

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이성구 소유물건(2025타경54)

의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

감정서번호 : DR-2504-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

대륜감정평가사사무소

TEL. 041-556-5300

FAX. 0504-185-5580

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김도훈

(인)

감정평가액	이억일백이십오만이천원정(₩201,252,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성구 (2025타경54)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.17 ~2025.04.18	2025.04.19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,246	토지	3,246	-	201,252,000
	합계					₩201,252,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 공주시 유구읍 석남리 소재 “석남리3구노인회관” 북동측에 위치하는 토지로서, 사건번호[2025타경54 부동산임의경매]에 대한 대전지방법원 공주지원의뢰 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	충청남도 공주시 유구읍 석남리 117-5	답	3,246	휴경지	계획관리지역	@36,400/m ² (2024.01)

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 18일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 17일, 2025년 04월 18일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	유구읍 석남리 117-10	1,114.0	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	40,100	기호 (1)

나. 시점수정

·국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
충청남도 공주시 (25.01.01~25.04.18)	계획관리지역 1.00416 (0.416% 상승)	2025.01.01~2025.02.28 : 0.211 직전월 : 2025.02.01~2025.02.28 : 0.117 2025.03.01~2025.04.18 : (직전월 유추적용) (1+0.00211)×(1+0.00117×49/28) = 1.00416 (0.416% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
----	----	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	항목	세부항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
본건 토지는 표준지(A)대비 획지조건에서 우세하며 종합적으로 우세함								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
㉠	2021.03.23	유구읍 석남리 11*-4	답	761	계획관리지역	43,000	담보평가
개별지가(2021.07):@49,100/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/m ²)	비고
㉠	2022.09.05	유구읍 녹천리 68*-39	답	589	계획관리지역 외	46,000	매입매각
	개별지가(2022.01):@35,200/m ²						
㉡	2024.03.14	유구읍 석남리 11*-19	잡종지	795	계획관리지역	54,000	담보평가
	개별지가(2024.01):@45,000/m ²						

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적(m ²)		거래금액	
		용도지역	계획관리지역		토지	건물	일괄단가(/m ²)	개별단가(/m ²)
ㄱ	2022.04.24	유구읍 석남리 13*-2외 1필지	계획관리지역	전	1,243	-	63,900,000	
		(51,407/m ²)						
	개별지가(2022.01):@18,700/m ²							
ㄴ	2022.05.21	유구읍 석남리 13*-2	계획관리지역	답	917	-	40,000,000	
		(43,620/m ²)						
	개별지가(2022.01):@29,600/m ²							
ㄷ	2022.06.06	유구읍 석남리 11*-9	계획관리지역 외	답	1,785	-	94,000,000	
		(52,661/m ²)						
	개별지가(2022.01):@46,000/m ²							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄷ)
-----------	----------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄷ : 유구읍 석남리 11*~9) 와 비교

비교표준지 (A)	사례(ㄷ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			52,661	1.00	1.03530	1.00	1.045
비교표준지 (A)	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.18)				기준시점현재 표준지가격
		40,100	1.00416				40,267
비교표준지 (A)	보정치	사례(ㄷ) 기준 표준지가격[㉠]	기준시점 현재 표준지가격[㉡]		보정치시산 [㉠/㉡]		보정치결정
		56,973	40,267		1.415		1.41

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 충청남도 공주시 (22.06.06~25.04.18)(계획관리) : (1.03530)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
-	0.95	1.00	1.00	1.10	1.00	1.045
표준지(A)는 사례(ㄷ) 대비 거래사례에 비해 접근조건에서 열세하며, 일부 용도지역의 차이에 따른 행정적 조건에서 우세함.						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	유구읍 석남리 117-10	40,100	1.41	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 40,100	1.00416	1.00	1.100	1.41	62,454	62,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지	지목	면적(m ²)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/m ²)
ㄱ	2022.04.24	유구읍 석남리 13*·2외 1필지	전	1,243	-	63,900,000
		계획관리지역				(51,407/m ²)
개별지가(2022.01):@18,700/m ²						
ㄴ	2022.05.21	유구읍 석남리 13*·2	답	917	-	40,000,000
		계획관리지역				(43,620/m ²)
개별지가(2022.01):@29,600/m ²						
ㄷ	2022.06.06	유구읍 석남리 11*·9	답	1,785	-	94,000,000
		계획관리지역 외				(52,661/m ²)
개별지가(2022.01):@46,000/m ²						

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(ㄱ)
------------	------------------

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호 (1)	사례(ㄱ) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
	51,407	1.00	1.03966	1.00	1.100	58,790	59,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 충청남도 공주시 (22.04.24~25.04.18)(계획관리) : 1.03966

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
본건 기호(1)토지는 사례(ㄱ) 대비 획지조건에서 우세함.						

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
(1)	62,000	59,000	105.1%	62,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 평가사례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 토지

구분	기호	지목	면적(m ²)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	답	3,246	62,000	201,252,000	-
토지 감정평가액 합계					201,252,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	3,246.0	201,252,000	-
감정평가액(합계)		201,252,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 공주시 유구읍 석남리	117-5	답	계획관리지역	3,246	3,246	62,000	201,252,000	
	합 계							₩201,252,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충남 공주시 유구읍 석남리 소재 "석남리3구노인회관" 북동측에 위치하고 있으며, 주위는 산지를 중심으로 농지 및 농가주택등이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하나, 대중교통의 편의성은 열악함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 포장도로에 접해 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

석남리117-5:계획관리지역 , 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음

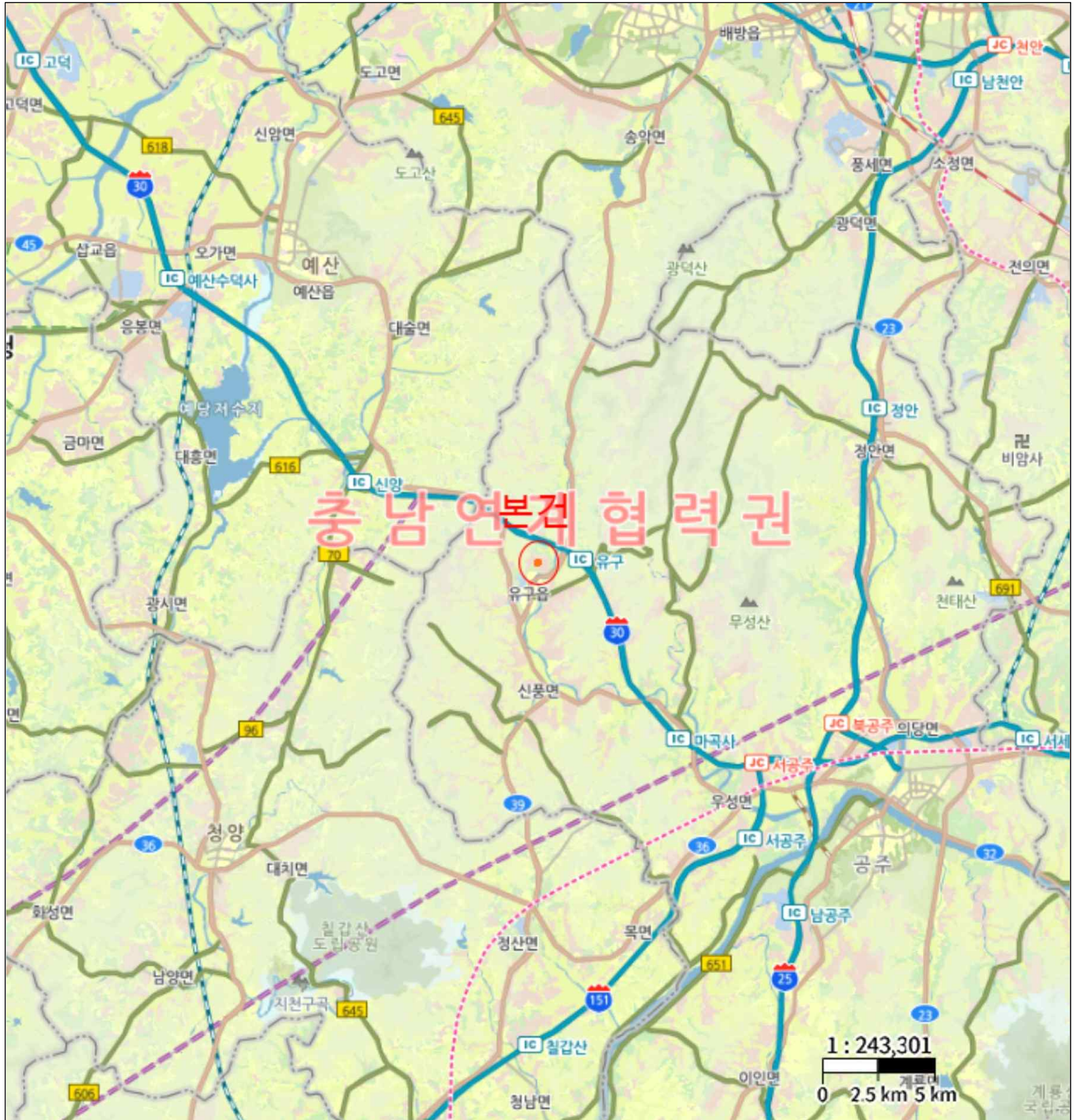
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	충청남도 공주시 유구읍 석남리 117-5
-----	------------------------

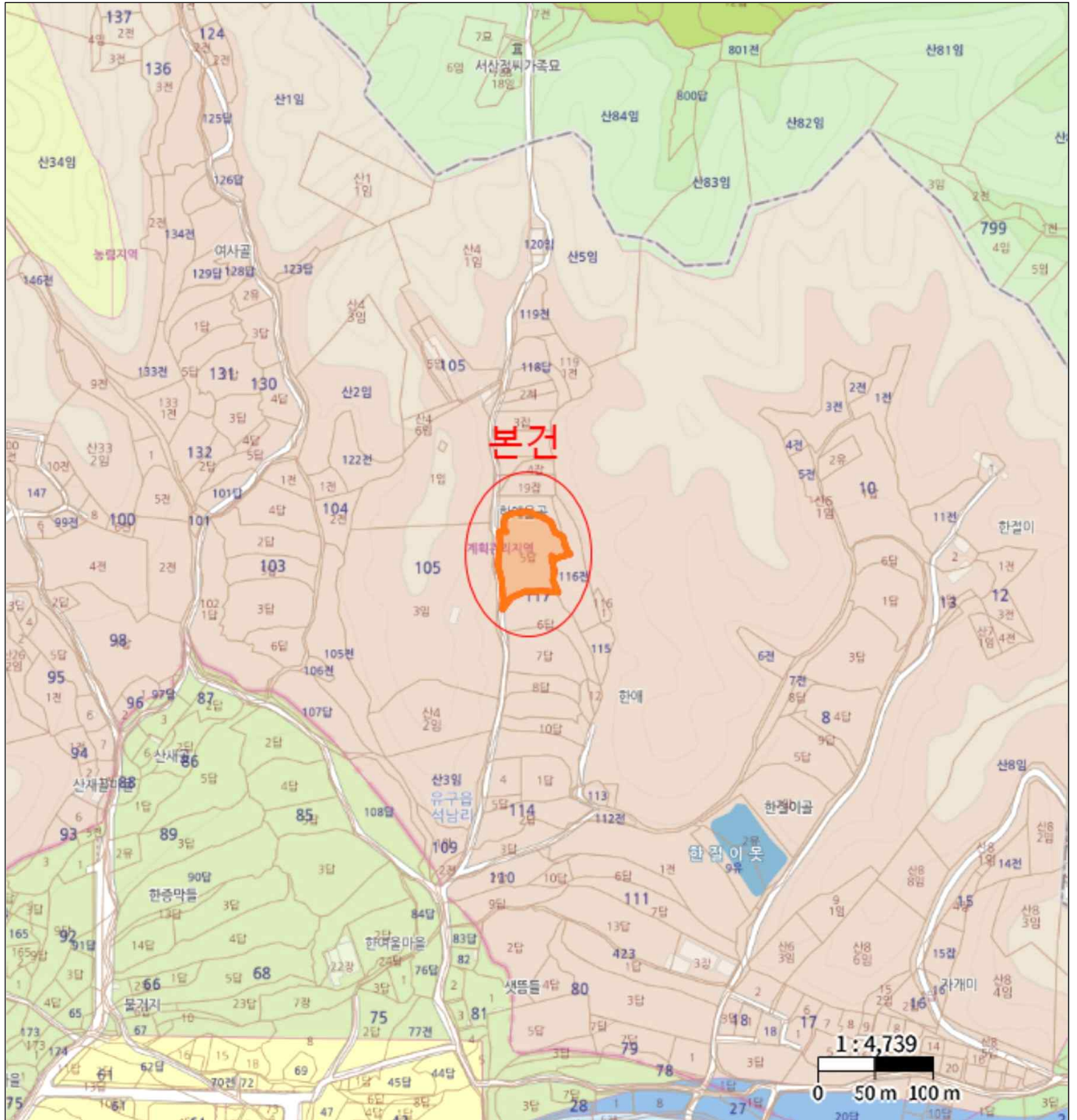


위 치 도



소재지

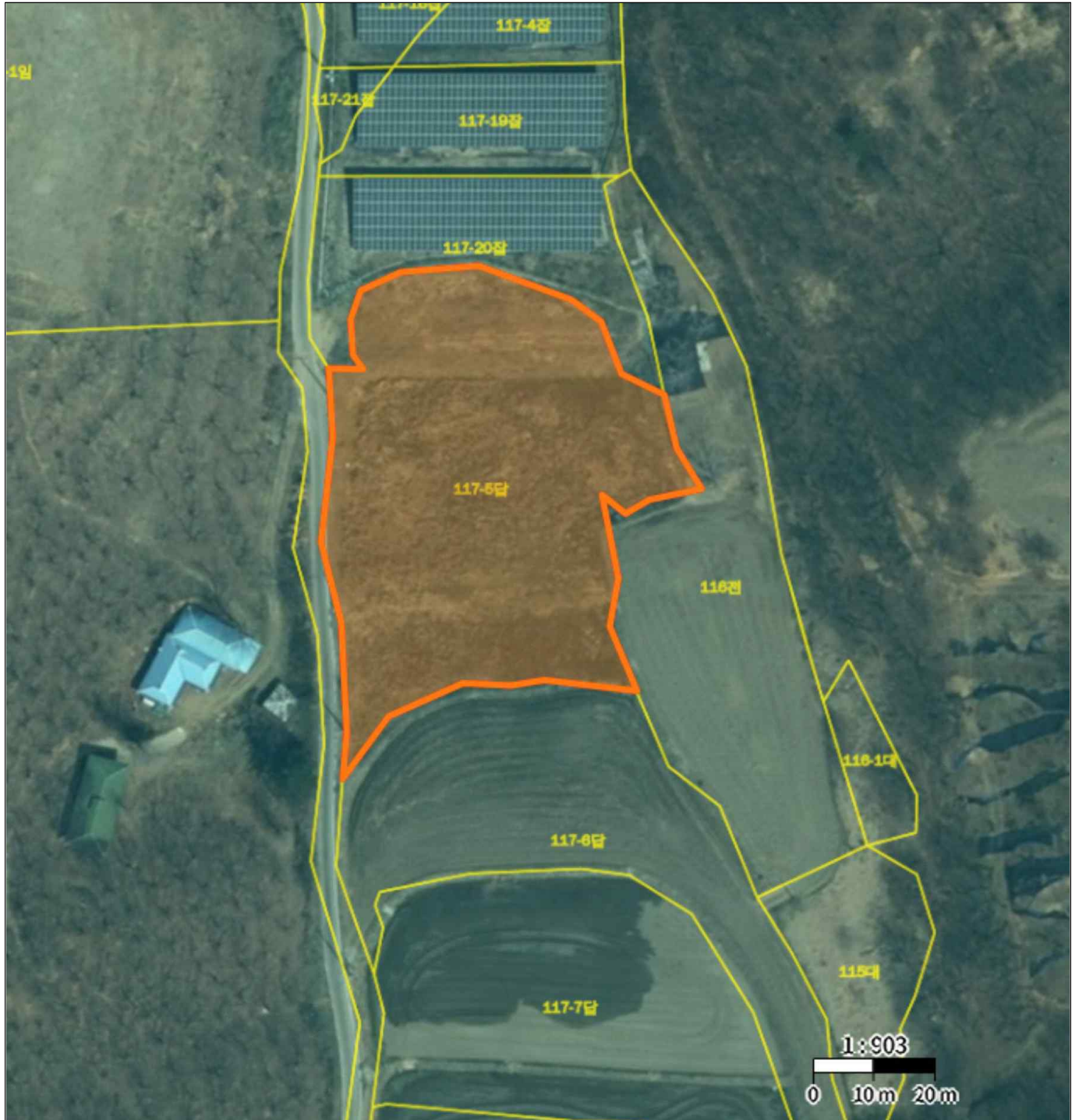
충청남도 공주시 유구읍 석남리 117-5



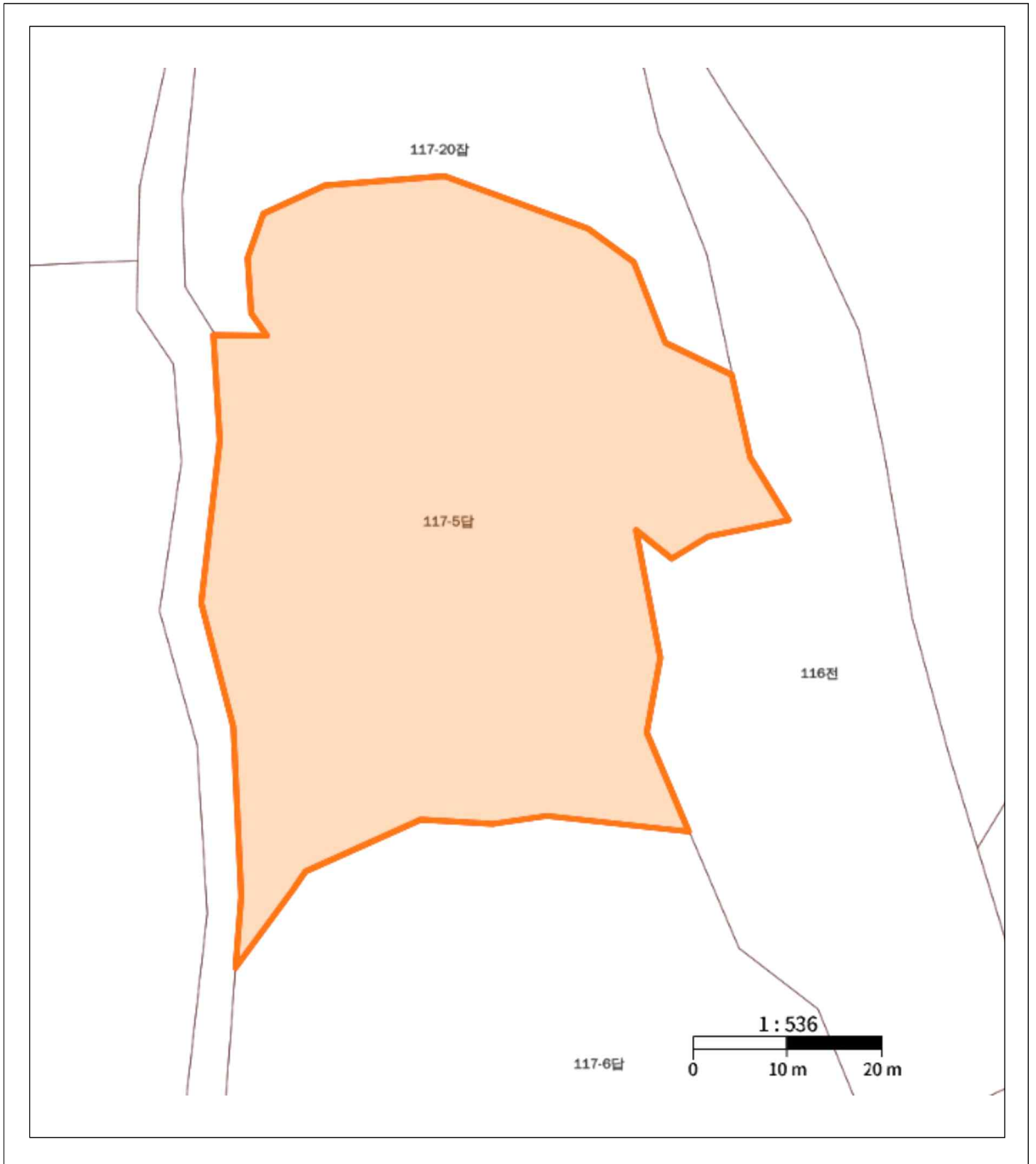
위 치 도



소재지	충청남도 공주시 유구읍 석남리 117-5
-----	------------------------



지 적 도



사 진 용 지



석남리 117-5 전경



석남리 117-5 전경

사 진 용 지



석남리 117-5 전경



석남리 117-5 전경