

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 이상호

건명 : 윤민숙 소유물건
(2024타경3186)

번호 : 삼창제 P20242-09048 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

충남 천안시 서북구 불당22대로 86,

507호 (불당동, 마블러스스타워)

TEL. (041)567-1400 / FAX. (041)568-7600



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이상원 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 충남지사장 김기선 (서명 또는 인)

감정평가액	오역구천육백팔십만팔천원정 (₩596,808,000)			
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 이상호	감정평가목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 홍성지원 (경매2계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤민숙 (2024타경3186)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 10. 14	2024.10.14	2024. 10. 16

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		7,898	토지	7,898	-	584,408,000
제시외건물		(124)	제시외건물	124	-	12,400,000
합계						₩596,808,000
		이	하	여	백	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청남도 보령시 남포면 제석리 소재 '제석1리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 홍성지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일 반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 본건 일련번호 1),2) 지상에 소유자 미상의 제시외건물 소재하는 바, 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상이용 등을 고려하여 감찰감가법을 병용하였으며, 경매진행시 소유권확인 및 일괄경매여부, 이용상황 등을 재확인 바라며, 이로 인하여 토지의 사용, 수익, 처분 등 소유권 행사에 제한받는 경우의 단가를 “[토지]감정평가명 세표”상에 병기하였는 바, 경매진행시 참고바람.

나. 본건 일련번호 2) 일부 토지는 신축신고 및 착공신고를 득한 토지, 진입로 및 현황 도로인바, 이를 감안하여 구분 평가하였으니 경매 진행시 참고바라며, 해당 토지에 대한 인허가 관련사항 등 기타 자세한 사항은 관계기관에 별도 확인이 필요할 것으로 사료되며 신고사항은 아래와 같음.

건축구분	신축	신고번호	2014-건축허가과-신축신고-371
건축주	장형규		
대지위치	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12		
대지면적 (㎡)	400㎡		
건축물명	남포면 제석리 153-12 단독주택(장형규)	주용도	단독주택
건축면적 (㎡)	72.45㎡	건폐율 (%)	18.1125%
연면적합계 (㎡)	72.45㎡	용적률 (%)	18.1125%

건축구분	신축	신고번호	2014-건축허가과-신축신고-372
건축주	황의선		
대지위치	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12		
대지면적 (㎡)	827㎡		
건축물명	남포면 제석리 153-12 단독주택(황의선)	주용도	단독주택
건축면적 (㎡)	99.06㎡	건폐율 (%)	11.2825%
연면적합계 (㎡)	98.01㎡	용적률 (%)	11.1629%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건축구분	신축	신고번호	2014-건축허가과-신축신고-373
건축주	김동열		
대지위치	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12		
대지면적 (㎡)	877㎡		
건축물명	남포면 제석리 153-12 단독주택(김동열)	주용도	단독주택
건축면적 (㎡)	99.06㎡	건폐율 (%)	11.2953%
연면적합계 (㎡)	98.01㎡	용적률 (%)	11.1756%
건축구분	신축	신고번호	2016-건축허가과-신축신고-213
건축주	박유나		
대지위치	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12		
대지면적 (㎡)	906㎡		
건축물명	남포면 제석리 153-12 단독주택(박유나)	주용도	단독주택
건축면적 (㎡)	99.06㎡	건폐율 (%)	10.9338%
연면적합계 (㎡)	98.01㎡	용적률 (%)	10.8179%
건축구분	신축	신고번호	2016-건축허가과-신축신고-214
건축주	임강혁		
대지위치	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12		
대지면적 (㎡)	878㎡		
건축물명	남포면 제석리 153-12 단독주택(임강혁)	주용도	단독주택
건축면적 (㎡)	99.06㎡	건폐율 (%)	11.2825%
연면적합계 (㎡)	98.01㎡	용적률 (%)	11.1629%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건 지상에 자생하는 것으로 추정되는 감나무 등의 입목은 경제적 가치가 미미하고, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 종합적으로 고려하여 입목을 당해 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

5. 대상물건의 확정

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	제석리 153-7	797	797	전	생산 관리	제시외 건부지	세로 (가)	부정형 완경사	27,300	-
2)	제석리 153-12	7,101	7,101	전	생산 관리	신축 신고지, 잔여지, 제시외 건부지, 진입로 및 현황 도로	세로 (가)	부정형 완경사	22,300	-
합계	-	7,898	7,898	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 10월 14일로 함.

나. 실지조사(2024년 10월 14일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

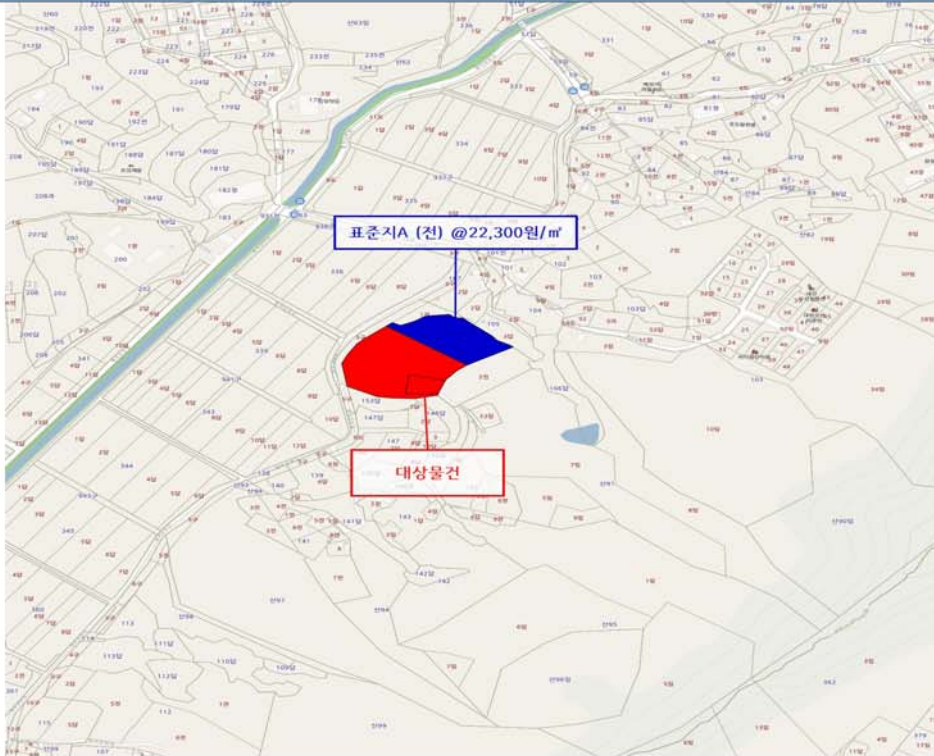
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 자세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	제석리 153-9	4,191	전	생산 관리	전	세로 (불)	부경형 완경사지	22,300

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청남도 보령시 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.10.14	0.521	1.00521	2024년 08월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.09	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.25	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.363	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-신축신고지/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.09	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 조성도 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.20	본건은 신축신고를 득한 토지인바, 비교표준지 대비 행정적 조건 등에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.439	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-잔여지/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.09	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 조성도 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.199		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-진입로 및 현황 도로/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.09	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 조성도 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.39	본건은 신축신고를 득한 토지로서 비교표준지 대비 행정적 조건 등에서 우세하나, 진입로 및 현황 도로인바, 종합적인 행정적 조건 등에서 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.468	

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	제석리 000	전	162	생산 관리	시가참고	2022.12.27	58,000	19,400	2.99
②	소송리 000	전	464	생산 관리	법원 경매	2020.11.17	62,000	10,600	5.85
③	제석리 000	공장 용지	7,000	생산 관리	법원 경매	2024.05.22	143,000	34,300	4.17
④	제석리 000	대	500	생산 관리	법원 경매	2023.04.19	121,000	33,600	3.60

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	제석리 000	전	생산 관리	224.67	13,020,000	약 57,952	2024.08.29	13,600
비 고	■ 토지만의 거래사례임. (지분거래)							
㉡	제석리 000	답	생산 관리	798	70,000,000	약 87,719	2022.06.25	15,500
비 고	■ 토지만의 거래사례임.							
㉢	제석리 000	대	생산 관리	864	245,000,000 (건물포함)	약 151,000	2022.04.21	40,200
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2020.02.12), 면적 : 101.07㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(245,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 33/35 \times 101.07\text{㎡})) / 864\text{㎡}] \approx 151,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
생산관리	이행지	세로변	85,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충남			보령시			남포면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전	53.00	57.47	389	55.57	59.30	26	0	0	0
토지/대지	53.18	61.53	150	51.73	62.65	10	55.56	55.56	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	충청남도 보령시 '생산관리지역'	2022.12.27~2024.10.14	0.790	1.00790	2024년 08월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	58,000	1.00790	1.000	1.000	58,458

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{58,458}{22,300 \times 1.00521} \approx 2.608$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.60

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	22,300	1.00521	1.000	1.363	2.60	79,438	79,000	-
2)	A	22,300	1.00521	1.000	1.439	2.60	83,867	84,000	신축 신고지
	A	22,300	1.00521	1.000	1.199	2.60	69,880	70,000	잔여지
	A	22,300	1.00521	1.000	0.468	2.60	27,276	27,000	진입로 및 현황 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	제석리 000	전	생산관리	224.67	13,020,000	약 57,952	2024.08.29	13,600
비고	■ 토지만의 거래사례임. (지분거래)							

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

다. 시점수정

구분	대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
비교사례 ㉠	충청남도 보령시 '생산관리지역'	2024.08.29~2024.10.14	0.226	1.00226	2024년 08월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1)/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.25	본건은 거래사례 대비 이용상황 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.438	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-신축신고지/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	본건은 거래사례 대비 조성도 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.20	본건은 신축신고를 득한 토지인바, 거래사례 대비 행정적 조건 등에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.518	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-잔여지/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	본건은 거래사례 대비 조성도 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.265	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2)-진입로 및 현황 도로/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	1.15	본건은 거래사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		토양, 토질		
		관개, 배수		
획 조	지 건	면적, 경사 등	1.10	본건은 거래사례 대비 조성도 등에서 우세함.
		경작의 편부		
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	0.39	본건은 신축신고를 득한 토지로서, 거래사례 대비 행정적 조건 등에서 우세하나, 진입로 및 현황 도로인바, 종합적인 행정적 조건은 열세함.
		규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.493	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	57,952	1.000	1.00226	1.000	1.438	83,523	84,000	-
2)	㉠	57,952	1.000	1.00226	1.000	1.518	88,170	88,000	신축 신고지
	㉡	57,952	1.000	1.00226	1.000	1.265	73,475	73,000	잔여지
	㉢	57,952	1.000	1.00226	1.000	0.493	28,635	29,000	진입로 및 현황 도로

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	79,000	84,000	79,000
2)	84,000	88,000	84,000
	70,000	73,000	70,000
	27,000	29,000	27,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-7	797	797	79,000	62,963,000	-
2)	충청남도 보령시 남포면 제석리 153-12	7,101	3,888	84,000	326,592,000	신축 신고지
			2,514	70,000	175,980,000	잔여지
			699	27,000	18,873,000	진입로 및 현황 도로
합 계		7,898	7,898	-	584,408,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	584,408,000	상세내역은 명세표 참조
제시외건물	12,400,000	
합 계	596,808,000	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 보령시 남포면 제석리	153-7	전	생산관리지역	797	797	79,000	62,963,000	제시외건물로 제한받는단가 @56,000
2	동소	153-12	전	생산관리지역	7,101	3,888	84,000	326,592,000	신축신고지 제시외건물로 제한받는단가 @80,000
						2,514	70,000	175,980,000	잔여지 제시외건물로 제한받는단가 @66,000
						699	27,000	18,873,000	진입로 및 현황도로
소계								₩584,408,000	
㉠	[제시외건물] 동소	153-7 위치상	주택	목조 슬레이트지붕 단층	(106)	106	100,000	10,600,000	관찰감가
㉡	동소	153-12 위치상	사무실	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	100,000	1,800,000	관찰감가
소계								₩12,400,000	
합계								₩596,808,000	
				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

대상물건은 충청남도 보령시 남포면 제석리 소재 '제석1리마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 전, 답 형태의 농경지, 임야 등이 소재하는 등 주위 제반환경 및 입지조건은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) 부정형의 완경사지로서, 제시외 건부지(주택) 등으로 이용중임.
일련번호 2) 부정형의 완경사지로서, 공사가 일부 진행된 신축신고지 및 잔여지, 제시외 건부지, 진입로, 현황 도로상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1)는 남측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로가 소재함.
일련번호 2)는 현황 도로인 부분을 이용중임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1) 생산관리지역(2016-06-10), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.
- 일련번호 2) 생산관리지역(2016-06-10), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 〈추가기재〉 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

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) | |

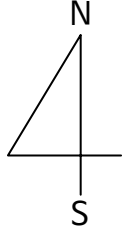
7. 공부와의 차이

일련번호 1)는 공부상 지목이 전이나, 기준시점 현재 제시외 건부지(주택) 등으로 이용중임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--.

광역위치도

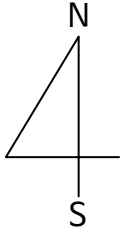


소재지

충청남도 보령시 남포면 제석리 153-7 외

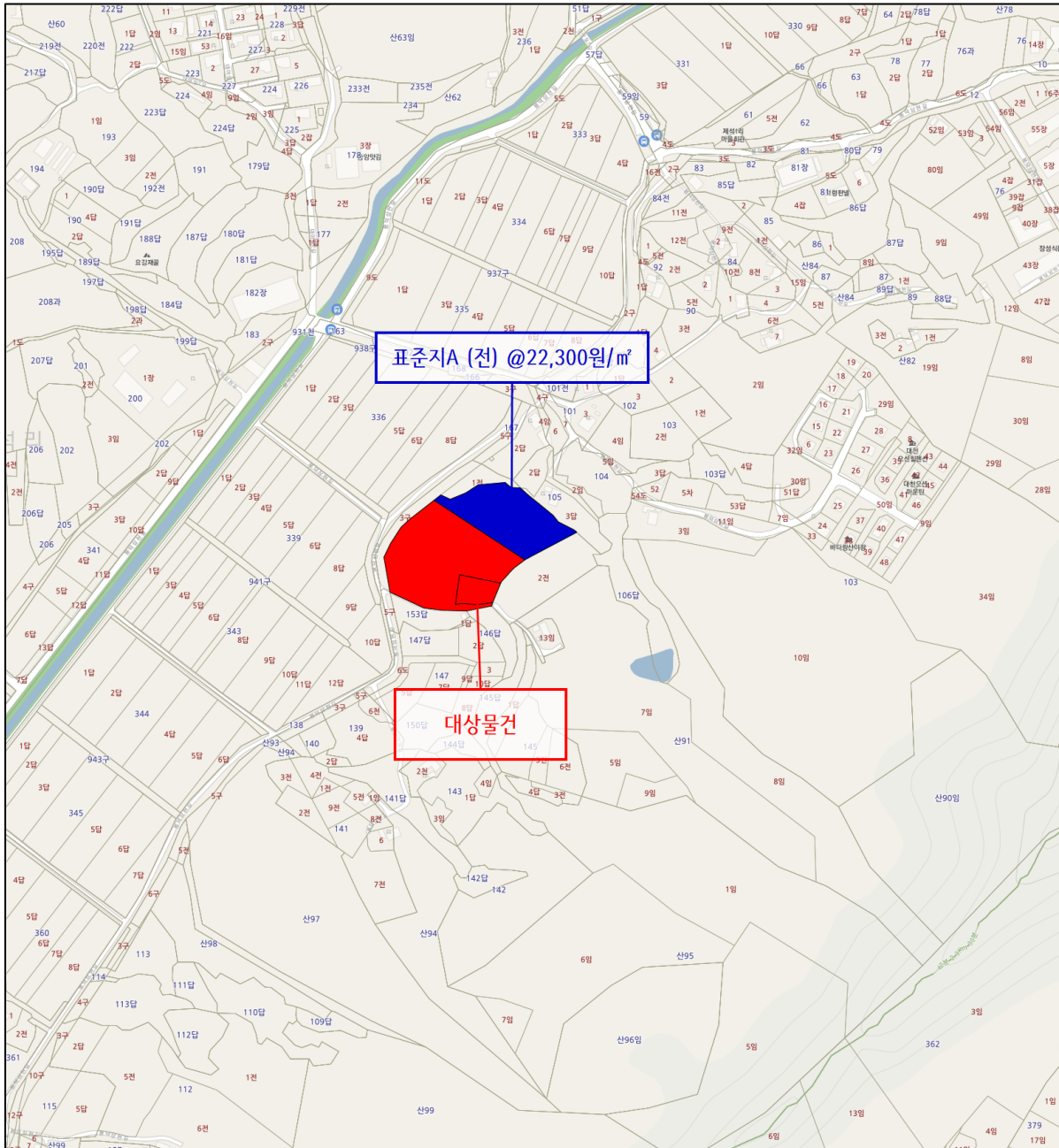


상세위치도

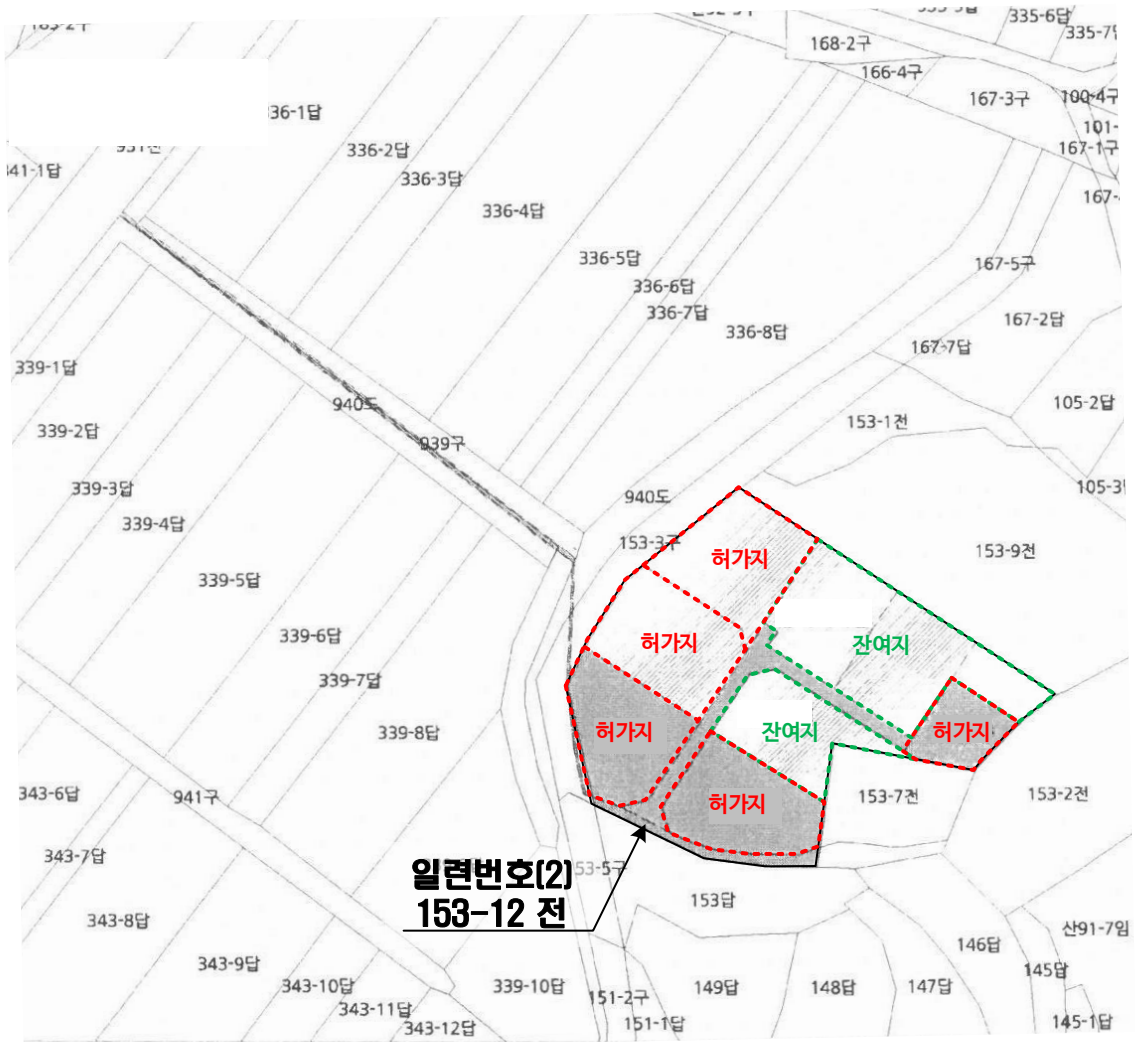
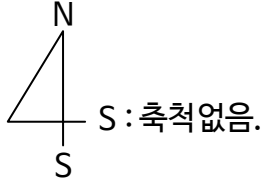


소재지

충청남도 보령시 남포면 제석리 153-7 외



구적도



사 진 용 지



[본건 주위 환경]



[일련번호 1) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 2) 전경]



[일련번호 2) 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㉠]



[제시외 건물 ㉡]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호

(경 유)

참 조 : 경매2계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 관련문서 2024. 09. 12자 귀 『2024타경3186』호로 의뢰하신 『윤민숙 소유물건 (2024타경3186)』에 대하여 붙임과 같이 회보합니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인

충 남 지 사 장

시 행 삼창 제 P20242-09048 호 (2024. 10. 16)

우)31156 충남 천안시 서북구 불당22대로 86, 507호(불당동, 마블러스스타워) 전화 (041)567-1400 FAX (041)568-7600

(세금계산서) 전화 (041)567-1400 FAX (041)-568-7600 E-mail : samchang14@wehago.com <http://www.isamchang.com>

수수료 청구서

대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호 귀하

삼창 제 P20242-09048 호

금일백오만구천삼백원정

₩1,059,300

의뢰문서번호 : 2024타경3186

의뢰일자 : 2024.09.12

건명 : 윤민숙 소유물건 (2024타경3186)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	625,701	(596,808,000x(9/10,000)+245,000) * 0.8 ≒625,701
나. 여비	308,000	
물건조사비	20,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:2,000원 등기사항전부증명서:2,000원
공부발급비	4,000	
기타 실비	6,000	
특별용역비		
소계	338,000	
공급가액	963,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	96,300	
합계	1,059,300	
기납부착수금		
정산청구액	1,059,300	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "P20242-09048호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 3128549918

하나은행 두정동지점

736-910005-40705 (주)삼창감정평가법인 충남지사

(주) 삼창감정평가법인
충남지사장