감 정 평 가 서

의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건 명	김연하 소유물건(2024타경5030)
감정서번호	DE-241226-101

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.

다은감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 창 호

감정평가액	이억육천삼십칠만원정(₩260,370,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	김연하 (2024타경5030)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.12.31	2024.12.31	2025.01.02

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	2,893.0 이	토지	2,893.0 하	90,000 여	260,370,000 백
합 계					**₩260,370,000**

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)
정 호 순

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 기본적 사항의 확정

1. 평가목적

본건은 대전지방법원 서산지원에서 의뢰한 충청남도 태안군 태안읍 장산리에 소재하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	충청남도 태안군 태안읍 장산리 568	답	2,893.0	묵답	자연녹지지역	43,200	-

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 기준시점

대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 12월 31일임.

5. 실지조사기간 및 내용

2024년 12월 31일 실지조사에 임하여 대상물건을 확인하고 가격형성요인을 조사하였음.

6. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 평가기준 및 평가방법

1. 평가기준

본건의 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기타사항

(1) 본건 북측 지적 경계상에는 관정 1식이 소재하나 그 위치가 불분명하고, 타인 소유인 것으로 탐문되는 바, 평가에서 제외하였으니 참고하시기 바람.

(2) 본건은 지적경계가 불분명하여 지적도면, 항공사진, 주변 지형·지물 등을 기준으로 개략적으로 위치확인하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가방법

가. 평가방식은 대상물건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

(1) 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법", 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 경우 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 "적산법" 등이 있음.

(2) 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 또는 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 "거래사례비교법(임대사례비교법)", 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 "공시지가기준법" 등이 있음.

(3) 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법", 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 경우에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 "수익분석법" 등이 있음.

나. 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하되「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법의 의의

공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.

나. 비교표준지의 선정

비교표준지는 ① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한사항이 같거나 유사할 것, ② 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것, ③ 평가대상 토지와 주위환경 등이 같거나 유사할 것, ④ 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것 등의 선정기준을 충족하는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높으며, 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	장산리 566	전	1,035.0	전	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	40,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 지가변동률

지가변동률은「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

(충청남도 태안군 녹지지역)

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.11.30.	0.680	2024년 11월까지의 지가변동률
2024.11.01. ~ 2024.11.30.	0.074	2024년 11월의 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.12.31.)	0.757 (1.00757)	(1 + 0.00680) x (1 + 0.00074 x 31/30)

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률은 발표 전인 바, 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

(2) 생산자물가지수

시점	생산자물가지수	생산자물가상승률
2024.11	119.11	(119.11-117.56)/117.56x100 ≒ 1.318%(1.01318)
2023.12	117.56	

(3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 상품 및 서비스의 총물가지수인 바, 당해지역의 지가변동추이를 적절하게 반영하지 못하므로, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 잘 반영하고 국토교통부장관이 조사·발표하는 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하므로 지역요인이 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(1) 비교항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부 등
		주택지대	인근상가와의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
		공업지대	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성 및 물류시설과의 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	가로조건		접근 도로의 배치, 폭, 구조, 농로의 상태 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건		토양·토질의 양부, 일조·통풍, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	가로조건		접근도로의 배치, 폭, 구조, 임도의 상태 등
	접근조건		인근 취락, 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
	환경조건		일조·통풍, 토양·토질의 양부 등
	획지조건		면적, 방위, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	본건은 표준지 대비 획지조건(고저 등 열세, 형상 등 우세) 대등시됨.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정사유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 등에 근거하여 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격 : 사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 표준지 가격 : 공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

(3) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
가	장산리 ○○○	답	2,027.0	자연녹지	103,000	2021.04.06.	담보	-
나	장산리 ○○○	임	15,373.0	자연녹지	169,000	2021.01.19.	경매	-

(4) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(가)를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지(A) : 사례(가)

구분		기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격		103,000	1.00	1.04210	1.00	0.840	90,162	2.20
기준시점 표준지가격		40,700	1.00	1.00757	1.00	1.000	41,008	
사례기준 산정내역	사정 보정	사례는 시세가 반영된 평가로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).						
	시점 수정	충청남도 태안군 녹지지역 지가변동률 (2021.04.06. ~ 2024.12.31. : 1.04210)						
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).						
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
		0.95	0.95	0.95	0.98	1.00	1.00	0.840
		표준지는 사례 대비 가로조건(접근도로의 배치 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등) 열세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 평가 선례 및 인근시세 등을 고려하여 평가의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단됨.

비교표준지	그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.20	2.20

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

기호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	40,700	1.00757	1.00	1.000	2.20	90,218	**90,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례비교법의 의의

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

나. 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례

※출처 : 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래자료

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
다	장산리 ○○○	전	992.0	자연녹지	110,880	2024.03.27.	-
라	장산리 ○○○	전	1,461.0	자연녹지	136,890	2020.10.05.	-

본건과 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(라)를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 기호(1) : 사례(라)

구분		기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
사례기준 본건가격		136,890	1.00	1.05241	1.00	0.616	88,744	**89,000**
사례기준 산정내역	**사정 보정**	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).						
	시점 수정	충청남도 태안군 녹지지역 지가변동률 (2020.10.05. ~ 2024.12.31. : 1.05241)						
	지역 요인	사례와 본건은 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).						
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
		0.80	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.616
		본건은 사례 대비 가로조건(접근도로의 배치 등), 접근조건(교통시설, 취락과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(고저 등) 열세함.						

3. 시산가액 조정 및 적용단가 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 지지된다고 판단되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	적용단가 결정
1	90,000	89,000	**90,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		공부	사정		
토지	1	2,893.0	2,893.0	90,000	260,370,000
합 계					260,370,000

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 태안군 태안읍 장산리	568	답	자연녹지지역	2,893.0	2,893.0	90,000	260,370,000	
	합 계							**₩260,370,000.-**	
				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

본건은 충청남도 태안군 태안읍 소재 태안군청 북서측 원거리, 태안소방서 서측 근거리, 장산교차로 북측 인근에 위치하며, 부근은 임야, 농경지, 주택 등이 산재하는 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 남측 인근에 국도 32호선이 통과하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

남하향 경사지대 내 자체지반 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서 묵답 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지이나 북측으로 폭 약 4미터 정도의 현황 포장도로를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가))임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 북측의 지적 경계상에 관정 1식이 소재하나 지적 경계가 불분명하고, 타인소유로 탐문되는 바, 평가에서 제외하였으니 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

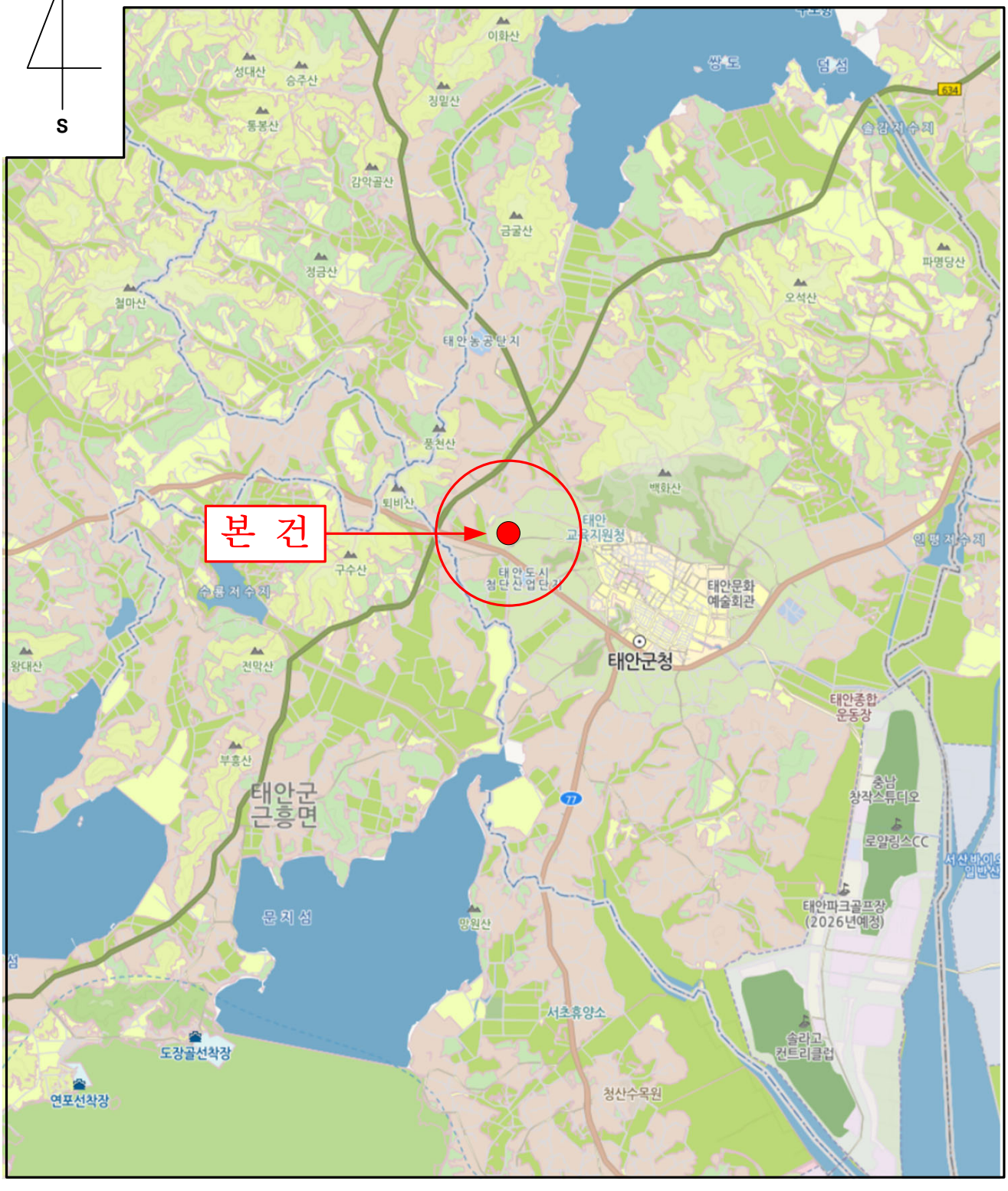
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

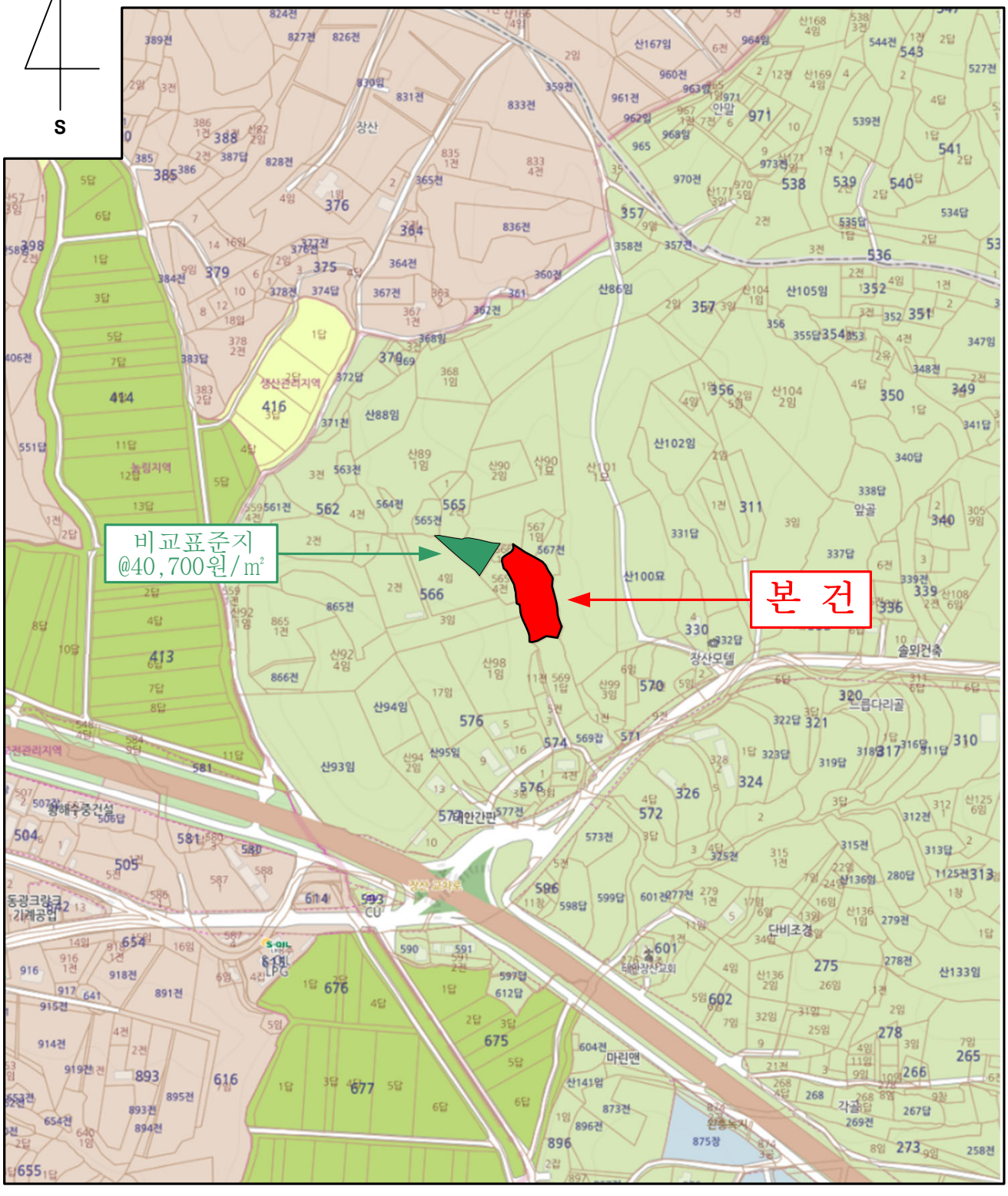
광 역 위 치 도

충청남도 태안군 태안읍 장산리 568

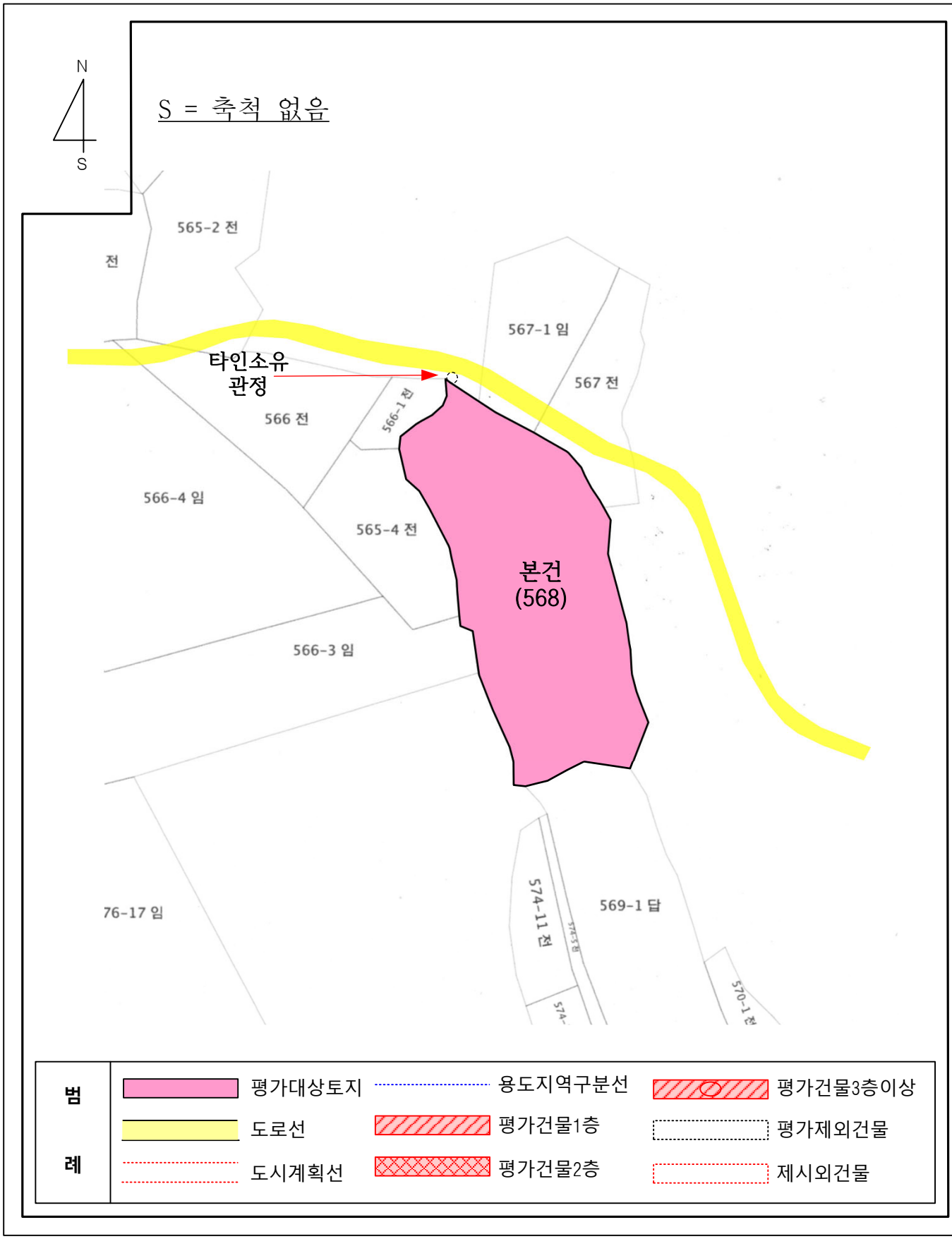


위 치 도

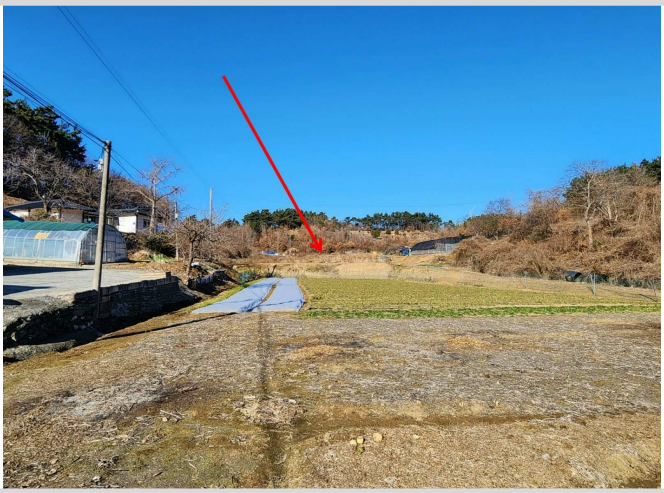
충청남도 태안군 태안읍 장산리 568



지 적 및 건 물 개 황 도


N
S
S = 축척 없음
565-2 전
전
567-1 임
타인소유
관정
567 전
566 전
566-1 전
566-4 임
565-4 전
본건
(568)
566-3 임
76-17 임
574-11 전
569-1 답
570-1 전
범
례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

사 진 용 지



본건 원경(남측에서 촬영)

본건 근경(북측에서 촬영)

본건 전경(북서측에서 촬영)

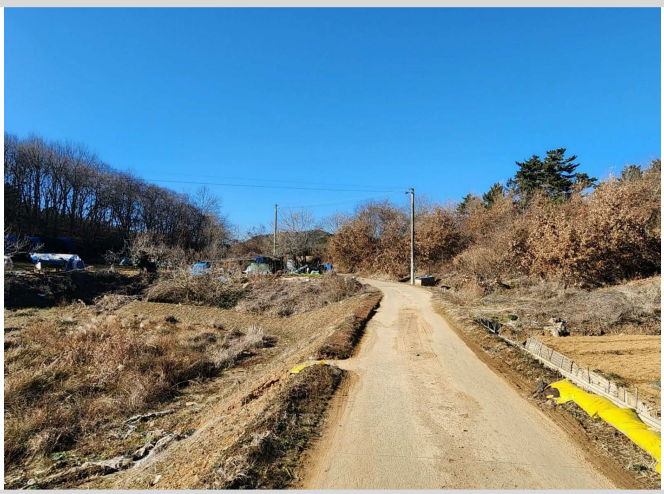
본건 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지

본건 전경(남서측에서 촬영)

북측 지적 경계상의 관정 전경

본건 북측 도로 및 주변 전경 1



본건 북측 도로 및 주변 전경 2