

감정평가서

건명	전창식 외 7명 소유물건 (2025타경10217)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정서번호	YB560-014

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	일십일억칠천팔백삼십칠만팔천원정(₩1,178,378,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계
소유자 (대상업체명)	전창식 외 7명 (2025타경10217)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.27	2025.01.20 ~ 2025.01.27
		작성일	2025. 01. 27

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	3,122.0	토지	3,122.0	-	1,178,378,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,178,378,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역 (충청남도 천안시 동남구)

◆ 토지

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	유량동 80-10	답	519.0	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,300
2	유량동 80-9	답	300.0	도로	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	85,200
3	유량동 80-5	답	347.0	도로	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	85,200
4	유량동 81-4	답	141.0	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,300
5	유량동 80-12	답	80.0	답 (휴경)	계획관리 자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	161,100
6	유량동 80-13	답	76.0	답 (휴경)	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,300
7	유량동 81-2	답	557.0	도로	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	85,200
8	유량동 80-6	답	436.0	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,300
9	유량동 81-5	답	666.0	주거나지	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	245,300

※ 일부는 일단의 토지로 이용중인 상황을 고려하였습니다.

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.1.27.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.01.21~2025.01.25일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개)된 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

기호 1, 4, 8, 9는 공부상 ‘답’이나 건축신고를 하고 대지(기호 2, 3, 7은 도로)로 조성하였던(현재는 건축공사가 중지된 상태) 토지로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 6조 제1항에 따라 현황대로 평가하였으며, 지목에 따른 가격을 별지 ‘토지 감정평가명세표’ 비고란에 부기하였습니다.

= 건축 신고 사항 =

신고번호	대지면적	건축연면적	건물용도	대상물건
2011-도시건축과-건축신고-290	660.0	98.55	단독주택	기호 1, 4
2013-도시건축과-건축신고-52	436.0	95.36	단독주택	기호 8
2013-도시건축과-건축신고-262	666.0	95.50	단독주택	기호 9

※ 상기 내역은 탐문조사된 사항을 기준으로 하였으며, 대지조성 중인 토지와 관련하여 농지전용허가 및 건축신고 실효 여부 등에 관한 구체적인 사항은 해당 지방자치단체에 확인하는 등 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

기호 5는 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있으나 부수되는 용도지역의 비중이 적은 바, 비교표준지 선정 등은 주된 용도지역을 기준으로 하되 용도지역의 차이에 따른 가치의 차이는 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였습니다.

기호 8 지상에 별지 '사진용지'와 같이 이동이 쉬운 제시외 물건(컨테이너조)이 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상평가하였습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 유량동 소재 '유량1통 노인정' 남동측 인근에 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.

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 본건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2025. 1. 1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	유량동 74-3	932.0	전	전	계획관리	맹지	사다리 완경사	114,800
B	유량동 82-16	538.0	전	전	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	261,600
C	유량동 141-8	372.0	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	330,500

표준지 기호	A ~ C	공시지가(원/㎡)	114,800 ~ 330,500
선정 사유	표준지 'A~C'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A~C'를 비교표준지로 선정하였습니다.		

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

기준월	2024년 12월	2024년 12월	변동률(%)
물가지수	119.51	119.51	0.000

나. 지가변동률

◆ 천안시 동남구 용도지역별 (2025.01.01~2025.01.27) (단위 : %)

기 간	녹지지역	계획관리	비고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.118	0.141	

※ 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.

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 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

◆ 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, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 주택지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	주거지역중심·인근상가와의 접근성
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급·처리시설, 위험·험오시설 등	상·하수도, 도시가스, 위험험오시설 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상
	방위, 고저, 이용상황 등	방위, 고저, 경사지, 이용상황
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교내역

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	비교치
1, 4, 8, 9	유량동 80-10외	C	유량동 141-8	1.00	0.98	1.00	0.95	0.88	1.00	0.819
	대상물건은 비교표준지보다 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 고저·경사지·이용상황(보다 불량) 등 획지조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적조건에서 열세합니다.									
2, 3, 7	유량동 80-9외	C	유량동 141-8	1.00	0.98	1.00	0.95	0.88	0.33	0.270
	대상물건은 비교표준지보다 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 고저·경사지·이용상황(보다 불량) 등 획지조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적조건, 장애의 동향(현황 도로) 등 기타조건에서 열세합니다.									
5	유량동 80-12	A	유량동 74-3	-	1.20	1.00	1.05	0.98	1.00	1.235
	대상물건은 비교표준지보다 도로의 상태(보다 양호) 등 접근조건, 경사·경작의 편부(보다 양호) 등 획지조건에서 우세하나, 행정상의 규제정도(일부 자연녹지지역) 등 행정적조건에서 열세합니다.									
6	유량동 80-13	B	유량동 82-16	-	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	대상물건은 비교표준지보다 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	법원경매	한국감정 평가사협회 (KAPAHUB)	2021.01.25	유량동 3- 	답	계획관리	380,000
나	민사소송		2022.07.08	유량동 3- 	전	자연녹지	575,000
다				유량동 3- 	대	자연녹지	686,000

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례는 시장가치 기준 감정평가가 이루어진 토지로서 대상물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

사례 기호	가 ~ 다	사례단가(원/㎡)	380,000 ~ 686,000
선정 사유	사례 '가~다'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 바, '가~다'를 비교사례로 선정하였습니다.		

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

기 간	시점수정치	비고
2021.01.25 ~ 2025.01.27	1.09702	계획관리, 사례 '가'
2022.07.08 ~ 2025.01.27	1.03579	자연녹지, 사례 '나, 다'

(3) 지역요인 비교

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

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

비교표준지		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	비교치
A	유량동 74-3	가	유량동 ■	-	0.84	0.92	1.00	1.00	1.00	0.773
	비교표준지는 비교사례보다 도로의 상태(보다 불량) 등 접근조건, 인근환경·토질(보다 불량) 등 자연조건에서 열세합니다.									
B	유량동 82-16	나	유량동 3■-■	-	0.90	0.90	0.98	1.00	1.00	0.794
	비교표준지는 비교사례보다 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 인근환경(보다 불량) 등 자연조건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다.									
C	유량동 141-8	다	유량동 3■-■	0.85	0.95	1.00	1.00	1.10	1.00	0.888
	비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭·계통(보다 불량) 등 가로조건, 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건에서 열세하나, 행정상의 규제정도(보다 양호)등 행정적 조건에서 우세합니다.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가액

비교표준지		비교사례			시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
기호	소재지	기호	소재지	사례가격				
A	유량동 74-3	가	유량동 ■	380,000	1.09702	1.000	0.773	322,238
B	유량동 82-16	나	유량동 3■-■	575,000	1.03579	1.000	0.794	472,889
C	유량동 141-8	다	유량동 3■-■	686,000	1.03579	1.000	0.888	630,970

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

기호	토지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차비
A	유량동 74-3	114,800	1.00141	-	-	114,961	2.803
B	유량동 82-16	261,600	1.00118	-	-	261,908	1.806
C	유량동 141-8	330,500	1.00118	-	-	330,889	1.907

(7) 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

자연녹지지역 '대'	㎡당 600,000 ~ 750,000원 수준
자연녹지지역 농경지	㎡당 450,000 ~ 600,000원 수준
계획관리지역 농경지	㎡당 300,000 ~ 450,000원 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 격차비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 (A): 2.80, (B): 1.80, (C): 1.90으로 결정하였습니다.

7. 토지단가 결정

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 4, 8, 9	C	330,500	1.00118	1.000	0.819	1.90	514,897	515,000
2, 3, 7	C	330,500	1.00118	1.000	0.270	1.90	169,746	170,000
5	A	114,800	1.00141	1.000	1.235	2.80	397,538	398,000
6	B	261,600	1.00118	1.000	0.960	1.80	452,578	453,000

※ 단가는 유효숫자 세자리까지 산정하였습니다.

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토 지	기호 1	519.0	515,000	267,285,000	
	기호 2	300.0	170,000	51,000,000	
	기호 3	347.0	170,000	58,990,000	
	기호 4	141.0	515,000	72,615,000	
	기호 5	80.0	398,000	31,840,000	
	기호 6	76.0	453,000	34,428,000	
	기호 7	557.0	170,000	94,690,000	
	기호 8	436.0	515,000	224,540,000	
	기호 9	666.0	515,000	342,990,000	
	합계	3,122.0		1,178,378,000	

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/㎡)
라	실거래자료	등기사항 전부증명서	2022.05.10	유량동 ■-■	답	계획관리 자연녹지	443,540
마			2021.12.10	유량동 1■-■외	전, 대	자연녹지	618,950
바			2022.04.25	유량동 1■-■외	대	자연녹지	574,730

사례 기호	라 ~ 바	사례단가(원/㎡)	443,540 ~ 618,950
선정 사유	대상물건과 이용상황 등에 있어서 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 ‘라~바’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
2024.06.10 ~ 2025.01.27	1.01430	자연녹지, 사례 '라'
2024.12.21 ~ 2025.01.27	1.00167	자연녹지, 사례 '마'
2022.05.10 ~ 2025.01.27	1.04921	계획관리, 사례 '바'

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

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 자연	획지	행정	기타	비교치
1, 4, 8, 9	유량동 80-10외	바	유량동 1■■-■외	1.00	0.99	0.97	1.00	0.90	1.00	0.864
	대상물건은 비교사례보다 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 인근환경(보다 불량) 등 환경조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적조건에서 열세합니다.									
2, 3, 7	유량동 80-9외	바	유량동 1■■-■외	1.00	0.99	0.97	1.00	0.90	0.33	0.285
	대상물건은 비교사례보다 교통시설 접근성(보다 불량) 등 접근조건, 인근환경(보다 불량) 등 환경조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적조건, 장래의 동향(현황 도로) 등 기타조건에서 열세합니다.									
5	유량동 80-12	라	유량동 ■■■-■	-	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860
	대상물건은 비교사례보다 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건에서 열세합니다.									
6	유량동 80-13	마	유량동 1■■-■외	-	0.90	0.90	0.97	0.89	1.00	0.699
	대상물건은 비교사례보다 도로의 상태·취락 등과의 접근성(보다 불량)등 접근조건, 인근환경(보다 불량)등 자연조건, 경사·경작의 편부(보다 불량) 등 획지조건, 행정상의 규제정도(보다 불량) 등 행정적조건에서 열세합니다.									

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 4, 8, 9	바	574,730	1.00	1.04047	1.000	0.864	516,662	517,000
2, 3, 7	바	574,730	1.00	1.04047	1.000	0.285	170,426	170,000
5	라	443,540	1.00	1.04921	1.000	0.860	400,215	400,000
6	마	618,950	1.00	1.04870	1.000	0.699	453,715	454,000

※ 단가는 유효숫자 세자리까지 산정하였습니다.

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토 지	기호 1	519.0	517,000	268,323,000	
	기호 2	300.0	170,000	51,000,000	
	기호 3	347.0	170,000	58,990,000	
	기호 4	141.0	517,000	72,897,000	
	기호 5	80.0	400,000	32,000,000	
	기호 6	76.0	454,000	34,504,000	
	기호 7	557.0	170,000	94,690,000	
	기호 8	436.0	517,000	225,412,000	
	기호 9	666.0	517,000	344,322,000	
	합계	3,122.0		1,182,138,000	

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	1,178,378,000	1,182,138,000	

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지 가격 결정	1,178,378,000 원
-----------------	------------------------

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.

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 유량동	80-10	답	자연녹지지역	519.0	519.0	515,000 (465,000)	267,285,000	현황 '주거나지' '답'일 경우 241,335,000 원
2	같은 동	80-9	답	자연녹지지역	300.0	300.0	170,000 (420,000)	51,000,000	현황 '도로' '답'일 경우 126,000,000 원
3	같은 동	80-5	답	자연녹지지역	347.0	347.0	170,000 (420,000)	58,990,000	현황 '도로' '답'일 경우 145,740,000 원
4	같은 동	81-4	답	자연녹지지역	141.0	141.0	515,000 (465,000)	72,615,000	현황 '주거나지' '답'일 경우 65,565,000원
5	같은 동	80-12	답	계획관리지역 자연녹지지역	80.0	80.0	398,000	31,840,000	
6	같은 동	80-13	답	자연녹지지역	76.0	76.0	453,000	34,428,000	
7	같은 동	81-2	답	자연녹지지역	557.0	557.0	170,000 (420,000)	94,690,000	현황 '도로' '답'일 경우 233,940,000 원

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	
8	충청남도 천안시 동남구 유량동	80-6	답	자연녹지지역	436.0	436.0	515,000 (465,000)	224,540,000	현황 '주거나지' '답'일 경우 202,740,000 원
9	같은 동	81-5	답	자연녹지지역	666.0	666.0	515,000 (465,000)	342,990,000	현황 '주거나지' '답'일 경우 309,690,000 원
합 계								₩1,178,378,000.-	
				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

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 유량동 소재 '유량1통 노임정' 남동측 인근에 소재하며, 부근은 단독주택, 농경지 등이 섞여 있는 근교주택지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,4,8,9): 사다리 완경사로서, 주거나지 상태이며,
 기호(2,3,7): 부정형 완경사로서, 도로(단지내 출입로)로 이용중이며,
 기호(5): 부정형 완경사로서, 답(휴경)으로 이용중이며,
 기호(6): 사다리 완경사로서, 답(휴경)으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,4,6,9): 북동측으로 폭 6m의 단지내 도로(기호 2,3,7)에 접하며,
 기호(2,3,7): 대상물건이 단지내 도로로서 북서측 도로로 이어지며,
 기호(5,8): 남서측으로 폭 6m의 단지내 도로(기호 2,3,7)에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3,4,6~9): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역이며,

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(2): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함), 중점경관관리구역이며,

기호(5): 계획관리지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(유량동1(관리형)), 가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(8): 별지 '사진용지'와 같이 제시외 물건(컨테이너 1개)이 소재합니다.

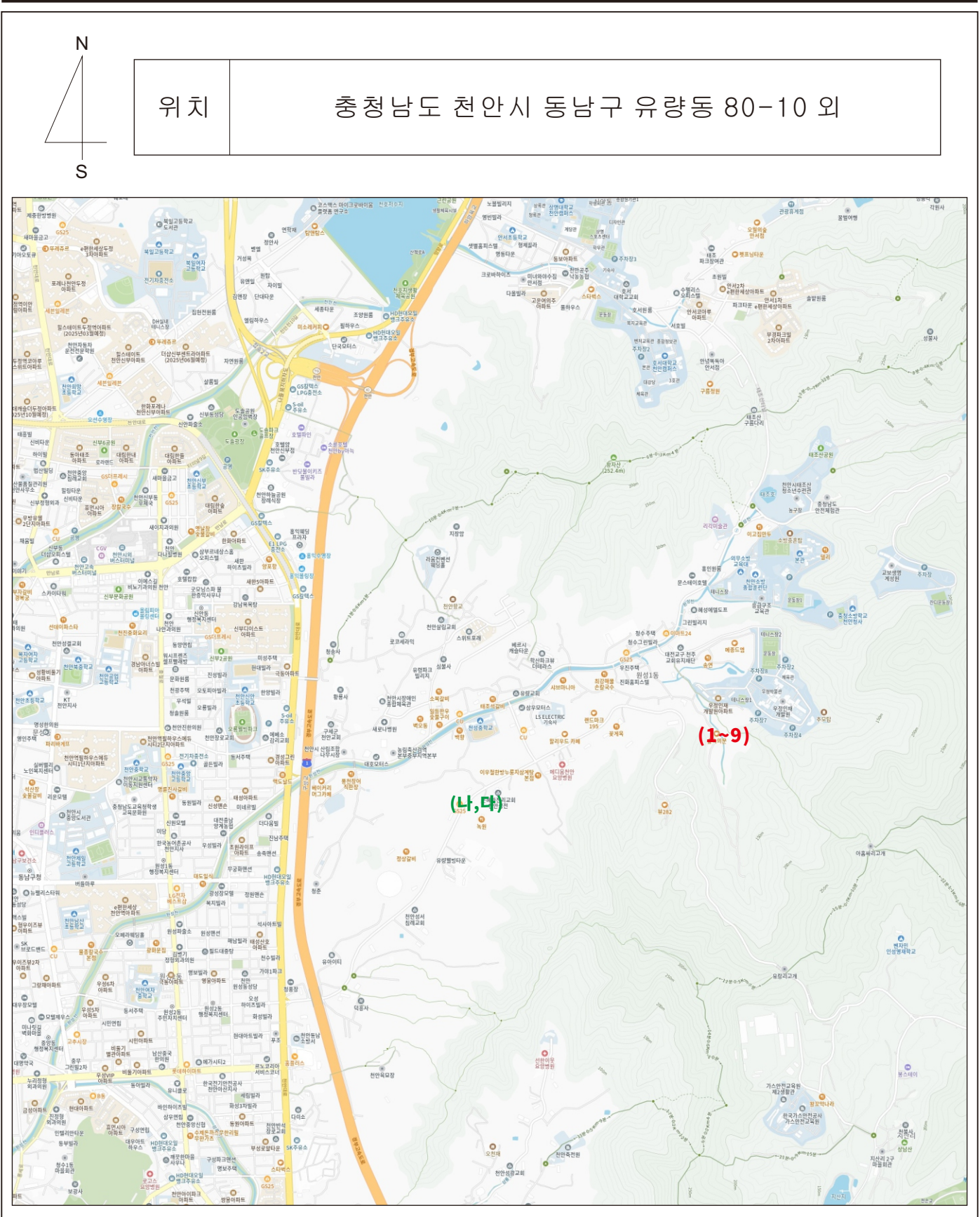
(7) 공부와의 차이

기호(1,4,8,9): 지목에 있어서 '답'이나 현황 '주거나지'(대지 예정지)로 이용중이며,
기호(2,3,7): 지목에 있어서 '답'이나 현황 '도로'로 이용중입니다.

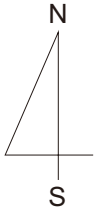
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
기타: 없습니다.

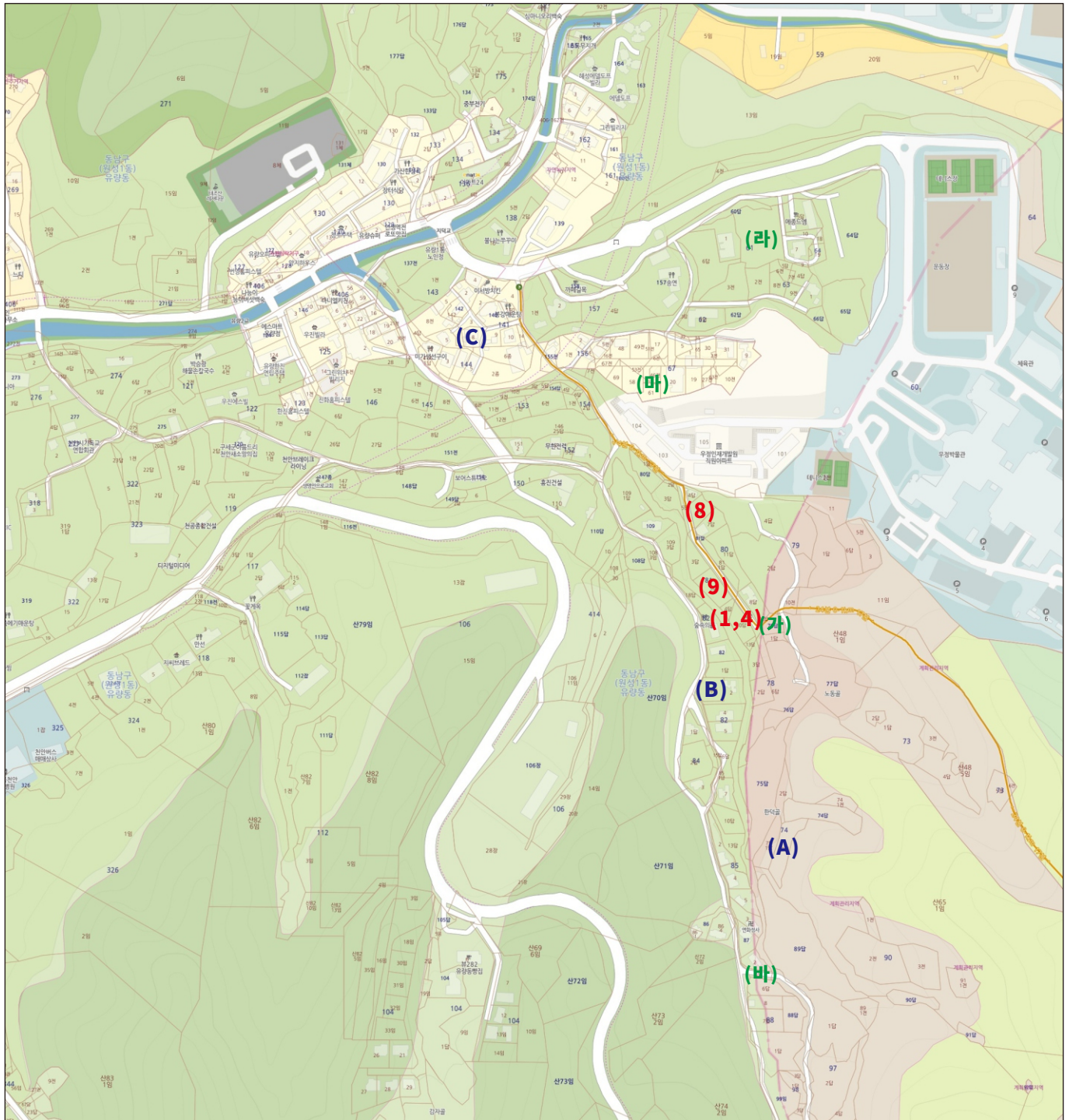
대상물건 광역위치도



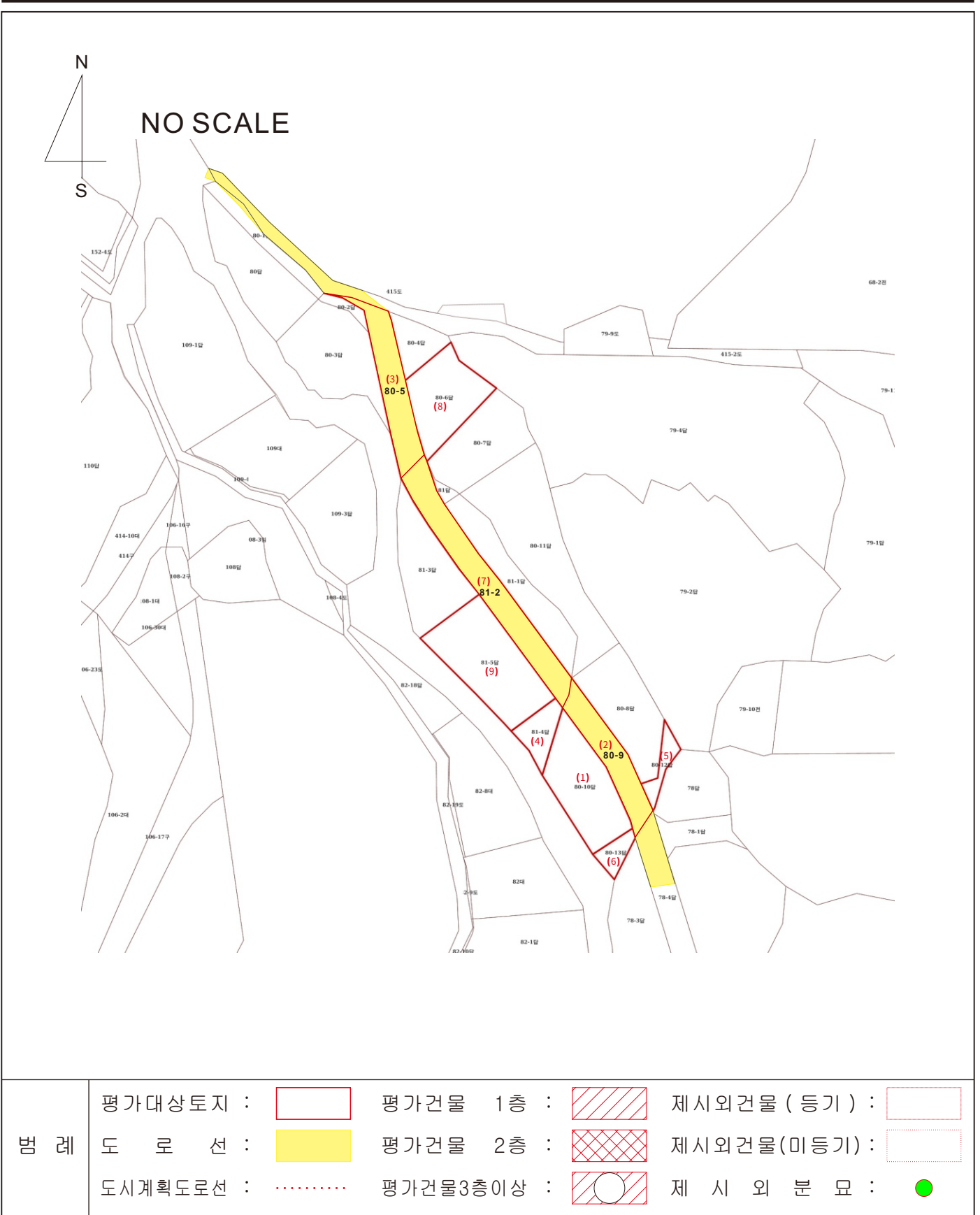
대상물건 상세위치도



위치	천안동남구 유량동 80-10외	범례	(A~C): 비교표준지 (가~바): 비교사례
----	------------------	----	-----------------------------



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



대상물건 및 주변환경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경 및 제시외 물건



대상물건 전경