

감정평가서

APPRAISAL REPORT

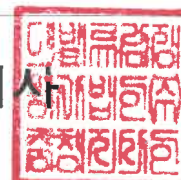
건명: 김춘매 소유물건(2025타경863)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박웅종

감정평가서번호: TC-2504-0301

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.

더밸류감정평가법인(주) 충청지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
서문식

서문식



더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식



감정평가액	이십오억오천이백육십칠만칠천원정 (₩2,552,677,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김춘매 (2025타경863)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.04	2025.04.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		37,577	토지	43,691	-	2,540,417,000
토지		6,114 6,278x----- 6,278				
제시외건물		(116)	제시외건물	116	-	12,260,000
합계						₩2,552,677,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

윤혜리



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 예산군 예산읍 산성리 소재 “예산종합병원” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 대전지방법원 홍성지원 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.04.04 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.04.04 에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 토지평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 본건 기호 1) 토지는 공부상 지목은 “답”이나, 현황 “전”인 바, 현황을 기준으로 감정평가하였음.

다. 본건 기호 3) 토지는 공부상 지목은 “대”이나, 현황 “전”인 바, 현황을 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건 기호 4) 토지는 공부상 지목은 “대”이나, 현황은 대부분 “전”이며 일부 “도로”인 바, 도로부분은 지적도면 등을 기준으로 개략적인 면적을 산출한 후 이를 고려하여 감정평가하였음.

마. 본건 기호 5) 토지는 공부상 지목은 “과수원”이나, 현황은 대부분 “휴경지” 상태이며 일부 “도로”인 바, 도로부분은 지적도면 등을 기준으로 개략적인 면적을 산출한 후 이를 고려하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 바. 본건 기호 4), 5) 토지는 “토지이용계획확인서”상 일부 면적이 “도시계획시설 도로”에 저촉되는 바, 저촉 부분의 개략적인 면적을 산출한 후 이를 고려하여 감정평가하였음.
- 사. 본건 기호 6) 토지의 용도지역은 대부분 자연녹지지역이나, 일부는 보전녹지지역으로서, 주된 용도지역을 기준으로 평가하되, 기타 용도지역을 감안하여 감정평가하였음.
- 아. 본건 기호 7) 토지는 2인 공유지분 중 “김춘매” 지분 만의 평가로서, 공유지분 위치가 불특정된 관계로 위치확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 산출하여 소유권 지분비율에 의거 면적 사정하였음.
- 자. 본건 기호 6), 7) 임지상에 자생하는 활잡목은 거래 관행 상 임지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- 차. 본건 기호 2) 토지 지상에 별지 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외건물 기호 ㉠ ~ ㉡이 소재하는 바, 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으며, 제시외건물의 구조 및 이용상황 등으로 보아 철거 및 이동이 용이하다고 판단되는 바, 경매대상에서 제외될 경우 토지 소유권 행사의 제한은 미미하다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수점, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지 (예산읍)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024,원/㎡)
1	산성리 86-1	803	답	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	125,800
2	산성리 86-3	10,651	전	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	147,800
3	산성리 86-4	89	대	전	자연녹지	맹지	정방형 완경사	154,900
4	산성리 87-2	149	대	전 도로	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	157,100
5	산성리 87-21	397	과	휴경지 도로	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	140,400
6	산성리 산98-4	25,488	임	자연림	자연녹지 보전녹지	맹지	부정형 급경사	5,560
7	산성리 산101-1	6,278 중 6,114 ¹⁾	임	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	8,650

* 주1) 전체 면적 중 김춘매 氏만의 지분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교표준지의 선정

인근지역내에 위치한 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제요인이 비교 가능한 표준지를 비교공시지가 표준지로 선정하되, 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 아래의 공시지가를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 (예산읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	산성리 78	과수원	1,689	자연녹지	과수원	세로(불)	사다리 완경사	140,200
B	산성리 산98-4	임야	25,488	자연녹지 보전녹지	자연림	맹지	사다리 급경사	5,620

4. 시점수정

가. 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지가변동률	비 고
충청남도 예산군 (25.01.01~25.04.04) (녹지)	0.183% (1.00183)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.100 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 $(1 + 0.00100) * (1 + 0.00066 * 35/28)$ ≒ 1.00183

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 생산자 물가지수

$$\frac{120.33 \text{ (2025년 02월)}}{119.52 \text{ (2024년 12월)}} \approx 1.00678 \text{ (0.678\%)}$$

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 변동률로써 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지역의 자가변동추이를 보정함에 있어서 적절하지 아니하므로 자가변동률을 시점수정치로 결정함.

5. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(농경지대)

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 방위, 고저 등	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(임야지대)

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

대상 토지 1) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.96	본건은 표준지 대비 농로의 폭 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 2) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.78	본건은 표준지 대비 형상, 지세 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.780	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 3) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 농로의 폭 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 표준지 대비 지세 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.05	본건은 표준지 대비 지목 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.798	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 4) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 농로의 폭 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.07	본건은 표준지 대비 주위환경 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.98	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건은 표준지 대비 지목에서 우세하나 도시계획시설 저촉에서 열세하여 종합 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.101	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 5) vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 농로의 폭 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.07	본건은 표준지 대비 주위환경 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.87	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.98	본건은 표준지 대비 도시계획도로 저촉 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.958	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 6) vs 비교표준지 B				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건이 표준지임.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 표준지임.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건이 표준지임.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지임.
		기타		
격차율 누계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 7) vs 비교표준지 B				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 표준지 대비 지세 등에서 우세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	본건은 용도지역 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.092	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토해양부유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례 [98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다 38207(2004.5.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하고, 최근 인근 및 유사지역의 평가 사례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 토지가격의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

나. 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지 (예산읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
가	산성리 00-0	전	139	자연녹지	2022.08.25	211,500	시가참고	평균 단가
나	산성리 산000	임야	1,388.33	자연녹지	2022.05.23	24,000	공매 (국세, 지방세)	-

다. 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지 (예산읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	산성리 000-0	전	1,080	자연녹지	2023.04.03	315,190,000	291,842	토지단가
2#	향천리 00-0	전	985	자연녹지	2024.06.04	180,000,000	182,741	토지단가
3#	향천리 산00-0	임야	271	자연녹지	2024.12.13	7,000,000	25,830	토지단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용상황 등 제반 가치형성요인이 유사하고, 인근지역의 평균적인 가격수준이라고 판단되는 **평가사례 가, 나**를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

마. 그 밖의 요인 보정을 산정

비교표준지 A vs 평가사례 가)						
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준가격	211,500	1.01523	1.00	0.900	193,249	1.376
공시지가 기준가격	140,200	1.00183	-	-	140,457	
시점수정	충청남도 예산군 녹지지역	기 간			변동률	
		2022.08.25 ~ 2025.04.04			1.523% (1.01523)	
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)					
< 개별요인 산출근거 >						
개별요인	표준지는 사례대비 농로의 폭 등 접근조건에서 열세함.					
	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인
	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 B vs 평가사례 나)						
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례 기준가격	24,000	1.01972	1.00	0.855	20,925	3.717
공시지가 기준가격	5,620	1.00183	-	-	5,630	
시점수정	충청남도 예산군 녹지지역	기 간			변동률	
		2022.05.23 ~ 2025.04.04			1.972% (1.01972)	
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)					
< 개별요인 산출근거 >						
개별요인	표준지는 사례대비 취락과의 접근성 등 접근조건, 지세 등 자연조건 및 용도지역 등 행정적조건에서 열세함.					
	접근 조건	환경(자연) 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인	
	0.96	0.90	0.99	1.00	0.855	

바. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례, 거래사례 및 인근지역 유사용도 토지의 정상적인 지가수준 등을 종합적으로 고려시 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 적정한 것으로 판단됨.

비교 표준지	그 밖의 요인 결정	
기호	산정치	적용치
A	1.376	1.37
B	3.717	3.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 토지단가 산정

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	140,200	1.00183	1.00	0.960	1.37	184,728	185,000
2	140,200	1.00183	1.00	0.780	1.37	150,092	150,000
3	140,200	1.00183	1.00	0.798	1.37	153,556	154,000
4	140,200	1.00183	1.00	1.101	1.37	211,860	212,000
5	140,200	1.00183	1.00	0.958	1.37	184,344	184,000
6	5,620	1.00183	1.00	1.000	3.71	20,888	21,000
7	5,620	1.00183	1.00	1.092	3.71	22,810	23,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 지역요인, 개별요인이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 2#, 3#을 선정함.

기호	소재지 (예산읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	산성리 000-0	전	1,080	자연녹지	2023.04.03	315,190,000	291,842	토지단가
2#	향천리 00-0	전	985	자연녹지	2024.06.04	180,000,000	182,741	토지단가
3#	향천리 산00-0	임야	271	자연녹지	2024.12.13	7,000,000	25,830	토지단가

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 적정한 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(충청남도 예산군)

기호	용도지역	기 간	지가변동률 (%)
2#	자연녹지	2024.06.04 ~ 2025.04.04	1.00795
3#	자연녹지	2024.12.13 ~ 2025.04.04	1.00219

라. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호 (본건/사례)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1/2#	-	0.98	1.03	1.00	1.00	1.00	1.009
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건에서 열세, 주위환경 등 자연조건에서 우세함.						
2/2#	-	1.02	1.03	0.78	1.00	1.00	0.819
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 주위환경 등 자연조건에서 우세, 형상, 지세 등 획지조건에서 열세함.						
3/2#	-	0.97	1.03	0.80	1.05	1.00	0.839
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 지세 등 획지조건에서 열세, 주위환경 등 자연조건, 지목 등 행정적조건에서 우세함.						
4/2#	-	1.07	1.11	0.98	1.00	1.00	1.164
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 주위환경 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건에서 열세함.						
5/2#	-	1.07	1.11	0.87	0.98	1.00	1.013
	본건은 사례대비 농로의 폭 등 접근조건, 주위환경 등 자연조건에서 우세, 형상 등 획지조건, 도시계획도로 저촉 등 행정적조건에서 열세함.						
6/3#	-	0.95	0.85	-	0.99	1.00	0.799
	본건은 사례대비 취락과의 접근성 등 접근조건, 경사 등 자연조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세함.						
7/3#	-	0.97	0.93	-	1.00	1.00	0.902
	본건은 사례대비 취락과의 접근성 등 접근조건, 경사 등 자연조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	182,741	1.00	1.00795	1.00	1.009	185,852	186,000
2	182,741	1.00	1.00795	1.00	0.819	150,855	151,000
3	182,741	1.00	1.00795	1.00	0.839	154,539	155,000
4	182,741	1.00	1.00795	1.00	1.164	214,402	214,000
5	182,741	1.00	1.00795	1.00	1.013	186,588	187,000
6	25,830	1.00	1.00219	1.00	0.799	20,683	21,000
7	25,830	1.00	1.00219	1.00	0.902	23,350	23,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	185,000	186,000
2	150,000	151,000
3	154,000	155,000
4	212,000	214,000
5	184,000	187,000
6	21,000	21,000
7	23,000	23,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 본건의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	803	185,000	148,555,000
	2	10,651	150,000	1,597,650,000
	3	89	154,000	13,706,000
	4	149	212,000	31,588,000
	5	397	184,000	73,048,000
	6	25,488	21,000	535,248,000
	7	6,114	23,000	140,622,000
제시외 건물	㉠	20	-	1,400,000
	㉡	72	-	9,360,000
	㉢	13.5	-	1,080,000
	㉣	10.5	-	420,000
합 계				2,552,677,000

-끝-

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 예산군 예산읍 산성리	86-1	답	자연녹지지역	803	803	185,000	148,555,000	현황 "전"
2	"	86-3	전	자연녹지지역	10,651	10,651	150,000	1,597,650,000	
3	"	86-4	대	자연녹지지역	89	89	154,000	13,706,000	현황 "전"
4	"	87-2	대	자연녹지지역	149	149	212,000	31,588,000	현황 "전" 일부 "도로"
5	"	87-21	과수원	자연녹지지역	397	397	184,000	73,048,000	현황 "휴경지" 일부 "도로"
6	"	산98-4	임야	자연녹지지역 보전녹지지역	25,488	25,488	21,000	535,248,000	
7	"	산101-1	임야	자연녹지지역	6,114 6,278x--- 6,278	6,114	23,000	140,622,000	김춘매 지분 전부
소 계								₩2,540,417,000	
㉠	(제시외건물) 충청남도 예산군 예산읍 산성리	86-3 위지상	참고	목조 스레이트지붕	(20)	20	-	1,400,000	관찰감가
㉡	"	86-3 위지상	참고	파이프조 철판지붕	(72)	72	-	9,360,000	관찰감가
㉢	"	86-3 위지상	참고	판널조 판널지붕	(13.5)	13.5	-	1,080,000	관찰감가

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	
㉔	충청남도 예산군 예산읍 산성리	86-3 위지상	가추	파이프조 강철지붕	(10.5)	10.5	-	420,000	관찰감가
소 계								₩12,260,000	
합 계								₩2,552,677,000.-	
				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

본건은 충청남도 예산군 예산읍 산성리 소재 "예산종합병원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 노변상가, 중소규모 공장, 공동주택, 자연부락, 농경지, 임야 등이 소재하는 근교농촌지대인 바, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 차량통행이 빈번한 간선도로 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1): 부정형 완경사의 토지로서, 현황 "전"으로 이용 중임.
 기호 2): 부정형 완경사의 토지로서, 현황 "전"으로 이용 중임.
 기호 3): 정방형 완경사의 토지로서, 현황 "전"으로 이용 중임.
 기호 4): 부정형 평지로서, 현황 대부분 "전" 상태이며 일부 "도로"로 이용 중임.
 기호 5): 부정형 평지로서, 현황 대부분 "휴경지" 상태이며 일부 "도로"로 이용 중임.
 기호 6): 부정형 급경사의 토지로서, 현황 "자연림" 상태임.
 기호 7): 부정형 완경사의 토지로서, 현황 "자연림" 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1), 3), 6) 및 7): 공히 지적도상 맹지이나, 동일인 소유 인접 토지를 이용하여 접근가능함.
 기호 2): 지적도상 맹지이나, 서측으로 노폭 약 3M 내외 정도의 포장도로에 접함.
 기호 4): 서측으로 노폭 약 3M 정도의 포장도로에 접함.
 기호 5): 서측으로 노폭 약 4M 내외 정도의 포장도로에 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) ~ 3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호 4) 및 5): 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-171)(저축),
 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>임.

기호 6): 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역
 (도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>,
 준보전산지<산지관리법>임.

기호 7): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "지적 및 건물개황도" 제시외건물 기호 ㉠ ~ ㉡ 참조.

(7) 공부와의 차이

기호 3): 공부상 지목은 "대"이나, 현황 "전"임.

기호 4): 공부상 지목은 "대"이나, 현황 "전" 및 일부 "도로"임.

기호 5): 공부상 지목은 "과수원"이나, 현황 "휴경지" 및 일부 "도로"임.

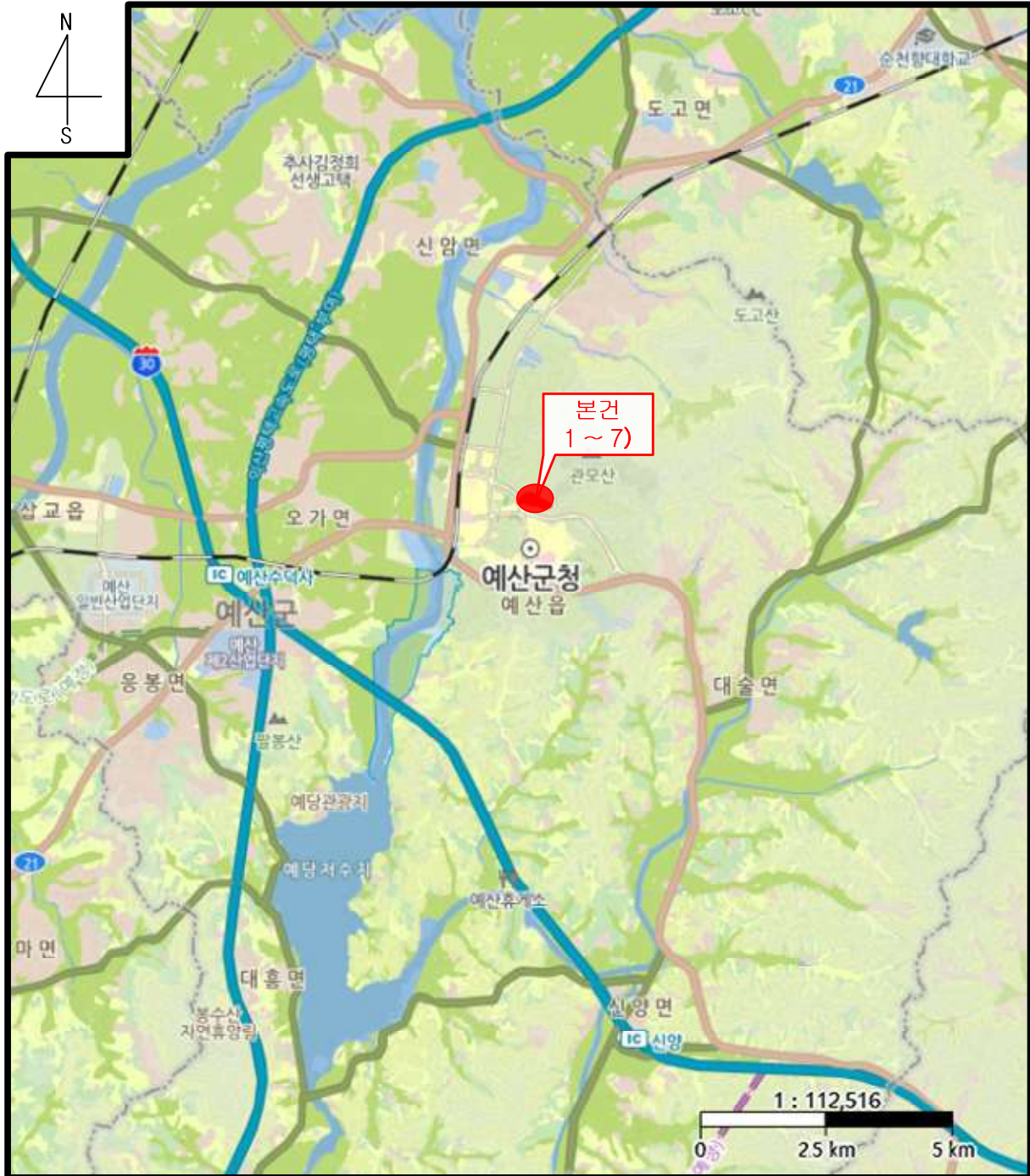
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

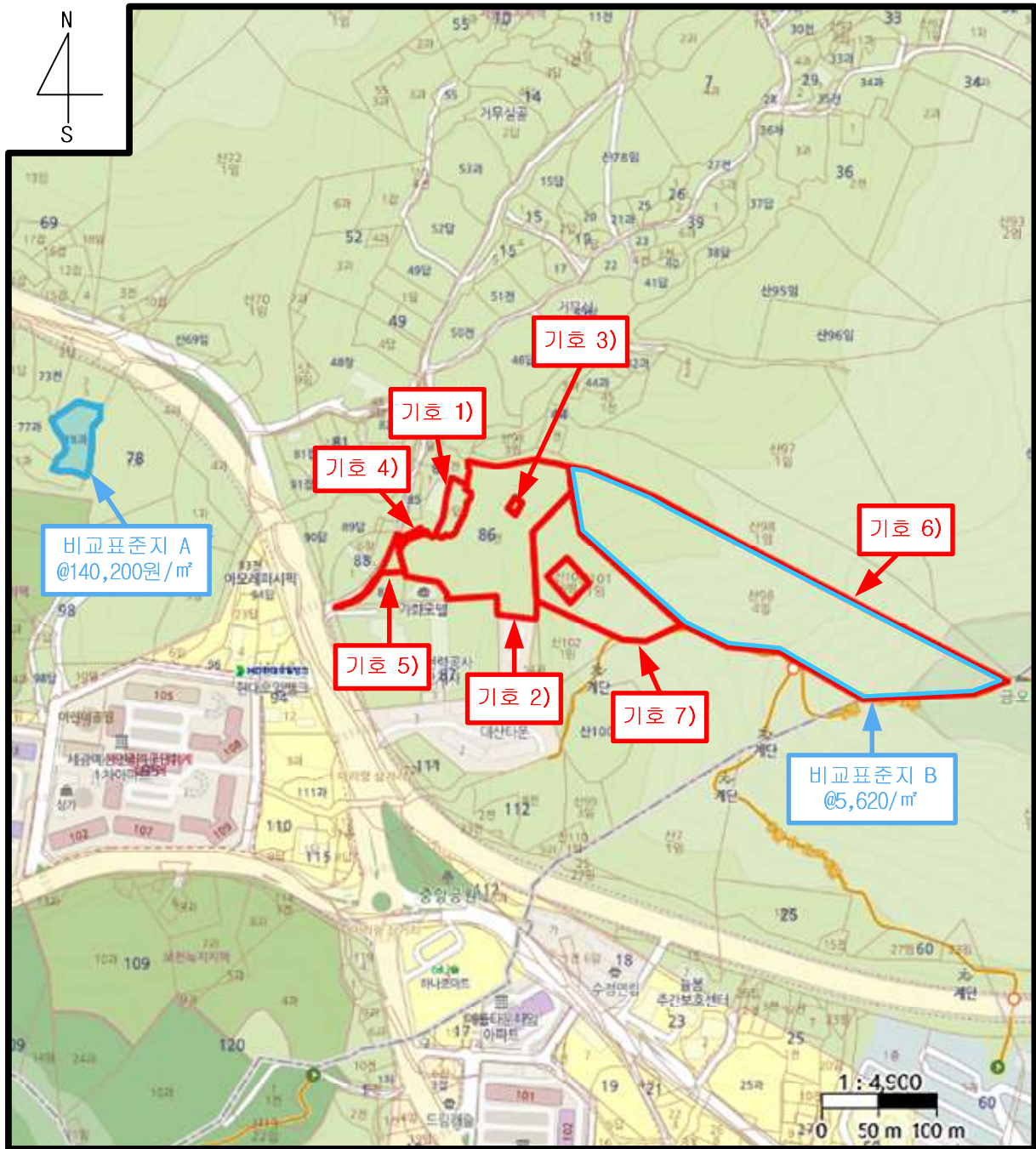
충청남도 예산군 예산읍 산성리 86-1 외



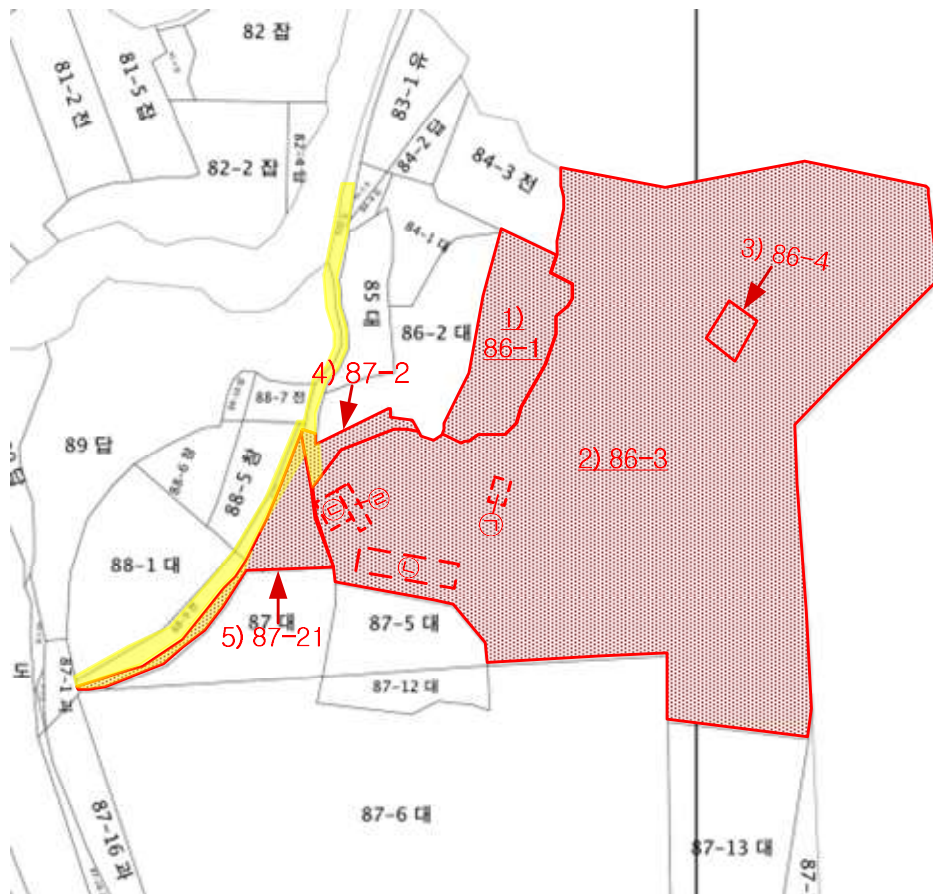
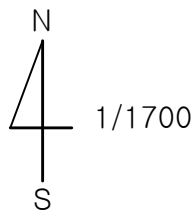
위 치 도

소재지

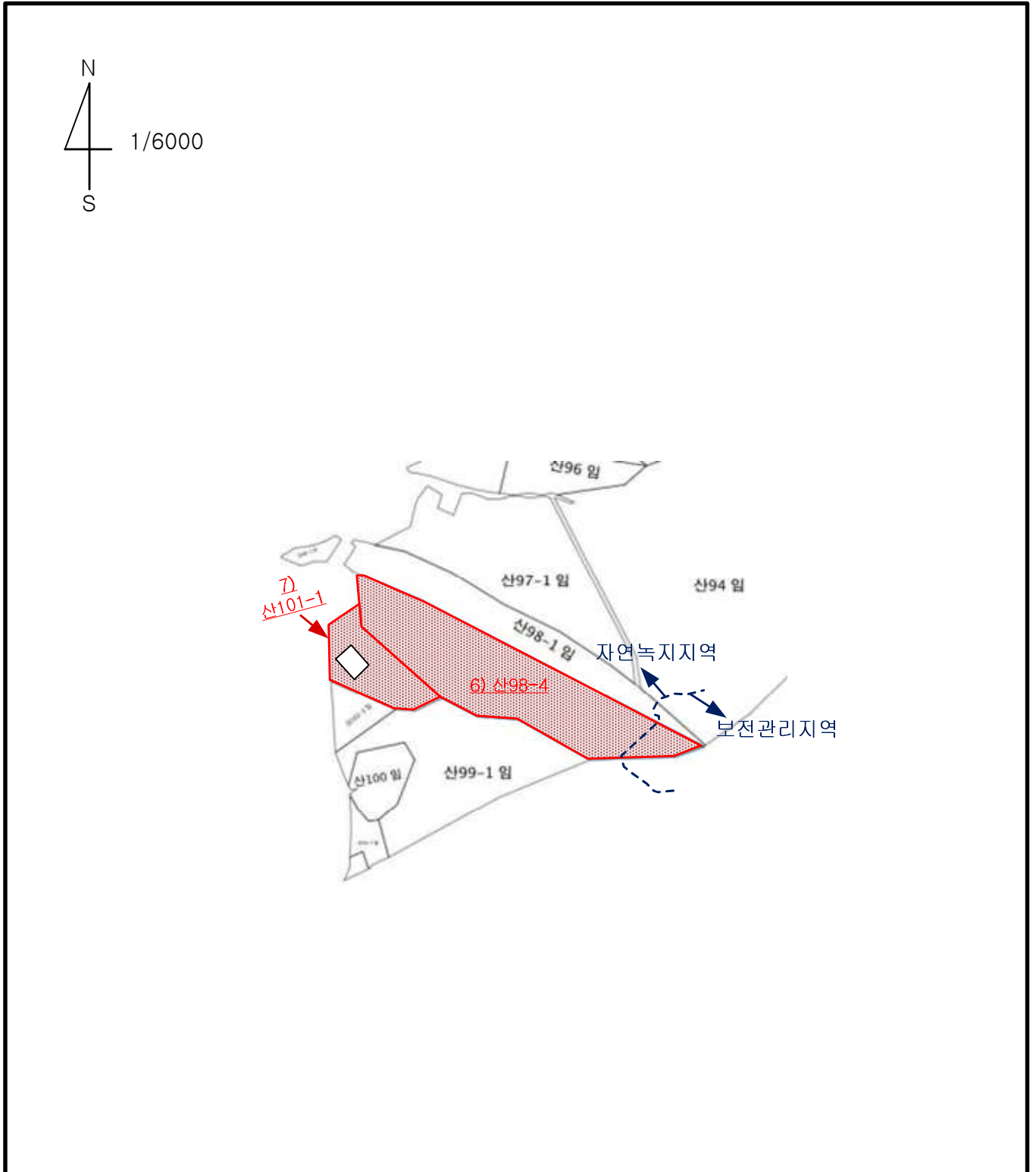
충청남도 예산군 예산읍 산성리 86-1 외



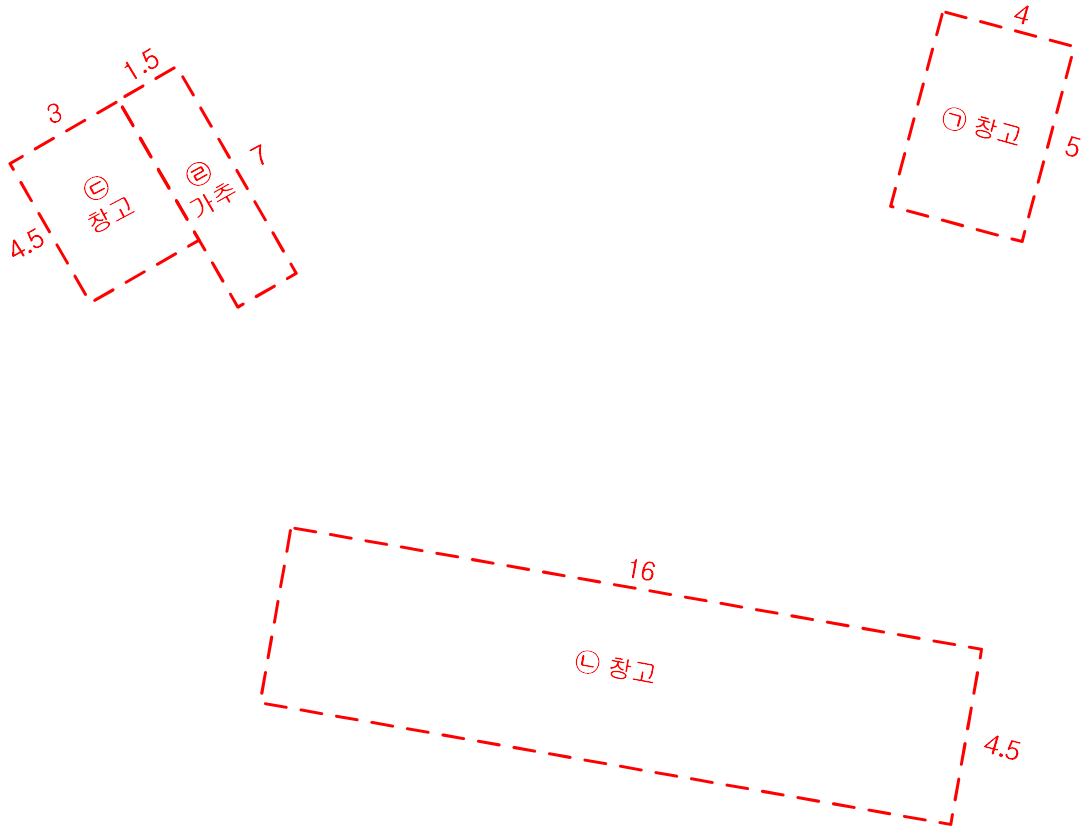
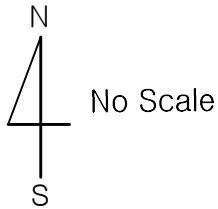
지 적 도



지 적 도



건물개황도



[제시외건물]

- 기호 ㉠ 목조 슬레이트지붕 단층(창고) : 약 20㎡
- 기호 ㉢ 파이프조 철판지붕 단층(창고) : 약 72㎡
- 기호 ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약 13.5㎡
- 기호 ㉡ 파이프조 강철지붕 단층(가축) : 약 10.5㎡

사 진 용 지



본건 기호 1) 토지



본건 기호 2) 토지

사 진 용 지



본건 기호 3) 토지



본건 기호 4) 토지

사 진 용 지



본건 기호 5) 토지



본건 기호 6) 토지

사 진 용 지



본건 기호 7) 토지



제시외건물 ㉠

사 진 용 지



제시외건물 ㉠

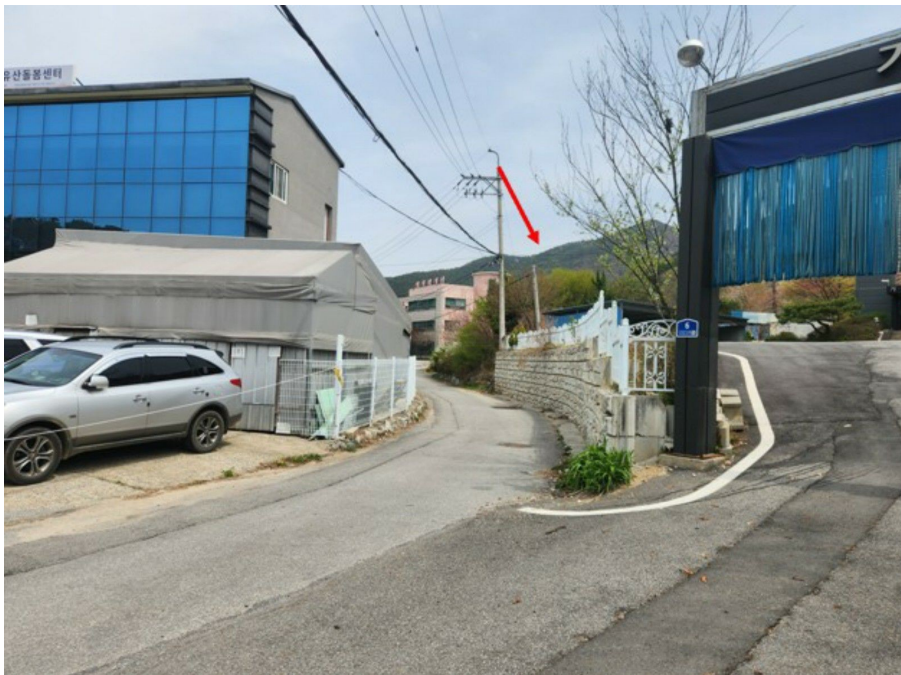


제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



주위환경(남서측 촬영)

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2504-0301

수 신 : 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박웅중 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.03 자 귀 제 『 2025타경863 』 호로

의뢰하신 『 김춘매 소유물건(2025타경863) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	2,207,826		
실 비	여 비	(2,437,142x(1,876,807,000/2,552,677,000) + (2,437,142x(675,870,000/2,552,677,000))x 1.5배) x 0.8배 ≒2,207,826	
	토지조사비		249,600
	물건조사비		—
	공부발급비		40,000
	기타 실비		14,630
소 계	12,000	316,230	
특 별 용 역 비	—	—	
공 급 가 액	2,524,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	252,400		
합 계	2,776,400		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	2,776,400		

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 두정역 : 475401-04-234981(예금주:더밸류감정평가법인(주) 충청지사)

보수기준 심사 필

더밸류감정평가법인(주) 충청지사

지사장 서문식

