

감정평가서

APPRAISAL REPORT

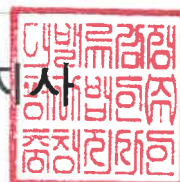
건명: 오봉균 소유물건
(2025타경15506)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박웅종

감정평가서번호: TC-2502-0601

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
신일용

신일용

더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식



감정평가액	일억오천구백이십오만원정 (₩159,250,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 박웅중	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	오봉균 (2025타경15506)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.10	2025.02.08 ~ 2025.02.10	2025.02.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		12,622	토지	12,622	-	159,250,000
		이	하	여	백	
합계						₩159,250,000

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

심사자 : 감정평가사

서문식



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 청라면 옥계리 소재 “옥계2리 마을회관” 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 대전지방법원 홍성지원의 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 2025.02.10 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.02.10 에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

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 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 종합적으로 검토하여 토지평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

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

나. 본건 토지의 위치, 지적 경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는바, 본건 토지의 정확한 위치, 경계 확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단되는 바, 경매진행 시 참고 바람.

다. 본건 기호 1, 2 토지 지상에 자생하는 수목은 경제적 가치 및 일반적인 거래 관행 상 토지와 일괄 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상토지의 개요

기호	소재지 (청라면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024, 원/㎡)
1	옥계리 산31-10	7,786	임야	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	1,510
2	옥계리 산31-12	4,836	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사	1,510

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교표준지의 선정

인근지역 내에 위치한 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제 요인이 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 (청라면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	옥계리 산75	임야	13,884.0	농림지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,700

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 보령시 (25.01.01~25.02.10) (농림)	0.090% (1.00090)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.068 (1 + 0.00068 * 41/31) ≒ 1.00090

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 생산자 물가지수

$$\frac{119.51 \text{ (2024년 12월)}}{119.51 \text{ (2024년 12월)}} \approx 1.00000 \text{ (0\%)}$$

다. 시점수정치의 결정

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

5. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(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 등	인근역과의 접근성	1.10	본건은 표준지 대비 주요가로 접근성, 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	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	대체로 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 2 vs 비교표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 주요가로 접근성, 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	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	대체로 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.050	

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 (청라면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
가	신산리 산000	임야	45,971	농림지역	2022.03.22	9,000	법원경매	-
나	향천리 산00-0	임야	7,736	농림지역	2023.08.07	12,000	법원경매	-

다. 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지 (청라면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	음현리 산00	임야	6,446	농림지역	2023.11.03	78,000,000	12,100	토지거래 사례
2	장현리 0-0	임야	10,723	농림지역	2023.06.30	160,000,000	14,921	토지거래 사례
3	향천리 산00	임야	13,300	농림지역	2023.08.13	161,000,000	12,105	토지거래 사례
4	향천리 산00	임야	5,945	농림지역	2023.08.15	80,000,000	13,456	토지거래 사례

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 거래사례 1 을 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

마. 그 밖의 요인 보정을 산정

비교표준지 A vs 거래사례 1							
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준가격	12,100	1.00985	1.00	0.940	11,486	6.750	
공시지가 기준가격	1,700	1.00090	-	-	1,702		
시점수정	보령시 농림지역	기 간			변동률		
		2023.11.03 ~ 2025.02.10			0.985% (1.00985)		
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)						
< 개별요인 산출근거 >							
개별요인	표준지는 사례대비 주요가로 접근성, 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.						
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인
	-	0.94	1.00	-	1.00	1.00	0.940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정을 결정

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

비교 표준지	그 밖의 요인 결정	
기호	산정치	적용치
A	6.750	6.75

8. 토지단가 산정

본건 기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	1,700	1.00090	1.00	1.100	6.75	12,634	13,000	-
2	A	1,700	1.00090	1.00	1.050	6.75	12,060	12,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 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 다음의 거래사례를 선정함.

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지 (청라면)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
2	장현리 0-0	임야	10,723	농림지역	2023.06.30	160,000,000	14,921	토지거래 사례

※ 사례 2 : 농림지역부분 10,722㎡, 생산관리지역부분이 약 1㎡로 과소하여 농림지역 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 않음.

다. 시점수정

(충청남도 보령시)

기호	용도지역	기 간	지가변동률 (%)
1	(23.06.30~25.02.10) (농림)	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.005 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.069 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 ~ 2024.12.31 : 0.795 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.068 $(1 - 0.00005 * 1/30) * (1 - 0.00069) * (1 - 0.00119) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00795) * (1 + 0.00068 * 41/31)$ ≈ 1.00882	0.882

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	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
	본건은 사례 대비 주요가로의 접근성, 교통의 편부 등에서 열세함.						
2/2	-	0.85	1.00	-	1.00	1.00	0.850
	본건은 사례 대비 주요가로의 접근성, 교통의 편부 등에서 열세함.						

바. 토지단가 결정

본건 기호	사례 기호	사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2	14,921	1.00	1.00882	1.00	0.900	13,547	14,000	-
2	2	14,921	1.00	1.00882	1.00	0.850	12,795	13,000	-

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	13,000	14,000
2	12,000	13,000

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.

3. 감정평가액 결정

본건 기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	7,786	13,000	101,218,000	-
2	4,836	12,000	58,032,000	-
합계			159,250,000	-

-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 보령시 청라면 옥계리	산31-10	임야	농림지역	7,786	7,786	13,000	101,218,000	
2	"	산31-12	임야	농림지역	4,836	4,836	12,000	58,032,000	
합 계								₩159,250,000.-	
				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 보령시 청라면 오계리 소재 "옥계2리마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 제반 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장 등이 소재하여 제반 교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

토지 기호 1 및 2 토지는 부정형의 완경사지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

토지 기호 1 : 본건 동측으로 노폭 약 3M 정도의 포장도로와 접함.
토지 기호 2 : 임야도 상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호 1 및 2 : 농림지역(2020-08-06), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

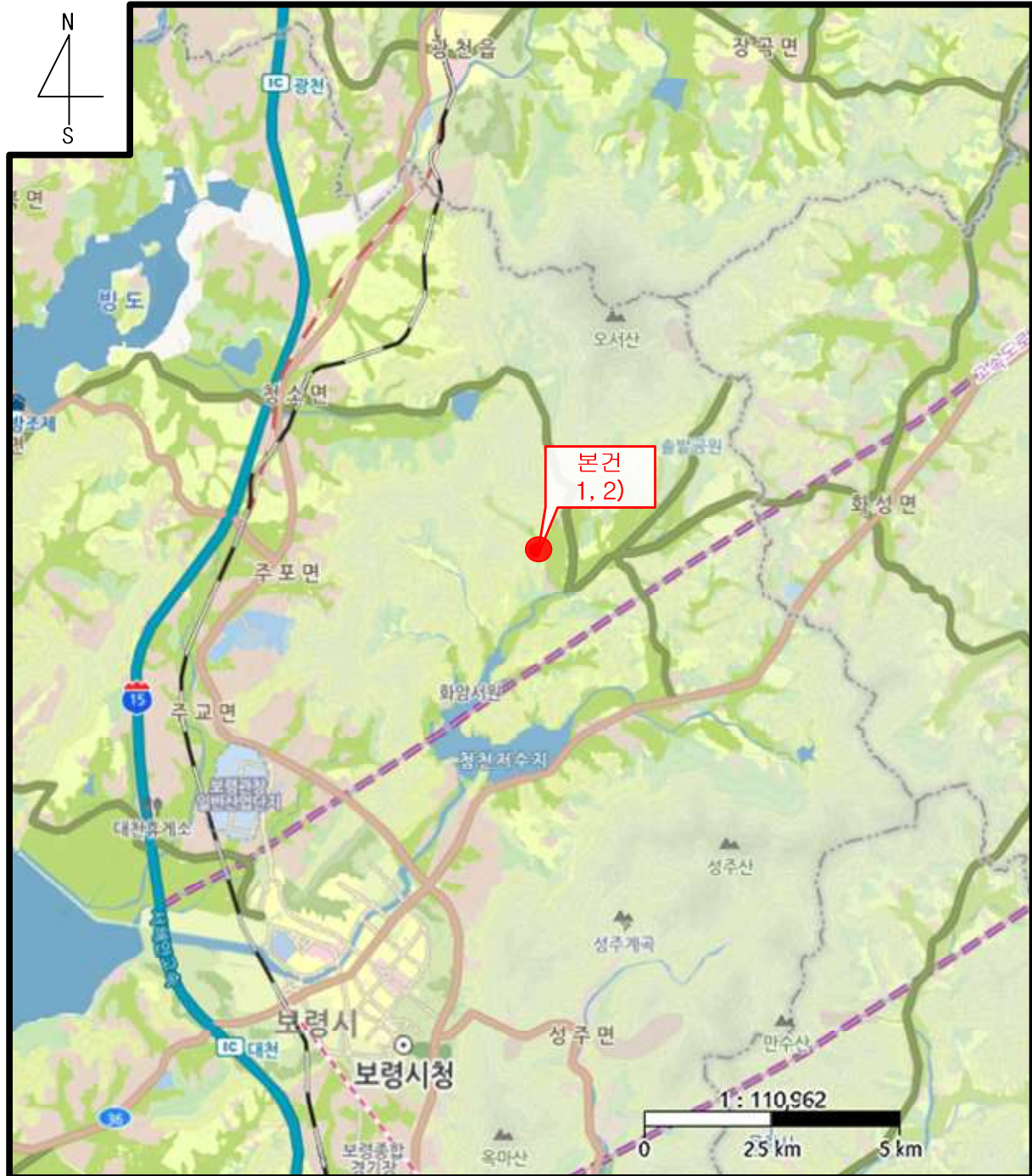
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상.
- 2) 기타 : 없음.

광역 위치도

소재지

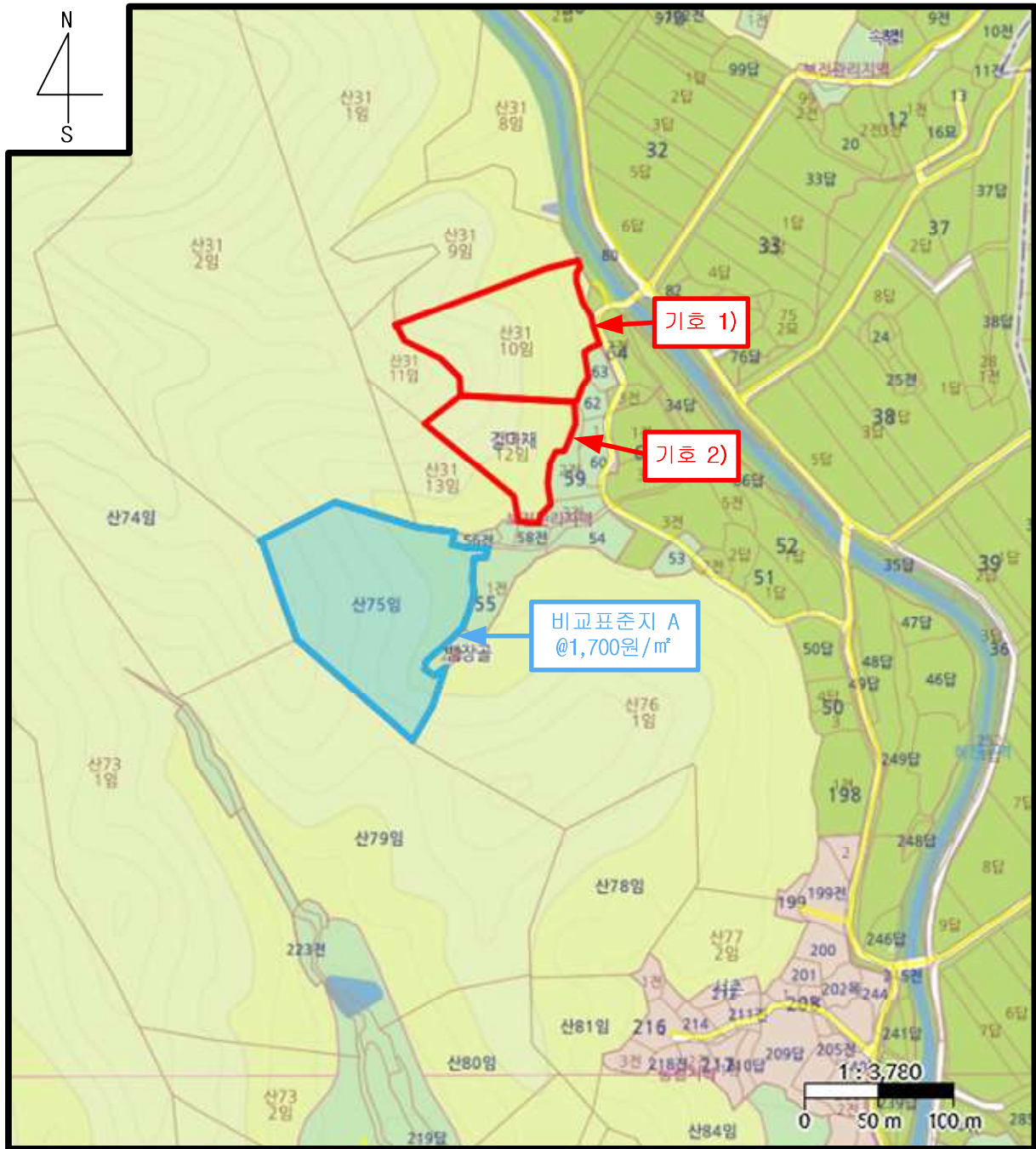
충청남도 보령시 청라면 옥계리 산31-10 외



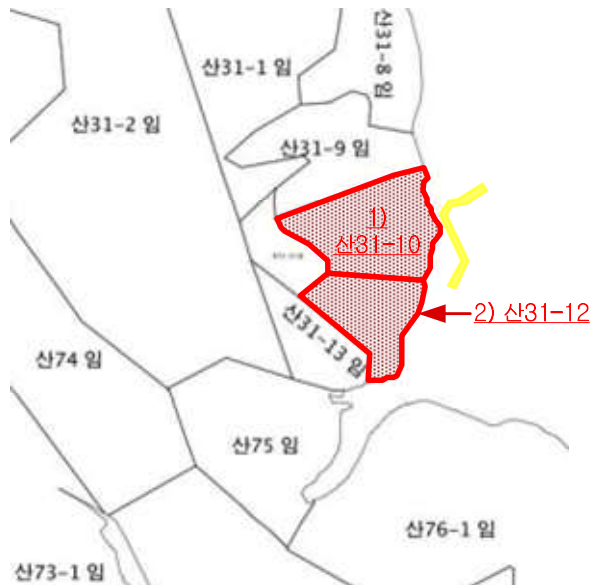
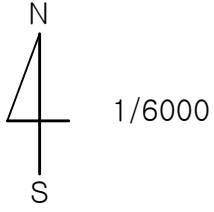
위 치 도

소재지

충청남도 보령시 청라면 옥계리 산31-10 외



지 적 도



사 진 용 지



본건 토지 기호 1 및 2 전경

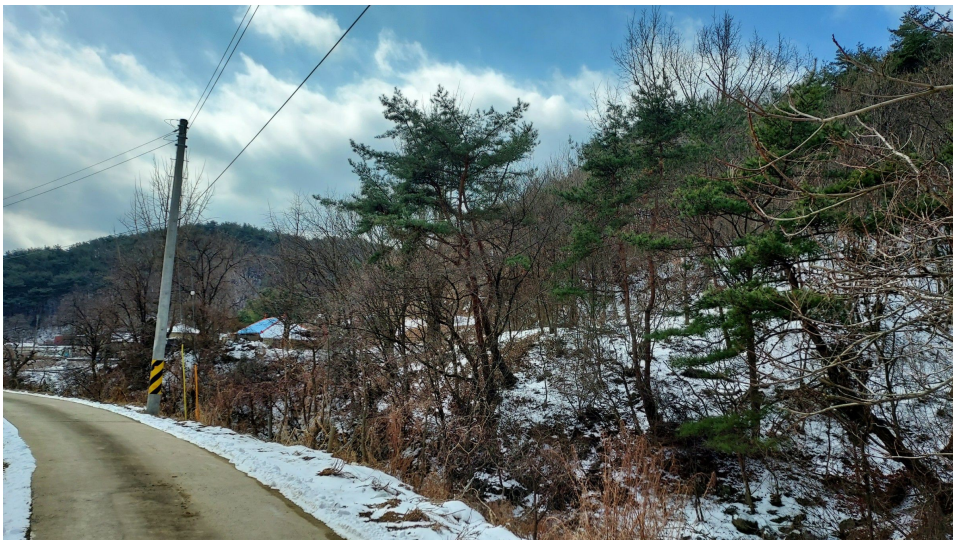


본건 토지 기호 1 및 2 전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2502-0601

수신 : 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박웅중 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.06 자 귀 제 『 2025타경 15506 』 호로

의뢰하신 『 오봉균 소유물건 (2025타경 15506) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	384,210	
실비	여비	159,200
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,180
	기타 실비	4,000
비	소계	167,380
특별용역비	-	
공급가액	551,000	1,000원 미만 절사
부가세	55,100	
합계	606,100	
기납부 착수금	-	
정산청구액	606,100	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

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

보수기준 심사 필

더밸류감정평가법인(주) 충청지사

지사장 서문식

