

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영익 소유물건
(2025타경408)

의뢰인: 대전지방법원 논산지원
사법보좌관 조성주

감정평가서번호: 럭키1-250428

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.

럭키감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 득 주 (인)

감정평가액	이억사천칠백사십칠만일천원정 (₩247,471,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영익 (2025타경408)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.04.29		
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	3,693	토지	3,693	-	193,889,000
	건물	168	건물	61.2	135,000	8,262,000
	제시외	(6종)	제시외	(6종)	-	45,320,000
합 계					₩247,471,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상 물건 개요

1. 감정평가목적

본건 기호1)토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "상도1리회관" 동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 단독주택, 농경지, 임야, 농원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통시되며, 기호2) 토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "외동저수지" 남측 인근에 위치하고 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로역으로서, 경매[대전지방법원 논산지원] 목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상 물건의 기본적 사항

1) 토지(공시된 개별지가)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 논산시 상월면 상도리	261-2	638	잡	전축사	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	32,400
3	충청남도 논산시 상월면 상도리	460	3,055	답	답	생산 관리	맹지	부정형 평 지	23,000

2) 건물

구분	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상 /지하	사용승인일	관련 지번
2	시멘트블록조 스레트지붕 단층	축사	168	1/0	1993.09.01	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(모든축종 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(상도1천)<소하천정비법>

기호3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

다. 주위 환경

본건 기호1)토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "상도1리회관" 동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 단독주택, 농경지, 임야, 농원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통시되며,

기호3) 토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "외동저수지" 남측 인근에 위치하고 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통시됨.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일 [2025.04.29]을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상 물건이 있는 곳에서 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금 흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

2. 대상 물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상 물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상 물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가), 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토 지

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 공시지가기준법으로 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

본건 기호1)지상에 "사진용지" 및 "건물개황도" 와 같이 제시외 건물 및 수목 등이 소재하는 바 개략적인 실측에 의거 사정평가하였으며, 이로 인하여 소유권행사에 제한받는 경우의 가격을 "토지건물감정명세표"의 "비고"란에 병기하였으니 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가를 적용한 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 논산시 상월면 상도리	265	526	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	62,400
B	충청남도 논산시 상월면 상도리	459-3	2,225	답	답	생산 관리	맹 지	부정형 평 지	23,000

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

본건은 인근에 소재하며, 물적상황이 유사한 상기 표준지 기호(A,B)를 본 감정평가에 적용 하였음.

나. 시점수정

1) 시점수정의 근거

시점수정은 공시지가기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 방법으로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가 동향의 조사) 및 동 법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 중 대상 토지와 시·군·구가 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

2) 미고시 추정

2025.04.01 ~ 2025.04.29.까지의 지가변동률은 기준시점일 현재 미고시된 상태이므로 2025년 03월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지가변동을 산정

지가변동률(%)	계 산 식
1.01210 충청남도 논산시 (계획관리지역)	충청남도 논산시 (24.01.01~25.04.29) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.960 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.190 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00960) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00061 * 29/31)$ ≈ 1.01210
1.01033 충청남도 논산시 (생산관리지역)	충청남도 논산시 (24.01.01~25.04.29) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.817 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.164 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.054 $(1 + 0.00817) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00054 * 29/31)$ ≈ 1.01033

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

격차율 산정

기호		비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
본 건	사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	A	0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로서 비교표준지 기호A) 세로(가), 사다리, 평지 대비 도로의폭 등 가로조건 열세하고, 경사도, 형상 등 획지조건 열세함.
3	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은(맹지, 부정형, 평지)로서 비교표준지(맹지, 부정형, 평지) 대비 제 조건 유사함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14.선고)", "2002두5054(2003.07.25.선고)", 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

구 분	용도지역	주위환경	표준적이용	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	계획관리지역	농경 및 농촌지대	농경지 단독주택	세로(불)	100,000 내·외
본건 인근	생산관리지역	농경지대	농경지	맹지	41,000 내·외

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	해당년도 개별지가 (원/㎡)	목적	면적 (㎡)	선례단가 (원/㎡)
가	논산시 상월면 상도리 263-*	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	2024. 02.20	56,100	민사 소송	988	97,000
나	논산시 상월면 상도리 680-*	답	답	생산 관리	세로 (가)	2024. 04.09	27,100	농지 매입	3,915.7	41,000

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	용 도	충청남도 논산시		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	
1년간 평균 (2024.04~2025.03)	토지/대	71.1	35.7	(15건)
1년간 평균 (2024.04~2025.03)	토지/답	55.4	25.9	(38건)

5) 그 밖의 요인 보정을 결정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(가,나)를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]	적용 범위
평가선례 (기호 가)	97,000	1.01015	1.000	1.24	121,501	1.924	기호 (1)
비교표준지 (기호 A)	62,400	1.01210	/	/	63,155		

※ 선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
A	가	1.00	1.00	1.18	1.05	1.00	1.00	1.24

비교표준지 기호(A)(세로(가), 사다리, 평지)는 평가선례(가)(세로(가), 부정형, 평지) 대비 형상 등 획지조건 우세하고, 주위환경 등 환경조건 우세함.

산정기간	지가변동율	비고
2024.02.20 ~ 2025.04.29	충청남도 논산시 (24.02.20~25.04.29) (계획관리) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.119 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.103 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.120 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.076 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.068 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.056 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.048 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.044 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.068 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.066 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.190 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00119 * 10/29) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00061 * 29/31) \approx 1.01015$	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]	적용 범위
평가선례 (기호 나)	41,000	1.00722	1.000	1.03	42,535	1.830	기호 (3)
비교표준지 (기호 B)	23,000	1.01033	/	/	23,238		

※ 선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
B	나	0.90	1.00	1.20	0.95	1.00	1.00	1.03

비교표준지 기호(B)(맹지, 부정형, 평지)는 평가선례 (나)(세로(가), 세장형, 평지) 도로의 폭 등 가로조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세하나, 주위환경 등 환경조건 우세함

산정기간	지가변동율	비고
2024.04.09 ~ 2025.04.29	충청남도 논산시 (24.04.09~25.04.29) (생산관리) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.118 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.058 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.043 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.030 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.057 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.060 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.164 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.054 $(1 + 0.00118 * 22/30) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00054 * 29/31)$ ≈ 1.00722	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정을 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가치형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 증액 보정함.

표준지	평가선례	시산 보정률	적용 보정률	적용범위
A	가	1.924	1.92	기호(1)
B	나	1.830	1.83	기호(3)

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	62,400	1.01210	1.000	0.810	1.92	98,219	98,000
3	B	23,000	1.01033	1.000	1.000	1.83	42,525	43,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(ㄱ, ㄴ)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	면적 (㎡)	추정단가 (원/㎡)	실거래가액 (원)
ㄱ	논산시 상월면 상도리 263-*	대	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	2024. 10.24	214.9914	89,647	19,273,474
ㄴ	논산시 상월면 상도리 403-*	전	전	생산 관리	세로 (가)	2024. 11.28	1,244.5	32,141	40,000,000

다. 사정보정

결정의견	사정보정이란 가액의 산정에 있어서 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)
사정보정요인	1.000

라. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적용범위	지가변동률(%)
기호(ㄱ)	충청남도 논산시 (24.10.24-25.04.29) (계획관리)
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.068 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.066 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.190 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 $(1 + 0.00073 * 8/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00061 * 29/31)$ ≈ 1.00400
기호(ㄴ)	충청남도 논산시 (24.11.28-25.04.29) (생산관리)
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.060 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.164 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.054 $(1 + 0.00061 * 3/30) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00054 * 29/31)$ ≈ 1.00281

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

기호		비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
본 건	사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 적 조건	기타 조건		
1	ㄱ	1.00	1.00	1.20	0.92	1.00	1.00	1.104	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로 거래사례 기호(ㄱ) (세로(불), 사다리, 평지) 대비 주위 환경 우세하나, 형상,경사도 등 획지조건 열세함
3	ㄱ	0.90	1.00	1.40	1.05	1.00	1.00	1.323	본건은(맹지, 부정형, 평지)거래사례(세로(가), 부정형, 완경사) 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세하고, 주위환경, 경사도 등 획지조건 우세함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건	사례							
1	ㄱ	89,647	1.000	1.00400	1.00	1.104	99,366	99,000
3	ㄴ	32,141	1.000	1.00281	1.00	1.323	42,642	43,000

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額) 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비교가액 의견
1	98,000	99,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
3	43,000	43,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

4. 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

주된 평가방법	다른 평가방법	기 호	토지가액 결정단가(원/㎡)
공시지가기준법	거래사례비교법	1	98,000
공시지가기준법	거래사례비교법	3	43,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출근거

1. 감정평가 방법

건물은 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 기준으로 기준시점일 현재의 재조달원가에서 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 참작하고, 관리상태 및 현상, 유지수선의 정도 및 장래이용 가능년수 등을 고려한 감가수정으로 대상 물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 대상 물건의 거래사례나, 수익사례 등의 자료수집 및 분석이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 건축물재조달원가자료집에 의한 유사건물의 분류 및 선정

(한국감정평가사협회 발행 2024년 건축물재조달원가자료집)

분류번호	구 조	용 도	등 급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-04-04-02	블록조/목조지붕틀/소골 슬레이트/4.5m	일반창고	5	658,000	40 (35~ 45)

3. 재조달원가의 결정

건물신축단가표와 본건 건물과의 유사성이 인정되는 표준단가를 선정하여 건물의 구조, 용재, 시공정도, 기능적·경제적 특성 등을 고려하되, 내·외부 기자재, 바닥재 및 인테리어 등 시공의 정도 등을 참작하고 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

기호	적용층	이용상황	표준단가(원/㎡)	비고
2	1층	축사	600,000	1993.09.01.(사용승인일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물단가 산정

상기에 예시된 ‘건물 신축단가’를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

기호	적용층	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)
2	1층	600000	건물에 포함평가	600,000	9	40	135,000

3. 재조달원가의 결정

건물신축단가표와 본건 건물과의 유사성이 인정되는 표준단가를 선정하여 건물의 구조, 용재, 시공정도, 기능적·경제적 특성 등을 고려하되, 내·외부 기자재, 바닥재 및 인테리어 등 시공의 정도 등을 참작하여 평가하였음.

기호	적용층	이용상황	표준단가(원/㎡)	비고
2	1층	축사	600,000	$600,000 \times 9 / 40 = 135,000$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)
		공부	사정		
1	논산시 상월면 상도리 261-2	638	638	98,000	62,524,000
2	논산시 상월면 상도리 261-2	168	61.2	135,000	8,262,000
3	논산시 상월면 상도리 460	3,055	3,055	43,000	131,365,000
	제시외	(6종)	6종	-	45,320,000
합 계					₩247,471,000

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물 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 상월면 상도리	261-2	잡종지	계획관리지역	638	638	98,000	62,524,000	소유권제한 단가 @68,600/㎡
2	동소 [도로명주소] 충청남도 논산시 상월면 상월로740번길 60	261-2	축사	시멘트 블록조 스레트지붕 단층	168	61.2	135,000	8,262,000	600,000 x 9/40 실측사정
3	동소	460	답	생산관리지역	3,055	3,055	43,000	131,365,000	
소 계								₩202,151,000	
	[제시외건물]								
㉠	동소	261-2	별채(방 및 출입구)	브릭조 스레트지붕 단층	(39.6)	39.6	-	10,000,000	실측사정
㉡	동소	261-2	주택	브릭조 함석기와지붕 단층	(60.6)	60.6	-	18,000,000	실측사정
㉢	동소	261-2	보일러실	브릭조 스레트지붕 단층	(10.8)	10.8	-	2,000,000	실측사정
㉣	동소	261-2	차양	철골조 함석지붕	(16.4)	16.4	-	820,000	실측사정
㉤	동소	261-2	창고	브릭조 스레트지붕 단층	(50)	50	-	10,000,000	실측사정
㉥	동소	261-2	수목	수종미상	(30)	30		4,500,000	
소 계								₩45,320,000	
합 계								₩247,471,000.-	
				이	하	여	백		

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

본건 기호1)토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "상도1리회관" 동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 단독주택, 농경지, 임야, 농원 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통시되며, 기호3) 토지는 충청남도 논산시 상월면 상도리 소재 "외동저수지" 남측 인근에 위치하고 주위는 농경지, 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경 보통시됨.

(2) 교통상황

기호1)토지는 세로(불)의 비포장도로에 접하고, 기호3)토지는 지적도상 맹지로서 인근 토지를 경유하여 접근이 가능하며, 각 토지 공히 인근 공도에 시내버스 정류장이 위치하여 제반 대중교통에 접근성은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) 부정형의 완경사의 토지로서 "단독주택(폐 건물) 및 축사부지(폐 축사)"로 이용중이고, 기호3)토지는 부정형, 평지의 "답"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1)비포장 진입로가 마을 공용도로에 연결되며, 기호3)토지는 지적도상 맹지임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(상도1천)<소하천정비법>
 기호3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호1)지상에 "건물개항도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건물이 소재함

(7) 공부와의 차이

별무함

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대 여부 등은 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호2) 시멘트 블록조 스투트 지붕 단층 축사
 사용승인일: 1993.09.01)
 내외벽: 세멘블록조 및 일부 세멘몰탈 등 마감

(2) 이용상태

축사(폐 축사)로 이용중임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

"건물개황도" 및 "사진용지" 참조

(5) 공부와의 차이

기호2) 건물은 공부상 면적이 168㎡로 등재되어 있으나 실제로는 약61.2㎡이며, 일부는 파손됨

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 지상에 "사진용지" 및 "건물개황도" 와 같이 제시외 건물이 소재하는 바 개략적인 실측에 의거 사정평가하였으며, 이로 인하여 소유권행사에 제한받는 경우의 가격을 "토지건물 감정명세표"의 "비고"란에 병기하였으니 경매진행시 참고 바람

건물감정평가요항표

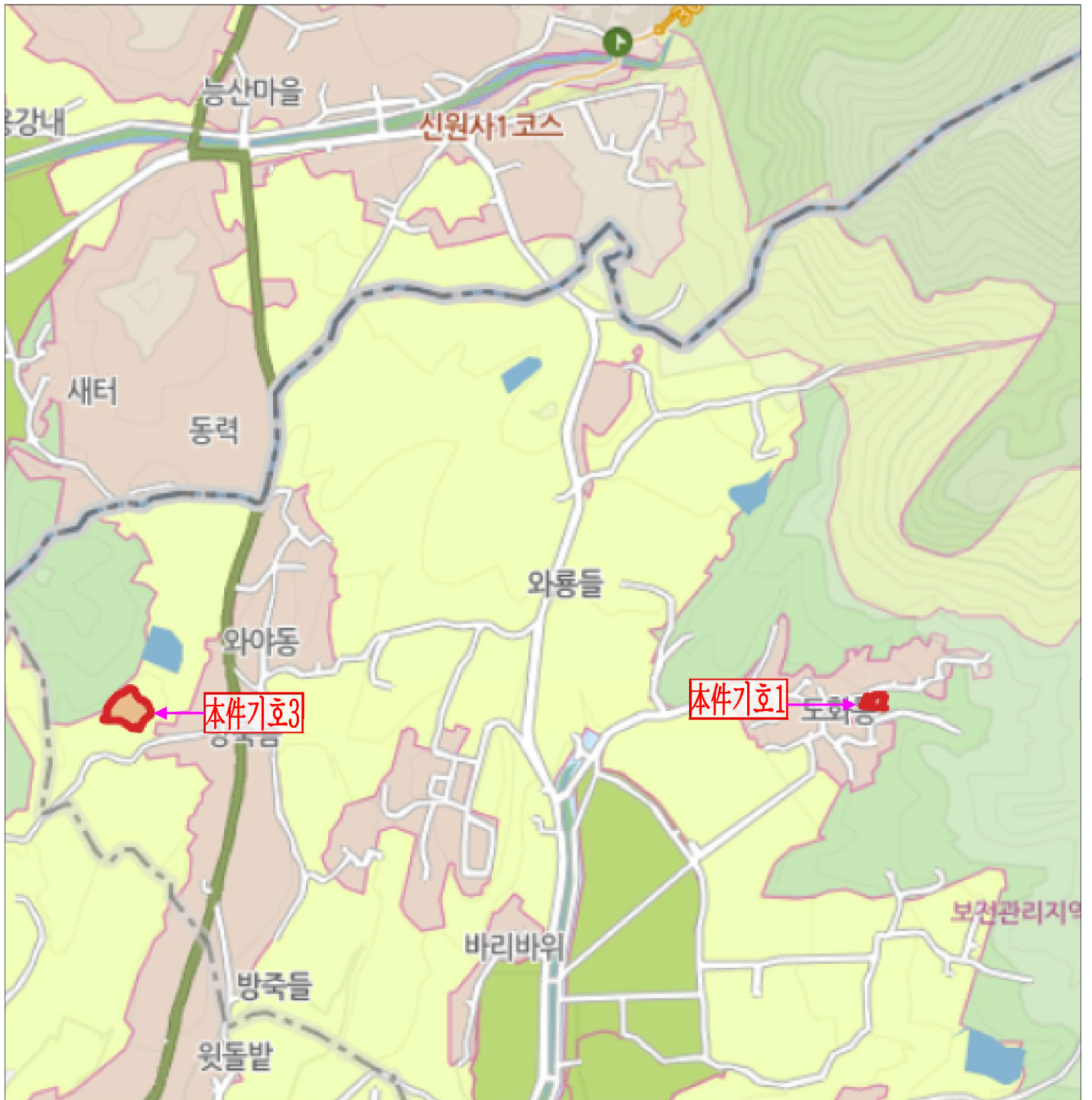
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대 여부 등은 미상임.

광역위치도

소재지

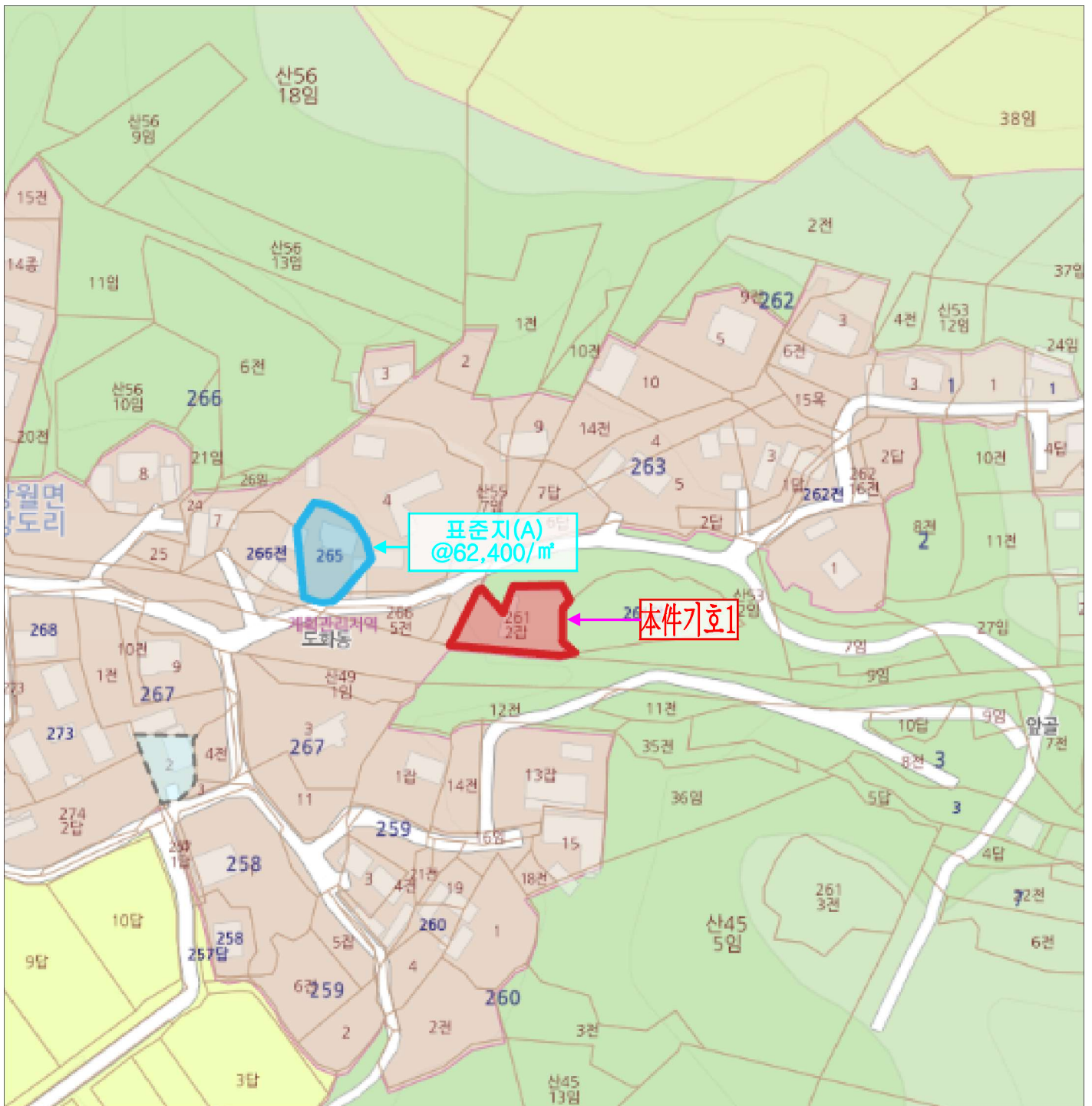
충청남도 논산시 상월면 상도리 261-2외



상세위치도

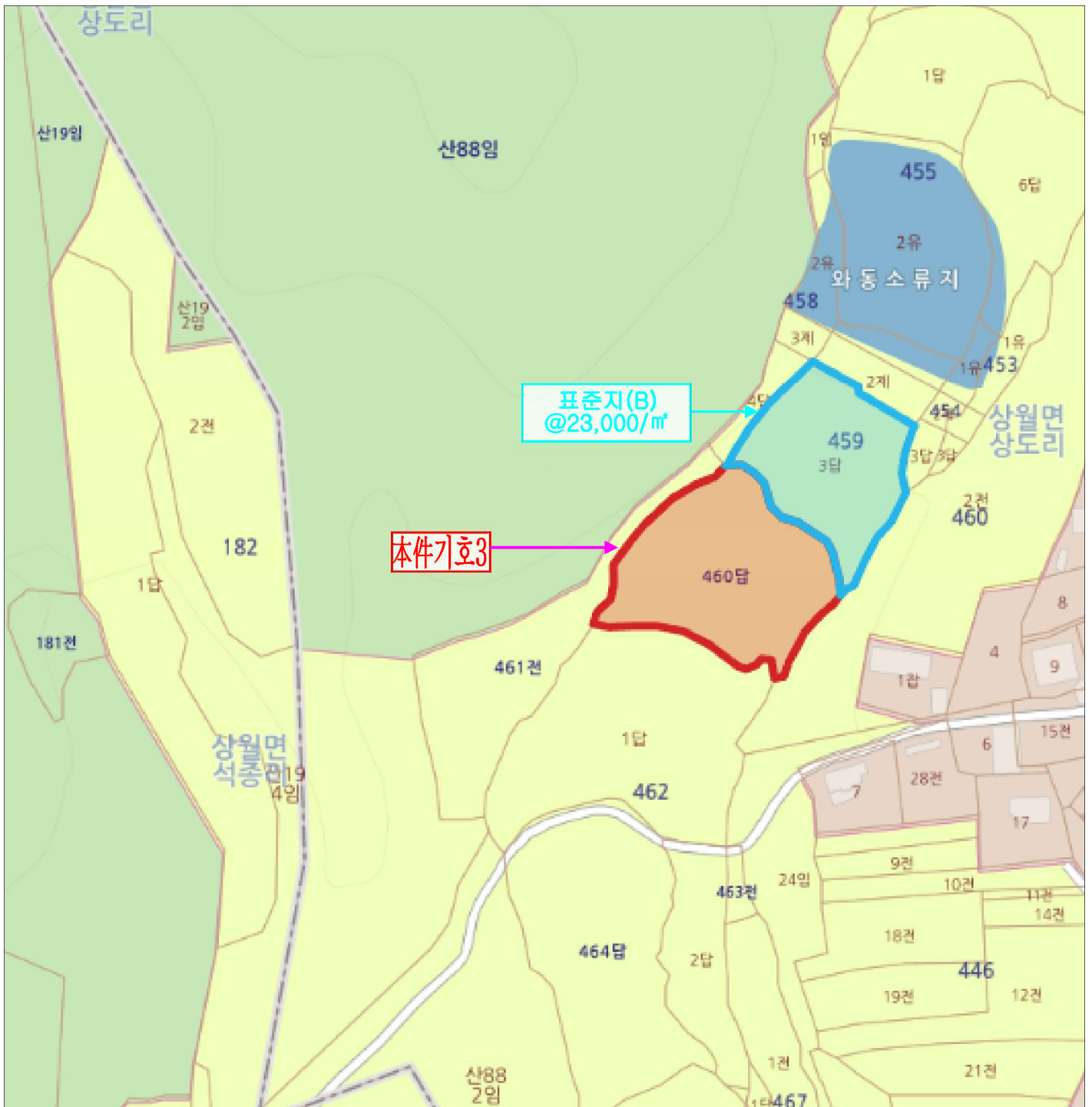
소재지

충청남도 논산시 상월면 상도리 261-2외

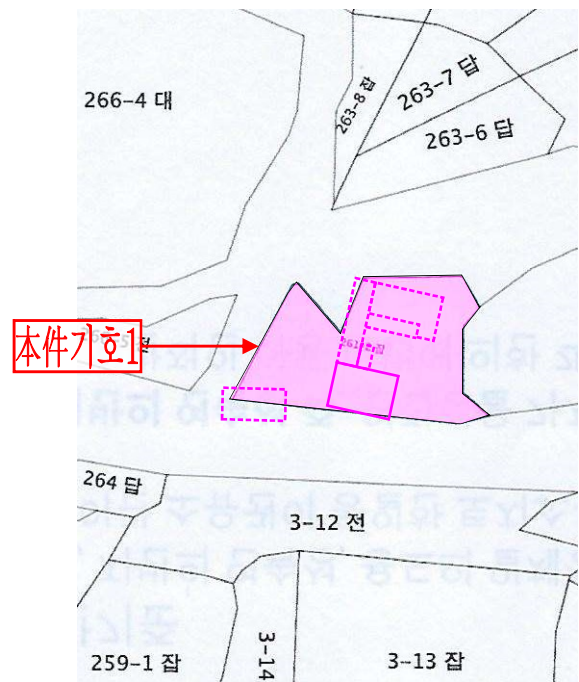
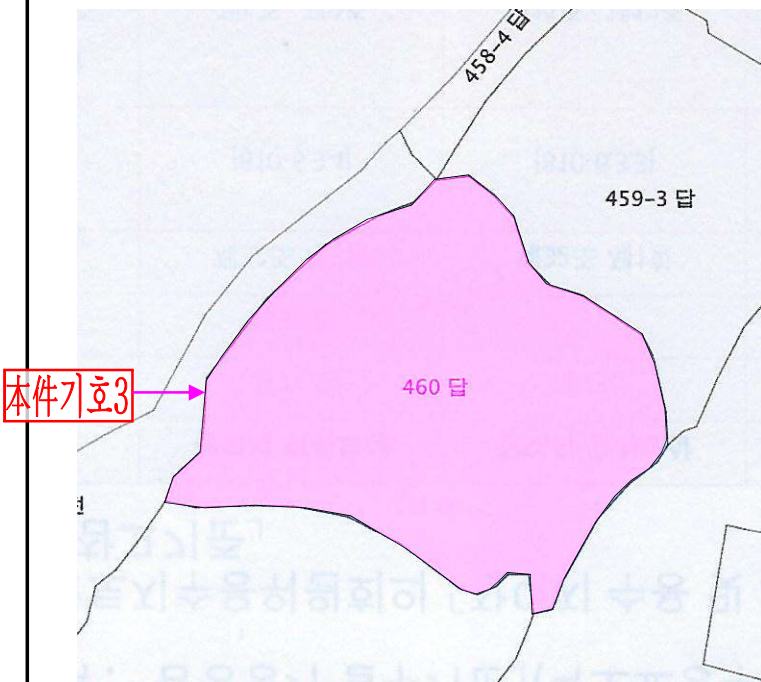
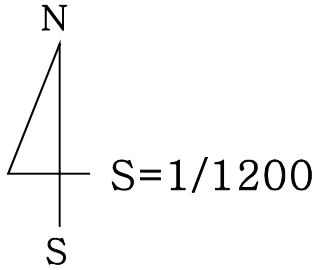









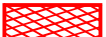
상세 위치도

소재지 충청남도 논산시 상월면 상도리 460외

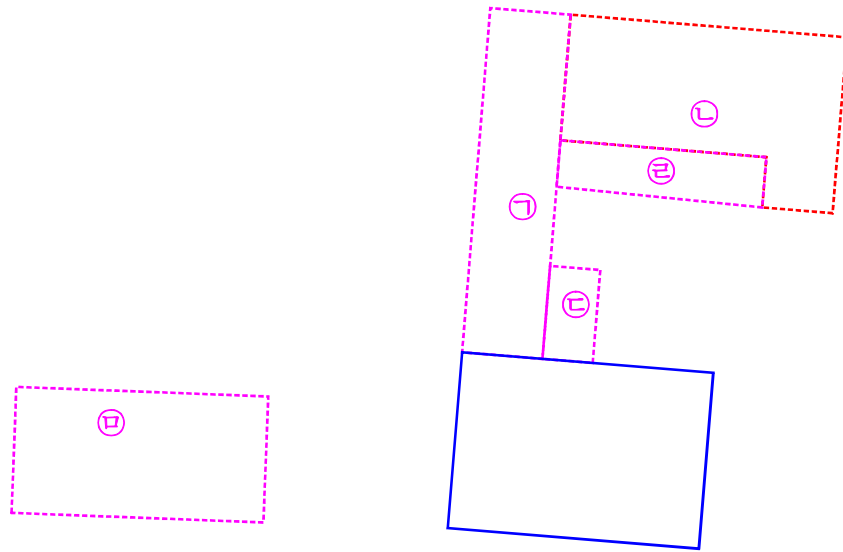
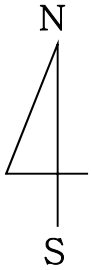


지 적 개 황 도



범 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1 층		부합물 및 종물
		계 획 도 로 선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

건물개황도











(2): 시멘트블록조 스투트지붕 단층, 축사
 $11.2 * 6 = 61.2 \text{ m}^2$ (공부면적: 168 m^2)

제시외건물

- ㉑: 브럭조 스투트지붕 단층, 별채(방및출입구) 약 39.6 m^2
- ㉒: 브럭조 함석기와지붕 단층, 주택 약 60.6 m^2
- ㉓: 브럭조 스투트지붕 단층, 보일러실 약 10.8 m^2
- ㉔: 철골조 함석지붕, 차양 약 16.4 m^2
- ㉕: 브럭조 스투트지붕, 창고 약 50 m^2

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		부합물 및 종물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물





()





()



()



()











261-2