

# 감정평가서

건명	신진호 소유물건(2025타경20315)
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2504-01-11

## (토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	칠억구천팔백칠십이만이천원정 (₩798,722,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	신진호 (2025타경20315)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.18	2025.04.16 ~ 2025.04.18	2025. 04. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	16295	토지	16295	-	797,822,000
	수목	1식	수목	1식	-	900,000
		이	하	여	백	
합계					₩798,722,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 논산시 연산면 연산리 소재 “연산사거리” 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (24년. 원/㎡)
1	연산리 441- 3	전	6,772	전 (휴경지)	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	68,200
2	연산리 441- 12	임야	4,867.0	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급(완)경사	16,000
3	연산리 441- 14	임야	4,656.0	자연림	자연녹지	맹지)	부정형 급(완)경사	17,300

### 3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.04.18일을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반사항 등에 대하여는 2025.04.16.~2025.04.18.에 조사 하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

### 2. 감정평가조건

#### 가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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. 토지에 대한 감정평가방법 규정

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

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

른 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. 「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 감정 평가액을 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 제 규정·감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

#### 나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정 평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였습니다.

#### 다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 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·행정상의 조장 및 규제 정도 등을 감안하였으며 본건 토지에 생육하고 있는 자연생수목은 토지와 함께 거래되는 거래 관행에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 (1) 토지 남동측 일부를 관습도로로 이용하고 있어 지적도 및 위성사진, 현장조사 내용 등을 기초로 개략적으로 산정한 관습 도로부분의 면적에 대한 제한상태를 감안하여 전체를 기준한 평균단가를 적용하여 평가하였으며 관습도로로 이용중인 부분의 정확한 위치, 면적 등은 별도 지적경계측량 등이 필요할 것으로 판단되며 측량 결과에 따라 감정평가액에 다소의 차이가 발생할 수도 있으니 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건 (2) 토지는 일부가 도시자연공원구역이고 일부를 관습 도로로 이용 중인 것으로 개략적으로 조사되어 지적도 및 토지이용계획확인서 도면, 위성사진, 현장 조사 내용 등을 기초로 개략적으로 산정한 도시자연공원구역 부분 및 관습 도로 부분의 면적에 대한 제한상태를 감안하여 전체를 기준한 평균단가를 적용하여 평가하였으며 도시자연공원구역 및 관습 도로로 이용 중인 부분의 정확한 위치, 면적 등은 국가기관의 별도 지적 경계측량 등이 필요할 것으로 판단되며 측량 결과에 따라 감정평가액에 다소의 차이가 발생할 수도 있으니 참고하시기 바랍니다.
- (4) 본건 (3) 토지 및 인접 토지와의 경계부근에 별첨 사진과 같이 소유자 미상의 두릅나무가 소규모 군락을 이루며 생육하고 있어 전체를 일괄하여 제시외물건 수목으로 평가하였으나 소유자 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바라며 두릅나무 소재지의 정확한 위치는 육안으로 파악이 불가능하므로 이에 대한 정확한 위치, 인접 토지와의 경계 등에 대해서는 국가기관의 별도 지적경계측량 등이 필요할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.
- (5) 본건 (1~3) 토지는 2023년 03월 07일 지적재조사 완료된 토지로서 지적 재조사사업과 관련된 조정금 등 제반 사항에 대해서는 논산시청에 별도 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 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	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	연산리 461	655	전	전	자연녹지	맹지	사다리 완경사	46,000
B	연산리 산16-1	16,461	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	19,800

##### (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

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

##### 충청남도 논산시 녹지지역 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.02.28	0.112%	02월까지 누계
2025.02.01.~2025.02.28	0.053%	02월 변동분
누 계 (2025.01.01.~2025.04.18)	0.205% (1.00205배)	$(1+0.00112) \times (1+0.00053 \times 49/28)$ $\approx 1.00205$

※ 2025.03.01.~2025.04.18일까지의 지가변동률은 2025년 03월·04월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 02월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

#### 다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

##### (1) 개별요인 비교항목

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1) 전

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태 등
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
		경사도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

## 2) 임야

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 개별요인비교치

번호	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.04	1.02	0.69	1.00	1.00	0.732
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건 우세, 획지조건 열세함						
2	본건 토지 (2)	1.00	0.96	--	0.87	1.00	0.835
	비교표준지 (B)	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 자연조건, 행정적조건 열세함.						
3	본건 토지 (3)	0.93	0.95	--	1.00	1.00	0.884
	비교표준지 (B)	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건 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) 본건 및 인근 평가사례

【출처: 협회 감정평가정보】

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	연산리 200-0	전	628	자연녹지	전	165,000	담보 2020- 11- 06
2	연산리 400-0	전	7,761	자연녹지	전	61,000	지적재조사 2022- 01- 16
3	연산리 400-00	임야	3,878	자연녹지	임야	58,000	지적재조사 2022- 01- 16

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
4	연산리 400-00	임야	4,656	자연녹지	임야	58,000	지적재조사 2022-01-16
5	연산리 200	전	298.1	자연녹지	전	130,000	지적재조사 2023-03-07
6	연산리 300	전	104	자연녹지	전	109,000	지적재조사 2023-03-07
7	연산리 400-0	전	2,331	자연녹지	전	57,000	경매 2024-04-12
8	연산리 400-0	전	949	자연녹지	전	66,000	경매 2024-04-12
9	연산리 70-00	임야	220	자연녹지	자연림	65,000	지적재조사 2023-03-07
10	연산리 400-0	임야	211	자연녹지	자연림	59,000	지적재조사 2023-03-07
11	연산리 산0-0	임야	7	자연녹지	자연림	59,000	지적재조사 2023-03-07
12	연산리 300-0	임야	1,467 (건축허가지)	자연녹지	자연림	51,000	담보 2023-10-23
13	연산리 300-0	임야	12,541 (허가제외지)	자연녹지	자연림	46,000	담보 2023-10-23

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사 토지의 지가수준은 전 60,000원/㎡ ~ 90,000원/㎡, 임야 30,000원/㎡ ~ 45,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

#### (가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

##### 1) 비교사례 선정

인근에 위와 같이 다수의 평가사례가 있으나 (2.3.4.5.6.9.10.11)은 지적재조사사업 조정금 산정을 위한 평가로서 비교사례로 선정하기에 적정하지 아니하여 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (7.13)을 사례로 선정하였습니다.

##### 2) 사정보정

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

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (7) 충청남도 논산시 녹지지역(24.04.12~25.04.18) : 1.00731

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.105  
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.058  
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.066  
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050  
2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053  
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.043  
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.061  
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063  
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.063  
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112  
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053

$(1+0.00105*19/30)*(1+0.00058)*(1+0.00066)*(1+0.00050)*(1+0.00053)*(1+0.00043)*$   
 $(1+0.00061)*(1+0.00063)*(1+0.00063)*(1+0.00112)*(1+0.00053*49/28) \doteq 1.00731$

평가사례 (13) 충청남도 논산시 녹지지역(23.10.23~25.04.18) : 1.01256

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 ~ 2025.02.28 : 0.112  
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053

$(1+0.00028*9/31)*(1+0.00077)*(1+0.00120)*(1+0.00842)*(1+0.00112)*(1+0.00053*49$   
 $/28) \doteq 1.01256$

### 4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 5) 개별요인 비교

#### 가)개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나) 개별요인비교표

번호	구분	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	1.02	1.00	1.01	1.45	1.00	1.494
	평가사례 (7)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건, 획지조건, 행정적조건 우세함						
2	비교표준지(B)	0.97	1.00	--	1.00	1.00	0.970
	평가사례 (13)	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건 열세함						

## 6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격(원/㎡)
A	7	57,000	1.000	1.00731	1.000	1.494	85,780
B	13	46,000	1.000	1.01256	1.000	0.970	45,180

### (나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	46,000	1.00205	46,094
B	19,800	1.00205	19,840

### (다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	7	85,780	46,094	1.8609	1.86
B	13	45,180	19,840	2.2772	2.28

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

하고 공시지가와 시가와와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 비교표준지 (A)는 86% (1.86), 비교표준지 (B)는 128%(2.28)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	연산리 441- 3	46,000	1.00205	1.000	0.732	1.86	62,758	63,000
2	연산리 441- 12	19,800	1.00205	1.000	0.835	2.28	37,772	38,000
3	연산리 441- 14	19,800	1.00205	1.000	0.884	2.28	39,989	40,000

산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	연산리 441- 3	전	6,772	63,000	426,636,000
2	연산리 441- 12	임야	4,867.0	38,000	184,946,000
3	연산리 441- 14	임야	4,656.0	40,000	186,240,000

## 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	연산리 200- 00	답	2,185	자연녹지	71,048	2022- 08- 01
나	연산리 100- 0	전	512	자연녹지	83,984	2023- 03- 26

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점
다	연산리 500-00	전	2,452	자연녹지	105,628	2023- 06- 19
라	연산리 산00-0	임야	4,957	자연녹지	19,326	2016- 09- 21
마	연산리 산00-0	임야	5,392	자연녹지	19,324	2016- 09- 21
바	연산리 산00-0	임야	1,273	자연녹지	39,277	2016- 09- 30
사	연산리 400-0	임야	702	자연녹지	56,980	2021- 11- 02

### (2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (다.사)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 (다) 충청남도 논산시 녹지지역(23.06.19~ 25.04.18) : 1.01268

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 ~ 2025.02.28 : 0.112

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053

$(1 - 0.00046 * 12/30) * (1 - 0.00021) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00842) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00053 * 49/28) \approx 1.01268$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

거래사례 (사) 충청남도 논산시 녹지지역(21.11.02~ 25.04.18) : 1.03146

2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.229  
 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.238  
 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.828  
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : - 0.216  
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.842  
 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112  
 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.053

$$(1+0.00229*29/30)*(1+0.00238)*(1+0.01828)*(1-0.00216)*(1+0.00842)*(1+0.00112)*(1+0.00053*49/28) \approx 1.03146$$

**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	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	0.91	0.90	0.72	1.00	1.00	0.590
	거래사례 (다)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세함						
2	본건 토지 (2)	0.97	0.74	--	0.87	1.00	0.624
	거래사례 (사)	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건, 자연조건, 행정적조건 열세함						
3	본건 토지 (3)	0.92	0.73	--	1.00	1.00	0.672
	거래사례 (사)	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건, 자연조건 열세함						

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

본건토지번호	거래사례번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	다	105,628	1.000	1.01268	1.000	0.590	63,110	63,000
2	사	56,980	1.000	1.03146	1.000	0.624	36,674	37,000
3	사	56,980	1.000	1.03146	1.000	0.672	39,495	39,000

산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	연산리 441- 3	전	6,772	63,000	426,636,000
2	연산리 441- 12	임야	4,867.0	37,000	180,079,000
3	연산리 441- 14	임야	4,656.0	39,000	181,584,000

### 3. 토지단가 및 감정평가액 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	63,000	426,636,000	63,000	426,636,000	63,000	426,636,000
2	38,000	184,946,000	37,000	180,079,000	38,000	184,946,000
3	40,000	186,240,000	39,000	181,584,000	40,000	186,240,000

### 4. 그 밖의 사항

없습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위 환경·교통상황 등 제반 입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 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 연산면 연산리	441-3	전	자연녹지지역	6,772	6,772	63,000	426,636,000	휴경지 일부 현황 관습도로감안 평균단가
2	"	441-12	임야	자연녹지지역	4,867.0	4,867.0	38,000	184,946,000	일부 현황 관습도로감안 일부 도시자 연공원구역 감안평가 평균단가
3	" 소 계  (제시외 물건)	441-14	임야	자연녹지지역	4,656.0	4,656.0	40,000	186,240,000 ₩797,822,000	
ㄱ	충청남도 논산시 연산면 연산리 소 계	441-14	수목	두릅나무	1식	1식	일괄	900,000  ₩900,000	
<b>합 계</b>								<b>₩798,722,000.-</b>	
				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 연산면 연산리 소재 "연산사거리" 북서측 인근에 위치하며 주위는 전, 임야, 농가주택 등으로 형성된 농촌지대입니다.

## **(2) 교통상황**

본건(1.2) 및 본건 인근(3)까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스 승강장이 소재하며 승강장까지의 거리 및 시내버스 운행 빈도, 공익시설 및 편익 시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중 교통사정은 대체로 보통인 편입니다.

## **(3) 형태 및 이용상태**

(1) : 부정형의 토지로 완경사 및 급경사를 이루고 있으며 장기간 방치된 상태의 휴경지로 일부에 자연생 수목이 자생하고 있고, 일부는 현황 관습도로로 이용 중이며  
 (2.3) : 부정형의 토지로 대체로 급경사를 이루고 있는 자연림 상태로 (2) 토지 일부는 관습도로로 이용 중입니다.

## **(4) 인접 도로상태**

(1.2) 토지는 본건 토지 일부가 도로인 세로가 통과하고 있고 (3) 토지는 맹지입니다.

## **(5) 토지이용계획 및 제한상태**

(1) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역  
 (2) 도시지역, 자연녹지지역, 도시자연공원구역, 가축사육제한구역, 공익용산지, 준보전산지, 영농여건불리농지  
 (3) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 준보전산지입니다.

## **(6) 제시목록 외의 물건**

없습니다.

## **(7) 공부와의 차이**

본건 (1) 토지는 공부상 지목은 "전"이나 장기간 방치된 상태의 휴경지로 일부 지상에 자연생 수목이 자생하고 있습니다.

# 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> |
|--|---|---|

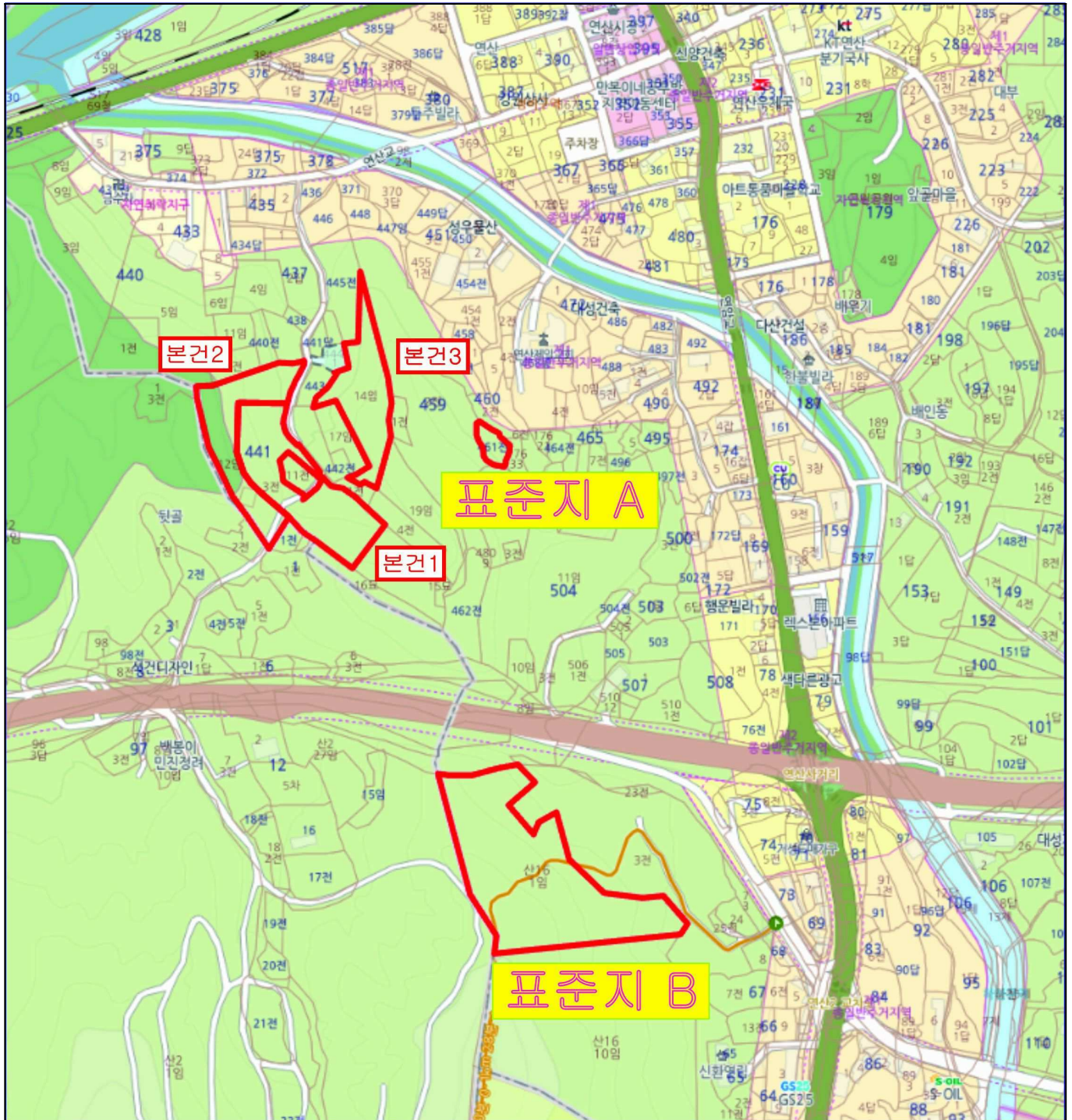
### **(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며 본건 (3) 토지 및 인접 토지와 의 경계 부근에 별첨 사진과 같이 소유자 미상의 두릅나무가 소규모 군락을 이루며 생육하고 있어 전체를 일괄하여 제시외물건 수목으로 평가하였으니 소유자 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



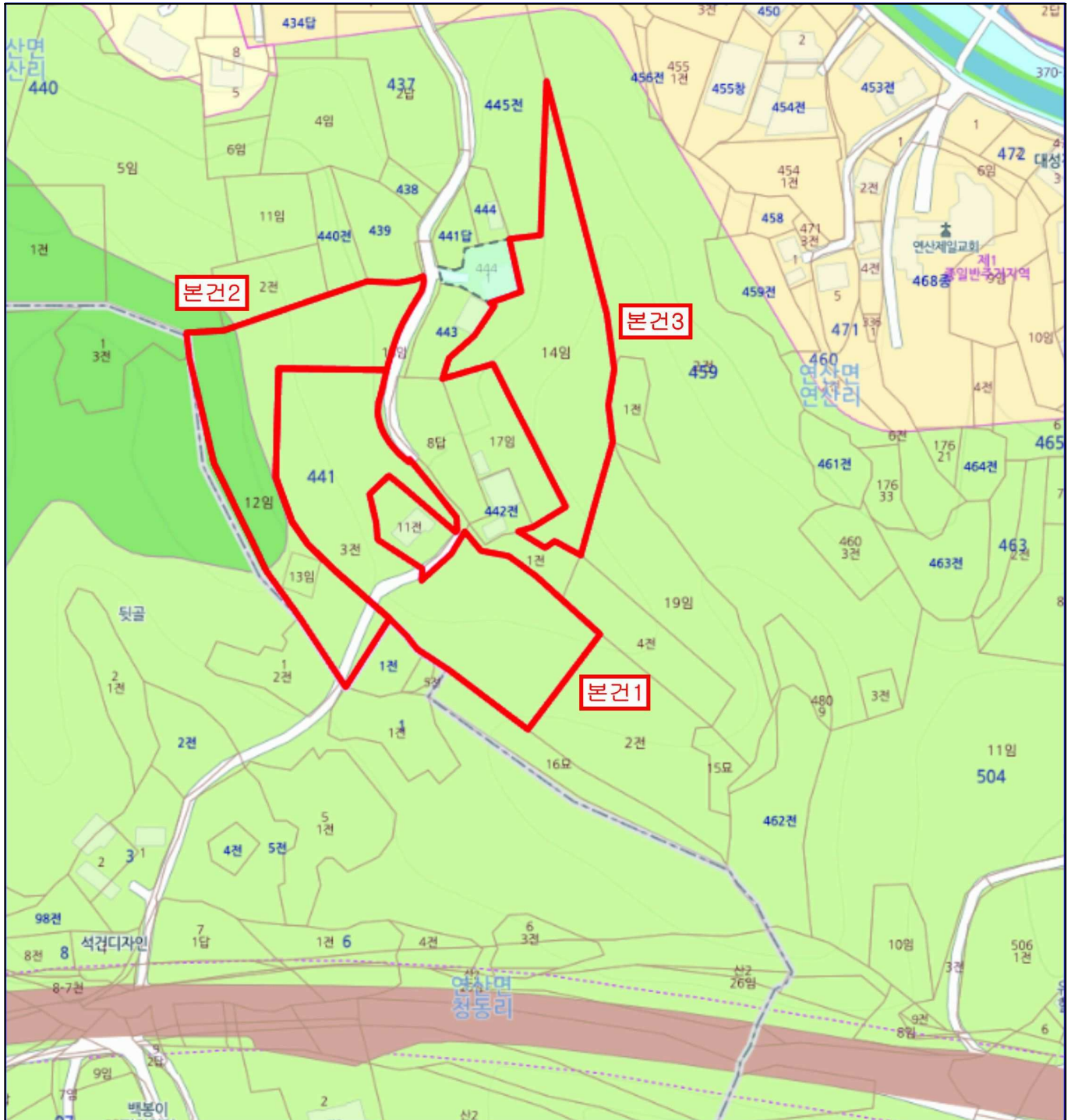
소재지	충청남도 논산시 연산면 연산리 441-3외
-----	-------------------------



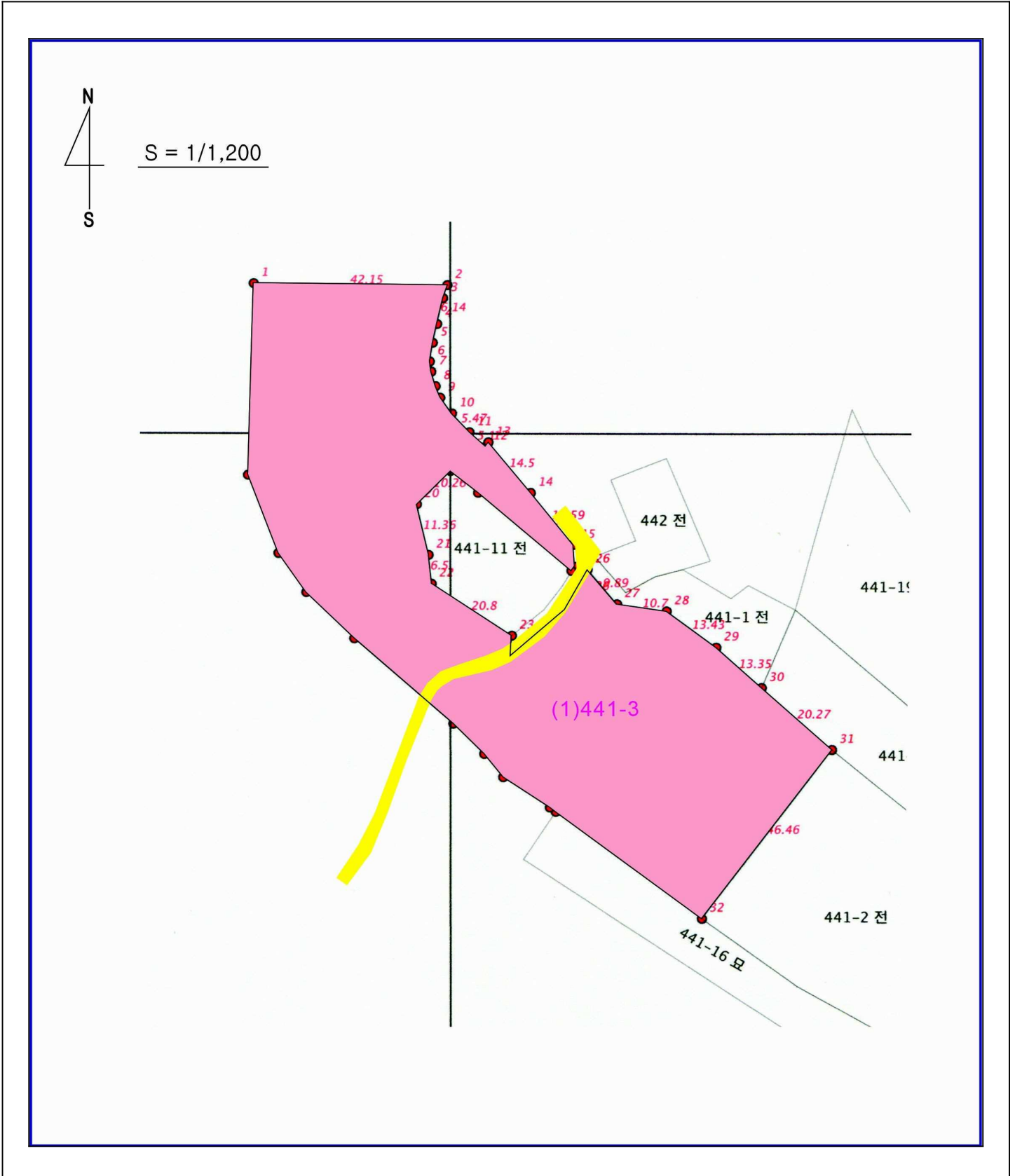
# 위치도



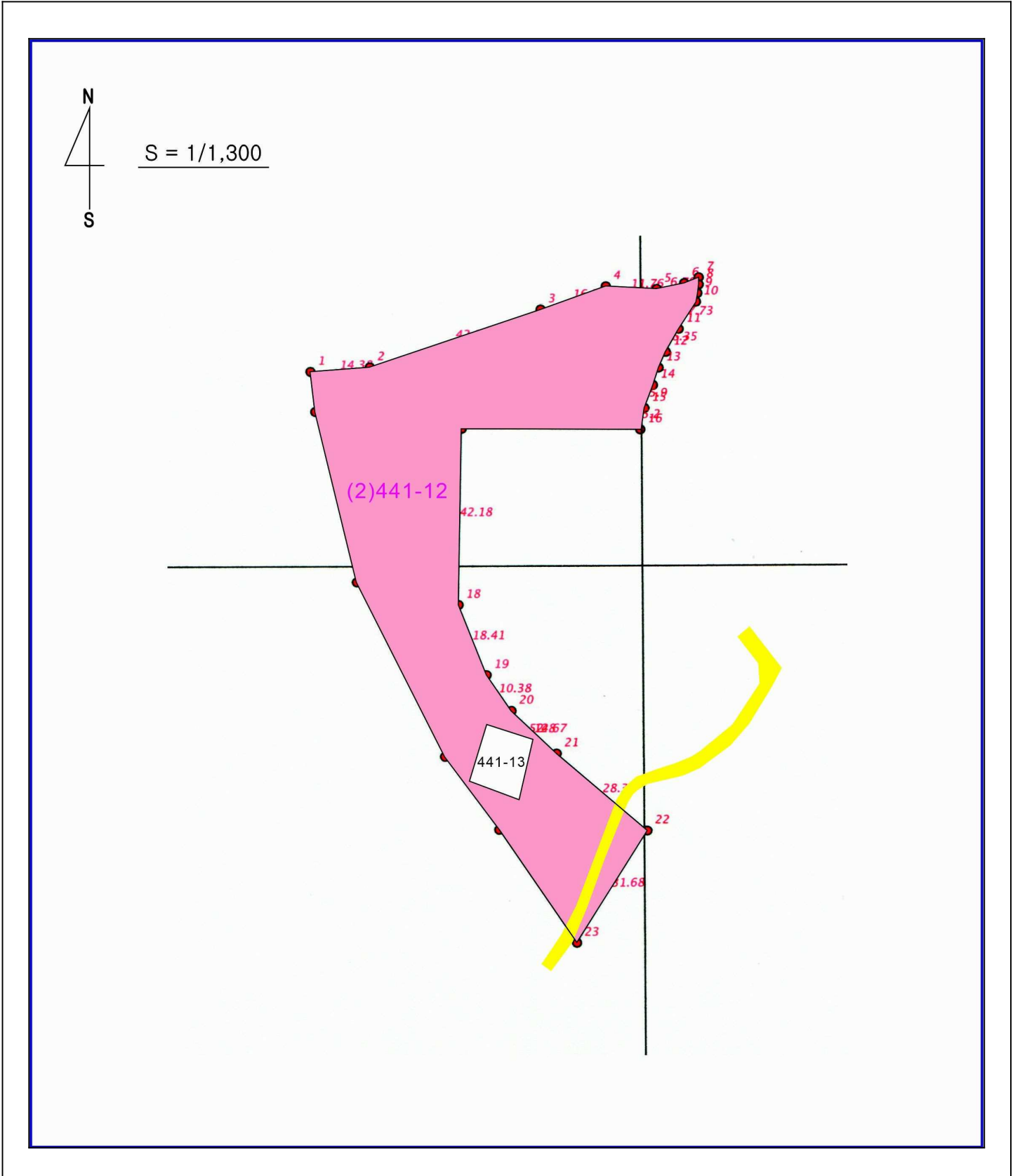
소재지 충청남도 논산시 연산면 연산리 441-3외



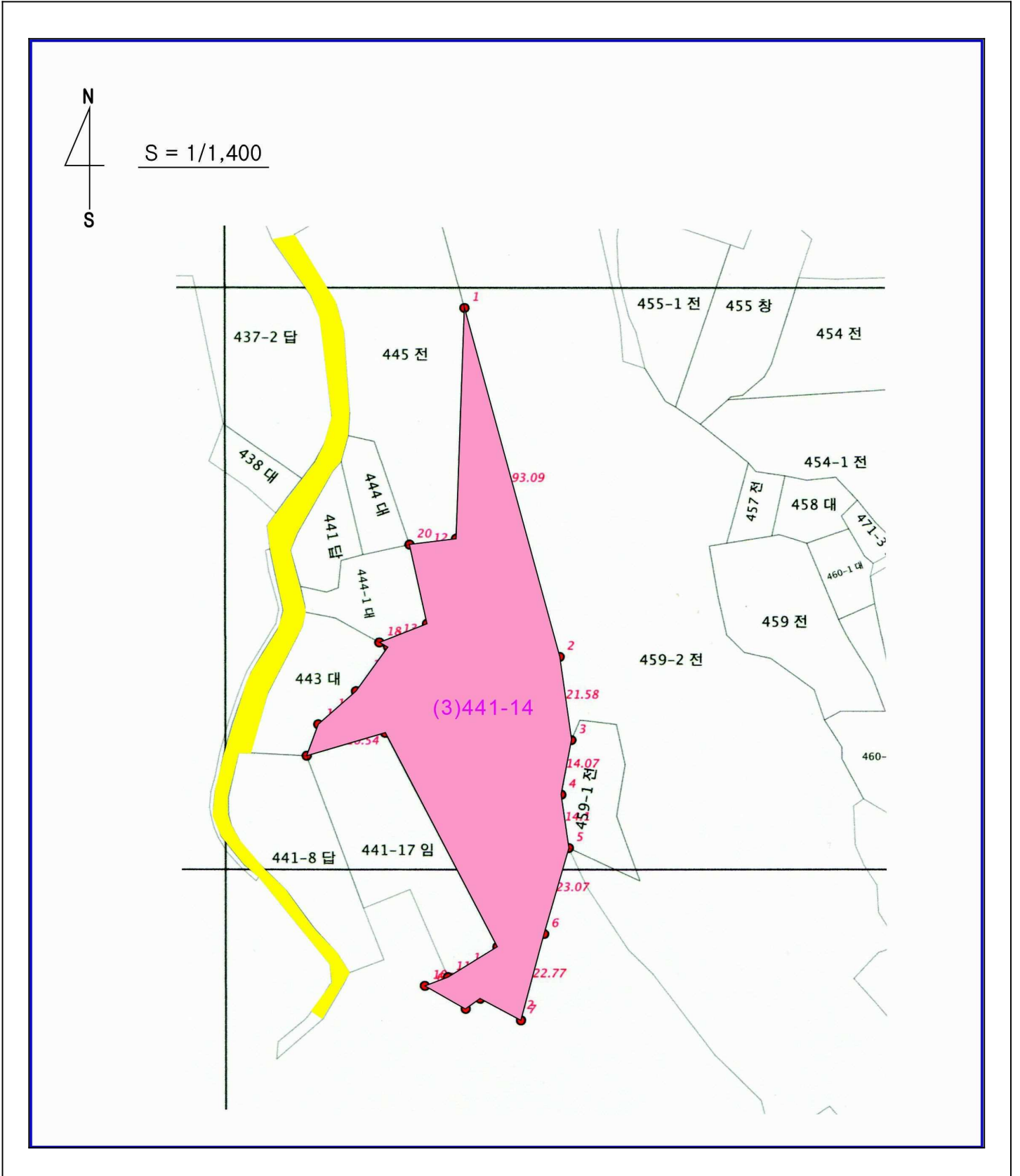
# 지 적 도



# 지 적 도



# 지 적 도



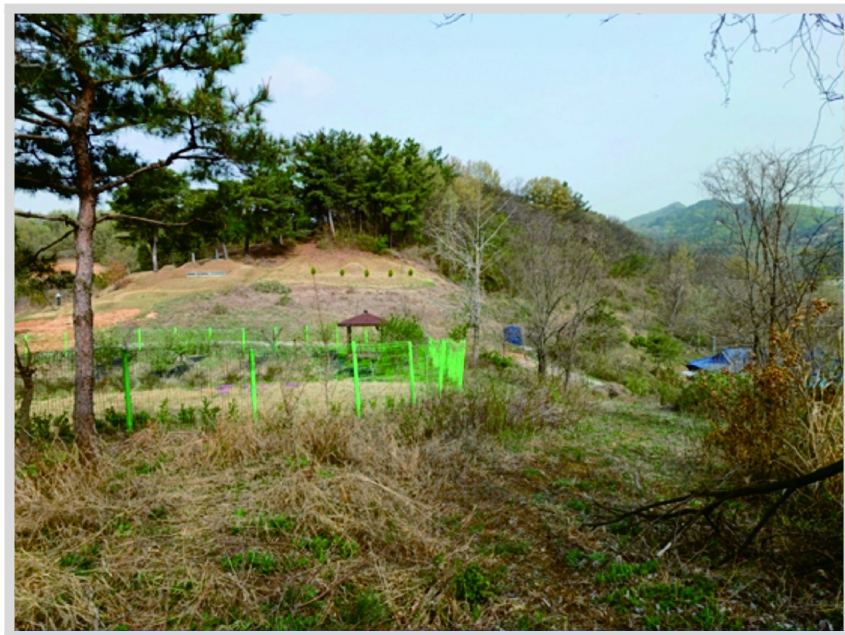
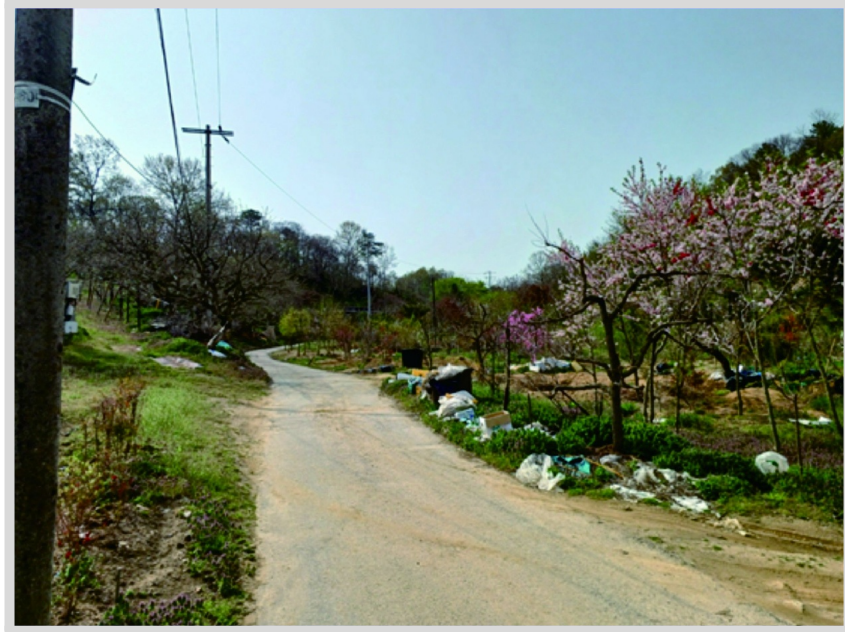
# 토지이용계획도



S = 축척없음



(2) 도시자연공원구역



(1.2)

(1.2)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)