

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김용태(망 김관식의 상속인)  
소유물건(2025타경50957)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
윤규석

감정평가서번호: 한강 제B202502-03002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)한강감정평가법인 총남지사



# 회 보 서

우)32263 충청남도 홍성군 상하천로(홍북읍) 31, 국제아르페온1차 319호

TEL . 041-634-4308  
FAX . 041-901-4308

문서번호 : 한강 제B202502-03002

시행일자 : 2025-02-24

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

- 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.02.10자 귀 제 『2025타경50957』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김용태(망 김관식의 상속인) 소유물건(2025타경50957)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인  
지사장 김진일

충남지사



# 수수료 청구서

( 전화: 041-634-4308, FAX: 041-901-4308 )

문서번호 : 한강 제B202502-03002

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.10 자 귀 제 『 2025타경50957

』 호로

의뢰하신 『 김용태(망 김관식의 상속인) 소유물건(2025타경50957)

』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	321,470	
실	여 비	262,400
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	4,000
	기타 실비	7,000
비	소 계	273,400
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	594,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	59,400	
합 계	653,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	653,400	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 **충남지사**

지사장 김진일



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
박창환

*박창환*

(주)한강감정평가법인 충남지사 지사장 김진일



감정평가액		이억삼천삼백사십팔만팔천원정 (₩233,488,000.-)				
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김용태(망 김관식의 상속인) (2025타경50957)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.21	2025.02.18 ~ 2025.02.21	2025.02.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,845	토지	1,845	-	233,488,000
		이	하	여	백	
	합계					₩233,488,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김진일		<i>김진일</i>			



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 순성면 갈산리 소재 "갈산리마을회관" 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경50957) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	공시지가 (2024년) (원/㎡)	비고
1	충청남도 당진시 순성면 갈산리	149	대	314.00	계획관리지역	42,500	-
2	충청남도 당진시 순성면 갈산리	150	전	1,531.00	계획관리지역	37,000	-

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 21일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 02월 18일 ~ 2025년 02월 21일에 현황 등을 조사하고 제반 자료를 수집 및 분석함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거함.
- (2) 일련번호 (1)은 공부상 지목이 "대"이나, 토지의 일부가 현황 "도로"로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인은 측량을 요하는 사항으로 업무진행 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 토지의 감정평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 법령에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 2) 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 감정평가액

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정

##### ① 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호

비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것

「감정평가 실무기준」 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

##### ② 표준지 및 공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 당진시 순성면 갈산리	116	대	476.00	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	69,200
B	충청남도 당진시 순성면 갈산리	84	전	1,874.00	전	계획관리	세로(가)	부정형완경사	37,500

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 상기 표준지 기호 "A, B"를 비교표준지로 선정함.

## 2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
A	충청남도 당진시 계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.02.21	0.097%	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.21 ) (계획관리)  2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058  ( 1 + 0.00058 * 52/31 ) ≒ 1.00097
B	충청남도 당진시 계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.02.21	0.097%	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.21 ) (계획관리)  2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058  ( 1 + 0.00058 * 52/31 ) ≒ 1.00097

※ 2025년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ 일련번호 (1) / 비교표준지 A

구분			격차율		비교내용
조건	주택지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 기타(현황 도로 등) 등에서 열세함.
개별요인비교치(누계)			1.000	0.800	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (2) / 비교표준지 B

구분			격차율		비교내용
조건	농경지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	(재해의 위험성)	(수해의 위험성)			
		(기타 재해의 위험성)			
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치(누계)			1.000	1.000	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정의 필요성

대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가격 ( 비교사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ③ 인근 비교사례

#### ■ 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
(a)	충청남도 당진시 순성면 갈산리	**	대	계획관리	246,000	시가참고	2024.04.12	-
(b)	충청남도 당진시 순성면 갈산리	**	답	계획관리	101,000	법원경매	2023.05.30	-

### ④ 적용사례의 선정

비교표준지와 비교가능성이 높은 상기 기호 "(a), (b)" 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

### ■ 비교표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 (a)	246,000	1.00920	1.000	0.900	223,437	3.226
비교표준지 A	69,200	1.00097	-	-	69,267	

\*1시점수정(2024.04.12~2025.02.21 충청남도 당진시 계획관리지역 지가변동률) : 1.00920

\*2지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000)

\*3개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

### ■ 비교표준지 B

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 (b)	101,000	1.01974	1.000	1.127	116,074	3.092
비교표준지 B	37,500	1.00097	-	-	37,536	

\*1시점수정(2023.05.30~2025.02.21 충청남도 당진시 계획관리지역 지가변동률) : 1.01974

\*2지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000)

\*3개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
-	1.15	1.00	0.98	1.00	1.00	1.127

비교표준지는 사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인은 인근의 적정한 가격수준 및 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 비교사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	3.22
B	3.09

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	69,200	1.00097	1.000	0.800	3.22	178,432	178,000
2	B	37,500	1.00097	1.000	1.000	3.09	115,987	116,000

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 비교
㉠	충청남도 당진시 순성면 갈산리	**	대	계획관리	139,500,000	546.00	255,494	2023.03.04
								토지만거래
㉡	충청남도 당진시 순성면 갈산리	**	전	계획관리	125,870,000	989.00	127,269	2024.10.10
								토지만거래

### 2) 거래사례의 선정

인근지역의 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적 위치 등 비교가능성이 높은 상기 거래사례 "㉠, ㉡"를 비교사례로 선정함.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

## 4) 시점수정

기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
㉠	충청남도 당진시 계획관리지역	2023.03.04 ~ 2025.02.21	2.220%	충청남도 당진시 (23.03.04~25.02.21) (계획관리)  2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.114 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.061 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.082 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.083 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058  $(1 + 0.00114 * 28/31) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00058 * 52/31)$ $\approx 1.02220$



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
㉞	충청남도 당진시 계획관리지역	2024.10.10 ~ 2025.02.21	0.245%	충청남도 당진시 (24.10.10~25.02.21 ) (계획관리)  2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058  $( 1 + 0.00073 * 22/31 ) * ( 1 + 0.00038 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 + 0.00058 * 52/31 )$ = 1.00245

※ 2025년 01월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ 일련번호 (1) / 거래사례 ㉠

구분			격차율		비교내용
조건	주택지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.80	본건은 사례 대비 기타(현황 도로 등) 등에서 열세함.
개별요인비교치(누계)			1.000	0.720	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ 일련번호 (2) / 거래사례 ㉞

구분			격차율		비교내용
조건	농경지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.93	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	(재해의 위험성)	(수해의 위험성)			
(기타 재해의 위험성)					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치(누계)			1.000	0.930	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래 사례	사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	255,494	1.000	1.02220	1.000	0.720	188,039	188,000
2	㉡	127,269	1.000	1.00245	1.000	0.930	118,650	119,000

## (3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 1) 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	178,000	188,000	178,000
2	116,000	119,000	116,000

### 2) 토지 감정평가액의 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사  
례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에  
관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가  
액으로 토지단가를 결정함.

### 3) 토지 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	314.00	178,000	55,892,000
2	1,531.00	116,000	177,596,000
합계	1,845.00	-	233,488,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토지 (원)
233,488,000

### 2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

# 토지 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 순성면 갈산리	149	대	계획관리지역	314.00	314.00	178,000	55,892,000	일부 현황 "도로"
2.	동소	150	전	계획관리지역	1,531.00	1,531.00	116,000	177,596,000	
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩233,488,000.-</b>	

# 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 순성면 갈산리 소재 "갈산리마을회관" 동측 근거리에 위치하고, 주위환경은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 제반차량으로 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 (1) : 부정형 평지로서, 현황 일부 "도로"로 이용중임.

일련번호 (2) : 부정형 평지로서, 현황 "전"으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호 (1) : 본건 일부가 노폭 약 3미터 내외의 포장도로로 이용중임.

일련번호 (2) : 본건 북서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로를 이용중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1), (2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성03일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

# 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

일련번호 (1) : 공부상 지목은 "대"이나, 현황 일부 "도로"로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

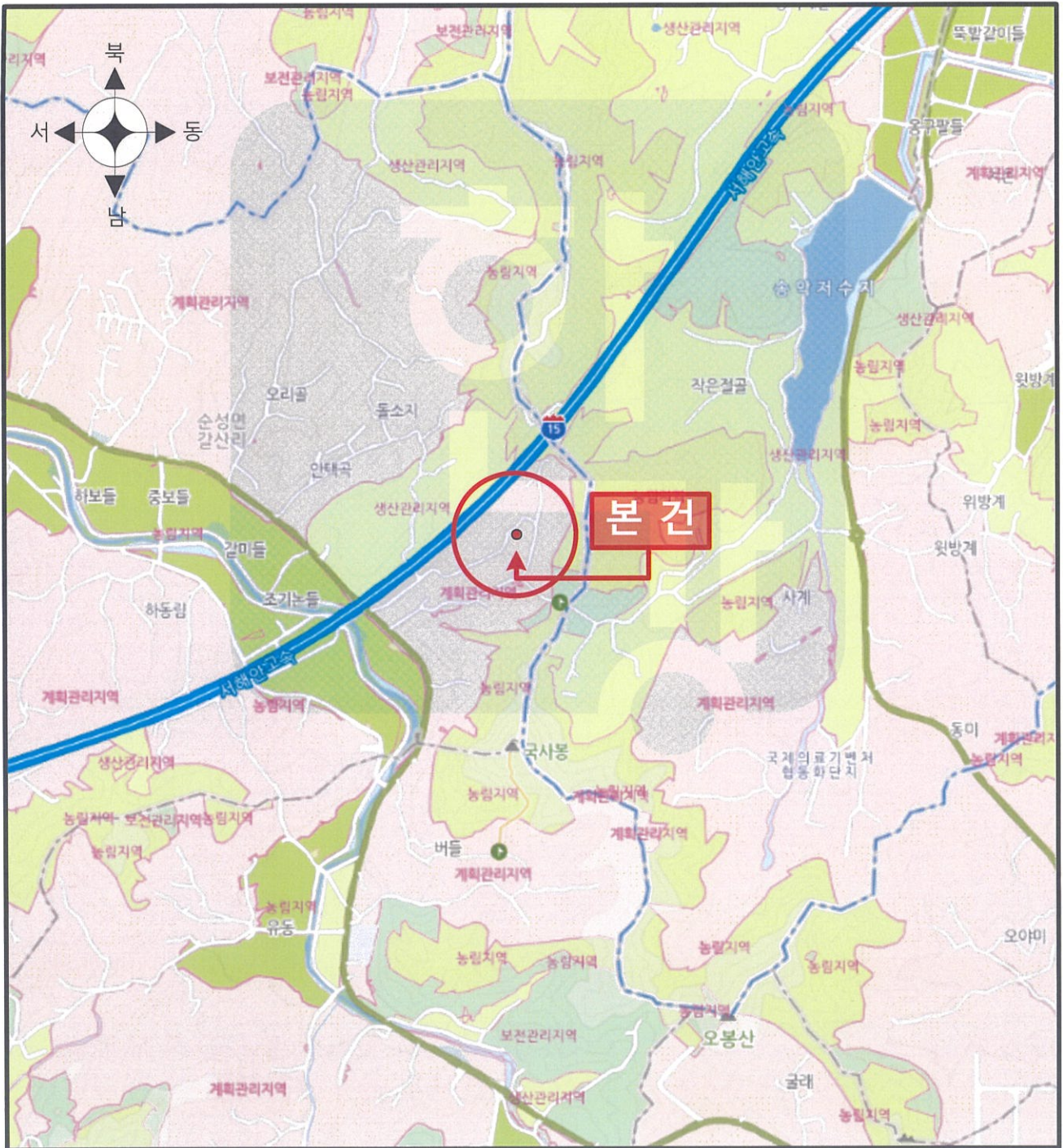
-



# 광역 위치도

소재지

충청남도 당진시 순성면 갈산리 149 외 1필지

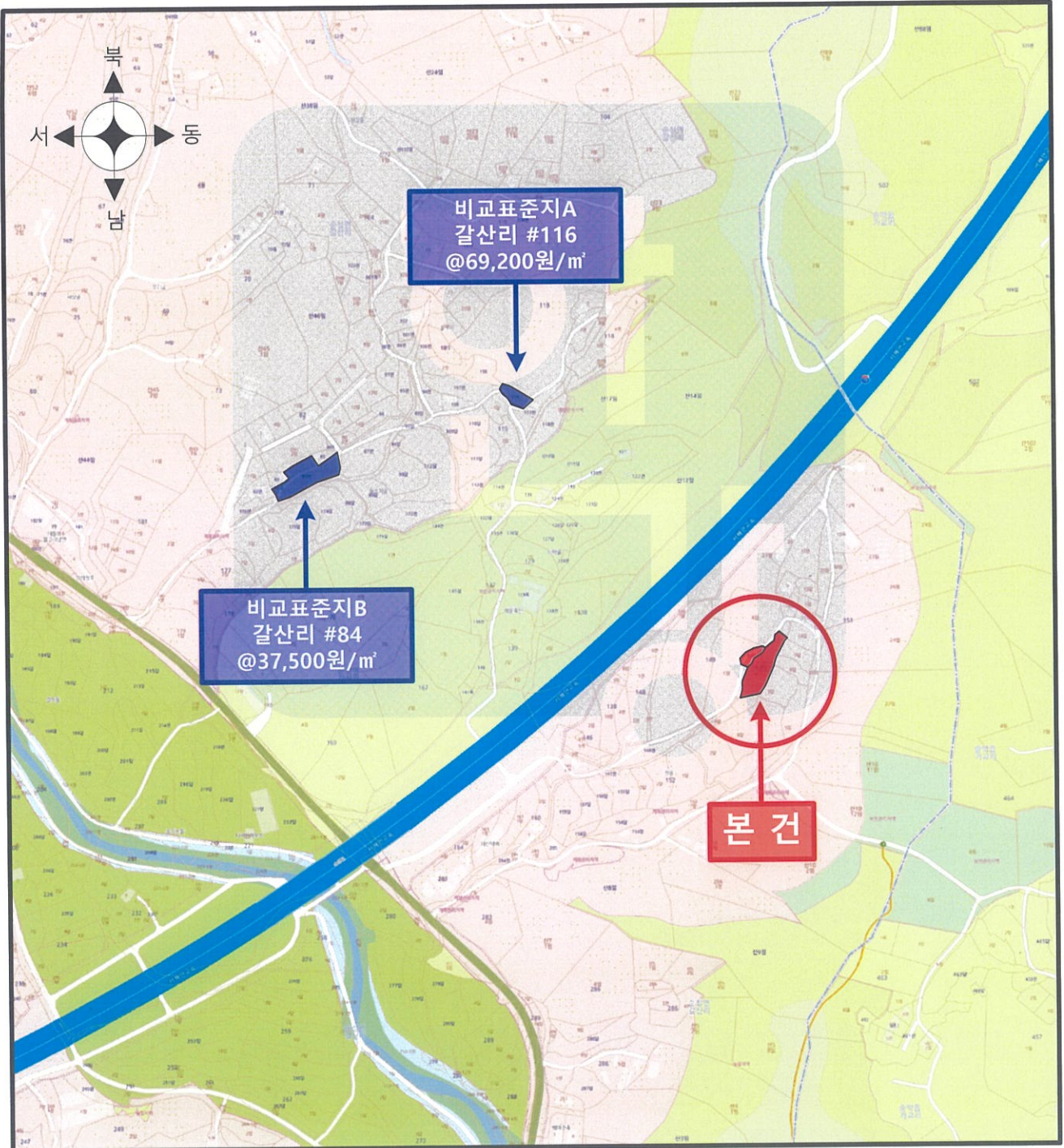




# 상세 위치도

소재지

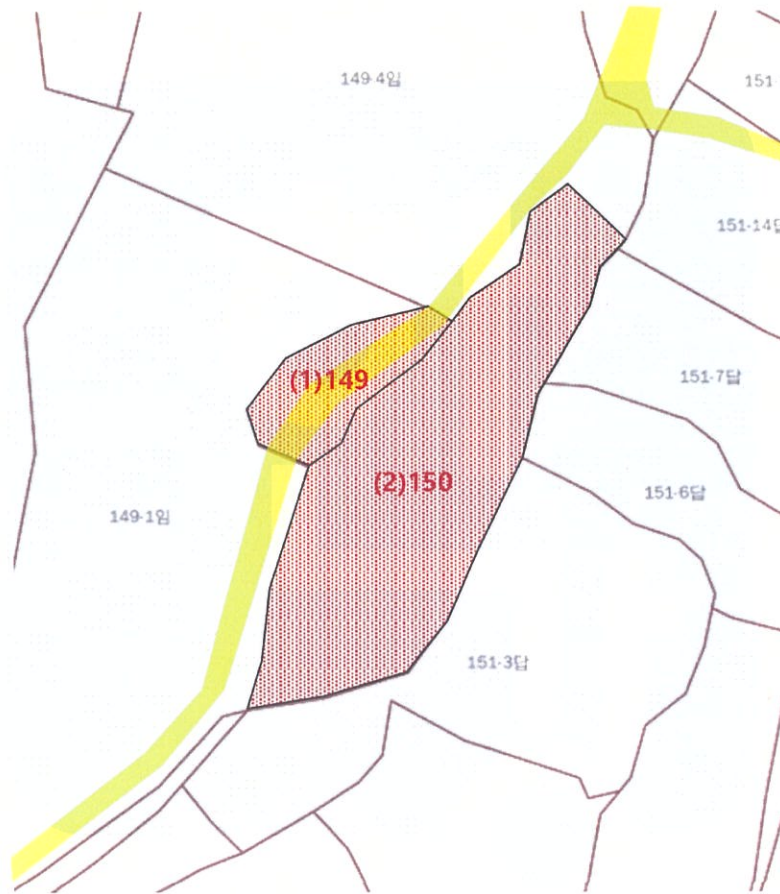
충청남도 당진시 순성면 갈산리 149 외 1필지



# 지 적 도



No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				



# 사 진 용 지



일련번호(1) 전경1



일련번호(1) 전경2



# 사 진 용 지



일련번호(2) 전경1



일련번호(2) 전경2



# 사진용지



일련번호(2) 전경3



주위 전경1



# 사 진 용 지



주위 전경2

발급번호 : 202544270007991306

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 11

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	
	충청남도 당진시 순성면 갈산리		149	대	314.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성03 일반형) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> 준보전산지</li> <li><span style="color: darkblue;">■</span> 계획관리지역</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 가축사육제한구역</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1000	
2025/ 02/ 11					수입증지 붙이는곳	
충청남도 당진시장					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 수수료 전자결제 민원             </div>	



발급번호 : 202544270007991306

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 02/ 11

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



발급번호 : 202544270007991296

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 11

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	충청남도 당진시 순성면 갈산리		150	전	1,531.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성03 일반형) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> 준보전산지</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> 계획관리지역</li> <li><span style="color: lightgrey;">■</span> 가축사육제한구역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 도로2류(폭 30m-35m)</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 법정동</li> <li><span style="color: pink;">■</span> 도로구역</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 접도구역</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1500
2025/ 02/ 11 <b>충청남도 당진시장</b>					수입중지 붙이는곳
					수수료 전자결제 민원

발급번호 : 202544270007991296

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 02/ 11

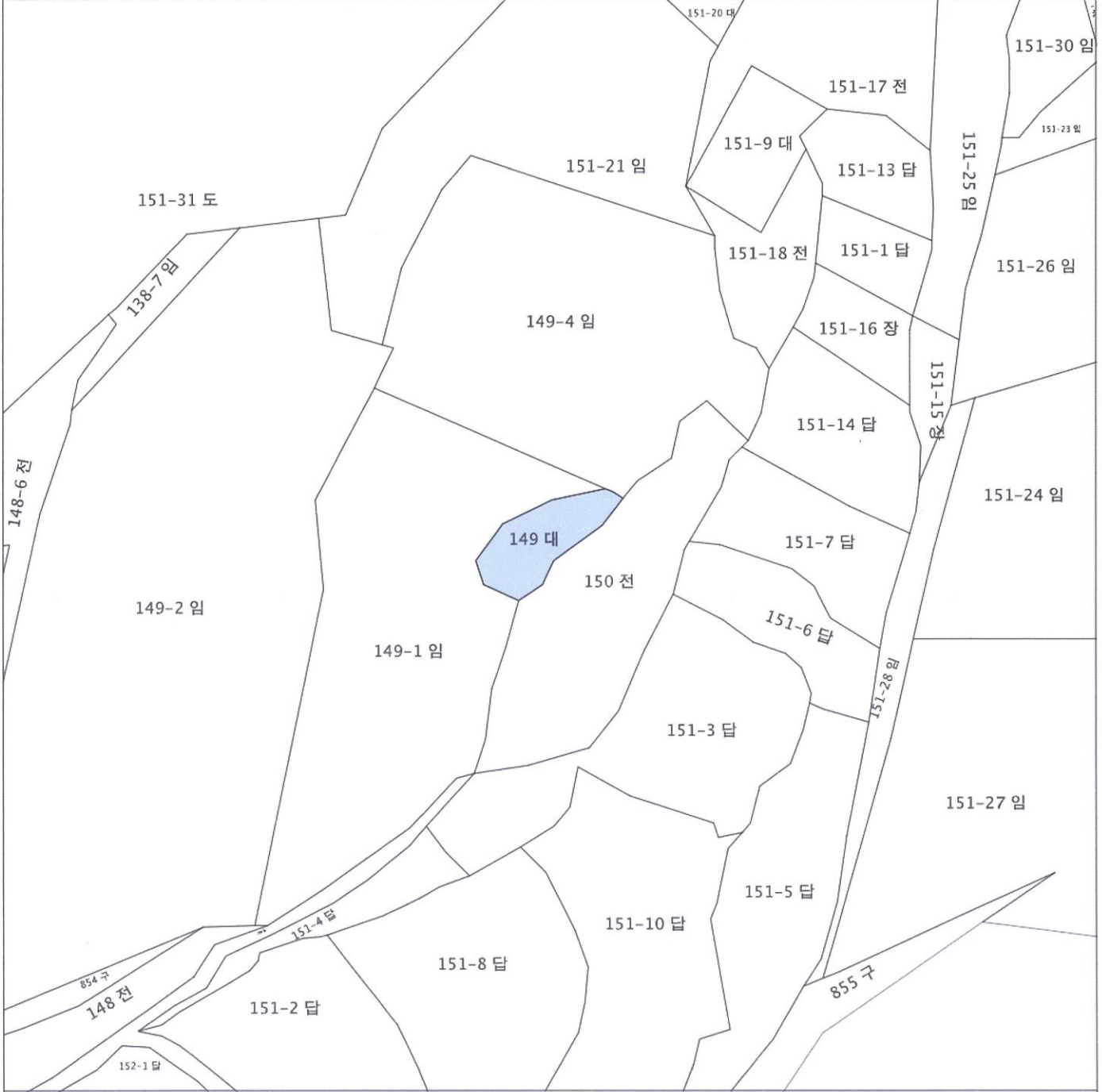
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1739-2331-9291-5127

### 지적도 등본

발급번호	202544270007991318	처리시각	09시 14분 34초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	지번	149번지	축척	상축:1/1200 하축:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 11일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

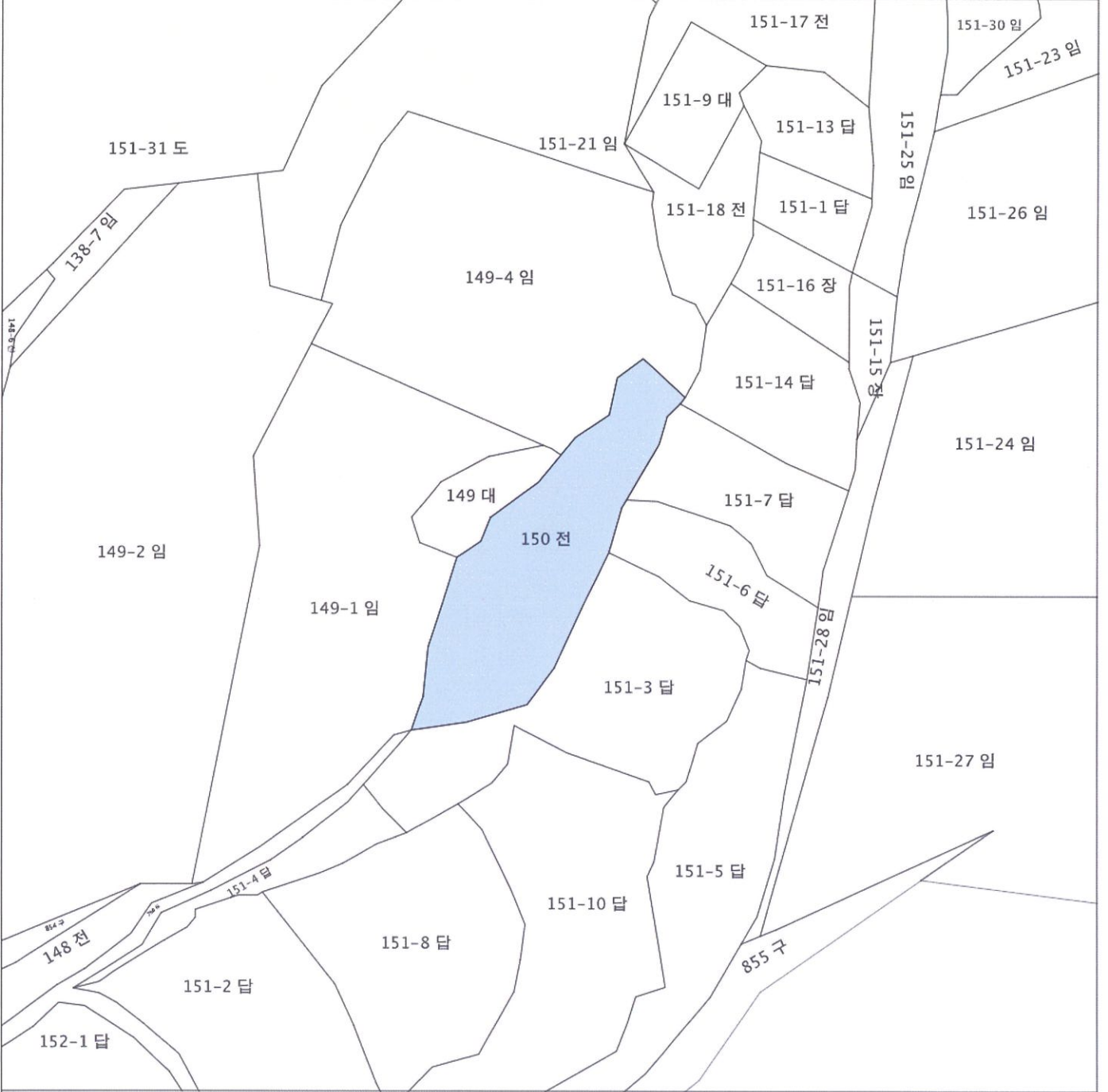




문서확인번호 : 1739-2331-2351-6988

### 지적도 등본

발급번호	202544270007991310	처리시간	09시 13분 24초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	지번	150번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 11일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





고유번호	4427036031-10149-0000		
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	축척	1:1200
지번	149	토지표시	

## 토지 대장

도면번호	4	발급번호	202544270-00799-1286
장번호	2-1	처리시각	09시 09분 09초
비고	소유자 발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호	
(08) 대	*314*	(50) 2012년 01월 01일	1932년 05월 25일	신평면 초대리 479	이중범	360215-1*****	
		당진군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	1995년 03월 08일	신평면 초대리 288		
		---	(15) 법률제호명의변경	1995년 03월 14일	신평면 초대리 288	360215-1*****	
		---	(02) 소유권보존	2000년 12월 11일	이인행	360215-1*****	
			(03) 소유권이전	1991. 01. 01.	김관식	610119-1*****	
등급수정 년월일	1984. 07. 01.	1989. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.		
토지등급 (기존수확량등급)	96	99	105	107	113	119	
개별공시지가(원/㎡)	37500	39800	40900	42600	45500	42400	
						42500	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 11일

### 충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	4427036031-10149-0000		
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	축척	1:1200
지번	149		

도면번호	4	발급번호	202544270-00799-1286
장번호	2-2	처리시각	09시 09분 09초
비고	소유자 발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			연월일	축척	연월일	인	성명 또는 명칭	비고	주소	등	
토지등급 (기준수확량등급) 개별공시지가기준일 개별공시지가(원/㎡)					2019년 03월 28일	인	인전광역시 남동구 남동대로898번길 85 (간석동)		610119-1*****		
					2025년 02월 03일	인	경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1007호(남양리, 현대아파트)		860906-1*****		
					(03) 소유권이전	인	김용태	--- 이하 여백 ---			
등급수정 연월일											
토지등급 (기준수확량등급)											
개별공시지가기준일											용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)											

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 11일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24.gov.kr의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	4427036031-10150-0000			도면번호	4	발급번호	202544270-00799-1274
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	축척	1:1200	장번호	2-1	처리시각	09시 07분 37초
지번	150			비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자		주 소	등록번호			
			연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정			연월일	수정	
(01) 전	*1531*				1932년 05월 25일		신평면 초대리 479						
					(03) 소유권이전		이중범						
(01) 전	*1531*	(50) 2012년 01월 01일 당진군에서 행정구역명칭변경			1995년 03월 08일		신평면 초대리 288						
					(15) 법률제호명의변경		이인행			360215-1*****			
					1995년 03월 14일		신평면 초대리 288						
					(02) 소유권보존		이인행			360215-1*****			
					2000년 12월 11일		인천 남동구 만수동 859-1 영광연립 기-105						
					(03) 소유권이전		김관식			610119-1*****			
등급수정 년월일	1984. 07. 01.	수정	1989. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정	1995. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	93		97		106		109		114		119		123
개별공시지가(원/㎡)	32600		34600		35600		37100		39600		36900		37000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 11일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정보24(www.kci.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(장부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하할 수 있습니다.



고유번호	4427036031-10150-0000		
토지소재	충청남도 당진시 순성면 갈산리	축척	1:1200
지번	150		

## 토지 대장

도면번호	4	발급번호	202544270-00799-1274
장번호	2-2	처리시각	09시 07분 37초
비고	발급자 인터네티민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호			
			2008년 10월 08일	(04) 주소변경	김관식	610119-1*****	인천광역시 남동구 간석동 129-28		
			2013년 09월 04일	(04) 주소변경	김관식	610119-1*****	인천광역시 남동구 남동대로898번길 85(간석동)		
			2019년 03월 28일	(04) 주소변경	김관식	610119-1*****	인천광역시 남동구 남동대로898번길 85 (간석동)		
			2025년 02월 03일	(03) 소유권이전	김용태	860906-1*****	경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1001호(남양리, 현대아파트)		
등기수정 년월일									
토지등기 (기준수확량등급)									
개별공시지가(기준일)								용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 11일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1650-1006-030200



[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 140

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년3월14일	<del>충청남도 당진군 순성면 갈산리 140</del>	대	314㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 02일 전산이기
2		충청남도 당진시 순성면 갈산리 140	대	314㎡	2012년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2012년1월3일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	2000년12월11일 제29164호	2000년12월6일 매매	소유자 김관식 610119-***** <del>인천 남동구 만수동 859-1 영광연립 가 105</del>
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 02일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2008년10월8일 제44775호	2002년4월27일 전거	<del>김관식의 주소 인천광역시 남동구 간석동 129-28</del>
1-2	1번등기명의인표시 변경	2010년3월28일 제11803호	2011년10월31일 도로명주소	김관식의 주소 인천광역시 남동구 남동대로808번길 85 (간석동)
2	압류	2016년1월7일 제872호	2016년1월6일 압류(개인납세2과-타1373)	권리자 국 처분청 남인천세무서
3	2번압류등기말소	2016년7월7일	2016년7월6일	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202KKJ0019502U010960110000039291300019010001112

발급확인번호 AANT-MMYI-2908

발행일 2025/02/11

[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 140

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제20038호	해제	
4	소유권이전	2025년2월3일 제62380호	2024년2월25일 상속	<p>소유자 김용태 860906-***** 경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1001호(남양리, 현대아파트)</p> <p>대위자 순성농업협동조합 충청남도 당진시 순성면 순성로 405 대위원인 2008년 10월 8일 제44776호 근저당권의 실행을 위한 경매에 필요함</p>
5	임의경매개시결정	2025년2월7일 제166537호	2025년2월7일 대전지방법원 서산지원의 임의경매개시결 정(2025타경500 57)	채권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진시 순성면 순성로 405

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2008년10월8일 제44776호	2008년10월8일 설정계약	<p><del>채권최고액 금45,500,000원</del> 채무자 김관식 <del>인천광역시 남동구 간석동 129-28</del> 근저당권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진군 순성면 봉소리 90-2 공동담보 토지 충청남도 당진군 순성면 갈산리 150</p>
1-1	1번근저당권변경	2010년3월28일 제11804호	2011년10월31일 도로명주소	김관식의 주소 인천광역시 남동구 남동대로808번길 85 (간석동)
1-2	1번근저당권변경	2010년3월28일 제11805호	2010년3월28일 변경계약	<del>채권최고액 금65,000,000원</del>
1-3	1번근저당권변경	2020년3월17일 제11604호	2020년3월17일 변경계약	채권최고액 금91,000,000원
2	지상권설정	2008년10월8일 제44777호	2008년10월8일 설정계약	<p>목적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 범 위 토지의 전부</p>





[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 140

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				존속기간 설정등기일부터 30년 지료 없음 지상권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진군 순성면 봉소리 90-2

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 당진등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 2월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202KKJ0019502U010960110000039291300039010001112

발급확인번호 AANT-MMYI-2908

발행일 2025/02/11



# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1650-1006-030200

[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 140 대 314㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용태 (소유자)	860006-*****	단독소유	경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1001호(남양리 ,현대아파트)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임의경매개시결정	2025년2월7일 제166537호	채권자 순성농업협동조합	김용태

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2008년10월8일 제44776호	<del>채권최고액 금45,500,000원</del> 근저당권자 순성농업협동조합	김용태
1-2	근저당권변경	2019년3월28일 제11805호	<del>채권최고액 금65,000,000원</del>	김용태
1-3	근저당권변경	2020년3월17일 제11604호	채권최고액 금91,000,000원	김용태
2	지상권설정	2008년10월8일 제44777호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 지상권자 순성농업협동조합	김용태

## [ 참 고 사 항 ]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 뿔뿔이 공시된 경우는 전체의 지분을 뿔뿔하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 2월 11일 오전 9시13분10초



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1650-1006-030295



[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 150

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 ( <del>전 1</del> )	1995년3월14일	<del>충청남도 당진군 순성면 갈산리 150</del>	<del>전</del>	1531㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 02일 전산이기
2		충청남도 당진시 순성면 갈산리 150	전	1531㎡	2012년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2012년1월3일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 ( <del>전 2</del> )	소유권이전	2000년12월11일 제29164호	2000년12월6일 매매	소유자 김관식 610119-***** <del>인천 남동구 만수동 859-1 영광연립 가-105</del>
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 02일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2008년10월8일 제44775호	2002년4월27일 전거	<del>김관식의 주소 인천광역시 남동구 간석동 129-28</del>
1-2	1번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	<del>김관식의 주소 인천광역시 남동구 남동대로898번길 85(간석동)</del> 2013년9월4일 부기
1-3	1번등기명의인표시 변경	2010년3월28일 제11803호	2011년10월31일 도로명주소	김관식의 주소 인천광역시 남동구 남동대로898번길 85 (간석동)
2	압류	2007년10월15일	2007년10월11일	<del>권리자 근로복지공단경인지역본부</del>

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202KBH0019502A010960110000039291300019509001112

발급확인번호 AANT-MMYH-2950

발행일 2025/02/11



[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 150

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		<del>제39615호</del>	<del>압류(남부지원2부-190102)</del>	
3	2번압류등기말소	2008년3월12일 제10355호	2008년3월10일 해제	
4	압류	<del>2016년1월7일 제872호</del>	<del>2016년1월6일 압류(개인납세2과-타1373)</del>	권리자 국 처분청 남인천세무서
5	4번압류등기말소	2016년7월7일 제29038호	2016년7월6일 해제	
6	소유권이전	2025년2월3일 제62380호	2024년2월25일 상속	<p>소유자 김용태 860906-***** 경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1001호(남양리 .현대아파트)</p> <p>대위자 순성농업협동조합 충청남도 당진시 순성면 순성로 405 대위원인 2008년 10월 8일 제44776호 근저당권의 실행을 위한 경매에 필요함</p>
7	임의경매개시결정	2025년2월7일 제166537호	2025년2월7일 대전지방법원 서산지원의 임의경매개시결 정(2025타경509 57)	채권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진시 순성면 순성로 405

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2008년10월8일 제44776호	2008년10월8일 설정계약	<p><del>채권최고액 금45,500,000원</del> 채무자 김관식 <del>인천광역시 남동구 간석동 129-28</del> 근저당권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진군 순성면 봉소리 90-2 공동담보 토지 충청남도 당진군 순성면 갈산리 140</p>





[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 150

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번근저당권변경	2010년3월28일 제11804호	2011년10월31일 도로명주소	김관식의 주소 인천광역시 남동구 남동대로808번길 85 (간석동)
1-2	1번근저당권변경	2010년3월28일 제11805호	2010년3월28일 변경계약	<del>채권최고액 금65,000,000원</del>
1-3	1번근저당권변경	2020년3월17일 제11604호	2020년3월17일 변경계약	채권최고액 금91,000,000원
2	지상권설정	2008년10월8일 제44777호	2008년10월8일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일부터 30년 지료 없음 지상권자 순성농업협동조합 165036-0000156 충청남도 당진군 순성면 봉소리 90-2

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 당진등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 2월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '기록사항 없음' by display.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202KBH0019502A010960110000039291300039509001112

발급확인번호 AANT-MMYH-2950

발행일 2025/02/11

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1650-1006-030205

[토지] 충청남도 당진시 순성면 갈산리 150 전 1531㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김용태 (소유자)	860906-*****	단독소유	경기도 화성시 남양읍 남양로621번길 38, 103동 1001호(남양리, 현대아파트)	6

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2025년2월7일 제166537호	채권자 순성농업협동조합	김용태

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2008년10월8일 제44776호	<del>채권최고액 금45,500,000원</del> 근저당권자 순성농업협동조합	김용태
1-2	근저당권변경	2019년3월28일 제11805호	<del>채권최고액 금65,000,000원</del>	김용태
1-3	근저당권변경	2020년3월17일 제11604호	채권최고액 금91,000,000원	김용태
2	지상권설정	2008년10월8일 제44777호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목을 소유 지상권자 순성농업협동조합	김용태

## [ 참 고 사 항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 2월 11일 오전 9시13분9초