감 정 평 가 서

건 명	장충현 소유물건(2025타경20300)
의 뢰 인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2504-01-05

중제감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 장 근

감정평가액	일억이천일십육만육천원정(₩120,166,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 논산지원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	장충현 (2025타경20300)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.11	2025.04.08 ~ 2025.04.11	2025. 04. 13

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	1111	토지	1111	106,000	117,766,000
	비닐하우스	87	비닐하우스	87	일괄	1,300,000
	수목	약30주	수목	약30주	일괄	1,100,000
	합 계					₩120,166,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 부여군 홍산면 북촌리 소재 "홍산면북촌1리회관" 북서측에 접하여 위치한 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 본건 평가대상 토지의 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (24년. 원/㎡)
1	북촌리 365- 1	전	1,012	전 (일부 출입로)	2종일주	세로(가)	부정형 평지	41,400
2	북촌리 365- 5	전	99	전	2종일주	맹지	세장형 평지	36,400

3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.04.11일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반사항 등에 대하여는 2025.04.08.~2025.04.11.에 조사하였습니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 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,

「부동산가격공시에 관한 법률」제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 감정 평가의 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 공시지가기준법(토지가액 평가방법),

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 토지에 대한 감정평가방법 규정

가.「부동산가격공시에 관한 법률」제9조는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다고 규정하고 있고

나.「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나. 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다.「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라.「또한「감정평가에 관한 규칙」제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정 평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·감정평가 실무기준」· 감정평가에 관한 제 규정·감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 주된 감정평가방법

본건 토지는「감정 평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였습니다.

다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

라. 본건 토지의 감정평가방법

(1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·토질·

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

토양・접근조건・형상・이용 상태・효용성・행정상의 제한 및 규제 정도 등을 감안하였습니다.

(2) 본건 (1) 토지는 북동측 일부를 서측 인접한 토지의 출입로로 이용 중에 있는 것으로 조사되어 지적도 및 위성사진, 현장조사내용 등을 기초로 개략적으로 산정한 출입로 부분의 면적을 감안하여 산정한 평균단가를 적용하여 평가하였으며 별첨 사진과 같이 소유자 미상의 제시외 비닐하우스 1동과 소나무, 사철나무, 느티나무, 감나무 등 수목 약 30주가 소재하여 제시외 물건으로 평가하였으며 제시외 비닐하우스 및 수목이 소재함으로 인하여 토지소유권 행사가 제한받을 경우의 토지단가 및 금액을 토지건물감정평가명세표 비고란에 기재하였으니 참고하시기 바라며 본건 토지 상에 별첨 사진과 같이 각종 쓰레기, 폐기물, 건축폐자재 등이 산적되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 (2) 토지는 세장형의 토지로 단독효용성은 크지 아니하나 동일인 소유의 토지로 (1) 토지와 동일단가를 적용하여 평가하였으니 일괄경매 여부를 확인하시기 바라며 별첨 사진과 같이 남측 인접토지와의 경계부근에 소규모 비닐하우스 1동이 소재하나 본건 토지를 침범하였는지의 여부는 별도 국가공인기관의 측량 등이 필요할 것으로 판단되니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

Ⅳ. 토지가액(단가) 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 및 공시지가 **(공시기준일: 2025. 01. 01)**

번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	북촌리 361	1,177	전	전	2종일주	세로(가)	부정형 평지	41,500

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역・이용 상황・주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정 하였습니다.

나. 시점수정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

충청남도 부여군 주거지역 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.02.28	0.091%	02월까지 누계
2025.02.01.~2025.02.28	0.047%	02월 변동분
누 계 (2025.01.01.~2025.04.11)	0.162% (1.00162배)	(1+0.00091)*(1+0.00047*42/28) ≒1.00162

※ 2025.03.01.~2025.04.11일까지의 지가변동률은 2025년 03월·04월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 02월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조 건	**항 목**	**세 항 목**
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인비교치

번호	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건 우세, 획지조건 열세함						
2	본건 토지 (2)	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건 우세, 획지조건 열세함						

마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993. 9.10.선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

(2) 인근 평가사례 **[출처: 협회 감정평가정보]**

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	북촌리 1○○- ○	전	666	2종일주	전	126,000	경매 2023- 05- 17
2	북촌리 1○○- ○	전	423	2종일주	전	100,000	공매 2024- 04- 30
3	북촌리 1○○- ○○	전	136	2종일주	전	87,000	공매 2024- 04- 30

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지의 지가수준은 90,000원/㎡ ~ 120,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

(가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

1) 비교사례 선정

위의 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (1)을 사례로 선정하였습니다.

2) 사정보정

평가사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정이 필요하지 않은 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (1) 충청남도 부여군 주거지역(23.05.17~25.04.11) : 1.00759

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.064
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : - 0.006
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.025
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.029
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.013
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.028
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.040
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.420
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.091
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.047

(1+0.00064*15/31)*(1- 0.00006)*(1+0.00016)*(1+0.00025)*(1+0.00029)*(1+0.00013)*(1+0.00028)*(1+0.00040)*(1+0.00420)*(1+0.00091)*(1+0.00047*42/28)≒1.00759

4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

가)개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

나) 개별요인비교표

번호	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	0.87	0.96	1.00	1.00	1.00	0.835
	평가사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례 (1)에 비하여 접근조건, 자연조건 열세함						

6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번 호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
A	1	126,000	1.000	1.00759	1.000	0.835	106,008

(나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	41,500	1.00162	41,567

(다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	1	106,008	41,567	2.5502	2.55

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 155%(2.55)을 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

번호	지번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	북촌리 365- 1	41,500	1.00162	1.000	0.999	2.55	105,890	106,000
2	북촌리 365- 5	41,500	1.00162	1.000	0.999	2.55	105,890	106,000
산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)								

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	북촌리 365- 1	전	1.012	106,000	107,272,000
2	북촌리 365- 5	전	99	106,000	10,494,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

가. 비교거래사례 선정

(1) 본건 및 인근 유사물건의 거래사례 **(자료출처 : 등기사항전부증명서)**

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	북촌리 1○○- ○	전	137	2종일주	전	109,489	2021- 12- 24
나	북촌리 3○○- ○	전	1,012	2종일주	전	106,324	2022- 02- 15
다	북촌리 3○○- ○	전	99	2종일주	전	101,010	2022- 02- 15
라	북촌리 1○○- ○	전	423	2종일주	전	100,000	2024- 05- 16
마	북촌리 1○○- ○○	전	136	2종일주	전	87,000	2024- 05- 16

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (라)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

대체로 적정한 사례로 판단되어 별도 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

다. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

거래사례 (라) 충청남도 부여군 주거지역(24.05.16~25.04.11) : 1.00472

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.031
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.023
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.039
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.036
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.057
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.045
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.091
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.047

(1+0.00031*16/31)*(1+0.00023)*(1+0.00039)*(1+0.00036)*(1+0.00042)*(1+0.00057)*(1+0.00045)*(1+0.00052)*(1+0.00091)*(1+0.00047*42/28)≒1.00472

라. 지역요인 비교

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

(2) 개별요인비교표

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	본건 토지(1)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
	거래사례 (라)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건 우세함						
2	본건 토지(2)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
	거래사례 (라)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건 우세함						

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

본건토지번호	거래사례번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	라	100,000	1.000	1.00472	1.000	1.030	103,486	103,000
2	라	100,000	1.000	1.00472	1.000	1.030	103,486	103,000
산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)								

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	북촌리 365- 1	전	1.012	103,000	104,236,000
2	북촌리 365- 5	전	99	103,000	10,197,000

3. 토지단가 및 감정평가액 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
1	106,000	107,272,000	103,000	104,236,000	106,000	107,272,000
2	106,000	10,494,000	103,000	10,197,000	106,000	10,494,000

4. 그 밖의 사항

없습니다.

Ⅵ. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 본건 토지의 위치 · 부근의 상황 및 주위 환경 · 교통상황 등 제반 입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인과 본건과 대체 · 경쟁관계에 있는 유사토지의 가격수준 · 거래사례가격 · 평가전례가격 · 거래가능가격 · 호가 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 부여군 홍산면 북촌리	365-1	전	제2종 일반주거지역	1,012	1,012	106,000	107,272,000	일부출입로 이용감안 평균단가 제시외수목 비닐하우스 소재로인하 여토지소유 권행사가제 한받을경우 의단가금액 @100,700.- ₩101,908,400.
2	충청남도 부여군 홍산면 북촌리	365-5	전	제2종 일반주거지역	99	99	106,000	10,494,000	
	소 계 (제시외 물건 등)							₩117,766,000	
ㄱ	충청남도 부여군 홍산면 북촌리	365-1	비닐하우스	철파이프조	(87)	87	일괄	1,300,000	
ㄴ	"	365-1	수목	소나무, 사철나무, 느티나무 외	약30주	약30주	일괄	1,100,000	
	소 계							₩2,400,000	
	합 계							**₩120,166,000.-**	
				이 하		여	백		

토지 감정평가 요항표

(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 부여군 홍산면 북촌리 소재 "홍산면북촌1리회관" 북서측에 접하여 위치하며 부근은 농가주택, 전, 관공서, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 군내버스 승강장이 소재하며 승강장까지의 거리 및 군내버스 운행빈도, 공익시설 및 편익시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중 교통사정은 대체로 양호한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형(1토지) 및 세장형(2토지)의 토지로 대체로 완경사를 이루고 있으며 전으로 이용중이고 (1) 토지 북동측 일부를 서측 인접한 토지의 출입로로 이용 중이며 본건 (1) 토지 상에 별첨 사진과 같이 각종 쓰레기, 폐기물, 건축폐자재 등이 산적되어 있습니다.

(4) 인접 도로상태

(1) 토지의 동측으로 포장도로에 접하며 (2) 토지는 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1.2) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 현상변경허가 대상구역, 역사문화환경보존지역, 하수처리구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 지적및건물개황도, 사진과 같이 (1) 토지상에 소유자 미상의 비닐하우스, 수목 등이 소재하여 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

토지 감정평가 요항표

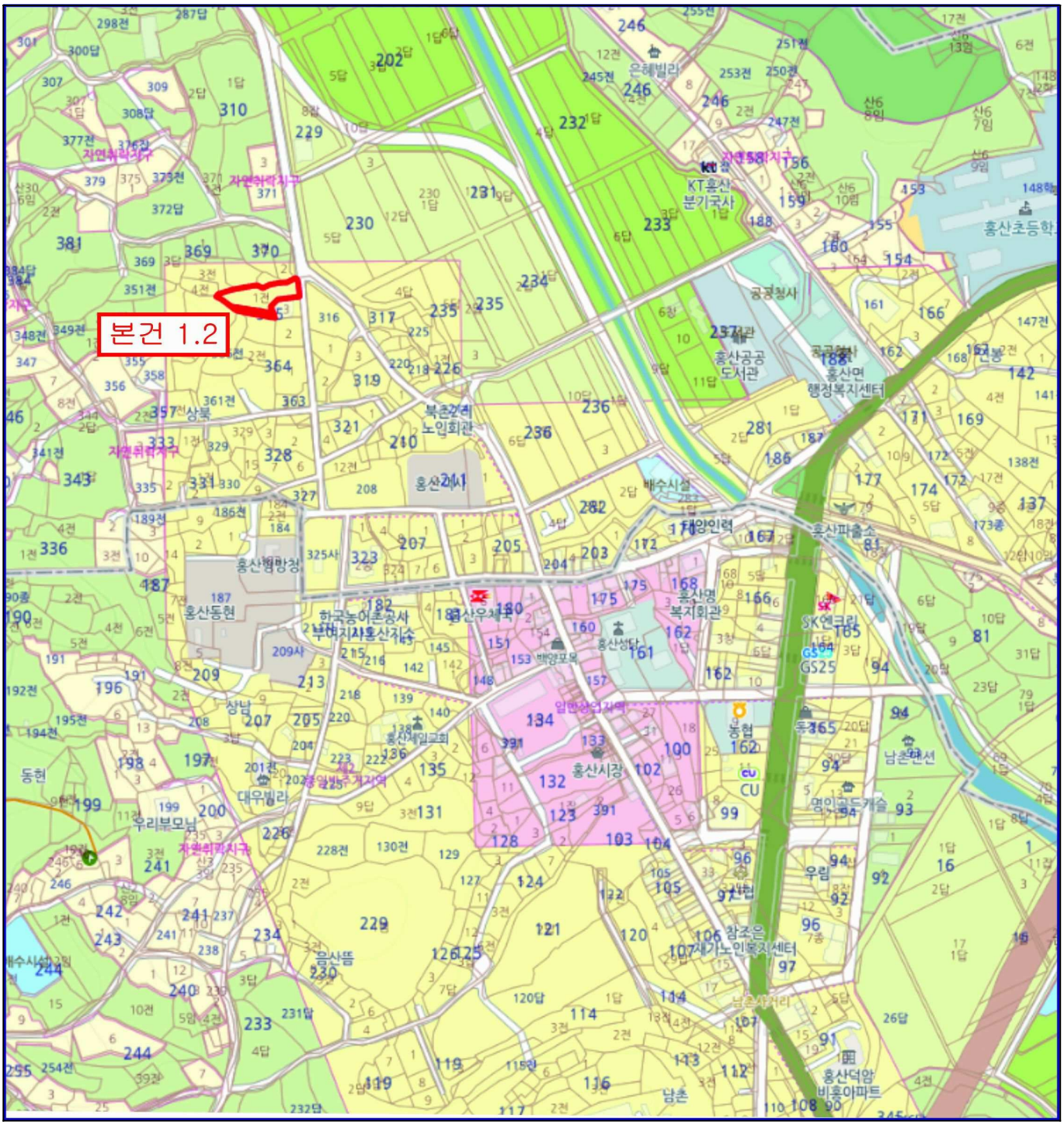
(1) 위치 및 주위환경 **(2)** 교통상황 **(3)** 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 **(5)** 토지이용계획 및 제한상태 **(6)** 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 **(8)** 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건 (2) 토지는 세장형의 토지로 단독효용성은 크지 아니하나 동일인 소유의 토지로 (1) 토지와 동일단가를 적용하여 평가하였으니 일괄경매 여부를 확인하시기 바라며 별첨 사진과 같이 남측 인접 토지와의 경계부근에 소규모 비닐하우스 1동이 소재하나 본건 토지를 침범하였는지의 여부는 별도 국가공인기관의 측량 등이 필요할 것으로 판단되니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

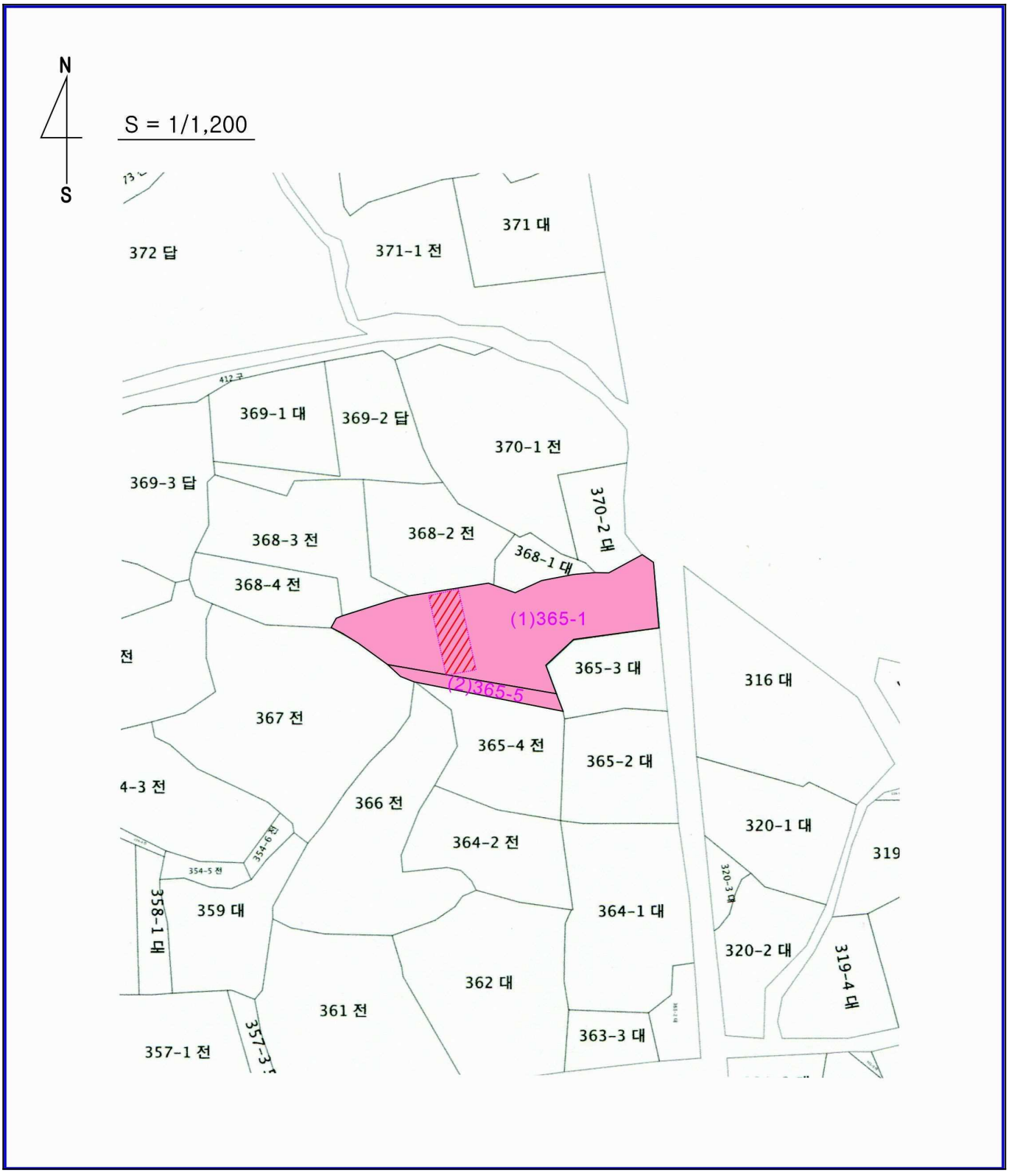
소 재 지	충청남도 부여군 홍산면 북촌리 365-1외



위 치 도

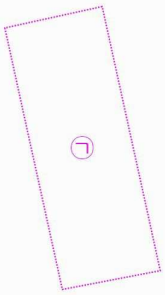
소 재 지	충청남도 부여군 홍산면 북촌리 365-1외

지 적 도


N
S
S = 1/1,200
372 답
371-1 전
371 대
412 구
369-1 대
369-2 답
370-1 전
369-3 답
370-2 대
368-3 전
368-2 전
368-1 대
368-4 전
(1)365-1
(2)365-5
365-3 대
316 대
전
367 전
365-4 전
365-2 대
4-3 전
366 전
320-1 대
364-2 전
319
354-6 전
354-5 전
320-3 대
358-1 대
359 대
364-1 대
320-2 대
319-4 대
362 대
361 전
363-3 대
357-1 전

건 물 개 황 도

축척없음



제시외물건

㉠철파이프조 비닐하우스 약 87㎡

(1)

(1) ,

(1)

(1) , ,

(1) ,

(1)

(1)

(1.2) (1)

(1.2)

(2)