에 포함하여 거래되는 관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례는 개인정보보호 관계로 지번을 '***'으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상 토지의 개요>

대상 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025년 개별 공시지가(원/㎡)
1	충청남도 천안시 동남구 구성동	144	공장 용지	4,853	근린생활시설 부지	생산녹지 자연녹지	327,300
5	충청남도 천안시 동남구 구성동	143-10	도로	$1,488 \times \frac{479.2978}{1488}$	도로	자연녹지 생산녹지	105,300

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 기호(A)를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

대상 토지	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1,5	A	구성동 152-13	대	637	단독주택	생산녹지	세로(가)	가장형 평지	312,900

나. 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일별로 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01.~25.06.18.)	녹지지역	1.386% (1.01386)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.900 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.295 (1 + 0.00900) * (1 + 0.00295 * 49/30) ≒ 1.01386

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교치의 산정

결정의견	대상 토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교치의 산정

1) 개별요인의 비교항목(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치 : 대상토지 / 표준지

대상 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치 누계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.99	1.00	0.891
5	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.08	0.33	0.321
결정의견		기호(1) 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상, 규모, 경사 등)과 행정적조건(일부가 자연녹지지역으로 우세하나 도로 저촉으로 열세)에서 열세하며, 기호(5) 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상, 규모, 경사 등)과 기타조건(현황 도로 등)에서 열세하나 행정적조건(대부분 자연녹지지역 등)에서 우세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

2) 인근의 유사 물건의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
a	신방동 ***	전	생산녹지 전	세로 (가)	607 —	390,000	642,504	2023.06.15.	토지만거래
b	구성동 ***	대	생산녹지 주거나지	세로 (가)	776 —	419,000	539,948	2023.07.08.	토지만거래
c	유량동 ***	답	생산녹지 전	세로 (가)	1,774 —	800,000	450,958	2023.07.21.	토지만거래

3) 인근지역 내 평가사례

(출처 : 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기 준 시 점	평 가 목 적
d	용곡동 *** 외	잡종지	5,768	생산녹지	주거기타	세로 (가)	901,500 (평균가격)	2024.02.23.	시가참고
e	구성동 ***	답	578.7	생산녹지	전	세로 (가)	527,000	2023.07.27	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황(용도지역)	지가수준
평가대상 인근	세로(가)	주거기타(생산녹지)	600,000~750,000원/㎡ 내외수준

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 및 평가선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 다음의 비교사례를 선정하여 공시지가 표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

대상 기호	표준지 기호	비교사례 기호
1,5	A	d

나) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 가액}}{\text{기준시점 표준지 가액}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업으로서 상기 사례의 경우 특별한 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.(1.000)

라) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

사례 토지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
d	충청남도 천안시 동남구 (24.02.23.~25.06.18.)	녹지 지역	3.116% (1.03116)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.075 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.107 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.132 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.083 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.167 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.160 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.288 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.322 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.159

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 토지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
				2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.136 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.900 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.295 $(1 + 0.00075 * 7/29) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00900) * (1 + 0.00295 * 49/30) \approx 1.03116$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

마) 지역요인 비교

결정의견	사례 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

바) 개별요인 비교 : 비교표준지 / 사례토지

사 례 기 호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
d	A	1.00	0.85	1.00	1.02	1.00	1.00	0.867
결정의견	비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나 획지조건(형상, 규모 등)에서 우세함.							

사) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 현재 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 / 비교사례

비교사례 비교표준지	구 분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
d	① 비교사례 기준 표준지 가액	901,500	1.03116	1.000	0.867	805,955	2.541
A	② 표준지가액	312,900	1.01386	-	-	317,237	

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래동향, 거래사례, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,5	A	2.54

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

대상 기호	비 교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	312,900	1.01386	1.000	0.891	2.54	717,951	718,000
5	A	312,900	1.01386	1.000	0.321	2.54	258,656	259,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

가. 비교사례의 선정

평가 대상 토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용 상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

대 상 기 호	비교사례 기호
1,5	a

나. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례 및 평가사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다. 시점수정치의 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 일별로 조사·발표한

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지가변동율로서 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점 수정치를 산정함.

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
a	충청남도 천안시 동남구 (23.06.15.~25.06.18.)	녹지 지역	3.850% (1.03850)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.086 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.086 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.073 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.073 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.083 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.090 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.088 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.880 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.900 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.295 $(1 + 0.00086 * 16/30) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.01880) * (1 + 0.00900) * (1 + 0.00295 * 49/30)$ ≈ 1.03850

※ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

대상 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치 누계
1	a	1.00	1.10	1.00	0.92	1.08	1.00	1.093
5	a	1.00	1.10	1.00	0.92	1.18	0.33	0.394
결정의견		기호(1) 토지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)과 행정적조건(도로 저촉으로 열세하나 지목, 용도지역 등에서 우세)에서 우세하나 획지조건(이용상황 등에서 우세하나 형상, 규모 등에서 열세)에서 열세하며, 기호(5) 토지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)과 행정적조건(용도지역 등에서 우세)에서 우세하나 획지조건(형상, 규모 등에서 열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
대상 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	642,504	1.000	1.03850	1.000	1.093	729,294	729,000
5	a	642,504	1.000	1.03850	1.000	0.394	262,893	263,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

대상	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	4,853	718,000	3,484,454,000	729,000	3,537,837,000
5	479.2978	259,000	124,138,130	263,000	126,055,321
합계	5,332.2978		3,608,592,130		3,663,892,321

나. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상기호	면 적(㎡)	적 용 단 가 (원/㎡)	토 지 가 액 (원)	비 고
1	4,853	718,000	3,484,454,000	
5	479.2978	259,000	124,138,130	
합계	5,332.2978		3,608,592,130	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 가액의 산출근거

1. 건물의 평가 방법

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상건물의 개요>

대상 기호	소재지 지번	용도	구조	층	면적(㎡)	사용승인일
2	충청남도 천안시 동남구 구성동 144	제2종근린 생활시설	일반철골구조 기타지붕 단층	단층	192	2020.04.24.
3				단층	192	
4			경량철골구조 기타지붕 단층	단층	113.6	

2. 제조달원가의 산정

가. 표준단가 결정에 참고한 자료

※출처 : 한국감정평가사협회, 2024년 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	2	1,095,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m	3	972,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	2	883,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	3	799,000	35(30~40)

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급배수	위생 및 급배수 설비	표준단가에 포함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하고 공정의 정도를 참작하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였음.

대상 기호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
2	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,050,000	—	1,050,000	35
3	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,050,000	—	1,050,000	35
4	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	800,000	표준단가에 포함	800,000	35

3. 감가수정 및 적용단가의 산정

대상 기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,050,000	35	30	30/35	900,000	900,000
3	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	1,050,000	35	30	30/35	900,000	900,000
4	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	800,000	35	30	30/35	685,714	685,000

4. 건물가액의 결정

대상 기호	층	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	192	900,000	172,800,000
3	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	192	900,000	172,800,000
4	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	113.6	685,000	77,816,000
합 계			497.6		423,416,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	4,853	718,000	3,484,454,000
토지	479.2978	259,000	124,138,130.2
건물	497.6	—	423,416,000
제시외건물	(23.2)	360,000	8,352,000
제시외수목	1식	—	20,000,000
합계			4,060,360,130.2

2. 결정의견

본건 중 토지는 상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 천안시 동남구 구성동	144	공장용지	생산녹지지역 자연녹지지역	4,853	4,853	718,000	3,484,454,000	제시외건물 및 수목 제한가격 3,310,231,30 ~
2	충청남도 천안시 동남구 구성동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 해솔1길 44	144 제1동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	192	192	900,000	172,800,000	1,050,000 ×30/35
3	충청남도 천안시 동남구 구성동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 해솔1길 44	144 제2동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 기타지붕 단층	192	192	900,000	172,800,000	1,050,000 ×30/35
4	충청남도 천안시 동남구 구성동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 해솔1길 44	144 제3동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 기타지붕 단층	113.6	113.6	685,000	77,816,000	800,000 ×30/35
5	충청남도 천안시 동남구 구성동	143-10	도로	자연녹지지역 생산녹지지역	1,488× 479.2978 /1488	479.2978	259,000	124,138,130	이레개발 주식회사 지분 전부
소 계								₩4,032,008,130	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
ㄱ	(제시외건물) 충청남도 천안시 동남구 구성동	144 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(23.2)	23.2	360,000	8,352,000	관찰감가
ㄴ	충청남도 천안시 동남구 구성동	144 위지상	수목	소나무 등	(1식)	1식	-	20,000,000	일괄
소 계								₩28,352,000	
합 계								₩4,060,360,130.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 구성동 소재 '천안삼거리휴게소(경부고속도로 서울방향)' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택과 근린생활시설, 농경지와 임야 등으로 형성되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 도보권 내에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 편의는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 토지로서 대체로 평탄하게 부지조성되어 있으며, 북서측 인접 도로보다는 다소 고지이며, 근린생활시설(제조업소)의 건부지로 이용 중임.

기호(5) : 남서 하향 완경사지대에 위치한 부정형의 토지로서 현황 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 토지는 북서측으로 노폭 약 5~6미터 정도의 도로(기호5 토지)와 접하며,

기호(5) 토지는 북서측으로 노폭 약 5~6미터 정도의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역(천안도시지역), 생산녹지지역, 자연녹지지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2023-08-01)(중로1-217)(저축) 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉이며,

기호(5) : 도시지역(천안도시지역), 생산녹지지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약23.2㎡

기호(ㄴ) : 수목(소나무)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2,3) : 일반철골구조 기타지붕 단층으로서,
(사용승인일 : 2020.04.24)
내·외벽 : 판넬 등 마감.
바 닥 : 에폭시 등 마감.
창 호 : 새시창호임.

기호(4) : 경량철골구조 기타지붕 단층으로서,
(사용승인일 : 2020.04.24)
외 벽 : 판넬 등 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창 호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(2,3) : 제2종근린생활시설(제조업소)로 이용 중임.

기호(4) : 제2종근린생활시설(제조업소 - 현황 '숙소')로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호(4) 건물에 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

없음.

(5) 공부와의 차이

기호(4) 건물의 공부상 용도가 '제2종근린생활시설(제조업소)'이나, 현황 '숙소'로 이용 중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

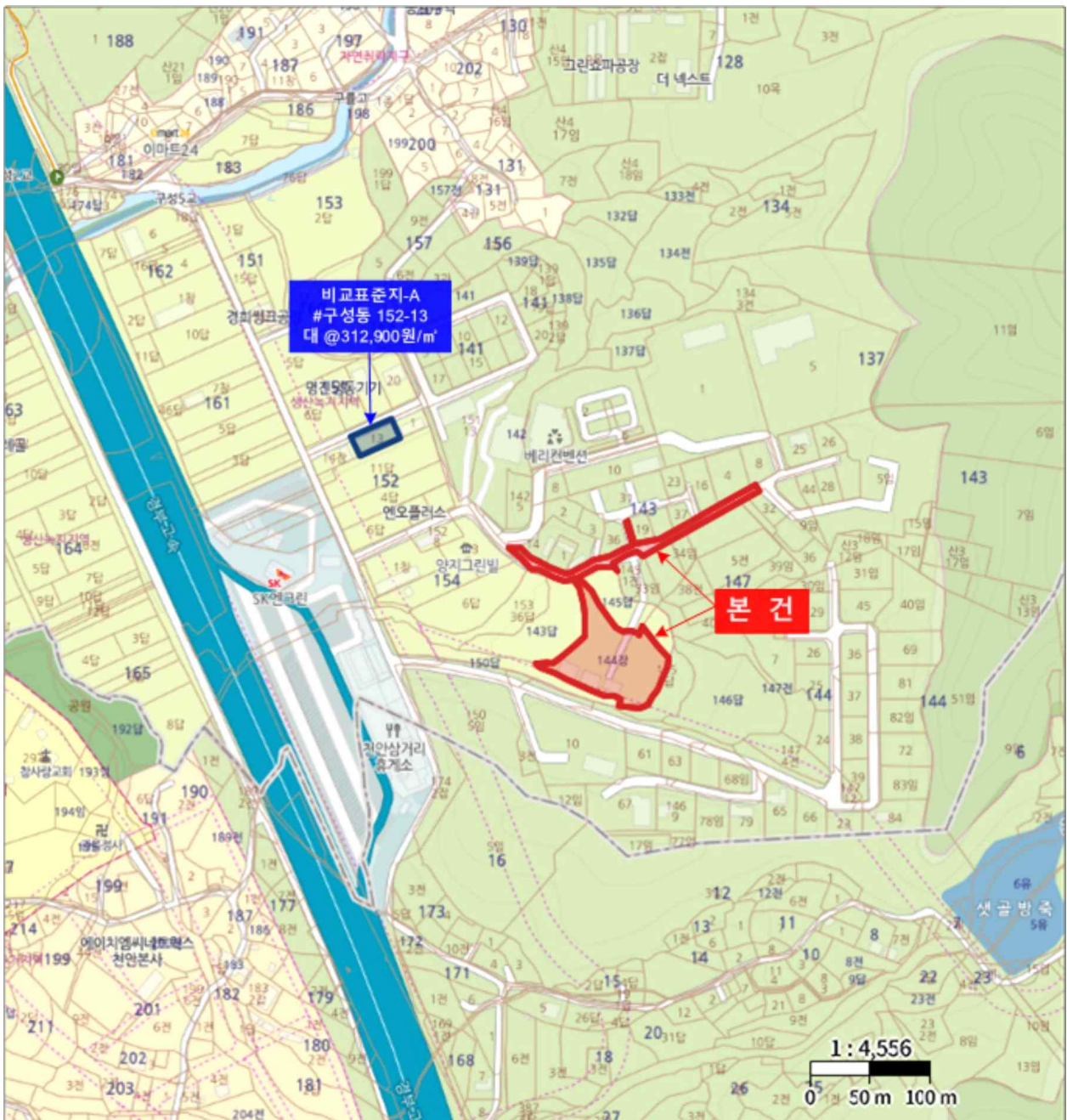
광역 위치도

소재지 충청남도 천안시 동남구 구성동 144 외

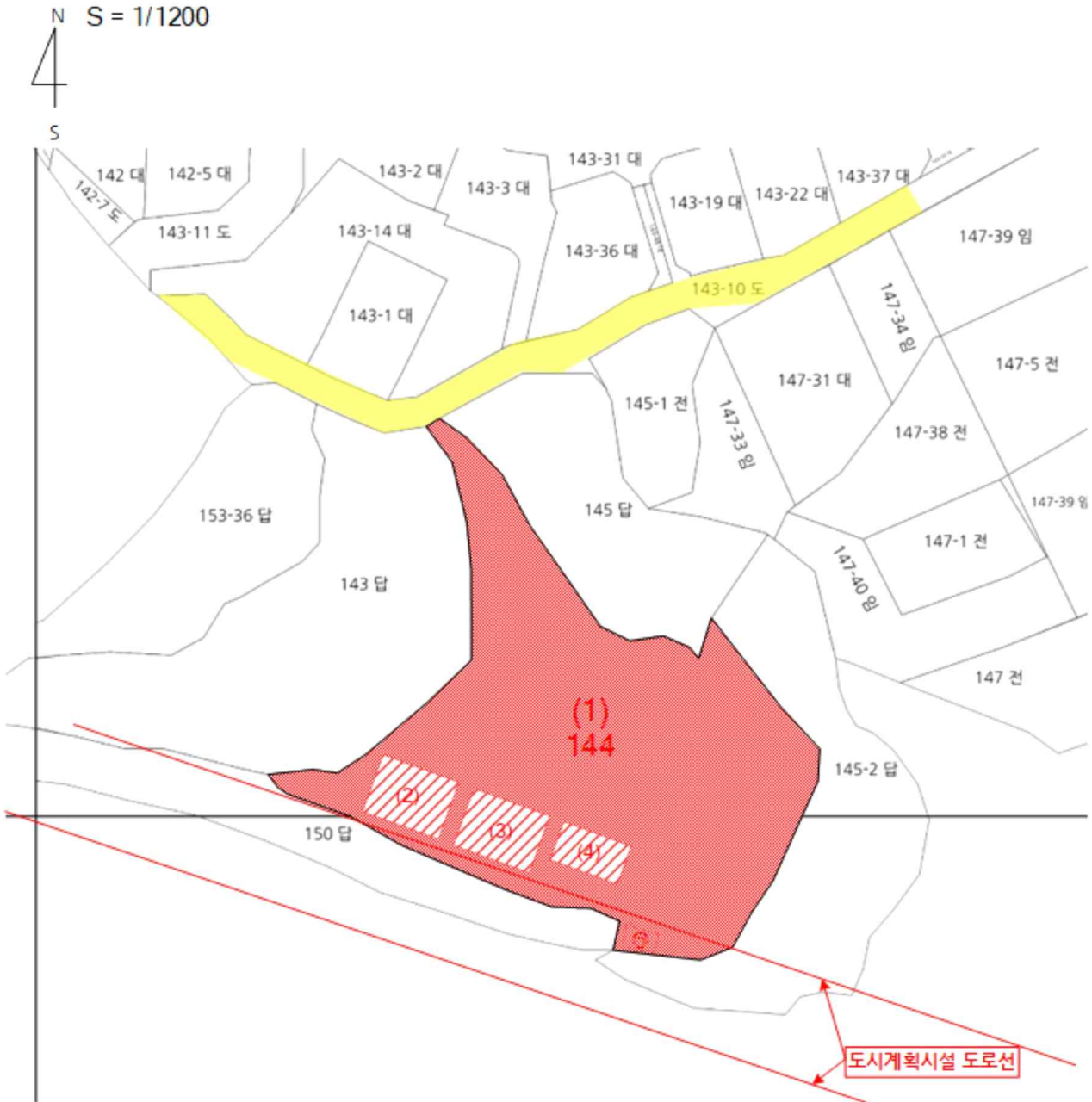


위 치 도

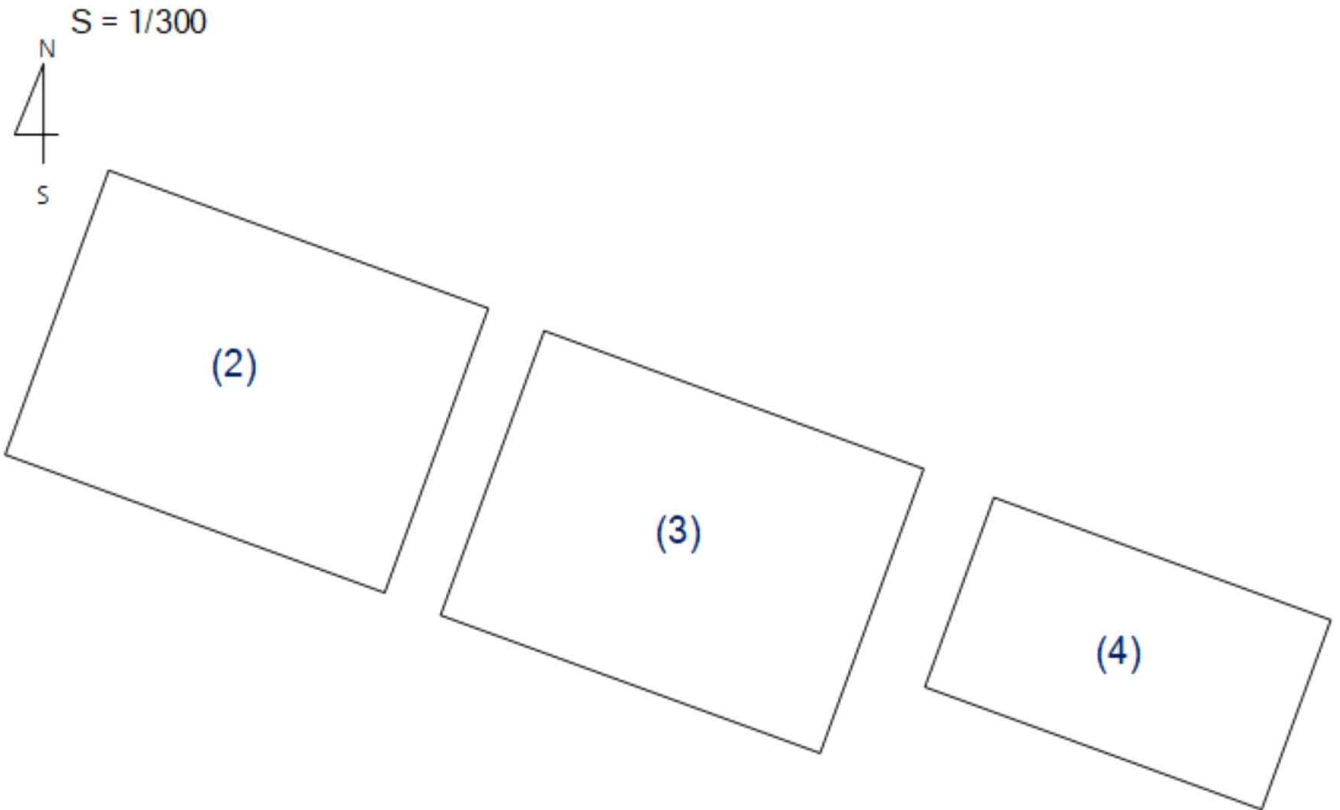
소재지 충청남도 천안시 동남구 구성동 144 외



지 적 도



건물개황도

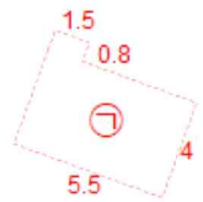


【 건물면적(공부상) 】

(2) : 192m²

(3) : 192m²

(4) : 113.6m²



【 제시외건물 】

㉔ 판넬조 판넬지붕 1층 창고 약 23.2m²

사 진 용 지



기호(1) 토지 전경(북서측에서 촬영)



기호(1) 토지 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 건물



기호(3) 건물

사 진 용 지



기호(4) 건물



기호(5) 토지 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄱ)



제시외수목



제시외수목