

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이광재 소유물건(2024타경59792)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
최정진

감정평가서번호: 새빛-241108-001

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.

새빛감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	이억오천육백구십팔만팔천원정 (₩256,988,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이광재 (2024타경59792)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	660	토지	660	-	60,414,000
	건물	98.28	건물	98.28	-	126,781,200
	제시외건물	106.48	제시외건물	106.48	-	69,792,800
합계					₩256,988,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 지곡면 중왕리 소재 '중리포구' 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 11일 ~ 2024년 11월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건 기호 1) 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도,' '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠, ㉡이 소재하여 이를 개략적으로 실측 사정하여 평가하였음.
3. 본건 기호 1) 지상 일부에 제시외건물이 소재하나 평가 목적 등을 고려하여 이에 구애없이 평가하되, 제시외건물로 인하여 토지의 사용수익 및 소유권 행사등을 제한 받는 경우의 단가를 별첨 "토지건물평가명세표" 비교란에 병기하였음.
4. 본건 기호 1),3)은 별첨 '건축물현황도' 와 '항공사진' 등이 다소 상이하여 건축물현황도의 현황을 기준으로 하였으니, 추후 정확한 경계 및 현황 도로에 대한 정밀 측량을 요함.
5. 본건 기호 1) 지상 일부에 소재하는 감나무 등 조경수 및 계단, 태양광설비 등은 토지 및 건물의 사용에 필요한 설비로서 토지 및 건물단가에 추가 반영하는 등 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.
6. 본건 기호 3)이 접하는 북서측 및 남측, 북동측 필지는 본건 소유자가 아닌 타인 소유의 토지로서 경매 입찰시 주의를 요함.
7. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적 경계 및 위치는 정밀 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 서산시 지곡면 중왕리 423 외 1필지	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	단독주택, 도로등
	지 목	대, 도로
	면 적	660 m ²
건 물	구 조	벽돌구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2007.11.19
	연 면 적	98.28 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	지곡면 중왕리 423	453	대	단독주택	생산관리	사다리	37,100
3	지곡면 중왕리 423-2	207	도로	도로등	생산관리	부정형	8,410

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	지곡면 중왕리 418	202	대	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리 환경사지	38,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 생산관리	0.925	충청남도 서산시 (24.01.01~24.11.12) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.791 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.093 (1 + 0.00791) * (1 + 0.00093 * 43/30) ≒ 1.00925

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 일련번호1 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건은 비교표준지 대비 접면 도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호3 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	지곡면 중왕리 ***	466	생산관리	답	2024.05.24	법원경매	78,000	-
(2)	지곡면 중왕리 ***	694	생산관리	답	2024.05.24	법원경매	81,000	-
(3)	지곡면 중왕리 ***_*	441	계획관리	대	2022.12.13	기타담보	95,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	지곡면 중왕리 ***	생산관리 전	70,350,000원 (@ 63,550원/m ²)	2021.12.12	1,107m ²	-
	의견	토지단가 : 70,350,000원 / 1,107m ² ≈ 63,550원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#2	지곡면 중왕리 ***.*	생산관리 전	60,000,000원 (@ 96,308원/m ²)	2022.05.02	623m ²	-
	의견	토지단가 : 60,000,000원 / 623m ² ≈ 96,308원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	충남 서산시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	6,848,717,470	4,486,128,770	65.5	73	21	28.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	81,000	1.00557	1.000	1.400	114,032		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.973	2.97
	38,000	1.00925	-	-	38,352		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.05.24 ~ 2024.11.12, 서산시 생산관리지역) : 0.557% (1.00557)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 지반의 평탄화 정도 등 획지조건에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.40	1.00	1.00	1.400

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	38,000	1.00925	1.000	1.020	2.97	116,182	116,000	
3	A	38,000	1.00925	1.000	0.330	2.97	37,588	38,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	지곡면 중왕리 ***_*	생산관리 전	60,000,000원 (@ 96,308원/m ²)	2022.05.02	623m ²	-
	의견	토지단가 : 60,000,000원 / 623m ² ≈ 96,308원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 생산관리	2.179	충청남도 서산시 (22.05.02~24.11.12)
		2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.204
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.143
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.247
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.201
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.129
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.073
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.154
		2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.791
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.093
		$(1 + 0.00204 * 30/31) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00201) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00073) * (1 - 0.00007) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00791) * (1 + 0.00093 * 43/30) \approx 1.02179$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 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	1.20	본건이 사례 대비 지반의 평탄화 정도 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호3 / 거래사례#2

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 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	1.18	본건이 사례 대비 지반의 평탄화 정도 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건이 사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.389	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	96,308	1.000	1.02179	1.000	1.200	118,087	118,000
3	#2	96,308	1.000	1.02179	1.000	0.389	38,280	38,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	116,000	118,000	-
3	38,000	38,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	벽돌구조 슬라브지붕	단독주택	98.28	2007.11.19	

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	벽돌구조 슬라브지붕	1,900,000	표준단가 에 포함	1,900,000	50	1층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬라브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬라브위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬라브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조/슬라브지붕	3	891,000	45 (40~50)
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조/슬라브지붕	4	822,000	45 (40~50)
5-1-3-6	일반창고	조적조(연와)/슬라브지붕	3	965,000	40 (35~45)
5-1-3-6	일반창고	조적조(연와)/슬라브지붕	4	837,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	2	1,715,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,499,000	45 (40~50)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조/평지붕(층고4.5m)	3	882,000	40 (35~45)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	3	922,000	45 (40~50)
05-04-05-09	일반창고	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	4	829,000	45 (40~50)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (단독주택)	1,900,000	50	16	16	34	34/50	1,290,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 별첨 '토지건물감정평가명세표'와 같이 감정평가액을 결정함.

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 서산시 지곡면 중앙리	423	대	생산관리	453	453	116,000	52,548,000	제시외건물로 인하여 소유권 행사등을 제한 받는 경우 36,783,600	
2	충청남도 서산시 지곡면 중앙리	423 위지상	단독주택	벽돌구조 슬라브지붕 1층	98.28	98.28	1,290,000	126,781,200		1,900,000 x 34/50
3	충청남도 서산시 지곡면 중앙리	423-2	도로	생산관리	207	207	38,000	7,866,000		현황 "도로" 등
소 계								₩187,195,200		
㉠	(제시외건물) 충청남도 서산시 지곡면 중앙리	423 위지상	창고등	철근콘크리트 및 벽돌조 지하소재	(96.8)	96.8	640,000	61,952,000		
㉡	충청남도 서산시 지곡면 중앙리	423 위지상	발코니 등	철근콘크리트 및 벽돌조 1층소재	(9.68)	9.68	810,000	7,840,800		
소 계								₩69,792,800		
합 계								₩256,988,000.-		
				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

본건은 서산시 지족면 중왕리 소재 '중리포구' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전, 답 등의 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 남측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 대체로 사다리형의 완경사를 이루는 토지로서 주거용 건물의 부지 등으로 이용중임.

기호 3: 대체로 부정형의 완경사를 이루는 토지로서 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1: 남동측 및 남서측으로 기호 3지상에 개설된 폭 약 3미터 내외의 도로를 통하여 출입하고 있음.

기호 3: 현황 도로 등으로 이용중임.

본건 기호 3)이 접하는 북서측 및 남측, 북동측 필지는 본건 소유자가 아닌 타인 소유의 토지로서 경매 입찰시 주의를 요함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 생산관리지역 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

기호 3: 생산관리지역 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표(기호2)

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

(1) 건물의 구조

벽돌구조 슬라브 지붕 1층건물로서,
외벽: 구운벽돌 치장 마감
내벽, 천정: 벽지마감 등
바닥: 강화마루 마감 등
창호: 새시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

주택(방 3, 거실, 주방 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

보통수준의 위생설비, 난방설비, 태양광설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 본건은 경사에 따라 남서측에서 보면 제시외건물 ㉠ 지하1층과 본건 1층이나, 남동측에서 보면 제시외 건물 ㉠ 1층, 본건 2층으로 이루어져 있음.

건물감정평가요항표(기호2)

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

2) 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	충청남도 서산시 지곡면 중왕리 423외
-----	-----------------------



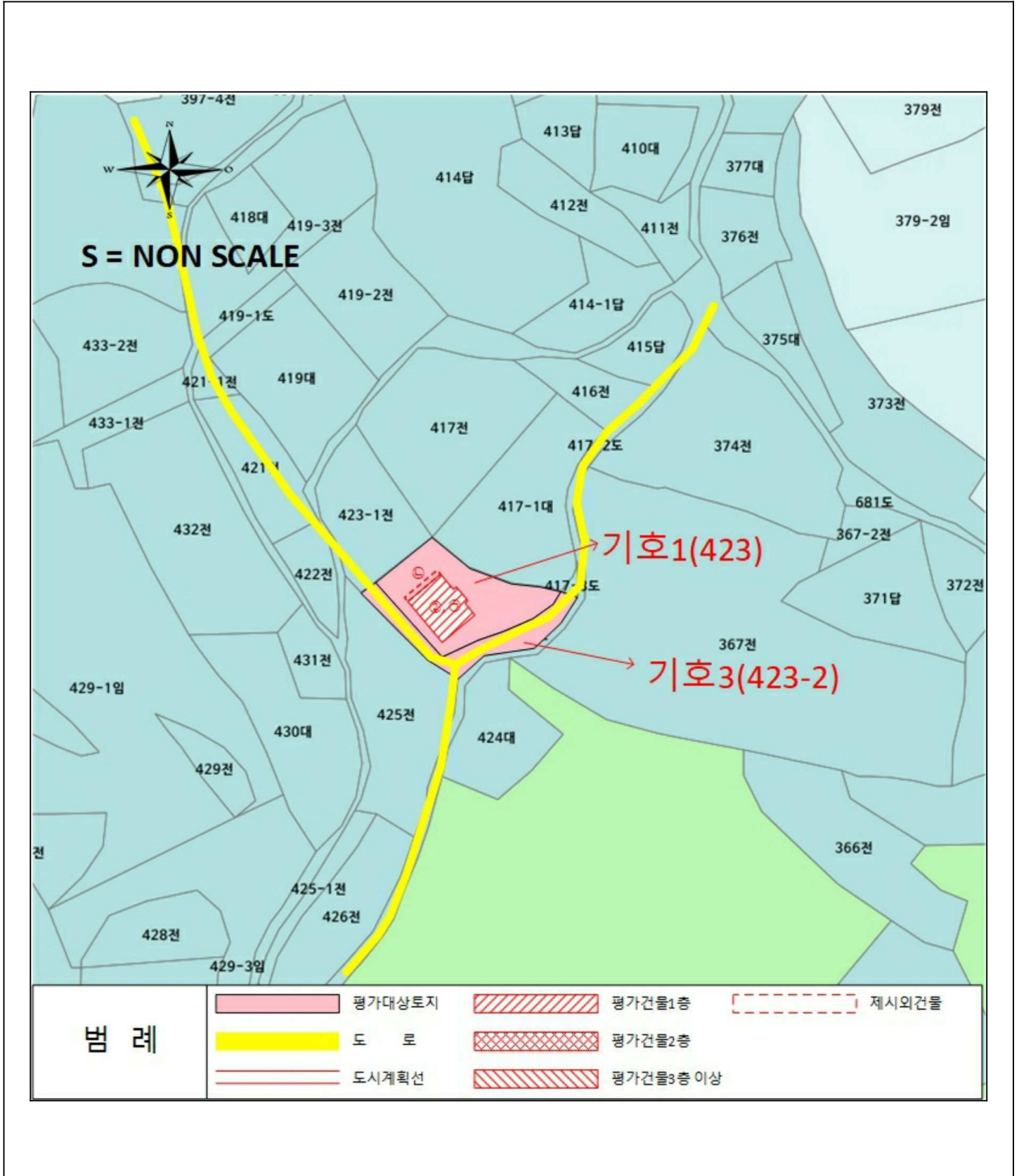
위치도



소재지 충청남도 서산시 지곡면 증왕리 423외



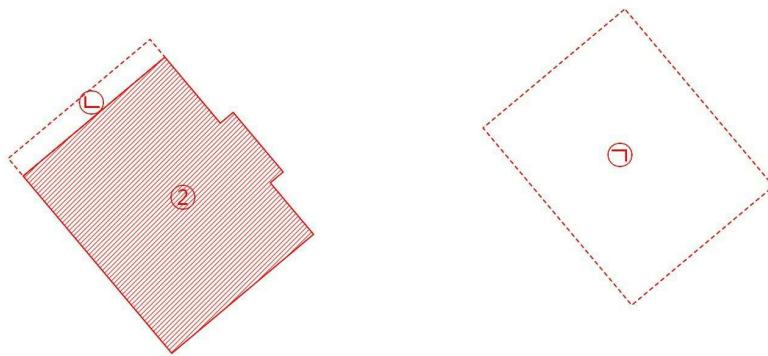
지 적 개 황 도



건 물 개 황 도



S = NON SCALE



면적산출근거

기호 2: 벽돌구조 슬라브지붕 1층 약 98.28m²(공부면적)

제시외건물

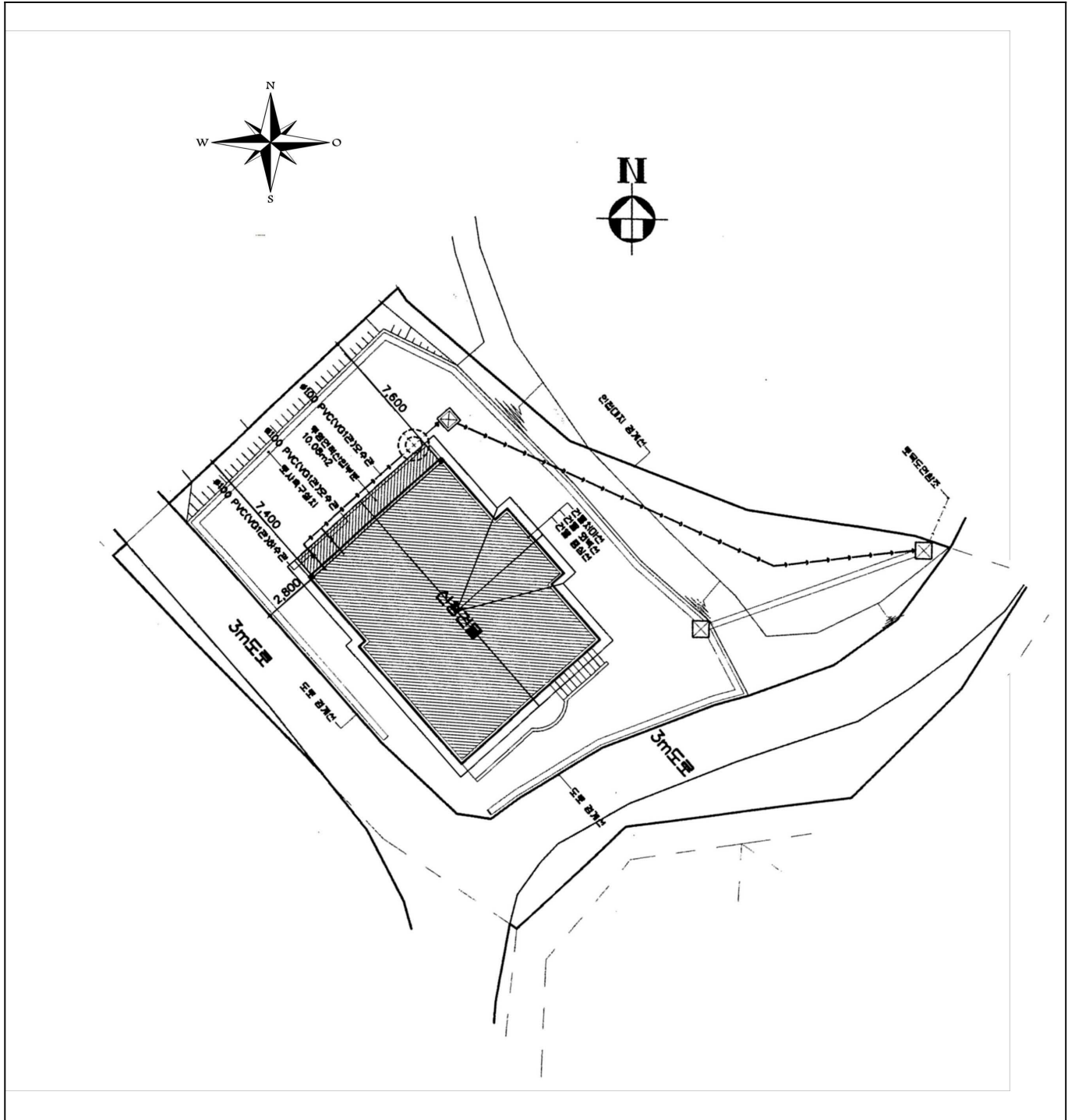
- ㉠ 철근콘크리트 및 벽돌조 창고 등 지하 소재 약 96.8 m²
- ㉡ 철근콘크리트 및 벽돌조 발코니 등 1층 소재 약 9.68 m²

범 례	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물
	도로	평가건물2층	
	도시계획선	평가건물3층 이상	

건축물 현황도(기호 1,2,3)



소재지 충청남도 서산시 지곡면 중왕리 423외



항공사진(기호 1,2,3)



소재지

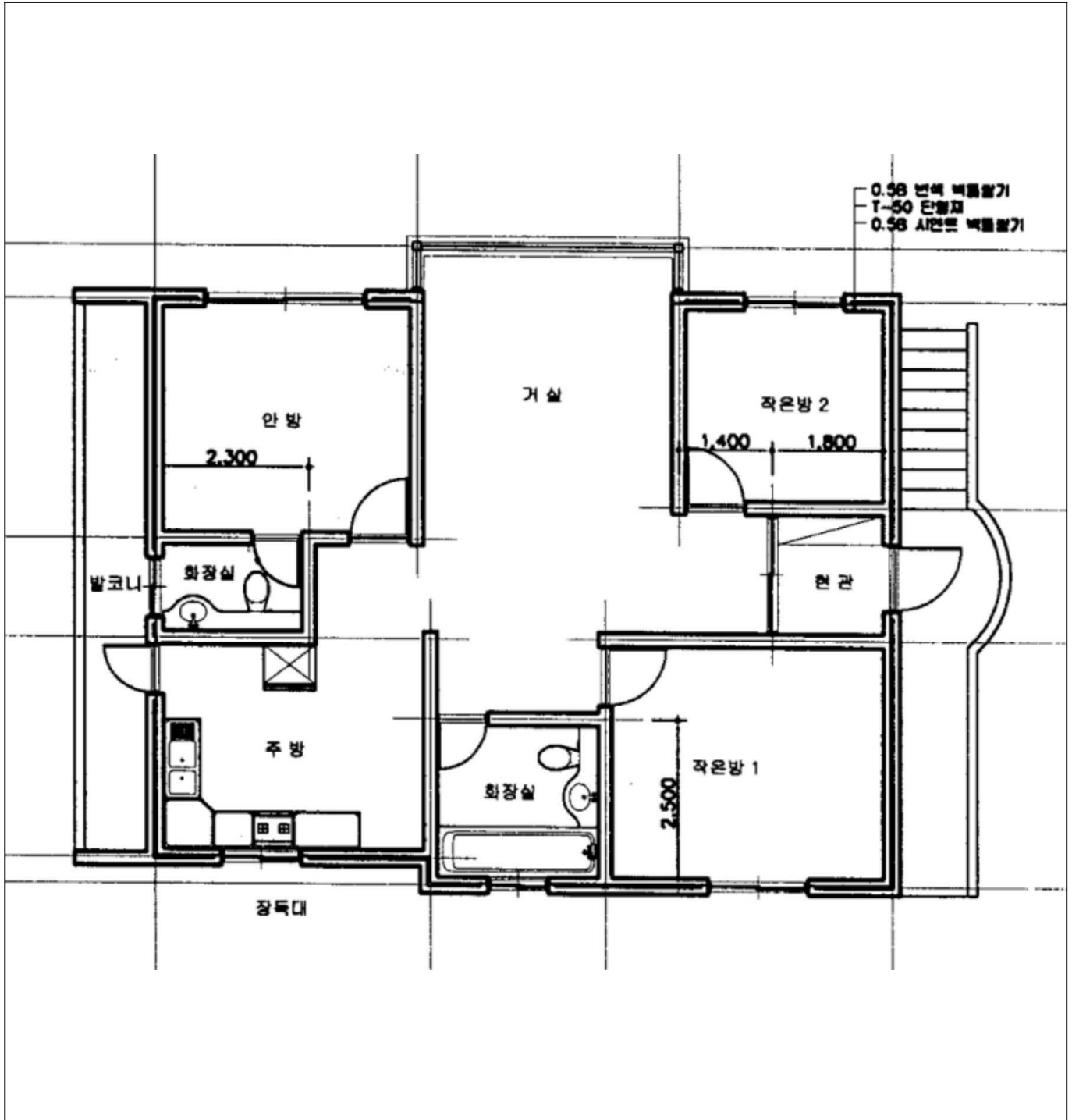
충청남도 서산시 지곡면 중왕리 423외



내부 구조도



소재지 충청남도 서산시 지곡면 중왕리 423외



사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(기호 2,3)



본건 전경(기호 2, 제시외건물 ㉠, ㉡)

사 진 용 지



본건 전경(기호 2, 제시외건물 ㉠)



제시외 수목

사 진 용 지



제시외 수목



태양광설비, 계단 등