

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김영연 소유물건  
(2025타경503040)

의뢰인: 대전지방법원  
사법보좌관 김수경

감정평가서번호: SM2507-011

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.

세명감정평가사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이미라

이 미 라



감정평가액 **삼천삼백구십오만칠천사백칠십원정 (₩33,957,470.-)**

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김영연 (2025타경503040)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.07	2025.08.04 ~ 2025.08.07	2025.08.07

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 643x- 3 이	토지	214.33	-	33,957,470
		하	여	백		
합 계					₩33,957,470	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건 충청남도 금산군 금성면 양전리 소재 "양전리1리 노인정" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원에서 의뢰한 경매(강제) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준

대상물건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

### 3. 대상물건의 현황

[ 충청남도 금산군 금성면 양전리 522-19 외 ]

[ 귀 제시목록 등 ]

	일련 번호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가(원/m <sup>2</sup> )
토지	1	금성면 양전리 522-19	20.0 × $\frac{1}{3}$	전	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사	29,000
	2	금성면 양전리 522-18	13.0 × $\frac{1}{3}$	전	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사	29,000
	3	금성면 양전리 522-7	610.0 × $\frac{1}{3}$	전	계획관리	전	소로한면	부정형 완경사	34,200

※ 일련번호1~3은 매각지분 공유자 김영연 지분 3분의 1 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 07일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 04일 ~ 2025년 08월 07일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 공부와 의뢰목록과의 부합여부, 가격 자료를 수집하여 분석하여 가치형성에 미치는 영향 등 제반 사항을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 기준가치 및 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가의 조건

없음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 대상 토지 일련번호1~3은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 "매각지분 공유자 김영연 지분 3분의1 전부"에 대한 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바, 특정위치 확인없이 전체 토지가액을 기준을 하여 공부상 지분비율에 의거 면적사정하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 대상 토지 일련번호1,2는 전체가 "도로구역(도로법)"에 저촉되며, 일련번호3은 일부가 "접도구역(도로법)"에 저촉되는 바, 공법상 제한상태를 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 목측에 의하면 대상 토지 일련번호3 지상에 인접필지(522-8, 522-9)에서 철재펜스 등으로 구분하여 일부 토지를 이용하는 것으로 조사되었는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

### 2. 평가방법의 적용

#### 가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

#### 나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기타 사항

- 가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 토지이용계획확인서, 토지등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- 나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 대상 토지 일련번호3 지상에 소유자 미상의 제시외 건물(이동식 화장실)이 소재하고 있는 것으로 조사되었으나, 이동 및 철거가 용이하고 경제적 가치가 희박하여 감정평가외하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상 토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{시점수정} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \end{array}}$$

### 2. 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 비교표준지로 선정하였음.

[ 공시기준일 : 2025.01.01 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

기호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	금성면 양전리 544	2,468.0	과수원	전	계획관리	소로한면	사다리 평 지	67,500	일부 접도구역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[ 충청남도 금산군 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.07	0.450% (1.00450)	충청남도 금산군 (25.01.01~25.08.07) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  $( 1 + 0.00375 ) * ( 1 + 0.00059 * 38/30 )$ ≒ 1.00450

## 4. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상 토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

#### ● 농경지대

개별요인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
행정적 조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
		장래의 동향
기타 조건	기타	기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1,2	A	-	1.00	0.95	0.95	0.95	1.00	0.857
		대상 토지가 비교표준지 대비 자연조건(인근환경 등), 획지조건(면적, 형상 등), 행정적 조건(도로구역, 역사문화환경보존지역 등)에서 열세함.						
3	A	-	1.00	0.95	0.98	0.99	1.00	0.922
		대상 토지가 비교표준지 대비 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(접도구역 등)에서는 대등하나, 역사문화환경보존지역 등에서 열세함.)에서 열세함.						

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 대법원판례 “2003다38207 판결(2004.5.14. 선고)”, “2002두5054(2003.07.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991. 12.28)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

기호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	비고
㉠	금성면 양전리 20-0	2,569.0	전	2021.04.01	166,000	담보	계획관리	-
㉡	금성면 양전리 360-0	3,092.0	전	2022.03.25	140,000	담보	계획관리	표준지 A
㉢	금성면 양전리 450-0	1,468.0	답	2022.10.17	123,000	담보	계획관리	-

※ 평가사례의 지번 일부는 개인정보 보호 관계로 (○)로 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

## 라. 인근 거래사례

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지 지번	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				면적(원/m <sup>2</sup> )		사용승인	
①	금성면 양전리 450-0	답	계획관리	180,000,000	120,160	2022.08.23	토지거래
				1,498.0		-	
②	금성면 양전리 730-0 외	답	계획관리	49,000,000	123,737	2022.06.15	토지거래
				396.0		-	
③	금성면 양전리 610 외	답	계획관리	520,000,000	172,471	2024.02.08	토지거래
				3,015.0		-	

※ 거래사례의 지번 일부는 개인정보 보호 관계로 (○)로 표기하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하고 최근 사례인 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	비고
㉞	금성면 양전리 360-0	3,092.0	전	2022.03.25	140,000	담보	계획관리	-

## 바. 격차율 산정

구분	기준단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
	공시지가(원/m <sup>2</sup> )						
평가사례㉞ 기준 비교표준지(A) 단가	140,000	-	1.02095	1.000	1.213	173,378	2.557
기준시점 비교표준지(A) 단가	67,500	-	1.00450	-	-	67,804	
<b>산정 내역</b>							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.						
시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역 (2022.03.25 ~ 2025.08.07) : 1.02095						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	1.19	1.00	1.03	0.99	1.00	1.213
비교표준지가 평가사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 행정적 조건(접도구역 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

### ① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
계획관리	전, 답	@145,000원/m <sup>2</sup> ~ @160,000원/m <sup>2</sup> 내외	대상 토지 인근지역 내 유사토지

### ② 최근 1년간 경매 낙찰가율

[ 자료출처 : 부동산태인 ]

소재지	용도	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰 건수
충청남도	전	45.28	47.81	479
	답	46.69	52.41	525
금산군	전	47.99	34.47	26
	답	60.29	55.65	23
금성면	전	48.16	32.97	3
	답	0.00	0.00	0

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	2.55

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

- 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	67,500	1.00450	1.000	0.857	2.55	148,175	148,000
2	67,500	1.00450	1.000	0.857	2.55	148,175	148,000
3	67,500	1.00450	1.000	0.922	2.55	159,413	159,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

대상 토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상 토지의 가액을 산정함.

### 2. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 위치한 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

[ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지 지번	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				면적(원/m <sup>2</sup> )		사용승인	
①	금성면 양전리 450-0	답	계획관리	180,000,000	120,160	2022.08.23	토지거래
				1,498.0		-	

### 3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

[ 충청남도 금산군 ]

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB) ]

적용기간	지가변동률(%)(시점수정치)	비고
2022.08.23 ~ 2025.08.07	1.173% (1.01173)	충청남도 금산군 (22.08.23~25.08.07 ) (계획관리)  2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.148 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.106 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.036 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.002 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.035 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.518 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  $( 1 + 0.00148 * 9/31 ) * ( 1 + 0.00106 ) * ( 1 + 0.00036 ) * ( 1 + 0.00002 ) * ( 1 - 0.00021 ) * ( 1 + 0.00035 ) * ( 1 + 0.00518 ) * ( 1 + 0.00375 ) * ( 1 + 0.00059 * 38/30 ) \approx 1.01173$

## 5. 지역요인 비교

대상 토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

- 대상 토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	①	-	1.15	1.18	0.96	0.94	1.00	1.225
		대상 토지가 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 우세하며, 획지조건(형상, 면적 등), 행정적 조건(도로구역, 역사문화환경보존지역 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.						
3	①	-	1.15	1.18	0.99	0.98	1.00	1.317
		대상 토지가 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적 조건(접도구역, 역사문화환경보존지역 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.						

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

- 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	120,160	1.000	1.01173	1.000	1.225	148,923	149,000
2	120,160	1.000	1.01173	1.000	1.225	148,923	149,000
3	120,160	1.000	1.01173	1.000	1.317	160,107	160,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액의 결정

### 1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m <sup>2</sup> )
1	금성면 양전리	522-19	148,000	149,000
2	금성면 양전리	522-18	148,000	149,000
3	금성면 양전리	522-7	159,000	160,000

### 2. 토지평가액의 결정 및 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비고
1	20.0 × $\frac{1}{3}$	6.67	148,000	987,160	"김영연" 지분 "도로구역" 감안
2	13.0 × $\frac{1}{3}$	4.33	148,000	640,840	"김영연" 지분 "도로구역" 감안
3	610.0 × $\frac{1}{3}$	203.33	159,000	32,329,470	"김영연" 지분 "접도구역" 감안
합 계	643.0 × $\frac{1}{3}$	214.33	-	33,957,470	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액의 결정

구분	일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)
		공부	사정		
토지	1~3	$643.0 \times \frac{1}{3}$	214.33	-	33,957,470
	소계	$643.0 \times \frac{1}{3}$	214.33	-	33,957,470
합 계					33,957,470

## 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 금산군 금성면 양전리	522-19	전	계획관리지역	1 20x- 3	6.67	148,000	987,160	"김영연"지분 "도로구역" 감안
2	동소	522-18	전	계획관리지역	1 13x- 3	4.33	148,000	640,840	"김영연"지분 "도로구역" 감안
3	동소	522-7	전	계획관리지역	1 610x- 3	203.33	159,000	32,329,470	"김영연"지분 "접도구역" 감안
<b>합 계</b>								<b>₩33,957,470.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건 충청남도 금산군 금성면 양전리 소재 "양전리1리 노인정" 서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답, 임야 등이 소재하는 지방도주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상 토지 일련번호1~3까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

대상 토지 일련번호1~3은 부정형의 완경사지로 "전" 등으로 이용 중임.

## 4. 인접 도로상태

대상 토지 일련번호1~3은 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 아스콘 포장도로와 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호1: 계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(일반형), 소로1류(폭 10m~12m), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2024-08-12)<도로법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

일련번호2: 계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(일반형), 소로1류(폭 10m~12m), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2024-08-12)<도로법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

# 토지 감정평가요항표

일련번호3: 계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(일반형), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2024-08-12)<도로법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

## 6. 제시목록외의 물건

대상 토지 일련번호3 지상에 소유자 미상의 제시외 건물(이동식 화장실)이 소재하고 있는 것으로 조사되었으나, 이동 및 철거가 용이하고 경제적 가치가 희박하여 감정평가외하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계 및 기타

가. 대상 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 토지이용계획확인서, 토지등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 대상 토지는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 대상 토지 일련번호1~3은 공유지분으로서 귀 제시목록 상 "매각지분 공유자 김영연 지분 3분의1 전부"에 대한 지분만의 평가로, 해당점유부분에 대한 위치 특정이 불가능한 바, 특정위치 확인없이 전체 토지가액을 기준을 하여 공부상 지분비율에 의거 면적사정하였는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

## 토지 감정평가요항표

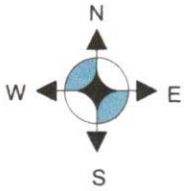
---

라. 대상 토지 일련번호1,2는 전체가 “도로구역(도로법)”에 저촉되며, 일련번호3은 일부가 “접도구역(도로법)”에 저촉되는 바, 공법상 제한상태를 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

마. 목측에 의하면 대상 토지 일련번호3 지상에 인접필지(522-8, 522-9)에서 철재펜스 등으로 구분하여 일부 토지를 이용하는 것으로 조사되었는 바, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

바. 임대관계 미상임.

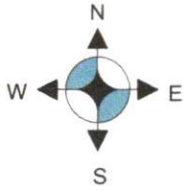
# 광역 위치도



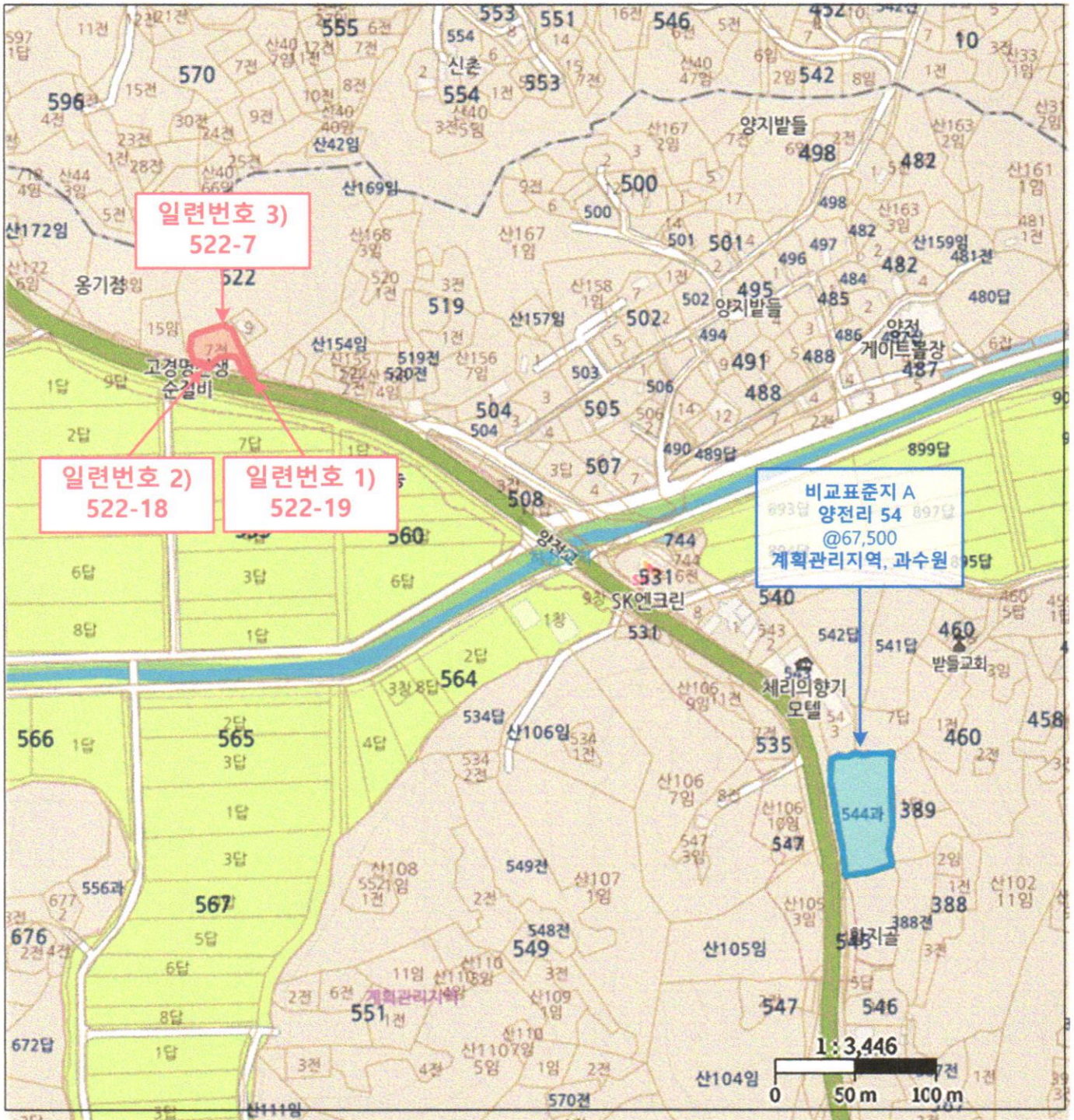
소재지	충청남도 금산군 금성면 양전리 522-19 외
-----	---------------------------



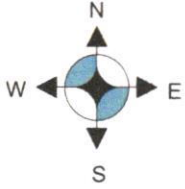
# 상세위치도



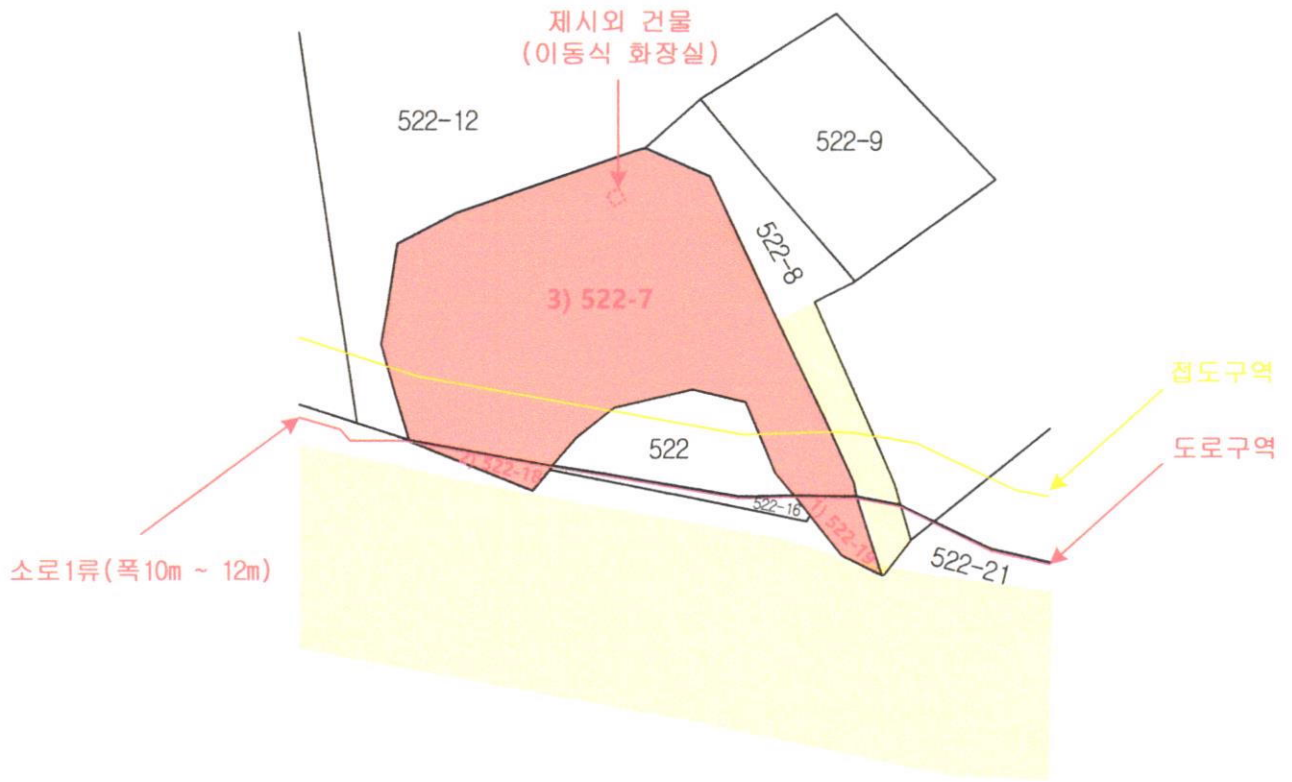
소재지	충청남도 금산군 금성면 양전리 522-19 외
-----	---------------------------

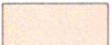









# 지 적 개 황 도



Scale : none



<b>범 례</b>	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제시외	 평가제외건물	 도로	 계획도로선 용도지 구분선

# 사 진 용 지



대상토지 일련번호1~3 전경



대상토지 일련번호3 전경

# 사 진 용 지



대상물건 일련번호1 지상에 소재하는 제시외 건물(이동식 화장실) 전경



대상물건 주위 전경

# 회 보 서

우)30150 세종특별자치시 한누리대로 2009 403호

TEL. 044-867-8679  
FAX. 0504-179-6990

문서번호 : SM2507-011

시행일자 : 2025-08-08

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 김수경

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 세명감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.31자 귀 제 『2025타경503040』 호로 의뢰하신 『김영연 소유물건(2025타경503040)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

세명감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 044-867-8679, FAX: 0504-179-6990 )

문서번호 : SM2507-011

수 신 : 대전지방법원  
사법보좌관 김수경 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.31 자 귀 제 「 2025타경503040 」 호로  
의뢰하신 「 충청남도 금산군 금성면 양전리 522-19 」 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	290,000	
실 비	여 비	150,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	6,000
	기타 실비	4,000
소 계	160,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	450,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	45,000	
합 계	495,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	495,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행: 302-2072-0851-41  
이미라(세명감정평가사사무소)

세명감정평가사사무소