

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	우용 외 1명 소유물건(2025타경51055)
감정서번호	SH250306

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.

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 범 기

감정평가액	일십일억팔천육백삼십이만팔천원정(₩1,186,328,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계
소유자 (대상업체명)	우용 외 1명 (2025타경51055)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.19	2025.03.17 ~ 2025.03.19
		작성일	2025.03.23

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	4,148	토지	4,148	286,000	1,186,328,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,186,328,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	303	답	계획관리지역	4,148	4,148	286,000	1,186,328,000	현황 잡종지 일부 소하천구역 저촉
합 계								₩1,186,328,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 가학리에 소재하는 부동산에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 대상물건이 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 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 「2025. 3. 19.」을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익 방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건은 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가」라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 「대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가」라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익(편익)을 얻을 수 있는가」라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을·지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 의뢰목록상 지목은 「답」이나, 현황은 아래과 같이 건축신고를 득한 「잡종지」 상태이며, 「토지이용계획확인원」상 『건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로』로 지정 되어 있는 바, 경매 입찰시 신고의 효력 유·무 및 승계가능성 등의 관련된 내용을 반드시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	일련번호	신고일	대지위치	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	주용도
건축 신고	2022-건축과-건축신고-194	2022.11.21	가학리 303번지	300	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-148	2022.11.21	가학리 303번지	300	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-150	2022.11.21	가학리 303번지	674	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-151	2022.11.21	가학리 303번지	615	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-146	2022.11.21	가학리 303번지	300	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-147	2022.11.21	가학리 303번지	300	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-149	2022.11.21	가학리 303번지	311	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-152	2022.11.21	가학리 303번지	300	80.97	99.87	단독주택
건축 신고	2022-건축과-건축신고-162	2022.11.25	가학리 303번지	590	80.97	99.87	단독주택

나. 본건 토지상에 소재하는 옹벽 및 배수로 등의 부합물은 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 일부 「소하천구역」 저축이나 저축면적은 협소한 편으로서, 가치에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료됨.

다. 본건 지상에 소유권자 미상의 이동식 컨테이너 및 건설자재 등이 소재하는 바, 경매 입찰 시 참고하시기 바람.

라. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 정확한 토지의 면적, 지적 및 경계, 도로의 위치 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2024.1.1. 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 당진시 송악읍 가학리	303	4,148	답	잡종지	계획관리	91,100

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	송악읍 가학리 297	3,125	전	전	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	93,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
계획관리지역	충청남도 당진시 (25.01.01~25.03.19) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080 $(1 + 0.00080) * (1 + 0.00080 * 47/31)$ ≈ 1.00201	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

기호1 / 비교표준지A			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로 조건	도로의 상태등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.01	도로의 상태등 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 등		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 고압선, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형, 부합물등	1.23	형상 및 접면너비, 이용상황, 각지, 부합물등 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
누 계			1.242	본건이 우수함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

『감정평가에 관한 규칙』 14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	송악읍 가학리 30*	답	5,058	계획관리	229,000	2024.2.1.	경매

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 「**감정평가사례 기호 ①**」을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지가액으로 나누는 방식을 적용함.

$$\begin{array}{c}
 \text{사례기준 표준지 평가액} \\
 (\text{사례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \\
 \text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\quad}{\text{표준지 공시지가 시점수정}} \\
 (\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치})
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 격차율 결정

본건 기호	사례/ 표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	격차율 산정	격차율 결정
					가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계			
1	①	229,000	1.01245	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990	229,533	≒2.445	2.45
	A	93,700	1.00201	-	-	-	-	-	-	-	-	93,888		
시점수정		<p>충청남도 당진시 (24.02.01~25.03.19) (계획관리)</p> <p>2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.090 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.096</p> <p>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.088 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.067</p> <p>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122</p> <p>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152</p> <p>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038</p> <p>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.080</p> <p>$(1 + 0.00090) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00067)$ $* (1 + 0.00083) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00152)$ $* (1 + 0.00073) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00080)$ $* (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.01245$</p>												
지역요인		적용사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 전반적인 지역요인은 유사함.												
개별요인		비교표준지는 사례와 비교하여 가로조건(도로의 상태등)에서 열세함.												

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	A	93,700	1.00201	1.00	1.242	2.45	285,693	286,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
②	송악읍 가학리 508-*	답	2,036	계획관리	216,300	440,386,800	2023.9.11.
사례는 일부 「소하천구역」 저축이나, 저축 부분은 미미한 편임.							

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정(지가변동률)

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도 지역별 지가변동률을 적용함.

사례	지가변동률(%)	비고
②	<p style="text-align: center;">충청남도 당진시 (23.09.11~25.03.19) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">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 ~ 2025.01.31 : 0.080</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00147 * 20/30) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091)$ $* (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00080)$ $* (1 + 0.00080 * 47/31) \approx 1.01636$ </p>	최종고시월의 변동률을 연장적용함

마. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 상호 유사한 편임.(1.00)

바. 개별요인비교

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	1.00	0.97	1.16	1.15	1.00	1.00	1.294
본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(주 통행도로와의 접근성등)에서는 열세하나, 환경조건(형오시설등) 및 획지조건(부합물, 이용상황, 각지등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	②	216,300	1.00	1.01636	1.00	1.294	284,471	284,000

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	286,000	284,000
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 같거나 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 합리적인 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.	

II-3. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목	평가면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청남도 당진시 송악읍 가학리	303	답	4,148	286,000	1,186,328,000	현황 잡종지

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

본건은 충청남도 당진시 송악읍 가학리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 농경지, 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 북측 인근에 「송악고등학교」가 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서, 「잡종지」 상태임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 약 4미터 내외의 도로와 접하며, 북측으로 약 3미터 내외의 현황 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악20 일반형), 소하천(저축), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한), 광구(77143), 상대보호구역, 소하천구역(가학천), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소유권자 미상의 이동식 컨테이너 및 건설자재 등이 소재하는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

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

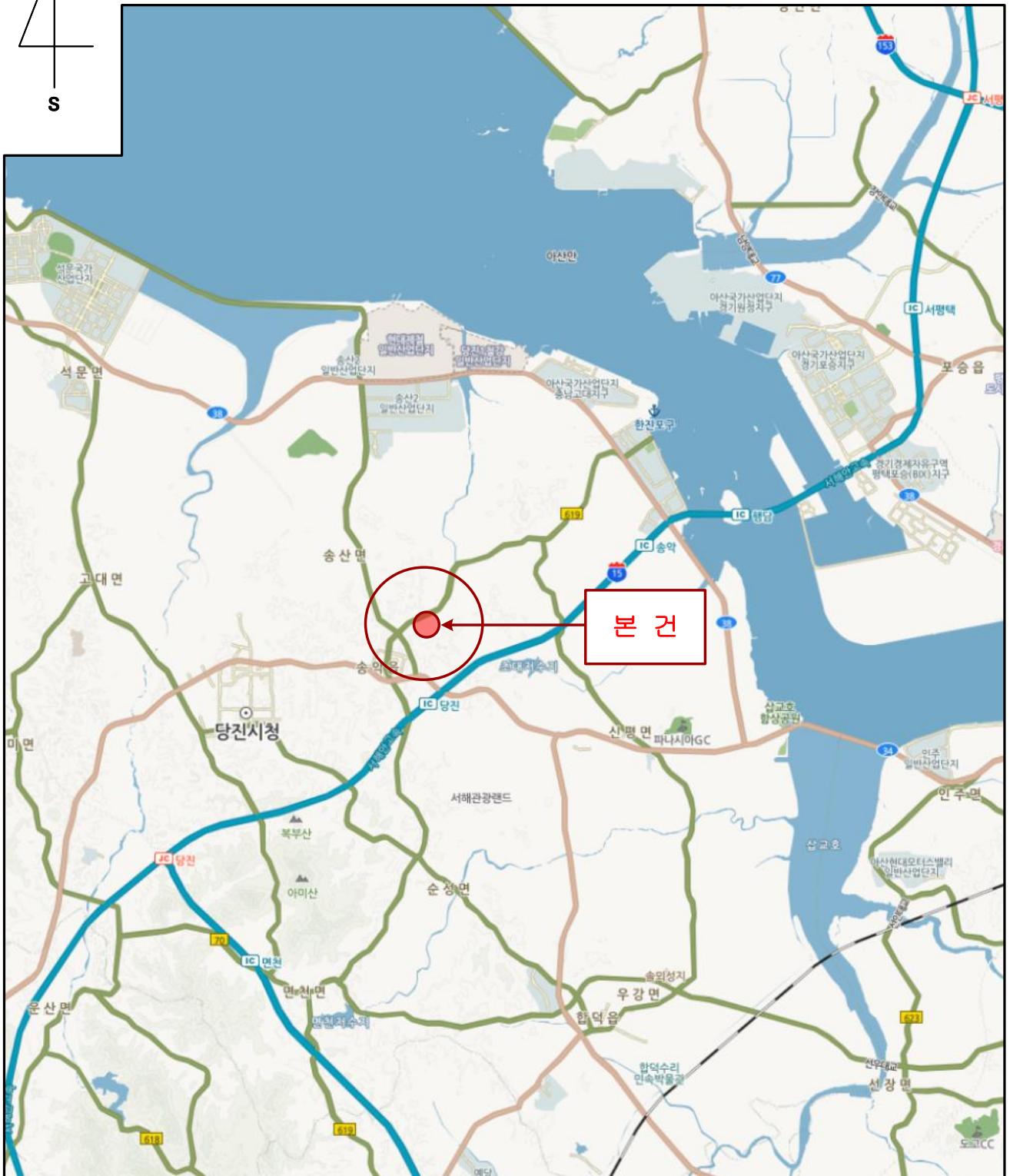
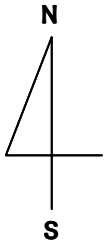
본건의 의뢰목록상 지목은 「답」 이나, 현황은 건축신고를 득한 「잡종지」 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 본건의 임대관계는 미상임.
- ② 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 「7. 그 밖의 사항」 을 참조하시기 바람.

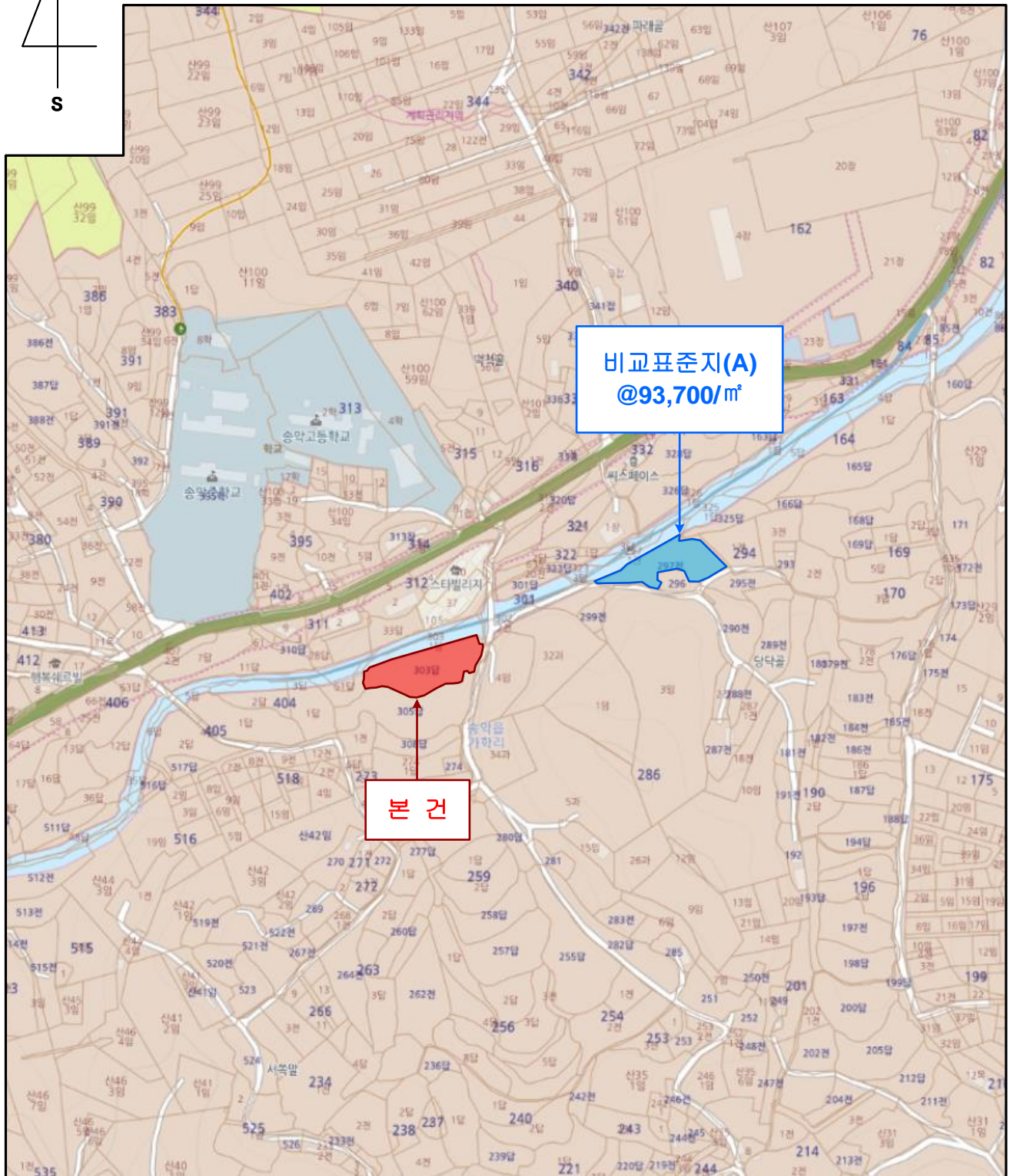
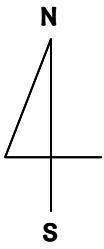
광역위치도

충청남도 당진시 송악읍 가학리 303

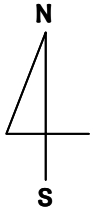


위 치 도

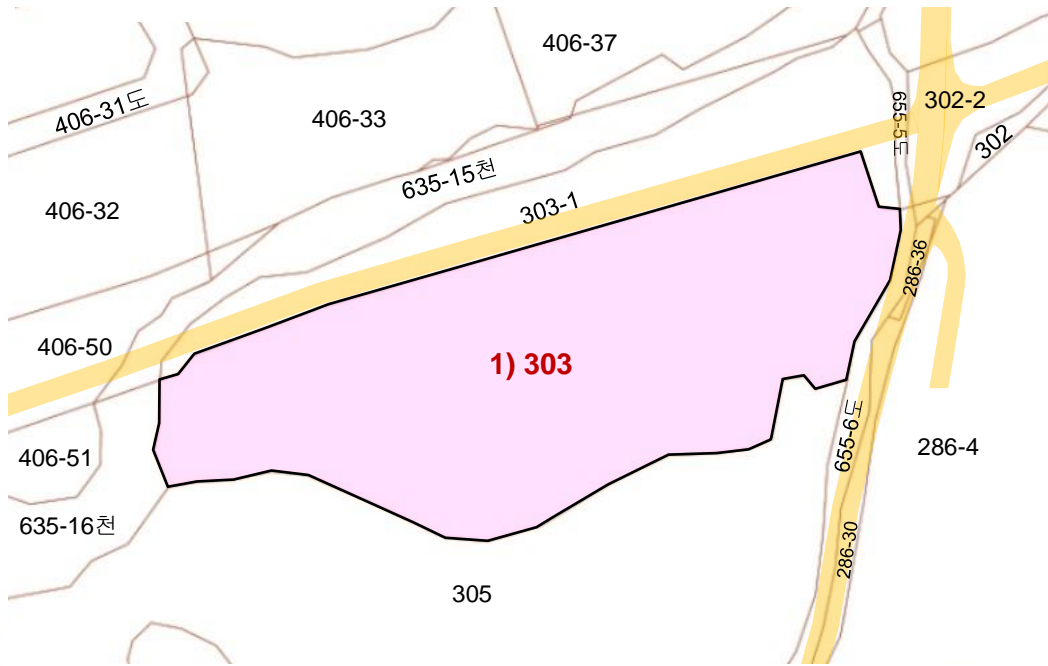
충청남도 당진시 송악읍 가학리 303






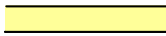





지 적 개 황 도



S = Non Scale



[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 제시외물건
	 도시계획선	 평가건물2층	 평가외제시외물건

사 진 용 지



본 건(동측에서 촬영)

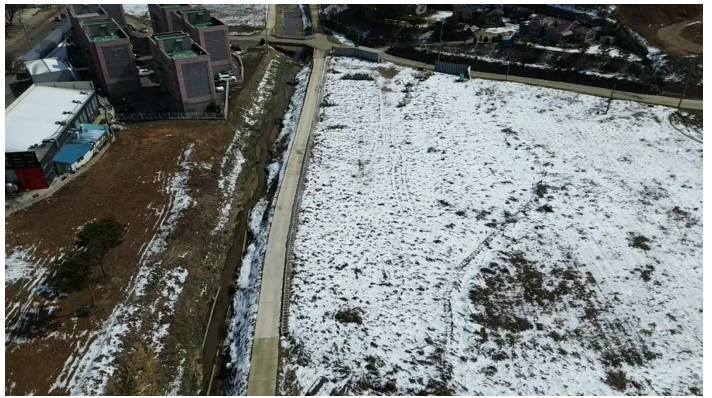


본 건(북측에서 촬영)

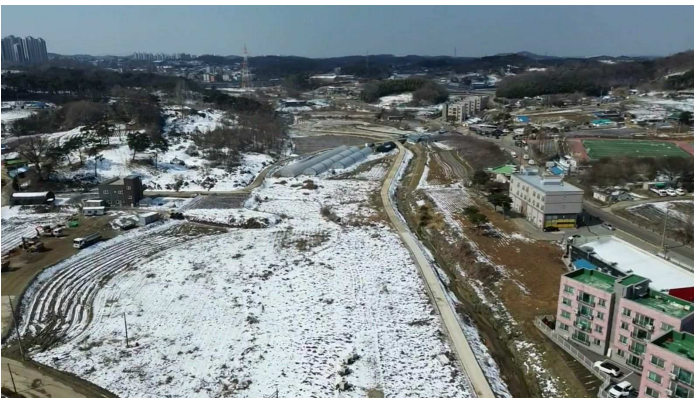
사 진 용 지



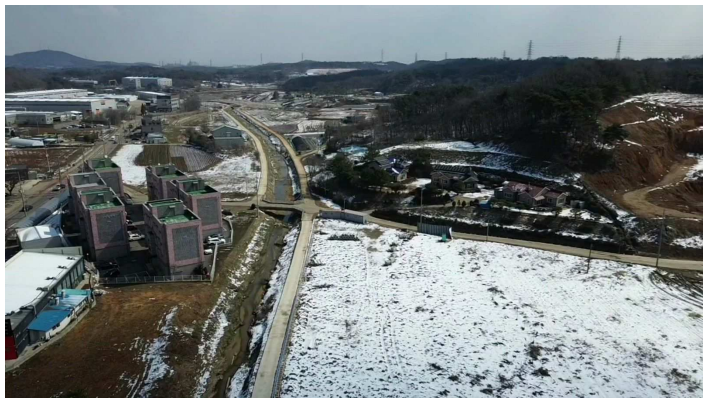
본 건(남서측에서 촬영)



본 건(서측에서 촬영)



본건 및 주위환경



본건 및 주위환경

사 진 용 지



본 건 근 경



이동식 컨테이너 등



건설자재 등



건설자재 등