# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김후성 소유물건(2024타경122947)

의 뢰 인 : 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호 : CH2024-1203-001

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

창천감정평가사사무소

# (토지)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)
정 익 전

| 감정평가액 | 삼천일백사십육만칠천육백원정(₩31,467,600.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대전지방법원<br>사법보좌관 김정환 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 대전지방법원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김후성<br>(2024타경122947) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.12.16 | 2024.12.03 ~ 2024.12.16 | 2024.12.17 |

| 감정평가내용 | 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 | 4<br>743x--<br>17<br>이 | 토지 | 174.82<br>하 | -<br>여 | 31,467,600<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩31,467,600 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 충청남도<br>금산군<br>추부면<br>성당리 | 655-11 | 대 | 계획관리지역 | 4<br>743x--<br>17 | 174.82 | 180,000 | 31,467,600 | 김후성지분<br>권리행사<br>제한받는<br>경우<br>@135,000/㎡<br>₩23,600,700 |
| | **합 계** | | | | | | | **₩31,467,600.-** | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

CH2024-1203-001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 추부면 성당리 소재 '금동교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 16일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 03일 ~ 2024년 12월 16일 에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 방식

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

### 나. 토지

#### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

본건 토지는 수인의 공유지분 토지로서 본 평가대상 토지는 전체면적 중 일부지분에 대한 평가로서 평가대상지분의 위치가 확정되지 아니한 관계로 전체면적에 대한 지분비율에 의거하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 토지의 지적경계 및 도로상황 등은 지적도면 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

다. 본건 지상에 별첨 '사진 및 지적개황도'와 같이 타인소유(일반건축물대장 상 김정중 소유로서 미등기 건물)의 주거용건물이 소재하나, 본 제시외 건물은 일반건축물대장 상 타인소유이고 소유관계가 불명확한 관계로 본 평가에서는 평가외하였으며, 당해 제시외건물의 소재로 인하여 토지의 권리행사의 제한(구분지상권성립여지) 받는 정도를 고려하여 토지평가명세표에 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 남측의 일부에 인접지번 656-1 지상의 건물이 일부(주택 처마등)가 경계를 침범했을 수도 있으나, 정확한 경계는 측량에 의거하여 확인할 수 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

CH2024-1203-001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상<br>지세 | 공시지가<br>(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 추부면<br>성당리<br>655-15 | 372.0 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로(가) | 부정형<br>평지 | 55,600 |

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

| 비교표준지 | 시·군·구 및 용도지역<br>(산정기간) | 변동률<br>(시점수정치) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| A | 충청남도 금산군 계획관리지역<br>(2024.01.01 ~ 2024.12.16) | 0.494%<br>(1.00494) | 충청남도 금산군 (24.01.01~24.12.16 )<br>(계획관리)<br><br>2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.411<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056<br><br>( 1 + 0.00411 ) * ( 1 + 0.00056 * 46/31 ) ≒ 1.00494 |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

| 구분 | 조건 | | 항목 |
|---|---|---|---|
| 상업지대<br>주택지대<br>공업지대 | 가로조건 | | 가로의 폭,구조,계통 및 연속성 등 |
| | 접근조건 | 상업지대 | 상업지역 중심과의 접근성<br>인근교통시설과의 거리 및 접근성 등 |
| | | 주택지대 | 인근 대중교통시설과의 접근성,인근상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설 과의 접근성 등 |
| | | 공업지대 | 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등 |
| | 환경조건 | 상업지대 | 고객의 유동성과의 적합성<br>인근토지의 이용상황과의 적합성등 |
| | | 주택지대 | 일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등<br>인근환경, 공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등 |
| | | 공업지대 | 공급 및 처리시설의 상태,자연환경 등 |
| | 획지조건 | | 면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등 |
| | 행정조건 | | 용도지역,지구,구역 및 기타 행정상의 규제정도 등 |
| | 기타조건 | | 장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등 |

| 기호 | 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연)조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 비고 | 본건은 비교표준지대비 가로의 폭등 가로조건에서 다소 열세함. | | | | | | | |

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### 3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 기호 | 구분 | 기준시점 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지특성 | 토지단가(원/㎡) | 개별지가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 담보 | 2024.05.27 | 성당리 21*-*** | 1,001.0 | 대 | 단독 | 계획관리 | 세로(가) 사다리 | 171,000 | 104,000 |
| **②** | **담보** | **2024.05.03** | **성당리 33*-*** | **619.0** | **전대** | **단독** | **계획관리** | **소로한면 부정형** | **184,000** | **54,100** |
| ③ | 경매 | 2021.05.27 | 성당리 47* | 660.0 | 대 | 단독 | 계획관리 | 세로(가) 부정형 | 226,000 | 59,400 |

■ 거래사례

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지특성 | 토지단가(원/㎡) | 개별지가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **①** | **2024.07.02** | **성당리 64*-*** | **248.0** | **대** | **주거나지** | **계획관리** | **세로(가) 부정형** | **161,290** | **58,200** |
| ② | 2023.08.29 | 성당리 43*-* | 231.0 | 대 | 전 | 계획관리 | 세로(가) 부정형 | 164,502 | 59,500 |

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

| 구 분 | 지가수준 | 비 고 |
|---|---|---|
| 계획관리지역내 '대' | 150,000 ~ 210,000원/㎡ 내외 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

| 지역 및 기간 | 충청남도 금산군 2023년 12월 ~ 2024년 12월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 단독주택 | 2,068,344,730 | 1,203,104,100 | 58.17 | 49 | 11 | 22.45 |
| 대지 | 322,211,680 | 212,720,000 | 66.02 | 16 | 7 | 43.75 |

**5). 그 밖의 요인 보정치의 결정**

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

| 구분 | 기호 | 단가 (원/㎡) | 사정 보정*2) | 시점 수정*3) | 지역 요인*4) | 개별 요인*5) | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가 | 평가 사례② | 184,000 | 1.00 | 1.00398 | 1.00 | 1.000 | 184,732 | 3.306 |
| 비교표준지 공시지가 | A | 55,600 | - | 1.00494 | - | - | 55,875 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *1)선정사유 | 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>을 선정함. | | | | | | |
| *2)사정보정 | 해당 없음. | | | | | | |
| *3)시점수정 | 충청남도 금산군 계획관리지역 (2024.05.03~ 2024.12.16) | | | | | | 1.00398 |
| *4)지역요인 | 비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. | | | | | | 1.00 |
| *5)개별요인 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
| | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 비고 | 비교표준지는 평가사례대비 제반개별요인이 대체로 유사함. | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|---|---|
| A | 3.30 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

| 기 호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 55,600 | 1.00494 | 1.00 | 0.980 | 3.30 | 180,698 | 180,000 | - |

### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 180,000 | 174.82 | 31,467,600 | 김후성지분<br>743 * 4/17 |
| **합 계** | - | **174.82** | **31,467,600** | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 거래시점 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지특성 | 토지단가(원/㎡) | 개별지가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 2024.07.02 | 성당리 64*-* | 248.0 | 대 | 주거나지 | 계획관리 | 세로(가)부정형 | 161,290 | 58,200 |

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

| 거래사례 | 시·군·구 및 용도지역<br>(산정기간) | 변동률<br>(시점수정치) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| ① | 충청남도 금산군<br>계획관리지역<br>(2024.07.02~ 2024.12.16) | 0.298%<br>(1.00298) | 충청남도 금산군 (24.07.02~24.12.16 )<br>(계획관리)<br><br>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.056<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056<br><br>( 1 + 0.00056 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00051 ) * ( 1 + 0.00056 ) * ( 1 + 0.00056 * 46/31 )<br>≒ 1.00298 |

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 개별요인 비교

| 구분 | 조건 | | 항목 |
|---|---|---|---|
| 상업지대<br>주택지대<br>공업지대 | 가로조건 | | 가로의 폭,구조,계통 및 연속성 등 |
| | 접근조건 | 상업지대 | 상업지역 중심과의 접근성<br>인근교통시설과의 거리 및 접근성 등 |
| | | 주택지대 | 인근 대중교통시설과의 접근성,인근상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설 과의 접근성 등 |
| | | 공업지대 | 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등 |
| | 환경조건 | 상업지대 | 고객의 유동성과의 적합성<br>인근토지의 이용상황과의 적합성등 |
| | | 주택지대 | 일조,통풍,조망,경관,지반,지질 등<br>인근환경, 공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등 |
| | | 공업지대 | 공급 및 처리시설의 상태,자연환경 등 |
| | 획지조건 | | 면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등 |
| | 행정조건 | | 용도지역,지구,구역 및 기타 행정상의 규제정도 등 |
| | 기타조건 | | 장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등 |

| 기호 | 거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연)조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ① | 1.04 | 1.00 | 1.00 | 1.08 | 1.00 | 1.00 | 1.1232 |
| 비고 | 본건은 사례대비 가로의 폭등 가로조건 및 형상 및 면적등 획지조건에서 우세함. | | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 161,290 | 1.00 | 1.00298 | 1.00 | 1.123 | 181,668 | 181,000 | - |

### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 181,000 | 174.82 | 31,642,420 | 김후성지분<br>743 * 4/17 |
| **합 계** | **-** | **174.82** | **31,642,420** | **-** |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 토지 시산가액

| 구 분 | 시산가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 31,467,600 | - |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 31,642,420 | - |

### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

| 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 공부면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 시산가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 180,000 | 743*4/17 | 174.82 | 31,467,600 | 김후성지분<br>743 * 4/17 |
| 합 계 | - | | 174.82 | 31,467,600 | - |

# III. 감정평가액의결정에 관한 의견

## 1. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 기 호 | 적용단가(원/㎡) | 사정면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 토지 | 1 | 180,000 | 174.82 | 31,467,600 | 김후성지분<br>743 * 4/17 |
| 토지소계 | | | 174.82 | 31,467,600 | |

## 2. 결정의견

본건은 계획관리지역에 소재하는 부동산(토지)으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# 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

본건은 충청남도 금산군 추부면 성당리 소재 '금동교'동측인근에 위치하며, 주위는 농가주택,단독주택,농경지,임야등이 혼재하는 농촌지대로서 제반 입지여건은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 버스승강장 및 대전통영고속도로 추부인터체인지가 차량으로 약 10여분 소요되는 등 제반 교통여건은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평지로서 주거용건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 세로가의 포장도로와 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형) 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>, 하수처리구역(하수처리구역)<하수도법>

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 미등기 상태의 제시외 건물 4동(㉠~㉣)이 소재하나 일반건축물대장 상 타인소유로 등재되어 있는 바,본 평가에서는 평가외 하였으며, 본건 토지 남측의 일부가 인접지번 성당리 656-1 지상의 건물의 일부가 소재하는 것으로 볼 수도 있으나, 정확한

# 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)

경계는 측량을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

**(7) 공부와의 차이**

없 음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광 역 위 치 도

N

S

| 소 재 지 | 충청남도 금산군 추부면 성당리 655-11 |
|---|---|

# 상 세 위 치 도

N

S

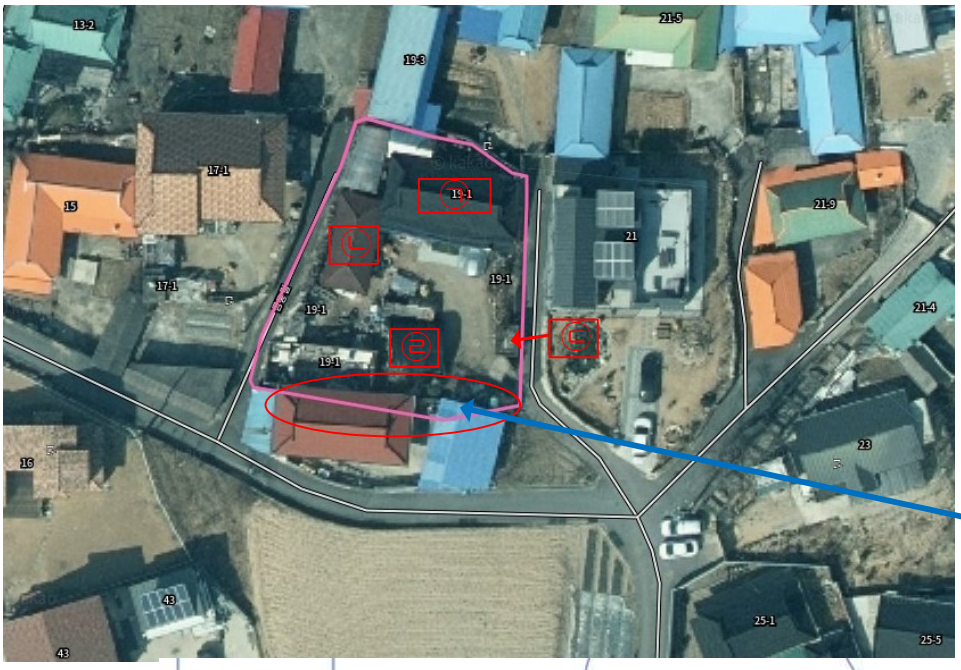
| 소 재 지 | 충청남도 금산군 추부면 성당리 655-11 |
|---|---|

# 지 적 개 황 도

N
S

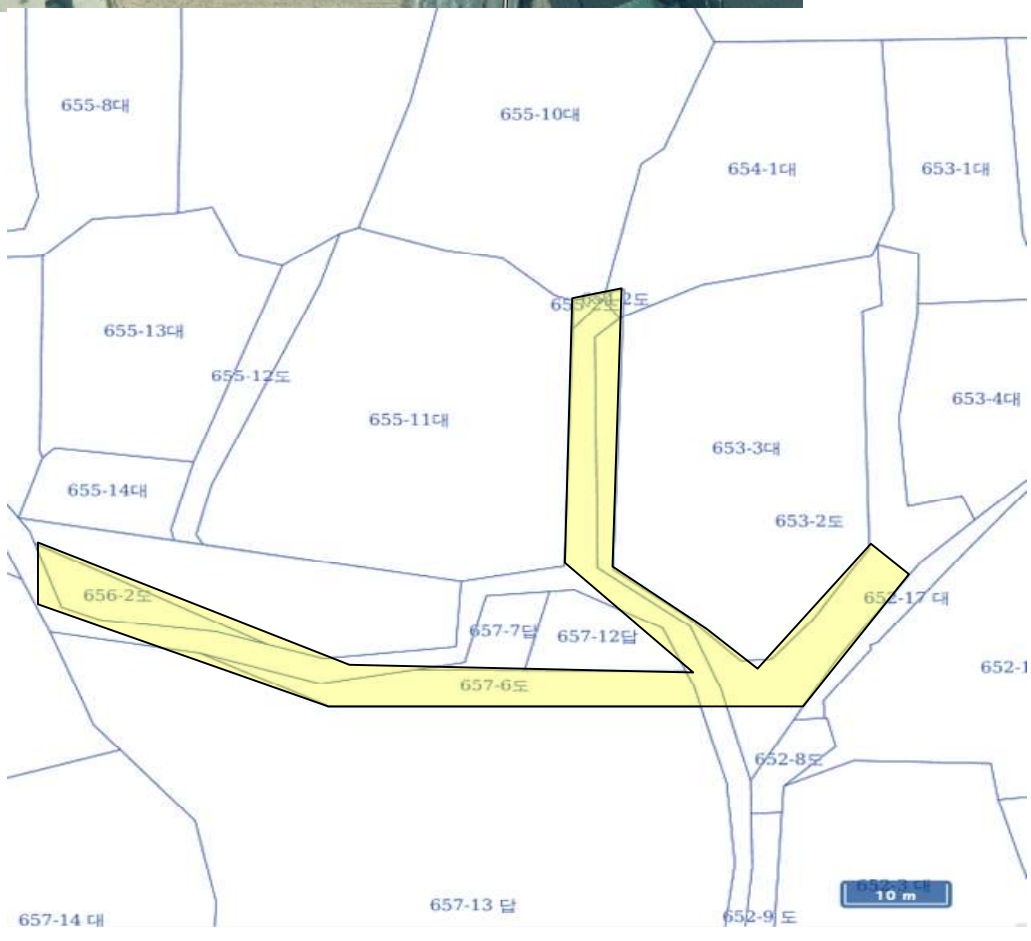
대상물건 : 충청남도 금산군 추부면 성당리 655-11

S= NO SCALE




제시외 건물(타인소유평가외)
㉠목조 함석지붕 주택
㉡목조 함석지붕 주택
㉢조적조 슬래브지붕 화장실
㉣비닐하우스 차고

인접지번인 656-1
지상건물로 경계측량요



# 사 진 용 지

주위환경

본건

본건

제시외 ㉠

# 사 진 용 지

제시외 ㉡

제시외 ㉢,㉣