

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)오투저축은행

건명 : 충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지

감정평가서 번호 : 하나 241111-00-010



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

권원중

권원중



감정평가액		일백삼십억구천칠백이십삼만팔천팔백이십원정 (₩13,097,238,820.-)				
의뢰인	(주)오투저축은행	감정평가 목적		공매		
채무자	-	제출처		(주)오투저축은행		
소유자 (대상업체명)	주식회사명동일오삼 (수탁자: 코리아신탁주식회사)	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
		2024. 11. 12		2024. 11. 12	2024. 11. 12	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,627.0	토지	1,627.0	-	10,150,620,000
	건물	3,491.24	건물	3,491.24	-	2,946,618,820
		이	하	여	백	
	합계				₩13,097,238,820.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

박

은

정



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 대흥동 소재 '천안역' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)오뚜지축 은행에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 토지 일련번호 1) ~ 2)는 2필지 일단의 상업용 건부지로 이용 중이며, 일반건축물대장 상 관련지번으로 등재되어 있는 등, 해당 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 평가하였음.
- ③ 본건 토지 일련번호 (8)은 지목 및 현황이 '도로'인바, 이를 행정적조건에 감안하여 평가하였음.
- ④ 본건 전체 이해관계인의 부재 및 비협조, 시건장치 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 일반건축물대장 상 건축물현황도 및 탐문 등에 의거 기재하였으니, 추후 업무진행시 참고바람.

(토지·건물) 감정평가 명세표

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 대흥동	112-1	대	일반상업지역	565	591	6,970,000	4,119,270,000	일단지
2	상동	119-12	대	일반상업지역	26				
가	상동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 옛시청길 1	112-1, 119-12 제1동호	제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설, 위락시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 7층 지하2층 지하1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층 5층	413.49	820.45	558,000	457,811,100	900,000 x 31/50
					406.96				
					337.33	836.79	868,000	726,333,720	1,400,000 x 31/50
					65.26				
					391.24				
					42.96				
					366.8	1,834	961,000	1,762,474,000	1,550,000 x 31/50
					366.8				
					366.8				

(토지·건물) 감정평가 명세표

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	
				6층	366.8				
				7층	366.8				
3	상동	105-3	대	일반상업지역	83	83	5,920,000	491,360,000	
4	상동	105-4	대	일반상업지역	112	112	6,480,000	725,760,000	
5	상동	105-14	대	일반상업지역	176	176	6,140,000	1,080,640,000	
6	상동	119-13	대	일반상업지역	30	30	5,610,000	168,300,000	
7	상동	119-14	대	일반상업지역	3	3	4,990,000	14,970,000	
8	상동	105-18	도로	일반상업지역	13	13	2,140,000	27,820,000	
9	상동	105-24	대	일반상업지역	83	83	5,920,000	491,360,000	
10	상동	105-6	대	일반상업지역	311	311	5,610,000	1,744,710,000	
11	상동	105-11	대	일반상업지역	93	93	5,870,000	545,910,000	
12	상동	105-12	대	일반상업지역	86	86	5,610,000	482,460,000	
13	상동	105-17	대	일반상업지역	46	46	5,610,000	258,060,000	
	합 계							₩13,097,238,820.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업용, 상업기타(주차장)
	지 목	대, 도로
	면 적	1,627 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 위락시설
	사용승인	2005.01.10
	연 면 적	3,491.24 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대흥동 112-1	565	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리 평 지	2,223,000
2	대흥동 119-12	26	대	상업용	일반상업			2,269,000
3	대흥동 105-3	83	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	사다리 평 지	1,520,000
4	대흥동 105-4	112	대	상업기타 (주차장)	일반상업	소로한면	사다리 평 지	1,996,000
5	대흥동 105-14	176	대	상업기타 (주차장)	일반상업	소로한면	부정형 평 지	1,935,000
6	대흥동 119-13	30	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	부정형 평 지	1,472,000
7	대흥동 119-14	3	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	부정형 평 지	1,472,000
8	대흥동 105-18	13	도로	도로 등	일반상업	소로한면	세장형 평 지	248,300
9	대흥동 105-24	83	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	정방형 평 지	752,500
10	대흥동 105-6	311	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	사다리 평 지	707,300
11	대흥동 105-11	93	대	상업기타 (주차장)	일반상업	세로(불)	부정형 평 지	737,400
12	대흥동 105-12	86	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	부정형 평 지	707,300
13	대흥동 105-17	46	대	상업기타 (주차장)	일반상업	맹지	부정형 평 지	663,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 토지 일련번호 1) ~ 2)는 2필지 일단의 상업용 건부지로 이용 중이며, 일반건축물대장 상 관련지번으로 등재되어 있는 등, 해당 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 평가하였음.
- ② 본건 토지 일련번호 (8)은 지목 및 현황이 '도로'인바, 이를 행정적조건에 감안하여 평가하였음.

(3) 공시지가준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	대흥동 163-1	26	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리평지	2,269,000

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1)~(13)

※ 비교표준지는 대흥동 160-1와 일단지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 상업지역	1.612	충청남도 천안시 동남구 (2024.01.01~2024.11.12) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.439 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.119 (1 + 0.01439) × (1 + 0.00119 × 43/30) ≒ 1.01612

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 개별요인비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1),2)	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	일단지
3), 9)	A	0.85	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808	-
4)	A	0.93	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.884	-
5)	A	0.93	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.837	-
6),10), 12),13)	A	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765	-
7)	A	0.85	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680	-
8)	A	0.93	1.00	1.00	0.95	0.33	1.00	0.292	-
11)	A	0.89	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.801	-

■ 가로조건

- 일련번호 1),2) : 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
- 일련번호 3)~13) : 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.

■ 접근조건 · 환경조건

- 일련번호 1)~13) : 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.

■ 획지조건

- 일련번호 1),2) : 본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
- 일련번호 3),4),8),9) : 본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태(각지 등) 등에서 열세함.
- 일련번호 5),6),11)~13) : 본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태(각지 등) 및 형상 등에서 열세함.
- 일련번호 7) : 본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태(각지 등), 면적 및 형상 등에서 열세함.
- 일련번호 10) : 본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태(각지 등), 면적 등에서 열세함.

■ 행정적조건

- 일련번호 1)~7), 9)~13) : 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
- 일련번호 8) : 본건이 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.

■ 기타조건

- 일련번호 1)~13) : 본건과 비교표준지가 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 대지	노선 상가지대	중로한면	7,000,000~7,500,000원/m ²	일반상업
인근 대지	후면 상가지대	소로한면	6,500,000~7,000,000원/m ²	일반상업
인근 대지	후면 상가지대	세로(불)	6,000,000~6,500,000원/m ²	일반상업
인근 대지	후면 상가지대	맹지	5,500,000~6,000,000원/m ²	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	대흥동 112-1외	일반상업	대 상업용	2022.03.21	담보	6,120,000 ~ 7,470,000	-

본건 전체 평가액 : 13,491,090,470원

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	오룡동 5	일반상업	대 상업용	2022.03.04	시가참고	*6,660,000	-
(3)	영성동 77-1	일반상업	대 상업용	2022.08.08	담보	6,645,000	-
(4)	오룡동 18-2	일반상업	종교용지 상업기타	2022.12.19	시가참고	7,430,000	-
(5)	대흥동 62-9	일반상업	대 상업용	2023.12.20	담보	6,490,000	-
(6)	영성동 62-8외	일반상업	대 상업나지	2024.07.29	담보	5,880,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

※ 일련번호(2)는 복수평가 된 것으로(각각 토지단가 6,630,000원/m², 6,690,000원/m²), 각 평가액의 산술평균치를 기준하였음. $((6,630,000\text{원}/\text{m}^2 + 6,690,000\text{원}/\text{m}^2)/2 = 6,660,000\text{원}/\text{m}^2)$

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대흥동 57-29	일반상업 대/상업용	1,280,000,000 원 (@ 6,790,000원/m ²)	2022.06.03 1993.05.24	165m ² 272.14m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,400,000원/m ² × 21년/50년 ≒ 588,000원/m ² 건물가격: 588,000원/m ² × 272.14m ² ≒ 160,018,320원 2) 토지가격 : (1,280,000,000원 - 160,018,320원) / 165m ² ≒ 6,790,000원/m ²				
#2	대흥동 234	일반상업 대/주상기타	231,285,000 원 (@ 7,710,000원/m ²)	2022.02.10 -	30m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 231,285,000원 / 30m ² ≒ 7,710,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#3	대흥동 4-15	일반상업 대/상업용	1,164,470,000 원 (@ 11,000,000원/m ²)	2022.05.31 -	106m ² -	KAIS
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,164,470,000원 / 106m ² ≒ 11,000,000원/m ²				
#4	대흥동 132-2	일반상업 대/주상용	860,000,000 원 (@ 7,550,000원/m ²)	2021.12.17 1975.08.28	109m ² 384m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,200,000원/m ² × 4년/50년 ≒ 96,000원/m ² 건물가격: 96,000원/m ² × 384m ² ≒ 36,864,000원 2) 토지가격 : (860,000,000원 - 36,864,000원) / 109m ² ≒ 7,550,000원/m ²				
#5	문화동 103-3	일반상업 대/상업기타	3,500,000,000 원 (@ 9,240,000원/m ²)	2022.04.27 1968.01.01	370m ² 339.7m ²	KAIS
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,200,000원/m ² × 10년/50년 ≒ 240,000원/m ² 건물가격: 240,000원/m ² × 339.7m ² ≒ 81,528,000원(관찰감가) 2) 토지가격 : (3,500,000,000원 - 81,528,000원) / 370m ² ≒ 9,240,000원/m ²				
#6	봉명동 48-43외	일반상업 대/상업용	1,573,000,000 원 (@ 5,930,000원/m ²)	2023.08.17 1980.11.25	247m ² 558.59m ²	KAIS
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,200,000원/m ² × 8년/50년 ≒ 192,000원/m ² 건물가격: 192,000원/m ² × 558.59m ² ≒ 107,249,280원 2) 토지가격 : (1,573,000,000원 - 107,249,280원) / 247m ² ≒ 5,930,000원/m ² 3) 인접 필지 봉명동 48-3(답, 10m ² , 현황도로)와 일괄 거래된 사례로서, 해당 필지는 거래관행 등을 감안하여 대지 단가의 1/3 이내로 산정하였음.				
#7	봉명동 48-73	일반상업 대/주상용	3,900,000,000 원 (@ 10,900,000원/m ²)	2023.10.23 1989.09.05	334m ² 638.56m ²	KAIS
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,200,000원/m ² × 16년/50년 ≒ 384,000원/m ² 건물가격: 384,000원/m ² × 638.56m ² ≒ 245,207,040원 2) 토지가격 : (3,900,000,000원 - 245,207,040원) / 334m ² ≒ 10,900,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충남 천안시 동남구 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	23,030,339,310	11,444,717,301	49.7	186	25	13.4
근린상가	20,750,159,710	9,828,581,701	47.4	105	22	21
점포	1,858,179,600	1,327,135,600	71.4	9	2	22.2
숙박시설	9,295,996,160	5,217,680,000	56.1	25	11	44
토지	36,223,157,612	21,154,869,990	58.4	303	85	28.1
대지	8,361,574,170	3,800,832,020	45.5	79	24	30.4
도로	557,749,000	262,388,000	47	7	3	42.9

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	6,660,000	1.06076	1.000	1.040	7,347,248	3.186	3.18
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	2,269,000	1.01612	-	-	2,305,576		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.03.04 ~ 2024.11.12, 충청남도 천안시 동남구 상업) : 6.076% (1.06076)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(2) 대비 접근조건(상업중심과의 접근성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등에서 열세하나 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.)에서 우세함. (평가사례(2)는 도시계획시설도로에 저촉되나 그 면적이 미미한바, 고려하지 않음.)

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.040

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1~2	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.950	3.18	6,965,145	6,970,000	일단지
3	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.808	3.18	5,924,039	5,920,000	-
4	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.884	3.18	6,481,251	6,480,000	-
5	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.837	3.18	6,136,660	6,140,000	-
6	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.765	3.18	5,608,775	5,610,000	-
7	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.680	3.18	4,985,578	4,990,000	-
8	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.292	3.18	2,140,865	2,140,000	-
9	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.808	3.18	5,924,039	5,920,000	-
10	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.765	3.18	5,608,775	5,610,000	-
11	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.801	3.18	5,872,717	5,870,000	-
12	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.765	3.18	5,608,775	5,610,000	-
13	A	2,269,000	1.01612	1.000	0.765	3.18	5,608,775	5,610,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견				비교 거래사례		
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.				#1		
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	대흥동 57-29	일반상업 대/상업용	1,280,000,000 원 (@ 6,790,000원/m ²)	2022.06.03 1993.05.24	165m ² 272.14m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,400,000원/m ² × 21년/50년 ≒ 588,000원/m ² 건물가격: 588,000원/m ² × 272.14m ² ≒ 160,018,320원 2) 토지가격 : (1,280,000,000원 - 160,018,320원) / 165m ² ≒ 6,790,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	5.408	충청남도 천안시 동남구 (2022.06.03~2024.11.12) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.239 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.466 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.468 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.462 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.373 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.204 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.139 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.628 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.439 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.119 $(1 + 0.00239 * 28/30) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00462) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.00204) * (1 - 0.00139) * (1 + 0.01628) * (1 + 0.01439) * (1 + 0.00119 * 43/30)$ ≈ 1.05408

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1,2	#1	1.00	0.97	1.00	1.00	1.02	1.00	0.989	일단지
3,9	#1	0.85	0.97	1.00	1.00	1.02	1.00	0.841	-
4	#1	0.93	0.97	1.00	1.00	1.02	1.00	0.920	-
5	#1	0.93	0.97	1.00	0.95	1.02	1.00	0.874	-
6,10 12,13	#1	0.85	0.97	1.00	0.95	1.02	1.00	0.799	-
7	#1	0.85	0.97	1.00	0.85	1.02	1.00	0.715	-
8	#1	0.93	0.97	1.00	1.00	0.34	1.00	0.307	-
11	#1	0.89	0.97	1.00	0.95	1.02	1.00	0.837	-

■ 가로조건

- 일련번호 1),2) : 본건은 사례와 대체로 대등함.
- 일련번호 3)~13) : 본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.

■ 접근조건

- 일련번호 1)~13) : 본건은 사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.

■ 환경조건

- 일련번호 1)~13) : 본건은 사례와 대체로 대등함.

■ 획지조건

- 일련번호 1),2) : 본건은 사례 대비 접면도로 상태(각지 등) 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세하여 대체로 대등함.
- 일련번호 3),4),8),9) : 본건은 사례와 대체로 대등함.
- 일련번호 5),6),11)~13) : 본건은 사례 대비 형상 등에서 열세함.
- 일련번호 7) : 본건은 사례 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
- 일련번호 10) : 본건은 사례 대비 면적 등에서 열세함.

■ 행정적조건

- 일련번호 1)~7), 9)~13) : 본건은 사례 대비 철도보호지구 등에서 우세함.
- 일련번호 8) : 본건은 사례 대비 철도보호지구 등에서 우세하나, 지목 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.

■ 기타조건

- 일련번호 1)~13) : 본건은 사례와 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1~2	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.989	7,078,473	7,080,000
3	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.841	6,019,207	6,020,000
4	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.920	6,584,626	6,580,000
5	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.874	6,255,395	6,260,000
6	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.799	5,718,605	5,720,000
7	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.715	5,117,400	5,120,000
8	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.307	2,197,261	2,200,000
9	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.841	6,019,207	6,020,000
10	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.799	5,718,605	5,720,000
11	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.837	5,990,579	5,990,000
12	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.799	5,718,605	5,720,000
13	#1	6,790,000	1.000	1.05408	1.000	0.799	5,718,605	5,720,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1~2	6,970,000	7,080,000	-
3	5,920,000	6,020,000	-
4	6,480,000	6,580,000	-
5	6,140,000	6,260,000	-
6	5,610,000	5,720,000	-
7	4,990,000	5,120,000	-
8	2,140,000	2,200,000	-
9	5,920,000	6,020,000	-
10	5,610,000	5,720,000	-
11	5,870,000	5,990,000	-
12	5,610,000	5,720,000	-
13	5,610,000	5,720,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
가	-2/7층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 위락시설	3,491.24	2005.01.10	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	-	-	○	○	-	-	○	○	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 전체 이해관계인의 부재 및 비협조, 시건장치 등으로 인하여 내부 확인이 곤란하여 일반건축물대장상 건축물현황도 및 탐문 등에 의거 기재하였으니, 추후 업무진행시 참고바람.
- ② 본건 일련번호 가) 일반건축물대장상 변동일(2013.07.03.) 일자로 2층 일부 위락시설이 7.34m² 증축되었으나 그 면적이 과소하고 기존 부분과 가치형성요인이 유사한 바, 기존 부분과 동일하게 감가수정하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	900,000	-	900,000	50	지하 1~2층 주차장
	철근콘크리트구조	1,300,000	100,000	1,400,000	50	지상 1~2층 근린생활시설, 위락시설
	철근콘크리트구조	1,300,000	250,000	1,550,000	50	지상 3~7층 여관

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,655,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,480,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	지하 1~2층 주차장	900,000	50	19	19	31	31/50	558,000
	지상 1~2층 근린생활시설, 위락시설	1,400,000	50	19	19	31	31/50	868,000
	지상 3~7층 여관	1,550,000	50	19	19	31	31/50	961,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	10,150,620,000 원
	건 물	2,946,618,820 원
	합 계	13,097,238,820 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

(토 지) 감 정 평 가 요 향 표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 충청남도 천안시 동남구 대흥동 소재 '천안역' 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설, 단독주택 및 아파트단지 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 지하철역(천안역) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(이전 예정))<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역임.</p> <p>■ 일련번호 2),3),6),7),9)~13) 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(이전 예정))<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역임.</p> <p>■ 일련번호 4),5),8) 도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안중앙초등학교(이전 예정))<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역임.</p>
형세 및 이용상황	<p>-일련번호 1),2) : 인접필지 및 접면도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 일단의 상업용 건부지로 이용 중임.</p> <p>-일련번호 3),4),10) : 인접필지 및 접면도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 주차장으로 이용 중임.</p> <p>-일련번호 5)~7),11)~13) : 인접필지 및 접면도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 기준시점 현재 주차장으로 이용 중임.</p>

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	-일련번호 8) 인접필지 및 접면도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 기준시점 현재 도로 등으로 이용 중임. -일련번호 9) : 인접필지 및 접면도로 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 기준시점 현재 주차장으로 이용 중임.
도 로 상 태	-일련번호 1),2) : 본건 서측 및 남측으로 노폭 약 20m, 8m 내외의 포장도로와 각각 접함. -일련번호 4),5) : 본건 남측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함. -일련번호 8) : 현황 도로임. -일련번호 3),6),7),9)10),12),13) : 현황 맹지임. -일련번호 11) : 본건 동측으로 노폭 약 2m 내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
임대사항	-
기 타 사 항	-

(건 물) 감 정 평 가 요 향 표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가) 철근콘크리트구조 평슬라브 지하2층, 지상7층 건물로서, 외벽 : 석재타일 붙임 마감 등, 창호 : 하이새시 창호 등임. ※ 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부는 확인하지 못하였는바, 바닥 및 내벽은 생략하였음.
부합물 및 증물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
이 용 상 태	기준시점 현재 본건은 근린생활시설 및 여관 등으로 이용 중임.
위생 및 냉난방설비	급.배수시설이 되어 있음.
기타설비	승강기 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	-
기타사항	-

광역 위치도

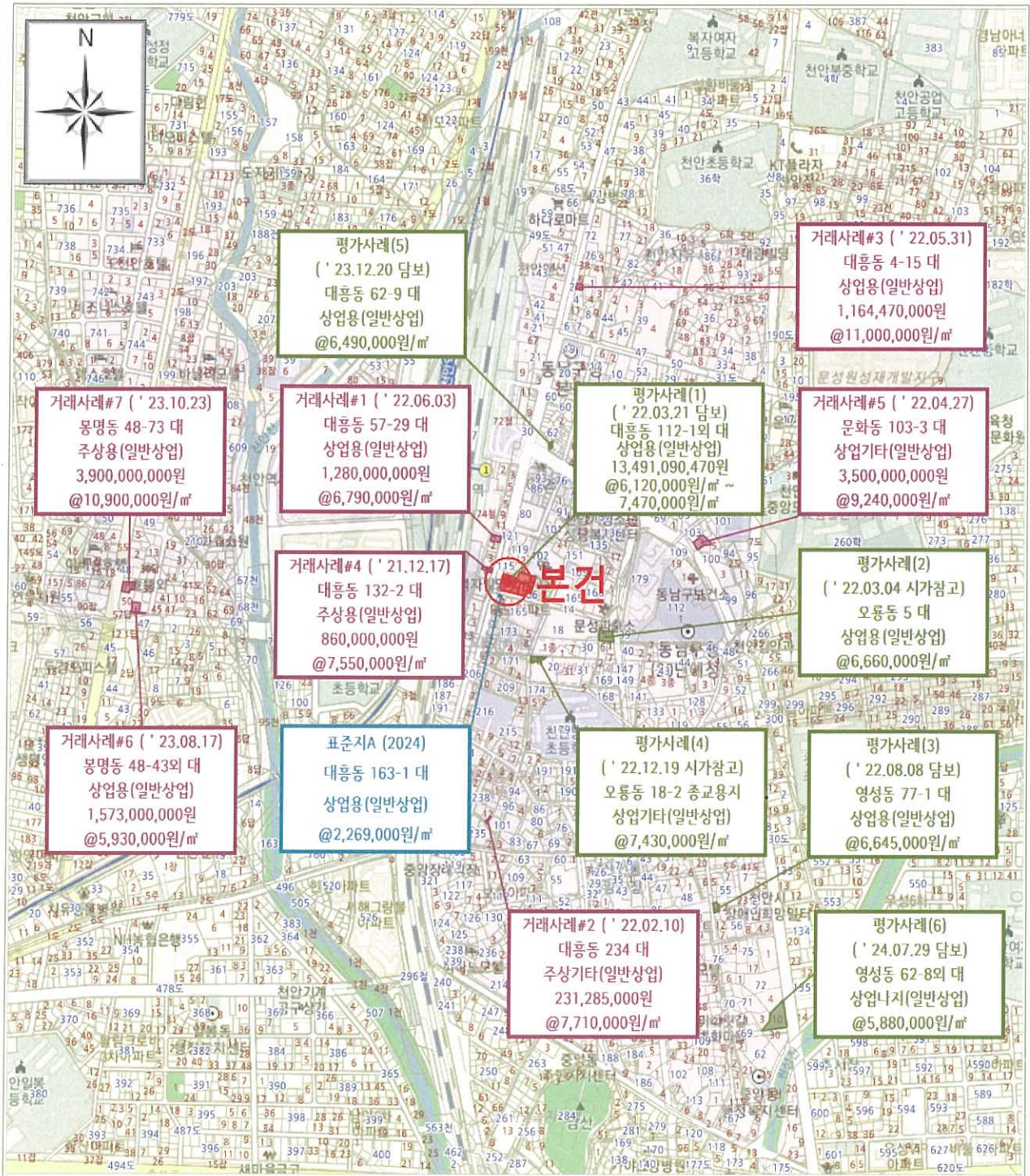
소재지	충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지
-----	-------------------------------



가 격 참 고 도

소재지

충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

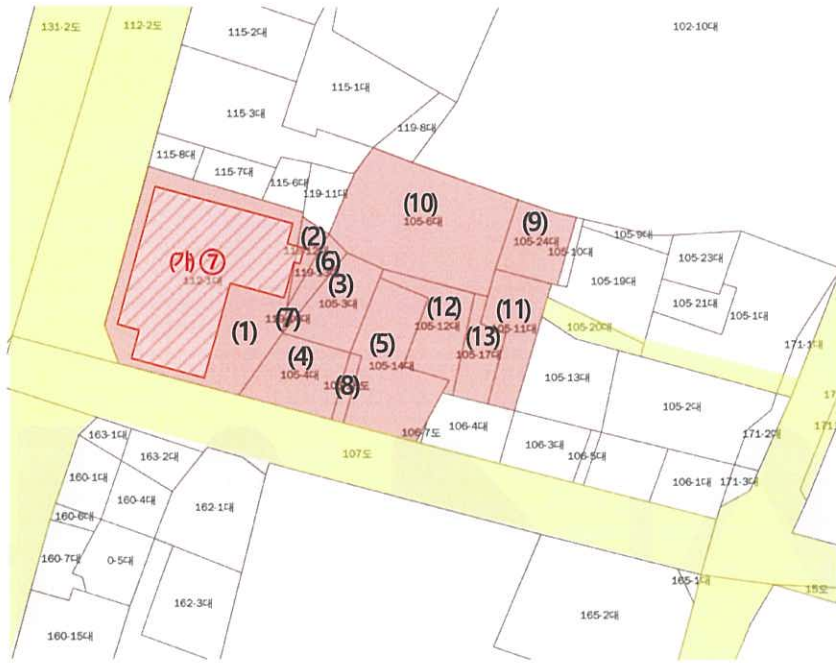
■ 평가사레

■ 거래사레

지 적 도



S : 1 / 1,000



[토지목록]

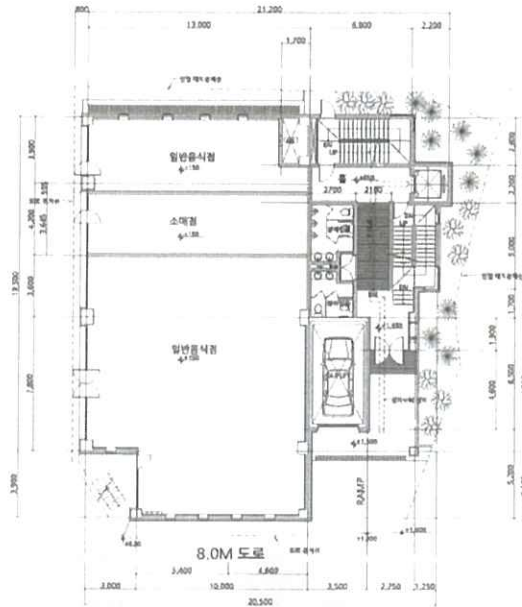
- (1) 112-1 (공부 대 565㎡)
 - (2) 119-12 (공부 대 26㎡)
 - (3) 105-3 (공부 대 83㎡)
 - (4) 105-4 (공부 대 112㎡)
 - (5) 105-14 (공부 대 176㎡)
 - (6) 119-13 (공부 대 30㎡)
 - (7) 119-14 (공부 대 3㎡)
 - (8) 105-18 (공부 도로 13㎡)
 - (9) 105-24 (공부 대 83㎡)
 - (10) 105-6 (공부 대 311㎡)
 - (11) 105-11 (공부 대 93㎡)
 - (12) 105-12 (공부 대 86㎡)
 - (13) 105-17 (공부 대 46㎡)
- 일단지

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 개황도



No scale



[일련번호(가) 1층 (공부 402.59㎡)]

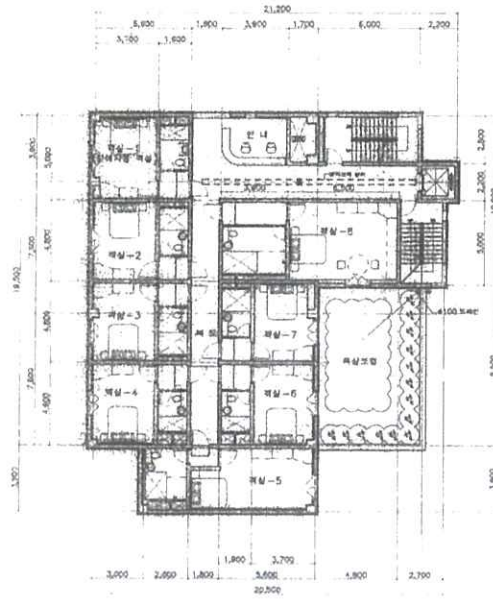


[일련번호(가) 2층 (공부 434.2㎡)]

건물 개황도



No scale



[일련번호(가) 3층 (공부 366.8㎡)]

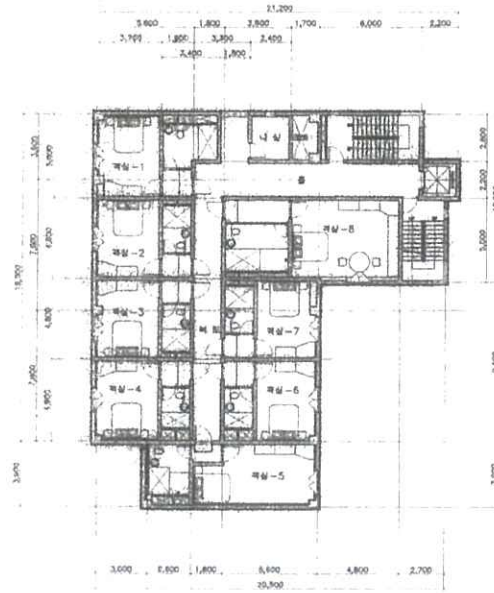


[일련번호(가) 4층~6층 (공부 336.8㎡)]

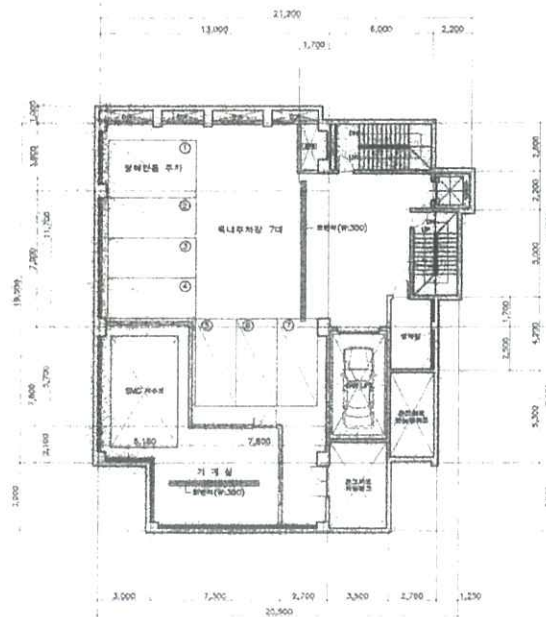
건물 개황도



No scale



[일련번호(가) 7층 (공부 366.8㎡)]



[일련번호(가) 지1층 (공부 406.96㎡)]

사 진 용 지

소재지	충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지
-----	-------------------------------



본건 전경(일련번호 1~2,가) - 남서측에서 촬영



주위 환경 - 남서측에서 촬영



주위 환경 - 남서측에서 촬영



주위 환경 - 남측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 대흥동 112-1 외 12필지



일련번호 3)~13)



일련번호 3)~13)