

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원 서산지원  
사법보좌관 최정진

건명: 이보순 소유물건(2024타경61573)

평가서번호: 증 양 182024-1223-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
충청남도 천안시 동남구 청수5로 3  
505호(청당동 506, 랜드마크원)  
충남지사 : T) 041-903-9190 F) 041-903-9195  
e-mail : jungang18@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



## (토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박영무

박영무 (인)

(주)중앙감정평가법인 충남지사장

이은한 (인)

감정평가액	일십억사천칠백칠십구만이천원정 (₩1,047,792,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이보순 (2024타경61573)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.31	2024.12.31	2025.01.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	109,145	토지	109,145	9,600	1,047,792,000
			이	하 여	백	
	합계					₩1,047,792,000

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사 한윤숙

한윤숙 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 구룡동 소재 '도동마을회관' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 31일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 31일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 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

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 지상에 분묘가 2기 소재하여, 토지는 분묘로 인해 영향받을 경우 토지금액을 명세표 비고란에 별기 및 후첨 지적개황도에 표시하였으나, 해당 토지는 광평수의 임야으로서, 육안으로 식별되지않는 추가 분묘 소재 가능성이 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

다. 본건 지상에 자생하는 입목은 관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

라. 본건 토지는 3개의 용도지역(농림, 보전관리, 생산관리)에 걸쳐 소재하는 토지이나, “보전관리지역 및 생산관리지역”에 대한 면적이 미미하여, 주된 용도지역인 “농림지역”을 기준으로 감정평가 하였음.

마. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	구룡동 산191-3	109,145	임야	자연림	농림지역, 보전관리, 생산관리	맹지	부정형 급경사지	4,070	-
합계	-	109,145	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	구룡동 산193	14,281	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	4,230

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	충청남도 당진시 농림지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.31)	0.613% (1.00613)	$(1 + 0.00589) \times (1 + 0.00023 \times 31/30)$ $\approx 1.00613$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.02	용도지역 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			1.020	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2020.01.16	사기소리 산2X	97,091	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	7,700	3,680
(2)	경매	2023.05.23	구룡동 산160-X	42,211	임야	자연림	농림 지역, 보전관리	맹지 부정형	13,000	5,300

※평가사례 기호 (2)는 두 용도지역(농림, 보전관리)의 면적을 각 용도지역별 면적비율로 사정하여 가중평균으로 평가한 사례임.(농림지역 면적당 단가 : 11,889원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.09.05	구룡동 산6X	43,797㎡	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	12,000	3,730
비 고	거래금액 : 537,900,000원 토지단가 : 537,900,000원 ÷ 43,797㎡ ≈ 12,000원/㎡								
#2	2023.08.22	송학리 242-X	3,290㎡	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	11,000	4,140
비 고	거래금액 : 35,000,000원 토지단가 : 35,000,000원 ÷ 3,290㎡ ≈ 11,000원/㎡								

#### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

##### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
인근 농림지역 자연림 자격수준	9,000 ~ 10,000 원/㎡	본건 유사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	7,700	-	1.06809	1.000	1.150	9,457	2.222
비교표준지 공시지가	A	4,230	-	1.00613	-	-	4,256	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	충청남도 당진시 농림지역 (2020.01.16~2024.12.31)				1.06809
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.15	1.00	1.00	1.00	1.15
비교	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.22

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	4,230	1.00613	1.000	1.020	2.22	9,637	9,600	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	9,600	109,145	1,047,792,000	-
합 계	-	109,145	1,047,792,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.09.05	구룡동 산6X	43,797	임야	자연림	농림 지역	맹지 부정형	12,000	3,730
비 고	거래금액 : 537,900,000원 토지단가 : 537,900,000원 ÷ 43,797㎡ ≒ 12,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	충청남도 당진시 농림지역 (2024.09.05 ~ 2024.12.31)	0.229% (1.00229)	$(1 + 0.00133 \times 26/30) \times (1 + 0.00067) \times (1 + 0.00023) \times (1 + 0.00023 \times 31/30)$ $\approx 1.00229$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	경사 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.02	용도지역 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			0.816	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	12,000	1.00	1.00229	1.000	0.816	9,814	9,800	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	9,800	109,145	1,069,621,000	-
합 계	-	109,145	1,069,621,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,047,792,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,069,621,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	9,600	109,145	1,047,792,000	-
합 계	-	109,145	1,047,792,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	9,600	109,145	1,047,792,000	-
토지소계		-	109,145	1,047,792,000	-
합 계		-	-	1,047,792,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 농림지역,보전관리지역,생산관리지역 내에 소재하는 자연림 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

## (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	충청남도 당진시 구룡동	산191-3	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	109,145	109,145	9,600	1,047,792,000	농림지역기준 , 분묘로 인 해 영향받는 토지 가액 1,042,792 ,000원
<b>합 계</b>								<b>₩1,047,792,000</b> - 이 하 여 백 -	

# 토지평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 구룡동 소재 '도동마을회관' 동측 인근에 위치하며, 주위는 자연림 및 전·답 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 주변의 제반 교통상황은 무난함.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형 급경사지의 토지로서, 기준시점일 현황 "자연림" 임.

## 4. 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

## 6. 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 분묘 2기가 소재함.

## 7. 공부와의 차이

없 음.

# 토지평가요항표

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

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 미상임.

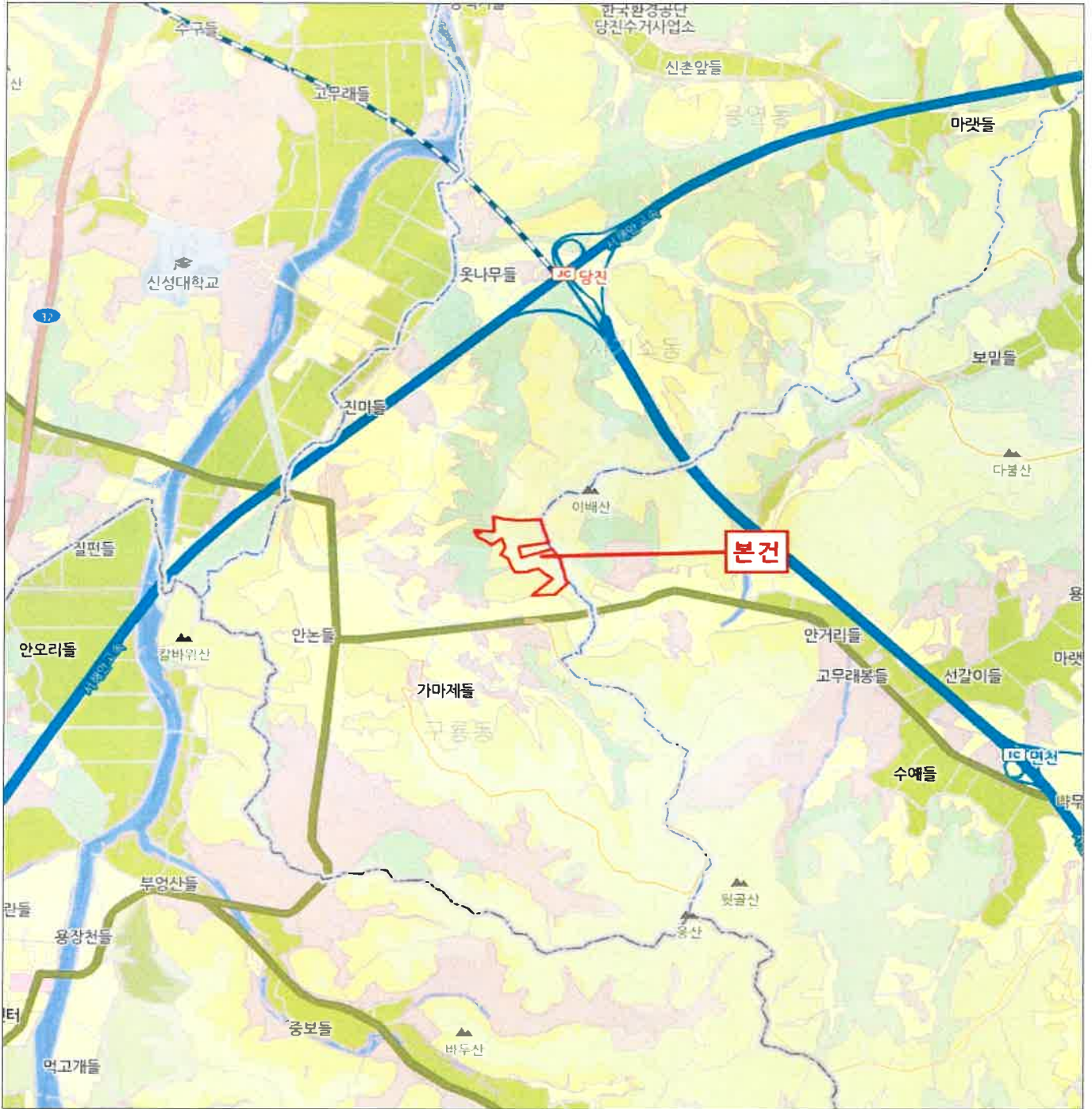
나. 그 밖의 사항 : 없 음.

# 광역 위치도



소재지

충청남도 당진시 구룡동 산191-3

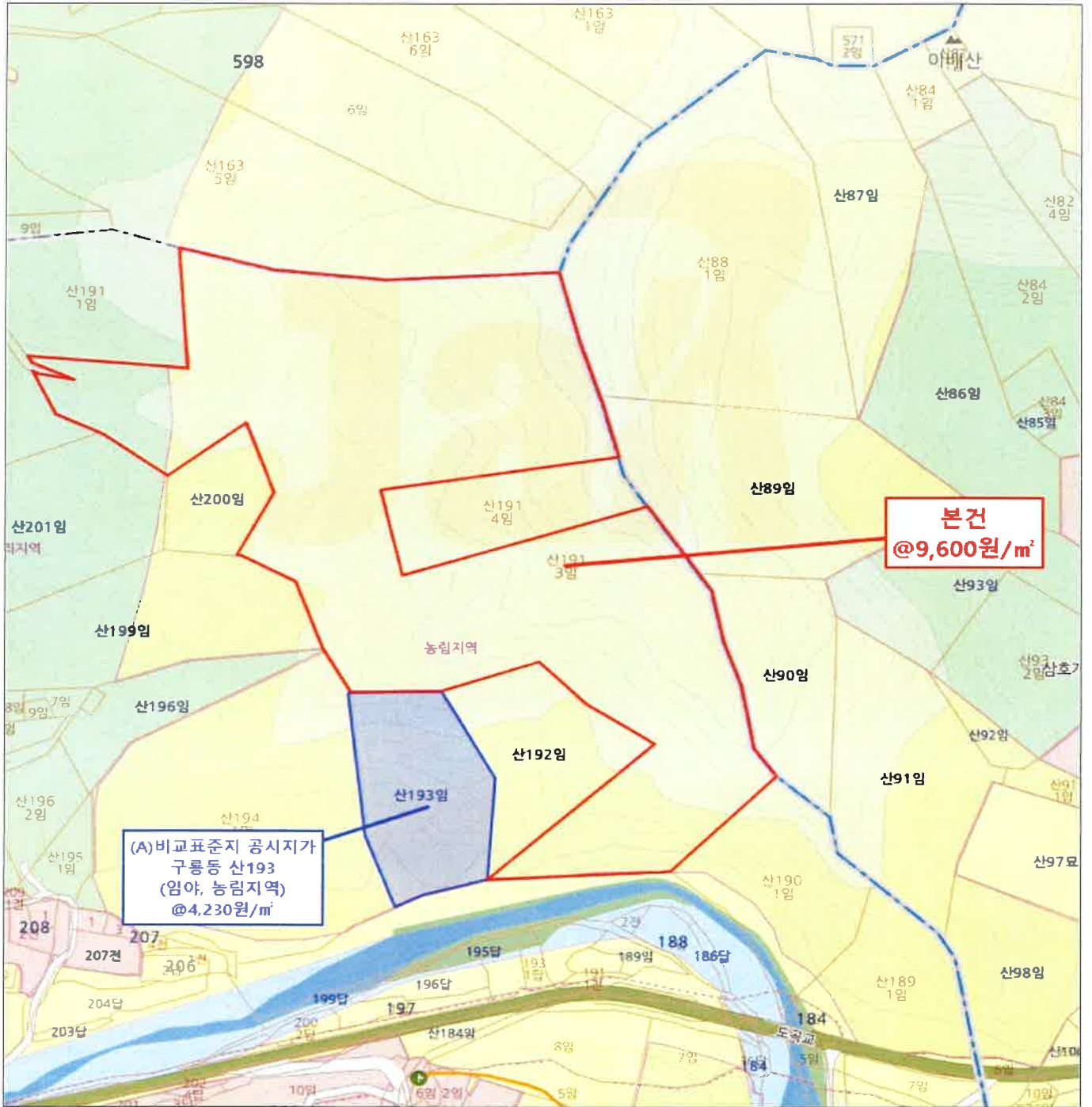


# 상세 위치도

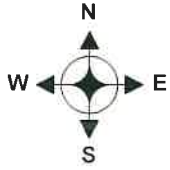


소재지

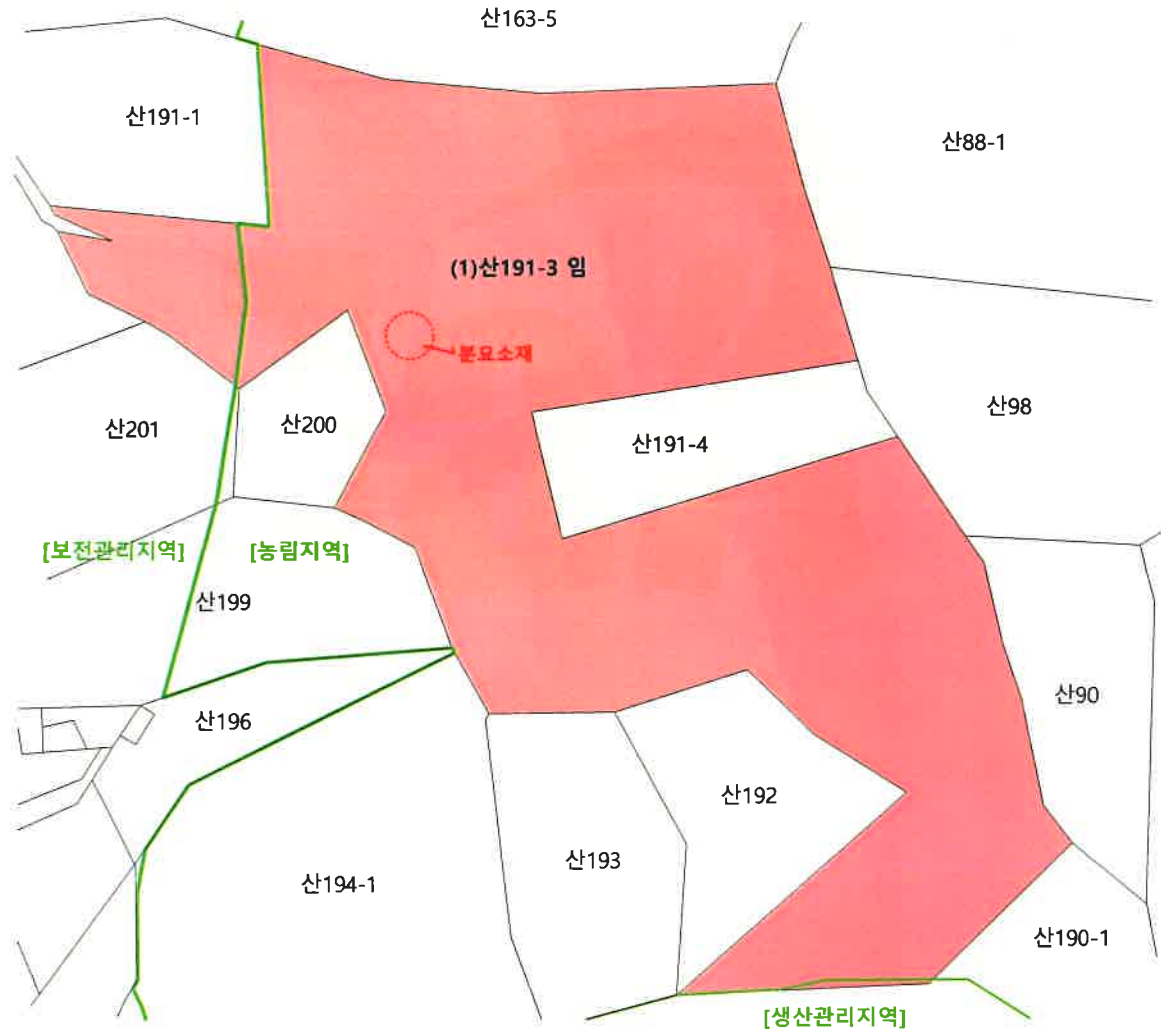
충청남도 당진시 구룡동 산191-3



# 지 적 개 황 도



S : 1 / 4,000



범 례	평가대상 토지				
		평가대상 토지		용도지역구분선	
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	도 시 계 획 선		평가건물 2층		제시외건물

# 사진용지



본건 토지 전경



본건 토지 전경

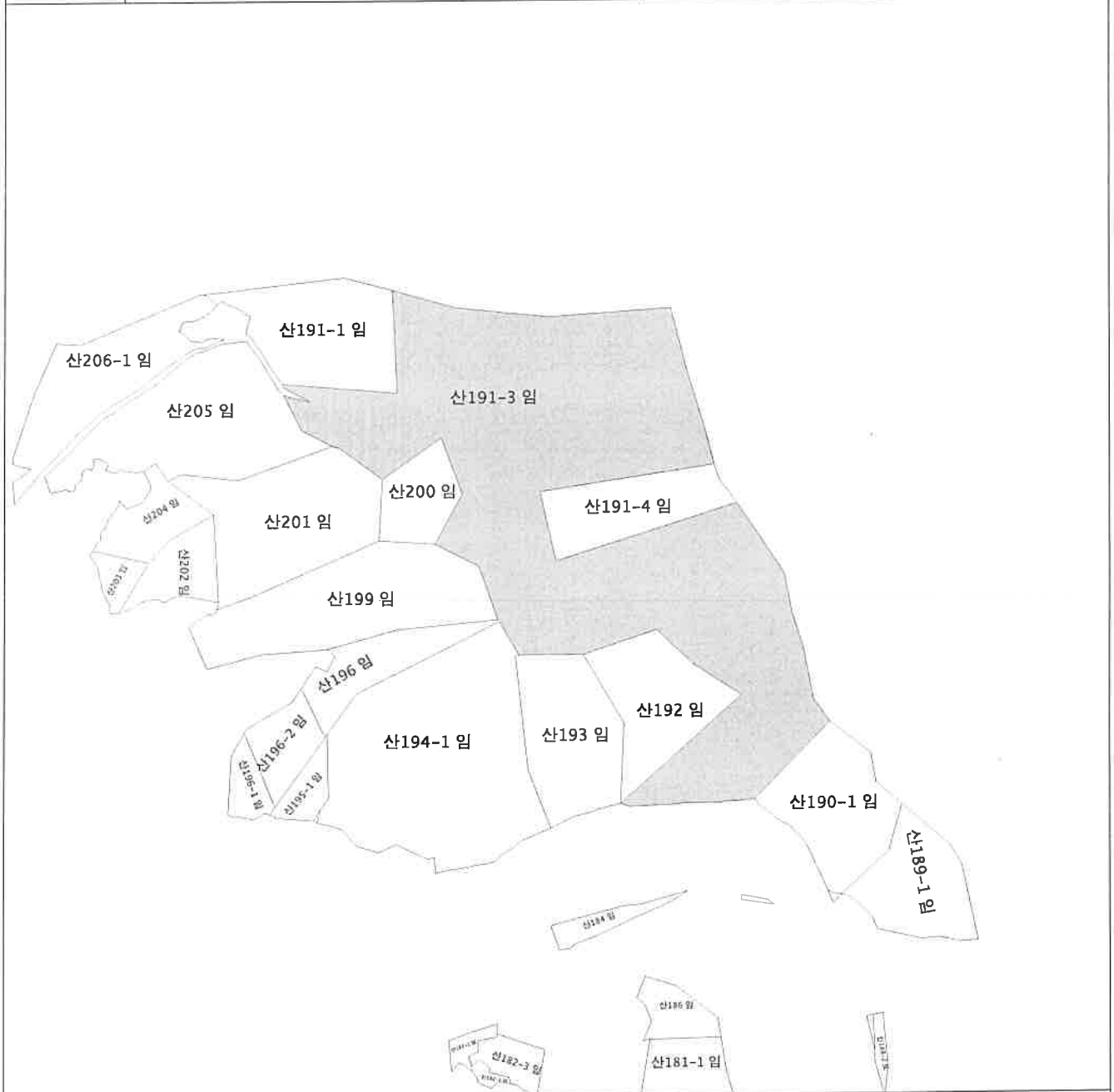




문서확인번호 : 1734-9277-5991-3355

### 임야도 등본

발급번호	202444270007881993	처리시각	13시 17분 28초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 당진시 구룡동	지번	산 191-3번지	축척	등록:1/6000 출력:1/6000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 12월 23일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1650-1996-202174



[토지] 충청남도 당진시 구룡동 산191-3

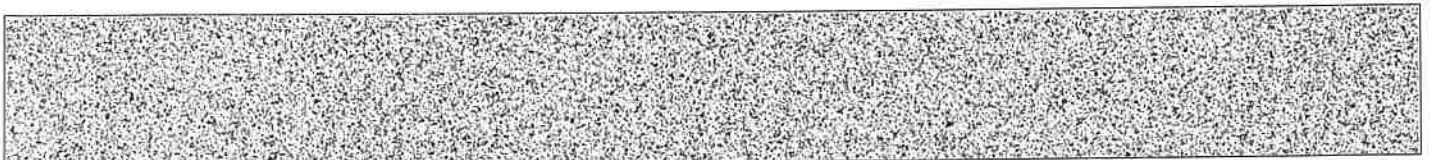
### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전-2)	1986년12월30일	충청남도 당진군 당진읍 구룡리 산191-3	임야	109145㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 03일 전산이기
					2012년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2012년1월3일 등기
2		충청남도 당진시 구룡동 산191-3	임야	109145㎡	2012년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2012년1월3일 등기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 8)	소유권이전	1988년4월23일 제14022호	1988년3월9일 매매	공유자 지분 2분의 1 조성호 440428-***** 서울 서초구 방배동 773-10 지분 2분의 1 조영호 470204-***** 부산시 동구 범일동 830-100 삼익아파트 710호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 04월 03일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		2003년6월16일 전거	조영호의 주소 부산 부산진구 범천동 944-1 범천경남아파트 104-1803 2004년2월18일 부기
1-2	1번등기명의인표시		2001년12월17일	조성호의 주소 서울 강북구 미아동 1353

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 16520216500194120010962231BK002132326317432021112

발급확인번호 AANP-ZXWJ-1740

발행일 2024/12/23

[토지] 충청남도 당진시 구룡동 산191-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경		전거	에스케이 북한산시티아파트 104-1202 2005년6월2일 부기
2	1번조영호지분전부 이전	2004년2월18일 제6011호	2004년1월2일 매매	공유자 지분 2분의 1 이보순 610419-***** 성남시 수정구 신흥동 10 주공아파트 108-1101
3	1번조성호지분전부 이전	2005년6월2일 제23512호	2005년3월22일 매매	공유자 지분 2분의 1 이보순 610419-***** 서울 강남구 신사동 588-13 3층
4	강제경매개시결정	2024년12월17일 제43861호	2024년12월17일 대전지방법원 서산지원의 강제경매개시결 정(2024타경615 73)	채권자 이경순 520804-***** 경기도 고양시 덕양구 덕수천1로 59, 1902동 803호(삼송동, 삼송스타클래스)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 당진등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 12월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

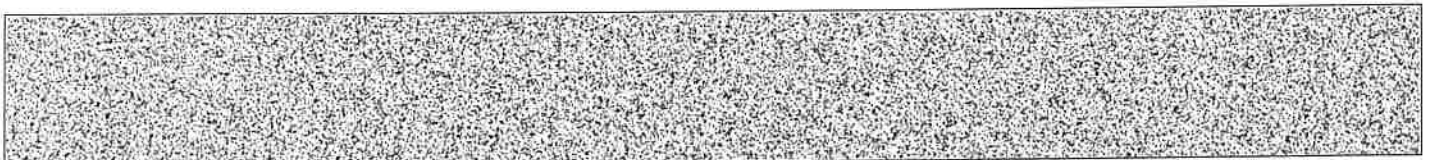
전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 16520216500194120010962231TBK002132326327432021112

발급확인번호 AANP-ZXWJ-1740

발행일 2024/12/23

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1650-1996-202174

[토지] 충청남도 당진시 구룡동 산191-3 임야 109145m'

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이보순 (공유자)	610419-*****	2분의 1	성남시 수정구 신흥동 10 주공아파트 108-1101	2
이보순 (공유자)	610419-*****	2분의 1	서울 강남구 신사동 588-13 3층	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2024년12월17일 제43861호	채권자 이경순	이보순 등

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

### [ 참고 사항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1734-9276-8822-0251

# 임야 대장

고유번호	442701100-20191-0003
토지소재	충청남도 당진시 구룡동
지번	산 191-3
축적	1:6000

도면번호	3	발급번호	202444270-00788-1983
장번호	2-1	처리시각	13시 15분 42초
비고		발급자	인터넷민원

### 소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소		등록번호
			변동원인	일				

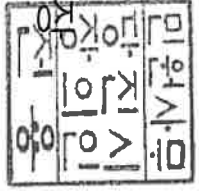
(05)	*119099*	(21) 1978년 12월 13일	1978년 12월 30일	사기소리 685				
임야		산 191-1번에서 분할	(04) 주소변경	한인섭 외 1인				121230-1*****
(05)	*109145*	(20) 1986년 12월 08일	1986년 12월 30일	서울 강남구 대치동316 은마아파트8동405호				
임야		분할되어 본번에 -4를 부합	(03) 소유권이전	박병호				420215-1*****
(05)	*109145*	(50) 2012년 01월 01일	1988년 04월 23일	서울 서초구 방배동779-10				
임야		당진군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	조성호 외 1인				440428-1*****
		---- 이하 여백 ----	2005년 06월 02일	서울 강남구 신사동 588-13 3층				
			(03) 소유권이전	이보순				610419-1*****

등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1988. 09. 15. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	63	64	66	73	83	89	92	94
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	4700	4820	3940	4150	4340	4020	4070	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 23일

충청남도 당진시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 임야 대장

고유번호	4427011100-20191-0003
토지소재	충청남도 당진시 구룡동
지번	산 191-3
축적	1:6000

도면번호	3	발급번호	202444270-00788-1983
장번호	2-2	처리시각	13시 15분 42초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

주소

변동일자  
변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

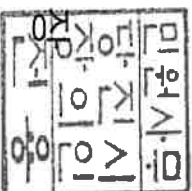
--- 이하 여백 ---

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동일자	변동원인			
등기수정 년월일	1994. 01. 01.						
토지등급 (기준수확량등급)	97						
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 23일

충청남도 당진시



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# (주) 중앙 감정평가법인

수 신 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진  
 참 조 경매3계  
 제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.23일자 귀 제 『 2024타경61573 』로 의뢰하신 『 이보순 소유물건(2024타경61573) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부  
 2) 청구서 1부 끝.



## 총 남 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박영무

시행 중앙 182024-1223-002 (2025.01.06)

우31198 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3, 505호(청당동 506, 랜드마크원)

TEL. 041-903-9190 FAX. 041-903-9195 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 041-903-9190, FAX: 041-903-9195 )

문서번호 : 중앙 182024-1223-002

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.23 자 귀 제 『

2024타경61573

』호로

의뢰하신 『

충청남도 당진시 구룡동 산191-3

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청구내역

과 목	금 액	비 고
평가 수수료	1,419,880	$(1,047,792,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times 1.5배$ ≒ 1,419,880
실비		
여비교통비	265,600	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기타실비	2,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	269,600	
공 급 가 액	1,689,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	168,900	
합 계	1,857,900	
기납부 착수금	—	
정산청구액	1,857,900	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 787-85-02397 』

천안농협 355-0080-3546-33 (주)중앙감정평가법인 충남지사

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1223002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

충 남 지 사 장

