

감정평가서

건명	김영호 소유물건 (2025타경 11332)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
감정서번호	시원 1016-0325

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.

시원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
문희수

(인)

감정평가액	팔백칠십오만팔천원정(₩8,758,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김영호 (2025타경11332)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2025.03.15 ~ 2025.03.20	2025. 03. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	151	토지	151	-	8,758,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,758,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박종연					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 수철리 소재 '수철저수지' 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

4. 대상물건(토지)의 개요

기호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 2024.01.01
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5	도로/ 도로 등	62	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	16,700 (원/㎡)
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-6	도로/ 도로 등	89	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	16,700 (원/㎡)

※대상물건에 대한 구체적 사항은 별첨 '감정평가명세표, 감정평가요항표' 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 3월 20일임.

2) 본건 평가의 실지조사기간은 2025년 3월 15일 ~ 2025년 3월 20일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

6. 감정평가 방법

1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 본건 토지는 현황 폭 약 6m 내외 포장도로 및 법면 등으로 이용 중인바, 지목, 이용상황, 공법상 제한의 정도 등을 고려하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항

1) 본건 소재지, 지목, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 토지와 인접 필지 경계, 현황 등은 개략적인 목적측 및 실측을 기준하여 정확한 지적경계 확인을 위해서는 측량을 요하는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

2) 본건 토지는 약 6m 내외 포장도로로 이용 중이며, 해당 도로의 구체적인 개설 경위, 목적, 소유 관계, 상시적으로 이용되는 도로인지 여부, 타인의 통행 제한이 가능한지 여부, 원상회복 가능성 등에 대한 별도 확인을 요하는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률과 대상토지의 위치, 형상, 접면도로상태, 지형, 지세 등 가격형성상의 제반 요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

2. 비교표준지의 선정

1) 선정기준

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	배방읍 수철리 483-9	459.0	대/ 단독주택	보전 관리	세로 (가)	사다리 평지	106,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 시점수정 방법

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 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 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

2) 시점수정치 산정

보전관리지역	비고
충청남도 아산시 (25.01.01~25.03.20) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.066 $(1 + 0.00066) * (1 + 0.00066 * 48/31)$ ≈ 1.00168	※지가변동률 미고시 기간은 직전 고시된 월의 변동률을 기준으로 연장적용함.
누계 : 0.168(%)	

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등한 수준임[1.000].

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

주택지대		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 등
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	접면도로상태	방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 등
		용도지역, 지구, 구역
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1, 2) /A	1.00	0.93	0.80	1.00	1.00	0.33	0.246
	표준지 대비 본건은 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 조망, 경관 등 자연환경, 인근토지 이용상황 등 환경조건 열세, 본건이 현황 도로로 열세하여 전체적으로 본건이 열세임.						

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	배방읍 수철리 483-○	대	538	보전 관리	224,000	2021.03.05	법원 경매
㉡	배방읍 수철리 483-1○	대	1,748	보전 관리	230,000	2021.03.10	법원 경매
㉢	배방읍 수철리 483-○	대	82	보전 관리	201,000	2023.07.27	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래 시점	비고
㉠	배방읍 수철리 483-○	대	459	보전 관리	373,000,000	2024.03.29	토지 건물
㉡	배방읍 수철리 483-○	대	517	보전 관리	250,000,000	2024.10.22	토지 건물

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

대상 표준지	기준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 보정치
A	평가사례㉠기준 표준지가격	201,000	1.01523	1.000	1.150	234,670	2.202
	기준시점의 표준지공시지가	106,400	1.00168	-	-	106,578	

① 사례선정 : 표준지 및 본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하고, 용도 지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례로서, 비교가능성이 높다고 사료되는 평가사례 ㉠을 선정함.

② 시점수정치(지가변동률: 충청남도 아산시)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
평가사례㉠	2023.07.27 ~ 2025.03.20	1.523	1.01523	보전관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 : 표준지와 사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함[1.000].

④ 개별요인

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A/ 평가사례㉔	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
사례 대비 표준지는 형상, 면적 등에 따른 제반 획지조건에서 우세임.							

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 기준한 표준지의 가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가사례 및 거래사례, 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 [2.20]으로 결정함.

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	106,400	1.00168	1.000	0.246	2.20	57,680	58,000

※ 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인보정 = 산정단가 ≒ 결정단가 (원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5	도로	보전관리	62.0	58,000	3,596,000
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-6	도로	보전관리	89.0	58,000	5,162,000
합 계						8,758,000

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2. 거래사례의 선정

대상토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서, 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하며, 비교성이 인정되는 사례를 선정함.

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도 지역	거래가액(원) [토지단가(원/㎡)]	거래시점 사용승인일자	비고
㉠	배방읍 수철리 483-○	대	459㎡ 200.95㎡	보전 관리	373,000,000 [@234,740]	2024.03.29 2006.05.20	토지 건물
※거래사례 토지단가 = (토지·건물 거래가액 - 원가법에 의한 건물가액) ÷ 토지면적 = (373,000,000 - 2,000,000×33/50×200.95) ÷ 459 ≒ 234,740(원/㎡)							

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 관계 법령에 의거하여 거래내용이 등기사항전부증명서에 등재된 사례로서, 정상적인 거래로 판단되는바 사정보정치로 [1.00]을 적용함.

4. 시점수정(지가변동률 : 충청남도 아산시)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
거래사례㉠	2024.03.29 ~ 2025.03.20	0.940	1.00940	보전관리지역

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등한 수준임[1.000].

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1, 2)/ 거래사례㉠	1.00	0.93	0.80	1.00	1.00	0.33	0.246
사례 대비 본건은 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세, 조망, 경관 등 자연환경, 인근토지 이용상황 등 환경조건 열세, 본건이 현황 도로로 열세하여 전체적으로 본건이 열세임.							

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	234,740	1.00	1.00940	1.000	0.246	58,288	58,000

※ 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정단가 ≒ 결정단가 (원/㎡)

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5	도로	보전 관리	62.0	58,000	3,596,000
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-6	도로	보전 관리	89.0	58,000	5,162,000
합 계						8,758,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법		거래사례비교법	
	단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	58,000	3,596,000	58,000	3,596,000
2	58,000	5,162,000	58,000	5,162,000
합계	-	8,758,000	-	8,758,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기에서 산정된 각 평가방법에 의한 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 토지 감정평가액 결정

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5	도로	보전관리	62.0	58,000	3,596,000
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-6	도로	보전관리	89.0	58,000	5,162,000
합 계						8,758,000

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 아산시 배방읍 수철리	665-5	도로	보전관리지역	62	62	58,000	3,596,000	
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리	665-6	도로	보전관리지역	89	89	58,000	5,162,000	
합 계								₩8,758,000.-	
				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 아산시 배방읍 수철리 소재 '수철저수지' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 농가주택, 전원주택, 자연부락, 농경지, 임야 등으로 형성된 농촌지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근 또는 근거리에 간선도로 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1, 2) : 완경사지대 소재 사다리형과 유사한 부정형의 토지로서, '도로 및 법면 등'으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

서측의 폭 약 4~5m 내외 포장도로에 연결되는 폭 약 6m 내외 도로의 일부임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1, 2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

특이사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

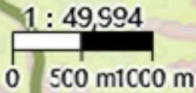
광역위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5외
-----	-------------------------



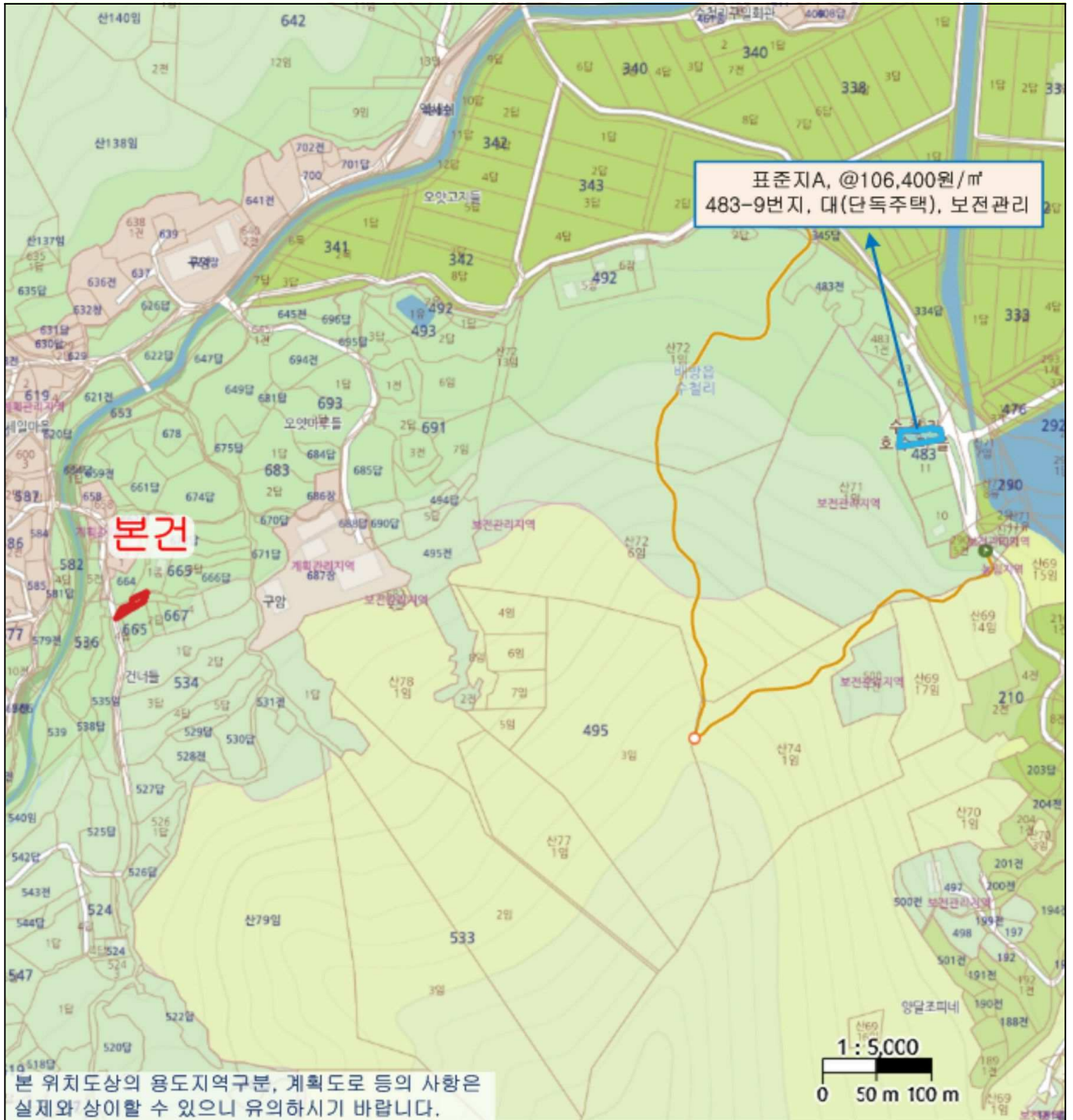
본 위치도상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.



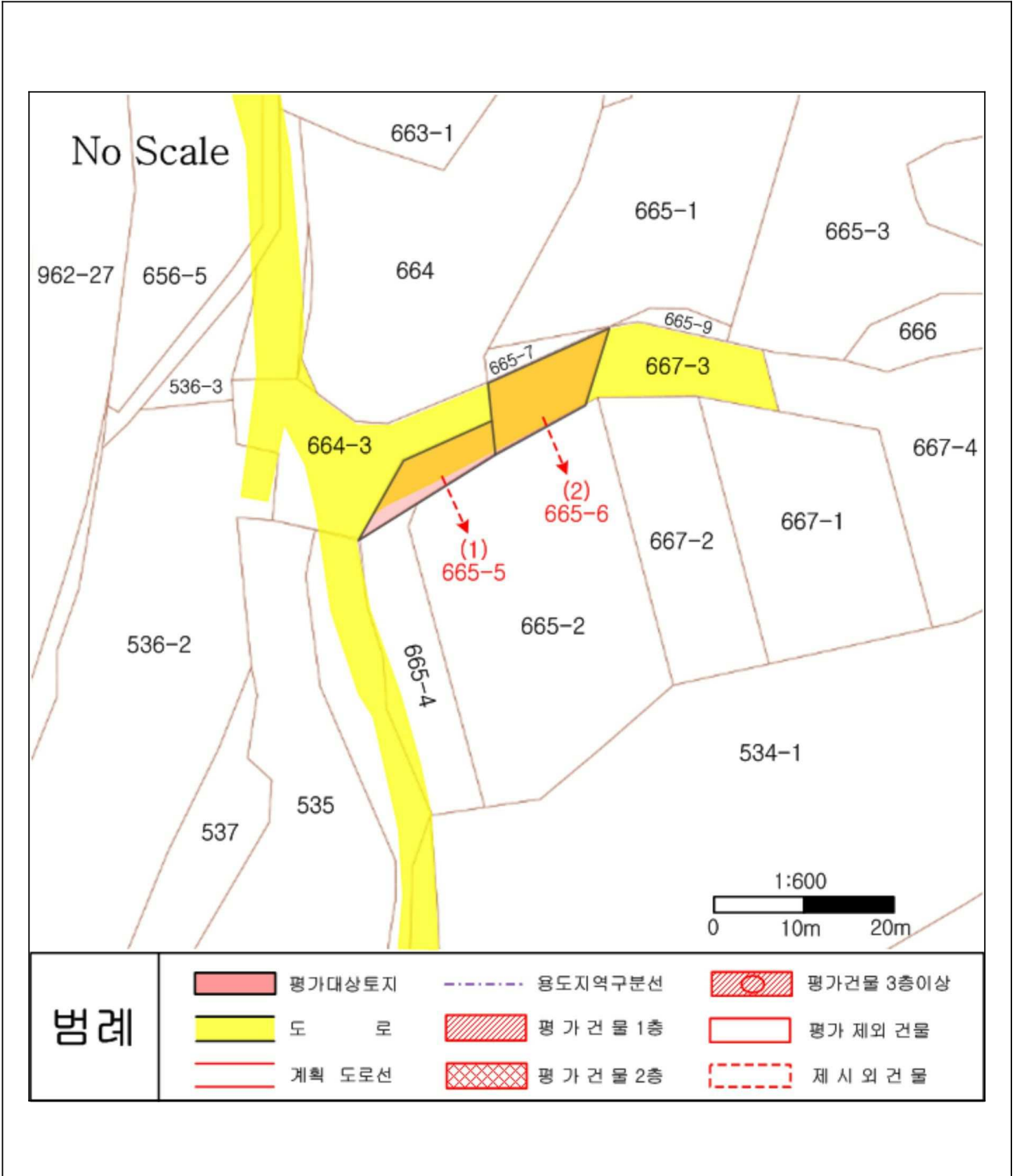
위치도



소재지 충청남도 아산시 배방읍 수철리 665-5외



지 적 도





()



(1) ()



(1) ()



(2) ()



(2) ()



()