

가

APPRAISAL REPORT

	(2024 6228)
가	()16-241127-302

가	가	(
가)		, (改作),
(轉載)			가	



가 . 가
가

() 가

가	가	가	()
()	가	()	

가	(\190,184,000.-)				
		가			
	--		7		
()	(2024 6228)	가	가		
		가	--		
		2024.12.02	2024.11.28 - 2024.12.02	2024.12.03	
가	(公簿)()			가	
		(m ²)		가	
		446	446	414,000	184,644,000
	()	(58)	(58)	--	5,540,000
					\190,184,000.-
	가	가		()	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 '천안청룡초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 02일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 11월 28일 ~ 2024년 12월 02일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- 본건 지상에 별지 "사진용지"와 같은 제시외수목이 소재하며, 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 제시외수목은 대상물건과 가치영성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 및 시장의 거래 가격 등을 종합참작하여 평가하였으며, 이러한 제시외수목으로 인하여 토지의 소유권행사에 제한을 받을경우의 가격을 "감정평가명세표"상에 병기하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.
- 본건 지상의 수목은 관할시청 및 인근 탐문조사결과 소유권 및 관리주체를 특정하지 못하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 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 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	청당동 395-7	446	446	공장 용지	소로한면	부정형 완경사	전기타	자연녹지	126,300	-

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	구룡동 573-4	1,207	대	자연녹지	상업용	중로한면	사다리 평 지	654,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.12.02 (충청남도 천안시 동남구 녹지지역)	1.786 (1.01786)	$(1 + 0.01619) \times$ $(1 + 0.00159 \times 32/31)$ ≈ 1.01786

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 폭 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.80	인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상,하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.50	형상 및 이용상황 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	철도보호지구로서, 규제의 정도에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.306	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
1	구룡동 5xx-xx	190	대	자연녹지 상업용	세장형 중로한면	2023.09.18	보상	1,328,000 (-)
2	신방동 2xx-xx	158	대	생산녹지 상업용	세장형 중로한면	2024.03.04	보상	1,314,500 (624,700)
3	청당동 3xx-x	25	잡	자연녹지 상업용	부정형 중로한면	2023.09.18	보상	1,295,000 (-)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	청당동 3xx-xx	88	전	자연녹지 주거기타	부정형 맹지	2023.07.03	30,222,000	343,000 (410,100)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 30,222,000원 / 88㎡ ≒ 343,000원/㎡							
B	청당동 3xx-x	623	전	자연녹지 주거기타	부정형 맹지	2023.07.03	252,414,000	405,000 (483,800)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 252,414,000원 / 623㎡ ≒ 405,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	소로변	400,000~450,000원/m ²	자연녹지지역 유사물건

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/m ²)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	1,328,000	1.02084	1.000	1.000	1,355,676		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/m ²)	2.033	2.03
	654,900	1.01786	-	-	666,597		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.09.18 ~ 2024.12.02 (충청남도 천안시 동남구 녹지지역)	2.084	1.02084	2024년 10월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 사례대비 제반개별요인은 대등시됩니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	654,900	1.01786	1.000	0.306	2.03	414,076	414,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	446	414,000	184,644,000	-
합 계	446	-	184,644,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 “거래사례(B)”를 “기호(1)”의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
B	청당동 3xx-x	623	전	자연녹지 주거기타	부정형 맹지	2023.07.03	252,414,000	405,000 (483,800)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 252,414,000원 / 623㎡ = 405,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.07.03 ~ 2024.12.02 (충청남도 천안시 동남구 녹지지역)	2.283	1.02283	2024년 10월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호 (1)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.15	가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상,하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.80	이용상황 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	지목에서 우세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.012	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
				지역요인	개별요인			
1	405,000	1.000	1.02283	1.000	1.012	419,217	419,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	446	419,000	186,874,000	-
합 계	446	-	186,874,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	184,644,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	186,874,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	184,644,000	-

가

: 1

			?		(㎡)		가		
							가		
1		395-7			446	446	414,000	184,644,000	가 @290,000
								\184,644,000	
1		395-7		:20cm	(14) <	58	--	5,540,000	
				:14cm	(30)				
				:25cm	(4)				
				:25cm	(1)				
				:40cm	(1)				
				:20cm	(8) >				
								\5,540,000	
								\190,184,000.-	

가

- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 "천안청룡초등학교"남동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지 및 근린시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 까지 차량출입 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서, 전기타로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 서측으로 아스콘포장 소로와 접합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

6. 제시목록 외의 물건

본건에 별지 "사진용지"와 같은 제시외수목이 소재합니다.

가

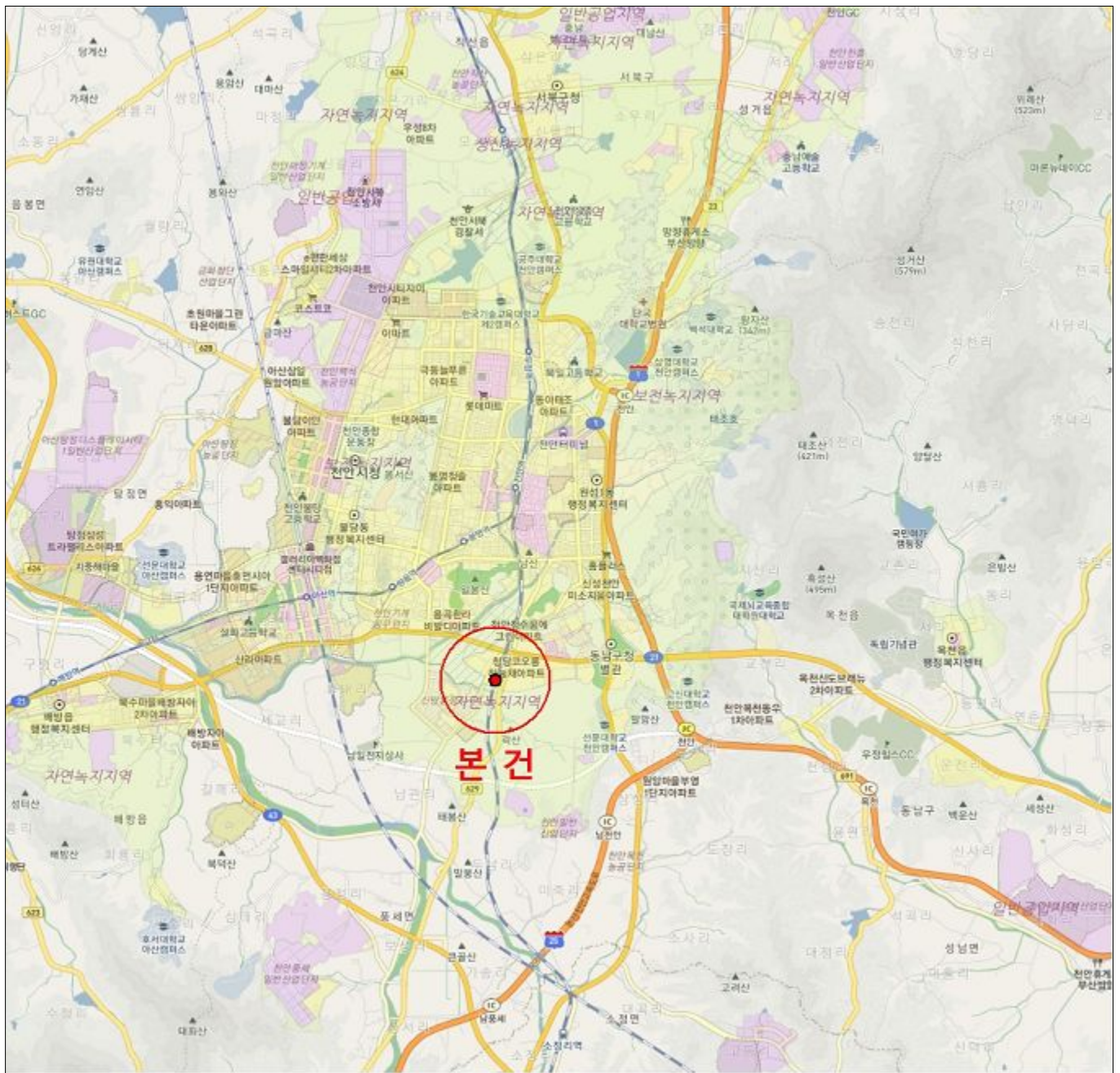
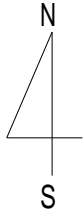
- | | | |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3. |
| 4. | 5. | 6. |
| 7. | 8. | () |

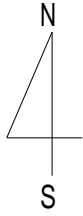
7. 공부와의 차이

-

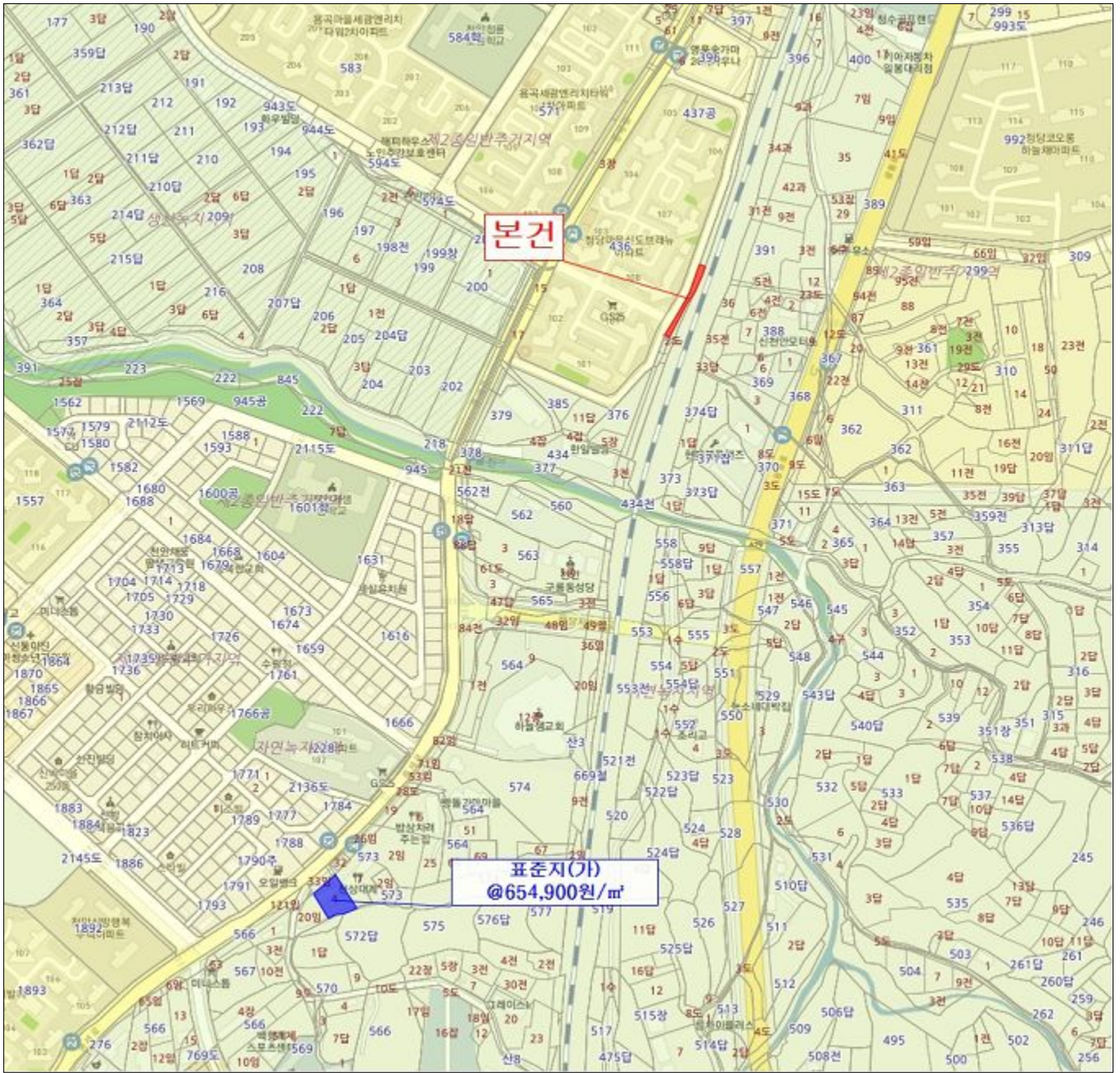
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

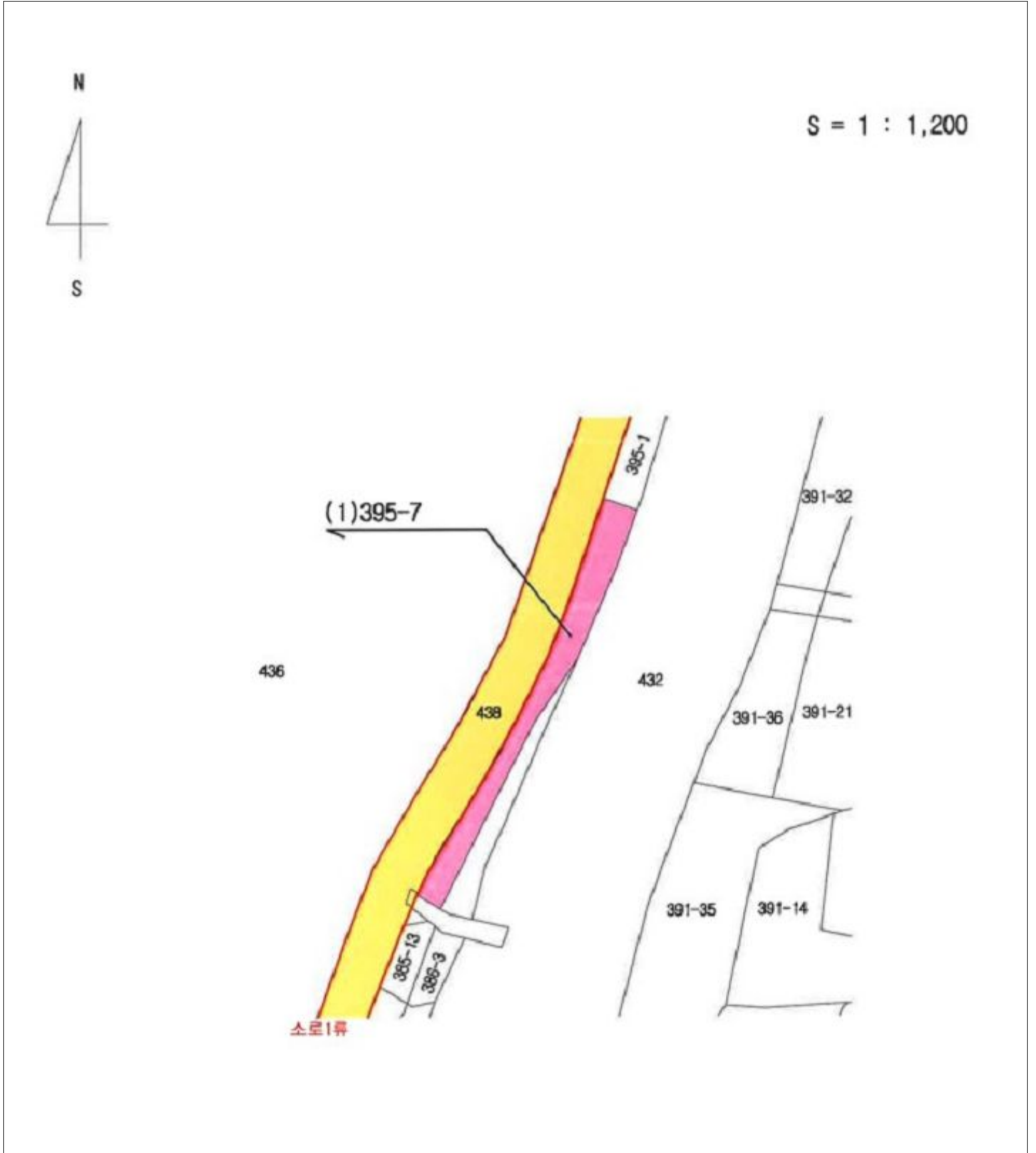
- 1) 임대관계
미상입니다.
- 2) 기타
--





395-7







가

)330-230
E-Mail : kla01@chol.com

17 23

601

Tel. 041)576-0011
FAX. 041)573-1106

: 16-241127-302

: 2024-12-04

:

: 7

: 가

			*	

1. () 가 ,

2. 2024-11-21 『 2024 6228 』

『 (2024 6228) 』 가 .

: 가 1
1

가

가 : 16-241127-302

—金 整 (\440,000.-)

2024-11-21 「 가 (2024 6228) 」 가가

가	\290,000.-	: 290,000
	106,400	: 312-85-21899
		: 2
	1,700	
	2,000	
	\400,000.-	* 1,000
가 가	\40,000	
	\440,000.-	
	\	
	\440,000.-	

100-012-941875 : () 가

가

(TEL : (041)576-0011 FAX : (041)573-1106)

이 표는 10월 1일 기준입니다.

가				
		()		
		() 가		
	가	2024 6228		
		395-7		
	가	가	가	
				가
			\	\
			\	\
	가	\.-		
		“ (%) = (가 ÷ 가) * 100 ”		
「 가 」 5 ()				