

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	주식회사 가천 소유물건 (2025타경20337)
감정서번호	2505-1-0301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 () 시장가치 외의 가치로

감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

삼지감정평가사사무소

대전광역시 동구 회남로275번길 161(신하동)

Tel : 042-273-6458 Fax : 042-273-6450

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	구억삼천육십오만이천이백원정 (₩930,652,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 가천 (2025타경20337)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.14	2025.05.12 ~ 2025.05.14	2025. 05. 14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	154706 이	토지 하	154706 여	- 백	930,652,200
	합계					₩930,652,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 평가목적

본건은 충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 소재 “한삼천3리 마을회관” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 『대전지방법원 논산지원』 경매(임의) 목적을 위한 감정평가입니다.

나. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 감정평가 실무기준 등 관계법규 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였습니다.

다. 평가방법

1. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
2. 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의거 평가되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
3. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2025. 05. 12 ~ 2025. 05. 14. 까지 실시하였습니다.
4. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2025年 05月 14日 자로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 본건토지는 토지이용계획확인서상 2개의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서, 용도지역 별로 구분감정 평가하되, 용도지역 등을 달리하는 부분이 주된 용도지역 등과 가치가 비슷하거나 면적비율이 뚜렷하게 낮아 주된 용도지역 등의 가치를 기준으로 거래될 것으로 추정되는 경우에는 주된 용도지역 등의 가치를 기준으로 평가하였음.
3. 본건기호(1~3) 임지상에 자생하는 입목(활엽수 및 기타 활잡목)은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
4. 기호(2) 토지의 일부는 “사방지” 저축 및 현황 “자연구거 및 임도” 으로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
5. 기호(3) 토지의 일부는 “포장도로, 송전탑부지 및 선하지” 로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
6. 본건의 위치확인은 간이측측으로 확인하였는 바, 인접 토지와의 정확한 지적경계는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로, 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

가. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
1	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 395-7번지	임	36,135	자연림	농림지역 보전관리	세로 (불)	부정형 급경사	2,030
2	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 395-8번지	임	47,067	자연림 도로 등	농림지역 보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	1,770
3	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 산30-1번지	임	71,504	자연림 도로 등	농림지역 생산관리	세로 (불)	부정형 급경사	1,720

나. 비교표준지 선정

1. 선정기준

- 1) 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- 2) 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- 3) 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- 4) 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

2. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 2025. 01. 01. 자 기준 공시지가 표준지중 다음 공시지가 표준지를 선택 적용하였음.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
A	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 산26-7번지	임	14,281	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,520

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

1. 지가변동률(충청남도 논산시)

기 간	농 립 지 역	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31.	0.169%(1.00169배)	-
2025. 04. 01 ~ 2025. 05. 14.	$0.055 \times 44/31$ $\approx 0.0781\%$	2025년03월 지가변동율을 일할계산하였음.
합 계	0.247%(1.00247배)	

2. 생산자물가지수등락율

2024년 12월 지수 : 119.52

2025년 03월 지수 : 120.32

따라서 $[(120.32/ 119.52) - 1] \times 100 = 0.67\%$

3. 시점수정치

위에서 고찰한 바와 같이 생산자물가지수등락률은 일반재화의 가격동향에 대한 전국 평균치로서 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하지 못할 특별한 사정이 있는 경우 이를 통하여 보완하기 위한 것일 뿐이므로 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하는 경우에는 생산자물가지수등락률을 반드시 참작하여야 하는 것은 아니므로 당해 지역의 지가변동추이를 적정하게 반영된 것으로 판단되어 지가변동율을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1. 비교항목

▶ 임야지대

- 접근 조건 : 인근역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조등, 반출지점까지의 거리 등
- 자연 조건 : 일조, 통풍, 지세, 방위 등, 토양 및 토질의 양부 등
- 행정적 조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타 조건 : 장래의 동향, 기타

2. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	자 연 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	A	1.00	1.10	1.10	1.00	1.23	1.00	1.49
2	A	1.00	1.10	1.15	1.00	1.17	0.98	1.45
3	A	1.00	1.20	1.10	1.00	1.10	0.92	1.34

바. 그 밖의 요인

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 등에 의거하여 인근토지의 지가수준·평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인으로 보정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 가격자료

1) 인근지역의 평가전례

기호	소재지	지목	평가단가 (원/m ²)	용도 지역	평가 목적	기준시점	비고
가	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 산26-6번지	임야	@4,200	농림지역	공매	23.09.21	평가협회
나	충청남도 논산시 양촌면 반곡리 395-8번지	임야	@6,000	농림지역 보전관리	경매	22.01.17	평가협회

2) 비교사례지 선정

① 선정기준

- 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 실제이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

② 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준 등에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 "가" 를 선택 적용함.

3. 지가변동율(충청남도 논산시)

선례 기호	기 간	농 립 지 역	비 고
가	2023. 09. 21 ~ 2025. 05. 14.	1.446%(1.01446배)	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건과 선례지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.
 【100/100】

5. 개별요인 비교

표준지 기 호	선례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	합계
A	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

6. 격차율 산정

구 분	선례가격	지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	산정가격	산정격차율
	공시지가					적용격차율
선례지(가)	4,200	1.01446	1.00	1.00	4,260	2.797
표준지(A)	1,520	1.00247	1.00	1.00	1,523	2.80

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교표준지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기 호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	1,520	1.00247	1.00	1.49	2.80	6,357	6,400
2	A	1,520	1.00247	1.00	1.45	2.80	6,186	6,200
3	A	1,520	1.00247	1.00	1.34	2.80	5,717	5,700

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	추정단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	목 적
		이용 상황					실거래일
#가	논산시 벌곡면 양산리 산37	임야	36,992	농림 지역	@6,758	250,000,000	실거래
		-					25.04.22
#나	논산시 벌곡면 양산리 산38	임야	36,595	농림 생관	@5,465	250,000,000	실거래
		-					23.09.20

※자료출처 : 등기사항전부증명서

2. 거래사례지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 거래사례지 선정

본건에 적용할 거래사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지중 기호 “#나” 를 선택 적용하였음.

3. 사정보정

거래사례는 정상적인 거래로서 별도의 사정보정요인은 없음. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지가변동률

기 호	기 간	농 립 지 역	비 고
#나	2023. 09. 20 ~ 2025. 05. 14	1.513%(1.01513배)	-

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

6. 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	자 연 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#나	1.00	0.90	1.10	1.00	1.15	1.02	1.16
2	#나	1.00	0.90	1.15	1.00	1.09	1.00	1.13
3	#나	1.00	0.96	1.10	1.00	1.02	0.94	1.01

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기 호	토지가격 (원/m ²)					
1	#나	5,465	1.01447	1.00	1.16	6,431	6,400
2	#나	5,465	1.01447	1.00	1.13	6,264	6,200
3	#나	5,465	1.01447	1.00	1.01	5,599	5,600

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 토지가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	6,400	6,400	6,400
2	6,200	6,200	6,200
3	5,700	5,600	5,700

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액	비 고
토 지	154,706	-	930,652,200	-
감정평가액(합계)			930,652,200	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 할때 가격의 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 논산시 별곡면 한삼천리	395-7	임야	농림지역 보저관리지역	36135	36,135	6,400	231,264,000	
2	충청남도 논산시 별곡면 한삼천리	395-8	임야	농림지역 보전관리지역	47067	47,067	6,200	291,815,400	일부 "사방지 및 자연구거, 임도"
3	충청남도 논산시 별곡면 한삼천리	산30-1	임야	농림지역 생산관리지역	71504	71,504	5,700	407,572,800	일부 "도로, 송전탑 및 송전선로"
합 계								₩930,652,200.-	
				이	하	여	백		

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 논산시 벌곡면 한삼천리 소재 "한삼천3리 마을회관" 북측 근거리에 위치하는 토지로서, 주위일원은 단독주택, 산간농경지 및 임야 등이 소재하는 순수삼림지대로서, 제반주위환경은 다소 한산시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 근거리 지방도변에 버스정류장이 소재하나, 제반대중교통사정은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 급경사로 "자연림" 으로 이용중임.

기호(2) : 부정형 완경사로 "자연림, 일부 사방지 및 자연구거, 임도" 로 이용중임.

기호(3) : 부정형 급경사로 "자연림, 일부 도로, 송전탑부지 및 선하지 등" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 "맹지" 이나, 본건 서측으로 임도에 접함.

기호(2) : 지적도상 "맹지" 이나, 본건의 일부가 임도로 이용중임

기호(3) : 지적도상 "맹지" 이나, 본건의 일부가 포장도로 임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(2) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 사방지(2015별곡한삼천사방댐)<사방사업법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(3) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(지원)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>
<추가기재> 「국가지리정보 보완규정」 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건기호(2)의 일부는 사방지, 자연구거 및 임도 이며, 기호(3)의 일부는 송전탑부지 및 선하지, 포장도로 임.

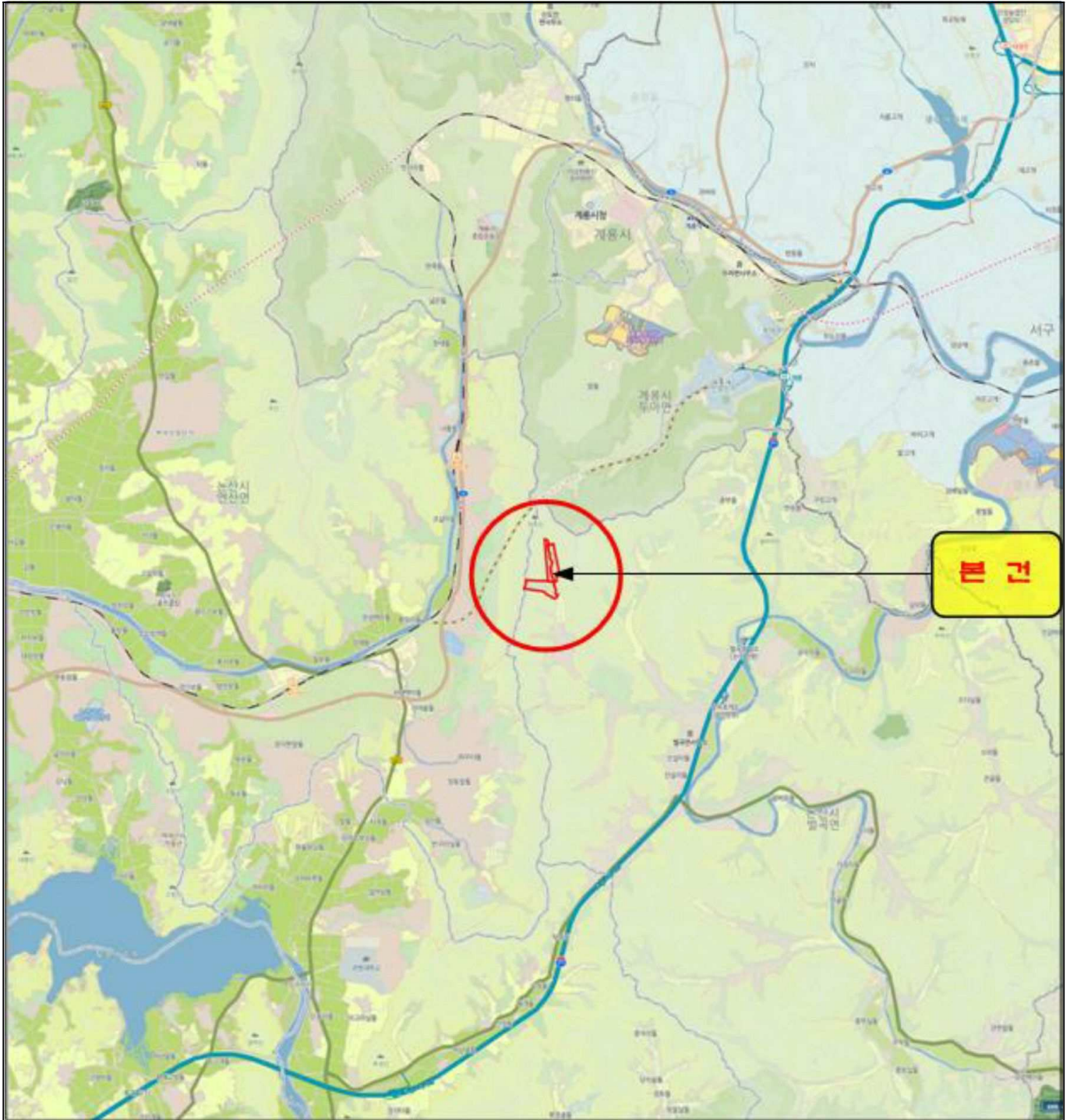
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

㉠ 임대내역 "미상" 임.

광역위치도



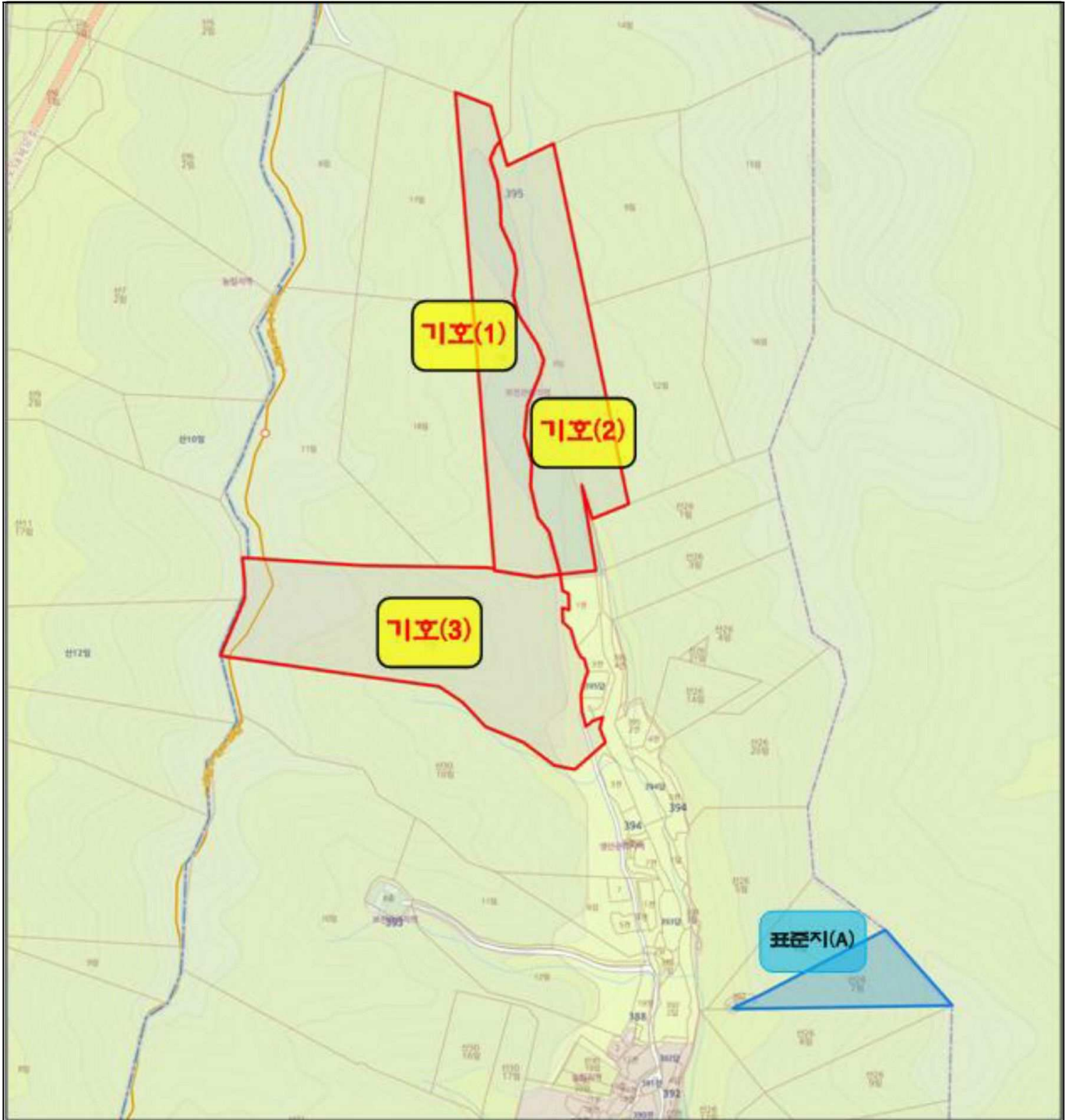
소재지	충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 395-7외 2팔자
------------	------------------------------



위치도



소재지 충청남도 논산시 벌곡면 한삼천리 395-7외 2팔자





(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(3)