

# 감정평가서

## Appraisal Report

이원재씨 소유 물건


(2025타경502628)

NF2025-0609-0008

2025-06-18

대전지방법원 사법보좌관 강수현

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 **나라감정평가법인**

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993





# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	충청남도 금산군 복수면 용진리 209		
물건종류	토지	건물구조	—
용도지역	계획관리지역	이용상황	묵전
개별공시지가	@7,000원/m <sup>2</sup>	도로조건	맹지

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토지	4,830	21,000	101,430,000
합계			₩101,430,000.-

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준	비고
계획관리	마을주변 농경지대	전	세로변	@30,000원 내외 호가	실거래가자료 및 현장조사 등

## 4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	—	월 임대료(원)	—
참고 및 유의사항	해당사항 없음.			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 복수면 용진리 “자라전마을” 북동측 인근에 소재하는 토지로서 대전 지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 18일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 18일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 18일자로 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

충청남도 금산군 복수면 용진리 209

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	209	전	4,830	묵전	계획관리	맹지	부정형 급경사	7,000
	합 계			4,830	—				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

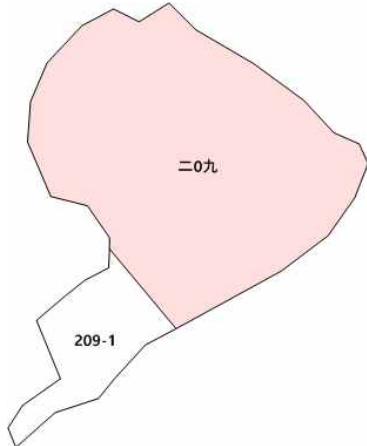

### 1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 충청남도 금산군 복수면 용진리 “자라전마을” 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건 토지 남동측 근거리에 간선도로가 소재하여 도로여건은 다소 불편해 보임.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거리	기호(1)토지 남동측 근거리에 노선 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건은 마을주변 농경지대에 위치하여 주변에 농경지 및 자연림 상태의 “임야” 등이 형성되어 있는 산간 농경지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	부정형 급경사지임.
이 용 상 황	"묵전"(자생하는 활잡목 등)상태임.
인접도로상태	지적도상 "맹지" 상태임.
도시계획 및 기타 공법관계	계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배수구역임.
제시외 물건	해당 사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음. 기호(1)토지 지상에 자생하는 활잡목 등이 소재함.

지 적 개 황 도	사 진
	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【충청남도 금산군 복수면】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	용진리 576	전	2,045	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	13,500
#B	용진리 525	전	1,130	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	13,100

##### 3) 비교표준지 선정

본건 인근에 소재하는 표준지 중에서 용도지역, 이용 상황이 가장 유사한 표준지공시지가인 **【기호#A】**를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

【충청남도 금산군 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.241	2025년 04월 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.084	2025년 04월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.18)	<b>0.379</b>	$(1 + 0.00241) \times (1 + 0.00084 \times 49/30) \approx$ <b>1.00379</b>

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동 시행령 제17조

※ 2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 04월 지가변동률을 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 인근 지역 내에 위치하는바, 지역 요인은 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

【농경지대】

조 건	항 목	세 항 목
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
	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 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#A	0.90	1.00	0.72	1.00	1.00	<b>0.65</b>
<b>결정 의견</b>	본건은 비교표준지 대비 접근조건[교통시설 및 취락 마을과의 접근 및 편의성 등] 및 획지조건[토지의 경사 등]에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 外)등의 취지에 따라 대상 토지의 인근 지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	형상/지세	(개별지가 (원/m <sup>2</sup> ))		기준시점
#1	복수면 용진리 352-5	전	계획관리	맹지	24,000	38,952,000	체납처분
		1,623	전	부정형 /고지	(15,300)		2024.05.28
#2	복수면 목소리 449-3	전	계획관리	맹지	22,000	203,874,000	경 매
		9,267	전	부정형 /급경사	(5,810)		2023.07.18
#3	복수면 다복리 237	전	계획관리	맹지	25,000	76,775,000	농지매입
		3,071	전	부정형 /완경사	(21,500)		2022.04.08

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	충청남도 금산군 복수면 용진리 481-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
토 지	계획관리	답	1,858	10,200	49,000,000	
건 물	—		—	—	2023.12.12	
토지단가	$\frac{49,000,000}{1,858} \approx @26,370\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 세로(불)					
건물구조	—					

거래 사례 #2	소재지	충청남도 금산군 복수면 용진리 214				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
토 지	계획관리	전	2,208	15,400	71,000,000	
건 물	—		—	—	2021.12.14	
토지단가	$\frac{71,000,000}{2,208} \approx @32,160\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 세로(가)					
건물구조	—					

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면 도로 등	시 세 수 준	비 고
계획관리	마을주변 농경지대	전	세로변	@30,000원 내외 호가	실거래가자료 및 현장조사 등

## (4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점
최근 유사형 낙찰사례 포착하지 못하였음.						

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 비교표준지와 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 표준지 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
평가사례#1	24,000	1.00	1.00757	1.00	1.33	32,162	2.373
#A	13,500	—	1.00379	—	—	13,551	
사정보정	평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【충청남도 금산군 계획관리지역】 2024. 05. 28 ~ 2025. 06. 18						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.95	1.00	1.40	1.00	1.00	1.33	
표준지는 사례대비 접근조건[도로의폭에서는 우세하나, 교통시설과의 접근 및 편의성 등에서 열세함]에서 다소 열세하나, 획지조건[토지의 경사 등]에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	기호(#A) : 2.35
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1/#A	13,500	1.00379	1.00	0.65	2.35	20,699	<b>21,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,830	21,000	101,430,000	—
<b>합계</b>	<b>4,830</b>	—	<b>₩101,430,000.-</b>	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상 물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	충청남도 금산군 복수면 용진리 481-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	답	1,858	10,200	49,000,000
	건 물	—		—	—	2023.12.12
토지단가	$\frac{49,000,000}{1,858} = @26,370\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 세로(불)					
건물구조	—					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
충청남도 금산군 계획관리지역	2023. 12. 12 ~ 2025. 06. 18.	0.912	1.00912

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근 지역 내에 위치하여 지역 요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#1	0.94	1.00	0.85	1.00	1.00	0.80
결정 의견	본건은 사례대비 접근조건[도로의 폭 및 교통시설 및 취락마을과의 접근성 등] 및 획지조건[토지의 경사 등]에서 열세함.					

## 7. 토지단가 결정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	26,370	1.00	1.00912	1.00	0.80	21,288	21,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	4,830	21,000	101,430,000	—
합계	4,830	—	₩101,430,000.-	—

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	101,430,000	101,430,000	기호(1)

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1	4,830	21,000	101,430,000	—
합계	4,830	—	₩101,430,000.-	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,830	21,000	101,430,000	기호(1)
합 계			₩101,430,000.-	—

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 금산군 복수면 용진리 209	전	계획관리지역	4,830	4,830	21,000	101,430,000	
	합계						₩101,430,000.-	
		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

본건 기호(1)토지는 충청남도 금산군 복수면 용진리 “자라전마을” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 마을 주변 농경지대에 위치하여 주변에 농경지 및 자연림 상태의 “임야” 등이 형성되어 있는 산간 농경지대로서, 제반 주위 환경은 보통인 편임.

### (2) 교통상황

본건 기호(1)토지 남동측 근거리에는 간선도로가 통과함.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 급경사 토지로서 "목전"(자생하는 활잡목 등)상태임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 지적도상 "맹지"상태임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배수구역임.

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

### (7) 공부와의 차이

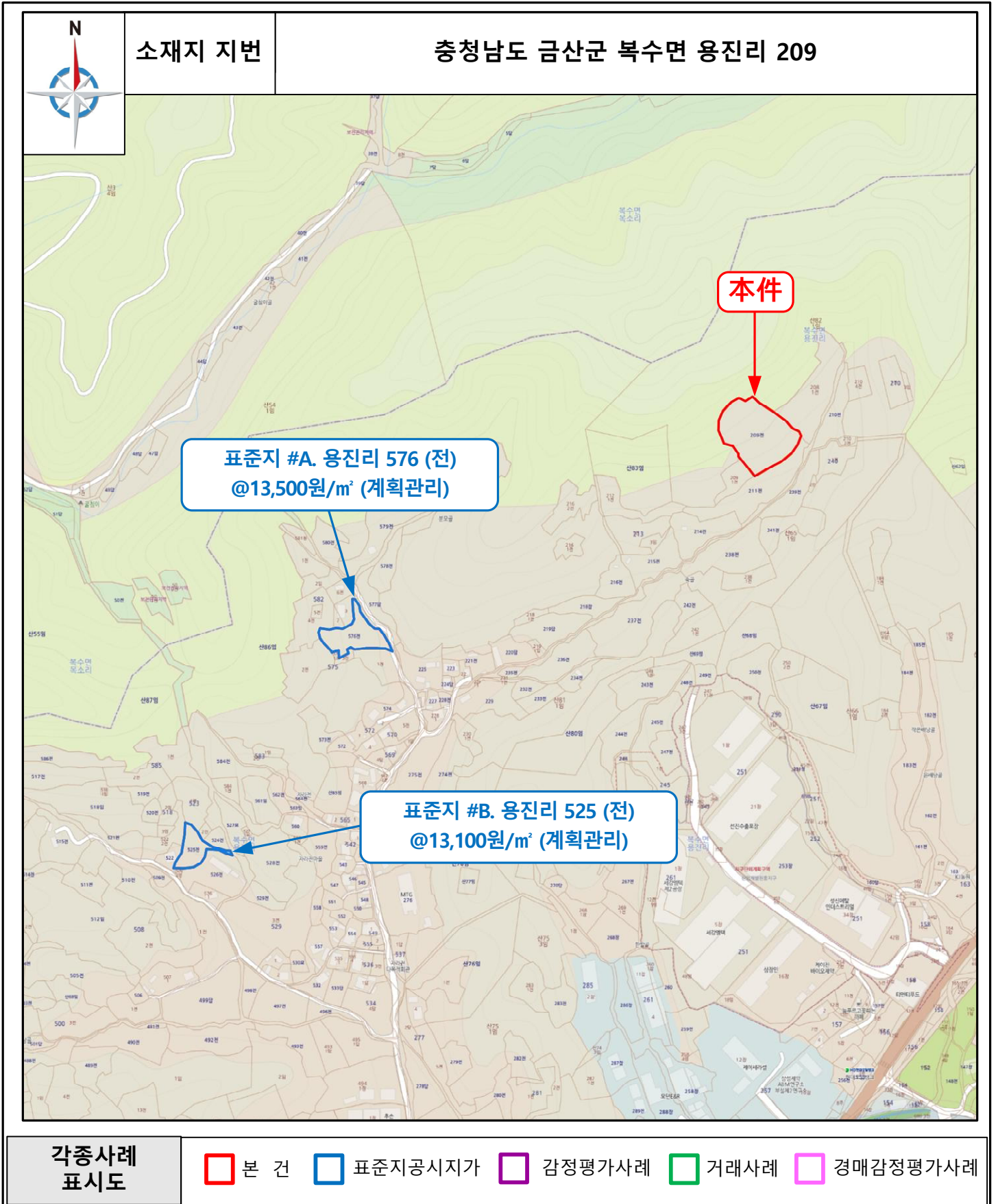
없 음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 없 음.
- 기호(1)토지 지상에 자생하는 활잡목 등이 소재함.



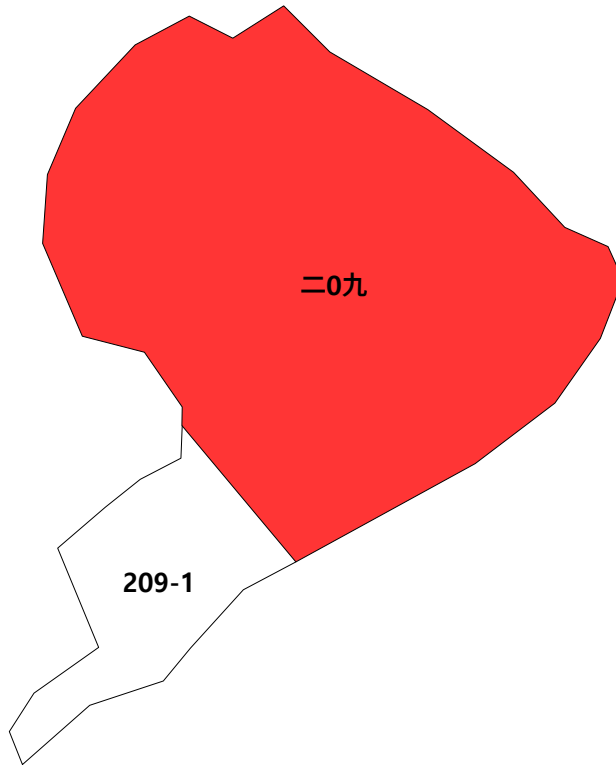
# 상세 위치도



# 지 적 개 황 도



축 척 = 1 / 1,200



범 례

- |           |           |        |         |              |
|-----------|-----------|--------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물     | 2층 건물  | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 종물 |
| 도로        | 감정평가 외 건물 | 구거, 하천 |         |              |

# 사 진 용 지



본건전경[남동측에서 촬영]



본건전경[남측에서 촬영]