

# 감정평가서

건명	구분유 소유물건(2024타경60341)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	DS241118-1004

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

대성감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
성미영

성미영



감정평가액	육천일백일십일만일천구백사십원정 (₩61,111,940.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계
소유자 (대상업체명)	구본유 (2024타경60341)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2024.11.26	2024.11.18 ~ 2024.11.26
			작성일
			2024.11.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2,853 × (—) <sup>2</sup> / <sub>11</sub>	토지	518.72	-		51,706,650
건물	98.5 × (—) <sup>2</sup> / <sub>11</sub>	건물	17.91	496,000		8,883,360
제시외건물	(87) × (—) <sup>2</sup> / <sub>11</sub>	제시외건물	15.82	-		521,930
합계						₩61,111,940

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

심사자 : 감정평가사  
문주완

문주완

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 방계리 소재 "방계리마을회관" 서측 및 남서측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

#### 1)토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가('24, 원/㎡)	비고
1	충청남도 당진시 송악읍 방계리	122-3	711 × (2/11)	대	단독주택	계획관리	부정형 평지	66,800	매각지분 구분유지분 11분의2 전부
2	동소	122-1	2,142 × (2/11)	전	전	계획관리	부정형 완경사	48,700	매각지분 구분유지분 11분의2 전부

#### 2)건물

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	연면적(㎡)	공부상용도	현황
3	충청남도 당진시 송악읍 방계리	122-3 위지상	시멘벽돌조 스라브지붕	단층	98.5 × (2/11)	주택	단독주택

※본건 건물은 매각지분 구분유 지분 11분의2 전부에 대한 감정평가임.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 26일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2024년 11월 18일 부터 2024년 11월 26일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 기타 참고사항 및 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2) 본건은 토지 및 건물에 대한 각 매각지분 구분유 지분 11분의2 전부에 대한 감정평가로서 지분위의 특정 및 확인이 곤란한바 각 토지 및 건물에 대한 평가액에 각 구분유 지분비율(2/11)을 고려하여 감정평가하였으며 지분면적의 사정은 소수점 이하 셋째자리에서 반올림하여 둘째자리까지 표시하였으니 참고하시기 바랍니다.

3) 본건 건물은 공부상 면적과 현황이 대체로 유사하다고 판단되어 공부상면적을 기준하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

4)토지 기호1 지상의 제시외건물은 개략적인 면적을 산출하여 원가법(감가수정은 관찰감가를 행함)을 적용하여 감정평가하였으니 소유권 유무 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바라며 제시외건물이 매각에서 제외되어 토지가 소유권행사를 제한받는 경우의 단가를 후첨 "토지건물감정평가명세표" 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

5)제시외건물의 감정평가시에는 소유지분비율관계를 알수 없어 본건 토지 및 건물의 지분비율(2/11)을 적용하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

6)현장조사시 폐문부재등의 사유로 건물 내부조사를 행하지 못하였는바 외부적관찰, 탐문조사내용등을 참고하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는바 내부구조 및 상태 등에 관하여는 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

7)본건 토지 및 건물의 위치, 지적경계등은 토지이용계획확인서등의 공부, 위성도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의하여 확인하였으니 정확한 위치, 지적경계등의 확인은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 요구되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

### 나. 토지감정평가방법

#### (1) 토지 감정평가방법

- ①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ③원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ④수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## (2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법을 적용하되 동 규칙 제12조 제2항에 따라 거래사례 비교법에 의한 비준가격으로 그 합리성을 검토하여 가격결정하였음.

## 다. 건물감정평가방법

### (1) 건물의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

### (2) 본건 건물평가시 적용평가 방법

① 본건 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 가한 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 정액법을 적용하였음.

② 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 기타

본건 평가시에는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 감정평가대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정

##### 가) 선정 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 근접성 등에서 가장 비교성이 있다고 인정되는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

##### 나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	방계리 116-3	대	291	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	65,000
B	방계리 116-5	전	835	전	계획관리	세로(불)	부정형평지	55,700

#### 2) 시점수정 (지가변동률)

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
당진시 계획관리	2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.034	2024년 10월 누계	1.01096
	2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.073	2024년 10월	
누계	2024.01.01 ~ 2024.11.26	1.096	(1+0.01034) × (1+0.00073×26/31)	

#### 3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

#### ① 주택지대

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등, 방위,고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### ② 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양,토지의 양부, 관개,배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

### 나) 개별요인 비교치

본건	표준지	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	<b>1.020</b>	-
2	B	-	0.92	1.00	0.98	1.00	1.00	<b>0.902</b>	-

※기호1 토지는 비교표준지A 대비 획지조건(지세등) 우세함.

※기호2 토지는 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태등) 열세하고 획지조건(지세등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

### 나) 산식

평가사례(또는 거래사례)기준 비교표준지가격/기준시점 당시 비교표준지가격

### 다) 인근 감정평가사례 선정

#### ①인근 감정평가사례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	가사소송	반촌리 617-*	계획관리	대	22.07.23	169,000	표준지A선정
b	담보	방계리 117-1*	계획관리	대	22.05.30	133,000	-
c	경매	본당리 30*	계획관리	전	23.07.20	81,000	표준지B선정
d	경매	본당리 176-*	계획관리	전	23.07.20	78,000	-

#### ② 인근 실거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	토지거래 단가(원/㎡)	비고
C	매매	광명리 237-*	계획관리	대	24.07.11	141,419	-
D	매매	본당리 18*	계획관리	전	24.11.04	67,915	-

#### ③ 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등 비교성이 있다고 판단되는 평가사례를 선정하였으며 표준지A:평가사례a, 표준지B:평가사례c를 비교사례로 각각 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지A

구분	평가사례(a)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	169,000	65,000	
시점수정	1.02897	1.01096	
지역요인	1.00	-	
개별요인	0.930	-	
산정가격 (원/㎡)	161,723	65,712	
격차율	2.461		

□ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
당진시 계획관리	2022.07.23 ~ 2024.11.26	2.897	지가변동률	1.02897

충청남도 당진시 (22.07.23~24.11.26 ) (계획관리)

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.113 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.140 2022.09.01 ~ 2022.09.30 :  
0.127 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.179 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~  
2022.12.31 : 0.104 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~  
2024.10.31 : 0.073

$$(1 + 0.00113 * 9/31) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.01034) * (1 + 0.00073 * 26/31) \approx 1.02897$$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

□ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930

※ 표준지A는 평가사례a 대비 접근조건(인근교통시설과의 접근성등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 표준지B

구분	평가사례(c)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	81,000	55,700	
시점수정	1.01653	1.01096	
지역요인	1.00	-	
개별요인	1.050	-	
산정가격 (원/㎡)	86,456	56,310	
격차율	1.535		

## □ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
당진시 계획관리	2023.07.20 ~ 2024.11.26	1.653	지가변동률	<b>1.01653</b>

충청남도 당진시 (23.07.20~24.11.26 ) (계획관리)

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147  
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086  
 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073

$$(1 + 0.00155 * 12/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01034) * (1 + 0.00073 * 26/31) \approx 1.01653$$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## □ 개별요인

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

※표준지B는 평가사례c 대비 접근조건(농로의 상태등) 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 평가선례 등을 고려하여 산정된 그 밖의 요인 보정률을 참작하고, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	산정요인치	결정요인치
A	2.461	2.46
B	1.535	1.54

## 6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	65,000	1.01096	1.00	1.020	2.46	164,886	<b>165,000</b>	-
2	55,700	1.01096	1.00	0.902	1.54	78,220	<b>78,000</b>	-

## 2. 거래사례비교법

### 1) 사례 선정

가) 최근거래사례

(한국부동산원 실거래정보)

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	토지거래 단가(원/㎡)	적용토지기호
C	매매	광명리 237-*	계획관리	대	24.07.11	141,419	1
D	매매	본당리 18*	계획관리	전	24.11.04	67,915	2

나) 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성등에서 비교성이 있다고 판단되어 선정하였으며 기호1: 거래사례C, 기호2: 거래사례D를 비교사례로 각각 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적당한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 선정 비교거래사례는 거래사례의 분포, 인근토지 가격수준, 거래시점 등을 종합고려시 정상적 거래사례로 판단되어 사정보정치는 1.00을 적용함.

## 3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 거래일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

### ① 거래사례C

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
당진시 계획관리	2024.07.11 ~ 2024.11.26	0.540	지가변동률	1.00540

충청남도 당진시 (24.07.11~24.11.26) (계획관리)  
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.152  
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073

$$(1 + 0.00122 * 21/31) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00073 * 26/31) \approx 1.00540$$

### ② 거래사례D

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
당진시 계획관리	2024.11.04 ~ 2024.11.26	0.054	지가변동률	1.00054

충청남도 당진시 (24.11.04~24.11.26) (계획관리)  
2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073

$$(1 + 0.00073 * 23/31) \approx 1.00054$$

## 4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

### 가) 개별요인 비교항목

#### ① 주택지대

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등, 방위,고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### ② 농경지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양,토지의 양부, 관개,배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

### 나) 개별요인 비교치

본건	거래사례	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건 자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	C	1.15	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.147	-
2	D	-	1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.133	-

※기호1 토지는 거래사례C 대비 가로조건(가로의 상태등), 환경조건(인근환경등) 우세하나 접근조건(인근교통시설과의 접근성등) 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※기호2 토지는 거래사례D 대비 접근조건(인근취락과의 접근성등) 우세하고 획지조건(규모,면적등) 우세함.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	141,419	1.00	1.00540	1.00	1.147	163,084	<b>163,000</b>	-
2	67,915	1.00	1.00054	1.00	1.133	76,989	<b>77,000</b>	-

## 3. 시산가액의 조정 및 토지 감정평가액 결정

### 1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	165,000	163,000	-
2	78,000	77,000	-

### 2) 시산가액 조정의견

본건 토지는 비교표준지공시지가를 기준으로 산정된 가액이 거래사례비교법을 적용하여 산정된 가액으로 그 합리성이 인정된다고 판단되는바 공시지가를 기준으로 평가한 감정평가액을 본건 토지감정평가시 최종 감정평가액으로 결정함.

### 3) 토지 감정평가액결정

구분	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	기호1	711 × (2/11)	129.27	165,000	21,329,550	구분유 지분
	기호2	2,142 × (2/11)	389.45	78,000	30,377,100	구분유 지분
토지감정평가액결정		<b>2,853 × (2/11)</b>	<b>518.72</b>	<b>-</b>	<b>₩51,706,650</b>	<b>구분유 지분</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가격 산출근거

### 1. 건물가격 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산출하였음.

### 2. 건물 개요

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	연면적 (㎡)	공부상용도	현황
3	충청남도 당진시 송악읍 방계리	122-3 위지상	시멘트벽돌조 스라브지붕	단층	98.5 × (2/11)	주택	단독주택

※본건 건물은 매각지분 구분유 지분 11분의2 전부에 대한 감정평가임.

### 3. 재조달원가

가. 표준단가

(출처: 2023 건물신축단가표, 한국부동산원)

용도	구조	내용연수	급수	표준단가(원/㎡)
일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬라브지붕	45 (40~50)	4	1,497,000

나. 재조달원가 결정 (부대설비포함)

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용한 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
3	단층	시멘트벽돌조 스라브지붕	단독주택	1,550,000	1990. 12. 3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 건물은 정액법을 적용하였음.

기호	층수	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
3	단층	50	34	34	16	-

## 5. 건물단가결정

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
3	단층	1,550,000	16	50	496,000	496,000

## 6. 건물평가액결정

기호	층수	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
3	단층	98.5 × (2/11)	17.91	496,000	8,883,360	구분유 지분
<b>건물감정평가액 결정</b>		<b>98.5 × (2/11)</b>	<b>17.91</b>	<b>496,000</b>	<b>₩8,883,360</b>	<b>구분유 지분</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

종별	기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,2	2,853 × (2/11)	518.72	-	51,706,650	구분유 지분
건물	3	98.5 × (2/11)	17.91	496,000	8,883,360	구분유 지분
<b>토지건물 감정평가액 합계</b>					<b>₩60,590,010</b>	<b>구분유 지분</b>
제시외 건물	㉠	(42) × (2/11)	7.64	12,000	91,680	비닐 하우스
	㉡	(18) × (2/11)	3.27	71,000	232,170	창고 기타
	㉢	(21) × (2/11)	3.82	49,000	187,180	창고 기타
	㉣	(6) × (2/11)	1.09	10,000	10,900	창고 기타
	소계	(87) × (2/11)	15.82	-	₩521,930	구분유 지분
<b>감정평가액 결정</b>					<b>₩61,111,940</b>	-

### 2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 당진시 송악읍 방계리	122-3	대	계획관리지역	711 × (2/11)	129.27	165,000	21,329,550	매각지분 구분유 지분 11분의2전부  제시외건물 로 인한 토지소유권 제한시단가 148,500원/㎡
2	동소	122-1	전	계획관리지역	2,142 × (2/11)	389.45	78,000	30,377,100	매각지분 구분유 지분 11분의2전부
<b>소 계</b>								<b>₩51,706,650</b>	
3	동소  [도로명주소] 충청남도 당진시 송악읍 가청로 160	122-3 위지상	주택	시멘벽돌조 스라브지붕 단층	98.5 × (2/11)	17.91	496,000	8,883,360	매각지분 구분유 지분 11분의2 전부  1,550,000 × (16/50)
<b>소 계</b>								<b>₩8,883,360</b>	
㉠	(제시외건물) 동소	기호1 지상	비닐 하우스	파이프조 단층	(42) × (2/11)	7.64	12,000	91,680	관찰감가
㉡	동소	기호1 지상	창고기타	세멘블럭조 함석지붕 단층	(18) × (2/11)	3.27	71,000	232,170	관찰감가
㉢	동소	기호1 지상	창고기타	철파이프조 철판지붕 단층	(21) × (2/11)	3.82	49,000	187,180	관찰감가

# 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	
㉔	동소	기호1 지상	창고기타	목조 스레트지붕 단층	(6) × (2/11)	1.09	10,000	10,900	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩521,930</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩61,111,940.-</b>	
				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 충청남도 당진시 송악읍 방계리 소재 "방계리마을회관" 서측(기호1) 및 남서측(기호2) 인근에 위치하며 주위는 농가주택, 농경지등이 소재하는 농가마을 및 마을주변 농경지대로서 제반환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 기호1까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1:부정형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중임.  
기호2:부정형의 완경사로서 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1:북서측으로 세로의 포장도로에 접함.  
기호2:맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악37 일반형), 가축사육제한구역(일부 제한 모든 축종 제한)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 건물로서,  
외벽:치장벽돌쌓기마감등.  
내벽:벽지도배 및 타일붙임마감등.  
창호:샷시창호마감등임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생급배수설비, 난방설비등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개항도, 사지용지 참조.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

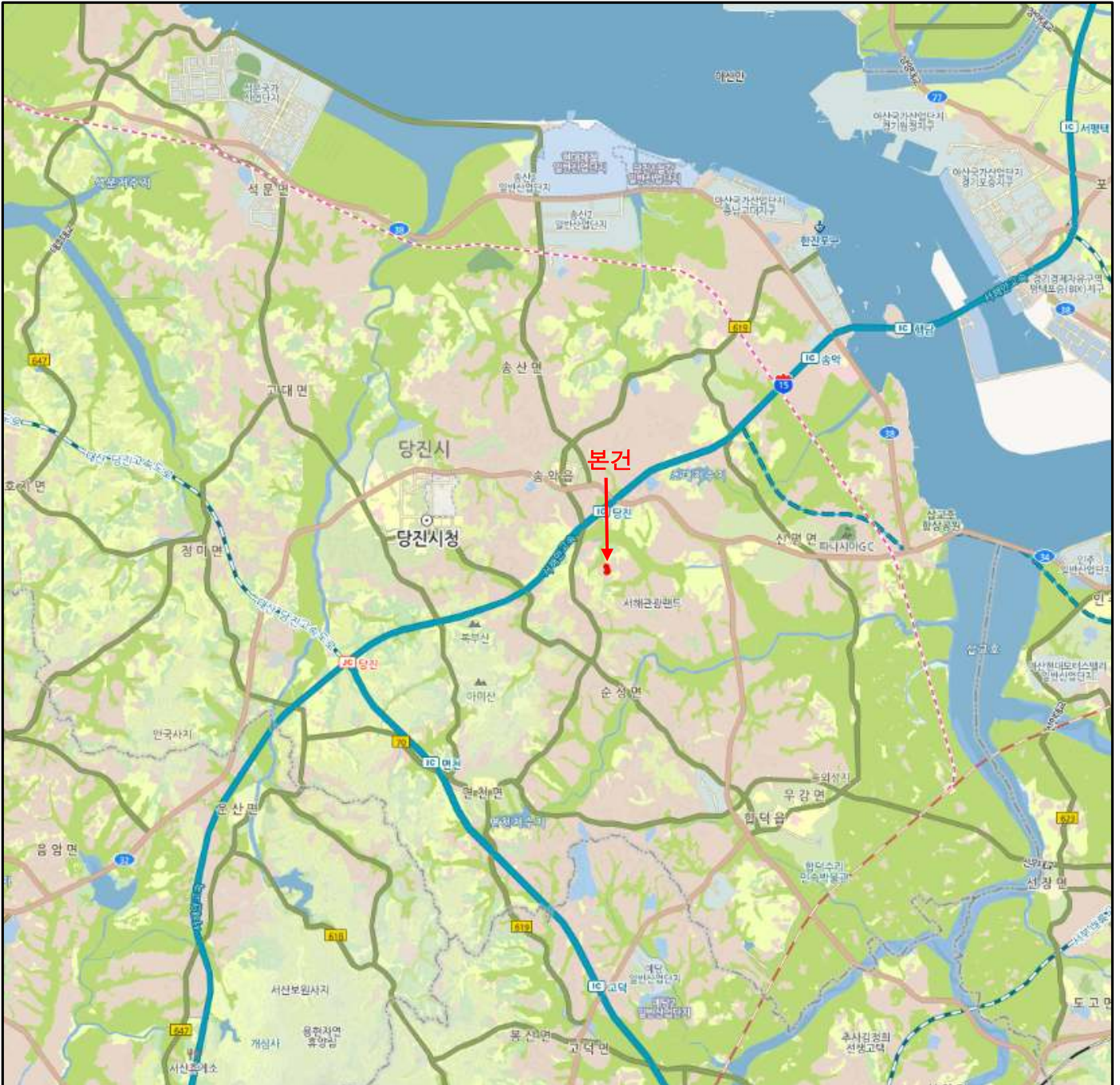
- 임대관계는 미상임.
- "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

# 광역 위치도



충청남도 당진시 송악읍 방계리 122-3외

S = None Scale

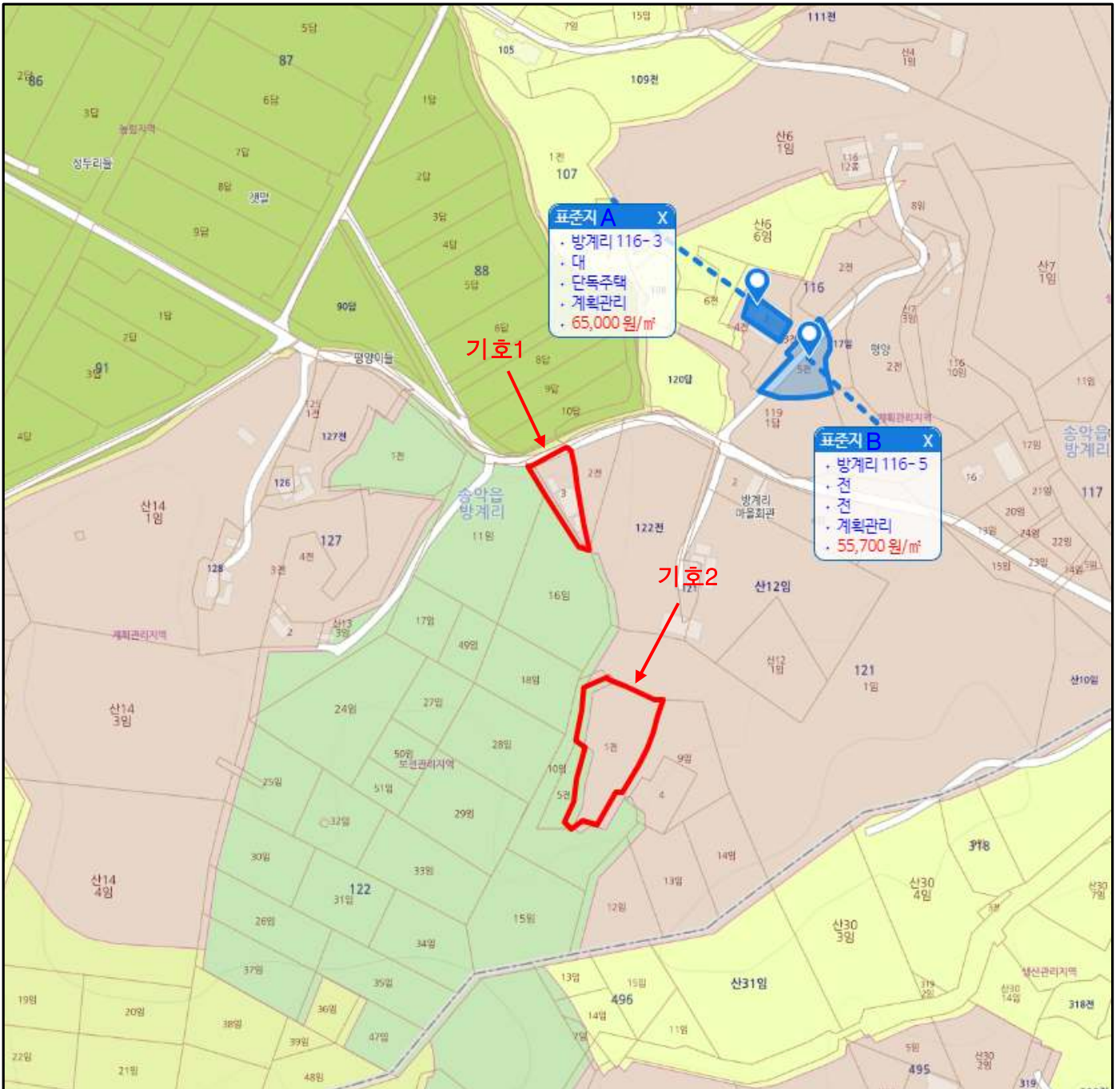


# 상세위치도



충청남도 당진시 송악읍 방계리 122-3외

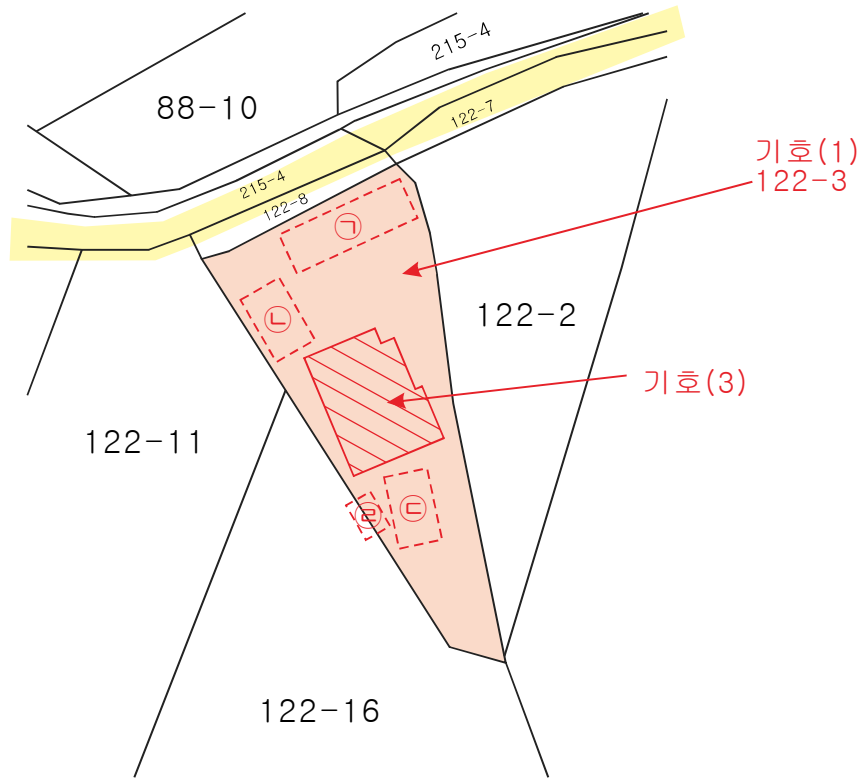
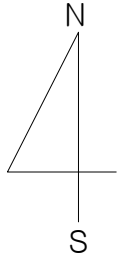
S = None Scale













# 지적 및 건물개황도(1)

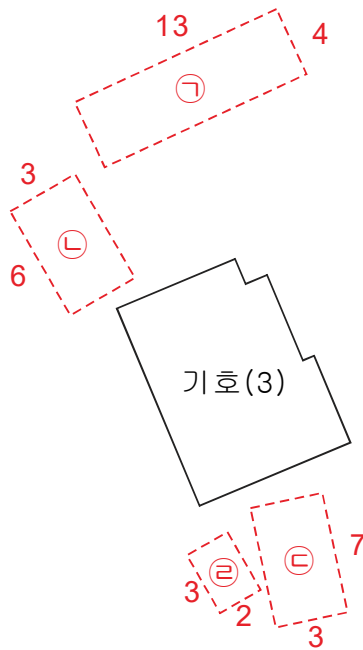
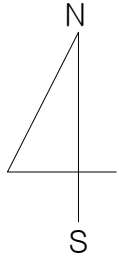
S : None Scale



범 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물1층	 : 평가제외건물(등기)
	 : 도로선	 : 평가건물2층	 : 평가제외건물(미등기)
	 : 계획도로선	 : 평가건물3층이상	

## 지적 및 건물개황도(2)

S : None Scale



<건물면적산출근거>

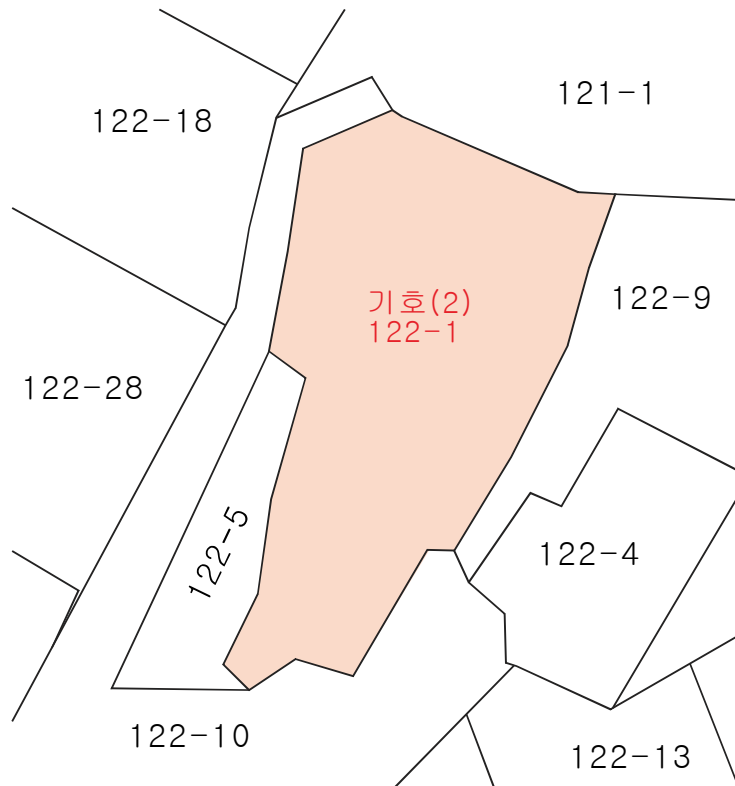
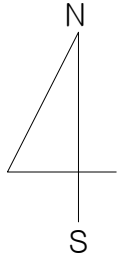
기호(3): 시멘벽돌조 스라브지붕 단층  
공부상면적 [1층 : 98.5㎡]

<제시외건물>

- ㉠파이프조 단층 (비닐하우스) 약42㎡
- ㉡세멘블럭조 함석지붕 단층 (창고기타) 약18㎡
- ㉢철파이프조 철판지붕 단층 (창고기타) 약21㎡
- ㉣목조 스투트지붕 단층 (창고기타) 약6㎡

# 지적 및 건물개황도(3)

S : None Scale



범 례	: 평가대상토지	: 평가건물1층	: 평가제외건물(등기)
	: 도로선	: 평가건물2층	: 평가제외건물(미등기)
	: 계획도로선	: 평가건물3층이상	

# 사 진 용 지



토지 기호1 전경 (북서측에서 촬영)



토지 기호1 전경 (북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



건물 기호3 전경 (동측에서 촬영)



제시외건물 ㉠, ㉡, ㉢ 전경

# 사 진 용 지

---



토지 기호2 전경 (북서측에서 촬영)



토지 기호2 전경 (북동측에서 촬영)