

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
건명	김동현 소유물건(2025타경11686)
감정서번호	DR103-0525

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.

대로감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	칠억사천팔백이십칠만팔천원정(₩748,278,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(부동산 임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	김동현 (2025타경11686)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.26	2025.05.15 ~ 2025.05.26	2025. 05. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2142 이	토지 하	2142 여	- 백	748,278,000
	합계					₩748,278,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

- (1) 본건은 충청남도 아산시 탕정면 명암리 소재 “명암2리 복지회관” 북서측 인근에 상호(相互) 연결(連接)하여 위치하는 “토지 4개 필지”이며, 대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 작성된 감정평가임.
- (2) 가격시점 : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 05. 26 임.

II. 감정평가방법

- (1) 본평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.
- (2) 토지가격은 본건평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경등이 동일·유사한 인근지역 내의 비교표준지를 선정하여, 그 표준지의 공시지가를 기준으로, 공시기준일로부터 가격시점일까지의 지가변동율을 참작하고, 본건과 비교표준지의 제반 가격형성요인 들 (접근조건·자연조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등)을 비교하고, 인근지역 내 유사토지의 적정 거래사례·인근 평가전례 등을 참작하여 비준평가하였음.

III. 특기(特記)사항

- < 접면도로 > 기호1의 남서측으로 콘크리트포장 ‘세로(細路)’에 접함.
- < 현황 > 본건4필지가 1인의 소유이어서, 본건4개 필지를 합하여 ‘1단지’로 ‘전’경작을 하다가, 2021년 10월에 외지인이 본건들을 취득한 것으로 추찰됨.
- < 제시외 물건 > 기호1의 남서측 부위에 ‘관정’(管井)이 소재하나,(사진참조) 관공서에 문의 조사한 바, ‘지하수법’에 따른 신고가 되어 있지 않다고 하므로(‘불법 관정’), ‘평가제외’하였음.

IV. 토지가격 산출근거

[1] 평가대상토지 개요

기호	소재지번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	접면 도로	2024 개별 공시지가(원/m ²)
1	충청남도 아산시 탕정면 명암리 401	전	258	대부분 '전', 일부 소면적 '관습상 도로' (위성사진)	계획관리 지역	세로 (가)	255,700
2	충청남도 아산시 탕정면 명암리 399	전	1,150	전	계획관리 지역	맹지	255,700
3	충청남도 아산시 탕정면 명암리 398	전	248	전	계획관리 지역	맹지	255,700
4	충청남도 아산시 탕정면 명암리 396	전	486	전	계획관리 지역	맹지	230,700
합 계			2,142	× 0.3025 = 647.95 ≒ 648평			

[2] 평가방법의 적용

☆ 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙	
[시행 2023. 9. 14.] [국토교통부령 제1253호, 2023. 9. 14., 일부개정]	
제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법제21조제1항 본문에 따라 공시지가기준법 을 적용하여야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>	
② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013.3.23., 2015.12.14., 2016.8.31., 2022. 1. 21.>	
1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.	
2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.	
가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것	
나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것	
3. 지역요인 비교	
4. 개별요인 비교	
5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것	
③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. <신설 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.>	
감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 (약칭: 감정평가법)	
[시행 2023. 8. 10.] [법률 제19403호, 2023. 5. 9., 일부개정]	
제3조(기준) ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>	

☆ 적용 평가방법 : ‘공시지가기준법’ 및 그 산출치에 대한 적정성 검증.

[3] ‘공시지가기준법’ 에 의한 평가가격 산출 과정

(1) 비교 표준지 공시지가 (공시기준일 : 2025. 1. 1)

기호	소재지번	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상· 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
㉠	충청남도 아산시 탕정면 명암리 393	답	전	계획관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	278,000

★표준지선정이유-- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라,
평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나
비슷한, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

(2) 시점수정(『지가변동율』의 참작)

대상지역	기 간	지가변동율(%)	비 고
아산시 계획관리 지역	2025. 01. 01 ~ 04. 30	0.773	04월까지 지가변동율 누계
	2025. 05. 01 ~ 05. 26	0.156	평가일현재 미고시, 직전월 변동율 준용계산
누 계	2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 26	0.930% (1.00930 배)	1.00773 × 1.00156

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여, 지역요인은 동일 유사함.
(100/100)

(4) 개별요인 비교

★ 개별요인 비교항목 (농경 '전' 지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

★ 개별요인 비교치 결정(표준지=1.0)

본건토지 기호	비교 표준지	가로조건, 접근조건(A)	자연조건, 환경조건(B)	행정적 조건 (C)	획지조건 등 (D)	개별요인	
						(A×B×C×D)	적용
1	㉠	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.950
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 세로(가)	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 계획관리 지역	(이용상황) 전 vs 일부'도로' (위성사진)	표준지 보다 본건이 불리함.	
2,3,4	㉠	0.86	1.00	1.00	1.0	0.86	0.860
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 맹지	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 계획관리 지역	(지세) 환경사지 vs 환경사지	표준지 보다 본건이 열세임.	
<small>국</small> 건설교통부 발표 '토지가격비준표' 충남/아산시/읍면동별/용도지역별/토지특성별 비준치 우선 적용							

(6) “그 밖의 요인” 의 보정

★ 인근유사토지 가격자료 [출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지번	지목	이용 상황	용도지역	접면 도로	단가 (원/㎡)	목적	가격시점
인근평가 전례 A	아산시 탕정면 명암리 395-*	답	전	계획관리 지역	세로 (가)	392,000	농지매입 평가	2024 07. **
인근평가 전례 B	아산시 탕정면 명암리 395-*	답	전	계획관리 지역	맹지	353,000	농지매입 평가	2024 07. **
인근평가 전례 C	아산시 탕정면 명암리 40*	전	전	계획관리 지역	세로 (가)	380,000	농지매입 평가	2022 09. **

★ “그 밖의 요인” 보정치 산출에 적용할 가격자료 채택

“인근 평가전례A ”를 기준으로 표준지㉔의 보정치를 산출함.
 ----- 표준지㉔의 유사물건(토지특성이 서로 유사한 물건)이면서,
 표준지㉔의 북서측 인근에 가깝게 위치하고,
 본건평가의 가격시점과 가장 근접한 매매사례이기 때문임.

★ “그 밖의 요인” 보정율의 결정 산식(算式)

$$\begin{aligned} \text{가격자료 기준} &= \text{평가전례등가격} \\ \text{표준지가가격(원/㎡)} &= \text{(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{시점수정 후} &= \text{공시지가가격} \\ \text{표준지가가격(원/㎡)} &= \text{(원/㎡)} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

★ “그 밖의 요인” 보정을 결정(계산) ‘표’

구 분	비교기준		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	격차율	보정을 결정
평가전례기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	A	392,000	1.0	1.02459	1.00	1.000	401,639	1.431	1.43
㉠표준지 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	㉠	278,000	1.0	1.00930	1.00	1.00	280,585		

☞ 평가전례 기준 표준지가격(위 ‘표’ 각 윗 줄) 산정내역

1) 사정보정(事情補正) : 사례는 ‘정상전례’이므로 보정불필요(1.0)

2) 시점수정

기호	기 간	지 역	시점수정치
평가전례 A	2024.07.** ~ 2025.05.26	충남 아산시 계획관리지역	1.02459

3) 지역요인 : 상호 유사함. (1.0)

4) 개별요인 비교(가격자료 vs 표준지 : 가격자료=1.0)

가격자료 기호	비교 표준지	가로조건, 접근조건 (A)	환경조건 (B)	행정적 조건 (C)	획지조건 (D)	격차율 (A×B×C×D)	적용 격차율
평가전례 A	㉠	1.0	1.0	1.0	1.0	1.00	1.000
전례 vs ㉠		(접면도로) 세로(가) vs 세로(가)	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 계획관리 지역	(지세 등) 공히, 부정형 환경사	평가전례지와 표준지㉠는 대등함.	

(7) 토지 시산(試算)단가의 결정

[단위 : 원/m²]

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가	결정단가
1	㉠ 278,000	1.00930	1.0	0.950	1.43	381,175	381,000
2	㉠ 278,000	1.00930	1.0	0.860	1.43	345,064	345,000
3	㉠ 278,000	1.00930	1.0	0.860	1.43	345,064	345,000
4	㉠ 278,000	1.00930	1.0	0.860	1.43	345,064	345,000

(8) 산출단가{ 시산(試算)가액 }의 합리성 검토

☆ 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙

[시행 2016.9.1.] [국토교통부령 제356호, 2016.8.31., 일부개정]

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

☆ “거래사례비교법” 에 의한 시산가격 산출 곤란

① ‘유사물건 거래사례’의 수집 · 선정

기호	소재지번	지목	용도지역	이용 상황	접면 도로	거래단가 (원/m ²)	목적	가격 시점
인근매매 사례 a	아산시 탕정면 명암리 413-*	대	계획관리 지역	단독 주택	세로 (가)	614,000원	실거래가 신고	2025. 05. **
평가의 기준으로 채택 가부(可否)						불가 — 토지특성이 달라서 채택불가		

② 매매사례자료의 부족.

본건토지와 토지특성이 유사하며 본건인근에 있는 농지의 매매사례는 발견되지 않음.

따라서, 다른 감정평가방법을 적용하여 시산가격의 합리성을 검토하는 작업이 불가능함.

③ ‘합리성’ 검토 생략

따라서, 위규칙 제12조 제2항 후단의 규정 법문(다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우)에 해당되어,

부득이 ‘매매사례비교법’에 의해 공시지가기준법에 따른 산출단가의 합리성을 검토하는 작업은 생략하고,

공시지가기준법에 따른 산출단가 { 위 IV. (7) }를

본건평가의 평가단가로 결정함. < 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 아산시 탕정면 명암리	401	전	계획관리지역	258	258	381,000	98,298,000	
2	충청남도 아산시 탕정면 명암리	399	전	계획관리지역	1,150	1,150	345,000	396,750,000	
3	충청남도 아산시 탕정면 명암리	398	전	계획관리지역	248	248	345,000	85,560,000	
4	충청남도 아산시 탕정면 명암리	396	전	계획관리지역	486	486	345,000	167,670,000	
합 계								₩748,278,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

충청남도 아산시 당정면 명암리 소재 "명암2리 복지회관" 북서측 인근 마을내에 위치하며, 주위는 "삼성디스플레이 아산2캠퍼스" 북서측 옆 "단독주택(마을)지대"임.

(2) 교통상황

본건기호1까지는 농기계 및 차량의 접근이 가능하며, 기호2 내지 4는 기호1을 경유(經由)하여야 접근됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 4개 필지 공(共)히,

< 지적형태 > '부정형(不定形)'

< 지 세 > '완경사지'

< 이용상태 > 지목은 '전'이나, 평가일현재 경작(耕作)의 흔적은 발견되지 않음.

(4) 인접 도로상태

< 기호1 > 남서측으로 콘크리트포장 '세로'(細路)에 접함. 다만, '위성사진'을 보면, 본건기호1 중 소면적이 바로 이 포장도로에 제공(提供)된 것으로 관측됨. — 측량 필요.

< 기호2 내지 기호4 > '맹지'.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 4개 필지 공(共)히,

< 용도지역 > '비도시지역', '계획관리지역'.

< 용도지구 등 > '성장관리계획구역(주거형)'.
< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률).

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

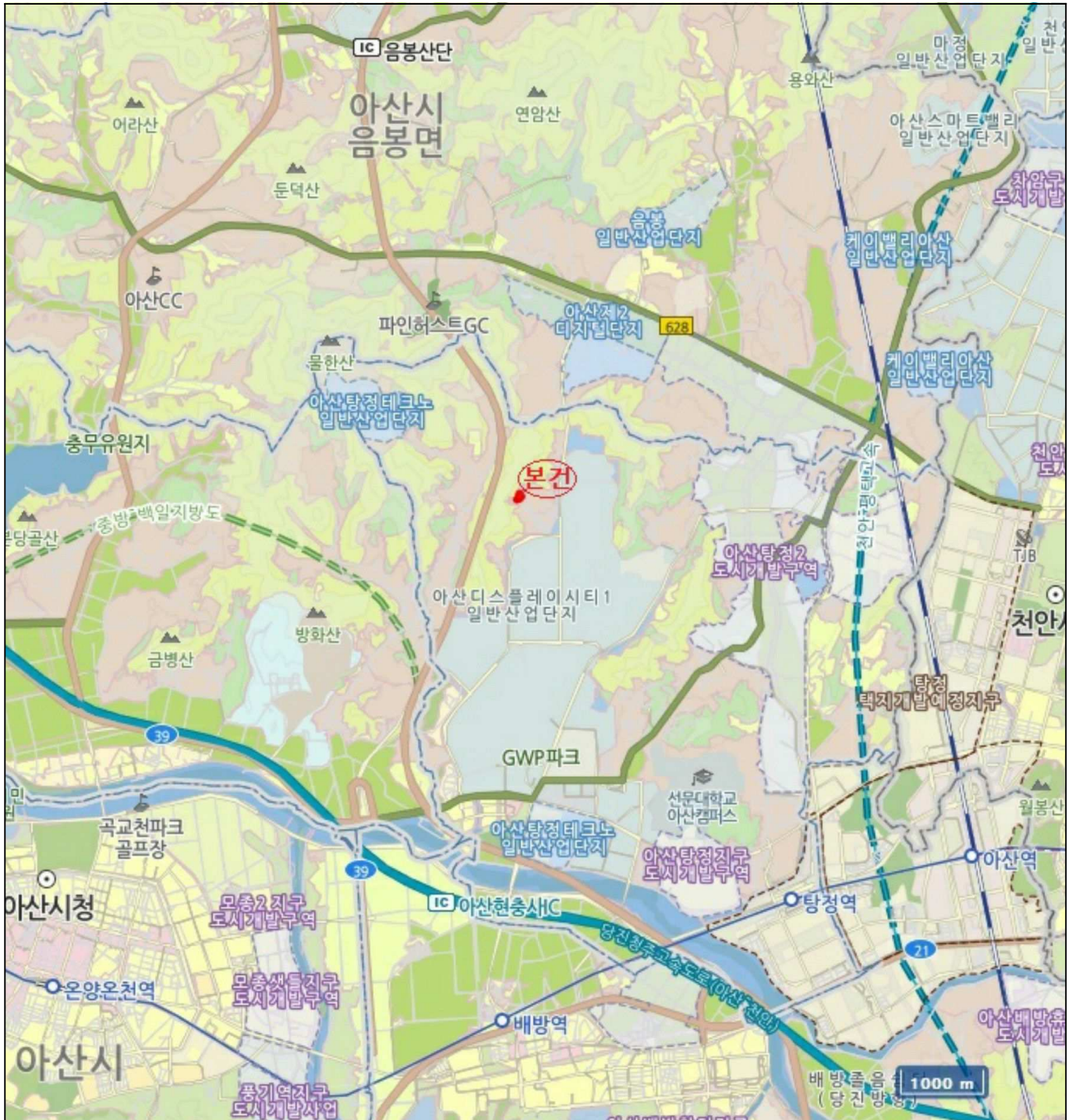
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 탕정면 명암리 401 외
-----	------------------------



표준지 위치도



소재지

충청남도 아산시 탕정면 명암리 401 외



지 적 도



충청남도 아산시 탕정면 명암리

井 : 관정 : 미신고(불법) : 평가제외

<기호1> 명암리 401 전 258㎡

<기호2> 명암리 399 전 1,150㎡

<기호3> 명암리 398 전 248㎡

<기호4> 명암리 396 전 486㎡



1 ()



2 -- 1



2 ()



4 -- ()



2 () () 3 --



2 () () 3 --



1 -- -- --



() ()