

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 오장환 소유물건  
(2025타경12329)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: 대운 25-10902

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.

김대윤감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김양수

 (인)

감정평가액	이억이천팔백칠십육만오천원정 (₩228,765,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오장환 (2025타경 12329)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.04	2025.09.03 ~ 2025.09.04	2025.09.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1필지	토지	1필지	--	228,765,000
		이	하	여	백	
	합계					₩228,765,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 신창면 오목리 소재 "오목초등학교" 북동측 인근에 위치하는 농지에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

가. 감정평가 기준가치: 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 09월 04일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 04일입니다.

### 4. 감정평가 방법

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인 등은 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 적용 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰서 및 공부에 따랐습니다.
- 나. 대상토지의 일부가 송유설비에 저촉되어 면적을 개략 실측사정하고 그 제한의 정도 등을 감안하여 평균가격으로 평가하였습니다.
- 다. 대상토지상에 별지 사진과 같이 생육중인 단년생 작물은 평가목적 등을 고려하여 평가목록에 포함하지 아니하였고 이에 구매없이 토지를 평가하였습니다.

## II 대상물건 개요

소재지		충청남도 아산시 신창면 신달리 472						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	신달리 472	2,265	전	전	계획 관리	사다리 평지	세로(가)	47,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A를 비교표준지로 선정하여 적용하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	신달리 472	2,265	전	전	계획 관리	사다리 평지	세로(가)	47,200	선정

※ 출처: 국토교통부(\* 표준지의 도시계획시설 도로저축 면적은 미미)

#### 나. 시점수정

비교표준지 공시지가의 공시기준일부터 가격시점까지의 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

지역	용도지역	적용 지가변동치	계 산 식
아산시	계획관리	1.01351	충청남도 아산시 (25.01.01~25.09.04 ) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 $( 1 + 0.01197 ) * ( 1 + 0.00135 * 35/31 )$ = 1.01351

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 동일토지로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	동일
	자연조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

### 라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	동일
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	동일
	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	1.00	동일
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도 국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	1.00	동일
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	동일
		기타		
격차율 누계			1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

### 2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적	비고
1	신달리 4**	2,265	전	계획 관리	전	97,000	23.07.28.	경매	선정
2	신달리 5**	4,748	답	계획 관리	답	93,000	25.03.14.	담보	
3	신달리 3**-*	2,097	답	계획 관리	답	88,000	24.11.04.	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

### 3) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정

### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 용도지역이 동일하고 가격수준이 적절한 대상토지인 <평가사례 1>를 선택하여 적용합니다.

### ② 시점수정

지역	용도지역	적용 지가변동률	계 산 식
아산시	계획관리	1.04564	충청남도 아산시 (23.07.28~25.09.04 ) (계획관리) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.171 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.148 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.112 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.416 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 $(1 + 0.00171 * 4/31) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.02416) * (1 + 0.01197) * (1 + 0.00135 * 35/31)$ $\approx 1.04564$

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### ③ 지역요인 비교

본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

### ④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석					격차율
	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지A / 사례 '1'	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 동일합니다.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑤ 비교표준지의 기준시점 현재 사례기준가액

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	97,000	1.04564	1.000	1.000	101,427	-

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 현재 지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	47,200	1.01351	-	-	47,838	-

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례기준 지가}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 지가}} = \frac{101,427}{47,838} = 2.1202$$

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.12	-

### 바. 인근 유사부동산의 가격수준

대상과 유사한 토지의 가격은 90,000~110,000(원/㎡)수준으로 조사되었습니다.

### 사. 토지 단가의 산정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	47,200	1.01351	1.000	1.000	2.12	101,416	101,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

거래사례 중 시점이 가깝고 용도지역이 동일한 <사례 1>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	신달리 2**-*	919	전	계획관리	전	105,495	2024.03.12.	선정

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서

### 나. 사정보정

선정사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정의 필요성을 인정하기 어렵습니다. (1.000)

### 다. 시점수정

지역	용도지역	적용 지가변동률	계 산 식
아산시	계획관리	1.03475	충청남도 아산시 (24.03.12~25.09.04 ) (계획관리) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.135 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.142 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.172 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.170 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.155 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.275 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.264 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.293 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.276 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.242 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 $( 1 + 0.00135 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00142 ) * ( 1 + 0.00172 ) * ( 1 + 0.00170 ) * ( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00275 ) * ( 1 + 0.00264 ) * ( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00276 ) * ( 1 + 0.00242 ) * ( 1 + 0.01197 ) * ( 1 + 0.00135 * 35/31 )$ $\approx 1.03475$

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상 토지 지역은 사례지 지역에 비해 지역요인이 대등합니다. (1.000)

구 분		격 차 율	비 고
요 인	조 건	대상 지역/ 사례지지역	
지역요인	접근조건	1.00	대등
	자연조건	1.00	
	행정조건	1.00	
	기타조건	1.00	
계		1.000	

### 마. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	대등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
재해의 위험성	수해의 위험성	기타 재해의 위험성		
	기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적 경사	1.00	대등
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대체로 대등
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	다소 열등
		기타		
격차율 누계			0.990	대상 / 사례지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

본건 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	105,495	1.000	1.03475	1.000	0.990	108,069	108,000

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 관련법규에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	2,265	101,000	108,000	101,000	228,765,000

## IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	228,765,000	
합 계	228,765,000	

# 토지건물 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 신창면 신달리	472	전	계획관리지역	2,265	2,265	101,000	228,765,000	일부 송유관 시설 저촉
<b>합 계</b>								<b>₩228,765,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 아산시 신창면 오목리 소재 "오목초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 전·답 등의 농경지, 단독주택, 축사, 공장 등이 소재하는 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 소재하여 제반 교통상황은 보통시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 평탄한 전입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지의 남동측으로 폭 3~4미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 기타유류저장및송유설비(송유설비)(저축),  
가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.  
(경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인 바랍니다)

## (6) 제시목록 외의 물건

평가목적 등을 고려하여 지상의 단년생 농작물에 구매없이 토지를 평가하였습니다.

# 토지 감정평가요항표

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

없습니다.

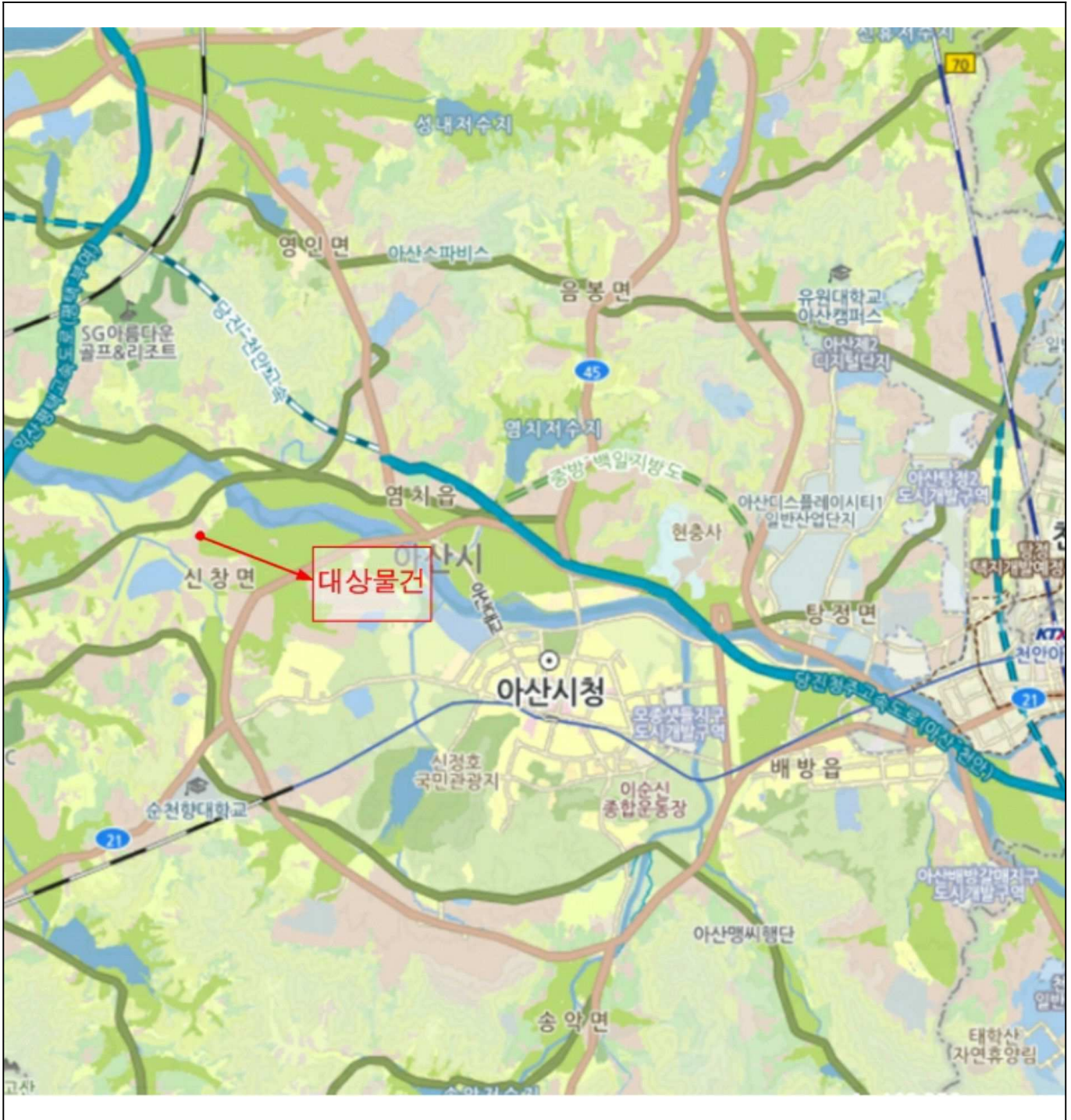
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

# 광역위치도



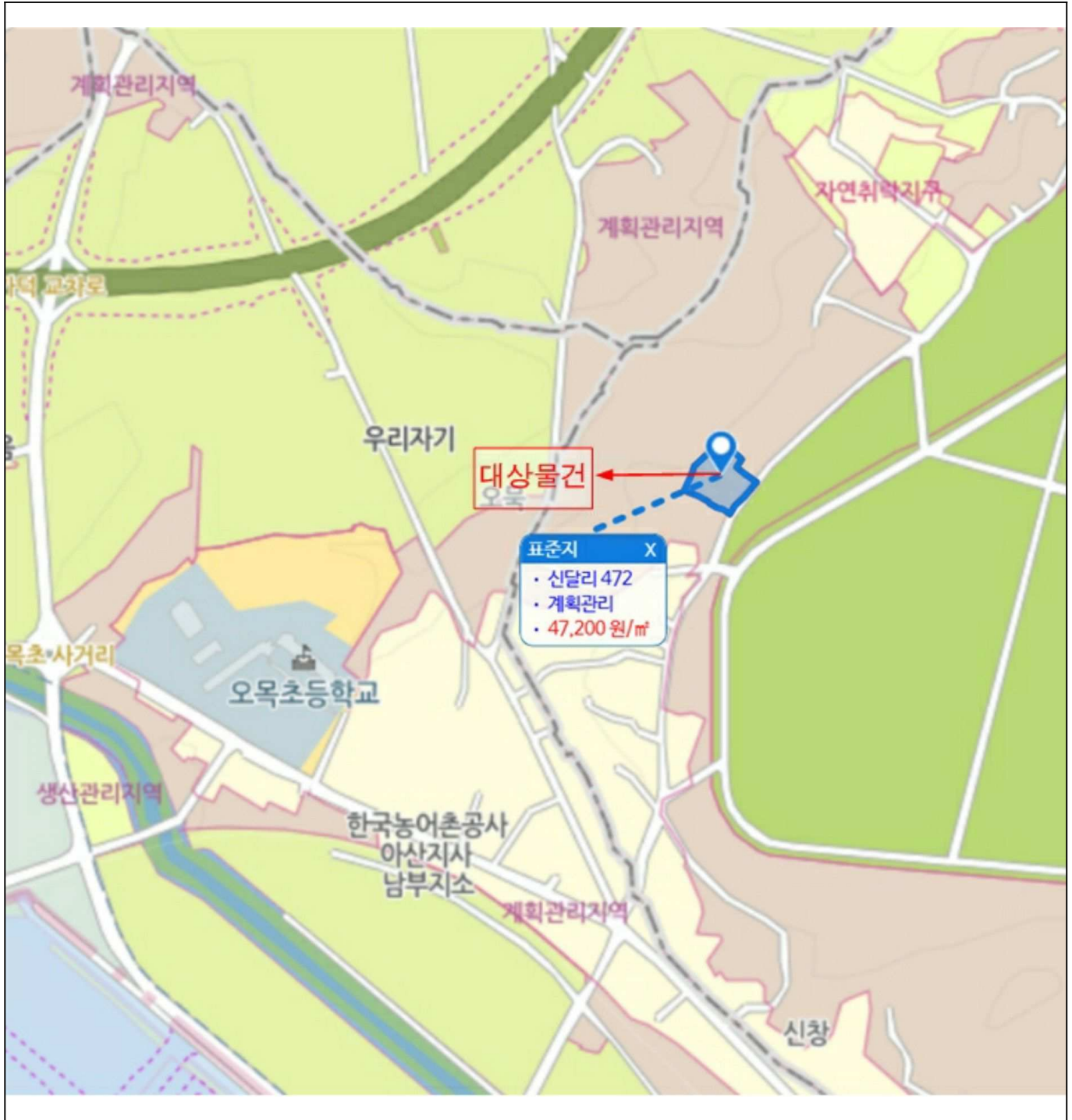
소재지	충청남도 아산시 신창면 신달리 472
-----	----------------------



# 위치도



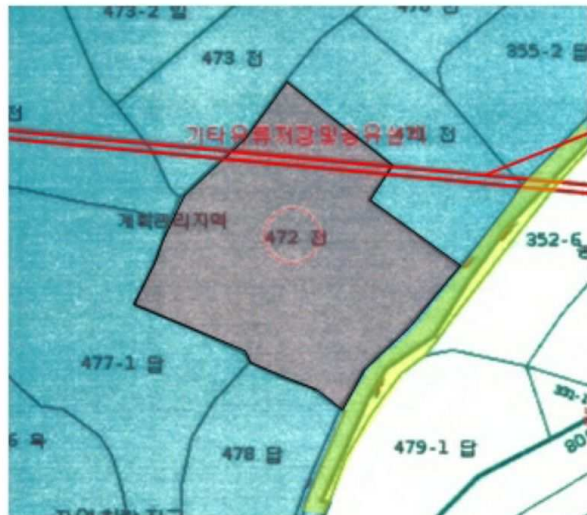
소재지 충청남도 아산시 신창면 신달리 472



# 지 적 도



Free scale



송유설비  
저촉부분



[ ]



[ ]



[ ]