

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황규영 소유물건
(2025타경1126)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TA2-2508-3005

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)감정평가법인 태인 대전충남지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
차진영

차진영



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영

(서명또는인)



감정평가액 삼억일천팔백오십이만원정 (₩318,520,000.-)

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 대전지방법원 흥성지원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 황규영 (2025타경1126) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.08.29 | 2025.08.20 ~ 2025.08.29 | 2025.08.29 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------------|------------|-------------|--------------|-------------|-------|--------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 토지 | | 1,603 | 토지 | 1,603 | - | 159,418,000 |
| 건물 | | 131.25 | 건물 | 131.25 | - | 157,500,000 |
| (제시외 공작물) | | (156) | (제시외 공작물) | 156 | - | 1,602,000 |
| 합계 | | | | | | ₩318,520,000 |

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

심사자 : 감정평가사
조주현

조주현



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 예산군 오가면 원천리 소재 "원천3리 마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 08월 29일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 21일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

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

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 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.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고 사항

- 가. 일련번호(1, 4)의 공부상 지목은 "답 및 전"이나 현황 일련번호(2)의 부속토지로 이용중이므로 이를 감안하여 감정평가하되, 각 지상에 소재하는 제시외 조경석 및 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 나. 일련번호(1)은 공부상 지목에도 불구하고 일부 현황 도로로 이용중에 있으므로 현황을 감안하여 감정평가 하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 일련번호(2) 지상에 소재하는 제시외 조경석 및 수목 등은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하되, 제시외공작물㉠(건사)은 개략적인 실측면적에 의거 물건의 현상, 구조, 용재와 시공 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였고, 후첨 "사진용지"와 같이 이동이 용이한 컨테이너박스는 감정평가외 하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 라. 후첨 "사진용지"와 같이 일련번호(3)에 부합되어있는 제시외데크(블럭 구조)는 건물에 포함하여 감정평가 하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 마. 일련번호(4) 지상에 소재하는 제시외 비닐하우스㉡은 개략적인 실측면적에 의거 물건의 현상, 구조, 용재와 시공 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였으므로 소유권 및 일괄경매 여부에 유의하시기 바람.
- 바. 본건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 및 현장조사 시 목측 등을 통해 확인하였으므로, 정확한 위치 및 경계확인을 위해서는 측량 등 별도의 조치가 필요할 것으로 판단되므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 이용상황 | 도로 접면 | 형상 지세 | 개별공시지가 (원/m ²) |
|----------|---------------------|----|---------------------|----------|-----------|----------|------------|-------------------------------|
| 1 | 오가면 원천리 531-2 | 답 | 102 | 계획 관리 | 주거기타 등 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 38,000 |
| 2 | 오가면 원천리 532-2 | 대 | 641 | 계획 관리 | 주거용 | 세로(가) | 부정형 평지 | 36,500 |
| 4 | 오가면 원천리 533 | 전 | 860 | 계획 관리 | 전 등 | 세로(가) | 부정형 완경사 | 26,700 |

2. 건물

| 일련 번호 | 소재지 | 주 용도 | 구 조 | 연면적 (m ²) | 층수 | 사용승인일 | 비고 |
|----------|---------------------|------|---------|--------------------------|----|------------|----|
| 3 | 오가면 원천리 532-2 | 단독주택 | 철근콘크리트조 | 131.25 | 1층 | 2015.01.27 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 | 거래금액 (원/㎡) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|----------------------|------|----|--------|------|------------|-------------|------------|
| 가 | 오가면 원천리 746-** | 계획관리 | 전 | 3,602 | 전 | 2024.08.07 | 251,000,000 | 69,683 |
| 나 | 오가면 원천리 618-** | 계획관리 | 대 | 255 | 주거나지 | 2024.11.25 | 26,400,000 | 103,529 |

나. 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 등]

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 |
|----|---------------|------|----|--------|------|------------|------------|-------|
| 다 | 원천리 733-* | 계획관리 | 전 | 997 | 과수원 | 2025.03.20 | 67,000 | 법원경매 |
| 라 | 역탑리 308-* | 계획관리 | 대 | 498 | 주거용 | 2023.09.25 | 135,000 | 법원경매 |
| 마 | 원천리 894-1* | 계획관리 | 대 | 205 | 주거용 | 2025.03.** | 129,000 | 시가참고 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 인근 유사부동산의 가격수준

| 용도지역 | 이용상황 | 도로조건 | 지가수준 | 비고 |
|------|------|------|-------------------------------------|-------|
| 계획관리 | 전 | 세로 | 60,000 ~ 90,000원/m ² 내외 | 본건 인근 |
| | 대지 | 세로 | 80,000 ~ 130,000원/m ² 내외 | 본건 인근 |

라. 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

| 소재지 | 통계기간 | 물건구분 | 낙찰건수(건) | 낙찰가율(%) | 낙찰률평균(%) |
|-------------|------|-------|---------|---------|----------|
| 충청남도 예산군 | 최근1년 | 토지/전 | 19 | 46.9 | 15.2 |
| | | 토지/대지 | 6 | 50.7 | 15.8 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

| 기호 | 소재지 | 면적(m ²) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) | 비고 |
|----|---------------------|---------------------|----|------|------|-----------|------------|--------------------------|----|
| A | 오가면 원천리 498-4 | 764.0 | 전 | 전 | 계획관리 | 세각 (가) | 부정형 완경사 | 29,300 | - |
| B | 오가면 원천리 805 | 1,236.0 | 대 | 단독주택 | 계획관리 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 40,500 | - |

나. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가 변동률을 적용함.

| 용도 지역 | 지역 (기간) | 시점수정치 | 지가변동률의 계산 |
|-------|---------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계획 관리 | 충청남도 예산군 (25.01.01~25.08.29) | 1.00467 | 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.400 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.071 $(1 + 0.00400) * (1 + 0.00071 * 29/31)$ ≈ 1.00467 |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (지역요인비교치 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

| 능 경 지 대 | | |
|---------|----------------|-----------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 접근조건 | 교통의 편부 등 | 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, 경사도, 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 주택지대 | | | |
|--------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 | |
| 접근조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | |
| | 상가와와의 접근성 | 인근상가와와의 거리 및 편의성 | |
| | 공공 및 편익시설과의 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등) | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | |
| | | 기타 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

| 일련 번호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치 |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------|----------|-----------|----------|-------|
| 1 | A | - | 0.96 | 1.00 | 1.18 | 1.00 | 1.00 | 1.133 |
| | 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(일부 도로 이용 열세, 일부 인접토지의 부속토지 우세)에서 우세함. | | | | | | | |
| 2 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.150 |
| | 비교표준지 대비 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세함. | | | | | | | |
| 4 | A | - | 0.96 | 1.00 | 1.13 | 1.00 | 1.00 | 1.085 |
| | 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(일부 인접토지의 부속토지 우세)에서 우세함. | | | | | | | |

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인} \\
 \text{보정치} \\
 \text{(산식)}
 \end{array}
 = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지가격} [\text{선례(사례)가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{가격시점 표준지가격} [\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교 사례의 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 선정함.

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 |
|----|-----------|------|----|--------|------|------------|------------|-------|
| 다 | 원천리 733-* | 계획관리 | 전 | 997 | 과수원 | 2025.03.20 | 67,000 | 법원경매 |
| 라 | 역탑리 308-* | 계획관리 | 대 | 498 | 주거용 | 2023.09.25 | 135,000 | 법원경매 |

나) 비교표준지(A) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

| 구분 | 토지단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출가액 (원/㎡) | 격차율 |
|-----------------|------------|---------|-------|-------|------------|-------|
| 비교사례 기준 비교표준지가액 | 67,000 | 1.00323 | 1.000 | 1.157 | 77,769 | 2.642 |
| 기준시점 비교표준지가액 | 29,300 | 1.00467 | - | - | 29,437 | |

| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|------|-----------|------|-------|------|-------|
| 산출내역 | 시점수정 | 충청남도 예산군 계획관리 지가변동률 (25.03.20~25.08.29) | | | | | | |
| | 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치 |
| | | - | 1.08 | 1.00 | 1.05 | 1.02 | 1.00 | 1.157 |
| 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 형상 등), 행정적조건(사례 일부 접도구역 등)에서 우세함. | | | | | | | | |

| 그 밖의 요인 보정치 결정 | 결정의견 | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|------|
| | 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함. | 2.64 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 비교표준지(B) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

| 구분 | 토지단가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출가액 (원/㎡) | 격차율 |
|--------------------|---------------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| 비교사례 기준 비교표준지가액 | 135,000 | 1.01373 | 1.000 | 0.778 | 106,472 | 2.617 |
| 기준시점 비교표준지가액 | 40,500 | 1.00467 | - | - | 40,689 | |

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|------|--------------|------|-------|------|-------|
| 산 출 내 역 | 시점수정 | 충청남도 예산군 계획관리 지가변동률 (23.09.05~25.08.29) | | | | | | |
| | 지역요인 | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함. | | | | | | |
| | 개별요인 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 비교치 |
| | | 0.90 | 1.00 | 0.90 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.778 |
| 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함. | | | | | | | | |

| 그 밖의 요인 보정치 결정 | 결정의견 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| | 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함. | |

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

| 일련 번호 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----------|----------------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 29,300 | 1.00467 | 1.000 | 1.133 | 2.64 | 88,049 | 88,000 |
| 2 | 40,500 | 1.00467 | 1.000 | 1.150 | 2.61 | 122,128 | 122,000 |
| 4 | 29,300 | 1.00467 | 1.000 | 1.085 | 2.64 | 84,319 | 84,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음의 비교사례를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 | 거래금액 (원/㎡) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|----------------------|------|----|--------|------|------------|-------------|------------|
| 가 | 오가면 원천리 746-** | 계획관리 | 전 | 3,602 | 전 | 2024.08.07 | 251,000,000 | 69,683 |
| 나 | 오가면 원천리 618-** | 계획관리 | 대 | 255 | 주거나지 | 2024.11.25 | 26,400,000 | 103,529 |

나. 사정보정

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

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였으며, 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률의 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준하였음.

| 기호 | 지 역 (기 간) | 시점수정치 | 지가변동률의 계산 |
|----|-------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가 | 충청남도 예산군 (24.08.07~25.08.29) (계획관리) | 1.00819 | 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.074 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.069 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.065 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.082 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.075 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.400 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.071 $(1 + 0.00074 * 25/31) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00071 * 29/31)$ ≈ 1.00819 |
| 나 | 충청남도 예산군 (24.11.25~25.08.29) (계획관리) | 1.00559 | 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.082 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.075 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.400 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.071 $(1 + 0.00082 * 6/30) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00400) * (1 + 0.00071 * 29/31)$ ≈ 1.00559 |

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

| 일련 번호 | 사례 기호 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 비교치 |
|----------|----------|--------------------------------------------------------------------|------|--------------|------|-----------|------|-------|
| 1 | 가 | - | 1.00 | 1.10 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.265 |
| | | 사례 대비 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(일부 도로 이용 열세, 일부 인접토지의 부속토지 우세 등)에서 우세함. | | | | | | |
| 2 | 나 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.18 | 1.00 | 1.00 | 1.180 |
| | | 사례 대비 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세함. | | | | | | |
| 4 | 가 | - | 1.00 | 1.10 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.210 |
| | | 사례 대비 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(일부 인접토지의 부속토지 이용 등)에서 우세함. | | | | | | |

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 사례 기호 | 사례토지 단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----------|----------|---------------------|------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1 | 가 | 69,683 | 1.00 | 1.00819 | 1.000 | 1.265 | 88,871 | 89,000 |
| 2 | 나 | 103,529 | 1.00 | 1.00559 | 1.000 | 1.180 | 122,847 | 123,000 |
| 4 | 가 | 69,683 | 1.00 | 1.00819 | 1.000 | 1.210 | 85,007 | 85,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지평가액의 결정 및 의견

가. 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|------|---------------|---------------|------------|
| 1 | 88,000 | 89,000 | 88,000 |
| 2 | 122,000 | 123,000 | 122,000 |
| 4 | 84,000 | 85,000 | 84,000 |

나. 토지평가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지가격을 결정함.

| 일련번호 | 면적(㎡) | | 토지단가 (원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----------|-------|-----|---------------|--------------------|----|
| | 공부 | 사정 | | | |
| 1 | 102 | 102 | 88,000 | 8,976,000 | - |
| 2 | 641 | 641 | 122,000 | 78,202,000 | - |
| 4 | 860 | 860 | 84,000 | 72,240,000 | - |
| 합계 | | | | 159,418,000 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물의 감정평가

1. 재조달원가의 결정

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2024 건축물 재조달원가 자료집]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|------|------------------------|----|---------------|---------------|
| 01-01-05-01 | 일반주택 | 철근콘크리트조/ 박공지붕/시멘트기와 | 3 | 1,832,000 | 50 (45~55) |

나. 부대설비 보정단가 검토

| 일련번호 | 구분 | 설비명 | 보정단가 (원/㎡) | 비고 |
|------|----|-----------------------|---------------|----|
| 3 | 1층 | 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 | 재조달원가에 포함 | - |

다. 재조달원가 결정

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

| 일련번호 | 구분 | 용도 | 구조 | 재조달원가(원/㎡) |
|------|----|------|---------|------------|
| 3 | 1층 | 단독주택 | 철근콘크리트조 | 1,500,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 감정평가에서는 정액법을 적용하였음.

| 일련번호 | 용도 | 제조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과 연수 | 유효잔존 연수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|------|------|----------------|----------|----------|------------|-----------|---------------|----|
| 3 | 단독주택 | 1,500,000 | 50 | 10 | 40 | 40/50 | 1,200,000 | - |

3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

| 일련번호 | 구분 | 면적 (㎡) | | 적용단가 (원/㎡) | 건물가액(원) |
|------|----|--------|--------|---------------|-------------|
| | | 공부 | 사정 | | |
| 3 | 1층 | 131.25 | 131.25 | 1,200,000 | 157,500,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건 기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액 등을 합산하여 결정함.

| 구분 | 일련번호 | 감정평가액 | 비고 |
|--------|-------|-------------|----|
| 토지 | 1,2,4 | 159,418,000 | - |
| 건물 | 3 | 157,500,000 | - |
| 제시외공작물 | ㉠~㉡ | 1,602,000 | - |
| 합 계 | | 318,520,000 | - |

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 오가면 원천리 | 531-2 | 답 | 계획관리지역 | 102 | 102 | 88,000 | 8,976,000 | 일부 일련번호(2) 부속토지이용 및 현황 도로 |
| 2 | 충청남도 예산군 오가면 원천리 | 532-2 | 대 | 계획관리지역 | 641 | 641 | 122,000 | 78,202,000 | |
| 3 | 충청남도 예산군 오가면 원천리 [도로명주소] 충청남도 예산군 오가면 원천오촌길 150-14 | 532-2 위 지상 | 단독주택 | 철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 단층 | 131.25 | 131.25 | 1,200,000 | 157,500,000 | 사용승인일: 2015.01.27 1,500,000 x 40/50 |
| 4 | 충청남도 예산군 오가면 원천리 | 533 | 전 | 계획관리지역 | 860 | 860 | 84,000 | 72,240,000 | 일부 일련번호(2) 부속토지이용 |
| | | | | | | | | ₩316,918,000 | |
| ㉠ | (제시외공작물) 동소 | 532-2 위 지상 | 견사 | 철제 천막지붕 단층 | (6) | 6 | - | 252,000 | 실측사정 관찰감가 |
| ㉡ | 동소 | 533 위 지상 | - | 비닐하우스 | (150) | 150 | - | 1,350,000 | 실측사정 관찰감가 |
| | | | | | | | | ₩1,602,000 | |
| | | | | | | | | ₩318,520,000.- | |
| | | | | 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 오가면 원천리 소재 "원천3리 마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 등이 주로 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 완만하게 하향경사진 부정형의 토지로서 일련번호(2)의 부속토지(마당) 및 도로로 이용중임.

일련번호(2): 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호(4): 완만하게 하향경사진 부정형의 토지로서 전 및 일부 일련번호(2)의 부속토지(마당)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

공히 본건 북측으로 개설되어 있는 노폭 약 4m 내외의 포장도로를 통해 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(500m이내:소,말,젓소,양,사슴,염소,신양,돼지,개,닭,오리,메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>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

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1)의 공부상 지목은 "답"이나, 현황 일부 일련번호(2)의 부속토지(마당) 및 도로로 이용중이고, 일련번호(4)의 공부상 지목은 "전"이나, 일부 일련번호(2)의 부속 토지(마당)로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 위 시멘트기와지붕 단층건으로서
외 벽: 치장벽돌 쌓기 마감 등,
내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,
바 닥: 장판깔기, 타일 마감 등,
창 호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

보통의 급배수 및 위생설비, 난방설비 등을 갖추.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "사진용지"와 같이 제시외 데크(블럭조)가 설치되어 있음.

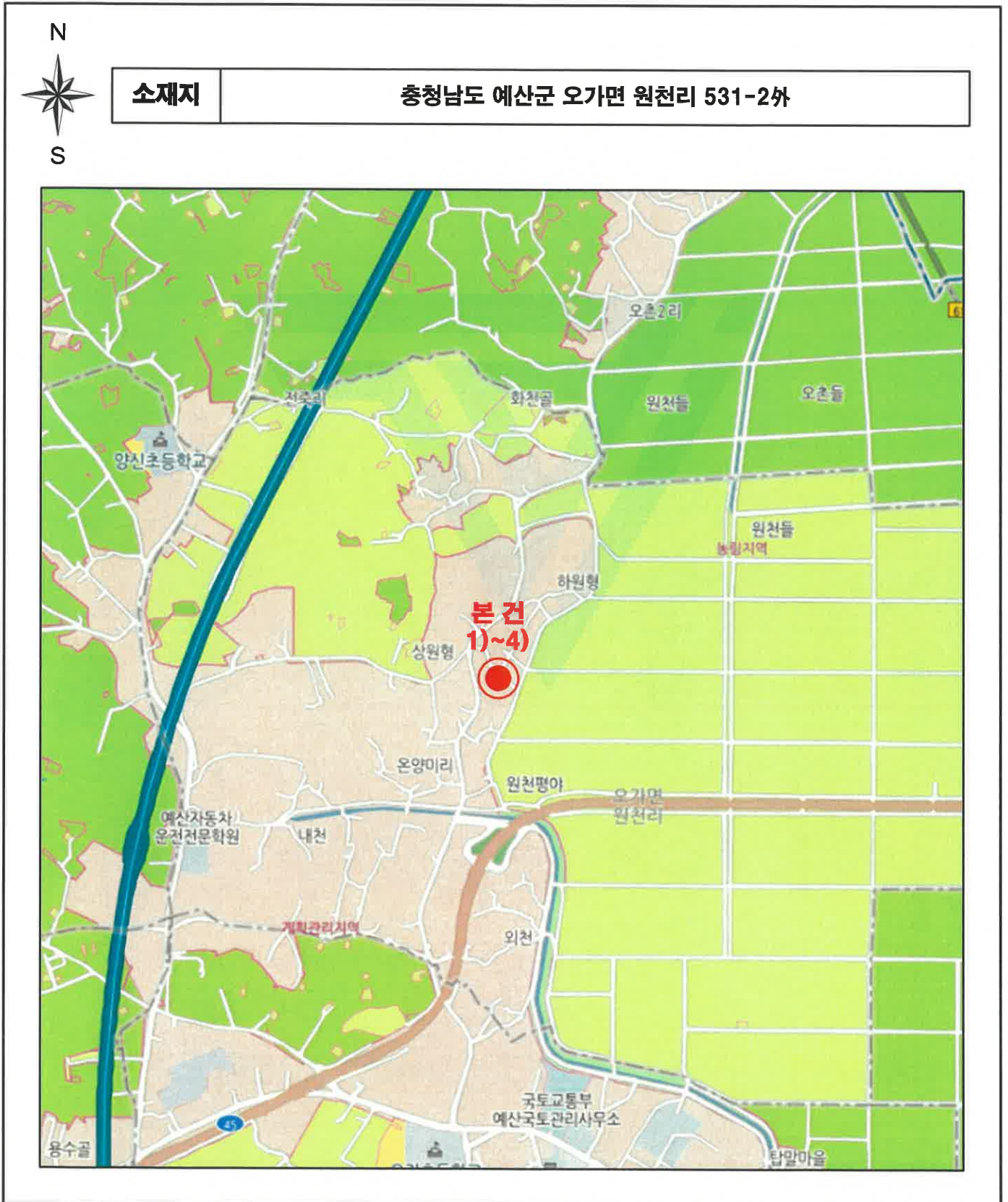
(5) 공부와의 차이

본건은 공부상 (철근)콘크리트지붕이나, 현황 (철근)콘크리트지붕 위 시멘트기와지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

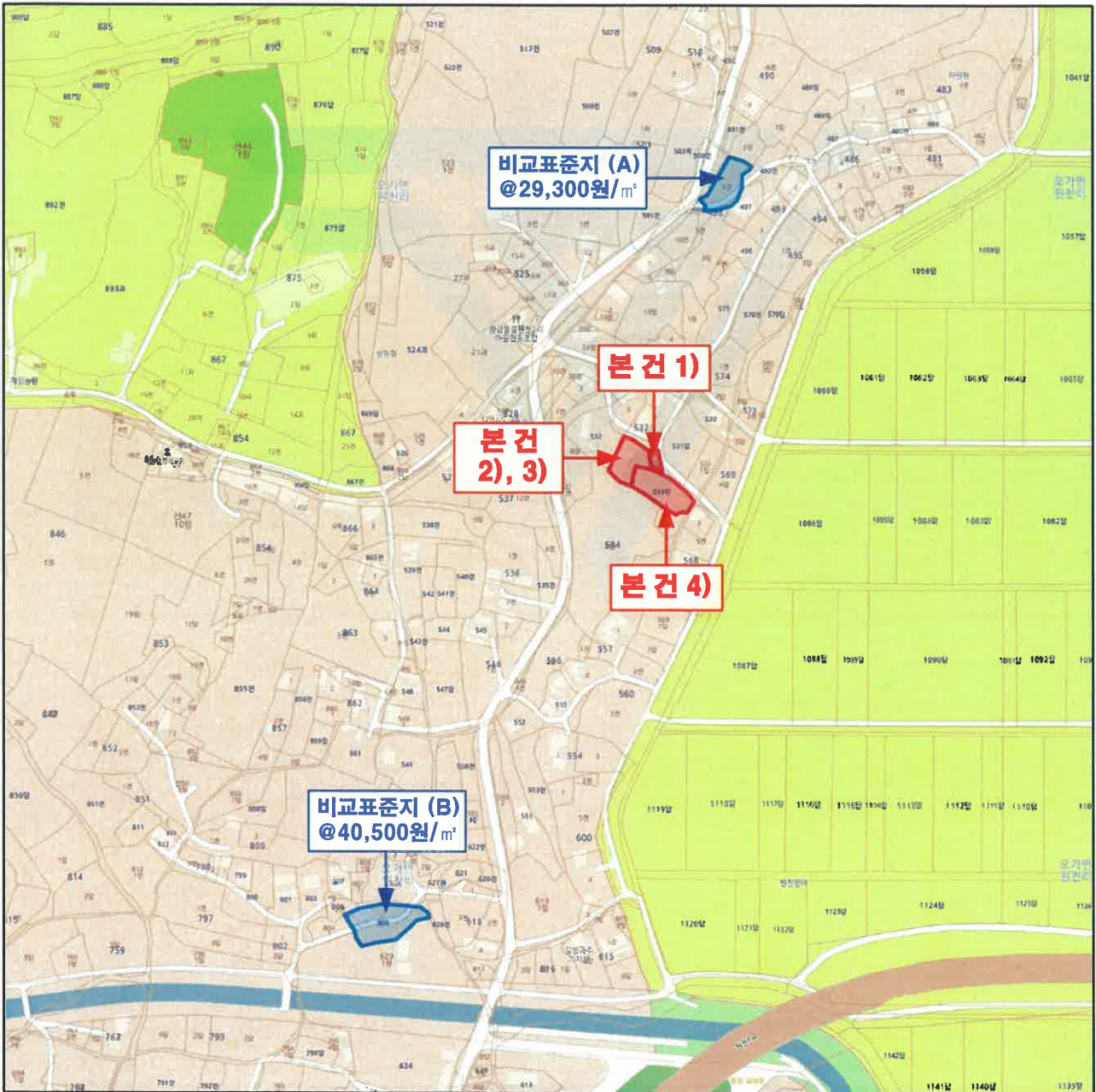
광역위치도



상 세 위 치 도

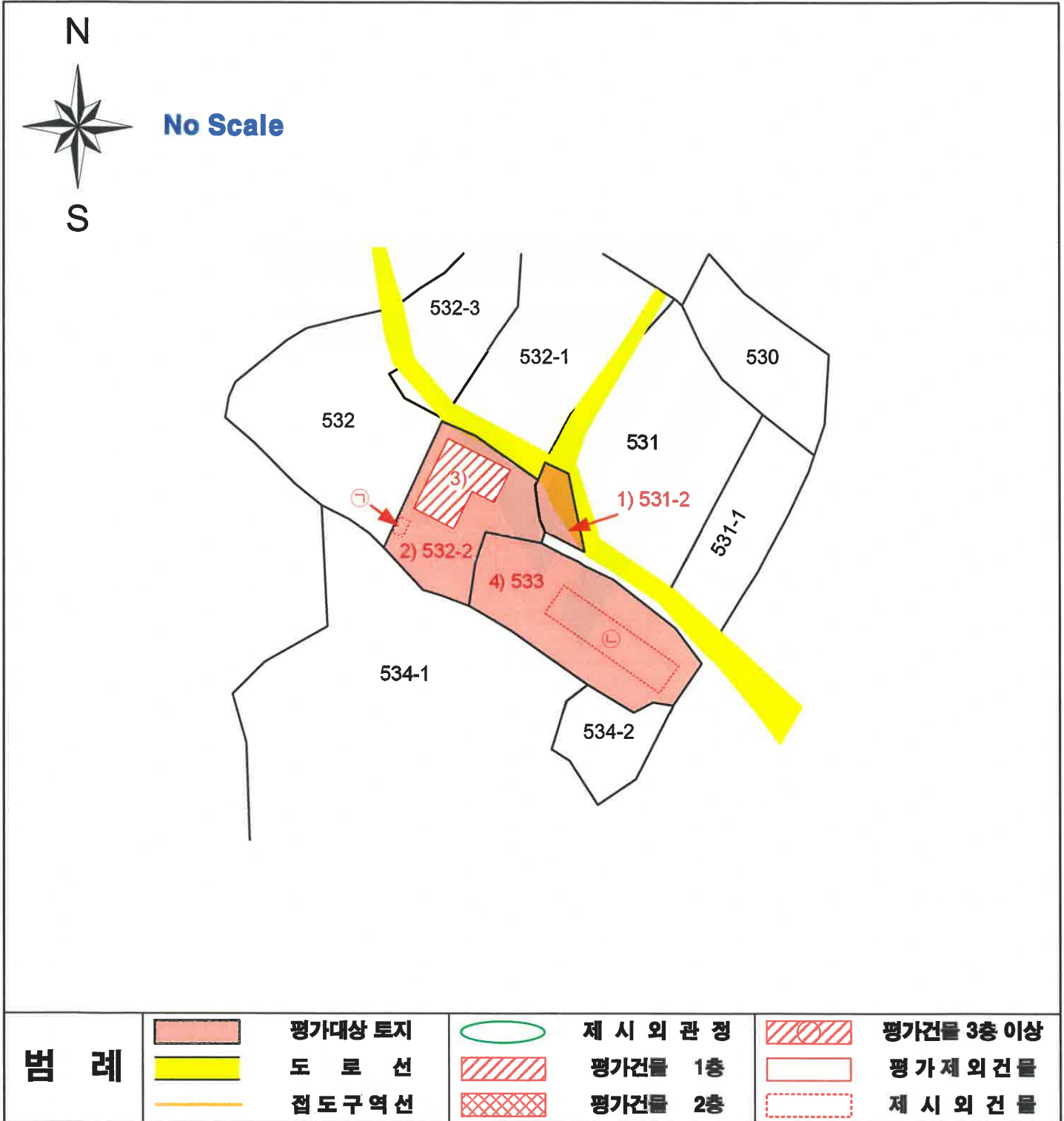


| | |
|------------|--------------------------------|
| 소재지 | 충청남도 예산군 오가면 원천리 531-2외 |
|------------|--------------------------------|



| | | |
|-----------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 범례 | ■ 평가대상 토지 | ■ 비교표준지 |
|-----------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|

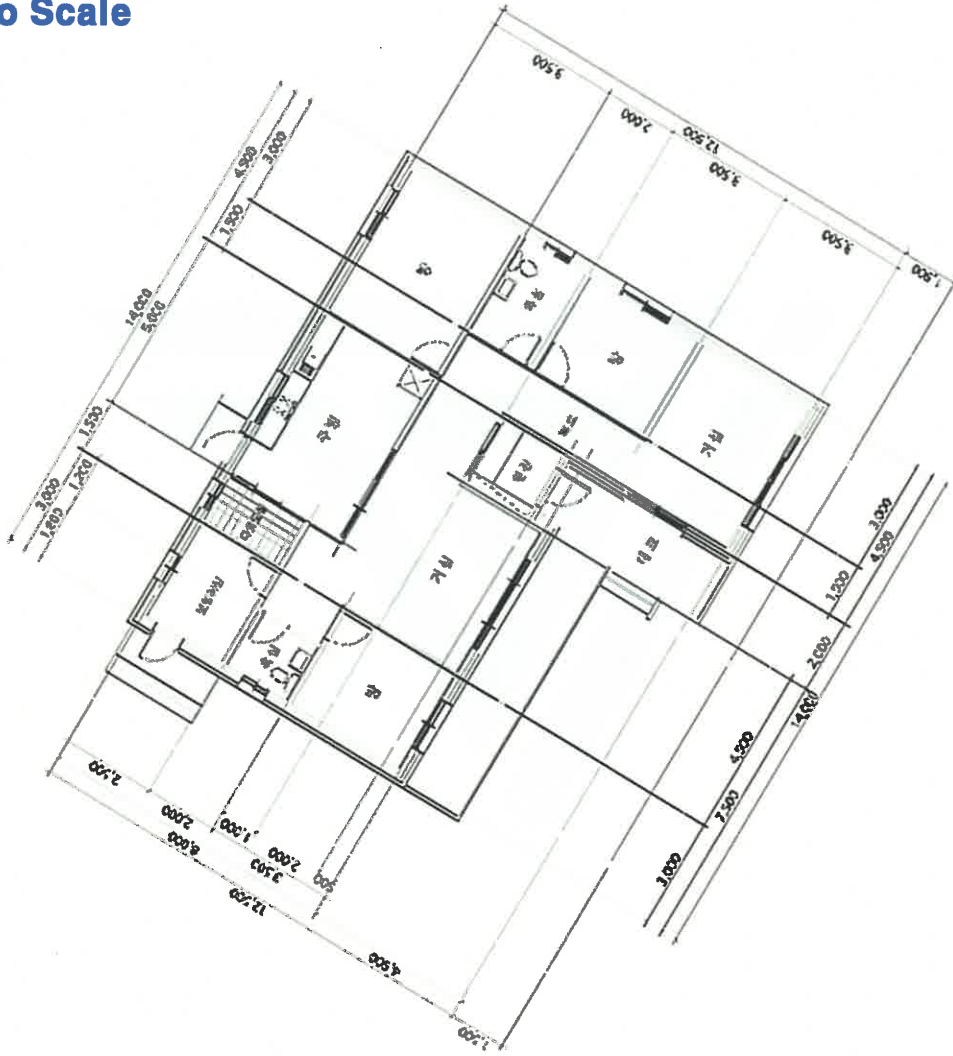
지 적 개 황 도



건물개황도



No Scale

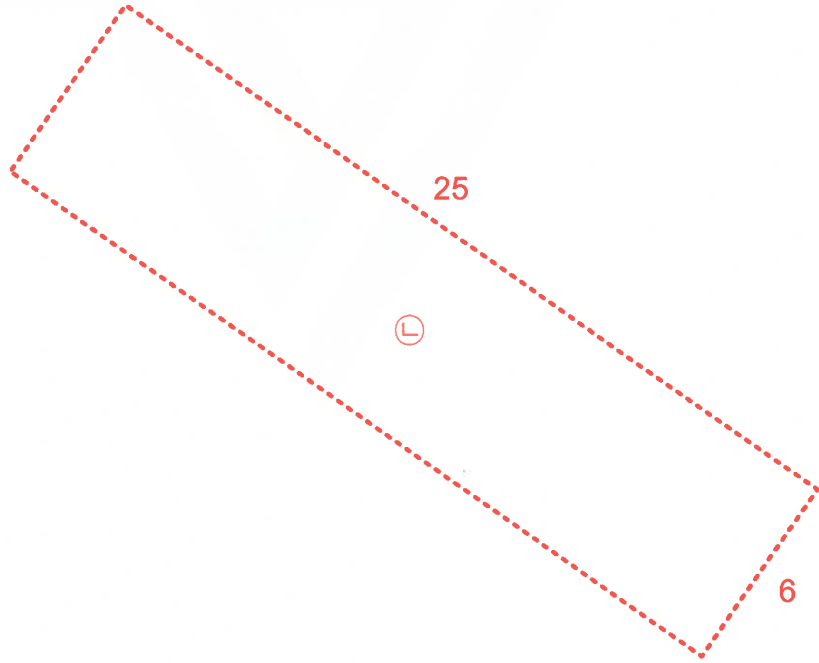


기호 3) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 (공부상 면적 131.25 m²)

건물 개황도



No Scale



< 제시 외 건물 >

- ㉠ 철제 천막지붕 단층 (건사) 약 6 m²
- ㉡ 비닐하우스 약 150 m²

사 진 용 지



본건 전경



일련번호(1) 전경

사 진 용 지



일련번호(1,4) 지상 제시외 조경석 및 수목



일련번호(2) 지상 제시외 공작물 및 수목

사 진 용 지



일련번호(2) 지상 컨테이너박스



일련번호(3) 및 제시외데크

사 진 용 지



일련번호(4) 지상 제시외수목 등



일련번호(4) 지상 제시외수목 등

사 진 용 지



일련번호(4) 지상 제시외비닐하우스



일련번호(4) 지상 제시외수목

사 진 용 지



본건 인접도로 전경(남동측에서 촬영)