

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	농업회사법인 주식회사신배방 소유물건(2024타경3614)
감정평가서번호	DJ242-090301

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 강태환

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 총청지사

지사장 강태환

(인)

감정평가액	일십오억사천육백칠십구만오천원정(₩1,546,795,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사신배방 (2024타경3614)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.12 ~ 2024.09.13	2024. 09. 20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	9,580	토지	9,580	-	1,441,653,000
	건물	473.93	건물	473.93	-	73,480,000
	(제시외 건물)	(213)	제시외 건물	213	-	31,662,000
합계					₩1,546,795,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 순성면 아찬리 소재 “아찬교차로” 북서측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 서산지원]를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.12 ~ 2024.09.13일자로 실지 조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가 방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
 - 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 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 권리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감가수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 지상에 소유자 미상의 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하고 있어 구조, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 정확한 준공일자 및 시공일자의 파악이 곤란하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외건물 소재로 인하여 소유권 행사에 제한 받는 경우의 단가를 “토지·건물 감정평가명세표 비교”에 별도로 표기하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
6. 본건 토지 중 일련번호(4)는 공부상 지목은 “전”이나, 일부 합법적인 돈사가 소재하는 목장용지로 이를 고려하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
7. 본건 토지 중 일련번호(7)는 공부상 지목은 “전”이나, 현황 “대, 전, 도로”로 이용중으로 이를 고려하여 감정평가하였으며, 각 이용상황별 면적은 지적도 및 위성지도를 통해 개략적으로 산정하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
8. 본건 토지 중 일련번호(8)는 공부상 지목은 “임야”이나, 현황 “전”으로 이용중으로 이를 고려하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
9. 본건 지상에 인삼재배에 필요한 시설(경사식 해가림시설)은 경제적 가치가 미미하고 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
10. 본건 지상에 식재된 인삼은 다년생 농작물로 정확한 소유권 관계 및 경매대상 여부는 별도 확인을 요하며 인삼의 소재로 인해 토지 이용에 제한받는 토지단가를 “토지·건물감정평가명세표 비교”에 표기하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

11. 본건 지상에 후첨 “사진용지”와 같이 소재하는 활잡목 및 과수목(감나무)은 현상 및 관리상태로 보아 경제적 가치가 미미하며, 일반적인 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

12. 본건 지상에 소재하는 대문, 담장 등은 일반적인 거래관행상 토지 및 건물에 포함되어 거래되는 바, 토지 및 건물에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

13. 본건 중 일련번호(4) 지상에 소재하는 사료기는 이동이 용이한 동산으로, 감정평가 외 하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

14. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보시스템을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 위치는 정밀측량을 필요하는 바, 경매진행시 참고 바람.

Ⅲ. 감정평가 조건

해당사항 없음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

i. 토지가액 평가

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교 통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	상오리 687-10	843	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	52,700
2	상오리 687-11	337	대	제시외 건부지 및 전	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	68,900
3	상오리 687-12	886	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	58,400
4	상오리 687-13	1,230	전	목장 용지 및 전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	66,700
5	상오리 687-15	228	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	56,200
6	상오리 687-16	651	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	58,400
7	상오리 687-17	3,620	전	대, 전 및 도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	58,400
8	상오리 산96-37	1,785	임야	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	53,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 (저축률)
A	상오리 690	2,602	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	55,100	-
B	상오리 619-1	380	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	78,200	-
C	상오리 산102	7,140	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	21,500	-

나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정(지가변동률)

(충청남도 당진시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.636%	7월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.09.13	0.122% × 44/31	7월 지가변동률 : 0.122%
누 계	0.810% (1.00810)	(1 + 0.00636) (1 + 0.00122) × 44/31

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 08월, 09월 지가변동률이 발표되지 않아, 2024년 07월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

- 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84	1.000
	대상토지는 비교표준지 대비 제반 개별요인에서 대등함.						
3,6	A	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
4	A	1.00	1.00	1.10	1.00	0.89	1.100
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
7	A	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.						

(주택지대)

조 건	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, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
2	B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질, 면적 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
8	C	1.00	1.50	1.00	1.00	1.500
대상토지는 비교표준지 대비 자연조건(경사 및 경사의 굴곡 등)에서 우세함.						

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 평가사례

기호	목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도 로 교 통	평가단가 (원/ ㎡)
①	시가 참고	2023.02.20	아찬리 1**-*	1,408	전	계획 관리	맹지	117,000
②	조세	2021.02.26	아찬리 산1**-*	1,785	임야	계획 관리	세로 (불)	119,000
③	시가 참고	2021.12.29	아찬리 3**-*	1,265.4	답	계획 관리	맹지	135,000
④	법원 경매	2024.03.18	청금리 3**-*	36.81	답	계획 관리	소로 한면	147,000
⑤	담보	2023.01.26	아찬리 3**-*	2,024	전 현황 "대"	계획 관리	세로 (가)	207,000
⑥	시가 참고	2023.02.20	아찬리 1**-*	10,743	임야	계획 관리	세로 (가)	115,000

다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적	매매(거래) 시점	단 가 (원/ ㎡)	용도지역 이용상황	비 고
㉠	상오리 6**-*	대	605	2019.09.18	198,000	계획관리	-
						단독주택	
㉡	상오리 3**-*	전	1,021	2022.12.01	155,000	계획관리	-
						전	
㉢	상오리 2**	대	317	2024.07.05	205,000	계획관리	토지만의 거래
						단독주택	
㉣	상오리 2**-*	임야	119	2022.02.21	122,000	계획관리	-
						토지임야	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 선정

평가 대상토지와 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 사례 기호(①, ②, ③)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 산출방식

그 밖의 요인 보정치 = 평가사례기준 대상토지가액 / 공시지가기준 대상토지가액

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

※ 평가사례기준 대상토지 가액

대상 토지	구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)		
1	사 례(①)	117,000	1.01820	1.00	1.225	145,934		
-시점수정 : 2023.02.20 ~ 2024.09.13 당진시 계획관리지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 대상토지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하며, 획지 조건(경사 등)에서 열세함.								
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		1.25	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.225

일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
6	사 례(③)	198,000	1.00	1.05765	1.00	1.000	209,415
-사정보정 : 비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. -시점수정 : 22019.09.18 ~ 2024.09.13 당진시 계획관리지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 대상토지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 대상토지는 사례 대비 제반 개별요인에서 대등함.							
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
8	사 례(②)	119,000	1.04948	1.00	0.950	118,644
-시점수정 : 2021.02.26 ~ 2024.09.13 당진시 계획관리지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 대상토지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
		접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		0.95	1.00	1.00	1.00	0.950

※공시지가기준 대상토지 가액

대상 토지	구 분	공시지가 (원/ ㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	②산출가액 (원/ ㎡)
1	표준지(A)	55,100	1.00810	1.00	1.000	55,546
2	표준지(B)	78,200	1.00810	1.00	0.980	77,257
8	표준지(C)	21,500	1.00810	1.00	1.500	32,511

※평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지	평가사례기준 대상토지 가액①	공시지가기준 대상토지 가액②	산출보정치 (=①/②)
일련번호(1)	145,934	55,546	2.627
일련번호(2)	209,415	77,257	2.711
일련번호(8)	118,644	32,511	3.649

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지 가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작 할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지	비교표준지	사례토지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
일련번호(1)	표준지 A	사례(㉠)	2.62	1,3~7
일련번호(2)	표준지 B	사례(㉡)	2.71	2
일련번호(8)	표준지 C	사례(㉢)	3.64	8

6) 토지 단가의 결정

일련번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5	A	55,100	1.00810	1.00	1.000	2.62	145,531	146,000
2	B	78,200	1.00810	1.00	0.980	2.71	209,366	209,000
3,6	A	55,100	1.00810	1.00	0.910	2.62	132,434	132,000
4	A	55,100	1.00810	1.00	1.100	2.62	160,084	160,000
7	A	55,100	1.00810	1.00	1.150	2.62	167,361	167,000
8	C	21,500	1.00810	1.00	1.500	3.64	118,341	118,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1)	146,000	843	123,078,000	-
일련번호(2)	209,000	337	70,433,000	-
일련번호(3)	132,000	886	116,952,000	-
일련번호(4)	160,000	1,230	196,800,000	-
일련번호(5)	146,000	228	33,288,000	-
일련번호(6)	132,000	651	85,932,000	-
일련번호(7)	167,000	3,620	604,540,000	-
일련번호(8)	118,000	1,785	210,630,000	-
합 계	-	9,580	1,441,653,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

1) 인근 거래(매매) 사례

인근의 거래(매매) 사례를 분석하여 관련법령 및 판례 등에 근거할 때 적정하게 거래(매매)된 것으로 사료되는 다음의 거래(매매) 사례를 선정하였음.

2) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적	매매(거래)시점	단가 (원/㎡)	용도지역 이용상황	비고
㉞	상오리 3**~*	전	1,021	2022.12.01	155,000	계획관리	-
						전	
㉟	상오리 2**	대	317	2024.07.05	205,000	계획관리	토지만의 거래
						단독주택	
㉠	상오리 2**~**	임야	119	2022.02.21	122,000	계획관리	-
						토지임야	

※ 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래 사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호㉞~㉠를 선택함.

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 시점수정

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률(%) (시점수정치)
㉞	2022.12.01 ~ 2024.09.13	당진시 계획관리	2.050% (1.02050)
㉟	2024.07.05 ~ 2024.09.13	당진시 계획관리	0.280% (1.00280)
㊱	2022.02.21 ~ 2024.09.13	당진시 계획관리	3.393% (1.03393)

5) 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1,5	㉞	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	대상토지는 사례 대비 획지조건(경사 등)에서 열세함.							
2	㉟	1.05	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
	대상토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하며, 획지조건(고저 등)에서 열세함.							
3,6	㊱	-	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910
	대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.							
4	㉞	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
	대상토지는 사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							
7	㊱	-	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	대상토지는 사례 대비 접근조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
8	㉔	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950
	대상토지는 사례 대비 접근조건(경사 등)에서 열세함.							

7) 토지 단가의 결정

일련 번호	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1,5	㉔	155,000	1.00	1.02050	1.00	0.980	155,014	155,000
2	㉔	205,000	1.00	1.00280	1.00	1.029	211,536	212,000
3,6	㉔	155,000	1.00	1.02050	1.00	0.910	143,942	144,000
4	㉔	155,000	1.00	1.02050	1.00	1.100	173,995	174,000
7	㉔	155,000	1.00	1.02050	1.00	1.150	181,904	182,000
8	㉔	122,000	1.00	1.03393	1.00	0.910	114,787	115,000

8) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1)	155,000	843	130,665,000	-
일련번호(2)	212,000	337	71,444,000	-
일련번호(3)	144,000	886	127,584,000	-
일련번호(4)	174,000	1,230	214,020,000	-
일련번호(5)	155,000	228	35,340,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(6)	144,000	651	93,744,000	-
일련번호(7)	182,000	3,620	658,840,000	-
일련번호(8)	120,000	1,785	214,200,000	-
합 계	-	-	1,545,837,000	-

4. 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,441,653,000	-
거래사례비교법	1,545,837,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1)	146,000	843	123,078,000	-
일련번호(2)	209,000	337	70,433,000	-
일련번호(3)	132,000	886	116,952,000	-
일련번호(4)	160,000	1,230	196,800,000	-
일련번호(5)	146,000	228	33,288,000	-
일련번호(6)	132,000	651	85,932,000	-
일련번호(7)	167,000	3,620	604,540,000	-
일련번호(8)	118,000	1,785	210,630,000	-
합 계	-	9,580	1,441,653,000	-

ii. 건물가액 평가

1. 대상 건물의 개요

일련번호	소재지	구조 및 층수	면적(㎡)	용 도	사용승인일
9	상오리 687-13	철파이프조 스레이트지붕	389.25	동물관련시설	1995.11.25
10	상오리 687-17	조적조 스라브지붕	84.68	단독주택	1981.07.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감가수정하였음.

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

[출처: 한국부동산원, 2023]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
19-1-65-1	축사	철골조(pipe) 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	553,000	25 (20~30)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비[위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등] 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가(원/㎡)
일련번호(9)	500,000
일련번호(10)	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 산정

[※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수]

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	관찰감가	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
일련번호(9)	500,000	25	28	-7	4/25	80,000
일련번호(10)	1,500,000	45	43	-13	15/45	500,000

4. 건물가액

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(9)	80,000	389.25	31,140,000	관찰감가
일련번호(10)	500,000	84.68	42,340,000	관찰감가
합 계	-	473.93	73,480,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정

본건은 경매물로서의 수요성, 환가성, 건물의 특성 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려하여 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1)	146,000	843	123,078,000	공시지가기준법
일련번호(2)	209,000	337	70,433,000	공시지가기준법
일련번호(3)	132,000	886	116,952,000	공시지가기준법
일련번호(4)	160,000	1,230	196,800,000	공시지가기준법
일련번호(5)	146,000	228	33,288,000	공시지가기준법
일련번호(6)	132,000	651	85,932,000	공시지가기준법
일련번호(7)	167,000	3,620	604,540,000	공시지가기준법
일련번호(8)	118,000	1,785	210,630,000	공시지가기준법
일련번호(9)	80,000	389.25	31,140,000	원가법
일련번호(10)	500,000	84.68	42,340,000	원가법
제시외 건물	-	213	31,662,000	-
감정평가액(합계)		-	1,546,795,000	-

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 당진시 신평면 상오리	687-10	전	(계획관리지역)	843	843	146,000	123,078,000	
2	동소	687-11	대	(계획관리지역)	337	337	209,000	70,433,000	제시외 건물 소재로 인해 제한받는 단가 @203,000
3	동소	687-12	전	(계획관리지역)	886	886	132,000	116,952,000	
4	동소	687-13	전	(계획관리지역)	1,230	1,230	160,000	196,800,000	현황 "목장용지" 감안평가 제시외 건물 소재로 인해 제한받는 단가 @159,000
5	동소	687-15	전	(계획관리지역)	228	228	146,000	33,288,000	
6	동소	687-16	전	(계획관리지역)	651	651	132,000	85,932,000	
7	동소	687-17	전	(계획관리지역)	3,620	3,620	167,000	604,540,000	현황 "대지, 전, 도로" 감안평가 제시외 건물 소재로 인해 제한받는 단가 @165,000
8	동소	산96-37	임야	(계획관리지역)	1,785	1,785	118,000	210,630,000	현황 "전" 감안평가
소 계								₩1,441,653,000	

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	
9	충청남도 당진시 신평면 상오리 [도로명주소] 충청남도 당진시 신평면 서두물길 94-37	687-13 위 지상	동물 관련시설 돈사	철파이프조 스레이트지붕	389.25	389.25	80,000	31,140,000	500,000 x 4/25 관찰감가 현황 "단층"
10	동소	687-17 위 지상	단독주택 주택	조적조 스라브지붕	84.68	84.68	500,000	42,340,000	1,500,000 x 15/45 현황 "단층"
소 계								₩73,480,000	
	[제시외 건물]								
㉠	충청남도 당진시 신평면 상오리	687-11 위 지상	(창고 등)	(판넬조 및 조적조 판넬 및 스레이트 지붕 단층)	(30)	30	-	4,230,000	
㉡	동소	687-17 위 지상	(창고)	(파이프조 그물지붕 단층)	(15)	15	-	450,000	
㉢	동소	687-17 위 지상	(창고)	(조적조 스레이트 및 강판지붕 단층)	(66)	66	-	16,500,000	
㉣	동소	687-17 위 지상	(창고)	(조적조 스라브지붕 단층)	(27)	27	-	5,400,000	

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	
㉠	충청남도 당진시 신평면 상오리	687-17 위 지상	(창고)	(조적조 스라브지붕 단층)	(6)	6	-	1,200,000	
㉡	동소	687-17, 687-13 위 지상	(창고)	(파이프조 철판지붕 단층)	(54)	54	-	2,700,000	
㉢	동소	687-13 위 지상	(창고)	(조적조 스레이트지붕 단층)	(12)	12	-	1,092,000	
㉣	동소	687-13 위 지상	(창고)	(파이프조 스레이트지붕 단층)	(3)	3	-	90,000	
소 계 합 계								₩31,662,000	
								₩1,546,795,000.-	
				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 당진시 순성면 아찬리 소재 "아찬교차로" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 소재하는 마을주변 농경지대로서, 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,3,5,6) : 완경사지의 부정형 토지로서, "전"으로 이용중임.
일련번호(2) : 완경사지의 사다리형 토지로서, "제시외건부지 및 전"으로 이용중임.
일련번호(4) : 완경사지의 부정형 토지로서, "목장용지 및 전"으로 이용중임.
일련번호(7) : 완경사지의 부정형 토지로서, 현황 "대, 전, 일부 도로"로 이용중임.
일련번호(8) : 완경사지의 부정형 토지로서, 공부상 지목은 "임야"이나, "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 남측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로인 일련번호(7) 일부와 접함.
일련번호(2,5) : 남서측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로와 접함.
일련번호(3,6,8) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.
일련번호(4) : 북서측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로인 일련번호(7) 일부와 접함.
일련번호(7) : 북서측으로 노폭 약 3m내외의 포장도로를 통해 차량의 진·출입을 하며 본건 내 도로와 연이어짐.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1~7) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평14 일반형), 가축사육제한

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) | |

구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호(8) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평14 일반형),가축사육제한
구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지
관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참고

(7) 공부와의 차이

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참고

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(9) : 철파이프조 스테이트지붕 단층 건물로서,
외·내벽 : 천막 마감 등임.

일련번호(10) : 조적조 스투브지붕 단층 건물로서,
외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 등임.

(2) 이용상태

일련번호(9) : 동물관련시설(돈사) 구조임.
일련번호(10) : 주택 구조임.

(3) 설비내역

일련번호(10) : 기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.
※ 폐문부재로 인해 탐문조사에 의하였으며 경매 진행 및 응찰시 설비작동유무는 별도 확인을 요함.

(4) 부합물 및 종물

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

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

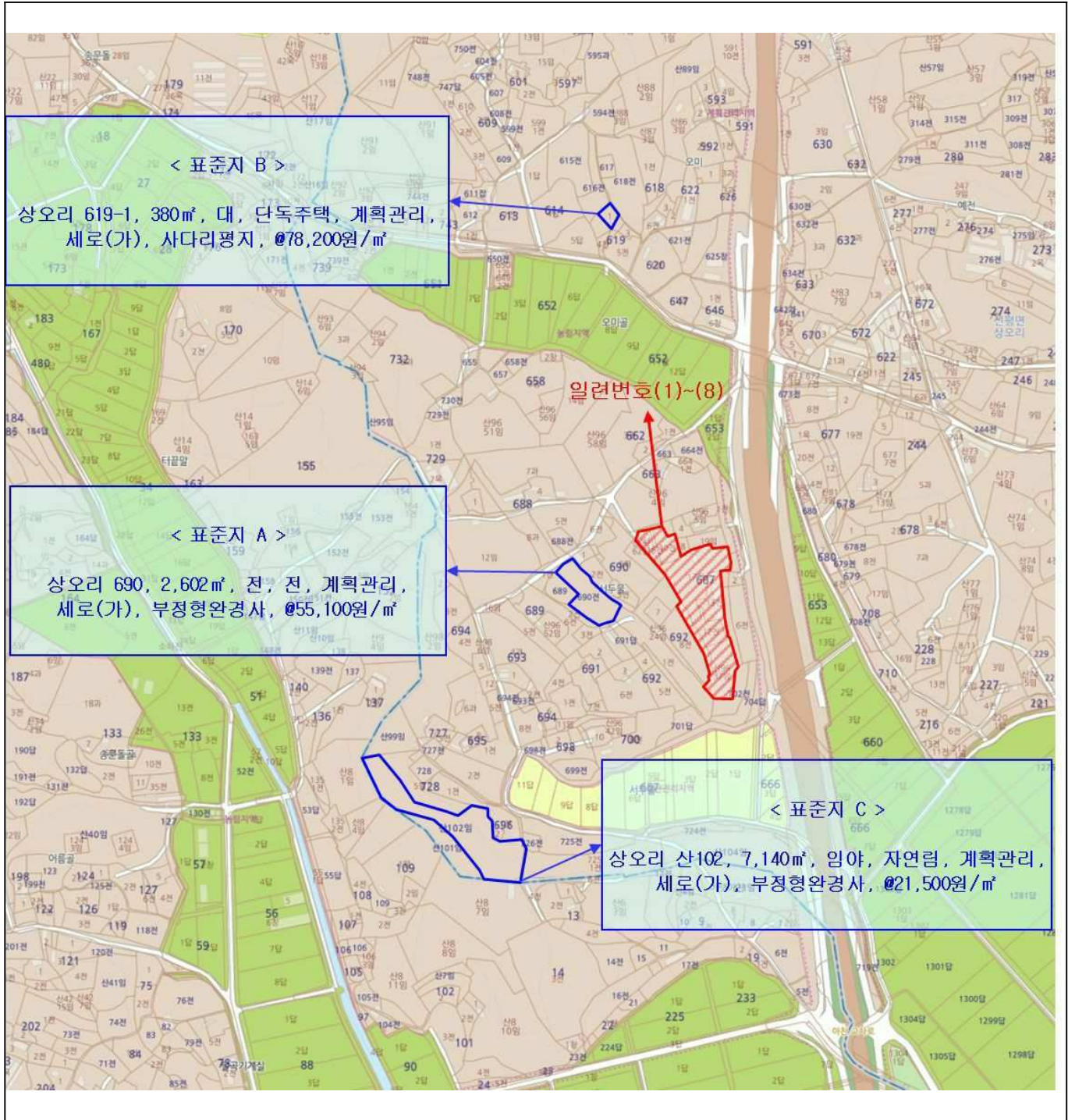
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

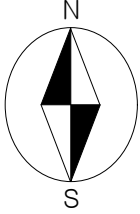
위치도



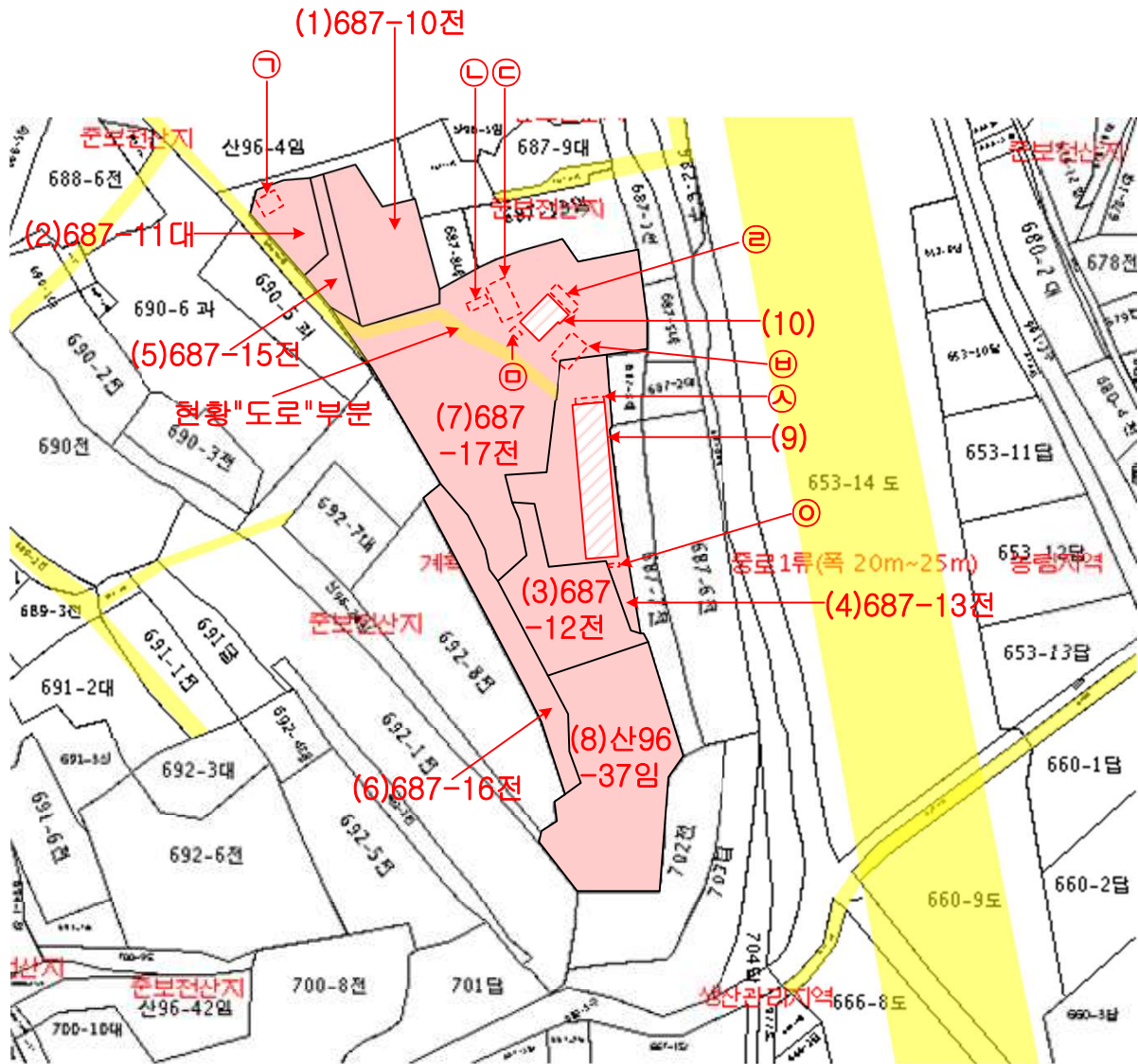
소재지 충청남도 당진시 신평면 상오리 687-10 외



지적 및 건물개황도

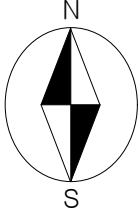


S : 1/2000

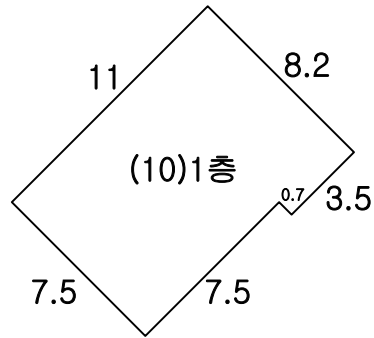


범례	지적경계선 도시계획선	1층 2층	3층 이상 제시외건물
-----------	----------------	----------	----------------

건물개황도



S : 1/300

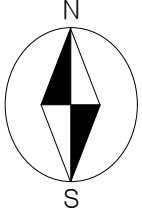


< 면적산출근거 >

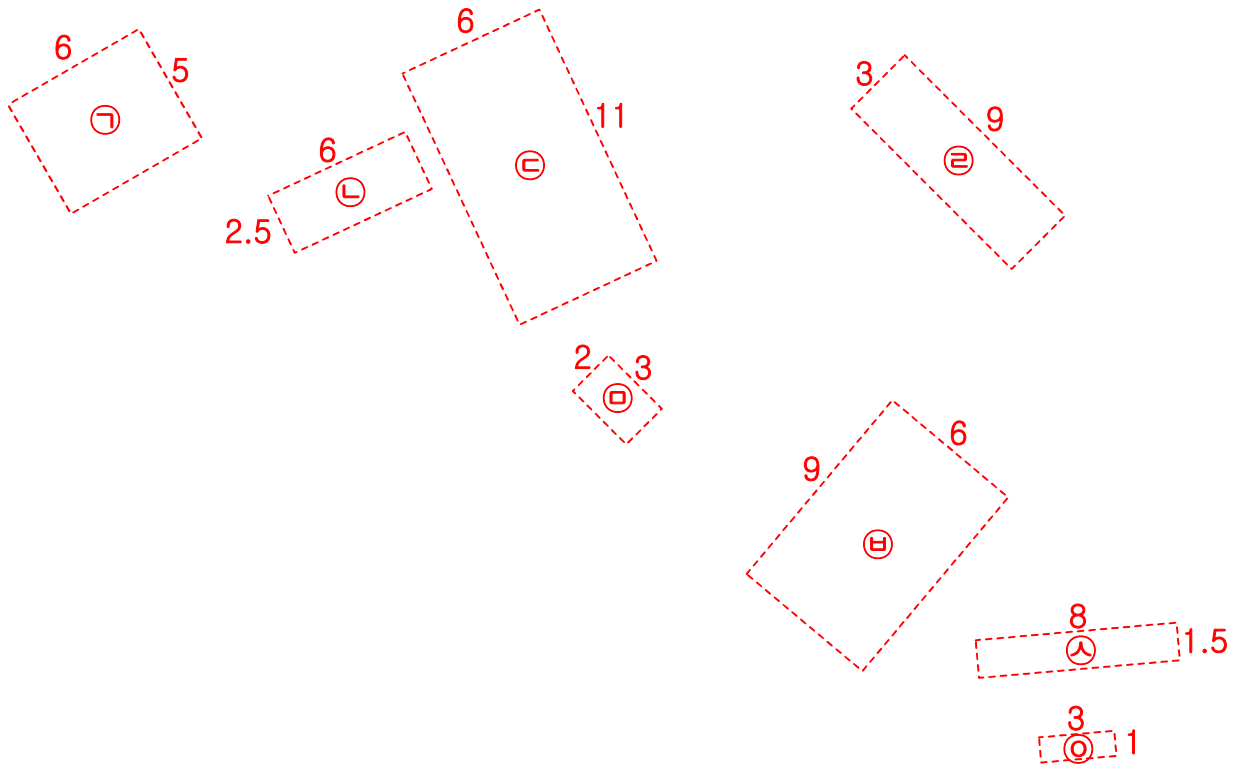
일련번호(9)1층 [공부상면적 : 389.25㎡]

일련번호(10)1층 [공부상면적 : 84.68㎡]

건물개항도



S : 1/300



< 제시외건물 >

- ㉑ : 판넬조 및 조적조 판넬 및 스테이트지붕 단층(창고 등) 약 30㎡
- ㉒ : 파이프조 그물지붕 단층(창고) 약 15㎡
- ㉓ : 조적조 스테이트 및 강판지붕 단층(창고) 약 66㎡
- ㉔ : 조적조 스라브지붕 단층(창고) 약 27㎡
- ㉕ : 조적조 스라브지붕 단층(창고) 약 6㎡
- ㉖ : 파이프조 철판지붕 단층(창고) 약 54㎡
- ㉗ : 조적조 스테이트지붕 단층(창고) 약 12㎡
- ㉘ : 파이프조 스테이트지붕 단층(창고) 약 3㎡





(1, 2 5)



(1, 2 5)



(2)



(3, 4, 6, 8)



(4)



(4)



(7)



(8)



(9)



(10)











(4)

수수료 청구서

(전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511)

문서번호 : DJ242-090301

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.03 자 귀 제 『 2024타경3614 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 당진시 신평면 상오리 687-10 외 』 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	1,265,949	
실비	225,600	(1,145,000+546,795,000 x 8/10,000)x 0.8배 = 1,265,949 토지이용계획확인서(8,000), 도면(200) ※기타실비 사진21장 x 2,000원 x 1부=42,000원
여비	-	
토지조사비	90,000	
물건조사비	8,200	
공부발급비	42,000	
기타 실비	365,800	
비		
소계		
특별용역비	-	
공급가액	1,631,000	1,000원 미만 절사
부가세	163,100	
합계	1,794,100	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,794,100	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사
지사장 강태환