

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 가동춘 소유물건(2025타경50747)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

감정서번호 : DM03-250211-08

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

디엠감정평가사사무소

TEL. 041-663-0607

FAX. 041-968-8301

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

명노석

(인)

감정평가액	사천이백육십일만일천팔백원정(₩42,611,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	가동춘 (2025타경50747)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.11 ~2025.02.13	2025.02.17		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	139x $\frac{1}{5}$ 3,240x $\frac{1}{5}$	토지	675.8	-	42,611,800
	합계					₩42,611,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 태안군 태안읍 도내리 소재 "도내리보건진료소" 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 02월 13일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 02월 11일 ~ 2025년 02월 13일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 시장가격 수준 및 주변환경에 대한 조사를 실시하였음.

## 6. 감정평가 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- (2) 본건 토지의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매진행시 재확인 바람.
- (3) 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 확인이 곤란한 바, 토지전체를 기준으로 평가하되 지분 비율에 의하여 감정평가액을 결정하였음.
- (4) 본건 기호(1)토지의 일부는 도수로부지로 이용중인 바, 이를 고려하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

토지	기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	1	태안읍 도내리 709	전	139x1/5	휴경지등	생산관리	18,600	가동춘 지분
2	태안읍 도내리 708	답	3,240x1/5	휴경지	생산관리	18,800	가동춘 지분	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액의 산출근거

#### (1) 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 하기의 표준지를 선정하였음.

[ 공시기준일: 2025.01.01. ]

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	태안읍 도내리 120-1	1,868	전	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	20,100	-

##### 2) 시점수정

대상은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[ 충청남도 태안군 생산관리 ]

기 간	변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.066	2024년 12월의 변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.02.13	0.094 (1.00094)	( 1 + 0.00066 * 44/31 ) ≒ 1.00094

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률은 미고시로, 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

##### 3) 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인의 비교

### ① 비교항목

개 별 요 인 (농경지대)		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### ② 개별요인 비교치

일련 번호	표준지 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	0.92	1.00	0.70	1.00	1.00	0.644
		대상토지는 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.						
2	A	-	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999
		대상토지는 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

가. 일반적으로 공시지가 수준은 「감정평가에 관한 규칙」의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는 바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004. 05. 14. 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### ② 인근지역 평가선례 및 거래사례

[ 출처: 협회 감정평가정보, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	비고
가	태안읍 도내리 48-*	답	생산관리	법원경매	63,000	2023.10.11	선정
나	태안읍 도내리 80*	전	생산관리	담보	51,000	2024.07.31	-
다	태안읍 도내리 492-***	전	생산관리	실거래	60,317	2022.09.19	선정
라	태안읍 도내리 8**	답	생산관리	실거래	53,497	2021.08.08	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 평가선례 기준 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가. 그 밖의 요인 보정치 산정방법

그 밖의 요인 보정치	평가선례(거래사례)기준 표준지가격*
	표준지의 기준시점 현재가격*
*평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정	

### 나. 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지와 용도지역 등 공법상 제한상태, 이용상황 및 주변환경 등이 동일·유사하고, 인근지역에 소재하는 평가선례를 선정함.

그 밖의 요인 보정치 산정							
표준지 기호	구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
A	가	63,000	1.00954	1.000	1.000	63,601	3.161
	A	20,100	1.00094	1.000	1.000	20,119	

### \* 선례 기준 표준지 가격 산출내역

적용	지역	용도지역	기간		변동률(%)	시점수정치			
가	충청남도 태안군	생산관리	2023.10.11 ~ 2025.02.13		0.954	1.00954			
지역요인	평가선례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	표준지	선례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	가	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 선례 대비 제반 가치형성요인 대등시됨.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 인근 유사 토지의 지가수준

지리적 위치	용도지역	이용상황	지가수준(원/㎡)	비고
대상 주변	생산관리	농경지	50,000 ~ 60,000 내외	위치, 도로 등에 따라 차등

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 대상과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
A	3.16	-

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	20,100	1.00094	1.000	0.644	3.16	40,943	41,000
2	A	20,100	1.00094	1.000	0.999	3.16	63,512	64,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 거래사례 비교법

### 1) 거래사례의 선정

대상의 인근지역에 위치하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하여 비교가능성이 인정되는 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	목적	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
다	태안읍 도내리 492-***	전	생산관리	실거래	60,317	2022.09.19	선정

### 2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률)

적용	지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
다	충청남도 태안군	생산관리	2022.09.19 ~ 2025.02.13	1.230	1.01230

### 4) 지역요인의 비교

대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	다	-	0.97	1.00	0.70	1.00	1.00	0.679
		대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.						
2	다	-	1.08	1.00	0.97	1.00	1.00	1.048
		대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.						

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례 기호	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	다	60,317	1.00	1.01230	1.000	0.679	41,459	41,000	-
2	다	60,317	1.00	1.01230	1.000	1.048	63,990	64,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시산가액조정 및 토지가액의 결정

### 1) 시산가액(단위:원/m<sup>2</sup>)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비고
1	41,000	41,000	-
2	64,000	64,000	-

### 2) 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출된 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는바, 이를 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 함.

### 3) 토지 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	지목	용도지역	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비고
1	태안읍 도내리 709	전	생산관리	휴경지등	27.8	41,000	1,139,800	가동춘 지분
2	태안읍 도내리 708	답	생산관리	휴경지	648	64,000	41,472,000	가동춘 지분
<b>소 계</b>							<b>42,611,800</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	675.8	-	42,611,800	가동춘 지분
합 계			42,611,800	

### 2. 결정의견

대상 인근의 동일·유사한 부동산의 기준시점 당시 시세는 보합세로서, 상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역의 가격수준 등의 가격자료와 본건 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법으로 산정된 감정평가액은 적정하다고 판단됨.

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 태안군 태안읍 도내리	709	전	생산관리지역	1 139x- 5	27.8	41,000	1,139,800	'가동춘' 지분
2	동소	708	답	생산관리지역	1 3,240x- 5	648	64,000	41,472,000	'가동춘' 지분
합 계				이	하	여	백	₩42,611,800.-	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 태안군 태안읍 도내리 소재 "도내리보건진료소" 남서측 인근에 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 농경지 및 임야 등이 소재하는 농촌지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량진입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 평지로서, 현황 '휴경지등' 상태임.

기호(2) : 사다리형의 평지로서, 현황 '휴경지' 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 인접필지를 통하여 접근 가능함.

기호(2) : 남동측으로 폭 약 3~4M 내외의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) : 공히 생산관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 임.

# 토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

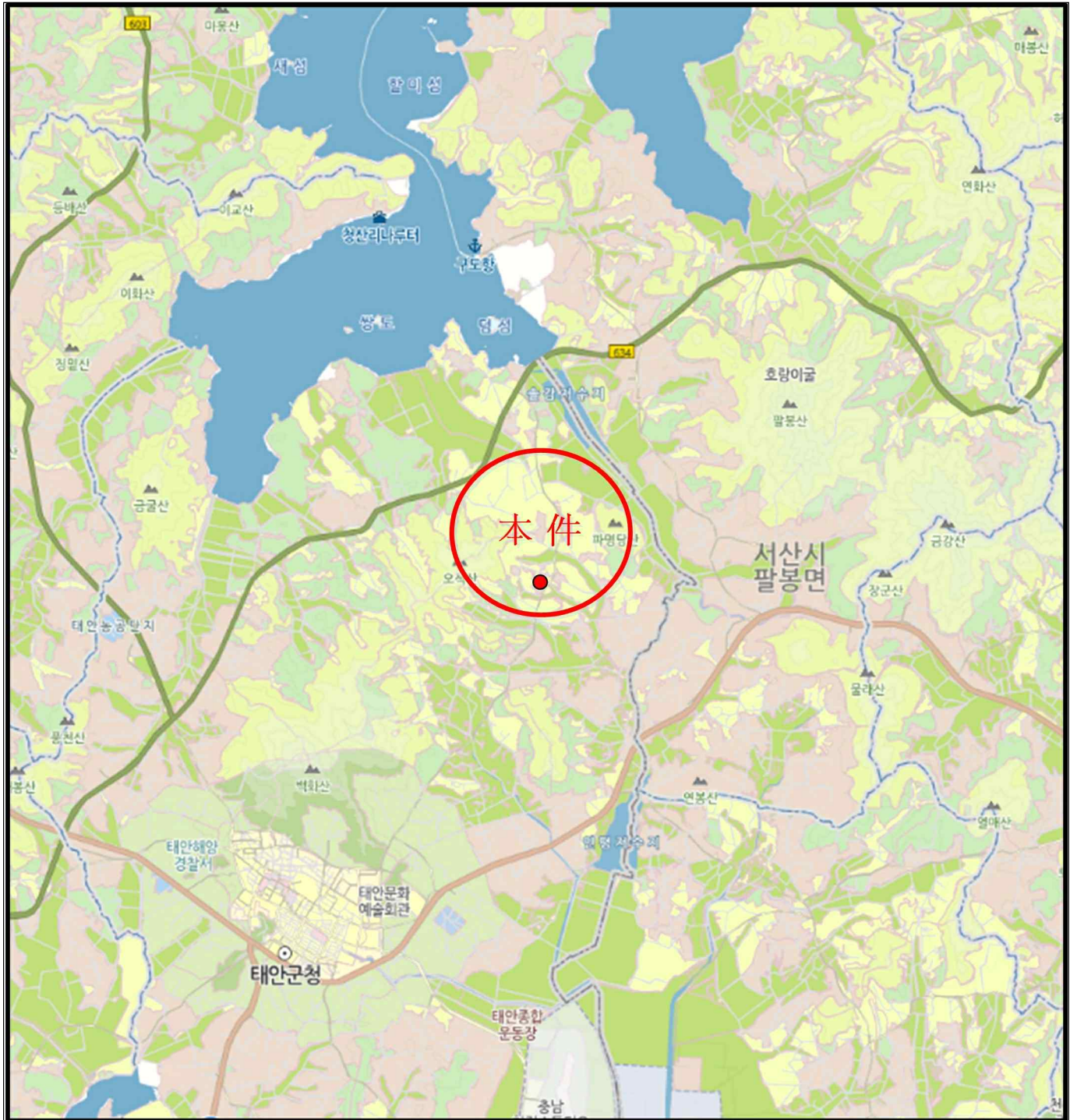
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



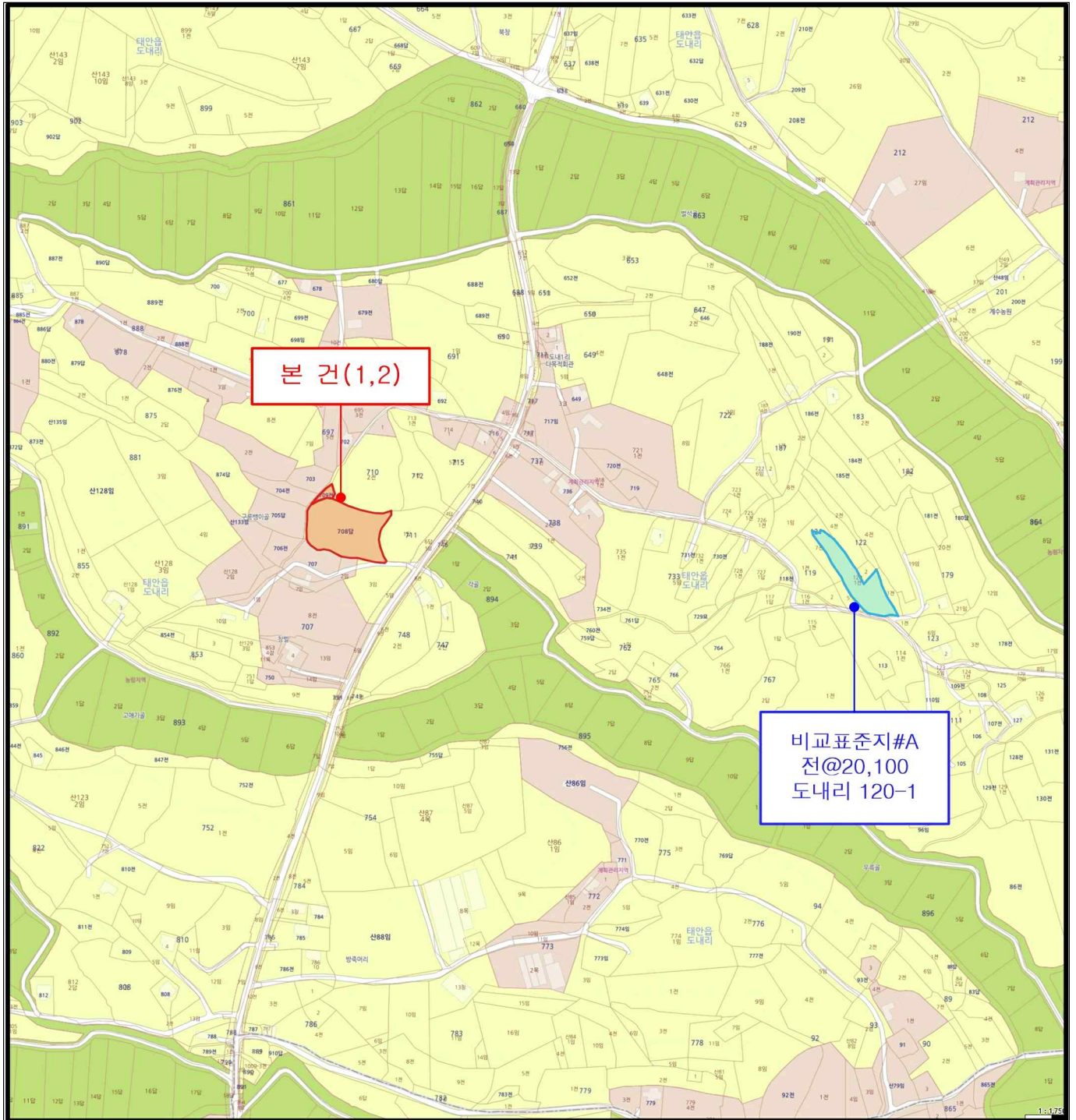
소재지	충청남도 태안군 태안읍 도내리 709외
-----	-----------------------



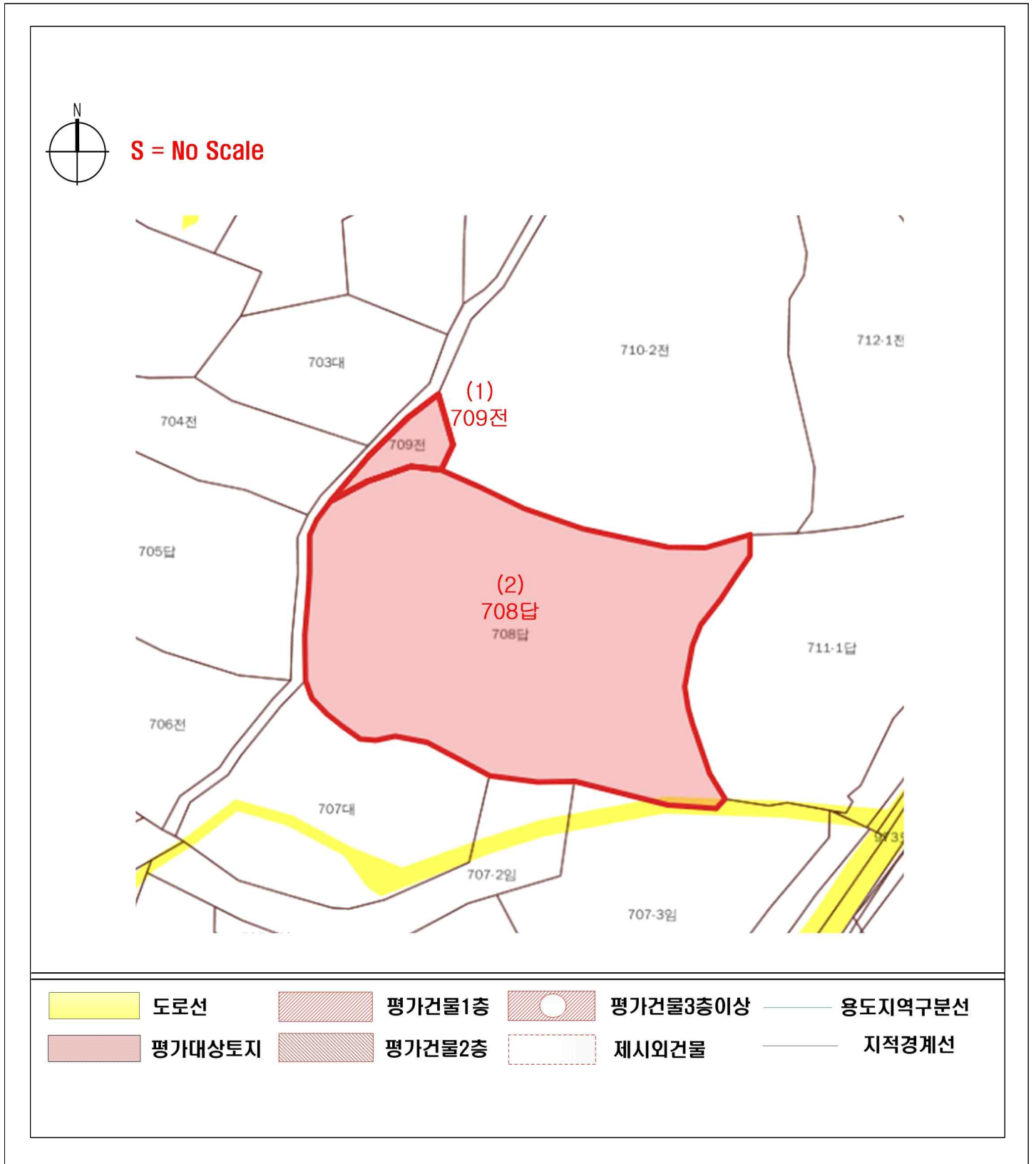
# 위 치 도



소재지 충청남도 태안군 태안읍 도내리 709외



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경 (남동측 촬영)



본건 전경 (북서측 촬영)