

# 감정평가서

건명	김효열 소유물건(2025타경51190)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 판사 이보형
감정서번호	가나250512-01-042

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.

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	육억팔천육백육십팔만이천원정 (₩686,682,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 판사 이보형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김효열 (2025타경51190)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.14	2025.05.12 ~ 2025.05.14	2025.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,133 이	토지	3,133 하 여	- 백	686,682,000
	합계					₩686,682,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 고대리에 소재하는 "고대2리 마을회관" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적에 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 14일로 하였습니다.

### 5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2025.05.12. ~ 2025.05.14.일입니다.

### 6. 기타 참고사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 본건 토지와 인접필지와 의 경계, 대상물건의 지적사항은 목록에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

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

### II. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	당진시 송악읍 고대리 121	1,626	답	답	계획관리	세로(불)	부정형 평지	123,400	-
2	당진시 송악읍 고대리 133-2	1,507	답	전	계획관리	맹지	부정형 평지	127,200	-

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	고대리 110-1	1,428	전	전	계획관리	세각(가)	사다리 완경사	161,300	-

#### (2) 시점수정[지가변동률]

( 충청남도 당진시 )

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31.	0.213	
2025. 04. 01 ~ 2025. 05. 14.	0.062 × 44/31	3월분 연장사정
누 계 ( 2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 14. )	0.301 (1.00301배)	

※ 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.90	0.95	0.90	1.00	1.00	0.770
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태, 인근환경 및 형상 등에서 열세함.							
2	가	-	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833
	평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 형상 등에서 열세함.							

### (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	고대리 10*	전	전	계획관리	224,000	경매	2024.03.28.
	고대리 13*	전	전	계획관리	190,000	담보	2022.05.12.
	고대리 43-**	전	전	계획관리	272,000	경매	2024.07.24.

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	224,000	1.01170	1.00	-	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210	274,211	1.695	1.69
표준지 가	161,300	1.00301	1.00	-	-	-	-	-	-	-	161,786		

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 농로의 상태 및 형상 등에서 우세함.

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 **1.69**로 결정하였습니다.

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	161,300	1.00301	1.000	0.770	1.69	210,531	<b>211,000</b>
2	가	161,300	1.00301	1.000	0.833	1.69	227,757	<b>228,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

#### (1) 거래사례의 선정

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

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	고대리 8*	전	전	계획관리	262,242	2024.04.26.
	고대리 9*	전	전	계획관리	260,223	2023.07.05.
	고대리 78-*	전	전	계획관리	213,084	2022.10.17.

#### (2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별한 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	2024.04.26. ~ 2025.05.14.	1.01084	계획관리지역

#### (4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	a	-	0.90	0.95	0.95	1.00	1.00	0.812
	평가대상은 거래사례 대비하여 농로의 상태, 인근환경 및 형상 등에서 열세함.							
2	a	-	0.85	1.00	1.03	1.00	1.00	0.876
	평가대상은 거래사례 대비하여 농로의 상태 등에서 열세하고, 이용상황 등에서 우세함.							

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

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

일련 번호	거래사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	262,242	1.000	1.01084	1.000	0.812	215,249	215,000
2	a	262,242	1.000	1.01084	1.000	0.876	232,214	232,000

## 4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

### (1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	211,000	215,000
2	228,000	232,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

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

기호	전체면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,626	211,000	343,086,000
2	1,507	228,000	343,596,000
합계	3,133		686,682,000

## 토지감정평가명세표

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 고대리	121	답	계획관리지역	1,626	1,626	211,000	343,086,000	
2	동소	133-2	답	계획관리지역	1,507	1,507	228,000	343,596,000	현황 "전"
<b>합 계</b>								<b>₩686,682,000.-</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

본건은 충청남도 당진시 송악읍 고대리에 소재하는 "고대2리 마을회관" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 자연림, 단독주택 및 소규모 공장 등이 소재하는 국도 인근 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 대중교통 수단인 버스정류장이 소재하고, 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 평지의 토지로서 현황은 "답"으로 이용중임.

기호 2 : 부정형 평지의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 남측으로 지적도상 도로인 폭 약 3m 비포장도로에 접함.

기호 2 : 지적도상 맹지로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

각호 공히

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-07-10)(송악02 산업형),

성장관리계획구역(2024-08-19)(송악02 산업형) 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

기호 2는 공부상 지목이 "답"이나 현황은 "전"으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

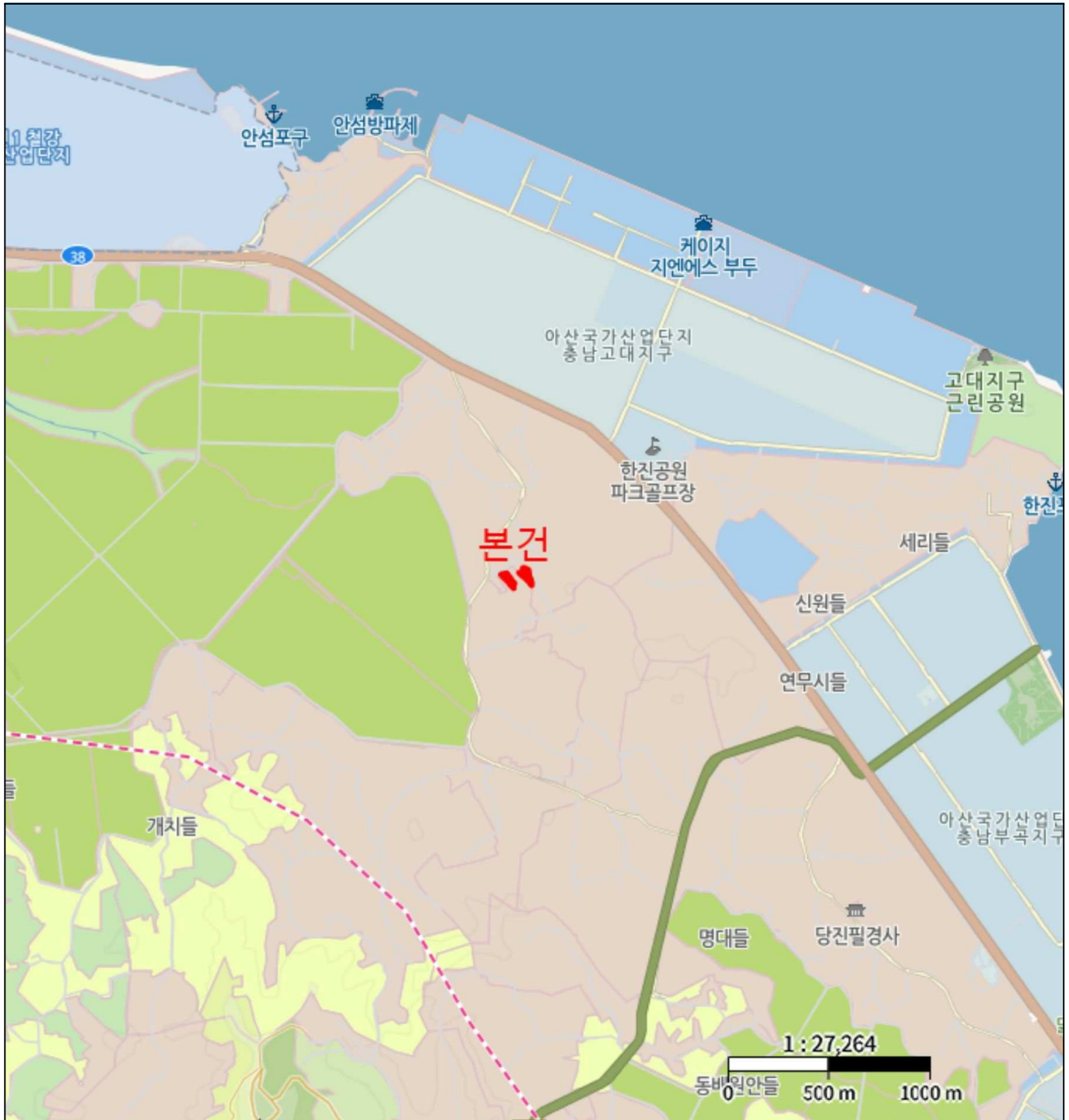
2) 기타

--

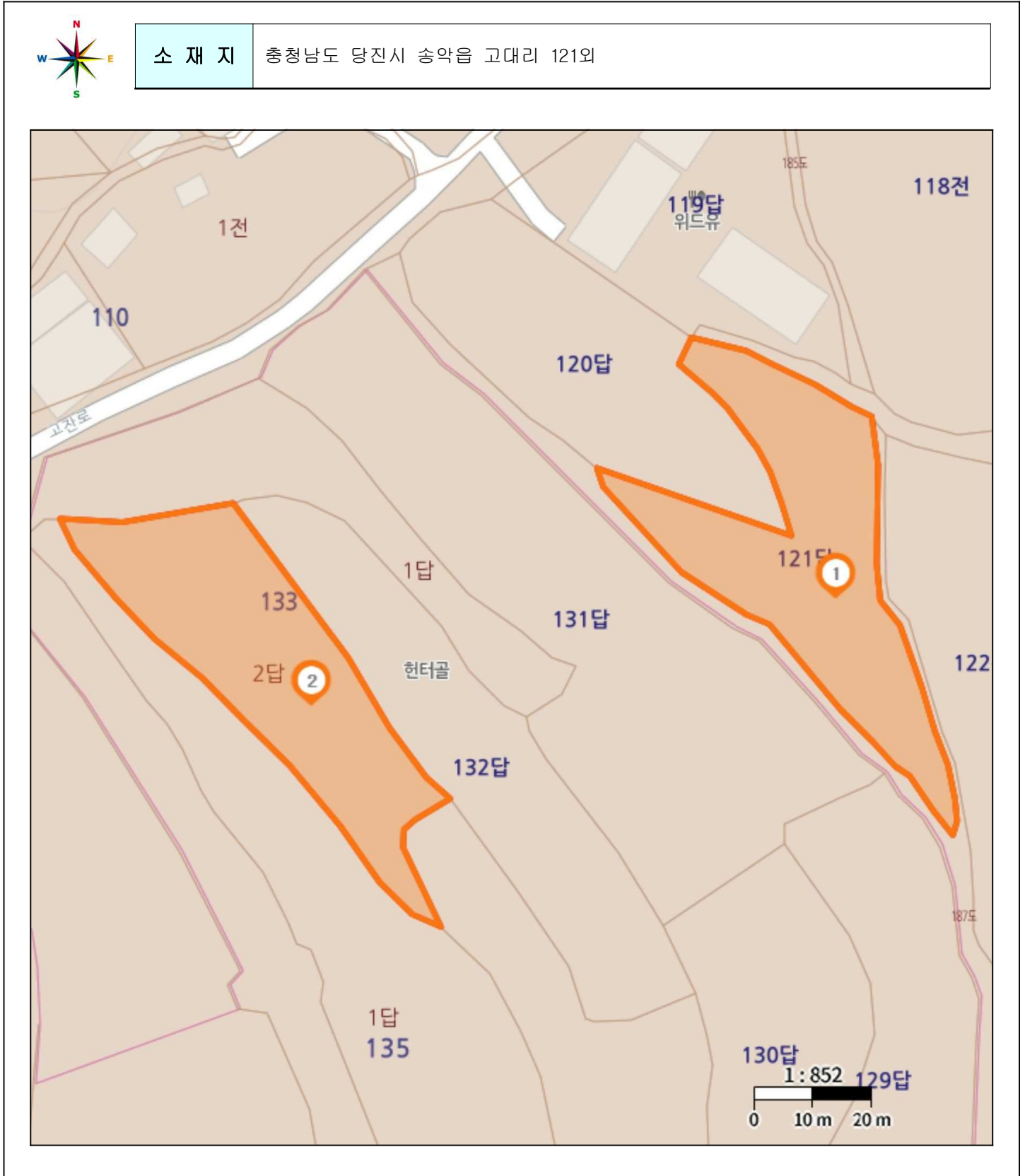
# 광역위치도



소재지	충청남도 당진시 송악읍 고대리 121외
-----	-----------------------



# 위치도



# 위 치 도



소재지	충청남도 당진시 송악읍 고대리 121외
-----	-----------------------





1



2