감 정 평 가 서

건 명	노건용 소유물건(2024타경4273)
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나241122-01-150

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.

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 종 연

감정평가액	일십삼억사천삼백팔십이만사천원정(₩1,343,824,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	노건용 (2024타경4273)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.22 ~ 2024.11.26	2024.11.26

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	10,929 이	토지	10,929 하 여	- 백	1,343,824,000
	합 계					₩1,343,824,000

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)

문 희 수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 고대면 성산리에 소재하는 "성산2리 마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제①항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 26일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2024.11.22. ~ 2024.11.26.입니다.

6. 기타 참고사항

(1) 기호 5 지상에 인접토지 창고가 일부 걸쳐있는 것으로 목측되었으나 정확한 지적경계는

측량이 필요하므로 응찰시 확인바랍니다. ("사진용지" 참조)

(2) 기호 5 지상에 소재하는 제시외 건물로 인해 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가를 “토지감정평가명세표” 비고란에 병기하였으므로 경매 업무 진행시 참조바랍니다.

(3) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

(4) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

Ⅱ. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	2024년 공시지가(원/㎡)	비고
1	성산리 407-1	2,132	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	57,700	-
2	성산리 407-2	889	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	57,100	-
3	성산리 407-3	1,170	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	57,100	-
4	성산리 435-1	493	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사	66,700	-
5	성산리 산137-14	6,245	임	전, 자연림 등	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	53,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참작하여 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역・이용상황・지목・주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	성산리 949	1,997	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 평지	66,600	
나	성산리 산147-8	23,195	임	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	28,000	

(2) 시점수정[지가변동률]

(충청남도 당진시)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	계획관리지역 변동률(%)	비 고
2024. 01. 01 ~ 2024. 10. 31.	1.034	
2024. 11. 01 ~ 2024. 11. 26.	0.073 × 26/31	10월분 연장사정
누 계 (2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 26.)	1.096 (1.01096배)	

※ 본건 시점수정은「감정평가에 관한 규칙」제14조 제②항 제2호에 의거하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정하였습니다.

▶농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶임야지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
	평가대상은 비교표준지 대비 농로의 상태 및 경사 등에서 열세함							
2	가	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
	평가대상은 비교표준지 대비 농로의 상태 및 경사 등에서 열세함							
3	가	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
	평가대상은 비교표준지 대비 농로의 상태 및 경사 등에서 열세함							
4	가	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
	평가대상은 비교표준지 대비 농로의 상태 및 경사 등에서 열세함							
5	나	-	1.05	1.35	-	1.00	1.00	1.418
	평가대상은 비교표준지 대비 임로의 상태 및 이용상황 등에서 우세함							

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	성산리 398-*	답	답	계획관리	138,000	경매	2024.01.08.
	성산리 518-*	답	답	계획관리	153,000	경매	2024.03.04.
	성산리 446-*	전	전	계획관리	126,000	담보	2024.08.02.
B	성산리 1109-*	임	자연림	계획관리	70,000	기타	2021.12.01.
	성산리 846-*	임	전	계획관리	120,000	경매	2023.09.11.
	성산리 산122-**	임	전	계획관리	117,000	가사소송	2024.07.22.

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 사례 A,B로 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	138,000	1.01075	1.00	-	1.15	1.05	1.00	1.00	1.00	1.208	168,496	2.503	2.50
표준지가	66,600	1.01096	1.00	-	-	-	-	-	-	-	67,330		

① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.

② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)

③ 개별요인 : 비교표준지는 평가선례 대비하여 농로의 상태 및 인근환경 등에서 우세함.

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례B	70,000	1.04050	1.00	-	1.20	0.90	-	1.00	1.00	1.080	78,662	2.779	2.77
표준지나	28,000	1.01096	1.00	-	-	-	-	-	-	-	28,307		

① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.

② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)

③ 개별요인 : 비교표준지는 평가선례 대비하여 임로의 상태 등에서 우세하고, 형상 등에서 열세함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	가	나
보정치	2.50	2.77

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	66,600	1.01096	1.000	0.855	2.50	143,918	144,000
2	가	66,600	1.01096	1.000	0.808	2.50	136,006	136,000
3	가	66,600	1.01096	1.000	0.808	2.50	136,006	136,000
4	가	66,600	1.01096	1.000	0.765	2.50	128,769	129,000
5	나	28,000	1.01096	1.000	1.418	2.77	111,185	111,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 거래사례 a,b를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	성산리 317-*	답	답	계획관리	188,986	2022.10.28.
	성산리 97*	답	답	계획관리	111,764	2024.09.11.
b	성산리 1038-*	임	토지임야	계획관리	80,321	2024.04.02.
	성산리 172-*	임	자연림	계획관리	75,757	2023.02.14.
	성산리 501-**	임	답	계획관리	150,000	2023.08.11.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별할 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(충청남도 당진시)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2022.10.28. ~ 2024.11.26.	1.02430	계획관리지역
b	2024.04.02. ~ 2024.11.26.	1.00816	계획관리지역

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정하였습니다.

기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	a	-	0.85	0.95	0.95	1.00	1.00	0.767
	평가대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 인근환경 및 경사 등에서 열세함							
2	a	-	0.80	0.95	0.95	1.00	1.00	0.722

	평가대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 인근환경 및 경사 등에서 열세함							
3	a	-	0.80	0.95	0.95	1.00	1.00	0.722
	평가대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 인근환경 및 경사 등에서 열세함							
4	a	-	0.80	0.95	0.90	1.00	1.00	0.684
	평가대상은 거래사례 대비 농로의 상태, 인근환경 및 경사 등에서 열세함							
5	b	-	1.17	1.20	-	1.00	1.00	1.404
	평가대상은 거래사례 대비 농로의 상태 등에서 우세하고, 이용상황 등에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격× 사정보정× 시점수정× 지역요인× 개별요인)』

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	188,986	1.000	1.02430	1.000	0.767	148,475	**148,000**
2	188,986	1.000	1.02430	1.000	0.722	139,764	**140,000**
3	188,986	1.000	1.02430	1.000	0.722	139,764	**140,000**
4	188,986	1.000	1.02430	1.000	0.684	132,408	**132,000**
5	80,321	1.000	1.00816	1.000	1.404	113,691	**114,000**

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	144,000	148,000
2	136,000	140,000
3	136,000	140,000
4	129,000	132,000
5	111,000	114,000

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있습니다. 따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지 가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	전체면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	2,132	144,000	**307,008,000**
2	889	136,000	**120,904,000**
3	1,170	136,000	**159,120,000**
4	493	129,000	**63,597,000**
5	6,245	111,000	**693,195,000**
합계	10,929		**1,343,824,000**

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 당진시 고대면 성산리	407-1	전	계획관리지역	2,132	2,132	144,000	307,008,000	
2	동소	407-2	전	계획관리지역	889	889	136,000	120,904,000	
3	동소	407-3	전	계획관리지역	1,170	1,170	136,000	159,120,000	
4	동소	435-1	전	계획관리지역	493	493	129,000	63,597,000	현황 휴경지
5	동소	산137-14	임야	계획관리지역	6,245	6,245	111,000	693,195,000	현황 일부"전" 등 제시외건물 소재로 인해 소유권행사에 제한받는 경우 토지단가 100,000 원/㎡
	합 계							**₩1,343,824,000.-**	
				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

본건은 충청남도 당진시 고대면 성산리에 소재하는 "성산2리 마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 단독주택 및 자연림 등이 혼재하는 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하고 있어 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
기호 2 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중이며, 일부 휴경지 상태임.
기호 3 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
기호 4 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 휴경지 상태임.
기호 5 : 부정형 완경사의 토지로서 현황은 일부 "전" 등으로 이용중인 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 서측으로 폭 약 2m 비포장도로와 접함.
기호 2~4 : 본건은 지적도상 맹지로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.
기호 5 : 본건 남동측으로 폭 약 3m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 :
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대01 산업형) 가축사육제한구역(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)

기호 2 :
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대01 산업형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 3 :
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대01 산업형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 4 :
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대01 산업형)
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 5 :
계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대01 산업형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

기호 5 지상에 인접토지 창고가 일부 걸쳐있는 것으로 목측되었으나 정확한 지적경계는 측량이 필요하므로 응찰시 확인바랍니다. ("사진용지" 참조)

(7) 공부와의 차이

기호 5 토지는 공부상 지목이 "임야"이나 현황은 일부 "전" 등으로 이용중인 자연림 상태임.

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)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

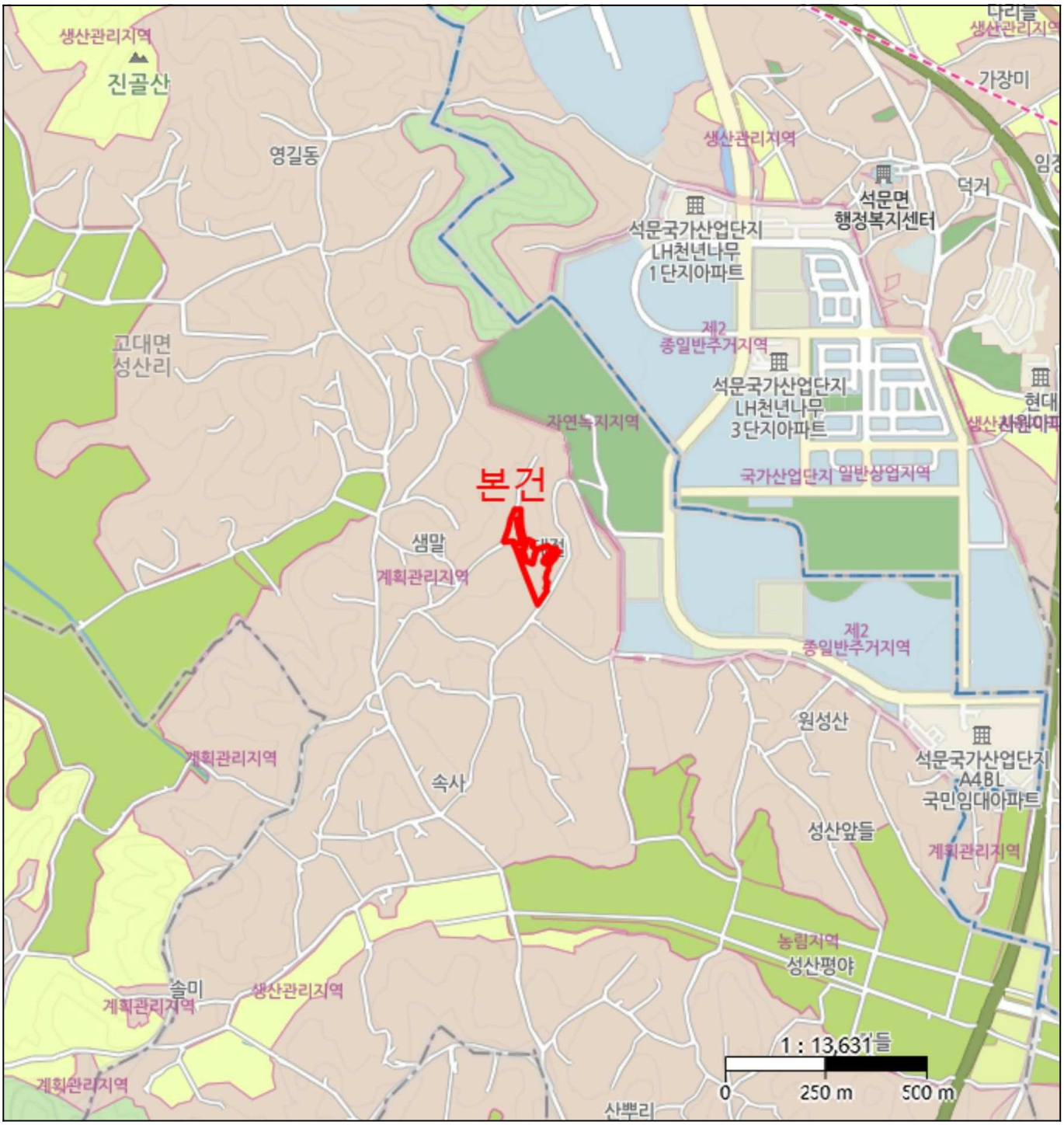
미상임.

2) 기타

--

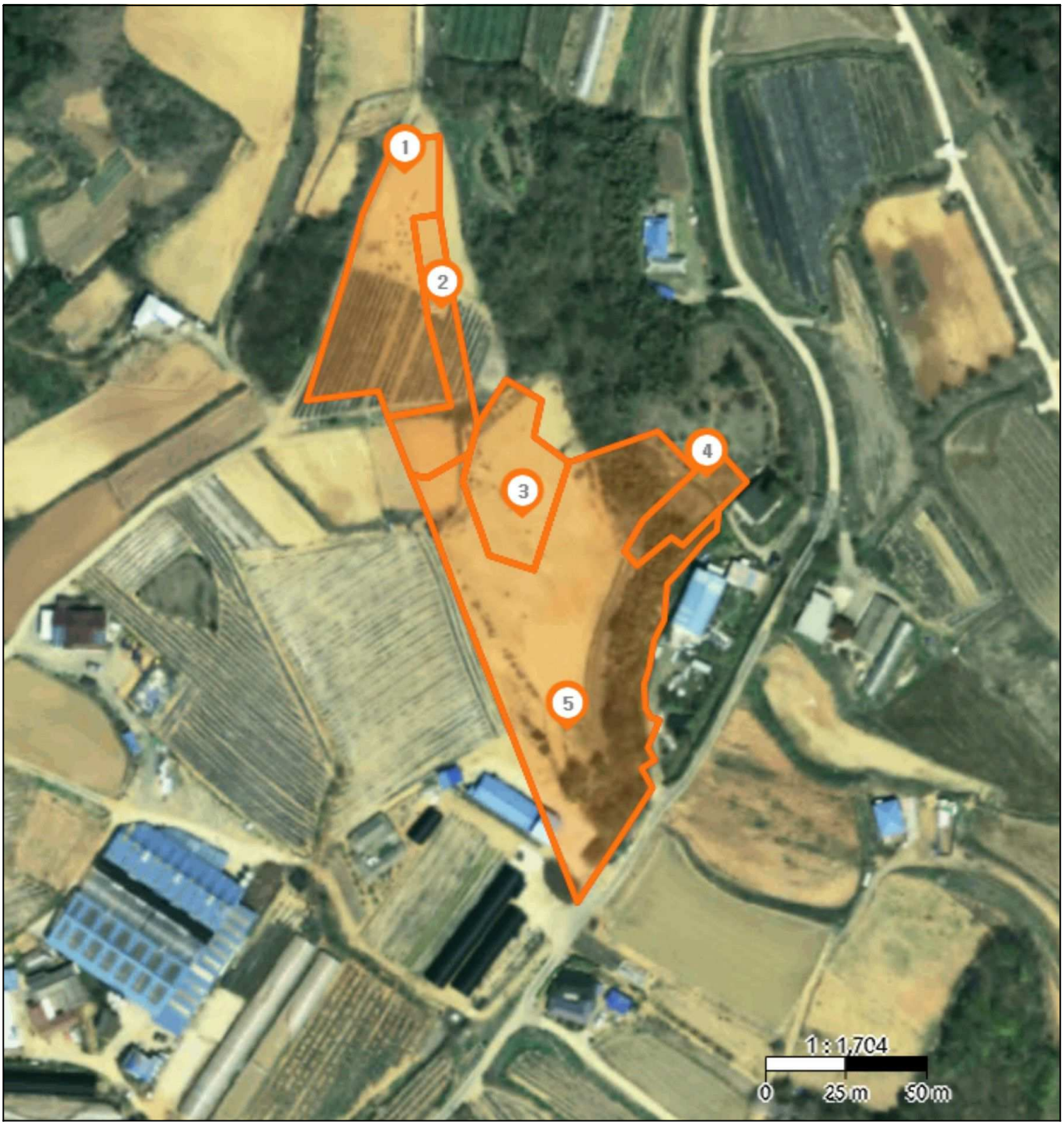
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 고대면 성산리 407-1외



위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 고대면 성산리 407-1외



1

2

3

4

5

5

5