

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영덕 외 1명
소유물건(2024타경1991)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: 새빛-240611-001

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.

새빛감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	사천이백삼십팔만이천이백육십원정(₩42,382,260.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영덕 외 1명 (2024타경1991)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.13	2024.06.11 ~ 2024.06.13	2024.06.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,482중 2354.57 이	토지	2,354.57 여	- 백	42,382,260
	합계					₩42,382,260
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 운산면 가좌리 소재 '가좌1리마을회관' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 6월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 6월 11일 ~ 2024년 6월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본 건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본 건 지상 일부에 자생하는 임지상의 입목은 거래관행상 임지에 포함하여 평가하였음.
3. 본 건 지상 일부에 별첨 '사진용지'와 같이 분묘 수기가 소재하는 것으로 목측되나 평가 목적 등을 고려하여 이에 구매없이 평가하되, 분묘 소재로 인하여 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 단가를 별첨 '토지건물감정평가명세표' 비교란에 부기 하였으니, 경매 진행 및 입찰시 참고 바람.
4. 본 건 지상 일부에 별첨 '사진용지'와 같이 소규모의 흙무더기가 소재하나, 수풀이 우거지고 관리가 되지 않아 분묘인지 여부의 확인이 곤란한 상태인바, 경매 입찰시 참조바람.
5. 본 건 인접필지와외의 경계부분에 분묘 수기가 소재하고 있는 것으로 목측되나, 정확한 경계여부는 측량 등의 조치가 필요하니, 경매 입찰시 참조바람.
6. 본 건 지상으로 고압선이 통과하고 있으며, 고압선으로 인한 저해 정도 등을 감안하여 평가하였음.
7. 본 건은 공유지분중 김영덕氏 소유지분만에 대한 평가로서 위치 확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정 하였음.
8. 본 건은 광평수의 수풀이 우거진 토지로서 목측, 탐문조사, 위성지도 등을 활용하여 분묘의 위치를 확인하였으며, 육안으로 확인되지 않는 분묘, 수목장 등이 소재할 개연성이 있는 바, 경매 진행 및 입찰시 별도 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 서산시 운산면 갈산리 산116	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	16,482중 1/7 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	운산면 갈산리 산116	16,482 X (1 / 7)	임야	자연림	계획관리	부정형	7,570

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	운산면 갈산리 산104	6,499	임	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	7,570

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.663	충청남도 서산시 (2024.01.01~ 2024.06.13) (24.01.01~24.06.13) (계획관리)2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.4712024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.130(1 + 0.00471) x (1 + 0.00130 x 44/30) ≒1.00663

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 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, 사방지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	-	1.00	1.03	-	1.00	0.92	0.948	

기호 1: 비교표준지 대비 형상 등의 자연조건에서는 우세하나, 일부 선하지로서 기타조건에서 열세 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	운산면 용장리 산**_*	1,587	계획관리	임야	2023.10.13	법원경매	21,000	-
(2)	운산면 가좌리 ***_*	884	계획관리	임야	2018.04.27	법원경매	18,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	운산면 갈산리 ***_*	계획관리 임야	75,000,000원 (@ 22,000원/m ²)	2022.08.02	3,478m ²	-
	의견	토지단가 : 75,000,000원 / 3,478m ² ≈ 22,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 경매 동향

용도별	충남 서산시 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	9,692,111,409	4,250,305,809	43.9	185	41	22.2

(출처: 인포케어)

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	21,000	1.00953	1.000	0.874	18,529		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.431	2.43
	7,570	1.00663	-	-	7,620		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.10.13 ~ 2024.06.13, 서산시 계획관리지역) : 0.953% (1.00953)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

⁴개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 도로의 상태 등 접근조건, 경사 등의 자연조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	0.92	1.00	1.00	0.874

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	7,570	1.00663	1.000	0.948	2.43	17,554	18,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	1.837	충청남도 서산시 (2022.08.02~ 2024.06.13) (22.08.02~24.06.13) (계획관리) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.203 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.188 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.138 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.079 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.092 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.468 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.471 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.130 $(1 + 0.00203 \times 30/31) \times (1 + 0.00188) \times (1 + 0.00138) \times (1 + 0.00079) \times (1 + 0.00092) \times (1 + 0.00468) \times (1 + 0.00471) \times (1 + 0.00130 \times 44/30)$ ≈ 1.01837

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 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, 사방지정 등 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	0.88	1.00	-	1.00	0.92	0.810	

기호 1: 비교사례 대비 간선도로와의 접근성 등 접근조건, 선하지 등 기타조건 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	22,000	1.000	1.01837	1.000	0.810	18,147	18,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	18,000	18,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	42,382,260
	합 계	42,382,260

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 서산시 운산면 갈산리	산116	임야	계획관리	1 16,482x- 7	2,354.57	18,000	42,382,260	김영덕氏지분 분묘로 인하여 소유권 행사를 제한 받는 경우 40,027,690
합 계								₩42,382,260.-	
				이	하	여	백		

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

본 건은 서산시 운산면 가좌리 소재 '가좌1리마을회관' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지 및 자연림, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본 건 남측 인근까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로서, 자연림 및 일부 묘지, 선하지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 가축사육제한구역(300m일부제한:젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '사진용지'와 같이 분묘 수기가 소재함.

(7) 공부와의 차이

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) | |

제시목록 및 토지대장상 임야이나, 일부를 분묘 및 선하지 등으로 이용중임.

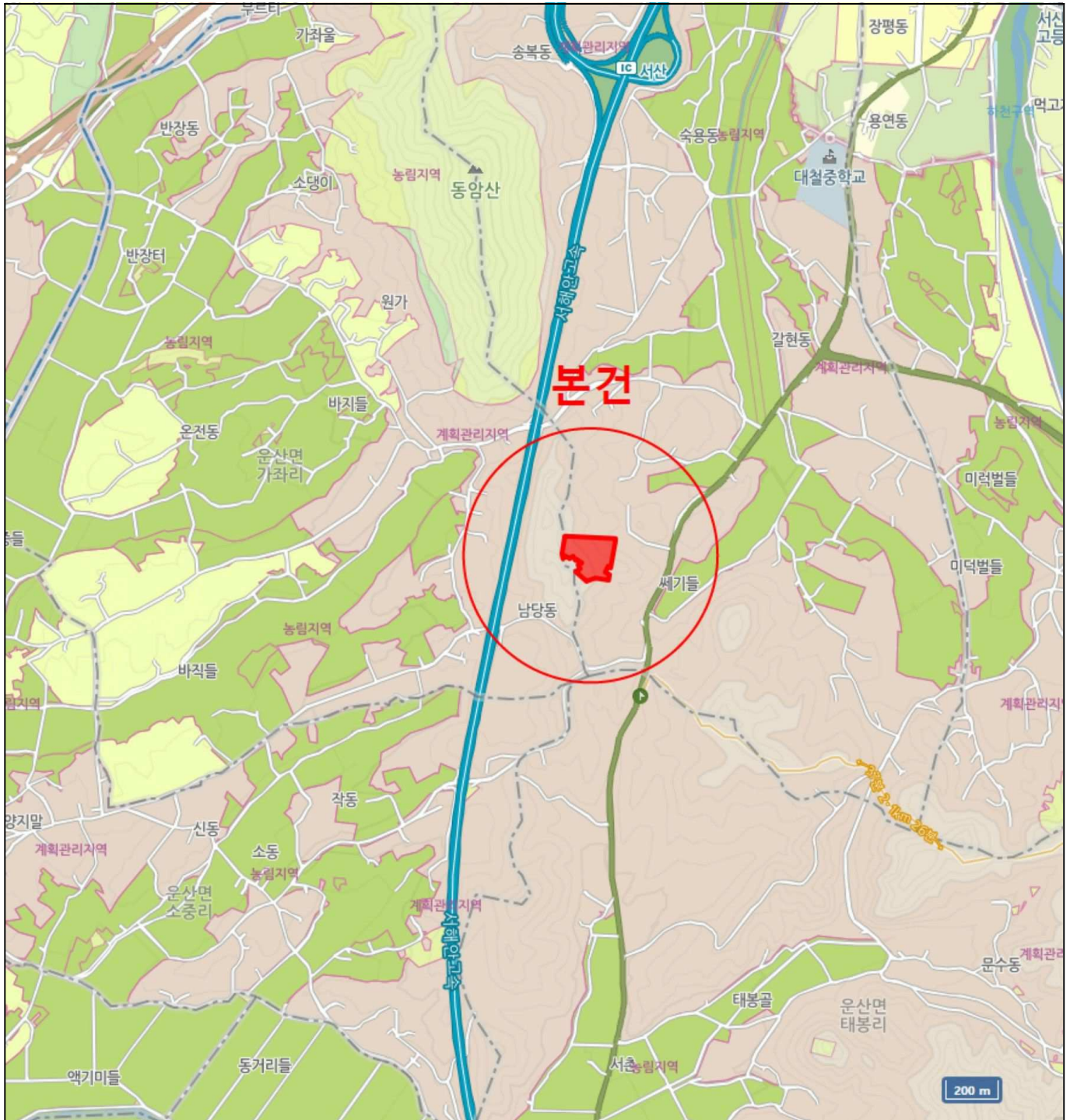
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



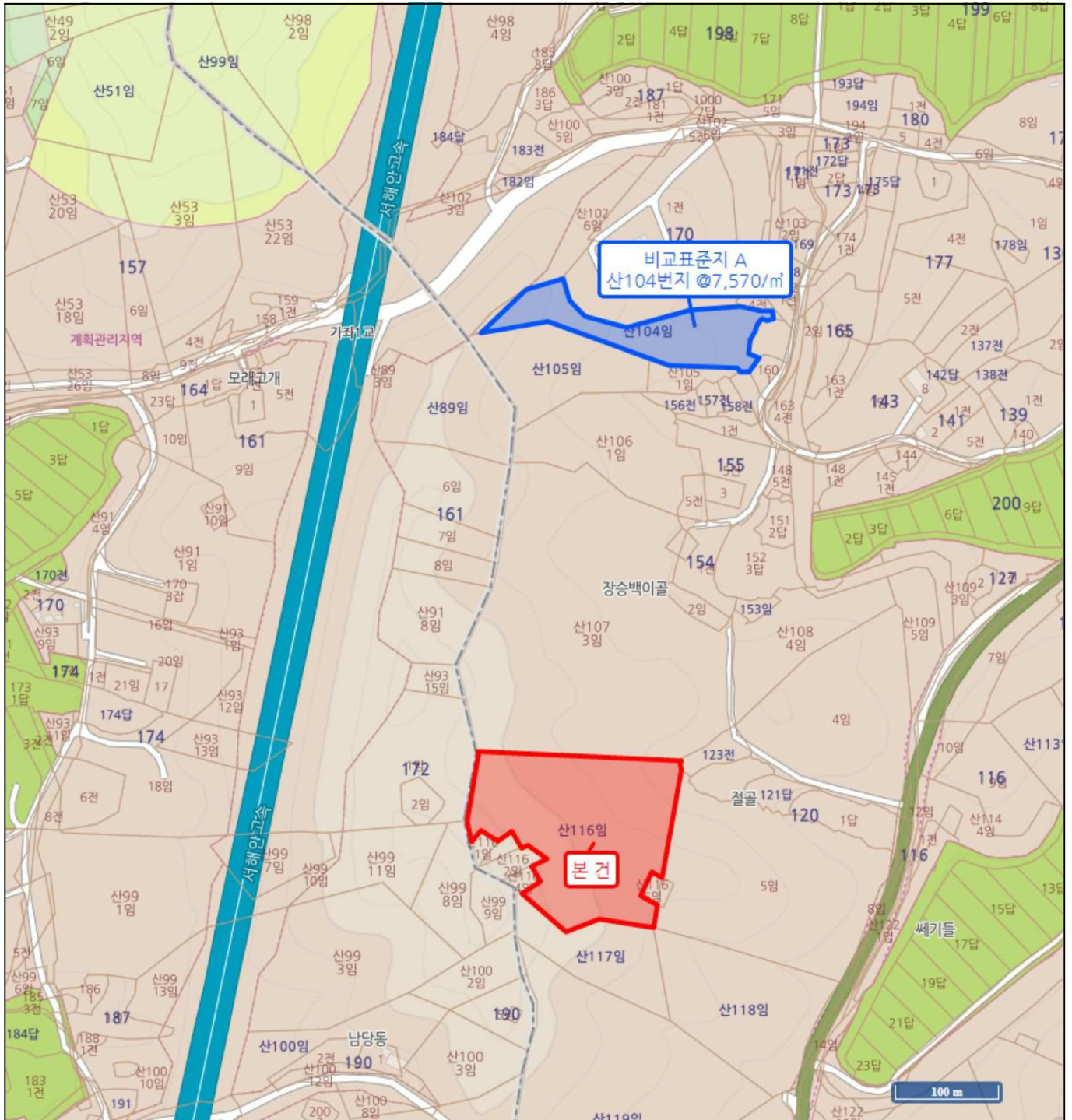
소재지 충청남도 서산시 운산면 갈산리 산116



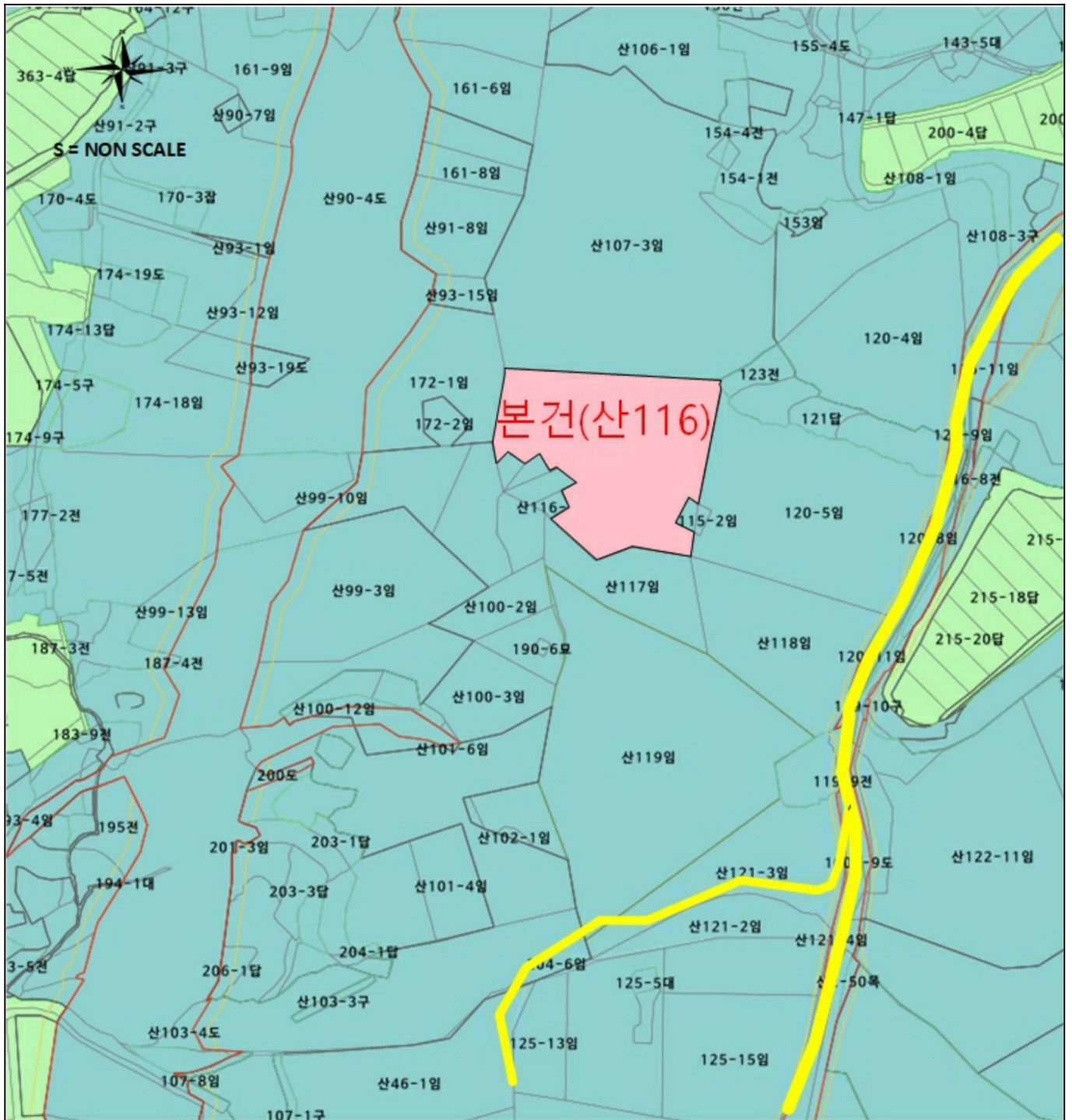
위치도



소재지 충청남도 서산시 운산면 갈산리 산116



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본 건 전 경(동측에서 촬영)



본 건 전 경 (남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건 소재 분 묘



흙무더기 1

사 진 용 지



흑무더기 2