

# 감정평가서

건명	박미숙 소유물건(2025타경51343)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나250521-01-050

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.

가나감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박종연

감정평가액	구천이백칠만원정(₩92,070,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박미숙 (2025타경51343)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.20 ~ 2025.05.23	2025.05.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

# (부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,042x-- 14 91	토지	160.31	-	92,070,000
	토지	1,042x-- 5 91	토지	57.25		
	토지	4,205x-- 14 91	토지	646.92		
	토지	4,205x-- 5 91	토지	231.04		
	토지	4,205x-- 9.5 91	토지	438.98		
	토지	4,205x-- 9.5 91	토지	438.98		
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩92,070,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 대호지면 조금리에 소재하는 "조금 초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제①항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 23일로 하였습니다.

### 5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2025.05.20. ~ 2025.05.23.일입니다.

### 6. 기타 참고사항

- (1) 본건은 공유지분의 토지로서 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거하여 면적사정 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호 ① 지상에 제시외 건물이 소재하며 이로 인하여 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지 단가를 ‘토지감정평가명세표’의 비교란에 별도 기재하였으므로 경매 업무 진행시 참고바랍니다. ( “사진용지” 참조바람 )

(3) 기호 ① 지상에 소재하는 제시외 건물인 단독주택 등은 일반건축물대장 및 건물등기사항 전부증명서에 등재되지 아니한 공부상 미등재된 상태로서 본건은 공유지분 토지에 대한 평가인 점을 고려하여 감정평가에서 제외하였으므로 경매 업무 진행시 참고바랍니다. ( “사진용지” 참조바람 )

(4) 기호 ② 남동측 하단부분 인접지(조금리 446) 제시외수목이 경계침범되어 식재되어 있는 것으로 목측 조사되었으므로 정확한 지적경계는 측량이 필요하다고 판단됩니다. ( “사진용지” 참조바람 )

(5) 본건 토지와 인접필지와 의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

(6) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

### II. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	당진시 대호지면 조금리 447	1,042	전	단독주택, 도로, 자연림 등	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	20,800	박미숙지분 갑구2번14/91, 갑구3번5/91 전부
2	당진시 대호지면 조금리 449-1	4,205	전	전, 도로 등	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	19,300	박미숙지분 갑구2번14/91, 갑구3번5/91 갑구8번9.5/91, 갑구9번9.5/91 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참작하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

#### (1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	조금리 455	3,283	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	20,800	-

#### (2) 시점수정[지가변동률]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 충청남도 당진시 )

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31.	0.213	
2025. 04. 01 ~ 2025. 05. 23.	0.062 × 53/31	3월분 연장사정
<b>누 계</b> ( 2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 23. )	<b>0.319</b> (1.00319배)	

※ 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

### (3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

### (4) 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.95	1.00	1.30	1.00	1.00	1.235
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하며, 이용상황(대지) 등에서 우세함.							
2	가	-	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 형상 등에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

#### 2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	조금리 220-*	전	전	계획관리	50,000	담보	2023.05.18.
	조금리 146-*	전	전기타	계획관리	47,000	시가참고	2022.11.25.
	조금리 147-*	전	전기타	계획관리	65,000	시가참고	2021.11.25.
	조금리 35*	전	전	계획관리	76,000	담보	2021.12.15.

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 사례 A로 선정하였습니다.

#### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	50,000	1.02233	1.00	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	48,561	2.327	2.32
표준지 가	20,800	1.00319	1.00	-	-	-	-	-	-	-	20,866		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 취락과의 접근성 등에서 열세함.

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 **2.32**로 결정하였습니다.

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	20,800	1.00319	1.000	1.235	2.32	59,786	60,000
2	가	20,800	1.00319	1.000	0.922	2.32	44,634	45,000

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

#### (1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 **거래사례 a**를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	조금리 17-*	답	답	계획관리	57,457	2025.03.28.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	조금리 21-**	답	전	계획관리	44,135	25.03.28.
	조금리 17-*	답	전	계획관리	84,063	2024.05.27.

### (2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다. (1.00)

### (3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(충청남도 당진시)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2025.03.28. ~ 2025.05.23.	1.00114	계획관리지역

### (4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다. (1.000)

### (5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	a	-	0.85	0.95	1.35	1.00	1.00	1.090
	평가대상은 거래사례 대비하여 간선도로와의 접근성 및 인근환경 등에서 열세하고, 이용상황(대지) 및 형상 등에서 우세함.							
2	a	-	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	0.808
	평가대상은 거래사례 대비하여 간선도로와의 접근성 및 인근환경 등에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)』

일련 번호	거래사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	57,457	1.000	1.00114	1.000	1.090	62,700	<b>63,000</b>
2	a	57,457	1.000	1.00114	1.000	0.808	46,478	<b>46,000</b>

### 4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

#### (1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	60,000	63,000
2	45,000	46,000

#### (2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있음. 따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지 가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	전체면적 (㎡)	지분비율		지분면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		지분	전체			
1	1,042	14	91	160.31	60,000	9,618,600
	1,042	5	91	57.25	60,000	3,435,000
2	4,205	14	91	646.92	45,000	29,111,400
	4,205	5	91	231.04	45,000	10,396,800
	4,205	9.5	91	438.98	45,000	19,754,100
	4,205	9.5	91	438.98	45,000	19,754,100
합계						92,070,000

# 토지감정평가명세표

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 대호지면 조금리	447	전	계획관리지역	14	160.31	60,000	13,053,600	매각지분 박미숙지분 갑구2번 14/91, 갑구3번 5/91전부 현황 주거용건부지 제시외건물로 인해 소유권 행사에 제한 받는 경우 토지단가 42,000 원/㎡
					1,042x-- 91				
2	동소	449-1	전	계획관리지역	14	646.92	45,000	79,016,400	매각지분 박미숙지분 갑구2번 14/91, 갑구3번 5/91,
					4,205x-- 91				
					5	438.98	갑구8번 9.5/91,		
					4,205x-- 91				
9.5	438.98	갑구9번 9.5/91전부							
4,205x-- 91									
<b>합 계</b>								<b>₩92,070,000.-</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

본건은 충청남도 당진시 대호지면 조금리에 소재하는 "조금 초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 자연림 및 단독주택 등이 소재하는 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 대중교통 수단인 버스정류장이 소재하고, 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 :  
부정형 완경사의 토지로서 현황은 "일부 도로 및 단독주택 건부지 " 등으로 이용중인 자연림 상태임.

기호 2 :  
부정형 완경사의 토지로서 현황은 "일부 도로 및 전" 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

각호 공히 지적도상 맹지이나 본건 남측으로 폭 약 3m 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

각호 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(대호지18 일반형)  
가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

1) 기호 ① 지상에 제시외 건물이 소재하며 이로 인하여 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가를 '토지감정평가명세표'의 비고란에 별도 기재하였으므로 경매 업무 진행시 참고바랍니다. ("사진용지" 참조바람 )

2) 기호 ① 지상에 소재하는 제시외 건물인 단독주택 등은 일반건축물대장 및 건물등기사항전부증명서에 등재되지 아니한 공부상 미등재된 상태로서 본건은 공유지분 토지에 대한 평가인 점을 고려하여 감정평가에서 제외하였으므로 경매 업무 진행시 참고바랍니다. ("사진용지" 참조바람 )

3) 기호 ② 지상에 제시외 건물(창고)이 소재하나 경제적 가치 및 평가물건에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되므로 경매 업무 진행시 참고바랍니다. ("사진용지" 참조바람 )

4) 기호 ② 남동측 하단부분 인접지(조금리 446) 제시외수목이 경계침범되어 식재되어 있는 것으로 목측 조사되었으므로 정확한 지적경계는 측량이 필요하다고 판단됩니다. ("사진용지" 참조바람 )

## (7) 공부와의 차이

(3) 형태 및 이용상태 참조.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

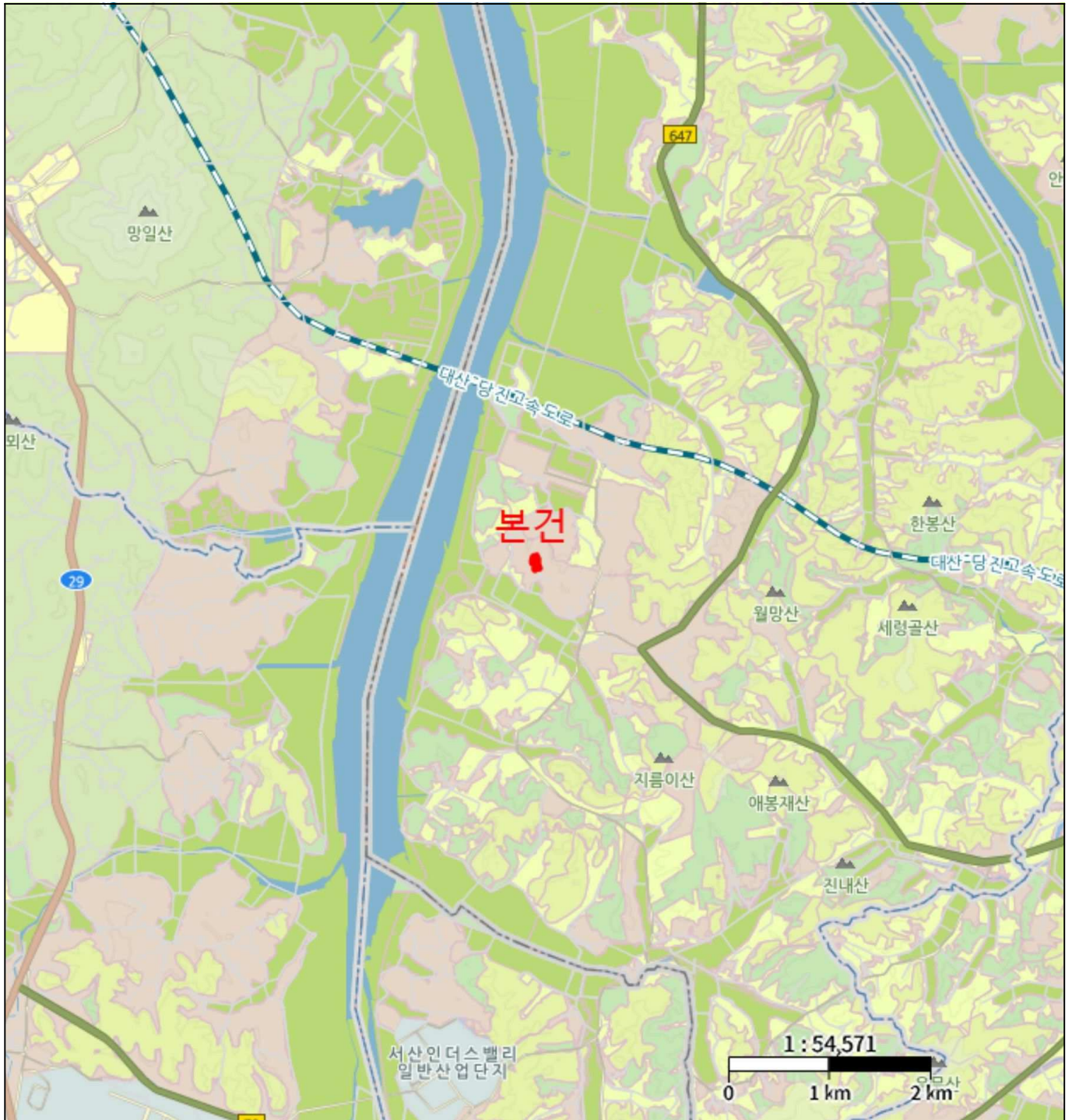
2) 기타

--

# 광역위치도



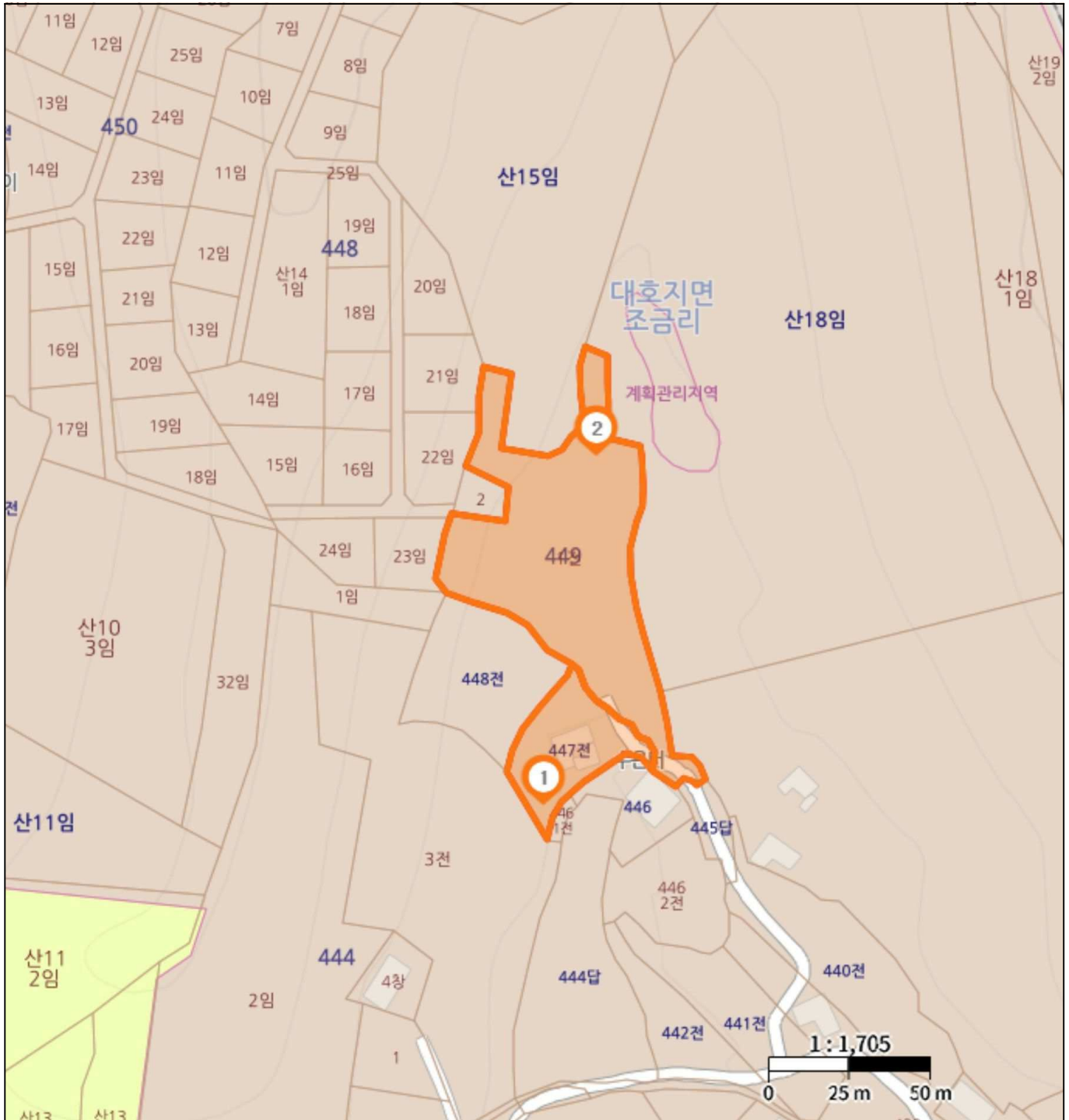
소재지	충청남도 당진시 대호지면 조금리 447외
-----	------------------------



# 위치도



**소재지** 충청남도 당진시 대호지면 조금리 447외



# 위치도



소재지

충청남도 당진시 대호지면 조금리 447외





1

1

( )



2



2

( )



2