

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	서정의 외 1명 소유물건(2025타경11600)
의뢰인:	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용
감정평가서번호:	sj25-05121

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	이십오억이천칠백팔십만오천원정(W2,527,805,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서정의 외 1명 (2025타경11600)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.13 ~ 2025.05.13	2025.05.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,307 이	토지 하	6,307 여	-	2,527,805,000 백
	합계					W2,527,805,000
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 신당동 소재 “천안상업고등학교” 남측에 인근에 위치하는 토지에 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 2025.05.13.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.

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	서북구 신당동 441	잡종지	93	전	자연녹지	소로 한면	부정형 평지	516,900
2	서북구 신당동 441-1	전	3,959	전	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	255,600
3	서북구 신당동 442	전	2,255	전	자연녹지	맹지	부정형 평지	230,000

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	서북구 신당동 406	전	3,980	전	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	274,500

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 “녹지지역”에 대한 국토교통부 발표 2025년도 05월 13일 까지의 지가변동률은 0.752% 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	274,500	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

평가 대상 토지와 공시지가 표준지의 제반 요인 등은 대체로 대등시 됨.

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	서북구 신당동 432-9	잡종지	3,800	자연녹지 전	436,112	1,657,228	등기부 등본	'25.03.11
		건물	-					
#2	서북구 신당동 432	전	224	자연녹지 전	1,183,035	265,000	등기부 등본	'24.08.28
		건물	-					
#3	서북구 신당동 454-4	답	3,302	자연녹지 답	302,846	1,000,000	등기부 등본	'22.11.14
		건물	-					
#4	서북구 신당동 410-3	전	1,200	자연녹지 전	365,000	438,000	등기부 등본	'24.10.15
		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	서북구 신당동 595-16	전	482	자연녹지 전	843,000	406,326,000	소송
		건물	-				'22.11.18
#2	서북구 신당동 425-6	답	726	자연녹지 답	516,000	374,616,000	소송
		건물	-				'22.11.18
#3	서북구 신당동 410-2	전	1,200	자연녹지 전	365,000	438,000,000	담보
		건물	-				'24.10.15
#4	서북구 신당동 432-8	잡종지	5,619	자연녹지 잡종지	430,000	2,416,170,000	기타
		건물	-				'25.03.07
#5	서북구 신당동 468-66	전	2,877	자연녹지 전	603,000	1,734,831,000	담보
		건물	-				'24.09.12
#6	서북구 신당동 438-2	전	224	자연녹지 전	1,050,000	235,200,000	담보
		건물	-				'24.09.05

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사토지	본건 인근에 위치하는 토지의 시세는 약 @430,000 /㎡ 수준임.
---------	---

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 1.40 및 1.45% (140% 및 145%)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	274,500	1.00752	1.00	1.000	1.40	387,189	387,000
2,3	274,500	1.00752	1.00	1.000	1.45	401,018	401,000

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 “#3를 선택 적용하였음.

2) 지가변동률

기 호	기 간	지 역	비 고
#3	'24.08.28 ~ '25.05.13	충청남도 천안시 서북구 “녹지지역”	0.758 %

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	#3	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
2,3	#3	1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.438

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	#3	302,846	1.00758	1.00	1.210	369,221	369,000
2,3	#3	302,846	1.00758	1.00	1.438	438,793	439,000

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	387,000	369,000	387,000
2,3	401,000	439,000	401,000

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 신당동	441	잡종지		93	93	387,000	35,991,000	현황 "전"
2	충청남도 천안시 서북구 신당동	441-1	전		3,959	3,959	401,000	1,587,559,000	
3	충청남도 천안시 서북구 신당동	442	전		2,255	2,255	401,000	904,255,000	
합 계								₩2,527,805,000.-	
				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

본건은 충청남도 천안시 서북구 신당동 소재 "천안상업고등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 공장, 창고시설, 농경지, 임야 등이 형성되어 있는 근교 농경지대임.

(2) 교통상황

기호1 및 기호2 : 본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

기호3 : 본건 인근까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1~3 : 본건은 부정형 평지인 토지로서, 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1 및 기호2 : 본건 남측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

기호3 : 본건 남측에 소재하는 왕복 2차선 포장도로에서 기호1 및 기호2 토지를 경유하여 출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(천안상업고등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,

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) | |

비행안전구역(3구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호2

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(천안상업고등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(천안상업고등학교(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전구역(3구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호3

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(천안상업고등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(천안상업고등학교(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전구역(3구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 기호1 토지의 공부상 지목은 잡종지이나, 현황 "전"으로 이용 중임.

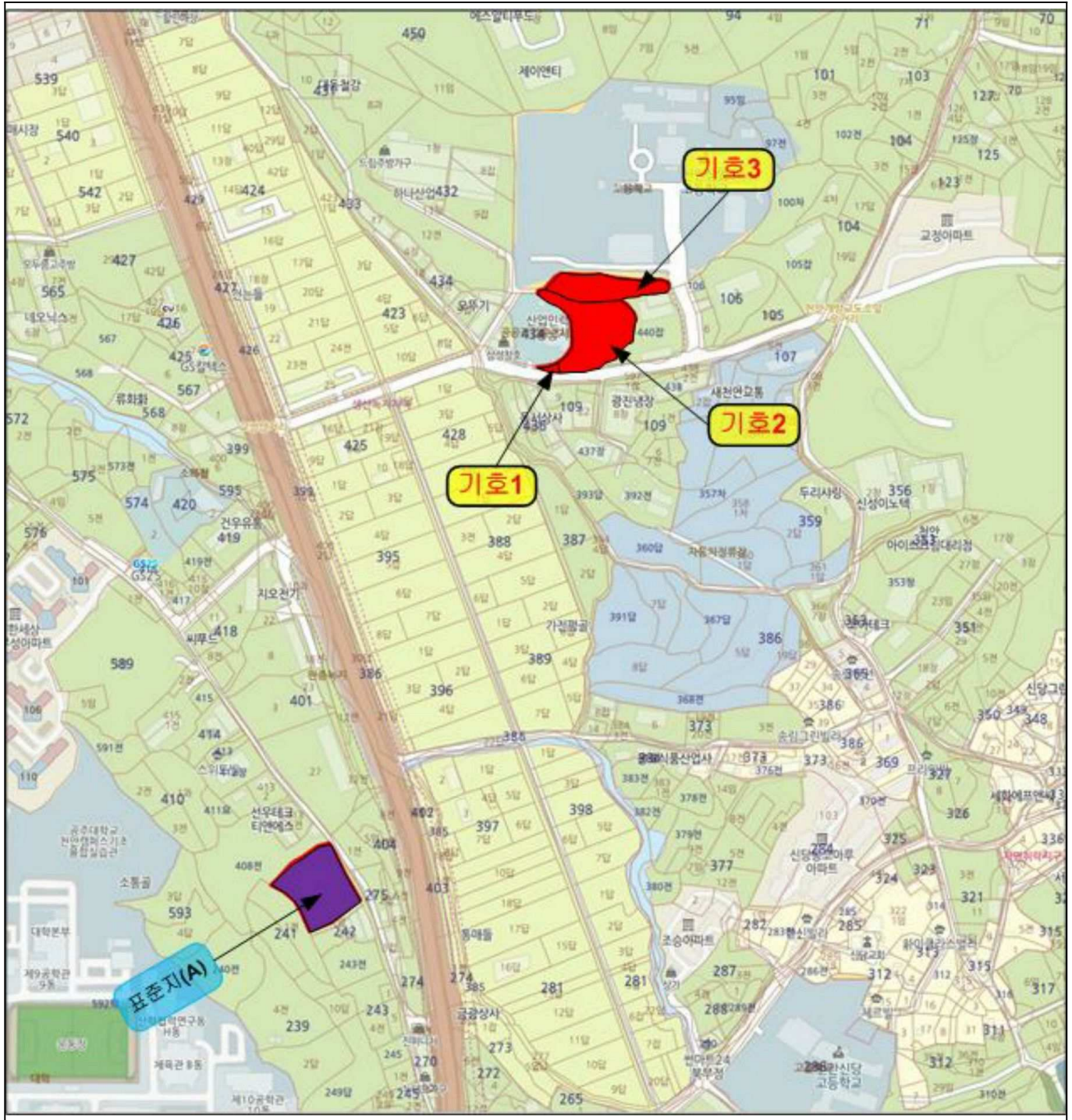
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

위치도



소재지 충청남도 천안시 서북구 신당동 441



지 적 도

