

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
건명	이경자 소유물건 (2025타경51408)
감정서번호	SH250605

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	오억사천육백이십육만사천원정 (₩546,264,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	이경자 (2025타경51408)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.13	2025.06.12 ~ 2025.06.13
		작성일	2025.06.17

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	5,058	토지	5,058	108,000	546,264,000
	이	하	여	백		
합 계					₩546,264,000	

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 석포리	산58-7	임야	자연녹지지역	5,058	5,058	108,000	546,264,000	대부분 현황 '전 및 답' 일부 도로
합 계								₩546,264,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 석포리에 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. 6. 13.」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 수익방식 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, 「대상물건은 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.

2) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 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.

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 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 의뢰목록상 지목은 「임야」 이나, 현황은 대부분 「답 및 전」으로 이용 중이며, 일부가 현황 「도로」로 이용 중인 것으로 추정되는 것을 감안하여 감정평가 하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

나. 본건 임지상에 소재하는 자연림 등의 부합물은 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 「지적개황도」는 개략적으로 도시한 것으로서, 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	주된 이용상황	용도지역	2025. 1. 1 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 당진시 송악읍 석포리	산58-7	5,058	임야	전, 답 토지임야	자연녹지	53,800

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 석포리 334-10	2,238	답	답	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	63,700

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
녹지지역	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.13) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.172 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.040 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00040 * 44/30)$ ≈ 1.00231	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		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 접면너비	0.96	도로의 상태등 열세함
		도로의 상태, 도로와의 접근성		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수 주위환경	관개의 양부, 배수의 양부		
		인근 토지의 이용상황 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 각지, 높이 등	0.97	형상, 경사 일부 현황 도로등 열세함
		이용상황등		
	경작의 편부	형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.92	지목등 열세함
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향, 이용상황 등	1.00	유사함
		기타		
누 계			0.857	본건이 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 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 석포리 335-1*	임야	1,225	자연녹지	111,000	2023.3.15.	담보

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.

$$\begin{array}{c}
 \text{사례기준 표준지 평가액} \\
 (\text{사례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \\
 \text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\hspace{10em}}{\text{표준지 공시지가 시점수정}} \\
 (\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치})
 \end{array}$$

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	111,000	1.01333	1.00	-	1.03	1.00	1.00	1.09	1.00	1.123	126,281	≒1.978	1.98
	A	63,700	1.00231	-	-	-	-	-	-	-	-	63,847		
시점수정 (사례)		충청남도 당진시 (23.03.15~25.06.13) (녹지) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.098 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.046 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.023 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.003 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.008 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.048 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.023 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.042 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.032 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.825 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.172 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.040 $(1 + 0.00098 * 17/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00039)$ $* (1 + 0.00003) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00048) * (1 - 0.00023)$ $* (1 + 0.00042) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00825) * (1 + 0.00172)$ $* (1 + 0.00040 * 44/30) \approx 1.01333$												
지역요인		적용사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 전반적인 지역요인은 유사함.												
개별요인		비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(도로의 상태등) 및 행정적조건(지목등)에서 우세함.												

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	A	63,700	1.00231	1.00	0.857	1.98	108,340	108,000

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 중흥리 482-3*	임야	727	자연녹지	96,286	70,000,000	2022.7.25.

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	충청남도 당진시 (22.07.25~25.06.13) (녹지) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.033 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.141 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.089 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.091 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.125 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.056 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.239 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.825 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.172 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.040 $(1 + 0.00033 * 7/31) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00089)$ $* (1 + 0.00091) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00056)$ $* (1 + 0.00239) * (1 + 0.00825) * (1 + 0.00172)$ $* (1 + 0.00040 * 44/30) \approx 1.01816$	최종고시월의 변동률을 연장적용함

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 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	-	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(일부 현황 도로등)에서는 열세하나, 접근조건(도로와의 접근성등)에서는 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	②	96,286	1.00	1.01816	1.00	1.040	101,956	102,000

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	108,000	102,000
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교적 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 석포리	산58-7	임야	5,058	108,000	546,264,000	토지

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 석포리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 농경지, 단독주택 및 축사 등으로 형성된 지역으로서, 북서측 인근에 「수웅누리아파트」가 소재함.

(2) 교통상황

인근 또는 근거리에 버스정류장이 소재하는등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 대부분 「전, 답」으로 이용 중이며, 일부는 현황 「도로」로 추정됨.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 토지의 일부가 현황 도로(농로)인 것으로 추정됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전부제한), 준보전산지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건의 의뢰목록상 지목은 「임야」이나 현황은 대부분 「답 및 전」으로 이용 중인 상태임.

토지 감정평가요항표

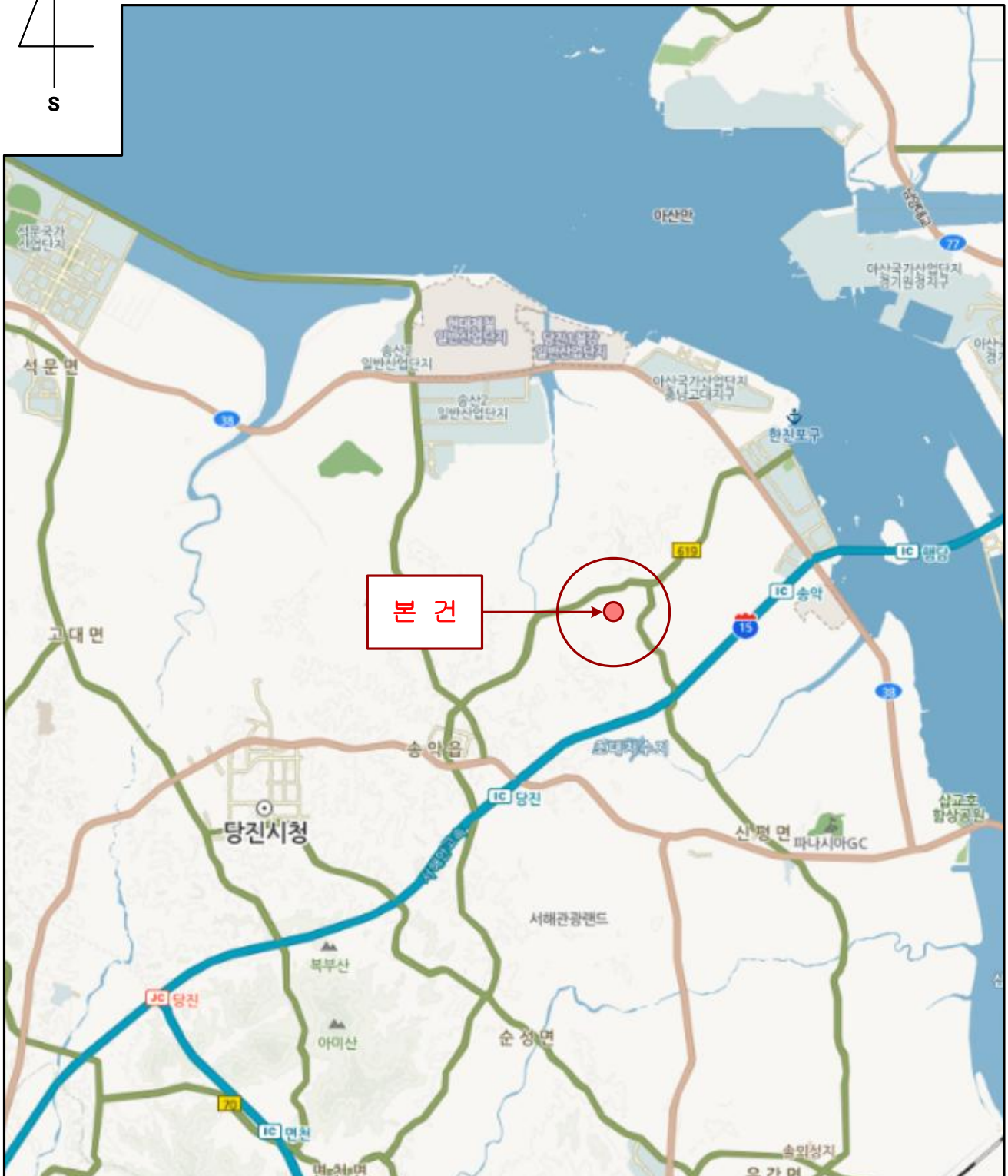
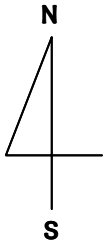
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

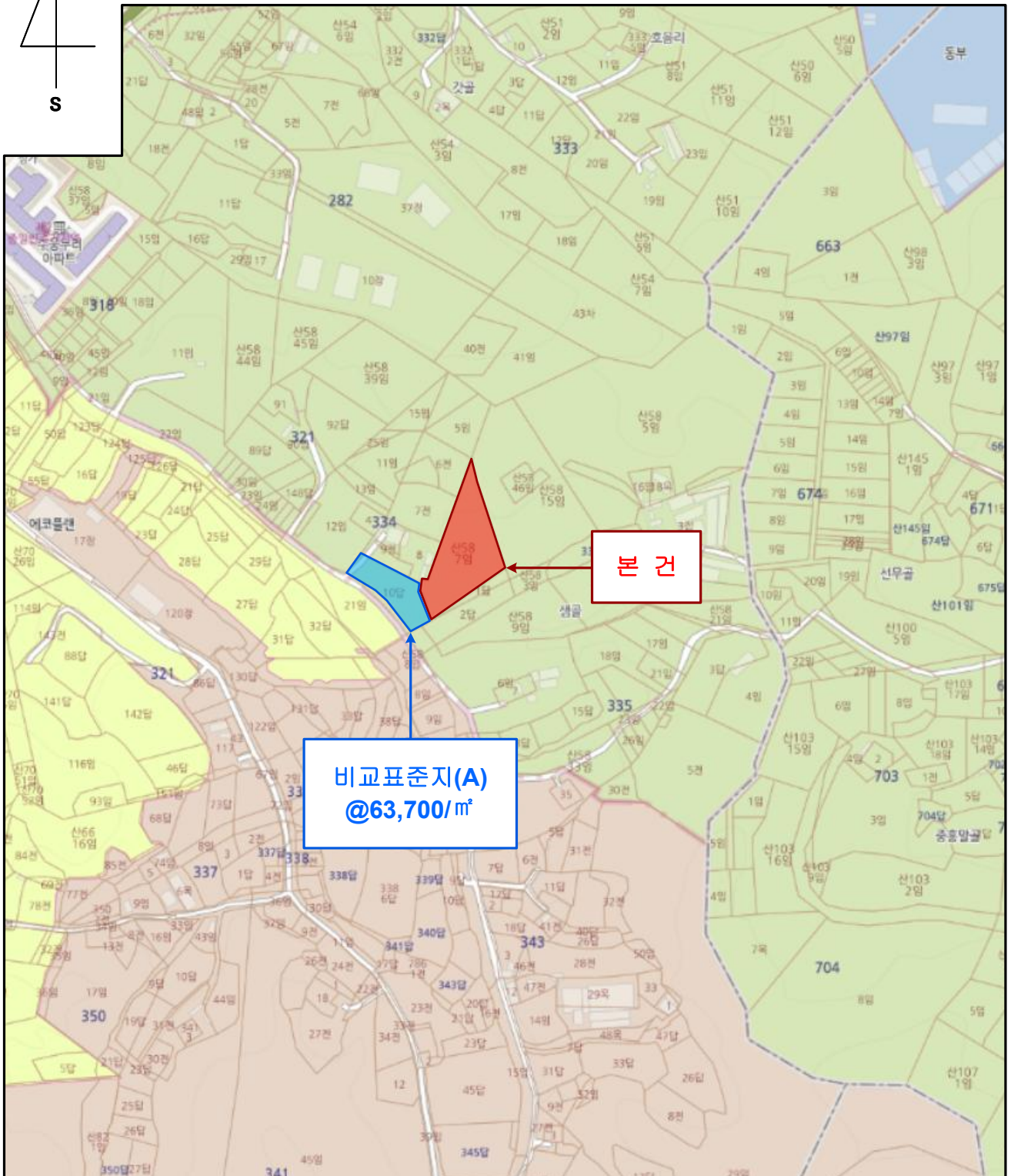
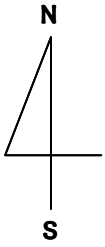
광역 위치도

충청남도 당진시 송악읍 석포리 산58-7

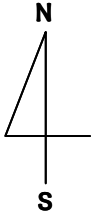


위 치 도

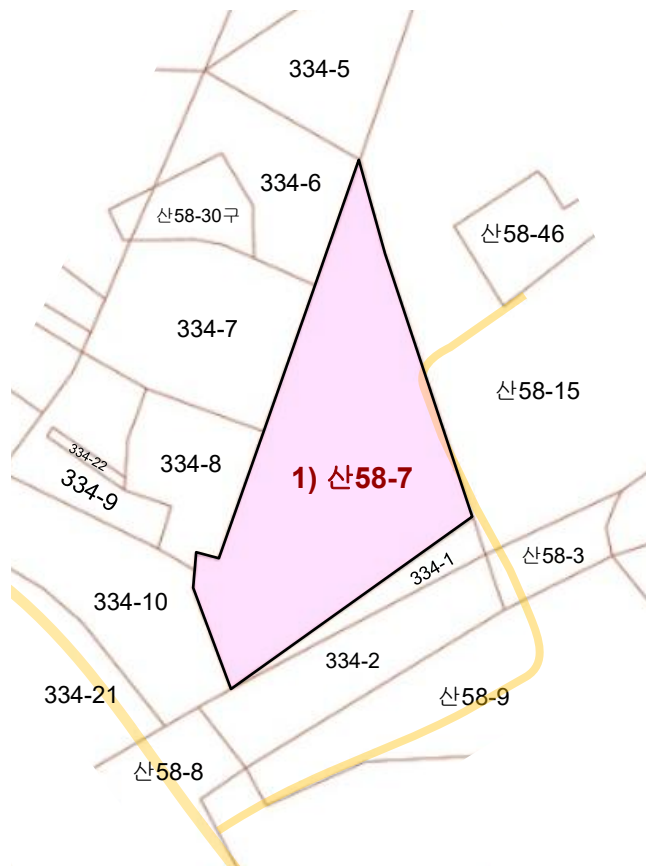
충청남도 당진시 송악읍 석포리 산58-7



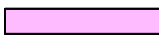
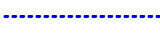







지 적 개 황 도



S = Non Scale



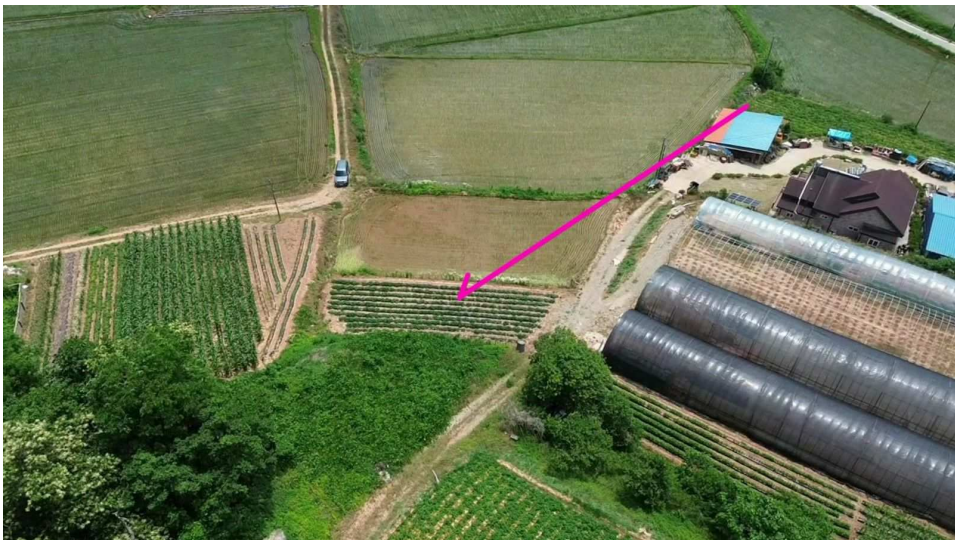
[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

면 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



본 건(남측에서 촬영)



본 건(북측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건(동측에서 촬영)



본 건(서측에서 촬영)



주위환경



주위환경

사 진 용 지



현황 「답」 부분



현황 「전」 부분



「토지임야」 부분



일부 현황 「도로」 추정 부분