

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유갑노 소유물건
(2025타경11726)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 박주용

감정평가서번호: 충남-2025-05-K038

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

충남감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

감정평가액	사익사천삼십팔만구천이백원정 (₩440,389,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	유갑노 (2025타경11726)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.05	2025.05.23 ~ 2025.06.05	2025.06.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	623	토지	623	-	352,898,000
	건물	474.62	건물	474.62	-	77,087,200
	(제시외 건물)	(68)	제시외건물	68	-	10,404,000
합계					₩440,389,200	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조창호			(인)		

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역(충청남도 천안시 동남구)

◆ 토지

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2025 개별지가 (원/㎡)
(1)	풍세면 남관리 753	대	262	주상용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	357,300
(4)	풍세면 남관리 763	대	245	주상용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	262,300
(6)	풍세면 남관리 770	대	116	단독주택	계획관리	맹지	사다리 평지	137,800

◆ 건물

기호	소재지	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
(2)	풍세면 남관리 753 위 지상	1층	점포	시멘트블록조 스테이트지붕	57.74	1985
		2층			57.74	
(3)	풍세면 남관리 753 위 지상	1층	주택	시멘트벽돌조 시멘트기와지붕	68.76	1989
		2층			90.88	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일
(5)	풍세면 남관리 763 위 지상	1층	주택 및 점포	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	64.50	1986
		1층			66	
(7)	풍세면 남관리 770 위 지상	1층	주택	경량철골조 판넬지붕	69	1998.02.11.

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지 감정평가요항표', '건물 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.05.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.05.23.~2025.06.05.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 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

■ 대상물건의 소재지, 지목, 면적, 수량 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 기호(1,4,6) 토지 지상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’와 같이 제시외 건물 (ㄱ~ㄴ)이 소재하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권 행사를 제한 받는 경우 그 제한의 정도가 미미하여 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 표기하지 않았습니다.

■ 대상물건 기호(2,3,5,7) 건물 일부는 현장조사시 폐문부재 상태로 내부확인이 불가능하여 내부구조 및 이용상태 등은 공부자료(일반건축물대장 등), 외부관찰 및 인근주민 탐문 등에 의하여 조사하였는바, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 기호(3) 건물은 별지 '사진용지'와 같이 화재 후 방치상태로 관리상태가 매우 불량한 상태인바, 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 기호(4) 토지 지상에 별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 이동이 용이한 냉동창고(기호㉠/규격4M×3M)가 소재하고 있으므로 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 토지와 인접필지와의 경계, 제시외 건물 등의 소재, 위치, 면적 등은 개략적인 목측 및 실측을 기준하였는바, 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량 등의 필요한 조치가 요망됩니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 소재 '남관교' 북동측 인근에 소재하는 부동산으로서, 부동산 경매 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.

■ 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 주된 평가방법인 ‘원가법’으로 평가하였으며, 대상건물의 경우 건물의 특성상 건물만의 ‘거래사례비교법’이나 ‘수익환원법’을 적용하는 것이 곤란하므로 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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.

(공시기준일 : 2025. 1. 1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	풍세면 남관리 139	270	대	주상용	계획 관리	소로각지	사다리 평지	453,500
B	풍세면 남관리 36	529	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 평지	171,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	A,B	공시지가(원/㎡)	A	453,500
			B	171,200
선정 사유	표준지 'A,B'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A,B'를 비교표준지로 선정하였습니다.			

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

기준월	2024년 12월	2025년 4월	변동률(%)
물가지수	119.52	120.24	0.602(상승)

나. 지가변동률

◆ 천안시 동남구 용도지역별 (2025.01.01.~2025.06.05.) (단위 : %)

기 간	계획관리	비고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.593	$(1 + 0.00593) * (1 + 0.00151 * 36/30)$ ≈ 1.00775
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.151	
누계치	0.775	

※ 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.(1.00775)

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.

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	상업지역중심·인근상가와의 접근성
	공공 및 편의시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급·처리시설, 위험·형오시설 등	상·하수도, 도시가스, 위험형오시설 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교항목

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)	풍세면 남관리 753	A	풍세면 남관리 139	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건에서 열세합니다.									

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(4)	풍세면 남관리 763	A	풍세면 남관리 139	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건에서 열세합니다.									

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(6)	풍세면 남관리 770	B	풍세면 남관리 36	0.92	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.063
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 상가와와의 거리 및 편의성 등(보다 양호) 접근조건 우세, 형상 등(보다 양호) 획지조건에서 우세합니다.									

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 평가사례가 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 평가사례 및 거래사례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
가	공매평가	한국감정 평가사협회 KAPAHUB · KAIS · 등기사항 전부증명서	2024.08.09.	풍세면 남관리 64■-■●외	대	계획관리	638,500 (평균가격)
나	실거래자료		2022.06.30.	풍세면 남관리 13■	대	계획관리	641,326
다	담보평가		2024.04.08.	풍세면 남관리 63■-■●	대	계획관리	430,000
라	실거래자료		2022.04.29.	풍세면 남관리 11■	대	계획관리	351,688
마	경매평가		2024.09.06.	풍세면 남관리 753	대	계획관리	614,000 (본건전례)
바	경매평가		2024.09.06.	풍세면 남관리 763	대	계획관리	614,000 (본건전례)
사	경매평가		2024.09.06.	풍세면 남관리 770	대	계획관리	453,000 (본건전례)

※기호‘나’ 토지단가: $[1,050,000,000 - (1,100,000 \times 37/40) \times 628.23 \text{㎡}] \div 641 \text{㎡} \approx 641,326 \text{원}$
 *백원단위 절사

※기호‘라’ 토지단가: $[110,000,000 - (700,000 \times 30/35) \times 66.69 \text{㎡}] \div 199 \text{㎡} \approx 351,688 \text{원}$
 *백원단위 절사

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 평가사례거나 사인간의 정상적인 거래가 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/㎡)	가	638,500
			다	430,000
선정 사유	평가사례 '가,다'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는바, '가,다'를 비교사례로 선정하였습니다.			

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

기 간	시점수정치	비교
2024.08.09. ~ 2025.06.05.	1.01580	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '가'
2024.04.08. ~ 2025.06.05.	1.02197	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '다'

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

비교표준지		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A	풍세면 남관리 139	가	풍세면 남관리 64■-■ 외	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 양호) 가로조건에서 우세합니다.									

비교표준지		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
B	풍세면 남관리 36	다	풍세면 남관리 63■-■ ■	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
	비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 형상 등(보다 불량) 획지조건에서 열세합니다.									

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가액

비교표준지		비교사례			시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
기호	소재지	기호	소재지	사례가격				
A	풍세면 남관리 139	가	풍세면 남관리 64■-■ 외	638,500	1.01580	1.000	1.100	713,447
B	풍세면 남관리 36	다	풍세면 남관리 63■-■ ■	430,000	1.02197	1.000	0.941	413,520

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

기호	토지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차비
A	풍세면 남관리 139	453,500	1.00775	-	-	457,015	1.561
B	풍세면 남관리 36	171,200	1.00775	-	-	172,527	2.397

(7) 인근 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

계획관리지역 '대' 소로변	㎡당 600,000 ~ 750,000 원 수준
계획관리지역 '대' 세로변	㎡당 400,000 ~ 500,000 원 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): 1.56, (B):2.39**로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	A	453,500	1.00775	1.000	0.870	1.56	620,260	620,000
(4)	A	453,500	1.00775	1.000	0.800	1.56	570,354	570,000
(6)	B	171,200	1.00775	1.000	1.063	2.39	438,316	438,000

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 (1)	262	620,000	162,440,000	-
	기호 (4)	245	570,000	139,650,000	-
	기호 (6)	116	438,000	50,808,000	-
합 계		623	-	352,898,000원	

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/㎡)
나	실거래자료	등기사항 전부증명서	2022.06.30.	풍세면 남관리 13■	대	계획관리	641,326
라	실거래자료	등기사항 전부증명서	2022.04.29	풍세면 남관리 11■	대	계획관리	351,688

사례 기호	나,라	사례단가(원/㎡)	나	641,326
			라	351,688
선정 사유	대상물건과 지리적으로 가깝고 물적동일성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 '나,라'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
2022.06.30.~2025.06.05.	1.05161	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '나'
2022.04.29.~2025.06.05.	1.05689	천안시 동남구 계획관리지역, 사례 '라'

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	획지	행정	기타	비교치
(1)	풍세면 남관리 753	나	풍세면 남관리 13■	0.87	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	0.922
대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 형상 등(보다 양호) 획지조건에서 우세합니다.										

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(4)	풍세면 남관리 763	나	풍세면 남관리 13■	0.80	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	0.848
대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 형상 등(보다 양호) 획지조건에서 우세합니다.										

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(6)	풍세면 남관리 770	라	풍세면 남관리 11■	0.92	1.12	1.15	1.00	1.00	1.00	1.185
대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 상가와와의 거리 및 편의성 등(보다 양호) 접근조건 우세, 인근환경 등(보다 양호) 환경조건에서 우세합니다.										

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)	나	641,326	1.00	1.05161	1.000	0.922	621,820	622,000
(4)	나	641,326	1.00	1.05161	1.000	0.848	571,912	572,000
(6)	라	351,688	1.00	1.05689	1.000	1.185	440,459	440,000

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 (1)	262	622,000	162,964,000	-
	기호 (4)	245	572,000	140,140,000	-
	기호 (6)	116	440,000	51,040,000	-
합 계		623	-	354,144,000원	

VI. 합리성 검토 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	352,898,000원	354,144,000원	-

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조제2항에 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	352,898,000원
----------	--------------

Ⅶ. 건물가격 산출

1. 평가방법

대상물건의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상 및 관리상태, 유용성 등을 고려하여 기준시점에 있어서의 대상물건을 일반적으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정한 '재조달원가'에 '감가수정'을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 '원가법'을 적용하여 평가하였습니다.

2. 재조달원가 결정

◆ 표준 신축단가

건물 감정평가를 전문적으로 수행하는데 참고하기 위하여 한국부동산원이 2025년 1월에 작성 발표(2024년 1월 기준)한 '건축물 재조달원가 자료집 중 '일반주택·점포 및 상가·조립식주택' 등을 참고하였습니다.

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
㉠	01-01-02-01	일반주택	벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와	4	1,343,000	45 (40~50)
㉡	01-01-02-01	일반주택	벽돌조 목조지붕틀 시멘트기와	5	1,180,000	45 (40~50)
㉢	03-01-04-02	점포 및 상가	블록조 목조지붕틀 시멘트기와	3	1,263,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
㉔	03-01-04-02	점포 및 상가	블록조 목조지붕틀 소골스레이트	5	883,000	45 (40~50)
㉕	03-01-02-03	점포 및 상가	벽돌조 목조지붕틀 대골스레이트	4	1,132,000	45 (40~50)
㉖	01-06-08-06	조립식주택	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)

◆ 부대설비 보정단가

설비	설비내역	보정단가
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생 및 급배수 설비	재조달원가에 포함
기타설비	온수보일러에 의한 난방설비	

◆ 재조달원가의 결정(표준 신축단가 + 보정단가)

대상물건의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비, 상기 표준 신축단가와 대상건물의 특성 등 제반 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구조(공부)	용도	재조달원가 (㎡)	비고
(2)	시멘트블록조 스레이트지붕	점포	1,000,000	-
(3)	시멘트벽돌조 시멘트기와지붕	주택	1,150,000	-
(5)	시멘트 벽돌조 슬래브지붕	주택 및 점포	1,200,000	-
(7)	경량철골조 판넬지붕	주택	950,000	-

※ 재조달원가 결정시 '표준 신축단가' 자료 발표일의 시점차이에 따른 부분은 생산자물가지수 등을 고려하여 이를 반영하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정방법에는 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	사용승인일	경과연수		내용연수	감가율	비고
		실제	유효			
(2)	1985	40	40	45	40/45	-

※ 감가율 = 유효경과연수/내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사용승인일	경과년수		내용년수	감가율	비고
		실제	유효			
(3)	1989	36	38	45	38/45	관찰감가
(5)	1986	39	39	45	39/45	-
(7)	1998.02.11.	27	27	35	27/35	-

※ 감가율 = 유효경과년수/내용년수

4. 건물단가 결정

기호	용도	재조달원가	잔존가치율	산정단가	결정단가
(2)	점포	1,000,000	5/45	111,111	111,000
(3)	주택	1,150,000	7/45	178,888	178,000
(5)	주택 및 점포	1,200,000	6/45	160,000	160,000
(7)	주택	950,000	8/35	217,142	217,000

※ 잔존가치율 = 1 - 감가율

5. 건물의 감정평가액 결정

기호	구분	용도	면적(㎡)		단가(원)	평가금액(원)
			공부	사정		
(2)	1층	점포	57.74	115.48	111,000	12,818,280
	2층		57.74			
(3)	1층	주택	68.76	159.64	178,000	28,415,920
	2층		90.88			
(5)	1층	주택	64.50	64.50	160,000	10,320,000
	1층	점포	66	66	160,000	10,560,000
(7)	1층	주택	69	69	217,000	14,973,000
합계			474.62	474.62	-	77,087,200

VIII. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정 등이 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 각각의 산출에 따른 합계액으로 결정하였습니다.

토지건물감정평가명세표

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 풍세면 남관리	753	대	계획관리지역	262	262	620,000	162,440,000	
(2)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세면 풍세로 442-1	753 위 지상	점포	시멘트블록조 스레이트지붕 2층 1층 2층	57.74	115.48	111,000	12,818,280	1,000,000 × (5/45)
(3)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세면 미죽로 1	753 위 지상	주택	시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 2층 1층 2층	68.76	159.64	178,000	28,415,920	관찰감가 1,150,000 × (7/45)
(4)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리	763	대	계획관리지역	245	245	570,000	139,650,000	

토지건물감정평가명세표

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	
(5)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리	763 위 지상	주택 및 정포	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 1층	64.50	64.50	160,000	10,320,000	1,200,000 × (6/45)
	[도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세면 미죽로 3			1층	66	66	160,000	10,560,000	1,200,000 × (6/45)
(6)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리	770	대	계획관리지역	116	116	438,000	50,808,000	
(7)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리	770 위 지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층 1층	69	69	217,000	14,973,000	950,000 × (8/35)
	[도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세면 미죽로 1								
합 계								₩429,985,200.-	
				이	하	여	백		

(제시외 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	
(ㄱ)	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리	753 위 지상	창고	시멘트블럭조 함석지붕	(10)	10	100,000	1,000,000	
(ㄴ)	같은 리	753 위 지상	창고	시멘트벽돌조 함석지붕	(22.7)	22.7	200,000	4,540,000	
(ㄷ)	같은 리	753 위 지상	창고	시멘트벽돌조 스라브지붕	(14.9)	14.9	200,000	2,980,000	
(ㄹ)	같은 리	753 위 지상	보일러실	시멘트벽돌조 함석지붕	(4.8)	4.8	100,000	480,000	
(ㅁ)	같은 리	763, 770 양 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(15.6)	15.6	90,000	1,404,000	
합 계								₩10,404,000.-	
				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

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 소재 '남관교' 북동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 농경지 등이 혼재하고 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건 기호(1,4) 및 기호(6) 인근까지 차량 접근 가능하고 인근 버스정류장과의 거리, 운행빈도 및 간선도로와의 거리 등으로 보아 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형의 평지로 '주상용건부지'로 이용중입니다.

기호(4): 사다리형의 평지로 '주상용건부지'로 이용중입니다.

기호(6): 사다리형의 평지로 '주거용건부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

대상물건 기호(1,4) 남서측으로 폭 3m 내외의 포장도로를 이용중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):계획관리지역

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>

기호(4):계획관리지역

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>

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) | |

기호(6):계획관리지역

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법

(6) 제시목록 외의 물건

별지 '지적 및 건물개항도' 및 '사진용지' 와 같이 제시외 건물 (ㄱ~ㄴ)이 소재하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정 상 확인할 수 없었습니다.

기타: 특이사항 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 시멘트블록조 스테이트지붕 2층 점포로서,
(사용승인일: 1985년)

외벽: 미장타일 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감 등
창호: 샷시창호입니다.

기호(3): 시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 2층 주택으로서,
(사용승인일: 1989년)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감 등
창호: 목재 및 샷시창호입니다.

기호(5): 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 및 점포로서,
(사용승인일: 1986년)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위 페인팅 및 벽지 마감 등
창호: 목재 및 샷시창호입니다.

기호(7): 경량철골조 판넬지붕 단층주택으로서,
(사용승인일: 1998.02.11.)

외벽: 판넬 마감 등
내벽: 판넬 및 벽지 마감 등
창호: 샷시창호입니다.

건물감정평가요항표

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

(2) 이용상태

기호(2): '점포(공실상태)'로 이용중입니다.
기호(3): '주택(공실상태)'으로 이용중입니다.
기호(5): '점포(백년흑염소) 및 주택'으로 이용중입니다.
기호(7): '주택'으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 제시외 건물 (ㄱ~ㄴ)이 소재하고 있습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

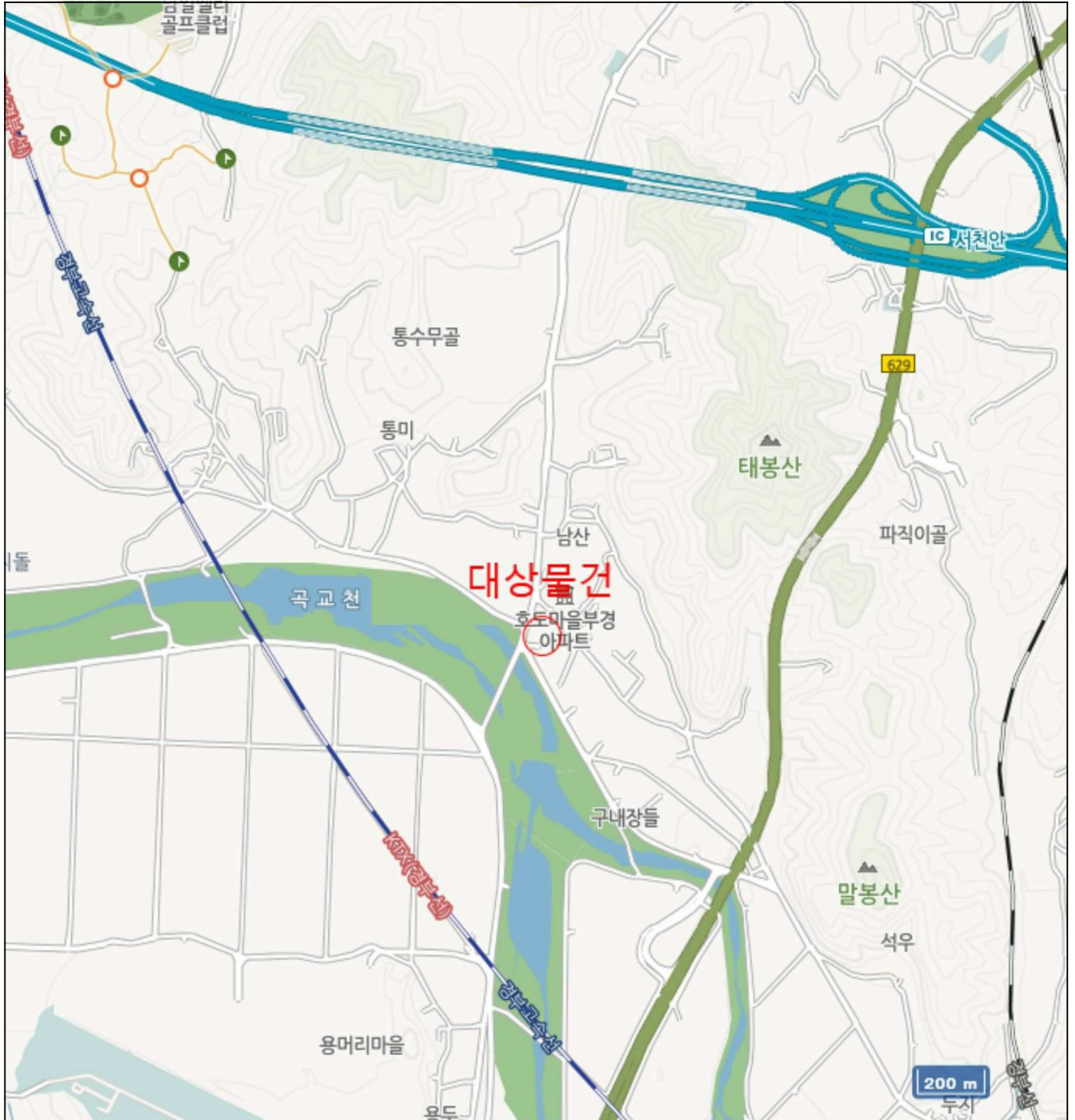
임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
기타: 없습니다.

광역위치도



소재지

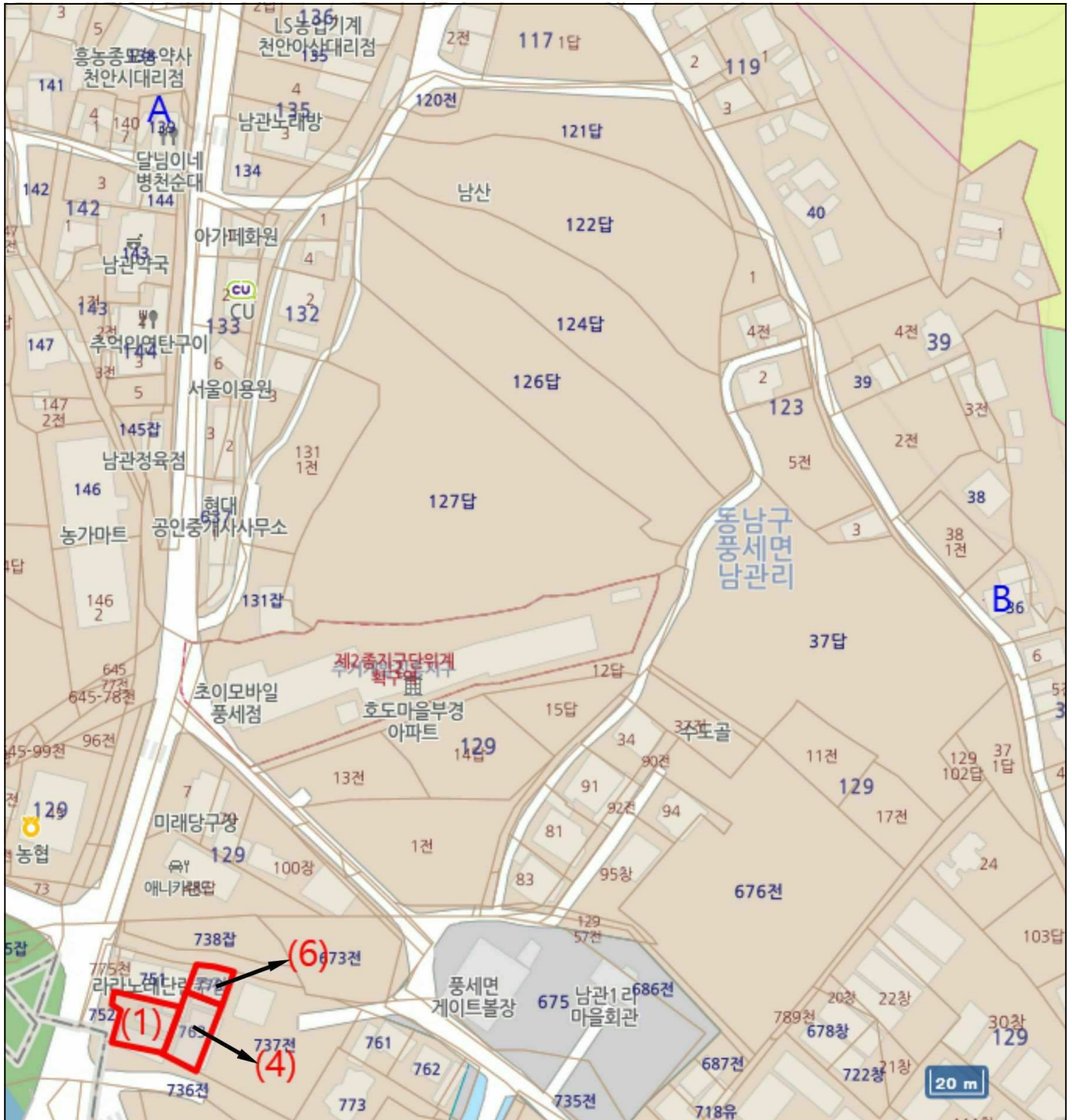
충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 753외



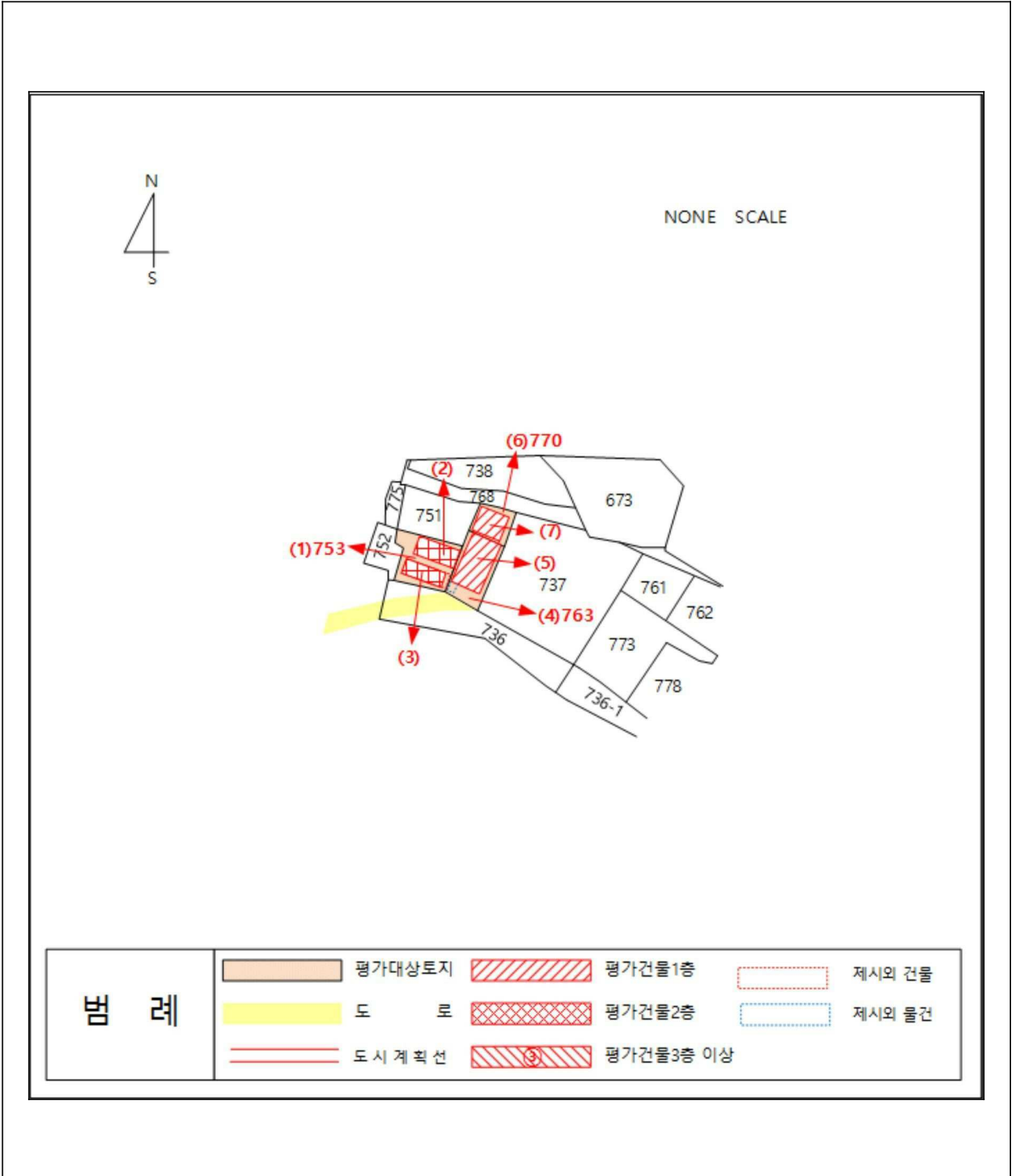
위치도



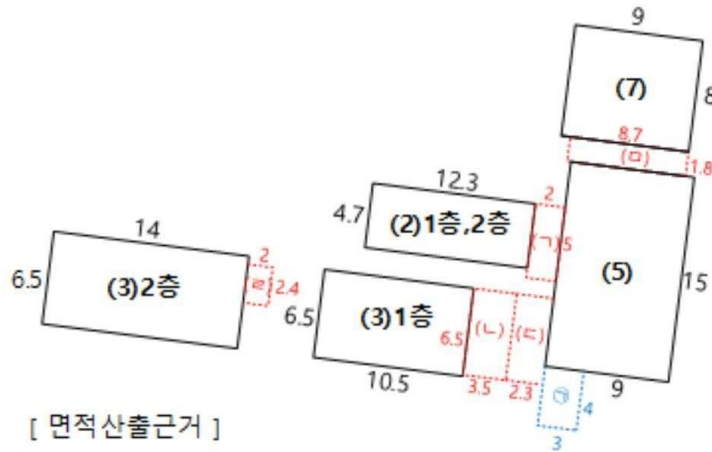
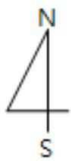
소재지	충청남도 천안시 동남구 풍세면 남관리 753외 (1,4,6):대상물건, A,B:비교표준지
------------	--



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



[면적산출근거]

- (2)1층 : (12.3x4.7)=약57.81㎡ [공부면적:57.74㎡]
- 2층 : (12.3x4.7)=약57.81㎡ [공부면적:57.74㎡]
- (3)1층 : (6.5x10.5)=약68.25㎡ [공부면적:68.76㎡]
- 2층 : (6.5x14)=약91㎡ [공부면적:90.88㎡]
- (5) : (9x15)=약135㎡ [공부면적:주택 64.5㎡+점포66㎡=130.5㎡]
- (7) : (9x8)=약72㎡ [공부면적 69㎡]

[제시의 건물]

- (ㄱ)시멘트 블럭조 함석지붕 2층 창고 : (2x5)=약10㎡
- (ㄴ)시멘트 벽돌조 함석지붕 1층 창고 : (3.5x6.5)=약22.7㎡
- (ㄷ)시멘트 벽돌조 슬라브 지붕 1층 창고 : (2.3x6.5)=약14.9㎡
- (ㄹ)시멘트 벽돌조 함석 지붕 2층 보일러실 : (2x2.4)=약4.8㎡
- (ㅁ)벽체이용 판넬조 판넬지붕 1층 창고 : (1.8x8.7)=약15.6㎡

[이동이 용이한 냉동창고]

⊙ : 규격 4Mx3M

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지



기호(2)



기호(2)

사 진 용 지



기호(2) 내부



기호(2) 내부

사 진 용 지



기호(3)



기호(3)

사 진 용 지



기호(3) 내부



기호(3) 내부

사 진 용 지



기호(5)



기호(5)

사 진 용 지



기호(5) 내부



기호(5) 내부

사 진 용 지



기호(7)



기호(7)

사 진 용 지



제시외 건물(ㄱ)

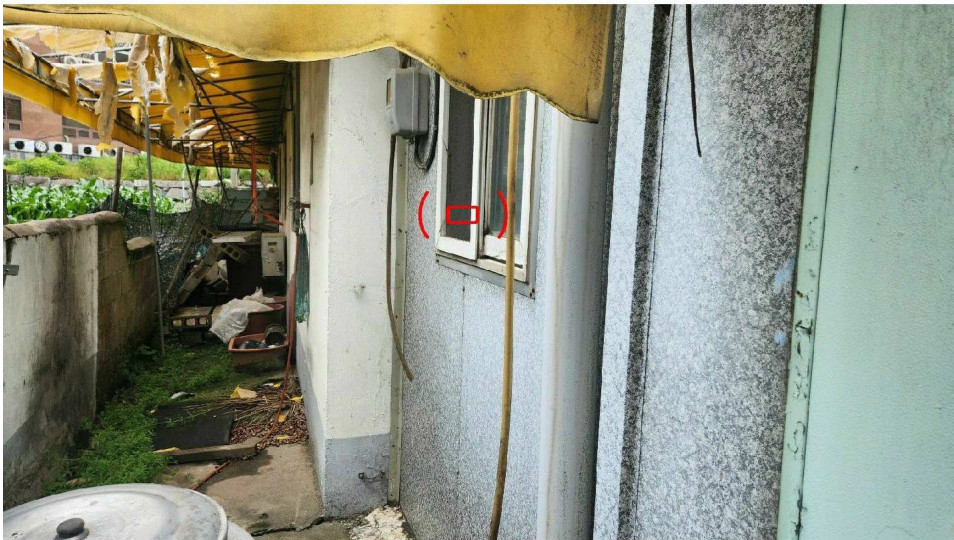


제시외 건물(ㄴ, ㄷ)

사진용지



제시외 건물(ㄹ)



제시외 건물(ㅁ)

사 진 용 지



제시외 건물(ㄴ) 내부



이동이 용이한 냉동창고 ㉠