

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅종
건명	박유임 소유물건(2025타경 15984)
감정서번호	2509타경원산도리



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.

진솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이명기

이명기 

(인)

감정평가액	이억일천칠백이십구만사천원정 (₩217,294,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박유임 (2025타경15984)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.25	2025.09.25 ~ 2025.09.25	2025.09.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,309	토지	1,309	166,000	217,294,000
		이	하	여	백	
	합계				₩217,294,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 보령시 오천면 원산도리	333-6	전	계획관리지역	575	575	166,000	95,450,000	현:휴경지
2	동소	334-2	전	계획관리지역	734	734	166,000	121,844,000	현:휴경지
합 계								₩217,294,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 오천면 원산도리 소재, '원산도3길마을회관' 남동측 인근에 위치한 토지로써, 『대전지방법원 홍성지원』의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가 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 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 의미하니 09월 25일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 09월 25일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 평가방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 제1항] 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항]

감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

7. 그 밖의 사항

(1) 없음

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 대상 토지 개요 ; 충청남도 보령시 오천면

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
1	원산도리 333-6	전	575	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	130,000
2	원산도리 334-2	전	734	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	130,600
비교				부정형 완경사지의 전(현황: 휴경지)				

(3) 비교표준지 공시지가 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
A	원산도리 271	전	1,183	전	계획관리	맹지	사다리 완경사	139,000
B	원산도리 387	전	1,031	전	계획관리	세로가	부정형 완경사	184,700

3) 선정사유

위 비교표준지는 본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변 환경 등이 유사한 것으로서 기호A를 비교표준지로 선정함.

(4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

용도지역	지가변동률(%)	계산식
		충청남도 보령시 (25.01.01~25.09.25) (계획관리)
계획관리	0.617	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.512 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058
		$(1 + 0.00512) * (1 + 0.00058 * 56/31)$ ≈ 1.00617

* 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고지되어 2025년 7월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

1) 개별요인 분류

조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적 등	면적 경사	0.45	본건은 표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함
	경작의 편부	형상부정 및 장애 물에 의한 장애의 정도 보조금, 용자금 등 조장의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대등함

2) 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	1.00	1.00	0.45	1.00	1.00	0.45

격차율 = 접근조건*자연조건*획지조건*행정적조건*기타조건

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정 히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근평가선례등 참고 가격자료

가. 인근 평가선례(출처: 한국감정평가협회)

기호	소재지	구분	기준시점	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	단가(원/m ²)	개별지가(원/m ²)
선례 1	원산도리 726	담보	2025.02.21	계획관리	전	전	1,626	411,000	145,100
	비고				맹지, 부정형 완경사				
선례 2	원산도리 734-4	경매	2025.04.14	계획관리	전	전	249	457,000	152,700
	비고				맹지, 정방형, 평지				

나. 인근 거래사례(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	기준시점	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	단가(원/m ²)	개별지가(원/m ²)
거래 1	원산도리 166-1	매매	2024.02.16	계획관리	전	전	242	452,479	168,300
	비고				소로한면, 사다리 평지				
거래 2	원산도리 751	매매	2025.05.27	계획관리	전	전	795.38	422,437	153,900
	비고				소로한면, 부정형 완경사				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상 인근	맹지	전 (계획관리)	160,000원/m ² 내외수준

3) 격차율 산정

가. 개요(표준지 기준 산정방식)

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 비교사례의 선정

표준지 인근지역에 소재하며 표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 평가선례(선례1)을 비교사례로 선정함.

다. 격차율 산정

구분	기호	비교 사례단가 (원)	사정 보정 *1)	시점 수정 *2)	지역 요인 *3)	개별 요인 *4)	산출단가 (원)	격차율
기준시점 사례기준 표준지평가	선례 1	411,000	1	1.00485	1	0.90	371,694	2.657
구분	기호	단가		시점수정		산출단가		
기준시점 표준지 공시지가	A	139,000		1.00617		139,857		

*1) 사정보정 : 비교사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지의 비교사례 대비 격차율은 상기와 같이 약 2.657으로서, 최근 경기 동향 및 인근지역의 매매동향과 상기 평가선례 및 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 약 2.65로 결정함.

(8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	139,000	1.00617	1.00	0.45	2.65	166,780	166,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 3자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형 성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 거래사례의 선정

대상 부동산 인근지역에 소재하며 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 거래사례(거래1)을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	구분	기준시점	용도지역	지목	이용상황	면적(m ²)	단가(원/m ²)	개별지가(원/m ²)
거래 1	원산도리 166-1	매매	2024.02.16	계획관리	전	전	242	452,479	168,300
	비교				소로한면, 사다리 평지				
거래 2	원산도리 751	매매	2025.05.27	계획관리	전	전	795.38	422,437	153,900
	비교				소로한면, 부정형 완경사				

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는데, 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

용도지역	지가변동률(%)	계산식	
충청남도 보령시 (24.02.16~25.09.25) (계획관리)			
계획관리	1.730	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.029	
		2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.047	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.038	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.058	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.061	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.124	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.202	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.140	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.138	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.119	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.160	
		2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.512	
		2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058	
		$(1 + 0.00029 * 14/29) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00512) * (1 + 0.00058 * 56/31)$	
		= 1.01730	

* 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	거래1	0.80	1.00	0.48	1.00	1.00	0.38

격차율= 접근조건*자연조건*획지조건*행정적조건*기타조건
 기호1,2: 교통의 편부등 접근조건에서 열세함, 경작의 편부등 획지조건에서 열세함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1,2	452,479	1.00	1.0173	1.00	0.38	174,916	174,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 3자리까지 표시함

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	토지가액	적용단가 (원/m ²)	면적(m ²)	토지가액
1	166,000	575	95,450,000	174,000	575	100,050,000
2	166,000	734	121,844,000	174,000	734	127,716,000

(2) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	금액 (원)
기호(1)	토지	166,000	575	95,450,000
기호(2)	토지	166,000	734	121,844,000
합 계			1,309	217,294,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 보령시 오천면 원산도리 소재, '원산도3길마을회관' 남동측 인근에 위치하며 부근은 해안가 주택, 농지, 임야 등으로 형성되어 있음

(2) 교통상황

서측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황 무난시 됨

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로 전으로 이용중임

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한), 중점경관관리구역.

(6) 제시목록 외의 물건

없음

(7) 공부와의 차이

없음

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) | |

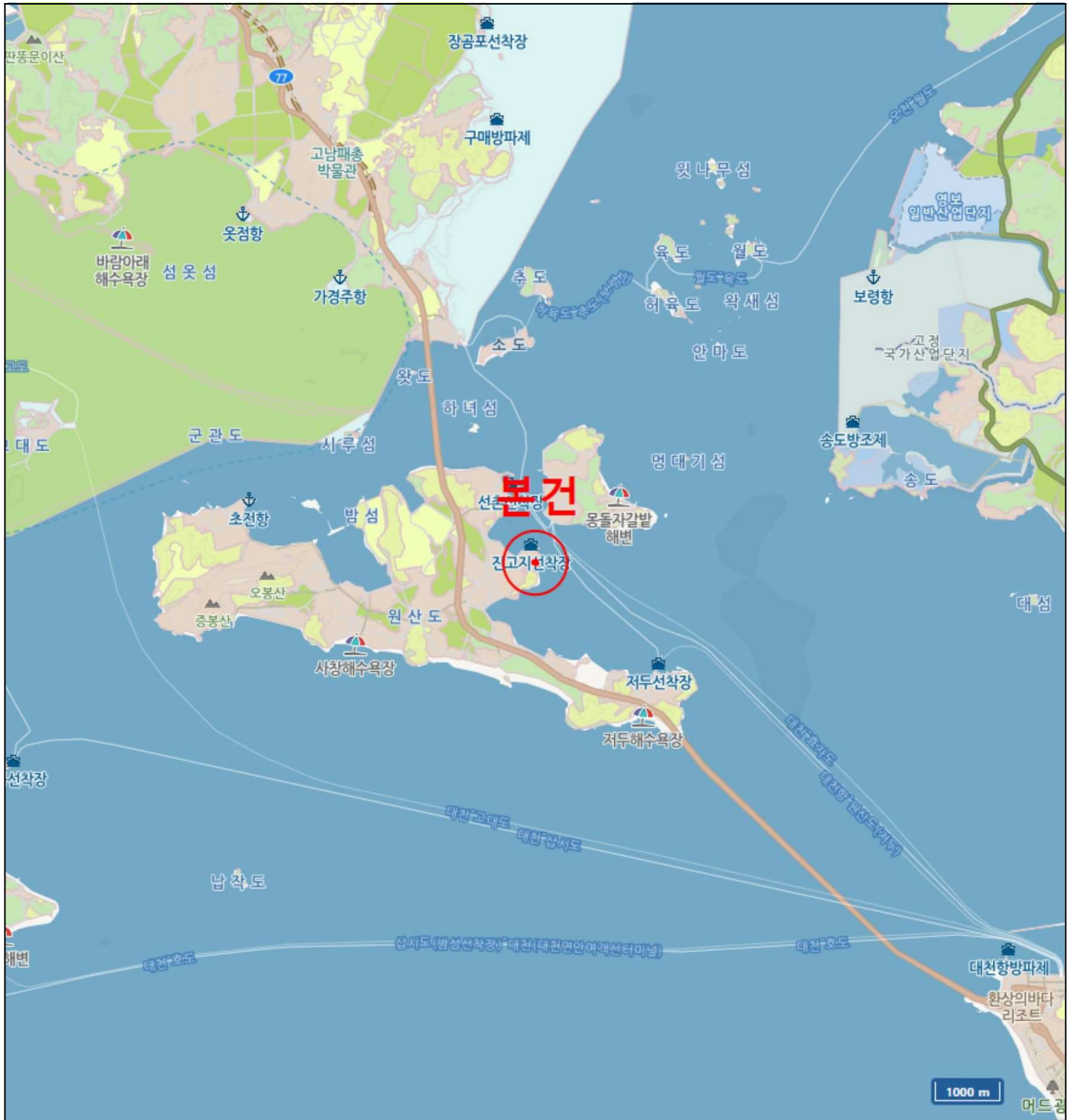
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	충청남도 보령시 오천면 원산도리 333-6외
-----	--------------------------



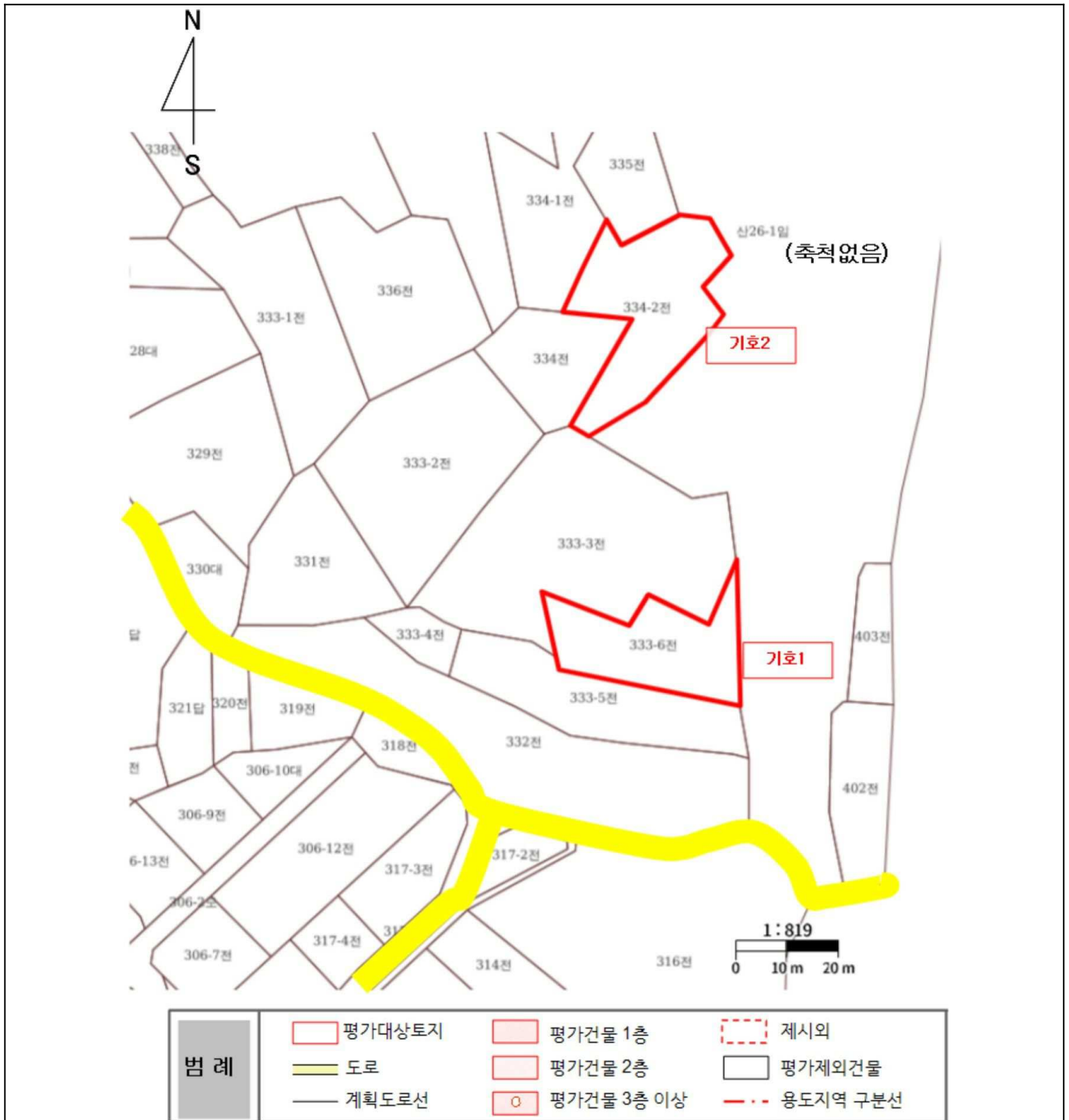
위치도



소재지	충청남도 보령시 오천면 원산도리 333-6외
-----	--------------------------



지 적 도





(1)



(1)



(2)