

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강문수 외 2명 소유물건
(2024타경118245)

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 강수현

감정평가서번호: J2024-0912-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 정

(토지)감정평가표

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

감정평가사
조은철

조은철



감정평가액	팔억일천칠백사십삼만사천육백원정 (₩817,434,600.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매(임의경매)	
제출처	대전지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	강문수 외 2명 (2024타경118245)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.09.23	2024.09.12 ~ 2024.09.23	2024.09.23

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	948.3	토지	948.3	862,000	817,434,600
	이		하	여	백	
합계						₩817,434,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 세종특별자치시 연기면 연기리 소재 "연남초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 강문수 외 2명 소유물건(2024타경 118245)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.09.23을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.09.12. ~ 2024.09.23.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (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

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

(가) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(3) 기호(2) 토지에 소재하는 수목(회잎나무 등)은 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와 의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지 개요

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	세종특별자치시 연기면 연기리	13-7	전	422	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	219,400
2	세종특별자치시 연기면 연기리	13-10	전	526.3	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	219,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	세종특별자치시 연기면 연기리	37-2	과수원	1,558.8	전	계획 관리	맹지	사다리 완경사	228,600

(2) 비교표준지선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

[세종특별자치시 계획관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	2.036	2024년 1~7월 지가변동률 누계
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.322	2024년 7월 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.09.23	2.608	$(1 + 0.02036) \times (1 + 0.00322 \times 54/31)$ = 1.02608

※ 2024년 8월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상물건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

[농경지대]

항 목	내 용
접근조건	농로의 상태, 취락과의 접근성
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

(2) 개별요인 비교치 결정

대상물건 기 호	표준지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
	의견	대상물건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.					
2	A	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
	의견	대상물건이 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 인근지역내 유사 부동산 사례자료

평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	평가목적	기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와 격차율		선정여부
				이용상황				개별지가	격차율	
①	조세	2022.08.01	연기리 62-2	계획관리 전	전	411	907,000	301,400	3.009	선정
	의견	대상물건이 접근조건 및 획지조건 등에서 열세함.								
②	경매	2024.07.04	연기리 13-8	계획관리 전	전	406	855,000	219,400	3.897	-
	의견	대상물건과 대체로 대등함.								

※ 격차율 = 단가/개별지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2020.11.20	연기리 357-1	계획관리	전	146	876,712	273,600	3.204	-
			전	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 128,000,000원 ÷ 146㎡ ≒ 876,712원/㎡ (대상물건이 접근조건 및 획지조건 등에서 열세 함.)						

※ 격차율 ≒ 단가/개별지가

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시정 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가선례 ¹⁾	㉠	907,000	1.05981	1.000	0.950	913,185	3.893
표준지	A	228,600	1.02608	-	-	234,562	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가선례를 선정함.						
*2)시점수정	세종특별자치시 계획관리지역(2022.08.01 ~ 2024.09.23)						1.05981
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계	
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
의견	비교표준지는 평가선례대비 접근조건(농로의 상태 등) 등에서 다소 열세함.						

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 격차율
A	3.890

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	228,600	1.02608	1.000	0.945	3.890	862,261	862,000
2	228,600	1.02608	1.000	0.945	3.890	862,261	862,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	422	862,000	363,764,000	-
2	526.3	862,000	453,670,600	-
합 계			817,434,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	거래 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정 여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2020.11.20	연기리 357-1	계획관리	전	146	876,712	273,600	3.204	선정
			전	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 128,000,000원 ÷ 146㎡ ≒ 876,712원/㎡ (대상물건이 접근조건 및 획지조건 등에서 열세함.)						

※ 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례							
1	①	876,712	1.000	1.29178	1.000	0.765	866,377	866,000
*1)사정보정		비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.000
*2)시점수정		세종특별자치시 계획관리지역(2020.11.20 ~ 2024.09.23)						1.29178
*3)지역요인		인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계	
		0.85	1.00	0.90	1.00	1.00		0.765
의견		대상물건이 거래사례대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등) 등에서 열세함.						

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례							
2	①	876,712	1.000	1.29178	1.000	0.765	866,377	866,000
*1)사정보정		비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.000
*2)시점수정		세종특별자치시 계획관리지역(2020.11.20 ~ 2024.09.23)						1.29178
*3)지역요인		인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계	
		0.85	1.00	0.90	1.00	1.00		0.765
의견		대상물건이 거래사례대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	422	866,000	365,452,000	-
2	526.3	866,000	455,775,800	-
합 계			821,227,800	-

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	948.3	862,000	817,434,600	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	948.3	866,000	821,227,800	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 대상물건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	422	862,000	363,764,000
2	526.3	862,000	453,670,600
합 계			817,434,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	기호(1)	422	862,000	363,764,000	-
	기호(2)	526.3	862,000	453,670,600	-
합 계				₩ 817,434,600.-	-

2. 결정의견

대상물건은 계획관리지역 내 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 현상태로 이용하는 것이 최우효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

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 연기면 연기리	13-7	전	계획관리지역	422.0	422.0	862,000	363,764,000	
2	"	13-10	전	계획관리지역	526.3	526.3	862,000	453,670,600	수목포함평가
합 계								₩817,434,600.-	
				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

대상물건은 세종특별자치시 연기면 연기리 소재 "연남초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 자연림, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

공히 사다리형 완경사지로서, 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

공히 지적도상 맹지이나, 사인 소유의 인접토지(10-3번지)에 개설된 비포장농로를 통해 통행이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(역사문화환경보존지역<문화재보호법>)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치), 토지거래계약에관한허가구역 임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 토지에 수목(회잎나무 등)이 소재함.

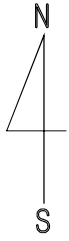
(7) 공부와의 차이

없음.

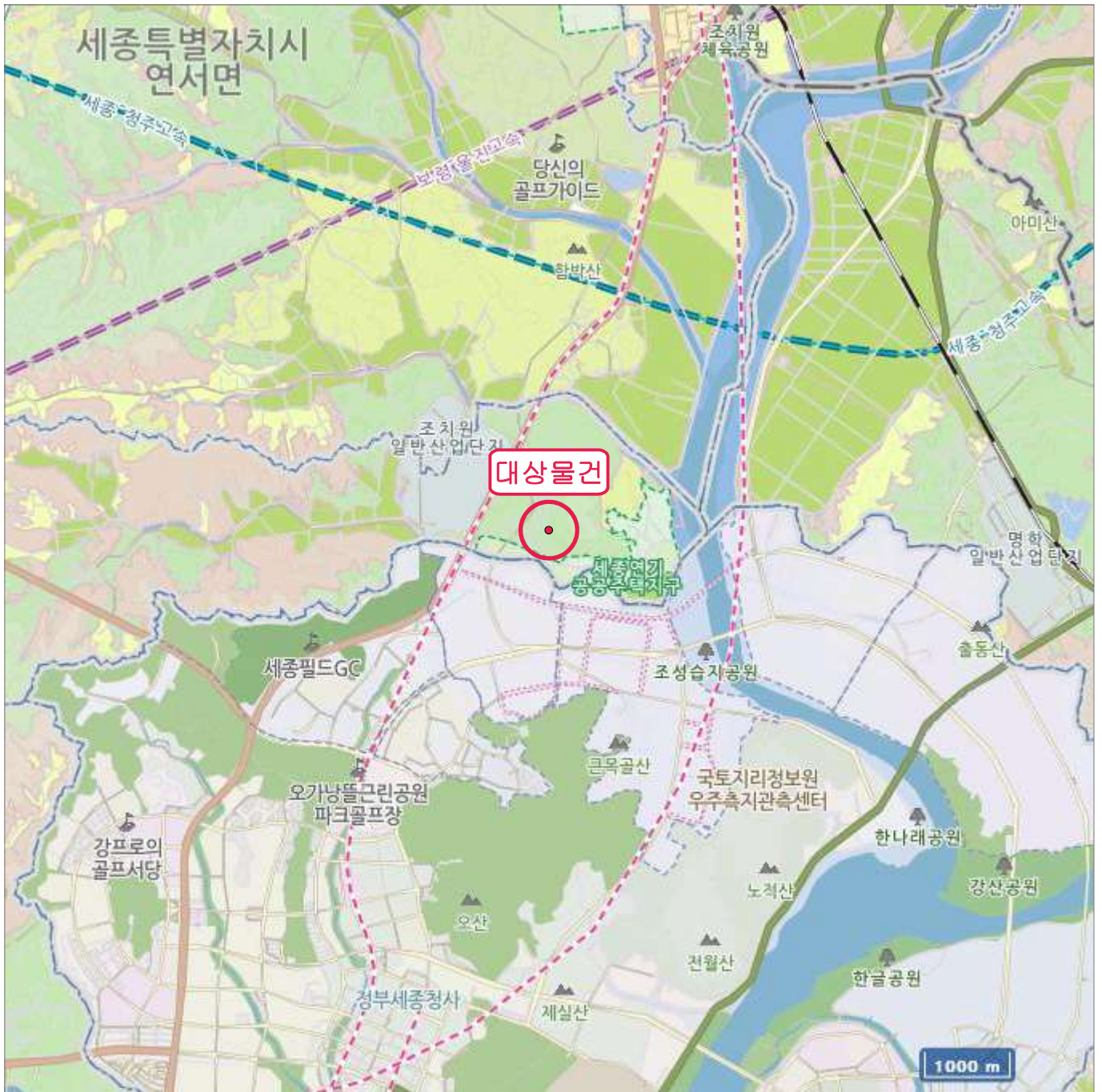
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목적에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단됨.

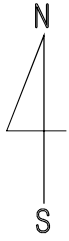
광역위치도



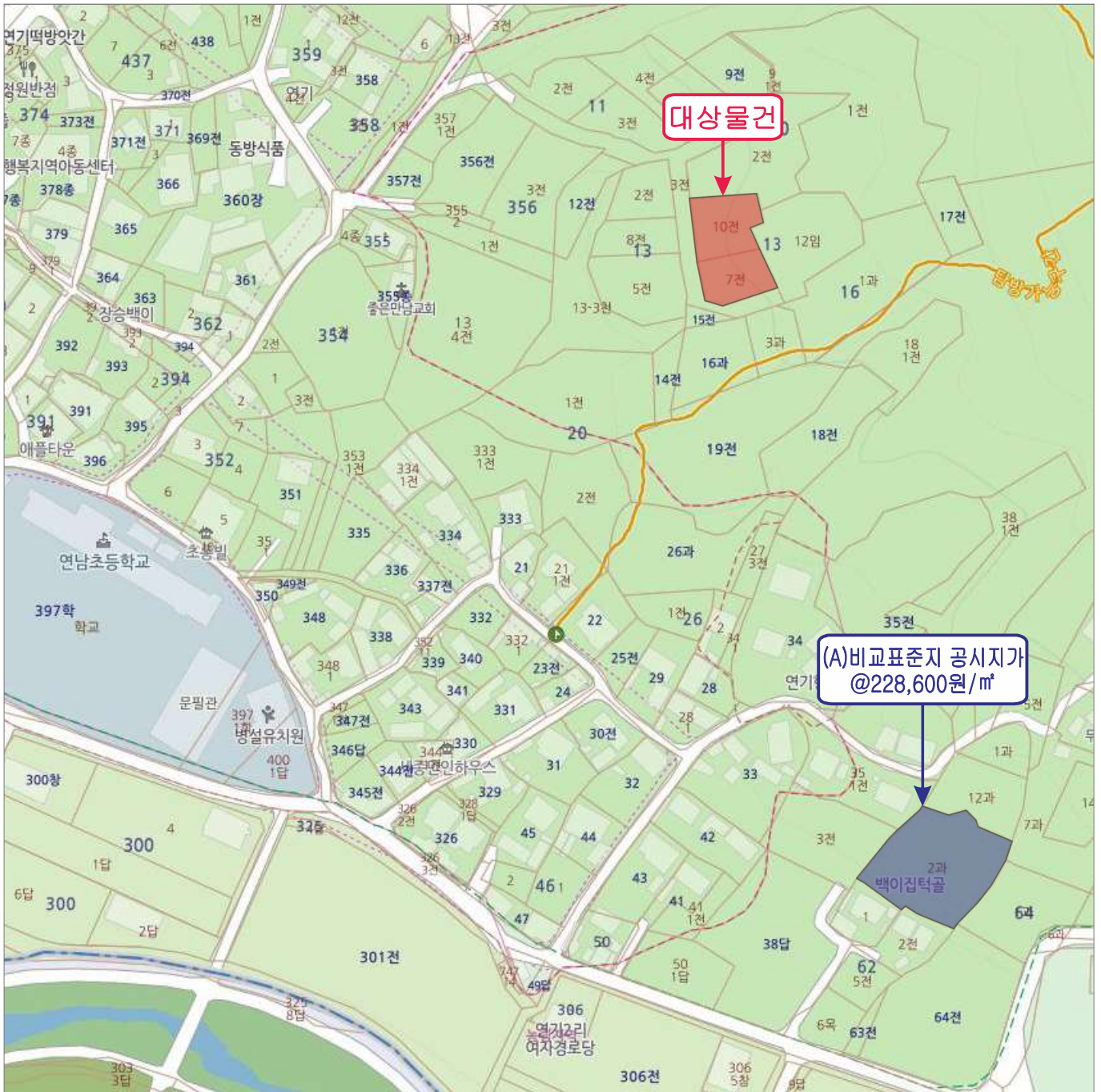
소재지	세종특별자치시 연기면 연기리 13-7, 13-10
-----	-----------------------------



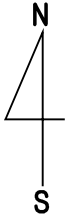
상 세 위 치 도



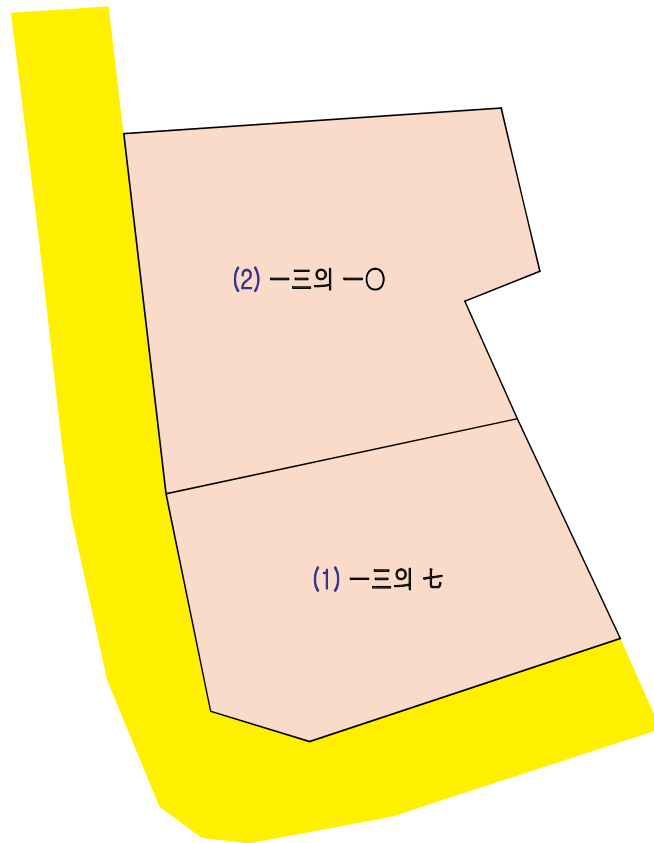
소재지 세종특별자치시 연기면 연기리 13-7, 13-10



지 적 개 황 도



S = 1/500





()



(1) ()



(2) ()



(2) ()



(2)

