

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	정종득 外 1명 소유물건 (2025타경20325)
감정서번호	2504-1-2401

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 () 시장가치 외의 가치로

() 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

삼지감정평가사사무소

대전광역시 동구 회남로275번길 161(신하동)

Tel : 042-273-6458 Fax : 042-273-6450

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	칠억이천이백육십칠만오천원정 (₩722,675,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	정종득 외 1명 (2025타경20325)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025. 05. 02	
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	4674	토지	4674	-	708,675,000
	제시외 수목	약 350주 이	제시외 수목	약 350주 하 여	- 백	14,000,000
합계					₩722,675,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 평가목적

본건은 충청남도 논산시 연무읍 동산리 소재 "연무고등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 『대전지방법원 논산지원』 경매(임의)목적에 위한 감정평가입니다.

나. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 감정평가 실무기준 등 관계법규 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

다. 평가방법

1. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
2. 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
3. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 02. 까지 실시하였음.
4. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2025년 05월 02일 자로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 별지 “사진용지” 와 같이 본건기호(1,3)지상에 소유자미상의 제시외수목(대추나무, 배나무 등 기타 수종)이 식재되어 있어 사정평가 하였던 바, 추후 경매진행시 소유권 재확인을 요합니다.
3. 별지 “지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와같이 본건기호(2) 및 인접필지(동 소 연무읍 안심리 산303-1번지)의 일부는 타인이 점유사용중이며, 별지 “사진용지” 와 같이 점유부분에 제시외수목(감나무 등)이 식재되어 있으나, 이는 점유사용자의 소유로 탐문조사되어 평가에서 제외하였으며, 제시외수목으로 인한 토지소유권행사에 제한받을경우의 토지가격을 별지 “토지건물감정평가명세표 비교란” 에 병기하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.
4. 본건의 위치확인은 간이측측으로 확인하였는 바, 인접 토지와와 정확한 지적경계는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가격의 산출

가. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 논산시 연무읍 동산리 839	전	3,469	전 및 과수원	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	46,500
2	충청남도 논산시 연무읍 동산리 840-1	대	402	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	107,900
3	충청남도 논산시 연무읍 동산리 839-2	대	803	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	68,400

나. 비교표준지 선정

1. 선정기준

- 1) 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- 2) 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- 3) 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- 4) 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

2. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 2025. 01. 01. 자 기준 공시지가 표준지중 다음 공시지가 표준지를 선택 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
A	충청남도 논산시 연무읍 동산리 839-1	전	330	전	자연 녹지	세로 (불)	부정형 평 지	50,300
B	충청남도 논산시 연무읍 동산리 839-11	대	346	단독주택	자연 녹지	세로 (불)	세장형 평 지	97,600

다. 시점수정

1. 지가변동률(충청남도 논산시)

기 간	녹 지 지 역	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31	0.161%(1.00161배)	
2025. 04. 01 ~ 2025. 05. 02	0.049 x 32/31 ≒ 0.0506%	2025년 03월 지가변동률 일할계산하였음.
합 계	0.212%(1.00212배)	

2. 생산자물가지수등락율

2024년 12월 지수 : 119.52

2025년 03월 지수 : 120.32

따라서 $[(120.32 / 119.52) - 1] \times 100 = 0.67\%$

3. 시점수정치

위에서 고찰한 바와 같이 생산자물가지수등락률은 일반재화의 가격동향에 대한 전국 평균치로서 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하지 못할 특별한 사정이 있는 경

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

우 이를 통하여 보완하기 위한 것일 뿐이므로 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하는 경우에는 생산자물가등락률을 반드시 참작하여야 하는 것은 아니므로 당해 지역의 지가변동추이를 적정하게 반영된 것으로 판단되어 지가변동율을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

마. 개별요인 비교

1. 비교항목

▶ 주택지대

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성, 포장.
- 접 근 조 건 : 교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등.
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
- 행정적 조건 : 행정상의 규제정도 등.
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

▶ 농경지대

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 재해의 위험성 등.
- 획 지 조 건 : 면적, 경사, 경작의 편부 등
- 행정적 조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등.
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	A	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98
2	B	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.99
3	B	0.98	1.00	1.00	0.87	0.90	1.00	0.77

바. 그 밖의 요인

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 등에 의거하여 인근토지의 지가수준·평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인으로 보정하였음.

1. 가격자료

1) 인근지역의 평가전례

기호	소 재 지	지 목	평가단가 (원/m ²)	용도 지역	평가 목적	기준시 점	비 고
가	충남 논산시 연무읍 동산리 844-7	전	@148,000	자연 녹지	담보	24.08.21	평가협회
나	충남 논산시 연무읍 동산리 873-12	전	@145,000	자연 녹지	담보	24.06.13	"
다	충남 논산시 연무읍 동산리 844-54	대	@367,000	자연 녹지	경매	23.05.30	평가협회
라	충남 논산시 연무읍 안심리 1126-129	대	@288,000	자연 녹지	경매	24.09.30	"

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례지 선정

① 선정기준

- a. 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- b. 실제이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- c. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- d. 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

② 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준 등에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 “가, 라” 를 선택 적용함.

3. 지가변동율(충청남도 논산시)

선례 기호	기 간	녹 지 지 역	비 고
가	2024. 08. 21 ~ 2025. 05. 02.	0.461%(1.00461배)	
라	2024. 09. 30 ~ 2025. 05. 02.	0.401%(1.00401배)	

4. 지역요인 비교

본건과 선례지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

5. 개별요인 비교

표준지 기 호	선례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	합계
A	가	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.92
B	라	0.92	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.83

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 격차율 산정

구 분	선례가격	지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	산정가격	산정격차율
	공시지가					적용격차율
선례지(가)	148,000	1.00461	1.00	0.92	136,787	2.713
표준지(A)	50,300	1.00212	1.00	1.00	50,406	2.71
선례지(라)	288,000	1.00401	1.00	0.83	239,998	2.453
표준지(B)	97,600	1.00212	1.00	1.00	97,806	2.45

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교표준지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기 호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	50,300	1.00212	1.00	0.98	2.71	133,869	134,000
2	B	97,600	1.00212	1.00	0.99	2.45	237,230	237,000
3	B	97,600	1.00212	1.00	0.77	2.45	184,512	185,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	추정단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	용도 지역	목 적
		이용 상황					실거래일
#가	충남 논산시 연무읍 동산리 645	답	4,274	@149,742	640,000,000	자연 녹지	실거래
		답	-				22.07.01
#나	충남 논산시 연무읍 동산리 840-5	대지	251	@262,067	300,000,000	자연 녹지	실거래
		건물	209.5				20.11.20
※ 토지추정단가 일반철골구조 기타지방 단층, 주상용, 사용승인일 : 2018.02.13. $300,000,000 - (1,170,000 \times 43/45 \times 209.5) \div 251 \approx 262,067$							

2. 거래사례지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 거래사례지 선정

본건에 적용할 거래사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지중 기호 "#가, 나" 를 선택 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

비교거래사례는 인근지역에 소재하는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정 요인은 없음. 【100/100】

4. 지가변동률(충청남도 논산시)

선례 기호	기 간	녹 지 지 역	비 고
#가	2022. 07. 01 ~ 2025. 05. 02.	1.277%(1.01277배)	
#나	2020. 11. 20 ~ 2025. 05. 02.	6.273%(1.06273배)	

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

6. 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#가	1.00	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	0.86
2	#나	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85
3	#나	0.92	1.00	0.95	0.87	0.90	1.00	0.68

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기 호	토지가격 (원/㎡)					
1	#가	149,742	1.01277	1.00	0.86	130,422	130,000
2	#나	262,067	1.06283	1.00	0.85	236,752	237,000
3	#나	262,067	1.06283	1.00	0.68	189,402	189,000

아. 토지가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	134,000	130,000	134,000
2	237,000	237,000	237,000
3	185,000	189,000	185,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
토 지	4,674	-	708,675,000	-
제시외수목	약 350주	-	14,000,000	
감정평가액 (합계)			722,675,000	

나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 할때 가격의 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 동산리	839	전	자연녹지지역	3469	3,469	134,000	464,846,000	일부 "휴경지"
2	충청남도 논산시 연무읍 동산리	840-1	대	자연녹지지역	402	402	237,000	95,274,000	현황 "전"
								(₩89,646,000)	제시외수목소재 감안시 토지가격
3	충청남도 논산시 연무읍 동산리	839-2	대	자연녹지지역	803	803	185,000	148,555,000	현황 "전"
소 계								₩708,675,000	
	(제시외수목) 충청남도 논산시 연무읍 동산리	839 839-2 양지상	제시외 수목	대추나무 배나무 외 기타	약 350주	약 350주	일괄	14,000,000	간이계수
소 계								₩14,000,000	
합 계								₩722,675,000.-	
				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

본건은 충청남도 논산시 연무읍 동산리 소재 "연무고등학교" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위일원은 근린생활시설, 공동 및 단독주택, 농경지 등이 등이 소재하는 읍소재지내 농경지대로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 완경사로서, "전 및 휴경지" 로 이용중임.
 기호(2) : 부정형의 완경사로서, "전" 으로 이용중임.
 기호(3) : 부정형의 완경사로서, "전" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 현황 "맹지" 이나, 인접필지를 통해 출입이 가능함.
 기호(2) : "세로(가)" 에 접하나, 현황은 세로(불)에 접함.
 기호(3) : 현황 "맹지" 이나, 인접필지를 통해 출입이 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역(2023-01-10), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역(2023-01-10), 자연취락지구(2023-01-10), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

기호(3) : 도시지역, 자연녹지지역(2023-01-10), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "사진용지" 와 같이 제시외수목이 식재되어 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(2,3)의 공부상지목은 "대지" 이나, 현황은 "전" 으로 이용중임.

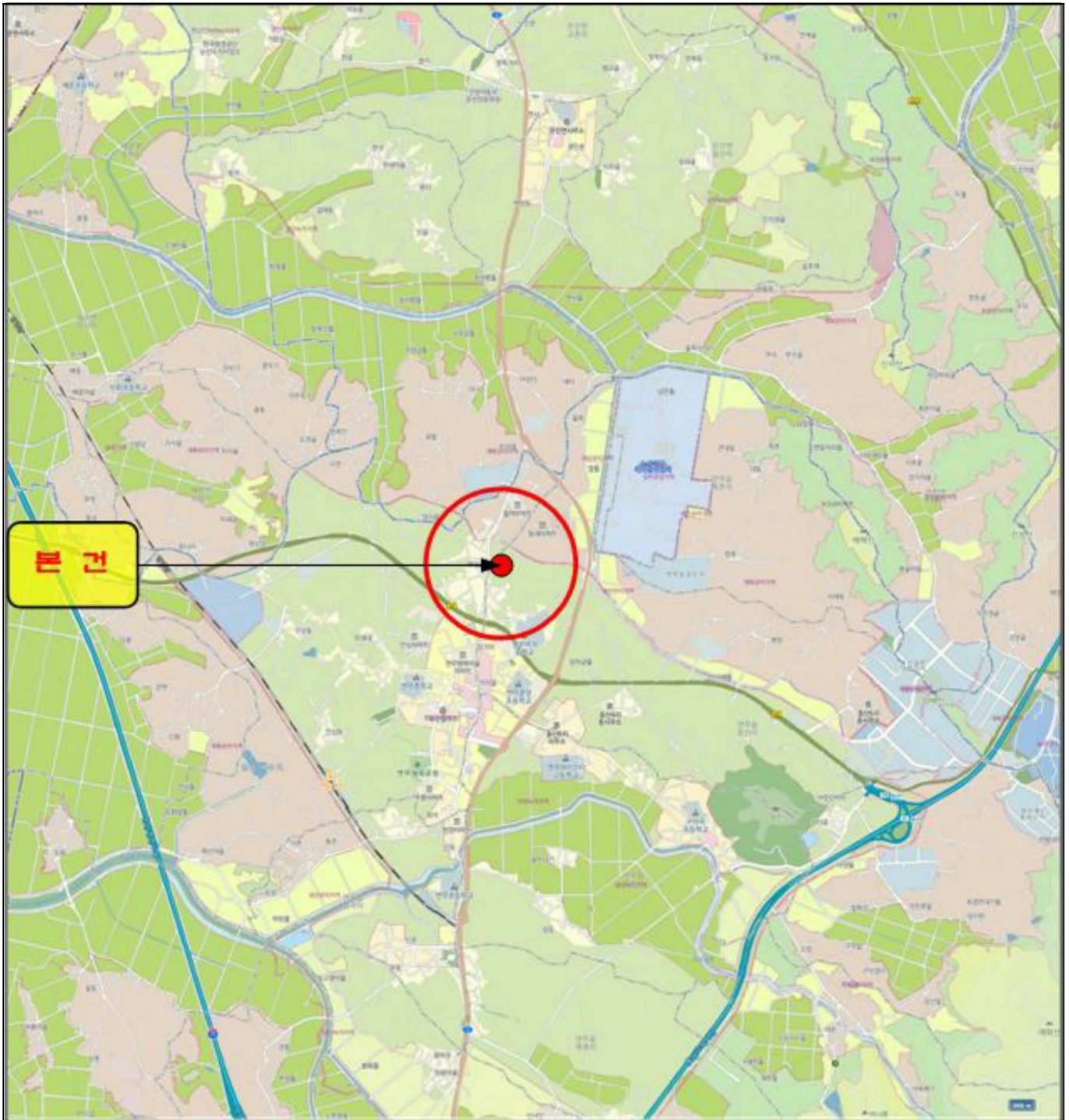
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ㉠ 임대내역 "미상" 임.
- ㉡ 본건기호(2) 토지의 일부는 타인이 점유사용중이며, 별지 "사진용지" 와 같이 점유부분에 제시외수목(감나무 등)이 식재되어 있음.

광역위치도



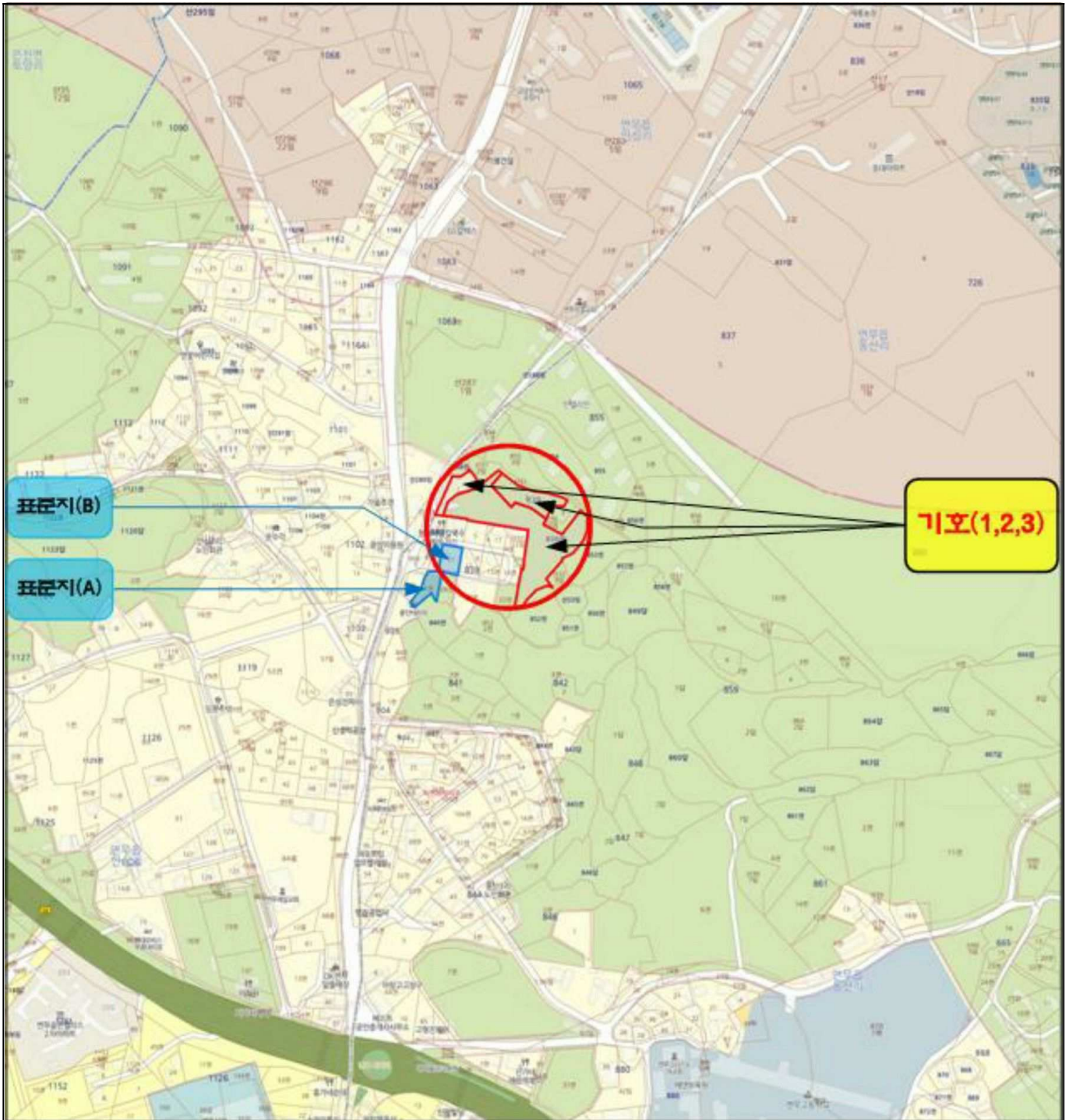
소재지	충청남도 논산시 연무읍 동산리 839외 2필지
-----	---------------------------



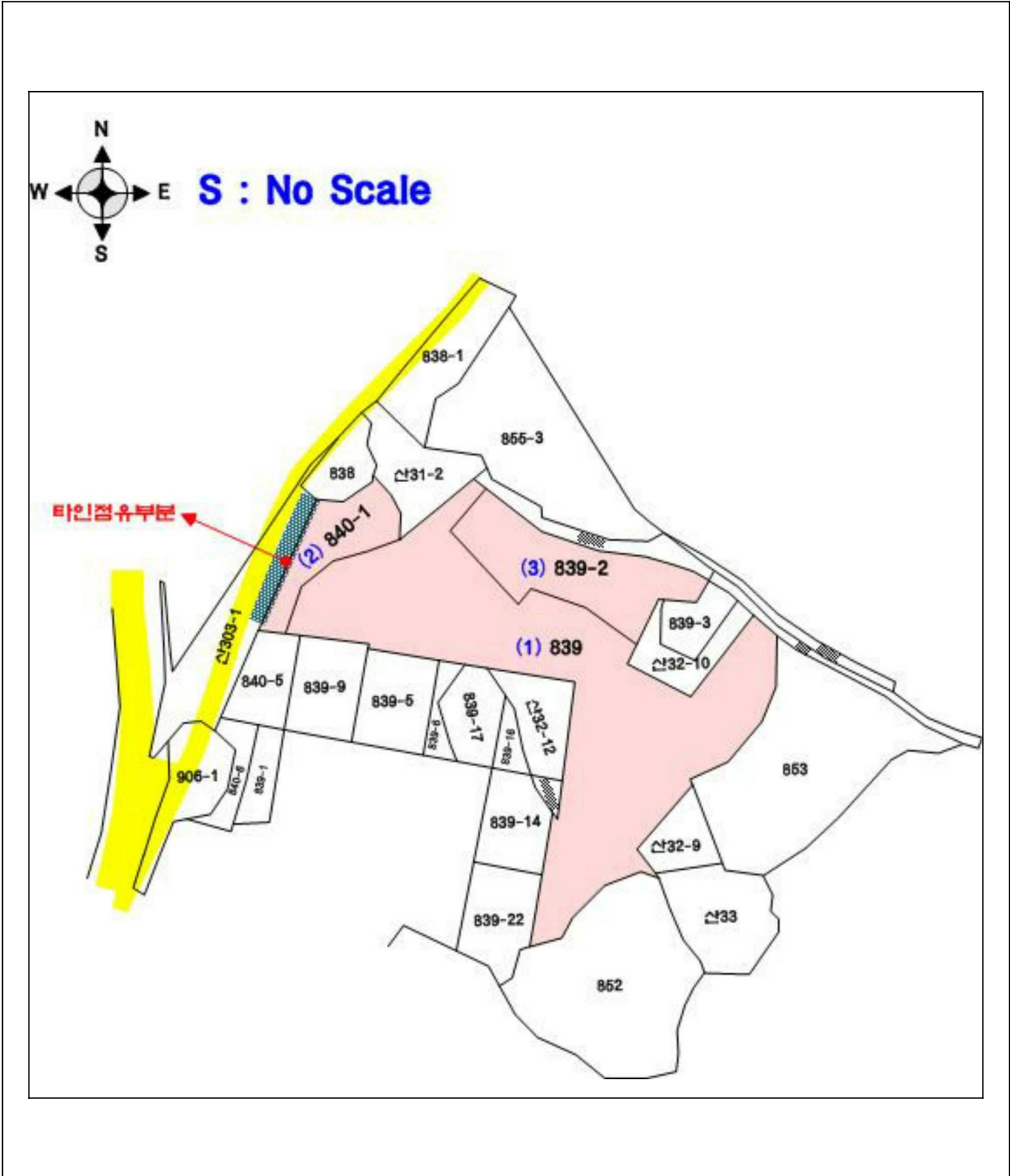
위치도



소재지 충청남도 논산시 연무읍 동산리 839외 2필지



지 적 도





(1)-



(1)- ()



(1, 3)



(1, 3)



(2)



(2) ()



(3)