

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정정순(망 유제순의 상속인) 소유물건 2024타경4730
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정평가서번호	A250219-0205

AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
안유라

안 유 라



감정평가액	일억사천칠백만원정 (₩147,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	정정순(망 유제순의 상속인) (2024타경4730)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.01	2025.03.01	2025.03.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	105	토지	105	1,400,000	147,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩147,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 안주연		안 주 연			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 서산시 소재 '서산시청' 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 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 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가조건

- 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

-「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.01임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

- 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거 2025.03.01 이며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법

- 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 본건 인근으로 비교가능성이 있는 거래사례 및 평가전례가 드문 점 등을 감안하여 인근 거래사례 및 평가전례를 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의거하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기 타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였으며, 정확한 위치확인 등은 지적측량이 필요할 것으로 판단됨.

- 본건 현황 지목 '답'이나, 이로 인한 영향이 미미하다고 판단되는 바, 별도 감가하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거 및 결정

1. 대상부동산 개요

기호	소재지	면적(m ²)		지목	이용상황	용도지역	형상 및 지세	도로접면	개별지가 (원/m ²)
		공부	사정						
1	동문동 872-13	105.0	105.0	답	주거나지	2종일주	세장형 평지	세로(가)	450,500

2. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

1) 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	A	동문동 430-9	208.0	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 평지	454,800

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 시점수정

충청남도 서산시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.01.31	0.085	2025년 1월분
누계	0.165	충청남도 서산시 (25.01.01~25.03.01) (주거)
2025.01.01~2025.03.01	(1.00165)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.085 (1 + 0.00085) * (1 + 0.00085 * 29/31) = 1.00165

※ 2025년 2월 이후 지가변동률이 가격시점 현재 미고시되어 1월분을 연장 추정하여 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

(1) 지역요인 비교항목

- 주거지대

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태 등
환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

(2) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

- 주거지대

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교(대상 / 표준지)

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상지는 표준지와 상호 유사함.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711, 98.07.10 선고 98두 6067, 93.09.10 선고 92누 16300 등) 등에 근거하여 평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적절한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있으며, 인근의 적정 거래가능가격수준 및 아래와 같은 유사토지의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	동문동 8**-**	대	주상용	2종일주	2022.04.28	실거래	1,875,000	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

(3) 인근지역 평가전례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1>	동문동 8**-*	대	상업용	2종일주	2023.12.05	담보	1,450,000	-

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

(4) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	지 가 수 준
인근 주거지역 내 대지	1,400,000 원/㎡ 내외로 조사됨.

(5) "대지"의 경매통계분석

구 분	충청남도		서산시		
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	
대지	최근1년간 평균낙찰가율	51.1	187	54.5	10
	최근 6개월 평균낙찰가율	47.9	108	43.3	6

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 표준지공시지가 가격격차율 검토

<표준지 A 기준>

(가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 위치적으로 비교가능성이 크며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표한다고 판단되는 평가전례 "1>"를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1>	등문동 8**-*	대	2종일주/ 상업용	소로 각지	사다리 평지	담보	2023.12.05	1,450,000	A

(나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1>	1,450,000	1.00	1.01580	1.000	0.951	1,400,737

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.

시점수정 : 2023.12.05 ~ 2025.03.01 충청남도 서산시 주거지역 지가변동률 적용

지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.

개별요인 :	표준지	사례	가로	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(표준지/사례)	A	1>	1.00	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951

표준지는 사례 대비 접근조건(상업중심과의 거리 등) 및 획지조건(이용상황 등) 면에서 열세함.

(다) 기준시점의 비교표준지 가격

2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
454,800	1.00165	455,550

(라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (= ①/②)
A	1>	1,400,737	455,550	3.075

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.08

6) 토지 감정평가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	454,800	1.00165	1.00	1.000	3.08	1,403,095	1,400,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

1) 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	동문동 8**-**	대	주상용	2종일주	실거래	1,875,000	2022.04.28

2) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

3) 시점수정(지가변동률 및 지가동향)

충청남도 서산시 주거지역

(사례 가)

기 간	2022.04.28 ~ 2025.03.01
지가변동률	1.02556
	충청남도 서산시 (22.04.28~25.03.01) (주거) $(1 + 0.00204 * 3/30) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00017) * (1 - 0.00143) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.01330) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00085 * 29/31)$ ≙ 1.02556

4) 지역요인

대상물건은 사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

5) 개별요인

대상 물건	거래 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	가	0.90	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.770
		대상은 사례 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(상업중심과의 거리 등) 및 획지조건(이용상황 등) 면에서 열세함.						

6) 거래사례비교법에 의한 감정평가액

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,875,000	1.00	1.02556	1.000	0.770	1,480,652	1,480,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

아래와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가 (원/㎡)	시산가격 (원)	단가 (원/㎡)	시산가격 (원)
기호 1	105.0	1,400,000	147,000,000	1,480,000	155,400,000
토지감정평가가액 합계 (원)			147,000,000		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	기 호	면적(m ²) 및 수량		적용단가 (원/m ²)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	105.0	105.0	1,400,000	147,000,000	-
					147,000,000	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 서산시 동문동	872-13	답	제2종 일반주거지역	105	105	1,400,000	147,000,000	현황 '주거나지'
합 계								₩147,000,000.-	
				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

대상물건은 충청남도 서산시 소재 '서산시청' 북동측 인근에 소재하는 토지로서, 주변은 단독주택, 상가주택, 아파트단지 등이 소재하는 주거지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근으로 간선도로 및 버스정류장 다수가 소재하여 교통 이용상황은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서, 현황 '주거나지'임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 4m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

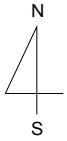
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

현황 지목 '답'이나, 현황 '주거나지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

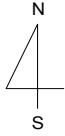
광역위치도



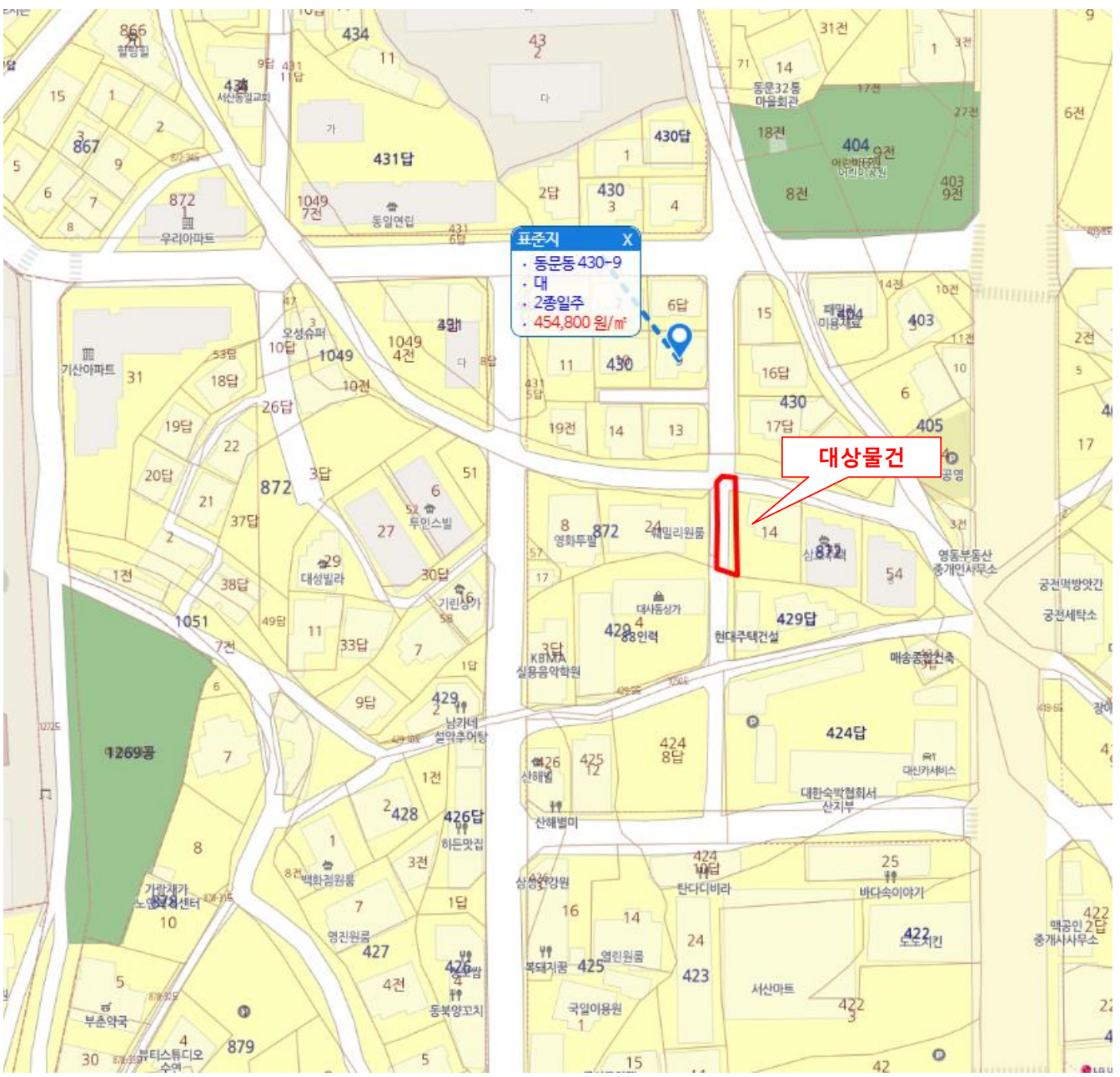
소재지	충청남도 서산시 동문동 872-13
-----	---------------------



상 세 위 치 도



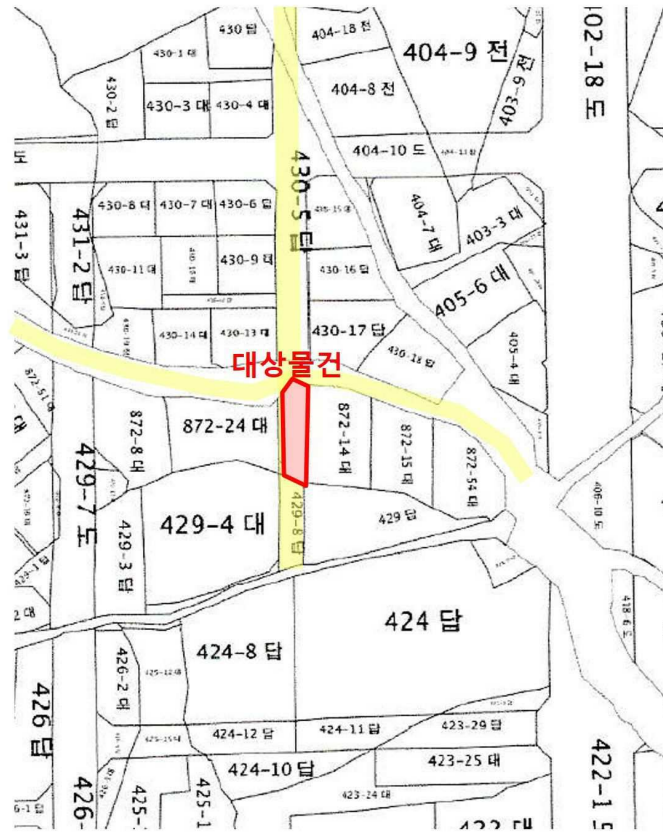
소재지 충청남도 서산시 동문동 872-13



지 적 개 황 도



충청남도 서산시 동문동 872-13



범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제외의 건물



