

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	이귀성 소유물건 (2024타경22876)
감정서번호	SH241009

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.

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
홍범기

(인)

감정평가액	사천구백일십구만오천원정 (₩49,195,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이귀성 (2024타경22876)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.22	2024.10.21 ~ 2024.10.22	2024.10.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 1,537x- 5	토지	307.4	125,000	38,425,000
	제시외건물	(311)	제시외건물	311	-	10,770,000
		이	하	여	백	
합계					₩49,195,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 논산시 연산면 덕암리	13	대	계획관리지역	1 1,537x- 5	307.4	125,000	38,425,000	이귀성 지분 일부현황도로 감안 제시외건물등 감안한 토지 감정평가액 30,740,000
소 계								₩38,425,000	
㉠	충청남도 논산시 연산면 덕암리	13 위 지상	주택 및 가추	[제시외건물] 목조 스레트지붕 단층	(91)	91	70,000	6,370,000	관찰감가 1/5지분 감정평가액 1,274,000
㉡	"	13 위 지상	창고등	경량철골조 강판지붕 단층	(220)	220	20,000	4,400,000	관찰감가 1/5지분 감정평가액 880,000
소 계								₩10,770,000	
합 계								₩49,195,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 논산시 연산면 덕암리에 소재하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 '2024. 10. 22.'을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익 방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, ‘대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’ 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, ‘대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’ 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, ‘대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’ 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 ②항 단서조항에 해당하는 경우에는 공시지가기준법의 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 전체 토지 중 일부 지분(이귀성 지분 5분의 1)에 대한 평가로서, 의뢰지분에 대한 위치확인이 곤란한 바, 전체를 기준으로 한 단가를 적용하되 면적사정은 의뢰지분 비율에 의하였음.
- 나. 본건 지상에 후첨 ‘지적개황도 및 사진용지’와 같이 소유권자 미상의 제시외건물이 소재하는 바, 제시외건물이 경매 대상에서 제외될 경우의 토지 감정평가액을 병기하오니, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 제시외건물은 개략적인 실측면적 및 구조 등을 기준으로 원가법(관찰감가) 등을 적용하여 평가하되, 소유권자를 알 수 없으므로 전체 면적을 기준으로 평가하되 토지 의뢰 지분(1/5)에 따른 감정평가액을 병기하오니, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 토지 중 일부는 현황 ‘도로’로 이용 중인 것으로 추정되는 것을 감안하여 감정평가 하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 지상에 소재하는 자연림(대나무 등) 등의 부합물은 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 바. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 ‘지적 개황도’는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 토지의 면적, 지적 및 경계, 도로의 위치 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

구분	기호	소재지	지번	지목	평가면적 (㎡)	주된 이용상황	용도지역	2024.1.1 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	충청남도 논산시 연산면 덕암리	13	대	1,537 × 1/5 ≒ 307.4	주거용	계획관리	43,200

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	연산면 덕암리 15	746	대	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	43,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
계획관리지역	충청남도 논산시 (24.01.01~24.10.22) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.752 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.044 $(1 + 0.00752) * (1 + 0.00044 * 22/30)$ ≈ 1.00785	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항목
주택지대	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근조건	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
	환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가치형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 가치형성에 영향을 미치는 요인 등

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.99	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.921
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(도로의 상태등) 및 획지조건(형상, 경사, 접면너비, 일부 '현황도로' 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	연산면 덕암리 123-*	대	598	계획관리	137,000	2023.5.12.	담보

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 ‘감정평가사례 기호 ①’ 을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지 가액으로 나누는 방식을 적용함.

$$\begin{array}{c}
 \text{사례기준 표준지 평가액} \\
 (\text{사례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \\
 \text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\quad}{\text{표준지 공시지가 시점수정}} \\
 (\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치})
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목 /용도	평가면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	충청남도 논산시 연산면 덕암리	13	대	307.4	125,000	38,425,000	토지 · 이귀성 지분
㉠	충청남도 논산시 연산면 덕암리	13 위 지상	주택 및 가추	(91)	70,000	6,370,000	제시외 건물
㉡		13 위 지상	창고등	(220)	20,000	4,400,000	
소 계 (제시외건물)				311	-	10,770,000	
합 계						49,195,000	-

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 논산시 연산면 덕암리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 자연림, 전·답 등의 농경지 및 단독주택 등으로 형성된 지역으로서, 북서측으로 약 1.5km 지점에 '백석산업 단지'가 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 완경사지로서, 소유권자 미상의 제시외건물(주택 및 창고등) 부지 및 일부 현황 '도로' 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

약 3미터 내외의 현황 도로를 통하여 출입하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(500m제한 모든축종 제한), 역사문화환경보존지역.

(6) 제시목록 외의 물건

소유권자 미상의 제시외건물이 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

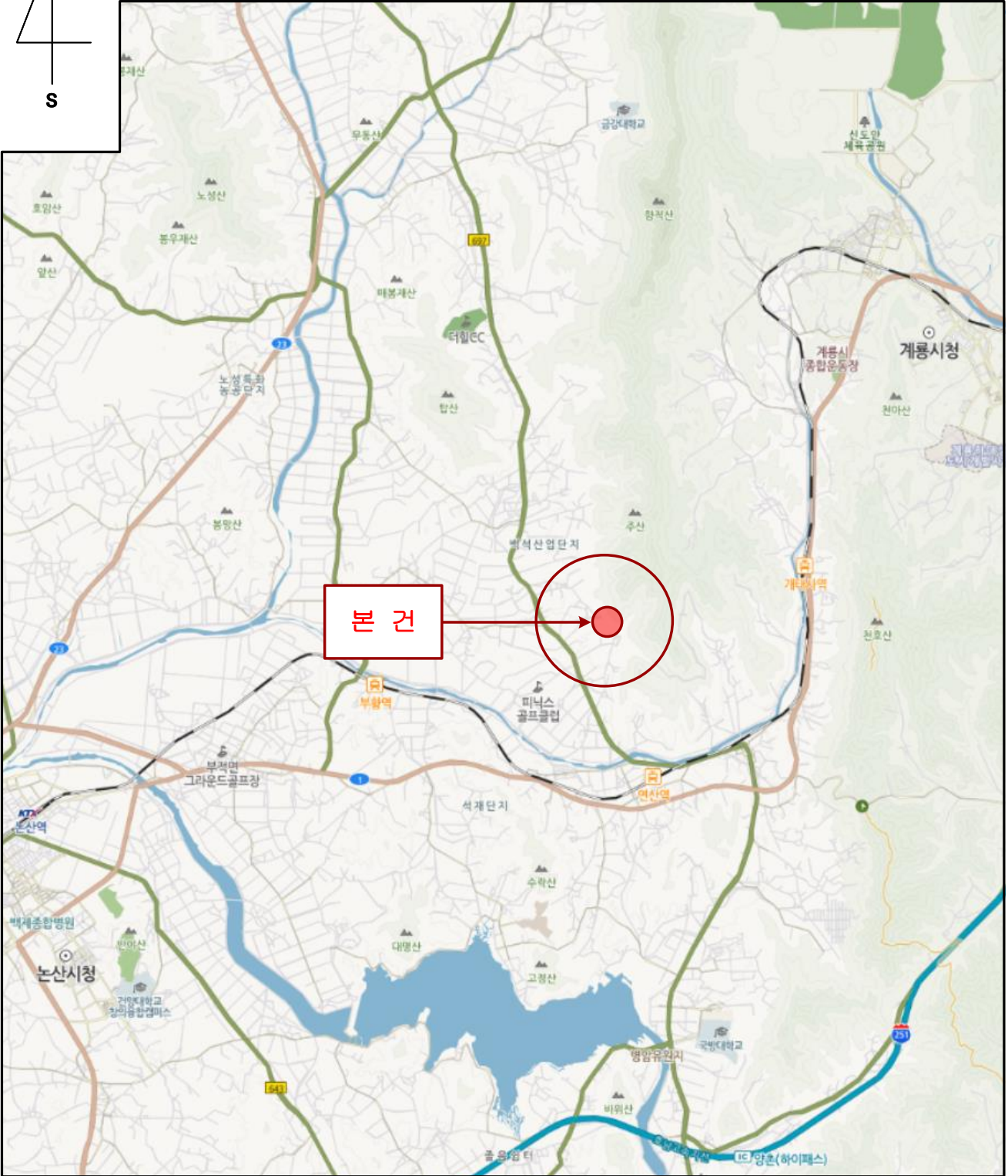
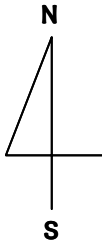
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 본건의 임대관계는 미상임.
- ② 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 『7. 그 밖의 사항』 참조하시기 바람.

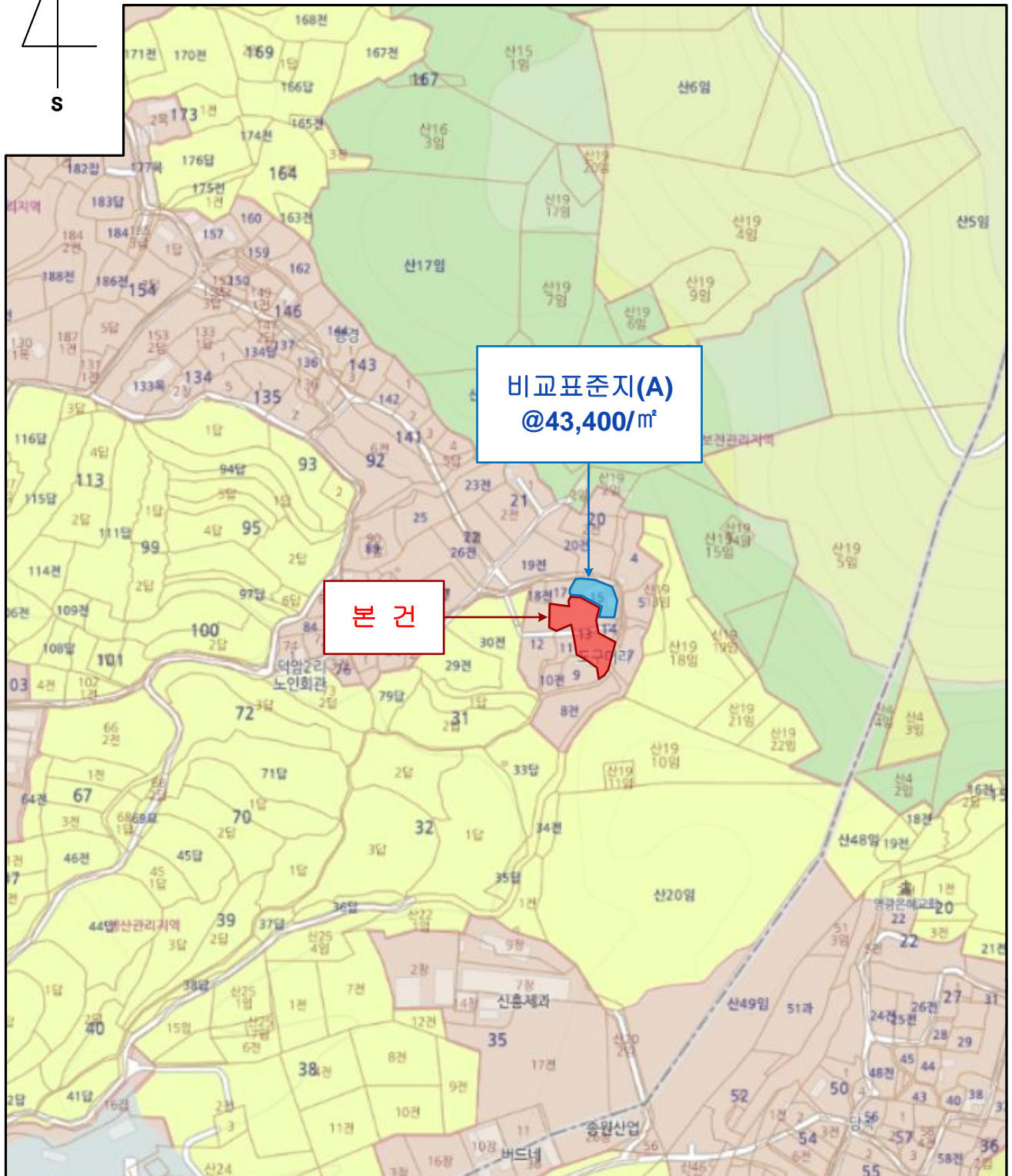
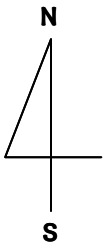
광역위치도

충청남도 논산시 연산면 덕암리 13



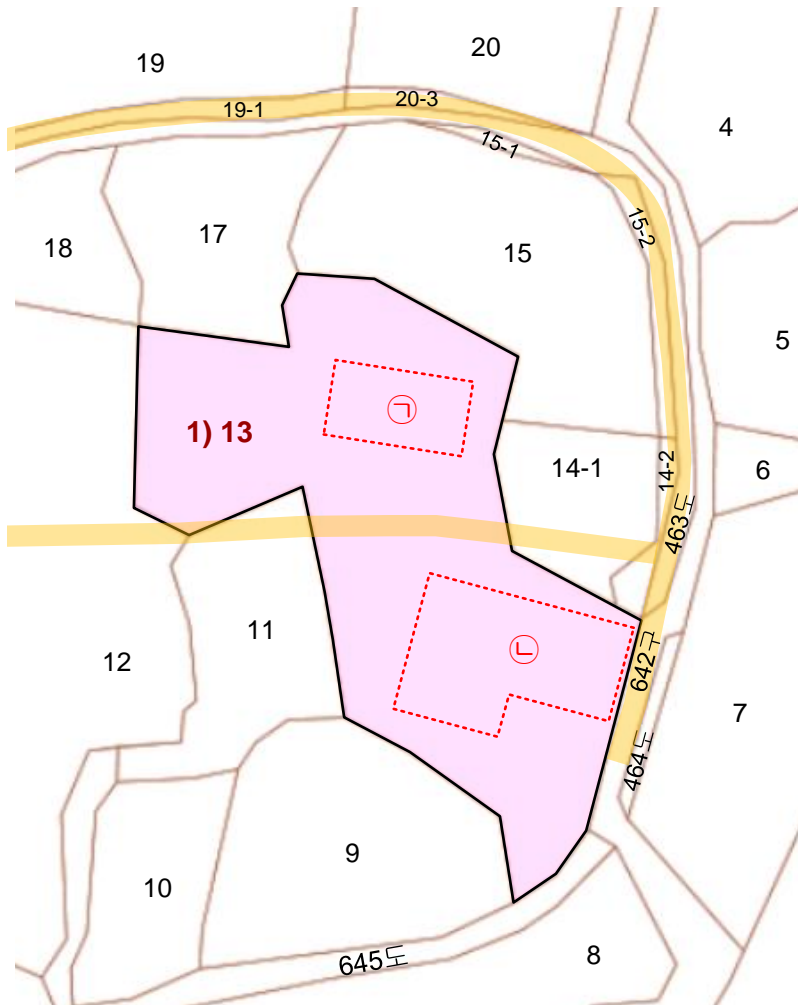
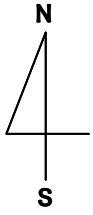
위 치 도

충청남도 논산시 연산면 덕암리 13




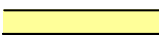







지 적 개 황 도

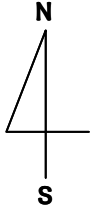
S = Non Scale



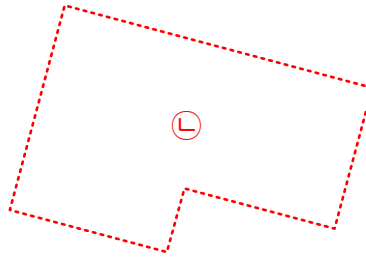
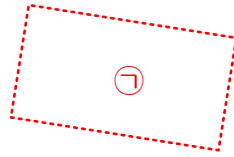
[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

지 적 개 황 도



S = Non Scale



[제시외건물 : 개략적인 실측면적]

- ㉠ 목조 스테이지붕 단층 주택 및 가추 약 91㎡
- ㉡ 경량철골조 강판지붕 단층 창고등 약 220㎡

사 진 용 지



본 건(동측에서 촬영)



본 건(서측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건(남측에서 촬영)



본 건(북측에서 촬영)



현황 '도로' 추정 부분



주위환경

사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡



제시외건물 ㉡