

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정범호 소유물건(2024타경60235)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 윤규석

감정평가서번호: 4-241122-1-002

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)경원감정평가법인 대전충남지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이희원

이희원



(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)

감정평가액	이억이천구백육십삼만일천오백오십원정 (₩229,631,550.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정번호 (2024타경60235)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.12.03	2024.12.02 ~ 2024.12.03	2024.12.03		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,707.87	토지	2,707.87	-	229,631,550
		이	하	여	백	
	합계					₩229,631,550
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조주현		조주현		(인) 曹株鉉	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 서산시 석남동, 읍내동, 갈산동에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 (2024타경60235) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장 가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 03일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 현장조사는 2024년 12월 02일 ~ 2024년 12월 03일에 실시하였음.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 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 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바람.

다. 본건은 공유지분 토지로서 지분 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 가격 결정하였으며, 면적 사정은 소유 지분 비율에 의하였음.

라. 기호(3) 토지는 임지상에 소나무 등 자연림 상태의 활잡목이 자생하고 있으나 경제적 가치가 희박하며, 거래관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 서산시 석남동, 읍내동, 갈산동						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	석남동 107-7	80x1/5	전	전	2종 일주	부정형 평지	맹지	361,300
2	읍내동 67-6	214.8x 58/432	대	주거 나지	1종 일주	세장형 평지	소로 한면	871,300
3	갈산동 산55-1	19,835x 58/432	임야	자연림	계획 관리	부정형 완경사	맹지	12,400

※ 본건은 공유지분 토지로서, 정번호 지분만의 감정평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용
상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A ~C' 표준지를 비교표준
지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	석남동 48-3	222	전	전	2종 일주	부정형 평지	소로 한면	361,300	1
B	읍내동 67-8	229.9	대	주상용	1종 일주	세장형 평지	소로 한면	1,103,000	2
C	갈산동 산55-1	19,835	임야	자연림	계획 관리	부정형 완경사	맹지	12,400	3

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 서산시
- 2) 기준시점 : 2024. 12. 03.
- 3) 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 서산시	주거 지역	1.184% (1.01184)	충청남도 서산시 (24.01.01~24.12.03) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.030 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143 $(1 + 0.01030) * (1 + 0.00143 * 33/31)$ ≒ 1.01184
	계획 관리	1.304% (1.01304)	충청남도 서산시 (24.01.01~24.12.03) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.180 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115 $(1 + 0.01180) * (1 + 0.00115 * 33/31)$ ≒ 1.01304

※ 미발표 된 지가변동률은 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 생산자물가지수(기본 분류, 2020=100)

$$\frac{2024.10}{2023.12} = \frac{119.02}{117.56} \approx 1.01243 \quad (\text{약 } 1.243\% \text{ 증가})$$

5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치 (표준지 A,B)	1.01184
시점수정치(표준지 C)	1.01304

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	자연조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

-기호1 토지-

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 가로의 계통 및 연속성이 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	0.86	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 교통시설과의 접근성 등이 열세함
		상가, 공공 및 편의시설과 의 접근성			
환경 조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태 등	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	1.00	유사함
		인근토지의 이용상황 등			
		상수도, 도시가스, 변전소 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.80	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 지세 등이 열세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격 차 율			0.550	1.00	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-기호2 토지-

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			대상 '2'	표준지 'B'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함
		상가, 공공 및 편의시설과 의 접근성			
환경 조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태 등	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.00	1.00	유사함
		인근토지의 이용상황 등			
		상수도, 도시가스, 변전소 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	유사함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격 차 율			1.00	1.00	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-기호3 토지-

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'C'	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.00	본건과 비교표준지와 동일 필지로서 제반 개별요인 동일함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
격차율 누계			1.000	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있음.

2) 평가사례

본건과 비교성 있는 인근지역 내 평가사례(서산시 소재)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	석남동 3*_*	373	답	2종 일주	답	1,380,000	23.05.03	공매	원충 녹지
나	읍내동 5*_*	279.3	대	1종 일주	주상 용	2,320,000	24.08.21	담보	
다	갈산리 산5*_*	8,928	임야	계획 관리	자연림	60,000	24.01.29	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건과 비교성 있는 인근지역 내 거래사례(서산시 소재)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	석남동 3*-14*	542	전	2종 일주	전	721,600,000	1,331,365	21.12.14	
마	읍내동 3*-2*	14.19	대	2종 일주	대	17,100,000	1,205,286	24.09.10	
바	갈산동 69*-*	658	임야	계획 관리	임야	41,700,000	30,243	22.06.08	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용함.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 가 ~ 다>를 선택하여 적용함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
가	석남동 3*.*	373	답	2종일주	답	1,380,000	23.05.03	공매	완충녹지
나	읍내동 5*.*	279.3	대	1종일주	주상용	2,320,000	24.08.21	담보	
다	갈산리 산5*.*	8,928	임야	계획관리	자연림	60,000	24.01.29	담보	

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 서산시	일반주거	1.460% (1.01460)	충청남도 서산시 (23.05.03~24.12.03) (주거) $(1 + 0.00032 * 29/31) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00056) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00143 * 33/31)$ ≒ 1.01460
	일반주거	0.476% (1.00476)	충청남도 서산시 (24.08.21~24.12.03) (주거) $(1 + 0.00135 * 11/31) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00143 * 33/31)$ ≒ 1.00476
	계획관리	1.199% (1.01199)	충청남도 서산시 (24.01.29~24.12.03) (계획관리) $(1 + 0.00114 * 3/31) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00115 * 33/31)$ ≒ 1.01199

※ 미발표 된 지가변동률은 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히 하고 가격수준을 파악하는 것임. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '가'	0.90	0.94	0.85	0.96	1.43	1.00	0.987
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)이 열세하나, 행정적조건(완충녹지 등)이 우세함.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '나'	1.00	1.00	0.91	0.90	1.00	1.00	0.819
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(접면도로 상태 등)이 열세함.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지C /사례 '다'	-	1.00	0.99	-	1.00	1.00	0.990
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(지세 등)이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	1,380,000	1.01460	1.000	0.987	1,381,946	-
B	2,320,000	1.00476	1.000	0.819	1,909,124	-
C	60,000	1.0199	1.000	0.990	60,582	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	361,300	1.01184	-	-	365,578	-
B	1,103,000	1.01184	-	-	1,116,060	
C	12,400	1.01304	-	-	12,562	

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{1,381,946}{365,578} = 3.7802$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{1,909,124}{1,116,060} = 1.7106$$

$$\frac{\text{비교표준지 C의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 C의 기준시점 공시지가}} = \frac{60,582}{12,562} = 4.8226$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	3.78	-
표준지 B	1.71	-
표준지 B	4.82	-

바. 토지 단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	361,300	1.01184	1.000	0.550	3.78	760,036	760,000
2	1,103,000	1.01184	1.000	1.000	1.71	1,908,462	1,908,000
3	12,400	1.01304	1.000	1.000	4.82	60,547	61,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
라	석남동 3*-14*	542	전	2층 일주	전	721,600,000	1,331,365	21.12.14	
마	읍내동 3*-2*	14.19	대	2층 일주	대	17,100,000	1,205,286	24.09.10	
바	갈산동 69*-*	658	임야	계획 관리	임야	41,700,000	30,243	22.06.08	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나.

사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요함. (1.000)

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 서산시	일반주거	3.188% (1.03188)	충청남도 서산시 (21.12.14~24.12.03) (주거) $(1 + 0.00215 * 18/31) * (1 + 0.01635) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00143 * 33/31)$ ≈ 1.03188
	일반주거	0.388% (1.00388)	충청남도 서산시 (24.09.10~24.12.03) (주거) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.132 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.143 $(1 + 0.00132 * 21/30) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00143 * 33/31)$ ≈ 1.00388
	계획관리	2.887% (1.02887)	충청남도 서산시 (22.06.08~24.12.03) (계획관리) $(1 + 0.00208 * 23/30) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.01180) * (1 + 0.00115 * 33/31)$ ≈ 1.02887

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 미발표 된 지가변동률은 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	자연조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

마. 개별요인 비교

기호(1 토지)

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
기호(1) 토지 /사례 '라'	1.00	1.00	0.70	0.80	1.00	1.00	0.560
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2 토지)

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
기호(2) 토지 /사례 '마'	1.00	0.95	1.20	1.40	1.00	1.00	1.596
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세하나, 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)이 우세함.						

기호(3)토지

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(3) 토지 /사례 '바'	-	1.30	1.53	-	1.00	1.00	1.989
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연 조건(형상, 지세 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	1,331,365	1.000	1.03188	1.000	0.560	769,333	769,000
2	1,205,286	1.000	1.00388	1.000	1.596	1,931,100	1,931,000
3	30,243	1.000	1.02887	1.000	1.989	61,890	62,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	16	760,000	769,000	760,000	12,160,000
2	28.84	1,908,000	1,931,000	1,908,000	55,026,720
3	2,663.03	61,000	62,000	61,000	162,444,830

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결성 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	서산시 석남동 107-7	전	2종 일주	16	760,000	12,160,000	
2	서산시 읍내동 67-6	대	1종 일주	28.84	1,908,000	55,026,720	
3	서산시 갈산동 산55-1	임야	계 획 관 리	2,663.03	61,000	162,444,830	
합 계						229,631,550	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	229,631,550	상세내역은 '부동산 감정평가 명세표' 참조
합 계	229,631,550	

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 석남동	107 -7	전	제2종 일반주거지역	1 80x- 5	16	760,000	12,160,000	정범호지분
2	충청남도 서산시 읍내동	67-6	대	제1종 일반주거지역	58 214.8x--- 432	28.84	1,908,000	55,026,720	정범호지분
3	충청남도 서산시 갈산동	산55-1	임야	계획관리지역	58 19,835x--- 432	2,663.03	61,000	162,444,830	정범호지분
합 계								₩229,631,550.-	
				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

기호(1) 본건은 충청남도 서산시 석남동 소재 "서산중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트 단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통 정도임.

기호(2) 본건은 충청남도 서산시 읍내동 소재 "서산경찰서" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공원 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통 정도임.

기호(3) 본건은 충청남도 서산시 갈산동 소재 서산 시민체육관 북동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림 상태의 순수임야, 농가주택, 체육시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1) 본건 토지 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하는 등 제반교통 사정은 보통 정도임.

기호(2) 본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통 정도임.

기호(3) 본건까지 차량접근은 불가능하며, 근거리에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 대체로 부정형 평지의 토지로서 현황 휴경지 상태의 "전"으로 이용중임.

기호(2) 대체로 정방형 평지의 토지로서, 상업용 나지로 이용중임.

기호(3) 부정형 완경사의 토지로서, 자연림 상태의 임야로 이용중임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호(1) 지적도 및 현황 맹지로서, 인접필지를 통해 출입 가능함.

기호(2) 남측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

기호(3) 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역:모든축종 불가)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관 관리구역.

기호(2) 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m ~ 10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역(전부제한지역 : 모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3) 계획관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한 : 젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 이상임.

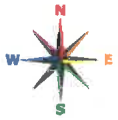
위치도



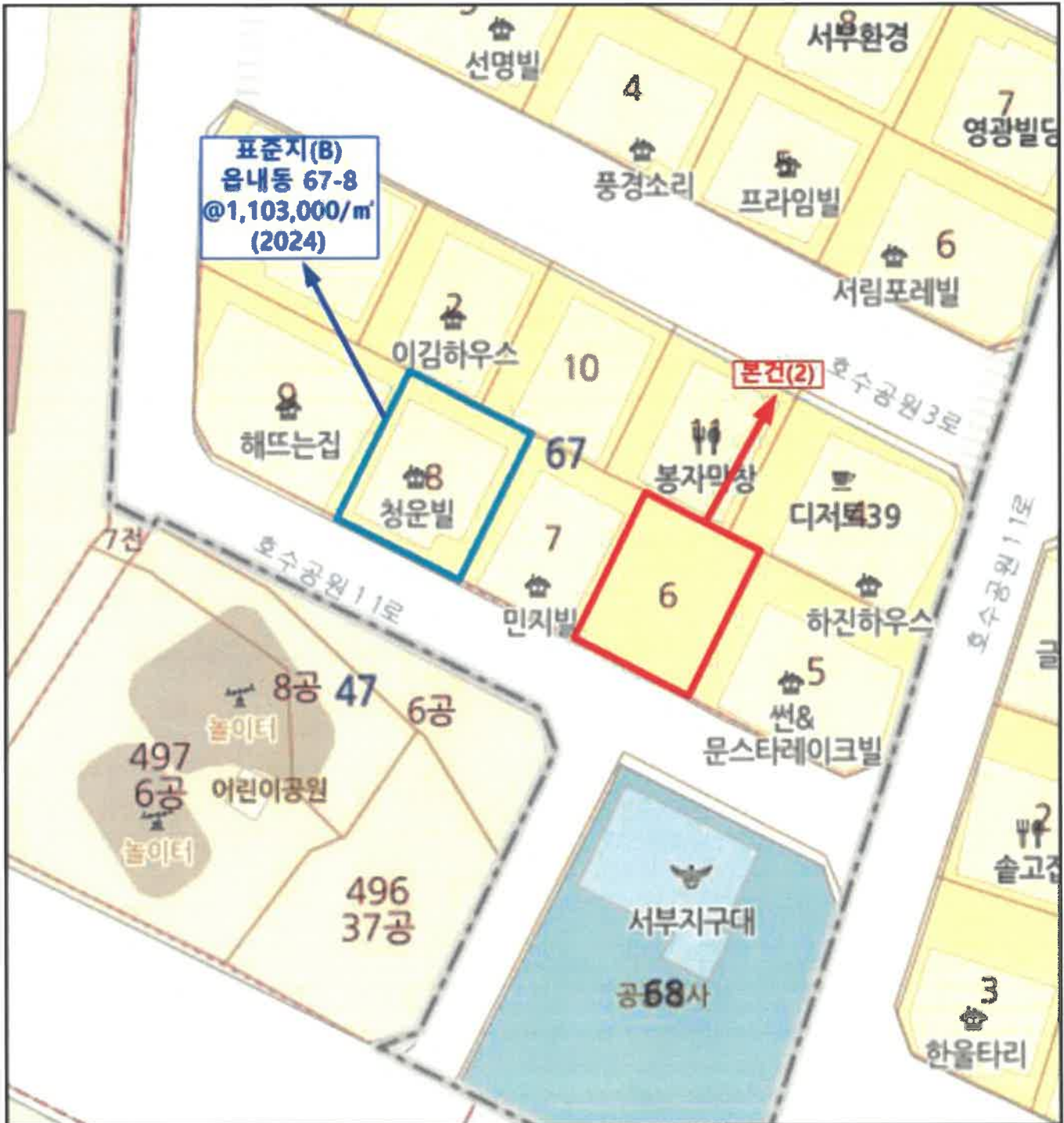
소재지 충청남도 서산시 석남동 107-7



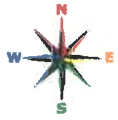
위 치 도



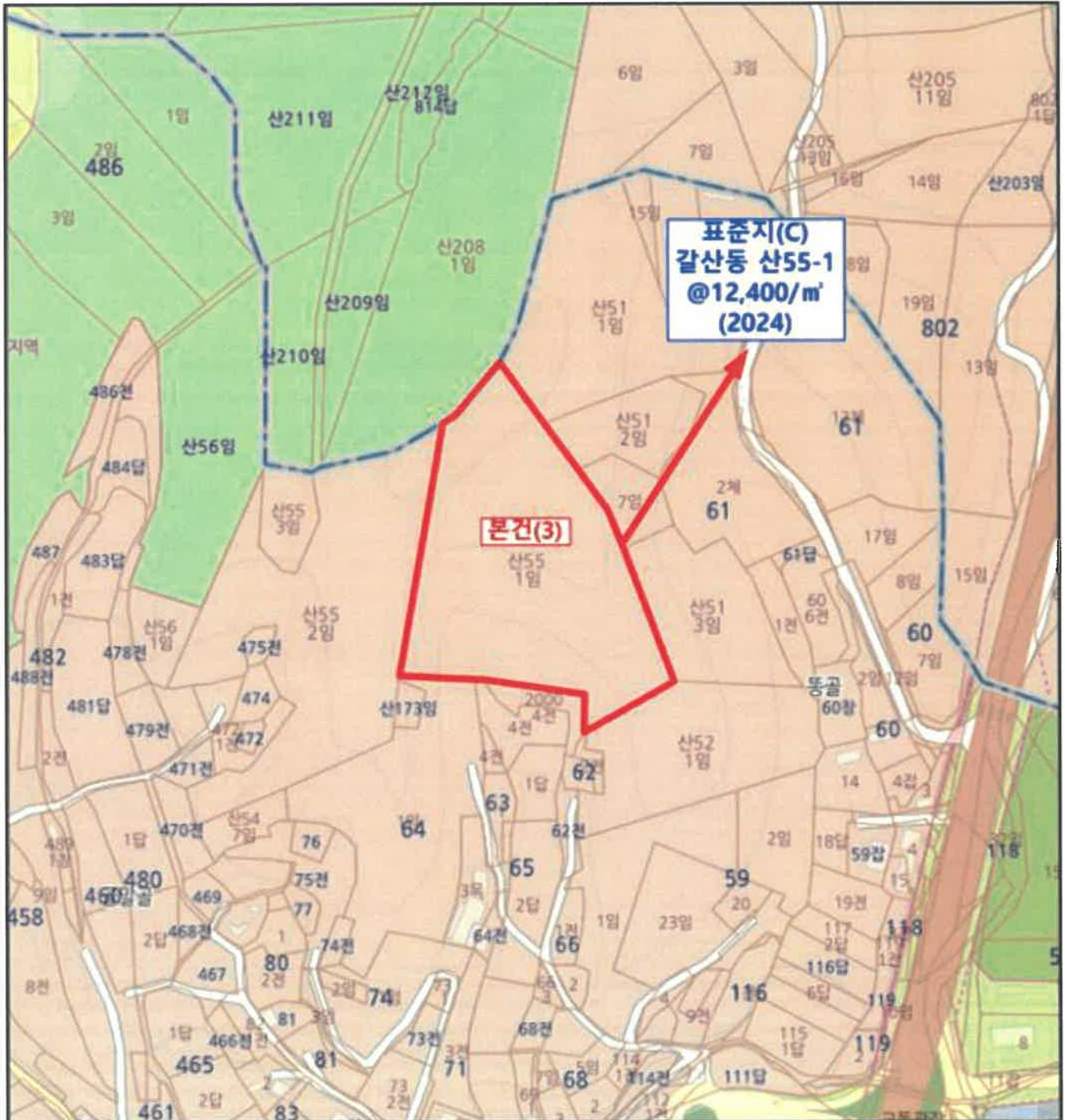
소재지 충청남도 서산시 석남동 107-7



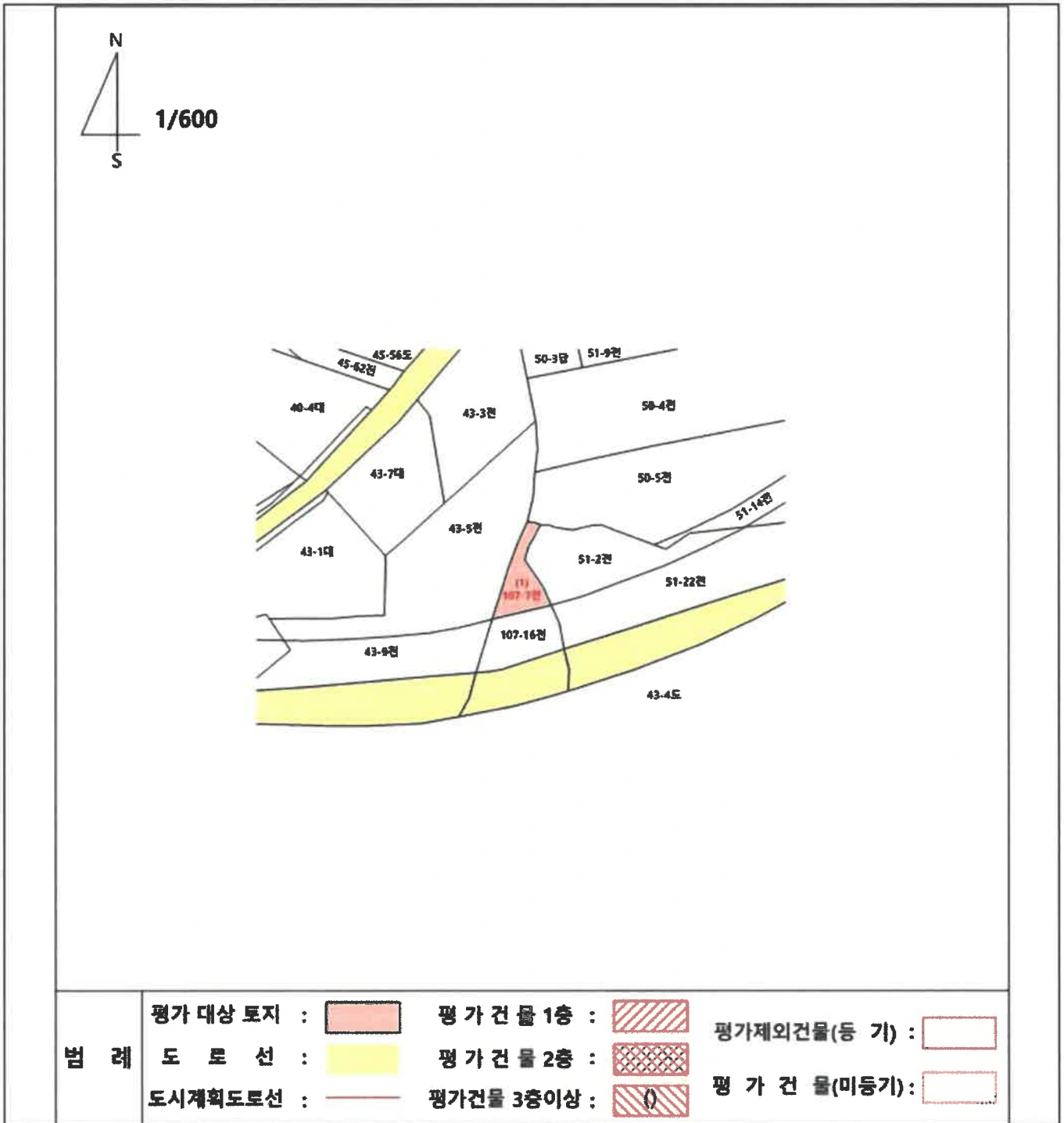
위치도



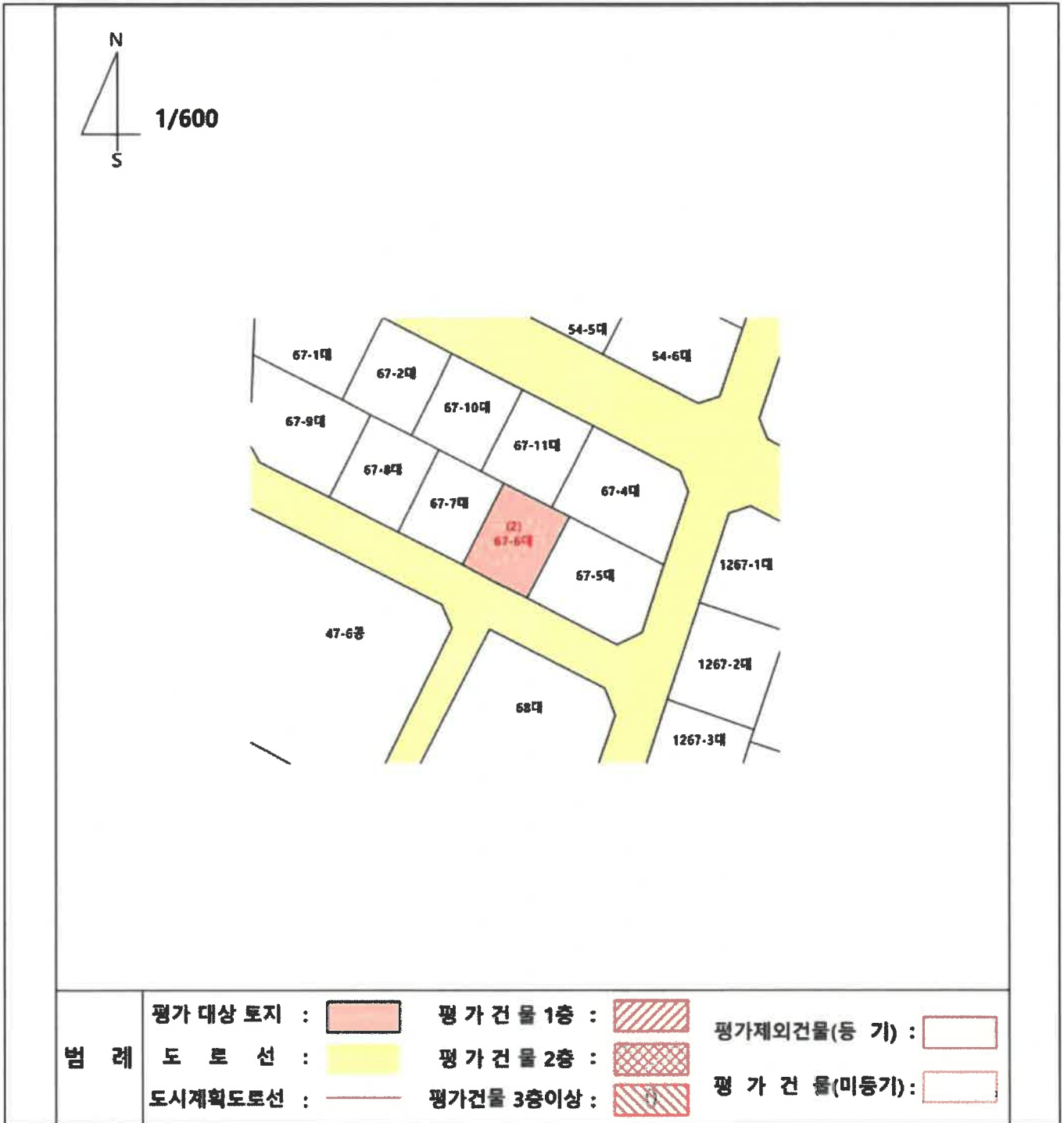
소재지 충청남도 서산시 석남동 107-7



지 적 도



지 적 도



사진용지



본건 기호(1) 토지(북동측 인근에서 촬영)



본건 기호(1) 토지(북동측 인근에서 촬영)



본건 기호(1)토지(휴경지 상태의 전)



본건 기호(1) 토지(휴경지 상태의 전)

사진용지



본건 기호2토지 (상업용 나지)



본건 기호2 토지(상업용 나지)



본건 기호(2) 토지(상업용 나지)



진입도로

사 진 용 지



본건 전경(기호3) 토지(남서측에서 촬영)



본건 기호(3) 토지(동측에서 촬영)



본건 기호(3) 토지(동측에서 촬영)



본건 기호(3) 토지(남동측에서 촬영)