

감정평가서

건명	송상국 소유물건(2024타경18829)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	m4-242071001

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.

(주)명문감정평가법인 충청지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김승현

김 승 현



(주)명문감정평가법인 충청지사장 김강석

(서명도인)



감정평가액	일억삼천육백이십이만사천원정(₩136,224,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	송상국 (2024타경18829)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.11	2024.07.10 ~ 2024.07.11	2024.07.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,676	토지	5,676	-	136,224,000
		이	하	여	백	
	합계					₩136,224,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 신동귀</p>					

신 동 귀



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상토지는 충청남도 홍성군 구항면 오봉리 소재 '공리저수지' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/m ²)
1	구항면 공리 21-17	5,676	과	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	16,400 (2024년)

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS)에 의거함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 가격조사를 완료한 2024년 07월 11일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 07월 10일 ~ 07월 11일임.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

대상물건에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 '시장가치'를 기준으로 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 토지

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 타 방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

나. 그 밖의 사항

- 대상토지의 공부상 지목은 “과”이나 현황 “자연림 등”으로 계절적 특성 등으로 인하여 주변 산림이 울폐하고 활잡목 등이 우거져, 일부 임지상의 접근이 사실상 제한되어 대상토지 일부는 항공사진 및 인근 주민 탐문 등에 의거하여 평가하였는바, 조사되지 아니한 연고미상의 분묘 또는 소유자 미상의 입목이 추가 소재할 수도 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 토지 감정평가요항표상 토지이용계획 및 제한상태에 관하여 충분히 숙지 후 경매 입찰에 참여하시기 바람.
- 대상토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 지적경계 확인은 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등이 요구되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

가) 비교표준지 선정

① 선정기준

관계법령 및 판례 등을 통하여 일반적으로 받아들여지는 비교표준지 선정기준은 다음과 같음.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 동일 또는 유사할 것
- (2) 실제 이용 상황이 동일 또는 유사할 것
- (3) 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구항면 오봉리 160	446	전	답	보전관리	세로(가)	사다리 평지	22,000
B	구항면 황곡리 407	846	전	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	16,800

③ 비교표준지의 선정 및 그 이유

기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 「2024년도 공시지가」를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 위치하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 유사한 표준지 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정

① 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<충청남도 홍성군>

기간	용도지역	지가변동률	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.11	보전관리	0.297% (1.00297)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.204 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.070 $(1 + 0.00204) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ = 1.00297

② 생산자물가지수

기준월	2023년 12월	2024년 05월	변동률(%)
물가지수	117.56	119.25	1.01438

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

다) 지역요인 비교

지역요인이라 함은 부동산의 가치형성에 있어서 지역 특성을 형성하는 여러 요인인 동시에 부동산의 표준적 사용 및 가격수준을 결정하는 요인을 말하며, 이는 사회적·경제적·행정적 및 자연적 제요인으로 구성됨. 지역요인 비교는 비교표준지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로서, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 상호 대등함. (1.000)

라) 개별요인 비교

개별요인이란 대상부동산의 개별적인 특수한 상태·조건 등의 개별성에 기인한 가치형성요인으로 토지의 경우 종별에 따라 그 요인이 달라지며, 접근조건, 환경(자연)조건, 행정적조건, 기타조건으로 구분됨. 개별요인 비교는 이러한 개별토지의 가치형성요인을 비교하는 작업이며, 비교표준지와 대상토지의 개별요인 비교내역은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 개별요인 비교항목

본건 /표준지(A) 비교

조건	항목	세항목	격차율	비 고
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.85	본건은 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	0.80	본건은 주위환경 등에서 열세함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성			
	기타 재해의 위험성			
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.80	본건은 형상, 지세, 이용상황 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
		기타	1.00	대등함.
장래의 동향				
기타조건	기타	기타		
격차율 계			0.544	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인의 보정

① 보정취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{선례 기준 표준지단가}}{\text{기준시점의 표준지단가}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치}}{\text{개별요인비교치}} \times \frac{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}{\text{표준지 공시지가}}$$

③ 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며, 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 <평가선례 가>를 비교사례로 선정하였음.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	평가 목적	소재지 지 번	지목	용도 지역	평가가액 (원/㎡)	기준시점
가	경매	오봉리 72-*	전	보전관리	33,000	2023.10.24
나	담보	오봉리 414-*	전	보전관리	38,000	2020.03.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정(비교표준지 비교방식)

[평가선례(가)와 비교표준지(A)의 비교]

구 분	평가단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가선례(가)	33,000	1.00272	1.000	1.339	44,307	2.008
비교표준지(A)	22,000	1.00297	-	-	22,065	

< 산 정 내 역 >

시점수정	충청남도 홍성군 보전관리지역 (2023.10.24. ~ 2024.07.11) : 1.00272														
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)														
개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #d9ead3;"> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>환경조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타조건</th> <th>격차율 계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.15</td> <td>1.20</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.339</td> </tr> </tbody> </table>	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계	1.00	1.15	1.20	0.97	1.00	1.00	1.339
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계								
	1.00	1.15	1.20	0.97	1.00	1.00	1.339								
표준지는 평가선례보다 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등)에서 열세하나, 접근조건(접근성 등), 환경조건(주위환경 등)에서 우세함.															

⑤ 인근지역 지가수준

용도지역	토지용도	지가수준	비 고
보전관리지역	과	20,000 ~ 28,000원/㎡ 내외	본건과 유사한 토지 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 경매통계분석

(토지/전)

(자료출처 : 경매정보사이트)

구 분	홍성군		구항면	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	61.52%	15	0%	0
6개월 평균낙찰가율	38.44%	8	0%	0

⑦ 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당하다고 판단됨.	2.00

바) 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교 × 그 밖의 요인 보정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	22,000	1.00297	1.000	0.544	2.00	24,007	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

가) 비교 거래사례 선정 등

① 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 (a)>를 비교 거래사례로 선정하였음.

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지 번	지목	용도 지역	거래가액(원) (거래단가)	거래시점
a	오봉리 414-**	전	보전관리	450,000,000 (@37,981원/㎡)	2020.03.18
b	공리 148-*	전	보전관리	19,740,000 (@21,180원/㎡)	2022.07.09

나) 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 시점수정

<충청남도 홍성군>

기간	용도지역	지가변동률	비고
2020.03.18 ~ 2024.07.11	보전관리	4.708% (1.04708)	2020.03.01 ~ 2020.03.31 : -0.005 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.023 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.129 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.026 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.149 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.074 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.306 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.123 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.135 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.140 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.501 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.598 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.127 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.204 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.070 $(1 - 0.00005 * 14/31) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.01501) * (1 + 0.01598) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00070 * 41/31)$ ≈ 1.04708

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	a	1.00	0.75	1.00	0.80	1.00	1.00	0.600
		대상토지는 거래사례보다 접근조건(접근성 등), 획지조건(형상, 지세, 이용상황 등)에서 열세함.						

바) 거래사례비교법에 의한 토지단가

산식 : 거래사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	37,981	1.00	1.04708	1.000	0.600	23,861	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액의 적정성 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 거래사례비교법에 의한 비준가격과 평가선례, 인근토지의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 평가액의 산출과정을 검토한 바, 공시지가기준법에 의한 토지가액은 그 합리성이 인정되므로 아래와 같이 대상물건의 평가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	24,000	24,000	24,000

2. 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가	결정금액(원)
1	5,676	24,000	136,224,000
합 계			136,224,000

토지 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 홍성군 구항면 공리	21-17	과수원	보전관리지역	5,676.0	5,676.0	24,000	136,224,000	
합 계								₩136,224,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

대상토지는 충청남도 홍성군 구항면 오봉리 소재 "공리저수지" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 저수지, 자연림, 단독주택 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제반 차량 접근이 가능하고, 근거리 버스정류장이 소재하는 등, 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 완경사지로서, 현황 "자연림 등"의 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 로폭 약 3~4m의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역(200m 이내 : 소(700㎡미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 "과"이나 현황 "자연림 등"의 상태임.

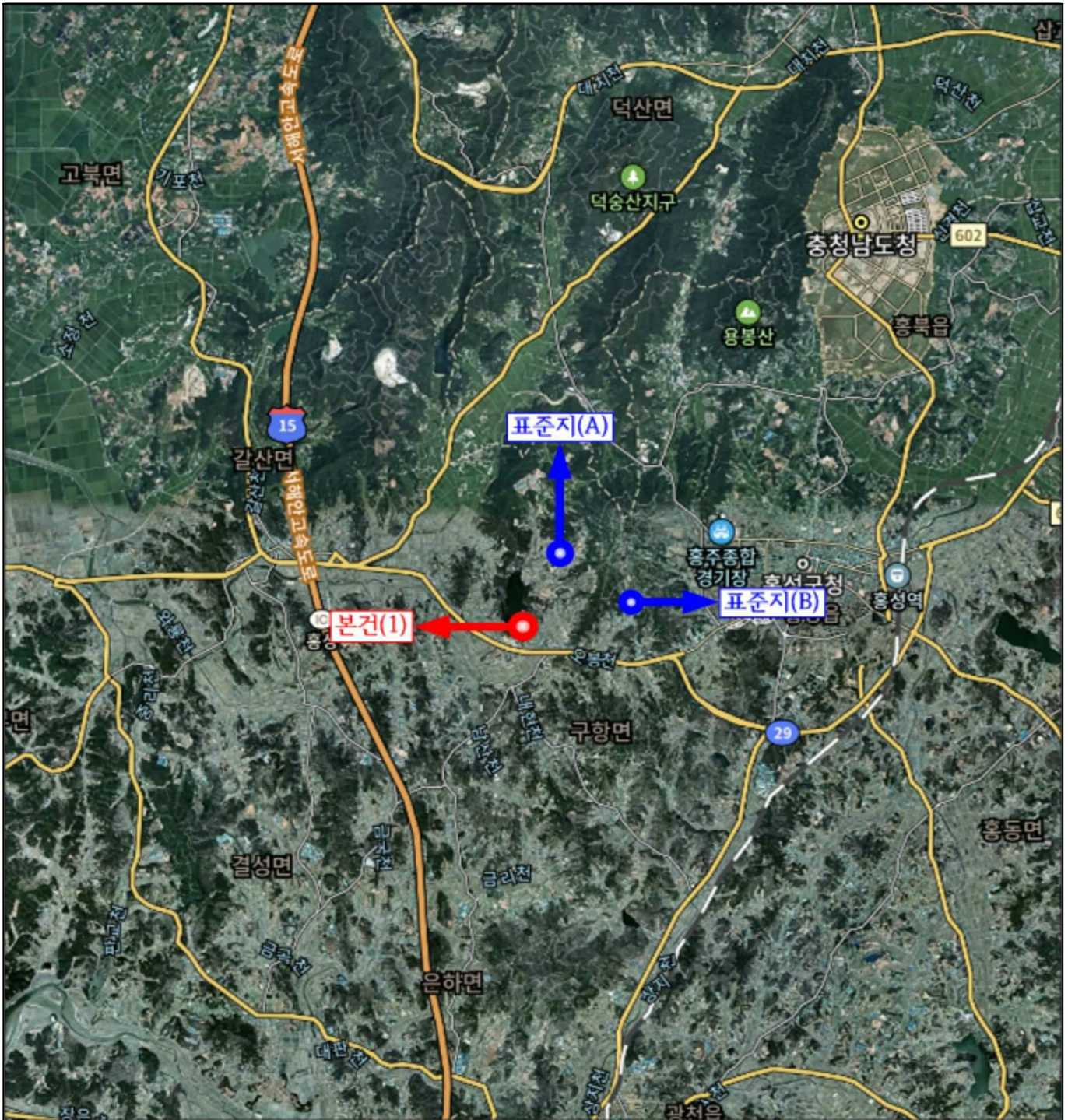
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	충청남도 홍성군 구항면 일대
-----	-----------------



위 치 도



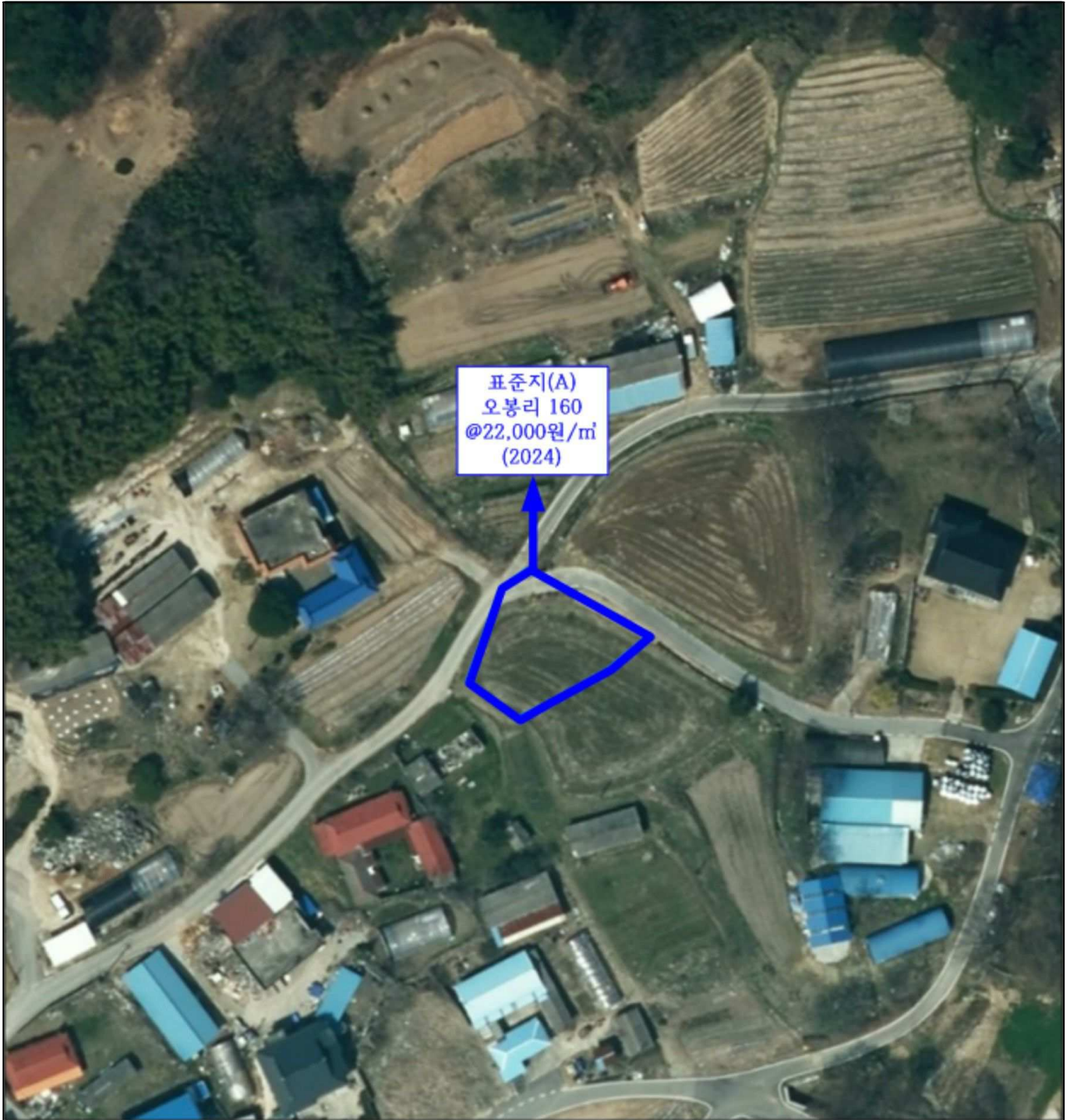
소재지	충청남도 홍성군 구항면 공리 일대
-----	--------------------



위 치 도



소재지	충청남도 홍성군 구항면 오봉리 일대
-----	---------------------



위 치 도



소재지	충청남도 홍성군 구항면 황곡리 일대
-----	---------------------



지 적 도

