

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	김유미 외 1명 소유물건 (2025타경50822)
감정서번호	SH250204

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.

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
홍범기

(인)

감정평가액	사역사천오백칠십일만팔천원정(₩445,718,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	김유미 외 1명 (2025타경50822)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,016 이	토지	11,016 하 여	- 백	445,718,000
	합계					₩445,718,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 서산시 부석면 마룡리	479-15	임야	농림지역 보전관리지역	5,594	5,594	38,000	212,572,000	대부분 보전관리지역 접도구역저축 일부 포락지 감안
2	충청남도 서산시 부석면 마룡리	420-19	임야	농림지역 보전관리지역	5,422	5,422	43,000	233,146,000	대부분 보전관리지역 접도구역저축 일부 포락지 감안
합 계								₩445,718,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 부석면 마룡리에 소재하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 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 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 「2025. 2. 14.」을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익 방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건은 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가」라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 「대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가」라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익(편익)을 얻을 수 있는가」라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다고 규정하고 있음.

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을·지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건 기호1,2 토지는 2개의 용도지역(보전관리지역, 농림지역)에 속한 토지로서, 주된 용도지역인 보전관리지역의 표준지 등을 선정하여 감정평가하되, 일부가 농림지역에 속한 것은 개별요인 비교시 고려하였음.
- 나. 본건 기호1,2 토지의 일부는 현황 「포락지(마룡저수지의 일부)」인 것으로 추정되는 상태로써 현황을 감안하여 평가하였으며, 정확한 포락부분의 위치 및 면적 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 기호1,2 토지의 일부는 「접도구역」저촉으로서 공법상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가 하였음.
- 라. 본건 지상에 소재하는 자연림 등의 부합물은 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 현장 조사시 목측으로는 분묘를 확인하지 못하였으나 잡목 등에 가려진 분묘가 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 재확인 하시기 바람.
- 마. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 「지적개황도」는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 토지의 면적, 지적 및 경계, 도로의 위치 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024. 1. 1 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 서산시 부석면 마룡리	479-15	5,594	임야	자연림, 포락지	보전관리 농림지역	8,110
2		420-19	5,422	임야	자연림, 포락지	보전관리 농림지역	8,600

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	부석면 마룡리 산87	11,306	임야	자연림	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	10,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
보전관리지역	충청남도 서산시 (25.01.01~25.02.14) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 $(1 + 0.00114 * 45/31) \approx 1.00165$	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

기호1 / 비교표준지A			격차율	비고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	도로와의 접근성등 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		도로와의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	지세, 일부 포락지등 열세함
	지세,방위 등	표고, 방위, 경사, 면적		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡, 분묘소재등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장, 규제정도	조장의 정도	0.96	일부 농림지역 및 접도구역등 열세함
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
누 계			0.845	본건이 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호2 / 비교표준지A			격차율	비고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	도로와의 접근성등 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		도로와의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.88	지세, 일부 포락지등 열세함
	지세,방위 등	표고, 방위, 경사, 면적		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡, 분묘소재등		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장, 규제정도	조장의 정도	0.98	일부 농림지역 및 접도구역등 열세함
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
누 계			0.949	본건이 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	부석면 마룡리 277-1*	임야	8,781	보전관리	48,000	2024.1.17.	담보

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 「감정평가사례 기호 ①」을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지가액으로 나누는 방식을 적용함.

	사례기준 표준지 평가액 (사례단가 × 시점수정치 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
그 밖의 요인보정치 =	$\frac{\text{사례기준 표준지 평가액}}{\text{표준지 공시지가 시점수정}}$ (표준지 공시지가 × 시점수정치)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 격차율 결정

본건 기호	사례/ 표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	격차율 산정	격차율 결정
					가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계			
1,2	①	48,000	1.01122	1.00	-	0.91	1.02	-	1.00	1.00	0.928	45,044	≒4.203	4.20
	A	10,700	1.00165	-	-	-	-	-	-	-	-	10,718		
시점수정		<p style="text-align: center;">충청남도 서산시 (24.01.17~25.02.14) (보전관리)</p> <p style="text-align: center;"> 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.069 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.069 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.072 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.047 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.055 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.108 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.112 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.084 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.102 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.091 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00057 * 15/31) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00072)$ $* (1 + 0.00047) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00112)$ $* (1 + 0.00084) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00114)$ $* (1 + 0.00114 * 45/31) \approx 1.01122$ </p>												
지역요인		적용사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 전반적인 지역요인은 유사함.												
개별요인		비교표준지는 사례와 비교하여 자연조건(형상등)에서는 우세하나, 접근조건(지방도와의 접근성등)에서는 열세하여 전반적인 요인은 표준지가 열세함.												

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A 10,700	1.00165	1.00	0.845	4.20	38,037	38,000
2	A 10,700	1.00165	1.00	0.949	4.20	42,718	43,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
②	부석면 마룡리 319-*	임야	664	보전관리	45,180	30,000,000	2022.11.15.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

라. 시점수정(지가변동률)

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도 지역별 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	지가변동률(%)	비고
②	충청남도 서산시 (22.11.15~25.02.14) (보전관리) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.012 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.027 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.074 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.985 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 $(1 - 0.00012 * 16/30) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00074)$ $* (1 + 0.00985) * (1 + 0.00114 * 45/31) \approx 1.01248$	최종고시월의 변동률을 연장적용함

마. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 상호 유사한 편임.(1.00)

바. 개별요인비교

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	-	1.10	0.76	-	0.96	1.00	0.803
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(지방도와의 접근성등)에서는 우세하나, 자연조건(지세, 면적, 일부 포락지등) 및 행정적조건(일부 농림지역 및 접도구역 저촉등)에서는 열세함.							
2	②	-	1.10	0.85	-	0.98	1.00	0.916
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(지방도와의 접근성등)에서는 우세하나, 자연조건(지세, 면적, 일부 포락지등) 및 행정적조건(일부 농림지역 및 접도구역 저촉등)에서는 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	②	45,180	1.00	1.01248	1.00	0.803	36,732	37,000
2	②	45,180	1.00	1.01248	1.00	0.916	41,901	42,000

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	38,000	37,000
2	43,000	42,000
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교적 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 합리적인 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목	평가면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청남도 서산시 부석면 마룡리	479-15	임야	5,594	38,000	212,572,000	토지
2		420-19	임야	5,422	43,000	233,146,000	
합 계				11,016	-	445,718,000	-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서산시 부석면 마룡리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 전·답 등의 농경지 및 임야 등으로 형성된 지방도(649번) 주변 야산지대로서, 서측으로 마룡저수지가 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하고, 지방도 부지와 인접하여 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2: 부정형의 경사지로서, 자연림 및 일부 포락지(마룡저수지의 일부) 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2: 동측으로 지목이 도로(지방도 649번)인 토지와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2: 농림지역, 보전관리지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(300m일부제한:젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가),
농업보호구역, 접도구역(지방도 649호선), 준보전산지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

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

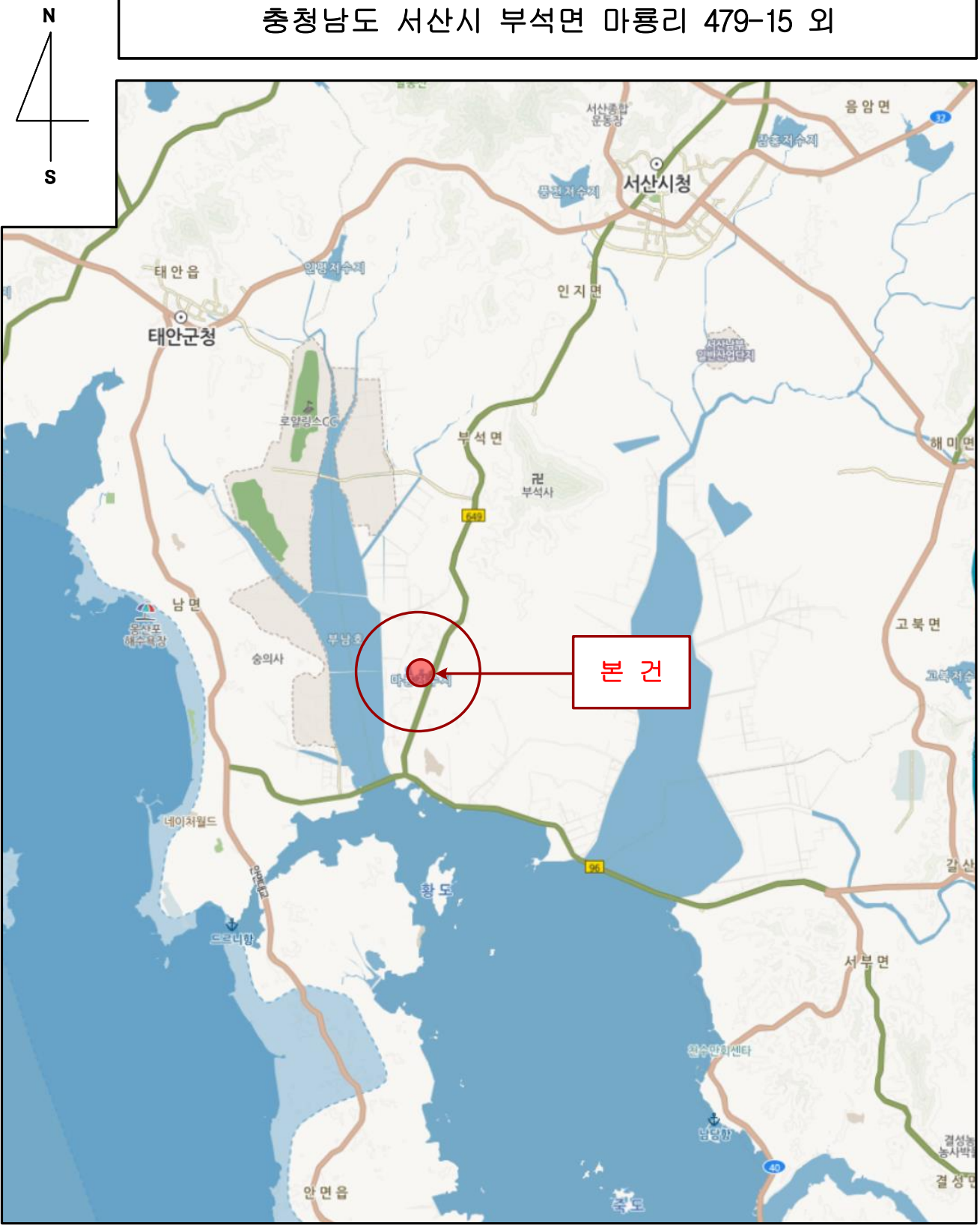
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 본건의 임대관계는 미상임.
- ② 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 「7. 그 밖의 사항」을 참조하시기 바람.

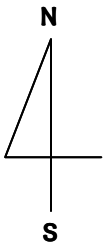
광역위치도

충청남도 서산시 부석면 마룡리 479-15 외



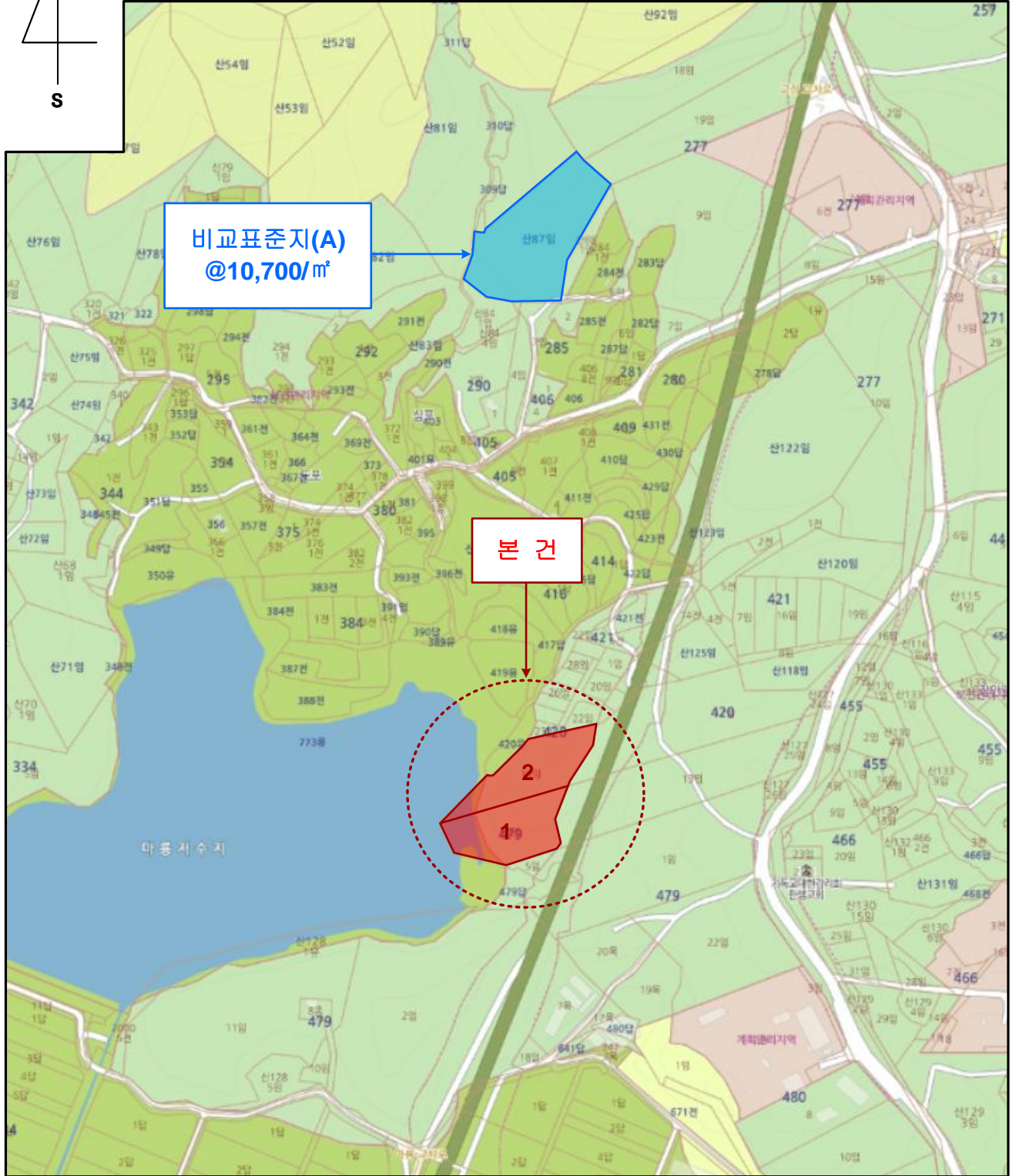
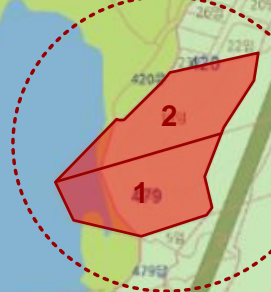
위 치 도

충청남도 서산시 부석면 마룡리 479-15 외

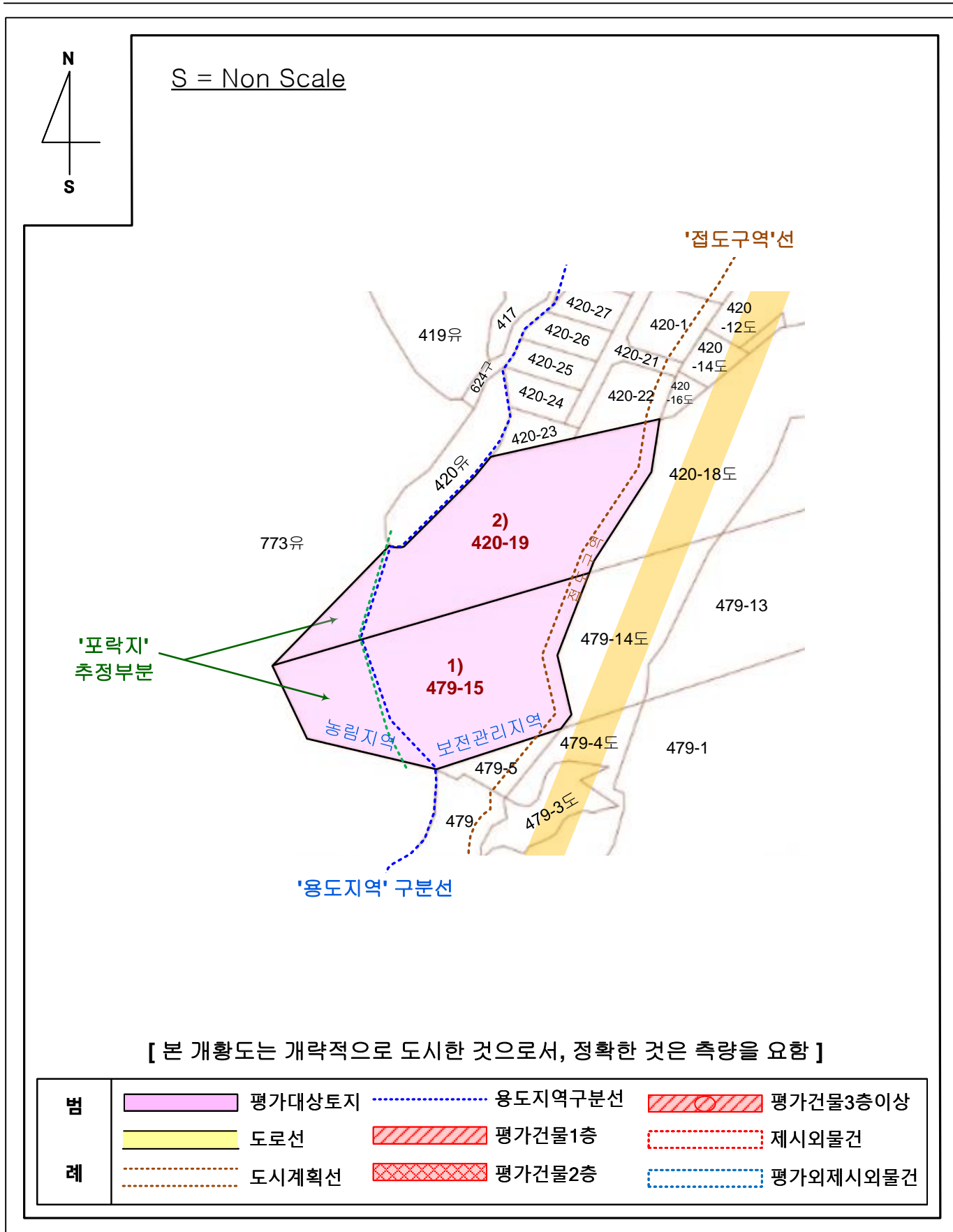


비교표준지(A)
@10,700/㎡

본 건



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본 건(남측에서 촬영)

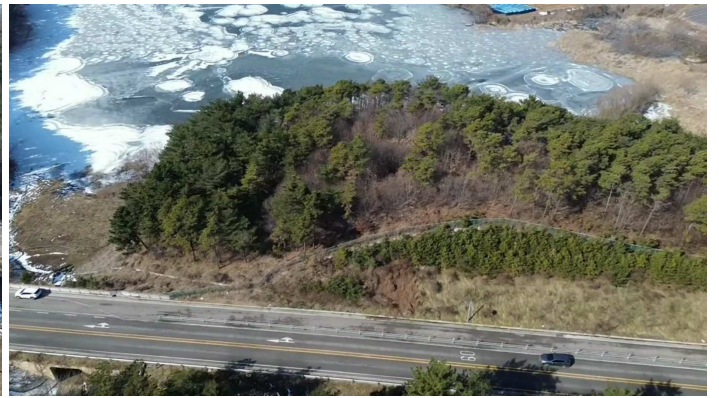


본 건(북측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건(서측에서 촬영)



본 건(동측에서 촬영)



일부 포락지 추정 부분



인접도로 및 주위환경

사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경