

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	박덕신 소유물건 (2024타경59860)
감정서번호	unam241028-0001



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.

우남감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

송인준

송인준

(인)

감정평가액	일십이억칠천일백육십삼만팔천원정(₩1,271,638,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박덕신 (2024타경59860)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.19	2024.10.28 ~ 2024.11.19	2024. 11. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	13976	토지	13976	-	1,271,188,000
	제시외건물	30	제시외건물	30	-	450,000
합계				백	₩1,271,638,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 순성면 봉소리 21 외에 위치하는 부동산으로서 대전지방법원 서산지원의 경매(임의) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

일련 번호	소 재 지	면적(㎡)	지 목	주된 이용 상황	용도지역	비고
1	당진시 순성면 봉소리 21	2,655.00	답	답	계획관리 농림지역	
2	당진시 순성면 봉소리 21-6	298.00	답	도로	계획관리	
3	당진시 순성면 봉소리 22	3,613.00	답	답	계획관리	
4	당진시 순성면 봉소리 23	215.00	전	전	계획관리	
5	당진시 순성면 봉소리 23-1	103.00	대	주거나지	계획관리	
6	당진시 순성면 봉소리 23-4	869.00	전	전	계획관리	
7	당진시 순성면 봉소리 23-5	208.00	대	주거나지	계획관리	
8	당진시 순성면 봉소리 23-7	873.00	전	전	계획관리	
9	당진시 순성면 봉소리 23-8	119.00	대	전	계획관리	
10	당진시 순성면 봉소리 23-9	1,190.00	전	전	계획관리	
11	당진시 순성면 봉소리 24-25	738.00	임야	전	계획관리	
12	당진시 순성면 봉소리 산2-1	3,095.00	임야	전	계획관리	
합 계		13,976.00				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 19일 입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가 대상은 2024년 10월 28일 ~ 2024년 11월 19일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가의 조건은 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 가 감정평가 대상 물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준하여 감정평가 하였습니다.
- 나 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 다 일련번호 11,12는 공부상 임야이나 농경지로 이용중이므로, 이를 감안하여 개별요인을 조정하여 감정평가 하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 라 일련번호 1 은 두개의 용도지역(계획관리, 농림지역)에 걸친 토지로서 부용도지역의 면적이 미미하여 주 용도지역을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 마 목측상 일련번호 12 토지의 서측 경계부분에 인접지(23-16) 소유자의 건물로 추정되는 미등기 건물 소재하는 것으로 파악되 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 바 일련번호 5,7 토지의 종물로 보이는 제시외 건물(ㄱ)이 소재하여 개략적으로 면적을 산출하여 감정평가 하였으니 소유 관계 및 일괄경매 여부에 대하여 재확인 하시기 바랍니다.
- 사 일련번호 12 및 인접지번(산2-5)의 경계부분에 분묘가 소재하는 바 이를 감안하여 감정평가를 진행하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 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 감정평가업자는 대상물건의 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, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 토지의 감정평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 감정평가 하여 감정평가액을 결정하되, 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 검토하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가 보고서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	옥호리 3***	전	계획관리	83,037	2022.08.08	
b	봉소리 1**	대	계획관리	155,039	2023.03.20	

2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
c	봉소리 4**	답	계획관리	75,000	2022.01.19	담보
d	봉소리 3***	대	계획관리	181,000	2023.10.23	경매



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가

가. 비교 표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거, 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	비교 표준 지	소 재 지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
1~4, 6,8, 10~1 2	A	순성면 봉소리 458- 3	1,127	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	55,400
5,7, 9	B	순성면 봉소리 21- 8	582	대	단독주 택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	80,800

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가 지수의 상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

일련 번호	비교 표준 지	시 군 구 간 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
1~12	A	충청남도 당진시 (24.01.01~24.11.19) (계 획관리)	계획관 리	1.01216	충청남도 당진시 (24.01.01~24.11.19) (계획 관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.960 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152 (1 + 0.00960) * (1 + 0.00152 * 50/30) ≒ 1.01216

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	비교표준지는 본건과 비교 시 인근지역 내에 소재하며 대체로 동일 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 공간적 범위에 소재하는바 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교치	1.000

라. 비교표준지와 개별요인 비교

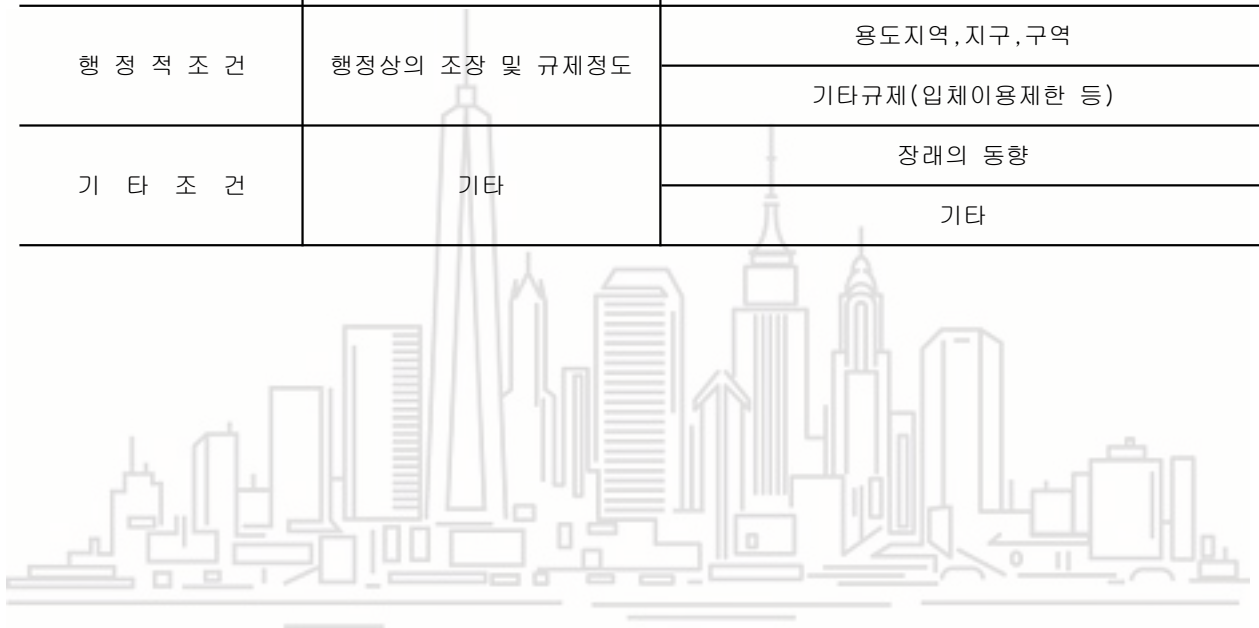
■ 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교항목 【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	지원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치 결정

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
3	A	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
4,6,8, 10	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
5,7	B	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
9	B	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
11,12	A	-	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900

결정의견

일련번호 1 : 대등함.
 일련번호 2 : 기타조건(현황도로)에서 열세함.
 일련번호 3,4,6,8,10 : 접근조건에서 열세함.
 일련번호 5,7 : 가로조건 및 획지조건에서 열세함.
 일련번호 9 : 가로조건, 접근조건 및 획지조건에서 열세함.
 일련번호 11 : 행정적조건(지목)에서 열세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003 다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등의 취지에 따라, 공시지가는 과세 및 보상 목적으로 활용되어 현실지가와 차이를 내포할 수 있어 공시지가 기준가액을 보정할 필요가 있는 바, 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 거래사례, 감정평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

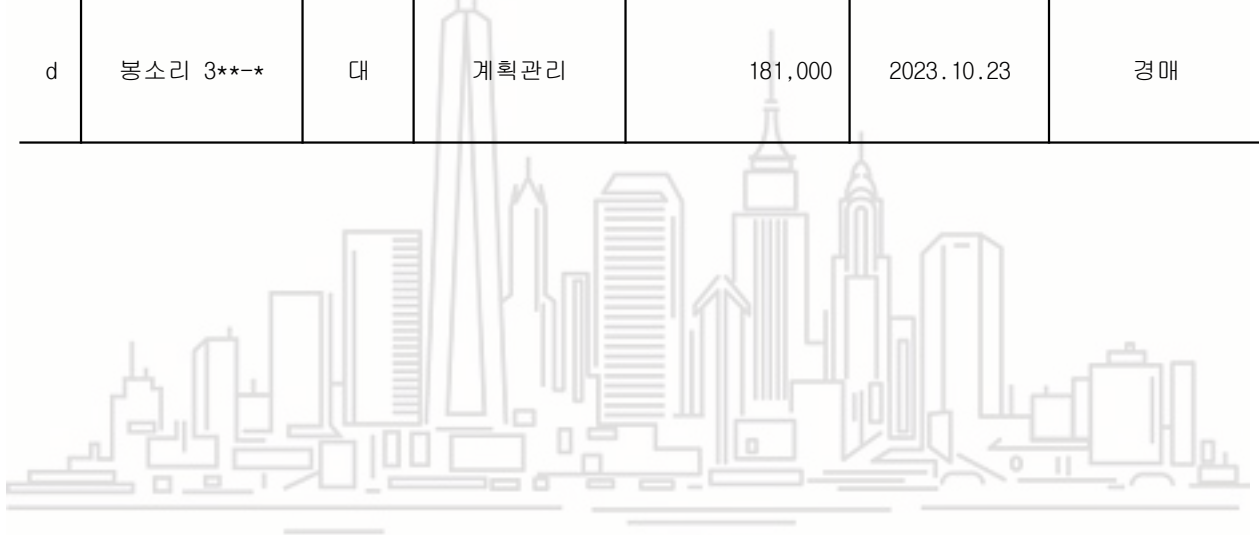
가) 비교사례의 선정

비교사례는 인근 감정평가전례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역 및 이용 상황이 동일 또는 유사하며, 가치형성 요인이 유사한 사례로서, 감정평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

일련번호	비교 표준지 기호	비교사례 선정
1~4, 6, 8, 10~12	A	c
5, 7, 9	B	d

■ 선정된 비교사례

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
c	봉소리 4**	답	계획관리	75,000	2022.01.19	담보
d	봉소리 3**-*	대	계획관리	181,000	2023.10.23	경매



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 선정된 비교사례 (c)

비교사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가 (원/㎡)						
c	① 비교사례 기준가액	75,000	1.00	1.03956	1.000	1.224	95,432	1.702
A	② 공시지가 기준가액	55,400	1.00	1.01216	-	-	56,074	

비교사례 기준 표준지가 액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	충청남도 당진시 (22.01.09~24.11.19) 지가변동률을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.10	1.06	1.05	1.00	1.00	1.224

■ 비교사례 (c) 시점수정

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
c	충청남도 당진시 (22.01.09~24.11.19) (계획 관리)	계획 관리	1.03956	충청남도 당진시 (22.01.09~24.11.19) (계획관 리) $(1 + 0.00116 * 23/31) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00960) * (1 + 0.00152 * 50/30)$ ≈ 1.03956

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례 (d)

비교사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가 (원/㎡)						
d	① 비교사례 기준가액	181,000	1.00	1.01401	1.000	0.931	170,872	2.089
B	② 공시지가 기준가액	80,800	1.00	1.01216	-	-	81,783	

비교사례 기준지 액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	충청남도 당진시 (23.10.23~24.11.19) 지가변동률을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.98	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.931

■ 비교사례 (d) 시점수정

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
d	충청남도 당진시 (23.10.23~24.11.19) (계획 관리)	계획 관리	1.01401	충청남도 당진시 (23.10.23~24.11.19) (계획관 리) $(1 + 0.00022 * 9/31) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00960) * (1 + 0.00152 * 50/30)$ ≒ 1.01401

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 자가수준, 거래동향, 거래사례, 감정평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

일련번호	비교 표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1~4, 6, 8, 10~12	A	1.700
5, 7, 9	B	2.000

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지시산가액} = \text{면적}(\text{㎡}) \times \text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡})$$

$$(\text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡}) = \text{비교표준지 공시지가}(\text{원}/\text{㎡}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인})$$

일련번호	비교 표준지	면적(㎡)	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	A	2,655.00	55,400	1.01216	1.00	1.000	1.700	95,325	95,000	252,225,000
2	A	298.00	55,400	1.01216	1.00	0.330	1.700	31,457	31,000	9,238,000
3	A	3,613.00	55,400	1.01216	1.00	0.980	1.700	93,419	93,000	336,009,000
4	A	215.00	55,400	1.01216	1.00	0.950	1.700	90,559	91,000	19,565,000
5	B	103.00	80,800	1.01216	1.00	0.855	2.000	139,848	140,000	14,420,000
6	A	869.00	55,400	1.01216	1.00	0.950	1.700	90,559	91,000	79,079,000
7	B	208.00	80,800	1.01216	1.00	0.855	2.000	139,848	140,000	29,120,000
8	A	873.00	55,400	1.01216	1.00	0.950	1.700	90,559	91,000	79,443,000
9	B	119.00	80,800	1.01216	1.00	0.729	2.000	119,239	119,000	14,161,000
10	A	1,190.00	55,400	1.01216	1.00	0.950	1.700	90,559	91,000	108,290,000
11	A	738.00	55,400	1.01216	1.00	0.900	1.700	85,793	86,000	63,468,000
12	A	3,095.00	55,400	1.01216	1.00	0.900	1.700	85,793	86,000	266,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

일련번호	비교사례 선정
1~4, 6, 8, 10~12	a
5, 7, 9	a

■ 선정된 비교사례

비교 사례	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	옥호리 3***	전	계획관리	83,037	2022.08.08	
b	봉소리 1**	대	계획관리	155,039	2023.03.20	

나. 사정보정

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

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 근거하여 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

일련 번호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비 고
1~4, 6,8, 10~1 2	a	충청남도 당진시 (22.08.08~24.11.19)	계획관 리	1.02953	충청남도 당진시 (22.08.08~24.11.19) (계획 관리) $(1 + 0.00140 * 24/31) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00960) * (1 + 0.00152 * 50/30)$ ≈ 1.02953
5,7, 9	b	충청남도 당진시 (23.03.20~24.11.19)	계획관 리	1.02146	충청남도 당진시 (23.03.20~24.11.19) (계획 관리) $(1 + 0.00114 * 12/31) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00960) * (1 + 0.00152 * 50/30)$ ≈ 1.02146

라. 지역요인 비교

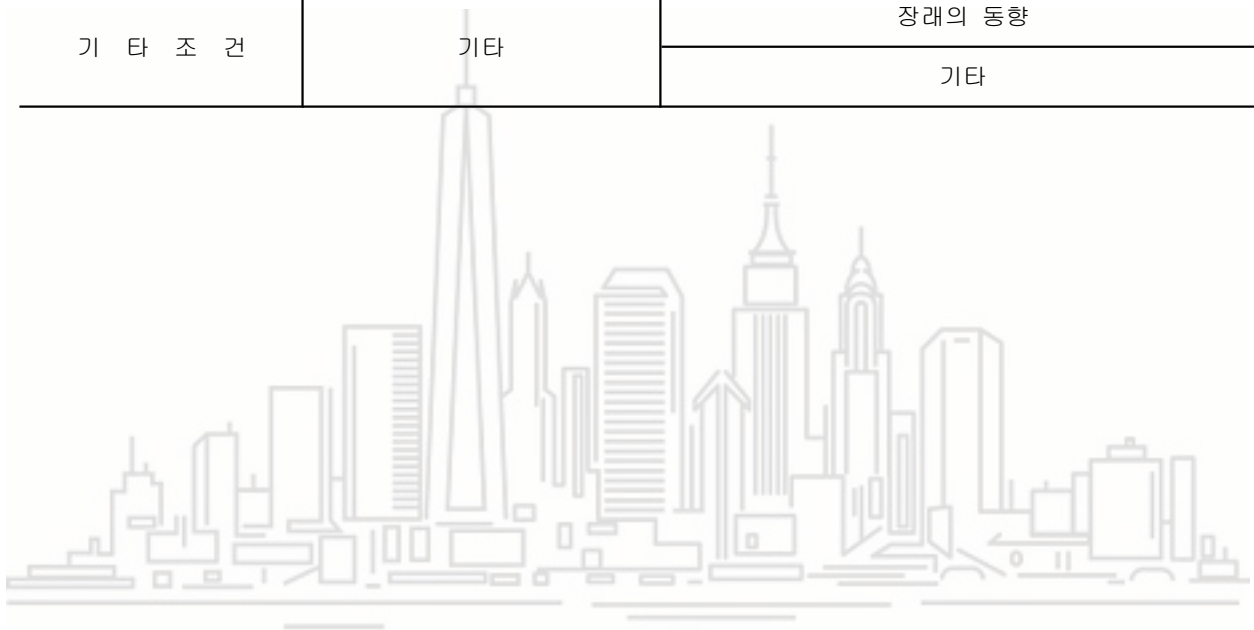
결 정 의 견	비교사례는 본 건과 비교 시 인근지역 내에 소재하며 대체로 동일 유사한 가격형성요인을 가지고 있는 공간적 범위에 소재하는 바 지역요인은 동일합니다.
지역요인 비교 치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 대상물건과 비교사례의 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상대
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교항목 【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	지원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치 결정

일련 번호	비교사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	-	1.00	1.05	1.07	1.00	1.00	1.124
2	a	-	1.00	1.05	1.07	1.00	0.33	0.371
3	a	-	0.98	1.05	1.07	1.00	1.00	1.101
4,6,8, 10	a	-	0.95	1.05	1.07	1.00	1.00	1.067
5,7	b	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
9	b	0.90	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.770
11,12	a	-	1.00	1.05	1.07	0.90	1.00	1.011
결정의견		일련번호 1 : 자연조건 및 획지조건에서 우세함. 일련번호 2 : 자연조건 및 획지조건에서 우세하고, 기타조건(현황도로)에서 열세함. 일련번호 3,4,6,8,10 : 자연조건 및 획지조건에서 우세하고, 접근조건에서 열세함. 일련번호 5,7 : 획지조건에서 열세함. 일련번호 9 : 가로조건, 접근조건 및 획지조건에서 열세함. 일련번호 11 : 자연조건 및 획지조건에서 우세하고, 행정적조건(지목)에서 열세함.						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지시산가액} = \text{면적}(\text{㎡}) \times \text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡})$$

$$(\text{적용단가}(\text{원}/\text{㎡}) = \text{비교사례단가}(\text{원}/\text{㎡}) \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})$$

일련 번호	비교 사례	면적 (㎡)	비교사례 단가(원/ ㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	a	2,655.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.124	96,090	96,000	254,880,000
2	a	298.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	0.371	31,716	32,000	9,536,000
3	a	3,613.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.101	94,123	94,000	339,622,000
4	a	215.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.067	91,217	91,000	19,565,000
5	b	103.00	155,039	1.00	1.02146	1.00	0.900	142,530	143,000	14,729,000
6	a	869.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.067	91,217	91,000	79,079,000
7	b	208.00	155,039	1.00	1.02146	1.00	0.900	142,530	143,000	29,744,000
8	a	873.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.067	91,217	91,000	79,443,000
9	b	119.00	155,039	1.00	1.02146	1.00	0.770	121,942	122,000	14,518,000
10	a	1,190.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.067	91,217	91,000	108,290,000
11	a	738.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.011	86,429	86,000	63,468,000
12	a	3,095.00	83,037	1.00	1.02953	1.00	1.011	86,429	86,000	266,170,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)의 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정하였습니다.

- 시산가액 조정

일련 번호	면적(㎡)	공시지가기준 법	거래사례비교법	결정단가 (원/㎡)	토지가액(원)
		단가(원/㎡)	단가(원/㎡)		
1	2,655.00	95,000	96,000	95,000	252,225,000
2	298.00	31,000	32,000	31,000	9,238,000
3	3,613.00	93,000	94,000	93,000	336,009,000
4	215.00	91,000	91,000	91,000	19,565,000
5	103.00	140,000	143,000	140,000	14,420,000
6	869.00	91,000	91,000	91,000	79,079,000
7	208.00	140,000	143,000	140,000	29,120,000
8	873.00	91,000	91,000	91,000	79,443,000
9	119.00	119,000	122,000	119,000	14,161,000
10	1,190.00	91,000	91,000	91,000	108,290,000
11	738.00	86,000	86,000	86,000	63,468,000
12	3,095.00	86,000	86,000	86,000	266,170,000
합계					1,271,188,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면 적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	13,976.00	-	1,271,188,000
제시외건물	30.00	-	450,000
합 계			1,271,638,000



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 당진시 순성면 봉소리	21	답	계획관리 농림지역	2655	2,655	95,000	252,225,000	
2	"	21-6	답	계획관리	298	298	31,000	9,238,000	현 '도로'
3	"	22	답	계획관리	3613	3,613	93,000	336,009,000	
4	"	23	전	계획관리	215	215	91,000	19,565,000	
5	"	23-1	대	계획관리	103	103	140,000	14,420,000	
6	"	23-4	전	계획관리	869	869	91,000	79,079,000	
7	"	23-5	대	계획관리	208	208	140,000	29,120,000	
8	"	23-7	전	계획관리	873	873	91,000	79,443,000	
9	"	23-8	대	계획관리	119	119	119,000	14,161,000	현 '전'
10	"	23-9	전	계획관리	1190	1,190	91,000	108,290,000	현 '답'
11	"	24-25	임야	계획관리	738	738	86,000	63,468,000	현 '전'
12	"	산2-1	임야	계획관리	3095	3,095	86,000	266,170,000	현 '전'
소 계								₩1,271,188,000	

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	
ㄱ	충청남도 당진시 순성면 봉소리	23-1, 23-5 양지상	차고	파이프조 천막지붕	(30)	30	-	450,000	
합 계								₩1,271,638,000.-	
				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 당진시 '순성면 복지센터'북측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 농가주택이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

인근에 지방도가 지나고, 본건까지 차량통행이 가능하여 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,3 은 부정형의 평지이며, 답으로 이용,
일련번호 2는 부정형의 평지이며, 도로로 이용,
일련번호 4는 사다리형의 평지이며, 전으로 이용,
일련번호 5, 7은 일단의 대체로 사다리형의 평지로, 주거용으로 이용,
일련번호 6,8,9,11,12는 부정형의 완경사지로, 전으로 이용,
일련번호 10 은 사다리형의 평지로, 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1,2,3은 남측 및 서측으로 시멘트포장도로에 접하며,
일련번호 5,7은 북측으로 비포장도로에 접하며,
일련번호 11,12는 북측으로 포장도로에 접하며,
일련번호 4,6,8~10은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 :

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) | |

계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성11 일반형)
 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 2~10 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성11 일반형)
 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호 11, 12 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성11 일반형)
 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

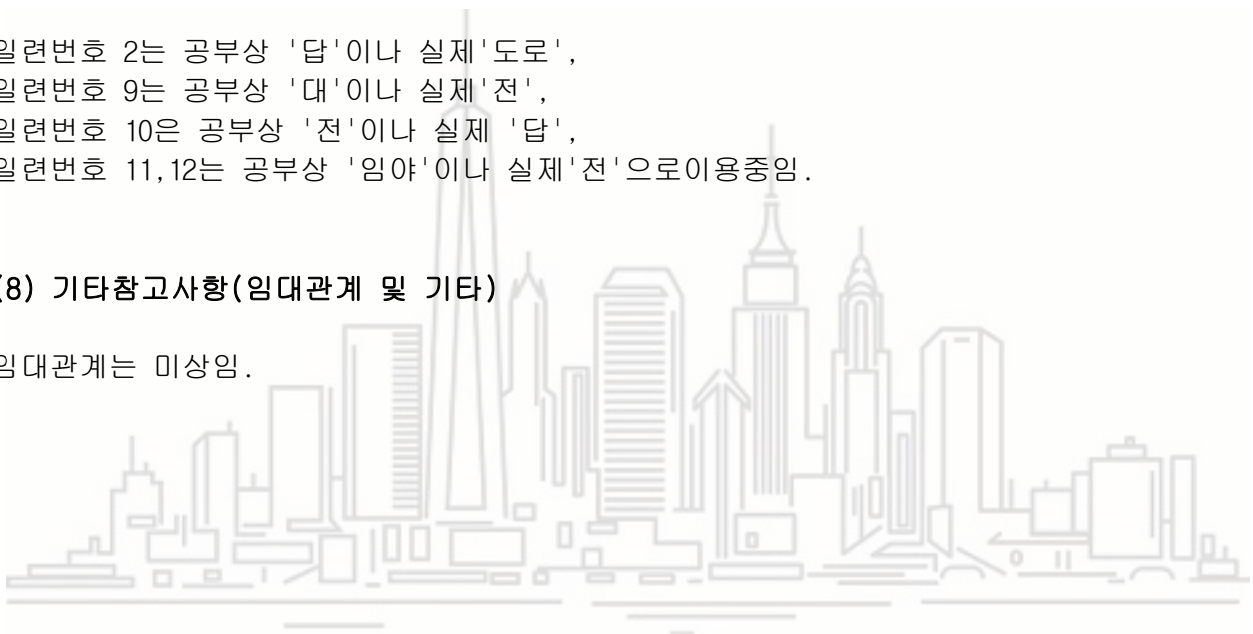
'지적및건물개황도' 참조.

(7) 공부와의 차이

일련번호 2는 공부상 '답'이나 실제 '도로',
 일련번호 9는 공부상 '대'이나 실제 '전',
 일련번호 10은 공부상 '전'이나 실제 '답',
 일련번호 11, 12는 공부상 '임야'이나 실제 '전'으로이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

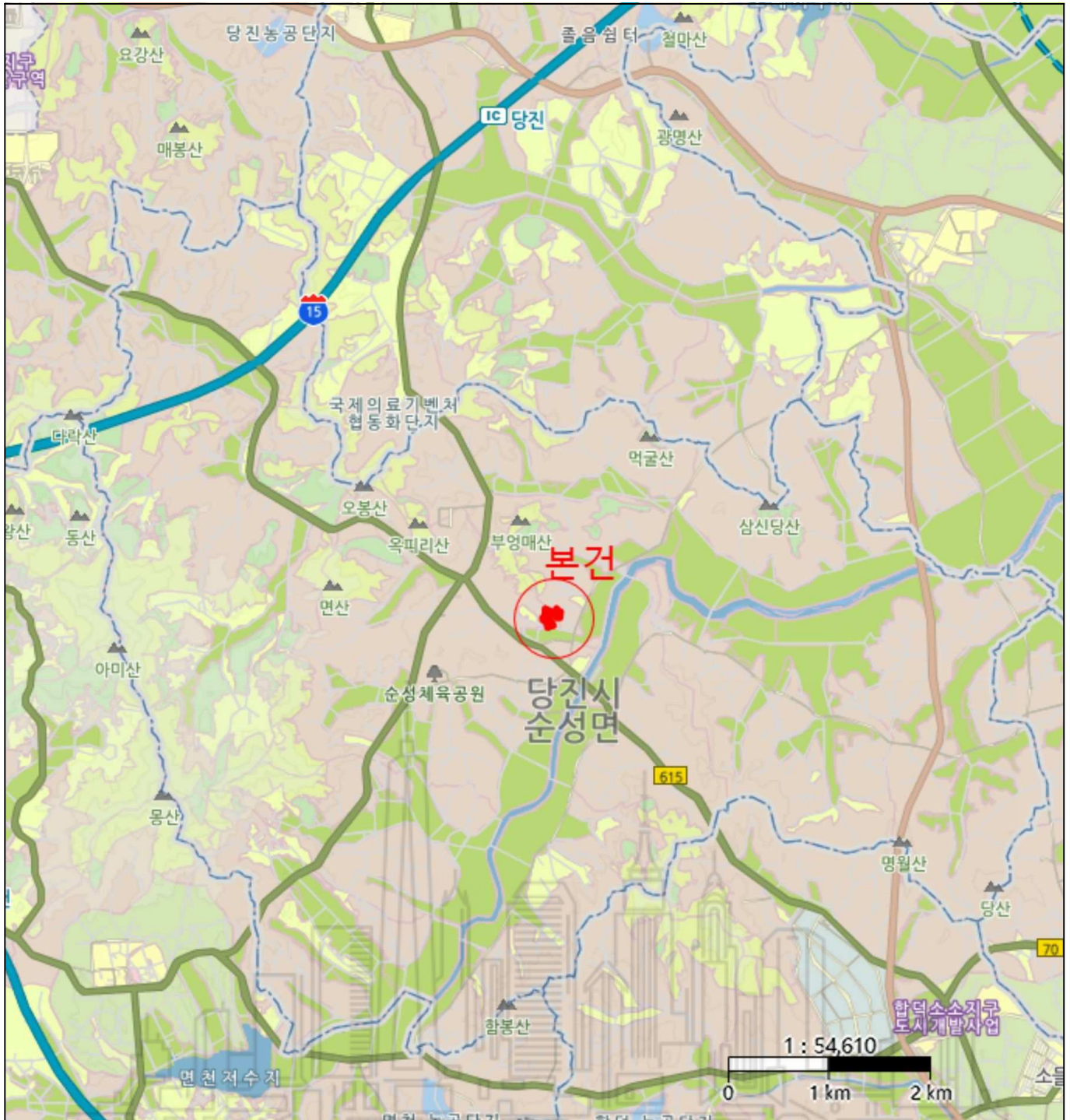
임대관계는 미상임.



광역위치도



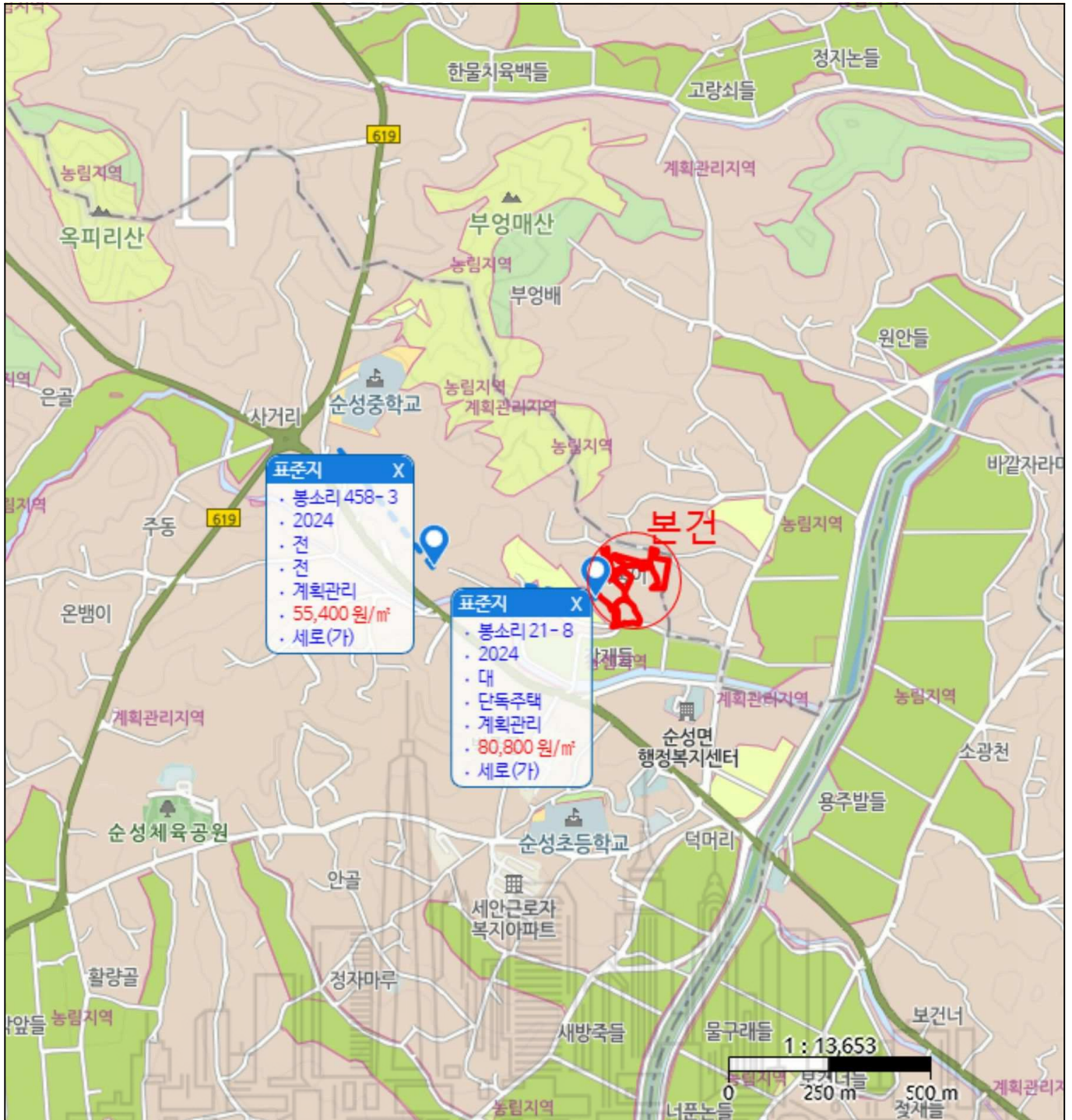
소재지 충청남도 당진시 순성면 봉소리 21외



위치도



소재지 충청남도 당진시 순성면 봉소리 21외



사 진 용 지



일련번호 1



일련번호 1

사 진 용 지



일련번호 2



일련번호 3

사 진 용 지



일련번호 3



일련번호 4,9

사 진 용 지



일련번호 5,7



일련번호 5,7 제시외건물 (ㄱ)

사 진 용 지



일련번호 6,8,11



일련번호 6,8,11

사 진 용 지



일련번호 10



일련번호 12

사 진 용 지



일련번호 12



주위 환경