

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상윤 소유물건
(2025타경20377)

의뢰인: 대전지방법원 논산지원
사법보좌관 조성주

감정평가서번호: 럭키1-250618

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 득 주

감정평가액	이억이천오백이만칠천삼백원정 (₩225,027,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 논산지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상윤 (2025타경20377)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.19 ~ 2025.06.20	2025.06.20		
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	3,116.1	토지	3,116.1	-	200,087,300
	제시외	(17종)	제시외	17종	-	24,940,000
	이	하	여	백		
합 계					₩225,027,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상 물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 논산시 은진면 시묘리 소재 "시묘2리마을회관" 인근에 분포되어 위치하는 토지들로서, 본건 주위는 농경지, 단독주택, 공장, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 경매[대전 지방법원 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	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 논산시 은진면 시묘리	132-4	8,650	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	21,400
2	충청남도 논산시 은진면 시묘리	69-7	198	임야	자연림	계획 관리	세로 (가)	사다리 급경사	6,320
3	충청남도 논산시 은진면 시묘리	129-3	881	전	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	21,400
4	충청남도 논산시 은진면 시묘리	224	476	대	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	부정형 평 지	36,300
5	충청남도 논산시 은진면 시묘리	162	426	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	39,900
6	충청남도 논산시 은진면 시묘리	222-8	64	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	27,200
7	충청남도 논산시 은진면 시묘리	산 159-1	763	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,850
8	충청남도 논산시 은진면 시묘리	222-17	65	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	27,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호1,3): 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(근린복합형), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호4,5,6,8): 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호2,7): 계획관리지역 , 보전관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

다. 주위 환경

본건은 충청남도 논산시 은진면 시요리 소재 "시요리마을회관" 인근에 분포되어 위치하는 토지들로서, 본건 주위는 농경지, 단독주택, 공장, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 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 [2025.06.20]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.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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) 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.

본건기호1~5,7)토지는 수인 공유 토지로서, 의뢰부분의 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유자지분비율에 의거 면적 사정하였음.

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

본건 기호3,4,6)토지는 일부 토지가 "도로"로 이용중인 것으로 판단되는 바, 도로로 편입 면적은 개략적인 측측에 의거, 감안 평가하였음.

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대 여부 등은 미상임

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 그 밖의 사항

별무함.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

IV. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년도 공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 논산시 은진면 시묘리	161	489	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	42,000
B	충청남도 논산시 은진면 시묘리	183-20	645	전	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	24,400

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

본건은 인근에 소재하며, 물적상황이 유사한 상기 표준지를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

2025.05.01.~ 2025.06.20.까지의 지가변동률은 기준시점일 현재 미고시된 상태이므로 2025년 04월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

3) 지가변동률 산정

지가변동률(%)	계 산 식
1.00385 논산시 (계획관리지역)	충청남도 논산시 (25.01.01~25.06.20) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.262 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00072 * 51/30) \approx 1.00385$

다. 지역요인 비교

결정의견	비교표준지와 비교사례는 지역적 특성이 동일 또는 유사한 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산 이용이 동질적이고 가격형성 요인 중 지역요인을 공유하는 지역)내에 소재하는바, 지역요인 비교가 불필요함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

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

격차율 산정

기호		비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
본건	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	B	/	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세함.
2	B	/	1.00	1.00	0.94	0.90	1.00	0.846	본건은(세로(가), 사다리, 급경사)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 경사도 등 획지조건 열세하고, 지목 임야로서 행정조건 열세함.
3	B	/	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세함.
4	A	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903	본건은(세각(불), 부정형, 평지)로서 표준지(세로(가), 사다리, 평지) 대비 도로의 폭 등 가로조건 열세하고 형상 등 획지조건 열세함.
5	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 표준지(세로(가), 사다리, 평지) 대비 형상 등 획지조건 열세함.
6	B	/	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 형상, 경사도 등 획지조건 열세함.
7	B	/	0.90	1.00	0.95	0.90	1.00	0.770	본건은(맹지, 부정형, 완경사,)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세하며, 지목 임야로서 행정조건 열세함.
8	B	/	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 표준지(세로(가), 사다리, 완경사) 대비 형상 등 획지조건 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제 2항 5호, 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	마을인근 농촌지대	농가주택 등	세로(가)	120,000 내·외
본건 인근	계획관리지역	마을인근 농경, 임야지대	농경지 임야	세로(가)	60,000 내·외

3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지번	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	해당년도 개별지가 (원/㎡)	목적	면적 (㎡)	선례단가 (원/㎡)
가	논산시 은진면 시요리	47*	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	2025. 04.18	39,800	경매	893	104,000
나	논산시 은진면 시요리	183-1*	전	전	계획 관리	세로 (가)	2024. 02.06	29,000	담보	655	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	용 도	충청남도 부여군		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	
1년간 평균 (2024.06~2025.05)	토지/대	68.2	34.1	(15건)
1년간 평균 (2024.06~2025.05)	토지/전	51.8	18.9	(30건)
1년간 평균 (2024.06~2025.05)	토지/임야	39.0	24.0	(18건)

4) 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)	104,000	1.00154	1.000	1.14	118,743	2.816	기호 (4,5)
비교표준지 (기호 A)	42,000	1.00385	/	/	42,162		

※선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
A	가	0.96	1.00	1.13	1.05	1.00	1.00	1.14

비교표준지 기호(A)(세로(가), 사다리, 평지)는 평가선례(가)(세각(가), 부정형, 평지) 대비, 제 시설에 접근성 등 가로조건 열세하고, 형상 등 획지조건 우세하며, 주위 환경 등 환경조건 우세함.

산정기간	지가변동율	비고
2025.04.18 ~ 2025.06.20	충청남도 논산시 (25.04.18-25.06.20) (계획관리) 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 $(1 + 0.00072 * 13/30) * (1 + 0.00072 * 51/30)$ ≒ 1.00154	

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)	59,000	1.01211	1.000	1.13	67,477	2.755	기호 (1,2,3,6,7 ,8)
비교표준지 (기호 B)	24,400	1.00385	/	/	24,494		

※선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
B	나	/	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.13

비교표준지 기호(B)(세로(가), 사다리, 완경사)는 평가선례(나)(세로(가), 사다리, 완경사)대비, 주위 환경 등 환경조건 우세함.

산정기간	지가변동율	비고
2024.02.06 ~ 2025.06.20	충청남도 논산시 (24.02.06~25.06.20) (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 ~ 2025.04.30 : 0.262 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 $(1 + 0.00119 * 24/29) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00072 * 51/30)$ ≙ 1.01211	

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	2.816	2.81	기호(4,5)
B	나	2.755	2.75	기호(1,2,3,6,7,8)

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	B	24,400	1.00385	1.000	0.893	2.75	60,151	60,000
2	B	24,400	1.00385	1.000	0.846	2.75	56,985	57,000
3	B	24,400	1.00385	1.000	0.893	2.75	60,151	60,000
4	A	42,000	1.00385	1.000	0.903	2.81	106,982	107,000
5	A	42,000	1.00385	1.000	0.950	2.81	112,551	113,000
6	B	24,400	1.00385	1.000	0.900	2.75	60,623	61,000
7	B	24,400	1.00385	1.000	0.770	2.75	51,866	52,000
8	B	24,400	1.00385	1.000	0.950	2.75	63,990	64,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

기호	소재지	지번	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	면적 (㎡)	추정단가 (원/㎡)	실거래가액 (원)
ㄱ	논산시 은진면 시묘리	662-*	대	도로 등	계획 관리	세로 (가)	2024. 10.10	110	90,909	10,000,000
ㄴ	논산시 은진면 시묘리	403-2*	과	과	계획 관리	세로 (가)	2025. 01.10	102	60,509	6,172,000
ㄷ	논산시 은진면 시묘리	403-3*	임	자연림	계획 관리	소로 하변	2025 01.10	48	60,416	2,900,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

적용범위	지가변동률(%)
기호(ㄱ)	충청남도 논산시 (24.10.10~25.06.20) (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 ~ 2025.04.30 : 0.262 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 $(1 + 0.00073 * 22/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00072 * 51/30) \approx 1.00571$
기호(ㄴ)	충청남도 논산시 (25.01.10~25.06.20) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.063 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.065 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.061 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 $(1 + 0.00063 * 22/31) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00072 * 51/30) \approx 1.00366$

마. 지역요인

결정의견	비교표준지와 비교사례는 지역적 특성이 동일 또는 유사한 인근지역(대상 부동산이 속한 지역으로서 부동산 이용이 동일적이고 가격형성 요인 중 지역요인을 공유하는 지역)내에 소재하는바, 지역요인 비교가 불필요함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	ㄴ	/	0.94	1.10	0.95	1.00	1.00	0.982	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 경사도 등 획지조건 열세하며, 주위환경 등 환경조건 우세함
2	ㄴ	/	1.00	1.10	0.90	0.90	1.00	0.891	본건은(세로(가), 사다리, 급경사)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 형상, 경사도 등 획지조건 열세하고, 지목 임야로서 행정조건 열세하며< 주위환경 등 환경조건 우세함
3	ㄴ	/	0.94	1.10	0.95	1.00	1.00	0.982	본건은(세로(불), 부정형, 완경사)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 경사도 등 획지조건 열세하며, 주위환경 등 환경조건 우세함
4	ㄱ	0.85	1.00	1.37	0.95	1.00	1.00	1.106	본건은(세각(불), 부정형, 평지)로서 사례(소로한면, 가장형, 평지) 대비 도로의 폭 등 가로조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세하며, 주위환경 등 환경조건 우세함
5	ㄱ	0.90	1.00	1.37	0.95	1.00	1.00	1.171	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 사례(소로한면, 가장형, 평지) 대비 도로의 폭 등 가로조건 열세하고, 형상 등 획지조건 열세하며, 주위환경 등 환경조건 우세함
6	ㄴ	/	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 제 조건 유사하며, 주위환경 등 환경조건 우세함
7	ㄴ	/	0.90	1.10	0.95	0.90	1.00	0.846	본건은(맹지, 부정형, 완경사,)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 도로의 폭 등 접근조건 열세하고, 경사도 등 획지조건 열세하며, 지목 임야로서 행정조건 열세하고, 주위환경 등 환경조건 우세함
8	ㄴ	/	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	본건은(세로(가), 부정형, 평지)로서 사례(세로(가), 부정형, 평지) 대비 제 조건 유사하며, 주위환경 등 환경조건 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	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	0.982	59,637	60,000
2	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	0.891	54,111	54,000
3	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	0.982	59,637	60,000
4	ㄱ	90,909	1.000	1.00571	1.00	1.106	101,119	101,000
5	ㄱ	90,909	1.000	1.00571	1.00	1.171	107,062	107,000
6	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	1.100	66,804	67,000
7	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	0.846	51,378	51,000
8	ㄴ	60,509	1.000	1.00366	1.00	1.100	66,804	67,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額) 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비교가액 의견
1	60,000	60,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
2	57,000	54,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨..
3	60,000	60,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
4	107,000	101,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
5	113,000	107,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
6	61,000	67,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
7	52,000	51,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
8	64,000	67,000	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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

주된 평가방법	다른 평가방법	기 호	토지가액 결정단가(원/㎡)
공시지가기준법	거래 사례 비교법	1	60,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	2	57,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	3	60,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	4	107,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	5	113,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	6	61,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	7	52,000
공시지가기준법	거래 사례 비교법	8	64,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)
				공부	사정		
1	충청남도 논산시 은진면 시묘리	132-4외	전외	3,116.1	3,116.1	-	200,087,300
	제시외	132-4외	밤나무	(17종)	17종	-	24,940,000
합 계							₩225,027,300

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 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 은진면 시묘리	132-4	전	계획관리지역	8,650x- 4	2,162.5	60,000	129,750,000	일부 "대" 소유권제한 단가 @51,000/㎡
2	동소	69-7	임야	계획관리지역	198x- 4	49.5	57,000	2,821,500	현 "전"
3	동소	129-3	전	계획관리지역	881x- 4	220.2	60,000	13,212,000	일부 "도로" 일부 "답"
4	동소	224	대	계획관리지역	476x- 3	158.6	107,000	16,970,200	일부 "임야" 일부 "도로" 소유권제한 단가 @96,000/㎡
5	동소	162	대	계획관리지역	426x- 3	142	113,000	16,046,000	현 "전" 소유권제한 단가 @106,000/㎡
6	동소	222-8	답	계획관리지역	64	64	61,000	3,904,000	현 "도로"
7	동소	산159-1	임야	계획관리지역	763x- 3	254.3	52,000	13,223,600	일부 "대" 일부 "잡종지" 소유권제한 단가 @42,000/㎡
8	동소	222-17	답	계획관리지역	65	65	64,000	4,160,000	현 "목답"
소 계								₩200,087,300	
	[제시외]								
㉠	동소	132-4	하우스	철골조 비닐덮개	(65)x- 4	16.3	-	170,000	

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	
㉠	동소	132-4	하우스	철골조 비닐덮개	1 (198)x-	49.5	-	530,000	
㉡	동소	132-4	하우스	철골조 비닐덮개	1 (210)x-	52.5	-	530,000	
㉢	동소	132-4	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	1 (45)x-	11.3	-	3,400,000	
㉣	동소	132-4	컨테이너	컨테이너 박스 및 차양	1 (18)x-	4.5	-	600,000	
㉤	동소	132-4	창고	철골조 슬레이트지붕 단층	1 (18)x-	4.5	-	140,000	
㉥	동소	224	주택 (공가)	벽돌조 스레트지붕 단층	1 (77)x-	25.7	-	2,600,000	
㉦	동소	224	차양	철골조 스레트지붕	1 (10)x-	3.3	-	170,000	
㉧	동소	224	주택 (공가)	벽돌조 함석기와지붕 단층	1 (83.2)x-	27.7	-	2,700,000	
㉨	동소	224	창고	벽돌조 함석 및 스레트지붕 단층	1 (24.8)x-	8.3	-	600,000	
㉩	동소	산159-1	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	1 (60)x-	20	-	6,000,000	
㉪	동소	산159-1	창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	1 (44.4)x-	14.8	-	3,000,000	

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	
㉞	동소	산159-1	창고	벽돌조 슬래브지붕 단층	1 (12)x- 3	4	-	1,200,000	
㉟	동소	산159-1	태양열 집열판	철골조 지지대	1 (16)x- 3	5.3	-	1,000,000	
㊱'	동소	162	컨테이너	컨테이너박스	1 (27)x- 3	9	-	1,000,000	
㊲'	동소	132-4	수목	감나무, 단풍나무 외	1 (10)x- 4	2.5	-	1,000,000	
㊳'	동소	산159-1	수목	수종미상	1 (1식)x- 3	1식*1/3	-	300,000	
소 계 합 계								₩24,940,000 ₩225,027,300.-	
				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 은진면 시묘리 소재 "시묘2리마을회관" 인근에 분포되어 위치하는 토지들로서, 본건 주위는 농경지, 단독주택, 공장, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건은 마을 진입도로 에 접하거나 그 인근에 위치하는 토지들로서 차량의 진입이 가능하거나 그 인근에 위치하고, 가까운 공도에 시내버스 정류장이 위치하여 대중 교통수단에 접근성은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

개별요인 공시란 참조

(4) 인접 도로상태

개별요인 공시란 참조

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3): 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(근린복합형), 가축사육제한 구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호4,5,6,8): 계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호2,7): 계획관리지역 , 보전관리지역 , 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육 제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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

"사진용지" 및 "건물개항도" 참조

(7) 공부와의 차이

"토지건물감정명세표" "비고"란 참조

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대 여부 등은 미상임.

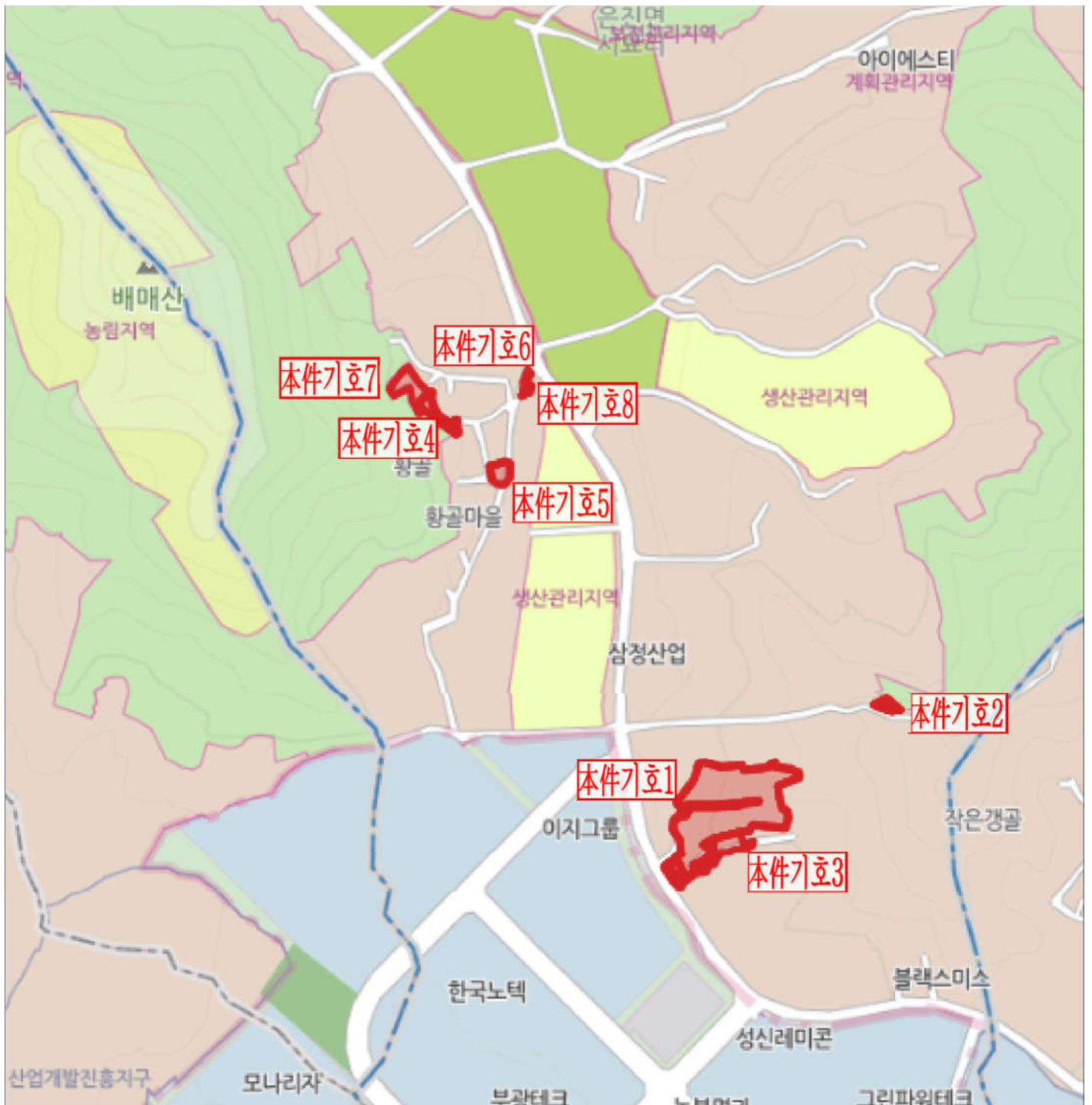
본건기호1~5,7)토지는 수인 공유 토지로서, 의뢰부분의 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유자지분비율에 의거 면적 사정하였음.

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

광역 위치도

소재지

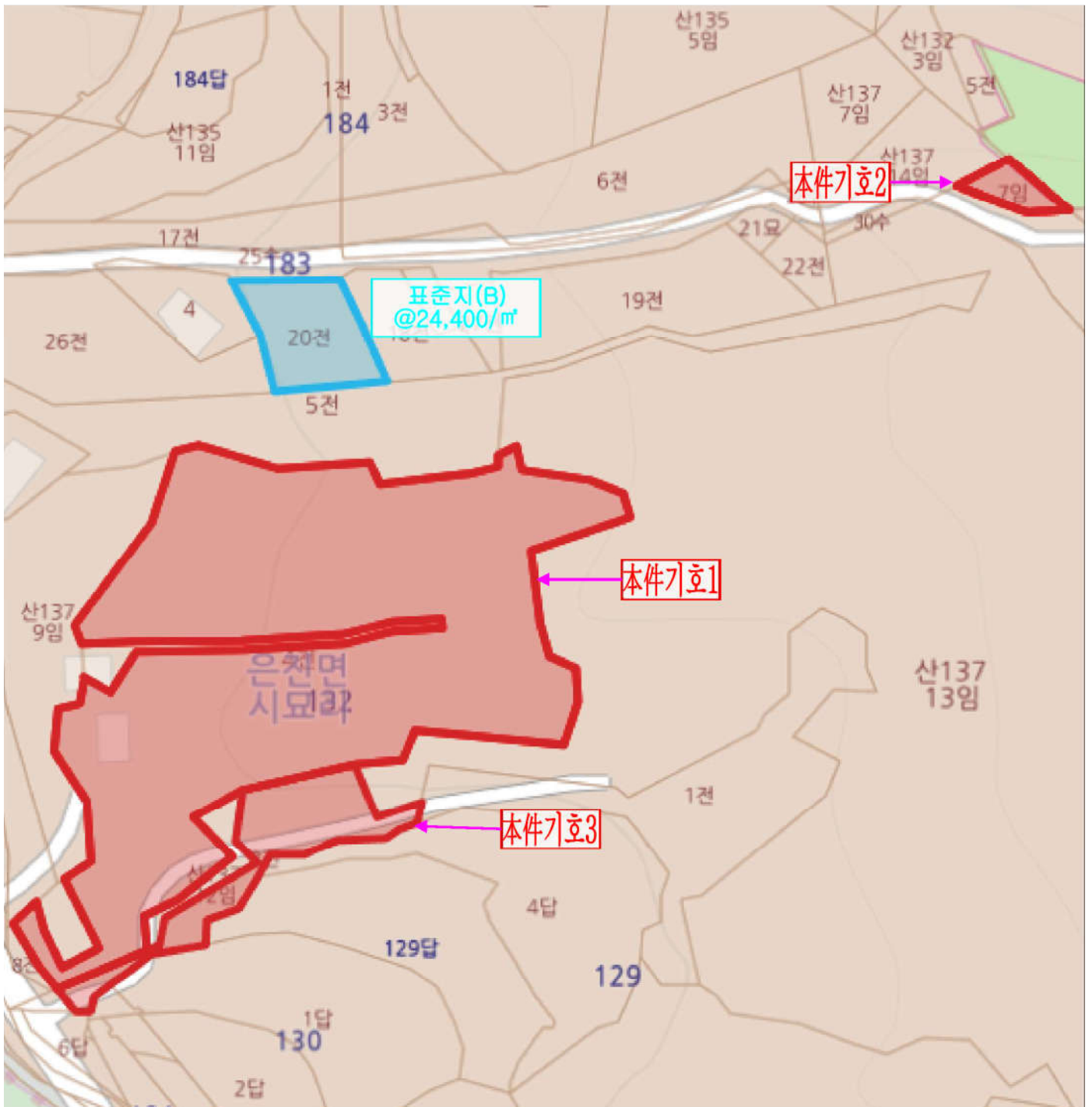
충청남도 논산시 은진면 시묘리 132-4외



상세 위치도

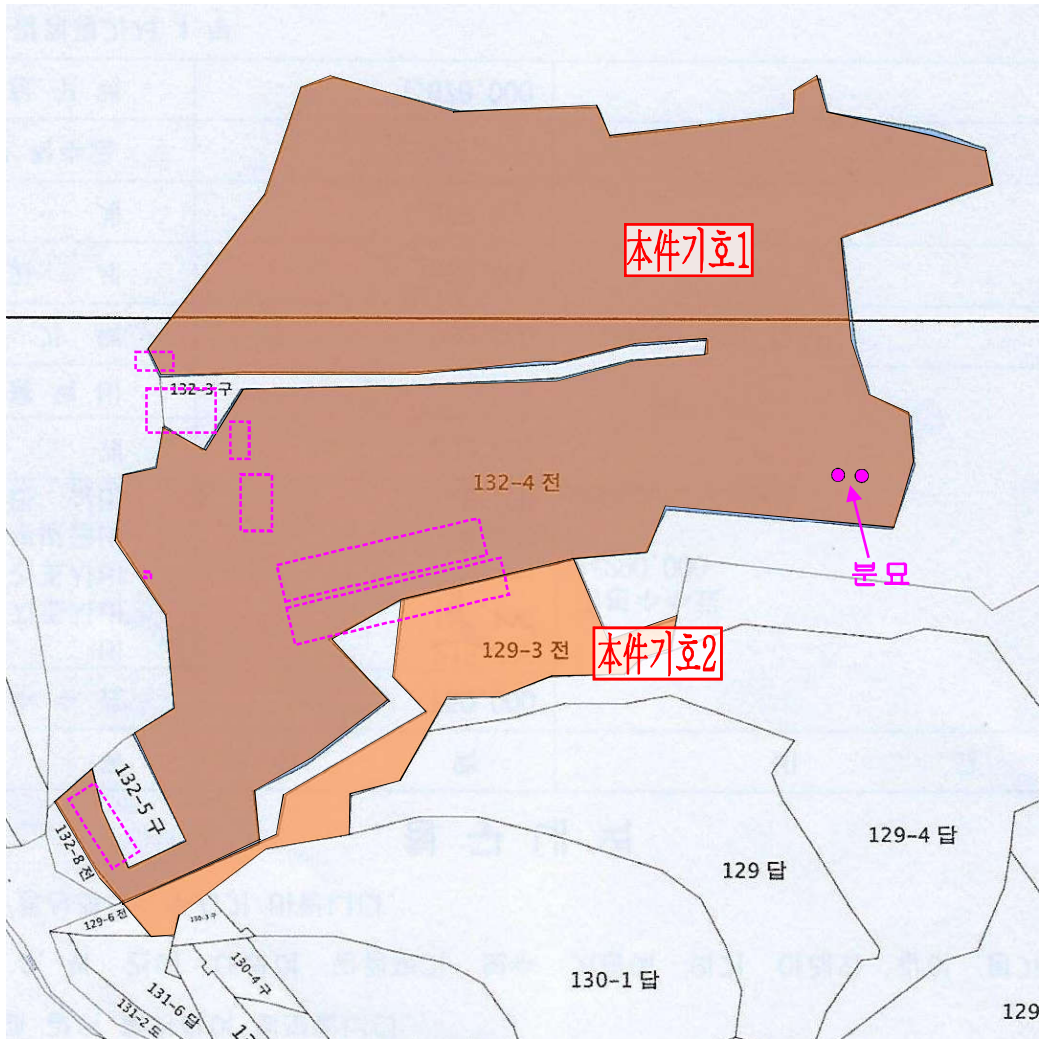
소재지









충청남도 논산시 은진면 시묘리 132-4외



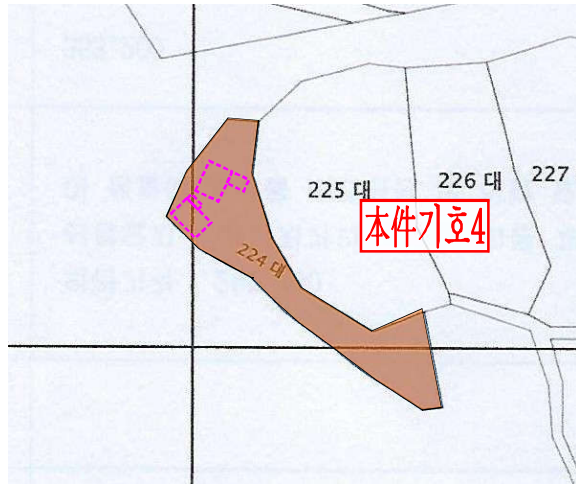
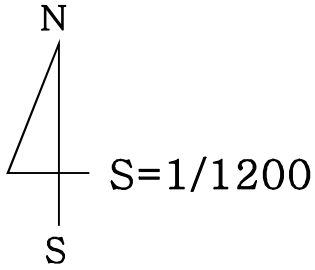
지 적 개 황 도









N
S=1/1200
S



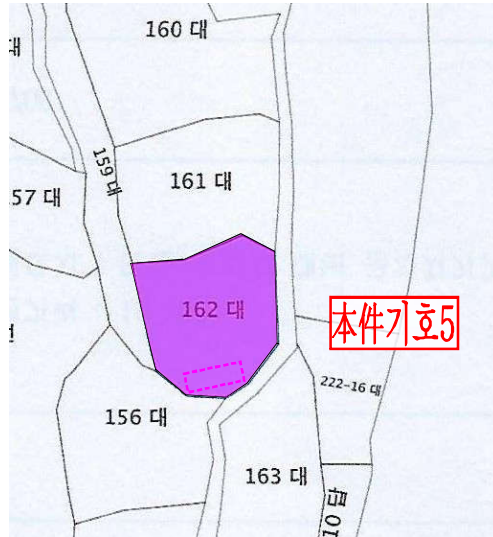
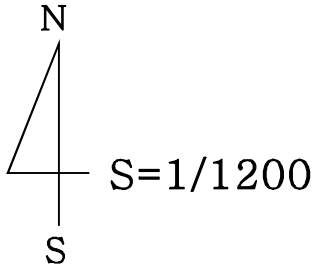
번 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		부합물 및 종물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제 시 외 건 물









지 적 개 황 도



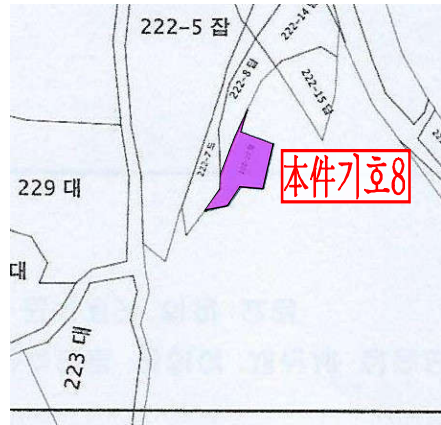
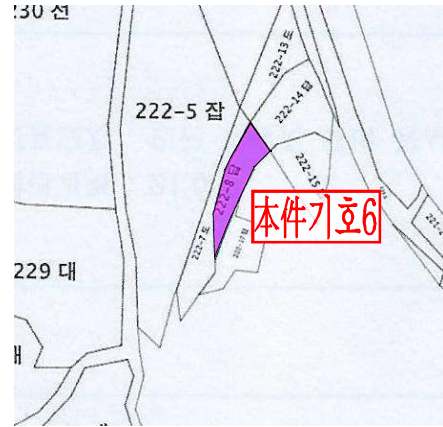
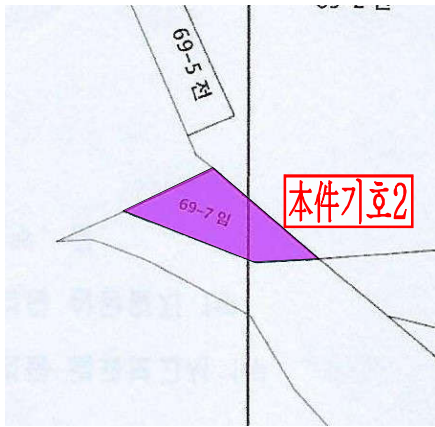
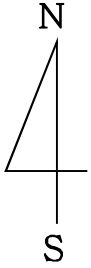
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		부합물 및 중물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제 시 외 건 물









지 적 개 황 도



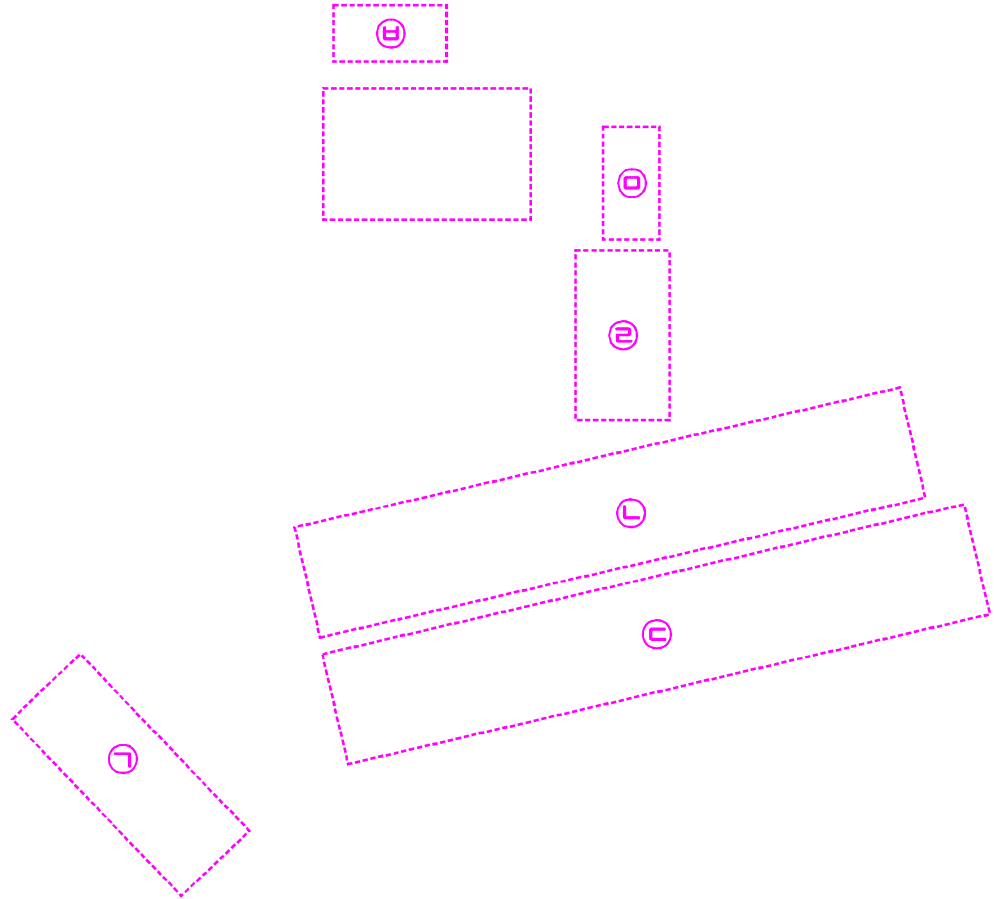
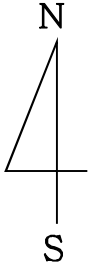
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		부합물 및 중물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제 시 외 건 물

지 적 개 황 도











번 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		부합물 및 중물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도

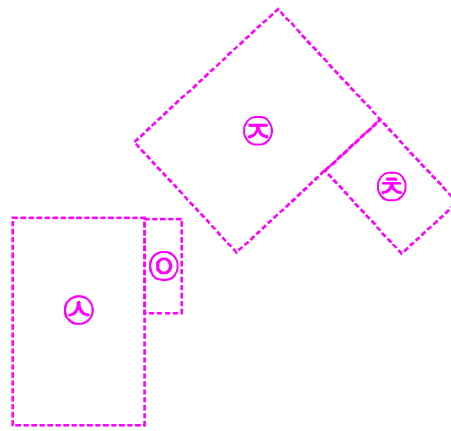
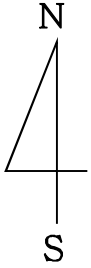


시요리 132-4, 129-3 소재제시외 건물

- ㉠: 철골조비닐덮개, 하우스, 약 65㎡
- ㉡: 철골조비닐덮개, 하우스, 약 198㎡
- ㉢: 철골조비닐덮개, 하우스, 약 210㎡
- ㉣: 벽돌조슬래브지붕 단층, 주택 약 45㎡
- ㉤: 컨테이너박스 및차양, 컨테이너 약 18㎡
- ㉥: 철골조슬레이트지붕 단층, 창고 약 18㎡










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

건물개황도

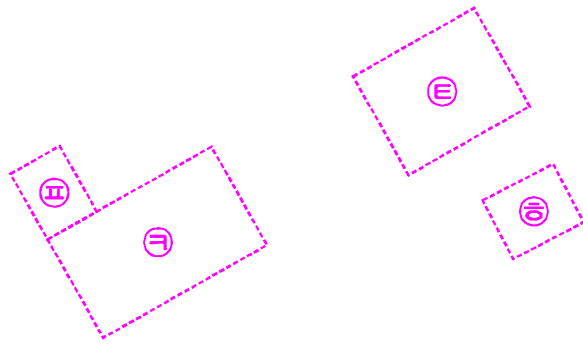
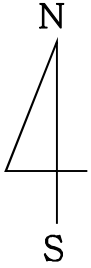


시요리 224소재 제시외건물

- ㄱ: 벽돌조 스테이지붕 단층, 주택(공가), 약77㎡
- ㉠: 철골조 스테이지붕, 차양 약10㎡
- ㄷ: 벽돌조 함석기와지붕 단층, 주택(공가) 약83.2㎡
- ㉡: 벽돌조 함석 및스테인지붕 단층, 창고 약24.8㎡









범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 부합물 및 중물
	 계획도로 선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

건물개황도

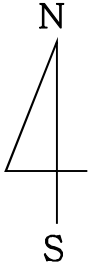


시요리 산159-1 소재 제시외건물

- ㉠: 벽돌조 슬래브지붕 단층, 주택 약60㎡
- ㉡: 벽돌조 슬래브지붕 단층, 창고 약44.4㎡
- ㉢: 벽돌조 슬래브지붕 단층, 창고 약12㎡
- ㉣: 철골조 지지대(기호㉡옥상소재), 태양열, 약16㎡









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

건 물 개 황 도



시요리 162소재 제시외건물

㉠' : 컨테이너박스, 컨테이너 약27㎡

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

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 하우스



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 주택

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 컨테이너 하우스 및 차양



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 견사

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 창고



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 하우스

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 수종 미상

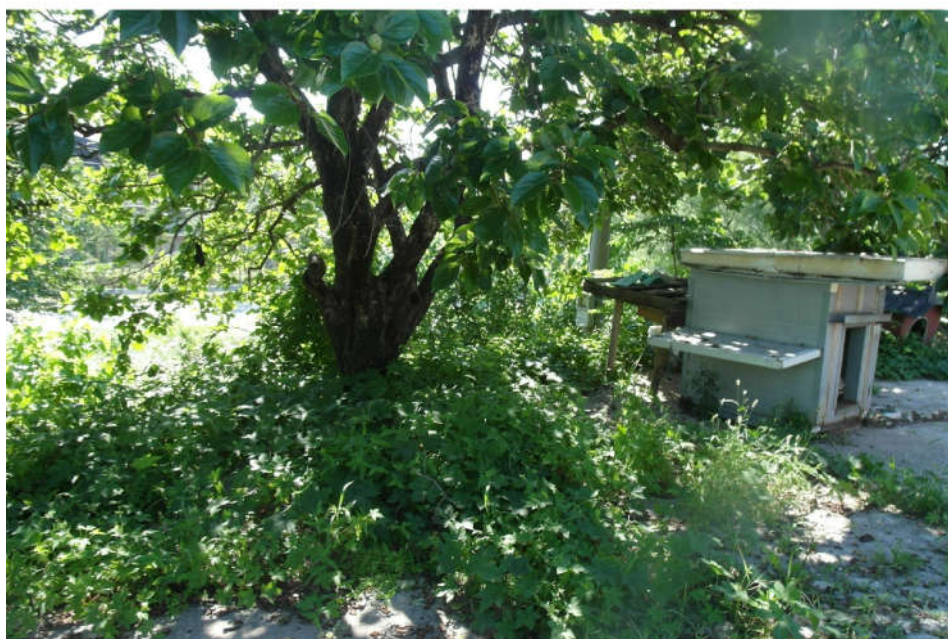


본건 시묘리 132-4 지상 제시외 감나무 5주

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 주택



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 감나무

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 수종미상 수목



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 감나무

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 하우스



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 하우스

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 분묘 2기



본건 시묘리 132-4 지상 제시외 감나무

사 진 용 지



본건 시묘리 132-4 전



본건 시묘리 129-3 토지 근경

사 진 용 지



본건 시묘리 129-3 토지 근경



본건 시묘리 129-3 토지 근경

사 진 용 지



본건 시묘리 129-3 토지 근경



본건 시묘리 222-178목전 근경

사 진 용 지



본건 시묘리 129-3 토지 근경



본건 시묘리 69-7 "전" 근경

사 진 용 지



본건 시묘리 162 "전" 근경



본건 시묘리 162 지상 제시외 컨테이너 박스

사 진 용 지



본건 시묘리 224 지상 제시외 주택



본건 시묘리 224 지상 제시외 주택

사 진 용 지



본건 시묘리 224 지상 제시외 창고



본건 시묘리 224 지상 제시외 주택

사 진 용 지



본건 시묘리 산159-1지상 제시외 주택



본건 시묘리 산159-1지상 제시외 창고

사 진 용 지



본건 시묘리 산159-1지상 제시외 태양열 지지대

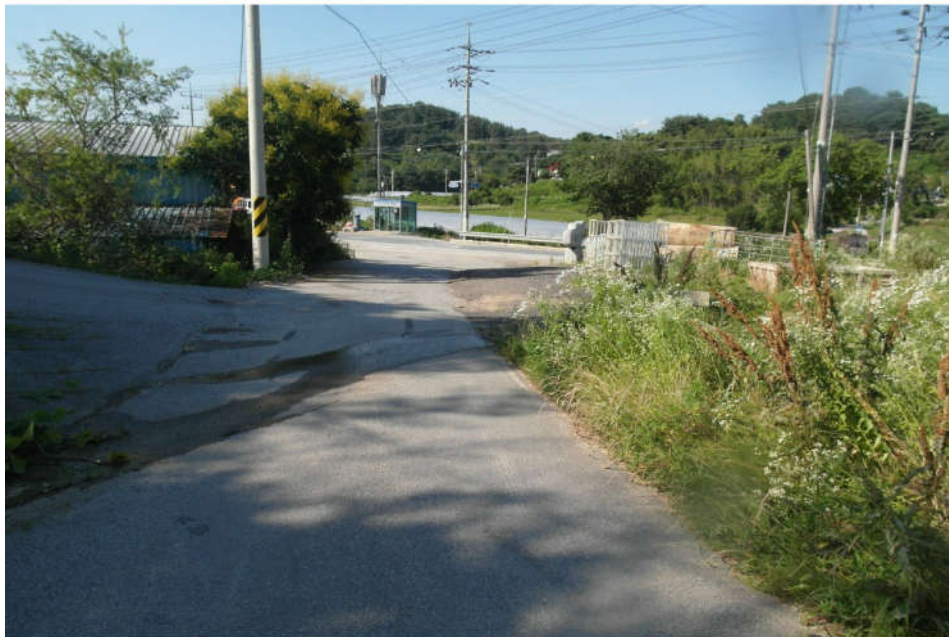


본건 시묘리 산159-1지상 제시외 창고(옥상에서 촬영)

사 진 용 지



본건 시묘리 산159-1지상 제시외 주택도로명주소 명패



본건 시묘리 222-8 토지 근경(도로)