

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김희성 소유물건(2024타경21986)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인

감정평가서번호: SIK24-1216-004

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)씨브감정평가법인 총청지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
임수천

임수천



(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천



감정평가액	사천오백육십육만오천사백육십원정 (₩45,665,460.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김희성 (2024타경21986)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.10	2025.01.10 ~ 2025.02.10	2025.02.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	14 102x-- 70	2,407x- 5	토지	983.2	-	42,159,600
건물	70.07x- 5		건물	28.02	-	2,605,860
제시외건물	(18)		제시외건물	18	-	900,000
합계						₩45,665,460

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이수경



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호(1), (3)은 충청남도 예산군 예산읍 주교리 소재 "예산중학교" 서측 인근에 위치하는 부동산 [토지, 건물], 기호(2)는 충청남도 예산군 광시면 신흥리 소재 " 김한중의사생가" 북동측 인근에 위치하는 부동산[토지]로서 『대전지방법원 홍성지원』의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

- ▶ 기준시점 : 2025.02.10
- ▶ 실지조사 : 2025.01.10 ~ 2025.02.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 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.

다. 토지의 평가방법

본건 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 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 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

라. 건물의 평가방법

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대 설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정하는 "원가법"을 적용하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록에 의거하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 필요 시 지적측량 등을 요함.
- 2) 본건은 공유지분 중 소유자 김희성씨 지분에 대한 감정평가로서 위치확인이 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 귀 제시목록상 지분비율에 따라 면적사정 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물기호(3)은 현장조사 시 폐문부재로 내부확인 등이 불가하여 이용상태 및 구조 등은 귀 제시목록 및 일반건축물대장을 기준하였으며, 건물의 일부분이 인접토지(주교리 332-14 및 주교리 527)에 걸쳐있는 것으로 목측되는바, 건축선, 경계, 소유 및 기타 이해관계 등의 확인이 필요할 것으로 사료되오니 경매진행 시 유의하시기 바람.
- 4) 후첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 와 같이 본건 건물과 연결 된 구조로 보이는 제시외건물㉠이 소재하는바 개략적으로 실측 사정하고, 구조 및 현상 등을 고려하여 감정평가 하였으니 경매진행 시 포함 여부를 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

II-1. 공시지가기준법

1. 대상토지(충청남도 예산군)

[출처 : 토지대장 등]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	'24년 개별지가(원/m ²)
1	예산읍 주교리 332-15	대	102.0	자연녹지	주거용	소로한면	사다리	평지	115,900
2	광시면 신흥리 97	전	2,407.0	생산관리	전	세로(불)	부정형	완경사	11,900

가. 표준지공시지가(충청남도 예산군)

[출처 : 국토교통부, 2025.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가(원/m ²)
A	예산읍 주교리 332-10	대	80.0	자연녹지	주거나지	소로각지	가장형	평지	120,200
B	광시면 신흥리 328-1	전	1,257.0	생산관리	전	세로(불)	부정형	완경사	14,900

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가까운 공시지를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 지가변동률 (국토교통부자료 기준)

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

[충청남도 예산군 녹지지역, 생산관리지역]

구 분	기준시점	지가변동률 및 지가변동률 계산식	시점수정치
표준지 A	2025.02.10	충청남도 예산군 (25.01.01~25.02.10) (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.060 $(1 + 0.00060 * 41/31)$ = 1.00079	1.00079
표준지 B	2025.02.10	충청남도 예산군 (25.01.01~25.02.10) (생산관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.090 $(1 + 0.00090 * 41/31)$ = 1.00119	1.00119

※ 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시 월을 기준하여 연장 적용하였음.

다. 시점수정치의 결정

당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

표준지 A 비교항목(주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 B 비교항목(농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
제반 개별요인에서 전반적으로 대등함.								
3	B	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

획지조건(경사, 형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으며, 일반적으로 이러한 격차를 보완함으로써 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 가격조사자료

1) 인근 유사부동산의 평가사례(충청남도 예산군)

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA-HUB)]

평가사례 기호	소재지	면적(m ²)	용도지역	지목	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비 고
					기준시점		
1)	예산읍 주교리 1**_*	179.0	자연녹지	대	경매	165,000	-
					2023.08.08		
2)	예산읍 대회리 9*	707.0	자연녹지	대	경매	212,000	-
					2022.10.27		
3)	예산읍 대회리 2*	407.0	자연녹지	대	시가참고	204,000	-
					2024.08.27		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 거래사례(충청남도 예산군)

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

거래사례 기호	소재지	건물면적(m ²)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(m ²)	지목	거래일자	토지단가(원/m ²)	
#1	예산읍 주교리 4**_**	-	자연녹지	-	17,390,000	-
		80.0	대	2022.08.02	217,375	
#2	예산읍 주교리 4**_*	-	자연녹지	-	150,000,000	-
		664.0	대	2024.02.07	225,904	
#3	광시면 신흥리 5**	-	생산관리	-	224,250,000	-
		5,702.0	전	2024.09.24	39,328	
#4	광시면 신흥리 9*	-	생산관리	-	24,000,000	-
		575.0	전	2022.08.02	41,739	

3) 인근 유사부동산의 가격수준

상기 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준(원/m ²)
기호(1) 인근지역 내 유사토지(대지/자연녹지)	220,000원/m ² 내외
기호(2) 인근지역 내 유사토지(농경지/생산관리)	40,000원/m ² 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정}}$$

2) 비교사례 선정

상기의 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시장가치가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 비교사례를 선정함.

평가사례 기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
					기준시점		
1)	예산읍 주교리 1**-*	179.0	자연녹지	대	경매	165,000	-
					2023.08.08		

거래사례 기호	소재지	건물면적(㎡)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비고
		토지면적(㎡)			지목	
#3	광시면 신흥리 5**	-	생산관리	-	224,250,000	-
		5,702.0			전	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 비교사례 기준 비교표준지가액

비교표준지	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지가액(①, 원/㎡)
A	1)	165,000	1.01201	1.000	1.359	226,845

시점수정 : 2023.08.08 ~ 2025.02.10 충청남도 예산군 녹지지역

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 유사함.

개별요인 : 비교표준지/ 비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	1.30	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.359

가로조건(가로의 폭, 계통 등), 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 우세, 행정적 조건(비교사례는 자연취락지구 내에 소재)에서 열세함.

비교표준지	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지가액(①, 원/㎡)
B	#3	39,328	1.00283	1.000	1.030	40,623

시점수정 : 2024.09.24 ~ 2025.02.10 충청남도 예산군 생산관리지역

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 유사함.

개별요인 : 비교표준지/ 비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
	-	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

접근조건(취락 접근성 등)에서 우세함.

비교표준지 기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 비교표준지가액(②, 원/㎡)
A	120,200	1.00079	-	-	120,295
B	14,900	1.00119	-	-	14,918

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 격차율 산정

비교표준지 기호	비교사례 기호	비교사례기준 비교표준지 가액(①, 원/m ²)	기준시점 비교표준지 가액(②, 원/m ²)	격차율 (=①/②)
A	1)	226,845	120,295	1.885
B	#3	40,623	14,918	2.723

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 또는 유사지역 내 평가사례와 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 보정하였음.

비교표준지	지목	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	대	1.88	-
B	전	2.72	-

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 결정단가를 산정함.

기호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	120,200	1.00079	1.000	1.000	1.88	226,155	226,000
2	14,900	1.00119	1.000	0.970	2.72	39,359	39,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-2. 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 가액을 "비준가액"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.

거래사례 기호	소재지	건물면적(m ²)	용도지역	사용승인일	거래금액(원)	비 고
		토지면적(m ²)	지목	거래일자	토지단가(원/m ²)	
#1	예산읍 주교리 4**-**	-	자연녹지	-	17,390,000	-
		80.0	대	2022.08.02	217,375	
#4	광시면 신흥리 9*	-	생산관리	-	24,000,000	-
		575.0	전	2022.08.02	41,739	

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 아니함.

※ 사정보정치 = 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

※ 당해지역의 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

비교거래사례 기호	소재지	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#1	충청남도 예산군	자연녹지	2022.08.02	2025.02.10	1.01501
#4	충청남도 예산군	생산관리	2022.08.02	2025.02.10	1.01369

※ 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시월을 기준하여 연장 적용하였음.

5. 지역요인

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 해당지역의 지가수준에 영향을 미치는 지역요인은 대
등함. (1.000)

6. 개별요인

기호	비교거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.045

접근조건(교통시설, 시가지 접근)에서 우세, 행정적조건(비교사례는 자연취락지구 내에 소재)에서 열세함.

2	#4	-	0.95	0.97	-	1.00	1.00	0.922
---	----	---	------	------	---	------	------	--------------

접근조건(농로의 폭 등), 자연조건(경사, 형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

※ 결정단가(원/㎡) = 거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

기호	비교거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	217,375	1.000	1.01501	1.000	1.045	230,566	231,000
2	41,739	1.000	1.01369	1.000	0.922	38,989	39,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 토지평가액

1. 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	226,000	231,000	226,000	공시지가기준법
2	39,000	39,000	39,000	공시지가기준법

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 상기와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액, 평가전례 및 유사거래사례, 감정평가 목적 등 종합고려시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 단가를 결정하였음.

2. 토지평가액의 결정

기호	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	102.0	20.4	226,000	4,610,400	김희성 지분
2	2,407.0	962.8	39,000	37,549,200	김희성 지분
합계	2,509.0	983.2	-	42,159,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액 산출과정

1. 대상건물

[출처 : 일반건축물대장]

기호	구분	구 조	면적(m ²)	주용도	사용승인일	비 고
3	단층	목조 아연지붕	70.07	주택	1939년	-

2. 재조달원가

가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[출처 : 한국부동산원 발행 2023년도 건물신축단가표, 단위 : 원/m²]

분류번호	용도	구 조	급수	내용년수	표준단가
1-7-1-2	농촌주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	40 (35~45)	772,000

나. 재조달원가(원/m²)의 산정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 표준적 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

기호	구 분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
3	단층	750,000	-	750,000	주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
3	750,000	40	5	0.125	93,750	93,000	관찰감가

※ 잔존가치율 = 잔존년수/내용년수

4. 건물평가액의 결정 및 의견

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
3	단층	70.07	28.02	93,000	2,605,860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액(원)

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	102.0	20.4	226,000	4,610,400	-
	2	2,407.0	962.8	39,000	37,549,200	-
	소계	2,509.0	983.2	-	42,159,600	-
건물	3	70.07	28.02	93,000	2,605,860	-
제시외건물	ㄱ	-	18.00	50,000	900,000	-
합 계					45,665,460	-

2. 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준 원칙에 따라 각각의 평가액을 합산하여 결정함.

끝.

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	충청남도 예산군 예산읍 주교리	332-15	대		14 102x-- 70	20.4	226,000	4,610,400	감희성 지분
2	충청남도 예산군 광시면 신흥리	97	전		2 2,407x- 5	962.8	39,000	37,549,200	감희성 지분
3	충청남도 예산군 예산읍 주교리	332-15	주택	목조 아연지붕 단층	2 42.31x- 5	28.02	93,000	2,605,860	관찰감가 750,000 x 5/40 감희성 지분
	[도로명주소] 충청남도 예산군 예산읍 예당관광로 774		1층	2 27.76x- 5					
ㄱ	[제시외건물] 충청남도 예산군 예산읍 주교리	332-15	(주택)	블럭조 철판지붕 단층	(18)	18	50,000	900,000	관찰감가
합 계								₩45,665,460.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

(1) :

충청남도 예산군 예산읍 주교리 소재 "예산중학교" 서측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성 된 지역임.

(2) :

충청남도 예산군 광시면 신흥리 소재 " 김한중의사생가" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 농경지, 자연림 등으로 형성 된 지역임.

(2) 교통상황

(1), (2) : 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

(1) : 사다리 평지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(2) : 부정형 완경사지로서 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

(1) : 북측으로 2차선 도로와 접함.

(2) : 남동측으로 접한토지(신흥리605, 구거, 소유자:국)를 통하여 폭 2~3M 도로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1) :

도시지역 , 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

(2) :

생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(500m이내:소, 말, 젖소, 양, 사슴, 염소, 신양, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<충청남도지정문화재보호조례>, 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진용지", "지적 및 건물개항도" 와 같이 제시외건물㉠이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목조 아연지붕 단층 건물로(사용승인일 : 1939년)
외 벽 : 페인트 등 마감.
창 호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

후첨 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물㉠이 소재함.

(5) 공부와의 차이

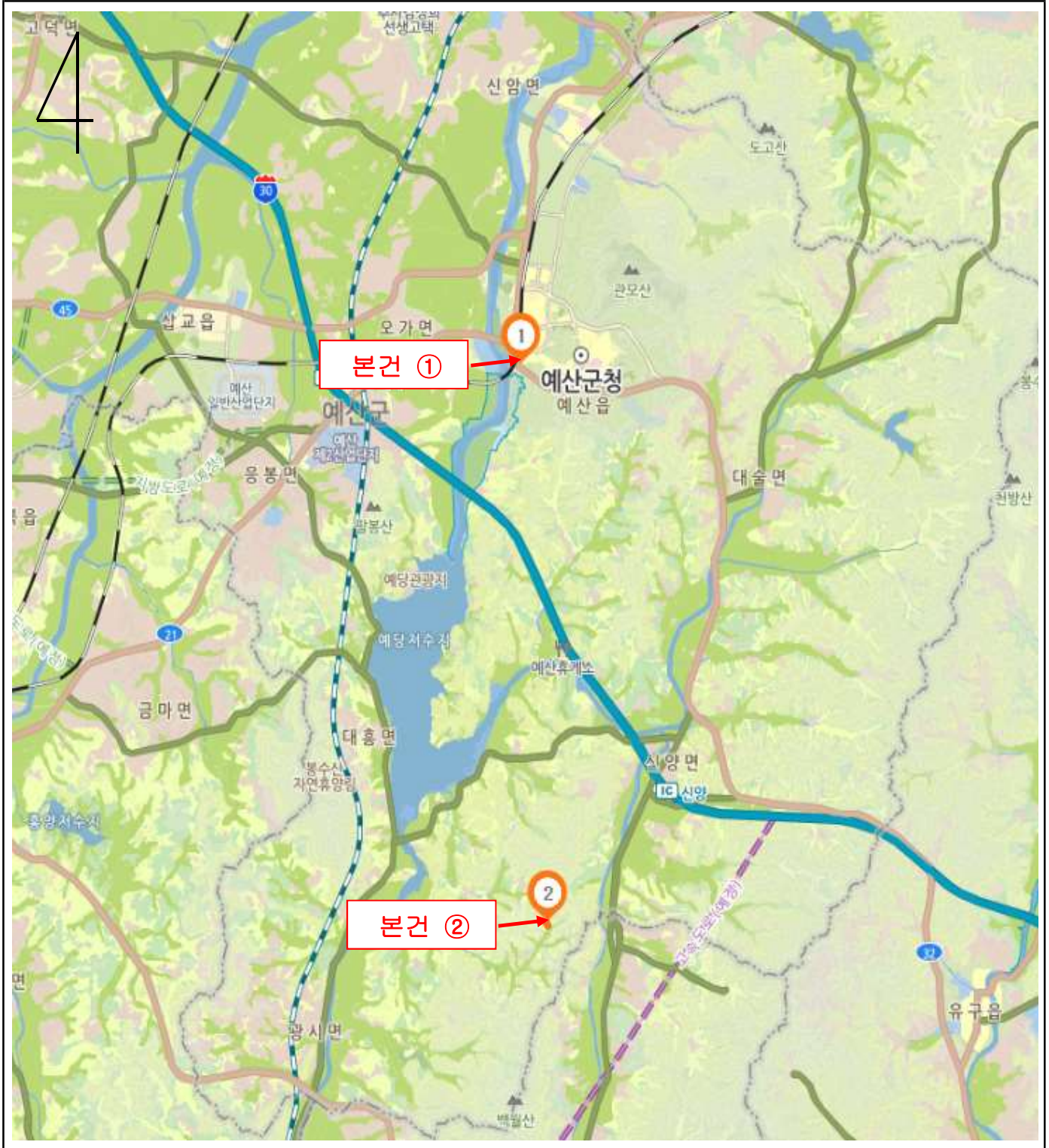
-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

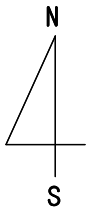
본건 건물기호(3)은 현장조사 시 폐문부재로 내부확인 등이 불가하여 이용상태 및 구조 등은 귀 제시목록 및 일반건축물대장을 기준하였으며, 건물의 일부분이 인접토지(주교리 332-14 및 주교리 527)에 걸쳐있는 것으로 목측되는바, 건축선, 경계, 소유 및 기타 이해관계 등의 확인이 필요할 것으로 사료되오니 경매진행 시 유의하시기 바람.

광역 위치도

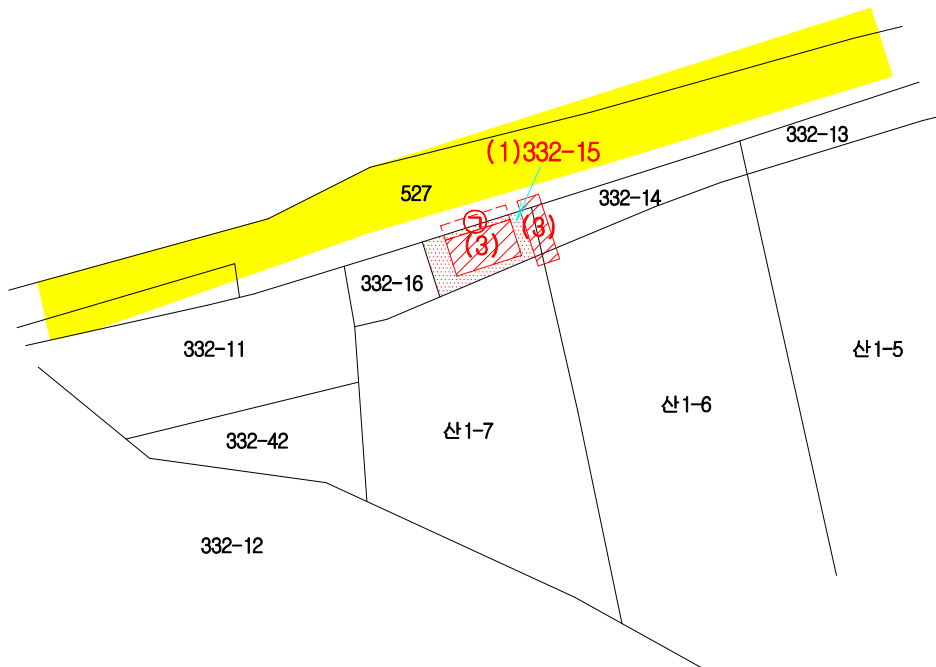
소재지	충청남도 예산군 예산읍 주교리 332-15외 1필지
-----	------------------------------






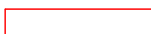
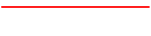




지적 및 건물개황도

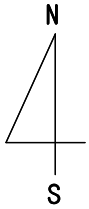


Scale = 1 : 1,000

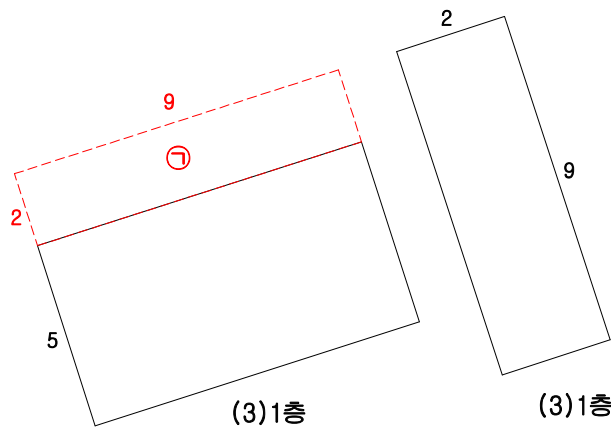


도 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도 로 선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 200



<면적>

(3)1층 : 공부상면적 42.31㎡

(3)1층 : 공부상면적 27.76㎡

<제시외건물>

㉠ 블럭조 철판지붕 단층 주택 약 18㎡

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



(1), (3)



(3)



(1)



(2)



(2)

회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 불당17길 27 903호, 904호(불당동,
그랜드프라자)
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

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

문서번호 : SIK24-1216-004

시행일자 : 2025-02-11

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인

참 조 : 경매4계

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. 2024.12.16자 귀 제 『2024타경21986』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김희성 소유물건(2024타경21986)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사

지사장 임수천

수수료 청구서

(전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601)

문서번호 : SIK24-1216-004

수신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.16 자 귀 제 『 2024타경21986 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 예산군 예산읍 주교리 332-15 』 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	290,000	
실비	여비	224,600
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	3,000
	기타 실비	6,000
비	소계	233,600
특별용역비	-	
공급가액	523,000	1,000원 미만 절사
부가세	52,300	
합계	575,300	
기납부 착수금	-	
정산청구액	575,300	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

(주)써브감정평가법인 충청지사
지사장 임수천