

# 감정평가서

건명	추복순 외 1명 소유물건 (2025타경51346)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	251-052001

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.

해솔감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억구천일백삼십칠만오천원정(₩191,375,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	추복순 외 1명 (2025타경51346)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.12	2025.06.09 ~ 2025.06.12
		작성일	2025.06.12

감 정 평 가 내 용	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	1,471	토지	1,471	125,000	183,875,000
	제시외건물	(125)	제시외건물	125	-	7,500,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩191,375,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적 및 근거

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 구룡동 소재 "구룡리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

## II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.12일 임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.02일부터 2025.06.12일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
- 2) 대상토지와 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 감정평가방법인 '공시지가기준법'
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

### 2. 토지의 평가

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## Ⅳ. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## V. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.
2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며 정확한 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
3. 일련번호(2) 지상에 제시외 건물(제시외㉠)이 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하였으며, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인 바람.
4. 제시외 건물로 인하여 토지의 이용이 제한을 받는 경우의 토지평가액을 '토지감정평가명세표' 비고란에 병기하였는바 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 대상물건 개요

	일련 번호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) 2025.01.01	비 고
토지	1	구룡동 525	전	387.0	계획관리지역 휴경지	41,200	
	2	구룡동 526	전	1,084.0	계획관리지역 휴경지	39,800	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

## II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치 형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

### 2. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	구룡동 526	전	1,084.0	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	39,800	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 3. 시점수정

○ 기준시점 : 2025.06.12

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	계획관리 지역	2025.01.01 ~ 2025.06.12	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.12 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071  $( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00071 * 43/30 )$ $= 1.00386$	1.00386

- 2025년 5월, 6월 자가변동률이 미고시되어 4월 자가변동률로 일할 계산하였음.

### 4. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

### 5. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (전지대)

조건	항 목	세 항 목
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
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## - 개별요인 비교치

일련 번호	소재지	지번	지목	비교 표준지	개별요인 비교						
					가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	구룡동	525	전	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
					일련번호(1)은(는) 비교표준지(A)와 대체로 대등함.						
2	구룡동	526	전	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
					일련번호(2)은(는) 비교표준지(A)와 대체로 대등함.						

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인]}}{\text{기준시점 비교표준지 공시지가 [공시지가} \times \text{시점수정]}}$$

### 다. 가격자료의 선택

#### 1) 평가사례 및 거래사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 KAIS ]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적 /실거래	기준시점 거래시점 (계약일)	비고
가	면천면 사관리 2**-*	전	계획관리지역	88,000	경매	2022.12.06	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 /실거래	기준시점 거래시점 (계약일)	비고
나	사기소동 5**	전	계획관리지역	131,578	실거래	2021.03.05	
다	사기소동 4**	전	계획관리지역	98,942	실거래	2021.12.20	

## 2) 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(나)를 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

### 라. 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
나	충청남도 당진시 계획관리지역	2021.03.05 ~ 2025.06.12	5.672%	1.05672

### 마. 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

### 바. 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	계
A	구룡동 526	나	사기소동 5**	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
비교내용		표준지(A)는 사례(나) 대비 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 사. 격차율 산정

표준지	사례	소재지	용도지역 지 목	단가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
	비교 표준지								
A	나	사기소동 5**	계획관리 전	131,578	1.05672	1.00	0.900	125,136	3.132
	A	구룡동 526	계획관리 전	39,800	1.00386	-	-	39,953	

## 아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적정한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.13

## 7. 토지단가의 결정

일련 번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	구룡동	525	전	A	39,800	1.00386	1.000	1.000	3.13	125,000
2	구룡동	526	전	A	39,800	1.00386	1.000	1.000	3.13	125,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	387.0	125,000	48,375,000	
2	1,084.0	125,000	135,500,000	
합계			<b>183,875,000</b>	

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

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

### 2. 비교거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점 (계약일)	비고
다	사기소동 4**	전	계획관리지역	98,942	2021.12.20	

#### 나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 유사하여 기호(다)를 비교 사례자료로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 3. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

### 4. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
다	충청남도 당진시 계획관리지역	2021.12.20 ~ 2025.06.12	4.374%	1.04374

### 5. 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

### 6. 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	다	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
	일련번호(1)은(는) 사례(다) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
2	다	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
	일련번호(2)은(는) 사례(다) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 7. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	다	98,942	1.00	1.04374	1.000	1.155	119,000
2	다	98,942	1.00	1.04374	1.000	1.155	119,000

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	387.0	119,000	46,053,000	
2	1,084.0	119,000	128,996,000	
합계			<b><u>175,049,000</u></b>	

## IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	183,875,000	
거래사례비교법	175,049,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## 2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

## 3. 토지가액의 결정

구분	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
토지	1,471.00	125,000	183,875,000	
제시외 건물	125.0	-	7,500,000	
합계			<b><u>191,375,000</u></b>	

## 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 구룡동	525	전	계획관리지역	387	387	125,000	48,375,000	
2	충청남도 당진시 구룡동	526	전	계획관리지역	1,084	1,084	125,000	135,500,000	제한 받는 경우 가액 @114,000 ₩123,576,000
<b>소 계</b>								<b>₩183,875,000</b>	
ㄱ	[제시외] 충청남도 당진시 구룡동	526 위 지상	창고	조적조 및 파이프조 비닐지붕 단층	(125)	125	-	7,500,000	
<b>소 계</b>								<b>₩7,500,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩191,375,000.-</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 구룡동 소재 "구룡리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

북측 인근으로 면천로(지방도70호선)가 통과하고 이를 통해 역천로 등과 연계되며, 북측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1, 2) 공히 부정형의 토지로 휴경지이며 일부 도로 및 구거로 이용 중으로 목측됨.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1, 2) 서측 및 남측으로 시멘트포장 농로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 1) 일련번호(1)

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(당진2동02 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### 2) 일련번호(2)

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(당진2동02 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<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

일련번호(2) 지상에 후첨 '사진용지'와 같은 하우스 구조물(제시외㉠)이 소재함.

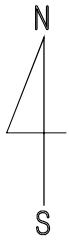
## (7) 공부와의 차이

-.

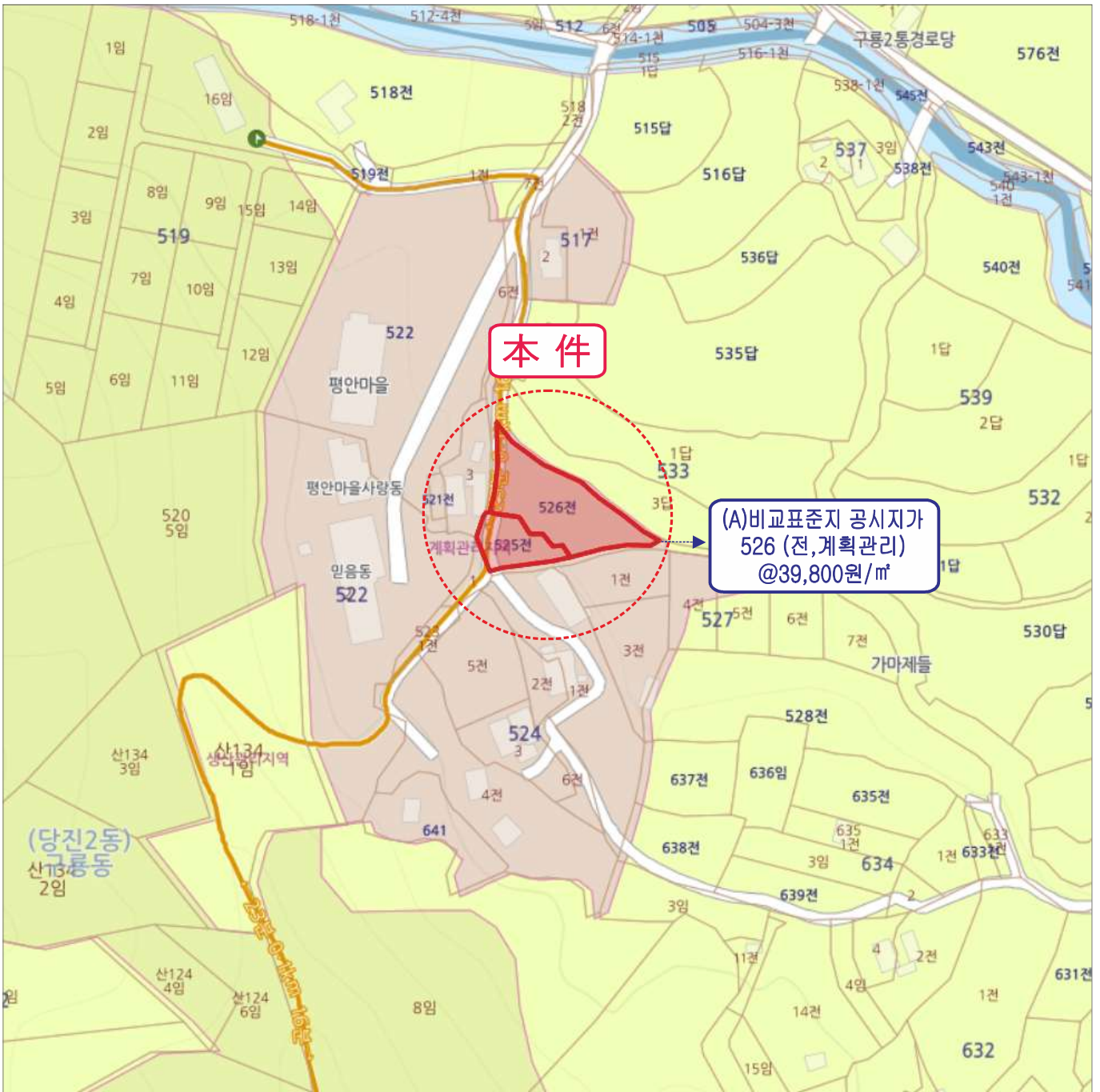
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 일련번호(1, 2) 공히 일부가 도로 및 구거로 이용 증으로 목측되며 정확한 경계, 면적 등은 필요시 측량 등을 통한 재확인을 요함.
- 3) 일련번호(1)과 인접지 경계부분에 후첨 사진용지와 같은 건물 소재하는 것으로 목측되며 정확한 경계 등은 필요시 측량 등을 통한 별도 확인을 요함.

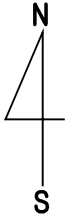
# 위 치 도



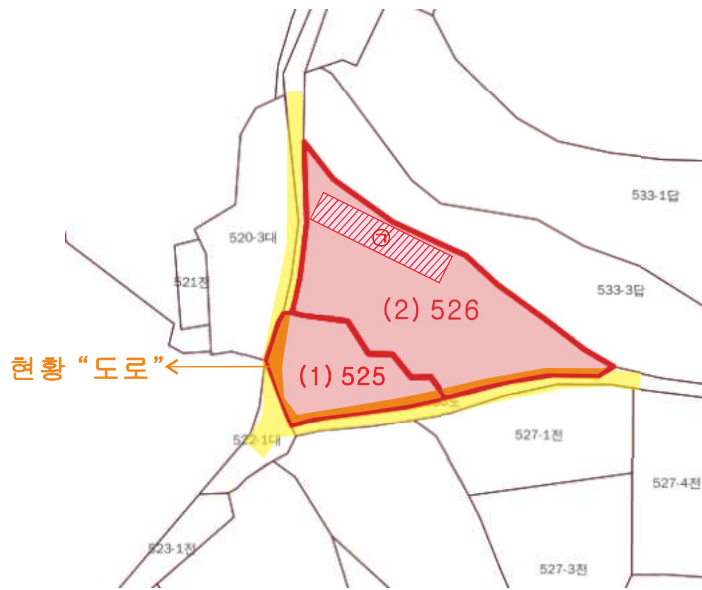
소재지 충청남도 당진시 구룡동 525 의



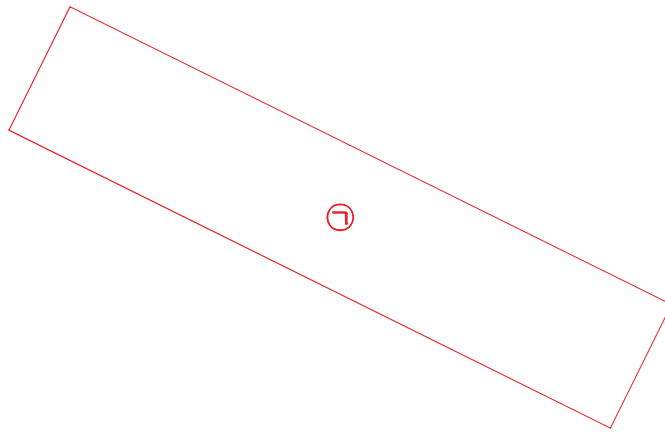
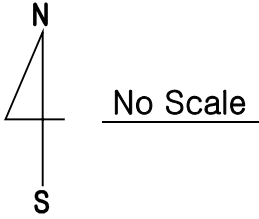
# 지적 및 건물개황도



No Scale



# 지적 및 건물개황도



**\* 제 시 외 건 물 \***

㉠ 조적조 및 파이프조 비닐지붕 단층 창고 약 125㎡



(1, 2) -



(1, 2) -



(1, 2) -





( )