

감정평가서

건명	박성현 소유물건(2023타경115492)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현
감정서번호	본-23-10-112



감정평가사사무소 본

TEL. 010-5135-1585

FAX. 050-5182-3585

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정재규

감정평가액	사역이천구백구십오만일천오백구십원정(₩429,951,590.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	대전지방법원 경매5계			
소유자 (대상업체명)	박성현 (2023타경115492)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2023.10.24	2023.10.19 ~2023.10.24	2023.10.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	139102×2/11	토지	25,291.27	17,000	429,951,590
	합계					₩429,951,590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 중구 사정동 소재 '사정공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건 토지는 공유지분에 대한 평가로서 평가대상 지분의 위치를 특정할 수 없어 토지 전체를 기준으로 감정평가하되 지분비율에 의거 감정평가액을 산정하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 24일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 토지상에 자생하고 있는 소나무, 참나무 등의 입목은 토지에 포함하여 거래되는 관행을 참작하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 임야로서 임야도 등 지적공부와 위성사진 등을 참조하여 목측에 의거 위치를 확인하였는바 정확한 토지의 경계 및 위치를 확인하기 위해서는 측량이 필요할 것으로 판

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단됨.

- 3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번을 ‘***’으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

‘공시지가기준법’이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상 토지의 개요>

대상 기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2023년 개별 공시지가(원/㎡)
1	대전광역시 중구 사정동	산1-1	139,102×2/11	임야	자연림	자연녹지	6,640

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2023.01.01)

대상 토지	비교 표준지	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	중구 사정동	산6-4	9,917	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 고지	5,380

나. 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	대전광역시 중구 (23.01.01.~23.10.24.)	녹지 지역	0.417% (1.00417)	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.419 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.002 $(1 + 0.00419) * (1 - 0.00002 * 24/30) \approx 1.00417$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교치의 산정

결정의견	대상 토지와 비교표준지는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

■ 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 비교치	개별요인 비교내용
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교표준지 대비 규모 등에서는 열세하나 고저 등에서는 우세하여 전반적인 개별요인 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

2) 인근의 유사 물건의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	사정동 산***	임야	65,861	자연녹지	자연림	1,750,000	26,571	2019.01.30.
b	사정동 ***	임야	3,306	자연녹지	자연림	100,000	30,248	2022.05.30.

3) 인근지역 내 평가사례

(출처 : 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기 준 시 점	평 가 목 적
c	사정동 산***	임야	2,281	자연녹지	자연림	17,000	2019.09.06.	경매
d	사정동 산***	임야	11,107	자연녹지	자연림	17,000	2022.01.21.	공매

4) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황(용도지역)	지가수준
평가대상 인근	맹지	임야(자연녹지)	15,000~30,000원/㎡ 내외수준

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교사례의 선정

상기의 거래사례 및 평가선례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 다음의 비교사례를 선정하여 공시지가 표준지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

대상 기호	표준지 기호	비교사례 기호
1	A	c

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 가액}}{\text{기준시점 표준지 가액}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업으로서 상기 사례의 경우 특별한 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.(1.000)

라) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

사례 토지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
C	대전광역시 중구 (19.09.06.~23.10.24.)	녹지 지역	8.426% (1.08426)	2019.09.01 ~ 2019.09.30 : -0.036 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.378 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.149 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.050 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.397 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.455 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.360 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.419 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.002 $(1 - 0.00036 * 25/30) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.02397) * (1 + 0.02455) * (1 + 0.02360) * (1 + 0.00419) * (1 - 0.00002 * 24/30) \approx 1.08426$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

마) 지역요인 비교

결정의견	사례 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 개별요인 비교 : 비교표준지 / 사례토지

사 례 기 호	비 교 표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
c	A	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
결정의견		비교표준지(A)는 사례(c) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.				

사) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 현재 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지(A) / 비교사례(c)

비교사례 비교표준지	구 분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
c	① 비교사례 기준 표준지 가액	17,000	1.08426	1.000	0.900	16,589	3.071
A	② 표준지가액	5,380	1.00417	-	-	5,402	

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 거래동향, 거래사례, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	3.07

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

대상 기호	비 교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	5,380	1.00417	1.000	1.000	3.07	16,585	17,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

가. 비교사례의 선정

평가 대상 토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

대 상 기 호	비교사례 기호
1	a

나. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례 및 평가사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다. 시점수정치의 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
a	대전광역시 중구 (19.01.30.~23.10.24.)	녹지 지역	10.568% (1.10568)	2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.185 2019.02.01 ~ 2019.02.28 : 0.302 2019.03.01 ~ 2019.03.31 : 0.218 2019.04.01 ~ 2019.04.30 : 0.166 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.077 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.061 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.364 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.767 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : -0.036 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.378 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.149 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
				2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.397 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.455 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.360 2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.419 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.002 $(1 + 0.00185 * 2/31) * (1 + 0.00302) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00364) * (1 + 0.00767) * (1 - 0.00036) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.02397) * (1 + 0.02455) * (1 + 0.02360) * (1 + 0.00419) * (1 - 0.00002 * 24/30) \approx 1.10568$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

대상 기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치 누계
1	a	0.85	0.70	1.00	1.00	0.595
결정의견		본건 토지는 사례 대비 교통, 취락과의 접근성 등 접근조건과 경사, 고저 등 획지조건에서 열세함.				

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

대상 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	26,571	1.000	1.10568	1.000	0.595	17,481	17,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

대상	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	25,291.27 (139,102×2/11)	17,000	429,951,590	18,000	455,242,860

나. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

대상기호	면 적(㎡)	적 용 단 가 (원/㎡)	토 지 가 액 (원)	비 고
1	25,291.27 (139,102×2/11)	17,000	429,951,590	
합계	25,291.27		429,951,590	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	면 적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감 정 평 가 액 (원)
토 지	25,291.27 (139,102×2/11)	17,000	429,951,590
합 계			429,951,590

2. 결정의견

본건 중 토지는 상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	대전광역시 중구 사정동	산1-1	임야	자연녹지지역	139,102 ×2/11	25,291.27	17,000	429,951,590	박성현 지분 전부
								₩429,951,590.-	
				이	하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |
-

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 사정동 소재 '사정공원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림과 휴게공간, 체육시설 등으로 형성되어 있는 '보문산도시자연공원'으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 도보권인 사정공원 내에 시내버스가 운행되고 있어 제반 대중교통 편의는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북 하향의 급경사 및 완경사지 상태의 부정형의 임야로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 본건 또는 인근지에 등산로와 둘레길이 조성되어 있어 이를 통해 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 도시자연공원구역(2020-07-01)(보문산도시자연공원구역), 근린공원(2021-05-06)(사정근린공원)(저축) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 공익용산지(산지관리법)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

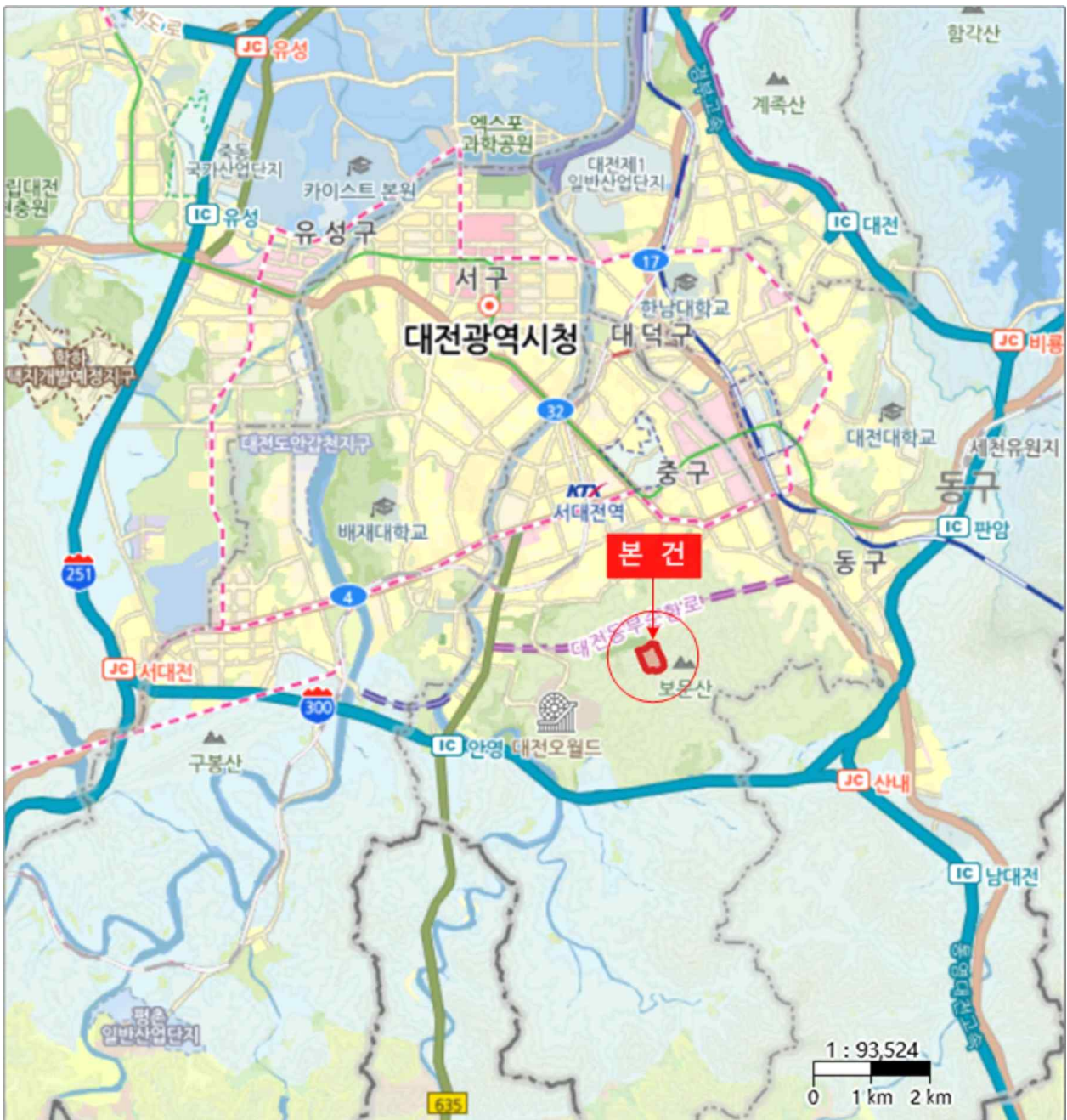
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

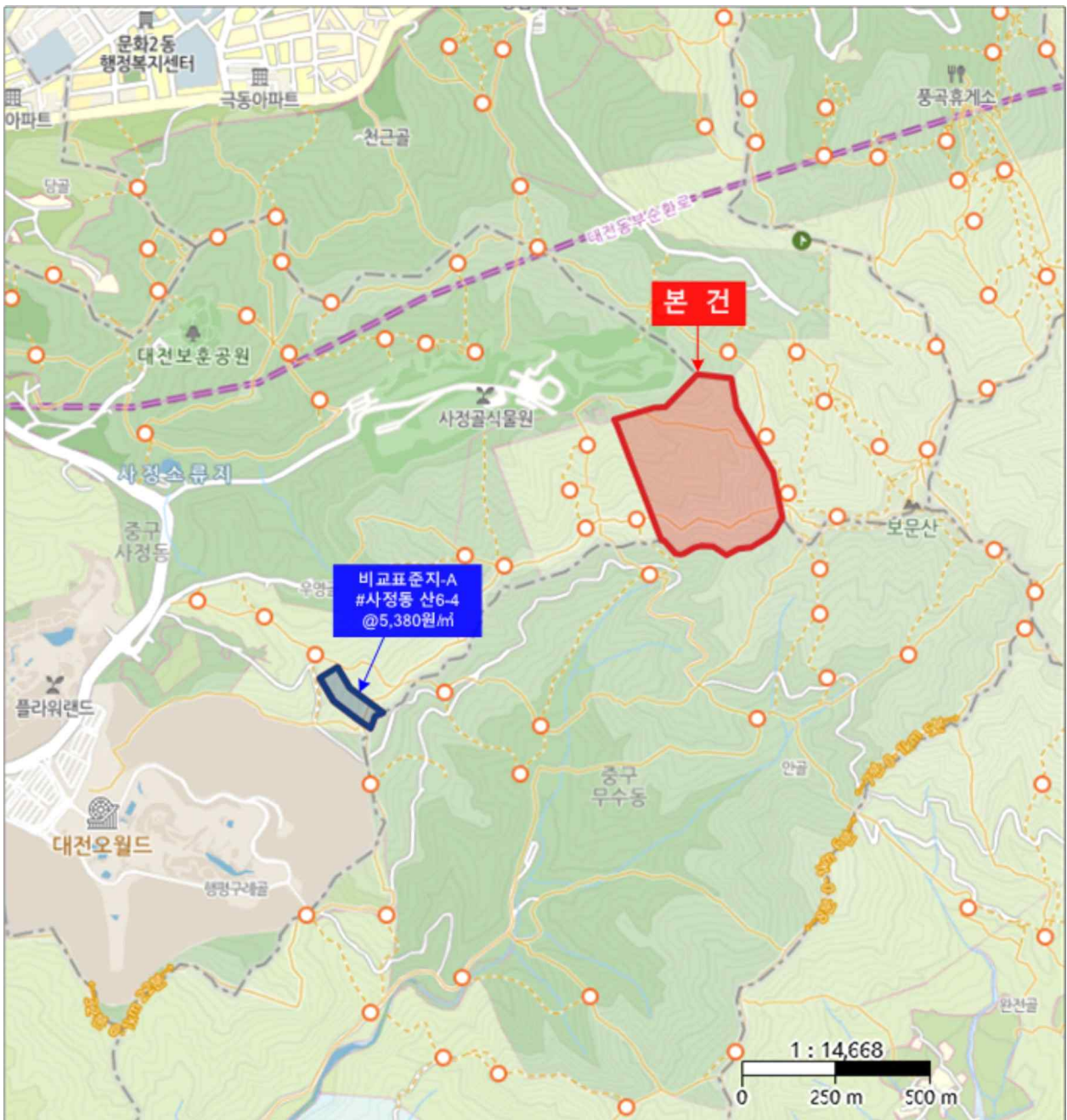
광역 위치도

소재지 대전광역시 중구 사정동 산1-1

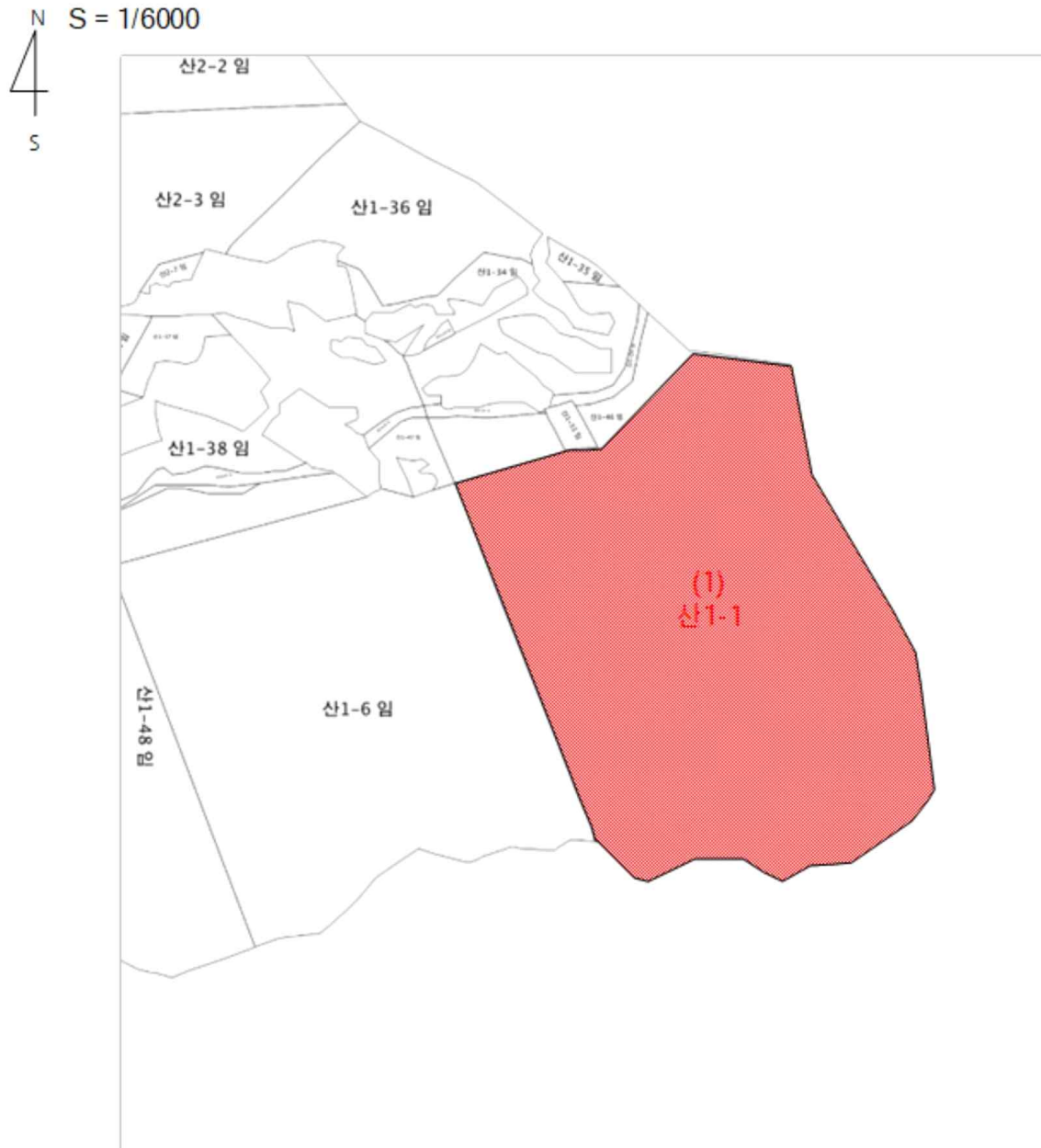


위 치 도

소재지 대전광역시 중구 사정동 산1-1



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(보문산공원로-북측에서 촬영)



북서측 하단 부분

사 진 용 지



북동측 중단 부분



북동측 중하단 부분

사 진 용 지



남측 상단 부분



남측 상단 부분