

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 천안시 동남구 영성동 55-13 외 33필지 소재 부동산
의뢰인	(주)코람코자산신탁
평가서 번호	대화 01-2412-2-0123

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이동진

이동진 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)

감정평가액	사백일억일천팔십사만원정 (₩40,110,840,000.-)			
의뢰인	(주)코람코자산신탁	감정평가 목적	공매	
제출처	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)코람코자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 귀제시자료	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024. 12. 20	2024. 12. 20	2024.12.26

평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	평토지	5,975	토지	5,788	6,930,000	40,110,840,000
				187	-	감정평가외
	(부합물 및 중물)	(1,532.27)	(부합물 및 중물)	1,532.27	-	감정평가외
	합계					₩40,110,840,000.-
		이	하	여	백	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김형식	김형식 (인)
----------	---	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 "천안남산초등학교" 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 20일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장등본 및 귀제시자료에 의하였음.
- (2) 본건 토지는 각 필지별 지목이나 토지특성에 관계없이 "천안시 고시 제2022-159호 (2022.06.02.)"로 주택건설사업계획 승인을 득한 일단의 사업부지로서 일단지로 보는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성요인 측면에서도 타당하다고 사료되는 점 등을 감안하여 일단으로 감정평가 하였음.
- (3) 본건 토지는 주택건설사업계획 승인고시 상 대지면적 5,790㎡ 중 국공유지 2필지(영성동 6-40, 55-16) 면적 20㎡를 제외하고 5,975㎡를 감정평가 대상으로 하였으며, 이 중 기부채납 면적 187㎡는 감정평가외 하였으니, 업무진행 시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (4) 본건 토지 지상에 천안역더하우스 협동조합이 천안역 더하우스 민간임대아파트 건립 사업을 진행을 목적으로 (주)코람코자산신탁의 토지사용승낙을 득한 후 "2024-건축과-가설건축물축조신고-446(2024.10.24.)"에 의거하여 기준시점 현재 "천안역 태왕아너스 르씨엘" 모델하우스로 이용 중인 제시외건물㉠(일반철골조 판넬지붕 2층, 1,532.27㎡)이 존재하나 이는 향후 철거를 전제로 한 가설건축물인바, 이는 감정평가외 하였으니 업무진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택건설사업계획 승인 관련 공문>

새로운 천안, 행복한 시민



천 안 시



수신 (주)크로스빌 귀하 (우31133 충청남도 천안시 서북구 동서대로 110-27, 2층
202호 (성정동))
(경유)
제목 주택건설사업계획 승인 알림

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 귀사에서 건축행정시스템 세움터 제4530(2022.02.10.)호로 신청한 천안시 동남구 영성동 54-3번지 일원의 주택건설사업계획 승인 신청서에 대하여 주택법 제15조 및 시행령 제27조에 따라 사업계획 승인하오니,
3. 사업계획 승인조건을 성실히 준수하여 양질의 주택을 건설·공급할 수 있도록 하여 주시고 수수료 납부 후 사업계획승인서를 교부받으시기 바랍니다.

대지면적	용 도	건축면적	연면적	건폐율	용적률
5,790㎡	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 등	3,394.4582㎡	91,517.0157㎡	58.63%	1037.71%
세대수	주택형별		착공예정일	사용검사예정	동 / 층수
공동주택 432세대 오피스텔 46실	84A·B·C·D·E·F·G형(432세대) 59A1·A2형(46실)		2022-07-01	2026-02-28	3동 / -6/48

- 붙임 1. 사업계획승인서 1부(별첨).
2. 사업계획승인 조건 1부. 끝.

천 안 시



주무관 김경미 공동주택승인 원장 안종덕 주택과장 장세동 건설교통국장 박대환
첨조자
시행 주택과-21818 (2022. 5. 26.) 접수
우 31162 충청남도 천안시 서북구 번영로 158, 천안시청 (불당동) / www.cheonan.go.kr
전화번호 041-521-5703 팩스번호 041-521-2439 / reensun@korea.kr / 비공개(5,7)
*개인정보는 이용목적에 달성되면 반드시 파기하세요!

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택건설사업계획 승인 고시문>

제1134호

시 보

2022. 06. 02.<목>

천안시 고시 제2022 - 159호

주택건설사업계획 승인 및 도시관리계획의 결정(변경)사항 및 지형도면 고시

주택법 제15조에 따라 주택건설사업계획을 승인하고, 같은 법 제19조 규정의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획 결정(변경)의 사항에 대한 결정 고시와 토지이용규제 기본법 제8조에 따른 지형도면을 고시합니다. 도시관리계획 및 지형도면 등 관련 도서는 천안시 도시계획과에 비치하고 토지소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2022년 6월 2일

천 안 시 장

1. 사업승인 내역

가. 사 업 명 : 천안 영성동 주상복합 신축공사

나. 사업주체 : (주)크로스빌

(대표 김주환 / 천안시 서북구 동서대로 110-27 2층 202호)

다. 사업위치 : 천안시 동남구 영성동 54-3번지 외 34필지

라. 사업개요

사업종류	사 업 내 용	사 업 비(천원)
주택건설	◦ 대지면적 : 5,790㎡ ◦ 건축면적 : 3,394.4582㎡ ◦ 연 면 적 : 91,517.0157㎡ ◦ 용 도 : 공동주택(아파트) 432세대, 업무시설(오피스텔) 46실 등 ◦ 층 수 : 지하6층 ~ 지상48층	220,986,899

마. 사업기간 : 2022. 7. 1. ~ 2026. 2. 28.

바. 주택건설 사업계획 승인일 : 2022. 5. 26.

2. 의제내역

- 「건축법」 제11조 건축허가

- 「국토의계획및이용에관한법률」 제30조 도시·군관리계획 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

충청남도 천안시 동남구 영성동									
토 지	일련 번호	지번	면 적 (㎡)	지 목	이 상 용 황	용 지 도 역	도 교 로 통	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	55-13	248.0	대	주 나 상 지	일 상 반 업	중 각 로 지	부 정 형 평 지	580,600
	2	54-4	139.0	대					539,500
	3	6-25	400.0	대					1,536,000
	4	6-10	108.0	대					1,562,000
	5	55-9	396.0	대					522,500
	6	55-1	83.0	대					594,900
	7	56-11	208.0	대					499,000
	8	54-9	98.0	대					747,000
	9	54-10	226.0	대					539,500
	10	54-12	81.0	대					749,300
	11	55-11	245.0	대					539,500
	12	55-12	202.0	대					580,600
	13	55-8	241.0	대					619,500
	14	54-2	3.0	대					868,400
	15	54-3	167.0	대					868,400
	16	55-20	19.0	대					868,400
	17	55-14	278.0	대					580,600
	18	54-5	127.0	대					840,800
	19	55-15	122.0	대					580,600
	20	56-9	198.0	대					539,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충청남도 천안시 동남구 영성동									
토 지	일련 번호	지번	면 적 (㎡)	지 목	이 상 용 황	용 지 도 역	도 교 로 통	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	21	7-2	919.0	대	주 나 상 지	일 반 상—업	중 각 로 지	부정형 평 지	855,200
	22	7-11	164.0	대					652,400
	23	6-27	10.0	대					663,300
	24	6-7	13.0	도로					1,488,000
	25	6-26	36.0	도로					450,700
	26	6-37	7.0	도로					450,700
	27	6-11	129.0	대					1,270,000
	28	56-13	93.0	도로					253,600
	29	55-23	175.0	대					539,500
	30	55-10	264.0	대					580,600
	31	55-24	225.0	대					190,900
	32	54-26	70.0	대					802,400
	33	77-1	136.0	대					768,600
	34	55-25	145.0	대					539,500
제시외 건물	기 호	용 도	구 조			연면적 (㎡)		허가/신고일	
	㉠	모 델 하 우 스	일반철골조 판넬지붕			1,532.27		2024.10.24	
			대지면적 (㎡)			건축면적 (㎡)		층 수	
			5,975			856.53		지하- / 지상2층	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 개황

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 “천안남산초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 인근은 단독 및 다세대주택, 소규모 근린생활시설, 각급 규모의 아파트단지가 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 동측으로 접한 중로변에 노선버스정류장이 소재하고, 북서측 근거리에 경부선 및 지하철 1호선 “천안역”이 소재하여 제반 대중교통이용 편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상황

본건은 대체로 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형, 부정형 토지로서 주택건설사업계획승인을 득한 상태로 추후 주상복합시설(공동주택 432세대, 오피스텔 46세대, 근린생활시설 등)로 개발예정으로 기준시점 현재 나지 상태 및 일부토지는 모델하우스 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 20m, 북측으로 노폭 약 7m, 남측 및 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

1) “일련번호 1, 7, 12, 19, 20” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

2) “일련번호 2, 5, 9, 11, 13, 17, 23, 29 ~ 31, 34” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안남산초등학교 상대보호
구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

3) “일련번호 3, 24 ~ 27” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-10)(접합), 가축
사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상
대보호구역(천안남산초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

4) “일련번호 4” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 종로1류(폭 20m
~25m)(종로1-10)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관
리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안남산초등학교 상대보호구역)<교육환경
보호에 관한 법률>임.

5) “일련번호 6, 8, 10, 15, 16, 18, 21, 22” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구
역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
(천안남산초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) “일련번호 14” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안남산초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

7) “일련번호 28” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역임.

8) “일련번호 32, 33” 토지

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 사업 개요

1. 건축개요

구 분		내 용				
대지위치		충청남도 천안시 동남구 영성동 54-3번지 일원				
지역·지구		일반상업지역				
계획대지면적		5,790.0000㎡	(1,751.48py)	대지면적	5,995.0000㎡	
건축면적		3,3974.4582㎡	(1,026.82py)	기부채납면적	205.0000㎡	
건폐율		58.63%		법정 80% 이하		
연면적	지상	68,669.0431㎡	(20,772.39py)	용적률 산정 지상연면적		
	지하	22,847.9726㎡	(6,911.51py)	60,083.4103㎡	(18,175.23py)	
	합계	91,517.0157㎡	(27,683.90py)	공개공지 (대지면적 6%이상)	356.1100㎡	
용적률		1,037.71%		법정 1,100%이하		
건축규모		지하6층~지상48층(170m)				
주요용도		공동주택(7~48층), 오피스텔(7~28층), 주차장(지하6~5층), 부대복리시설(1~6층)				
조경면적		960.83㎡	16.59%	법정(15%)	868.50㎡	
주차대수	주거	설치기준			법정	계획
		권장기준 세대당 1대			432대	519대
		법정기준 전용면적 합계 95㎡			386대	
		소 계			432대	519대
	오피스텔	세대당 0.7대 이상(전용 60㎡이하)			32대	46대
	근린생활시설	근린생활시설면적 135㎡			14대	17대
	장애인주차	법정주차대수의 4% 이상			20대	21대
	합 계			478대	582대	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 부대복리시설개요

구 분		지침	계획		비고
아파트 부대시설	관리사무소	10+(세대수-50)×0.05 이상	310.3938m ²	(93.89py)	
	경비실		29.7313m ²	(8.99py)	
	MDF실		20.6590m ²	(6.25py)	오피스텔 MDF실 16.4112m ²
	방재실		96.5621m ²	(29.21py)	
아파트 주민공동시설		100세대 이상 1,000세대 미만	1,679.9362m ²	(508.18py)	
소계			2,137.2824m ²	(646.53py)	오피스텔 부대시설(5층) 194.0591m ²
주민운동시설			57.9373m ²		
환기방식					전열교환기 (환기유닛) 강제급배기방식
어린이놀이터			694.5400m ²	(210.10py)	
자전거보관소			130대		
피난안전구역			279.9811m ²	(84.69py)	
지하저수조			409톤		
기계 전기실 등			913.3381m ²	(276.28py)	
주차장			8,305.6517m ²	(2,512.46py)	
			22,072.2061m ²	(6,676.84py)	
			30,377.8578m ²	(9,189.30py)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 분양면적표

(1) 용도별 면적표

구분		전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타 공용면적 (㎡)	주차장 면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	연면적 비율 (%)
주거	공동주택	36,665.8068	14,734.0114	51,399.8182	2,979.1900	26,939.3603	81,318.3685	88.86
비 주 거	오피스텔	2,723.4024	1,715.6114	4,439.0138	466.9813	2,510.6490	7,415.6441	8.10
	근생시설	1,081.6317	694.0335	1,775.6652	78.4894	927.8485	2,782.0031	3.04
	소계	3,805.0341	2,409.6449	6,214.6790	545.4707	3,438.4975	10,198.6472	11.14
합계		40,470.8409	17,143.6563	57,614.4972	3,524.6607	30,377.8578	91,517.0157	100.00

(2) 공동주택 분양면적표

구분	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거 공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타 공유면적 (㎡)	주차장 면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)
84A	123	84.8202	33.6113	118.4315	6.8919	62.3197	187.6431	71.62
84B	33	84.9967	33.6567	118.6534	6.9062	62.4494	188.0090	71.63
84C	41	84.3765	34.4180	118.7945	6.8558	61.9937	187.6441	71.03
84D	119	84.9886	33.9037	118.8923	6.9055	62.4434	188.2412	71.48
84E	41	84.9898	34.5068	119.4966	6.9056	62.4443	188.8466	71.12
84F	38	84.9204	36.0425	120.9629	6.9000	62.3933	190.2562	70.20
84G	37	84.9566	34.0291	118.9857	6.9029	62.4199	188.3085	71.40
합계	432	36,665.8068	14,734.0114	51,399.8182	2,979.1900	26,939.3603	81,318.3685	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 오피스텔 분양면적표

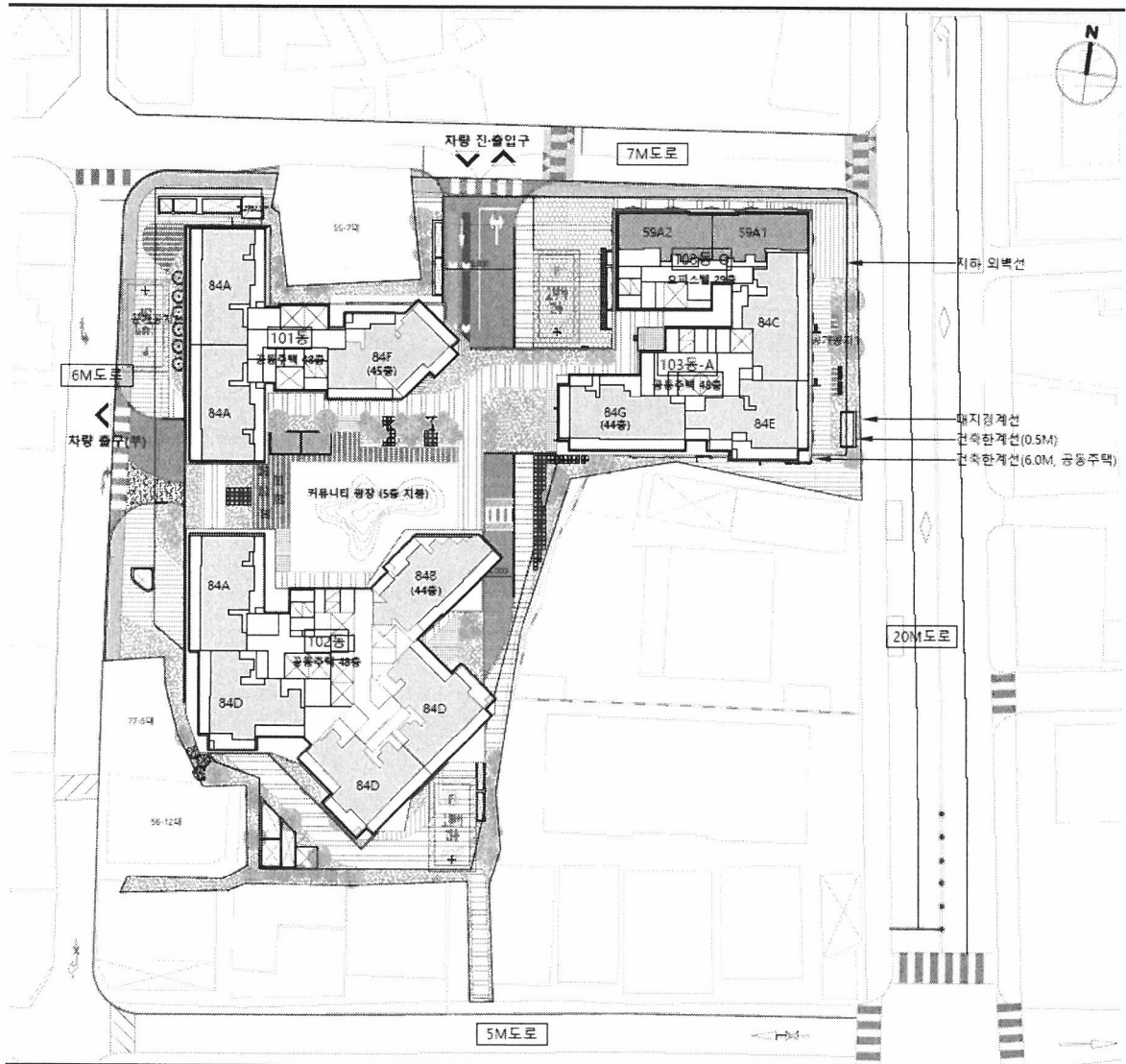
구분	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거 공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타 공유면적 (㎡)	주차장 면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)
59A1	23	59.2044	37.3764	96.5808	10.1518	54.5793	161.3119	36.70
59A2	23	59.2044	37.2154	96.4198	10.1518	54.5793	161.1509	36.74
합계	46	2,723.4024	1,715.6114	4,439.0138	466.9813	2,510.6490	7,416.6441	

(4) 근린생활시설 층별면적표

구분	전용면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	기타공용 (㎡)	주차장 면적 (㎡)	계약면적 (㎡)
지상4층	320.9996	181.2981	22.2030	262.4685	786.9692
지상3층	320.9996	181.2981	22.2030	262.4685	786.9692
지상2층	320.9996	181.2981	22.2030	262.4685	786.9692
지상1층	118.6329	150.1392	11.8805	140.4430	421.0956
합계	1,081.6317	694.0335	78.4894	927.8485	2,782.0031

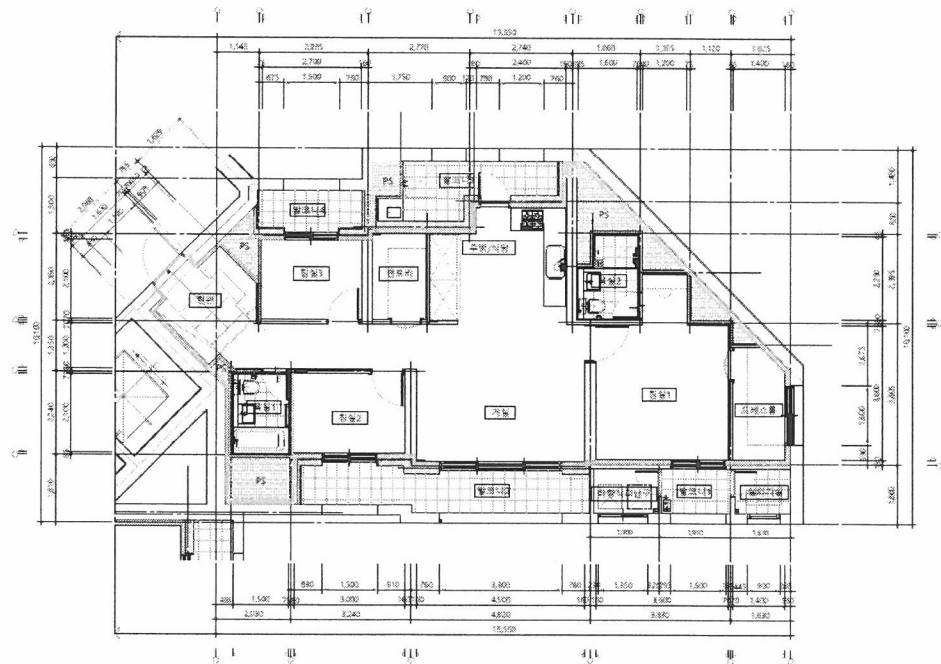
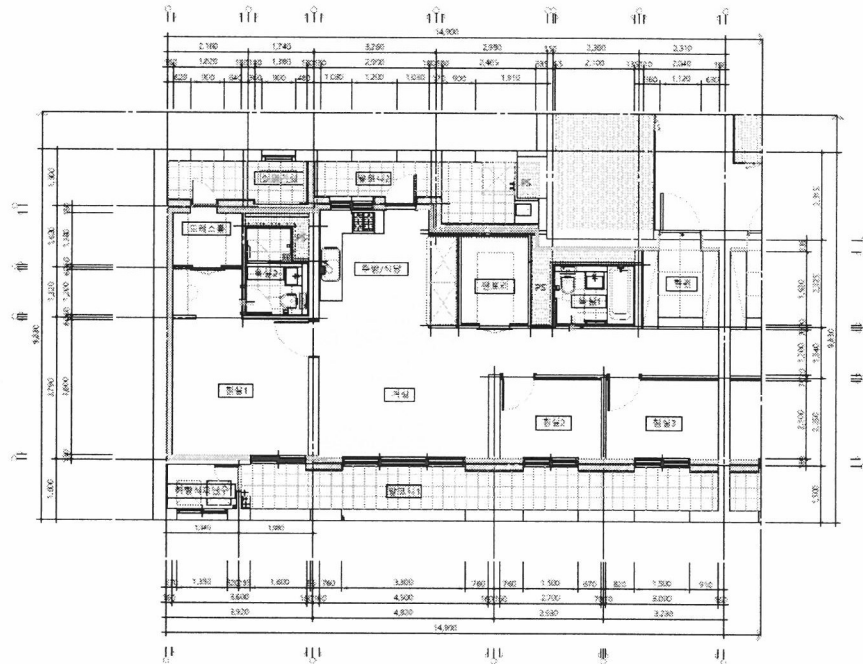
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 단지배치도

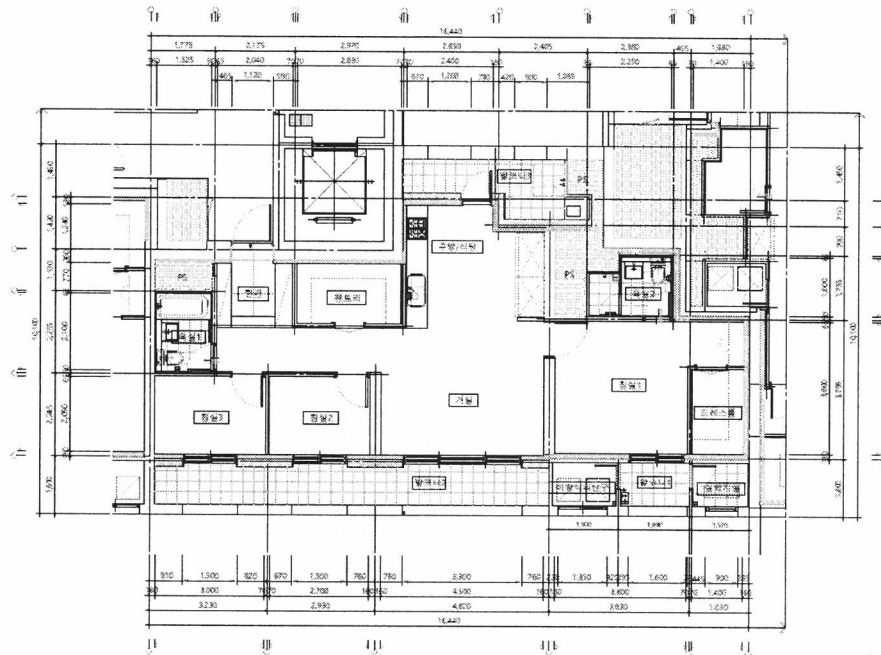


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

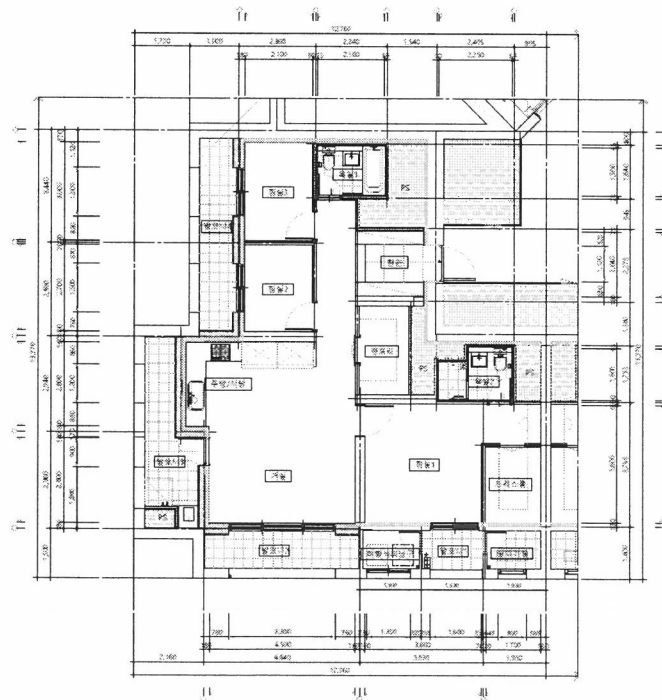
5. 단위세대평면도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

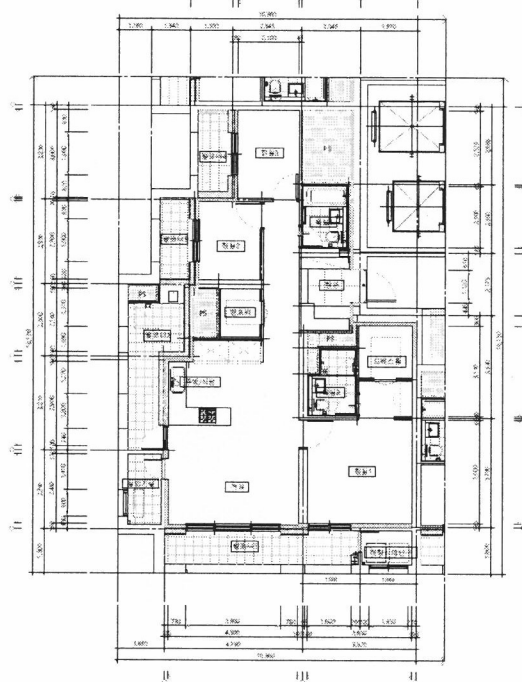


84C형(기본형)

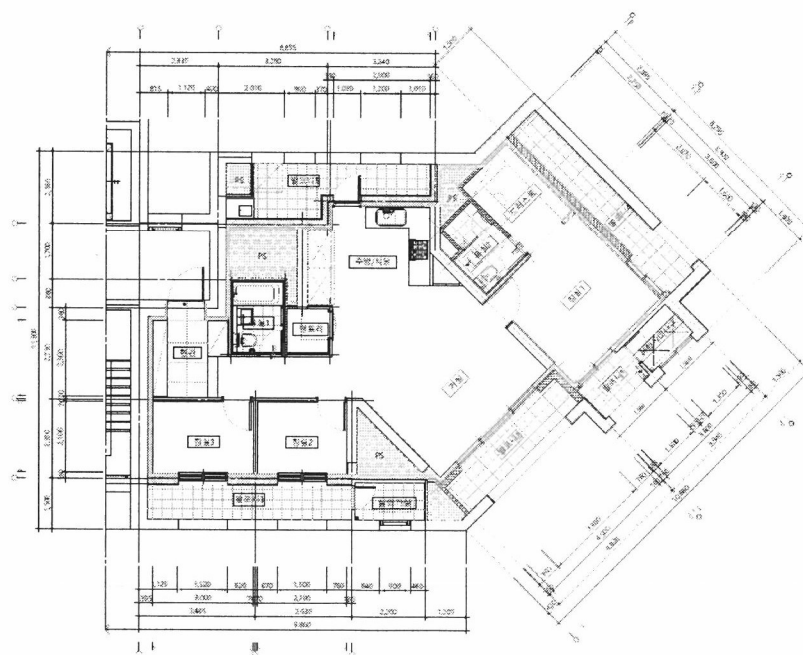


84D형(기본형)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

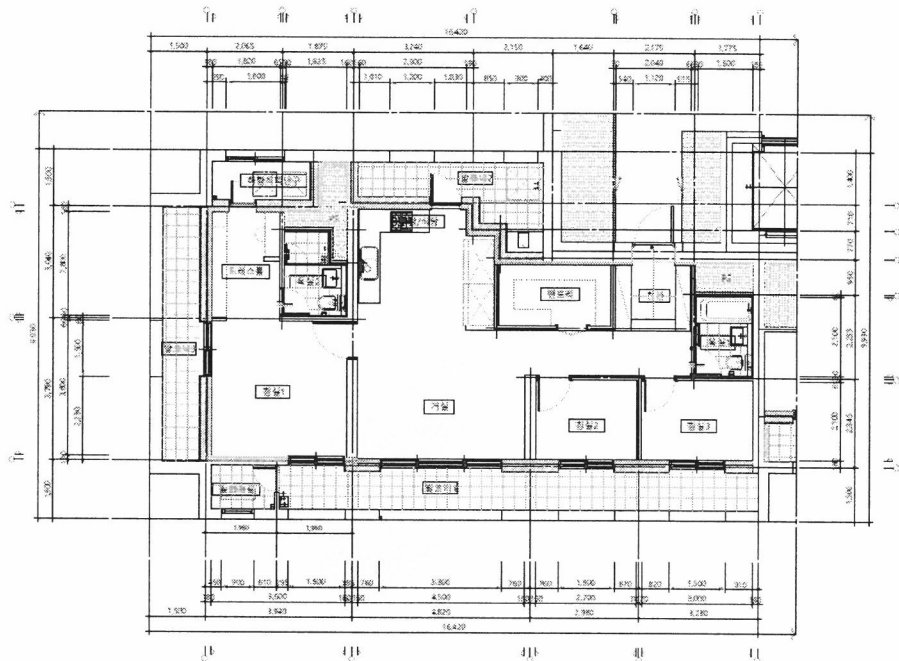


84E형(기본형)

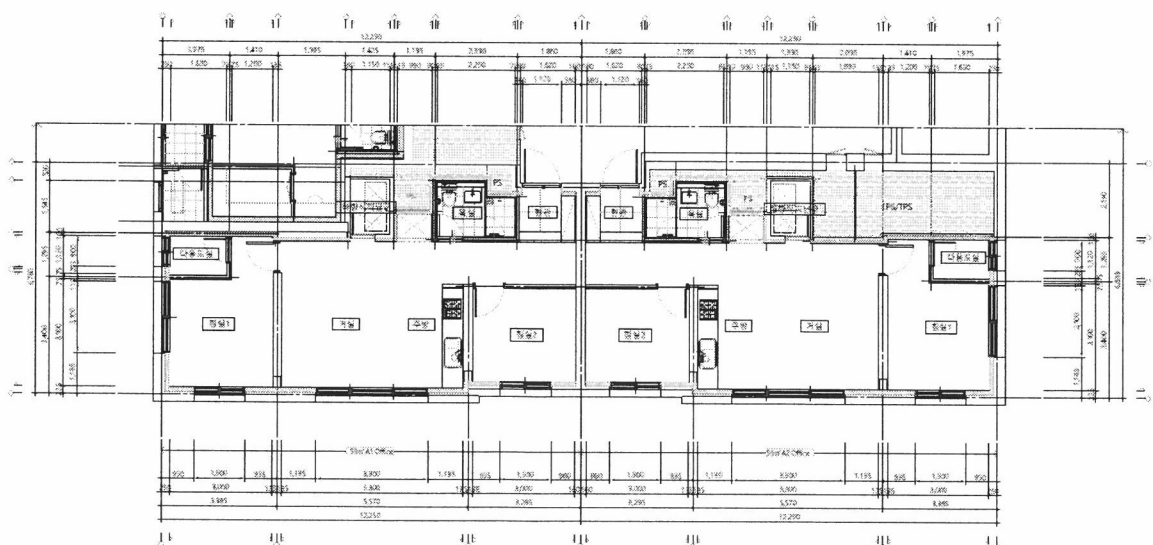


84F형(기본형)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



84G형(기본형)



오피스텔 59A1, 59A2형(확장형)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

(5) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.

(6) 감정평가에 관한 규칙 제16조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정 하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리 성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 개 요

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지공시지가×시점수정치×지역요인 비교치 ×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정
---------------------	---	--

(2) 비교 표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함. 이러한 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 천안시 동남구> (공시기준일 : 2024.01.01)								
기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상 황	용 지 도 역	도 로 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	영성동 7-1	207.0	대	상업용	일 반 상 업	중 로 한 면	사다리 평 지	1,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정치 산정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

- 충청남도 천안시 동남구 상업지역 지가변동률 : 2024.01.01 ~ 2024.12.20

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.20	1.675% (1.01675)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.605% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.103% $(1+0.01605) \times (1+0.00103 \times 20/30)$ ≒ 1.01675

(4) 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교치 산정

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치("일련번호 1~34" 토지)

일련 번호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1~34	가	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029

일련 번호	개별요인 비교 내용	
1~34	획지조건	대상은 표준지 대비 접면도로 상태(각지/한면)는 우세하나, 형상(부정형/사다리)에서 열세하여 전체적인 획지조건에서는 열세함.
	행정적조건	대상은 주택건설사업계획을 득하여, 표준지 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 개 요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

가) 인근지역 평가사례 (자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	토지 특성
(1)	영성동 6-25	400.0	일상 반업	대	상업 기타	6,645,000	1,490,000	2022.08.08	담보	중로한면, 사다리, 평지
(2)	영성동 62-10	1,090.0	일상 반업	대	상업용	5,888,000	951,000	2024.07.29	담보	중로각지, 사다리, 평지
(3)	영성동 75-1	1,523.0	일상 반업	대	상업 나지	6,240,000	1,210,000	2022.05.23	담보	중로각지, 부정형, 평지
(4)	오룡동 4-1	258.0	일상 반업	대	상업용	6,090,000	2,625,000	2022.01.07	담보	중로각지, 사다리, 평지
(5)	오룡동 5	407.0	일상 반업	대	상업용	6,660,000	2,273,000	2022.03.04	조세	중로한면, 부정형, 완경사
(6)	오룡동 53-1	137.0	일상 반업	대	상업용	6,510,000	1,574,000	2022.05.10	담보	중로각지, 부정형, 평지
(7)	대흥동 112-1	591.0	일상 반업	대	상업용	7,470,000	2,391,000	2022.03.21	담보	중로각지, 사다리, 평지
(8)	봉명동 48-73	51.0	일상 반업	대	주상용	7,075,000	1,676,000	2023.03.10	교환	중로각지, 사다리, 평지
(9)	서북구 성정동 201-16외	4,722.1	일상 반업	대	주상용	5,950,000	1,175,000	2022.10.06	시가 참고	중로각지, 사다리, 평지

- ※ 1. 개별공시지가는 평가시점 당시의 개별공시지가임.
 2. "기호(1)"은 본건의 담보평가 선례임.
 3. "기호(4), (8)"은 2개 감정평가법인의 평균단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 거래사례 현황 (자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
A	영성동 8-10	40.0	일반상업	대/ 상업용	390,000,000 (@8,351,000원/㎡)	2024.03.04	중로각지, 부정형,평지
		179.40	철근 콘크리트조	1987.02.10			
		$\frac{390,000,000-(1,200,000 \times 13/50) \times 179.40}{179.40} = 334,027,200$ (@8,351,000원/㎡)					
B	봉명동 48-44,-74	250.0	일반상업	대/ 주상용	1,740,000,000 (@6,611,000원/㎡)	2022.02.09	중로각지, 정방형,평지
		410.23	철근 콘크리트, 벽돌조	1983.12.16			
		$\frac{1,740,000,000-(1,200,000 \times 12/50) \times 410.23}{410.23} = 1,621,853,760$ (@6,611,000원/㎡)					
C	서북구 성정동 193-28,-29	382.0	일반상업	대/ 주상용	3,520,000,000 (@6,788,000원/㎡)	2022.06.07	중로한면, 사다리,평지
		851.34	철근 콘크리트조	2004.11.26			
		$\frac{3,520,000,000-(1,650,000 \times 33/50) \times 851.34}{851.34} = 2,592,890,740$ (@6,788,000원/㎡)					
D	서북구 성정동 201-5,-62	394.0	일반상업	대/ 단독주택	2,920,000,000 (@7,411,000원/㎡)	2022.11.01	소로한면, 부정형,평지
		토지만의 거래사례임.					
		$\frac{2,920,000,000}{394.0} \div \frac{1}{106.0} = 7,411,000$ 원/㎡					
E	서북구 성정동 211-10	106.0	일반상업	대/ 주거기타	1,700,000,000 (@14,804,000원/㎡)	2022.03.24	중로각지, 사다리,평지
		269.02	철근 콘크리트조	1990.02.12			
		$\frac{1,700,000,000-(1,350,000 \times 18/50) \times 269.02}{269.02} = 1,569,256,280$ (@14,804,000원/㎡)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근지역 호가수준 검토

용도지역	토지용도	호 가 수 준	비 고
일반상업	상업용	6,000,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡ 수준	중로변 위치에 따라 다름

라) 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023.12.01 ~ 2024.11.30, 자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율 (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균 (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰 건수
토지 /대지	천안시 동남구	45.41%	48.56%	21
	영성동	0.00%	0.00%	0

3) 비교 사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례는 모두 대상토지와 용도지역, 이용상황, 위치적, 물적 유사성을 고려할 때 비교가능성이 있으나, 이 중 평가목적 및 기준시점 등을 고려할 때 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 “기호 (8)”을 선정하여 대상토지와 비교하기로 함.

기호	소재지	면 적 (㎡)	용 도 지 역	지 목	이 용 상 황	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	기준시점	평 가 목 적	토 지 특 성
(8)	봉명동 48-73	51.0	일 반 상 업	대	주상용	7,075,000	1,676,000	2023.03.10	교 환	중로각지, 사다리,평지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 격차율 검토

가) 시점수정(충청남도 서북구 상업지역 지가변동률 : 2023.03.10 ~ 2024.12.20)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.03.10 ~ 2024.12.20	3.221% (1.03221)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.104% 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.108% 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.127% 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.169% 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.143% 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.122% 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.087% 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.160% 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.269% 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.252% 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.605% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.103% $(1+0.00104 \times 22/31) \times (1+0.00108) \times$ $(1+0.00127) \times (1+0.00169) \times (1+0.00143) \times$ $(1+0.00122) \times (1+0.00087) \times (1+0.00160) \times$ $(1+0.00269) \times (1+0.00252) \times (1+0.01605) \times$ $(1+0.00103 \times 20/30) \approx 1.03221$

나) 지역요인 비교

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

다) 개별요인 비교

일련 번호	비 교 례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1~34	(8)	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	개별요인 비교 내용	
1~34	획지조건	대상은 선례 대비 형상(부정형/사다리)에서 열세하여 획지조건에서는 열세함.
	행정적조건	대상은 주택건설사업계획을 득하였고, 선례도 주택건설사업계획을 득할 것을 전제로 평가한 것으로 행정적조건은 대등함.

※ “평가선례(8)”은 “천안시 고시 제2424-38호(2024.02.13.)”로 주택건설사업계획을 득하였음.

라) 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(8) 기준 대상토지 단가	7,075,000	1.03221	1.000	0.950	6,937,741	4.542
비교표준지“가” 기준 대상토지 단가	1,460,000	1.01675	1.000	1.029	1,527,504	

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합 적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	4.54

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식=비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치							
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~34	1,460,000	1.01675	1.000	1.029	4.54	6,934,869	6,930,000

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)	비 고
1~34	5,788.0	6,930,000	40,110,840,000	주택건설 사업계획 승인을 득한 일단의 사업용지
	187.0	-		기부채납면적
합계	5,975.0		40,110,840,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가×사정보정×시점수정치×지역요인 비교치 ×개별요인 비교치
---------------------	---	---------------------------------------

(2) 거래사례 선정

1) 인근 거래사례 현황 (자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
A	영성동 8-10	40.0	일반상업	대/ 상업용	390,000,000 (@8,351,000원/㎡)	2024.03.04	중로각지, 부정형,평지
		179.40	철근 콘크리트조	1987.02.10			
		$\frac{390,000,000-(1,200,000 \times 13/50) \times 179.40}{\text{매매금액} \quad \text{건물가격} \quad \text{토지가격}} = \frac{334,027,200}{\text{토지가격}} (@8,351,000\text{원/㎡})$					
B	봉명동 48-44,-74	250.0	일반상업	대/ 주상용	1,740,000,000 (@6,611,000원/㎡)	2022.02.09	중로각지, 정방형,평지
		410.23					
		$\frac{1,740,000,000-(1,200,000 \times 12/50) \times 410.23}{\text{매매금액} \quad \text{건물가격} \quad \text{토지가격(현황도로 7㎡ 고려)}} = \frac{1,621,853,760}{\text{토지가격(현황도로 7㎡ 고려)}} (@6,611,000\text{원/㎡})$					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
C	서북구 성정동 193-28,-29	382.0	일반상업	대/ 주상용	3,520,000,000 (@6,788,000원/㎡)	2022.06.07	중로한면, 사다리,평지
		851.34	철근 콘크리트조	2004.11.26			
		$\frac{3,520,000,000 - (1,650,000 \times 33/50) \times 851.34}{851.34} = 2,592,890,7400$ (@6,788,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		
D	서북구 성정동 201-5,-62	394.0	일반상업	대/ 단독주택	2,920,000,000 (@7,411,000원/㎡)	2022.11.01	소로한면, 부정형,평지
		토지만의 거래사례임.					
		$\frac{2,920,000,000}{394.0} \div \frac{1}{394.0} \approx @7,411,000\text{원}/\text{㎡}$					
		매매금액	토지면적	토지단가			
E	서북구 성정동 211-10	106.0	일반상업	대/ 주거기타	1,700,000,000 (@14,804,000원/㎡)	2022.03.24	중로각지, 사다리,평지
		269.02	철근 콘크리트조	1990.02.12			
		$\frac{1,700,000,000 - (1,350,000 \times 18/50) \times 269.02}{269.02} = 1,569,256,280$ (@14,804,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		

2) 거래사례 선정

상기 거래사례는 모두 대상토지와 용도지역, 이용상황, 위치적, 물적 유사성이 있어 비교가능성이 있으나 부동산 이용형태, 토지면적 및 매매금액 등을 고려할 때 가장 비교가능성이 크다고 인정되는 거래사례 “기호 C”를 선정하여 대상토지와 비교하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
C	서북구 성정동 193-28,-29	382.0	일반상업	대/ 주상용	3,520,000,000 (@6,788,000원/㎡)	2022.06.07	중로한면, 사다리,평지
		851.34	철근 콘크리트조	2004.11.26			
		$\frac{3,520,000,000 - (1,650,000 \times 33/50) \times 851.34}{\text{매매금액}} = 2,592,890,7400$					
		건물가격			토지가격		

(3) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정치 (충청남도 천안시 서북구 지가변동률 : 2022.06.07 ~ 2024.12.20)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.06.07 ~ 2024.12.20	2.812% (1.02812)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.158% 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.068% 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.197% 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.097% 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.199% 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.041% 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.149% 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.771% 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.071% 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.095% $(1+0.00158 \times 24/30) \times (1+0.00068) \times$ $(1+0.00197) \times (1+0.00097) \times (1+0.00199) \times$ $(1+0.00041) \times (1+0.00149) \times (1+0.00771) \times$ $(1+0.01071) \times (1+0.00095 \times 20/30)$ ≈ 1.02812

(5) 지역요인 비교치

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교치

일련 번호	비 교 사 례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1~34	C	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029

일련 번호	개별요인 비교 내용	
1~34	획지조건	대상은 사례 대비 접면도로 상태(각지/한면)는 우세하나, 형상(부정형/사다리)에서 열세하여 전체적인 획지조건에서는 열세함.
	행정적조건	대상은 주택건설사업계획을 득하여, 사례 대비 행정상의 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식=거래사례 토지단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치							
일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사 정 보 정 치	시 점 수 정 치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~34	6,788,000	1.00	1.02812	1.000	1.029	7,181,266	7,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	비 고
1~34	5,788.0	7,180,000	41,557,840,000	주택건설 사업계획 승인을 득한 일단의 사업용지
	187.0	-		기부채납면적
합계	5,975.0		41,557,840,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 시산가액 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1~34	40,110,840,000	41,557,840,000
합 계	40,110,840,000	41,557,840,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)	비 고
1~34	5,788.0	6,930,000	40,110,840,000	주택건설 사업계획 승인을 득한 일단의 사업용지
	187.0	-		기부채납면적
합계	5,975.0		40,110,840,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	토지면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	5,788.0	40,110,840,000	주택건설 사업계획 승인을 득한 일단의 사업용지
	187.0	-	기부채납면적
	5,975.0	40,110,840,000	

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 1

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 영성동	55-13	대	일반상업지역	248	5,788	6,930,000	40,110,840,000	주택건설사업 계획 승인을 득한 일단의 사업용지
2	"	54-4	대	일반상업지역	139	187	-	감정평가외	기부채납면적
3	"	6-25	대	일반상업지역	400				
4	"	6-10	대	일반상업지역	108				
5	"	55-9	대	일반상업지역	396				
6	"	55-1	대	일반상업지역	83				
7	"	56-11	대	일반상업지역	208				
8	"	54-9	대	일반상업지역	98				
9	"	54-10	대	일반상업지역	226				
10	"	54-12	대	일반상업지역	81				
11	"	55-11	대	일반상업지역	245				
12	"	55-12	대	일반상업지역	202				
13	"	55-8	대	일반상업지역	241				
14	"	54-2	대	일반상업지역	3				
15	"	54-3	대	일반상업지역	167				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
16	충청남도 천안시 서북구 영성동	55-20	대	일반상업지역	19				
17	"	55-14	대	일반상업지역	278				
18	"	54-5	대	일반상업지역	127				
19	"	55-15	대	일반상업지역	122				
20	"	56-9	대	일반상업지역	198				
21	"	7-2	대	일반상업지역	919				
22	"	7-11	대	일반상업지역	164				
23	"	6-27	대	일반상업지역	10				
24	"	6-7	도로	일반상업지역	13				
25	"	6-26	도로	일반상업지역	36				
26	"	6-37	도로	일반상업지역	7				
27	"	6-11	대	일반상업지역	129				
28	"	56-13	도로	일반상업지역	93				
29	"	55-23	대	일반상업지역	175				
30	"	55-10	대	일반상업지역	264				

토지, 건물 감정평가명세서

페이지 : 3

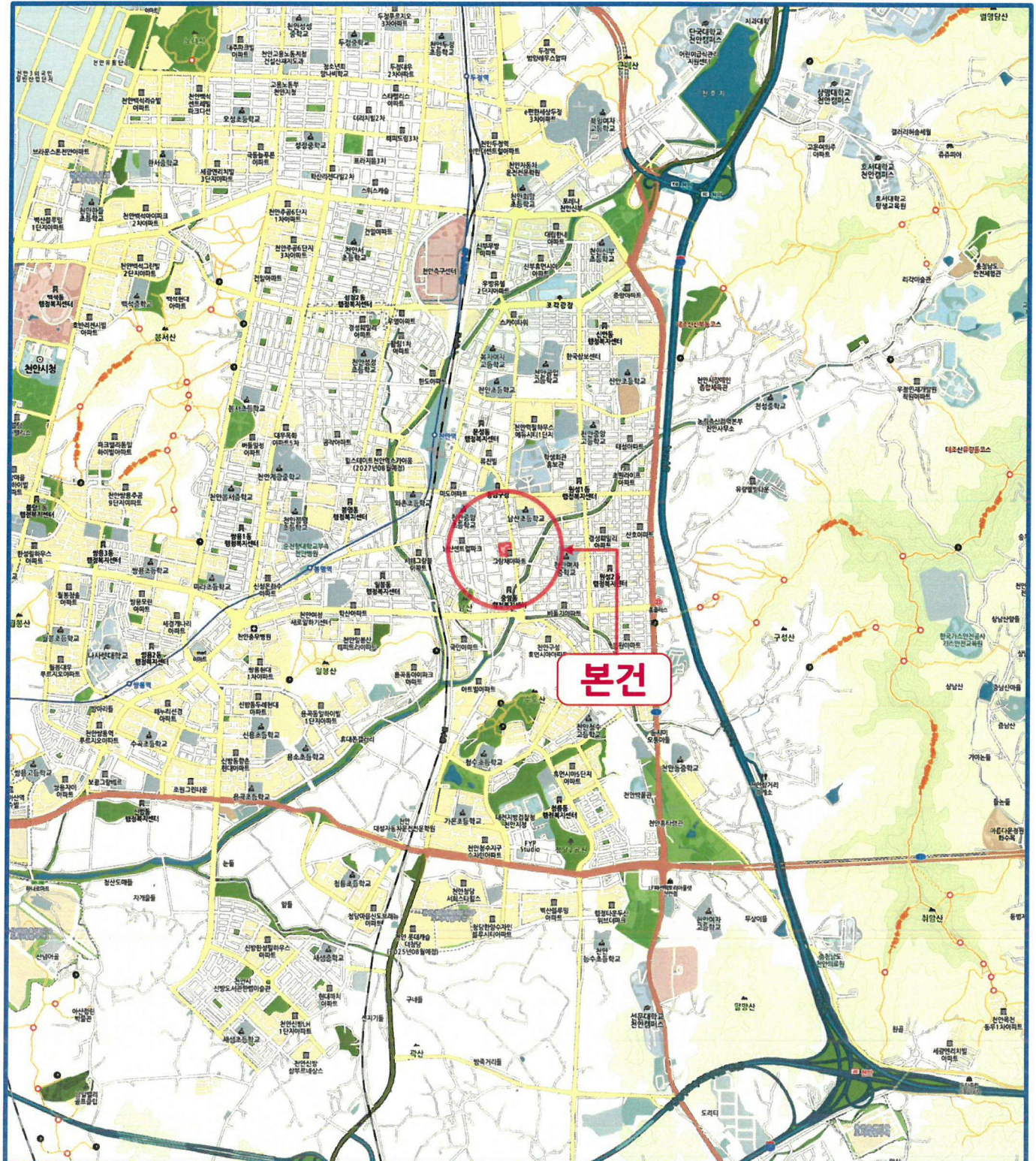
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
31	충청남도 천안시 서북구 영성동	55-24	대	일반상업지역	225				
32	"	54-26	대	일반상업지역	70				
33	"	77-1	대	일반상업지역	136				
34	"	55-25	대	일반상업지역	145				
	소 계							₩40,110,840,000	
	<제외건물>								
㉠	"	55-13 외	모델하우스	철골조 판넬지붕 2층	1,532.27	1,532.27	-	감정평가외	가설건축물
	소 계							₩0	
	합 계							₩40,110,840,000.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 영성동 55-13 외

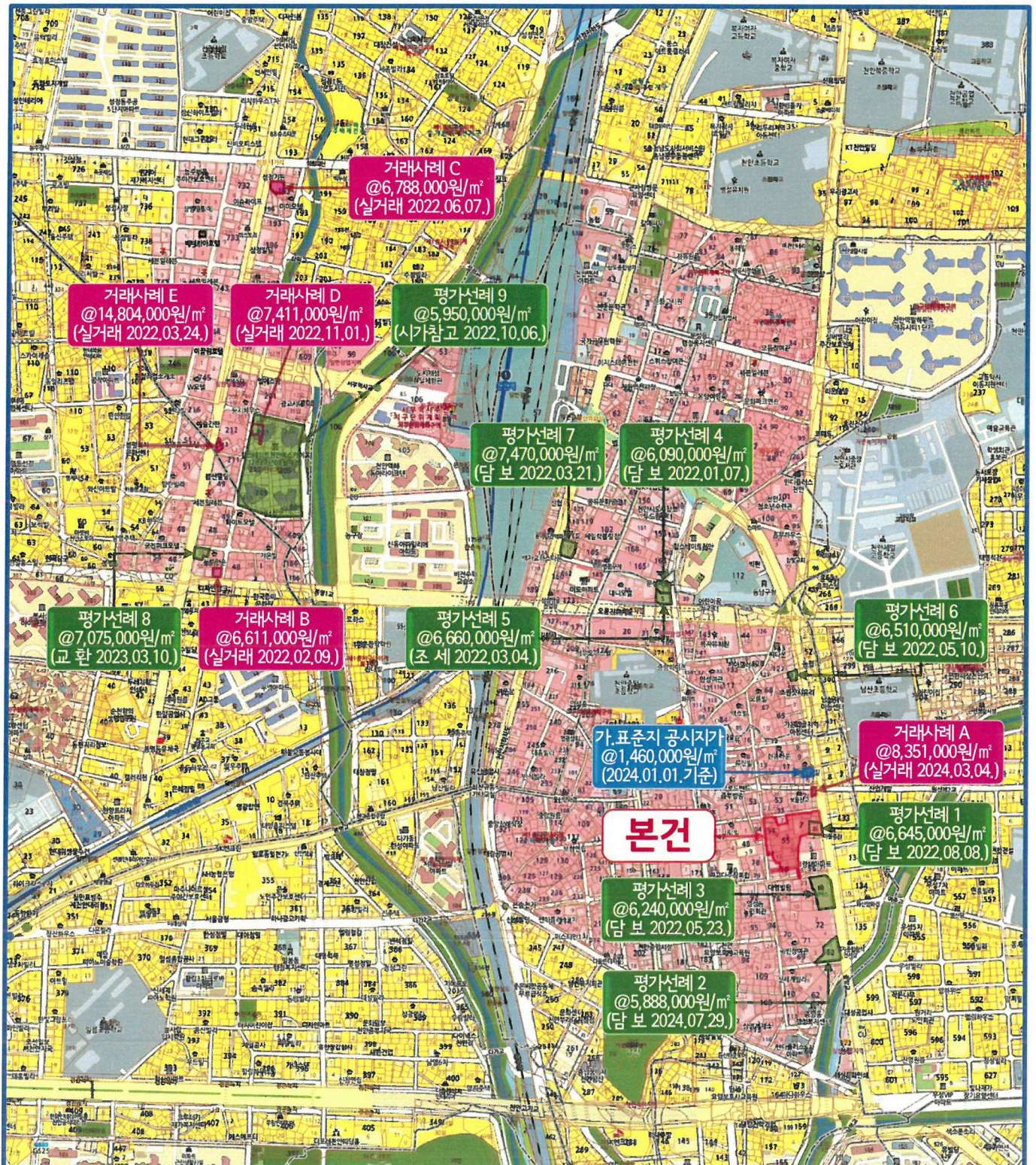


상 세 위 치 도

N
4
S

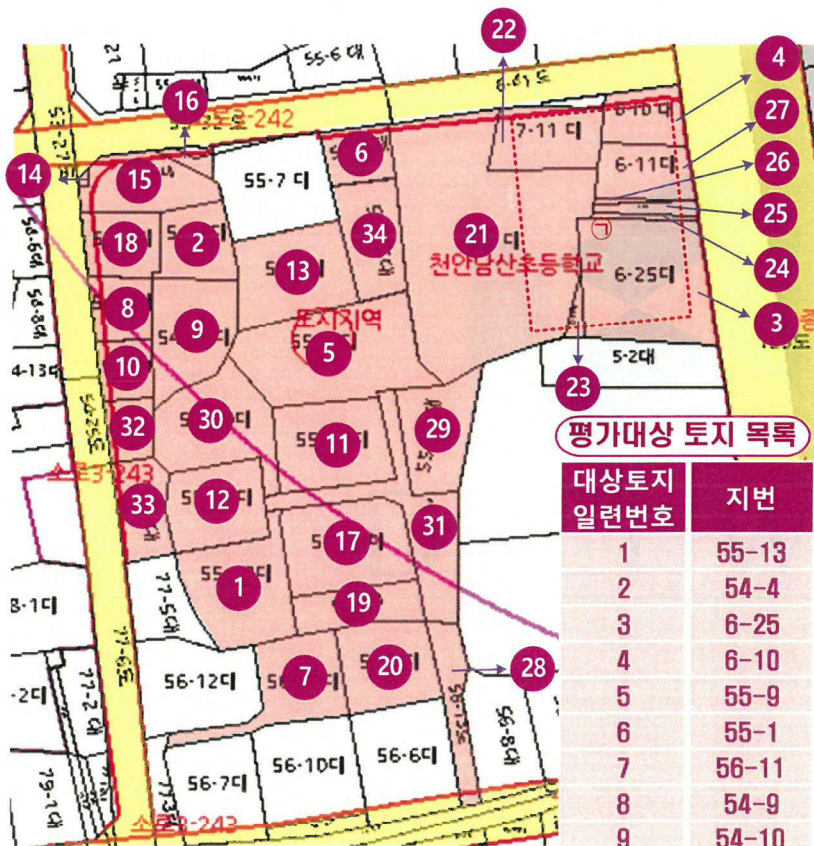
소재지

충청남도 천안시 동남구 영성동 55-13 외



S = 1/1,200

지적 및 건물개황도



평가대상 토지 목록

대상토지 일련번호	지번	대상토지 일련번호	지번	대상토지 일련번호	지번
1	55-13	13	55-8	24	6-7
2	54-4	14	54-2	25	6-26
3	6-25	15	54-3	26	6-37
4	6-10	16	55-20	27	6-11
5	55-9	17	55-14	28	56-13
6	55-1	18	54-5	29	55-23
7	56-11	19	55-15	30	55-10
8	54-9	20	56-9	31	55-24
9	54-10	21	7-2	32	54-26
10	54-12	22	7-11	33	77-1
11	55-11	23	6-27	34	55-25
12	55-12				

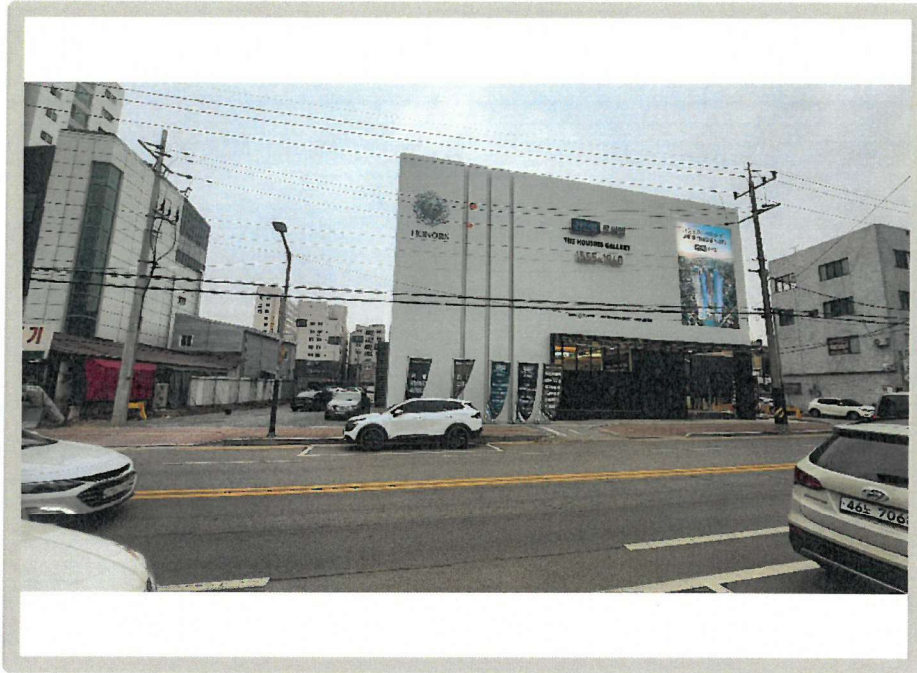
【제시 외 건물】

㉠ 일반철골조 판넬지붕 모델하우스 1,2층, 면적 1,532.27㎡

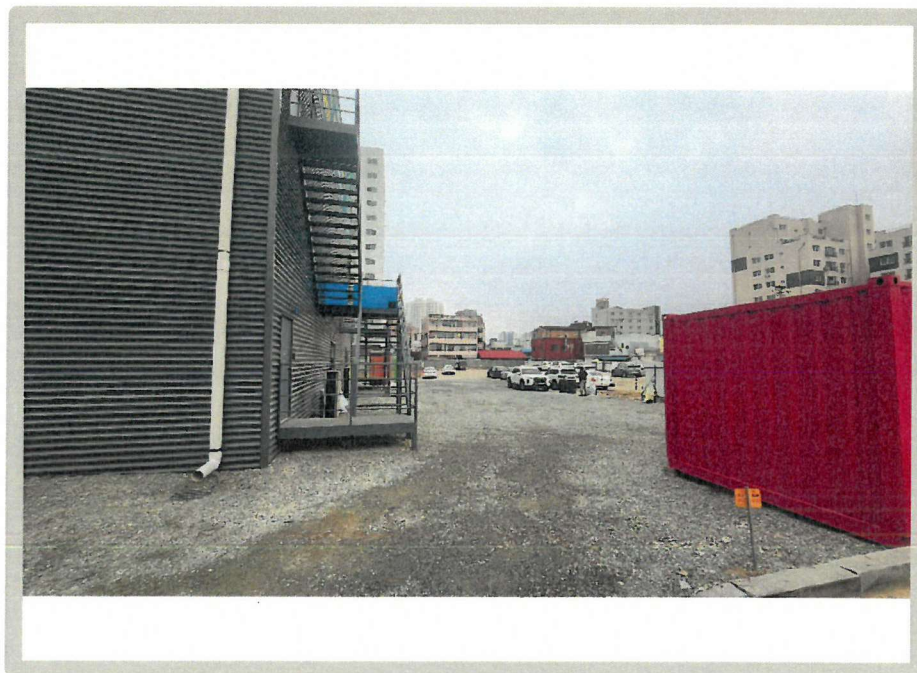
㉠ 모델하우스



현 황 사 진

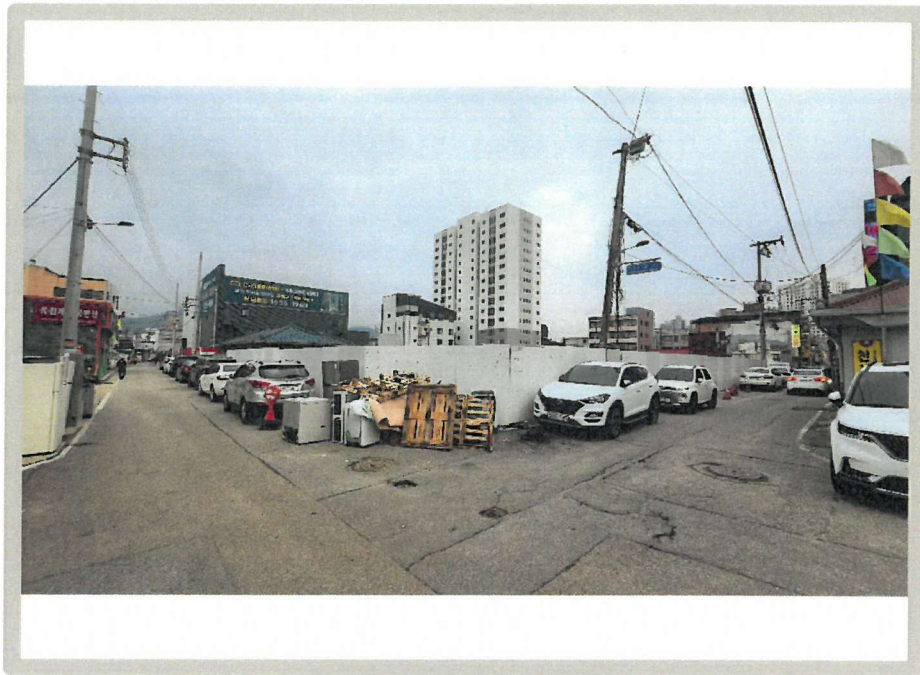


【 본건전경(1) 】



【 본건전경(2) 】

현 황 사 진

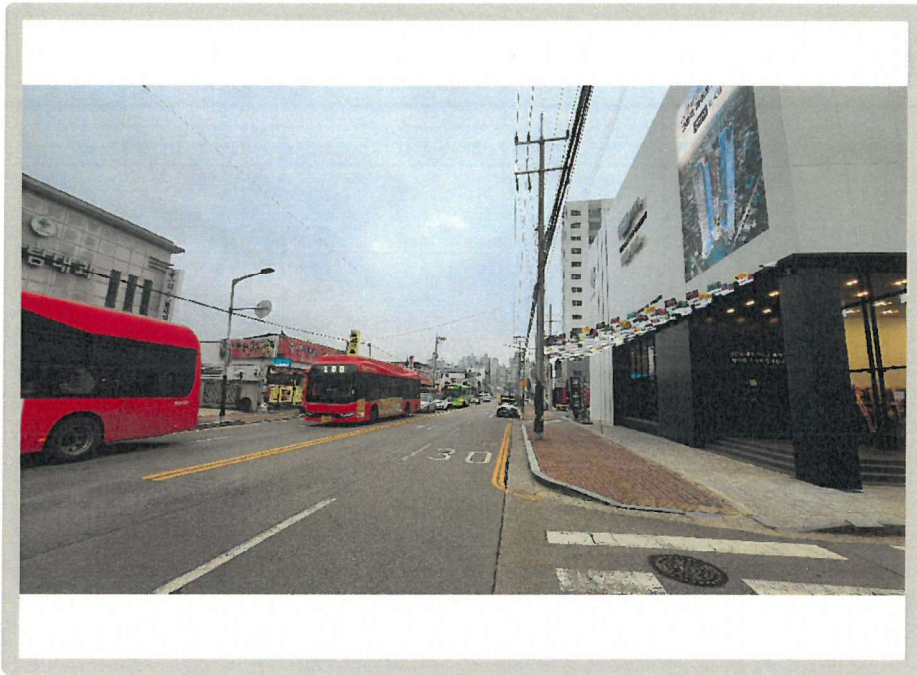


【 본건전경(3) 】



【 본건전경(4) 】

현황 사진

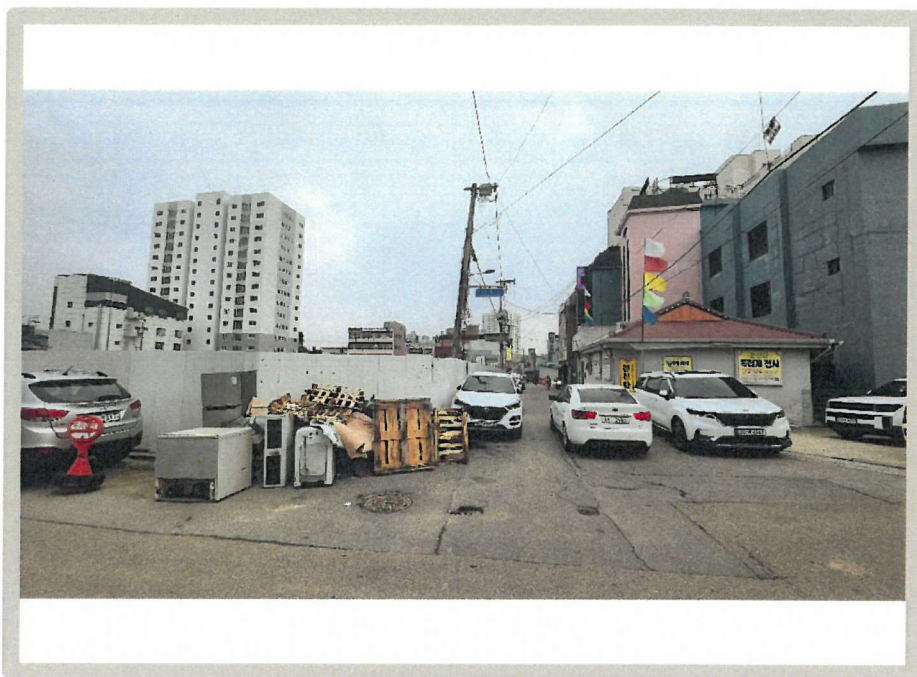


【 주위환경(1) 】

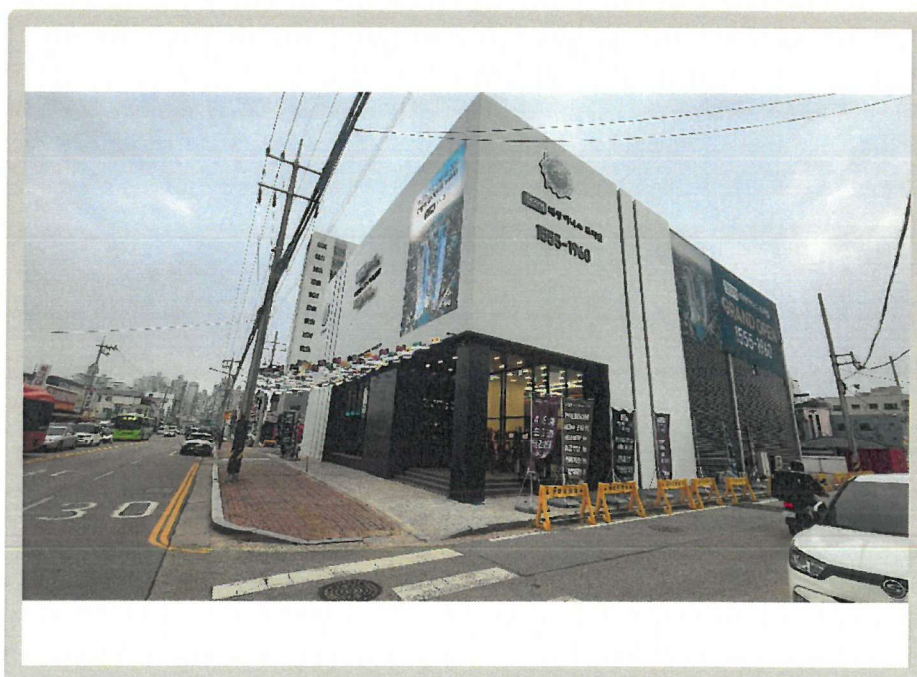


【 주위환경(2) 】

현황 사진



【 주위환경(3) 】



【 제시외건물㉠ 】