

감정평가서

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 (2025타경51223)
건명	충청남도 태안군 안면읍 정당리 1132-12 [이선형 소유물건]
감정서번호	PA2505-3-1504호

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



프라임감정평가법인(주) 충남지사

충청남도 아산시 탕정면 매곡로71번길 36-3, 101호

TEL.(041)533-4001

FAX.(041)549-4002

(토지) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
프라임감정평가법인(주) 충남지사		감정평가사	
지사장 신동준	(인)	안태훈	(인)

감정평가액	일억일천오백칠만원정 (₩115,070,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이선형 (2025타경51223)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 27	2025. 05. 15 ~ 2025. 05. 27	2025. 05. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,555	토지	1,555	74,000	115,070,000
		이	하	여	백	
합계						₩115,070,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 태안군 안면읍 정당리 소재 '안면해수욕장' 동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 15일 ~ 2025년 5월 27일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건 토지는 '생산관리지역' 및 '자연환경보전지역' 두 개의 용도지역에 걸쳐있는 토지이나 '자연환경보전지역' 면적은 미미하여 주된 용도지역인 '생산관리지역'을 기준으로 감정평가하였음.
- ③ 본건 토지 일부 '소하천예정지'에 저촉되어 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였음.
- ④ 본건 토지 일부 현황 '도로'로 이용중으로 이로 인한 제한정도를 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 태안군 안면읍 정당리 1132-12	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	답
	지 목	답
	면 적	1,555 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	안면읍 정당리 1132-12	1,555	답	답	생산관리	세로(불)	부정형 평지	23,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	안면읍 정당리 1114-15	3,673	답	답	생산관리	맹지	부정형 평지	31,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 생산관리	0.254	충청남도 태안군 (25.01.01~25.05.27) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.206 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.053 (1 + 0.00206) * (1 + 0.00053 * 27/30) ≒ 1.00254

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.04	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 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	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.92	본건은 비교표준지 대비 규제의 정도(일부 소하천예정지)에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.99	본건은 비교표준지 대비 기타(일부 현황 도로)에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.947	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 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.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	국도주변 농경지대	세로변	70,000-80,000	생산관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	안면읍 정당리 1114-1*	4,258	생산관리	답 전	2022.03.11	담보	76,000	-
(2)	안면읍 정당리 1144-2*	3,494	생산관리	답 답	2023.10.04	담보	75,000	-
(3)	안면읍 정당리 1132-1*	1,105	생산관리	답 답	2023.03.20	담보	73,000	-
(4)	안면읍 정당리 346-1*	111.86	생산관리	전 전	2022.08.12	법원경매	67,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	안면읍 정당리 1109-4*	생산관리 답/답	110,000,000원 (@ 80,000원/m ²)	2022.06.29 -	1,365m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 110,000,000원 / 1,365m ² ≈ 80,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	충남 태안군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	3,356,830,400	2,113,626,771	63.0	132	31	23.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	76,000	1.0275	1.000	1.000	78,090	2.480	2.48
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	31,400	1.00254	-	-	31,480		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.03.11 ~ 2025.05.27, 태안군 생산관리지역) : 2.75% (1.0275)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 제반 개별요인 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	31,400	1.00254	1.000	0.947	2.48	73,932	74,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	안면읍 정당리 1109-4*	생산관리 답/답	110,000,000원 (@ 80,000원/m ²)	2022.06.29 -	1,365m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 110,000,000원 / 1,365m ² ≈ 80,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 생산관리	2.006	충청남도 태안군 (22.06.29~25.05.27) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.182 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.250 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.259 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.138 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.106 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.041 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.076 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.252 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.601 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.206 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.053 $(1 + 0.00182 * 2/30) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00601) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00053 * 27/30) \approx 1.02006$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(답지대)의 개별요인

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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	-	1.00	1.00	1.00	0.92	0.99	0.911	-

일련번호(1): 거래사례#1 대비 행정적조건(일부 소하천예정지), 기타조건(일부 도로)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사레비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사레		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	80,000	1.000	1.02006	1.000	0.911	74,341	74,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사레비교법 (원/m ²)	비고
1	74,000	74,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사레비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	115,070,000
	합 계	115,070,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 안면읍 정당리	1132-12	답	생산관리지역	1,555	1,555	74,000	115,070,000	
	소 계							₩115,070,000	
	합 계							₩115,070,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 태안군 안면읍 정당리 소재 '안면해수욕장' 동측 원거리에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 임야 등이 소재하는 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 농경지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 3m 포장도로로 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(2014-01-01), 자연환경보전지역(2014-01-00),
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>, 소하천예정지(2019-07-08)(정당천)<소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

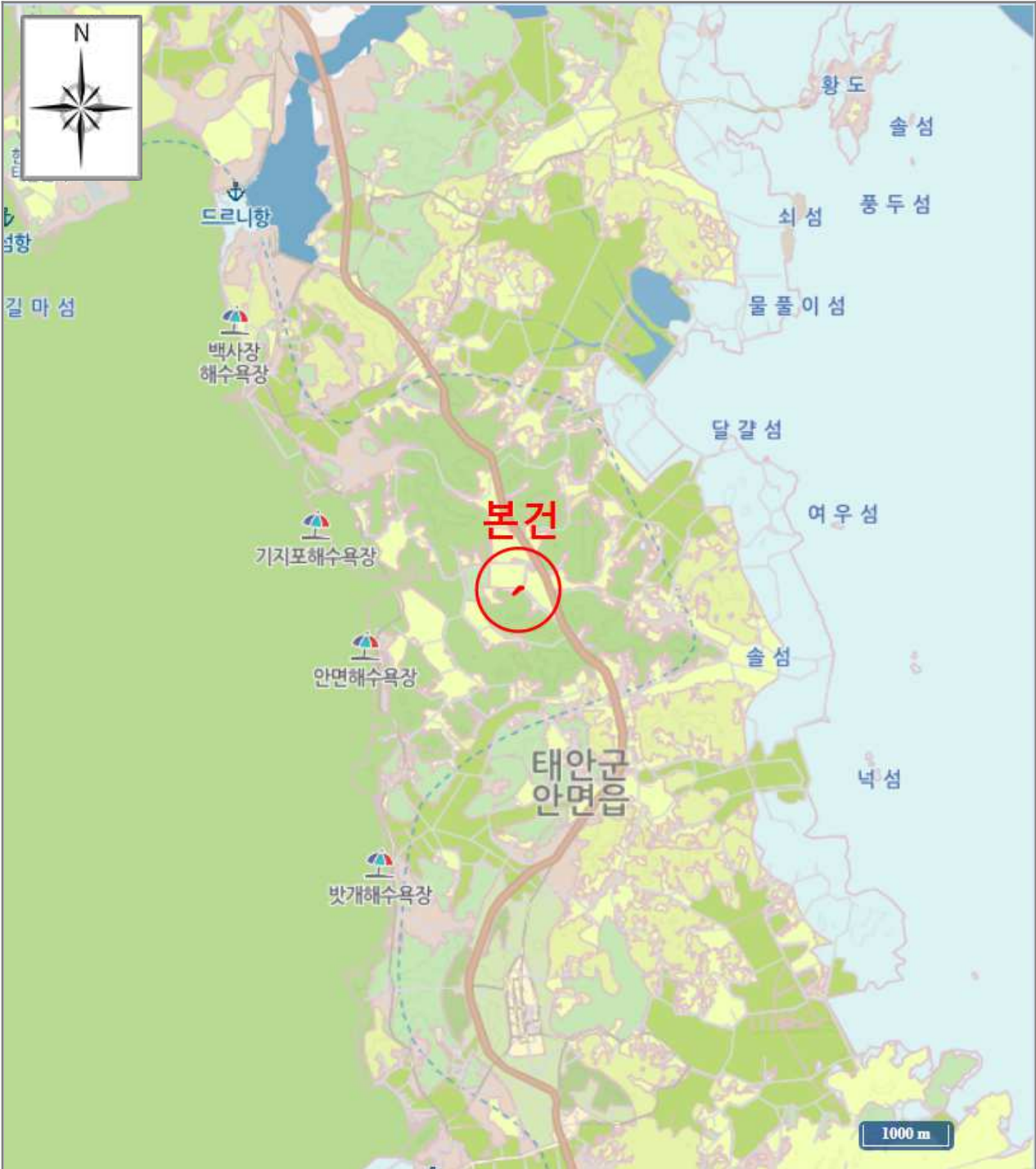
본건 토지 일부 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 감정평가 의견서 참조 바람.

광역위치도

소재지	충청남도 태안군 안면읍 정당리 1132-12
-----	--------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	충청남도 태안군 안면읍 정당리 1132-12
-----	--------------------------

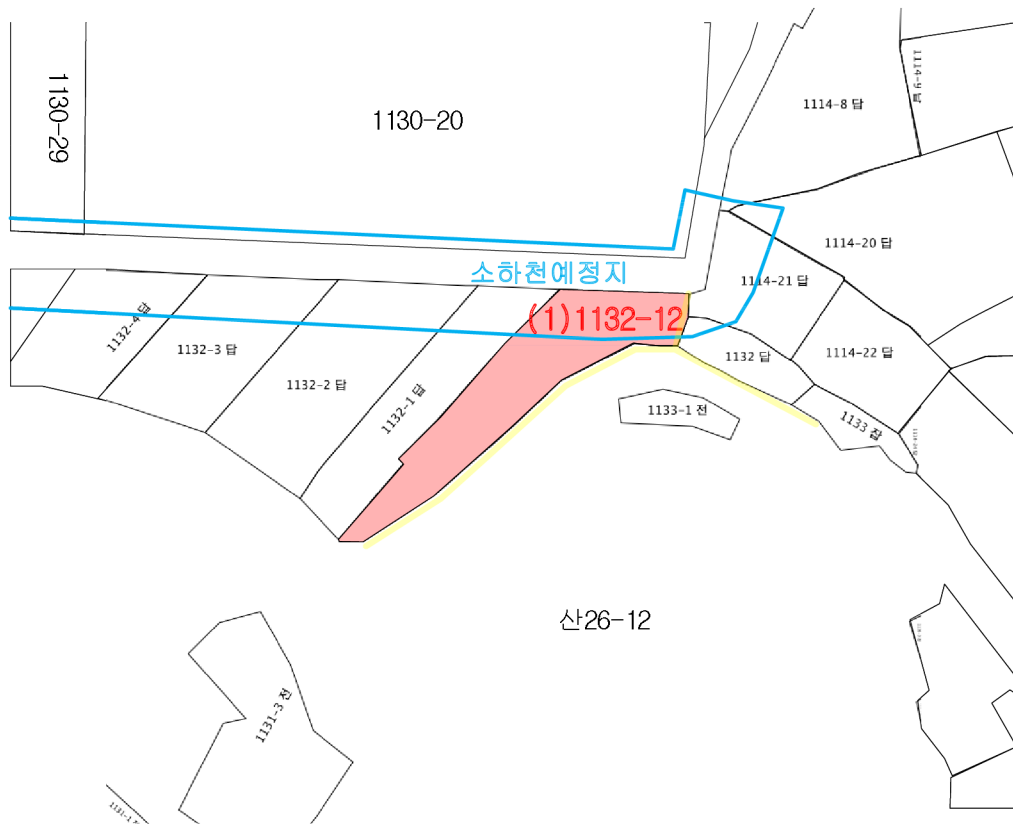


- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지 적 도



Scale 1:2000



범 례	 감정평가대상물건	 용도지역구분선	 감정평가건물 3층이상
	 도로	 감정평가건물 1층	 감정평가 제외 건물
	 도시계획시설도로선	 감정평가건물 2층	 제 시 외 건 물

사 진 용 지

소재지

충청남도 태안군 안면읍 정당리 1132-12



본건 전경



인접 도로 및 주위환경