

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍성규 외 1명
소유물건(2024타경60266)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
최정진

감정평가서번호: B2411-9-013

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)정일감정평가법인 총청지사

(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

채현동

(주)정일감정평가법인 충청지사장

(서명또는인)

감정평가액	일십억삼천칠백삼십육만오천팔백원정(₩1,037,365,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	홍성규 외 1명 (2024타경60266)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.25	2024.11.25	2024. 11. 26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,494	토지	2,494	-	296,050,000
	건물	319.9	건물	319.9	-	400,012,000
	(제시외건물)	(5식)	제시외건물	5식	-	341,303,800
합계					₩1,037,365,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사			(인)		
	김창진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 음암면 신장리 소재 '동암초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 충청남도 서산시 음암면>

	일련 번호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (2024년, 원/m ²)
토지	1	신장리 261-45	128.0	전	계획관리	이행지	세로(불)	일단의 사다리 평지	36,500
	2	신장리 261-54	720.0	전	계획관리	이행지	세로(불)	사다리 평지	32,800
	3	신장리 261-58	118.0	대	계획관리	이행지	세로(불)	일단의 사다리 평지	49,300
	4	신장리 261-60	384.0	전	계획관리	이행지	세로(불)	일단의 사다리 평지	36,500
	5	신장리 261-50	474.0	도로	계획관리	도로	-	-	11,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<소재지 : 충청남도 서산시 음암면>

토지	일련 번호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (년,원/m ²)
	8	신장리 261-7	670.0	대	계획관리	단독주택	세로(불)	사다리 평지	49,300
건물	일련 번호	용 도		구 조		공부 면적(m ²)	층수		사용승인일
	6	단독주택		일반목구조 빙크판 지붕		183.9	지상 2층		2021-04-30
	7	근린생활시설		철근콘크리트구조 슬래브지붕		136.0	지하 1층		2021-04-30

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 25일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 25일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고 및 유의사항

- 가. 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 대상물건은 인접필지와 지적경계가 불분명하여 목측 등에 의해 위치 확인하였으며, 정확한 지적경계는 경계측량 등을 통하여 확인을 요함.
- 다. 대상토지 일련번호(1,3,4) 및 일련번호(2)는 각각 건축허가(신고)를 득하고, 일부 공사가 진행된 토지로서 이를 반영하여 감정평가하였으니 참고하시기 바라며, 구체적인 허가내용 등에 관해서는 경매진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 라. 대상토지 일련번호(1,3,4)는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행적적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- 마. 대상토지 지상에 후첨 '지적개황도'와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하나 평가목적에 따라 이에 구애없이 토지를 정상평가하되, 제시외건물로 인해 소유권 행사의 제한을 받는 경우의 단가를 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.
- 바. 대상토지 지상의 제시외건물은 제시외건물의 구조, 용재, 이용상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 제시외건물의 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.
- 사. 대상토지 지상의 수도시설 등은 본건 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 아. 대상토지 지상에 상수도 등 시설 및 소나무 등 통상적인 수준의 조경수는 토지에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 시산가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

1. 토지가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 서산시 음암면>

(공시기준일 : 2024-01-01)

기호	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	신장리 448	674.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	49,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01~2024.11.25	1.274% (1.01274)	충청남도 서산시 (24.01.01~24.11.25) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.180 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115 $(1 + 0.01180) * (1 + 0.00115 * 25/31)$ ≒ 1.01274

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 주택지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등
		계통 및 연속성
접근 조건	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
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~4,8	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		대상은 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
5	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.33	0.337
		대상은 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세, 기타조건(도로)에서 열세함.						

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지공시지가기준 기준시점의 표준지가격}}$$

※ 감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 감정평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※ 표준지공시지가 기준 가격시점의 표준지가격 = 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉠	운산면 거성리 66-*	418.0	대	2022-08-18	136,000	법원 경매	단독주택	계획관리	선택
㉡	음암면 탑곡리 738-*	644.0	대	2024-04-17	137,000	법원 경매	단독주택	계획관리	-

라) 인근 거래사례

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(m ²)			건물구조		
①	음암면 신장리 418-*	390.0	대	계획관리	2024-05-01	270,000,000	139,807
		141.76			철근콘크리트구조		
비고	▷ 토지단가는 배분법에 의함. ▷ 토지가격 : {270,000,000 - (1,900,000원 × 40/50 × 141.76m ²)} ÷ 390.0m ² ≈ 139,807원/m ²						
②	음암면 신장리 44*	674.0	대	계획관리	2023-12-01	100,000,000	148,367
		-			-		
비고	▷ 지상건물(1962. 사용승인)과 일괄 거래되었으며, 매매후 지상건물은 2024.02.21일자 멸실되었음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 비교사례 선정

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 다음의 사례를 선택하여 비교하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉑	운산면 거성리 66-*	418.0	대	2022-08-18	136,000	법원 경매	단독주택	계획관리	선택

바) 격차율 산정

구 분	사례단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
	공시지가(원/m ²)						
사례(㉑)기준 표준지(A)가액	136,000	-	1.02348	1.000	0.960	133,626	2.644
기준시점 표준지(A)가액	49,900	-	1.01274	-	-	50,536	
산출 내역	사정 보정	-					
	시점 수정	충청남도 서산시 계획관리			2022.08.18~2024.11.25		
	지역 요인	비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
1.00		1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(행정상 규제의 정도 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
계획관리	대지	120,000 ~ 150,000	인근지역 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율

<출처 : 부동산 태인>

지역	통계기간	구 분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
충청남도 서산시 음암면	최근 1년	대지	101.18	1

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A	2.64
-------------	---------	------

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1~4, 8	49,900	1.01274	1.000	1.020	2.64	136,083	136,000	-
5	49,900	1.01274	1.000	0.337	2.64	44,961	45,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2) 비교 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(m ²)	건물구조		사용승인일		
①	음암면 신장리 418-*	390.0	대	계획관리	2024-05-01	270,000,000	139,807
		141.76	철근콘크리트구조		2013-11-26		

비교	▷ 토지단가는 배분법에 의함. ▷ 토지가격 : $\{270,000,000 - (1,900,000\text{원} \times 40/50 \times 141.76\text{m}^2)\} \div 390.0\text{m}^2 \approx 139,807\text{원/m}^2$						
----	--	--	--	--	--	--	--

3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 자가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	자가변동률 (시점수정치)	비고
2024.05.01~2024.11.25	0.798% (1.00798)	충청남도 서산시 (24.05.01~24.11.25) (계획관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.106 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.107 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.125 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.135 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.115 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115 $(1 + 0.00106) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00115 * 25/31)$ ≈ 1.00798

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1~4,8	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.						
5	①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		대상은 거래사례 대비 기타조건(도로)에서 열세함.						

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1~4, 8	139,807	1.000	1.00798	1.000	1.000	140,923	141,000	-
5	139,807	1.000	1.00798	1.000	0.330	46,504	47,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지평가액의 결정

1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-45	136,000	141,000
2	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-54	136,000	141,000
3	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-58	136,000	141,000
4	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-60	136,000	141,000
5	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-50	45,000	47,000
8	충청남도 서산시 음암면	신장리 261-7	136,000	141,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	128.0	128.0	136,000	17,408,000	(1),(3),(4) 일단지
2	720.0	720.0	136,000	97,920,000	-
3	118.0	118.0	136,000	16,048,000	(1),(3),(4) 일단지
4	384.0	384.0	136,000	52,224,000	(1),(3),(4) 일단지
5	474.0	474.0	45,000	21,330,000	-
8	670.0	670.0	136,000	91,120,000	-
합 계				296,050,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가액

가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가 수정하는 원가법에 의해 평가함.

나. 재조달원가 산정

1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원, 건물재조달원가자료집(2023)의 표준단가>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,661,000	40 (35~45)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)

3) 건물 부대설비 등

일련번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
6,7	전체	위생설비, 급배수설비, 주택부분 난방설비 및 기타 설비 등	재조달원가에 포함	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 재조달원가의 결정

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

일련 번호	구 분	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
6	1,2층	단독주택	1,600,000	-	1,600,000	-
7	지1층	근린생활시설	1,000,000	-	1,000,000	-

다. 감가수정

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에서 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서 감가수정방법에는 정액법·정률법·상환기금법과 관찰감가법 등이 있으며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

일련 번호	구 분	사용승인일	기준시점	경제적 내용연수	물리적 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
6	1,2층	2021-04-30	2024-11-25	40	3	-	37	-
7	지1층	2021-04-30	2024-11-25	50	3	-	47	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

■ 결정단가(원/m²) = 재조달원가(원/m²) × 잔존연수/내용연수

일련 번호	구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수	잔존 내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
6	1,2층	단독주택	1,600,000	40	37	1,480,000	1,480,000
7	지1층	근린생활시설	1,000,000	50	47	940,000	940,000

마. 원가법에 의한 건물가액

일련 번호	구 분	면 적(m ²)		적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
6	1,2층	183.9	183.9	1,480,000	272,172,000	-
7	지1층	136.0	136.0	940,000	127,840,000	-
합 계					400,012,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 물건별 평가에 의한 평가금액

종 류	면 적(m ²)		적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
토지	2,494.0	2,494.0	-	296,050,000	-
건물	319.9	319.9	-	400,012,000	-
제시외건물	(5식)	5식	-	341,303,800	-
합 계				1,037,365,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

종 류	면 적(m ²)		적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
토지	2,494.0	2,494.0	-	296,050,000	-
건물	319.9	319.9	-	400,012,000	-
제시외건물	(5식)	5식	-	341,303,800	-
합 계				1,037,365,800	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였고, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으며, ②건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가된 것으로 판단되며, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

토지.건물 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 서산시 음암면 신장리	261-45	전	계획관리지역	128	128	136,000	17,408,000	대상(1,3,4) 일단지 지목에 따른 단가 @102,000 제시외건물로 인해 제한을 받을 경우의 단가 @95,200
2	동소	261-54	전	계획관리지역	720	720	136,000	97,920,000	지목에 따른 단가 @102,000 제시외건물로 인해 제한을 받을 경우의 단가 @95,200
3	동소	261-58	대	계획관리지역	118	118	136,000	16,048,000	대상(1,3,4) 일단지
4	동소	261-60	전	계획관리지역	384	384	136,000	52,224,000	대상(1,3,4) 일단지 지목에 따른 단가 @102,000 제시외건물로 인해 제한을 받을 경우의 단가 @95,200
5	동소	261-50	도로	계획관리지역	474	474	45,000	21,330,000	
6	동소 [도로명주소] 충청남도 서산시	261-7 1동	단독주택	일반목구조 빙크판지붕 2층					

토지.건물 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	
7	음양면 동암마을길 45-4	261-7 2동		1층	94.2	183.9	1,480,000	272,172,000	1,600,000 x 37/40
	2층			89.7					
8	동소	261-7	제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 단층	136	136	940,000	127,840,000	1,000,000 x 47/50
	동소	261-7	대	계획관리지역	670	670	136,000	91,120,000	
소 계								₩696,062,000	
	(제시외건물)								
㉠	동소	261-7 위지상	주택	일반목구조 빙크판지붕	(1식)	1식	-	50,616,000	관찰감가
㉡	동소	261-45, 58,60 삼지상	주차장, 창고 등	철근 콘크리트구조 슬래브지붕	(1식)	1식	-	120,320,000	관찰감가
㉢	동소	261-45, 58,60 삼지상	기초 등	콘크리트	(1식)	1식	-	16,155,000	관찰감가
㉣	동소	261-54 위지상	주차장, 창고 등	철근 콘크리트구조 슬래브지붕	(1식)	1식	-	138,057,800	관찰감가
㉤	동소	261-54 위지상	기초 등	콘크리트	(1식)	1식	-	16,155,000	관찰감가
소 계								₩341,303,800	
합 계								₩1,037,365,800.-	
				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

대상물건은 충청남도 서산시 음암면 신장리 소재 '동암초등학교' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 농경지, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상토지 일련번호(1,3,4)는 일단의 사다리 평지의 토지로서 현황 '이행지'임.

대상토지 일련번호(2)는 사다리 평지의 토지로서 현황 '이행지'임.

대상토지 일련번호(5)는 사다리 평지의 토지로서 현황 '도로'임.

대상토지 일련번호(8)은 사다리 평지의 토지로서 현황 '건부지(주거용)'임.

(4) 인접 도로상태

대상토지 일련번호(1,3,4)일단지, (2), (8)은 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로(대상토지(5)와 접함).

대상토지 일련번호(5)는 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에서 진출입 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상토지 일련번호(1~4,8)은 계획관리지역
 가축사육제한구역(300m일부제한: 젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리
 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설
 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및
 피해보상에 관한 법률>임.

대상토지 일련번호(5)는 계획관리지역
 가축사육제한구역(300m일부제한: 젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리
 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물감정평가요항표" 참고.

(7) 공부와의 차이

대상토지 일련번호(1,2,4)는 지목 '전'이나 현황 '이행지'임.

(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

대상 건물 일련번호(6)은 일반목구조 빙크판지붕 2층 건물로서,
(사용승인일 : 2021.04.30)

외 벽 : 석재붙임, 드라이비트 마감 등,
내 벽 : 벽지, 일부 타일 마감 등,
창 호 : 샷시 창호임.

대상 건물 일련번호(7)은 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 건물로서,
(사용승인일 : 2021.04.30)

외 벽 : 판넬 마감 등,
내 벽 : 노출콘크리트, 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호 : -.

(2) 이용상태

대상 건물 일련번호(6)은 1, 2층 단독주택으로 이용 중임.
대상 건물 일련번호(7)은 지하 1층 주차장, 창고 등으로 이용 중임.

(3) 설비내역

대상 건물 일련번호(6,7)는 기본적인 위생 및 급배수시설, 주택부분 난방시설 등이 되어 있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

대상토지 지상에 후첨 '지적개황도'와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하나 평가목적에 따라 이에 구매없이 토지를 정상평가하되, 제시외건물로 인해 소유권 행사의 제한을 받는 경우의 단가를 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

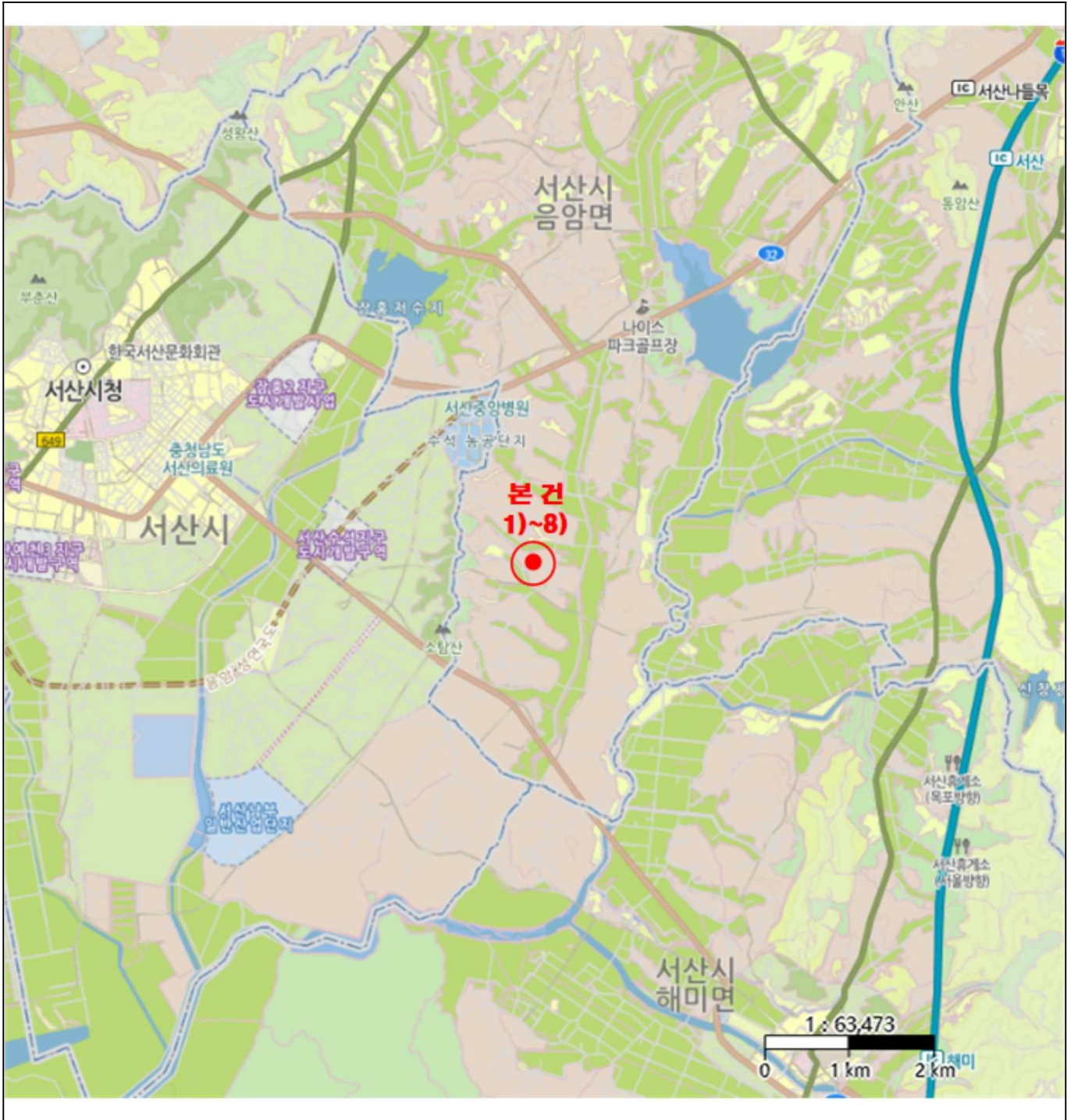
가. 임대관계
미상임.

나. 기타
-.

광역위치도



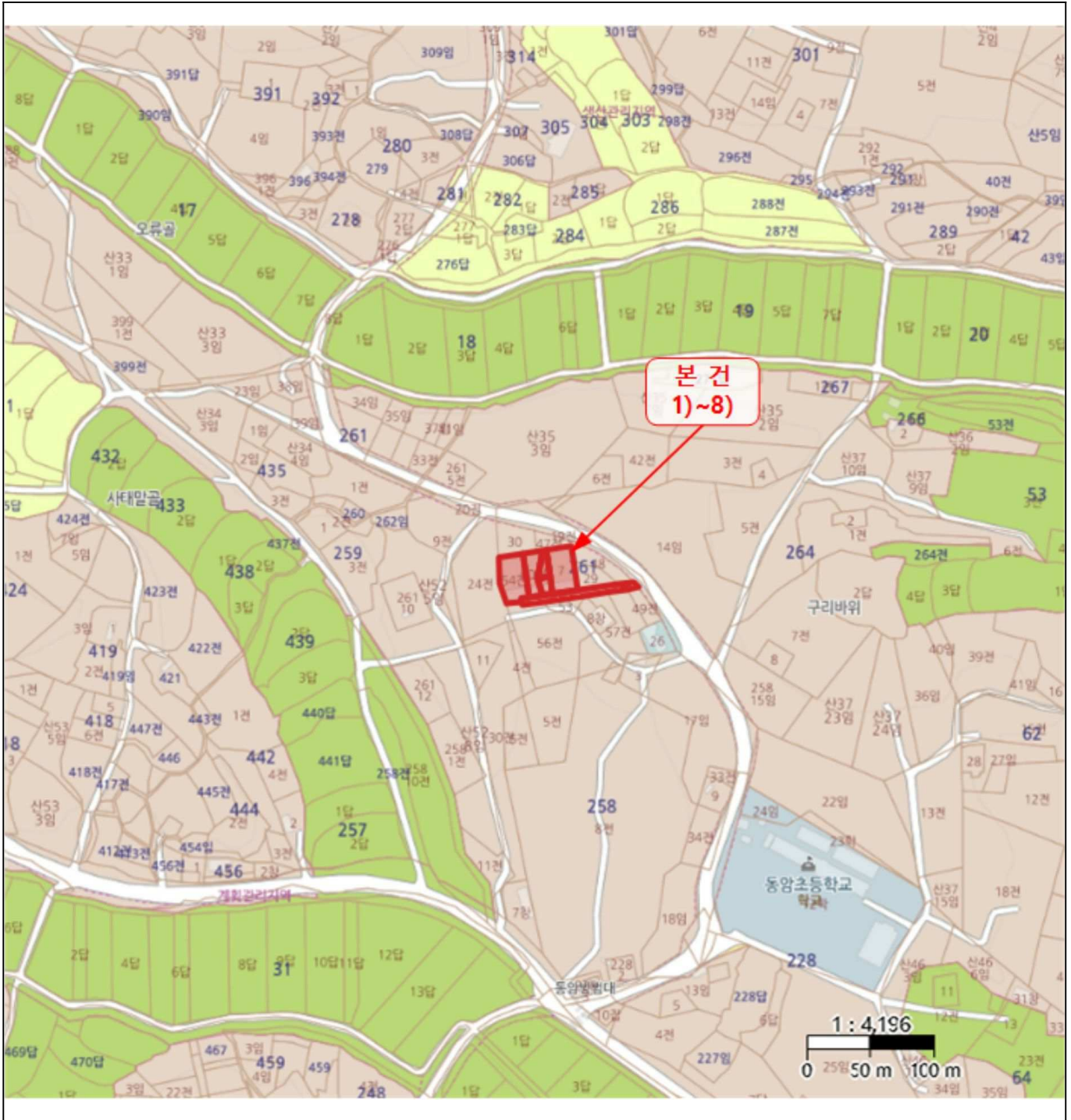
소재지	충청남도 서산시 음암면 신장리 261-45외
-----	--------------------------



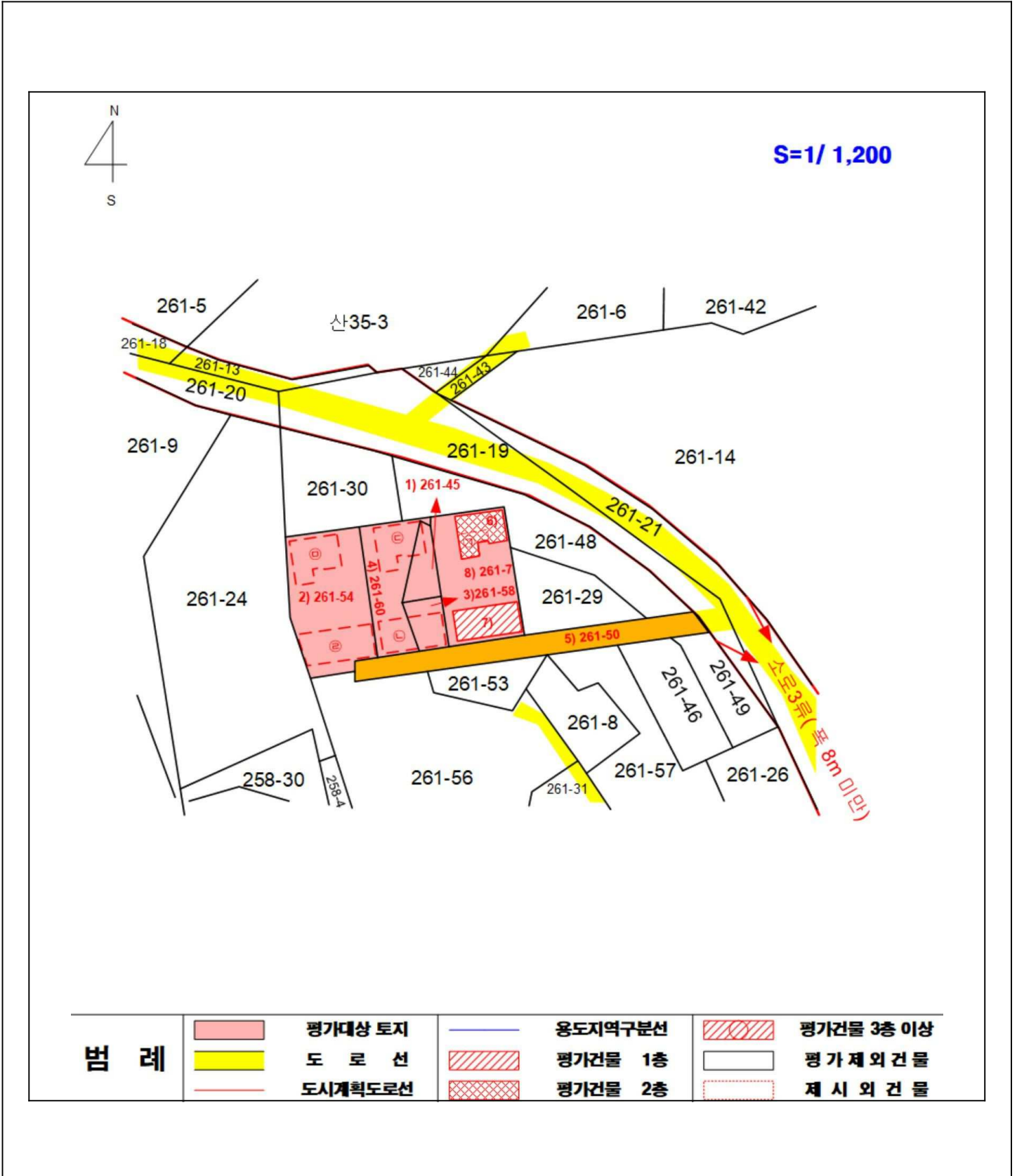
상세위치도



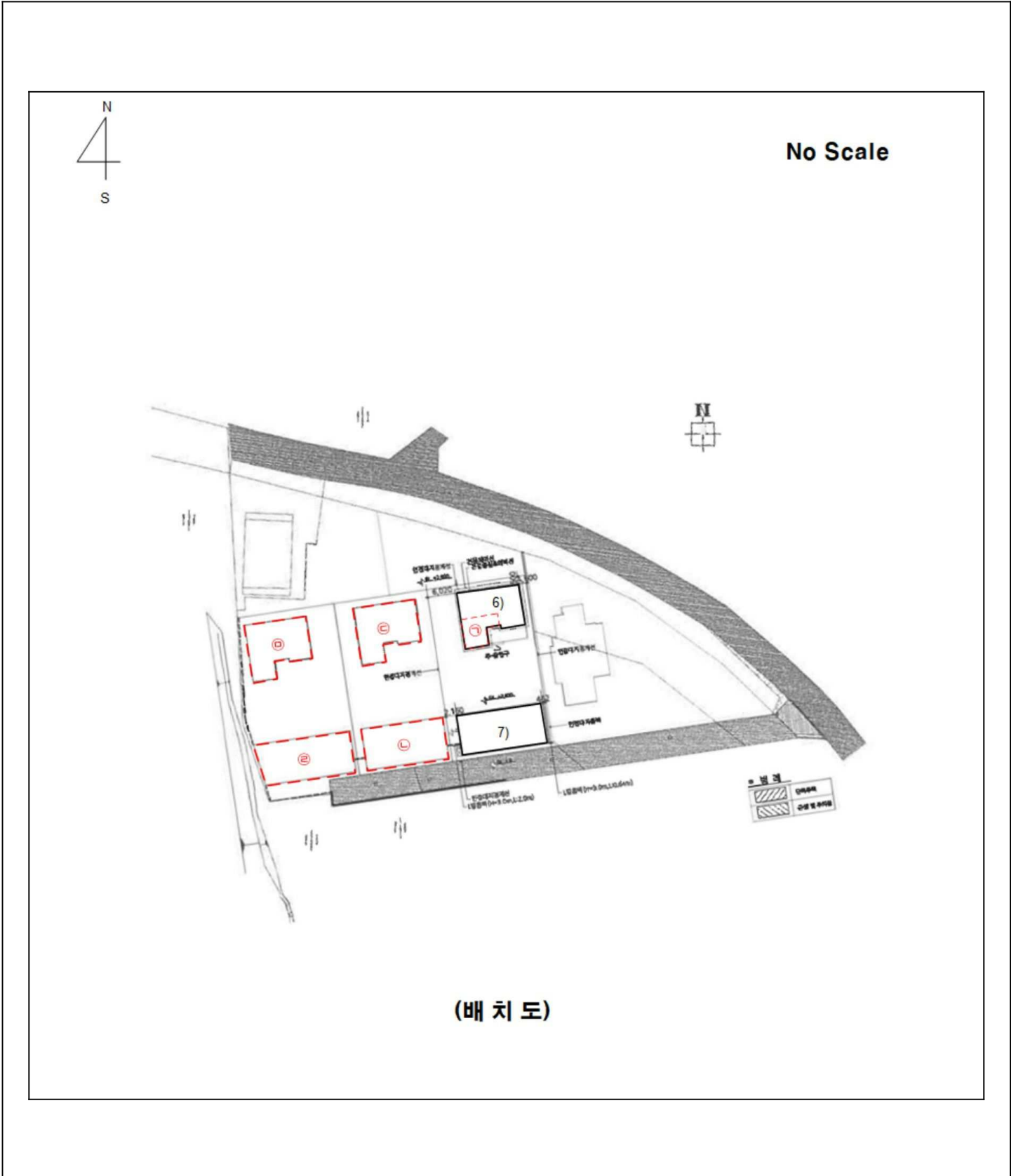
소재지 충청남도 서산시 음암면 신장리 261-45외



지 적 개 황 도



건물개황도



건물개황도



No Scale



6) 1층 94.2㎡ (공부상 면적)

건물개황도

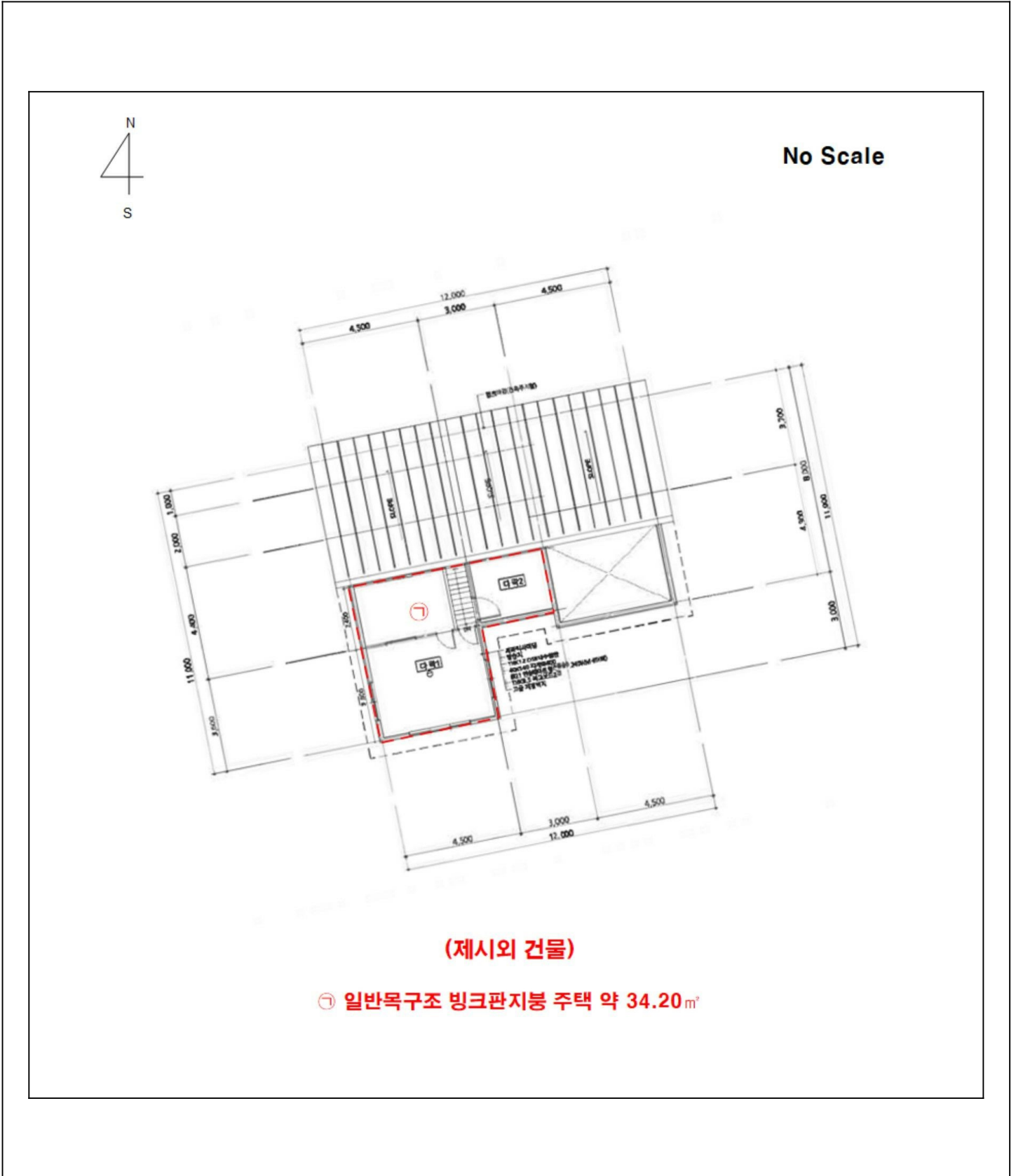


No Scale



6) 2층 89.7 m² (공부상 면적)

건물개황도



건물개황도

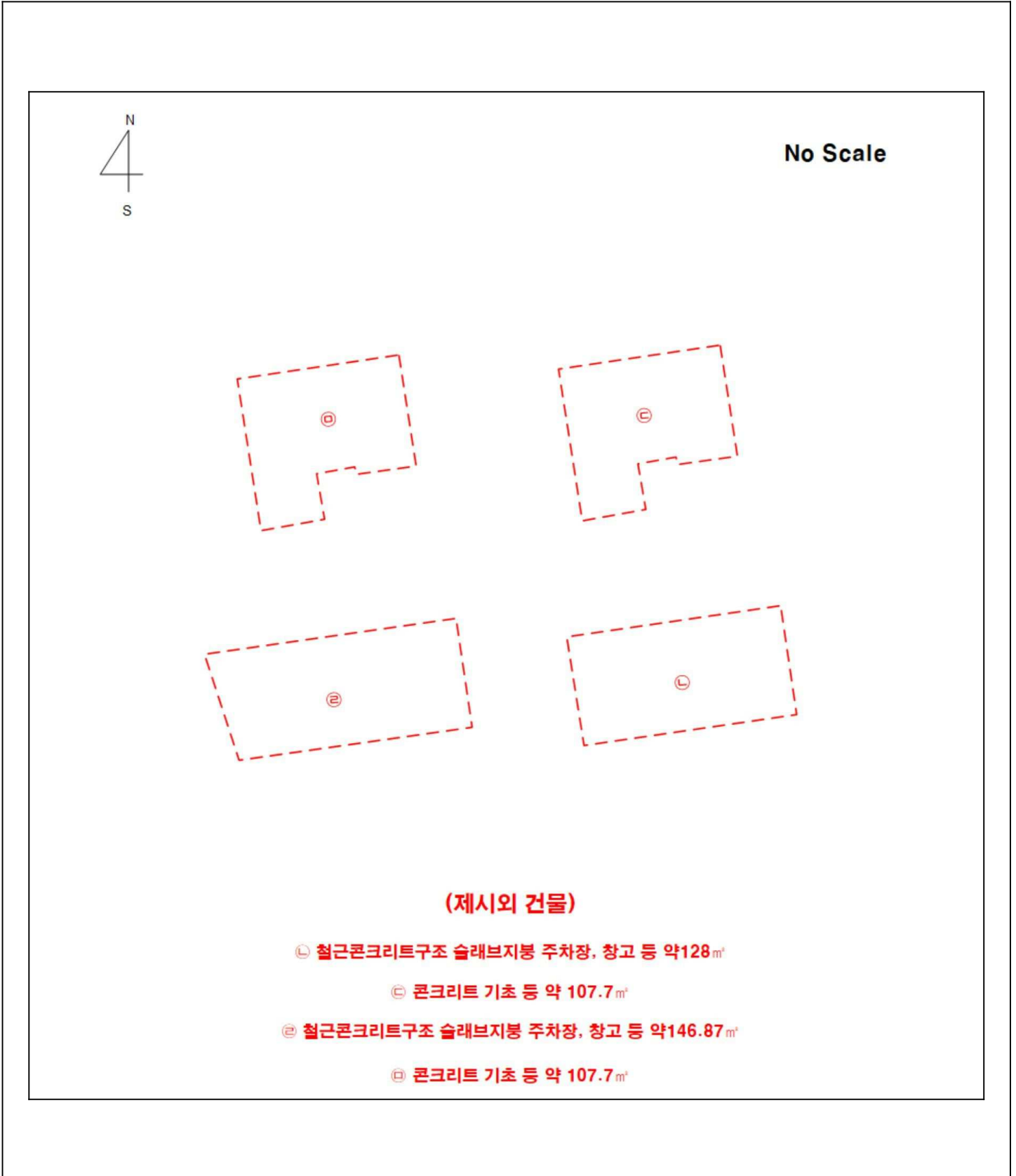


No Scale



7) 지1층 136㎡ (공부상 면적)

건물개황도



내부이용도

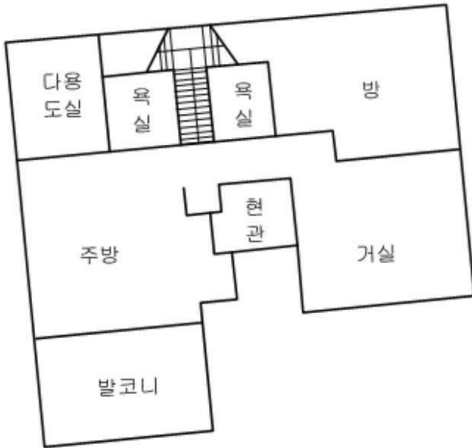


소재지

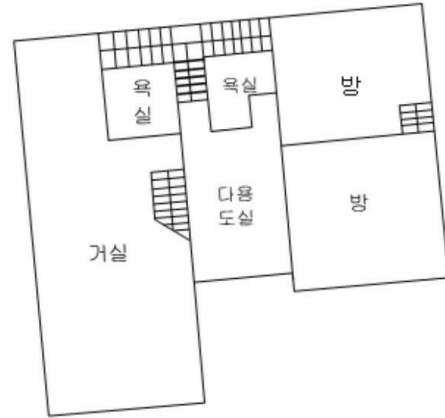
충청남도 서산시 음암면 신장리 261-45외



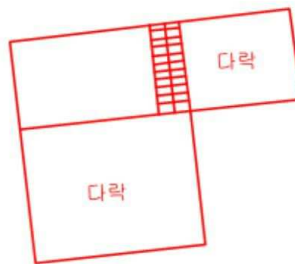
No Scale



6) 1층



6) 2층



6) 다락층

6)

내 부 이 용 도

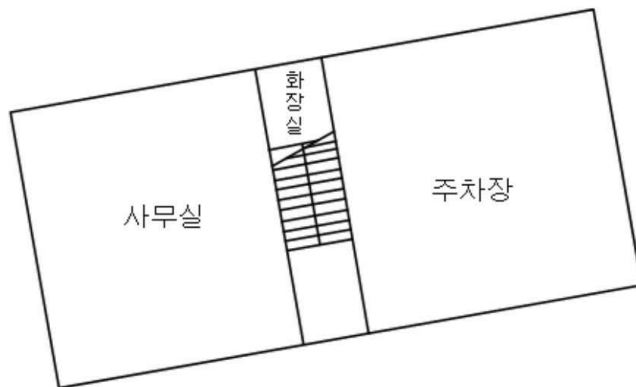


소 재 지

충청남도 서산시 음암면 신장리 261-45외



No Scale



7)



(1, 3, 4)



(2)



(5)



(8)



(6)



(6) 1



(6) 2



(7)



(7)









회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수14로 66 6층 601 (선우법조타운)
E-Mail : jungildch@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-568-3900
FAX. 041-569-3600

문서번호 : B2411-9-013

시행일자 : 2024-11-26

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

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	과	공		
담	당	자	람		

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

2. 2024.11.12자 귀 제 『2024타경60266』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『홍성규 외 1명 소유물건(2024타경60266)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 충청지사장

수수료 청구서

(전화: 041-568-3900, FAX: 041-569-3600)

문서번호 : B2411-9-013

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.12 자 귀 제 『 2024타경60266 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 서산시 음암면 신장리 261-45외 』 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	939,914	
실비	292,000	(1,145,000+37,365,800 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 939,914
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	14,000	
공부발급비	17,000	
기타 실비	323,000	
비소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,262,000	1,000원 미만 절사
부가세	126,200	
합계	1,388,200	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,388,200	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협 성성지점 : 355-0083-9921-83(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)

사업자등록번호 : 114-85-36726((주)정일감정평가법인 충청지사)

(주)정일감정평가법인 충청지사장