

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

건명 : 최동일 소유물건(2025타경50051)

번호 : 삼창제 P20252-01054 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

충남 천안시 서북구 불당22대로 86,
507호(불당동, 마블러스스타워)

TEL.041-567-1400 / FAX.041-568-7600



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이상원 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 총남지사장 김기선 (서명 또는 인)

감정평가액	삼천일백육십육만삼천이백원정 (₩31,663,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 (경매5계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최동일 (2025타경50051)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 01. 21	2025. 01. 21	2025. 01. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
	토지	1,319.3	토지	1,319.3	24,000	31,663,200
	합계					₩31,663,200
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청남도 태안군 원북면 대기리 소재 '대기1리다목적회관' 북측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 서산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

--.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	원북면 대기리 351-8	1,319.3	1,319.3	답	농림 지역	답	세로 (가)	사다리 평 지	11,700	-
합계	-	1,319.3	1,319.3	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 1월 21일로 함.

나. 실지조사(2025년 1월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	원북면 동해리 455-3	1,936.5	답	농림 지역	답	세로 (가)	가장형 평 지	10,700

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청남도 태안군 '농림지역'	2024.01.01~2025.01.21	0.628	1.00628	2024년 11월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	1.00	유사함.	
		취락과의 접근성, 농로의 상태 등			
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.	
		토양, 토질			일조, 통풍 등
		관개, 배수			토양, 토질의 양부 등
		재해의 위험성			관개의 양부, 배수의 양부 등
획 조	지 건	면적, 경사 등	1.00	유사함.	
		경작의 편부			수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.	
		보조금, 융자금 등, 조장의 정도 규제의 정도 등			
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	원북면 대기리 000	답	2,712.5	농림 지역	농지 매입	2024.08.14	23,000	12,000	1.92
②	원북면 양산리 000	답	2,920.4	농림 지역	농지 매입	2024.06.13	23,000	11,700	1.97

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	원북면 대기리 000	답	농림 지역	1,337	32,000,000	약 24,000	2022.06.10	12,700
㉡	원북면 대기리 000	답	농림 지역	1,543.8	34,800,000	약 23,000	2022.11.08	12,700
㉢	원북면 대기리 000	답	농림 지역	3,008.7	69,200,100	약 23,000	2024.08.27	12,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
농림지역	답	세로변	24,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충남			태안군			원북면		
	구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)
토지/답	53.35	56.37	435	52.53	53.00	19	40.79	39.38	3

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치
 $\text{는 } \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	충청남도 태안군 '농림지역'	2024.06.13~2025.01.21	0.446	1.00446	2024년 11월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [표준지A/비교사례②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	비 고	
점 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.03	비교표준지는 평가사례 대비 형상 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉔	23,000	1.00446	1.000	1.030	23,795

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉔ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{23,795}{10,700 \times 1.00628} = \frac{23,795}{10,767} \approx 2.210$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.21

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	10,700	1.00628	1.000	1.000	2.21	23,795	24,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	원북면 대기리 000	답	농림지역	1,337	32,000,000	약 24,000	2022.06.10	12,700

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	충청남도 태안군 '농림지역'	2022.06.10~2025.01.21	1.623	1.01623	2024년 11월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 농경시대(답) [일련번호1)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
	자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00
토양, 토질		토양, 토질의 양부 등		
관개, 배수		관개의 양부, 배수의 양부 등		
재해의 위험성		수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	24,000	1.000	1.01623	1.000	1.000	24,389	24,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	24,000	24,000	24,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 태안군 원북면 대기리 351-8	1,319.3	1,319.3	24,000	31,663,200	-
합 계		1,319.3	1,319.3	-	31,663,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	31,663,200	-
합 계	31,663,200	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 태안군 원북면 대기리	351-8	답	농림지역	1,319.3	1,319.3	24,000	31,663,200	
	합계			이 하		여	백	₩31,663,200.-	

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 원북면 대기리 소재 '대기1리다목적회관' 북측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답 형태의 농경지, 임야, 농가주택 등이 소재하는 등 주위 제반환경 및 입지조건은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

대상토지는 사다리형 평지로서, 답으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :농림지역, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

6. 제시목록 외의 물건

--.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 토지이용계획 및 제한상태

8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태

6. 제시목록 외의 물건

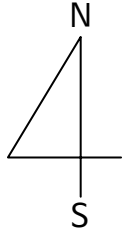
7. 공부와의 차이

--.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

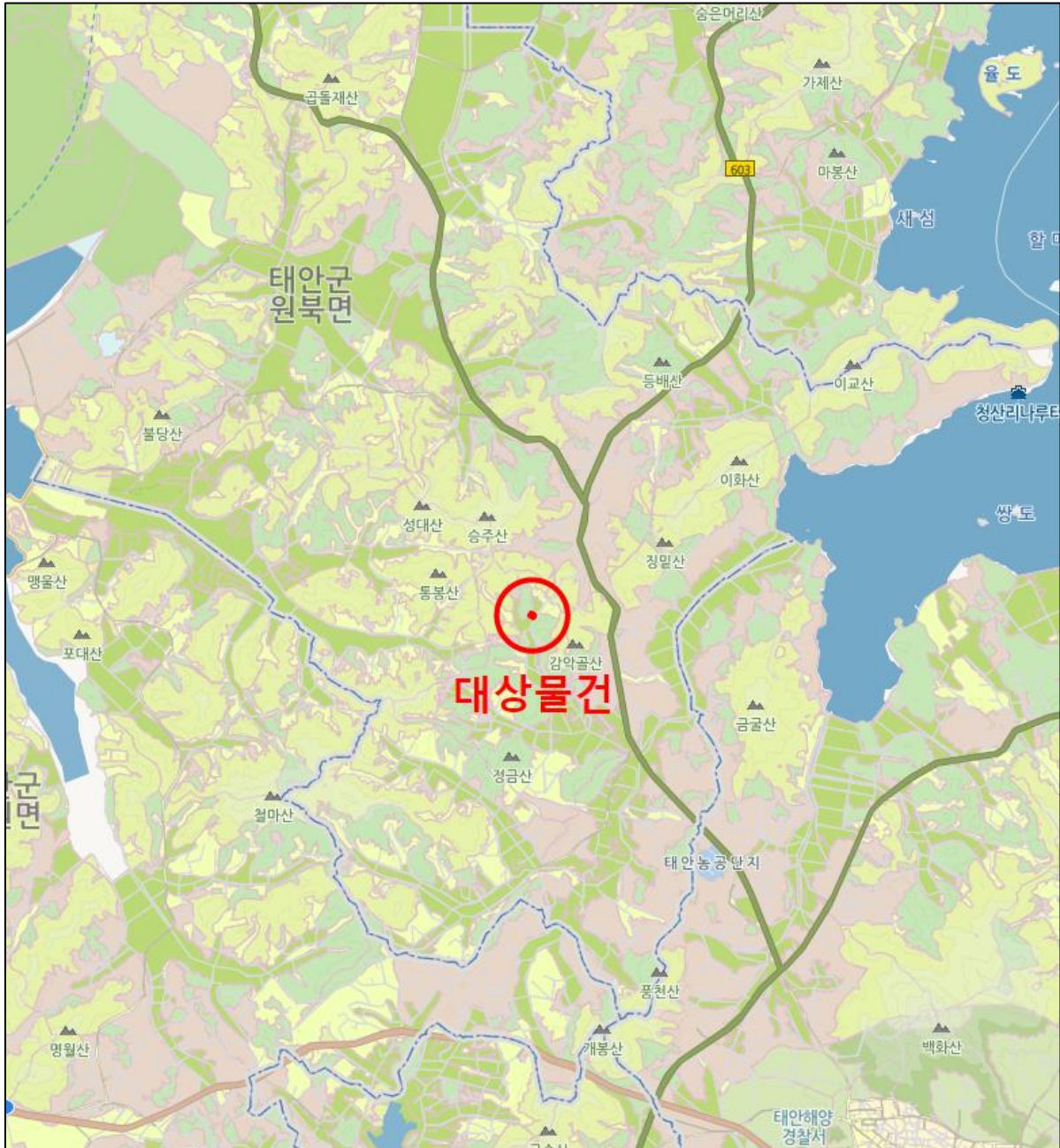
--.

광역위치도

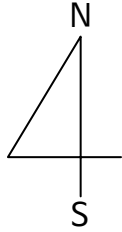


소재지

충청남도 태안군 원북면 대기리 351-8



상세위치도

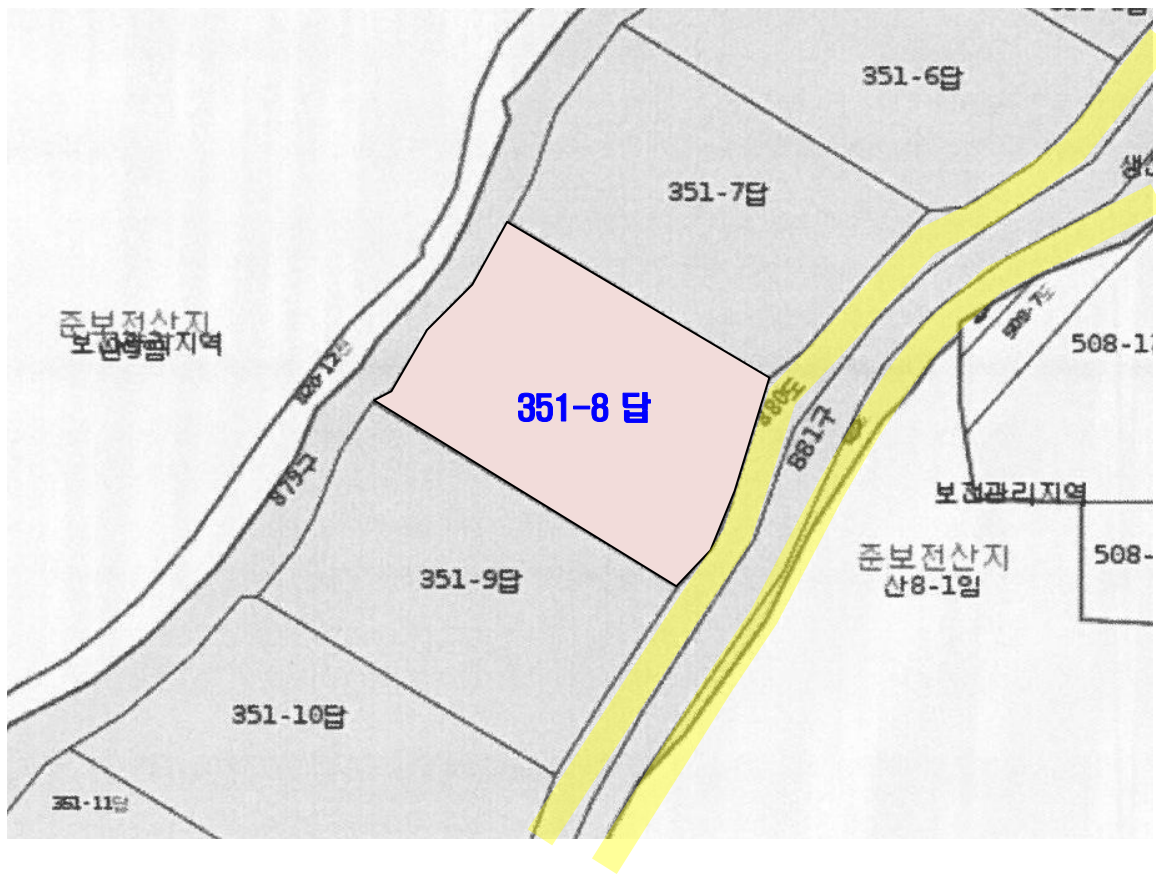
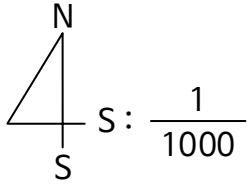


소재지










충청남도 태안군 원북면 대기리 351-8



지적 및 건물개황도



범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물2층		제시외건물, 부합물 및 증물

사 진 용 지



[본건 주위 환경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
(경 유)
참 조 : 경매5계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

- 저희 (주)삼창감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
- 관련문서 2025-01-14자 귀 제 『2025타경50051』호로 의뢰하신 "최동일 소유물건(2025타경50051)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.

(주)삼창감정평가법인
총 남 지 사 장

수수료 청구서

대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

삼창 제 P20252-01054 호

—금오십만이천칠백원정

₩502,700

의뢰문서번호 : 2025타경50051

의뢰일자 : 2025.01.14

건명 : 최동일 소유물건 (2025타경50051)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나. 여비	161,200	
물건조사비		
공부발급비	2,000	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 토지등기부 1,000
임대차조사비		
기타실비	4,000	
특별용역비		
소계	167,200	
공급가액	457,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	45,700	
합계	502,700	
기납부 착수금		
정산청구액	502,700	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 312-85-49918

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

하나은행-두정동지점 : 736-910005-40705

(주)삼창감정평가법인 충남지사

(주)삼창감정평가법인
충남지사장