

감정평가서

건명	김학동 소유물건(2024타경20082)
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인
감정서번호	통일충남H240906-3002호

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.

(주)통일감정평가법인 충남지사

(토지)감정평가표

<p>본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">감정평가사 (인) 박무순</p> <p style="text-align: center;">(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)</p>						
감정평가액	삼천이백일만원정 (₩32,010,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김학동 (2024타경20082)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.12	2024.09.12	2024.09.20	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	330	토지	330	-	32,010,000
		이	하	여	백	
	합계					₩32,010,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사 (인) 정주영</p>					

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 홍성군 광천읍 광천리	162-11	임야	제2종 일반주거지역	330	330	97,000	32,010,000	
	합 계			이	하	여	백	₩32,010,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 "광천중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

가. 본건은 감정평가에 관한규칙 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말합니다.

4. 평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의해 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 09월 12일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였습니다.

나. 본건 토지는 내부 통행로 부재 및 관목, 자연림 등으로 내부 전체 확인은 못하였으니 귀 경매 진행시 참고하여 주시기 바랍니다.

다. 본건의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상지세	2024년 개별지가(원/㎡)
1	홍성군 광천읍 광천리	162-11	임야	330.0	2종 일주	자연림	사다리 완경사	48,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격의 산정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 평가방법

본건 평가대상토지는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 본건 토지의 이용계획, 지가변동률, 생산자물가지수, 기타 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성요인과 인근지역의 지가수준, 평가전례 등을 종합적으로 비교검토하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

본건 토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 지리적으로 가능한 근접한 표준지를 선정하되, 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2024.01.01 기준의 공시지가 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	홍성군 광천읍 광천리	산3-14	임야	1,875.0	2종 일주	주거 나지	맹지	부정형 완경사	46,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지를 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청남도 홍성군	주거 지역	2024.01.01 ~ 2024.09.12	0.630 (1.00630)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.468 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.116 $(1 + 0.00468) * (1 + 0.00116 * 43/31)$ ≒ 1.00630

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 07월분 지가변동률을 연장적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	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 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견							
기호(1) : 비교표준지(A) 대비 형상 등 획지조건에서 우세합니다.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(98두6067(1998.07.10), 2003다3807(2004.05.14)) 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례 및 거래사례 등을 참작함으로써, 공시지가와 인근지가수준과의 차이를 보정하고 인근지역 내 평가선례 및 거래사례와의 형평성, 가격의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 인근 평가선례

[출처:감정평가정보센터]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
#1	홍성군 광천읍 광천리	산9-*	임야	2종 일주	2019.05.15	93,000	담보
#2	홍성군 광천읍 광천리	156-**	임야	자연 녹지	2021.04.13	71,000	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	단가 (원/㎡)	비고
#a	홍성군 광천읍 광천리	154-**	임야	2종 일주	2021.11.26	90,290	-
#b	홍성군 광천읍 광천리	151-*	임야	2종 일주	2023.04.03	75,610	-
#c	홍성군 광천읍 광천리	8-*	전	2종 일주	2022.01.05	105,260	-

4) 그 밖의 요인 분석

가) 비교사례의 선택

상기의 평가선례 및 거래사례는 본건 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 것으로서 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경 등이 동일, 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 바, 상기 거래사례 < 기호 #a > 를 기준으로 보정치를 산정합니다.

나) 비교사례의 시점수정

<홍성군 지가변동률>

기호	시점수정기간	시점수정치	비고
#a	2021.11.26 ~ 2024.09.12	1.03525	홍성군 주거지역

다) 지역요인 비교

비교사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등을 비교 검토하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
비교표준지(A) /비교사례(#a)	0.90	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.990
결정의견							
비교표준지(A) : 비교사례(#a) 대비 가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세, 형상 및 고저 등 획지조건에서 우세합니다.							

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
비교사례기준 표준지가격	90,290	1.03525	1.00	0.990	92,538	1.965
기준시점 표준지가격(A)	46,800	1.00630	-	-	47,095	

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 유사토지의 평가선례, 공시지가와 지가수준과의 차이, 상기 산정된 그 밖의 요인 보정치 등을 고려하여 가격의 적정성과 형평성 및 기타 지가에 미치는 영향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

적용 표준지		용도지역	지목	그 밖의 요인 보정치
기호	소재지			
A	홍성군 광천읍 광천리 산3-14	2종 일주	임야	1.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

대상 토지	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	46,800	1.00630	1.00	1.050	1.96	96,921	97,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	330.00	97,000	32,010,000	-
합계			<u>32,010,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	단가(원/㎡)	비고
#a	홍성군 광천읍 광천리	154-**	임야	14,338.0	2종 일주	2021.11.26	90,290	-
#b	홍성군 광천읍 광천리	151-*	임야	734.0	2종 일주	2023.04.03	75,610	-
#c	홍성군 광천읍 광천리	8-*	전	95.0	2종 일주	2022.01.05	105,260	-

(2) 인근 거래사례의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례 < 기호 #b > 를 선정합니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

<홍성군 지가변동률>

기호	시점수정기간	시점수정치	비고
#b	2023.04.03 ~ 2024.09.12	1.00896	홍성군 주거지역

라. 지역요인 비교

거래사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) /거래사례(#b)	1.00	1.08	1.00	1.20	1.00	1.00	1.296

결정의견

기호(1) : 거래사례(#b) 대비 인근 상가와 거리 및 편의성 등 접근조건에서 우세, 형상 및 고저 등 획지조건에서 우세합니다.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	#b	75,610	1.00	1.00896	1.00	1.296	98,869	99,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 토지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	330.0	99,000	32,670,000	-
합계			32,670,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상 토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	32,010,000	32,670,000	-

2. 시산가격조정 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정합니다.

대상 토지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	330.00	97,000	32,010,000	-
합 계			<u>32,010,000</u>	

3. 감정평가액 결정의견

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 광천리 소재 "광천중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가로서, 토지는 당해 토지의 위치·형상·지세·면적 및 주위환경 등에 따른 당해 토지의 효용성, 인근 평가전례 및 거래가격수준 등을 고려하여 감정평가하였는 바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가금액이 적절한 것으로 판단됩니다.

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 홍성군 광천읍 광천리 소재 "광천중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지로서, 현황 "자연림" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

지적 공부상 맹지이나, 인접 토지를 이용 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2019-08-27), 제2종일반주거지역
 가축사육제한구역(전부제한구역(교육환경보호구역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-17)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.
 신양, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

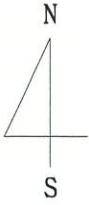
1) 임대관계

- 미상임.

2) 기타 사항

- 본건의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

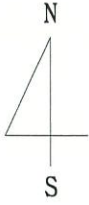
광역위치도



소재지	충청남도 홍성군 광천읍 광천리 162-11
-----	-------------------------

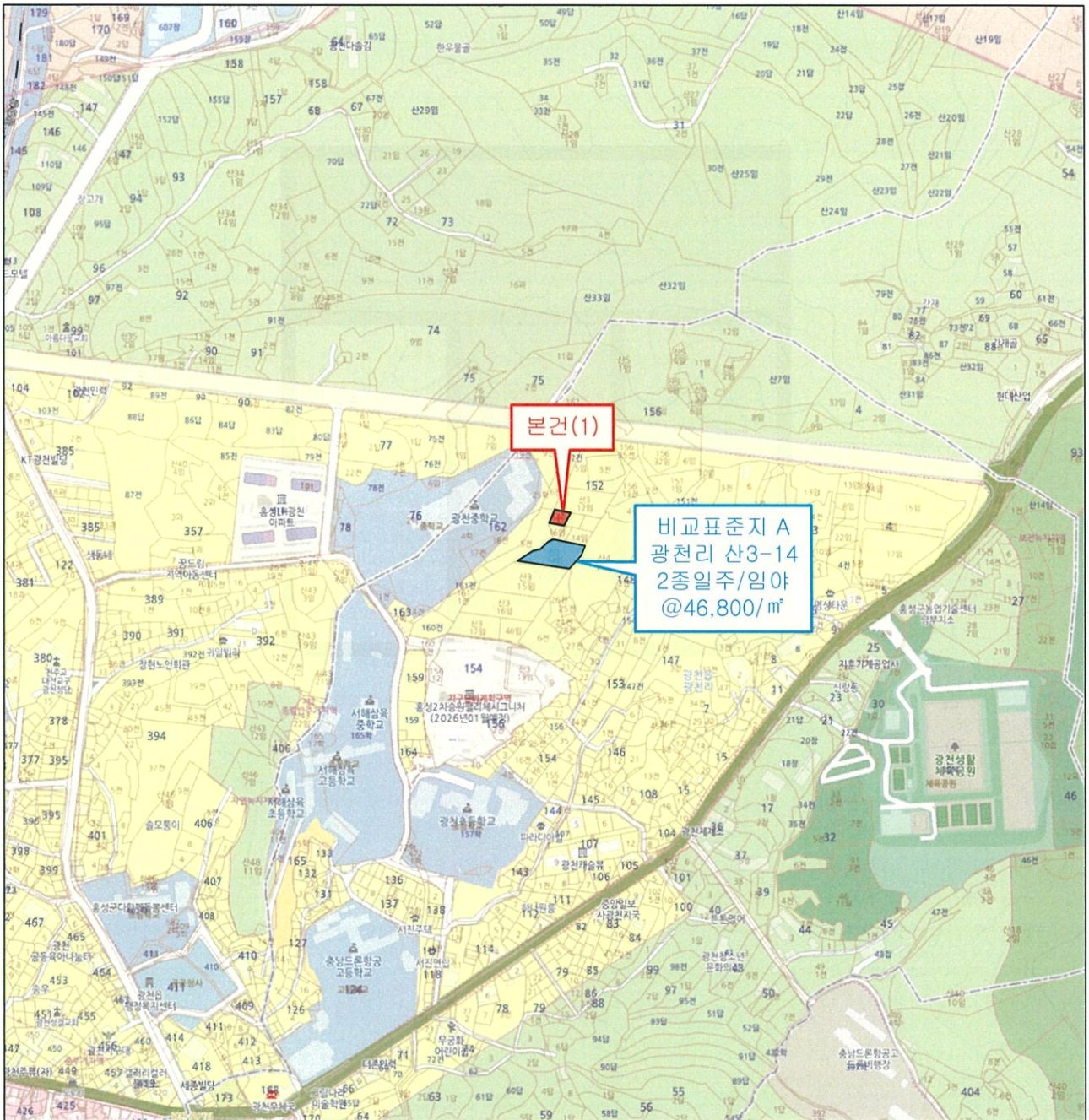


상 세 위 치 도

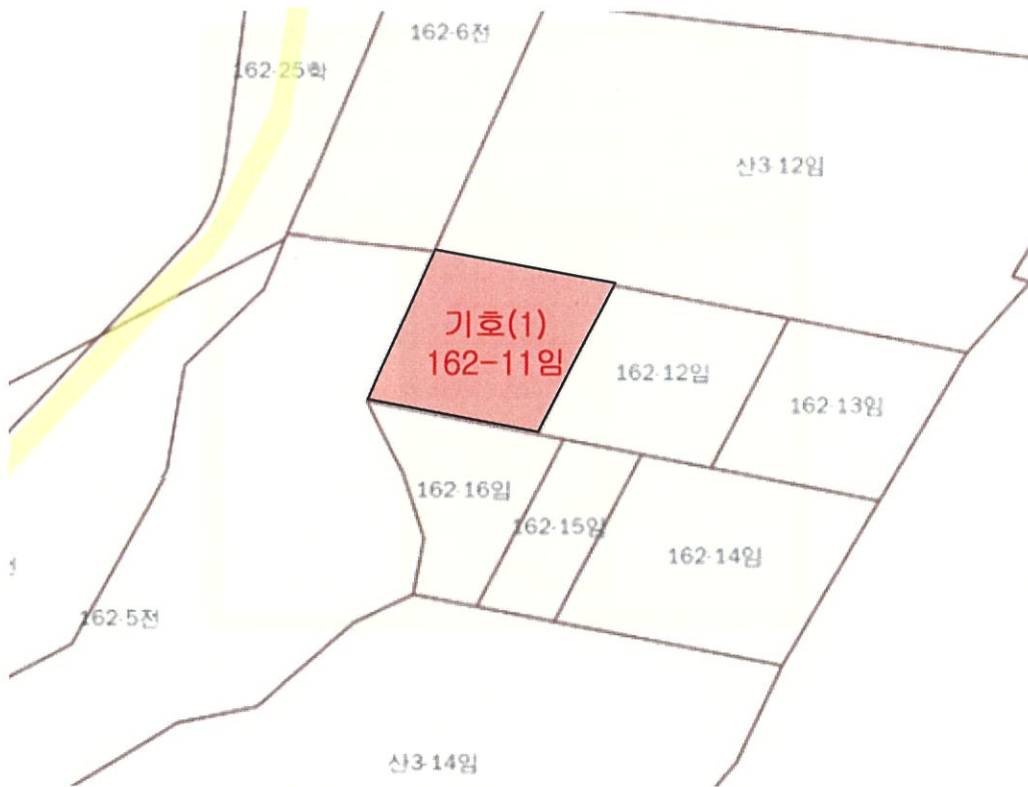
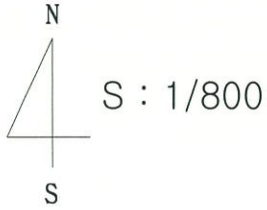


소재지

충청남도 홍성군 광천읍 광천리 162-11



지 적 개 황 도



범 례

 평가대상토지


 도로선

 소로2류

 용도지역구분선

 평가건물 1층

 평가건물 2층

 평가건물 3층이상

 평가제외건물

 제시외건물

사 진 용 지



본건 서측 전경 촬영



본건 북서측 전경 촬영



본건 서측에서 촬영



본건 내부 일부 촬영