

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	방승엽 소유물건(2024타경60938)
감정서번호	112411-31-00798

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.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이주홍

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 이주홍 (서명또는인)

감정평가액	일천육백일십일만팔천칠백오십원정(₩16,118,750.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방승엽 (2024타경60938)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.29 ~ 2024.12.02	2024.12.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,579x- 4 이	토지	644.75 여	- 백	16,118,750
	합계					₩16,118,750
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 충청남도 태안군 이원면 관리 소재 ‘창촌저수지’ 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등 관련제법규의 규정 및 감정 평가 일반이론에 근거하여 감정평가 하였음.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	이원면 관리 산141-3	임야	2,579㎡ 1/4	보전관리, 생산관리	자연림 및 토지임야 등	7,010	“방승엽 “氏 지분 전부

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2024.12.02.이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2024.11.29. ~ 2024.12.02.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 방법 적용규정

1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하여 감정평가액을 결정함.
- ② 토지의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 의하였음.
- ② 본건 토지는 수인의 공유자중 “방승엽” 氏의 지분만의 감정평가이나, 위치를 확인할 수 없어 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고바람.
- ③ 본건은 2개의 용도지역(생산관리지역,보전관리지역)에 걸쳐 소재하는 바, 주된 용도지역인 생산관리지역 비교표준지를 기준으로 보전관리지역 부분을 고려하여 감정평가 하였음.
- ④ 본건 지상 및 인근 경계부근에 자연생 수목 등이 소재하나, 수종, 수량, 식재 및 관리상태, 거래관행 등을 고려할 때 경제가치가 미미한 수목은 토지에 포함하여 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 명확한 소유권 및 경계위치 등을 면밀히 검토하시어 참여하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- ⑤ 본건 지상 일부는 조성된 분묘부지로 이용중인 바, 조성된 분묘부지 부분이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권행사를 제한 받는 경우의 가액은 명세표 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 명확한 경계위치 등을 면밀히 검토하시어 진행하시기 바람.
- ⑥ 본건 지상에 육안으로 확인되지 않는 분묘 소재 가능성이 있으니 경매진행시 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 비교표준지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 동일 또는 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 동일 또는 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 선정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	이원면 내리 산292	임야	5,891	생산관리	자연림	소로 한면	부정형 급경사	20,400	일부 접도구역, 도시계획 시설도로 저촉
B	이원면 관리 산88	임야	4,364	보전관리	자연림	세로 (불)	부정형 완경사	8,580	-

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(충청남도 태안군 생산관리지역)

기 간	지가변동률(%)	적용지수	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	0.470	-	2024년 10월까지의 지가변동률 누계치
2024.10.01. ~ 2024.10.31.	0.075	-	2024년 10월분 지가변동률
누 계 (2024.01.01.~ 2024.12.02.)	0.548	1.00548	$(1 + 0.00470) * (1 + 0.00075 * 32/31)$

※ 기준시점 현재 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사 및 경사면의 위치 등
행정적조건	조장의 정도, 보안림 사방지 지정등의 규제 및 기타규제 등
기타조건	장래의 동향 및 기타 등

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	0.65	1.05	-	0.98	1.00	0.669

본건 기호(1)은 비교표준지(A)대비 접근조건(임도의 배치 등) 및 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 등)에서 우세함.

0

(6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28.), 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25. 선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있어 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1) 인근지역 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적 (㎡)					
#1	이원면 당산리 2**~**	464	생산관리 /임야	자연림	2022.02.10.	16,800,000	36,206
		-					

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#2	이원면 내리 1***~*	3,675	생산관리 /임야	자연림	경매	2023.08.07	34,000
#3	이원면 관리 산1~*	1,884中 235.5	생산관리 /임야	양식장	경매	2022.01.20	30,000
#4	이원면 당산리 산6*	2,479	보전관리 /임야	자연림	공매	2023.06.09	26,000
#5	이원면 당산리 산5*~**	24,906	보전관리 /임야	자연림	경매	2024.04.05	25,000

3) 인근지역 유사토지 지가수준

기호(1) 인근지역 유사토지	@20,000원/㎡ ~ @30,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨. (접근조건 및 자연조건에 따라서)
--------------------	--

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 사례선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고, 인근지역내 소재하며, 본건의 적정한 평가에 영향을 미친다고 판단되는 '표준지A(사례#2)' 를 선정함.

나. 사례 기준 표준지 가격(α)

표준지A		사례		시점수정	지역요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
용도지역	지목	기호	사례단가 (원/㎡)			가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	
생산관리	임	#2	34,000	1.00853	1.00	-	1.25	0.90	-	0.97	1.00	1.091	37,410

시점수정: 충청남도 태안군 생산관리지역(2023.08.07 ~ 2024.12.02)

지역요인: 비교표준지A와 사례#2는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 비교표준지A는 사례#2 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 우세하나 자연조건(경사 등) 및 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세함.

다. 기준시점 당시 표준지 가격(β)

표준지				시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
기호	용도지역	지목	공시지가 (원/㎡)				
A	생산관리	임야	20,400	1.00548	-	-	20,512

라. 보정치 산정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지 가격(α)	기준시점 당시 표준지 가격(β)	보정치 산정 (α/β)
A	#2	37,410	20,512	1.824

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가동향, 인근지역 유사토지의 평가선례, 평가목적(경매) 등 가격형성상의
 제요인을 고려할 때 그 밖의 요인은 아래와 같이 상향 보정하였음

표준지(A) : 82%(1.82)

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	20,400	1.00548	1.00	0.669	1.82	24,975	25,000

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 백원 단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 인근지역 유사부동산의 거래사례

인근지역 내 거래사례로서 대상토지와 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적 (㎡)					
①	이원면 당산리 2**-**	464	생산관리 /임야	자연림	2022.02.10.	16,800,000	36,206
		-					

(3) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호(1)/사례①

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인							산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
36,206	1.00	1.02636	1.00	-	0.75	0.92	-	0.98	1.00	0.676	25,120	25,000

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.

시점수정: 충청남도 태안군 생산관리지역(2022.02.10~ 2024.12.02)

지역요인: 기호(1)과 사례①은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 기호(1)은 사례① 대비 접근조건(임도의 배치 등) 및 자연조건(경사 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 백원 단위에서 반올림함.

3. 시산단가 합리성 검토

(1) 각 감정평가방법에 의한 시산단가

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	비 고
1	25,000	25,000	“방승엽” 氏 지분 전부

(2) 시산단가의 합리성 검토

상기 시산단가가 상호 유사하게 산정되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래 사례비교법의 의한 시산단가에 의하여 그 적정성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가의 합리성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	기호(1)	2,579中 1/4	644.75	25,000	16,118,750	“방승엽” 氏 지분 전부
합 계		-	-	-	16,118,750	-

2. 결정의견

본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 거래사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 환가성, 수요성 등을 고려할 때, 상기 감정평가액이 적정하다고 판단되어 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 태안군 이원면 관리	산141-3	임야	보전관리지역, 생산관리지역	1 2,579x- 4	644.75	25,000	16,118,750	"방승엽"氏 지분 전부 분묘조성 부지로 인한 제한받는 단가 @24,000
소 계 합 계								₩16,118,750 ₩16,118,750.-	
				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

본건은 충청남도 태안군 이원면 관리 소재 '창촌저수지' 남동측 인근에 위치하며 주위는 농경지 및 자연림, 단독주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지의 토지로서, "자연림 및 토지임야 등" 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 등 임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진용지" 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

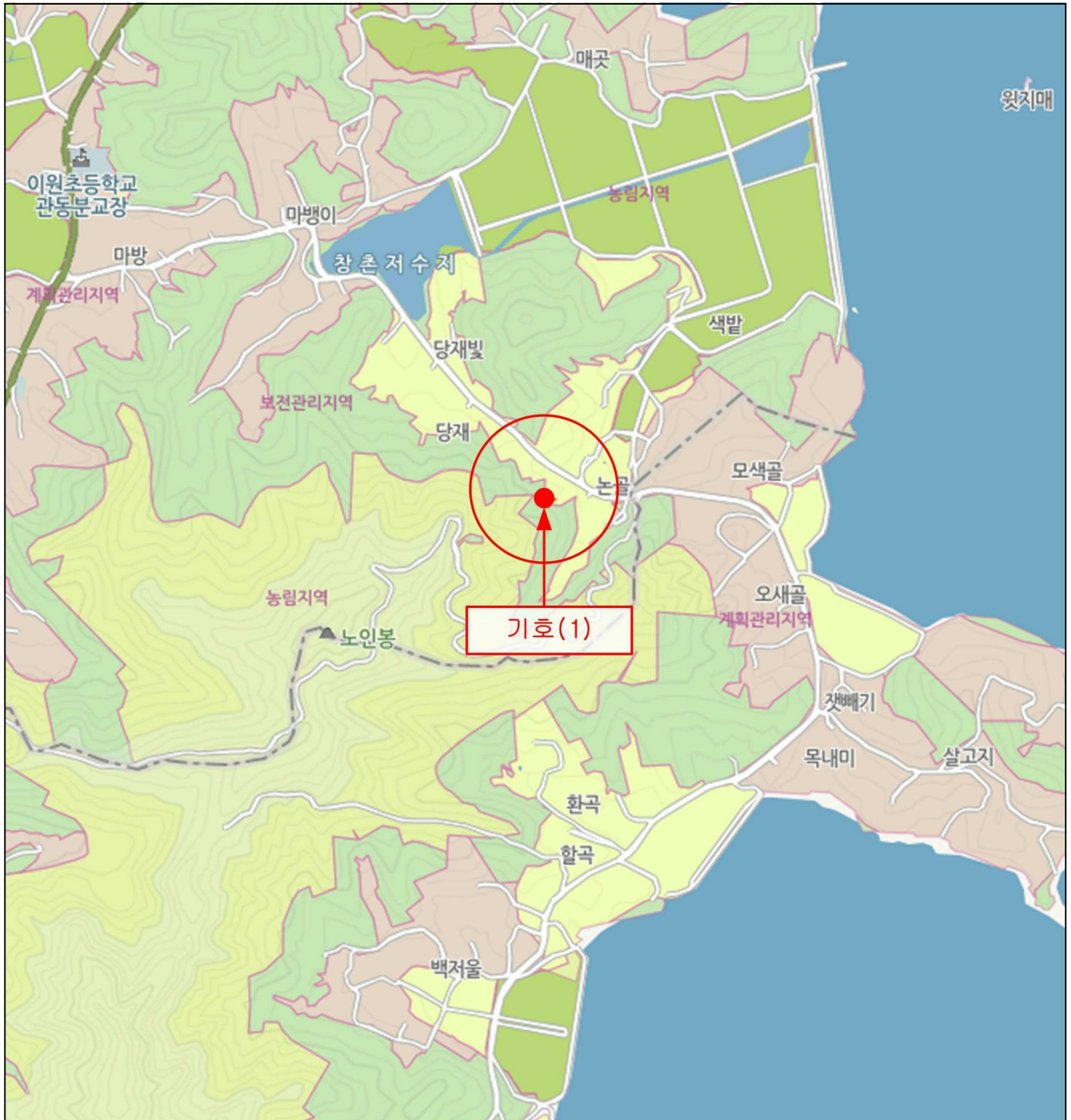
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



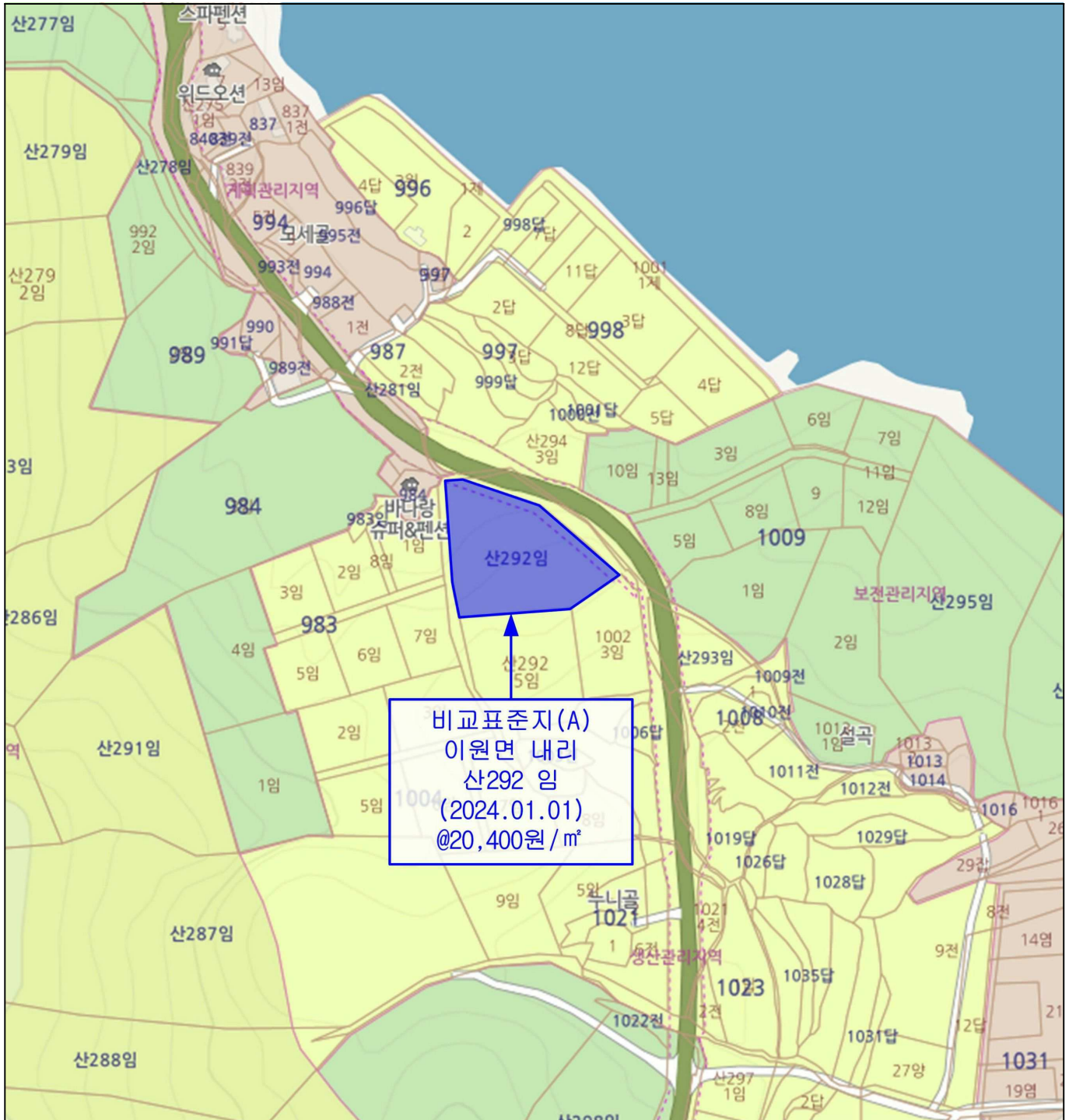
소재지	충청남도 태안군 이원면 관리 산141-3
-----	------------------------



위치도



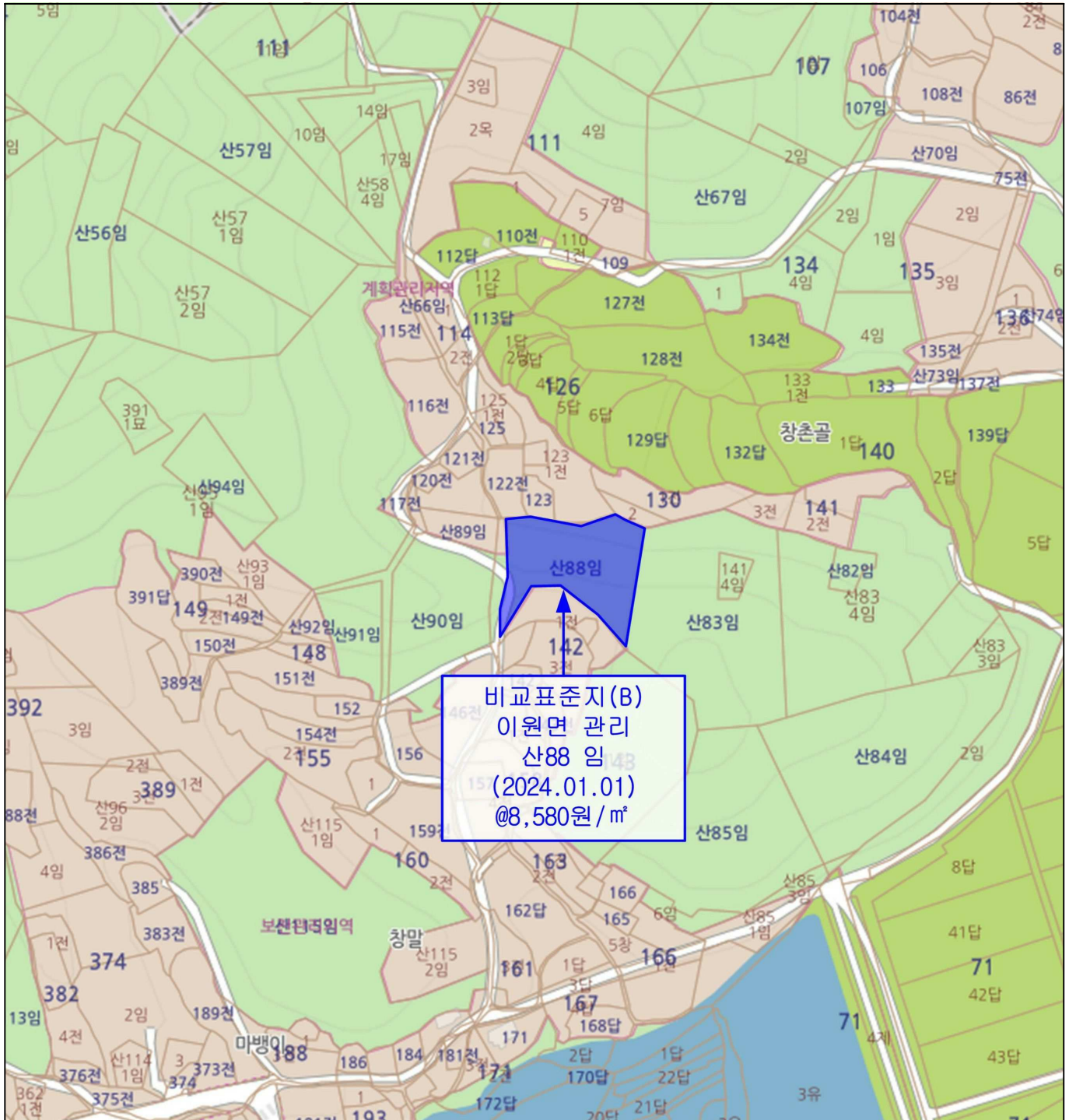
소재지	충청남도 태안군 이원면 관리 산141-3
-----	------------------------



위치도



소재지 충청남도 태안군 이원면 관리 산141-3



지 적 도

S : 1/1,200

