

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 헬드 주식회사
소유물건(2025타경11392)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: sj25-03241

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.

세종감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
노수정

감정평가액	칠억이천오백일십만육천원정(₩725,106,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	헬드 주식회사 (2025타경11392)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.26 ~ 2025.03.26	2025.03.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	임야	22,344 이	임야	22,344 여	-	725,106,000 백
	합계					₩725,106,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 평가는 충청남도 천안시 서북구 성환읍 학정리 소재 “남서울대학교” 동측에 소재하는 임야에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 가격시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.26.로함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 및 제15조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

1) 이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나, 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전재 할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려드립니다.

3) 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여, 목적에 의거 개략적으로 조사하였으나, 정확한 지적관련 사항은 필요할 경우 측량을 요함.

4) 본건 기호1토지상에 연고미상의 제시외분묘 1기정도가 소재하나, 제시외분묘 소재 여부는 고려치 아니하고 토지를 평가한 것인바, 경매 입찰 참가시 및 경매 진행 시에는 유념하여야 할것임. (본건 분묘소재는 명세표의 분묘소재 부분에 표기하였음.)

5) 본건 기호1은 도시계획상 계획관리지역, 보전관리지역 및 자연녹지지역이나 “계획관리지역 및 자연녹지지역”은 면적이 미미하였어 “보전관리지역”을 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제17조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별지가 (원/㎡)
1	성환읍 학정리 652-1	임야	18,262	자연림	보전관리 자연녹지	맹지	사다리 완경사	5,730
2	성환읍 학정리 산74-8	임야	4,082	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	5,150

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 공시지가 기준법에 의한 토지단가 산정

1) 비교표준지 선정

가. 선정기준

- ① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- ② 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- ③ 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- ④ 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

나. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는“감정평가에 관한규칙 제14조”에 의거

2024.01.01.기준 공시지가표준지중 다음 공시지가표준지를 선택 적용하였음.

다. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	성환읍 학정리 산74-5	임야	10,076	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	5,150

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제17조 제1항에 따라 평가대상토지의 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 지가변동률

본건이 소재하는 충청남도 천안시 서북구 “보전관리지역”에 대한 국토교통부 발표 2025년도 03월 27일 까지의 지가변동률은 0.935% 임.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 형태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 공시지가	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	5,150	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
평가대상 토지는 소로에 접하여 공시지가 표준지에 비하여 접근 조건 우세하고 여타 가격 형성 요인 등은 유사한 편임.								
2	5,150	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
평가대상 토지와 공시지가 표준지는 제반 가격 형성 요인 등에서 유사함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 인근의 매매사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
#1	성환읍 학정리 652-1	임야	9,131	보전관리 자연림	17,303	158,000	등기부 등본	'22.03.23
		건물	-					
#2	성환읍 학정리 652-1	임야	9,131	보전관리 자연림	43,806	400,000	등기부 등본	'22.02.22
		건물	-					
#3	성환읍 학정리 산74-8	임야	4,082	보전관리 자연림	24,497	100,000	등기부 등본	'22.02.22
		건물	-					
#4	성환읍 학정리 산74-11	임야	6,612	자연녹지 자연림	24,198	160,000	등기부 등본	'17.11.02
		건물	-					
#5	성환읍 학정리 산74-5	임야	10,076	보전관리 자연림	9,527	96,000	등기부 등본	'15.10.19
		건물	-					
#6	둔포면 석곡리 산7-6	임야	7,934	계획관리 자연림	92,999	737,860	등기부 등본	'24.10.21
		건물	-					
#7	입장면 흑암리 201	임야	1,445	보전관리 자연림	28,373	41,000	등기부 등본	'22.09.03
		건물	-					
#8	입장면 용정리 산49	임야	9,917.5	생산관리 자연림	48,000	476,040	등기부 등본	'23.10.20
		건물	-					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	성환읍 학정리 652-1	임야	18,244	보전,자연 계획관리 임야	31,000	565,564,000	담보
		건물	-				'24.03.27
#2	성환읍 학정리 산74-8	임야	4,082	보전관리 임야	31,000	126,542,000	담보
		건물	-				'24.03.27
#3	입장면 흑암리 217-8	답	3,121	보전관리 답	37,000	115,477,000	농지매입
		건물	-				'17.03.31
#4	입장면 용정리 산49	임야	3,305.83	생산관리 자연림	37,600	124,299,208	담보
		건물	-				'23.11.29

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지	본건 인근에 위치하는 임야의 시세는 약 @33,000/㎡ 수준임.
---------	---

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을
기하기 위하여 570% (5.70)를 상향 보정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,150	1.00935	1.00	1.10	5.70	32,592	33,000
2	5,150	1.00935	1.00	1.00	5.70	29,629	30,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례 비교법에 의한 토지단가 산정

1) 비교사례지 선정

가. 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

나. 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 매매사례지 중 기호 “#8를 선택 적용하였음.

2) 지가변동률

기 호	기 간	지 역	비 고
#8	'22.03.23 ~ '25.03.27	충청남도 천안시 서북구 “보전관리지역”	1.190 %
#8	'23.10.20 ~ '25.03.27	충청남도 천안시 서북구 “보전관리지역”	1.701 %

3) 지역요인 비교

본건과 비교사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

4) 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#8	-	1.00	1.00	0.80	0.85	1.00	0.680
2	#8	-	0.90	1.00	0.80	0.85	1.00	0.612

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)					
1	#8	48,000	1.01190	1.00	0.680	33,028	33,000
2	#8	48,000	1.01701	1.00	0.612	29,875	30,000

가. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	33,000	33,000	33,000
2	30,000	30,000	30,000

토지건물 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 천안시 서북구 성환읍 학정리	652-1	임야	보전관리지역 자연녹지지역	18,262	18,262	33,000	602,646,000	제시외분묘로 인하여 제한받는 가격 $33,000 \times 0.85$ =28,050
2	충청남도 천안시 서북구 성환읍 학정리	산74-8	임야	보전관리지역 자연녹지지역	4,082	4,082	30,000	122,460,000	
합 계								₩725,106,000.-	
				이	하	여	백		

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

본건 임야는 충청남도 천안시 서북구 학정리 소재 "남서울대학교" 동측 인근에 위치하고 있으며, 주위 인근은 전, 답 등 농경지와 단독주택, 임야 및 중소규모의 공장 등이 혼재하여 있으며, 본건은 마을주변 산림지대로 제반 주위 환경 등은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통수단의 이용은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

공히 부정형의 완경사지로 현황 "자연림"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1토지는 남측으로 농로에 접하여 있고
기호2토지는 "맹지"임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1

계획관리지역 , 도시지역(천안도시지역) , 보전관리지역 , 자연녹지지역
가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 제한보호구역(폭발물관련:1km)(3탄약창)

<군사기지 및 군사시설 보호법> , 준보전산지<산지관리법>

기호2

보전관리지역

가축사육제한구역(전부제한구역으로부터200m이내지역)

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 제한보호구역(폭발물관련:1km)(3탄약창)

<군사기지 및 군사시설 보호법> , 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호1토지상에 제시외분묘가 1기가 소재함 .

(7) 공부와의 차이

없 음 .

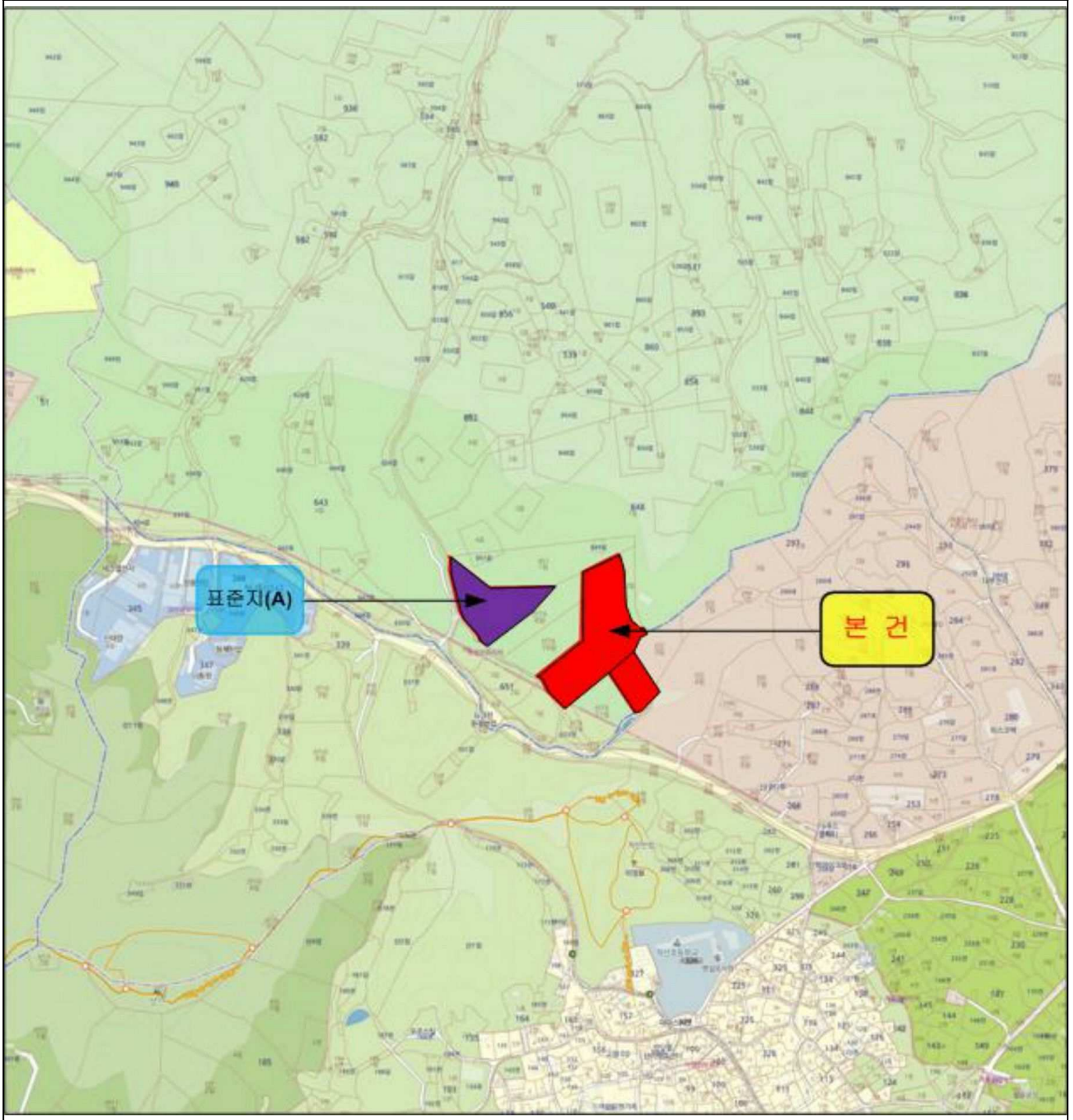
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임 .

위 치 도



소재지 충청남도 천안시 서북구 성환읍 학정리 652-1



지 적 도

