

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이형섭 소유물건(2024타경9679(2))

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: IN2505-1-0127

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장혜아

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십팔억사천일백이십육만팔천삼십원정(₩1,841,268,030.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매4계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이형섭 (2024타경9679(2)) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024. 10. 16 | 2024. 10. 14 ~ 2024. 10. 16 | 2024. 10. 17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 92 1,039x----- 1,039 | 토지 | 845.01 | - | 715,184,010 |
| | 건물 | 753 791.58 | 건물 | 791.58 | 1,419,000 | 1,123,252,020 |
| | 제시외건물 | (80.3) | 제시외건물 | 80.3 | - | 2,832,000 |
| 합계 | | | | | ₩1,841,268,030 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 하봉리 "세종 장기중학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024.10.16.**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.10.14.~2024.10.16.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록 및 토지대장, 건축물대장, 토지이용계획 확인서 등을 근거로 하였음.
- 나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재, 일부 폐문으로 내부확인이 곤란하여 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.
- 다. 기호(1)~(3)은 현황 "도로"로 수인의 공유지분 중 "이형설" 지분에 대한 평가로, 의뢰지분의 점유위치가 특정되어 있지 아니하여 한 필지의 토지 전체를 기준으로 평가한 다음 이를 의뢰지분 비율에 따라 면적사정하여 가액을 산정하였음.
- 라. 기호(4) 토지상에 소재하는 화단, 수목(단풍나무 등), 조경석, 펜스(메쉬)는 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함하였음.
- 마. 건축물대장상 기호(5) 4층(계단실, 물탱크)은 건축면적의 1/8이상으로 바닥면적에서 제외되어 연면적(712.91㎡)에 산입되지 않으나 층수에는 산입되었으니 업무진행시 참고바람.
- 바. 별지 "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 기호(4) 토지 및 기호(5) 건물상에 제시외건물㉠~㉡이 소재하여 개략적인 실측면적에 의하여 그 가액을 평가하였으며 제시외건물로 인한 소유권 제한가격을 기재하였으니 경매진행시 참고바람.
- 사. 별지 "사진용지"와 같이 제시외건물㉢은 기호(5)건물에 연벽하여 3면 벽체인 상태이니 경매진행(입찰)시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 규모, 사용자재, 시공의 정도 및 부대설비, 내구연한, 이용상태 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2024년 개별공시지가 (원/m ²) |
|----|-----------|----|----------------------|-------|-------|-------|---------|----------------------------------|
| 1 | 하봉리 37-71 | 도로 | 189×92/1,039 | 도로 | 계획관리 | - | 부정형 평 지 | 112,000 |
| 2 | 하봉리 37-76 | 도로 | 201×92/1,039 | 도로 | 계획관리 | - | 부정형 평 지 | 112,000 |
| 3 | 하봉리 37-84 | 도로 | 649×92/1,039 | 도로 | 계획관리 | - | 부정형 평 지 | 112,000 |
| 4 | 하봉리 37-81 | 대 | 753 | 주거기타 | 계획관리 | 세로가 | 정방형 평 지 | 357,700 |

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024-01-01]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|----|-----------|----|----------------------|-------|-------|-------|---------|--------------------------|
| A | 하봉리 37-88 | 대 | 372 | 단독주택 | 계획관리 | 세로가 | 세장형 평 지 | 376,600 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 구분 | 시군구 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|--------------|-------------------|----------|---|
| | | 시점수정치 | |
| 비교표준지 (A) | 세종특별자치시 (계획관리) | 2.749 | 24.01.01~24.10.16 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.322 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.281 |
| | | 1.02749 | $(1 + 0.02322) * (1 + 0.00281 * 46/31)$ = 1.02749 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 기호1~3/표준지A

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|------------------|--|-----------------------------------|-------|----------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 기호(1)~(3)과 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 | 1.00 | 기호(1)~(3)과 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 대중교통의 유형과 노선 | | |
| 공공 및 편의 시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 기호(1)~(3)과 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 조망, 경관 등 | | |
| | | 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 기호(1)~(3)과 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황 등 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 기호(1)~(3)과 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.33 | 기호(1)~(3)은 현황 도로임. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.330 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호4/표준지A

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|------------------|--|-----------------------------------|-------|------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 대중교통의 유형과 노선 | | |
| 공공 및 편의 시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 조망, 경관 등 | | |
| | | 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황 등 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 기호(4)와 비교표준지는 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 토지단가 (원/m ²) | 기준시점 | 평가목적 | 비고 |
|----|--------------|----|-------|------|-----------------------------|------------|------|-------|
| 가 | 하봉리 45-** | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 827,000 | 2023.08.14 | 법원경매 | - |
| 나 | 하봉리 37-** | 대 | 다가구주택 | 계획관리 | 901,000 | 2023.12.26 | 일반거래 | - |
| 다 | 하봉리 37-** | 대 | 주거나지 | 계획관리 | 897,000 | 2024.03.16 | 담보 | - |
| 라 | 하봉리 37-81 | 대 | 주거기타 | 계획관리 | 888,000 | 2023.07.12 | 시가참고 | 기호(4) |

[출처: 한국감정평가사협회]

3) 그 밖의 요인 보정치 산출

가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 비교사례로 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 공시지가가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 공시지가가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 보정치 산정

① 비교표준지 A

| 비교사례기준 공시지가가액 (a) | 사례단가 ¹⁾ (원/㎡) | 시점 ²⁾ 수정 | 지역 ³⁾ 요인 | 개별 ⁴⁾ 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 격차율 (a/b) | 보정치 결정 |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|--------------|-----------|
| | 827,000 | 1.04222 | 1.000 | 1.060 | 913,631 | | |
| 기준시점 공시지가가액 (b) | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 2.361 | 2.36 |
| | 376,600 | 1.02749 | - | - | 386,953 | | |

¹⁾비교사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례(가)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.08.14 ~ 2024.10.16. 세종특별자치시 계획관리지역) : 4.222% (1.04222)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 사례(가) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인

| 표준지 기호 | 평가 사례 | 가로 | 접근 | 환경 | 획지 | 행정 | 기타 | 소계 |
|---|----------|------|------|------|------|------|------|-------|
| A | 가 | 1.00 | 1.06 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.060 |
| 비교표준지(A)는 사례 대비 접근조건(주요 시설과의 접근성)에서 우세하여 전반적으로 우세함. | | | | | | | | |

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 비교표준지 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|-------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| | 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | |
| 1 | A | 376,600 | 1.02749 | 1.000 | 0.330 | 2.360 | 301,358 | 301,000 |
| 2 | A | 376,600 | 1.02749 | 1.000 | 0.330 | 2.360 | 301,358 | 301,000 |
| 3 | A | 376,600 | 1.02749 | 1.000 | 0.330 | 2.360 | 301,358 | 301,000 |
| 4 | A | 376,600 | 1.02749 | 1.000 | 1.000 | 2.360 | 913,208 | 913,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액 산정

가. 인근 거래사례

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 거래가액 (토지단가) | 거래시점 | 토지면적 | 비고 |
|----|---------------|--|--------------------------------|------------|-------|------------|
| | | 지목/이용상황 | | 사용승인일 | 건물면적 | |
| #1 | 도계리 202-* | 계획관리 | 405,000,000원 (1,227,273원/㎡) | 2022.11.14 | 330 | 토지만의 거래 |
| | | 임야/주거나지 | | - | - | |
| | 의견 | - | | | | |
| #2 | 하봉리 18-* 외 | 계획관리 | 1,700,000,000원 (776,610원/㎡) | 2022.01.26 | 2,189 | 토지만의 거래 |
| | | 전/주거나지 | | - | - | |
| | 의견 | - | | | | |
| #3 | 도계리 276-** | 계획관리 | 657,000,000원 (1,029,871원/㎡) | 2023.11.23 | 620 | 토지건물 거래 |
| | | 대/단독주택 | | 2016.06.28 | 38.5 | |
| | 의견 | 건물가액 : @480,000×38.5=18,480,000원 토지가액 : (657,000,000-18,480,000)/620=1,029,871원 | | | | |

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

나. 비교 거래사례 선정

| 구분 | 거래사례 | 의견 |
|-----------|------|--|
| 기호(1)~(4) | #1 | 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높고 최근에 거래된 거래사례를 비교거래사례로 선정함. |

다. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 구분 | 시군구 용도지역 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|----------|-------------------|----------|---|
| | | 시점수정치 | |
| 사례 #1 | 세종특별자치시 (계획관리) | 5.19 | 22.11.14~24.10.16 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.074 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.026 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.392 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 2.322 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.281 |
| | | 1.05190 | $(1 - 0.00074 * 17/30) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.02392) * (1 + 0.02322) * (1 + 0.00281 * 46/31)$ = 1.05190 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시되어 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

■ 기호1~3/사례#1

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|------------------|--|-----------------------------------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 기호(1)~(3)은 사례와 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 | 0.80 | 기호(1)~(3)은 사례 대비 상가, 교통시설, 공공시설 등과의 접근성에서 열세함. |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 | | |
| | | 대중교통의 유형과 노선 | | |
| 공공 및 편의 시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 0.90 | 기호(1)~(3)은 사례 대비 인근환경 등에서 열세함. |
| | | 조망, 경관 등 | | |
| | | 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 기호(1)~(3)은 사례와 대체로 대등함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황 등 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 기호(1)~(3)은 사례와 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 0.33 | 기호(1)~(3)은 현황 도로임. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.238 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호4/사례#1

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 비고 |
|--------------|--|-------------------------------------|-------|--|
| 가로 조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 기호(4)는 사례와 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 인근 상가와와의 접근성 | 인근 상가와와의 거리 및 편의성 | 0.80 | 기호(4)는 사례 대비 상가, 교통시설, 공공시설 등과의 접근성에서 열세함. |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선 | | |
| | 공공 및 편의 시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등 | 0.90 | 기호(4)는 사례 대비 인근환경 등에서 열세함. |
| | | 조망, 경관 등 | | |
| | | 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 기호(4)는 사례와 대체로 대등함. |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위 | | |
| | | 고저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황 등 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 기호(4)는 사례와 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 기호(4)는 사례와 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 개별요인비교치 (누계) | | | 0.720 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 기호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 토지단가 (원/m ²) |
|----|------|--------------------------|-------|---------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|
| | 기호 | 토지단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | #1 | 1,227,273 | 1.000 | 1.05190 | 1.000 | 0.238 | 307,250 | 307,000 |
| 2 | #1 | 1,227,273 | 1.000 | 1.05190 | 1.000 | 0.238 | 307,250 | 307,000 |
| 3 | #1 | 1,227,273 | 1.000 | 1.05190 | 1.000 | 0.238 | 307,250 | 307,000 |
| 4 | #1 | 1,227,273 | 1.000 | 1.05190 | 1.000 | 0.720 | 929,497 | 929,000 |

4. 기타 참고자료

가. 인근 지가수준

| 지리적위치 | 용도지역 | 주위환경 | 도로조건 | 지가수준(원/m ²) |
|-------|------|----------|------|-------------------------|
| 본건 인근 | 계획관리 | 미성숙 주택지대 | 세로변 | 850,000 ~ 950,000 |

나. 대상지역의 경매통계분석

| 소재지 | 물건구분 | 통계조회일 | 매각건수 | 매각가율(%) | 비고 |
|---------|------|------------|------|---------|------|
| 세종특별자치시 | 단독주택 | 2024-10-03 | 8 | 65.1 | 최근1년 |
| 세종특별자치시 | 대지 | 2024-10-03 | 10 | 53.8 | 최근1년 |

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

가. 토지 시산가액

| 기호 | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) |
|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 301,000 | 307,000 |
| 2 | 301,000 | 307,000 |
| 3 | 301,000 | 307,000 |
| 4 | 913,000 | 929,000 |

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음. 대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 평가액의 산출근거

1. 대상건물의 개요

| | | | |
|-----|---|-------|------------|
| 소재지 | 기호(5) : 세종특별자치시 장군면 하봉리 37-81 주1동 [도로명주소] 세종특별자치시 장군면 장척로 349-11 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | |
| 용도 | 어린이집 | | |
| 규모 | 지상4층 | 사용승인일 | 2017.01.26 |
| 연면적 | 712.91㎡ | 사정면적 | 791.58㎡ |

※ 건축물대장상 4층(계단실, 물탱크)은 건축면적의 1/8이상으로 바닥면적에서 제외되어 연면적(712.91㎡)에 산입되지 않으나 층수에는 산입되었음.

2. 재조달원가 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|-------------|-------------------|-----------------|----|------------|---------------|
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트구조/평지붕 | 3 | 1,640,000 | 50 (45~55) |
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트구조/평지붕 | 4 | 1,434,000 | 50 (45~55) |
| 06-01-05-09 | 근린생활시설 (상가+주택) | 철근콘크리트구조/저층/평지붕 | 1 | 1,620,000 | 50 (45~55) |
| 06-01-05-09 | 근린생활시설 (상가+주택) | 철근콘크리트구조/저층/평지붕 | 2 | 1,518,000 | 50 (45~55) |

[출처:한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 기준)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 적용 표준단가

본건 건물에 적용할 표준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 대상건물의 구조, 시공의 정도, 마감자재의 수준, 신축년도, 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정함.

| 기호 | 구분 | 용도 | 구조 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|----|------|------|----------|------------|------|
| 5 | 1~4층 | 어린이집 | 철근콘크리트구조 | 1,650,000 | 50 |

다. 보정단가

| 기호 | 구분 | 면적 | 설비명 | 보정단가 (원/㎡) | 비고 |
|---------------------------------|----|----|-----|------------|----|
| 기본적인 부대설비 등의 보정단가는 표준단가에 포함하였음. | | | | | |

라. 재조달원가의 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 표준단가 (원/㎡) | 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----|------|------|------------|------------|-------------|
| 5 | 1~4층 | 어린이집 | 1,650,000 | - | 1,650,000 |

3. 감가수정 및 적용단가 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용년수 | 경과년수 | | 잔가율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------|------|-------------|------|------|----|-------|------------|------------------|
| | | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 5 | 1~4층 | 어린이집 | 1,650,000 | 50 | 7 | 7 | 43/50 | 1,419,000 | 2017.01.26. 사용승인 |

※ 잔가율=유효잔존년수/내용년수, 적용단가=재조달원가×잔가율

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가격 산정

| 기호 | 구분 | 용도 | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 건물가액 (원) |
|----|------|------|-------------|---------------|----------------------|
| 5 | 1~4층 | 어린이집 | 791.58 | 1,419,000 | 1,123,252,020 |
| 소계 | | | | | 1,123,252,020 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 구분 | | 사정면적(m ²) | 적용단가(원) | 감정평가액(원) |
|-------|-----------|-----------------------|-----------|----------------------|
| 토지 | 기호(1)~(4) | 845.01 | - | 715,184,010 |
| 건물 | 기호(5) | 791.58 | 1,419,000 | 1,123,252,020 |
| 제시외건물 | ㉠~㉡ | 80.3 | - | 2,832,000 |
| 합계 | | | | 1,841,268,030 |

2. 결정 의견

대상 토지는 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 지가수준, 대상지역의 경매통계분석)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되고, 건물은 개별건물의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였으므로 원가법에 의한 시산가액을 건물 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 | 세종특별자치시 장군면 하봉리 | 37-71 | 도로 | 계획관리지역 | 92 189x---- 1,039 | 16.74 | 301,000 | 5,038,740 | 이형섭 지분 |
| 2 | " | 37-76 | 도로 | 계획관리지역 | 92 201x---- 1,039 | 17.8 | 301,000 | 5,357,800 | 이형섭 지분 |
| 3 | " | 37-84 | 도로 | 계획관리지역 | 92 649x---- 1,039 | 57.47 | 301,000 | 17,298,470 | 이형섭 지분 |
| 4 | " | 37-81 | 대 | 계획관리지역 | 753 | 753 | 913,000 | 687,489,000 | |
| 5 | " [도로명주소] 세종특별자치시 장군면 장척로 349-11 | 위 지상 주1동 | 어린이집 | 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층 | 289.24 289.24 134.43 78.67 | 791.58 | 1,419,000 | 1,123,252,020 | (481,242,300) 제시외건물로 인한 소유권 제한가격 1,650,000 x 43/50 4층은 건축물대장상 연면적에 미산입되나 층수에는 산입됨 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,838,436,030 | |
| ㉠ | [제시외건물] 세종특별자치시 장군면 하봉리 | 37-81 위 지상 | 비가림 | 목조 폴리카보네이트 1층 소재 | (37.3) | 37.3 | 40,000 | 1,492,000 | 간이실측 관찰감가 |

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 | |
| ㉠ | 세종특별자치시 장군면 하봉리 | 37-81 위 지상 | 퍼걸러 | 목조 폴리카보네이트 1층 소재 | (12) | 12 | 40,000 | 480,000 | 간이실측 관찰감가 |
| ㉡ | " | 37-81 위 지상 | 창고 | 판넬조 판넬지붕 1층 소재 | (7) | 7 | 20,000 | 140,000 | 간이실측 관찰감가 |
| ㉢ | " | 37-81 위 지상 | 차양 등 | 철파이프조 천막지붕 옥상 소재 | (24) | 24 | 30,000 | 720,000 | 간이실측 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩2,832,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩1,841,268,030.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 세종특별자치시 장군면 하봉리 "세종 장기중학교" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 생활편익시설, 농경지, 각급 학교 등이 혼재하는 면소재지내 미성숙 주택지대임.

(2) 교통상황

현황 도로인 기호(1~)(3)를 경유하여 기호(4)까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 동측 대로변에 시내버스승강장, 남서측 원거리에 "서세종IC"가 소재하는 등 교통이용편의도는 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

<기호(1)~(3)>

인접필지 대비 평탄한 부정형의 토지로, 현황 도로임.

<기호(4)>

인접필지 및 도로대비 평탄한 정방형의 토지로, 주거기타(어린이집) 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~)(3)는 노폭 6M내외의 현황 도로이며, 기호(4)는 북측으로 기호(1)~(3)에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호(1)>

[토지이용계획확인서]상, 계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-06-02)<교육환경 보호에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

<기호(2)>

[토지이용계획확인서]상, 계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-06-02)<교육환경 보호에 관한 법률>.

<기호(3)>

[토지이용계획확인서]상, 계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-06-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

<기호(4)>

[토지이용계획확인서]상, 계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-06-02)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "지적도", "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대미상임.

나. 기호(1)~(3)은 수인의 공유지분 중"이형섭" 지분에 대한 평가로, 의뢰지분의 점유위치가 특정되어 있지 아니하여 한 필지의 토지 전체를 기준으로 평가한 다음 이를 의뢰지분 비율에 따라 면적사정하여 가액을 산정하였음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층으로,
(건축물대장상 사용승인일:2017.01.26)

외벽 : 치장벽돌쌓기, 몰탈위페인팅 및 드라이비트 등 마감
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : PVC샷시창호 등

(2) 이용상태

어린이집(상호명 "아이숲 어린이집")으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 시스템 냉·난방설비, 소화전설비 등을
갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "건물개황도" 및 "사진용지" 참조

(5) 공부와의 차이

건축물대장상 4층(계단실, 물탱크)은 건축면적의 1/8이상으로 바닥면적에서 제외되어
연면적(712.91㎡)에 산입되지 않으나 총수에는 산입됨.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

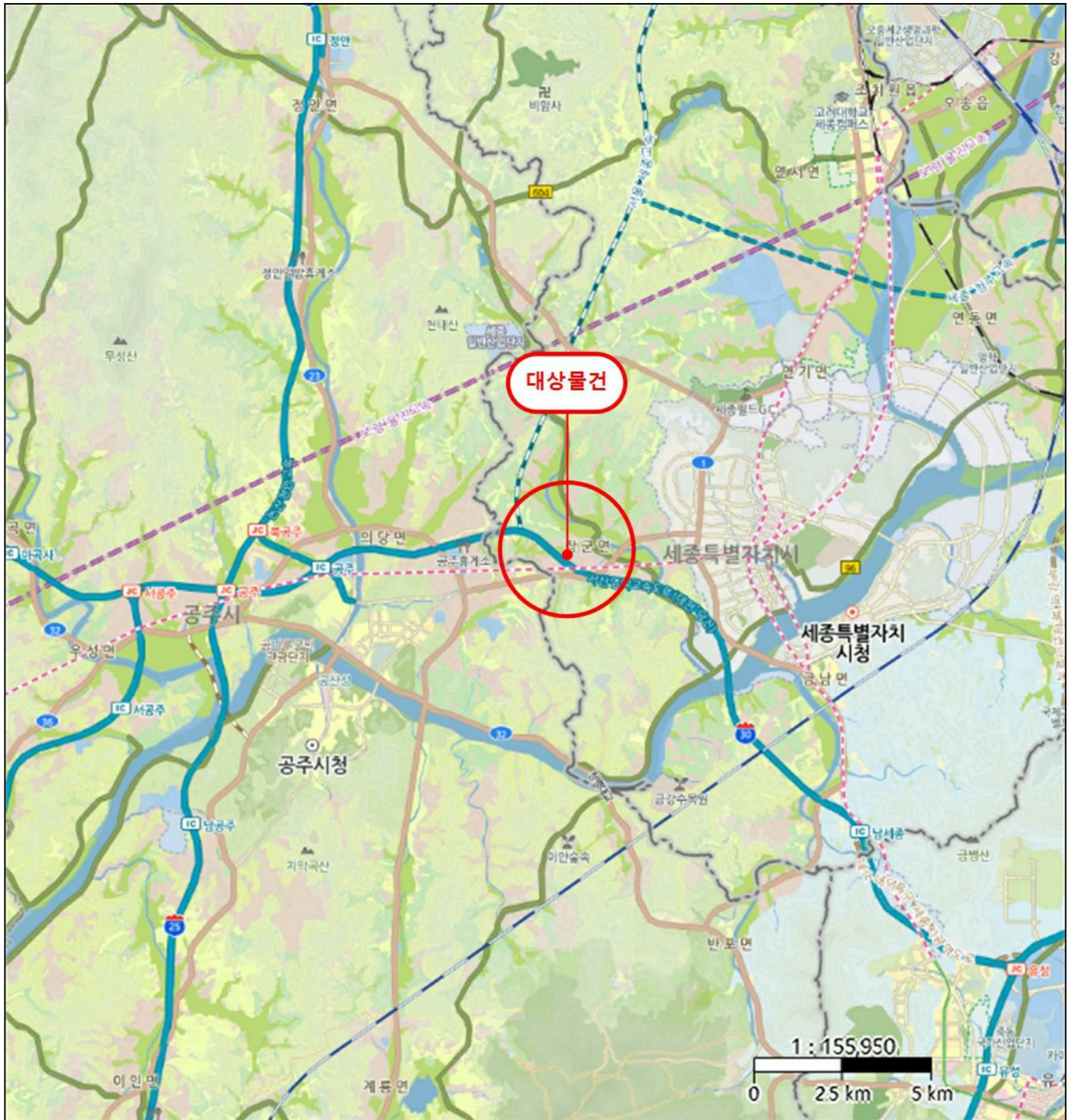
가. 임대미상임.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.

광역 위치도



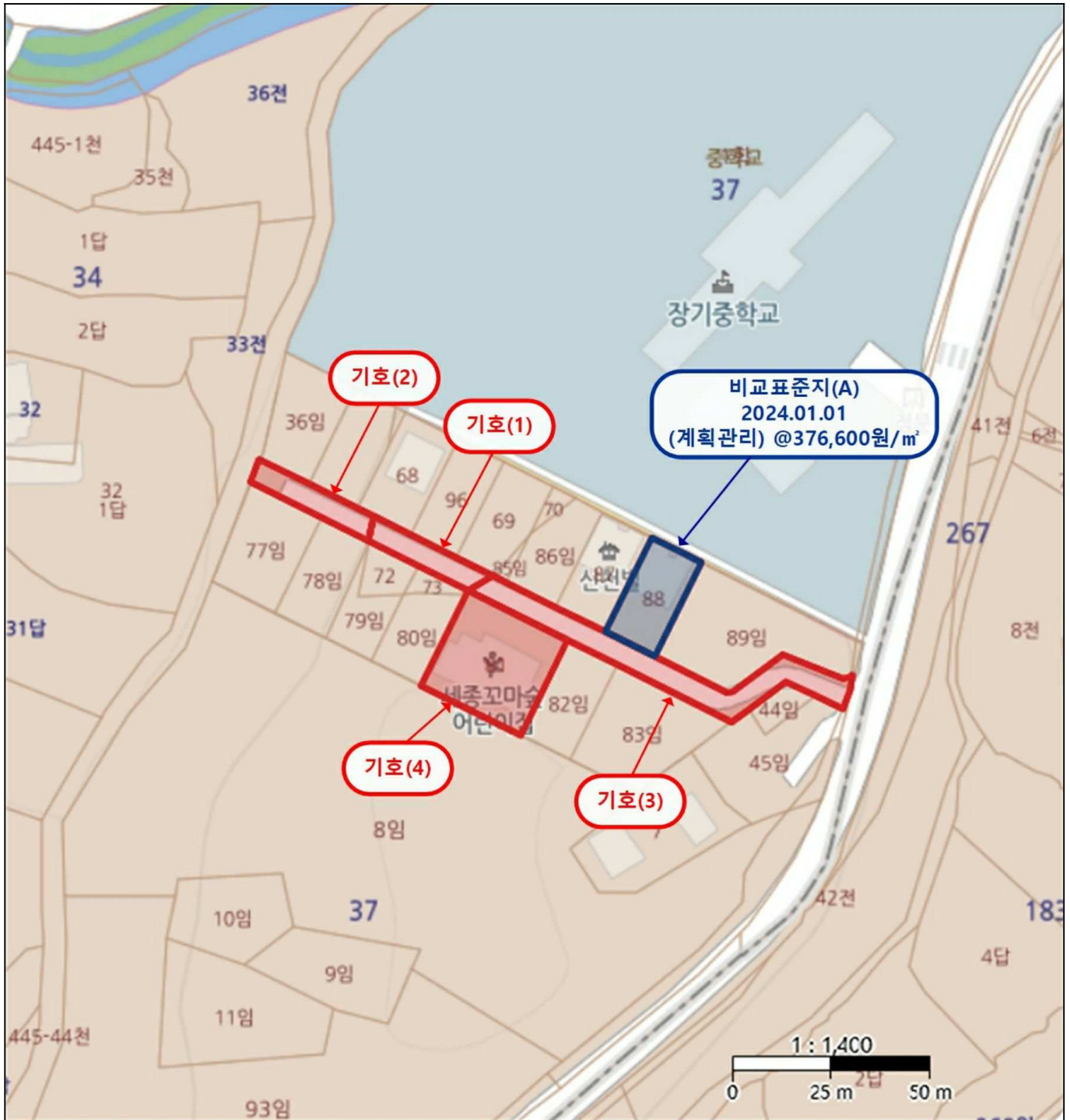
| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 장군면 하봉리 37-71외 |
|-----|------------------------|



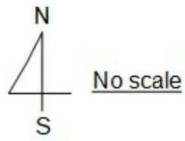
상세 위치도












소재지 세종특별자치시 장군면 하봉리 37-71외

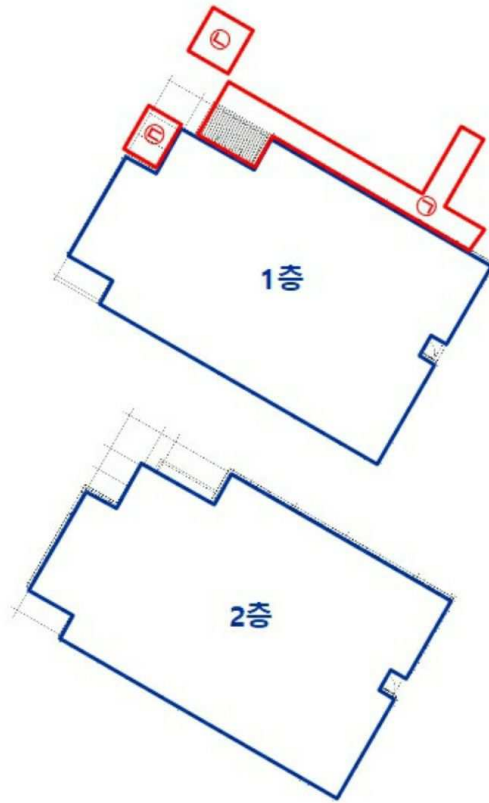
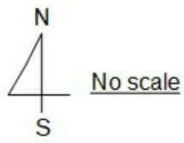


지 적 도



| | | | | | | |
|----------------|---|---------|---|---------|---|------------|
| 범 례 |  | 평가대상 토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층 이상 |
| |  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외 건물 |
| |  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외 건물 |

건물개황도



기호(5)

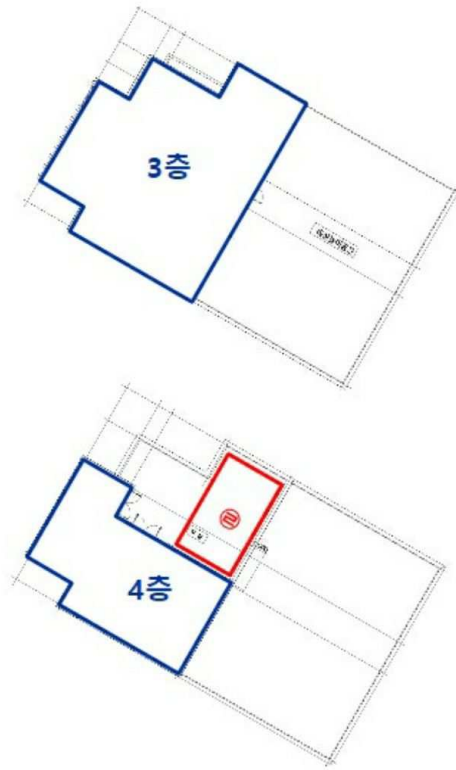
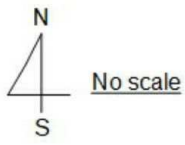
1층 어린이집 289.24㎡(공부상 면적)

2층 어린이집 289.24㎡(공부상 면적)

제시외건물

- ㉠ 목조 폴리카보네이트 1층 소재(비가림) $(17.3 \times 1) + (8 \times 1.5) + (4 \times 2) \approx 37.3 \text{ m}^2$
- ㉡ 목조 폴리카보네이트 1층 소재(퍼걸러) $3 \times 4 \approx 12 \text{ m}^2$
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 1층 소재(창고) $2 \times 3.5 \approx 7 \text{ m}^2$

건물개황도



기호(5)

3층 어린이집 134.43㎡(공부상 면적)

4층 계단탑, 물탱크실 78.67㎡(공부상 면적)

제시외건물

Ⓜ 철파이프조 천막지붕 옥상 소재(차양 등) 4×6≒24㎡

사 진 용 지



본건전경



기호(1) 토지

사 진 용 지



기호(2) 토지



기호(3) 토지

사 진 용 지



기호(4) 토지 및 기호(5) 건물



제시외건물㉠

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사 진 용 지



제시외건물㉠

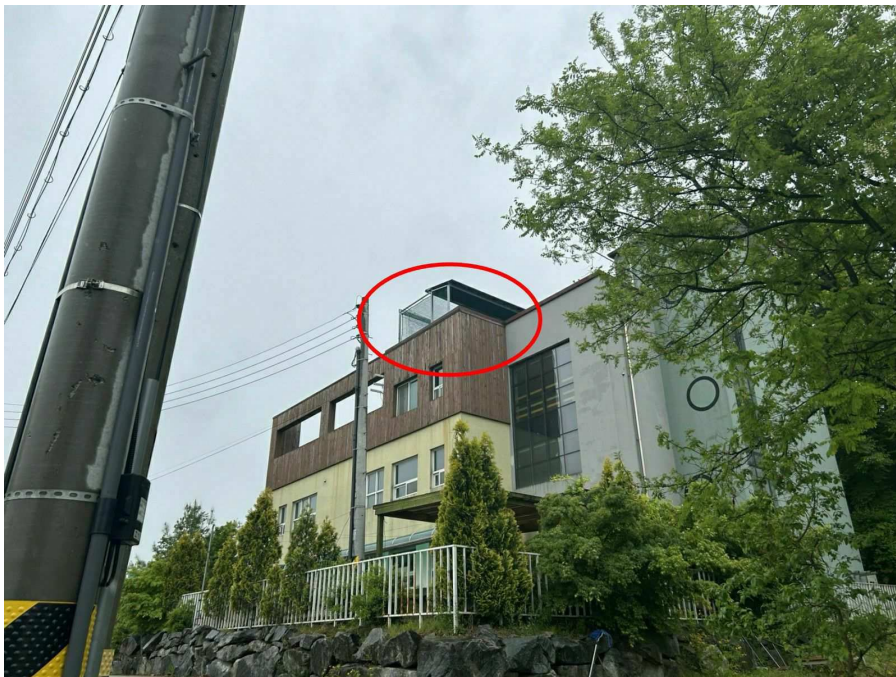


제시외건물㉠

사 진 용 지



제시외건물㉾



제시외건물㉾