

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상일 소유물건(2024타경88)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관
이상호

감정평가서번호: SIK24-0115-001

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

(주)써브감정평가법인 총청지사

(토지)감정평가표

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


감정평가사
임수천





(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천

(서명또는인)

감정평가액	삼억칠백팔십팔만팔천원정 (₩307,888,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상일 (2024타경88)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.01.25	2024.01.25	2024.01.25		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,916	토지	3,916	-	307,888,000
		이	하	여	백	
	합계				₩307,888,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 예산군 덕산면 상가리 소재 "상가리마을회관" 남북측 인근에 위치하는 부동산 [토지] 으로, 대전지방법원 홍성지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(시장가치)을 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▶ 기준시점 : 2024 01. 25

▶ 실지조사 : 2024 01. 25

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조부터 제26조까지의 규정에서 정한 대상물건별 감정평가방법을 적용하였음.

- 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

다. 토지의 평가방법

1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 『공시지가기준법』을 주된 방법으로 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정된 시산가액을 다른 감정평가방법으로 "거래사례비교법"을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고사항

1) 본건 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량을 요함.

2) 본건 기호 1,2 토지 일부는 '도로 등'으로 이용중이며 이를 고려하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액 산출근거

1. 대상 토지

[2023.01.01. 기준]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	개별지가 (원/m ²)
1	덕산면 상가리 372	답	3,424.0	보전관리	전 및 일부도로 등	세로(가)	부정형	완경사	39,400
2	덕산면 상가리 372-2	답	492.0	보전관리	전 및 일부도로 등	세로(가)	부정형	완경사	-
합 계			3,916.0						

2. 비교표준지

가. 표준지공시지가 현황

[2024.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가 (원/m ²)
A	상가리 367-1	답	3,253.0	보전관리	답	세로(가)	부정형	완경사	43,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A 를 선정함.

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

구 분	기준시점	지가변동률 계산식	시점수정치
A	2024 01. 25	충청남도 예산군 (24.01.01~24.01.25) (보전관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027 (1 + 0.00027 * 25/31) ≒ 1.00022	1.00022

가. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	표준지 A 비교항목 (농경지대)
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

※ 개별요인 격차율 = 접근조건 x 자연조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

기호	비교표준지	-	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	-	0.99	1.00	0.99	1.00	1.00	0.980
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(본건 일부도로 등)에서 열세함.							
2	A	-	0.99	1.00	0.96	1.00	1.00	0.950
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상, 본건 일부도로 등)에서 열세함.							

다. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

※ 인근 유사부동산의 시세수준

1) 공시지가 추이

구 분	2024년	2023년	2022년	비 고
표준지 A	43,000	42,900	46,500	지목 : 답

2) 지가수준

※ 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준을 상회하는 것으로 파악됨.

구 분	지가수준(원/m ²)
본건 주변 유사토지	75,000원/m ² ~ 85,000원/m ²

3) 동일수급권내 경매통계자료

[출처 : 법원경매정보]

구 분	통계기간	예산군	덕산면	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	52.8%	52.4%	전답	55건	60.1%
		142건	27건	대지	11건	47.3%

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 가격조사자료 (출처 : KAIS, KAPA, 등기사항전부증명서)

1) 인근 유사부동산의 평가전례

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1)	옥계리 ***_*	답	보전관리	2,192.0	70,000	2023. 02. 26	시가참고
2)	옥계리 ***_*	답	보전관리	1,286.0	85,000	2021. 07. 21	담보
3)	상가리 372	답	보전관리	4,916.0	73,000	2020. 02. 19	경매 (본건 기호 1)

2) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	상가리 ***	답	보전관리	922.0	81,887	2022. 06. 03
					75,500,000	
#2	상가리 ***	전	보전관리	476.0	76,050	2022. 06. 03
					36,200,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용산식

"비교표준지의 기준시점 현재가격" 대비 "비교사례 기준 비교표준지 가격"의 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * \text{사정보정} * \text{시점수정} * \text{제 요인 비교(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정}}$$

2) 비교사례 선정

가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1)	옥계리 ***_*	답	보전관리	2,192.0	70,000	2023. 02. 26	시가참고

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지의 기준시점 가격

표준지 공시지가		시점수정	기준시점 표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	43,000	1.00022	43,009

③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점 표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)
A	1)	80,474	43,009	1.871

바. 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

※ 표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 : 1.87

사. 토지단가 산출

본건 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하였음.

대상 토지	표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	43,000	1.00022	1.00	0.980	1.87	78,819	79,000
2	A	43,000	1.00022	1.00	0.950	1.87	76,406	76,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법

1. 개 요

대상물건과 동일 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 시장성에 근거한 감정평가방식으로 거래사례비교법에 의하여 산정된 가격을 "비준가격"이라 함.

2. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례 가운데 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	상가리 ***	답	보전관리	922.0	81,887	2022. 06. 03
					75,500,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

※ 사정보정치 = 1.00

4. 시점수정

※ 당해지역 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시월을 기준하여 연장 적용하였음.

사례기호	지역	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#1	충청남도 예산군	보전관리	2022. 06. 03	2024 01. 25	1.00317

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

6. 개별요인

기호	거래사례	-	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	-	0.98	1.00	0.99	0.99	1.00	0.960
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(본건 일부도로 등)에서 열세함.							
2	#1	-	0.98	1.00	0.96	0.99	1.00	0.931
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상, 본건 일부도로 등)에서 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격의 산정

※ 비준가격(원/㎡) = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

대상 토지	거래사례	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	81,887	1.00	1.00317	1.00	0.960	78,860	79,000
2	#1	81,887	1.00	1.00317	1.00	0.931	76,478	76,000

8. 토지평가액

1) 시산가액

구 분	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	비 고
기호	1	79,000	79,000 -
	2	76,000	76,000 -

2) 시산가액의 검토

감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준 및 거래동향, 경매통계자료 등 종합 검토시, "공시지가기준법"에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 가격의 합리성이 지지되는 것으로 판단되는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조 등의 규정에 따라 <공시지가기준법에 의한 시산가액>을 기준하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,424.0	3,424.0	79,000	270,496,000	-
	2	492.0	492.0	76,000	37,392,000	-
감정평가액(합계)					307,888,000	

2. 결정의견

본건 부동산[토지]은 감정평가 전례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료, 물건의 특성 등을 종합적으로 검토할 때 『공시지가기준법』에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 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	충청남도 예산군 덕산면 상가리	372	답	보전관리지역	3,424	3,424	79,000	270,496,000	
2	동소	372-2	답	보전관리지역	492	492	76,000	37,392,000	
합 계								₩307,888,000.-	
				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 충청남도 예산군 덕산면 상가리 소재 '상가리마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 자연림, 자연부락내 농가주택 등이 소재하는 순수농촌지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 2 : 부정형의 평지로서 현황 '전 및 일부도로 등'으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1, 2 : 본건 북서측으로 폭 2미터 내외의 도로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2 : 보전관리지역
가축사육제한구역(일부제한지역(500m이내:소, 말, 젓소, 양, 사슴, 염소, 신양, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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

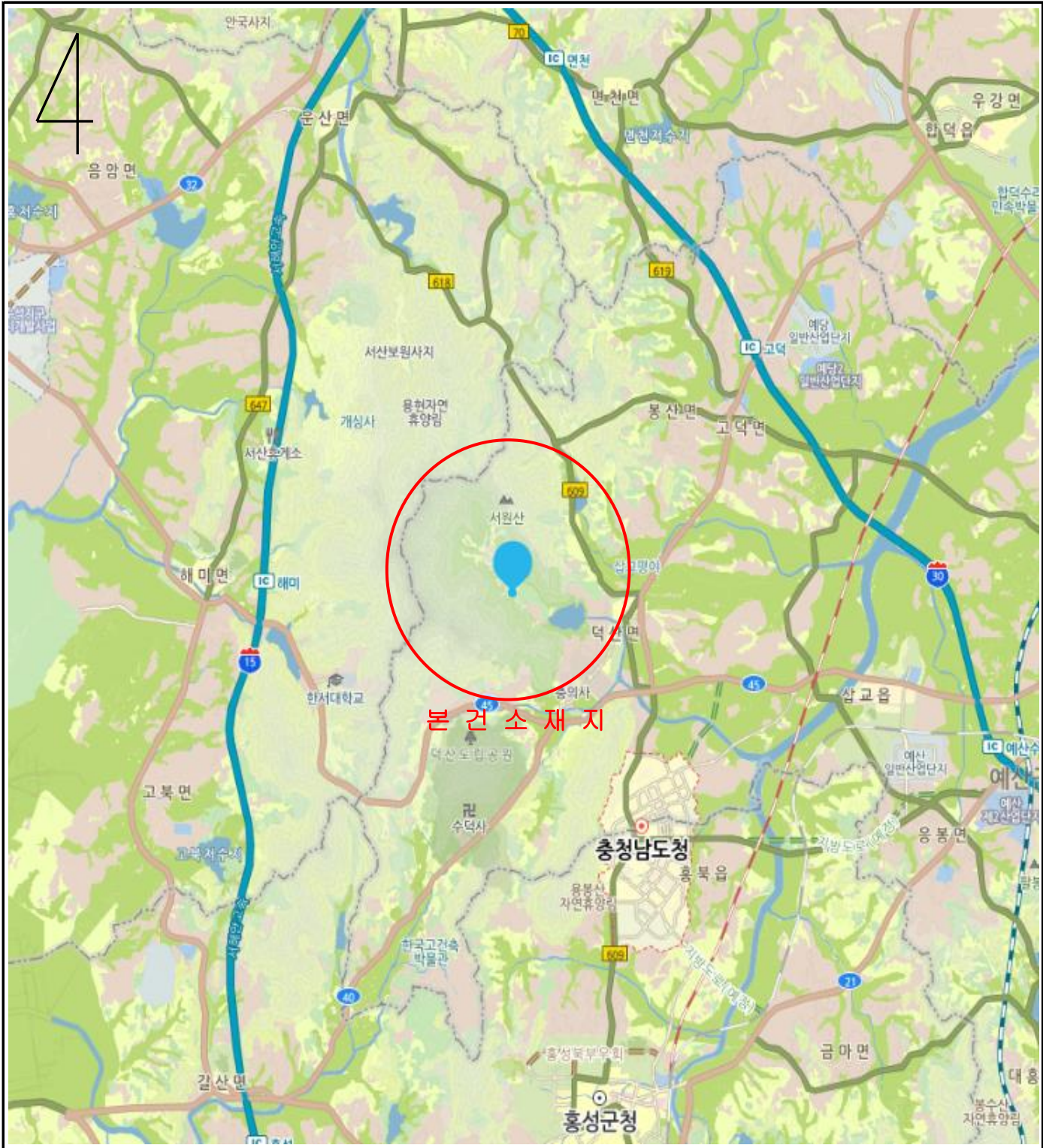
공부상 지목은 답이나 현황 '전 및 일부도로 등'으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상

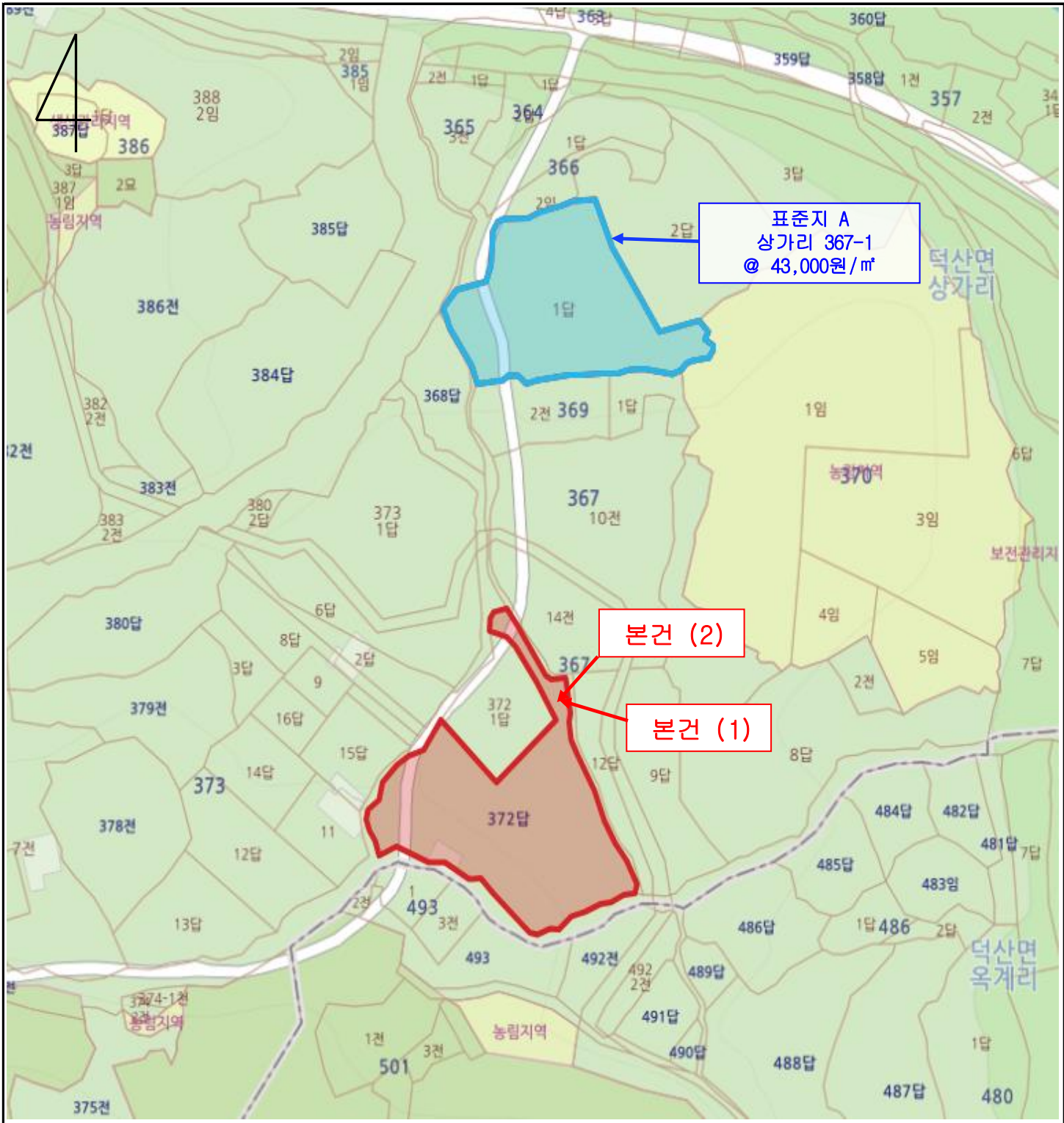
광역 위치도

소재지	충청남도 예산군 덕산면 상가리 372외 1필지
-----	---------------------------

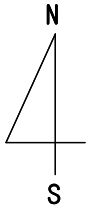


위 치 도

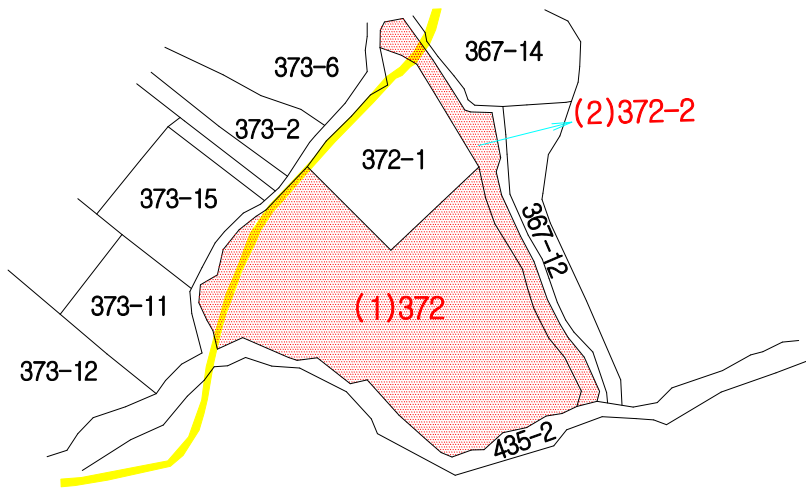
소재지 충청남도 예산군 덕산면 상가리 372외 1필지






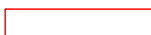





지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 1,700



도 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물



회 보 서

우)31105 충청남도 천안시 서북구 두정상가7길 56, 5층(두정동, 화성빌딩)
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-0600
FAX. 041-566-0601

문서번호 : SIK24-0115-001

시행일자 : 2024-01-25

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.01.12자 귀 제 『2024타경88』호로 저희 법인에 의뢰하신 『이상일 소유물건(2024타경88)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사

지사장 임수천

수수료 청구서

(전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601)

문서번호 : SIK24-0115-001

수신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.01.12 자 귀 제 『 2024타경88 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 예산군 덕산면 상가리 372 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	386,942	
실비	244,800	
여비	—	
토지조사비	—	(200,000+257,888,000 x 11/10,000)x
물건조사비	—	0.8배 ≒ 386,942
공부발급비	20,000	
기타 실비	20,000	
비소계	284,800	
특별용역비	—	
공급가액	671,000	1,000원 미만 절사
부가세	67,100	
합계	738,100	
기납부 착수금	—	
정산청구액	738,100	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-010-600193(예금주:(주)써브감정평가법인 충청지사)

(주)써브감정평가법인 충청지사
지사장 임수천