

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중
건명	정길영 소유물건(2025타경740)
감정서번호	250319타경부사리산



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	팔천육백일십사만이천원정 (₩86,142,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정길영 (2025타경740)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.27	2025.03.26 ~ 2025.03.27	2025.03.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,306 이	토지	12,306 하 여	7,000 백	86,142,000
	합계					₩86,142,000
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 서천군 서면 부사리	산33-8	임야	농림지역	12,306	12,306	7,000	86,142,000	분묘5기소재 분묘로인한 제한강안 토지가액: 78,000,000원
합 계								₩86,142,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 서천군 서면 부사리 소재, '소부사리마을회관' 남측 인근에 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 03월 27일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 03월 27일에 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 감정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

평가액을 결정하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지상에 육안으로 분묘4-5기를 확인하였으며, 동 분묘로 인하여 본건 토지에 미치는 제한 감안 가액은 '토지건물감정평가명세표' 비교란에 기재하였으니, 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 서천군 서면

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/m ²) 2024.01.01
1	부사리 산33-8	임야	12,306	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	2,780
비고		북서향의 부정형 완경사지로 중소경목의 밤나무와 일부 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	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
A	부사리 산66-2	임야	21,503	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	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
농림지역	0.153	충청남도 서천군 (25.01.01~25.03.27) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 $(1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 55/31)$ ≈ 1.00153

* 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

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

(6) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1) 개별요인 분류

조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	교통의편부등 접근조건에서 열세함
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭,구조 등		
		반출지점까지의거리 반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	지세등 자연조건에서 열세함
		표고		
	지세, 방위 등	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

2) 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	접근조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.90	0.75	1	1	0.675

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(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	월리 379-8	공매	2023 10.24	농림 지역	임야	자연림	585.45	10,000	3,220
	비고				세로(불), 부정형 완경사				
선례 2	부사리 산38-1	경매	2022 01.17	농림 보전관리	임야	자연림	8,266	9,000	2,970
	비고				세로(불), 부정형 완경사				

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	부사리 산72-3	매매	2023. 02.08	농림 지역	임야	자연림	1,249	6,004	2,830
	비교				맹지,사다리, 완경사				
거래 2	주향리 419-8	매매	2024 04.17	농림 지역	임야	자연림	1,886.5	15,372	3,640
	비교				세로(가), 부정형, 완경사				

다. 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상인근	세로(불)	자연림 (농림지역)	7,000원/㎡ 내외수준

3) 격차율 산정

가.개요(표준지 기준 산정방식)

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

나. 비교사례의 선정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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	10,000	1	1.00882	1	1.03	10,390	3.390
구분	기호	단가		시점수정			산출단가	
기준시점 표준지 공시지가	A	3,060		1.00153			3,064	

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

*2)시점수정:

용도지역	지가변동률(%)	계산식
농림지역	0.882	충청남도 서천군 (23.10.24~25.03.27) (농림) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.080 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.085 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.050 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.572 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 $(1 + 0.00080 * 8/31) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00050)$ $* (1 + 0.00572) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 55/31)$ = 1.00882

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

*4) 개별요인 :

조건	개별요인	비교치	
	비교내용	사례	표준지
접근조건	교통의 편부등 접근조건에서 우세함	1.03	1.00
자연조건	대등함	1.00	1.00
행정적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	상승식	1.03	

4) 격차율 검증

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

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지의 비교사례 대비 격차율은 상기와 같이 약 3.390으로서, 최근 경기 동향 및 인근지역의 매매동향과 상기 평가선례 및 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 약 3.39로 결정함.

(8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,060	1.00153	1	0.675	3.39	7,012	7,000

*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(거래2)를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)
거래 1	부사리 산72-3	매매	2023. 02.08	농림 지역	임야	자연림	1,249	6,004	2,830
	비교				맹지,사다리, 완경사				
거래 2	주항리 419-8	매매	2024 04.17	농림 지역	임야	자연림	1,886.5	15,372	3,640
	비교				세로(가), 부정형, 완경사				

(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	
농림지역	0.575	충청남도 서천군 (24.04.17~25.03.27) (농림)	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.040	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.037	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.029	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.049	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.067	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.052	
		2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055	
		$(1 + 0.00040 * 14/30) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 55/31)$	
		≈ 1.00575	

* 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용.

(5) 지역요인 비교

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

개별요인		비교치
조건	비교내용	
접근조건	본건은 사례지 대비 교통의 편부등 접근조건에서 열세함	0.80
자연조건	본건은 사례지 대비 지세등 자연조건에서 열세함	0.65
행정적조건	본건은 사례지 대비 규제등 행정적조건에서 열세함	0.90
기타조건	대등함	1.00
개별요인 비교치	상승식	0.468

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	15,372	1	1.00575	1	0.468	7,235	7,200

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 2자리까지 표시함

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	토지가액	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	토지가액
1	7,000	12,306	86,142,000	7,200	12,306	88,603,200

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(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.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
기호(1)	토지	7,000	12,306	86,142,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 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 서천군 서면 부사리 소재, ‘소부사리마을회관’ 남동측 근거리에 위치하며 부근은 농가주택, 전,답 및 임야로 형성되어 있음

(2) 교통상황

북측 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 불편시 됨

(3) 형태 및 이용상태

북서향의 부정형 완경사지로 중.소 경목의 밤나무와 소나무등이 자생하는 자연림이며 육안으로 분묘4-5기 소재하는 것을 확인하였음

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

(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)

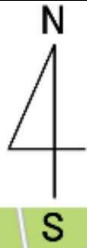
임대관계 미상임.

본건 토지상에 분묘 약5기 소재함

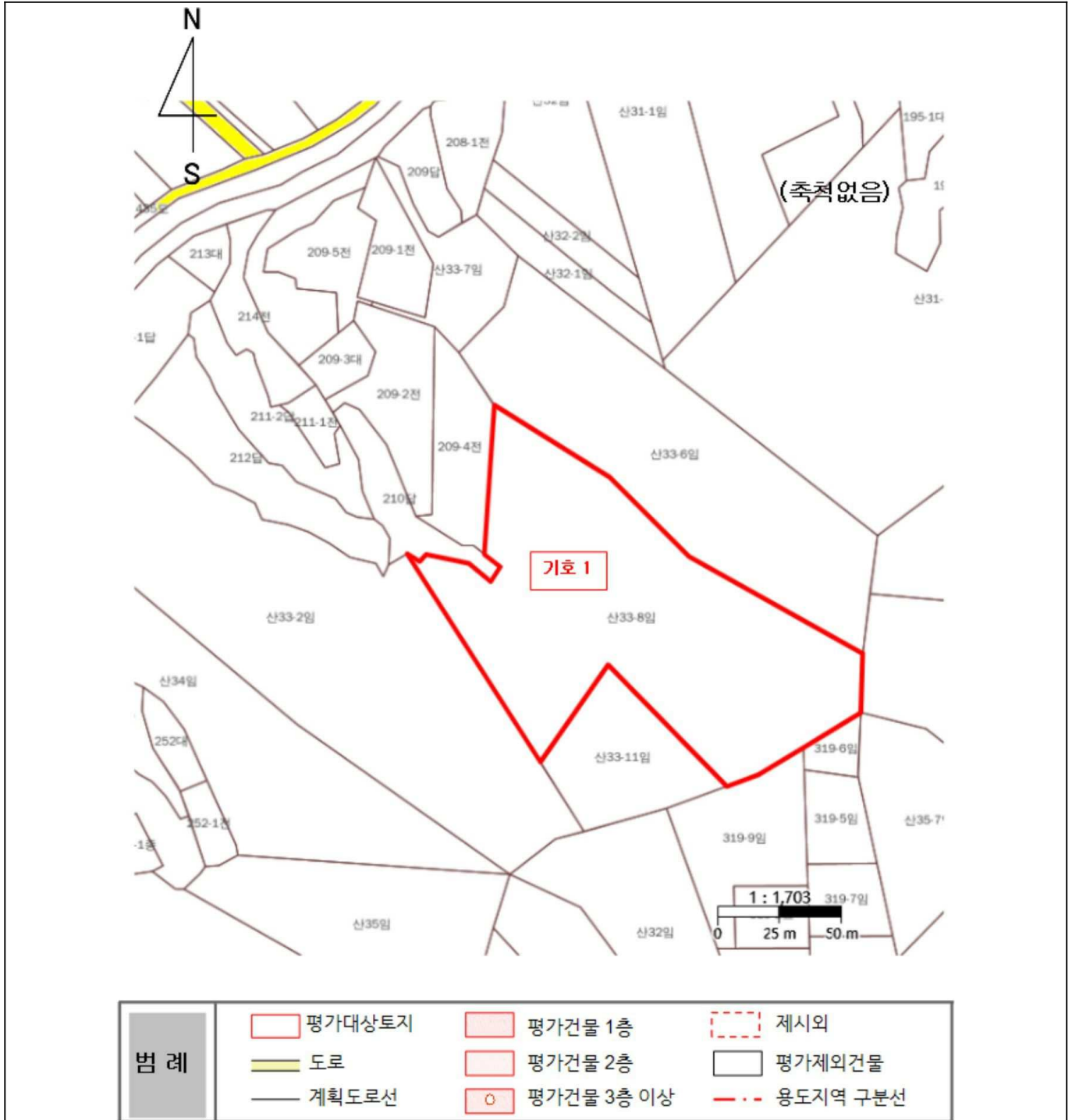
위치도



소재지 충청남도 서천군 서면 부사리 산33-8



지 적 도





(1)



(4)