

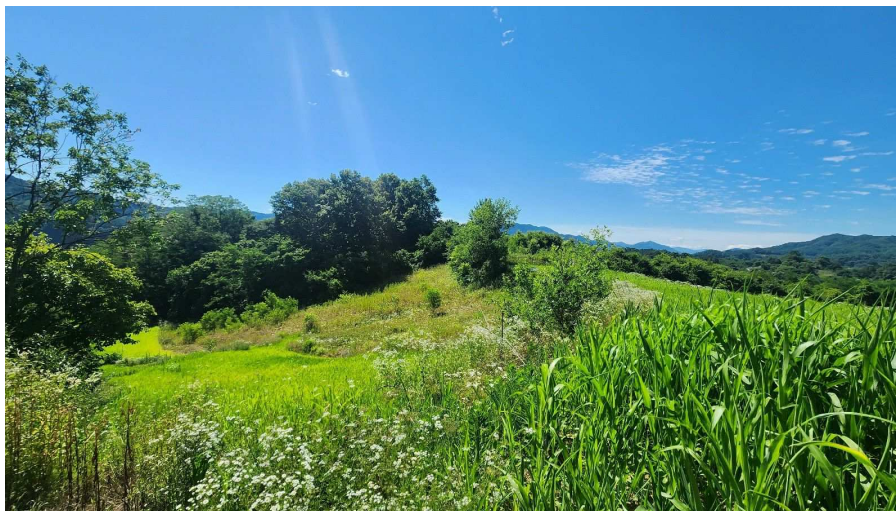
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박기춘 소유물건(2024타경111817)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 박웅종

감정평가서번호: CH2024-0619-001



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.

창천감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정익전

(인)

감정평가액	일억일천사백구십칠만이천오십원정(₩114,972,050.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박기춘 (2024타경111817)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.01	2024.06.19 ~ 2024.07.01	2024.07.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,555	토지	3,113.5	-	113,282,050
	제시외수목	(272주)	제시외수목	272주	-	1,690,000
	이	하	여	백		
합계						₩114,972,050
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 금산구 금산읍 신대리	161	전	보전녹지지역	1,843 2,740x---- 2,740	1,843.0	30,100	55,474,300	박기춘지분
2	충청남도 금산군 남일면 황풍리	331-1	전	보전관리지역	7 1,815x-- 10	1,270.5	45,500	57,807,750	박기춘지분
소 계								₩113,282,050	
[제시외수목]									
①	충청남도 금산군 남일면 황풍리	331-1 지상	수목	소나무	250	250	일괄	500,000	
②	동 리	"	수목	오가피나무	10	10	일괄	300,000	
③	동 리	"	수목	주목	2	2	일괄	250,000	
④	동 리	"	수목	영산홍	1	1	일괄	100,000	
⑤	동 리	"	수목	감나무	4	4	일괄	40,000	
⑥	동 리	"	수목	대추나무	5	5	일괄	500,000	
소 계								₩1,690,000	
합 계								₩114,972,050.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 남일면 황풍리 소재 '황풍마을' 북측(기호1) 및 남측(기호2) 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 01일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 06월 19일 ~ 2024년 07월 01일 에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건 토지는 수인의 공유지분 토지로서 본 평가대상 토지는 전체면적 중 일부지분에 대한 평가로서 평가 대상지분의 위치가 확정되지 아니한 관계로 전체면적에 대한 지분비율에 의거하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건 토지의 지적경계 및 도로상황 등은 지적도면 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

다. 본건 토지 기호 2 지상 일부에 소유자 미상의 소나무 묘목 및 과실수(대추나무 약 5주 및 오가피나무 약10여주, 주목2주, 영산홍1주, 감나무4주,, 등)가 소재하며, 본 평가에서는 제시외수목으로 평가하였으니, 소유관계를 재확인을 요하니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	금산읍 신대리 231	711.0	전	전	보전녹지	세로(불)	부정형 완경사	15,300
B	남일면 황풍리 329	397.0	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	20,200

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	충청남도 금산군 녹지지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.01)	0.126% (1.00126)	충청남도 금산군 (24.01.01~24.07.01) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.089 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.037 $(1 + 0.00089) * (1 + 0.00037 * 31/31) \approx 1.00126$
B	충청남도 금산군 보전관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.01)	0.132% (1.00132)	충청남도 금산군 (24.01.01~24.07.01) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.097 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.035 $(1 + 0.00097) * (1 + 0.00035 * 31/31) \approx 1.00132$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

구분	조건	항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장애의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	-	0.94	1.00	1.00	1.03	1.00	0.968
비교	본건은 비교표준지대비 취락과의 접근성 등 접근조건 열세, 행정적조건(본건 일부 자연녹지지역)에서 우세로 제반 개별요인은 열세함.							
2	B	-	1.15	1.00	0.94	1.00	1.00	1.081
비교	본건은 비교표준지대비 농로의 상태 등 접근조건 우세, 본건 일부 도로로서 획지조건 열세로 제반개별요인은 우세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	담보	2022.06.14	신대리 2**-*	2,271.0	전	전	보전 녹지	맹지 부정형	27,000	15,000
②	경매	2024.04.27	하옥리 1**-*	476.0	전	전	보전 자연	맹지 부정형	32,000	13,900
③	경매	2024.05.14	하옥리 4**-*	820.0	전	전	보전 녹지	맹지 부정형	28,000	14,100
④	경매	2023.12.27	황풍리 2**	1,819.0	전	전	보전 관리	맹지 부정형	48,000	9,100
⑤	시가 참고	2023.08.04	황풍리 7**-*	539.0	답	답	보전 관리	맹지 부정형	54,000	21,500

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.05.31	신대리 2**	1,507.0	전	전	자연 녹지	맹지 부정형	53,085	43,000
②	2024.02.28	하옥리 4**	278.0	전	전	자연 보전	맹지 부정형	34,460	13,200
③	2022.01.10	황풍리 3**-*	347.0	전	전	보전 관리	맹지 부정형	34,582	22,000

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
보전녹지지역내 농경지	24,000 ~ 36,000원/㎡ 내외	-
보전관리지역내 농경지	40,000 ~ 60,000원/㎡ 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	충청남도 금산군 2023년 06월 ~ 2024년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	4,803,782,940	2,170,838,680	45.19	139	27	19.42

5). 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례③	28,000	1.00	1.00058	1.00	1.110	31,098	2.030
비교표준지 공시지가	A	15,300	-	1.00126	-	-	15,319	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례③>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	충청남도 금산군 녹지지역 (2024.05.14 ~ 2024.07.01)						1.00058
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.110
비고	비교표준지는 평가사례대비 농로의 상태등에서 우세함..						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례④	48,000	1.00	1.00134	1.00	0.874	42,008	2.077
비교표준지 공시지가	B	20,200	-	1.00132	-	-	20,227	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례④>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	충청남도 금산군 보전관리지역 (2023.12.27 ~ 2024.07.01)						1.00134
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	-	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	0.874
비고	비교표준지는 평가사례대비 농로의 상태 등 접근조건 및 등 지세등 자연조건에서 열세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.03
B	2.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	15,300	1.00126	1.00	0.968	2.03	30,102	30,100	-
2	20,200	1.00132	1.00	1.081	2.08	45,479	45,500	

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	30,100	1843.0	55,474,300	박기춘지분 1843/2740
2	45,500	1,270.5	57,807,750	박기춘지분 7/10
합 계	-	3,113.5	113,282,050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
②	2024.02.28	하옥리 4**	278.0	전	전	자연 보전	맹지 부정형	34,460	13,200
③	2022.01.10	황풍리 3**-*	347.0	전	전	보전 관리	맹지 부정형	34,582	22,000

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
②	충청남도 금산군 녹지지역 (2024.02.28~ 2024.07.01)	0.113% (1.00113)	충청남도 금산군 (24.02.28~24.07.01) (녹지) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.003 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.020 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.019 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.037 $(1 + 0.00003 * 2/29) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00037 * 31/31)$ ≒ 1.00113
③	충청남도 금산군 보전관리지역 (2022.01.10 ~ 2024.07.01)	1.350% (1.01350)	충청남도 금산군 (22.01.10~24.07.01) (보전관리) $(1 + 0.00115 * 22/31) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00029) * (1 - 0.00020) * (1 - 0.00021) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00035 * 31/31)$ ≒ 1.01350

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

구분	조건	항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성,농로의 상태 등
	자연조건	일조·통풍,토양·토질,관개·배수,재해의 위험성등
	획지조건	면적,경사,형상,장애물에 의한 장애의 정도 등
	행정조건	용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건	장애의 동향,기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	②	-	0.98	1.00	1.00	0.87	1.00	0.853
비고	본건은 사례대비 취락과의 접근성등 접근조건 및 용도지역등 행정적조건에서 열세함.							
2	③	-	1.25	1.05	0.94	1.00	1.00	1.234
비고	본건은 사례대비 농로의 상태 등 접근조건 및 지세 등 자연조건 우세, 본건 토지의 일부가 도로로 이용중으로 획지조건 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	34,444	1.00	1.00113	1.00	0.853	29,413	29,400	-
2	34,582	1.00	1.05437	1.00	1.234	44,994	45,000	

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	29,400	1,843.0	54,184,200	박기춘지분 1843/2740
2	45,000	1270.5	57,172,500	박기춘지분 7/10
합 계	-	3,113.5.0	111,356,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	113,282,050	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	111,356,700	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	30,100	2,740 * 1843/2740	1,843.0	55,474,300	박기춘지분
2	45,500	1,815*7/10	1,270.5	57,807,750	박기춘지분
합 계	-		3,113.5	113,282,050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	30,100	1,843.0	55,474,300	박기춘지분
	2	45,500	1,270.5	57,807,750	박기춘지분
소계			3,113.50	113,282,050	

구분	기호	수종	감정평가단가	감정평가액(원)	비고
체시의 수목	①~⑥	소나무의 5종	일괄	1,690,000	
소계				1,690,000	

합계				114,972,050	
----	--	--	--	-------------	--

2. 결정의견

본건은 보전녹지지역 및 보전관리지역에 소재하는 토지 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

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

본건 기호 1은 충청남도 금산군 남일면 황풍리 소재 '황풍마을'북측 인근, 기호 2는 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택,농경지,임야 등이 혼하는 순수농촌지대내 농경지로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 공히 37번국도 인근 및 읍소재지내 인근에 위치하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 완경사지내 토지로서, 농경지(전) 및 일부 휴경지로 이용중임.
기호 2 : 부정형의 완경사시내 토지로서, 농경지(전) 및 일부 도로(콘크리트포장)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 지적도 및 현황상 맹지임.
기호 2 : 지적도상 '맹지'이나, 현황 상 본건 토지의 일부가 도로로 이용되고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 도시지역(금산), 보전녹지지역(금산), 자연녹지지역
가축사육제한구역(2023-12-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>
기호 2 : 보전관리지역 가축사육제한구역(2023-12-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 2 지상에 소유자 미상의 소나무 묘목 및 과실수(대추나무 약 5주 및 오가피나무 약 10여, 주목2주, 영산홍1주, 감나무4주 등)이 소재하니, 소유관계 등은 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

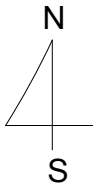
(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

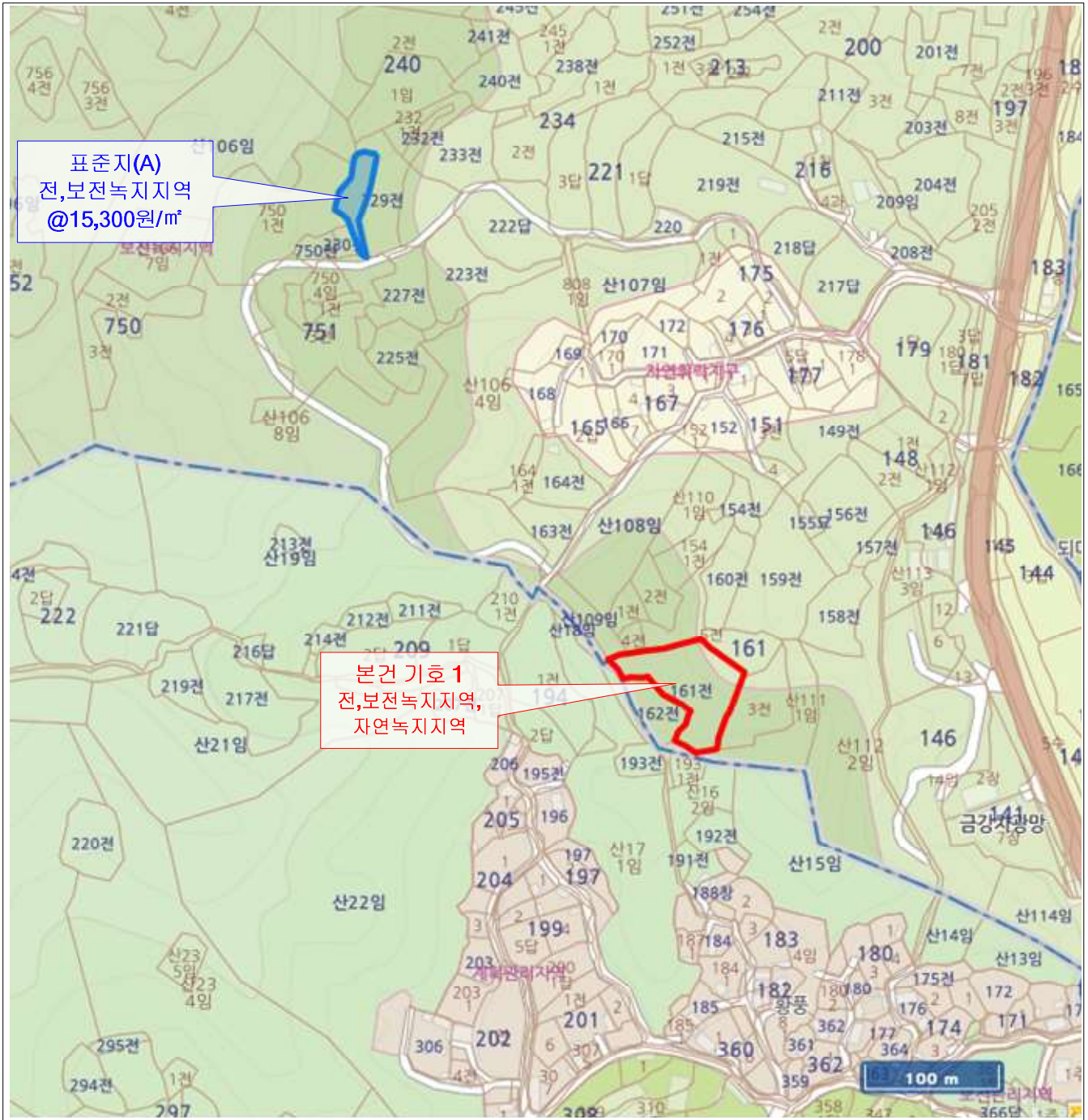
임대관계는 미상임.

상세 위치도

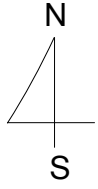


소재지

충청남도 금산군 금산읍 신대리 161

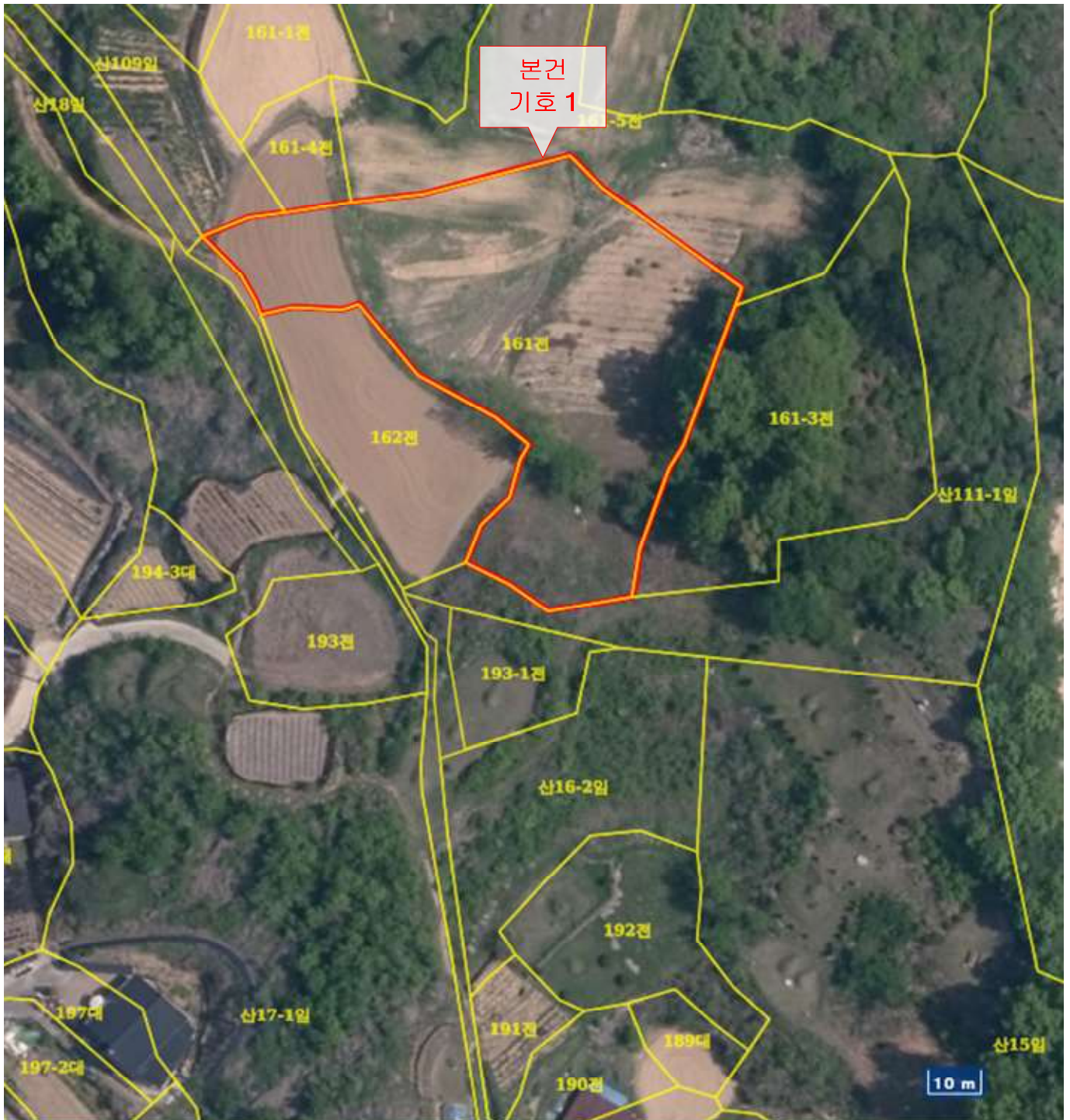


지적개황도

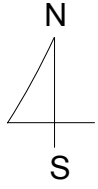


S= NO SCALE

대상물건 : 충청남도 금산군 금산읍 신대리 161

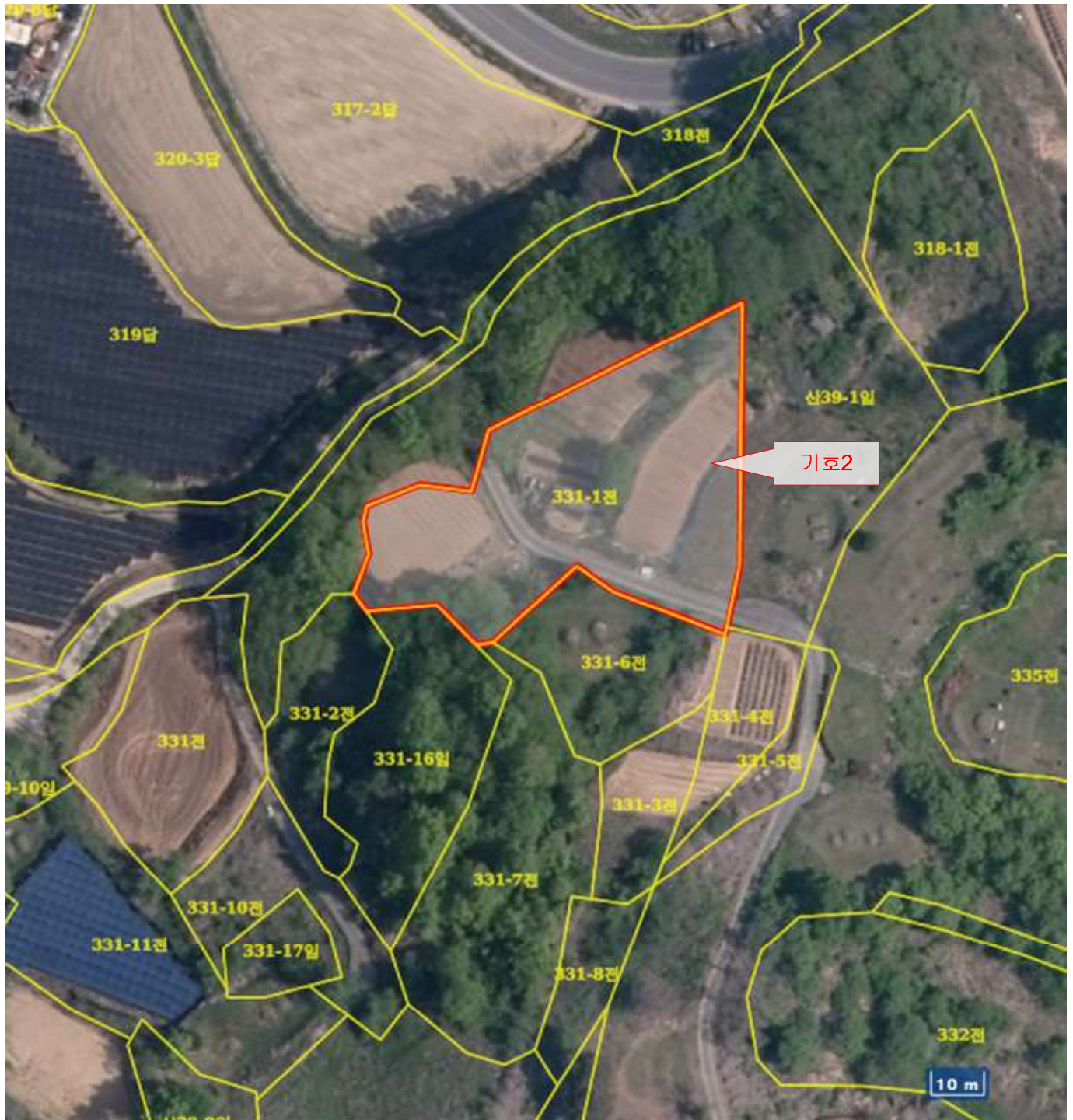


지적개황도



S= NO SCALE

대상물건 : 충청남도 금산군 남일면 황풍리 331-1



사진용지



기호 1 주위환경



기호1 본건 일부



기호 1 본건 일부



기호 2 주위환경

사 진 용 지



기호 2 토지



기호 2 토지 소나무 묘목 식재 및 일부 도로



기호 2 토지 및 도로 부분



기호 2 지상 식재 소나무