

# 감정평가서

건명	선정규 소유물건(2025타경11907)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정서번호	A-2506-11

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.

이안감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
신정호

(인)

감정평가액	삼억육백팔십만원정 (₩306,800,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	선정규 (2025타경11907)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.01	2025.06.24 ~ 2025.07.01	2025.07.01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	195	토지	195	-	306,800,000
		이	하	여	백	
	합계					₩306,800,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 성황동 소재 '천안중학교' 북서측 인근[기호(1)] 및 충청남도 천안시 서북구 성거읍 삼곡리 소재 '삼곡리복지회관' 남측 인근[기호(2)]에 위치하는 부동산(토지)으로서, 『선정규 소유물(2025타경 11907)』에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

소재지	충청남도 천안시 동남구 성황동 101-17 외						
	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	동남구 성황동 101-17	대	145.00	대	3종일주	1,060,000
	2	서북구 성거읍 삼곡리 104-20	도로	50.00	도로	자연녹지	155,600

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 01일 임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 06월 24일 ~ 2025년 07월 01일 이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장 등에 의거하였음.
  
- 나. 본건 기호(1)토지는 토지이용계획확인서상 '도시 및 주거환경정비법'에 의한 정비구역(성황원성구역)내 토지로서 도시계획시설 도로(중로1류)에 저축되나, 표준지 조사·평가 기준(개정 2012.09.21. 국토교통부훈령 제 887호) 제32조(재개발구역 등안의 토지)의 규정에 따라 정비구역 내 표준지 공시지가는 공법상 제한을 받지 않는 상태를 기준으로 공시되는 점 등을 유추 적용하여, 본건 평가시 도시계획시설 저축에 따른 공법상 제한 받지 않는 상태를 기준으로 정상 평가하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## ◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (4) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

### (나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

### (다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### (1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### (가) 비교표준지 공시지가의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

##### 2) 비교표준지 공시지가의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」등에 의거 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 <2025. 01. 01.> 기준 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 표준지공시지가 아래와 같이 선정하였음.

<충청남도 천안시>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	성황동 100-13	대	116.0	주거나지	3종일주	중로한면	가장형 평지	1,082,000	
B	성거읍 삼곡리 98-8	대	495.2	단독주택	자연녹지	세각(가)	사다리 평지	148,900	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (나) 시점수정

### 1) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

#### 【 충청남도 천안시 동남구 】

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
주거지역	2025.01.01 ~ 2025.07.01	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.07.01) (주거)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.373 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.057  $(1 + 0.00373) * (1 + 0.00057 * 31/31)$ ≒ 1.00430

#### 【 충청남도 천안시 서북구 】

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.07.01	충청남도 천안시 서북구 (25.01.01~25.07.01) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.726 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.099  $(1 + 0.00726) * (1 + 0.00099 * 31/31)$ ≒ 1.00826

- 2025년 6월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치 결정

지가변동을 외의 시점수정치 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 지역의 광역성 및 품목의 다양성 등을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

### (다) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.  
(1.000).

### (라) 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지 공시지가의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 고객과 유동성과의 적합성, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교치

대상토지 기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
	본건은 비교 표준지 대비 제반 개별요인 대체로 대등함.							
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	<b>0.330</b>
	본건은 도로부지로서, 비교 표준지 대비 개별요인 열세함.							

### (마) 그 밖의 요인 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례(평가선례, 거래사례)와 비교표준지공시지가 간의 가격 격차율을 산정하고 인근 지가수준 등을 고려하여 당해 비교표준지공시지가와 인근 유사토지의 시세수준과의 가격격차를 보정하기 위한 아래와 같은 산식으로 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{비교평가(매매)사례 기준 가격} \times [\text{선례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{비교표준지공시지가 기준 가격} \times [\text{공시지가} \times \text{시점수정치}]}
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 인근지역 유사토지의 가격수준

구 분	지가수준(원/m <sup>2</sup> )
평가대상토지 기호(1) 인근지역 유사토지	약 1,500,000 ~ 2,500,000원/m <sup>2</sup>
평가대상토지 기호(2) 인근지역 유사토지	약 50,000 ~ 150,000원/m <sup>2</sup>

## 4) 인근지역 감정평가사례

< 충청남도 천안시 >

기호	구 분	소재지	지목	용도지역	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	비고
가	민사소송	동남구 원성동 2**-1*	대	3종일주	1,352,000	2023.12.02	
나	법원경매	동남구 원성동 4**-1*	대	3종일주	1,515,000	2024.03.28	
다	수용재결	동남구 성황동 1**-2*	대	3종일주	1,738,800	2022.06.22	
라	시가참고	동남구 성황동 *-3*	대	3종일주	1,980,000	2022.01.20	
마	담보	서북구 성거읍 삼곡리 1**-*	대	자연녹지	281,000	2024.10.24	

## 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

### ① 비교사례 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호 < 가, 마 >를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산출

▶ 비교표준지 공시지가(A) / 비교사례 기호(가)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(가)	1,352,000	1.01395	1.000	1.518	2,080,966	1.9150
비교표준지(A)	1,082,000	1.00430	-	-	1,086,652	

선정사유: 비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.

시점수정: 충청남도 천안시 동남구 (23.12.02~25.07.01) (주거)

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.163  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802  
 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.373  
 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.057

$(1 + 0.00163 * 30/31) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.00057 * 31/31)$   
 $\approx 1.01395$

지역요인 비교: 비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함. (1.000)

개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
		1.20	1.10	1.15	1.00	1.00	1.00

비교표준지는 선례 대비 가로의 폭 및 계통성, 편의시설과의 접근성, 주변환경 등에서 개별요인 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 비교표준지 공시지가(B) / 비교사례 기호(마)

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가선례(마)	281,000	1.01238	1.000	1.103	313,780	2.0900
비교표준지(B)	148,900	1.00826	-	-	150,129	

선정사유: 비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.

시점수정

충청남도 천안시 서북구 (24.10.24~25.07.01 ) (녹지)

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.163  
 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.203  
 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.163  
 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.726  
 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.099

$$(1 + 0.00163 * 8/31) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00099 * 31/31) = 1.01238$$

지역요인 비교: 비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함. (1.000)

개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
		1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00

비교표준지는 선례 대비 접근성 및 토지형상 등에서 개별요인 우세함.

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.91	B	2.09

(바) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,082,000	1.00430	1.000	1.000	1.91	2,075,506	<b>2,080,000</b>
2	148,900	1.00826	1.000	0.330	2.09	103,544	<b>104,000</b>

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

< 충청남도 천안시 >

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
a	동남구 원성동 5**-2*	대	186.1	2종일주	231,450,000	1,243,686	2023.08.23
b	서북구 성거읍 삼곡리 9*-*	대	606.7	자연녹지	186,238,200	306,969	2022.03.04

\* 상기 토지단가는 토지,건물 배분법에 의한 토지단가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사례 선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < a, b > 를 비교사례로 선정하였음.

### (나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.000)

### (다) 시점수정

#### ▶ 평가대상토지 기호(1) / 비교사례 기호(a)

【 충청남도 천안시 동남구 】

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
주거지역	2023.08.23 ~ 2025.07.01	충청남도 천안시 동남구 (23.08.23~25.07.01) (주거)  2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.067 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.065 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.081 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.177 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.163 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.802 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.373 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.057  $(1 + 0.00067 * 9/31) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00802) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.00057 * 31/31)$ $\approx 1.01748$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 평가대상토지 기호(2) / 비교사례 기호(b)

【 충청남도 천안시 서북구 】

【 단위 : % 】

구 분	기 간	계 산 식
녹지지역	2022.03.04 ~ 2025.07.01	충청남도 천안시 서북구 (22.03.04~25.07.01 ) (녹지)  2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.380 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.289 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.407 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.362 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.351 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.370 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.275 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.313 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.067 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.178 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.076 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.140 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.726 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.099  $(1 + 0.00380 * 28/31) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00407) * (1 + 0.00362) * (1 + 0.00351) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.02076) * (1 + 0.02140) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00099 * 31/31)$ $\approx 1.08269$

- 2025년 6월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 직전월 자가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역 요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**(마) 개별요인 비교**

대상토지 기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율 계
1	a	1.20	1.10	1.10	1.00	1.14	1.00	<b>1.655</b>
본건은 사례 대비 가로의 폭 및 계통성, 편익시설과의 접근성, 주변환경, 행정상 규제정도 등에서 개별요인 우세함.								
2	b	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	<b>0.330</b>
본건은 도로부지로서 사례 대비 개별요인 열세함.								

**(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정**

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,243,686	1.000	1.01748	1.000	1.655	2,094,279	<b>2,090,000</b>
2	306,969	1.000	1.08269	1.000	0.330	109,676	<b>110,000</b>

**(3) 시산가액 조정 관련 사항**

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

평가대상 토지기호	주된 방법(공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법(거래사례 비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/㎡)
1	2,080,000	2,090,000	2,080,000
2	104,000	110,000	104,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비 고
토 지	195.00	-	306,800,000	기호(1),(2)
감정평가액(합계)		-	<b>306,800,000</b>	

### 2. 결정의견

본건은 충청남도 천안시 동남구 성황동 소재 '천안중학교' 북서측 인근[기호(1)] 및 충청남도 천안시 서북구 성거읍 삼곡리 소재 '삼곡리복지회관' 남측 인근[기호(2)]에 위치하는 부동산(토지)으로서 용도 및 규모, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

총 감정평가액

₩ 306,800,000

# 토지 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 성황동	101-17	대	제3종 일반주거지역	145	145	2,080,000	301,600,000	
2	충청남도 천안시 서북구 성거읍 삼곡리	104-20	도로	자연녹지지역	50	50	104,000	5,200,000	
<b>합 계</b>								<b>₩306,800,000.-</b>	
				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

본건은 충청남도 천안시 동남구 성황동 소재 '천안중학교' 북서측 인근[기호(1)] 및 천안시 서북구 성거읍 삼곡리 소재 '삼곡리복지회관' 남측 인근[기호(2)]에 위치하며, 주위는 주택, 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 "도시 및 주거환경정비법"에 의한 정비구역 내의 토지로서, 사다리형의 나지상태이며, 조사일 현재 별첨 "사진용지"와 같이 남측 도로와 본건 토지 사이에 철재담장이 설치되어 있는 상태임.

기호(2)는 사다리형의 토지로서, 조사일 현재 포장된 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) 남측으로 포장된 도로(성황로)가 소재하며, 기호(2) 토지는 본건 토지가 포장된 도로로 이용중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서 상,

- 기호(1): 도시지역(천안도시지역), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안공업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>,

# 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) |                |

- 기호(2): 도시지역(천안도시지역), 자연녹지지역, 자연취락지구(2023-08-01)(자연취락지구 10), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법> 임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없 음.

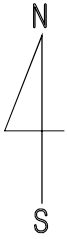
**(7) 공부와의 차이**

없 음.

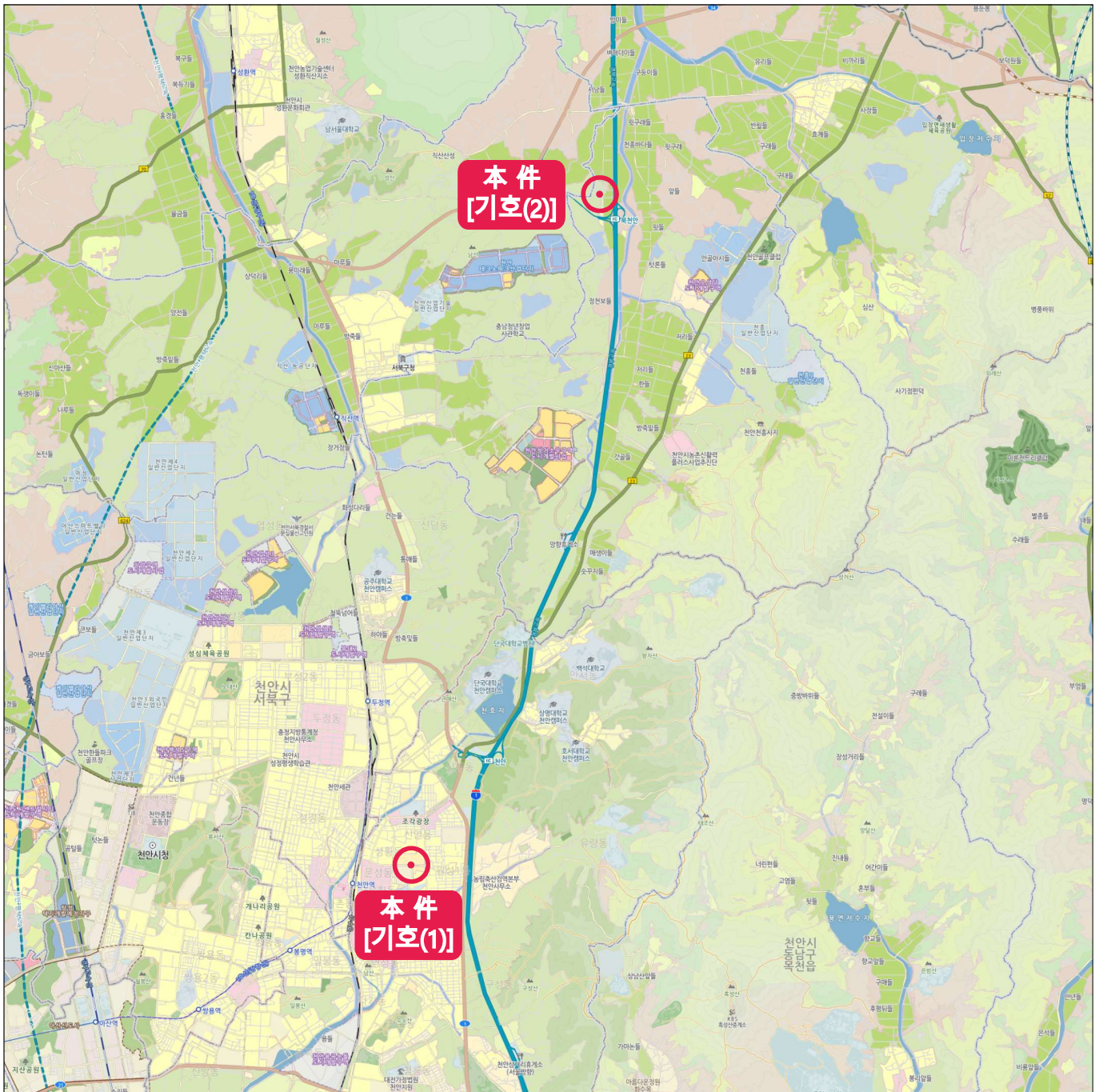
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

이해관계인의 부재로 임대내역은 미상임.

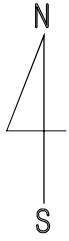
# 광역 위치도



**소재지** 충청남도 천안시 동남구 성황동 101-17번지 외



# 상 세 위 치 도



소재지 충청남도 천안시 동남구 성황동 101-17번지



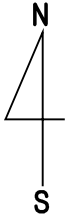
# 상 세 위 치 도



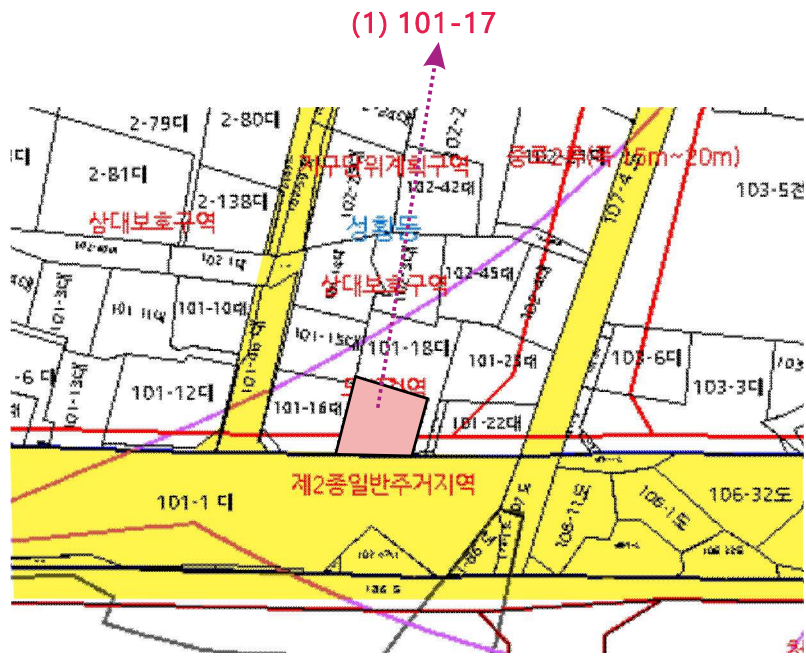
소재지 충청남도 천안시 서북구 성거읍 삼곡리 104-20번지



# 지적 및 건물개항도



S = 1/1,200





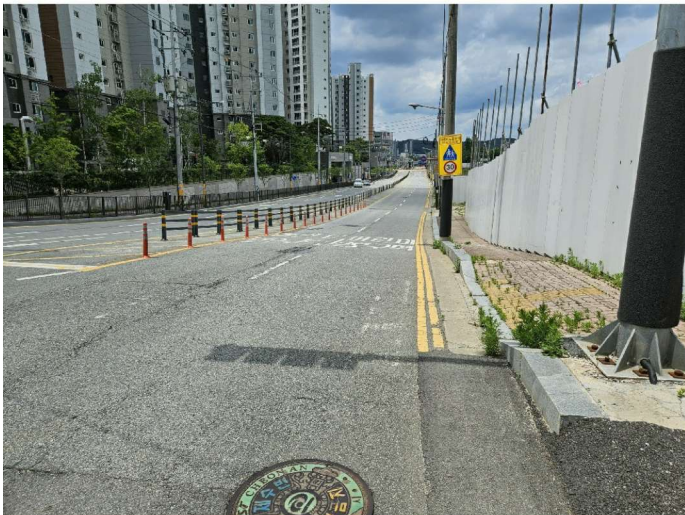
# 사 진 용 지



기호(1) 토지 전경1



기호(1) 토지 전경2



기호(1) 토지 주변전경1(남측 도로주변)

# 사 진 용 지



기호(1) 토지 주변전경2(남측 도로주변)



기호(2) 토지 전경1



기호(2) 토지 전경2