

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강서산업개발 주식회사 외 2명
소유물건(2022타경57594)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
김태수

감정평가서번호: SIK22-1206-002

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

(주)써브감정평가법인 총청지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
서문식

서문식 (인)

(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수현

(서명또는인)

감정평가액	일십이억육백오십이만육천구백오십원정(₩1,206,526,950.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강서산업개발 주식회사 외 2명 (2022타경57594)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022. 12. 16	2022. 12. 15 ~ 2022. 12. 16	2022. 12. 16		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,648	토지	4,648	-	862,530,000
	건물	782.75	건물	782.75	-	316,996,950
	제시외건물	(90.3)	제시외건물	90.3	-	27,000,000
합계					₩1,206,526,950	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	임수현 (인)				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 근흥면 두야리 소재 "두야교차로" 서측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]으로, 대전지방법원 서산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액(시장가치)을 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▶ 기준시점 : 2022. 12. 16

▶ 실지조사 : 2022. 12. 15 ~ 2022. 12. 16

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조부터 제26조까지의 규정에서 정한 대상물건별 감정평가방법을 적용하였음.

- 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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 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 『공시지가기준법』을 주된 방법으로 적용하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정된 시산가액을 다른 감정평가방법으로 "거래사례비교법"을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

라. 건물의 평가방법

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따른 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 구조, 규모, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량을 요함.
- 2) 본건 기호2,7~10은 현장조사시 폐문부재로 인한 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가하여 이용상태 및 구조, 위치확인 등은 귀 제시목록 및 탐문조사 내용을 기준으로 작성하였음.
- 3) 본건 기호1,5,6 토지의 일부는 토지이용계획확인서상 접도구역에 저축 되는바, 기호5,6은 해당 면적이 전체면적 대비 미미하여 구매없이 토지만을 평가 하였으며, 기호1은 지적도에 의한 개략적인 면적을 산정 후 이를 고려하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 기호5 토지는 지목 및 현황 "도로 등" 으로 이용 중인바, 현황을 감안하여 평가 하였음.
- 5) 본건 기호1,3 토지상에 별지 "사진용지"와 같이 캐노피(제시외건물㉠) 및 제시외 창고(제시외 건물㉡)가 소재하는바, 캐노피는 일반건축물대장상 기준으로 평가 하였으며, 제시외 창고는 이를 개략적으로 실측하여, 구조, 관리상태 및 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가 하였으니 경매진행시 두 제시외건물의 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인 바라며, 캐노피 및 제시외 창고로 인해 토지 소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가는 전체 면적 대비 미미하여 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 6) 본건 기호1 주유소 내 주유기, 유류탱크 등은 타인소유(현대 오일뱅크)로 탐문조사 되었는바, 평가목록에서 제외 하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 7) 본건 토지상에 소재하는 석축 및 울타리, 조경수 등은 토지와의 관계 및 일괄 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액 산출근거

1. 대상 토지

[2022.01.01. 기준]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	개별지가(원/m ²)
1	근흥면 두야리 398-4	주유소 용지	2,366.0	계획관리	주유소 등	중로한면	사다리	평지	119,900
3	근흥면 두야리 399	창고용지	1,243.0	계획관리	창고 등	세로(가)	부정형	완경사	42,100
4	근흥면 두야리 399-2	대	427.0	계획관리	단독주택 등	세로(가)	사다리	완경사	45,200
5	근흥면 두야리 399-3	도로	278.0	계획관리	도로 등	-	사다리	완경사	17,100
6	근흥면 두야리 399-5	답	334.0	계획관리	답기타 등	중로각지	부정형	완경사	38,600

2. 비교표준지

가. 표준지공시지가 현황

[2022.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가(원/m ²)
A	태안읍 장산리 504-4	대	660.0	계획관리	상업용	소로한면	사다리	평지	83,500
B	근흥면 두야리 292-3	대	389.0	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리	평지	52,000
C	태안읍 장산리 107	전	1,375.0	계획관리	전	세로(불)	부정형	평지	47,500

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A~C를 선정함.

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

구 분	기준시점	지가변동률 계산식	시점수정치
표준지 A~C	2022. 12. 16	충청남도 태안군 (22.01.01~22.12.16) (계획관리) 2022.01.01 ~ 2022.10.31 : 1.996 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.058 $(1 + 0.01996) * (1 + 0.00058 * 46/31)$ ≒ 1.02084	1.02084

가. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	표준지A 비교항목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지 이용상황 등 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

조 건	표준지B 비교항목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리, 편의성 등
환경조건	인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

조 건	표준지C 비교항목
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치의 결정

※ 개별요인 격차율 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.08	1.00	1.00	0.95	0.98	1.00	1.005
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(획지상태 등) 및 행정적조건(접도구역 등)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭 등)에서 우세함.							
3	B	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(획지상태 등)에서 열세함.							
4	B	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세함.							
5	B	1.00	1.00	1.00	0.91	0.33	1.00	0.300
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(지세 등) 및 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.							
6	C	-	1.25	1.00	1.07	1.00	1.00	1.338
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 건설교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나. 인근 유사부동산의 시세수준

1) 공시지가 추이

구 분	2022년	2021년	2020년	비 고
표준지 A	83,500	79,000	69,000	지목 : 대
표준지 B	52,000	48,100	47,500	지목 : 대
표준지 C	47,500	44,500	42,000	지목 : 전

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 지가수준

※ 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준을 상회하는 것으로 파악됨.

구 분	지가수준(원/m ²)
본건 주변 유사 토지(상업용 대지)	225,000원/m ² 내외
본건 주변 유사 토지(주거용 대지)	165,000원/m ² 내외
본건 주변 유사 토지(창고용)	155,000원/m ² 내외
본건 주변 유사 토지(전 기타 및 답 기타)	145,000원/m ² 내외

3) 동일수급권내 경매통계자료

[출처 : 법원경매정보]

구 분	통계기간	태안군	근흥면	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	65.2%	63.6%	대지	1건	130.0%
		127건	12건	전 답	48건	53.6%

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 가격조사자료 (출처 : KAIS, KAPA, 등기사항전부증명서)

1) 인근 유사부동산의 평가전례

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1)	태안읍 송암리 ***_**	대	계획관리	3,542.0	198,000	2021. 07. 20	시가참고
2)	근흥면 용신리 **_*	대	계획관리	660.0	280,000	2021. 03. 25	법원경매
3)	태안읍 장산리 ***_*	전	계획관리	1,765.0	88,000	2021. 01. 29	법원경매

2) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	태안읍 석산리 ***_*	대	계획관리	412.0	157,766	2021. 04. 09
					65,000,000	
#2	근흥면 두야리 ***_*	전	계획관리	496.0	105,704	2020. 05. 25
					52,429,445	
#3	근흥면 두야리 ***_**	전	계획관리	1,858.0	120,990	2020. 06. 12
					224,800,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용산식

"비교표준지의 기준시점 현재가격" 대비 "비교사례 기준 비교표준지 가격"의 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{사정보정} * \text{시점수정} * \text{제 요인 비교(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정}}$$

2) 비교사례 선정

가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1)	태안읍 송암리 ***_**	대	계획관리	3,542.0	198,000	2021. 07. 20	시가참고
3)	태안읍 장산리 ***_*	전	계획관리	1,765.0	88,000	2021. 01. 29	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례기준 기준시점 표준지가격

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
A	1)	198,000	1.00	1.03009	1.000	1.102	224,762

사정보정 : 별도의 사정 보정은 없음.

시점수정 : 충청남도 태안군 계획관리지역 지가변동률 적용 (기간 : 2021. 07. 20~ 2022. 12. 16)

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.03	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.102
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(획지상태 등)에서 우세함.						

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
B	1)	198,000	1.00	1.03009	1.000	0.900	183,562

사정보정 : 별도의 사정 보정은 없음.

시점수정 : 충청남도 태안군 계획관리지역 지가변동률 적용 (기간 : 2021. 07. 20~ 2022. 12. 16)

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(획지상태 등)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
C	3)	88,000	1.00	1.04900	1.000	1.177	108,651

사정보정 : 별도의 사정 보정은 없음.

시점수정 : 충청남도 태안군 계획관리지역 지가변동률 적용 (기간 : 2021. 01. 29 ~ 2022. 12. 16)

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
-	1.06	1.00	1.11	1.00	1.00	1.177

비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 에서 우세함.

② 비교표준지의 기준시점 가격

표준지 공시지가	시점수정	기준시점 표준지 가격 (②, 원/㎡)	
A	83,500	1.02084	85,240
B	52,000	1.02084	53,084
C	47,500	1.02084	48,490

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점 표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)
A	1)	224,762	85,240	2.637
B	1)	183,562	53,084	3.458
C	3)	108,651	48,490	2.241

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

※ 표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 : 2.63

※ 표준지 B의 그 밖의 요인 보정치 : 3.45

※ 표준지 C의 그 밖의 요인 보정치 : 2.24

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 산출

본건 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하였음.

대상 토지	표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	A	83,500	1.02084	1.00	1.005	2.63	225,302	225,000
기호3	B	52,000	1.02084	1.00	0.860	3.45	157,499	157,000
기호4	B	52,000	1.02084	1.00	0.910	3.45	166,656	167,000
기호5	B	52,000	1.02084	1.00	0.300	3.45	54,942	55,000
기호6	C	47,500	1.02084	1.00	1.338	2.24	145,330	145,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법

1. 개 요

대상물건과 동일 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 시장성에 근거한 감정평가방식으로 거래사례비교법에 의하여 산정된 가격을 "비준가격"이라 함.

2. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례 가운데 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	태안읍 석산리 ***_*	대	계획관리	412.0	157,766	2021. 04. 09
					65,000,000	
#2	근흥면 두야리 ***_*	전	계획관리	496.0	105,704	2020. 05. 25
					52,429,445	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

※ 사정보정치 = 1.00

4. 시점수정

※ 당해지역 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시일을 기준하여 연장 적용하였음.

사례기호	지역	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#1	충청남도 태안군	계획관리	2021. 04. 09	2022. 12. 16	1.04294
#2		계획관리	2020. 05. 25		1.06800

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.11	1.05	1.00	1.20	0.98	1.00	1.371
	대상토지는 거래사례 대비 행정적조건(접도구역 등)에서 열세하나, 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(획지상태 등)에서 우세함.							
3	#1	0.99	1.05	1.00	0.92	1.00	1.00	0.956
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(획지상태 등)에서 열세함.							
4	#1	0.99	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.019
	대상토지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(획지상태 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.							
5	#1	0.99	1.05	1.00	0.98	0.33	1.00	0.336
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(획지상태 등), 행정적조건(지목 및 현황 도로 등)에서 열세함.							
6	#2	-	1.17	1.00	1.10	1.00	1.00	1.287
	대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격의 산정

※ 비준가격(원/㎡) = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

대상 토지	거래사례	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1	#1	157,766	1.00	1.04294	1.00	1.371	225,585	226,000
기호3	#1	157,766	1.00	1.04294	1.00	0.956	157,301	157,000
기호4	#1	157,766	1.00	1.04294	1.00	1.019	167,667	168,000
기호5	#1	157,766	1.00	1.04294	1.00	0.336	55,286	55,000
기호6	#2	105,704	1.00	1.06800	1.00	1.287	145,292	145,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 토지평가액

1) 시산가액

구 분	공시지가기준법 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법 시산가액(원/m ²)	비 고	
기호	1	225,000	226,000	-
	3	157,000	157,000	-
	4	167,000	168,000	-
	5	55,000	55,000	-
	6	145,000	145,000	-

2) 시산가액의 검토

감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준 및 거래동향, 경매통계자료 등 종합 검토시, "공시지가 기준법"에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 가격의 합리성이 지지되는 것으로 판단되는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제 14조 등의 규정에 따라 <공시지가기준법에 의한 시산가액>을 기준하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액 산출과정

※ 건물의 평가 : 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하였음.

1. 대상 물건

[출처 : 일반건축물대장]

<기호2 건물 전체개요>

대지면적	연 면 적	건축면적	건폐율	용적률	주 용 도
2,366.0	420.69	332.75	14.06%	17.78%	위험물저장및처리시설
사용승인일	2000. 03. 06		건물의 높이(M)		7.9
기 타	- (2006. 09. 29) 2층 사무실(67.56㎡) 증축, (2008. 02. 13) 부속동 창고(18㎡, 18㎡) 증축, (2016. 02. 02) 지상1층 차고(60.95㎡), 지상2층 사무실(비가림)(20.38㎡) 증축. - 위 연면적은 건물등기사항전부증명서상 미기재된 캐노피(82.3㎡) 면적이 합산된 면적임.				

■ 기호(2)

구분	층별	구 조	면적(㎡)	용도	비고
주1	1층	철근콘크리트구조/ 경량철골구조지붕	153.5	주유소 등	-
주1	1층	강파이프구조/ 경량철골구조지붕	60.95	차고 등	-
주1	2층	벽돌구조/ 경량철골구조지붕	67.56	사무실 등	-
주1	2층	강파이프구조/ 경량철골구조지붕	20.38	사무실(비가림) 등	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
부1	1층	경량철골구조/ 경량철골구조지붕	18.0	주유소(창고) 등	-
부2	1층		18.0		-

<기호7 건물 전체개요>

대지면적	연 면 적	건축면적	건폐율	용적률	주 용 도
427.0	92.26	94.66	22.17%	21.61%	단독주택
사용승인일	2005. 01. 24		건물의 높이(M)		8.4
기 타	-				

■ 기호(7)

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
주1	1층	경량철골구조/ 샌드위치판넬지붕	92.26	단독주택 등	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

<기호8,9,10 건물 전체개요>

대지면적	연 면 적	건축면적	건폐율	용적률	주 용 도
1,243.0	352.1	352.1	28.33%	28.33%	창고시설
사용승인일	2008. 04. 08		건물의 높이(M)		가동 : 6 나동 : 6 다동 : 5.4
기 타	- (2010. 07. 29) 다동 창고(81㎡) 증축.				

■ 기호(8)

구분	층별	구 조	면적(㎡)	용도	비고
주1	1층	일반철골구조/ 강판지붕	124.82	창고 등	가동

■ 기호(9)

구분	층별	구 조	면적(㎡)	용도	비고
주2	1층	일반철골구조/ 강판지붕	146.28	창고 등	나동

■ 기호(10)

구분	층별	구 조	면적(㎡)	용도	비고
주3	1층	기타강파이프구조/ 강파이프지붕	81.0	창고 등	다동

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가

본건 건물의 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도, 부대설비 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

가. 건물표준단가(원/㎡)

※ 출처 : 2021년도 한국부동산원 건물신축단가표, 단위 : 원/㎡]

분류번호	용도	구 조	급수	내용년수	표준단가
15-1-5-1	주유소	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	40~50	1,260,000
15-1-6-3	주유소캐노피 (독립형)	철골조 철골지붕틀	3	30~40	751,000
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	35~45	1,014,000
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	30~40	619,000

나. 부대설비 보정단가 검토

기호	주용도	주요설비 현황	보정단가 수준(원/㎡)
2	주유소 등	전기설비, CCTV설비 등	일반적인 건축설비로서 표준단가에 포함하였음.
7	단독주택 등	기본적인 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등	
8~10	창고 등	전기설비 등	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가(원/m²)의 산정

기호	층	건물의 주구조	이용상황	내용연수	재조달원가
2	1층	철근콘크리트구조	주유소 등	50	1,100,000
	1층	강파이프구조	차고 등	40	300,000
	2층	벽돌구조	사무실 등	45	900,000
	2층	강파이프구조	사무실(비가림) 등	40	200,000
	1층	경량철골구조	주유소(창고) 등	40	175,000
7	1층	경량철골구조	단독주택 등	40	950,000
8, 9	1층	일반철골구조	창고 등	40	550,000
10	1층	기타강파이프구조		40	250,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층	제조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층 (주유소)	1,100,000	50	22	28	0.560	616,000
	1층 (차고)	300,000	34	6	28	0.824	247,000
		(2016. 02. 02) 증축					
	1층 (사무실)	900,000	44	16	28	0.636	572,000
		(2006. 09. 29) 증축					
	1층 (사무실 (비가림))	200,000	34	6	28	0.824	164,000
(2016. 02. 02) 증축							
1층 (주유소(창고))	175,000	40	14	26	0.650	113,000	
	(2008. 02. 13) 증축						
7	1층 (단독주택)	950,000	40	17	23	0.575	546,000
8, 9	1층 (창고)	550,000	40	14	26	0.650	357,000
10	1층 (창고)	250,000	40	12	28	0.700	175,000
		(2010. 07. 29) 증축					

※ 잔존가치율 = 잔존년수(내용년수-경과년수) / 내용년수

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 건물평가액의 결정

기호	층	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	건물가액(원)	비고
2	1층(주유소)	153.5	153.5	616,000	94,556,000	-
	1층(차고)	60.95	60.95	247,000	15,054,650	-
	1층 (사무실)	67.56	67.56	572,000	38,644,320	-
	1층(사무실 (비가림))	20.38	20.38	164,000	3,342,320	-
	1층(주유소 (창고))	36.0	36.0	113,000	4,068,000	-
7	1층(단독주택)	92.26	92.26	546,000	50,373,960	-
8	1층(창고)	124.82	124.82	357,000	44,560,740	-
9	1층(창고)	146.28	146.28	357,000	52,221,960	-
10	1층(창고)	81.0	81.0	175,000	14,175,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1, 3~6	4,648.0	4,648.0	-	862,530,000	-
건물	2, 7~10	782.75	782.75	-	316,996,950	-
제시외 건물	㉠	(82.3)	82.3	-	25,000,000	일반건축물 대장 기준 (캐노피 등)
	㉡	(8)	8	-	2,000,000	관찰감가, 실측사정 (창고 등)
감정평가액(합계)					1,206,526,950	

2. 결정의견

본건 부동산[토지]은 감정평가 전례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료, 물건의 특성 등을 종합적으로 검토할 때 『공시지가기준법』에 의한 토지가액과 『원가법』에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지건물감정평가명세표

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	
5	동소	399-3	도로	계획관리지역	278	278	55,000	15,290,000	지목 및 현황 "도로 등"
6	동소	399-5	답	계획관리지역	334	334	145,000	48,430,000	현황 "답기타 등"
7	동소 [도로명주소] 충청남도 태안군 근흥면 서해로 1329-5	399-2 위지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	92.26	92.26	546,000	50,373,960	950,000 x 23/40
8	동소	399 위지상 가동호	창고시설	일반철골구조 강판지붕 단층	124.82	124.82	357,000	44,560,740	550,000 x 26/40
9	동소	399 위지상 나동호	창고시설	일반철골구조 강판지붕 단층	146.28	146.28	357,000	52,221,960	550,000 x 26/40
10	동소	399 위지상 다동호	창고시설	기타강파이프 구조 강파이프지붕 단층	81	81	175,000	14,175,000	250,000 x 28/40 증축부분
㉠	[제시외] 동소	건물] 398-4 위지상	캐노피 등	철골구조 경량철골구조 지붕	(82.3)	82.3	-	25,000,000	일반건축물 대장 기준

토지건물감정평가명세표

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	
㉞	동소	399 위지상	창고 등	강파이프구조 천막지붕 단층	(8)	8	-	2,000,000	관찰감가, 실측사정
합 계								₩1,206,526,950.-	
				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 태안군 근흥면 두야리 소재 "두야교차로" 서측 인근에 위치하며, 주위는 전 답 등의 농경지 및 단독주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 국도 제32호선이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1 : 대체로 사다리형의 평지로서, 현황 "주유소 등" 으로 이용 중임.
- 기호3 : 부정형의 완경사지로서, 현황 "창고 등" 으로 이용 중임.
- 기호4 : 대체로 사다리형의 완경사지로서, 현황 "단독주택 등" 으로 이용 중임.
- 기호5 : 사다리형의 완경사지로서, 현황 "도로 등" 으로 이용 중임.
- 기호6 : 부정형의 완경사지로서, 현황 "답기타 등" 으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1 : 본건 남측으로 노폭 약 20미터 내외의 아스콘포장도로를 이용 중임.
- 기호3 : 본건 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로를 이용 중임.
- 기호4 : 본건 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로를 이용 중임.
- 기호5 : 본건이 "지목 및 현황 도로 등" 임.
- 기호6 : 본건 남측으로 노폭 약 20미터, 서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로를 각각 이용 중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1,5,6 : 계획관리지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(1500m일부제한)

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|

(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한 구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도 구역<도로법>임.

· 기호3,4 : 계획관리지역 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

· 기호6 : 공부상 지목은 "답" 이나, 현황 "답기타 등" 으로 이용 중임.

(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

- 기호2 : 철근콘크리트구조, 철골구조, 벽돌구조, 강파이프구조, 경량철골구조지붕 2층 건물로서,
외 벽 : 벽돌쌓기 및 몰탈위 페인팅 등 마감
내 벽 : 벽지 등 마감
바 닷 : 일부 장판깔기 및 콘크리트 노출 등 마감
창 호 : 새시창호 등으로 시공 되었음.
- 기호7 : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,
외 벽 : 사이딩 판넬 등 마감
내 벽 : 벽지 등 마감
바 닷 : 장판깔기 등 마감
창 호 : 새시창호 등으로 시공 되었음.
- 기호8,9 : 일반철골구조 강판지붕 단층 건물로서,
내·외 벽 : 샌드위치 판넬 등 마감
창 호 : 새시창호 등으로 시공 되었음.
- 기호10 : 기타강파이프구조 강파이프지붕 단층 건물로서,
내·외 벽 : 파이프기둥 및 천막 등으로 시공 되었음.

(2) 이용상태

- 기호2 : 현황 "주유소 및 사무실, 창고 등" 으로 이용 중임.
- 기호7 : 현황 "단독주택 등" 으로 이용 중임.
- 기호8,9,10: 현황 "창고 등" 으로 이용 중임.

(3) 설비내역

- 기호2 : 전기설비, CCTV설비 등

건물 감정평가요항표

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

- 기호7 : 기본적인 위생 및 급 배수 설비, 전기설비, 난방설비 등
- 기호8,9,10 : 전기설비 등

(4) 부합물 및 종물

별지 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

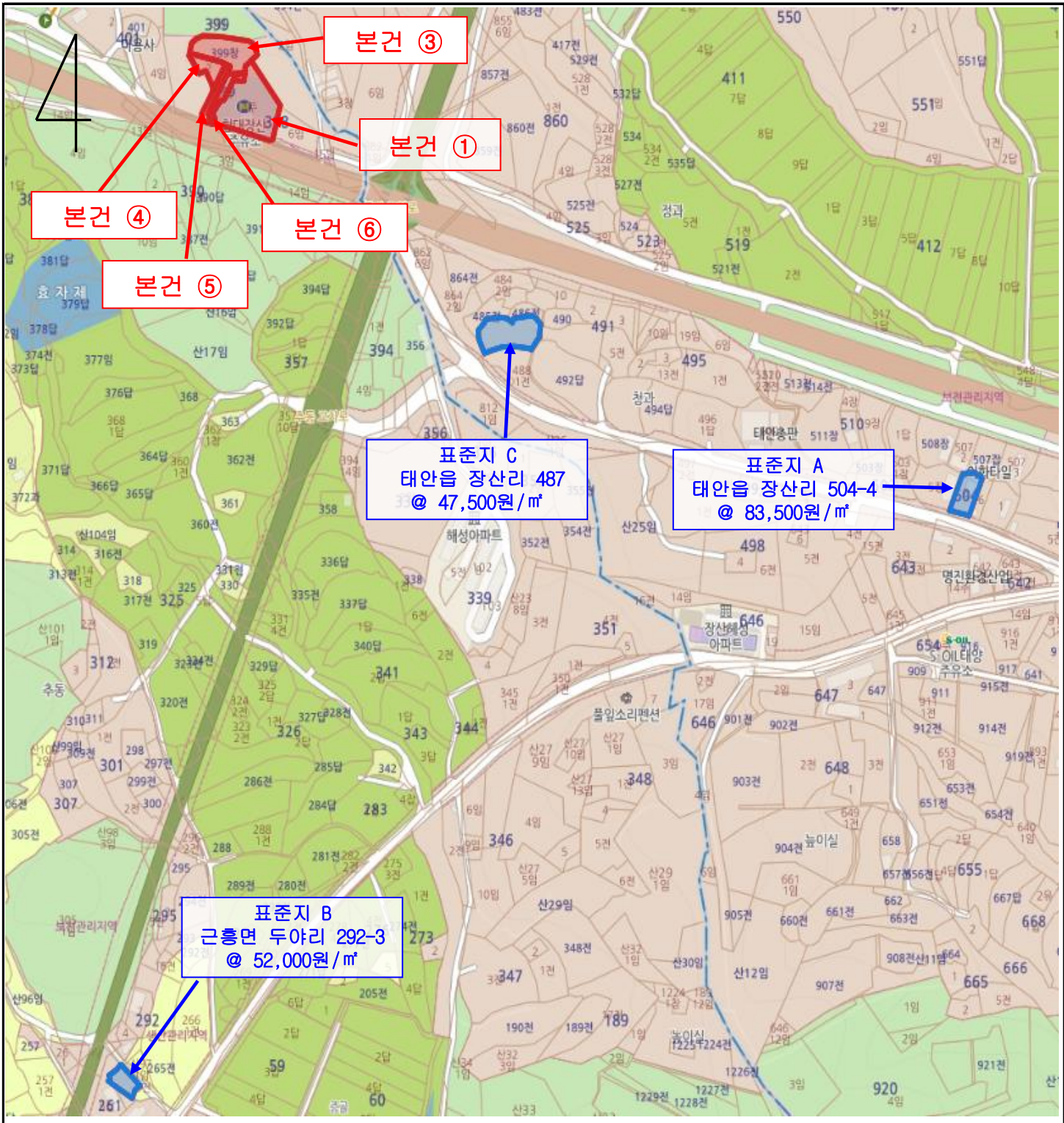
광역 위치도

소재지	충청남도 태안군 근흥면 두야리 398-4외 4필지
-----	-----------------------------

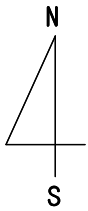


위 치 도

소재지	충청남도 태안군 근흥면 두야리 398-4외 4필지
-----	-----------------------------



지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 1,200

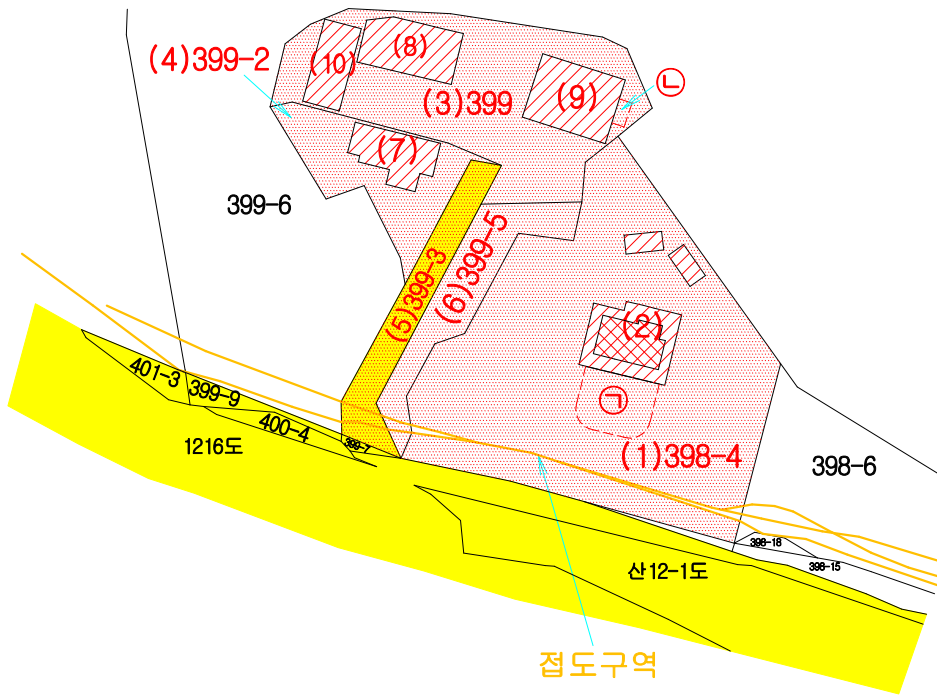





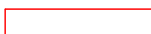
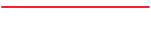


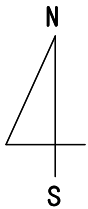
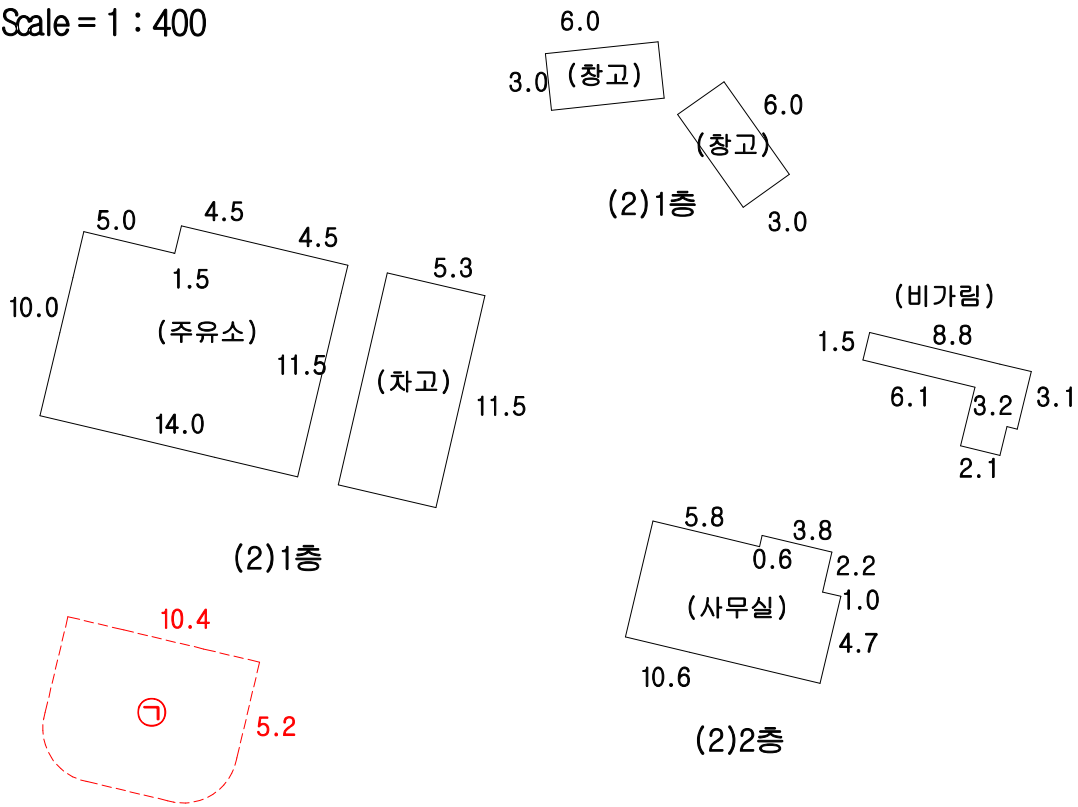


표 례	 평가대상물건	 용도지역구분선	 평가건물 3층 이상
	 도 로	 평가건물 1 층	 평가 제외 건물
	 계 획 도로선	 평가건물 2 층	 제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 400



<면적산출근거>

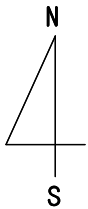
- (2)1층(주유소) : 153.5㎡ (공부상면적기준)
- 1층(차고) : 60.95㎡ (공부상면적기준)
- (2)2층(사무실) : 67.56㎡ (공부상면적기준)
- (2)2층(사무실비가림) : 20.38㎡ (공부상면적기준)
- 1층(창고) : 18㎡ (공부상면적기준)
- 1층(창고) : 18㎡ (공부상면적기준)

<제시외건물>

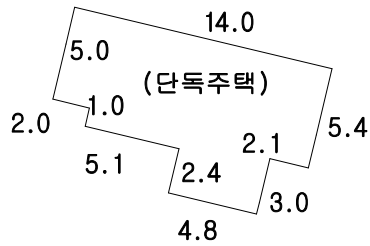
㉠ : 철골구조 경량철골구조지붕 82.3㎡ (캐노피 등)

면 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

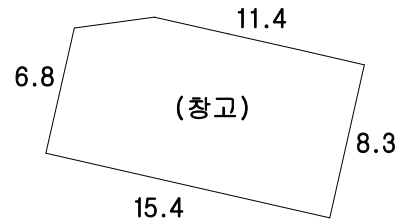
지적 및 건물개황도



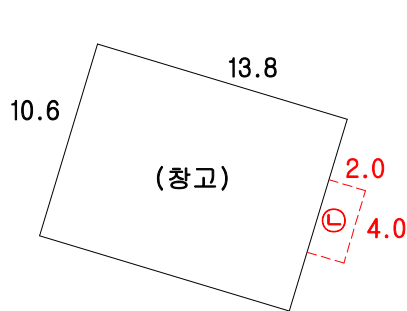
Scale = 1 : 400



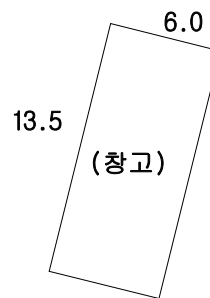
(7)1층



(8)1층



(9)1층



(10)1층

<면적산출근거>

- (7)1층(단독주택) : 92.26㎡ (공부상면적기준)
- (8)1층(창고시설) : 124.82㎡ (공부상면적기준)
- (9)1층(창고시설) : 146.28㎡ (공부상면적기준)
- (10)1층(창고시설) : 81㎡ (공부상면적기준)

<제시외건물>

Ⓛ : 강파이프구조 천막지붕 약 8㎡ (창고등)

면 레		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물



1 2 -



1 2 -



2 () ()



3 8, 10



3 9





4 7



5



6



회 보 서

우)31105 충청남도 천안시 서북구 두정상가7길 56, 5층(두정동, 화성빌딩)
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-0600
FAX. 041-566-0601

문서번호 : SIK22-1206-002

시행일자 : 2022-12-16

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김태수

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022.12.06자 귀 제 『2022타경57594』호로 저희 법인에 의뢰하신 『강서산업개발
주식회사 외 2명 소유물건(2022타경57594)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사

지사장 임수천

수수료 청구서

(전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601)

문서번호 : SIK22-1206-002

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김태수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2022.12.06 자 귀 제 『 2022타경57594 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 태안군 근흥면 두야리 398-4 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	1,054,819		
실	여 비	270,400	$(1,310,222 \times (1,191,236,950 / 1,206,526,950) + (1,310,222 \times (15,290,000 / 1,206,526,950)) \times 1.5배) \times 0.8배$ ≒ 1,054,819
	토지조사비	-	
	물건조사비	70,000	
	공부발급비	6,600	
	기타 실비	20,000	
비	소 계	367,000	
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	1,421,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	142,100		
합 계	1,563,100		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	1,563,100		

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 140-010-600193(예금주:(주)써브감정평가법인 충청지사)

(주)써브감정평가법인 충청지사
지사장 임수천