

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 925051901호
건명	박윤주 소유물건 (2025타경502452)

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



(주)제일감정평가법인

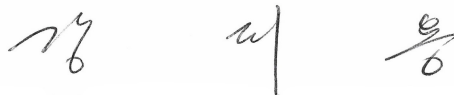
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

충남 충청남도 천안시 서북구 두정로 244(두정동 필레오빌딩5층)
지사 TEL : (041)553-7171 FAX : (041)553-7174

(부동산)감정평가표



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

감정평가사 강대용





(주)제일감정평가법인 충남지사장 김석필 (서명 또는 인)

감정평가액	오천구백사십육만원(₩59,460,000.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목적	법원경매		
			제 출 처	대전지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	박윤주		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 (2025타경502452 부동산임의경매)		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 05. 30	2025. 05. 29~ 2025. 05. 30	2025. 06. 02	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	991 4,000x----- 4000	토지	991	60,000	59,460,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩59,460,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 세종특별자치시 전동면 송곡리 소재 “송곡1리마을회관” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원[사건:2025타경502452, 부동산임의경매, 소유자: 박윤주]의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	송곡리 산6-16	임야	$4,000 \times \frac{991}{4000}$	보전관리, 농림지역	자연림	맹지	사다리 급경사	9,450	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 30일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 05월 29일 ~ 2025년 05월 30일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서, 토지이용계획확인서를 근거로 각각의 면적을 개략적으로 산출한 후 면적비율에 의한 가중평균단가를 적용함.
- ③ 대상물건 토지의 평가에서 있어서 임지상의 임목(자연림)은 거래 관행상 임지와 일체로 거래되므로 임지와 임목을 일괄하여 평가하였음.
- ④ 대상물건 토지는 임야로서, 임야는 그 특성상 목측만으로는 분묘소재를 명확히 판단하기 어려운점이 있는바, 유연 및 무연고 분묘 등이 소재할 수 있으므로 경매시 이에 대한 재확인요망됨.
- ⑤ 대상물건 토지 지상에 유연으로 추정되는 분묘 2기가 소재하는 것으로 목측되며, “토지 감정평가명세표” 비교란에 분묘소재로 인한 사용수익 및 소유권 행사 등의 제한의 정도를 감안한 토지 평가액을 별도로 표기하였는바, 경매 실행시 분묘기지권 성립에 따른 거래제한 등에 대해 유의가 요망됨.
- ⑥ 대상물건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	전동면 보덕리 산52	임	3,648	보전관리	자연림	맹지	부정형 완경사	13,700	-
B	전동면 송곡리 산23-12	임	68,424	농림지역 보전관리	자연림	맹지	부정형 급경사	6,070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	세종특별자치시 (2025.01.01~ 2025.05.30)	보전관리	0.474% 1.00474	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.358 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.116 $(1 + 0.00358) * (1 + 0.00116 * 30/30) \doteq 1.00474$
B	세종특별자치시 (2025.01.01~ 2025.05.30)	농림	0.621% 1.00621	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.497 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 $(1 + 0.00497) * (1 + 0.00123 * 30/30) \doteq 1.00621$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용함

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 보전관리지역 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.01	대상물건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 1 농림지역 / 표준지 기호 B]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.12	대상물건은 비교표준지 대비 형상 및 면적의 대소 등에서 우등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 가격조사자료

가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	전동면 송곡리 7*~*	임야	1,653	보전관리, 농림지역 자연림	부정형 급경사 세로(불)	공매 (국세, 지방세)	2024.05.17	95,000	10,700
(2)	연서면 고복리 1**	임야	1,107	보전관리 전	부정형 완경사 세로(가)	법원경매	2025.05.13	103,000	67,900
(3)	전동면 송성리 산5*~*	임야	13,223	농림지역, 보전관리 자연림	부정형 급경사 맹지	공매 (국세, 지방세)	2023.08.01	21,000	5,420
(4)	전동면 심중리 산1*~**	임야	3,306	농림지역 자연림	사다리 급경사 맹지	법원경매	2024.09.04	29,000	6,200

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	전동면 송곡리 1**-**	임야	600 -	보전관리 전기타	부정형 완경사 맹지	2023.01.05 -	129,000,000	215,000 35,000
#2	전동면 송정리 산6*-*	임야	3,727 -	농림지역 자연림	부정형 급경사 맹지	2022.10.01 -	67,620,000	18,143 7,440

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (2),(3)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(2)	연서면 고북리 1**	임야	1,107	보전관리 자연림, 도로	부정형 완경사 세로(가)	법원경매	2025.05.13	103,000	A
(3)	전동면 송성리 산5*~*	임야	13,223	농림지역, 보전관리 자연림	부정형 급경사 맹지	공매 (국세, 지방세)	2023.08.01	21,000	B

나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(2)	103,000	1.0007	1.000	1.000	0.910	93,795
시점수정	세종특별자치시(2025.05.13~2025.05.30) 보전관리지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(인근취락와의 접근성) 및 자연조건(형상 및 이용상황) 등에서 우등하나, 접근조건(임도의 배치) 등에서 열등함.						
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	0.85	1.07	1.00	1.00	0.910		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
B	(3)	21,000	1.04415	1.000	1.000	1.030	22,585
시점수정	세종특별자치시(2023.08.01~2025.05.30) 농림지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 평가사례 대비 행정적조건(용도지역) 등에서 우등함.						
	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계치		
	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	13,700	1.00474	13,765
B	6,070	1.00621	6,108

라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(2)	93,795	13,765	6.814
B	(3)	22,585	6,108	3.697

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	6.81
B	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	3.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 보전관리	13,700	1.00474	1.000	1.010	6.81	94,676	95,000
1 농림지역	6,070	1.00621	1.000	1.120	3.69	25,242	25,000

일련 번호	소재지	산정 용도지역별 가중평균단가(원/㎡)	결정 용도지역별 가중평균단가(원/㎡)
1	전동면 송곡리 산6-16	60,000	60,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	전동면 송곡리 산6-16	4,000	991	60,000	59,460,000	박윤주 지분
합 계		4,000	991	-	59,460,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #1,#2」 을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	전동면 송곡리 1*~**	임	600 -	보전관리 전기타	부정형 완경사 맹지	2023.01.05 -	129,000,000	215,000 35,000
#2	전동면 송정리 산6*~*	임	3,727 -	농림지역 자연림	부정형 급경사맹지	2022.10.01 -	67,620,000	18,1437,440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#1	2023.01.05~2025.05.30	3.928	1.03928	세종특별자치시 “보전관리지역”
#2	2022.10.01~2025.05.30	4.867	1.04867	세종특별자치시 “농림지역”

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인 비교

[일련번호 1 보전관리지역 / 사례 기호 #1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.75	대상물건은 거래사례 대비 임도의 배치 등에서 열등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.58	대상물건은 거래사례 대비 지세 및 경사 등에서 열등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.435	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[일련번호 1 농림지역 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.35	대상물건은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	상호 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.350	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
1	#1	1.000	1.000	0.435	0.435
	#2	1.000	1.000	1.350	1.350

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 보전관리	#1	215,000	1.000	1.03928	0.435	97,198	97,000
1 농림지역	#2	18,143	1.000	1.04867	1.350	25,685	26,000

일련 번호	소재지	산정 용도지역별 가중평균단가(원/㎡)	결정 용도지역별 가중평균단가(원/㎡)
1	전동면 송곡리 산6-16	61,500	62,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	전동면 송곡리 산6-16	4,000	991	62,000	61,442,000	박윤주 지분
합 계		4,000	991	-	61,442,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	전동면 송곡리 산6-16	59,460,000	61,442,000
합 계		59,460,000	61,442,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	전동면 송곡리 산6-16	4,000	991	60,000	59,460,000	박윤주 지분
합 계		4,000	991	-	59,460,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	59,460,000	-
합 계	59,460,000	-

2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-05-30]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	세종특별 자치시 전동면 송곡리	산6-16	임야	농림지역, 보전관리지역	991 4,000x-- 4000	991	60,000	59,460,000	박윤주 지분 분묘소재감안 단가 59,000원/㎡
	합 계							₩59,460,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 세종특별자치시 전동면 송곡리 소재 "송곡1리마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지와 자연림, 자연부락 내 농가주택 등으로 형성되어있는 지대임.

2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 북서측 근거리에 간선도로 및 시내버스 승강장이 위치하여 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

사다리형 급경사로서, 자연림 및 일부 "분묘" 상태임.

4. 인접 도로상태

맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)임.

6. 제시목록 외의 물건

-.

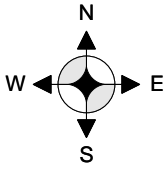
7. 공부와의 차이

-.

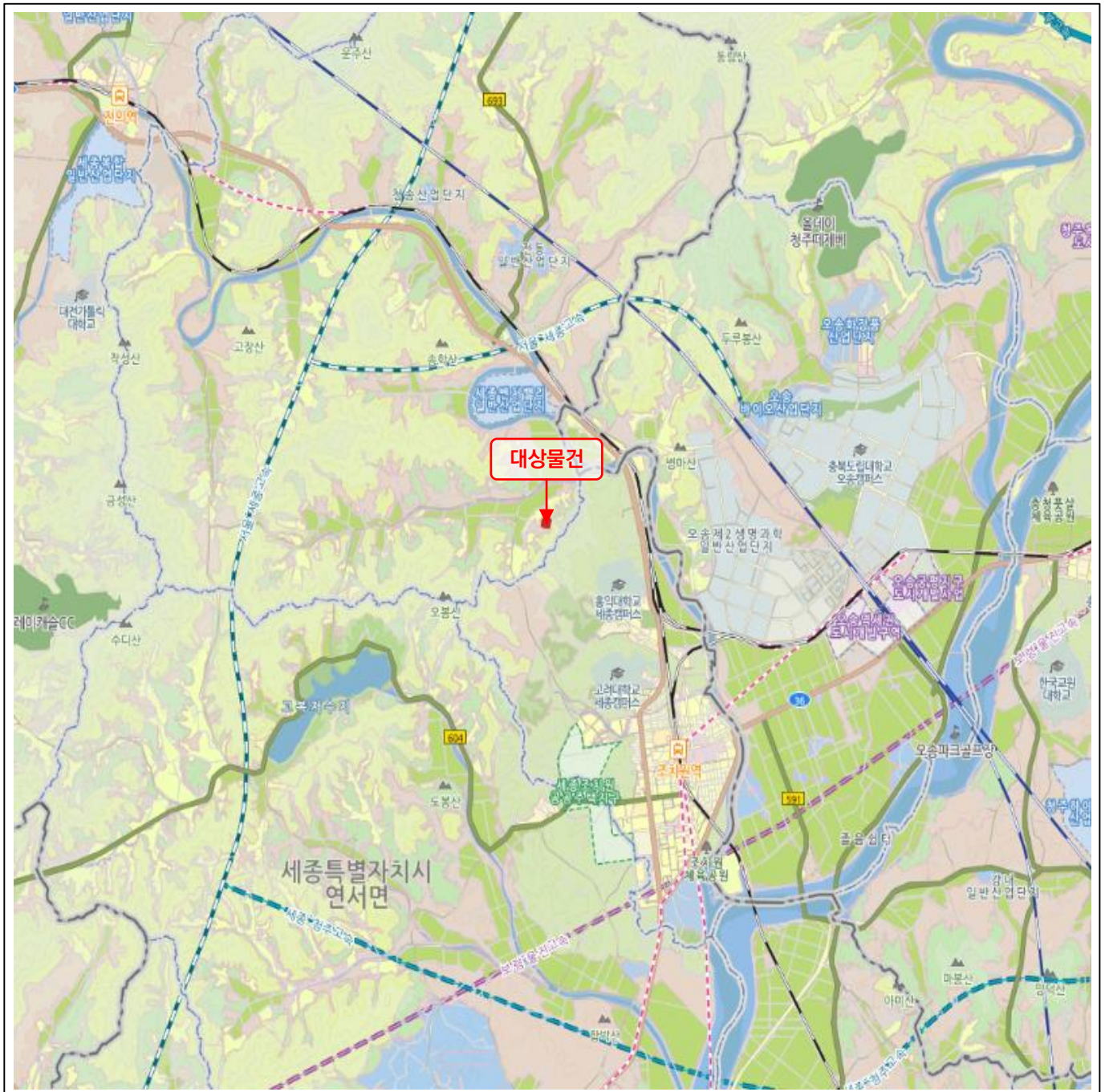
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

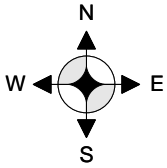
위 치 도



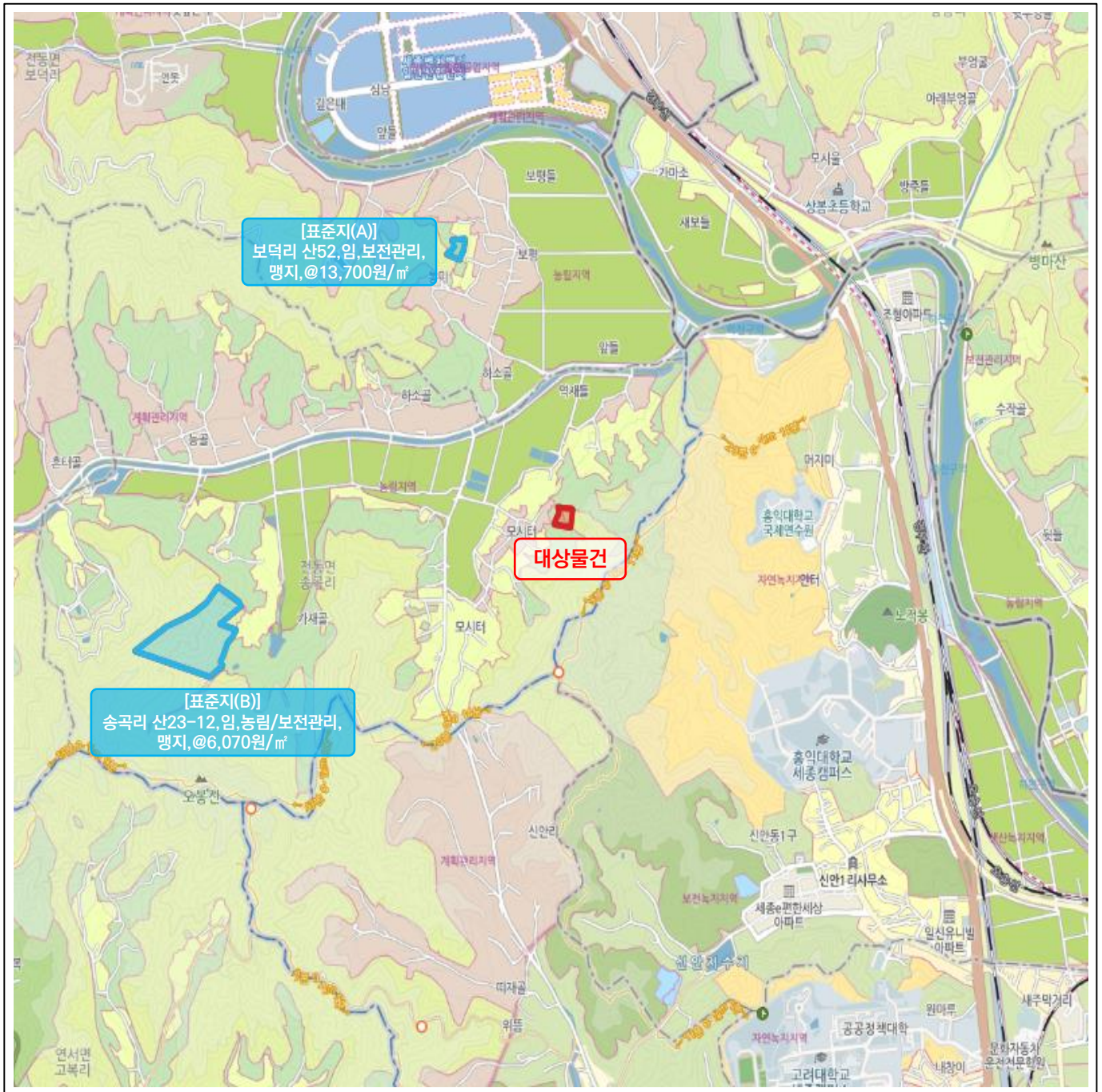
소재지 세종특별자치시 전동면 송곡리 산6-16



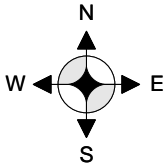
위 치 도



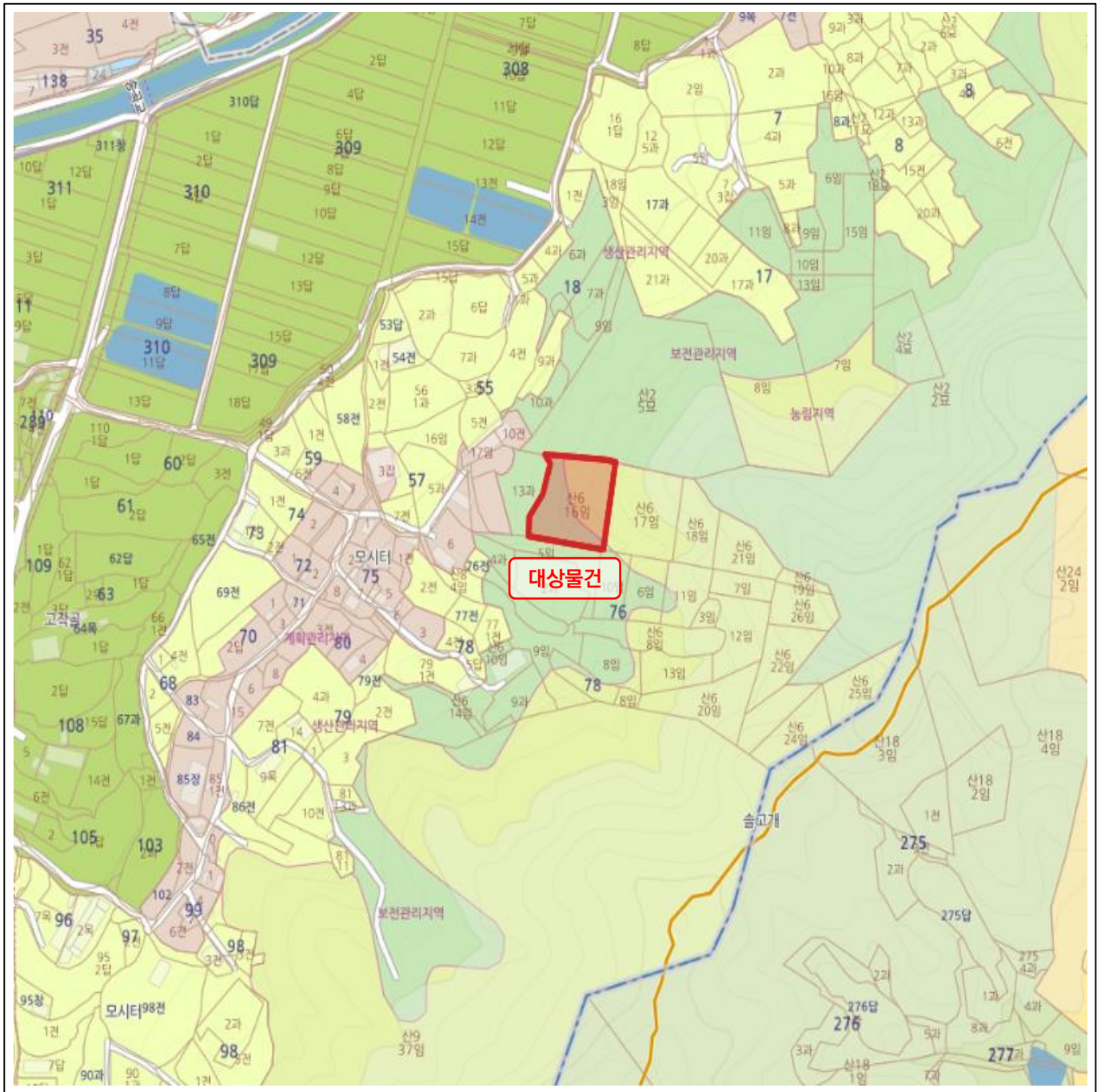
소재지 세종특별자치시 전동면 송곡리 산6-16



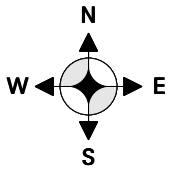
위 치 도



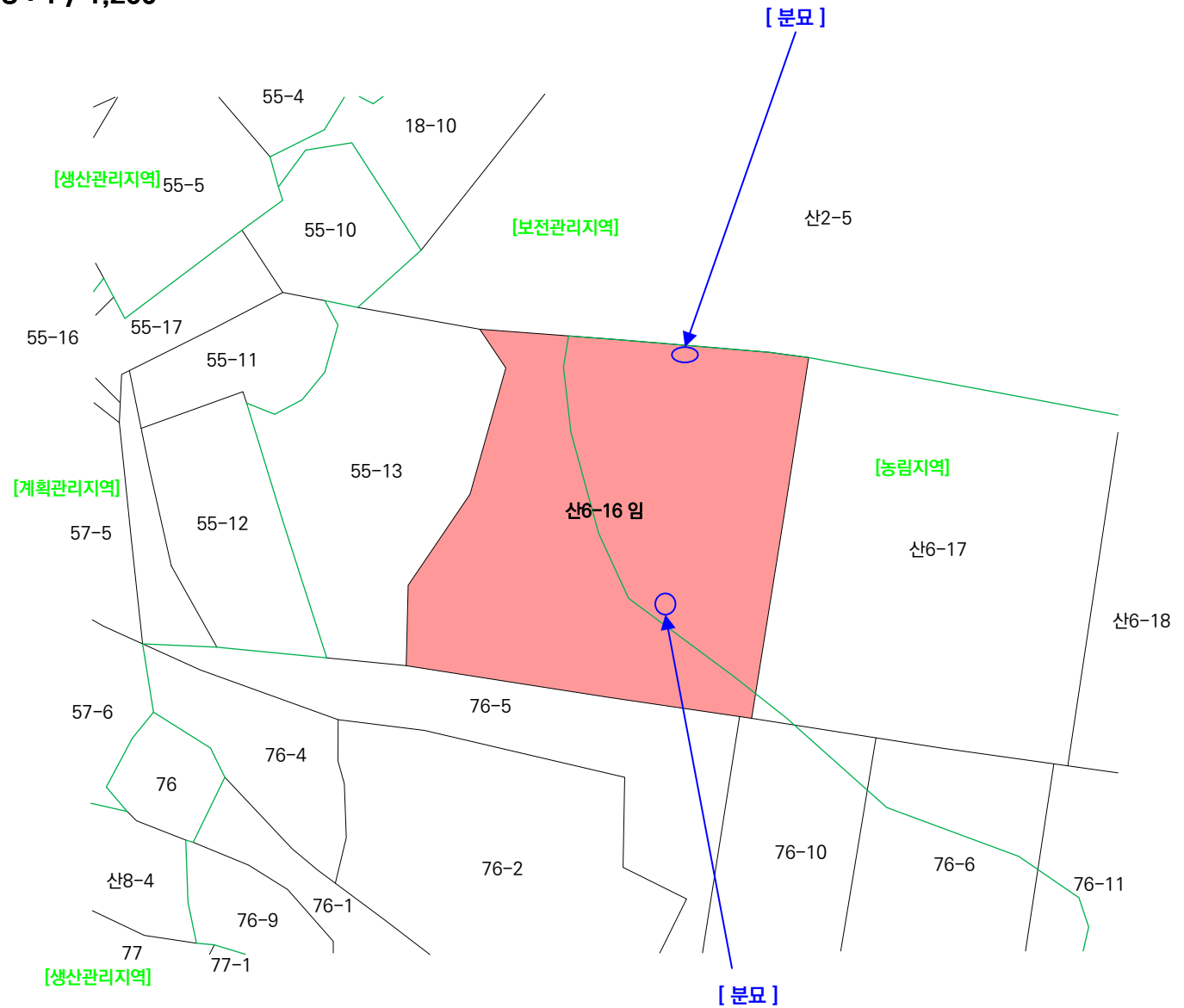
소재지 세종특별자치시 전동면 송곡리 산6-16



지적 및 건물개황도



S : 1 / 1,200



범례	평가대상 토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선		평가제외건물
	도시계획선		제시외건물
		평가건물 1층	
		평가건물 2층	

사 진 용 지



【 대상물건 】



【 대상물건 주위환경 】

사 진 용 지



【 분묘 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 925051901호

대전지방법원 경매9계 귀하

—금사십팔만구천오백원정 (₩489,500.—)

1. 2025.05.19자로 의뢰하신 『박윤주소유물건(2025타경502452)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	312,486	
나. 여비	124,400	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	2,200	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	132,600	
합계	445,000	
부가가치세	44,500	
총계	489,500	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩489,500.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (925051901) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

하나,천안(충남지사) 604-009473-00104 예금주: (주)제일감정충남지사

(주) 제일 감정평가법인
충남지사장 김석필

(TEL : 041-553-7171 FAX : 041-553-7174)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-23183]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 925051901호

대전지방법원 경매9계 귀하

—금사십팔만구천오백원整 (₩489,500.—)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
			59,460,000			59,460,000
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				59,460,000
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000			250,000	
	5천만원초과 5억원까지	9,460,000	X 1만분의11	1.0	10,406	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과3000억원까지					
	3000억원초과6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원초과					
계	59,460,000			0.8	208,324	
1. 평 가 수 수 료	1.0배					
	1.5배	기초수수료 X $\frac{59,460,000}{59,460,000}$ X 1.5				312,486
	영업보상					
	소 계					312,486
2. 실 비	여 비					124,400
	물건조사비					
	기 타					8,200
	소 계					132,600
합 계	1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				445,000	
부가가치세					44,500	
총 계	합 계 + 부가가치세				₩489,500	

(주) 제일 감정평가법인
충남지사장 김석필