

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤성호 소유물건(2025타경731)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
윤규석

감정평가서번호: hk1-25-0206

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	일십사억오천일백칠십오만일천원정(₩1,451,751,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤성호 (2025타경731)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.22	2025.07.21 ~ 2025.07.22	2025.07.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,918	토지	5,918	-	1,451,751,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,451,751,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김기현		김기현		김기현인	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 대상물건 현황

<충청남도 당진시 송악읍>

토 지								
일련 번호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	비고
1	가학리 528	562	전	계획관리	목전	맹지	부정형 완경사	-
2	가학리 537	2,007	대	계획관리	주거나지, 목전 등	세로(가)	부정형 평지	일부 도로
3	가학리 538	3,349	전	계획관리	목전, 답 등	세로(가)	부정형 완경사	일부 도로, 접도구역

### 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(2025타경731)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 07월 22일임.

# 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 07월 21일 ~ 07월 22일에 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 검토하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건 토지 일련번호(2),(3) 일부는 현황 도로 등으로서 평가목적 등을 고려하여 감안 평가하되 개별 요인 비교시 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 토지 일련번호(3) 일부는 접도구역 등에 저촉되나 그 저촉 면적이 미미한 바, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미한 각종 활잡목(대나무 등)은 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바 토지에 포함하여 평가하였으니 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 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 당진시 송악읍>

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	가학리 535-1	2,129	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	112,300	-
B	가학리 507-4	646	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	243,200	-

## 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
1~3	A,B	충청남도 당진시 (25.01.01~25.07.22 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  $( 1 + 0.00331 ) * ( 1 + 0.00047 * 52/31 )$ $\approx 1.00410$	1.00410	0.410%

### (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 상가와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 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

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	표준지 대비 대상토지 비교
1	A	-	0.92	1.00	0.95	1.00	1.00	0.874	접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함
2	B	1.00	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922	접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(일부 현황도로 등)에서 열세함
3	A	-	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	0.969	접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상, 일부 현황도로 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함

### (바) 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(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

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

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 인근 평가사례 및 거래사례

<충청남도 당진시 송악읍>

(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
가	기지시리 416-*	1,131	전	2024.07.05	211,000	경매	전	계획 관리	-
나	가학리 53*	1,336	전	2023.07.11	231,000	경매	전	계획 관리	-
다	가학리 52*	684	대	2024.08.19	241,000	담보	단독주택	계획 관리	-
라	가학리 53*	2,017	대	2023.11.03	285,000	경매	주거나지	계획 관리	-
본건 (1)	가학리 528	562	전	2023.07.11	198,000	경매	전	계획 관리	-
본건 (2)	가학리 537	2,007	대	2023.07.11	278,000	경매	주거나지 등	계획 관리	-
본건 (3)	가학리 538	3,349	전	2023.07.11	208,000	경매	전 등	계획 관리	-

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <사례 나, 라>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
사례 나 기준 표준지 단가	231,000	-	1.02151	1.000	0.980	231,249	2.051
비교표준지A 단가	112,300	-	1.00410	-	-	112,760	
사 례 기 준 산 정 내 역							
시점수정	충청남도 당진시 (23.07.11~25.07.22 ) (계획관리)						
	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144 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 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  $(1 + 0.00155 * 21/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00047 * 52/31)$ $\approx 1.02151$						
지역요인 비교	인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	접근조건	0.98	농로의 상태 등에서 열세함				
	자연조건	1.00	대체로 대등함				
	획지조건	1.00	대체로 대등함				
	행정적조건	1.00	대체로 대등함				
	기타조건	1.00	대체로 대등함				
	격차율계	0.980	-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지 B							
구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례 라 기준 표준지 단가	285,000	-	1.01719	1.000	1.102	319,469	1.308
비교표준지B 단가	243,200	-	1.00410	-	-	244,197	
사 례 기 준 산 정 내 역							
시점수정	충청남도 당진시 (23.11.03~25.07.22 ) (계획관리)  2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  $( 1 + 0.00091 * 28/30 ) * ( 1 + 0.00086 ) * ( 1 + 0.01131 ) * ( 1 + 0.00331 ) * ( 1 + 0.00047 * 52/31 )$ ≒ 1.01719						
지역요인 비교	인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	가로조건	1.00	대체로 대등함				
	접근조건	1.03	교통시설과의 접근성 등에서 우세함				
	환경조건	1.00	대체로 대등함				
	획지조건	1.07	형상, 사례는 일부 도로 등에서 우세함				
	행정적조건	1.00	대체로 대등함				
	기타조건	1.00	대체로 대등함				
	격차율계	1.102	-				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준

용도지역	토지용도(지목)	가격수준	비 고
계획관리	전	230,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지 도로조건 등에 따라 가격수준 상이
계획관리	대	300,000원/㎡ 내외	

⑥ 경매낙찰가율

(태인경매정보 등)

지역통계		충청남도			당진시			송악읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	전	45.78%	47.51%	455	38.84%	42.64%	89	39.11%	40.05%	36

지역통계		충청남도			당진시			송악읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	47.42%	59.77%	201	44.15%	45.37%	33	39.15%	43.09%	9

⑦ 그 밖의 요인치의 보정치 결정

보 정 내 용	적용 표준지	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례, 장래동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	A	2.05
	B	1.30

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	112,300	1.00410	1.000	0.874	2.05	202,033	202,000
2	243,200	1.00410	1.000	0.922	1.30	292,695	293,000
3	112,300	1.00410	1.000	0.969	2.05	223,993	224,000

### (아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	562	202,000	113,524,000
2	2,007	293,000	588,051,000
3	3,349	224,000	750,176,000
합 계	5,918	-	1,451,751,000

# 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 송악읍 가학리 508-*			
	거래시점		2023.09.11	거래가액(원)	440,386,800	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			답	전	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			2,036	세로(가)	부정형	평지
건물		토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 440,386,800 / 2,036 ≒ 216,300				

거래 사례 2	소재지		충청남도 당진시 송악읍 기지시리 414-*			
	거래시점		2023.12.11	거래가액(원)	316,000,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			전	전	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			1,045	소로한면	부정형	평지
건물		토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 316,000,000 / 1,045 ≒ 302,392				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 3	소재지		충청남도 당진시 송악읍 가학리 199-4*			
	거래시점		2025.04.17	거래가액(원)	307,480,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			대	주거용	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			606	세로(가)	정방형	완경사
	구분	건물	용 도	사용승인일자	구조	층
			단독주택	2022.02.25	경량철골구조	지상1층
			재조달원가	면적	잔존연수	내용연수
			1,200,000	128.64	37	40
토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) ( 307,480,000 - 1,200,000 x 37 / 40 x 128.64 ) / 606 ≒ 271,765				

거래 사례 4	소재지		충청남도 당진시 송악읍 가학리 272-*			
	거래시점		2025.02.15	거래가액(원)	369,000,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			대	주거용	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			594	세로(가)	부정형	평지
	구분	건물	용 도	사용승인일자	구조	층
			단독주택	2025.01.06	일반목구조	지상1층
			재조달원가	면적	잔존연수	내용연수
			1,500,000	122.58	50	50
토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) ( 369,000,000 - 1,500,000 x 50 / 50 x 122.58 ) / 594 ≒ 311,667				

### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2, 4>을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**(다) 사정보정**

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세 수준과 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
2	충청남도 당진시 (23.12.11~25.07.22 ) (계획관리)  2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  $( 1 + 0.00086 * 21/31 ) * ( 1 + 0.01131 ) * ( 1 + 0.00331 ) * ( 1 + 0.00047 * 52/31 )$ $\approx 1.01605$	1.01605	1.605%
4	충청남도 당진시 (25.02.15~25.07.22 ) (계획관리)  2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.071 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.062 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  $( 1 + 0.00071 * 14/28 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00071 ) * ( 1 + 0.00047 ) * ( 1 + 0.00047 * 52/31 )$ $\approx 1.00295$	1.00295	0.295%

**(마) 지역요인 비교**

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	거래사례 대비 대상토지 비교
1	2	-	0.80	0.90	0.95	1.00	1.00	0.684	접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함
2	4	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	획지조건(일부 현황도로 등)에서 열세함
3	2	-	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.770	접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 일부 현황도로 등)에서 열세함

## (사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
일련번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	302,392	1.000	1.01605	1.000	0.684	210,156	210,000
2	311,667	1.000	1.00295	1.000	0.950	296,957	297,000
3	302,392	1.000	1.01605	1.000	0.770	236,579	237,000

## (아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지 일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	562	210,000	118,020,000
2	2,007	297,000	596,079,000
3	3,349	237,000	793,713,000
합 계	5,918	-	1,507,812,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	5,918	-	1,451,751,000
거래사례비교법	5,918	-	1,507,812,000

### 2. 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 지지 되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단 됨.

### 3. 감정평가액 결정

일련번호		면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	562	202,000	113,524,000
토지	2	2,007	293,000	588,051,000
토지	3	3,349	224,000	750,176,000
합 계		5,918	-	1,451,751,000

# 토지 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 송악읍 가학리	528	전	계획관리지역	562	562	202,000	113,524,000	
2	동 소	537	대	계획관리지역	2,007	2,007	293,000	588,051,000	일부 현황 도로
3	동 소	538	전	계획관리지역	3,349	3,349	224,000	750,176,000	일부 현황 도로
<b>합 계</b>								<b>₩1,451,751,000.-</b>	
				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

충청남도 당진시 송악읍 가학리 소재 "송악중학교" 남서측 근거리에 소재하며, 주위는 농경지, 단독주택, 자연림 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 완경사지 부정형 토지로서, 목전 등으로 이용 중임.

일련번호(2) : 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거나지 및 목전, 일부 현황 도로 등으로 이용중임.

일련번호(3) : 완경사지 부정형 토지로서, 목전, 답 및 일부 현황 도로 등으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 지적도상 맹지임.

일련번호(2) : 본건 남서측으로 폭 약 3~4m 내외의 비포장도로와 접하고 있음.

일련번호(3) : 본건 남서측으로 폭 약 3~4m 내외의 비포장도로와 접하고 있음.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악20 일반형),  
가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>,  
일련번호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악20 일반형),  
가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>, 접도구역(지방도633호)<도로법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 본건 지상에 소재하는 경제적 가치가 미미한 각종 활잡목(대나무 등)은 일반적인  
거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고  
바람.

## (7) 공부와의 차이

일련번호(2)는 공부상 '대'이나, 현황 주거나지 및 목전, 일부 현황 도로 등으로 이용중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 토지 일련번호(2),(3) 일부는 현황 도로 등으로서 평가목적 등을 고려하여 감안  
평가하되 개별요인 비교시 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.  
- 본건 토지 일련번호(3) 일부는 접도구역 등에 저촉되나 그 저촉 면적이 미미한 바,  
평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.  
- 임대미상임.

# 광역위치도



소재지

충청남도 당진시 송악읍 가학리 528외

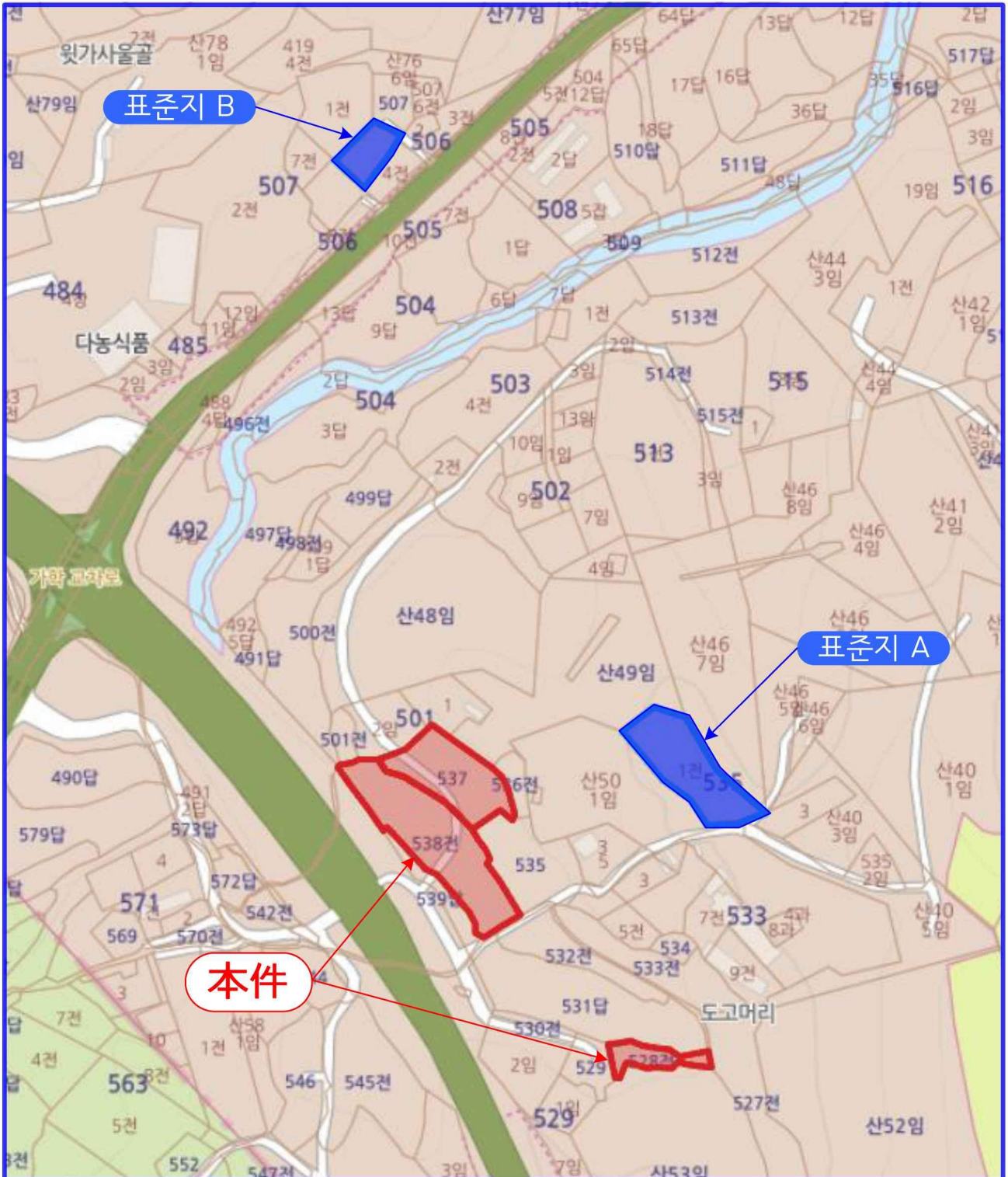


# 상세 위치도

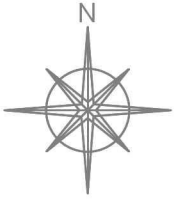


소재지

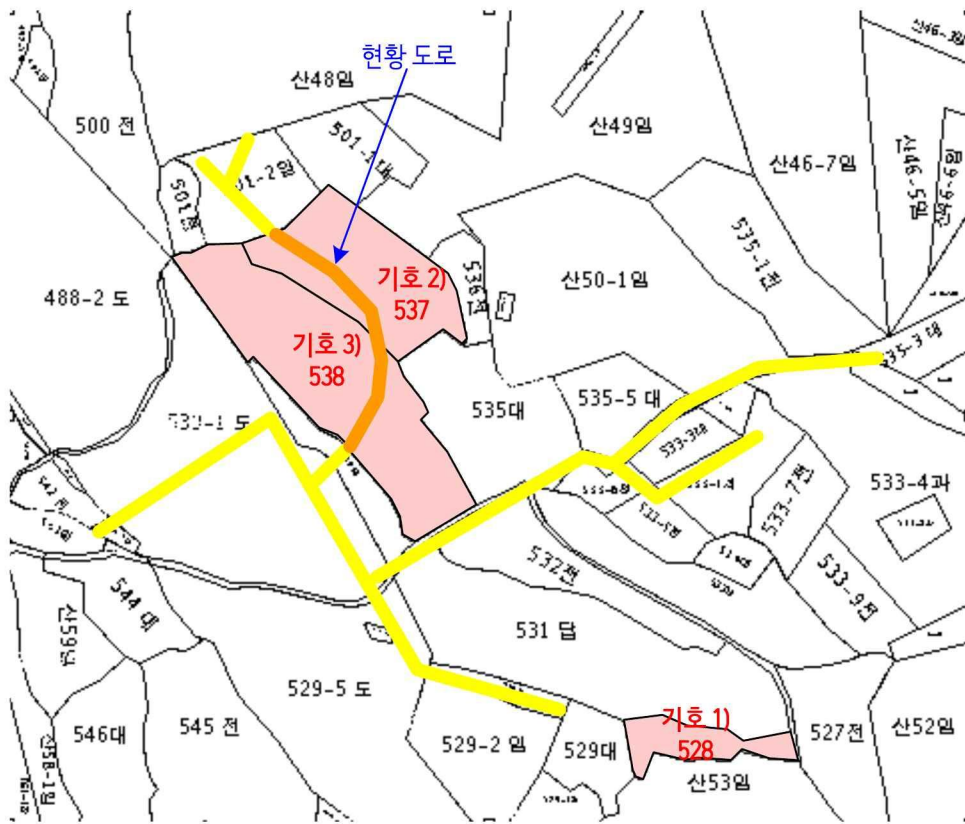
충청남도 당진시 송악읍 가학리 528외



# 지적개황도



S = 1/2500



※ 임대미상임.

# 사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 주위환경

# 사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 현황도로 부분

# 사 진 용 지



일련번호(3) 전경



일련번호(3) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(3) 현황도로 부분



일련번호(2), (3) 남서측 주위환경