

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중
건명	김용태 소유물건(2024타경22286)
감정서번호	2501소송리산51



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.

진솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이명기

이명기 

(인)

감정평가액	사익이천일십육만오천이백원정 (₩420,165,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용태 (2024타경22286)		감정평가 조건			
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.09	2025.01.08 ~ 2025.01.09	2025.01.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	46,172 이	토지	46,172 여	9,100 백	420,165,200
	합계					₩420,165,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 보령시 남포면 소송리	산51	임야	농림지역	46,172	46,172	9,100	420,165,200	입목포함. 분묘소재. 분묘 소재로 인하여 투지에 미치는 제한 감액가액은 없음.
합 계								₩420,165,200.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 남포면 소송리 소재, '소송리마을회관' 북측 근거리에 위치하는 토지에 대한 『대전지방법원 홍성지원의 경매』 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 의미합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 09일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 01월 09일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 평가방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 제1항] 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

[「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항]

감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 동남측으로 육안으로 분묘2기를 확인하였으며, 전체 임야 대비 동 분묘가 차지하는 면적이 경미하여 동 분묘로 인하여 토지에 미치는 제한 가액은 없는 것으로 본건 토지를 정상평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

“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.

(2) 대상 토지 개요 ; 충청남도 보령시 남포면

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/m ²) 2024.01.01
1	소송리 산51	임야	46,172	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 급경사	3,050
비고		남동향의 부정형 급경사지로 중소경목의 소나무등이 자생함						

(3) 비교표준지 공시지가 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/m ²) 2024.01.01
A	제석리 산39	임야	29,752	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	3,060

3) 선정사유

위 비교표준지는 본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변 환경 등이 유사한 것으로서 비교표준지로 선정함.

(4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

용도지역	지가변동률(%)	계산식
		충청남도 보령시 (24.01.01~25.01.09) (농림)
농림지역	0.799	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.726 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054
		$(1 + 0.00726) * (1 + 0.00054 * 40/30)$ = 1.00799

* 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

1) 개별요인 분류

조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	교통의편부등 접근조건에서 우세함
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭,구조 등		
		반출지점까지의거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	지세등 자연조건에서 열세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국.도립공원,보안림, 사방지지정 등의 규제 기타규제	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	접근조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.05	0.98	1	1	1.03

$$\text{격차율} = \text{접근조건} * \text{자연조건} * \text{행정적조건} * \text{기타조건}$$

(7) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정 히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근평가선례등 참고 가격자료

가. 인근 평가선례(출처: 한국감정평가협회)

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
선례 1	제석리 산82-8	담보	2023 08.07	농림 지역	임야	자연림	9,181	9,800	1,950
	비교					맹지,부정형 급경사			
선례 2	제석리 산78-32	경매	2020 06.10	농림 지역	임야	자연림	48,663	7,000	2,550
	비교					세로(불), 사다리, 급경사			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 거래사례(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
거래 1	제석리 산82-29	매매	2023. 10.20	농림 지역	임야	자연림	1,209	8,271	2,530
	비고				맹지,사다리, 완경사				
거래 2	소송리 379-21	매매	2022 10.27	농림 지역	임야	자연림	2,729	6,053	4,540
	비고				세로(불), 사다리, 완경사				

다. 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상인근	세로(불)	자연림 (농림지역)	9,000원/㎡ 내외수준

3) 격차율 산정

가.개요(표준지 기준 산정방식)

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인} \\
 \text{보정치}
 \end{array}
 =
 \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

표준지 인근지역에 소재하며 표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 평가선례(선례1)를 비교사례로 선정함.

다. 격차율 산정

구분	기호	비교 사례단가 (원)	사정 보정 *1)	시점 수정 *2)	지역 요인 *3)	개별 요인 *4)	산출단가 (원)	격차율
기준시점 사례기준 표준지평가	선례 1	9,800	1	1.00888	1	0.902	8,918	2.892
구분	기호	단가	시점수정		산출단가			
기준시점 표준지 공시지가	A	3,060	1.00799		3,084			

*1) 사정보정 : 비교사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.00)

*2)시점수정:

용도지역	지가변동률(%)	계산식
		충청남도 보령시 (23.08.07~25.01.09) (농림)
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.119 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.038 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.076 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.028 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.726 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054
농림지역	0.888	(1 - 0.00119 * 25/31) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00054 * 40/30) ≒ 1.00888

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

*3) 지역요인 : 표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(1.00)

*4) 개별요인 :

조건	개별요인	비교치	
	비교내용	사례	표준지
접근조건	교통의 편부등 접근조건에서 열세함	0.95	1.00
자연조건	지세등 자연조건에서 열세함	0.95	1.00
행정적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	상승식	0.902	

4) 격차율 검증

비교사례를 기준한 표준지의 평가액은 인근지역의 실거래가, 평가선례, 적정 지가수준 등에 부합하는바, 산정된 격차율은 적정한 것으로 판단됨.

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지의 비교사례 대비 격차율은 상기와 같이 약 2.892으로서, 최근 경기 동향 및 인근지역의 매매동향과 상기 평가선례 및 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 약 2.89로 결정함.

(8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,060	1.00799	1	1.03	2.89	9,181	9,100

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 2자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형 성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 거래사례의 선정

대상 부동산 인근지역에 소재하며 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 거래사례(거래1)을 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
		충청남도 보령시 (23.10.20~25.01.09) (농림)
농림지역	0.920	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.076
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.028
		2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.726
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054
		$(1 + 0.00043 * 12/31) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00054 * 40/30)$ ≈ 1.00920

* 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

(6) 개별요인 비교

조건	개별요인 비교내용	비교치
접근조건	본건은 사례지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 우세함	1.03
자연조건	본건은 사례지 대비 지세등 자연조건에서 우세함	1.07
행정적조건	대등함	1.00
기타조건	대등함	1.00
개별요인 비교치	상승식	1.11

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,271	1	1.00920	1	1.11	9,265	9,200

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 2자리까지 표시함

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액
1	9,100	46172	420,165,200	9,200	46172	424,782,400

(2) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	금액 (원)
기호(1)	토지	9,100	46172	420,165,200

2. 결정의견

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

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 보령시 남포면 소송리 소재, '소송리마을회관' 북측 근거리에 위치하며 부근은 농가주택및 임야로 형성되어 있음

(2) 교통상황

교통상황 불편시 됨

(3) 형태 및 이용상태

남동향의 부정형 급경사지로 중.소 경목의 소나무등이 자생하는 자연림이며 남동측으로 육안으로 분묘2기 소재하는 것을 확인하였음

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 남동측으로 폭 약1-2미터 내외의 비포장 현황 임도로 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한), 임업용산지(보전산지)

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	충청남도 보령시 남포면 소송리 산51
-----	----------------------



상세위치도



소재지	충청남도 보령시 남포면 소송리 산51
-----	----------------------



