

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정정자 소유물건(2024타경55141)

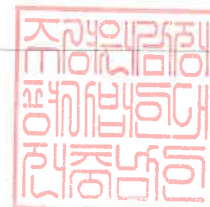
의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: 4-240619-1-002



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)경원감정평가법인 대전충남지사



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이희원

이

희

원



(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)

감정평가액 **일십이억사천사백삼십이만구천원정 (₩1,244,329,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정정자 (2024타경55141)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.21	2024.06.20 ~ 2024.06.21	2024.06.25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,960	토지	1,960	-	669,320,000
건물		429.75	건물	429.75	780,000	335,205,000
제시외건물		(379)	제시외건물	(379)	-	177,504,000
구축물 등		(6식)	구축물 등	(6식)	-	62,300,000
합계						₩1,244,329,000

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

심사자 : 감정평가사
조주현

조



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 태안군 남면 신온리 소재 '신온2리 다목적회관' 북서측 근거리에 위치한 부동산(토지, 건물 및 구축물)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2024타경 55141) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 06월 21일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2024년 06월 20일 ~ 2024년 06월 21일에 실시하였음.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

2) 건물 등

본건 건물 및 구축물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- 나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바람.
- 다. 본건 토지는 공히 계획관리지역 및 농림지역에 걸쳐 소재하고 있으나 농림지역에 속하는 면적은 미미하여 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 가격결정하였으며, 기호(3)토지 지상에 사용,수익에 영향을 미치는 제시외 건물이 소재하고 있으나 평가목적은 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 제한받는 정도를 감안하여 평가하는 단가를 "토지건물감정평가명세표"의 비교란에 표기하였는바 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 토지 기호(4)토지는 공유지분 토지로서 지분 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 가격결정하였으며, 공유지분 비율에 의거 면적사정 하였음.

마. 본건 토지(기호3) 지상 위에는 후첨 '지적개황도, 건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외건물, 구축물 등이 소재하며, 그 면적을 개략적으로 실측하고, 구조, 사용 자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하되 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였는바, 향후 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 확인이 요망됨.

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 태안군 남면 신온리						
일련 번호	지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	652-50	700	대	상업용	계획관리, 농림	부정형 평지	세로 (가)	57,200
3	652-269	1,110	임야	상업용	계획관리, 농림	부정형 평지	세로 (가)	32,000
4	652-271	300x6/12	도로	도로	계획관리, 농림	가장형 평지	세로 (가)	11,200

2. 건물

소재지		충청남도 태안군 남면 신온리				
일련 번호	지번	구조	층	용도	면적(㎡)	사용 승인일 (기타)
2	652-50	철근콘크리트구조, 일반철골구조, 경량철골구조 (철근)콘크리트 지붕	2층	숙박 시설	429.75	2009.10.28. (2017.07.03. 증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	신은리 722-1	704	대	상업용	계획 관리	사다리 완경사	세로 (불)	124,800	1,3,4

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 태안군
- 2) 기준시점 : 2024. 06. 21.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	0.191% (1.00191)	충청남도 태안군 (24.01.01~24.06.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.142 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.028 $(1 + 0.00142) * (1 + 0.00028 * 52/30)$ = 1.00191

※ 2024년 5월 이후 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2024.05}{2023.12} = \frac{119.25}{117.56} = 1.01440 \quad (1.440\%)$$

5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치 (표준지 A)	1.00191
---------------	---------

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1'(표준지 722-1번지)

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성이 열세함
		상가, 공공 및 편의시설과 의 접근성			
환경 조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태 등	일조, 통풍, 조망, 지반 등	1.10	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 인근환경 등이 우세함
		인근토지의 이용상황 등			
		상수도, 도시가스, 변전소 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.95	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 형상 등이 열세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
		방위, 고저 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격 차 율			0.993	1.00	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3'(표준지 722-1번지)

조건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			대상 '3'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성이 열세함
		상가, 공공 및 편의시설과의 접근성			
환경 조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태 등	일조, 통풍, 조망, 지반 등	0.95	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 인근환경 등이 열세함
		인근토지의 이용상황 등			
		상수도, 도시가스, 변전소 등			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.93	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 형상, 접면도로 상태 등이 열세함
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
		방위, 고저 등			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.75	1.00	대상 토지는 비교표준지 대비 지목 등이 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격 차 율			0.629	1.00	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있음.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	신온리 69*-2*	328	대	계획 관리	단독	651,000	22.7.26	담보	-
나	신온리 70*-6*	500	대	계획 관리	단독	513,000	24.1.24	담보	
다	신온리 70*-8*	309	대	계획 관리	상업용	309,000	23.11.08	경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	신온리 72*-3*	1,340	대	계획 관리	상업용	558,170,927	416,545	24.1.4	
마	신온리 88*	636	대	계획 관리	주거 나지	250,000,000	393,081	22.8.25	
바	신온리 78*-*	427	대	계획 관리	주거 나지	206,864,716	484,460	21.10.30	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용함.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 나>를 선택하여 적용함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
나	신온리 70*-6*	500	대	계획 관리	단독	513,000	24.1.24	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	0.148% (1.00148)	충청남도 태안군 (24.01.24~24.06.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.027 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.030 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.028 $(1 + 0.00057 * 8/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00028 * 52/30)$ = 1.00148

※ 2024년 5월 이후 지가변동률의 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인이며, 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향 및 가격수준을 파악하는 것임. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '나'	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	513,000	1.00148	1.000	0.903	463,925	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	124,800	1.00191	-	-	125,038	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{463,925}{125,038} = 3.7103$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 요인 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	3.71	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	124,800	1.00191	1.000	0.993	3.71	460,645	461,000
3	124,800	1.00191	1.000	0.629	3.71	291,788	292,000
4	인근지 평가금액의 1/3이내 적용						150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	신온리 72*-3*	1,340	대	계획 관리	상업 용	558,170,927	416,545	24.1.4	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 사정보경

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요함. (1.000)

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 태안군	계획관리	0.185% (1.00185)	충청남도 태안군 (24.01.04~24.06.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.027 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.030 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.028 $(1 + 0.00057 * 28/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00028 * 52/30)$ ≒ 1.00185

※ 2024년 5월 이후 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1'

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
대상토지 "1" /사례 '라'	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.029
비 고	대상토지는 거래사례 대비 인근환경 등 환경조건이 우세하나 형상 등 획지 조건이 열세함.						

- 본건 토지 기호 '3'

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
대상토지"3" /사례 '라'	1.00	1.00	1.05	0.88	0.75	1.00	0.693
비 고	대상토지는 거래사례 대비 인근환경 등 환경조건이 우세하나 형상 등 획지 조건, 지목 등 행정적조건이 열세함.						

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	416,545	1.000	1.00185	1.000	1.029	429,418	429,000
3	416,545	1.000	1.00185	1.000	0.693	289,200	289,000
4	인근토지 평가금액의 1/3이내 적용						143,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	700	461,000	429,000	461,000	322,700,000
3	1,110	292,000	289,000	292,000	324,120,000
4	150	150,000	143,000	150,000	22,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결쟁의견

IV 건물가격의 산출근거

1. 제조달원가

가. 의의

제조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 제조달원가는 건물 제조달원가 자료집 (한국부동산 연구원 발행)를 기준으로 대상 건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 제조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 신속단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,330,000	50 (45~55)
07-02-05-09	콘도미니엄	철근콘크리트조/ 평지붕	2	1,666,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	5	1,230,000	50 (45~55)

※ 출처: 부동산연구원, 한국감정평가사 협회 발행, 건축물제조달원가 자료집, 2024년 1월

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상 건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하
되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이
조정하여 결정하였음.

일련 번호	층	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
2	지1 ~2층	철근콘크리트, 일반철골 경량철골조 콘크리트지붕2층	숙박시설 (펜션)	429.75	1,300,000	40	09.10.28 (증축 17.07.03)
ㄷ	1층 ~2층	철골조 판넬지붕2층	숙박시설 (펜션)	242	900,000	35	실측사정

2. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상 물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적
요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에
서 공제하여 가격시점에 있어서 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기
금법 중에서 대상 물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관
리상태, 대상 물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을
병용할 수 있음. 대상 물건은 감가수정의 방법으로 공히 관찰감가법을 적용하였음.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과연수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/㎡)	감 가 수 정					적용단가 (원/㎡) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
2	지1층 ~2층	1,300,000	40	증축	증축	24	24/40	780,000
ㄷ	1층 ~2층	900,000	35	미상	미상	25	25/35	642,000

4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	층	구 조	용 도	면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액 (원)	
2	지1 ~2층	철근콘크리트조 및 경량철골조 콘크리트지붕2층	숙박시설 (펜션)	429.75	780,000	335,205,000	
ㄷ	1층 ~2층	철골조 판넬지붕2층	숙박시설 (펜션)	242	642,000	155,364,000	
합계						490,569,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 및 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	669,320,000	상세내역은 '부동산' 감정평가 명세표' 참조
건물	335,205,000	
제시외건물	177,504,000	
구축물	17,300,000	
조경시설	45,000,000	
합 계	1,244,329,000	

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 태안군 남면 신은리	652 -50	대	계획관리지역, 농림지역	700	700	461,000	322,700,000	
2	" [도로명주소] 충청남도 태안군 남면 공성로 129-67	652 -50	숙박시설	철근콘크리트 구조, 일반철골 구조, 경량철골 구조, (철근)콘 크리트지붕2층 지1층	167.5	429.75	780,000	335,205,000	"관찰감가" 1,300,000 x 24/40
			1층	160.22					
			2층	102.03					
3	"	652 -269	임야	계획관리지역, 농림지역	1,110	1,110	292,000	324,120,000	제시외건물 감안시 @204,000
4	"	652 -271	도로	계획관리지역, 농림지역	6 300x— 12	150	150,000	22,500,000	
소 계								₩1,004,525,000	
ㄱ	충청남도 태안군 남면 신은리	652 -50	(주방)	샷시조 판넬지붕 지1층	(21)	21	100,000	2,100,000	300,000 x 10/30
ㄴ	"	"	(주방)	샷시조 판넬지붕 지1층	(18)	18	100,000	1,800,000	300,000 x 10/30
ㄷ	"	652 -269	숙박시설	철골조 판넬지붕 2층 1층	(127)	242	642,000	155,364,000	900,000 x 25/35
			2층	(115)					

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	
ㄹ	충청남도 태안군 남면 신은리	652 -269	비닐하우스 (주택)	철골조 천막지붕 단층	(32)	32	300,000	9,600,000	600,000 x 10/20
ㅁ	"	"	축사	목조 천막지붕 단층	(18)	18	30,000	540,000	200,000 x 3/20
ㅂ	"	"	창고 (컨테이너)	철골조	(18)	18	200,000	3,600,000	400,000 x 10/20
ㅅ	"	"	놀이기구 (트램 플린)	철골조 천막지붕 단층	(30)	30	150,000	4,500,000	300,000 x 10/20
	소 계 건축물							₩177,504,000	
ㅇ	충청남도 태안군 남면 신은리	652 -269	그네 (건축물)	철골조	1식	1식	식	2,000,000	
ㅈ	"	"	수영장 (건축물)	천막구조	1식	1식	식	6,000,000	
ㅊ	"	"	미끄럼틀 (건축물)	철골조	1식	1식	식	7,000,000	
ㅋ	"	"	휴게의자 (건축물)	목재	1식	1식	식	2,000,000	
ㅌ	"	"	야외식당	목조	1식	1식	식	300,000	
	소 계 기타							₩17,300,000	
ㅍ	충청남도 태안군 남면 신은리	652 -269	조경 시설	(향나무, 은행나무 등)	1식	1식	식	45,000,000	
	소 계 합 계							₩45,000,000	
				이	하	여	백	₩1,244,329,000.-	

토지 감정평가요항표(기호1,3,4)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 태안군 남면 신운리 소재 "안면도 쥬라기 박물관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 펜션, 단독주택, 전, 답 등 농경지, 임야 등이 혼재하여 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 대중교통수단인 시내버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)부정형 평지의 토지로서 숙박시설(펜션) 건부지로 이용중임.
 기호(3)부정형 평지의 토지로서, 제시외건물(펜션) 부지로 이용중임.
 기호(4)부정형 평지의 토지로서, 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 남측으로 노폭 약 3~4미터 정도의 비포장도로와 접함.
 기호(3) 맹지이나 북측으로 노폭 약 3~4미터 정도의 비포장도로와 접함.
 기호(4) 남측으로 노폭 약 3~4미터의 정도의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(500m일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(49.763m)<공항시설법>, 준보전산지<산지관리법>(기호3)

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표(기호1,3,4)

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

별첨 사진용지, 지적 및 건물 개황도에 도시한 바와 같이 기호(3)토지 지상에 사용, 수익에 영향을 미치는 소유자 미상의 제시외 건물(ㄷ ~ ㄱ) 및 건축물(ㅇ ~ ㅅ), 조경시설(ㅍ)이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(3)토지의 공부상 지목이 "임야"이나 현황 제시외건물(펜션) 부지로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후면 건물 감정평가 요항표 참조.

건물 감정평가요항표(기호2)

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 일반철골구조, 경량철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상2층 건물
 로서(사용승인 2009.10.28일, 2017.07.03 증축)
 외벽 : 치장벽돌 쌓기, 수성페인트 마감
 내벽 : 벽지 및 타일 마감
 창호 : 하이샷시 창 구조임.

(2) 이용상태

숙박시설(펜션)로 이용중임.
 지하1층(2가구 방2, 주방, 거실, 화장실/방1, 거실, 주방, 화장실)
 1층(3가구 방1, 거실, 화장실/방2, 주방, 거실, 화장실/방2, 주방, 거실, 화장실)
 2층(2가구 방1, 거실, 화장실/방1, 거실, 다락방2, 화장실2)

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기판넬에 의한 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물 개황도에 도시한 바와 같이 제시외 부합물(기호 ㄱ, ㄴ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표(기호2)

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

- 1)임대관계 : 현장조사시 폐문부재 및 이해관계인 부재로 상세내역 미상이나 전체 임대 중인 것으로 탐문조사 되었음.
- 2)기타 참고사항 : 기호(3) 토지 지상에 사용,수익에 영향을 미치는 소유자 미상의 제시외 건물 및 구축물 등이 소재하여 개략적으로 실측 사정하여 평가하였는바 소유권 관계 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.

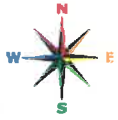
광역위치도



소재지	충청남도 태안군 남면 신온리 652-50
-----	------------------------



위치도



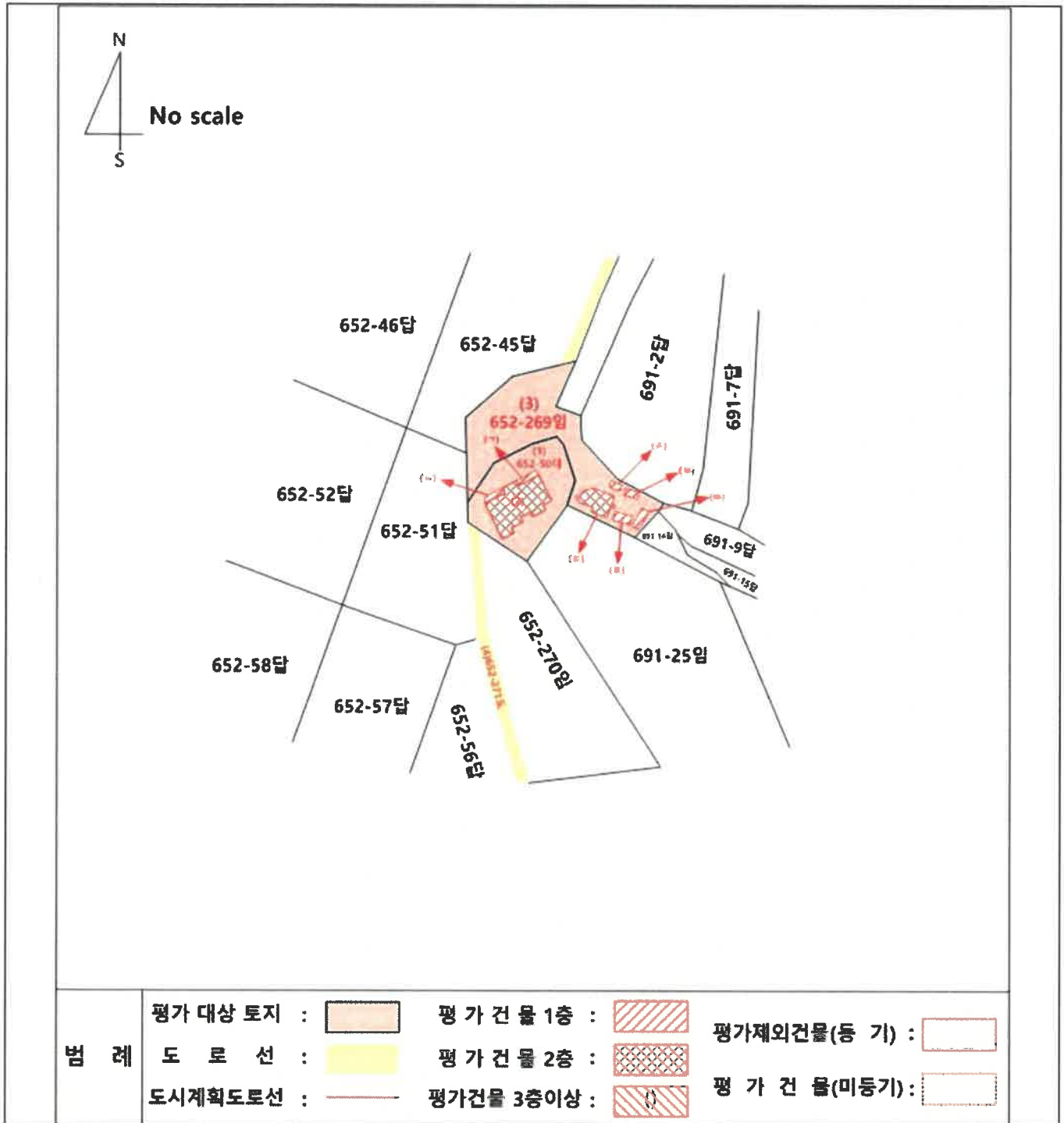
소재지 충청남도 태안군 남면 신온리 652-50



위치도



지 적 도



건물개황도(기호2 건물 1층)



No scale

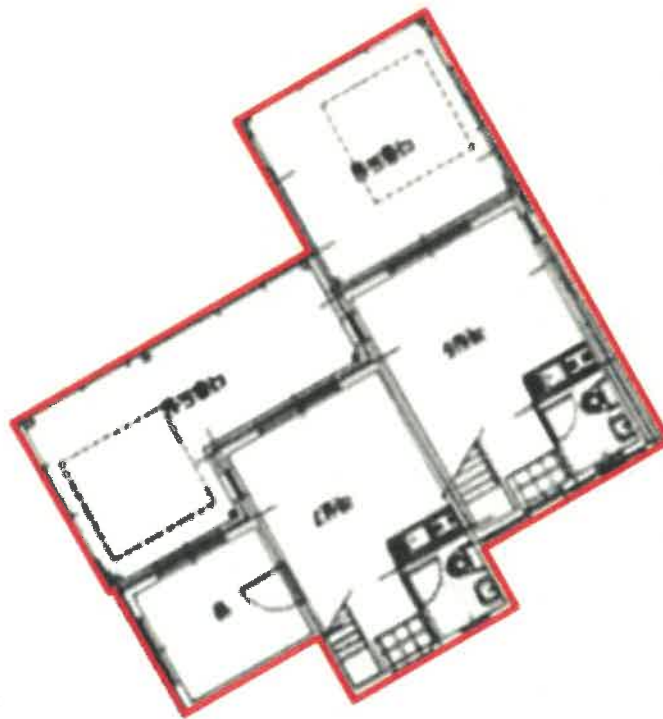


<기호2 건물>
1층 160.22m'

건물개황도(기호2 건물 2층)



No scale

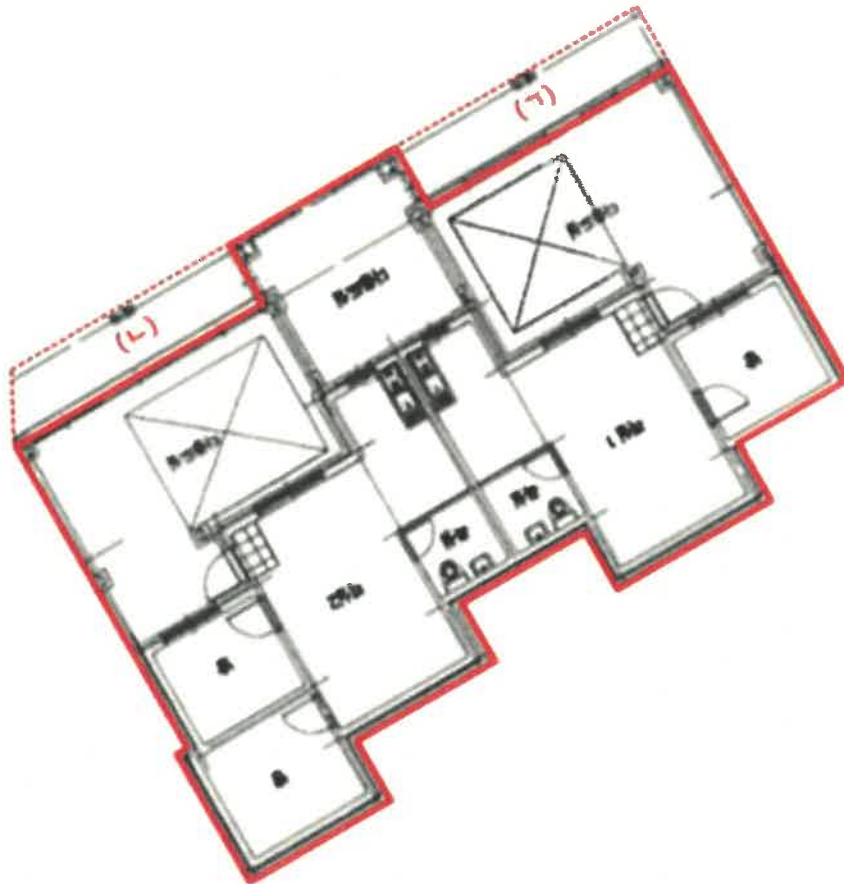


<기호2 건물>
2층 102.03㎡

건물개황도(기호2 건물 지1층)



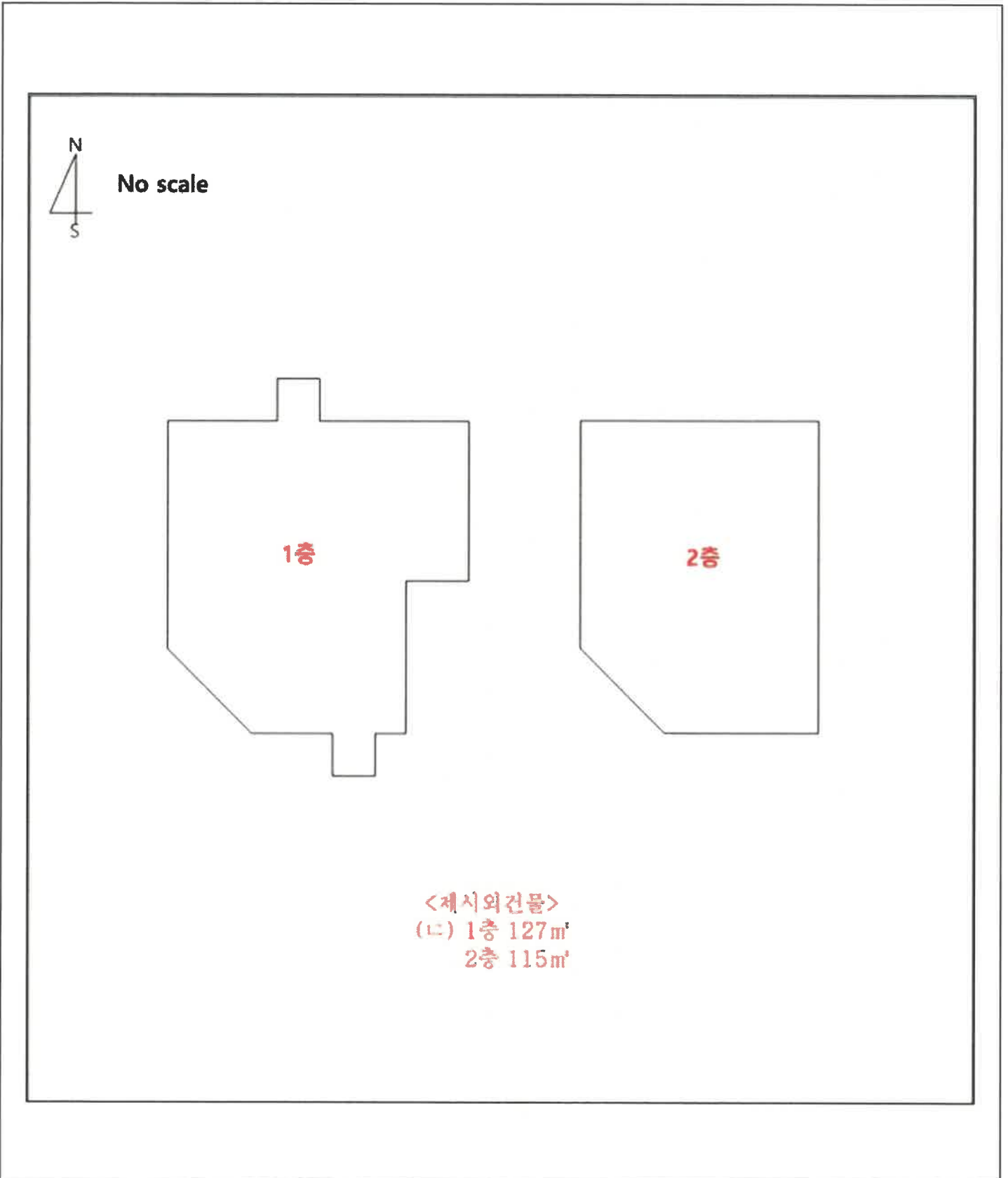
No scale



<기호2 건물>
지1층 167.5㎡

<제시외건물>
(가) 샷시조 판넬지붕 지1층 주방 약 21㎡
(나) 샷시조 판넬지붕 지1층 주방 약 18㎡

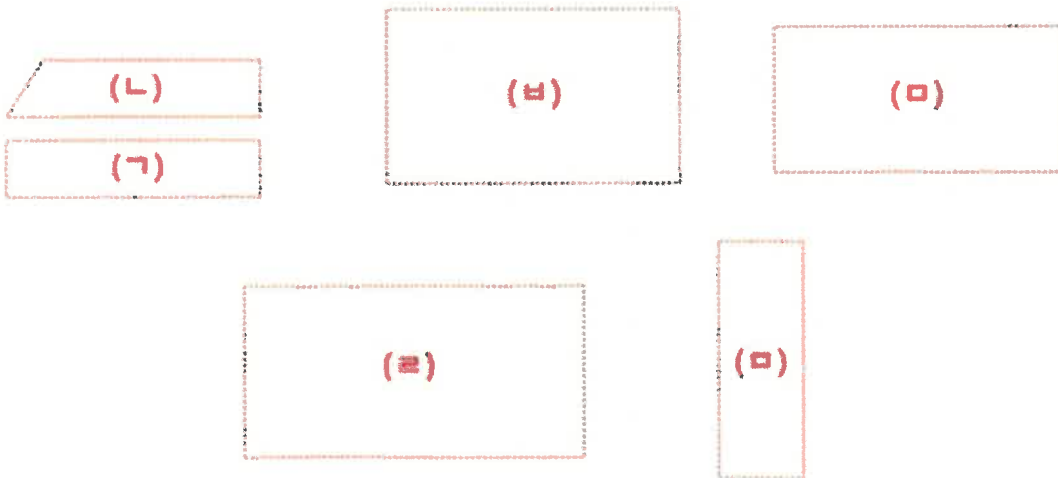
건물개황도(제시외 건물 ㄷ)



건물개황도(제시외 건물)



No scale



< 제시외 건물 >

- (ㄱ) 샷시조 판넬지붕 지1층 주방 약 21㎡
- (ㄴ) 샷시조 판넬지붕 지1층 주방 약 18㎡
- (ㄷ) 철골조 천막지붕단층 방 32㎡
- (ㄹ) 목조 천막지붕단층 축사(닭장) 약 18㎡
- (ㅁ) 컨테이너박스 18㎡(창고)
- (ㅂ) 철골조 천막지붕단층(트램플린) 놀이기구 약 30㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 기호(2)건물 및 진입도로



기호(1,3)토지 및 기호(2)건물 및 제시외건물(기호
ㄷ)



기호(1,3)토지

사 진 용 지



기호(4)토지 "도로"



기호(2)건물



제시외 부합물(ㄱ,ㄴ)



제시외 부합물(ㄴ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ, ㄴ)



제시외건물(ㄹ : 비닐하우스 방1)



제시외건물(ㄹ, 컨테이너)



제시외(ㅇ, 그네)

사 진 용 지



제시외(스, 트램플린 놀이기구, ㅇ 그네)

제시외(ㄹ 수영장)



제시외(ㄷ 미끄럼틀)

제시외(ㄹ 수영장)

사 진 용 지



제시외(ㄸ 미끄럼틀)



제시외(ㅇ 그네)



본건 전경(기호2 건물)



본건 전경(기호2 건물)

사진용지



제시외(ㄴ, 휴게의자)



제시외(ㄹ, 야외식당)



본건 전경(기호2건물 및 제시외건물 ㄷ)



본건 전경(기호2 건물)