

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상호 소유물건(2025타경50709)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: hk1-25-0023

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

한국경제감정평가법인(주)

TEL. 041-566-3393 FAX. 0505-182-4101



(토지)감정평가표

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

감정평가사
정규호

정규호



한국경제감정평가법인(주) 대표 정규호

(서명또는



감정평가액	삼억오백사만육천사백원정 (₩305,046,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상호 (2025타경50709)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.03	2025.01.23 ~ 2025.02.03	2025.02.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	473	토지	473	-	177,848,000
	건물	238.8	건물	238.80	-	112,178,400
	제시외건물	(76.85)	제시외건물	76.85	-	12,290,000
	제시외설비	(1식)	제시외설비	1식	-	2,730,000
합계					₩305,046,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박명수		박명수			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 현황

<충청남도 당진시 순성면>

토 지								
기 호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	비고
1	봉소리 68-2	473	대	계획관리	주거기타	세로(가)	사다리 완경사	-
건 물								
기 호	소재지	구조	용도	층수	연면적(㎡)	사용승인(증축)		
2	봉소리 68-2	시멘트 벽돌조 스라브지붕	근린생활시설 및 주택	3층	238.8	1997.10.01		

2. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.
- 본건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도, 위성지도 및 개략적인 목측으로 확인하였으며, 정확한 지적경계 및 현황 등은 측량이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행시 별도 확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 대전지방법원 서산지원의 경매목적(2025타경50709)의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 03일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”)이 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 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

5. 실지조사 여부 등

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건에 대해 2025년 01월 23일 ~ 02월 03일에 실지조사 하여, 대상 물건의 개별적인 사항 등에 대해 조사 및 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물만의 거래사례, 수익사례를 포착하기 어려워 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건 기호(2) 1층은 공부상 근린생활시설(짬질방)로 등재되어 있으나 현황 장기간 방치된 상태로서 근린생활시설(짬질방) 및 창고 등으로 이용 중임.
- 본건 기호(1) 지상에 권원미상의 제시외 건물(기호㉠~㉡) 등이 소재하고 면적사정은 개략적인 실측 의하였으며, 구조·규모·기능·현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법으로 평가하되 소유권·기타 권리관계 및 일괄경매여부는 별도 확인을 요하는 사항이며 제시외건물의 구조,규모,철거난이성 등을 감안시 본건 토지에 미치는 영향은 미미하다고 판단되어 제시외건물 등으로 인한 소유권제한시 감안 단가는 별도 병기하지 아니하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 지상에 소재하는 석축, 화단, 연못, 계단실 등의 부합물 및 종물은 일반적인 거래관행상 토지 및 건물에 포함되어 거래되는 바 토지 및 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 지상에 소재하는 소나무 등의 수목은 경제적 가치가 미미하고 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 지상에 소재하는 인공석 등의 동산은 경제적가치, 이동의 용이성, 평가목적 등을 고려하여 감정평가외 하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 토지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(나) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 당진시>

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	순성면 봉소리 73-46	145	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 평지	123,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

시점수정치를 적용할 대상물건	시점수정치를 적용할 비교표준지	시점수정 내역	시점수정치	지가상승률
1	A	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.03) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 (1 + 0.00058 * 34/31) ≒ 1.00064	1.00064	0.064%

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.
(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교 항 목 표			
구 분	조 건	항 목	세 항 목
주거 지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	인근 상가와와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
	환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등), 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
	획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건 기타조건	행정상의 규제정도 기타	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) 등 장래의 동향, 기타 등
상업 지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성, 교통의 편의성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 접근성 (관공서 등), 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부, 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) 등
	환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
	획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황에 따른 수익의 차이, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건 기타조건	행정상의 규제정도 기타	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등 장래의 동향, 기타 등
공업 지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성, 물류시설 등과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입시장과의 접근성, 인력수급의 난이도, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성, 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성 등
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등), 지반, 지질 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 각지, 2면획지, 3면획지 등, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건 기타조건	행정상의 조장 및 규제정도 기타	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거리 및 업종의 제한 등) 등 장래의 동향, 기타 등
농경 지대	가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 농로의 폭, 포장 등
	접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와와의 접근성 등
	환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염	면적, 형상, 고저(경사지 등), 경사의 방향, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등, 토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건 기타조건	행정상의 조장 및 규제정도 기타	규제의 정도 등 장래의 동향, 기타 등
임야 지대	가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등, 임도의 배치, 폭, 구조 등
	접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성, 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성 등
	환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부 등
	획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등, 토지이용상황, 임상 등	면적, 방위, 형상, 고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령 등
	행정적조건 기타조건	행정상의 조장 및 규제정도 기타	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등) 등 장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	표준지 대비 대상토지 비교
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	획지조건(형상, 고저 등) 등에서 열세함

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\begin{array}{l}
 \text{평가사례 기준} \\
 \text{(거래사례 기준)} \\
 \text{비교표준지 단가}
 \end{array}
 =
 \frac{\text{평가사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{(거래사례 단가} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치})}$$

$$\text{비교표준지 단가} \qquad \qquad \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근 평가사례 및 거래사례

<충청남도 당진시>

(한국감정평가사협회, 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준(거래) 시점	평가(거래) 단가 (원/㎡)	평가(거래) 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
1	순성면 봉소리 437-*외	352	대, 도로	2023.09.15	291,856	매매	단독 주택	계획 관리	도로 지분 포함
2	순성면 봉소리 431-*	7	대	2023.05.19	359,000	보상	단독 주택	계획 관리	평균 단가
3	순성면 봉소리 68-*	473	대	2023.11.09	378,000	경매	주거 기타	계획 관리	-

사례1 토지단가(원/㎡)	산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)
	(155,000,000 - 1,500,000 x 16 / 45 x 98) / 352 ≒ 291,856
	*건물의 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

비교표준지 A							
구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례1 기준 표준지 단가	291,856	-	1.01476	1.000	1.338	396,267	3.196
비교표준지A 단가	123,900	-	1.00064	-	-	123,979	
사 례 기 준 산 정 내 역							
시점수정	충청남도 당진시 (23.09.15~25.02.03) (계획관리)						
	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 $(1 + 0.00147 * 16/30) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00058 * 34/31)$ ≒ 1.01476						
지역요인 비교	인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	가로조건	1.05	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 우세함				
	접근조건	1.06	각종시설과의 접근성 등에서 우세함				
	환경조건	1.08	인근환경 등에서 우세함				
	획지조건	1.04	고저 등에서 우세함				
	행정적조건	1.00	대체로 대등함				
	기타조건	1.07	사례 일부 도로 등에서 우세함				
	격차율계	1.338					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준

용도지역	토지용도(지목)	가격수준	비 고
계획관리	대	370,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지 도로조건 등에 따라 가격수준 상이

⑥ 경매낙찰가율

(태인경매정보 등)

지역통계		충청남도			당진시			순성면		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	단독주택	56.34%	65.75%	193	54.12%	59.86%	13	0.00%	0.00%	0
1년간 평균	대지	49.25%	60.46%	181	43.58%	42.19%	24	0.00%	0.00%	0

⑦ 그 밖의 요인치의 보정치 결정

보 정 내 용	적용 표준지	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	3.19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	123,900	1.00064	1.000	0.950	3.19	375,719	376,000

(아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	473	376,000	177,848,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

거래 사례 1	소재지		충청남도 당진시 순성면 봉소리 217-**외			
	거래시점	2024.07.18	거래가액(원)	360,000,000		
구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고	
		대, 도로	단독주택	계획관리	-	
		면적	도로조건	형상	경사	
		789	세로(불)	사다리	완경사	
	건물	용도	사용승인일자	구조	층	
		단독주택	-	일반목구조	2층	
		제조달원가	면적	잔존연수(관찰감가)	내용연수	
		1,600,000	120.6	43	45	
토지단가(원/㎡)	산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) (360,000,000 - 1,600,000 × 43 / 45 × 120.6) / 789 ≒ 222,580					

거래 사례 2	소재지		충청남도 당진시 순성면 봉소리 49*외			
	거래시점	2023.07.08	거래가액(원)	130,200,000		
구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고	
		답	답	계획관리	-	
		면적	도로조건	형상	고저	
	511.55	소로한면	부정형	완경사		
	건물	토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)	산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 130,200,000 / 511.55 ≒ 254,521					

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(라) 시점수정

거래사례가 소재하는 지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

거래 사례	시점수정 내역	지가변동률 (%) (시점수정치)	지가상승률
1	충청남도 당진시 (24.07.18~25.02.03) (계획관리)		
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122		
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170		
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152		
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073		
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038		
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058	1.00611	0.611%
	$(1 + 0.00122 * 14/31) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00058 * 34/31)$ ≈ 1.00611		

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	거래사례 대비 대상토지 비교
1	1	1.05	1.20	1.20	1.00	1.00	1.11	1.678	가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등) 등에서 열세함

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	222,580	1.000	1.00611	1.000	1.678	375,771	376,000

(아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	473	376,000	177,848,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지 감정평가액 결정 의견

(가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	473	376,000	177,848,000
거래사례비교법	473	376,000	177,848,000

(나) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(다) 토지 감정평가액 결정

일련번호		면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	473	376,000	177,848,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비 및 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(1) 재조달원가 산정

(가) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

(나) 건물 표준단가

(자료출처 : 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가 자료집, 2023년)

구 분	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45(40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45(40~50)
03-02-02-01	일반목욕탕	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,254,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 재조달원가의 결정

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설, 창고 등	시멘트벽돌조	1,000,000	-	1,000,000
2	2,3층	주택 등	시멘트벽돌조	1,300,000	-	1,300,000

*부대설비는 표준단가에 포함하였음.

(2) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

기호	층	사용승인일자	기준시점	경과 연수	잔존연수			내용 연수	비고
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수		
2	1층	1997.10.01	2025.02.03	27	18	-	18	45	-
2	2,3층	1997.10.01	2025.02.03	27	18	-	18	45	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설, 창고 등	1,000,000	18	45	400,000	400,000
2	2,3층	주택 등	1,300,000	18	45	520,000	520,000

(4) 건물 감정평가액 결정

대상건물 일련번호	건물면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2(1층)	99.98	400,000	39,992,000
2(2,3층)	138.82	520,000	72,186,400
합계	238.8	-	112,178,400

다. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액과 원가법에 의한 건물의 감정평가액은 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련번호		면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	473	376,000	177,848,000
건물	2(1층)	99.98	400,000	39,992,000
건물	2(2,3층)	138.82	520,000	72,186,400
소 계		711.8	-	290,026,400
제시외건물	㉠	16	-	1,280,000
제시외건물	㉡	4.35	-	870,000
제시외건물	㉢	28	-	6,720,000
제시외건물	㉣	7.5	-	600,000
제시외건물	㉤	12	-	1,200,000
제시외건물	㉥	9	-	1,620,000
제시외설비	㉦	1식	-	2,730,000
소 계		-	-	15,020,000
합 계		-	-	305,046,400

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 순성면 봉소리	68-2	대	계획관리지역	473	473	376,000	177,848,000	
2	동 소 [도로명주소] 충청남도 당진시 순성면 순성로 452-39	68-2 위 지상	근린생활 시설	시멘트 벽돌조 스라브지붕 3층					근린생활시설 및 창고 등 1,000,000 x 18/45 1,300,000 x 18/45
			찜질방	1층	99.98	99.98	400,000	39,992,000	
			주택	2층	89.32	138.82	520,000	72,186,400	
			주택	3층	49.50				
	소 계							₩290,026,400	

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	
㉠	[제시외건물] 충청남도 당진시 순성면 봉소리	68-2 위 지상	창고 등	샷시조 썬라이트지붕 단층	(16)	16	-	1,280,000	
㉡	동 소	68-2 위 지상	창고 등	적벽돌조 슬라브지붕 단층	(4.35)	4.35	-	870,000	
㉢	동 소	68-2 위 지상	창고 등	콘크리트 슬라브지붕 단층	(28)	28	-	6,720,000	
㉣	동 소	68-2 위 지상	창고 등	샷시조 썬라이트지붕 단층	(7.5)	7.5	-	600,000	
㉤	동 소	68-2 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(12)	12	-	1,200,000	
㉥	동 소	68-2 위 지상	보일러실 ,계단실 등	적벽돌조 함석지붕 단층	(9)	9	-	1,620,000	
㉦	[제시외설비] 동 소	68-2 위 지상	태양광 설비	철제 패널지붕	(1식)	1식	-	2,730,000	
합 계								₩305,046,400.-	
				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

충청남도 당진시 순성면 봉소리 소재 '순성초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 완경사지로서, 주거기타(근린생활시설(짚질방), 창고 및 주택 등) 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 5~6m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(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)

임대미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 중물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

기호(2) 건물은 시멘트 벽돌조 스라브지붕 3층 건물로서,
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
내벽: 벽지도배 마감 등,
바닥: 장판깔기 마감 등,
창호: 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

근린생활시설(찜질방), 창고 및 주택 등으로 이용 중임.

(3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

-본건 지상에 제시외 건물(기호㉓~㉕)이 소재함.(후첨 '사진용지, 지적 및 건물개황도' 참조)

-본건에 지상에 소재하는 부합물 및 중물은 일반적인 거래관행상 토지 및 건물에 포함되어 거래되는 바 토지 및 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

기호(2) 1층은 공부상 근린생활시설(찜질방)로 되어 있으나 현황 장기간 방치된 상태로서 근린생활시설(찜질방) 및 창고 등으로 이용 중임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 중물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

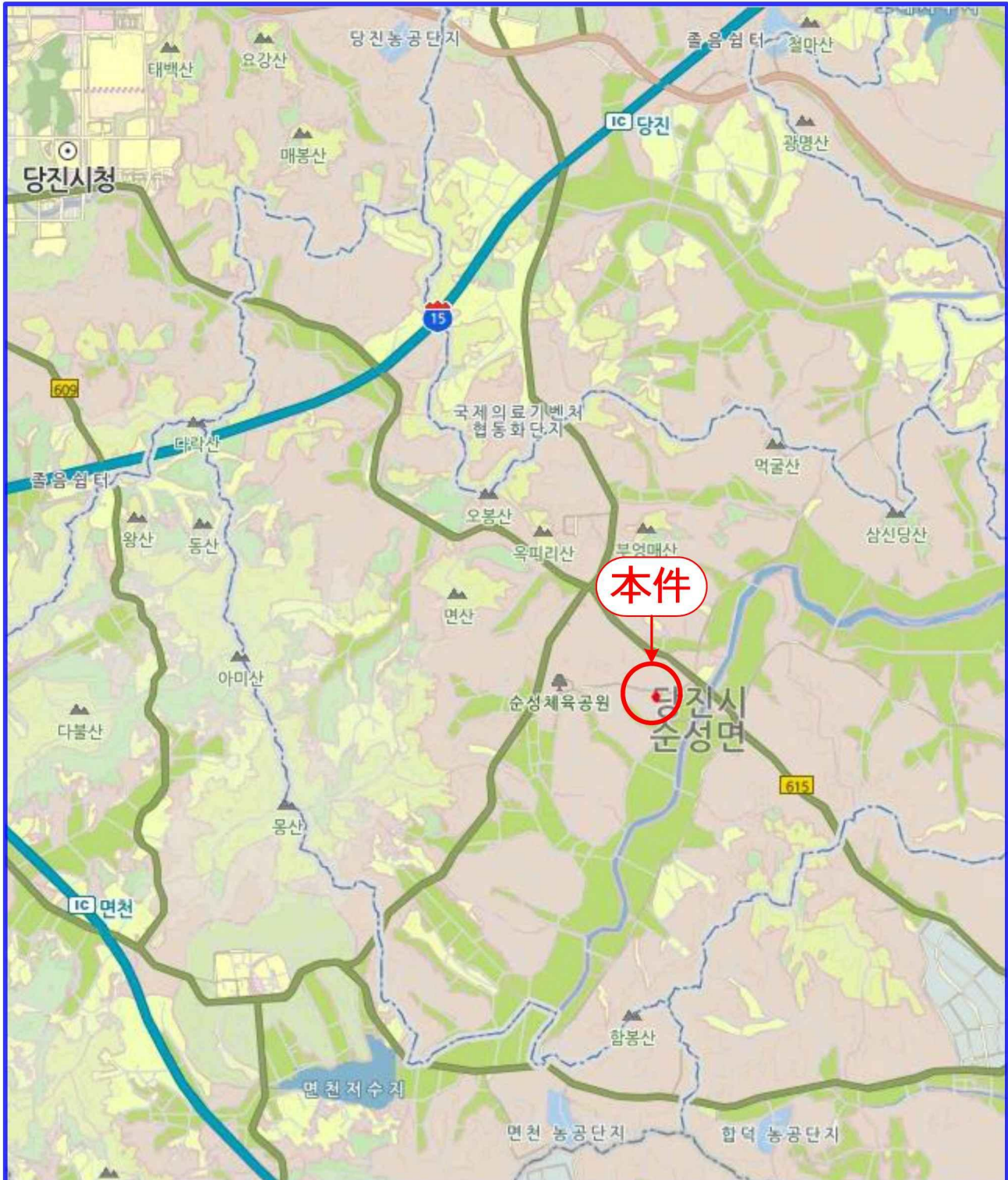
임대 이상임.

광역위치도

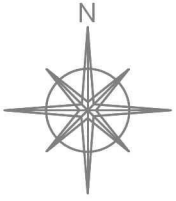


소재지

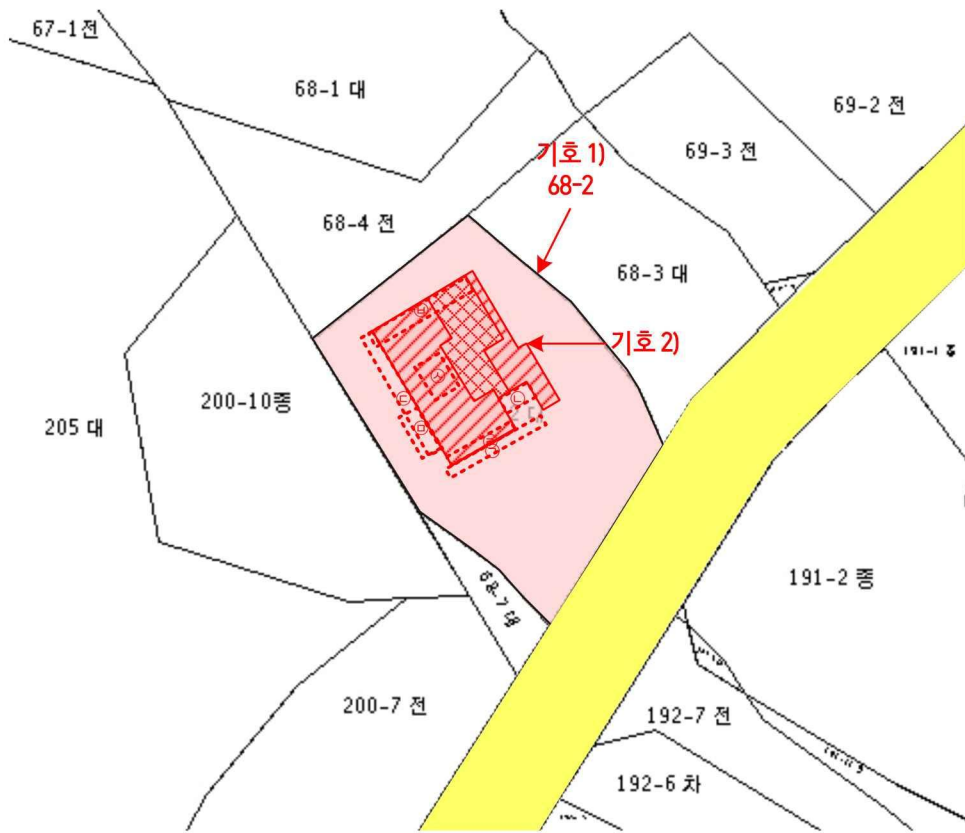
충청남도 당진시 순성면 봉소리 68-2



지적개황도



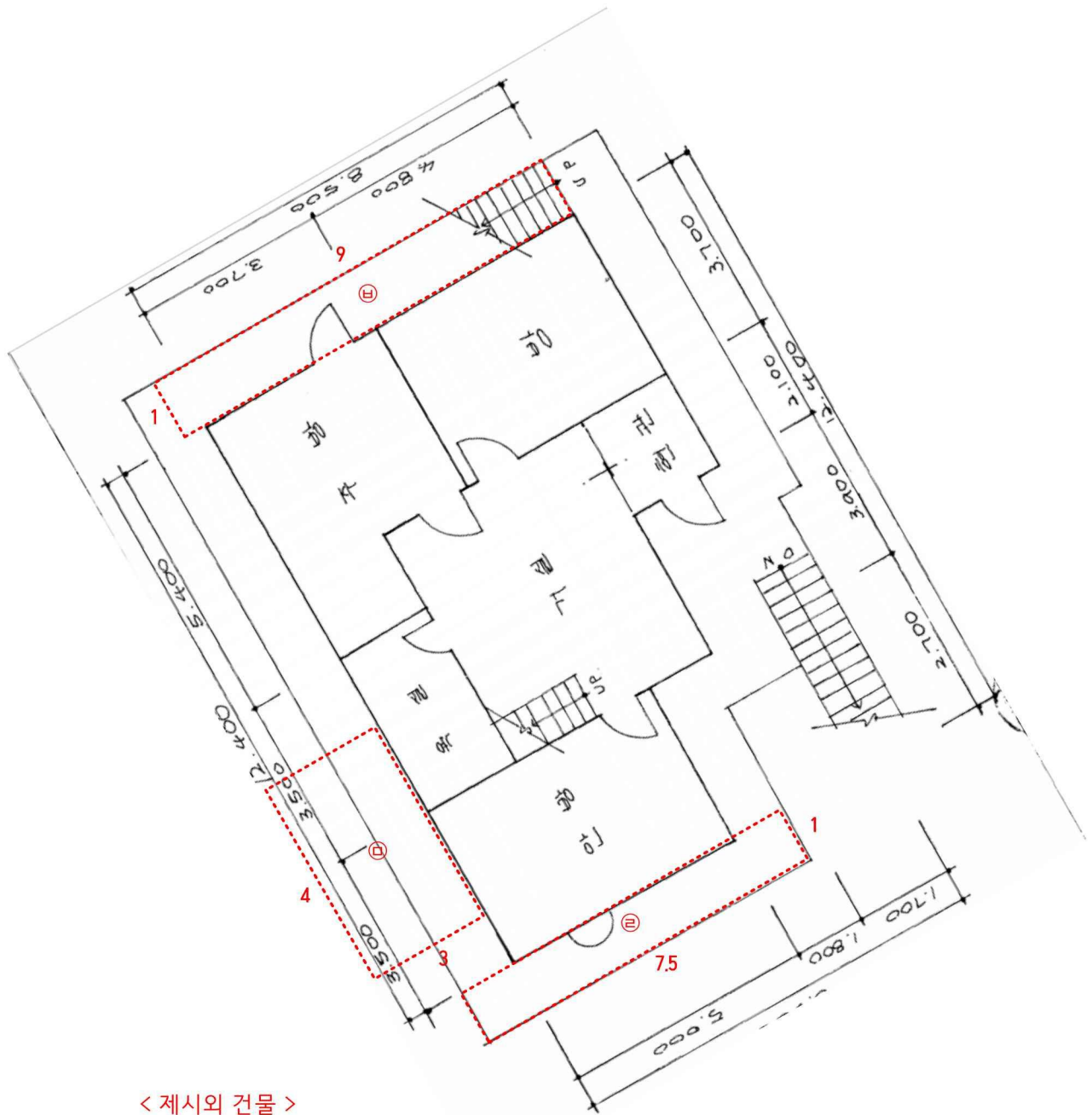
S = 1/600



※ 임대미상임.

S = No Scale

건물개황도



< 제시외 건물 >

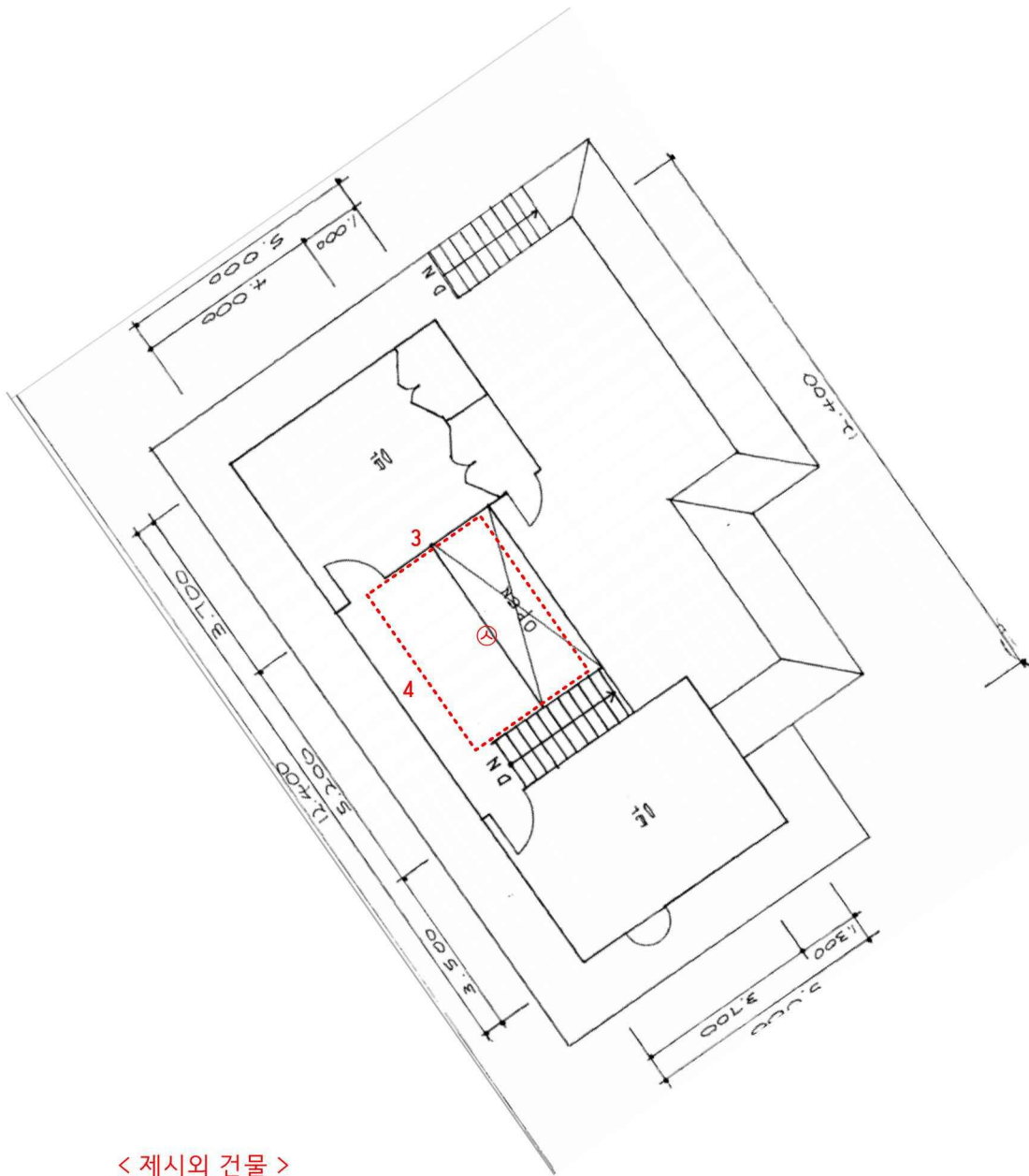
- ㊦ 샷시조 썬라이트지붕 단층(창고 등) 약 7.5㎡
- ㊧ 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 12㎡
- ㊨ 적벽돌조 함석지붕 단층(보일러실, 계단실 등) 약 9㎡

【 기호2 2층 (공부 : 89.32㎡) 】

※ 임대미상임.

S = No Scale

건물개황도



< 제시의 건물 >

⊗ 철제 패널지붕(태양광 설비) 1식

【 기호2 3층 (공부 : 49.50㎡) 】

※ 임대미상임.

사 진 용 지



본건 및 주위전경

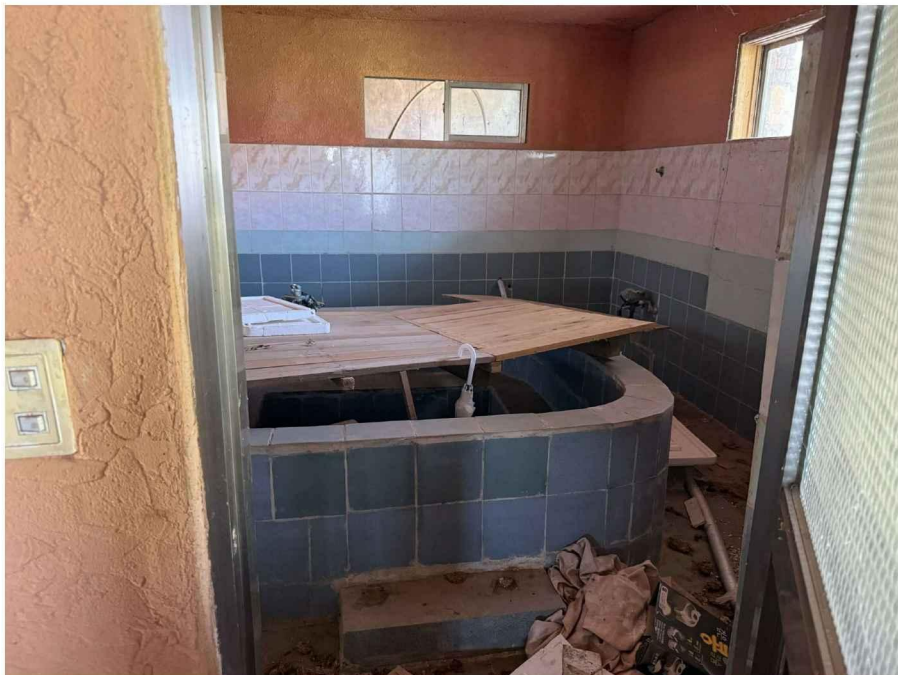


본건 및 주위전경

사 진 용 지



기호(2) 1층내부



기호(2) 1층내부

사 진 용 지

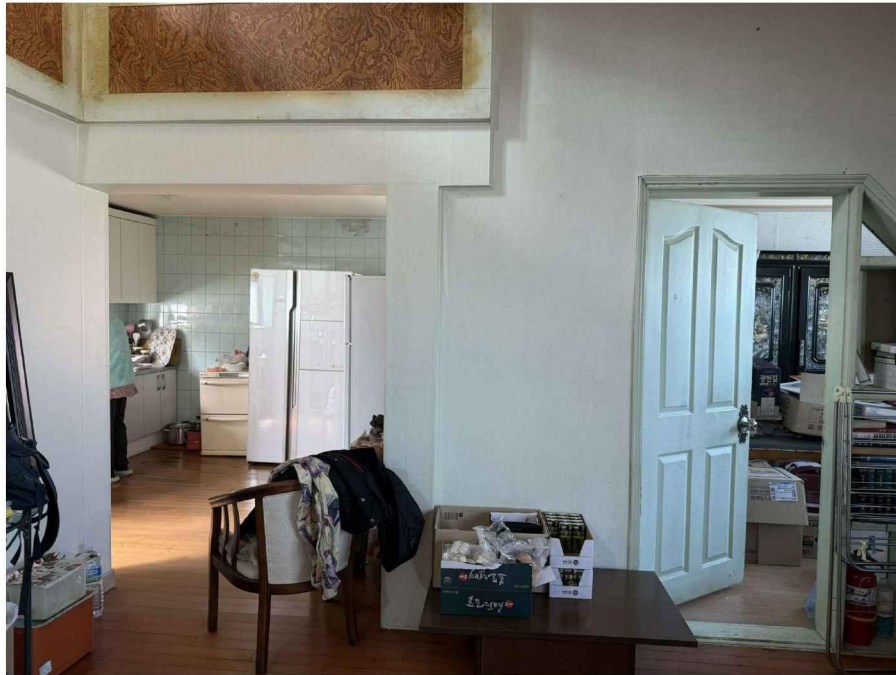


기호(2) 1층내부



기호(2) 1층내부

사 진 용 지



기호(2) 2층내부



기호(2) 3층내부

사 진 용 지



부합물 및 종물 등



부합물 및 종물 등

사 진 용 지



제시외건물 ㉠, ㉡



제시외건물 ㉢

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉕

사 진 용 지



제시외건물 ㊸



제시외건물 ㊹