

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조설규 소유물건
(2024타경115207)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 이아름

감정평가서번호: 충남-2024-11-K092-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

감정평가액	구억팔천칠백칠십팔만원정 (₩987,780,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	조설규 (2024타경115207)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.26	2024.11.22 ~ 2024.11.26	2024.11.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	32,926	토지	32,926	30,000	987,780,000
		이	하	여	백	
	합계					₩987,780,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조창호			(인)		

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역

◆ 토지 (충청남도 아산시)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
(1)	배방읍 수철리 산126-5	임야	32,926	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	4,850

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.26.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.11.22.~ 2024.11.26.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지목, 면적, 수량 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 지상에 소재하는 자연 입목은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정 및 토지와 함께 거래하는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건은 지적(임야)도상 “맹지”로서, 동측으로 인접필지(배방읍 수철리 890-3, 890-2, 890-1, 899번지)를 경유하는 노폭 약 2~3미터 내외의 콘크리트 포장도로와 접하고 있는바, 입찰참여시 도로의 개설경위·목적·소유관계·이용상태 등에 유의하시기 바랍니다.

■ 대상물건은 별지 ‘지적개황도’, ‘사진용지’와 같은 위치에 소재하는 것으로 목측되나, 정확한 지적경계 및 위치는 측량 등의 필요한 조치가 요망됩니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 아산시 배방읍 수철리 소재 '안세일마을' 서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조에 따라 토지의 주된 평가방법인 ‘공시지가기준법’을 적용하여 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 ‘거래사례비교법’으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

IV. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교표준지 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 「2024년 공시지가」 중 대상물건과 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하여 본건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	배방읍 수철리 산143	25,686	임야	자연림	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	7,650

표준지 기호	A	공시지가(원/㎡)	7,650
선정 사유	표준지 'A'는 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 자가변동률

◆ 아산시 용도지역별 (2024.01.01.~2024.11.26) (단위 : %)

기 간	보전관리	비고
2024.01.01.~ 2024.10.31	0.827	$(1 + 0.00827)^*$ $(1 + 0.00065^* 26/31)$ ≈ 1.00882
2024.10.01.~ 2024.10.31	0.065	
누계치	0.882	

※ 자가변동률 미고시 기간은 직전 고시월의 것으로 연장 적용하였습니다.

나. 생산자물가지수

기준월	2023년 12월	2024년 10월	변동률(%)
물가지수	117.56	119.02	1.2419(상승)

다. 시점수정치 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전국적인 물가변동을 나타내는 것으로 해당지역의 자가변동상황을 자가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되는 바, 해당지역의 자가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

4. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교 공시지가 표준지를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다. **(1.000)**

5. 개별요인 비교

가. 개별요인의 비교항목

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교표준지와의 접근조건, 자연조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

◆ 임야지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 조망 등	일조, 조망, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교내역

대상물건		비교표준지		개별요인 비교				
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	행정	기타	비교치
(1)	배방읍 수철리 산126-5	A	배방읍 수철리 산143	0.93	0.73	1.00	1.00	0.679
	대상물건은 비교표준지보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 일조·조망·지세·방위·토양·토질 등(보다 불량) 자연조건에서 열세합니다.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 평가사례가 섞여있어 지가형성에 영향을 미치고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 <2004.5.14 선고 2003다 38207 판결>, 국토교통부 질의회신 <건설부 토정 30241-36538호(1291.12.28)> 등을 근거하여 감정평가의 적정성을 유지하기 위함입니다.

나. 인근 평가사례 및 거래사례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
가	경매평가	한국감정평가사협회 KAPAHUB	2023.08.29	배방읍 수철리 64■-1■	임야	보전관리	45,000
나	실거래자료	KAIS 등기사항 전부증명서	2023.02.14	배방읍 수철리 81■-■	임야	보전관리	60,487

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 평가사례거나 사인간의 정상적인 거래가 이루어진 토지로서 대상물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

사례 기호	가	사례단가(원/㎡)	45,000
선정 사유	평가사례 '가'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 바, '가'를 비교사례로 선정하였습니다.		

(2) 비교사례에 적용할 시점수정치(해당지역의 용도지역별 지가변동률로 적용)

기 간	시점수정치	비고
2023.08.29.~2024.11.26	1.01178	아산시 보전관리, 사례 '가'

(3) 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교 (용도지대를 기준으로 비교표준지와 비교사례를 비교)

비교표준지		비교사례		개별요인 비교				
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	행정	기타	비교치
A	배방읍 수철리 산143	가	배방읍 수철리 64■- 1■	0.90	1.09	1.00	1.00	0.981
	비교표준지는 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 일조·조망·지세·방위 등(보다 양호) 자연조건에서 우세합니다.							

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가격

비교표준지		비교사례			시점수정	지역요인	개별요인	시산가격
기호	소재지	기호	소재지	사례가격				
A	배방읍 수철리 산143	가	배방읍 수철리 64■- 1■	45,000	1.01178	1.000	0.981	44,665

(6) 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 시산가격

기호	토지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	격차비
A	배방읍 수철리 산143	7,650	1.00882	-	-	7,717	5.788

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 인근 평가사례 및 거래사례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
다	경매평가	한국감정 평가사협회 KAPAHUB	2023.04.21	배방읍 수철리 31■-4■	임야	보전관리	41,000
라	공매평가	KAIS · 등기사항 전부증명서	2022.03.03	배방읍 수철리 산12■-■	임야	보전관리	31,000 (본건전례)

(8) 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

보전관리지역 '임야'	㎡당 30,000 ~ 45,000원 수준
-------------	------------------------

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

토지가격은 해당 토지의 가격형성요인 뿐만 아니라 공공사업의 계획 및 시행, 인근 유사지역의 거래사례 등에 의해 직·간접적으로 영향을 받는 바, 상기 격차비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를

(A):5.78로 결정하였습니다.

7. 토지단가 결정

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	A	7,650	1.00882	1.000	0.679	5.78	30,288	30,000

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 (1)	32,926	30,000	987,780,000	-

V. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교사례의 거래가격을 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	거래시점	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
나	실거래자료	등기사항 전부증명서	2023.02.14	배방읍 수철리 81■-■	임야	보전관리	60,487

사례 기호	나	사례단가(원/㎡)	60,487
선정 사유	대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 최근의 거래사례 '나'를 비교사례로 선정하였습니다.		

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. **(1.00)**

4. 시점수정 (해당지역의 용도지역별 지가변동률로 산정)

기 간	시점수정치	비고
2023.02.14.~ 2024.11.26.	1.01626	아산시 보전관리, 사례 '나'

5. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.

(1.000)

6. 개별요인 비교

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교사례의 접근조건, 자연조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 종합적으로 비교하여 분석하였습니다.

대상물건		비교사례		개별요인 비교				
				접근	자연	행정	기타	비교치
기호	소재지	기호	소재지					
(1)	배방읍 수철리 산126- 5	나	배방읍 수철리 81■- ■	0.83	0.60	1.00	1.00	0.498
대상물건은 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 일조·조망·지세·방위·토양·토질 등(보다 불량) 자연조건에서 열세합니다.								

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	나	60,487	1.00	1.01626	1.000	0.498	30,612	31,000

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 (1)	32,926	31,000	1,020,706,000	-

VI. 시산가액 조정 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	987,780,000원	1,020,706,000원	-

2. 토지의 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지 감정평가액 결정	987,780,000원
-------------	--------------

Ⅶ. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정 등이 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 산출에 따른 금액으로 결정하였습니다.

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 아산시 배방읍 수철리	산126-5	임야	보전관리지역	32,926	32,926	30,000	987,780,000	
								₩987,780,000.-	
				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

대상물건은 충청남도 아산시 배방읍 수철리 소재 '안세일마을' 서측 인근에 위치하고 주위는 임야, 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량출입 가능하나, 인근 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 교통상황은 다소 불편합니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지로서, 임야(자연림 등)로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

지적(임야)도상 "맹지"로서, 동측으로 인접필지[배방읍 수철리 890-3번지(지목:종교용지, 소유자:한**), 890-2번지(지목:전, 소유자:맹**), 890-1번지(지목:대, 소유자:노**), 899번지(지목:대, 소유자:이**)]를 경유하는 노폭 약 2~3미터 내외의 콘크리트포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
사방지<사방사업법>,
준보전산지<산지관리법>,
토석채취제한지역<산지관리법>.

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) | |

공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>,
공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

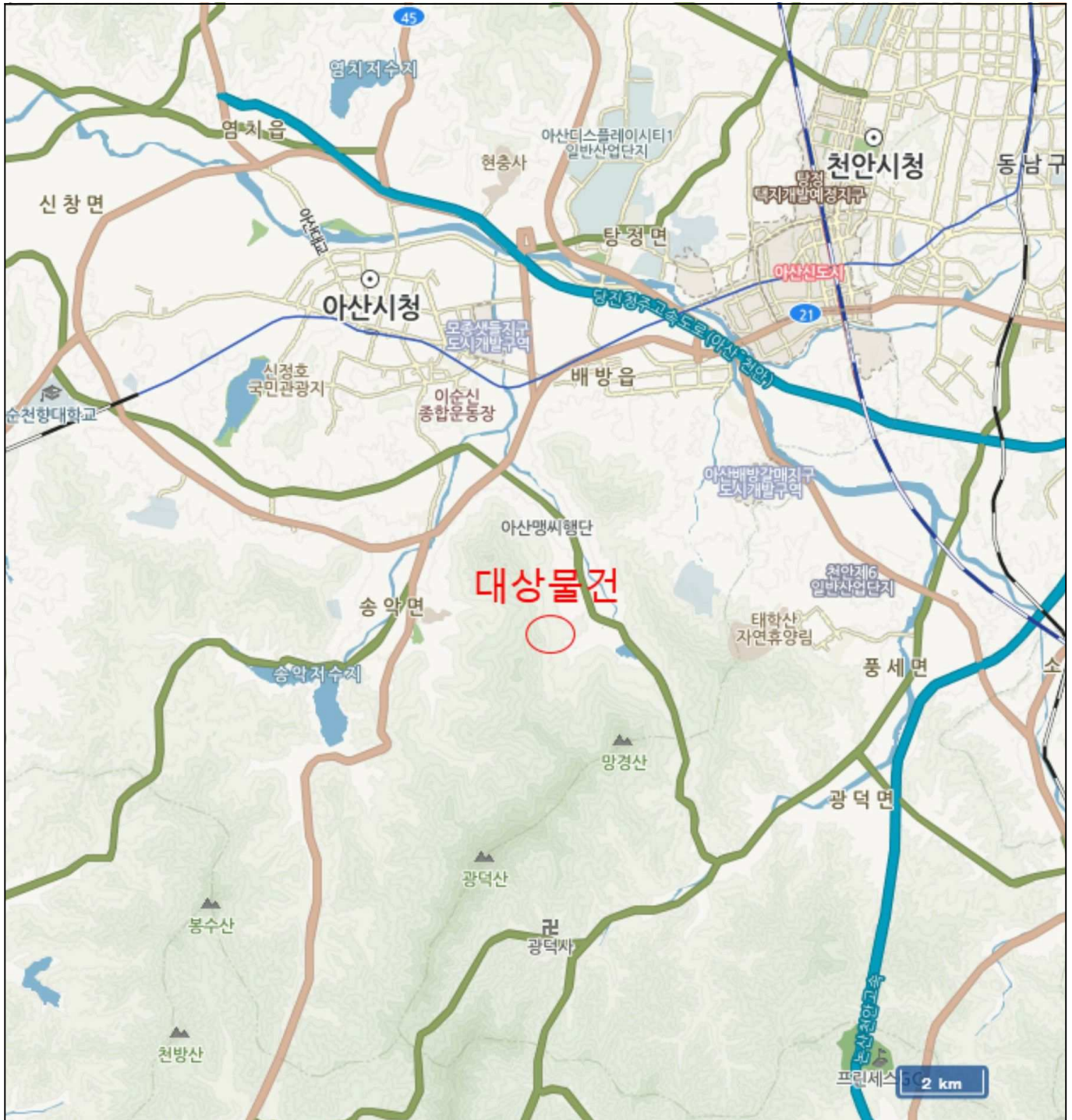
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
기타: 없습니다.

광역위치도



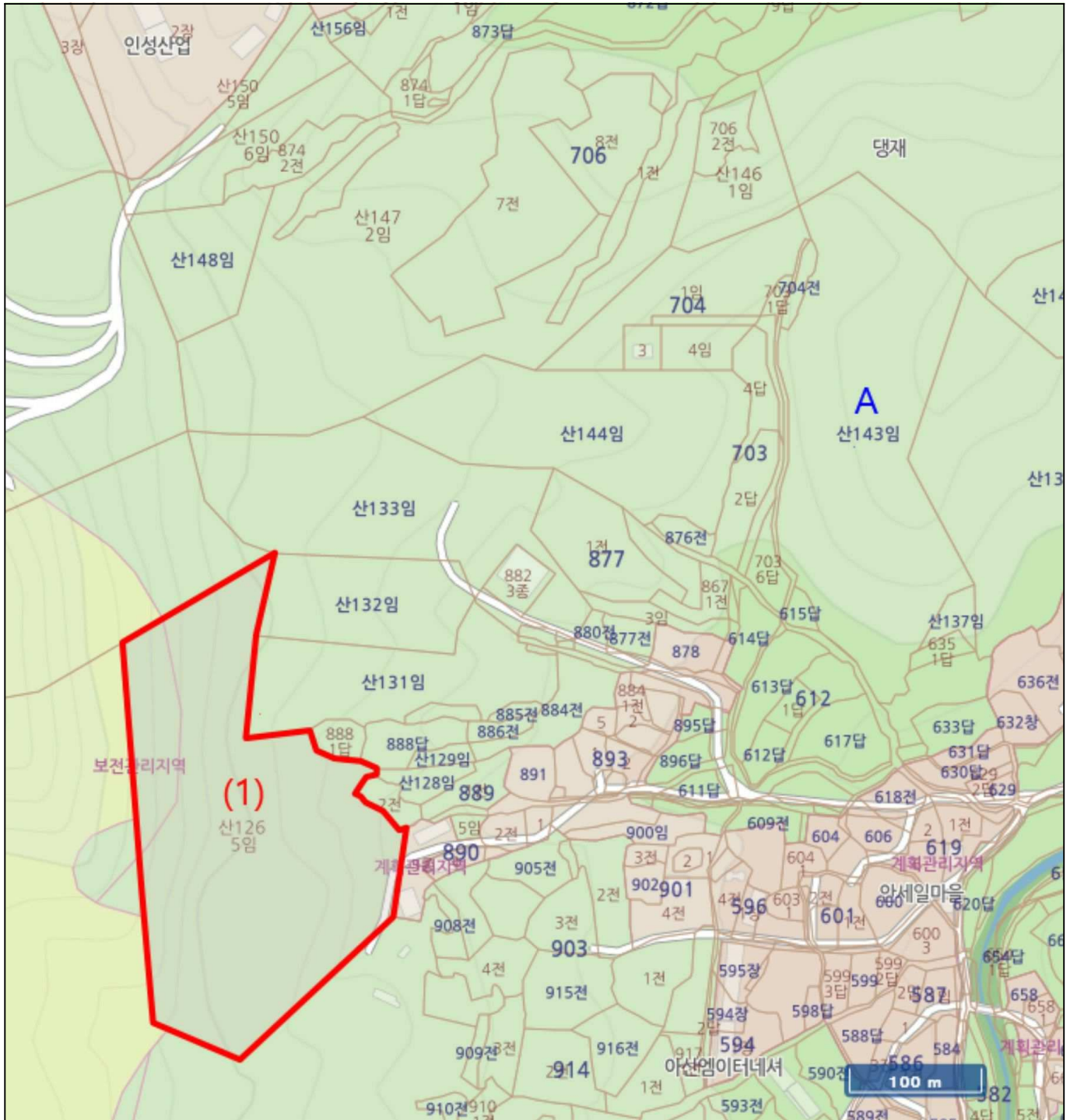
소재지	충청남도 아산시 배방읍 수철리 산126-5
-----	-------------------------



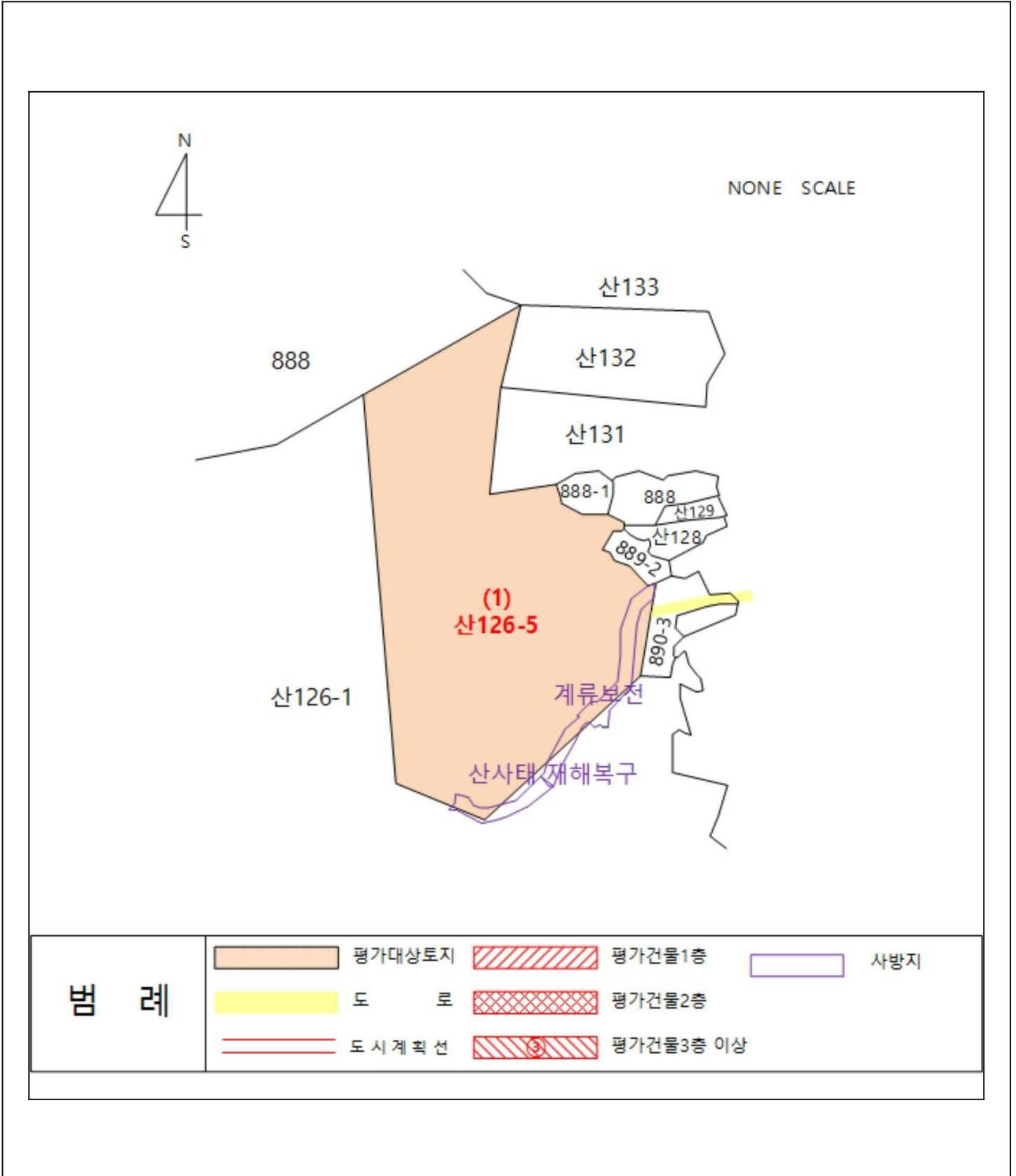
위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 수철리 산126-5	(1):대상물건,	A:비교표준지
-----	-------------------------	-----------	---------



지 적 개 황 도





()



()





