

감정평가서

건명	김순옥 외 5명 소유물건(2025타경655(2))
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	SA25-0302

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.

수성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
하 종 성

감정평가액	이억삼천구백팔십만이천원정 (₩239,802,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김순옥 외 5명 (2025타경655(2))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.11 ~ 2025.03.17	2025.03.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	39,967	토지	39,967	6,000	239,802,000
	이	하	여	백		
합계					₩239,802,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물감정평가명세표

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 금산군 진산면 묵산리	산77-1	임야	농림지역 자연환경보전 지역 계획관리지역	39,967	39,967	6,000	239,802,000	
합 계								₩239,802,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 금산군 진산면 묵산리 소재 "묵산1리마을회관 " 북서측 인근에 소재하는 토지(임야)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상/지세	도로 교통
1	충청남도 금산군 진산면 묵산리	산77-1	임야	39,967	자연림	농림지역 자연환경 보전지역 계획관리	부정형 급경사	맹지

나. 주위환경

본건 주위는 농경지, 농가주택 및 임야가 주를 이루는 기존농촌지대로서 주위환경은 보통시됨.

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

농림지역, 자연환경보전지역, 계획관리지역, 성장관리구역(일반형), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 공익용산지, 임업용산지, 준보전산지, 도립공원(대둔산), 공원자연환경지구

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월17일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 3개의 용도지역(농림, 자연환경보전, 계획관리)에 속해 있으나, 계획관리지역의 면적이 극히 미미하여 고려하지 않고, 2개의 용도지역(농림, 자연환경보전)별로 가격을 산정한 후 면적에 의한 가중평균으로 본건의 단가를 산출하였음.

다. 본건지상에 소재하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

라. 본건의 지적경계등 물건확인 은 개략적인 실측으로 이루어진 바, 정확한 지적경계 등 확인이 필요한 경우는 별도의 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식 개관

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용

가. 규정검토

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하는바, 본건 토지는 관계법령에 명시된 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가한 후, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지의 인근, 유사지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역, 이용 상황, 위치, 주위환경, 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 아래의 표준지를 선정함.

(2025. 01. 01 기준)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	진산면 읍내리 산30	임야	5,335	자연림	농림지역	맹지	부정형 고지	1,930
B	진산면 묵산리 산60	임야	79,736	자연림	자연환경	맹지	부정형 급경사	499

나. 시점수정

(1) 금산군(농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.024	2025년 1월 변동률
누 계 2025.01.01 ~ 2025.03.17	0.059 (1.00059)	$(1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 45/31)$ ≈ 1.00059

※ 기준시점 당월의 지가변동률이 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 월별 지가변동률로 일할계산하여 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 금산군 자연환경보전지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.028	2025년 1월 변동률
누 계 2025.01.01 ~ 2025.03.17	0.69 (1.00069)	$(1 + 0.00028) * (1 + 0.00028 * 45/31)$ ≒ 1.00069

※ 기준시점 당월의 지가변동률이 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 월별 지가변동률로 일할계산하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교항목

임야지대		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		인도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리

감정평가액 산출근거 및 결정의견

자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

마. 개별요인 비교치 결정

구분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인
A (농림)	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
	본건은 표준지대비 자연조건(지세 등)에서 열세임.				
B (자보)	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210
	본건은 표준지대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 그 밖의 요인 보정내역

1) 사례의 선택

표준지의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역	평가지점	전례단가 (원/㎡)	평가 목적
A표준지	부암리 산87	임야	농림지역	2022.05.18	12,000	경매
B표준지	목산리 산57	임야	자연환경보전지역	2024.04.30	1,115	교환

2) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) A표준지(농림지역)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가전례	12,000	1.01125 ^{*1}	1.00	0.900 ^{*2}	10,922	5.656
비교 표준지	1,930	1.00059	1.00	1.000	1,931	

※1 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2022.05.18~ 2025.03.17	1.125 (1.01125)	금산군 농림지역 변동률 누계

※2 개별요인

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별 요인
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

* 표준지는 전례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세임.

나) B표준지(자연환경보전지역)

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가전례	1,115	1.00156 ^{*1}	1.00	1.200 ^{*2}	1,340	2.686
비교 표준지	499	1.00069	1.00	1.000	499	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

※1 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2024.04.30. ~ 2025.03.17	0.156 (1.00156)	금산군 자연환경보전지역 변동률 누계

※2 개별요인

접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별 요인
1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200

* 표준지는 전례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본 건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 A표준지 5.66, B표준지는 2.69 로 결정하였음.

사. 토지단가(공시지가기준법)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
A (농림)	1,930	1.00059	1.00	0.900	5.66	9,837	6,000
B (자보)	499	1.00069	1.00	1.210	2.69	1,625	
$((9,837 * 21,335) + (1,625 * 18,632)) / 39,967 = 6,008$							

2. 거래사례비교법

가. 거래사례의 선택

본건의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하되, 자연환경보전지역의 거래사례는 없어서 적용치 못하고, 농림지역의 거래사례비교법만 적용함.

소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래시점	총거래금액	토지단가 (㎡)	자료 출처	비고
엄정리 산1*-*	임야	농림지역	12,720	2022.07.13	116,000,000	9,119	KAIS	-

나. 거래사례비교법 적용

구분	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
농림 지역	9,119	1.00854	1.00	1.050	9,657	9,700

감정평가액 산출근거 및 결정의견

※ 사정보정

사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없음.

※ 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2022.07.13. ~ 2025.03.17	0.854 (1.00854)	금산군 농림지역 지가변동율 누계

※ 지역요인

사례는 본건과 인근지역에 소재하는 등 지역요인은 동일함.

※ 개별요인

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
농림	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건은 사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
농림지역	9,800	9,700
자연환경보전지역	1,620	-

상기 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 토지단가는 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액을 토지단가로 결정함.

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	39,967	39,937	6,000	239,622,000

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 금산군 진산면 목산리 소재 "목산1리마을회관" 북서측 인근에 소재하는 토지(임야)로서, 본건 주위는 농경지, 농가주택 및 임야가 주를 이루며 기존농촌지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 불가능하며, 근거리에는 버스정류장이 소재하나 운행빈도 고려시 대중교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 급경사, 부정형의 임야로 기준시점 현재 자연림상태임.

(4) 인접 도로상태

맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 자연환경보전지역, 계획관리지역, 성장관리구역(일반형), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 공익용산지, 임업용산지, 준보전산지, 도립공원(대둔산), 공원자연환경지구 배수구역

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

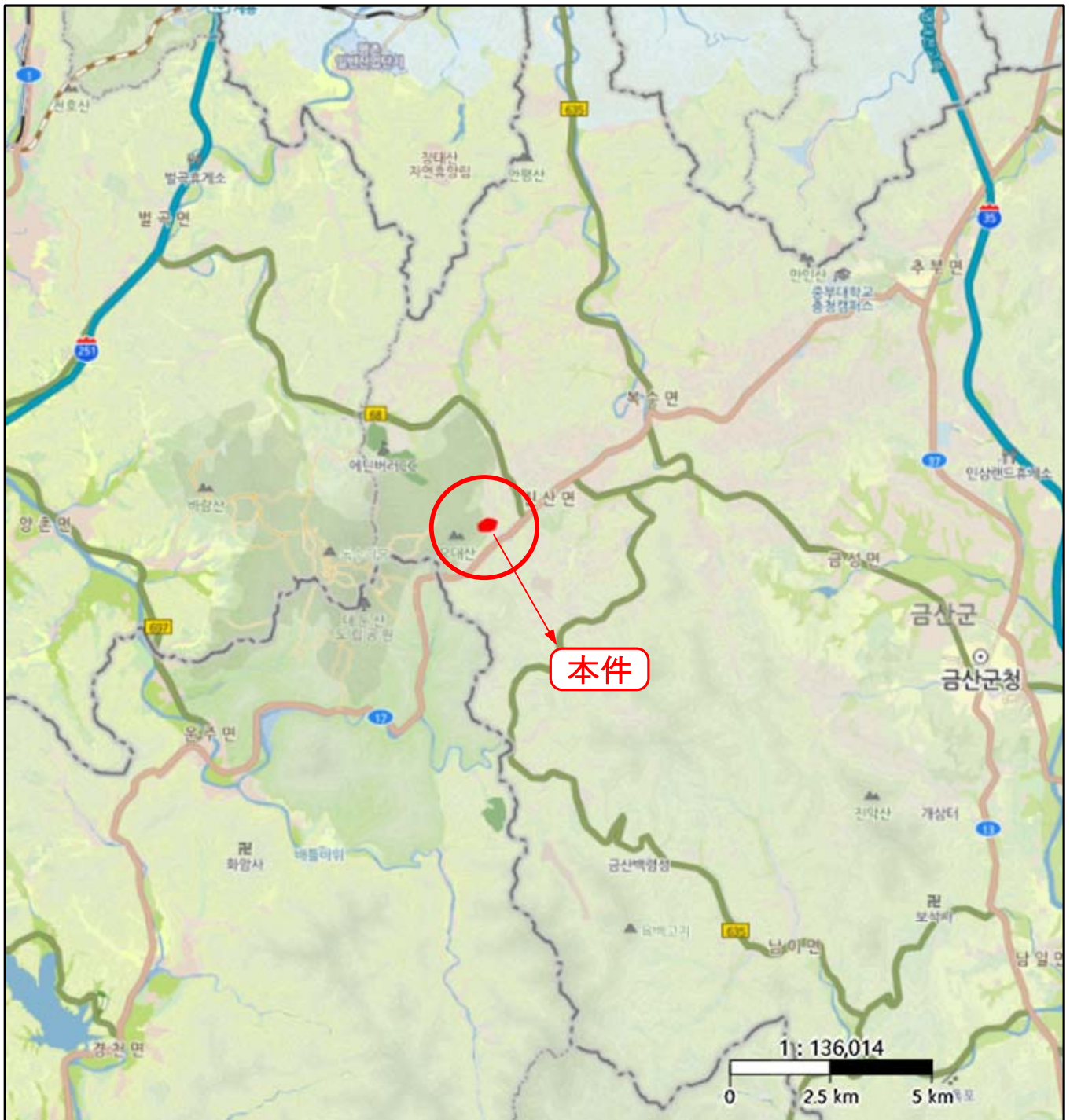
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



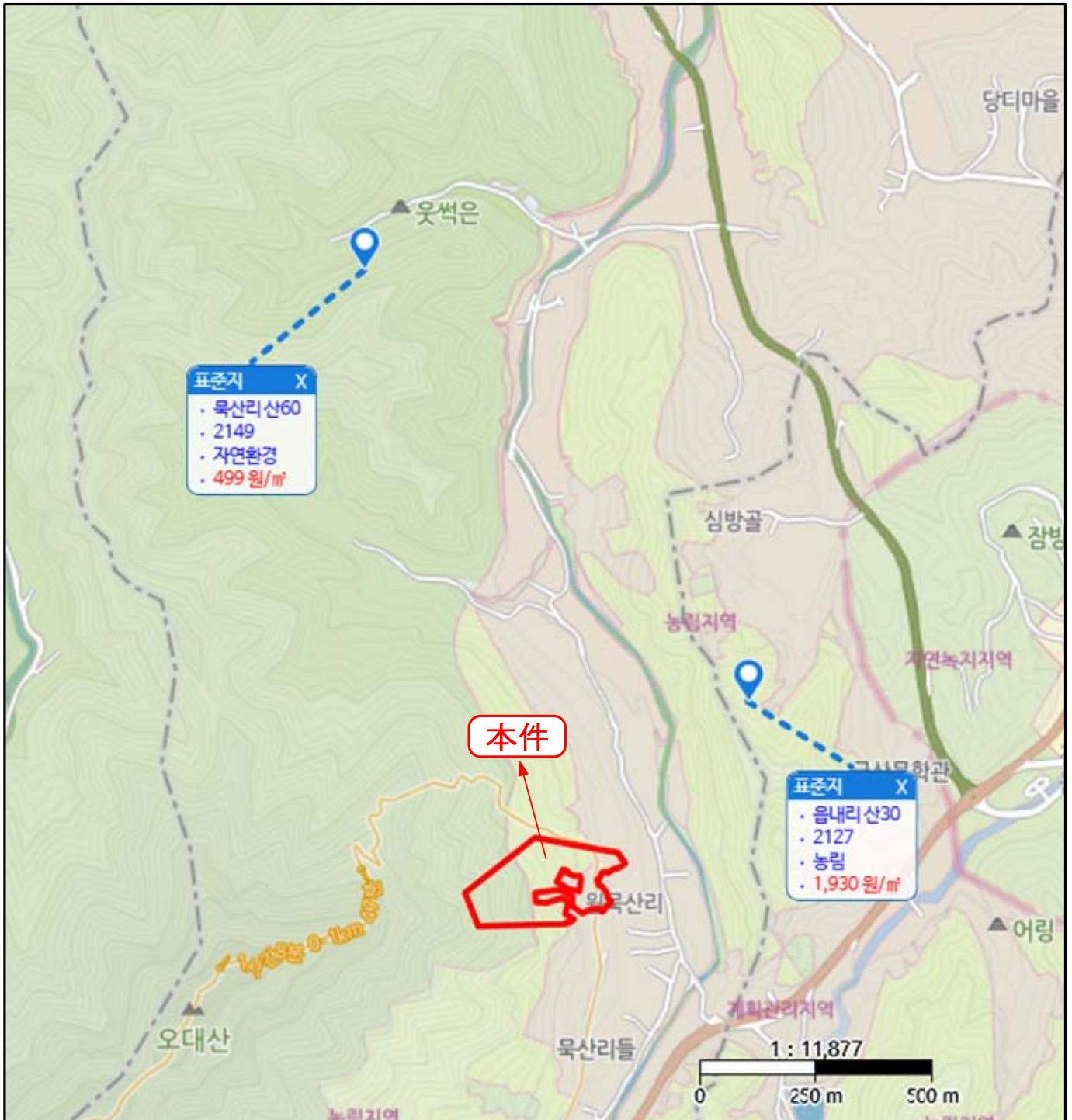
소재지	충청남도 금산군 진산면 묵산리 산77-1
-----	------------------------



상세 위치도



소재지	충청남도 금산군 진산면 목산리 산77-1
-----	------------------------



지 적 도



위 성 사 진



위성도는 참고자료이며 지적경계선 및 현재상황은 다를 수 있습니다.



(1)



(2)



(3)

