

# 감정평가서

건명	이경호 소유물건(2024타경112704)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정서번호	SA24-0701

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.

수성감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
하종성

(인)

감정평가액	이억오백오십일만원정(W205,510,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이경호 (2024타경112704)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.16	2024.07.10 ~ 2024.07.16	2024.07.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	314	토지	314	612,000	192,168,000
	건물	63.71	건물	63.71	200,000	12,742,000
	제시외건물	(6)	제시외건물	6	-	600,000
합계					W205,510,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	
1	세종특별자치시 연동면 노송리  [도로명주소] 세종특별자치시 연동면 노송울골길 19-3	산9-85 위지상	주택	세멘트벽돌조 스레트층	63.71	63.71	200,000	12,742,000	800,000 x 10/40 관찰감가
2	동소	산9-85	임야	계획관리지역	314	314	612,000	192,168,000	
<b>소 계</b>								<b>₩204,910,000</b>	
㉠	(제시외건물)  동소	산9-85 위지상	주거부속	시멘트벽돌조	(6)	6	-	600,000	실측사정
<b>합 계</b>								<b>₩205,510,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 연동면 노송리 소재 “노송1리마을회관” 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### 1) 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로
2	세종특별자치시 연동면 노송리	산9-85	임야	314	단독주택	계획관리	부정형 완경사	세로(가)

##### 2) 건물

기호	구조	용도 (공부상)	공부상연면적 (㎡)	지상/ 지하	사용승인 일자	비고
1	세멘벽돌조 스투트지붕	단독주택	63.71	1/0	1981년	세종특별자치시 연동면 노송리 산9-85 지상

#### 나. 주위환경

본건 주위는 농경지, 농가주택 및 야산이 혼재된 농촌지역으로서 주위환경은 보통시됨.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부), 준보전산지

## 3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 현장조사 완료일자인 2024년 07월 16일을 본건의 “기준시점” 으로 결정함.

## 4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

## 5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건 건물은 실지조사한 결과 구조 및 면적 등에서 물적동일성이 인정됨.

다. 본건 토지의 지적관련사항은 현장조사시 목측으로 이루어진 바, 정확한 지적경계 등 확인이 필요한 경우 별도의 지적측량을 요함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방식 개관

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

## 2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용

### 가. 규정검토

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 본건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하였는바, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 · 건물은 제15조의 규정에 따라 평가하였음.

### 나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하는바, 토지는 관계법령에 명시된 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가한 후, 거래사례 비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 관계법령에 규정된 주된 방법인 원가법을 적용하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 대상토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법

#### 가. 비교표준지 선정

##### (1) 인근 유사지역 표준지공시지가

(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	노송리 23-3	대	499	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 환경사	198,300
2	노송리 182-1	대	622	단독주택	계획관리	소로각지	사다리 평지	246,600

##### (2) 비교표준지 선정

상기 표준지중에서 당해 토지와 토지이용계획확인서상 용도지역이 동일하고, 이용상황, 위치, 주위환경 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 기호1 표준지를 비교표준지로 선정함.

#### 나. 시점수정 (세종특별자치시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	1.391	2024년 05월 누계변동률
2024년 05월변동률	0.326	-
누 계 2024.01.01 ~ 2024.07.16	1.881 (1.01881)	$(1 + 0.01391) * (1 + 0.00326 * 46/31)$ ≒ 1.01881

※ 기준시점 현재 미고시된 지가변동률은 최근 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 지역요인 비교

본건과 표준지는 지역요인 대등함.

## 라. 개별요인 비교

주거지대		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가중심지의 접근성	중심상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위 고저 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교치 결정

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
본건은 표준지에 비해 획지조건(형상,이용상황 등)에서 열세임.						

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

### (2) 그 밖의 요인 보정내역

#### 1) 사례의 선택

표준지의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례로 선정함.

소재지	지목	용도지역	평가시점	전례단가 (원/㎡)	평가목적
노송리 138-16	대	계획관리	2023.02.01	605,000	담보

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

## 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가전례	605,000	1.04304 <sup>※1</sup>	1.00	1.100 <sup>※2</sup>	694,143	3.436
비교 표준지	198,300	1.01881	1.00	1.000	202,030	

### ※1 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2023.02.01 ~ 2024.07.16	4.304 (1.04304)	세종특별자치시 계획관리지역 변동률 누계

### ※2 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별 요인
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

\* 표준지는 획지조건(형상 등)에서 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본 건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가전례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 **3.44** 로 결정하였음.

### 사. 토지단가(공시지가기준법)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	198,300	1.01881	1.000	0.880	3.44	611,585	612,000

## 2. 거래사례비교법

### 가. 거래사례의 선택

본건의 인근지역에 소재하며, 공법상제한, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정함.

소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래시점	총거래금액	자료출처
노송리 2**	대	계획관리	684	-	2023.02.13	250,000,000	KAIS

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법 적용

사례토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
365,497	1.00	1.04295	1.00	1.513	576,748	577,000

※ 사정보정

사례는 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인은 없음.

※ 시점수정

기간	지가변동률 (%)	비고
2023.02.13 ~ 2024.07.16	4.295 (1.04295)	세종특별자치시 계획관리지역 변동률 누계

※ 지역요인

사례는 본건과 인근지역에 소재하는 등 지역요인은 동일함.

※ 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별 요인
1.10	1.25	1.10	1.00	1.00	1.00	1.513

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가는 612,000/㎡, 거래사례비교법에 의한 토지단가는 577,000/㎡ 으로 각각 산정되어 각 가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의해 산정된 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 토지단가는 공시지가기준법에 의하여 산정된 602,000/㎡ 으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	314	612,000	192,168,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 대상 건물 감정평가액 산출과정(원가법)

### 1. 표준 신축단가(2023년 건축물재조달원가) 검토

(한국감정평가사협회 발행)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-07-04-09	농촌주택	블럭조/평지붕	5	887,000	40 (35-45)

### 2. 재조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고하여 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 부대설비가 있는 경우 이를 보정하고, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	층수	공부상 용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 년도	비고
1	단층	단독주택	세멘벽돌조	40	800,000	1981년	-

### 3. 건물단가 결정

본 건물의 경제적 내용연수, 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 아래와 같이 적용단가를 산정하되, 관찰감가를 병용하였음..

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	용도	재조달원가	잔존 내용년수	경제적 내용년수	적용단가 (원/㎡)	비고
1	단독주택	800,000	10	40	200,000	관찰감가

### 4. 건물 감정평가액

기호	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	단독주택	63.71	63.71	200,000	12,742,000	관찰감가
제시외건물		(6)	6	-	600,000	
건물소계					13,342,000	

### VI. 감정평가액 합계

토지 감정평가액(원)	건물 감정평가액(원)	감정평가액 합계(원)
192,168,000	13,342,000	205,510,000

# 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 세종특별자치시 연동면 노송리 소재 "노송1리마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 농경지, 농가주택 및 야산이 혼재된 농촌지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 소형차량 진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 제반대중교통여건은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형, 완경사의 토지이며, 단독주택건부지, 도로 및 법면(도로기준서측)등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 소형차량 통행이 가능한 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부), 준보전산지

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

세멘벽돌조 스텔지붕 단층주택으로서  
(사용승인일 : 1981년)  
외벽: 몰탈위페인팅 등  
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 등  
창호: 목재창호임.

## (2) 이용상태

기준시점 현재 단독주택임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

첨부 "지적 및 건물개황도" 참조

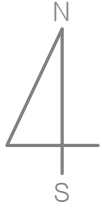
## (5) 공부와의 차이

없 음.

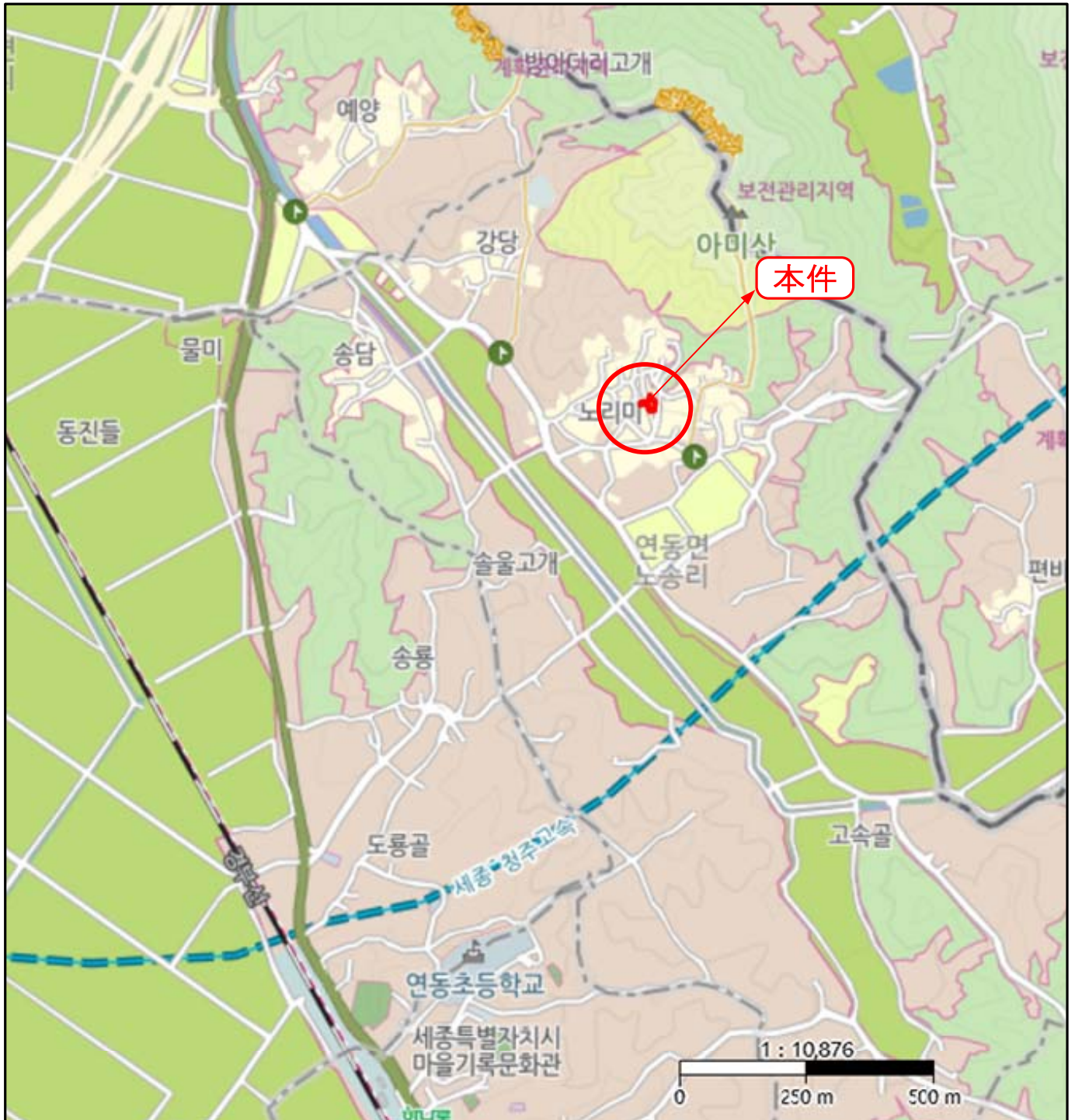
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 이해관계인 부재로 인해 건물의 내부상황은 표준적인 이용상황으로 평가하였음.

# 광역 위치도



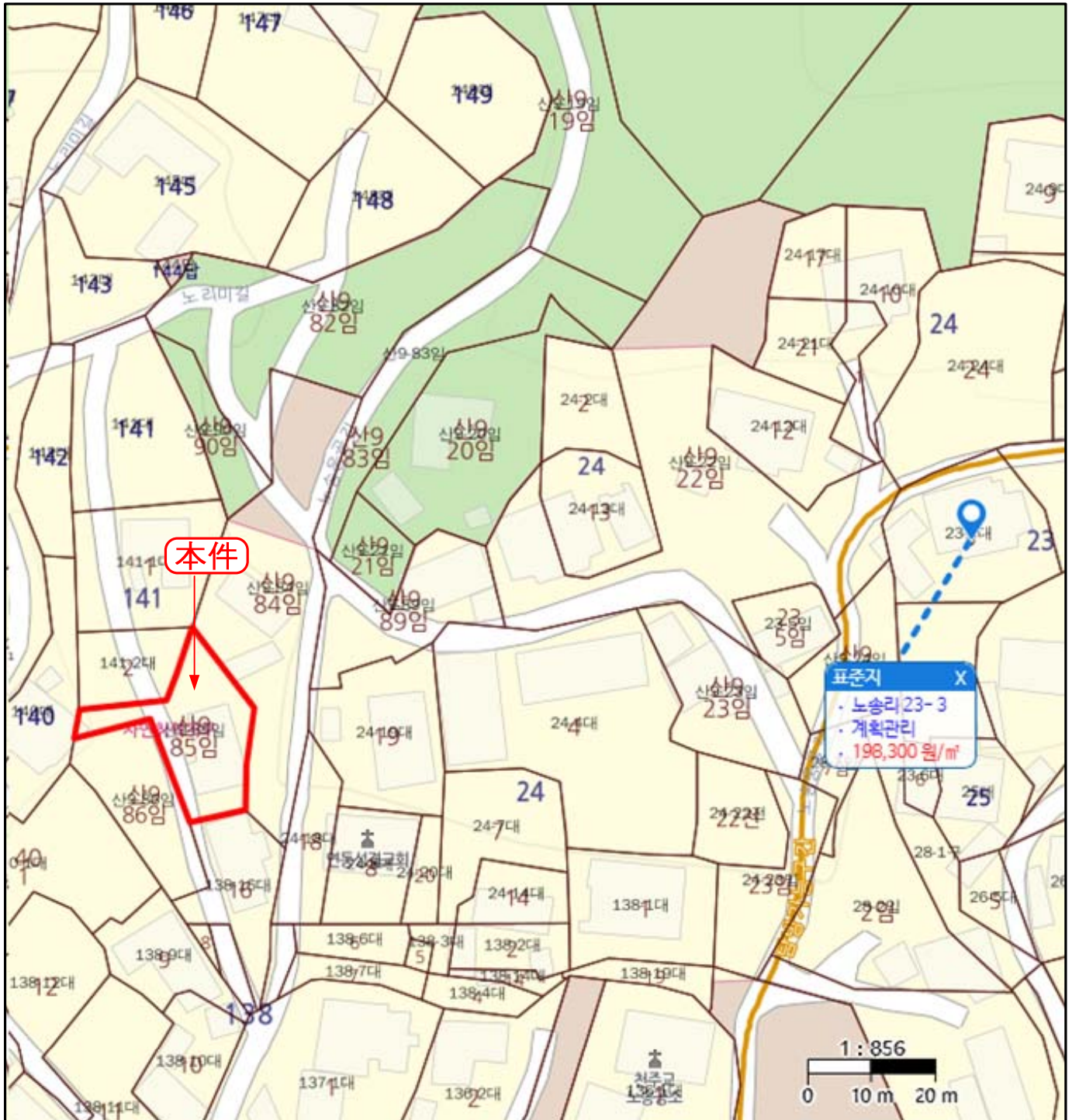
소재지	세종특별자치시 연동면 노송리 산9-85 (토지, 건물)
-----	--------------------------------



# 상세 위치도



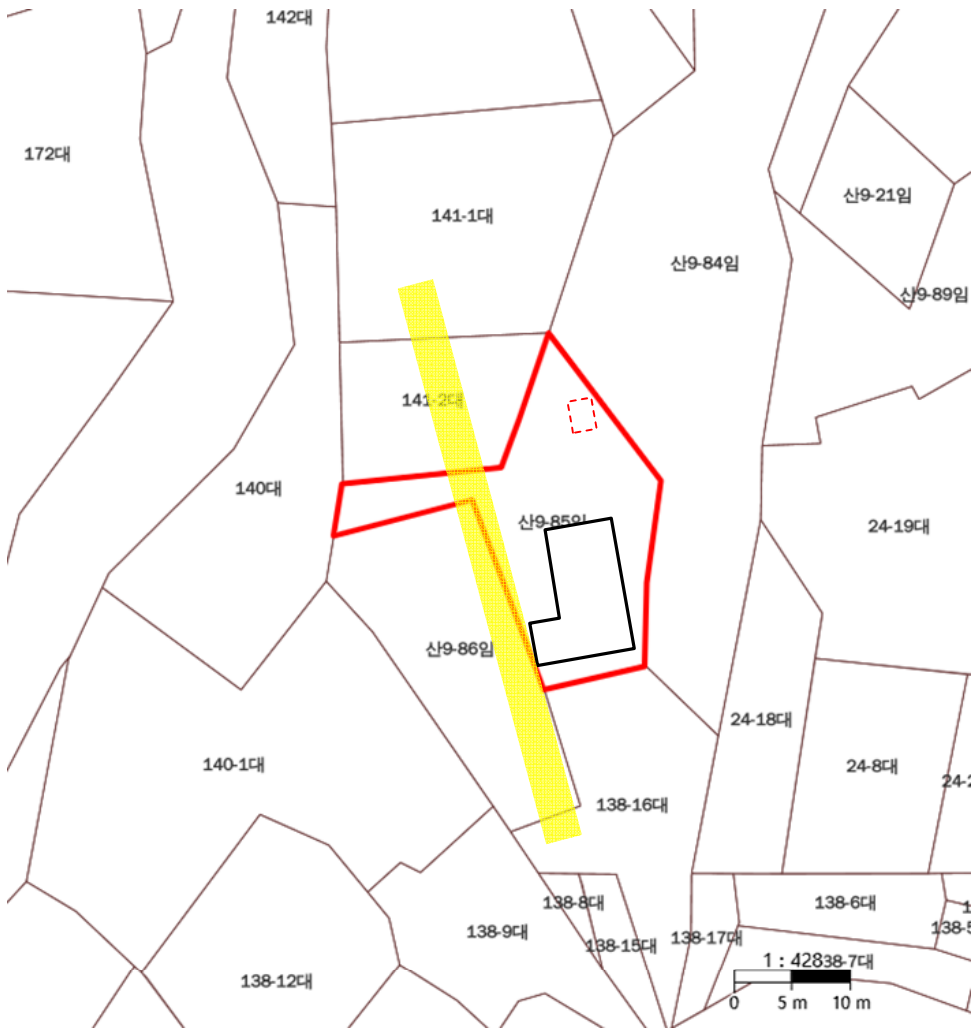
소재지	세종특별자치시 연동면 노송리 산9-85 (토지, 건물)
-----	--------------------------------



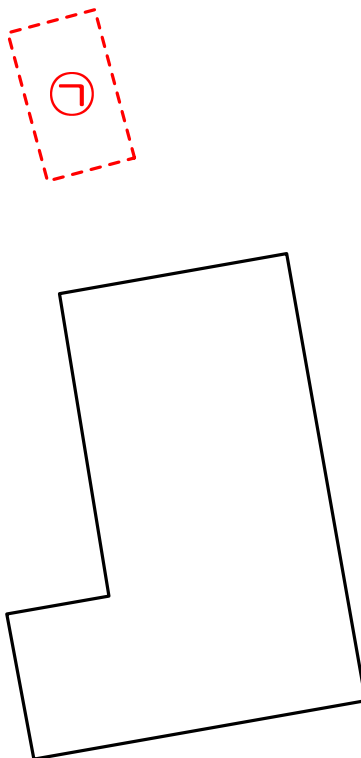
# 지적 및 건물개황도



NO SCALE



# 건물개황도



[면적산출근거]

기호1

세멘트벽돌조 주택 63.71 m<sup>2</sup> (공부면적)

제시외건물

㉟ 시멘트벽돌조 부속 약 6 m<sup>2</sup>

# 위 성 지 도



위성도는 참고자료이며 지적경계선 및 현재상황은 다를 수 있습니다.



(1)



(2)



