

감정평가서

건명	한상민 소유물건 (2025타경12447)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	시원1082-0925

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	사천이백칠십팔만팔천팔백원정 (₩42,788,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매(강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	한상민 (2025타경12447)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.29	2025.10.10 ~ 2025.10.29	2025. 10. 30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,552	토지	4,552	-	42,788,800
		이	하	여	백	
	합계					₩42,788,800
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종연				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 소재 '천안논산간 고속도로 남천안TG' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가근거 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. 대상부동산의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도 지역	형상 경사	개별공시지가 (2025.01.01)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2	4,552	임야 자연림	농림 지역	부정형 급경사	4,590 (원/㎡)

※대상물건에 대한 구체적인 사항은 '토지 감정평가명세표, 감정평가요항표' 참조.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 10월 29일임.

2) 본건 평가의 실지조사기간은 2025년 10월 10일 ~ 2025년 10월 29일로서, 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

6. 감정평가방법

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 지가변동률, 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 토지에 소재하는 활잡목 등 수목은 거래관행 및 토지와의 관계 등을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항

1) 본건 소재지, 지목, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였음.

2) 본건 토지에 대한 현장조사에서는 분묘가 발견되지 않았으나, 기존 분묘를 이장한 흔적(사진용지 참조)이 있으며, 자연림 상태의 토지 특성상 현장조사에서 확인되지 않은 무연분묘 등이 소재할 가능성 있는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

3) 본건 주변지역은 토지 매입 후 수개월 내에 분할 또는 지분의 형태로 매입가를 크게 상회하여 거래된 사례가 다수 포착되고, 외지인 및 법인 간 거래와 지분 거래의 비율이 높은 상태로서, 본건 평가에서는 호가나 투기가격이 아닌 적정 시세를 반영하여 평가하였으며, 실거래가격의 특성상 감정평가액과 차이가 있을 수 있으니 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 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	목천읍 삼성리 산60-1	6,744.0	임야 자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	5,330

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 시점수정 방법

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 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

농림지역	비 고
충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.10.29) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.203 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.078 $(1 + 0.01203) * (1 + 0.00078 * 29/30)$ ≈ 1.01279	※지가변동률 미고시 기간은 직전 고시된 월의 변동률을 기준으로 연장적용함.
누계	1.279(%)

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함[1.000].

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)/A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	표준지 대비 본건은 접도구역 등에 따른 행정적 조건에서 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	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	목천읍 삼성리 175-1○	임야	533	농림 지역	16,000	2020.02.03	법원 경매
㉡	목천읍 소사리 산57-○	임야	25,983	농림 지역	14,000	2020.11.10	시가 참조
㉢	목천읍 도장리 1-○	임야	29,001	농림 지역	15,000	2023.12.11	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (천원)	거래시점	비고
㉠	목천읍 도장리 산72-○	임야	65,958	농림지역 보전관리	850,000	2022.08.04	토지
㉡	목천읍 서흥리 34-○	임야	22,715	농림지역 계획관리	300,000	2023.07.21	토지
㉢	목천읍 삼성리 산53-○	임야	2,352	농림지역 계획관리	21,104	2023.12.06	토지

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

대상 표준지	기준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 보정치
A	거래사례㉢기준 표준지가격	8,972	1.02753	1.000	1.050	9,679	1.793
	기준시점의 표준지공시지가	5,330	1.01279	-	-	5,398	

① 사례선정 : 대상토지 및 표준지 인근지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 사례로서, 비교가능성이 높다고 사료되는 거래사례㉢을 선정함.

※선정된 거래사례는 등기사항전부증명서에 거래내역이 등재되어 있는 등 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래로 사료되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 사료됨.

$$\begin{aligned} \text{※거래사례㉢ 토지단가(원/㎡)} &= \text{토지거래가액(원)} \div \text{토지면적(㎡)} \\ &= 21,104,000 \div 2,352 \approx 8,972(\text{원/㎡}) \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정치(지가변동률 : 충청남도 천안시 동남구)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
거래사례㉔	2023.12.06 ~ 2025.10.29	2.753	1.02753	농림지역

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/ 거래사례㉔	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
사례 대비 표준지는 접도구역, 용도지역 등을 고려한 제반 행정적 조건에서 우세하여 전체적으로 표준지가 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 결정함.

비교표준지	산정보정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.793	1.79

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	5,330	1.01279	1.000	0.970	1.79	9,372	9,400

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

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2	농림 지역	임야	4,552	9,400	42,788,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

1) 선정기준

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

2) 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	비고
㉠	목천읍 도장리 산72-○	임야	65,958	농림지역 보전관리	850,000,000	2022.08.04	토지
※토지단가(원/㎡) = 토지거래가액(원) ÷ 토지면적(㎡) = 850,000,000 ÷ 65,958 ≒ 12,886(원/㎡)							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 천안시 동남구)

적용대상	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
거래사례㉠	2022.08.04 ~ 2025.10.29	4.690	1.4690	농림지역

5. 지역요인 비교

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

6. 개별요인 비교

비교항목	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)/ 거래사례㉠	0.88	1.00	1.00	0.90	0.89	1.00	0.705
	사례 대비 본건은 접근도로의 상태 등 가로조건 열세, 경사, 고저, 지세 등 획지 조건 열세, 용도지역(사례 일부 보전관리) 및 접도구역 등 행정적 조건에서 열세하여 전체적으로 본건이 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	12,886	1.00	1.04690	1.000	0.705	9,510	9,500

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

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2	농림 지역	임야	4,552	9,500	43,244,000

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	9,400	42,788,800	9,500	43,244,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정함.

3. 토지 감정평가액 결정

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2	농림 지역	임야	4,552	9,400	42,788,800

토지감정평가명세표

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 천안시 동남구 목천읍 삼성리	산67-2	임야	농림지역	4,552	4,552	9,400	42,788,800	
합 계								₩42,788,800.-	
				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 천안시 동남구 목천읍 삼성리 소재 '천안논산간 고속도로 남천안TG' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 자연림, 농경지 등으로 형성된 야산지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하고, 간선도로 및 버스정류장과의 거리 등을 고려한 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지로서, '자연림' 상태임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 고속도로부지(천안논산간 고속도로, 삼성리 산67-5)에 접하나, 경사지와 펜스, 고속도로의 특성상 본건 토지에 직접 진출입이 불가능한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터 1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(천안~논산)<도로법>, 임업용산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호)<수도법>.

(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)

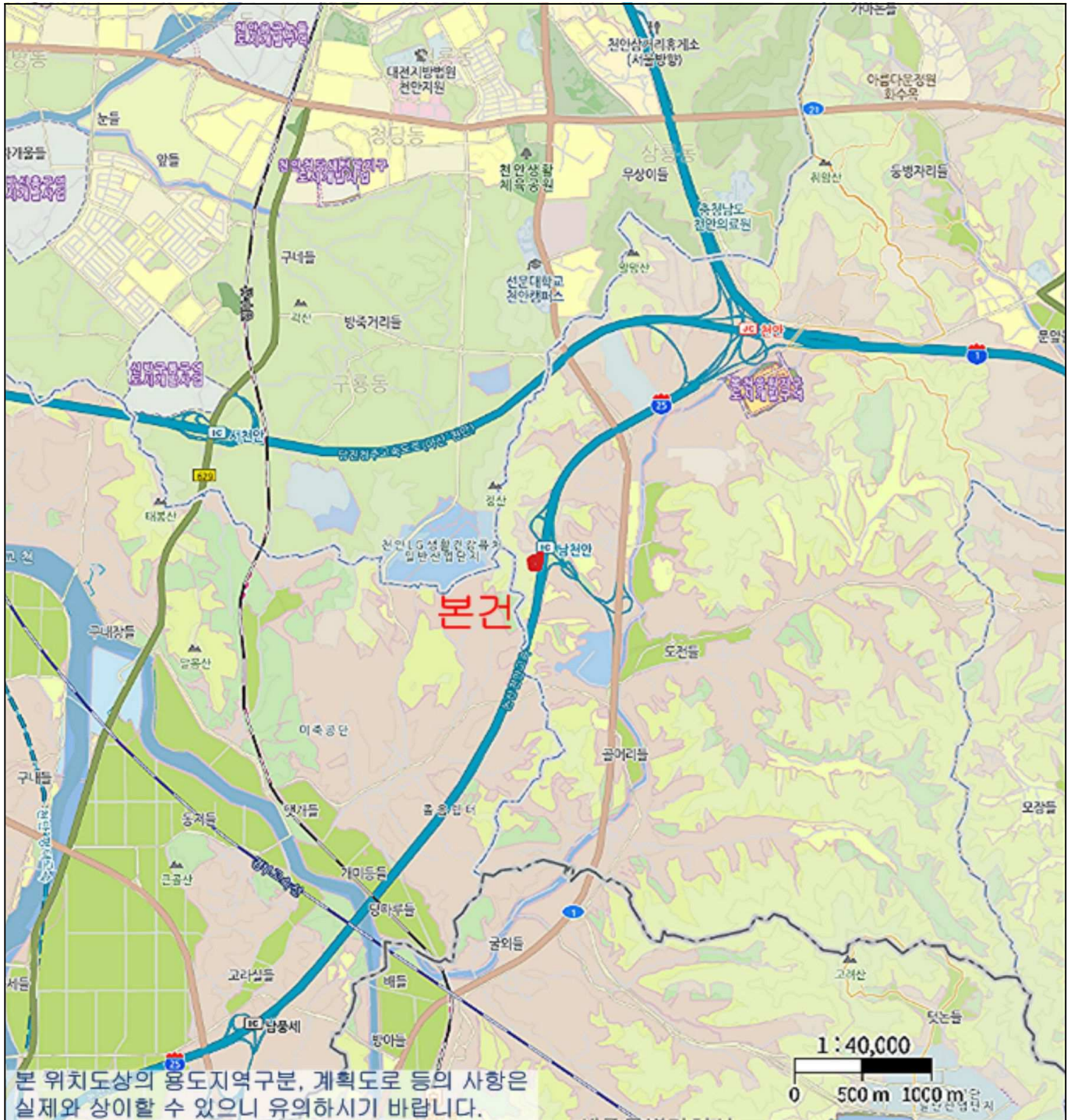
1) 임대관계 미상임.

2) 본건 토지와 인접필지의 경계, 현황 등은 개략적인 목적측과 실측을 기준하였고, 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량을 요함.

광역위치도



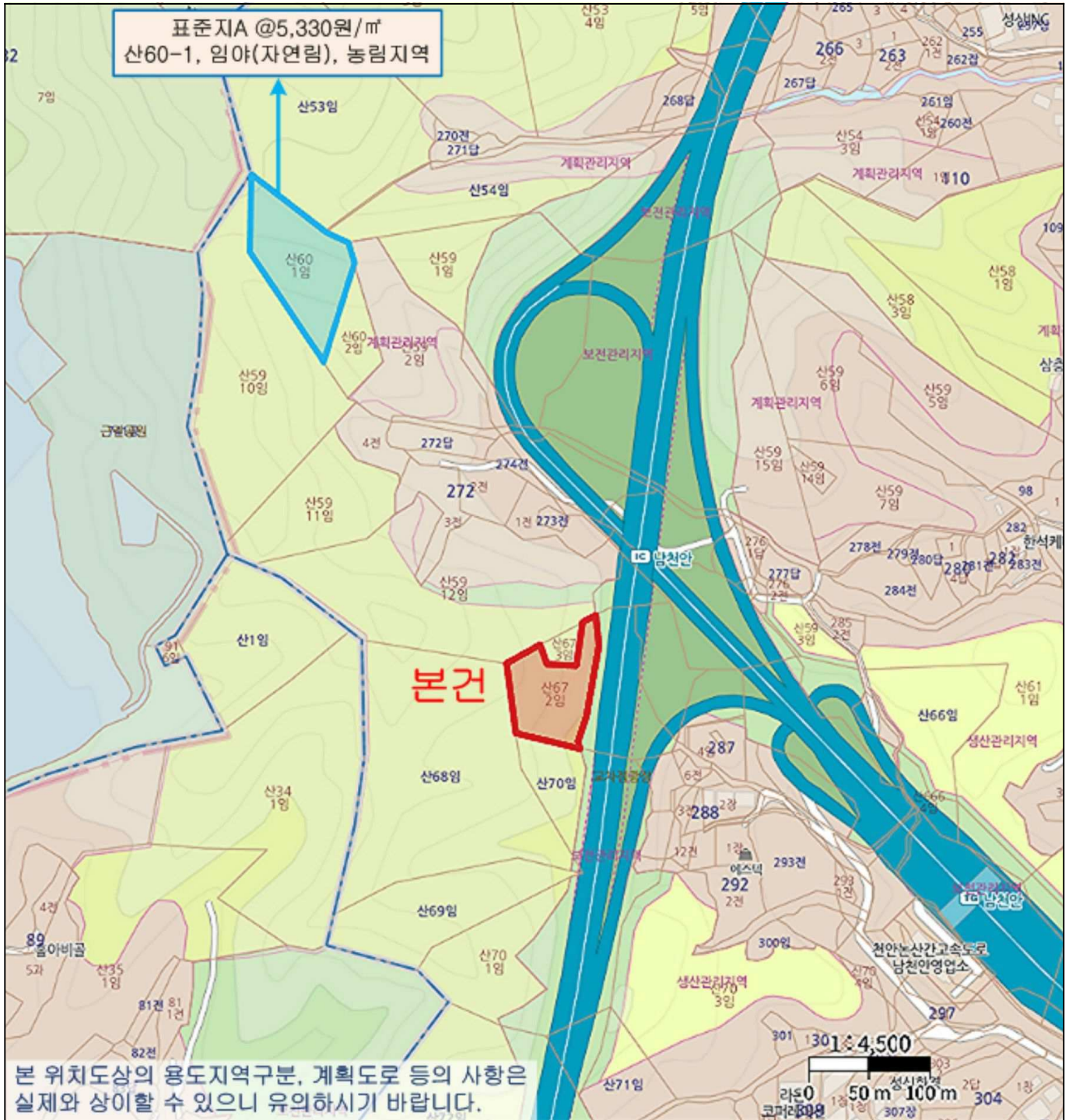
소재지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2
-----	----------------------------



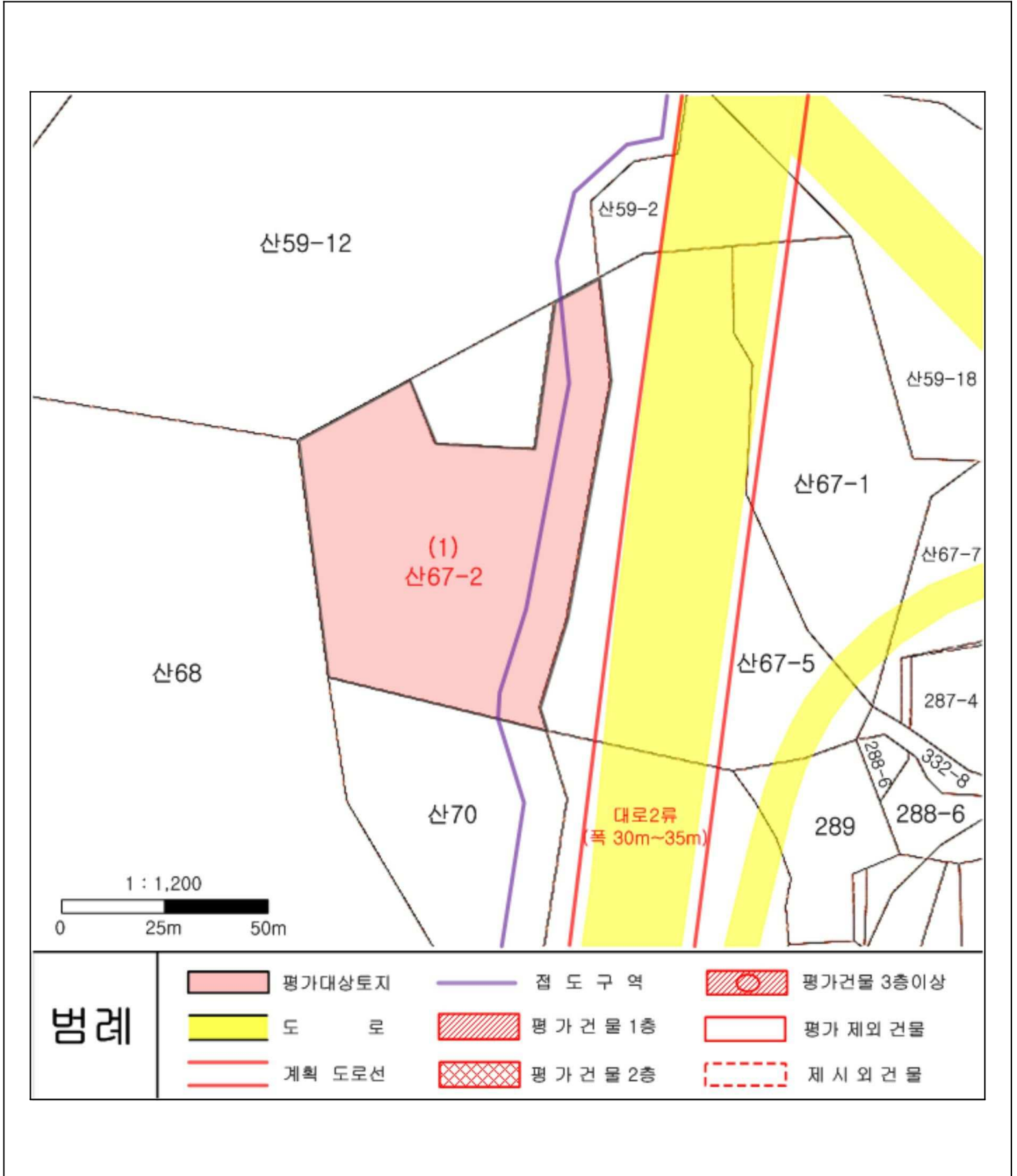
위 치 도



소 재 지	충청남도 천안시 동남구 목천읍 삼성리 산67-2
-------	----------------------------



지 적 도





()



()



()



()