

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	황상우 소유물건 2025타경51068
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정평가서번호	A250319-0305

## AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
안유라

안유라 (인)

감정평가액	구역사천구백구십만원정 (₩949,900,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황상우 (2025타경51068)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.24	2025.03.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	949.9	토지	949.9	1,000,000	949,900,000
	이	하	여	백		
합계						₩949,900,000

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

심사자 : 감정평가사  
안주연

안주연 (인)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 당진시 송산면 소재 '송산2일반산업단지' 내 에 위치하는 부동산으로서, 대전 지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 감정평가조건

- 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.24임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

- 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거 2025.03.24 이며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 감정평가방법

- 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기 타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등을 근거로 하였으며, 정확한 위치확인 등은 지적측량이 필요할 것으로 판단됨.

- 대상물건은 토지이용계획확인서 상 제1종지구단위계획구역 등으로 지정되어 있는 바, 추후 경매 및 입찰시 해당 용도제한 등을 필히 확인하시길 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거 및 결정

### 1. 대상부동산 개요

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		지목	이용상황	용도지역	형상 및 지세	도로접면	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )
		공부	사정						
1	동곡리 443	949.9	949.9	대	상업나지	준공업	가장형 평지	중로각지	489,600

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

#### 1) 비교표준지의 선정

[ 공시기준일 : 2025.01.01 ]

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	동곡리 428	1,064.00	대	상업나지	준공업	중로한면	세장형 평지	484,300

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 2) 시점수정

충청남도 당진시 공업지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.01.31	0.051	2025년 1월분
누계	0.137	충청남도 당진시 (25.01.01~25.03.24) (공업)
2025.01.01~2025.03.24	(1.00137)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.051 ( 1 + 0.00051 ) * ( 1 + 0.00051 * 52/31 ) = 1.00137

※ 2025년 2월 이후 지가변동률이 가격시점 현재 미고시되어 1월분을 연장 추정하여 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 지역요인 비교

### (1) 지역요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	인근교통시설과의 접근성, 인근교통시설의 편의성, 주차시설의 정비 등
환경조건	상업 및 업무 시설의 배치 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

### (2) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 4) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교(대상 / 표준지)

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
대상지는 표준지 대비 획지조건(각지 등) 면에서 우세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711, 98.07.10 선고 98두 6067, 93.09.10 선고 92누 16300 등) 등에 근거하여 평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적절한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있으며, 인근의 적정 거래가능가격수준 및 아래와 같은 유사토지의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

### (2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	동곡리 4**	대	상업 나지	준공업	2023.03.08	실거래	836,614	-
나	동곡리 4**	대	상업 나지	준공업	2024.11.19	실거래	946,822	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서

### (3) 인근지역 평가전례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1>	동곡리 4**	대	상업 나지	준공업	2024.04.01	법원 경매	991,000	-
2>	동곡리 4**	대	상업 나지	준공업	2025.01.17	담보	1,100,000	-

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

### (4) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	지 가 수 준
본건 인근 공업지역 내 대지	800,000~1,100,000 원/㎡      내외로 조사됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 표준지공시지가 가격격차율 검토

### <표준지 A 기준>

#### (가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 위치적으로 비교가능성이 크며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표한다고 판단되는 평가전례 "2>"를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
2>	동곡리 4**	대	준공업/ 상업나지	중로 한면	가장형 평지	담보	2025.01.17	1,100,000	A

#### (나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	2>	1,100,000	1.00	1.00110	1.000	0.903	994,393

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.  
 시점수정 : 2025.01.17 ~ 2025.03.24 충청남도 당진시 공업지역 지가변동률 적용  
 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.  
 개별요인 :

	표준지	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(표준지/사례)	A	2>	1.00	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903

표준지와 사례 대비 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(각지 등) 면에서 열세함.

#### (다) 기준시점의 비교표준지 가격

2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
484,300	1.00137	484,963

#### (라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (= ①/②)
A	2>	994,393	484,963	2.050

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.05

## 6) 토지 감정평가가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	484,300	1.00137	1.00	1.050	2.05	1,043,884	<b>1,000,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

### 1) 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	거래시점
나	동곡리 4**	대	상업 나지	준공업	실거래	946,822	2024.11.19

### 2) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률 및 지가동향)

충청남도 당진시 공업지역

( 사례 나 )

기 간	2024.11.19 ~ 2025.03.24
지가변동률	1.00188
	충청남도 당진시 (24.11.19~25.03.24) (공업) $(1 + 0.00062 * 12/30) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051 * 52/31)$ $\approx 1.00188$

### 4) 지역요인

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

### 5) 개별요인

대상 물건	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	나	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
대상은 사례 대비 획지조건(각지 등) 면에서 우세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 감정평가액

일련 번호	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	946,822	1.00	1.00188	1.000	1.050	996,032	1,000,000

## 4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

아래와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

구 분	사정면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가격 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가격 (원)
기호 1	949.9	1,000,000	949,900,000	1,000,000	949,900,000
토지감정평가액 합계 (원)			949,900,000		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구 분	기호	면적(㎡) 및 수량		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	949.9	949.9	1,000,000	949,900,000	-
평 가 총 액 (원)					949,900,000	

### 2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 토지 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 송산면 동곡리	443	대	준공업지역	949.9	949.9	1,000,000	949,900,000	
<b>합 계</b>								<b>₩949,900,000.-</b>	
				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

대상물건은 충청남도 당진시 송산면 소재 "송산2일반산업단지" 내 토지로서, 주변은 공장 및 상업용 빌딩 등이 혼재하는 공업 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근으로 간선도로 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 도로교통 이용상황은 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

가장형 평지로서, 현황 "상업나지" 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측, 서측, 남측으로 왕복 2차선 포장도로가 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 제1종지구단위계획구역, 유통업무설비(2015-08-25)(저축),  
중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),  
가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
일반산업단지(송산2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 기타<산업집적활성화 및  
공장설립에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

# 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) |                |

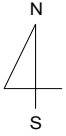
(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

충청남도 당진시 송산면 동곡리 443

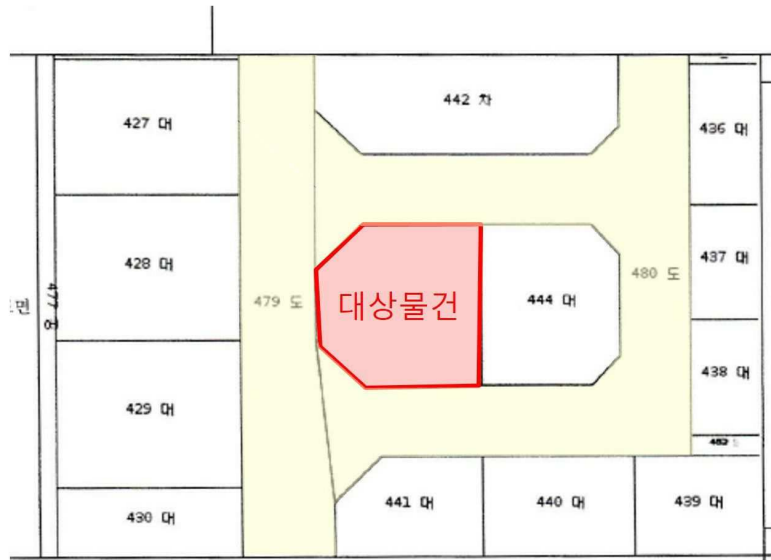




# 지 적 개 황 도



충청남도 당진시 송산면 동곡리 443



범례	평가대상 토지	현황 도로	평가건물 3층 이상
지적경계선	평가건물 1층	평가건물 2층	평가제외건물
계획도로선			제외의 건물





