

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서형범 소유물건(2025타경51391)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
윤규석

감정평가서번호: hk1-25-0157

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	일십이억삼천오백육십칠만일천원정(₩1,235,671,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서형범 (2025타경51391)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.18	2025.06.17 ~ 2025.06.18	2025.06.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7,941	토지	7,941	-	1,209,071,000
	제시외건물	1,064	제시외건물	1,064	-	26,600,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,235,671,000	
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	월곡리 353-18	3,024	전	계획관리	목전	세로(불)	부정형 완경사	-
2	월곡리 353-19	992	임	계획관리	자연림	맹지	사다리 완경사	-
3	월곡리 353-24	2,405	전	계획관리	전	세로(불)	부정형 완경사	-
4	월곡리 353-25	1,520	전	계획관리	전기타	세로(불)	부정형 완경사	-

## 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(2025타경51391)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 06월 18일임.

# 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 06월 17일 ~ 06월 18일에 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 본건 일련번호(3) 지상에 권원미상의 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하고 면적사정은 개략적인 실측 의하였으며, 구조·규모·기능·현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법으로 평가하되 소유권·기타 권리관계 및 일괄경매여부는 별도 확인을 요하는 사항이니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 지상에 권원미상의 제시외 건물로 인한 제한사항 등을 반영한 토지가액을 토지감정평가명세표 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 일련번호(2),(4) 지상에 권원미상의 수기의 분묘가 소재하며 이로 인한 제한사항 등을 반영한 토지가액을 토지감정평가명세표 비교란에 기재하였으니 참고 바라며, 본건은 전반적으로 전기타 및 자연림 상태로서 지세 등의 영향으로 접근의 제한이 있는 바 목적, 탐문조사, 위성지도 등을 활용하 되 추가적인 분묘 등이 소재할 개연성이 있으니 경매 진행 및 입찰 참여시 별도 확인 바람.
- 본건 지상에 소재하는 각종 활잡목 등의 수목은 경제적가치가 미미하고 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/㎡)	비고
A	월곡리 314-1	1,071	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	83,200	-
B	월곡리 산73-59	3,289	임야	자연림	계획관리	세로(불)	사다리 완경사	30,100	-

# 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
1,3,4	A	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.18 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071  $( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00071 * 49/30 )$ $\approx 1.00400$	1.00400	0.400%
2	B	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.18 ) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071  $( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00071 * 49/30 )$ $\approx 1.00400$	1.00400	0.400%

## (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 상가와와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와와의 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	표 준 지	가로 조건	접근 조건	환경 /자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	표준지 대비 대상토지 비교
1	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함
2	B		1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000	대체로 대등함
3	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함
4	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (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

$$\frac{\text{평가사례 기준 (거래사례 기준) 비교표준지 단가}}{\text{비교표준지 단가}} = \frac{\text{평가사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{거래사례 단가} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$$
$$\text{비교표준지 단가} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}$$

# 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	월곡리 131-4*	496	답	2024.04.26	192,000	경매	답 등	계획 관리	-
나	월곡리 224-*	1,706	답	2024.03.13	189,000	경매	목답	계획 관리	-
다	월곡리 6-*	1,694	임	2023.08.02	73,000	경매	자연림	계획 관리	-
라	월곡리 산10-*	3,971	임	2023.02.15	82,000	경매	전기타	계획 관리	-

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <사례 나,다>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	189,000	-	1.01317	1.000	0.900	172,340	2.063
비교표준지A 단가	83,200	-	1.00400	-	-	83,533	
사 례 기 준 산 정 내 역							
시점수정	충청남도 당진시 (24.03.13~25.06.18 ) (계획관리)						
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.096						
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.088						
	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.067						
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083						
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122						
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170						
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152						
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073						
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038						
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058						
	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284						
	2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071						
$(1 + 0.00096 * 19/31) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00071 * 49/30)$ $\approx 1.01317$							
지역요인 비교	인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	접근조건	0.90	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	0.900	-				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지 B							
구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
사례 다 기준 표준지 단가	73,000	1.000	1.02030	1.000	1.040	77,461	2.563
비교표준지B 단가	30,100	-	1.00400	-	-	30,220	
사 례 기 준 산 정 내 역							
시점수정	충청남도 당진시 (23.08.02~25.06.18 ) (계획관리)						
	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 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071  $( 1 + 0.00144 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00147 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00086 ) * ( 1 + 0.01131 ) * ( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00071 * 49/30 )$ $\approx 1.02030$						
지역요인 비교	인근지역 내 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	접근조건	1.04	임도의 폭 등에서 우세함				
	자연조건	1.00	대체로 대등함				
	행정적조건	1.00	대체로 대등함				
	기타조건	1.00	대체로 대등함				
	격차율계	1.040	-				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 인근지역 정상지가 수준

용도지역	토지용도(지목)	가격수준	비 고
계획관리	전	170,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지 도로조건 등에 따라 가격수준 상이
계획관리	임	75,000원/㎡ 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	45.07%	46.41%	440	38.45%	42.48%	88	38.66%	39.46%	35
1년간 평균	임야	42.52%	46.07%	535	34.33%	38.26%	119	29.72%	35.70%	29

## 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	2.06
	B	2.56

# 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	83,200	1.00400	1.000	0.950	2.06	163,474	163,000
2	30,100	1.00400	1.000	1.000	2.56	77,364	77,000
3	83,200	1.00400	1.000	0.950	2.06	163,474	163,000
4	83,200	1.00400	1.000	0.950	2.06	163,474	163,000

## (아) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	3,024	163,000	492,912,000
2	992	77,000	76,384,000
3	2,405	163,000	392,015,000
4	1,520	163,000	247,760,000
합 계	7,941	-	1,209,071,000

# 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 월곡리 39*				
	거래시점	2024.12.16	거래가액(원)	125,000,000		
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			전	전	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			567	세로(가)	가장형	평지
	건물	토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 125,000,000 / 567 ≒ 220,459				

거래 사례 2	소재지	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 46-3*				
	거래시점	2024.12.16	거래가액(원)	270,000,000		
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			답	전기타	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			1,181	세로(가)	부정형	평지
	건물	토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 270,000,000 / 1,181 ≒ 228,620				

거래 사례 3	소재지	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 산*, 산4-*, 산5-*, 산5-*				
	거래시점	2024.02.29	거래가액(원)	656,270,000		
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			임야	전, 도로	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			7,482.5	세로(가)	부정형	완경사
	건물	토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 656,270,000 / 7,482.5 ≒ 87,707				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 4	소재지		충청남도 당진시 송악읍 월곡리 352-5*			
	거래시점		2022.09.28	거래가액(원)	69,000,000	
	구분	토지	지목	이용상황	용도지역	비고
			임야	자연림	계획관리	-
			면적	도로조건	형상	고저
			992	맹지	사다리	완경사
건물		토지만의 거래사례임.				
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 69,000,000 / 992 ≒ 69,556				

## ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 4>을 선정하였음.

## (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 않음.

(1.000)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (바) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 /자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	거래사례 대비 대상토지 비교
1	1	-	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.770	접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함
2	4	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100	자연조건(경사 등)에서 우세함
3	1	-	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.770	접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함
4	1	-	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.770	접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사 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	220,459	1.000	1.00430	1.000	0.770	170,483	170,000
2	69,556	1.000	1.03049	1.000	1.100	78,844	79,000
3	220,459	1.000	1.00430	1.000	0.770	170,483	170,000
4	220,459	1.000	1.00430	1.000	0.770	170,483	170,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (아) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	토지면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	3,024	170,000	514,080,000
2	992	79,000	78,368,000
3	2,405	170,000	408,850,000
4	1,520	170,000	258,400,000
합 계	7,941	-	1,259,698,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	7,941	-	1,235,671,000
거래사례비교법	7,941	-	1,259,698,000

### 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	3,024	163,000	492,912,000
토지 2	992	77,000	76,384,000
토지 3	2,405	163,000	392,015,000
토지 4	1,520	163,000	247,760,000
소 계	7,941	-	1,209,071,000
제시외건물 ㉠	456	25,000	11,400,000
제시외건물 ㉡	336	25,000	8,400,000
제시외건물 ㉢	272	25,000	6,800,000
소 계	1,064	-	26,600,000
합 계	-	-	1,235,671,000

# 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 월곡리	353-18	전	계획관리지역	3,024	3,024	163,000	492,912,000	
2	동 소	353-19	임	계획관리지역	992	992	77,000 (69,000)	76,384,000	소유권제한시 감안단가
3	동 소	353-24	전	계획관리지역	2,405	2,405	163,000 (154,000)	392,015,000	소유권제한시 감안단가
4	동 소	353-25	전	계획관리지역	1,520	1,520	163,000 (146,000)	247,760,000	소유권제한시 감안단가
<b>소 계</b>								<b>₩1,209,071,000</b>	
㉠	[제시외건물] 충청남도 당진시 송악읍 월곡리	353-24 위 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕 단층	(456)	456	25,000	11,400,000	
㉡	동 소	353-24 위 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕 단층	(336)	336	25,000	8,400,000	
㉢	동 소	353-24 위 지상	비닐하우스	철파이프조 비닐지붕 단층	(272)	272	25,000	6,800,000	
<b>소 계</b>								<b>₩19,800,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,235,671,000.-</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

충청남도 당진시 송악읍 월곡리 소재 "월곡리마을회관" 북서측 근거리에 소재하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 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) : 환경사지대 내 부정형 토지로서, 목전으로 이용 중임.
- 일련번호(2) : 환경사지대 내 사다리형 토지로서, 자연림 및 일부 분묘로 이용 중임.
- 일련번호(3) : 환경사지대 내 부정형 토지로서, 전으로 이용 중임.
- 일련번호(4) : 환경사지대 내 부정형 토지로서, 전기타 및 일부 분묘로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

- 일련번호(1),(3),(4) : 공히 북서측으로 폭 2~3m 내외의 비포장도로와 접함.
- 일련번호(2) : 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(3),(4) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악08 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<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) |                |

일련번호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악08 일반형),  
 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 본건 지상에 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재함.(후첨 '사진용지, 지적 및 건물개황도' 참조)
- 본건 지상에 소재하는 각종 활잡목 등의 수목은 경제적가치가 미미하고 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 일련번호(2),(4) 지상에 권원미상의 수기의 분묘가 소재하며 이로 인한 제한사항 등을 반영한 토지가액을 토지감정평가명세표 비교란에 기재하였으니 참고 바라며, 본건은 전반적으로 전기타 및 자연림 상태로서 지세 등의 영향으로 접근의 제한이 있는 바 목적, 탐문조사, 위성지도 등을 활용하되 추가적인 분묘 등이 소재할 개연성이 있으니 경매 진행 및 입찰 참여시 별도 확인 바람.

- 임대미상임.

# 광역 위치도



소재지	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 353-18 외 3필지
-----	-------------------------------

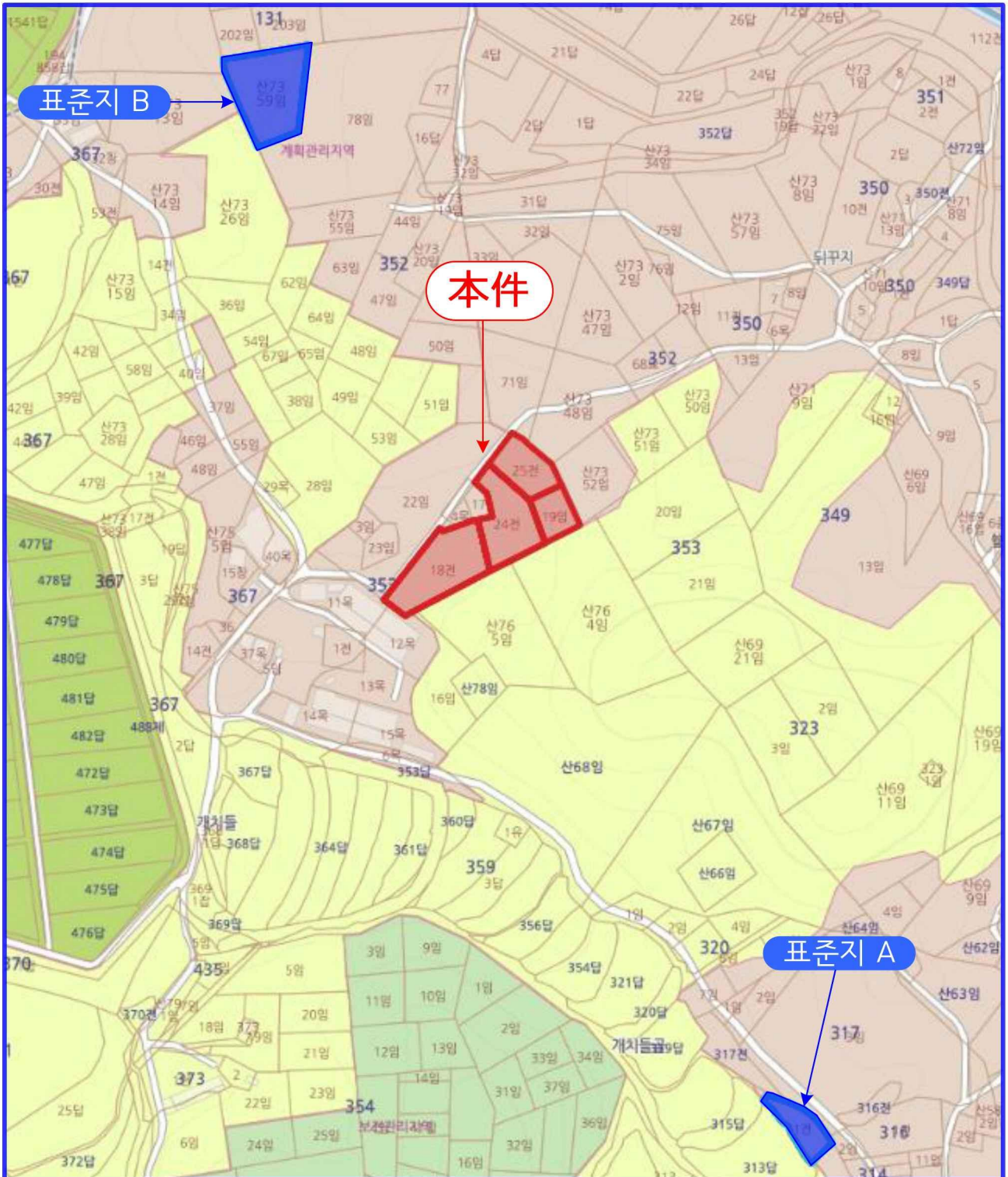


# 상세 위치도

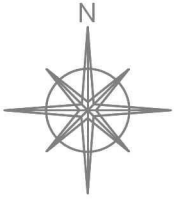


소재지

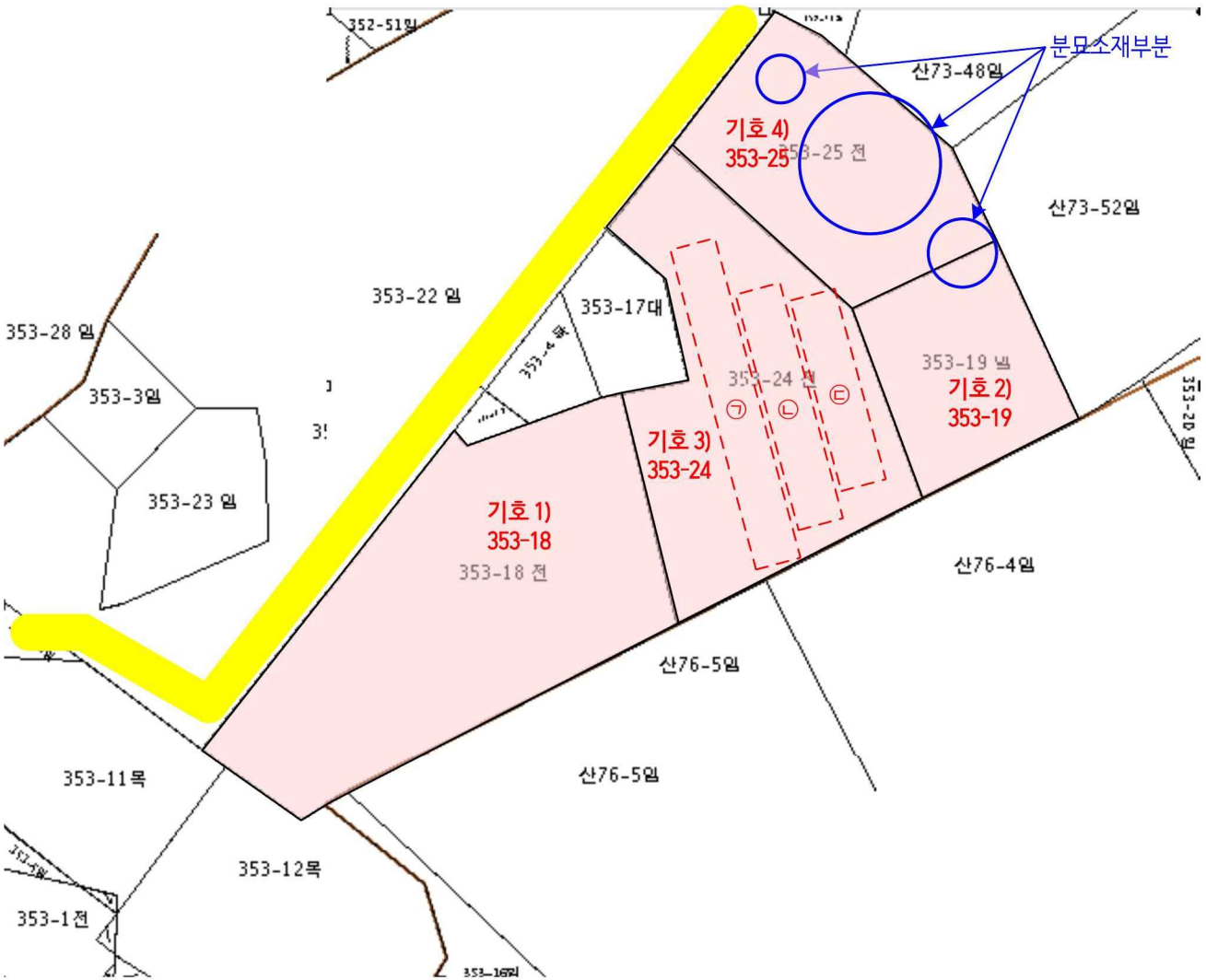
충청남도 당진시 송악읍 월곡리 353-18 외 3필지



# 지적개황도



S = 1/1200



※ 임대미상임.

< 제시외 건물 >

- ㉠ 철파이프조 비닐지붕(비닐하우스) 단층 약 456㎡
- ㉡ 철파이프조 비닐지붕(비닐하우스) 단층 약 336㎡
- ㉢ 철파이프조 비닐지붕(비닐하우스) 단층 약 272㎡

# 사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(2) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(3) 전경



일련번호(4) 전경

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외 분묘

# 사 진 용 지



주위환경(남서측 도로)



주위환경(북동측 도로)