

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종업 소유물건(2024타경118047)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: ㄱ24-0904

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.

갑감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
강 감 선

감정평가액	이천팔백칠십만일천이백원정(₩28,701,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김종엽 (2024타경118047)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.13	2024.09.09 ~ 2024.09.13	2024.09.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	237.20	토지	237.20	-	28,701,200
	이	하	여	백		
합계					₩28,701,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

【 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 】

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전지방법원(민사집행과 경매9계 2024타경118047)의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

대상 물건	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별 공시지가
1	충청남도 금산군 남일면 음대리 193-5	대	237.2	계획관리	단독 주택	맹지	부정형 평지	31,200

3. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 감정평가의 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.13.임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거, 2024.09.10. 실지조사를 하였으며, 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

5. 기타 참고사항

본건의 면적 및 지적 경계는 지적도, 위성지도 및 개략적인 목측으로 확인하였음.

II. 감정평가의 근거

1. 근거법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

※감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 (개별물건 기준 원칙 등)</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 (감정평가 방식)</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 (감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정)</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법 (이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가 방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제14조 (토지의 감정평가)</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.</p>

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

본건 토지상에 타인 소유 단독주택(건축물대장 상 23.43㎡ 1947년 사용승인) 및 종물 등(별첨 건물개황도 및 사진 참조)이 소재하여, 토지의 사용·수익·처분에 영향을 미치는 바, 제시외 건물로 제한받는 토지 가액을 토지감정평가명세표 비교란에 병기하였음.

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금산군 남일면 음대리 421	대	388.2	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	35,200

* 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하였음.

(2) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, <공시기준일부터 기준시점까지>의 지가변동률을 적용하였음.

시점수정치를 적용할 비교표준지	시점수정 내역	시점 수정치	지가 상승률
A	충남 금산군 (24.01.01~24.09.13) 계획관리 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.251% 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.056% $1.00251 * (1 + 0.00056 * 44/31) \approx 1.00331$	1.00331	0.331%

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

(4) 개별요인(가치형성요인) 비교

주택지대 개별요인 비교항목		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성

접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 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
획지조건	규모, 형상 등, 방위, 고저 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등)
	도로접면 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	0.83	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.813
가로(맹지 등) 및 획지(형상 등)에서 열세함.								

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있으며, 이를 근거로 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

(나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{기준시점의 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 비교사례 선정

<충남 금산군 남일면>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

구분	소재지	용도지역	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	2024개별 공시지가
평가 사례1	음대리 1***	계획관리	대	288.8	2024.06.18	평균 165,000	취득	37,600
평가 사례2	음대리 2***	계획관리	대	374.5	2024.02.29	126,000	경매	33,500
평가 사례3	음대리 2***	계획관리	대	523.1	2022.12.29	94,000	가사 소송	33,700

비교표준지	사례	선정이유
A	평가1	대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 평가 사례이며, 대상토지와 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 비교적 가까운 거리에 위치하여 선정하였음.

2) 시점수정

평가사례	시점수정 기간	시점수정치	지가상승률
평가1	충남 금산군 (2024.06.18~2024.09.13) 계획관리	1.00155	0.155%

3) 지역요인 비교치

동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함. (1.000)

4) 개별요인 비교치

표준지	평가 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타	누계	사례 대비 표준지 비교
A	1	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903	가로(가로계통 등) 및 접근(인근 교통 시설과의 접근성 등) 조건이 열세함.

5) 사례기준 비교표준지 단가

표준지	사례	사례단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가
A	평가1	165,000	1.00155	1.00	0.903	149,226

6) 기준시점 비교표준지 단가

표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가
A	35,200	1.00331	-	-	35,317

7) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	사례	사례 기준 표준지 단가(원/㎡) (A)	기준시점 비교표준지 공시지가(원/㎡)(B)	보정치 산정 (A/B)	보정치 결정
A	평가1	149,226	35,317	4.225	4.23

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	35,200	1.00331	1.00	0.813	4.23	121,453	121,000

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	121,000	237.2	28,701,200	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

<충남 금산군 남일면>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래단가 (원/㎡)	용도 지역	이용 상황	2024 개별 공시지가
거래 사례1	음대리 2***	전	145	2023.04.28	147,586	계획 관리	전	25,200
거래 사례2	음대리 2***	전	99	2023.04.28	147,475	계획 관리	전	26,100
거래 사례3	음대리 4**	대	219.7	2020.12.28	118,343	계획 관리	주거 나지	32,700

대상	거래사례	선정이유
1	거래1	대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 소재하고, 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 사례를 선정하였음.

(2) 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되었음. (1.00)

(3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였음.

거래사례	시점수정 기간	시점수정치	지가상승률
거래 1	충남 금산군 (2023.04.28~2024.09.13) 계획관리	1.00429	0.429%

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 대등함. (1.00)

(5) 개별요인(가치형성요인) 비교

대상 토지	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	거래1	0.80	1.00	1.00	1.02	1.10	1.00	0.898
	가로조건(맹지) 열세하나, 획지(형상 등) 및 행정적(지목 차이) 조건이 우세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	거래1	147,586	1.00	1.00429	1.00	0.898	133,101	133,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	133,000	237.2	31,547,600	

3. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였음.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액 단가(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액 단가(원)	감정평가액(원)
단 가	121,000	133,000	121,000
총 액	28,701,200	31,547,600	28,701,200
토지의 사용·수익·처분에 영향을 미치는 제시외 건물로 제한받는 토지가액			단가 85,000 총액 20,162,000

토지 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 금산군 남일면 음대리	193-5	대	계획관리지역	237.2	237.2	121,000	28,701,200	제시외건물 영향받는 토지평가액 20,162,000
합 계								₩28,701,200.-	
				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 충남 금산군 남일면 음대리 소재 남일보건진료소 서측 인근에 위치하고, 주위는 농촌주택, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하는 농촌지대로 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 부근까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어, 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리꼴에 가까운 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지로 인접 토지를 통하여 출입할 수 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역, 배출시설설치 제한지역, 배수 구역, 하수처리구역에 속함.

(6) 제시목록 외의 물건

단독주택(1947년 사용승인) 및 부속건물(별첨 건물개황도 및 사진 참조) 등이 있음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

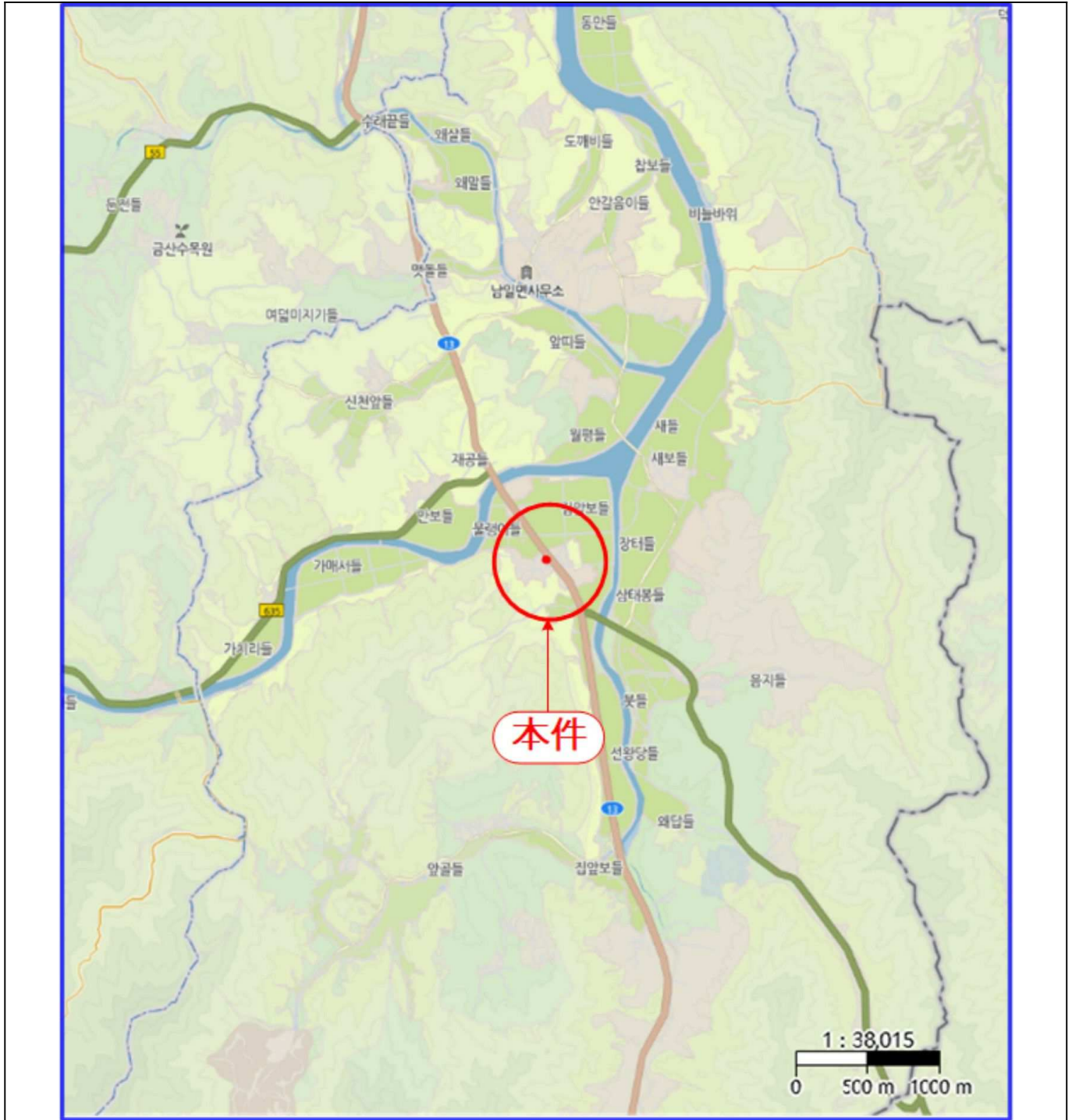
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	충청남도 금산군 남일면 음대리 193-5
-----	------------------------



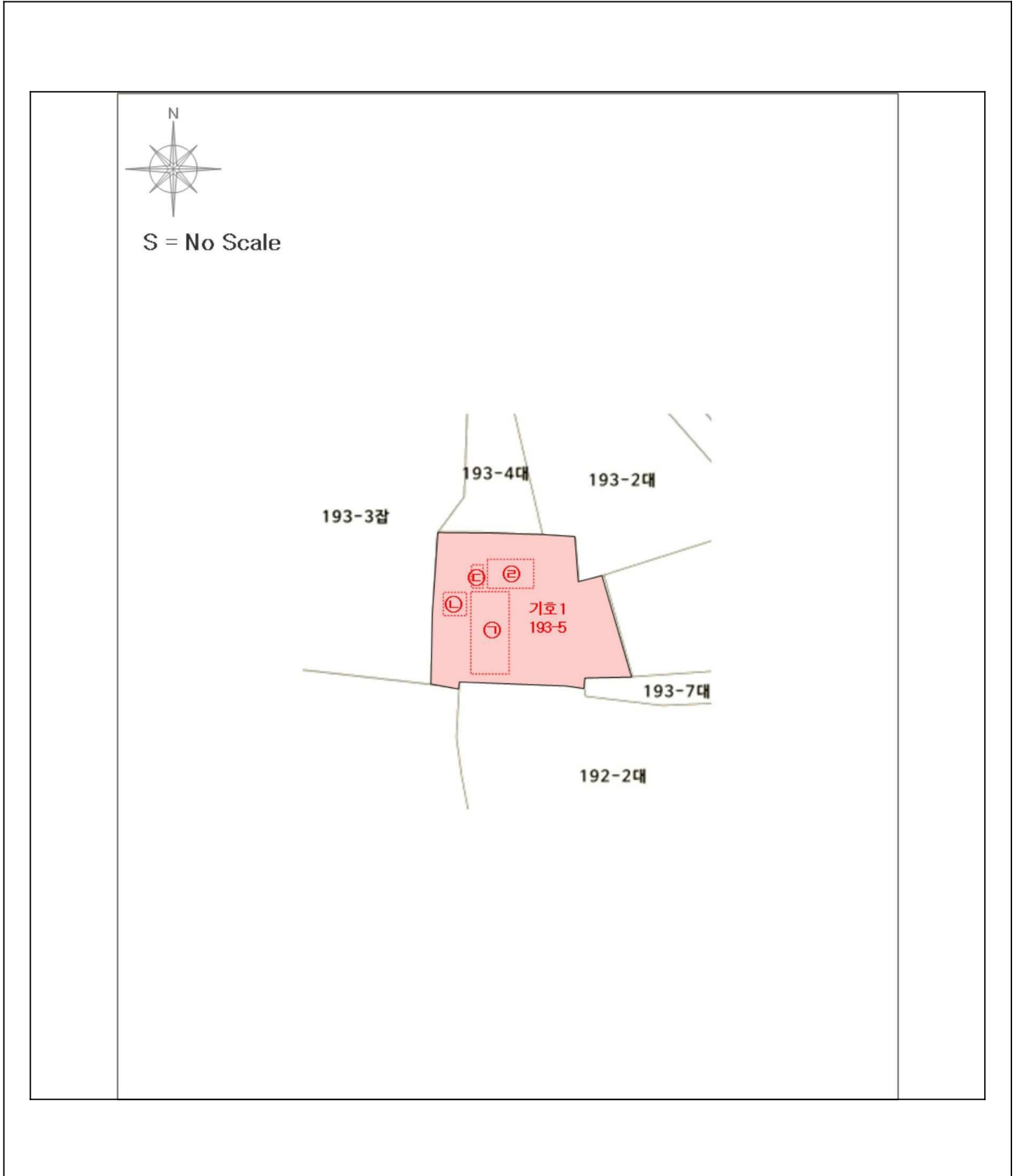
위치도



소재지	충청남도 금산군 남일면 음대리 193-5
-----	------------------------



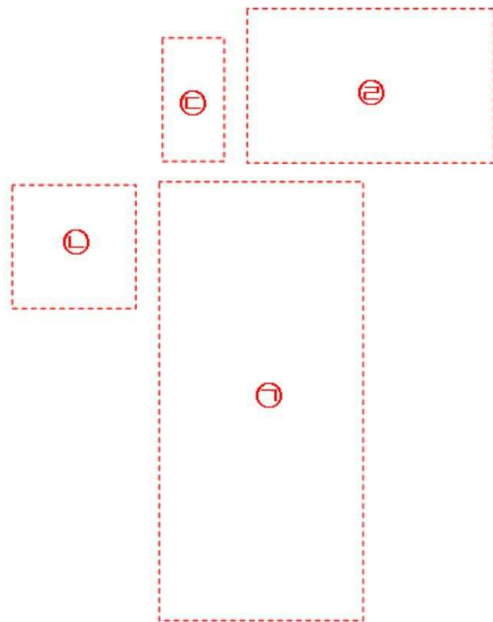
지 적 도



건물개황도



S = No Scale



< 제시외 건물 >

- ㉠ 목조 및 일부 흙벽돌조 스투트 위 합석지붕(주택) 23.43㎡
(건축물대장 면적, 1947년 사용승인)
- ㉡ 시멘트벽돌조 패널지붕(창고) 약 4㎡
- ㉢ 시멘트블럭조 스투트지붕(간이창고) 약 2㎡
- ㉣ 목조 및 시멘트블럭조 스투트지붕(창고) 약 10㎡



() ()



()