

# 감정평가서

건명	이인철 소유물건(2025타경501895)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 배진
감정서번호	jh25090401

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.

지후감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
권 진 희

감정평가액	사억일백구십만오천사백구십원정(W401,905,490.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 배진	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	대전지방법원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	이인철 (2025타경501895)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.12	2025.09.12 ~ 2025.09.12	2025.09.19

감정평가내용	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	7 3,394x-- 12  이	토지	1,979.83	203,000	401,905,490
		하	여	백		
<b>합 계</b>					W401,905,490	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 진산면 교촌리 소재 “교촌2교” 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별지가 (2025)(원/㎡)
1	진산면 교촌리 173	답	3,394	계획관리	전	소로 한면	부정형 평지	48,900

### 3. 목록표시근거 및 감정평가 기준시점

가. 본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.09.12를 기준시점으로 정함.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.09.12~2025.09.12까지 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가의 기준 및 방식

##### 1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### 2) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

##### 3) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용

가. 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상물건별 감정평가방법(주된방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 평가방법을 적용할수 있으며, 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 다른 감정평가방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하며, 주된방법에 의하여 산출된 결과가 검토결과 합리성이 없다고 판단되는 경우 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 지목·면적·형상·주위환경·이용상황 등의 개별요인 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 가격을 산정한 후 시산가액의 합리성을 검토하여 평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건은 공유물로서 공유자 이인철 지분(12분의7전부)이 평가대상으로 공유부분의 위치확인이 용이하지 아니한 바, 전체 가격을 기준으로 의뢰된 지분비율에 의하여 평가하였음.

라. 본건 지상에 소유자 미상의 컨테이너박스 및 물탱크, 비닐하우스 등 소재하나 철거 및 이동이 용이한 바 평가 외 하였음.

## 2. 공시지가 기준법에 의한 토지단가

### (1)비교표준지의 선정(2025.01.01.기준)

본건의 인근지역에 소재하고 본건 평가의 기준시점과 가장 근접한 시점에 공시된 공시지가 표준지 중 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성 요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 자세	공시지가 (원/㎡)
A	진산면 교촌리 179-4	답	990	전	계획관리	소로한면	부정형 완경사	51,500

### (2)시점수정치

#### 1) 충청남도 금산군 계획관리지역(2025.01.01 ~ 2025.09.12.)

기간	변동률(%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.446	2025년 7월까지의 지가변동률 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.071	2025년 7월분 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.09.12	0.545	$(1+0.00446) \times (1+0.00071 \times 43/31) \approx 1.00545$

※ 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고시 상태인 바 2025년 7월의 지가변동률을 기준으로 기준시점까지 일수 안분하여 추정 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 지역요인 비교

지역요인 동일함(1.000)

### (4) 개별요인 비교

조건	항목	세항목	대상	표준지	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	1.00	교통의 편부 등 접근조건에서 대상이 표준지대비 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.13	1.00	형상, 경사 등 획지조건에서 대상이 표준지대비 우세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	1.00	접도구역에 저촉되는 면적비율이 표준지대비 적은바 행정적 조건 우세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.198	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.), 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25. 선고)” 등에 의거하여, 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준 등을 참작함으로써 적정한 평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 인근지역의 평가전례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	구분	기준시점
가	진산면 교촌리 17*	답	계획관리	전	115,000	경매	2024.01.09
나	진산면 교촌리 29*	전	계획관리	전	58,000	담보	2021.01.06

[자료출처:감정평가정보체계]

### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ①기호(1)

##### ㉠ 비교사례의 선정

상기 평가전례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 물적 유사성 등 고려하고 비교적 최근 사례인 평가전례(가)를 비교사례로 선택함.

##### ㉡ 비교사례를 기준으로 한 비교표준지 가격

- 사정보정

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 시점수정치

기간	변동률(%)	비고
2024.01.09 ~ 2025.09.12	1.063 (1.01063)	충청남도 금산군 계획관리지역

- 지역요인 비교

인근지역 내 위치하여 지역요인 동일함(1.000)

- 개별요인 비교

조건	항목	세항목	표준지	사례	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.25	1.00	도로와의 접근성 등 접근조건에서 표준지가 사례대비 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.18	1.00	면적, 경사, 형상 경작의 편부 등 획지조건에서 표준지가 사례대비 우세함.
		경사			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.99	1.00	표준지가 접도구역에 저촉되는 바, 행정적 조건 열세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.460	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교사례기준 비교표준지가격

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	사례기준 표준지가격 (원/㎡)
가	115,000	1.00	1.01063	1.000	1.460	169,685

㉞ 기준시점 비교표준지가격

2025.01.01.기준 비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	기준시점 표준지가격 (원/㎡)
51,500	1.00545	51,781

㉞ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 비교표준지 가격(㉞)	기준시점 비교표준지가격(㉞)	격차(㉞/㉞)
A	가	169,685	51,781	3.277

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정을 3.277로 결정하였음.

(6)공시지가기준법에 의한 토지단가

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)
1	51,500	1.00545	1.000	1.198	3.277	203,283

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례기준법에 의한 산출단가

### (1)거래사례의 선정

#### 1) 인근거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가격 (천원)	거래시점
#1	진산면 교촌리 4*-*	답	1,673	계획관리	121,803	200,000	2021.04.28
#2	진산면 교촌리 8*	답	2,175	계획관리	26,660	55,000	2022.02.25

[자료출처:감정평가정보체계]

#### 2) 거래사례의 선정

거래사례중 대상과 이용상황 및 물적 유사성 고려하여 거래사례(#1)을 비교사례로 선정함.

#### 3)사정보정

거래사례는 당사자간 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 분석됨.(1.00)

#### 4)시점수정

기간	변동률(%)	비고
2021.04.28 ~ 2025.09.12	4.875 (1.04875)	충청남도 금산군 계획관리지역

#### 5)지역요인 비교

인근지역 내 위치하여 지역요인 동일함(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 개별요인 비교(대상/비교사례)

조건	항목	세항목	대상	사례	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.28	1.00	농로의 상태, 도로의 계통성 등 접근조건에서 대상이 사례대비 우세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 유사함..
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.25	1.00	형상, 경작의 편부 등 획지조건에서 대상이 사례대비 우세함.
		경사			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 응자금 등 조장의 정도	0.99	1.00	대상이 일부 접도구역에 저촉되어 행정적 조건 다소 열세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.584	1.000	

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	거래사례 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
1	121,803	1.04875	1.000	1.584	202,342

#### 4. 토지가격의 결정

공시지가 기준법에 의하여 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지단가를 203,000원/㎡으로 결정하였음.

# 토지 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 금산군 진산면 교촌리	173	답	계획관리지역	7 3,394x-- 12	1,979.83	203,000	401,905,490	매각지분 공유자 이인철의 지분 12분의7 전부
<b>합 계</b>								<b>₩401,905,490.-</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 금산군 진산명 교촌리 소재 "교촌2교" 북동측 인근에 위치하며 주위일원은 전, 답 등의 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하는 국도주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고 북측 간선도로변으로 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 왕복2차선의 소로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형)  
가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
접도구역(2024-07-30)<도로법>, 배수구역<하수도법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 소유자 미상의 철거 및 이동이 용이한 비닐하우스 등이 소재함.

# 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

없 음.

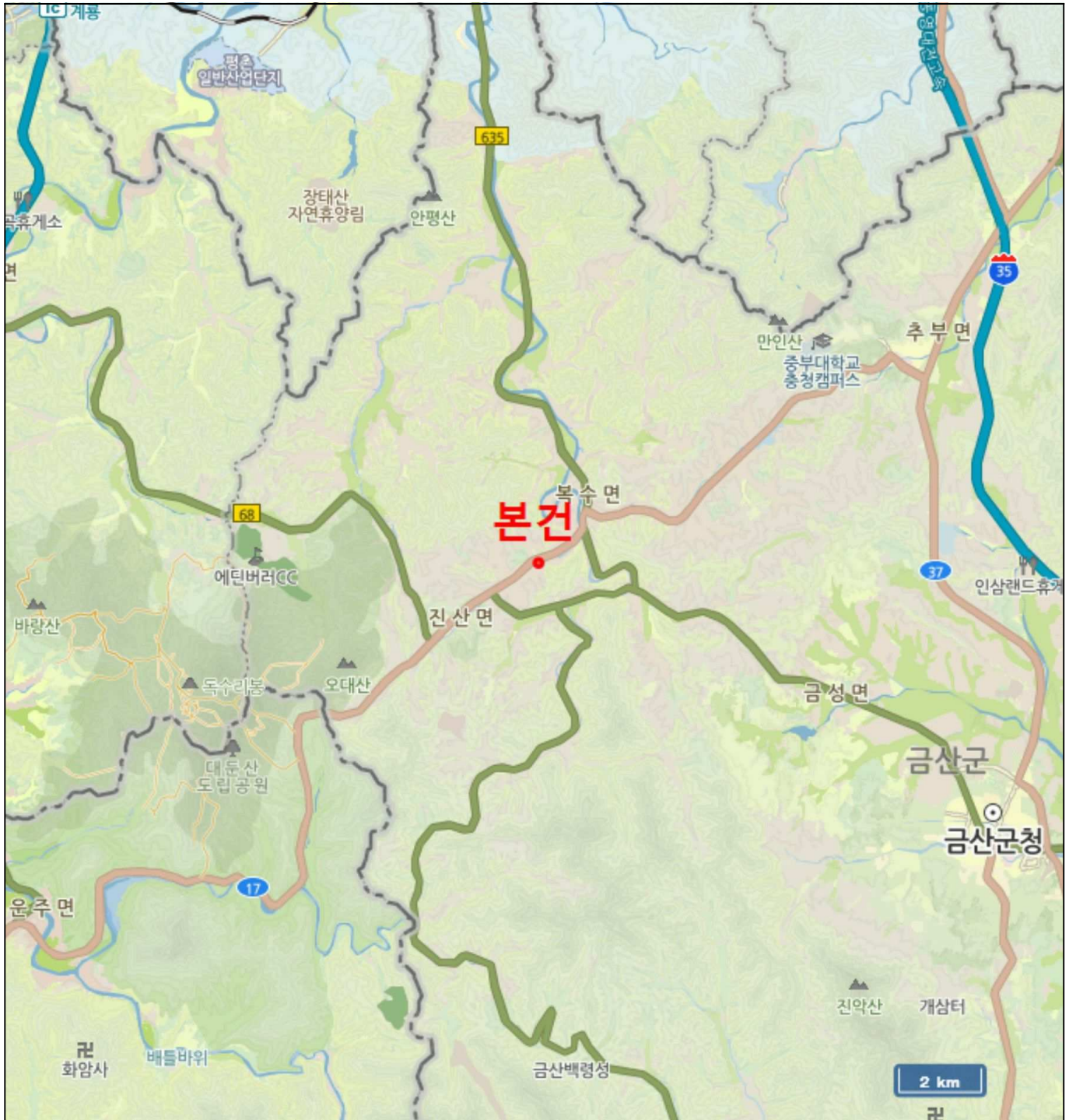
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

# 광역위치도



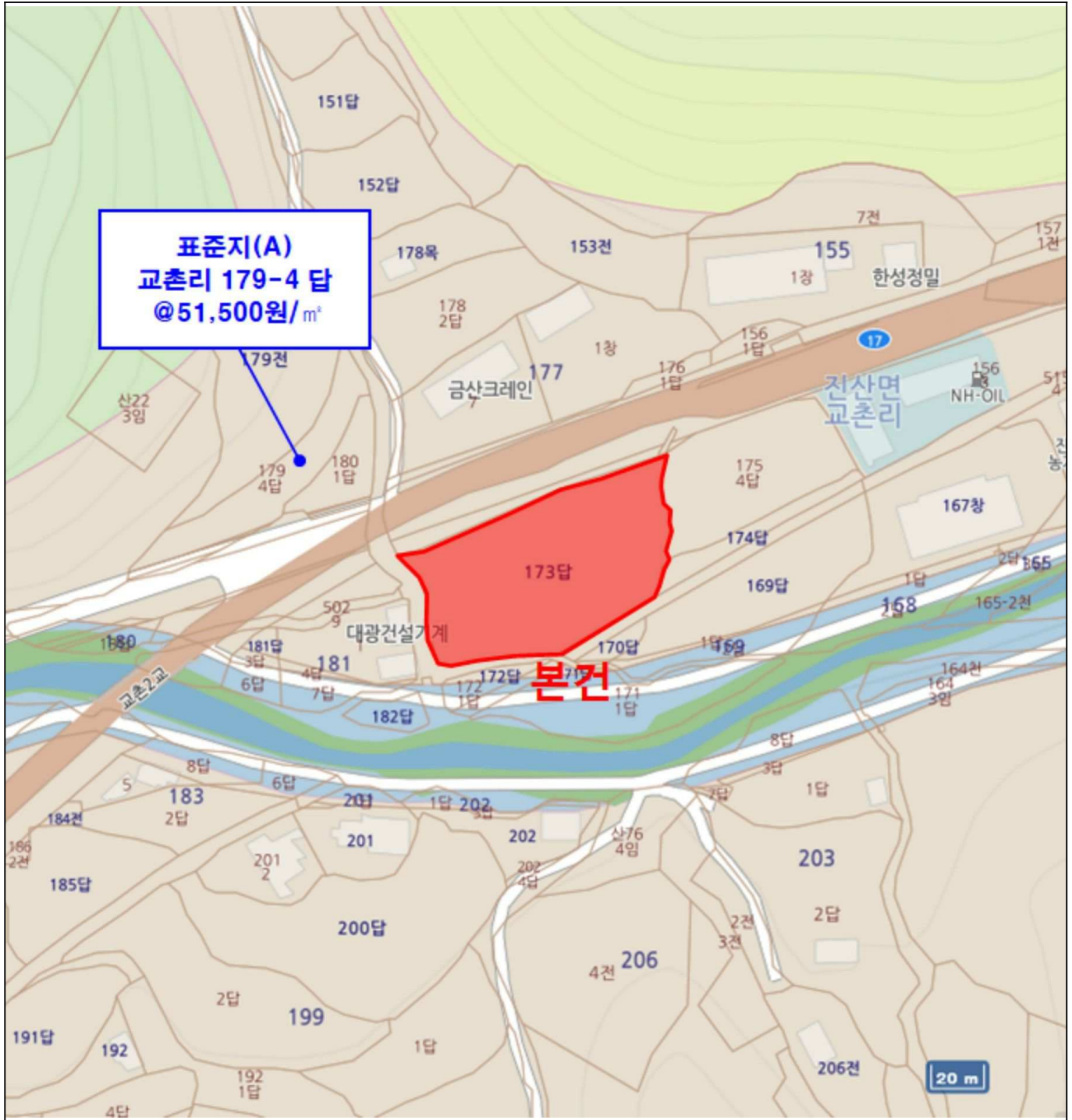
소재지	충청남도 금산군 진산면 교촌리 173
-----	----------------------



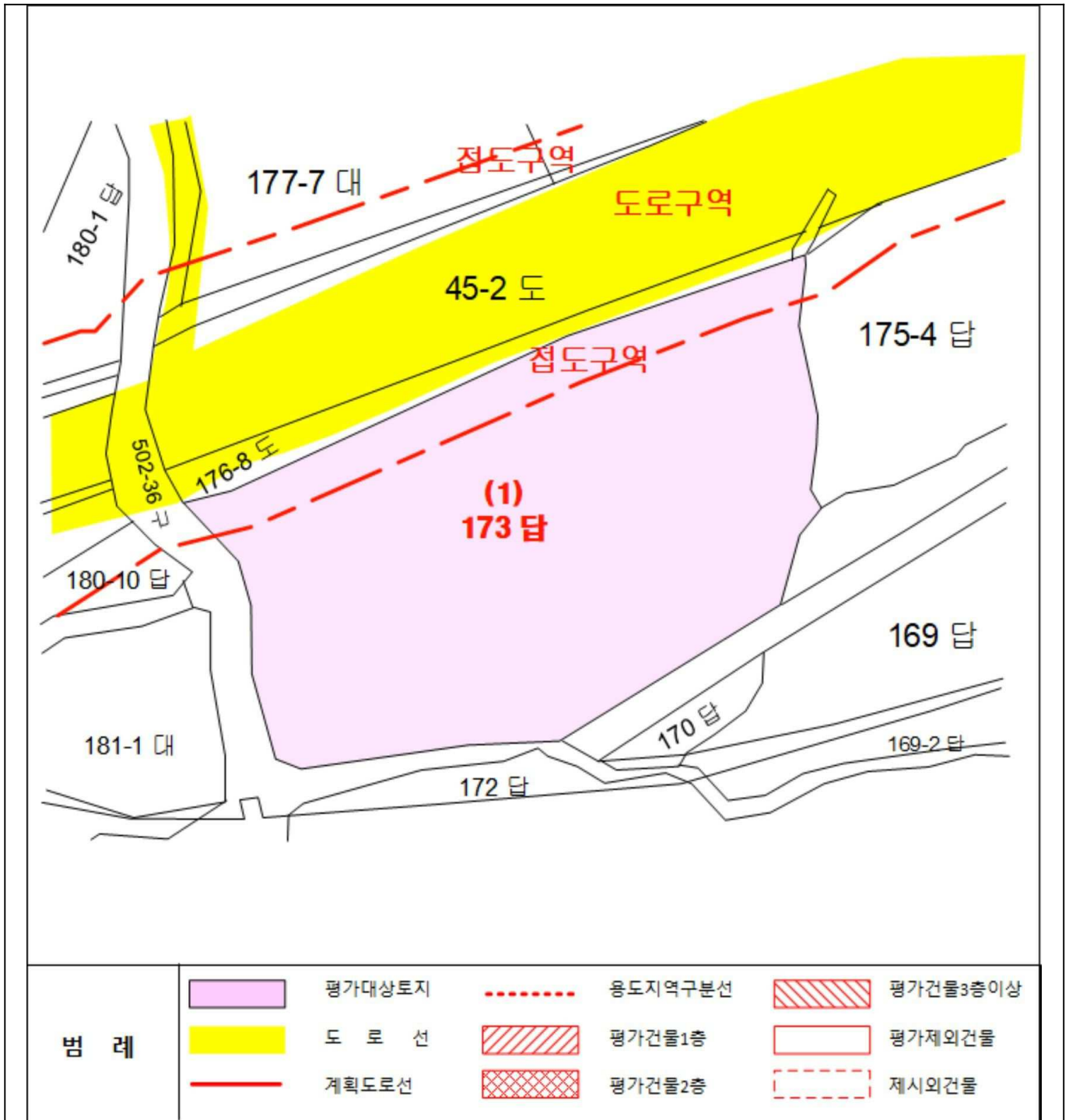
# 위 치 도



소재지 충청남도 금산군 진산면 교촌리 173



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 및 본건 주위환경



본건 전경(북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 및 지상 비닐하우스 등(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 지상 제시외 물탱크 등



본건 지상 제시외 컨테이너박스 등