

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	황경복 소유물건 (2025타경15673)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅종
평가서 번호	대화 07-2504-2-0029

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 충남지사

충청남도 천안시 동남구 청수4로 18 청수로자벨 705호
대표전화 : (041)417-3535 FAX : (041)554-0224

(토지)감정평가표

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

감정평가사 조민기 (인)

(주)대화감정평가법인

충남지사 이사장 안재광 (인)

감정평가액	삼천육백일십일만삼천원정 (₩36,113,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매2계)		
소유자 (대상업체명)	황경복 (2025타경15673)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 06. 04	2025. 05. 30 ~ 2025. 06. 04	2025.06.04	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	736	토지	736	-	21,813,000
	(제시외 건물)	(133)	제시외 건물	(133)	-	14,300,000
	합 계				₩36,113,000.-	
	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 김영민 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

충청남도 홍성군 결성면

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	금곡리 712-1	212	전	생산관리	전기타	맹지	사다리 평지	15,000
2	금곡리 719-9	385	전	생산관리	전기타	세로(가)	사다리 평지	15,000
3	금곡리 712-2	139	대	생산관리	주거나지	맹지	사다리 평지	18,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

충청남도 홍성군 결성면 금곡리 소재 "원성곡마을회관" 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원 경매 목적의 감정평가임.

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 2025년 6월 4일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 5월 30일 ~ 2025년 6월 4일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 대상토지는 인접토지와 경계가 불분명한 상태로 대상토지의 정확한 경계를 알기 위해서는 추후 측량을 요하니 경매 진행 시 유의하시기 바람.

나. 대상토지 기호(1, 2)는 두 개의 용도지역(생산관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나, 농림지역의 면적이 매우 미미하여 주된 용도지역인 생산관리지역을 기준으로 감정평가 하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 대상토지 기호(1, 2) 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도", "현황사진"과 같이 소유자 미상의 제시외 건물㉠, ㉡이 소재하는바 현장 조사 시 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으니 경매 진행 시 제시외 건물의 포함 여부에 대하여 유의하시기 바람. 아울러 제시외 건물로 인하여 대상토지의 사용·수익 상에 제한받을 경우의 가격을 '토지감정평가명세표' 비교란에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「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.

■ 「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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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

② 감정평가법인 등은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「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.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 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 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

충청남도 홍성군 결성면

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	금곡리 784	1,855	전	전	생산관리	세로(가)	사다리 평지	17,000	-
B	금곡리 150	670 (일단지)	대	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리 평지	23,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

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

충청남도 홍성군 (생산관리지역)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.04	0.268 (1.00268)	충청남도 홍성군 (25.01.01~25.06.04) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.198 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.060 $(1 + 0.00198) * (1 + 0.00060 * 35/30)$ ≈ 1.00268

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

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

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(주택지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교항목(농경지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	-	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760
2	A	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
3	B	0.90	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(면적 등)에서 열세함.
2	대상은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(면적 등)에서 열세함.
3	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 상태 등)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(조성상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「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 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

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

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

충청남도 홍성군 결성면, 서부면, 은하면

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	교항리 ○○○	588	전	2023.06.12	27,000	17,200	공매	전	생산관리
선례 2	교항리 ○○○	2,436	답	2025.04.16	33,000	17,400	공매	답	생산관리
선례 3	판교리 ○○○	1,365	전	2024.09.19	27,000	14,300	경매	전	생산관리
사례 1	금곡리 ○○○	1,298	답	2022.08.18	30,085	17,900	실거래	답	생산관리
사례 2	학산리 ○○○	421	전	2022.10.10	28,504	16,600	실거래	전	생산관리
사례 3	학산리 ○○○	555	대	2022.02.18	44,685	23,900	실거래	단독주택	생산관리
사례 4	학산리 ○○○	574	대	2022.10.10	43,554	21,900	실거래	주거나지	생산관리

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	39,050,000 / 1,298 ≒ @30,085								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	12,000,000 / 421 ≒ @28,504								
사례 3	50,000,000	2001.01.02	경량철골구조 /단독주택	84	750,000	35	21	14	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{50,000,000 - (750,000 x (14 / 35)) x 84} / 555 ≒ @44,685								
사례 4	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	25,000,000 / 574 ≒ @43,554								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	24,000~30,000	대상토지 인근지역 내 유사토지
	주거나지	38,000~42,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-06-01 ~ 2025-05-31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 전	충청남도 홍성군	42.96	46.64	23
토지 / 대지		46.79	53.32	13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <사례 1, 3>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
사례 1	금곡리 ○○○	1,298	답	2022.08.18	30,085	17,900	실거래	답	생산관리	세로(가) 사다리 평지
사례 3	학산리 ○○○	555	대	2022.02.18	44,685	23,900	실거래	단독 주택	생산관리	세로(가) 사다리 평지

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

충청남도 홍성군 (생산관리지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.08.18 ~ 2025.06.04	2.002 (1.02002)	충청남도 홍성군 (22.08.18~25.06.04) (생산관리) $(1 + 0.00170 * 14/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00042)$ $* (1 + 0.00041) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00667)$ $* (1 + 0.00763) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00060 * 35/30)$ ≈ 1.02002

충청남도 홍성군 (생산관리지역) 거래사례(3)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.02.18 ~ 2025.06.04	2.911 (1.02911)	충청남도 홍성군 (22.02.18~25.06.04) (생산관리) $(1 + 0.00144 * 11/28) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00116)$ $* (1 + 0.00111) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00192)$ $* (1 + 0.00170) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00042)$ $* (1 + 0.00041) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00667)$ $* (1 + 0.00763) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00060 * 35/30)$ ≈ 1.02911

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 사정보정

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 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

- 개별요인 비교

표준지	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
A	1	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
B	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.
B	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/m ²) 공시지가 (원/m ²)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
거래사례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	30,085	1.000	1.02002	1.000	1.050	32,222	1.890
기준시점 비교표준지(A) 단가	17,000	-	1.00268	-	-	17,046	
거래사례(3) 기준 비교표준지(B) 단가	44,685	1.000	1.02911	1.000	1.000	45,986	1.960
기준시점 비교표준지(B) 단가	23,400	-	1.00268	-	-	23,463	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	표준지A	1.89
	표준지B	1.96

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	17,000	1.00268	1.000	0.760	1.89	24,484	24,000
2	17,000	1.00268	1.000	0.903	1.89	29,091	29,000
3	23,400	1.00268	1.000	0.873	1.96	40,147	40,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	212	24,000	5,088,000
2	385	29,000	11,165,000
3	139	40,000	5,560,000
합 계	736	-	21,813,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“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
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2, 4>을(를) 선정하였음.

충청남도 홍성군 은하면

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 2	학산리 ○○○	421	전	2022.10.10	28,504	16,600	전	생산관리	세로(가) 부정형 평지
사례 4	학산리 ○○○	574	대	2022.10.10	43,554	21,900	주거나지	생산관리	세로(가) 부정형 평지

1.2.3. 사정보정

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 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 충청남도 홍성군 생산관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 자가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

충청남도 홍성군 (생산관리지역) 거래사례(2)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.10.10 ~ 2025.06.04	1.765 (1.01765)	충청남도 홍성군 (22.10.10~25.06.04) (생산관리) $(1 + 0.00042 * 22/31) * (1 + 0.00041) * (1 - 0.00014)$ $* (1 + 0.00667) * (1 + 0.00763) * (1 + 0.00198)$ $* (1 + 0.00060 * 35/30)$ ≈ 1.01765

충청남도 홍성군 (생산관리지역) 거래사례(4)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.10.10 ~ 2025.06.04	1.765 (1.01765)	충청남도 홍성군 (22.10.10~25.06.04) (생산관리) $(1 + 0.00042 * 22/31) * (1 + 0.00041) * (1 - 0.00014)$ $* (1 + 0.00667) * (1 + 0.00763) * (1 + 0.00198)$ $* (1 + 0.00060 * 35/30)$ ≈ 1.01765

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	2	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
2	2	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	4	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
2	전반적으로 대등함.
3	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 상태 등)에서 열세함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	28,504	1.000	1.01765	1.000	0.850	24,656	25,000
2	28,504	1.000	1.01765	1.000	1.000	29,007	29,000
3	43,554	1.000	1.01765	1.000	0.900	39,890	40,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	212	25,000	5,300,000
2	385	29,000	11,165,000
3	139	40,000	5,560,000
합 계	736	-	22,025,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	5,088,000	5,300,000
2	11,165,000	11,165,000
3	5,560,000	5,560,000
합 계	21,813,000	22,025,000

1.3.2. 시산가액 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.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	212	24,000	5,088,000
2	385	29,000	11,165,000
3	139	40,000	5,560,000
합 계	736	-	21,813,000

토지 감정평가명세표

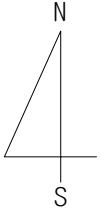
페이지 : 1

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	
1	충청남도 홍성군 결성면 금곡리	712-1	전	생산관리지역	212	212	24,000	5,088,000	제시외 건물로 인해 제한받는 가격 12,000/m ² 2,544,000
2	"	719-9	전	생산관리지역	385	385	29,000	11,165,000	제시외 건물로 인해 제한받는 가격 24,000/m ² 9,240,000
3	"	712-2	대	생산관리지역	139	139	40,000	5,560,000	
	소 계							₩21,813,000	
㉠	(제시외건물) 충청남도 홍성군 결성면 금곡리	712-1, 719-9 위 지상	(창고)	(경량철골구조 판넬지붕 단층)	(115)	115	-	13,800,000	
㉡	"	712-1 위 지상	(비닐 하우스)	(파이프구조 천막지붕 단층)	(18)	18	-	500,000	
	소 계							₩14,300,000	
	합 계							₩36,113,000.-	
				이	하	여	백		

(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황	충청남도 홍성군 결성면 금곡리 소재 "원성곡마을회관" 남서측 근거리에 위치하고 있으며, 주위는 농경지, 농가주택 및 야산 등이 혼재하는 농촌지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건 및 인근까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	기호(1, 2) 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 전기타 상태임. 기호(3) 인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거나지 상태임.
인접 도로상태	기호(1, 3) 지적도상 맹지임. 기호(2) 남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	기호(1, 2) 농림지역(2018-02-28), 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 조례로정한지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 기호(3) 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 조례로정한지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.
제시목록외의 물건	후첨 "지적 및 건물개황도", "현황사진" 참고 바람.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

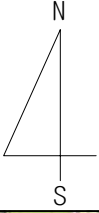
광역 위치도



충청남도 홍성군 결성면 금곡리 일대



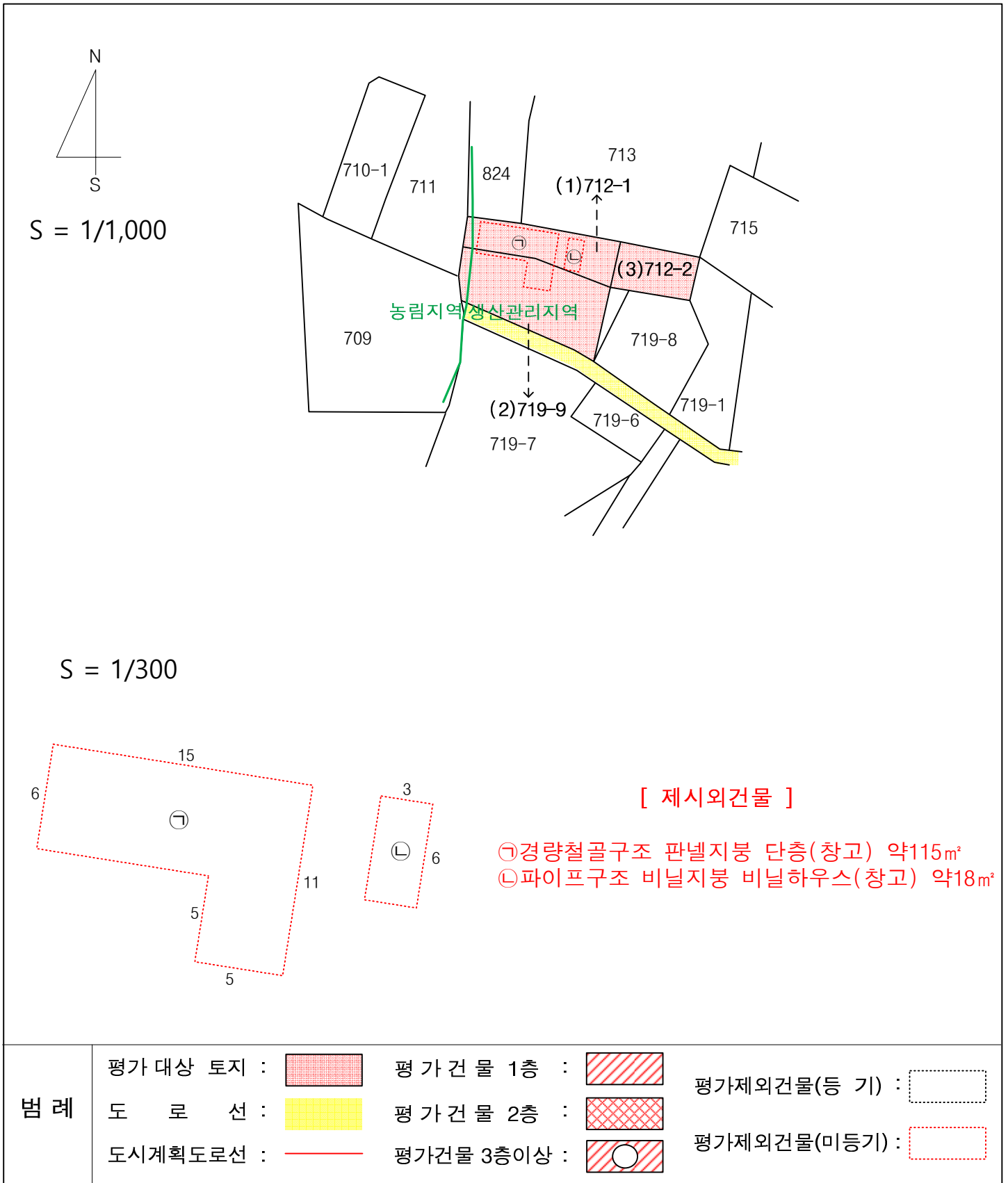
위 치 도



충청남도 홍성군 결성면 금곡리 712-1번지 외



지적 및 건물개황도



현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 본건 기호(1, 2) 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(3) 전경 】



【 제시외 건물㉟ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물ㄹ, ㄱ 】



【 주위전경 】