# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 김수영 외 1명<br>소유물건(2024타경1243) |
| 의 뢰 인: | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관<br>윤규석 |
| 감정평가서번호: | B2404-9-024 |

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

(주)정일감정평가법인 충청지사

# (토지)감정평가표



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

감 정 평 가 사 (인)
채 현 동

(주)정일감정평가법인 충청지사장 (서명또는인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 일십삼억이천육백팔십삼만원정(₩1,326,830,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 대전지방법원 서산지원<br>사법보좌관 윤규석 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 대전지방법원 서산지원 경매2계 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김수영 외 1명<br>(2024타경1243) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 등 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2024.04.26 | 2024.04.26 | 2024. 04. 30 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 6,445<br>이 | 토지<br>하 | 6,445<br>여 | -<br>백 | 1,326,830,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩1,326,830,000 |

| | |
|---|---|
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)<br>김 창 진 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 소재 '부곡2리회관' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준

본건 평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

<소재지 : 충청남도 당진시 송악읍>

| | 일련번호 | 소재지 지 번 | 면적(㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (2023년,원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지 | 1 | 월곡리 93 | 595.0 | 답 | 계획관리 | 묵답 | 맹지 | 부정형 완경사 | 93,200 |
| | 2 | 월곡리 94 | 1,623.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 세로(불) | 부정형 평지 | 93,200 |
| | 3 | 월곡리 95-3 | 873.0 | 전 | 계획관리 | 전 | 세로(가) | 부정형 평지 | 93,200 |
| | 4 | 월곡리 100 | 476.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 맹지 | 부정형 평지 | 85,900 |
| | 5 | 월곡리 101 | 641.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 맹지 | 부정형 평지 | 85,900 |
| | 6 | 월곡리 99-1 | 393.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 세로(가) | 부정형 평지 | 93,200 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<소재지 : 충청남도 당진시 송악읍>

| | 일련번호 | 소재지 지 번 | 면적(㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (공시지가년, 원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 토지 | 7 | 월곡리 102 | 446.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 맹지 | 부정형 평지 | 85,900 |
| | 8 | 월곡리 104 | 446.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 맹지 | 부정형 평지 | 93,200 |
| | 9 | 월곡리 112 | 952.0 | 답 | 계획관리 | 답 | 맹지 | 부정형 평지 | 97,900 |

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 04월 26일로 함.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 04월 26일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제2호에 따른 토지등(이하'대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

없음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 소재지 · 지번 · 면적 등은 등기사항전부증명서 등을 기준으로 하였음.

나. 대상물건은 인접필지와의 지적경계가 불분명하여 목측 등에 의해 위치 확인하였으며, 정확한 지적경계는 경계측량 등을 통하여 확인을 요함.

다. 대상토지 일련번호(1,2) 일부에 생장하는 활잡목 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

라. 대상토지 일련번호(3) 일부에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 비닐하우스가 소재하나, 제시외건물의 현상, 구조, 용재, 관리상태 등에 비추어 경제적 가치가 미미할 것으로 판단되고, 철거가 용이한 구조로서 대상토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어 제시외건물로 인해 소유권행사를 제한받는 경우의 단가를 별도로 병기하지 아니하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

#### 가. 개요

평가대상 물건은 토지로「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

#### 나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 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 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 시산가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기타 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

| 공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡) | = | 비교표준지 공시지가 (원/㎡) | × | 시점수정 | × | 지역요인 비 교 | × | 개별요인 비 교 | × | 그 밖의 요인 보정 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

### 2. 비교표준지 선정

①기준시점 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 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 당진시 송악읍> (공시기준일 : 2024-01-01)

| 기호 | 소재지 지 번 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 월곡리 46-2 | 1,458.0 | 답 | 답 | 계획관리 | 맹지 | 부정형 평지 | 84,400 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 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.

| 적용기간 | 지가변동률<br>(시점수정치) | 비고 |
|---|---|---|
| 2024.01.01~2024.04.26 | 0.355%<br>(1.00355) | 충청남도 당진시 (24.01.01~24.04.26 ) (계획관리)<br><br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.274<br>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.096<br><br>( 1 + 0.00274 ) * ( 1 + 0.00096 * 26/31 )<br>≒ 1.00355 |

## 4. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 농경지대 개별요인 비교

| 개별요인 비교 | | |
|---|---|---|
| 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 |
| | | 경사도, 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

### 나. 개별요인의 비교

| 일련<br>번호 | 비교<br>표준지 | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경(자연)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별요인<br>비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,9 | A | - | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.970 |
| | | 대상은 표준지 대비 획지조건(고저, 경작의 편부 등)에서 열세함. | | | | | | |
| 2,3,6 | A | - | 1.12 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.120 |
| | | 대상은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함. | | | | | | |
| 4,5,7,8 | A | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | | 대등함. | | | | | | |

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인보정치} \fallingdotseq \frac{\text{감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지공시지가기준 기준시점의 표준지가격}}$$

※ 감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격 ≒ 감정평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※ 표준지공시지가 기준 가격시점의 표준지가격 ≒ 공시지가 x 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

| 기호 | 소재지<br>지 번 | 면적 | 지목 | 기준시점 | 단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 이용<br>상황 | 용도지역 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 월곡리<br>46-* | 1,458.0 | 답 | 2023-01-28 | 194,000 | 법원<br>경매 | 답 | 계획관리 | 선택 |
| ⓑ | 월곡리<br>46-* | 2,955.0 | 답 | 2023-01-28 | 227,000 | 법원<br>경매 | 답 | 계획관리 | - |

## 라. 인근 거래사례

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

| 기호 | 소재지<br>지 번 | 토지면적(㎡) | 지목 | 용도지역 | 거래시점 | 거래금액 | 토지단가 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 건물면적(㎡) | 건물구조 | | 사용승인일 | | |
| ① | 고대리<br>9* | 2,421.0 | 전 | 계획관리 | 2023-07-05 | 630,000,000 | 260,223 |
| | | - | - | | - | | |
| 비고 | - | | | | | | |
| ② | 부곡리<br>33*,336 | 1,074.0 | 전 | 계획관리 | 2021-05-21 | 240,000,000 | 223,463 |
| | | - | - | | - | | |
| 비고 | - | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비교사례 선정

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 다음의 사례를 선택하여 비교하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

| 기호 | 소재지<br>지 번 | 면적 | 지목 | 기준시점 | 단가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 이용<br>상황 | 용도지역 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 월곡리<br>46-* | 1,458.0 | 답 | 2023-01-28 | 194,000 | 법원<br>경매 | 답 | 계획관리 | 선택 |

## 바. 격차율 산정

| 구 분 | | 사례단가(원/㎡)<br>공시지가(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사례(ⓐ)기준<br>표준지(A)가액 | | 194,000 | - | 1.01400 | 1.000 | 1.000 | 196,716 | 2.323 |
| 기준시점<br>표준지(A)가액 | | 84,400 | - | 1.00355 | - | - | 84,700 | |
| 산출<br>내역 | 사정<br>보정 | - | | | | | | |
| | 시점<br>수정 | 충청남도 당진시 계획관리 | | | 2023.01.28~2024.04.26 | | | |
| | 지역<br>요인 | 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000) | | | | | | |
| | 개별<br>요인 | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경(자연)<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 개별요인<br>비교치 |
| | | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | | 표준지 사례로서 대등함. | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

1) 인근지역 호가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 가격수준(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 계획관리 | 농경지 | 190,000 ~ 230,000 | 인근지역 유사토지 |

2) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<출처 : 부동산 태인>

| 지역 | 통계기간 | 구 분 | 평균낙찰가율(%) | 낙찰건수(건) |
|---|---|---|---|---|
| 충청남도 당진시 송악읍 | 최근 1년 | 토지 | 49.99 | 62 |

## 아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.

| 그 밖의 요인 보정치 | 비교표준지 A | 2.32 |
|---|---|---|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

| 일련번호 | 표준지 공시지가 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 0.970 | 2.32 | 190,608 | 191,000 | - |
| 2 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.120 | 2.32 | 220,083 | 220,000 | - |
| 3 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.120 | 2.32 | 220,083 | 220,000 | - |
| 4 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.000 | 2.32 | 196,503 | 197,000 | - |
| 5 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.000 | 2.32 | 196,503 | 197,000 | - |
| 6 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.120 | 2.32 | 220,083 | 220,000 | - |
| 7 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.000 | 2.32 | 196,503 | 197,000 | - |
| 8 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 1.000 | 2.32 | 196,503 | 197,000 | - |
| 9 | 84,400 | 1.00355 | 1.000 | 0.970 | 2.32 | 190,608 | 191,000 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅴ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

### 2. 비교 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

| 기호 | 소재지<br>지 번 | 토지면적(㎡)<br>건물면적(㎡) | 지목<br>건물구조 | 용도지역 | 거래시점<br>사용승인일 | 거래금액 | 토지단가 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 고대리<br>9* | 2,421.0 | 전 | 계획관리 | 2023-07-05 | 630,000,000 | 260,223 |
| | | - | - | | - | | |
| 비고 | - | | | | | | |

### 3. 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).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

| 적용기간 | 지가변동률<br>(시점수정치) | 비고 |
|---|---|---|
| 2023.07.05~2024.04.26 | 0.984%<br>(1.00984) | 충청남도 당진시 (23.07.05~24.04.26 ) (계획관리)<br><br>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155<br>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144<br>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147<br>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022<br>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091<br>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086<br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.274<br>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.096<br><br>( 1 + 0.00155 * 27/31 ) * ( 1 + 0.00144 ) * ( 1 + 0.00147 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00086 ) * ( 1 + 0.00274 ) * ( 1 + 0.00096 * 26/31 )<br>≒ 1.00984 |

## 5. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

| 일련번호 | 사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연)조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,9 | ① | - | 0.80 | 1.00 | 0.92 | 1.00 | 1.00 | 0.736 |
| | | 대상은 거래사례 대비 접근조건(농로의 폭, 상태 등), 획지조건(고저, 경작의 편부 등)에서 열세함. | | | | | | |
| 2,3,6 | ① | - | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.855 |
| | | 대상은 거래사례 대비 접근조건(농로의 폭 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함. | | | | | | |
| 4,5,7,8 | ① | - | 0.80 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.760 |
| | | 대상은 거래사례 대비 접근조건(농로의 폭, 상태 등), 획지조건(고저 등)에서 열세함. | | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

| 일련번호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.736 | 193,409 | 193,000 | - |
| 2 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.855 | 224,680 | 225,000 | - |
| 3 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.855 | 224,680 | 225,000 | - |
| 4 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.760 | 199,716 | 200,000 | - |
| 5 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.760 | 199,716 | 200,000 | - |
| 6 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.855 | 224,680 | 225,000 | - |
| 7 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.760 | 199,716 | 200,000 | - |
| 8 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.760 | 199,716 | 200,000 | - |
| 9 | 260,223 | 1.000 | 1.00984 | 1.000 | 0.736 | 193,409 | 193,000 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅵ. 감정평가액의 결정

### 1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 공시지가기준법(원/㎡) | 거래사례비교법(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 93 | 191,000 | 193,000 |
| 2 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 94 | 220,000 | 225,000 |
| 3 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 95-3 | 220,000 | 225,000 |
| 4 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 100 | 197,000 | 200,000 |
| 5 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 101 | 197,000 | 200,000 |
| 6 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 99-1 | 220,000 | 225,000 |
| 7 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 102 | 197,000 | 200,000 |
| 8 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 104 | 197,000 | 200,000 |
| 9 | 충청남도 당진시 송악읍 | 월곡리 112 | 191,000 | 193,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액의 결정

시산가액의 검토 결과「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

| 일련번호 | 면적(㎡) | | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 공부 | 사정 | | | |
| 1 | 595.0 | 595.0 | 191,000 | 113,645,000 | - |
| 2 | 1,623.0 | 1,623.0 | 220,000 | 357,060,000 | - |
| 3 | 873.0 | 873.0 | 220,000 | 192,060,000 | - |
| 4 | 476.0 | 476.0 | 197,000 | 93,772,000 | - |
| 5 | 641.0 | 641.0 | 197,000 | 126,277,000 | - |
| 6 | 393.0 | 393.0 | 220,000 | 86,460,000 | - |
| 7 | 446.0 | 446.0 | 197,000 | 87,862,000 | - |
| 8 | 446.0 | 446.0 | 197,000 | 87,862,000 | - |
| 9 | 952.0 | 952.0 | 191,000 | 181,832,000 | - |
| 합 계 | | | | 1,326,830,000 | - |

# 토지 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 | 93 | 답 | 계획관리지역 | 595 | 595 | 191,000 | 113,645,000 | |
| 2 | 동소 | 94 | 답 | 계획관리지역 | 1,623 | 1,623 | 220,000 | 357,060,000 | |
| 3 | 동소 | 95-3 | 전 | 계획관리지역 | 873 | 873 | 220,000 | 192,060,000 | |
| 4 | 동소 | 100 | 답 | 계획관리지역 | 476 | 476 | 197,000 | 93,772,000 | |
| 5 | 동소 | 101 | 답 | 계획관리지역 | 641 | 641 | 197,000 | 126,277,000 | |
| 6 | 동소 | 99-1 | 답 | 계획관리지역 | 393 | 393 | 220,000 | 86,460,000 | |
| 7 | 동소 | 102 | 답 | 계획관리지역 | 446 | 446 | 197,000 | 87,862,000 | |
| 8 | 동소 | 104 | 답 | 계획관리지역 | 446 | 446 | 197,000 | 87,862,000 | |
| 9 | 동소 | 112 | 답 | 계획관리지역 | 952 | 952 | 191,000 | 181,832,000 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩1,326,830,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

# 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

대상물건은 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 소재 '부곡2리회관' 북서측 근거리에 위치하며 주위는 농경지, 임야, 주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건 및 그 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상토지 일련번호(1)은 부정형 완경사의 토지로서 현황 '묵답'임.
대상토지 일련번호(2,4~9)는 부정형 평지의 토지로서 현황 '답'임.
대상토지 일련번호(3)은 부정형 평지의 토지로서 현황 '전'임.

(4) 인접 도로상태

대상토지 일련번호(1,4,5,7~9)는 맹지임.
대상토지 일련번호(2,3,6)은 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에서 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상토지 일련번호(1~9)는 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

대상토지 일련번호(3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 비닐하우스가 소재함.

# 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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

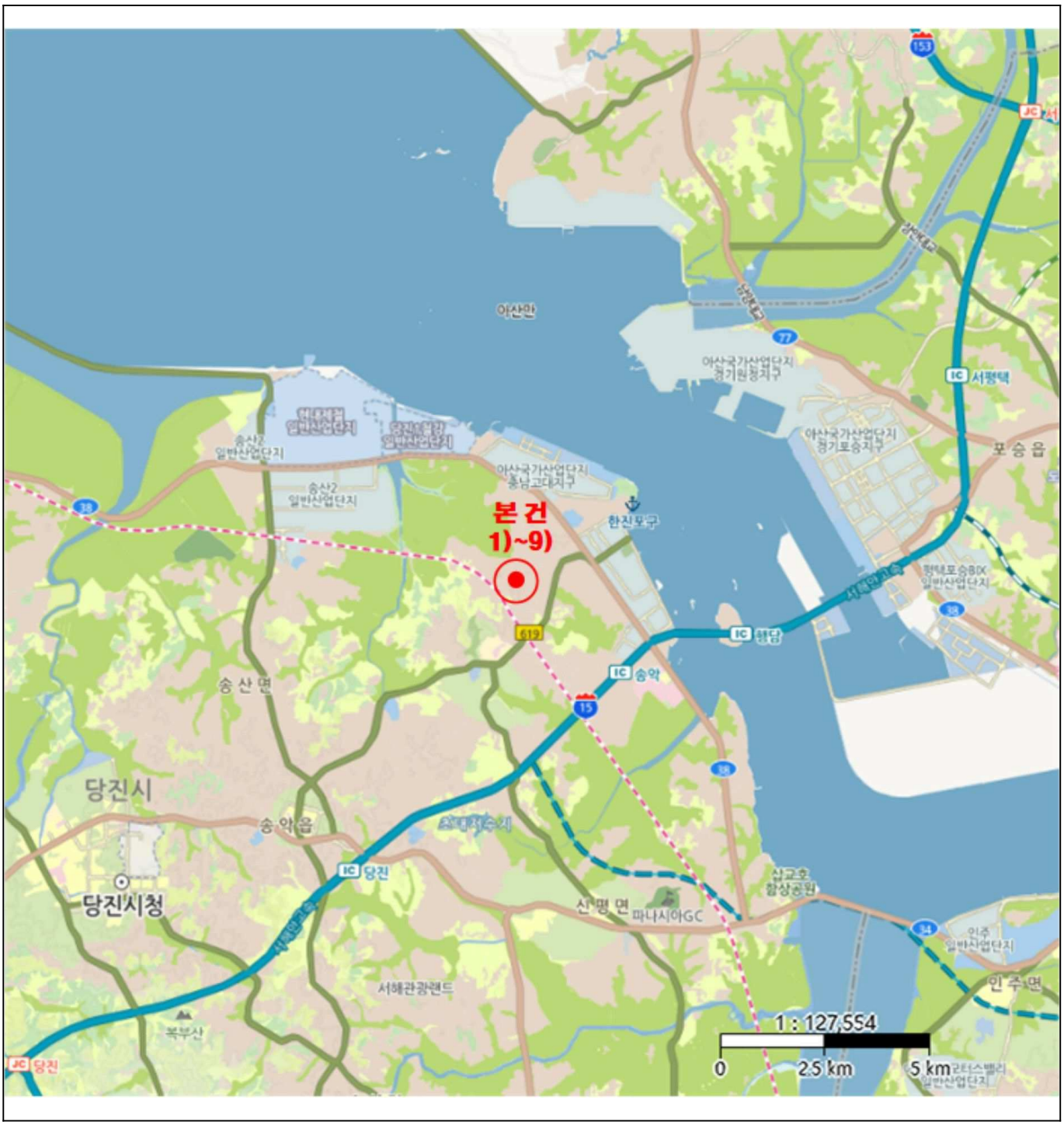
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

# 광 역 위 치 도



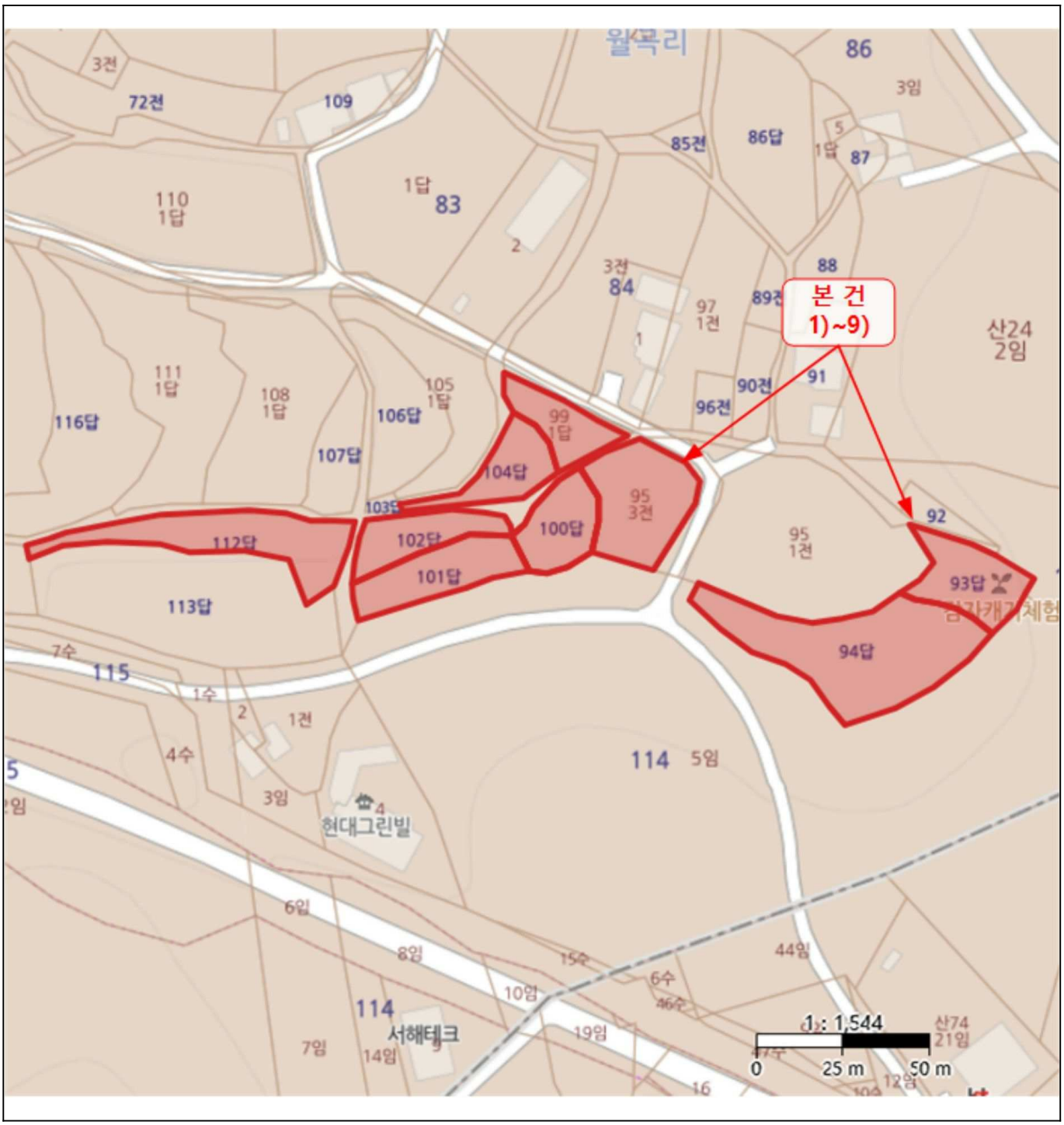
| 소 재 지 | 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 93외 |
|---|---|



# 상 세 위 치 도

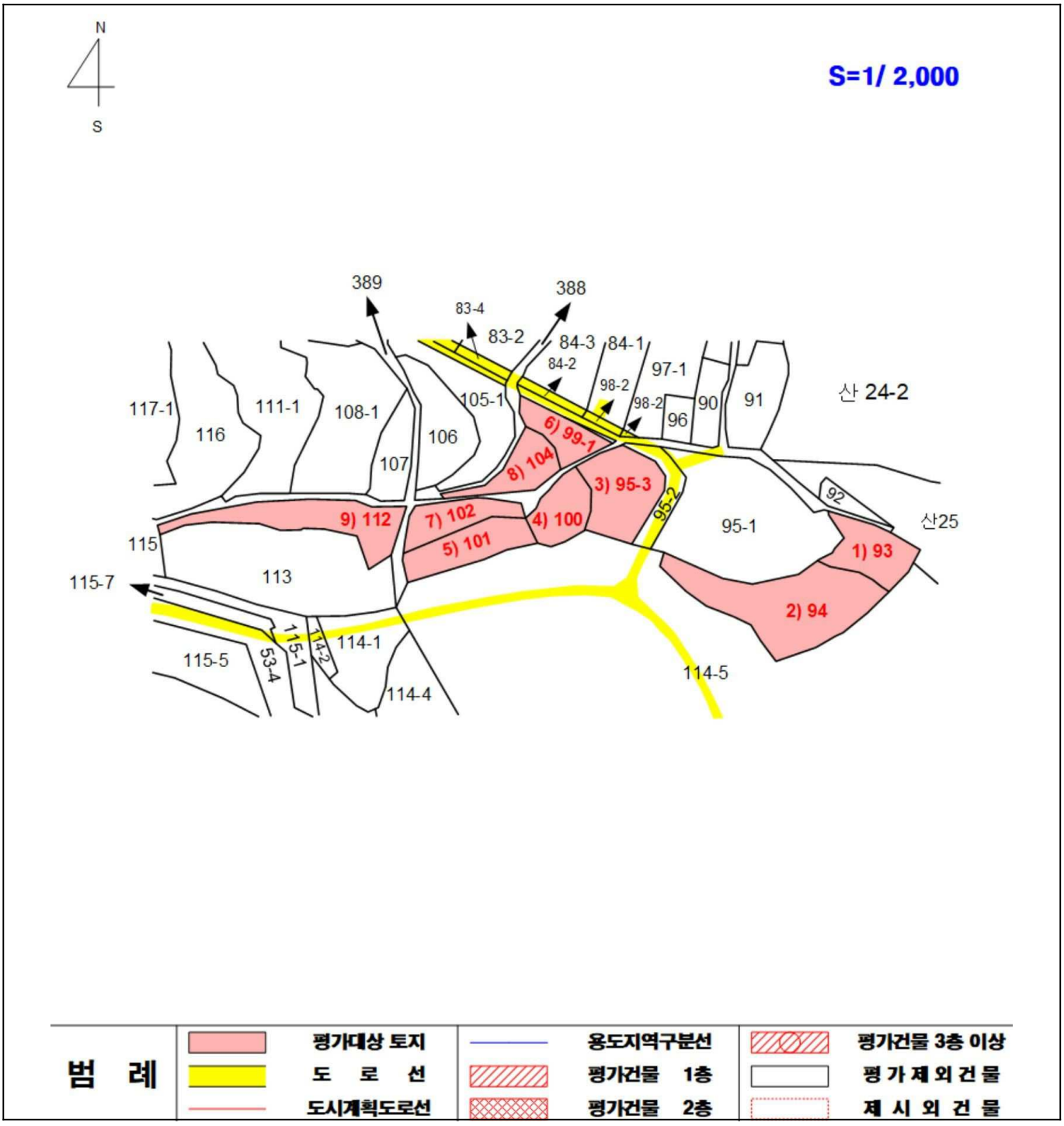


| 소 재 지 | 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 93외 |
|---|---|



# 지 적 개 황 도




N
S
S=1/ 2,000
389
388
83-4
83-2
84-3
84-1
84-2
98-2
98-2
97-1
96
90
91
산 24-2
117-1
116
111-1
108-1
105-1
106
107
6) 99-1
8) 104
3) 95-3
95-2
92
산25
9) 112
7) 102
5) 101
4) 100
95-1
1) 93
2) 94
115
113
115-7
115-5
53-4
115-1
114-2
114-1
114-4
114-5
범 례
평가대상 토지
도 로 선
도시계획도로선
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층 이상
평 가 제 외 건 물
제 시 외 건 물

(1,2)

(3~9)

(1)

(2)

(3~5,7)

(6,8)

(9)

(3)

# 회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수14로 66 6층 601 (선우법조타운) TEL. 041-568-3900
E-Mail : jungildch@KAPALAND.CO.KR FAX. 041-569-3600

문서번호 : B2404-9-024

시행일자 : 2024-04-30

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 선결 | | | 지시 | | |
| 접수 | 일자 시간 | | 결재·공람 | | |
| | 번호 | | | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.04.16자 귀 제 『2024타경1243』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김수영 외 1명 소유물건(2024타경1243)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 충청지사장

# 수수료 청구서

( 전화: 041-568-3900, FAX: 041-569-3600 )

문서번호 : B2404-9-024

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.04.16 자 귀 제『 2024타경1243 』 호로 의뢰하신『 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 93외 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

| 과 목 | | 금 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 평 가 수 수 료 | | 1,125,171 | (1,145,000+326,830,000 x 8/10,000)x 0.8배≒1,125,171 |
| 실비 | 여 비 | 265,600 | |
| | 토지조사비 | – | |
| | 물건조사비 | – | |
| | 공부발급비 | 18,000 | |
| | 기타 실비 | 10,000 | |
| | 소 계 | 293,600 | |
| 특 별 용 역 비 | | – | |
| 공 급 가 액 | | 1,418,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | | 141,800 | |
| 합 계 | | 1,559,800 | |
| 기납부 착수금 | | – | |
| 정 산 청 구 액 | | 1,559,800 | |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 성성지점 : 355-0083-9921-83(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)
사업자등록번호 : 114-85-36726((주)정일감정평가법인 충청지사)

(주)정일감정평가법인 충청지사장