

감정평가서

건명	류미옥 소유물건(2018타경2665)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 이병배
감정평가서번호	N180402-3003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 알보감정평가사
확인인함)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 대전지사

(주)통일감정평가법인 대전지사

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
박천수

(인)

(주)통일감정평가법인 대전지사

(인)

감정평가액	—金팔천육백사십팔만팔천육백육십원整 (₩86,488,660.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 이병배		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매6계		
소유자 (대상업체명)	류미옥 (2018타경2665)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.04.12	2018.04.12	2018.04.16	
감정평가내용	공 부 (의 퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 988x- 2	토지	494	146,000	72,124,000
	제시외 건물	1 (269.25x-) 2	제시외 건물	134.63	-	14,364,660
		이	하	여	백	
	합 계					₩86,488,660
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 (인) 김양태					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 서산시 지곡면 환성리 소재 “덕적저수지” 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2018년 04월 12일, 1일간임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2018년 04월 12일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가 기준법’ 등이 있음.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 토지를 개별로 감정평가 하였음.

■ 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가 기준법으로 가액을 산출하되, 대상 물건의 특성 등으로 인해 공시지가기준법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시간가액 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 본건 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물이 소재하여 실측사정 평가하였는바, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 확인하시기 바람.

■ 본건은 ‘유미옥’ 지분만의 평가로, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 단가를 산정한 후 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지	지번	공부상 지목	용도지역	면적 (㎡)	2017년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	지곡면 환성리	719-1	전	자연녹지지역	988.0×1/2 =494	26,300	“류미옥” 지분 전부

* 현황 “대” 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018. 01. 01.)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	지곡면 환성리 743-8	대	414	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평 지	39,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

1) 비교표준지 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청남도 서산시	녹지 지역	2018.01.01. ~ 2018.04.12.	1.420 (1.01420)	충청남도 서산시 (18.01.01~18.04.12)(녹지) 2018.01.01 ~ 2018.02.28 : 0.781 2018.02.01 ~ 2018.02.28 : 0.413 $(1 + 0.00781) * (1 + 0.00413 * 43/28)$ ≒ 1.01420

※ 2018년 03월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

■ 주택지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.03	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.876
결정의견							

기호(1)
비교표준지(A)대비 가로의 폭은 다소 우세하나 지목 등에서 다소 열세하다고 판단됨.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 평가사례 등

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	가액	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
#1	실거래 15.04.11.	환성리 802-*	자연녹지 단독주택	대	340.00	132,353	35,500	협회 전례
							3.73	
#2	실거래 16.05.20.	환성리 812-1*	자연녹지 단독주택	임야	166.00	144,578	11,500	협회 전례
							12.58	

4) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	표준지 #A : 기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하였음.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2015.04.11. ~ 2018.04.12.	1.09665	충청남도 서산시 녹지지역

■ 지역요인 비교

- 표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지(#A) /적용사례(#1)	1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.158
결정의견							

표준지(#A)

적용사례(#1) 대비 교통시설과의 편의성, 인근환경 및 형상 등에서 우세하다고 판단됨.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 표준지(#A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액	격 차 율
사례기준 표준지 평가	132,353	1.09665	1.000	1.158	168,078	4.249
표준지공시지가 시점수정	39,000	1.01420	-	-	39,554	

5) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지지역	4.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	39,000	1.01420	1.000	0.876	4.20	145,526	146,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	146,000	494.0	72,124,000	“류미옥” 지분 전부
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>72,124,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	494	72,124,000	“류미옥” 지분 전부
제시외 건물	(134.63)	14,364,660	“류미옥” 지분 전부
감정평가액(합계)		<u>86,488,660</u>	

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 서산시 지곡면 환성리	719-1	전	자연녹지지역	1 988x-	494.00	146,000	72,124,000	"류미옥"지분 전부 현황 "대"
	[도로명 충청남도 서산시 지곡면 환성3길 161 소 계	주소]						₩72,124,000	
	[제시의	건물]							
㉠	충청남도 서산시 지곡면 환성리	719-1 위 지상	농가주택	목조 강판지붕	1 79.5x-	39.75	250,000	9,937,500	실측면적 공부상면적 "43m" 관찰감가 "류미옥"지분 전부
㉡	"	"	창고	조립식판넬조 조립식판넬지붕	1 6x-	3.00	30,000	90,000	실측면적 "류미옥"지분 전부
㉢	"	719,719-1 양 지상	창고	시멘트블럭조 함석지붕	1 15.75x-	7.88	57,000	449,160	실측면적 "류미옥"지분 전부

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	충청남도 서산시 지곡면 환성리	719-1 위 지상	창고	시멘트블럭조 함석지붕	1	2.00	57,000	114,000	실측면적 "류미옥"지분 전부
					4x-				
㉕	"	"	창고	시멘트블럭조 슬레이트지붕	1	22.00	57,000	1,254,000	실측면적 "류미옥"지분 전부
					44x-				
㉖	"	"	창고	경량철골조 슬레이트지붕	1	60.00	42,000	2,520,000	실측면적 "류미옥"지분
					120x-				
합 계								₩86,488,660.-	
					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 서산시 지곡면 환성리 소재 "덕산저수지"의 북측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 전, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 시내버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 고려할 때 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로 "단독주택"부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭폭 약 3m내외의 아스팔트 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(10가구이상 200m이내))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건의 공부상 지목은 "전"이나 현황은 "대" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대 중인 것으로 탐문조사됨.
- 2) 기타사항 : 없 음.

광역위치도



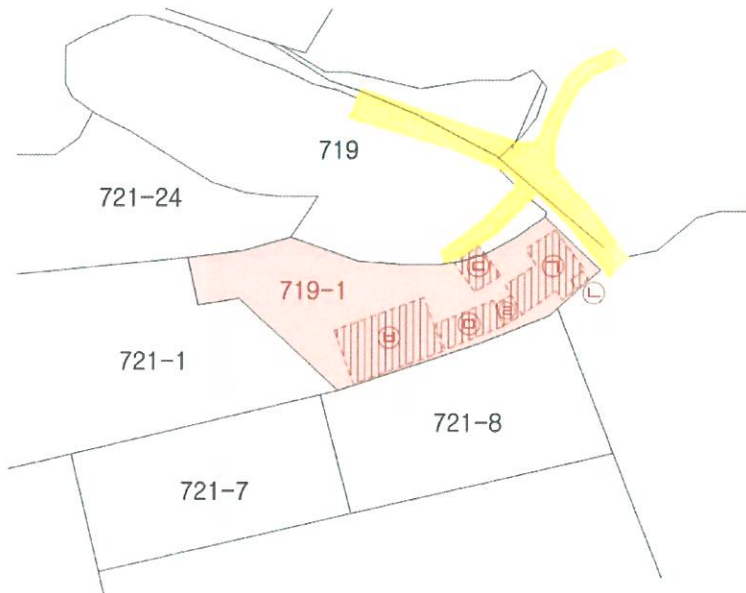
소재지 충청남도 서산시 지곡면 환성리 719-1



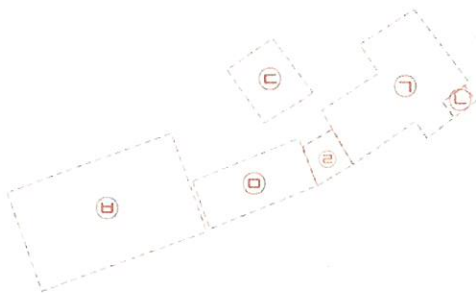
위 치 도

소재지 충청남도 서산시 지곡면 환성리 719-1

축척 1 / 1,200



축척 NO SCALE



제시외건물현황

- ㉠ 목조 강판지붕 농가주택 : 39.75㎡
- ㉡ 조립식 판넬조 조립식 판넬지붕 창고 약30㎡
- ㉢ 시멘트블럭조 함석지붕 창고 7.88㎡
- ㉣ 시멘트블럭조 함석지붕 창고 약2㎡
- ㉤ 시멘트블럭조 슬레이트지붕 창고 약22㎡
- ㉥ 경량철골조 슬레이트지붕 창고 약60㎡

(주)통일감정평가법인 대전지사

사 진 용 지



본건 전경



제시의 건물 ㉠



제시의 건물 ㉡



제시의 건물 ㉢

사 진 용 지



제시의 건물 ㉔



제시의 건물 ㉔ 내부



제시의 건물 ㉔



제시의 건물 ㉔