

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박영수 소유물건(2024타경61115)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: 4-241204-1-001

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

이

희

원 (인)

(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)

감정평가액 팔백사십오만오천원정(₩8,455,000.-)

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박영수 (2024타경61115)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 10	2024. 12. 09 ~ 2024. 12. 10	2024. 12. 11

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	89	토지	89	95,000	8,455,000
	이		하	여	백	
합계						₩8,455,000

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

심사자 : 감정평가사
조주현

조

주현 (인)

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 고대면 장항리 소재 "장항2리사무소" 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2024타경61115) 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 시장가치를 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 10일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2024년 12월 09일 ~ 2024년 12월 10일에 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.

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. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격 종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사 계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적 사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적 불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 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 가격결정하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정 하였음.
- 라. 본건 임지상에는 소나무 및 활잡목이 자생하고 있으나 경제가치가 희박하며, 거래 관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 고대면 장항리						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	739-10	343x 89/343	임야	자연림	계획 관리	사다리 평지	세로 (가)	11,500

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' 표준지를 비교표준지로
선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	비고
A	당진시 고대면 장항리 산77-2	14,546	임야	자연림	계획 관리	부정형 완경사	세로 (불)	10,800	-

※ 출처: 국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2024. 12. 10.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획 관리	1.129% (1.01129)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.10) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 (1 + 0.01034) * (1 + 0.00073 * 40/31) = 1.01129

- 4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2024.10}{2023.12} = \frac{119.02}{117.56} = 1.01240 \quad (\text{약 } 1.240\% \text{ 증가})$$

- 5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.01129
---------------	---------

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	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.20	1.00	본건 토지는 비교표준지 대비 교통의 편부 등이 우세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.50	1.00	본건 토지는 경사, 지세 등 이 우수함
	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	유사함
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 누계			1.800	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

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례(당진시 고대면)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	장항리 산142-14	3,847	임야	계획 관리	자연림	32,000	23.11.27	담보	
나	장항리 852-15	705	임야	계획 관리	전 기타	53,000	22.09.16	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례(당진시 고대면)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
다	장항리 산12*-1*	1,490	임야	계획 관리	자연림	135,000,000	90,604	21.12.09	
라	장항리 73*-3*	702	임야	계획 관리	자연림	48,500,000	69,088	23.01.18	
라	장항리 73*-1*	89	임야	계획 관리	자연림	13,950,000	156,741	21.06.02	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

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

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

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

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

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
나	장항리 85*-1*	705	임야	계획관리	전기타	53,000	22.09.16	담보	

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충남 당진시	계획관리	2.688% (1.02688)	충청남도 당진시 (22.09.16~24.12.10) (계획관리) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.127 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.179 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.104 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 $(1 + 0.00127 * 15/30) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.01034) * (1 + 0.00073 * 40/31)$ ≒ 1.02688

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

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

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '가'	-	1.00	0.97	-	1.00	1.00	0.970
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(경사, 지세 등)이 열세함.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	53,000	1.02688	1.000	0.970	52,792	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	10,800	1.01129	-	-	10,922	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{52,792}{10,922} = 4.8335$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

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

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	4.83	-

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	10,800	1.01129	1.000	1.800	4.83	94,955	95,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	장항리 73*-3*	702	임야	계획 관리	자연림	48,500,000	69,088	23.01.18	

※ 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 당진시	계획 관리	2.214% (1.02214)	충청남도 당진시 (23.01.18~24.12.10) (계획관리) $(1 + 0.00096 * 14/31) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01034) * (1 + 0.00073 * 40/31) \approx 1.02214$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

마. 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(1)토지/사례 '다'	-	1.20	1.15	-	1.00	1.00	1.38
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(형상, 지세 등)이 우세함.						

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련번호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	69,088	1.000	1.02214	1.000	1.380	97,452	97,000

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		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	89	95,000	97,000	95,000	8,455,000

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 고대면 장항리	739 -10	임야	계획관리지역	89 343x— 343	89	95,000	8,455,000	박영수지분
								₩8,455,000.-	
				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 충청남도 당진시 고대면 장항리 소재 장항2리 사무소 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림 상태의 임야, 전, 답 등 농경지, 농가주택이 혼재하여 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 근거리에 대중교통수단인 버스정류장이 소재 하는 등 제반 교통 사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

남서하향 완경사의 사다리형 토지로서, 자연림 상태의 임야로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 노폭 약 3~4미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대14 일반형), 가축사육제한구역(일부 제한 모든 축종 제한), <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

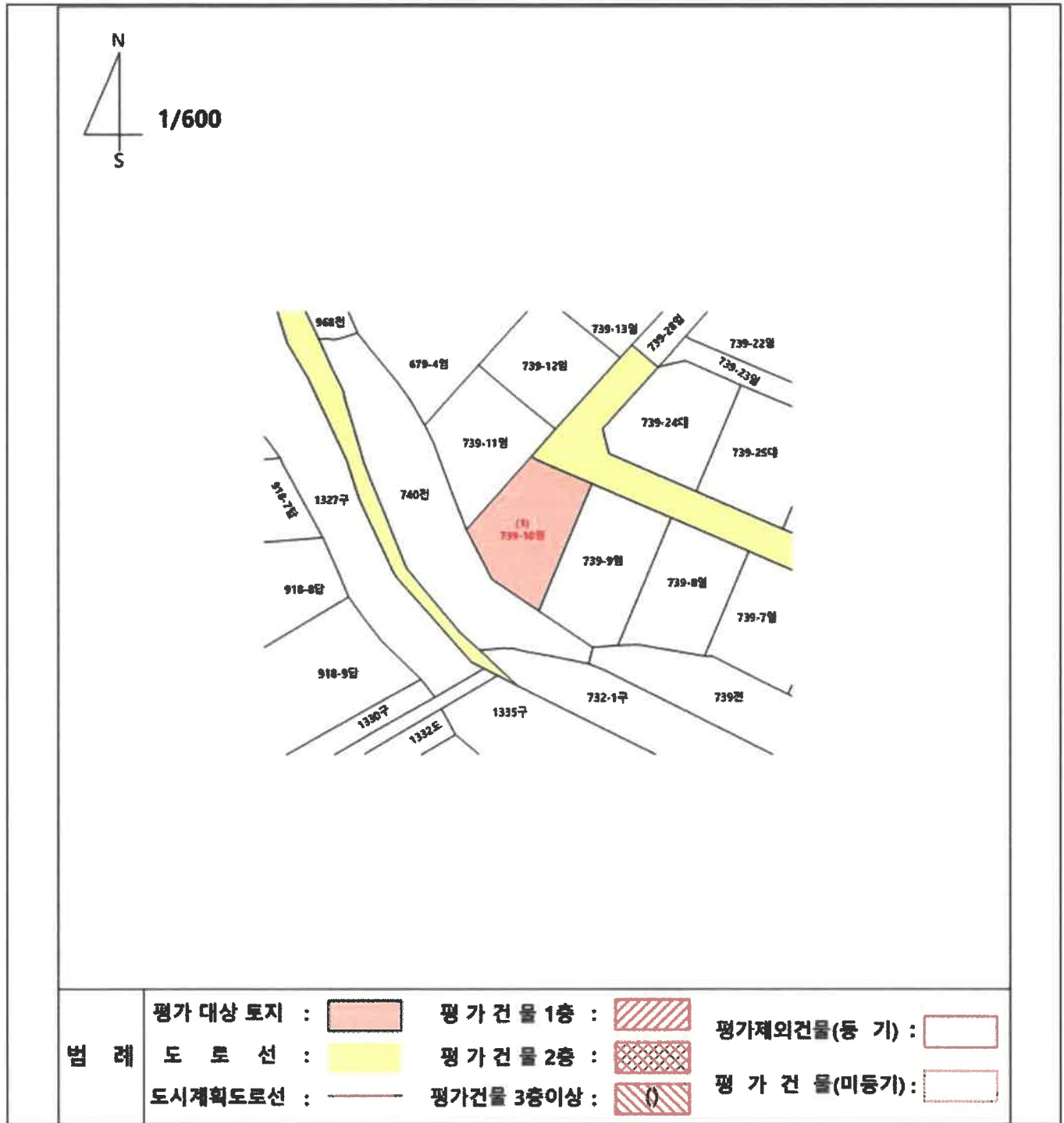
위치도



소재지 충청남도 당진시 고대면 장항리 739-10



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경(서측 인근에서 촬영)



본건전경(남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(북동측 도로변에서 촬영)



본건 전경(북동측 도로변에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(남서측 인근에서 촬영)



본건 전경(남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(북서측 인근에서 촬영)



본건 전경(서측 근거리에서 촬영)