

# 감정평가서

건명	이상대 소유물건(2025타경20350)
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2505-01-08

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	일억일천오백오십만오천오백원정(₩115,505,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이상대 (2025타경20350)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025. 06. 04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	212 1,091x---- 1,091	토지	212	356,000	75,472,000
	건물	82.7	건물	99.6	320,000	31,872,000
	제시외건물	110.1	제시외건물	110.1	-	8,161,500
합계					₩115,505,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 논산시 연무읍 안심리 소재 “연무사거리” 북동측 인근에 위치하는 토지 건물에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 평가대상물건의 개요

#### 가. 본건 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (25년. 원/㎡)
1	안심리 산289	임야	1091분의 212	단독	자연녹지	소로각지	부정형 평지	55,200

#### 나. 본건 평가대상 건물의 개요

일련 번호	소재지 · 도로명주소	구조	용도	공부상 면적(㎡)
1	충청남도 논산시 연무읍 안심리 산289 충청남도 논산시 연무읍 안심로 200-1	시멘트 블록조 적벽돌 보강쌓 기 및 모르타르, 경량철판지붕	주택	82.7 (99.6)

### 3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.05.27일 을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반 사항 등에 대하여는 2025.05.26.~ 2025.05.27.에 조 사하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감 정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방 법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가조건

### 가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

#### 가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식  
및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

#### 나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 방법은

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법,  
대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,

「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 감정 평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법(토지가액 평가방법), 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

### 2. 토지·건물에 대한 감정평가방법 규정

가. 「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다고 규정하고 있고

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나, 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하도록 규정하고 있고

마. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·감정평가에 관한 제규정·감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합참작하여 평가하였습니다.

#### 나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였고, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가하였습니다.

## 다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였고, 본건 건물의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 감정평가 방법 이외의 다른 감정평가 방법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

## 라. 본건 토지의 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·토질·토양·접근조건·형상·이용 상태·효용성 등을 감안하였습니다.
- (2) 본건 토지 상의 담장 등은 토지와 분리가 용이하지 아니한 부가물로 이를 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (3) 본건은 공유지분 중 이상대지분 만의 평가로서 평가대상인 이상대소유의 건물 및 제시외건물의 점유부분으로 위치확인 하였고 지분 권리면적과 점유부분의 면적이 크게 차이가 나지 아니하여 매각지분비율 및 지분권리면적으로 면적사정 평가하였습니다.
- (4) 본건 이상대 점유 부분은 임야도·토지이용계획확인서 도면·위성사진·현장 조사시 확인한 개략적인 내용과 이상대 소유의 건물 및 제시외건물의 위치 등을 기초로 점유부분 위치 및 점유부분면적을 산정하여 평가하였으며 이상대 점유부분의 정확한 위치·면적 등에 대하여는 별도 국가 공인기관의 정밀측량 등이 필요할 것으로 판단되고 측량결과에 따라 감정평가액에 다소의 차이가 있을 수 있으니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

## 마. 본건 건물의 감정평가방법

- (1) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.
- (2) 본건 건물 및 제시외건물은 구조·사용자재·시공의 정도와 질·부대설비 상황 등을 감안한 원가법으로 평가하였으며 제시외건물은 개략적인 실측면적으로 면적사정 하였고

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

현상을 참작하여 관찰감가 하였으며 제시외건물 (ㄱ)은 일부가 타인지상에 소재하고 있는 것으로 개략적으로 조사되나 평가목적은 고려하여 타인지상 소재에 관계없이 제시외 건물을 평가하였습니다.

(3) 본건 (2) 건물은 공부상 시멘트블록조 스테트지붕 단층 대중음식점 82.7㎡로 되어 있으나 실제로 일부 타인 지상에 소재하고 있는 것으로 개략적으로 조사되고 실제 적벽돌 보강쌓기 및 모르타르, 경량철판지붕 약 99.6㎡로 공부내용과 다소 차이가 있으나 대체로 동일성이 인정되어 개략적인 실측면적으로 평가하였으며(본건 건물의 소유자인 이상대 본인에게 공부건물과 동일건물임을 확인하였음) 의뢰목록 및 건물등기사항 전부증명서상 도로명주소는 안심로 196- 7로 되어 있으나 일반건축물대장(갑)에는 2022년 08월 10일 안심로 196- 7에서 안심로 200- 1로 직권정정 하였고 별첨 사진과 같이 건물에도 200- 1로 부착되어 있으며 (2) 건물상 태양광설비는 (2) 건물에 포함평가 하였습니다.

(4) 본건 (2) 건물 및 제시외건물은 위와 같이 일부가 타인 지상에 소재하고 있으나 장기간 현 상태로 이용 중에 있어 타인지상 소재에 관계없이 평가하였는바 타인지상 소재부분에 대한 정확한 면적, 적법성 여부, 지료, 기타 관련 사항에 대하여는 별도 확인이 필요할 것으로 판단되니 경매관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

## IV. 토지가액(단가) 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

#### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 및 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	안심리 1102- 11	256	대	주상용	자연녹지	소로한면	사다리평지	140,500

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정 하였습니다.

#### 나. 시점수정

국도교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 충청남도 논산시 녹지지역 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.4.30	0.218%	04월까지 누계
2025.04.01.~ 2025.04.30	0.057%	04월 변동분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.05.27)	0.269% (1.00269배)	$(1+0.00218) \times (1+0.00057 \times 27/30)$ ≒ 1.00269

※ 2025.05.01.~ 2025.05.27일까지의 지가변동률은 2025년 05월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 04월 지가변동률을 일할계산하여 적용하였습니다.

### 다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 라. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 개별요인비교치

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.01	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.000
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 가로조건 우세, 획지조건 열세함							

### 마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

### (2) 인근 평가사례

【출처: 협회 감정평가정보】

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	안심리 10〇〇-〇〇	대	263	자연녹지	208,000	경매 2019- 04- 23
2	안심리 10〇〇-〇〇	대	317	자연녹지	202,000	경매 2020- 04- 10
3	안심리 10〇〇-〇〇	대	74.77	자연녹지	306,000	공매 2023- 04- 11

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지의 지가수준은 300,000원/㎡ ~ 390,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

(가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1) 비교사례 선정

위의 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (3)을 사례로 선택하였습니다.

## 2) 사정보정

평가사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정이 필요하지 않은 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.000)

## 3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (3 충청남도 논산시 녹지지역(23.04.11~ 25.05.27) : 1.01318

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : - 0.035

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.036

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : - 0.046

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : - 0.021

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.003

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.028

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.028

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.077

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.120

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.842

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.218

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.057

$$(1 - 0.00035 * 20 / 30) * (1 + 0.00036) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00021) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00842) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00057 * 27 / 30) \approx 1.01318$$

## 4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

### 나) 개별요인비교표

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	평가사례 (3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례에 비하여 획지조건 우세함								

### 6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가 격(원/㎡)
A	3	306,000	1.000	1.01318	1.000	1.150	356,538

#### (나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	140,500	1.00269	140,877

#### (다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	3	356,538	140,877	2.5308	2.53

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 153%(2.53)을 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

#### 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

번호	지번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	안심리 산289	140,500	1.00269	1.000	1.000	2.53	356,421	356,000

산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적				적용단가	사산가액
			총면적	지분 분자	지분 분모	사정면적		
1	안심리 산289	임야	1,091	212	1,091	212	356,000	75,472,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

### 가. 비교거래사례 선정

#### (1) 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점
가	안심리 1100-○	대	1,250	자연녹지	188,399	2017- 10- 31
나	안심리 1100-○○	대	50	자연녹지	140,000	2023- 04- 17

#### (2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가 능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (나)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

### 나. 사정보정

대체로 적정한 사례로 판단되어 별도 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

### 다. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

거래사례 (나) 충청남도 논산시 녹지지역(23.04.17~ 25.05.27) : 1.01325

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : - 0.035

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.036

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : - 0.046

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : - 0.021  
 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.003  
 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.028  
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.028  
 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.077  
 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.120  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.842  
 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.218  
 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.057

$$(1 - 0.00035 * 14/30) * (1 + 0.00036) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00021) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00842) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00057 * 27/30) \approx 1.01325$$

**라. 지역요인 비교**

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

**마. 개별요인 비교**

**(1) 개별요인비교항목표**

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

**(2) 개별요인비교표**

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.41	1.25	1.12	1.25	1.00	1.00	2.468
	거래사례 (나)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 우세함								

**바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정**

본건토지번호	거래사례번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	나	140,000	1.000	1.01325	1.000	2.468	350,098	350,000
산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)								

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적				적용단가	사산가액
			총면적	지분 분자	지분 분모	사정면적		
1	안심리 산289	임야	1,091	212	1,091	212	350,000	74,200,000

### 3. 토지단가 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
1	356,000	75,472,000	350,000	74,200,000	356,000	75,472,000

### 4. 그 밖의 사항

없습니다.

## V. 건물가액(단가) 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

가. 재조달 원가는 대상물건을 평가기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하는 것으로 대상물건을 일반적인 방법으로 생산 하거나 취득하는데 드는 비용으로 하였습니다.

나. 본건 건물의 재조달원가는 한국부동산연구원 - 한국감정평가사협회 발행 건축물 재조달원가자료집을 기준으로 생산자물가지수상승률 등을 감안 하였으며 본건 건물의 구조, 내·외장재, 기타 부대시설 등을 고려하여 결정하는 간접법을 적용 하였습니다.

### 다. 건물 표준단가

**(1) 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 - 한국감정평가협회 2024년)**

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	937,000	40(35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	1,013,000	40(35~45)

### 라. 재조달원가

번호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
2	주택	시멘트 블록조 적벽돌 보강쌓기 및 모르타르, 경량철판지붕	1,280,000	40 (35~45)

기본적인 전기설비, 위생설비, 난방설비, 태양광설비, 기타설비 등은 표준단가에 포함하였습니다.

### 2. 건물단가 산출

번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존내용연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
2	주택	1,280,000	40	66	10 (관찰감가)	320,000	1958

### 3. 건물의 시산가액

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
2	시멘트 블록조 적벽돌 보강쌓기 및 모르타르, 경량철판지붕	주택	82.7	99.6 (실측사정)	320,000	31,872,000

### 4. 건물 감정평가액 결정

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
2	시멘트 블록조 적벽돌 보강쌓기 및 모르타르, 경량철판지붕	주택	82.7	99.6 (실측사정)	320,000	31,872,000

### 3. 그 밖의 사항

없습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법(거래사례비교법 포함), 건물은 원가법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법, 거래사례비교법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하여야 하나 본건 부동산의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란 하거나 불필요하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위 환경, 교통상황 등 제반 입지조건, 기타 본건의 가치 형성에 영향을 미치는 제반 요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사 토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등과 건물의 구조·사용 자재·시공정도와 질·부대설비상황 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 합리성과 원가법에 의한 건물단가 및 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 연무읍 안심리	산289	임야	자연녹지지역	212 1,091x---- 1,091	212	356,000	75,472,000	현황 대 이상대지분 건물및제시 외건물점유 부분으로위 치확인평가 지분권리 면적으로 사정평가
2	충청남도 논산시 연무읍 안심리  [도로명 주소] 충청남도 논산시 연무읍 안심로 196-7	산289        위 지상	대중 음식점	시멘트 블록 조 스투트지붕 단층	82.7	99.6	320,000	31,872,000	실제일부 타지상소재 적벽돌보강 쌓기및모르 타르, 경량 철판지붕 실측사정 주택으로이용 실제 도로 명주소 안심로 200-1
	소 계  (제시외 건물)							₩107,344,000	
ㄱ	"	산289외	참고	경량철골조 경량철판지	(103.7)	103.7	75,000	7,777,500	일부타인 지상소재

# 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	
ㄴ	"	산289	창고	붕 단층	(6.4)	6.4	60,000	384,000	실측사정 관찰감가
				경량철골조 철판지붕 단층				₩8,161,500	실측사정 관찰감가
합 계								₩115,505,500.-	
				이 하		여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |                                                                  |                                                                             |                                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>(1) 위치 및 주위환경</b><br><b>(4) 인접 도로상태</b><br><b>(7) 공부와의 차이</b> | <b>(2) 교통상황</b><br><b>(5) 토지이용계획 및 제한상태</b><br><b>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> | <b>(3) 형태 및 이용상태</b><br><b>(6) 제시목록 외의 물건</b> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

## **(1) 위치 및 주위환경**

본건은 충청남도 논산시 연무읍 안심리 소재 "연무사거리" 북동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 각종 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어 있습니다.

## **(2) 교통상황**

본건까지 차량출입 및 주정차가 용이하고 인근에 시내버스승강장이 소재하며 승강장까지의 거리 및 시내버스운행빈도, 공익시설 및 편익시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 양호한 편입니다.

## **(3) 형태 및 이용상태**

평가대상인 이상대 점유부분은 대체로 부정형의 토지로 인접 토지 및 인접도로와 고저차 있으며 주택 및 제시외건물의 건부지 등으로 이용 중입니다.

## **(4) 인접 도로상태**

소로 및 세로와 접합니다.

## **(5) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역, 준보전산지입니다.

## **(6) 제시목록 외의 물건**

없습니다.

## **(7) 공부와의 차이**

공부상 지목은 임야이나 이상대 점유부분은 현황 대로 이용 중입니다.

## **(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며 본건은 공유지분 중 이상대지분 만의 평가로서 평가대상인 이상대 소유의 건물 및 제시외건물의 점유부분으로 위치확인 하였습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

시멘트블록조 적벽돌 보강 및 모르타르 경량철판지붕 단층건으로  
 외벽 : 적벽돌 치장쌓기 및 모르타르 위 수성페인트 등  
 내벽 : 벽지 및 일부 내장타일 등  
 창호 : 새시 유리창 등입니다.

## (2) 이용상태

주택으로 이용 중입니다.

## (3) 설비내역

급배수 급탕설비, 위생설비, 난방설비, 태양광설비, 기타설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도, 사진과 같이 종물 및 부합물이 소재하여 평가하였습니다.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 안심리 산289 지상 시멘트 블록조 스테트지붕 단층 대중음식점 82.7㎡로 되어 있으나 실제 안심리 산289 및 일부 타인지상 소재, 실제 적벽돌 보강 쌓기 및 모르타르, 경량철판지붕 약 99.6㎡ 주택으로 개략적으로 조사되며 의뢰목록 및 건물등기사항전부증명서상 도로명주소는 안심로 196-7로 되어 있으나 일반건축물 대장(갑)에는 2022년08월10일 안심로 196-7에서 안심로 200-1로 직권정정하였으며 별첨 사진과 같이 건물에도 200-1로 부착되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

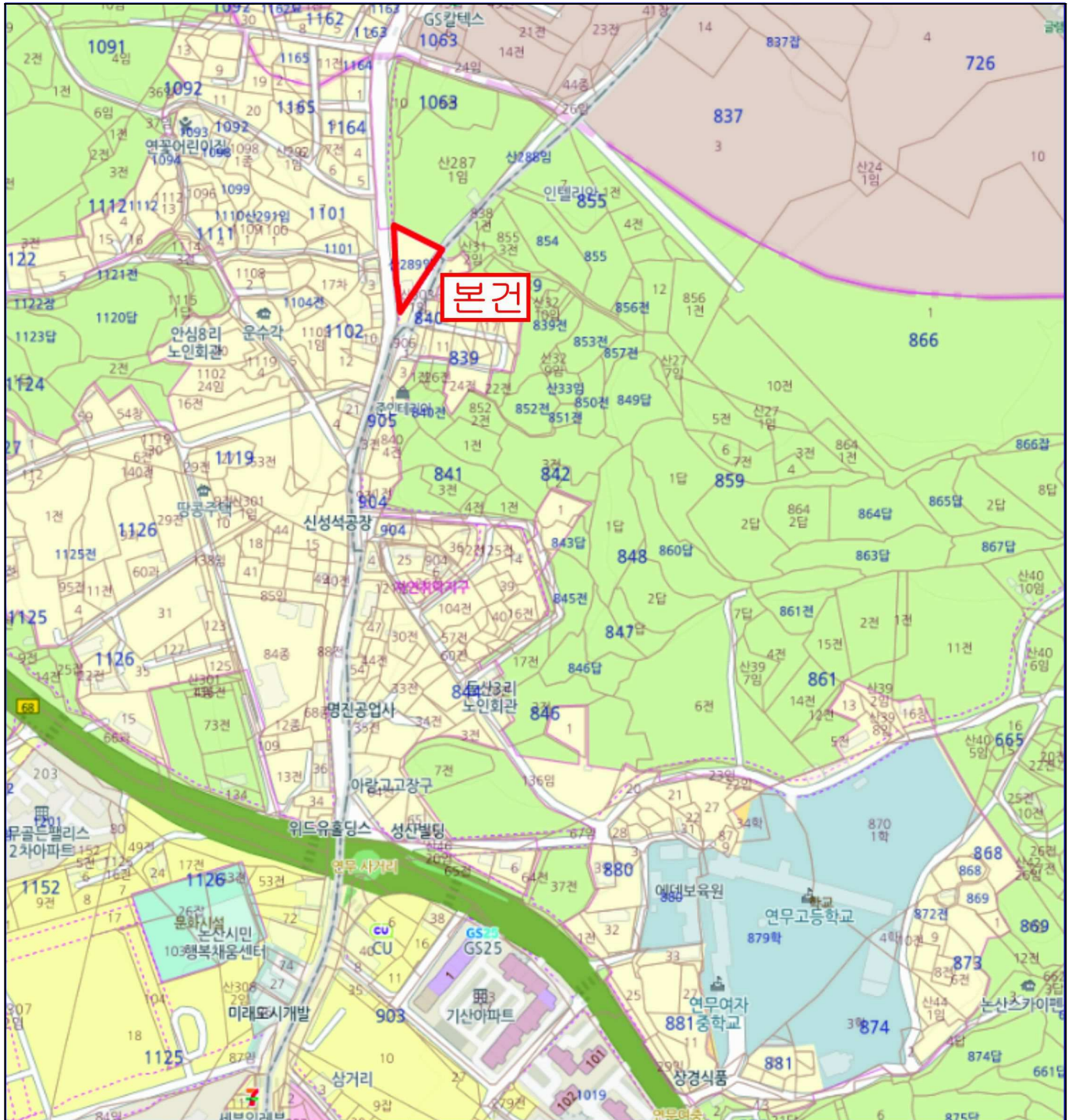
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타 사항은 평가의견란을 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	충청남도 논산시 연무읍 안심리 산289
-----	-----------------------



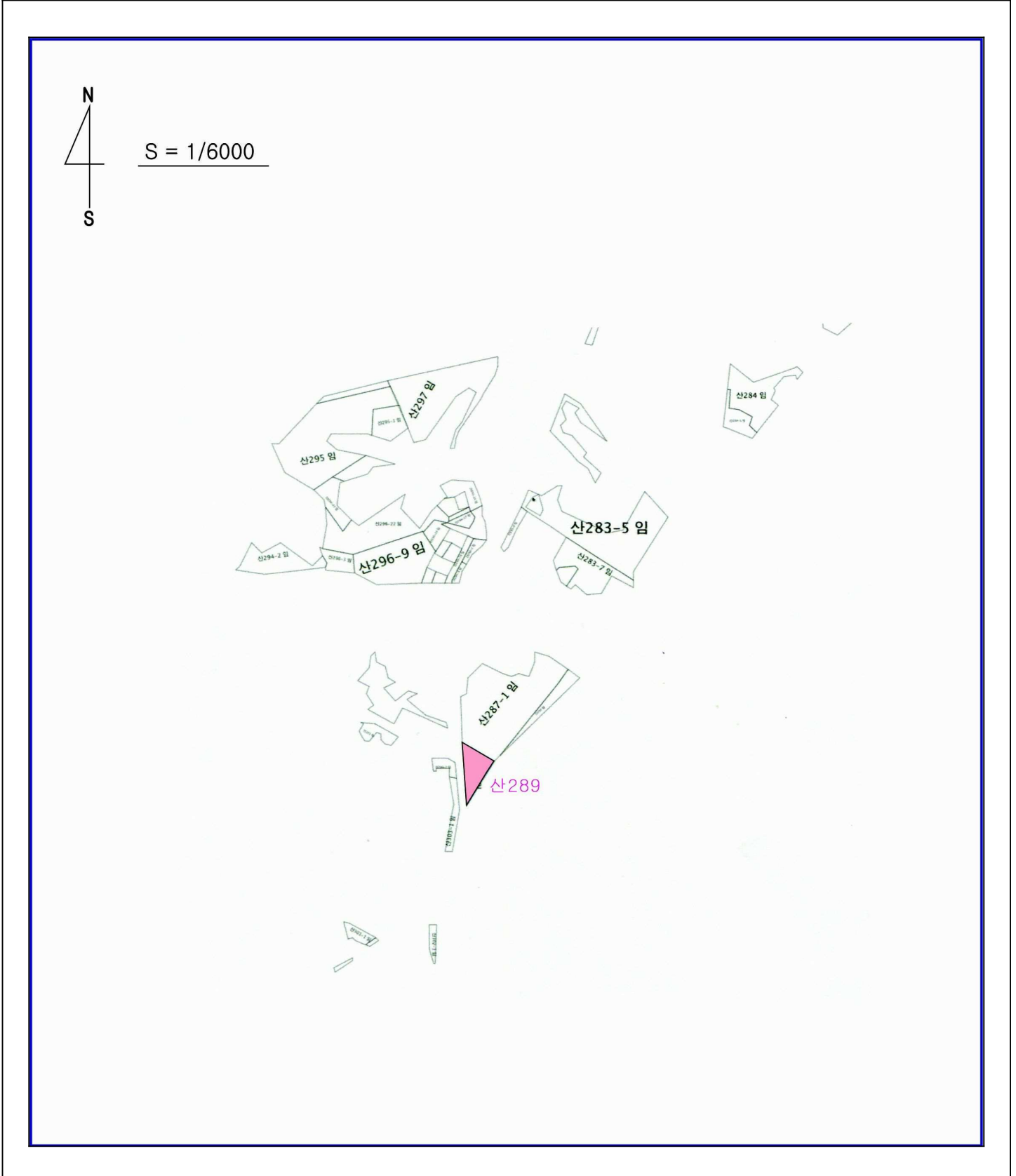
# 위치도



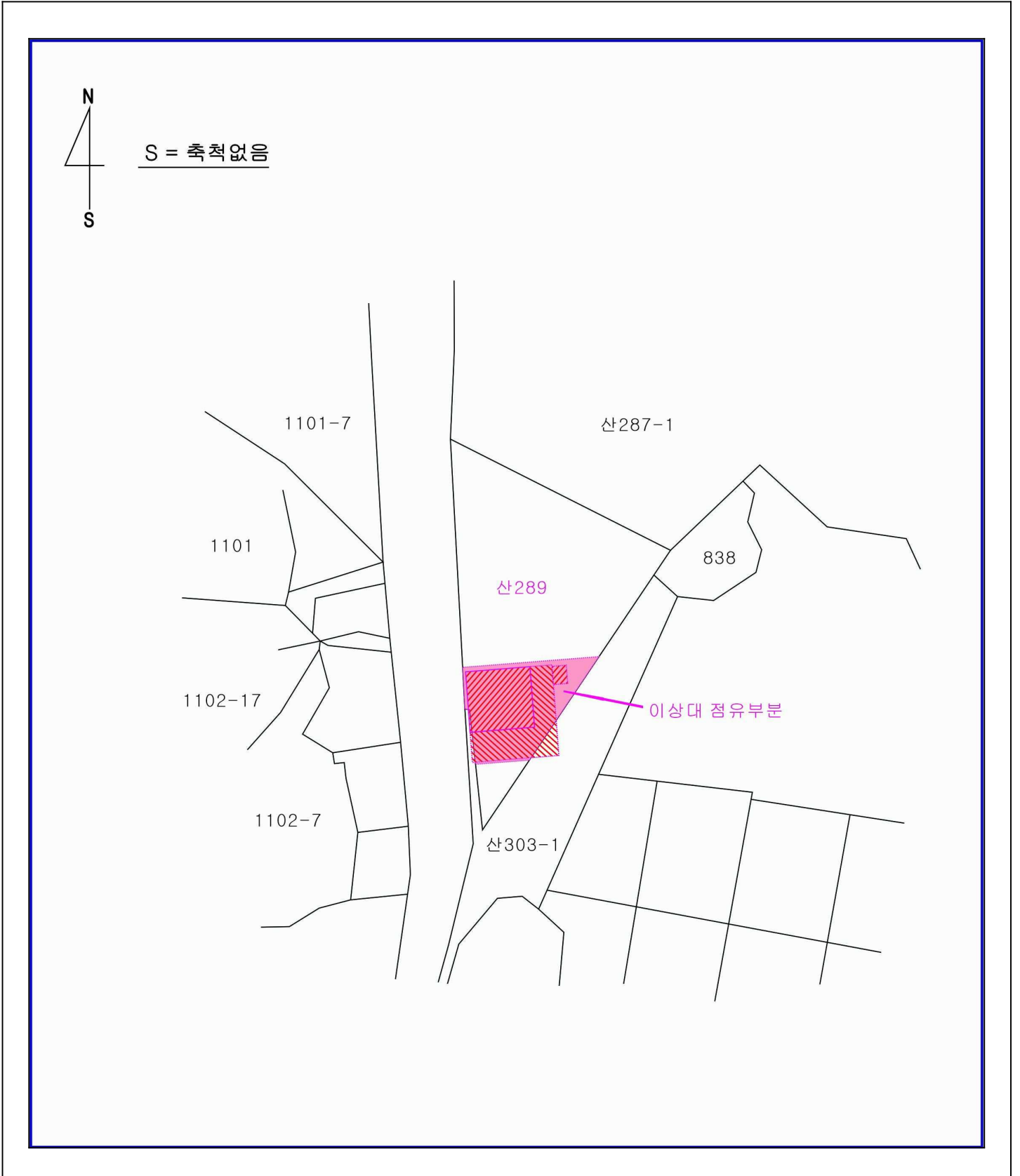
소재지	충청남도 논산시 연무읍 안심리 산289
-----	-----------------------



# 지 적 도



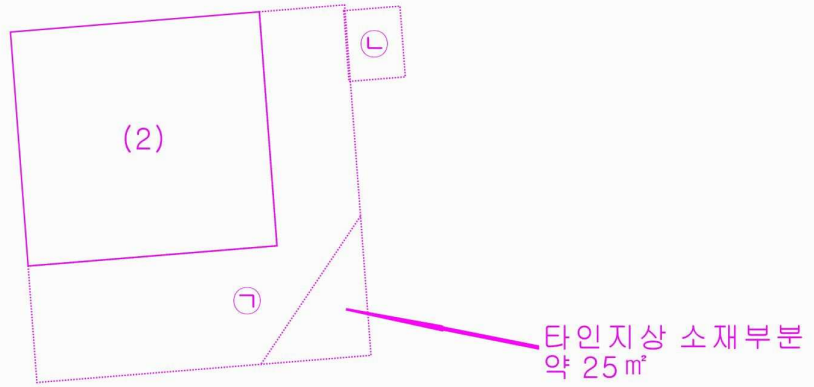
# 지 적 도





# 건물개황도

축척없음



(2)실측사정 약 99.6㎡

제시외건물

㉟경량철골조 경량철판지붕 단층 창고 약 103.7㎡

㉠경량철골조 철판지붕 단층 창고 약 6.4㎡





(2)



(2)



( )



( )



( )



(2)



(2)



196-7 ( )