감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사태안비치아일랜드 소유물건(2024타경158)
의	뢰 인:	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정평가서번호:		TA2-2401-3005

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.

(주)감정평가법인 태인 대전충남지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 혜 원 김 혜 원 (인)

(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천칠백일십육만일천오백원정(₩277,161,500.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사태안비치아일랜드 (2024타경158)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.02.05	2024.01.26 ~ 2024.02.05	2024.02.06

감정평가내용

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	57,620	토지	35,995	-	277,161,500
	이	하	여	백	
합 계					₩277,161,500

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
차 진 영 차 진 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 소재 "신진항" 남서측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 2월 5일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 2월 4일임.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고 사항

가. 본건 토지의 공부상 지목은 임야로서 지상에 소나무 등이 소재하나, 일반적인 토지 거래관행 및 수목의 경제적 가치 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 임야대장상 2012년 8월 13일 "등록사항 정정대상 토지"로 등록되어 있으며, 태안군청에 문의한 결과 당시, 토지 면적은 35,995㎡으로 면적 정정이 이루어 졌어야 하나 토지소유자의 신청 미비로 정정이 안된 상태로 조사되었음.

다. 현장조사 결과 및 과거 및 최근 위성도와 같이 본건 일부가 바다에 포락되어 있는 상태로서 현황을 고려하여 2012년 정정면적인 35,995㎡으로 면적 사정하였으니 경매 입찰 시 유의하시기 바람.

라. 본건 토지의 지적경계 및 현황은 위성도 및 현장조사 시 목측 등을 통해 확인하였으므로, 정확한 경계확인 및 면적 결정을 위해서는 측량 등 별도의 조치가 필요할 것으로 판단되므로 업무 시 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로접면	형상지세	개별공시지가(원/㎡)
1	근흥면 신진도리 산19	임야	57,620	자연환경	자연림	맹지	부정형 완경사	6,630

III. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	근흥면 가의도리 산3*	자연환경	전	496	전	2020.05.11	2,235,000	4,506
나	근흥면 가의도리 52*	자연환경	임야	71,144.8	자연림	2023.05.23	352,166,760	4,950

2) 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
다	근흥면 가의도리 560-*	자연환경	임야	2,381.16	자연림	2023.07.03	5,100	체납 처분
라	근흥면 가의도리 56*	자연환경 농림	임야	130,505	자연림	2022.11.28	5,500	공매

3) 인근 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
자연환경	자연림	맹지	4,000원/㎡ ~ 8,000원/㎡	본건 인근

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 태안군	최근1년	토지 / 임야	47	57.91	32.19

2. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정하였음.

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	근흥면 가의도리 515	임야	25,846.4	자연환경	자연림	맹지	사다리 완경사	2,800	-

나. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 태안군	자연환경	2024.01.01 ~ 2024.02.05	**0.093 (1.00093)**	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 (1 + 0.00080 * 36/31) ≒ 1.00093

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사 · 발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	-	1.05	1.12	-	1.00	1.00	**1.176**
	대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사도 등)에서 우세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

"그 밖의 요인"이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
다	근흥면 가의도리 560-*	자연환경	임야	2,381.16	자연림	2023.07.03	5,100	체납 처분

나) 비교표준지(A) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	5,100	1.00118	1.000	1.283	6,551	2.337
기준시점 비교표준지가액	2,800	1.00093	-	-	2,803	

산출내역								
	시점수정	충청남도 태안군 자연환경보전지역 지가변동률 (2023.07.03 ~ 2024.02.05)						
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
		-	0.95	1.35	-	1.00	1.00	1.283
		비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세하나 자연조건(경사도 등)에서 우세함.						

그 밖의 요인 보정치 결정	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
	본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.	2.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	2,800	1.00093	1.023	1.155	2.33	7,716	**7,700**

3. 거래사례비교법의 적용

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음의 비교사례를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	근흥면 가의도리 산3*	자연환경	전	496	전	2020.05.11	2,235,000	4,506

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.00)

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였으며, 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률의 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준하였음.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 태안군	자연환경	2020.05.11 ~ 2024.02.05	**2.151 (1.02151)**	2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.021 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.082 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.046 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.136 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.023 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.011 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.094 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.008 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 0.526 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.220 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.116 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 (1 + 0.00021 * 21/31) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00526) * (1 + 0.01220) * (1 - 0.00116) * (1 + 0.00080 * 36/31) ≒ 1.02151

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	가	-	1.15	1.45	-	1.00	1.00	**1.668**
	대상 토지는 사례 대비 접근조건(항구와의 거리 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	시산가액(원/㎡)
1	가	4,506	1.00	1.02151	1.000	1.668	7,678	**7,700**

4. 토지평가액의 결정 및 의견

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,700	7,700	**7,700**

나. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	57,620	35,995	7,700	**277,161,500**	-
합계				**277,161,500**	-

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 태안군 근흥면 신진도리	산19	임야	자연환경 보전지역	57,620	35,995	7,700	277,161,500	
	합 계							₩277,161,500.-	
				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

본건은 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 소재 "신진항" 남서측 원거리에 위치하는 무인도(통칭:목개도)로서 원거리에 섬들이 산재해 있으며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 정기선 및 연락선 등은 없으며, 낚시배 등 소형 개인 선박을 통해서 접근 가능하여 교통상황 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 및 급경사를 이루는 부정형의 토지로서 일부 자연림, 일부 백사장 등임.

(4) 인접 도로상태

도로없음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연환경보전지역, 자연환경보전지역(2023-10-10), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(소음대책 제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전무인도서<무인도서의 보전 및 관리에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 국립공원<자연공원법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 정상부에 용도미상의 철탑소재.

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

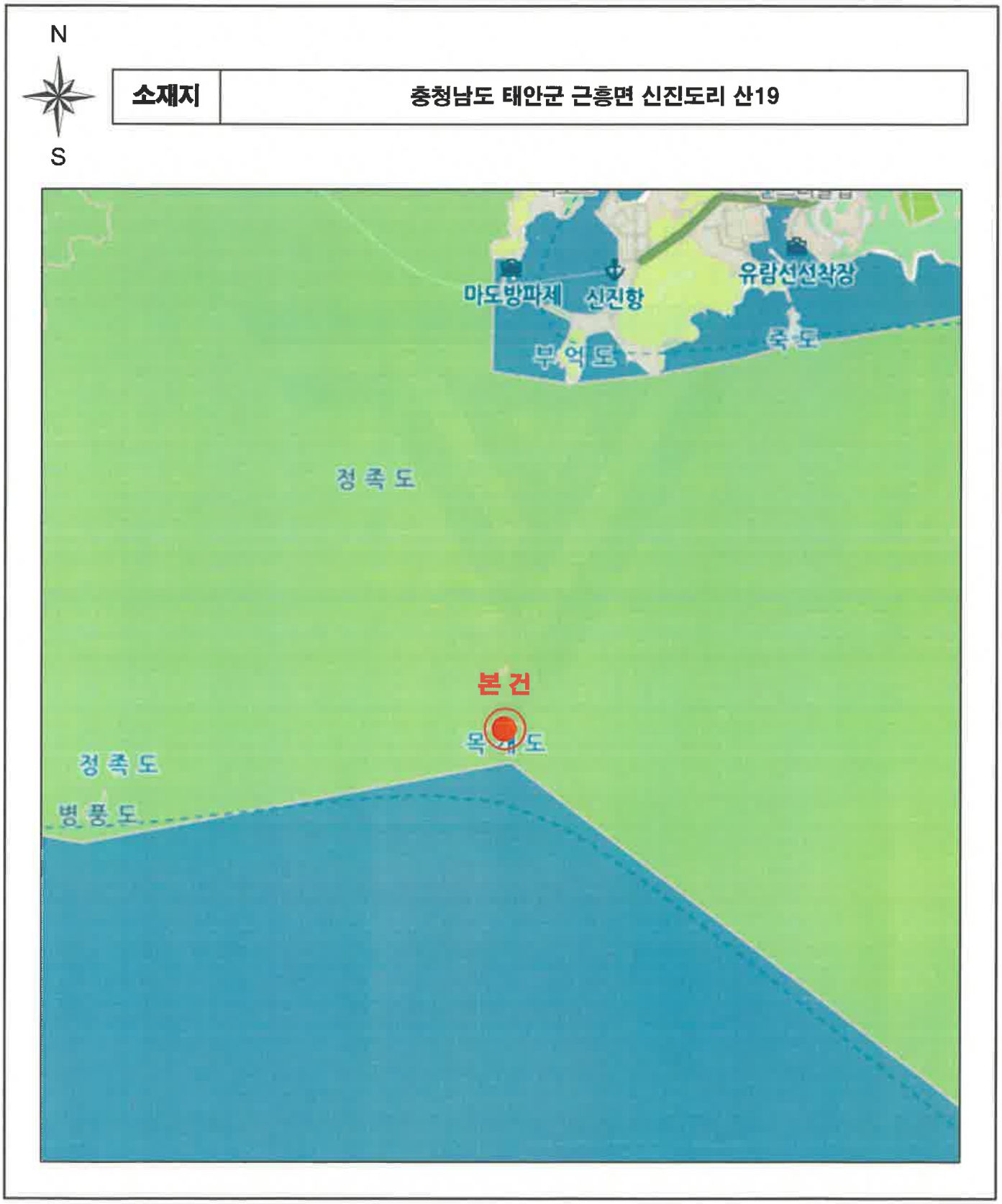
공부상 면적 57,620㎡이나, 현황 일부 바다에 포락되어 2012년 당시 정정 예정이었던 면적은 35,995㎡인 것으로 조사됨.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계미상임.
나. 일부 바다에 포락되어 면적사정하였음.

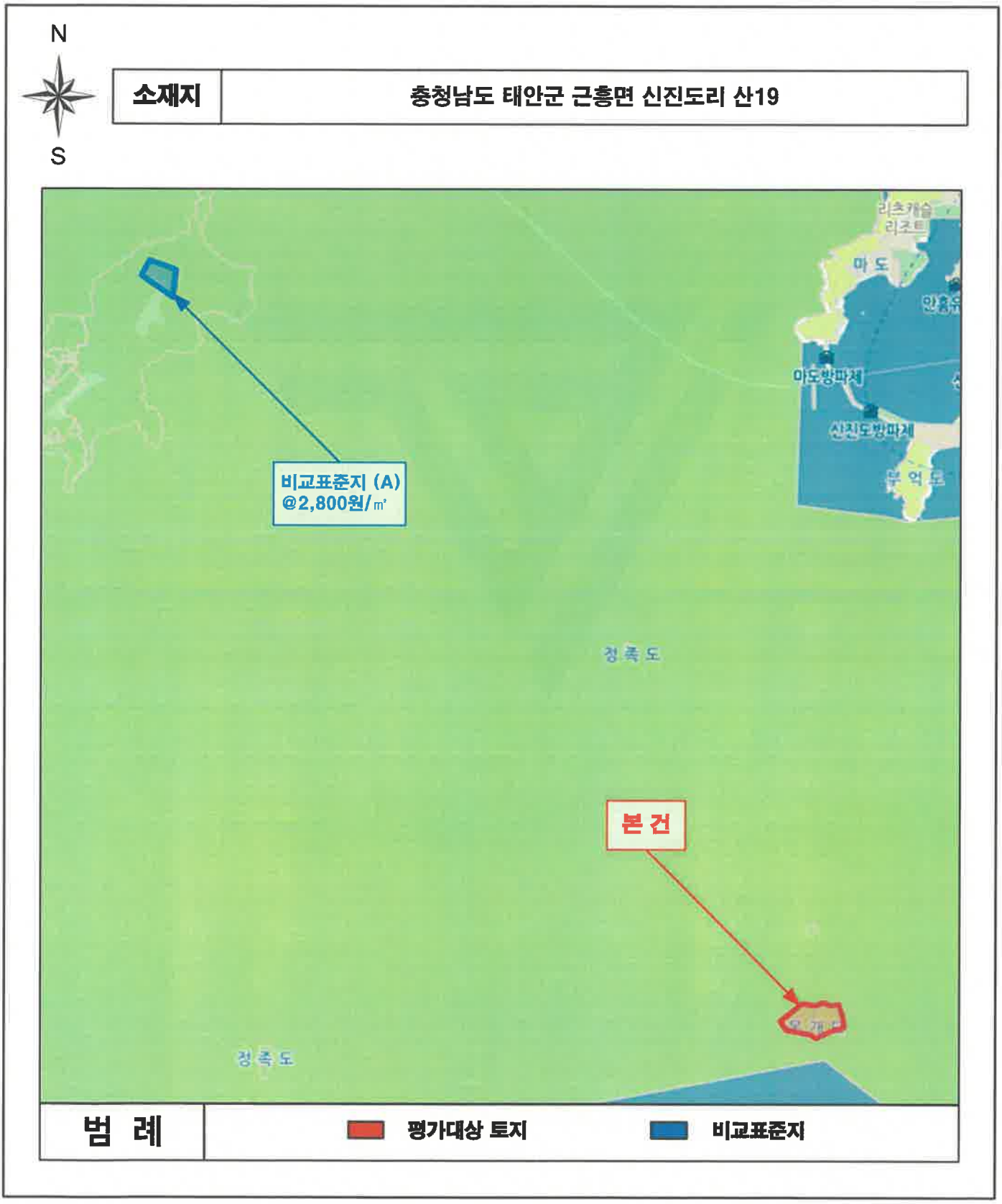
TA2-2401-3005

광 역 위 치 도



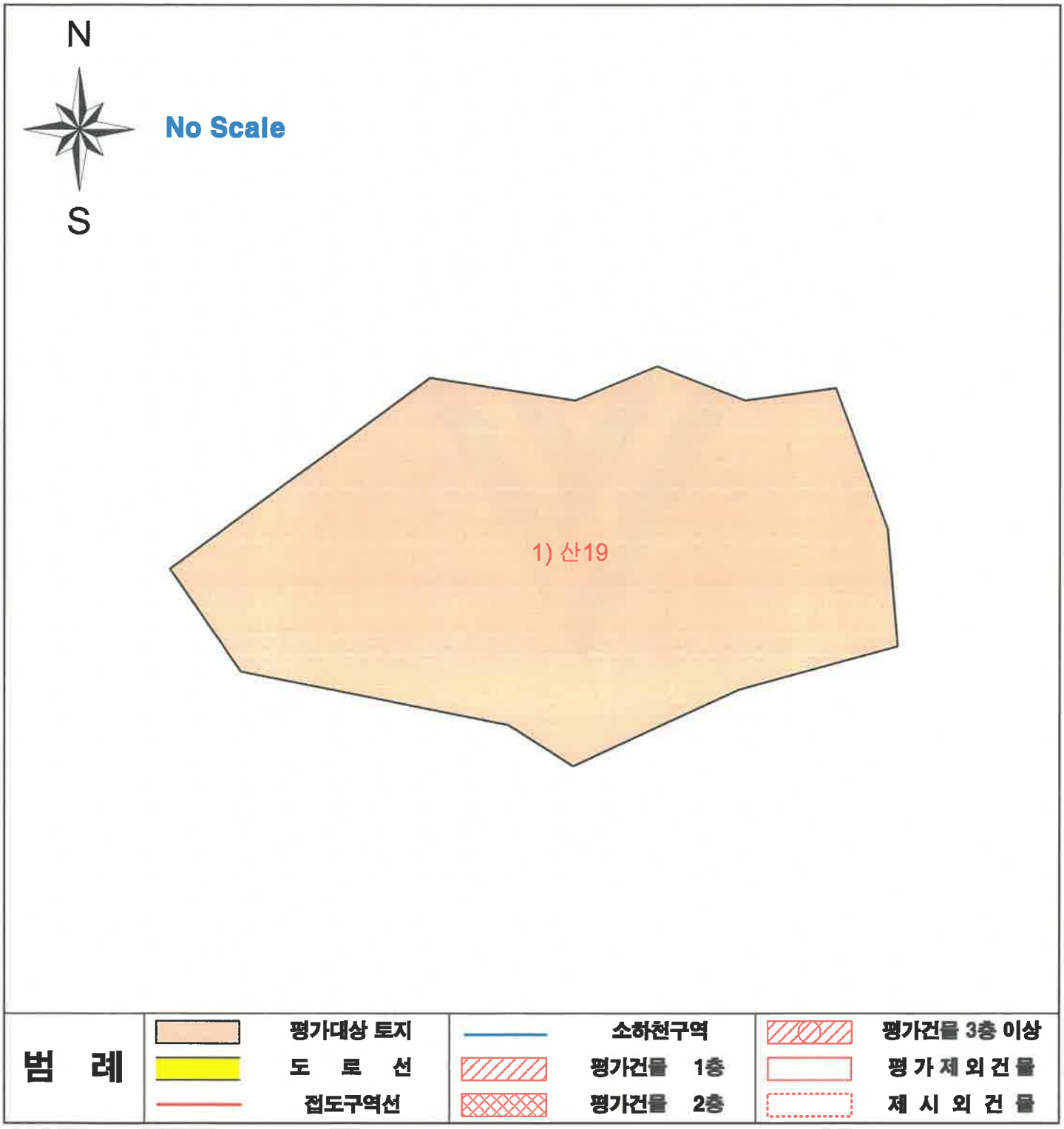
TA2-2401-3005

상 세 위 치 도



TA2-2401-3005

지 적 개 황 도



사 진 용 지

본건 전경

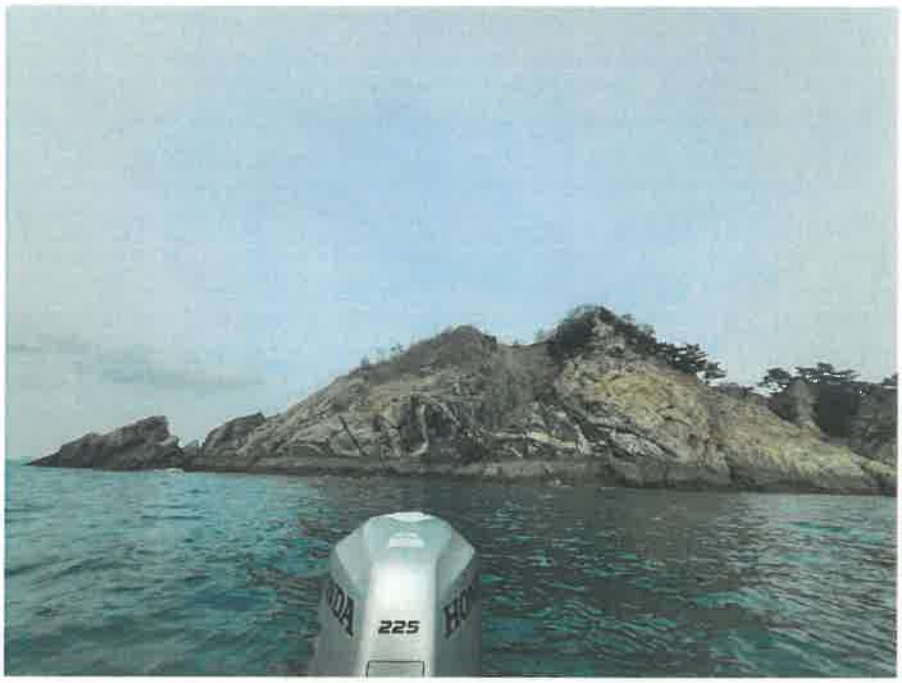
정상부

사 진 용 지

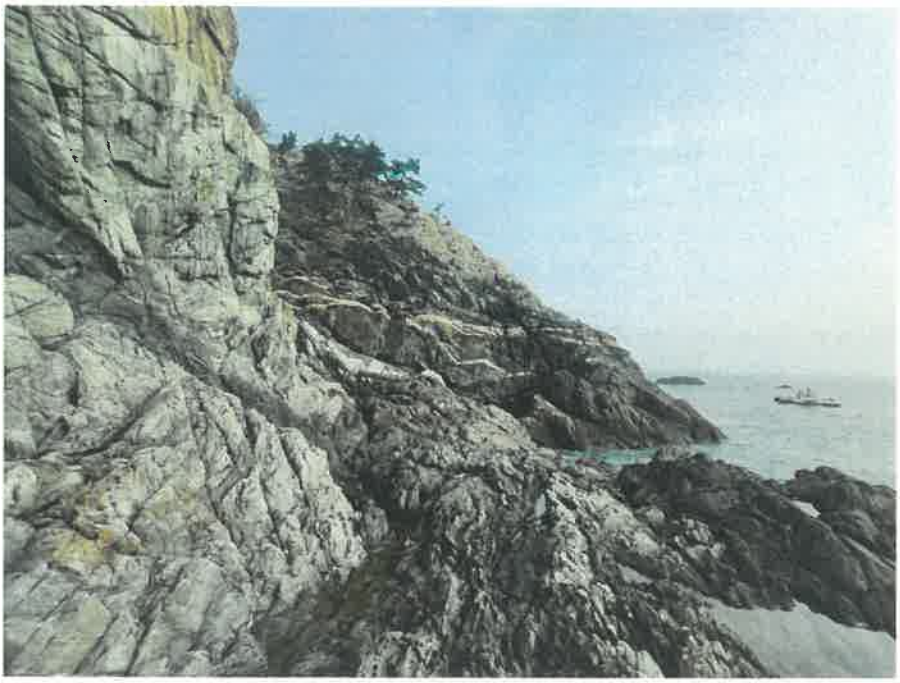
북서측

서측

사 진 용 지



남서측



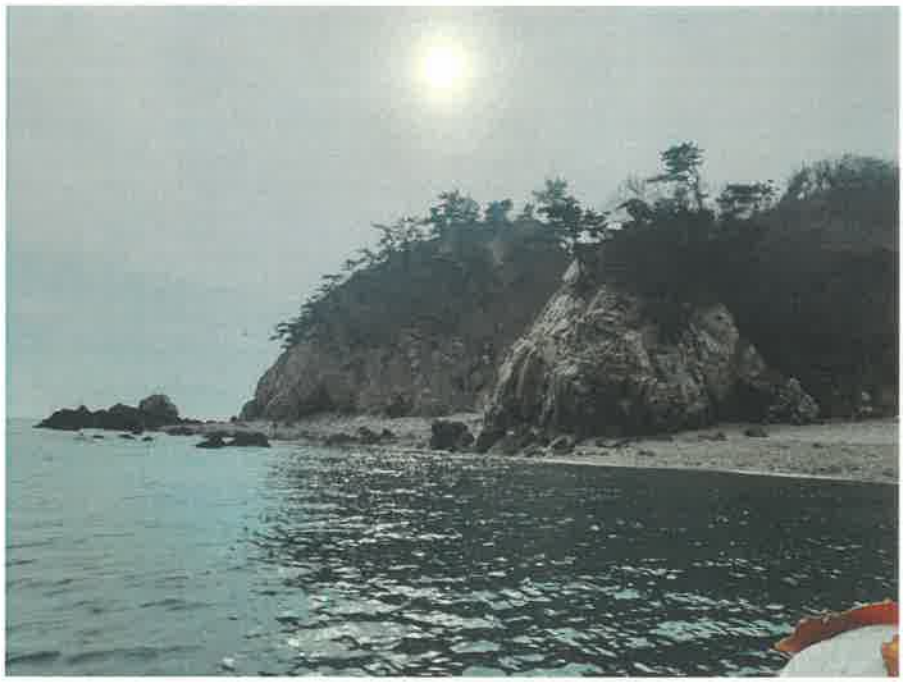
남서측 근접

사 진 용 지

남측

남동측 원경

사 진 용 지



남동측

동측

사 진 용 지

북동측

용도미상의 철탑소재

사 진 용 지

최근 위성도

2011년 위성도