감 정 평 가 서

건 명	주식회사 백선이엔지 소유물건(2025타경51368)
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나250529-01-053

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감 정 평 가 사 (인)

박 종 연

감정평가액	사천일백구십칠만삼천원정(₩41,973,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 백선이엔지 (2025타경51368)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.31	2025.05.29 ~ 2025.05.31	2025.05.31

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	12 224x--- 224	토지	12	249,000	2,988,000
	토지	39 992x--- 992	토지	39	119,000	4,641,000
	토지	216	토지	216	159,000	34,344,000
	합 계					₩41,973,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

문 희 수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 합덕읍 운산리에 소재하는 "합덕 초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적을 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 31일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2025.05.29. ~ 2025.05.31.일입니다.

6. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 기호 1,2는 공유지분의 토지로서 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거하여 면적사정 하였습니다.

(2) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

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

Ⅱ. 대상물건의 개요

기호	소재지	지분면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	당진시 합덕읍 운산리 1-49	224×12/224	학교 용지	비포장 농로 등	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	49,700	-
2	당진시 합덕읍 운산리 1-53	992×39/992	임야	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	45,700	-
3	당진시 합덕읍 운산리 1-130	216	임야	전	자연녹지	맹지	사다리 완경사	48,100	-

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 참

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

작하여 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	운산리 47-6	1,504	전	전	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	54,000	-

(2) 시점수정[지가변동률]

(충청남도 당진시)

기 간	녹지지역 지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 30.	0.172	
2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 31.	0.040 × 31/30	4월분 연장사정
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 31.)	**0.213 (1.00213배)**	

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

▶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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	-	1.05	1.00	1.00	1.17	1.00	1.229
	평가대상은 비교표준지 대비하여 취락과의 접근성 및 지목 등에서 우세함.							
2	가	-	0.85	1.00	0.75	0.92	1.00	0.587
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태, 취락과의 접근성, 형상 및 지목 등에서 열세함.							
3	가	-	0.85	1.00	1.00	0.92	1.00	0.782
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태, 취락과의 접근성 및 지목 등에서 열세함.							

(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	운산리 1-11*	임야	전	자연녹지	161,000	공매	2024.06.20.
	운산리 1-13*	임야	전	자연녹지	141,000	담보	2022.10.06.
	운산리 1-2*	대	단독주택	자연녹지	260,000	담보	2023.08.17.
	운산리 367-*	대	단독주택	자연녹지	281,000	경매	2023.08.14.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 **사례 A**로 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	161,000	1.00657	1.00	-	1.15	1.00	1.00	1.09	1.00	1.254	203,220	3.755	**3.75**
표준지가	54,000	1.00213	1.00	-	-	-	-	-	-	-	54,115		

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 농로의 상태, 취락과의 접근성 및 지목 등에서 우세함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 **3.75**로 결정하였습니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	54,000	1.00213	1.000	1.229	3.75	249,403	**249,000**
2	가	54,000	1.00213	1.000	0.587	3.75	119,121	**119,000**
3	가	54,000	1.00213	1.000	0.782	3.75	158,692	**159,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	운산리 238-**	전	전	자연녹지	215,000	2025.03.19.
	운산리 109-*	전	전	자연녹지	115,758	2025.05.02.
	운산리 115-*	전	전	자연녹지	157,362	2023.09.07.
	운산리 23*	전	전	자연녹지	153,354	2024.05.04.
	운산리 170-*	대	주거나지	자연녹지	256,349	2024.07.24.
	운산리 335-*	대	주거나지	자연녹지	370,000	2025.05.02.

(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	2025.03.19. ~ 2025.05.31.	1.00094	녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	a	-	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.170
	평가대상이 거래사례 대비하여 지목 등에서 우세함.							
2	a	-	0.82	1.00	0.75	0.92	1.00	0.566
	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태, 취락과의 접근성, 형상 및 지목 등에서 열세함.							
3	a	-	0.82	1.00	1.00	0.92	1.00	0.754
	평가대상이 거래사례 대비하여 농로의 상태, 취락과의 접근성 및 지목 등에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

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

일련번호	거래사례기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	a	215,000	1.000	1.00094	1.000	1.170	251,786	**252,000**
2	a	215,000	1.000	1.00094	1.000	0.566	121,804	**122,000**
3	a	215,000	1.000	1.00094	1.000	0.754	162,262	**162,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	249,000	252,000
2	119,000	122,000
3	159,000	162,000

(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 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	전체면적(㎡)	지분비율		지분면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
		지분	전체			
1	224	12	224	12.00	249,000	**2,988,000**
2	992	39	992	39.00	119,000	**4,641,000**
3	216	1	1	216.00	159,000	**34,344,000**
합계						**41,973,000**

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 당진시 합덕읍 운산리	1-49	학교용지	자연녹지지역	12 224x--- 224	12	249,000	2,988,000	매각지분 주식회사 백선이엔지 지분 12/224전부
2	동소	1-53	임야	자연녹지지역	39 992x--- 992	39	119,000	4,641,000	매각지분 주식회사 백선이엔지 지분 39/992전부
3	동소	1-130	임야	생산관리지역	216	216	159,000	34,344,000	
	합 계							**₩41,973,000.-**	
				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 합덕읍 운산리에 소재하는 "합덕 초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 자연림, 단독주택 및 학교 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 사다리 완경사의 토지로서 현황은 일부 "비포장농로 " 등으로 이용중임.
기호 2 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 "전 " 으로 이용중임.
기호 3 : 사다리 완경사의 토지로서 현황은 "전 " 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 동측으로 폭 약 5m 도로로 접근이 가능함.
기호 2 : 지적도상 맹지로서 인접 토지를 통하여 접근이 가능함.
기호 3 : 지적도상 맹지로서 인접 토지를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 :
자연녹지지역(2023-01-13) 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 2 :

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)

자연녹지지역(2023-01-13) 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 3 :
자연녹지지역(2023-01-13) 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

(3) 형태 및 이용상태 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기타

--

광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 1-49 외

위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 1-49 외

위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 합덕읍 운산리 1-49 외

( )

( )

1

2

3