

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임성준 소유물건(2025타경20228)

의뢰인: 대전지방법원 공주지원 사법보좌관
김윤한

감정평가서번호: GB2503-1-0311

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

금빛감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 애 희

감정평가액	삼천칠백사십일만원정(W37,410,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임성준 (2025타경20228)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.01 ~ 2025.04.08	2025.04.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	645	토지	645	58,000	37,410,000
	이	하	여	백		
합 계					W37,410,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 공주시 봉정동	499	답	자연녹지지역	645	645	58,000	37,410,000	일부 '도로' 감안 평가
합 계								₩37,410,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 공주시 봉정동 소재 '봉정동 경로당' 남측 인근에 소재하는 토지로서, 임성준 소유물건(2025타경20228)에 대한 『대전지방법원 공주지원』의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 공주시 봉정동 499		
토지	지목	답	면적(m ²) 645.0
	형상·지세	부정형 평지	
	이용상황	답	
	공법상제한	자연녹지지역	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 2025.04.08일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.04.01.~ 2025.04.08.이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 서측은 현황 도로로서 이러한 현실이용상황은 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가) 대상 토지의 현황

대상 토지 기호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	공주시 봉정동	499	답	645.0	답 등	자연 녹지	세로 (가)	부정형 평지	56,300

나) 비교표준지공시지가의 선정

1) 비교표준지공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지 공시지가 (충청남도 공주시)

【 공시기준일 : 2025-01-01 】

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	봉정동	573	답	3,157	답	자연 녹지	맹지	부정형 평지	47,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

1) 시점수정 기준

- ① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률 및 생산자물가상승률을 활용하는 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였음.
- ② 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

2) 시점수정치 산출

▶ 충청남도 공주시

구 분	변동률(%)	2025.01.01 ~ 2025.04.08
녹지지역	0.229% (1.00229)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.138 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065 $(1 + 0.00138) * (1 + 0.00065 * 39/28) \doteq 1.00229$

※ 2025년 3월분 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 변동률로 일할 계산하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

마) 개별요인 비교

평가대상토지와 비교표준지공시지가의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 등 개별요인을 상호 비교 검토하였음.

대상 토지 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.05	1.00	0.80	1.00	1.00	0.840
의견		본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 접근조건 우세하나 일부 도로로서 획지조건 열세함.						

바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 감정평가선례

【 자료출처 : 협회 감정평가정보센터 】

기호	구분	소재지	용도지역	지목	단가	기준시점 개별지가	격차 율
	기준시점		이용상황	면적			
#1	법원경매	봉정동 4**	자연녹지	답	68,000	46,900	1.45
	2023.04.28		답	529			
#2	담보	봉정동 25-**	자연녹지	전	65,000	25,500	2.55
	2024.03.12		전	143			

3) 인근지역의 거래사례 (후면 『거래사례비교법』 참조)

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2025.02.17	봉정동 2**	자연녹지	전	59,000,000	76,923	
				767			
#b	2023.12.09	봉정동 20*	자연녹지	답	22,000,000	70,288	
				313			

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가선례(매매사례) 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용
상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 평가사례 기호 < #1 >을 선정하였
음.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

▶ 사례기호<#1> / 표준지 기호(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용 결정 보정치
비교사례	#1	68,000	1.02049	1.000	1.000	69,393	1.457	1.45
표준지	A	47,500	1.00229	1.000	1.000	47,608		
선정 사유	표준지와 용도지역, 지목 및 이용상황 등이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 큰 사례를 선정함.							
시점 수정	충청남도 공주시 (23.04.28~25.04.08) (녹지) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.005 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.009 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.006 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.006 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.068 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.058 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.095 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.528 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.138 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065 $(1 - 0.00005 * 3/30) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00006) * (1 - 0.00006) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.01528) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00065 * 39/28) \approx 1.02049$							1.02049
지역 요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
개별 요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의견	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.
-----------	---------------------

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	인근지역의 지가수준, 매매사례, 평가전례 및 거래동향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인	표준지<A> : 1.45

사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 지기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	47,500	1.00229	1.00	0.840	1.45	57,987	58,000

바) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

대상토지기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액(원)
1	645.0	58,000	37,410,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2025.02.17	봉정동 2**	자연녹지	전	59,000,000	76,923	
				767			
#b	2023.12.09	봉정동 20*	자연녹지	답	22,000,000	70,288	
				313			

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호<#a>를 비교사례로 선정하였음.

나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

▶ 충청남도 공주시 녹지지역

기호	기간	변동률(%)	계 산 식
#a	2025.02.17 ~ 2025.04.08	0.118% (1.00118)	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065 $(1 + 0.00065 * 12/28) * (1 + 0.00065 * 39/28)$ ≈ 1.00118

※ 2025년 03월분 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 변동률로 일할 계산하였음.

라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

마) 개별요인 비교

대상토지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	#a	-	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.760

바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상토 지기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	76,923	1.00118	1.000	0.760	58,530	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

대상토지기호	사정면적 (m ²)	결정단가 (원/m ²)	금 액(원)
1	645.0	59,000	38,055,000

(3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액 으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 토지단가 (원/m ²)	거래사례비교법에 따른 토지단가 (원/m ²)	결정 단가 (원/m ²)
1	58,000	59,000	58,000

대상토지 기호	사정면적 (m ²)	결정단가 (원/m ²)	금액(원)
1	645.0	58,000	37,410,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여, 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	645.0	58,000	37,410,000	

2. 결정의견

본건은 충청남도 공주시 봉정동 소재 '봉정동경로당' 남측 인근에 소재하는 토지로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

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 공주시 봉정동 소재 '봉정동경로당' 남측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 단독주택, 전, 답 및 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로서 답 및 일부 도로임.

(4) 인접 도로상태

본건 일부가 현황 도로로서 로폭 약3미터의 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역 등임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

공부상 지목은 '답'이나 현황 '답' 및 일부 '도로'임.

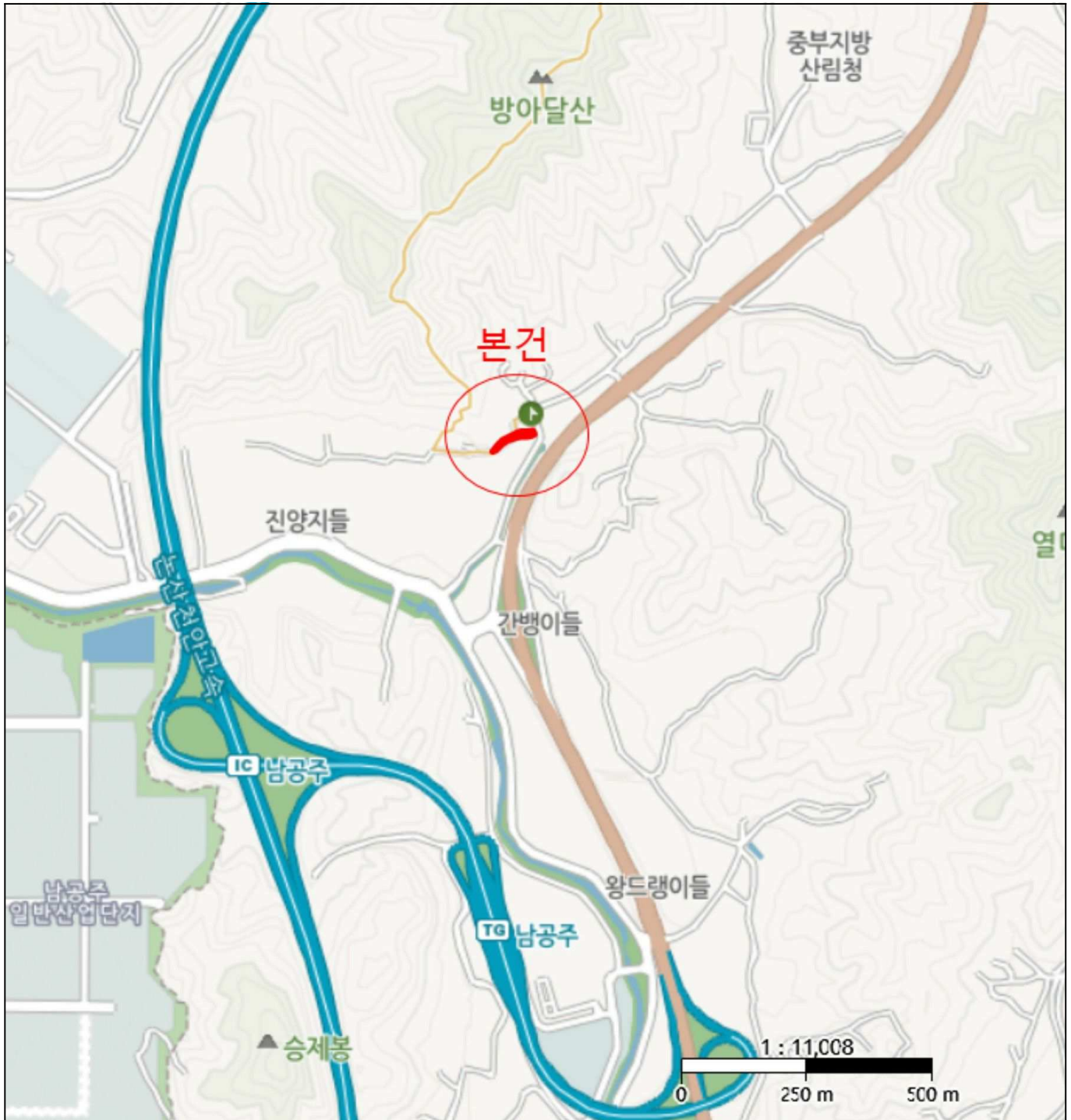
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



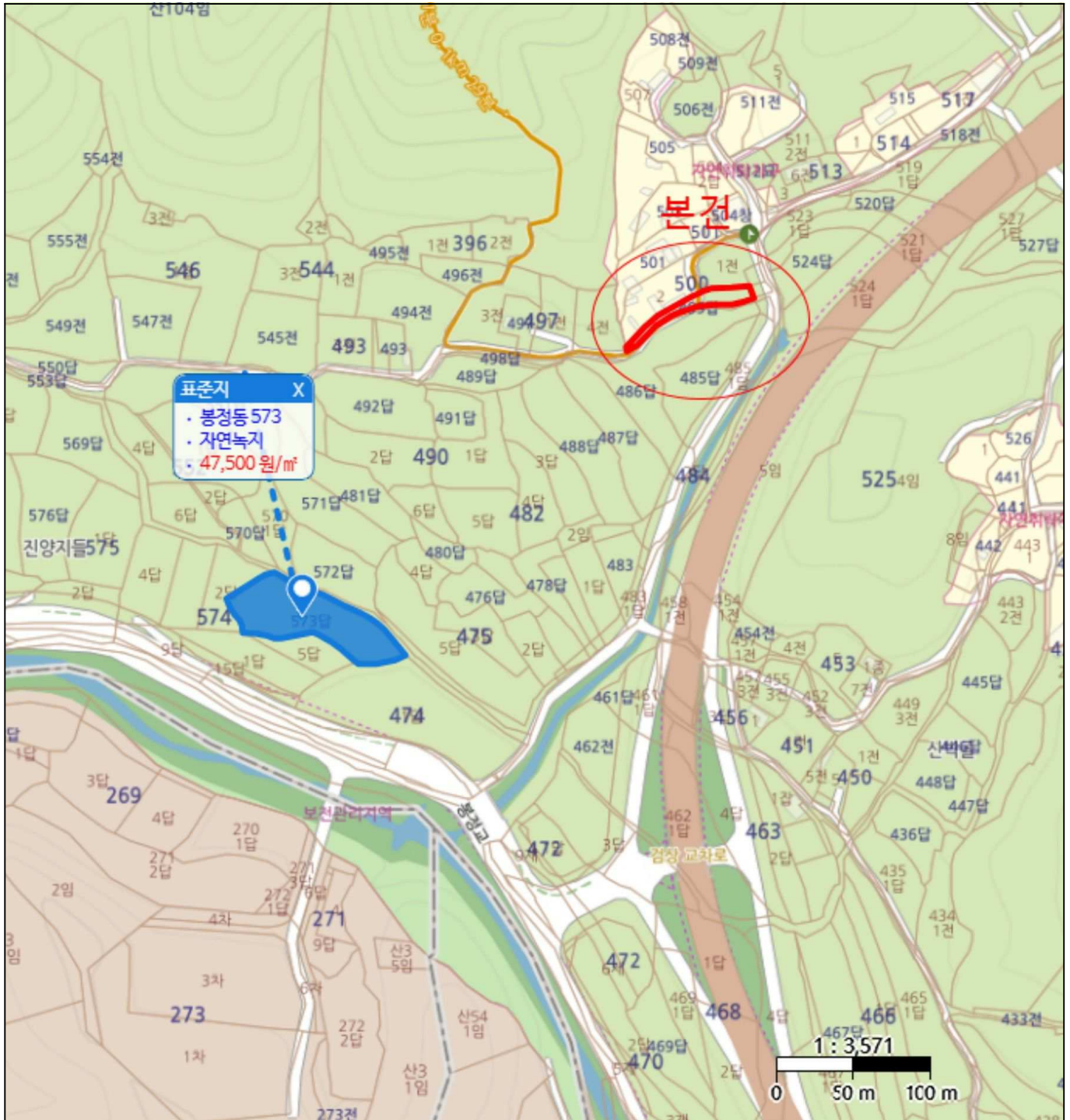
소재지	충청남도 공주시 봉정동 499
-----	------------------



위치도



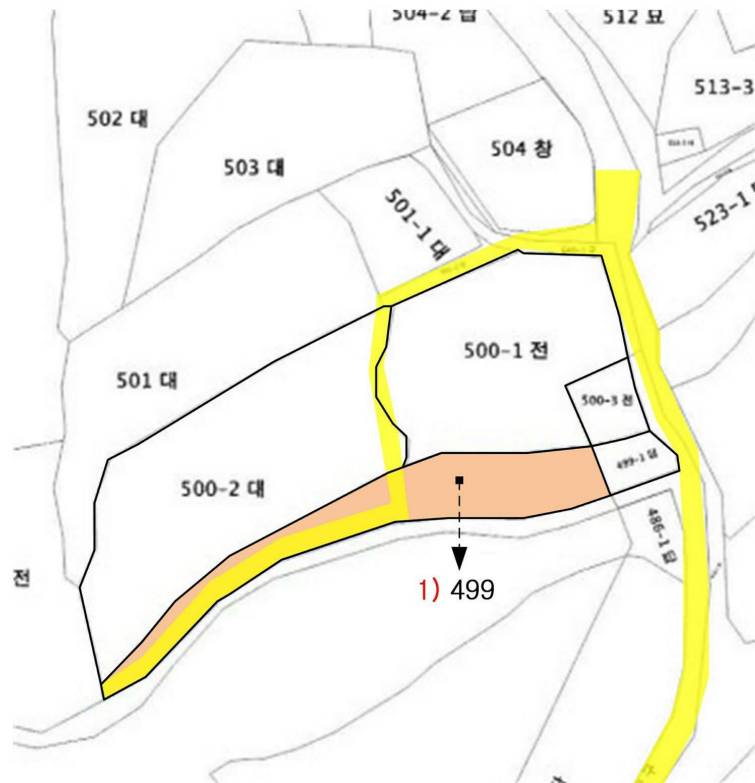
소재지 충청남도 공주시 봉정동 499



지 적 도



1/1200





(' ')