

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최준열 소유물건(2024타경109111)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 안창현

감정평가서번호: IN2405-1-0803

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	오억이천사백오십육만원정 (₩524,560,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최준열 (2024타경109111)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.07 ~ 2024.05.17	2024.05.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,660	토지	1,660	316,000	524,560,000
		이	하	여	백	
	합계				₩524,560,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 부강면 금호리 "세종 부강일반산업단지" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원의 법원경매 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 **2024.05.17**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.05.07~2024.05.17에 행하여 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, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였으며 토지에 대한 정확한 지적경계는 별도의 확인이 필요함.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	금호리 616	전	1,660	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사	110,900

2. 공시지가기준법에 의한 토지 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 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금호리 716	전	1,891	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	151,200

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)	1.289	24.01.01~24.05.17
		1.01289	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.779 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.334 $(1 + 0.00779) * (1 + 0.00334 * 47/31)$ = 1.01289

※ 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/표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.80	본건이 비교표준지 대비 농로의 상태, 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 비교표준지 대비 관개시설, 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건이 비교표준지 대비 획지의 경사도, 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 대등함.
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.544	

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(2003다 38207(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	금호리 70*~*	전	전	계획관리	678,000	2024.04.15	담보	-
나	금호리 34*~*	전	전	계획관리	610,000	2024.02.02	법원경매	-

[출처: 한국감정평가사협회]

4) 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 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	678,000	1.00356	1.000	0.855	581,754		
기준시점 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	3.799	3.79
	151,200	1.01289	-	-	153,149		

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

²⁾시점수정(2024.04.15 ~ 2024.05.17 세종특별자치시 계획관리) : 0.356% (1.00356)

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

⁴⁾개별요인

표준지 기호	평가사례	접근	자연	획지	행정	기타	소계
A	가	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
비교표준지(A)는 사례대비 접근조건(농로의 상태), 획지조건(형상)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	151,200	1.01289	1.000	0.544	3.790	315,756	316,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액 산정

가. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	금호리 19*-*	계획관리	630,000,000원 (476,190원/m ²)	2023.01.03	1,323	토지만의 거래
		전/전		-	-	
#2	금호리 18*-*	계획관리	317,050,000원 (348,215원/m ²)	2022.06.28	910.5(지분)	토지만의 거래
		전/전		-	-	

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

나. 비교 거래사례 선정

구분	거래사례	의견
기호(1)	#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	시·군·구 용도지역	지가변동률(%)	
		시점수정치	비고
사례 #1	세종특별자치시 (계획관리)	3.711	23.01.03~24.05.17 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.014 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.020 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.228 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.153 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.227 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.095 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.102 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.243 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.223 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.237 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.437 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.388 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.779 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.334
		1.03711	$(1 + 0.00014 * 29/31) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00437) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00779) * (1 + 0.00334 * 47/31)$ ≒ 1.03711

※ 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/사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례대비 농로의 상태, 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건이 사례대비 관개시설, 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건이 사례대비 경사도, 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.650	

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	476,190	1.000	1.03711	1.000	0.650	321,010	321,000

4. 기타 참고자료

가. 인근 지가수준

지리적위치	용도지역	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)
본건 인근	계획관리	농경지대	세로변	500,000~700,000

나. 대상지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율(%)	비고
세종특별자치시	전답	2024-05-03	34	52	최근1년

[출처: 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	316,000	321,000

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. 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		면적(m ²)	적용단가(원)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	1,660	316,000	524,560,000
합계				524,560,000

2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계 분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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	세종특별자치시 부강면 금호리	616	전	계획관리지역	1,660	1,660	316,000	524,560,000	현황 휴경지
								₩524,560,000.-	
				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 부강면 금호리 "세종 부강일반산업단지" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 농경지, 농가주택, 물류창고, 공장 등이 혼재하는 산업단지 인근 농촌지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 불가능하며, 북측 간선도로변으로 버스승강장이 소재하며 배차간격, 운행횟수 등으로 고려할 때 교통이용편의도는 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 완경사인 부정형의 토지로, 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상, 계획관리지역, 성장관리계획구역
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(문화재 보존영향 검토대상구역(300미터))<문화재보호법>
중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

(6) 제시목록 외의 물건

해당없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은"전"이나, 현황 휴경지 상태임.

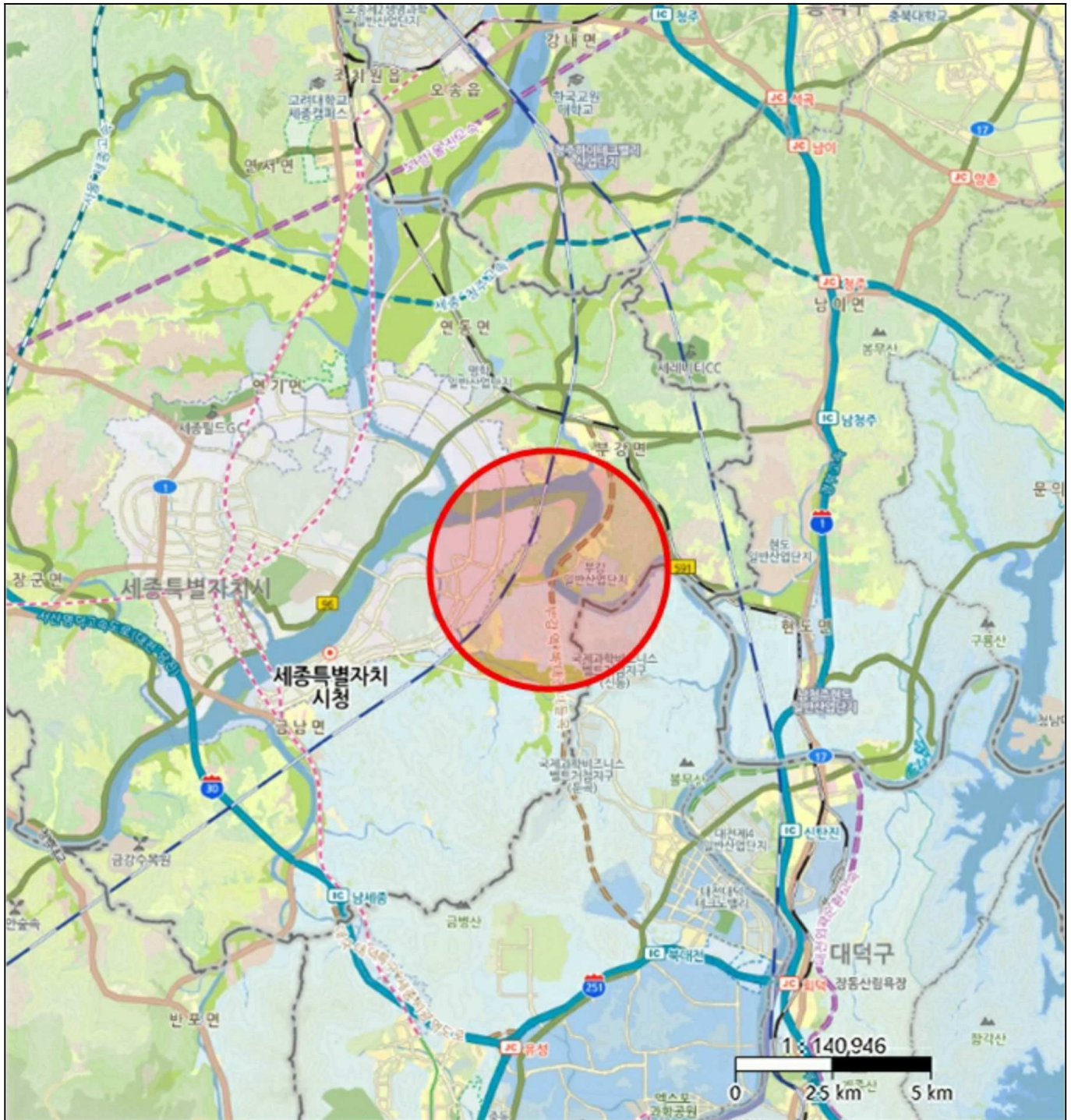
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 부강면 금호리 616
-----	---------------------

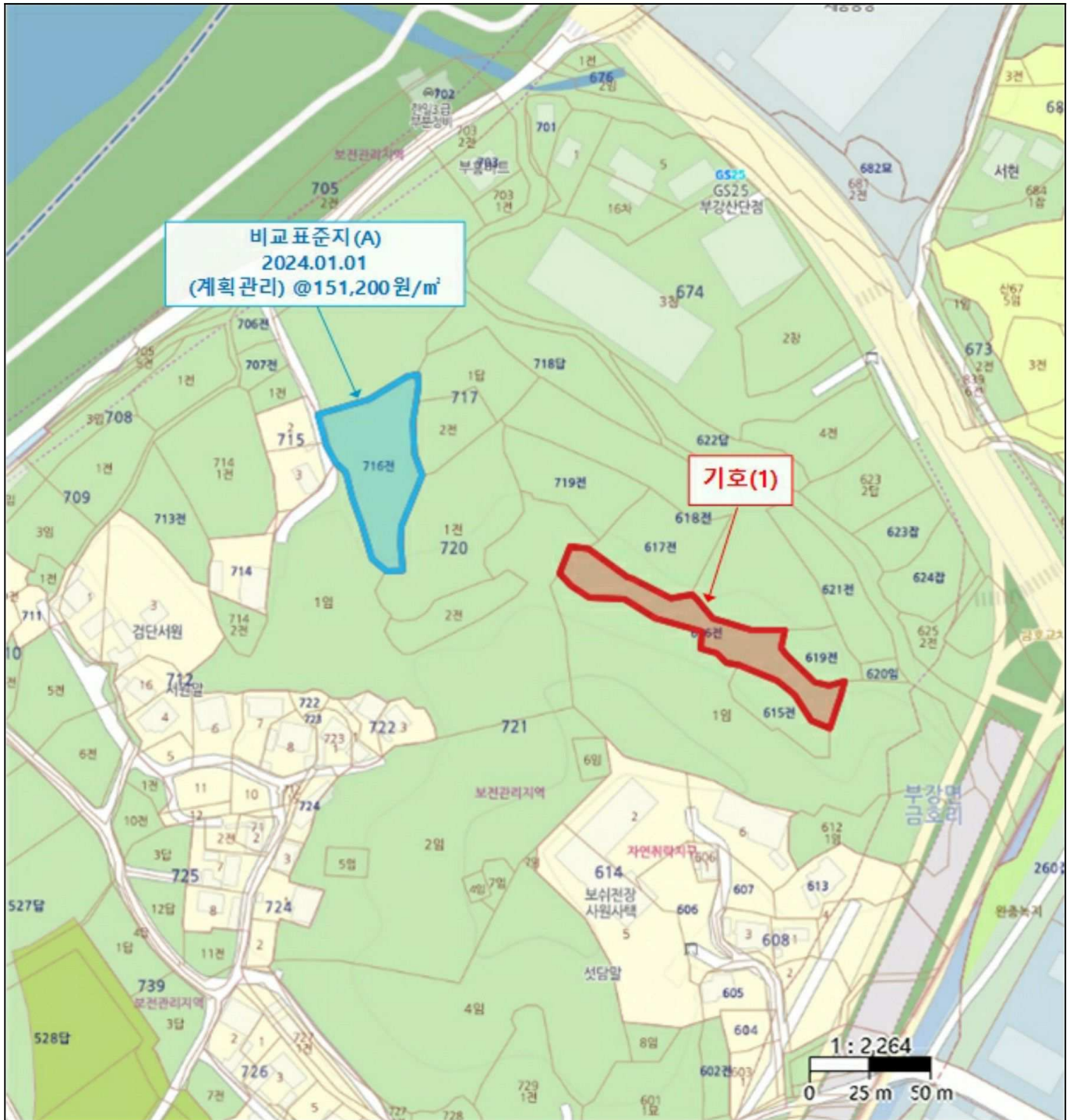


상세위치도

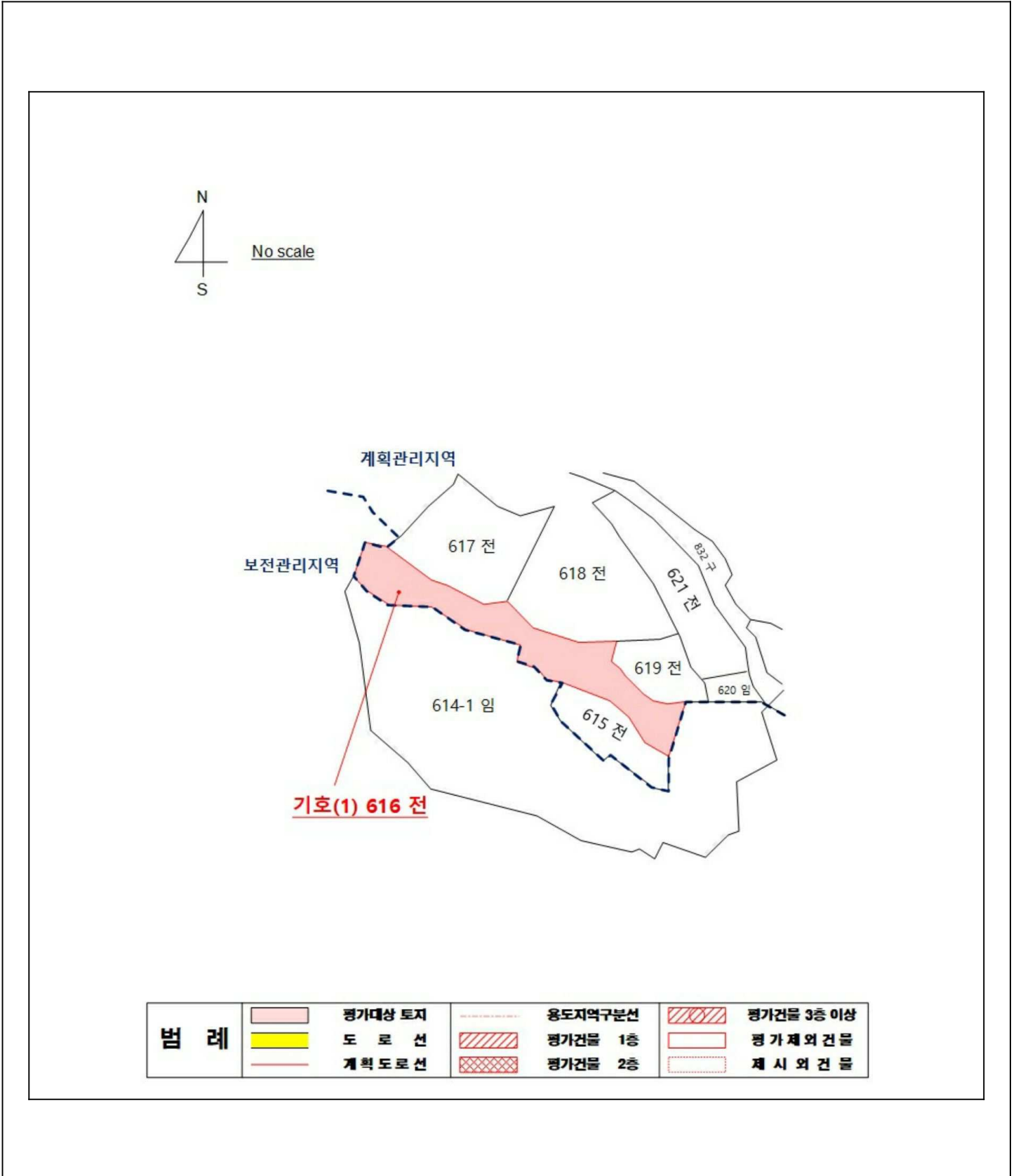


소재지

세종특별자치시 부강면 금호리 616



지 적 도





()



()



()



