

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
건명	박세창 외 2명 소유물건(2024타경116552)
감정서번호	DR102-1224

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.

대로감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	이억삼천사백구십오만이천원정 (₩234,952,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(공유물분할)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	박세창 외 2명 (2024타경116552)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.20	2024.12.09 ~ 2024.12.20	2024.12.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	5464	토지	5464	43,000	234,952,000
		이	하	여	백	
합계					₩234,952,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

(1) 본건은 충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 소재 “냉정마을” 북측 인근 (또는 “아우내 관광농원 캠핑장” 동측 인근)에 위치하는 토지 1필지 이며, 대전지방법원 천안지원의 **경매(형식적 경매 : 공유물분할을 위한 경매)**를 목적으로 작성된 감정평가임.

(2) **가격시점** : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024. 12. 20.** 임.

II. 감정평가방법

(1) 본평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법령』, 『부동산가격공시에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음. [기준가치 : 시장가치]

(2) 토지가격은 본건평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 동일·유사한 인근지역 내의 비교표준지를 선정하여, 그 표준지의 공시지가를 기준으로, 공시기준일로부터 가격시점일까지의 지가변동율을 참작하고, 본건과 비교표준지의 제반 가격형성요인 들 (접근조건·자연조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등)을 비교하고, 인근지역 내 유사토지의 적정 거래사례·인근 평가전례 등을 참작하여 비준평가하였음.

(3) 본건의 토지특성 :

◇ 용도지역 : ‘비도시지역’, ‘보전관리지역’

◇ 지 목 : ‘전’ ◇ 현황 : ‘자연림지’ 및 예비 분묘단지

◇ 접면도로 : 맹지

Ⅲ. 토지가격 { 시산(試算)가액 } 산출근거

--- ‘공시지가기준법’에 의한 시산가액

☆ 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙

[시행 2016.9.1.] [국토교통부령 제356호, 2016.8.31., 일부개정]

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법제21조제1항 본문에 따라 **공시지가기준법**을 적용하여야 한다

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013.3.23., 2015.12.14., 2016.8.31.>

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것.

다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성 요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

(1) 본건평가대상토지 개별요인 요약

기호	소재지번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	2024 개별 공시지가 (원/m ²)
1	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 234-4	전	5,464	자연림지 및 휴경지 예비(豫備) 분묘단지, 납골묘지	보전관리 지역	맹지	부정형 완경사	23,200

(2) 비교 표준지 공시지가 (공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상· 지세	표준지 공시지가 (원/m ²)
㉠	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 232	전	2,410	전	보전관리 지역	세로 (가)	부정형, 완경사	29,300

★표준지선정이유 --- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

(3) 시점수정(『지가변동율』의 참작)

대상지역	기 간	지가변동율(%)	비 고
천안시 동남구 보전관리 지역	2024. 01.01 ~ 10.31	1.500	10월까지 지가변동율 누계
	2024. 11. 01 ~ 12.20	0.276	평가일현재 미고시, 직전월 변동율 준용계산
누 계	2024. 01. 01 ~ 2024. 12. 20	1.780% (1.01780 배)	1.01500 × 1.00276

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여, 지역요인은 동일 유사함.
(100/100)

(5) 개별요인 비교

★ 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

★ 개별요인 비교치 결정(표준지=1.0)

본건 토지 기호	비교 표준지	가로조건 (A)	환경조건 (B)	행정적 조건 (C)	획지·기타 조건 (D)	개별요인	
						(A×B×C×D)	적용
1	㉠	0.77	1.0	1.0	0.88	0.6776	0.678
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 맹지	(주위환경) 공허, 산간농경 및 임야지대	(용도지역) 공허, 보전관리 지역	(지세·면적) 본건이 ㉠ 보다 열세임.	본건은 표준지보다 열세임.	
<small>☞</small> 건설교통부 발표 ‘토지가격비준표’ 충남/천안시 동남구 /읍면동별/용도지역별/토지특성별 비준치 우선적용							

(6) “그 밖의 요인” 의 보정

★ 인근유사토지 가격자료 [출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지번	지목	현황	용도지역	접면 도로	단가 (원/㎡)	목적	가격 시점
인근평가 전례 A	천안시 동남구 병천면 관성리 234-*	전	전	보전관리 지역	맹지	44,000	체납처분 평가	2023 05. **

★ 그 밖의 요인 보정치 산출에 적용할 가격자료 채택

표준지㉠의 보정치 산출 기준 : ‘인근평가전례A’

---- < 채택이유 > 본건과 가까운 곳에 위치하는 유사토지이기 때문.

★ “그 밖의 요인” 보정율 결정방법

☞ 보정치 산정 요령 --- ‘표준지’의 가격을 ‘기준가격자료’에 맞추어(시세에 맞게) 본평가의 가격시점 수준으로 환산한 가격 (아래‘표’의 윗 줄 : 평가전례나 실거래가수준으로 환산한 가격)과,

고시된 표준지가격수준(본평가 가격시점으로 수정한 가격, 아래‘표’의 아랫 줄)을 비교하면,

표준지가격이 현실거래가격수준과 얼마나 ‘격차’가 있는지를 알 수 있고, 그 격차를 보정하여 현실거래가격수준으로 평가하기 위해 ‘그 밖의 요인보정치’ 계산을 하는 것입니다.

★ 그 밖의 요인 보정율의 결정 산식(算式)

$$\begin{aligned} \text{가격자료 기준 표준지가격(원/㎡)} &= \frac{\text{평가전례등가격(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정 후 표준지가격(원/㎡)}} \\ &= \frac{\text{공시지가가격(원/㎡)} \times \text{시점수정}}{\text{시점수정 후 표준지가격(원/㎡)}} \end{aligned}$$

★ 그 밖의 요인 보정율 결정 계산 ‘표’

구 분	비교기준 (A)		사정 보정	시점 수정 (B)	지역 요인 (C)	개별 요인 (D)	산출가격 (원/㎡) (A×B×C×D)	격차율	보정율 결정
평가전례 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	A	44,000	1.0	1.02472	1.00	1.419	63,979	2.145	2.15
㉠표준지 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	㉠	29,300	1.0	1.01780	1.00	1.00	29,822		

☞ 평가전례 기준 표준지가격(위‘표’ 윗 줄) 산정내역

1) 사정보정(事情補正) : A는 정상평가, 보정 불필요(1.0)

2) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정
인근평가전례A	2023.05.** ~ 2024. 12.20	천안시 동남구 계획관리지역	1.02472

3) 지역요인 : 상호 유사함.(1.0)

4) 개별요인 : (가격자료 = 1.0)

가격자료 기호	비교 표준지	가로조건 (A)	접근조건 (B)	행정적 조건(C)	획지조건 (D)	격차율 (A×B×C×D)	적용 격차율
평가전례 A	㉠	1.29	1.0	1.0	1.1	1.419	1.419
전례 vs ㉠		(접면도로) 맹지 vs 세로(가)	(주위환경) 공히, 산간농경 및 임야지대	(용도지역) 공히, 보전관리 지역	(경사도) ㉠가 우세함.	평가전례지보다 표준지㉠가 우세함.	
☞ 건설교통부 발표 ‘토지가격비준표’ 충남/천안시 동남구/읍면동별/용도지역별/토지특성별 비준치 우선 적용							

(7) 토지평가단가(시산단가)의 산출

기호	표준지 공시지가(A)	시점 수정(B)	지역 요인 (C)	개별 요인 (D)	기타 요인 (E)	산출단가 (A×B×C×D× E)	결정단가 (원/m ²)
1	㉠ 29,300	1.01780	1.0	0.678	2.15	43,471	43,000

IV. 산출단가{ 시산(試算)가액 }의 합리성 검토

(1) 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙

[시행 2016.9.1.] [국토교통부령 제356호, 2016.8.31., 일부개정]

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다.

다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(2) “거래사례비교법”에 의한 시산가격 산출

① ‘유사물건 거래사례’의 수집·선정

기호	소재지번	지목	용도지역	이용 상황	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	목적	가격 시점
인근매매 사례 a	천안시 동남구 병천면 관성리 5*	전	보전관리 지역	전	세로 (가)	66,709	실거래가 신고	2022. 04. **

② 사정보정(事情補正) : 정상사례, 보정 불필요(1.0)

③ 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정
인근매매사례 a	2022. 04.** ~ 2024. 12.20	천안시 동남구 계획관리지역	1.04605

④ 지역요인비교 : 상호 유사함. (1.0)

⑤ 개별요인비교 : (거래사례 = 1.0 일 때, 본건의 비준율)

가격 자료 기호	본건 기호	가로조건, 접근조건 (A)	환경 조건 (B)	행정적 조건 (C)	획지· 기타 조건 (D)	개별요인	
						(A×B×C×D)	적용
a	1	0.77	1.0	1.0	0.82	0.6314	0.631
사례지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 맹지	(주위환경) 공히, 산간농경 및 임야지대	(용도지역) 공히, 보전관리 지역	(지세·면적) 본건이 사례지보다 열세임.	본건은 사례지보다 열세임.	
<small>국</small> 건설교통부 발표 '토지가격비준표' 충남/천안시동남구/읍면동별/용도지역별/토지특성별 비준치 우선 적용							

⑥ '거래사례비교법'에 의한 본건토지 평가(시산)단가 산출

기호	거래사례	사정보정 (A)	시점 수정(B)	지역 요인(C)	개별 요인(D)	산출단가 A×B×C×D	결정단가 (원/㎡)
1	a 66,709	1.0	1.04605	1.0	0.631	44,032	44,000

(3) ‘합리성’ 검토

① 각 시산가액(토지단가)

기호	‘공시지가기준법’에 의해 산출된 시산가액 (원/㎡)	‘거래사례비교법’에 의해 산출된 시산가액 (원/㎡)
1	43,000	44,000

② ‘공시지가기준법’에 의한 시산가액의 합리성 검토

위 ①의 ‘표’와 같이 ‘공시지가기준법’에 의해 산출한 위 III.의 산출단가(시산가격)는 다른 평가방법[위 IV.(2) 거래사례 비교법]에 의해 산출한 단가와 비슷하므로, 그 합리성이 지지(支持)되고 있다고 보여짐.
따라서, ‘공시지가기준법’에 의해 산출한 위 III.의 산출단가 (시산가격)를 본평가의 단가로 결정함.

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근유사 부동산의 실거래가 · 인근평가전례 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의해 산출한 시산가격과 다른 평가방법에 의한 시산가격을 비교하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 바, 그 합리성이 인정되므로, 위 산출가격(단가)을 이건의 감정평가액(단가)으로 결정함. <끝>

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 천안시 동남구 병천면 관성리	234-4	전	보전관리지역	5,464	5,464	43,000	234,952,000	현황: 자연림지 및 분묘단지 등 제외납골묘 의 제한받는 경우의 가격: 229,488,000
합 계								₩234,952,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 소재 "냉정마을" 북측 인근(또는 "아우내 관광농원 캠핑장" 동측 인근)에 위치하며, 주위는 "산간 농경 및 임야지대"임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 불가능함.(캠핑장 부근에 주차한 후 캠핑장을 경유하여 걸어서 가야 함)

(3) 형태 및 이용상태

< 지적형태 > '부정형(不定形)' < 지세(地勢) > '완경사지'.
 < 이용상태 > 대부분 면적은 오랫동안 휴경(休耕)으로 인해 '자연림지'로 변했고, 본건 중 북동측 부위에 예비적으로 '분묘단지'(상하 계단식 4개 단지)가 조성되어 있으며, 그 중 최하단에 '납골묘'1기가 평가일현재 존재함.

(4) 인접 도로상태

'맹지'임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

< 용도지역 > '비도시지역', '보전관리지역'.

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률),
 '공장설립승인지역'(수도법).

(6) 제시목록 외의 물건

㉠ 납골묘 (소유미상) 1기. -- 붙임 '물건현황 사진' 참조 요망.

(7) 공부와의 차이

지목은 '전'이나, 현황은 '자연림지 및 묘지'임.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 234-4
-----	----------------------------

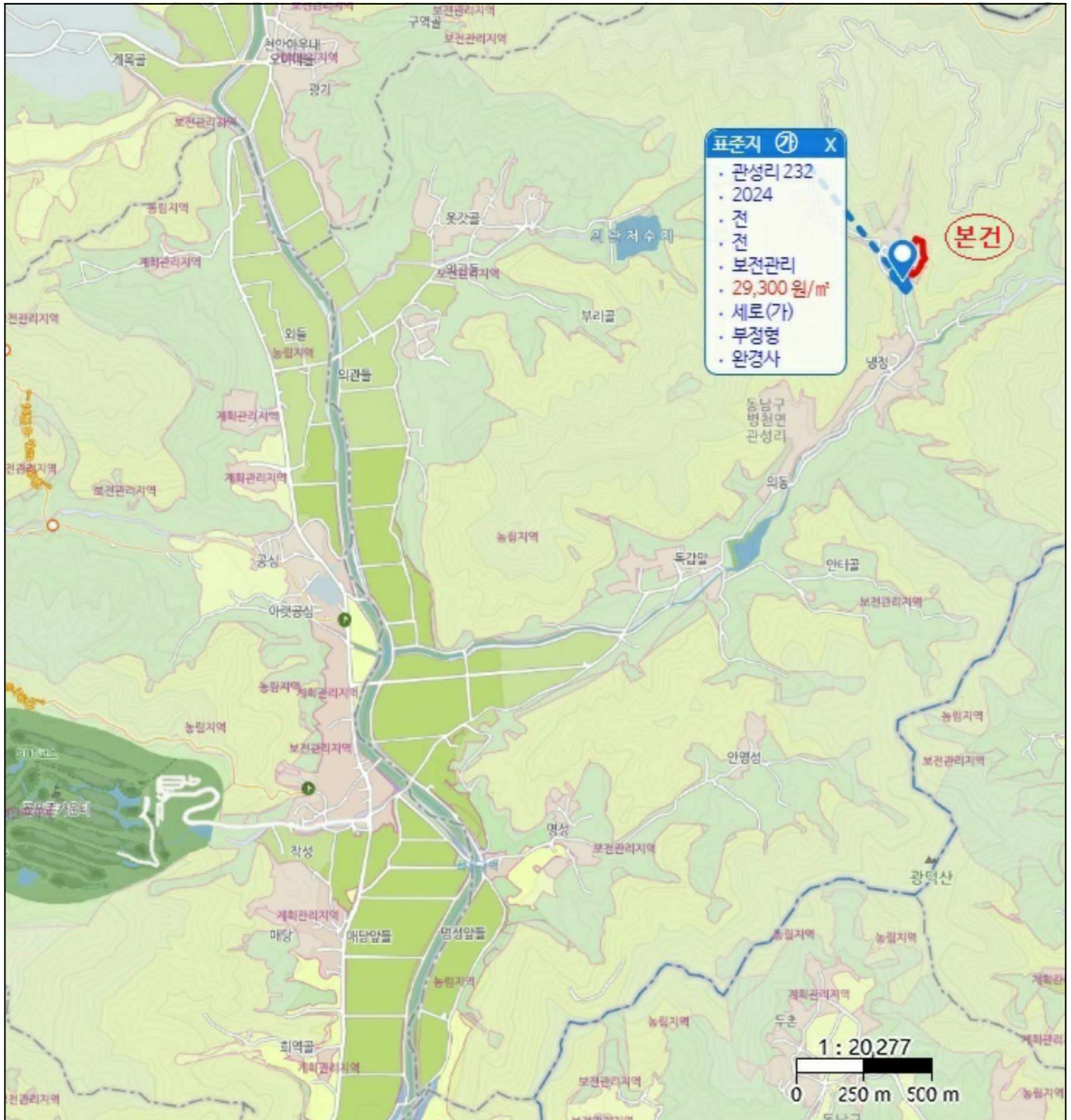


위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 병천면 관성리 234-4



지 적 도



제시의 물건 : ㉠ 납골묘(納骨墓) 1기 -- 소유자 미상



()



()



()



()



1



2



2

1

3

2

