

감정평가서

건명	최지용 소유물건(2025타경51234)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나250417-01-034

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	삼천팔십팔만팔천원정 (₩30,888,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최지용 (2025타경51234)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.24	2025.04.17 ~ 2025.04.24	2025.04.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	264	토지	264	117,000	30,888,000
		이	하	여	백	
	합계					₩30,888,000
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 태안군 고남면 고남리에 소재하는 "고남119 지역대 " 북서측 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 4월 24일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2025.04.17. ~ 2025.04.24.일입니다.

6. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1) 본건 지상에 분묘 1기가 소재하는 것으로 목측되어, 제시외 분묘로 인해 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가를 “토지감정평가명세표” 비교란에 병기하였습니다.
("사진용지" 참조)
- (2) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.
- (3) 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	고남리 1304	264	전	묘지, 휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사	33,000	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	고남리 1264-13	3,052	전	전	계획관리	세각(가)	부정형 평지	69,700	-

(2) 시점수정[지가변동률]

(충청남도 태안군)

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 02. 28.	0.114	
2025. 03. 01 ~ 2025. 04. 24.	0.052 × 55/28	2월분 연장사정
누 계 (2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 24.)	0.216 (1.00216배)	

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

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

(4) 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지와 의 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

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
평가대상은 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 경사 등에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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	고남리 1264-**	전	전	계획관리	151,500	보상	2023.07.13
	고남리 64*	전	전	계획관리	159,000	경매	2024.12.03.
	고남리 72*	전	전	계획관리	127,000	경매	2024.12.03.
	고남리 1180-*	전	전	계획관리	121,000	보상	2024.09.30.

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

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	151,500	1.01099	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	153,165	2.193	2.19
표준지 가	69,700	1.00216	1.00	-	-	-	-	-	-	-	69,851		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 시점수정 : 평가선례 기준시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례가 비교표준지임.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.19로 결정하였습니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	69,700	1.00216	1.000	0.765	2.19	117,024	117,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

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

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	고남리 1180-*	전	전	계획관리	123,349	2024.11.08.
	고남리 53-*	전	전	계획관리	166,500	2025.02.07.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 태안군)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2024.11.08. ~ 2025.04.24.	1.00338	계획관리지역

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	a	-	1.08	1.00	0.90	1.00	1.00	0.972
평가대상이 거래사례 대비하여 간선도로와의 접근성 등에서 우세하고, 인근환경 등에서 열세함.								

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

일련 번호	거래사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	123,349	1.000	1.00338	1.000	0.972	120,300	120,000

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	117,000	120,000

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 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	264	117,000	30,888,000

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 태안군 고남면 고남리	1304	전	계관관리지역	264	264	117,000	30,888,000	제시외분묘 소재로 인해 소유권행사에 제한받는경우 토지단가 93,000 원/㎡
합 계								₩30,888,000.-	
				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 태안군 고남면 고남리에 소재하는 "고남119 지역대 " 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지, 자연림, 단독주택, 관공서 및 근린생활시설 등이 소재하는 국도 인근 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사의 토지로서 현황은 "일부 묘지" 로 이용중인 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2022-03-30) 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 분묘 1기가 소재하는 것으로 목측되어, 제시외 분묘로 인해 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가를"토지감정평가명세표"비고란에 병기하였습니다.
("사진용지" 참조)

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) | |

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

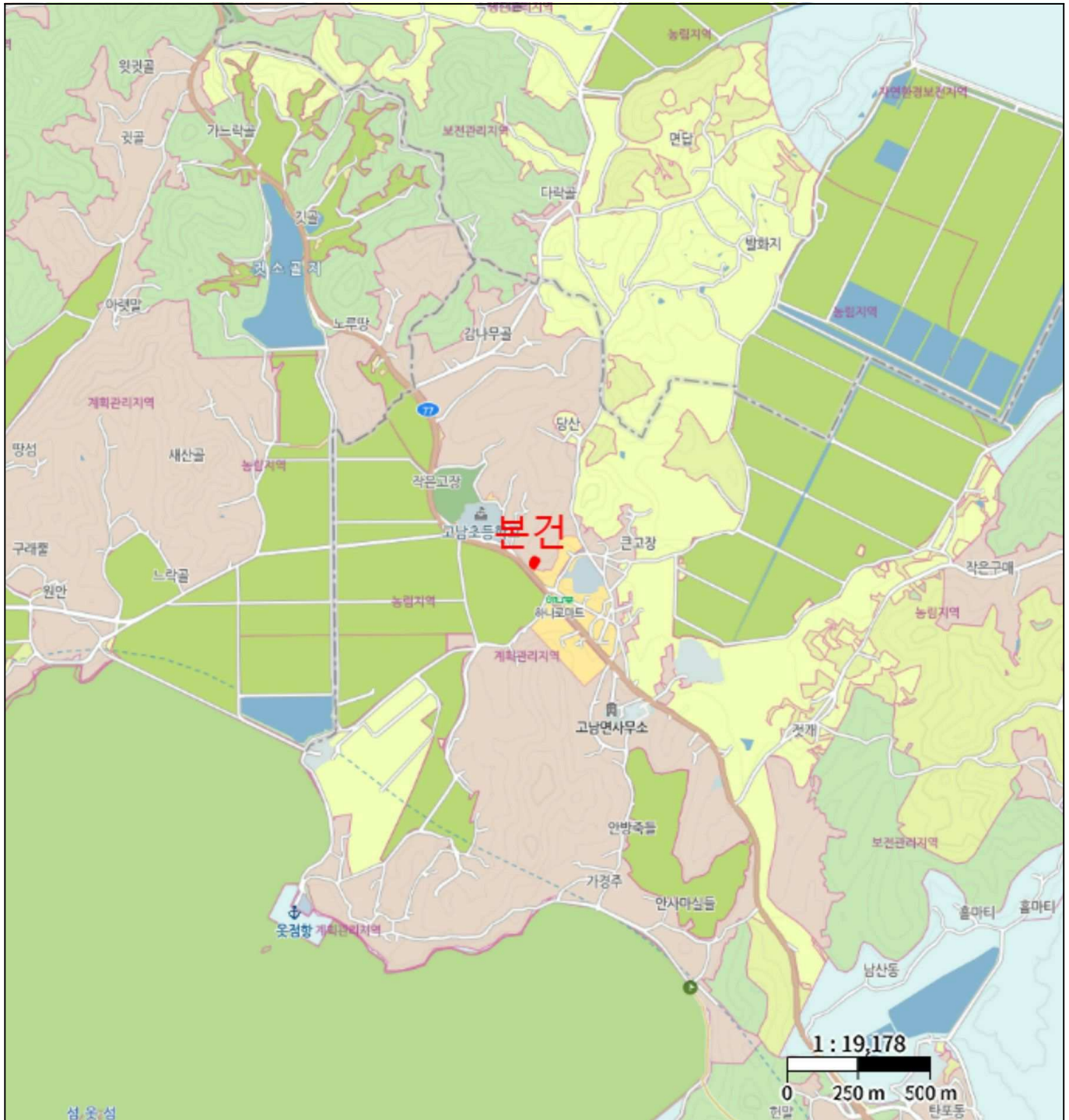
미상임.

2) 기타

광역위치도



소재지 충청남도 태안군 고남면 고남리 1304



위 치 도



소재지	충청남도 태안군 고남면 고남리 1304
-----	-----------------------

