

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 산동개발주식회사 소유물건
[2023타경 1307]

평가서번호 : 가온 2303-11-4010

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 이규형



주|가온감정평가법인

충남대전지사

TEL.(041)554-8500 FAX.(041)554-8502

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최길주

(인)

|주|가온감정평가법인 충남대전지사 지사장 박용남 (서명 또는 인)

감정평가액	이십구억삼천일백오십칠만칠천사백구십칠원정 (₩2,931,577,497.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 이규형		감정평가 목적		경매(강제)	
채무자	-		제출처		경매5계	
소유자또는 대상업체명	산동개발주식회사 (2023타경1307)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2023.04.04		2023.04.07	2023.04.07
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

(토지)감정평가표

감정평가내역	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	86 14,479x---	토지	198,665.69	-	2,931,577,497
	토지	108 13,606x---				
	토지	86 13,214x---				
	토지	108 1,736x---				
	토지	86 83,064x---				
	토지	108 126,326x---				
	토지	84 108 01				
			하	여	백	
	합계					₩2,931,577,497.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 인지면 산동리 소재 “산동1구 마을회관” 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서 대전지방법원 서산지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023년04월03일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년04월03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가 함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가 방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기타

- 1) 본건 토지는 산동개발주식회사 지분에 대한 감정평가로서 위치확인이 곤란한바 전체 토지를 기준으로 감정평가 하였으며, 면적사정은 귀 제시목록에 의거 공유지분 면적으로 면적사정 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 토지 중 기호(2)는 두개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여야 하나, 농림지역 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 바, 주된 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 감정평가 하였음.
- 3) 본건 토지 중 기호(5,6)은 두개 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도지역부분의 위치·형상·이용상황 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 의한 평균가격으로 감정평가 하였음.
- 4) 본건 토지 중 기호(5,6)의 일부는 현황도로인바 이용상황의 제한 정도 등을 고려하여 이를 감안하여 감정평가하였는바 담보 취급 시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 토지 기호(1~6) 지상에 소재하고 있는 자연생 소나무 및 기타 활잡목 등은 사회 통념상 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 6) 본건 토지 기호(1~6) 일부 지상에 육안으로 확인하기 곤란하나 분묘 수기가 소재하는 것으로 탐문 조사되어, 이에 구애없이 감정평가 하였으며, 토지 감정평가명세표에 분묘 소재로 인하여 소유권 행사 등에 제한 받을 경우의 평가금액을 병기 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 토지가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하였음.

2. 적용할 표준지 공시지가 (가격기준일 : 2023.01.01)

가. 비교 표준지 선정기준

토지의 감정평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 감정평가대상인 토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역이 같은 비교표준지를 선정함.

- 용도지역,지구,구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시.군.구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다.)안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

나. 비교표준지 선정

국토교통부장관이 매년 1월 1일을 기준으로 조사하여 공시한 공시지가 표준지종본건과 위치, 용도 등이 유사한 아래 공시지가 표준지를 선정함.

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목/ 이용상황	주위환경	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	산동리 산81	12,298.0	임야/ 자연림	순수 산림지대	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,880
B	산동리 산94	6,149.0	임야/ 자연림	마을주변 야산지대	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,290

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지가변동률

국토교통부장관이 월별, 지역별, 용도지역별, 이용상황별로 지가 변동 상황을 조사하여 공포한 지가 동향 자료에 의하였으며, 공시지가 기준일(2023.01.01)부터 기준시점일(2023.04.03)까지 충청남도 서산시 지가변동률은 농림지역 약 -0.197%, 보전관리지역 약 -0.154% 임.

(충청남도 서산시 농림지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2023.01.01 ~ 2023.02.28	-0.078 (0.99922)	2023년 02월까지 누계
2023.02.01 ~ 2023.02.28	-0.095 (0.99905)	2023년 02월분
누 계 (2023.01.01.~2023.04.03.)	-0.197 (0.99807)	(1-0.00078)* (1-0.00095*35/28) ≒ 0.99807

(충청남도 서산시 보전관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2023.01.01 ~ 2023.02.28	-0.115 (0.99885)	2023년 02월까지 누계
2023.02.01 ~ 2023.02.28	-0.031 (0.99969)	2023년 02월분
누 계 (2023.01.01.~2023.04.03.)	-0.154 (0.99847)	(1-0.00115)* (1-0.00031*35/28) ≒ 0.99847

※ 2023년 02월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

비교표준지와 본건은 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대체로 유사함.
(1000/1000)

5. 개별요인 비교

조건	항목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

구분	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지와 대체로 유사함.						
2	B	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
3	B	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
4	B	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.						
5 농림지역	A	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
5 보전관리	B	1.03	0.90	1.00	1.00	0.927
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
5 현황도로	A	1.05	0.90	1.00	0.33	0.312
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열세함.						
6 농림지역	A	1.05	0.90	1.00	1.00	0.945
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세한, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
6 보전관리	B	1.03	0.90	1.00	1.00	0.927
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
6 현황도로	B	1.03	0.90	1.00	0.33	0.306
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다38207판결(2004. 05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 302 41-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자함.

나. 인근 감정평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	감정평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	산동리 산90-X	4,033.0	농림지역	임야	경매	'20.12.29	9,000
2	월계리 산8-4X	18,950.0	농림지역, 보전관리	임야	시가참고	'18.05.17	11,000 (농림지역)
3	대두리 산9X	992.0	보전관리	임야	경매	'22.12.30	25,000
4	산동리 249-2X	3,224.0	보전관리	임야	담보	'21.10.21	28,000
5 [본건]	산동리 산56	268.13 [지분]	농림지역	임야	경매	'12.06.05	4,500
6 [본건]	산동리 산59	251.96 [지분]	농림지역, 보전관리	임야	경매	'12.06.05	21,000
7 [본건]	산동리 신59-2	244.7 [지분]	보전관리	임야	경매	'12.06.05	18,100
8 [본건]	산동리 산60	32.15 [지분]	보전관리	임야	경매	'12.06.05	21,000
9 [본건]	산동리 산60-2	1,538.22 [지분]	농림지역, 보전관리	임야	경매	'12.06.05	9,100
10 [본건]	산동리 산64	2,339.37 [지분]	농림지역, 보전관리	임야	경매	'12.06.05	10,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 산정방법

표준지공시지가기준 기준시점의 표준지 가액 대비 감정평가 선례 기준의 표준지 가액과의 격차율을 비교하여 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{감정평가선례 기준시점의 표준지가액(원/㎡)}}{\text{시점수정한 기준시점의 표준지가액(원/㎡)}}$$

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

기준	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	산출 보정치	적용 보정치
선례1	9,000	1.04769	1.000	1.000	9,429	5.026	5.02
A	1,880	0.99807	-	-	1,876		
선례3	25,000	0.99848	1.000	1.000	24,962	4.726	4.72
B	5,290	0.99847	-	-	5,282		

※ 그 밖의 요인 보정치의 적정성 검토

인근 유사토지에 대한 거래사례, 감정평가선례 및 지가수준 등에 의한 분석결과 용도 지역 등 공법상의 제한 사항과 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성상의 요인의 비교성이 높은 사례로서 인근의 지가수준을 반영하고 있는바, 상기와 같이 선정한 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 감정평가선례와 표준지와의 개별요인비교

비교 표준지	감정평가 선례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 감정평가선례와 대체로 유사함.						
B	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 감정평가선례와 대체로 유사함.						

※ 감정평가선례의 시점수정

감정평가 선례	기 간	용도지역	시점수정치	비고
1	'20.12.29 ~ '23.04.03	농림지역	4.769% (1.04769)	충청남도 서산시
3	'22.12.30 ~ '23.04.03	보전관리	-0.152% (0.99848)	

마. 인근지역 지가수준

본건과 유사한 농림지역내에 맹지인 임야의 지가수준은 8,000~11,000/㎡내외, 보전관리지역 내 임야의 지가수준은 23,000~27,000원/㎡ 내외 수준으로 조사되었음.

바. 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 주변의 지가수준 및 거래동향, 감정평가선례와의 균형유지 및 적정가격의 감정평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 비교표준지A의 그 밖의 요인을 5.02%, 비교표준지B의 그밖의 요인을 4.72%를 각각 상향 보정함.
(비교표준지A - 502/100=5.02, 비교표준지B - 472/100=4.72)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,880	0.99807	1.000	1.000	5.02	9,419	9,400
2	5,290	0.99847	1.000	0.950	4.72	23,684	23,700
3	5,290	0.99847	1.000	0.900	4.72	22,438	22,400
4	5,290	0.99847	1.000	0.950	4.72	23,684	23,700
5 농림 지역	1,880	0.99807	1.000	0.945	5.02	8,901	13,500 (평균단가)
5 보전 관리	5,290	0.99847	1.000	0.927	4.72	23,111	
5 현황 도로	1,880	0.99807	1.000	0.312	5.02	2,939	
6 농림 지역	1,880	0.99807	1.000	0.945	5.02	8,901	14,300 (평균단가)
6 보전 관리	5,290	0.99847	1.000	0.927	4.72	23,111	
6 현황 도로	5,290	0.99847	1.000	0.306	4.72	7,629	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 다음 거래사례(1,2)를 각각 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서/실거래가자료 등)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	거래시점	토지단가 (원/㎡)
1	부석면 월계리 산13X	4,661.0	농림지역	임야	'22.06.29	18,440
2	산동리 248-2X	5,562.0	보전관리	임야	'17.09.28	24,092

나. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다. 시점수정

거래사례	기 간	용도지역	시점수정치	비고
1	'22.06.29 ~ '23.04.03	농림지역	0.560% (1.00560)	충청남도 서산시
2	'17.09.28 ~ '23.04.03	보전관리	8.539% (1.08539)	

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상 토지는 제반가격형성요인이 유사한 인근지역 내 위치하는바, 지역요인은 유사함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

구분	거래사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1	0.70	0.73	1.00	1.00	0.511
본건은 비교표준지대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
2	2	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
3	2	0.90	0.96	1.00	1.00	0.864
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
4	2	0.95	0.96	1.00	1.00	0.912
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
5 농림지역	1	0.75	0.65	1.00	1.00	0.488
본건은 비교표준지대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
5 보전관리	2	1.03	0.87	1.00	1.00	0.896
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
5 현황도로	1	0.75	0.65	1.00	0.33	0.161
본건은 비교표준지대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(지세 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열세함.						
6 농림지역	1	0.75	0.65	1.00	1.00	0.488
본건은 비교표준지대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
6 보전관리	2	1.03	0.87	1.00	1.00	0.896
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세함.						
6 현황도로	2	1.03	0.87	1.00	0.33	0.296
본건은 비교표준지대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등) 및 기타조건(현황 도로임)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산출

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,440	1.00	1.00560	1.000	0.511	9,476	9,500
2	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.912	23,848	23,800
3	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.864	22,593	22,600
4	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.912	23,848	23,800
5 농림 지역	18,440	1.00	1.00560	1.000	0.488	9,049	13,700 (평균단가)
5 보전 관리	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.896	23,430	
5 현황 도로	18,440	1.00	1.00560	1.000	0.161	2,985	
6 농림 지역	18,440	1.00	1.00560	1.000	0.488	9,049	14,400 (평균단가)
6 보전 관리	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.896	23,430	
6 현황 도로	24,092	1.00	1.08539	1.000	0.296	7,740	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 시산가액의 합리성 검토 및 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	198.665.69	-	2,931,577,497	산동 개발주식회사 지분전부
거래사례비교법	198.665.69	-	2,959,110,646	산동 개발주식회사 지분전부

나. 시산가액 합리성 검토 및 토지가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	198.665.69	-	2,931,577,497	산동 개발주식회사 지분전부

끝.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 서산시 인지면 산동리	산56	임야	농림지역	86 14,479x---	11,529.57	9,400	108,377,958	산동개발(주) 지분전부 분묘소재로 인한제한 받는단가 @9,100원/㎡
2	"	산59	임야	농림지역, 보전관리지역	86 13,606x---	10,834.4	23,700	108,377,958	산동개발(주) 지분전부 분묘소재로 인한제한 받는단가 @23,300원 /㎡
3	"	산59-2	임야	보전관리지역	86 13,214x-	10,522.25	22,400	108,377,958	산동개발(주) 지분전부 분묘소재로 인한제한 받는단가 @22,000원 /㎡

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
4	충청남도 서산시 인지면 산동리	산60	임야	보전관리지역	86 1,736x--- 108	1,382.37	23,700	32,762,169	산동개발(주) 지분전부 분묘소재로 인한제한 받는단가 @20,800원 /㎡
5	"	산60-2	임야	농림지역, 보전관리지역	86 83,064x- 108	66,143.55	13,500	892,937,925	산동개발(주) 지분전부 분묘소재 인한제한 받는단가 @13,400원 /㎡
6	"	산64	임야	농림지역, 보전관리지역	84 126,326x-- 108	98,253.55	14,300	1,405,025,765	산동개발(주) 지분전부 분묘소재 인한제한 받는단가 @14,300원 /㎡
합 계							₩ 2,931,577,497.-		
				이 하		여	백		

토 지 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 서산시 인지면 산동리 소재 "산동1구 마을회관" 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)로서 주위환경은 자연림, 농경지, 단독주택 및 종교시설 등이 소재하는 지대임.

2. 교통상황

기호(1~6): 본건 및 본건 인근 까지 차량 접근이 가능하며, 북측 원거리에 649번 지방도가 소재함.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 급경사지로서 현황 '자연림' 상태임.

기호(2~4): 부정형의 완경사로서, 현황 '자연림' 상태임.

기호(5,6): 부정형의 완경사 및 급경사지로서 현황 자연림 및 일부 현황 도로 상태임.
(본건 기호(1~6) 지상 일부에 분묘수기가 소재하는 것으로 탐문조사됨.)

4. 인접 도로상태

기호(1~4): 공히 맹지임.

기호(5,6): 지적도상 맹지이나 본건 토지 일부를 포함하여 시멘트콘크리트 포장된 현황 도로를 이용함.

토 지 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) | |

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한:돼지/개/닭/오리/메추리 불가)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공:5km)(해발
고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 현상변경허가 대상구역
<문화재보호법>, 임업용산지<산지관리법>임.

기호(2): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(300m일부제한:젓소/말/양/염소/사
슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제
한보호구역(전술항공:5km)(해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보
호법>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(3,4): 보전관리지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한:돼지/개/닭/오리/메추리 불
가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공:5km)(해
발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리
법>임.

기호(5): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한:돼지/개/닭/오리/
메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공
:5km)(해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 현상변경허가
대상구역<문화재보호법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법
>임.

기호(6): 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(300m일부제한:젓소/말/양/염소/사슴
/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한
보호구역(전술항공:5km)(해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설보호
법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토 지 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

본건 토지 중 기호(5,6)의 공부상 지목은 '임야'이나 임야 및 일부 '현황 도로'임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

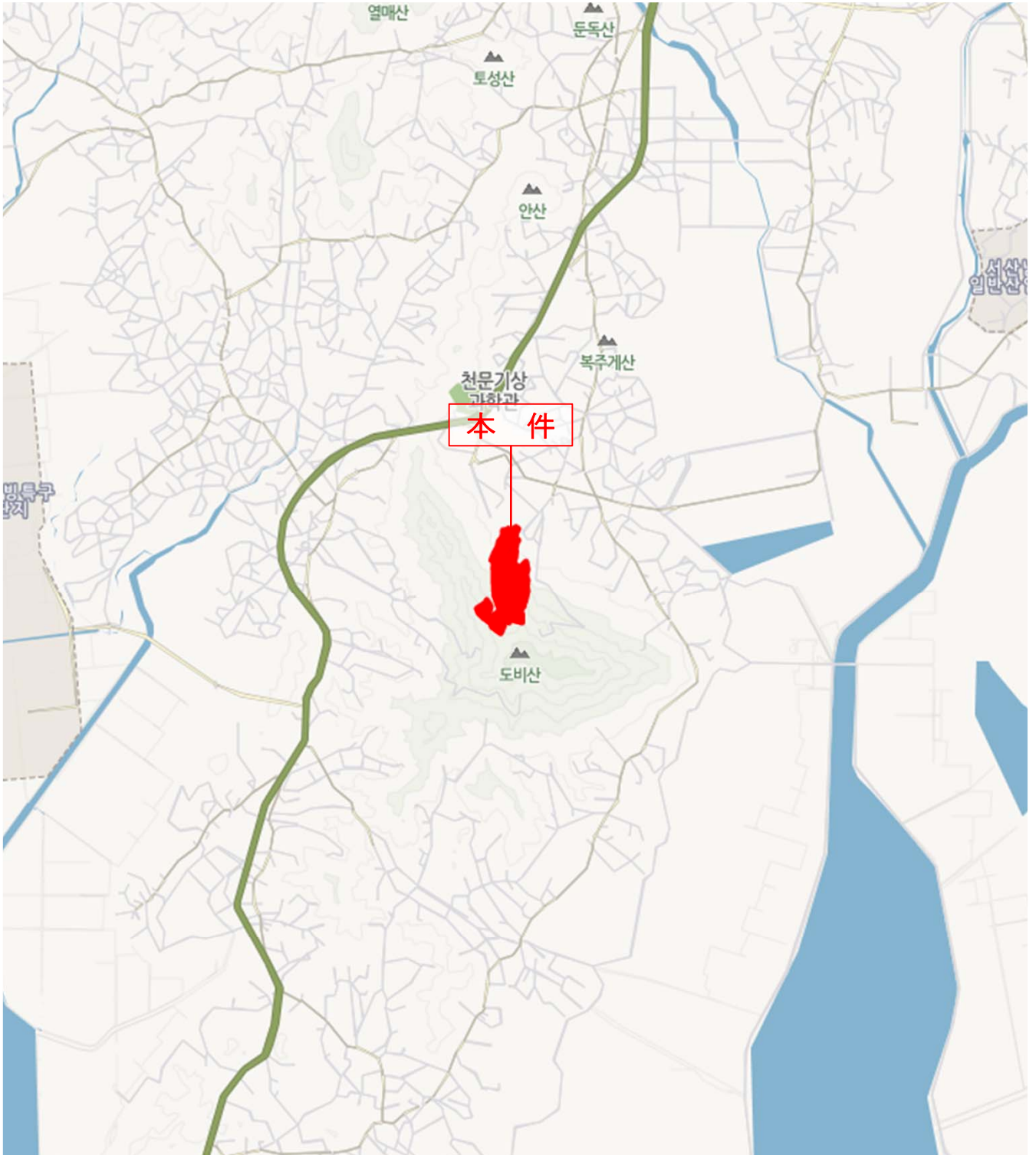
기 타: 기호(1~6) 지상에 육안으로 분묘를 확인하기 곤란하나 분묘수기가 소재하는 것으로 탐문조사됨.

광역위치도



소재지

충청남도 서산시 인지면 산동리 산56외

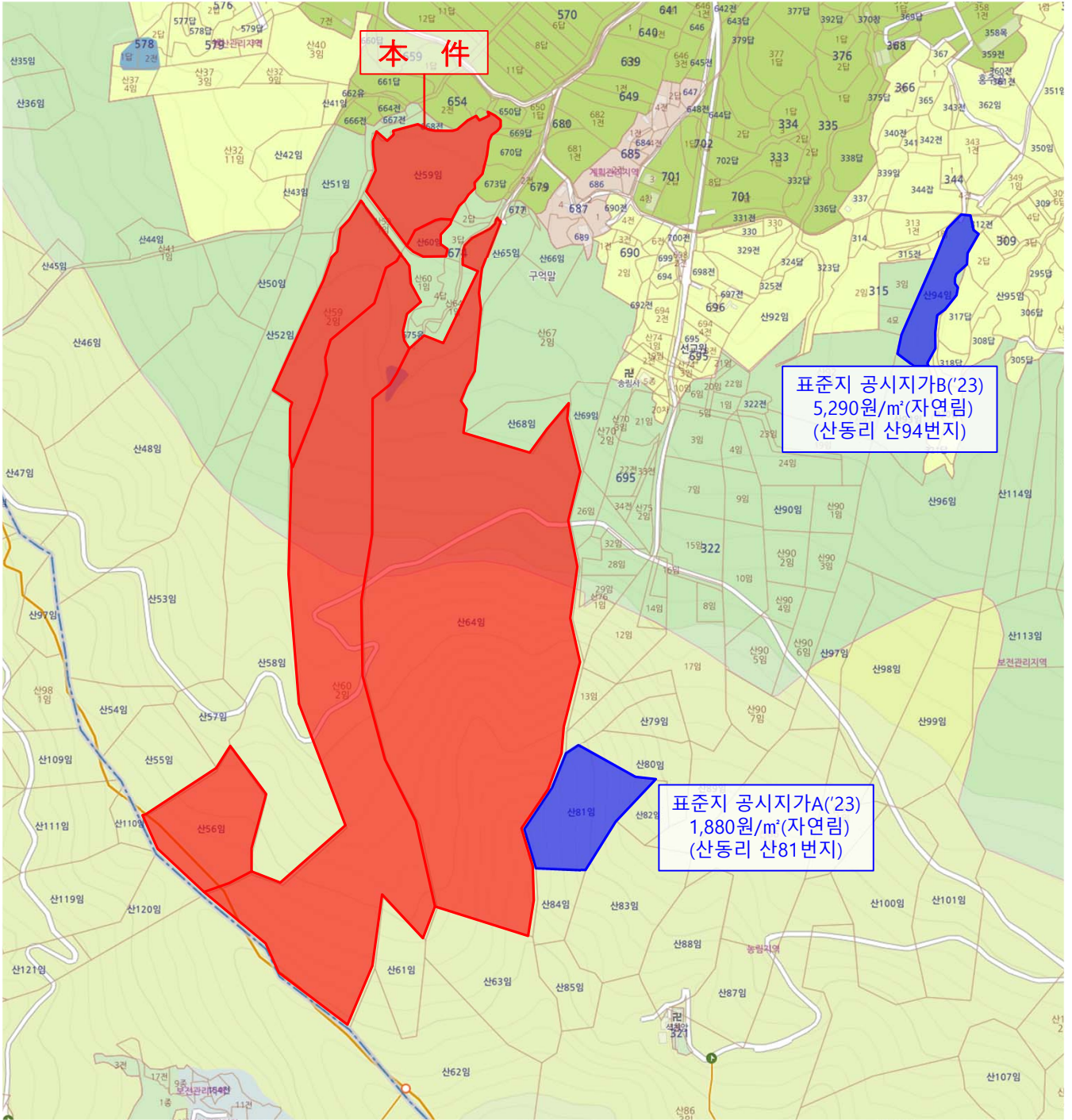


상세위치도



소재지

충청남도 서산시 인지면 산동리 산56외



本 件

표준지 공시지가B('23)
5,290원/㎡(자연림)
(산동리 산94번지)

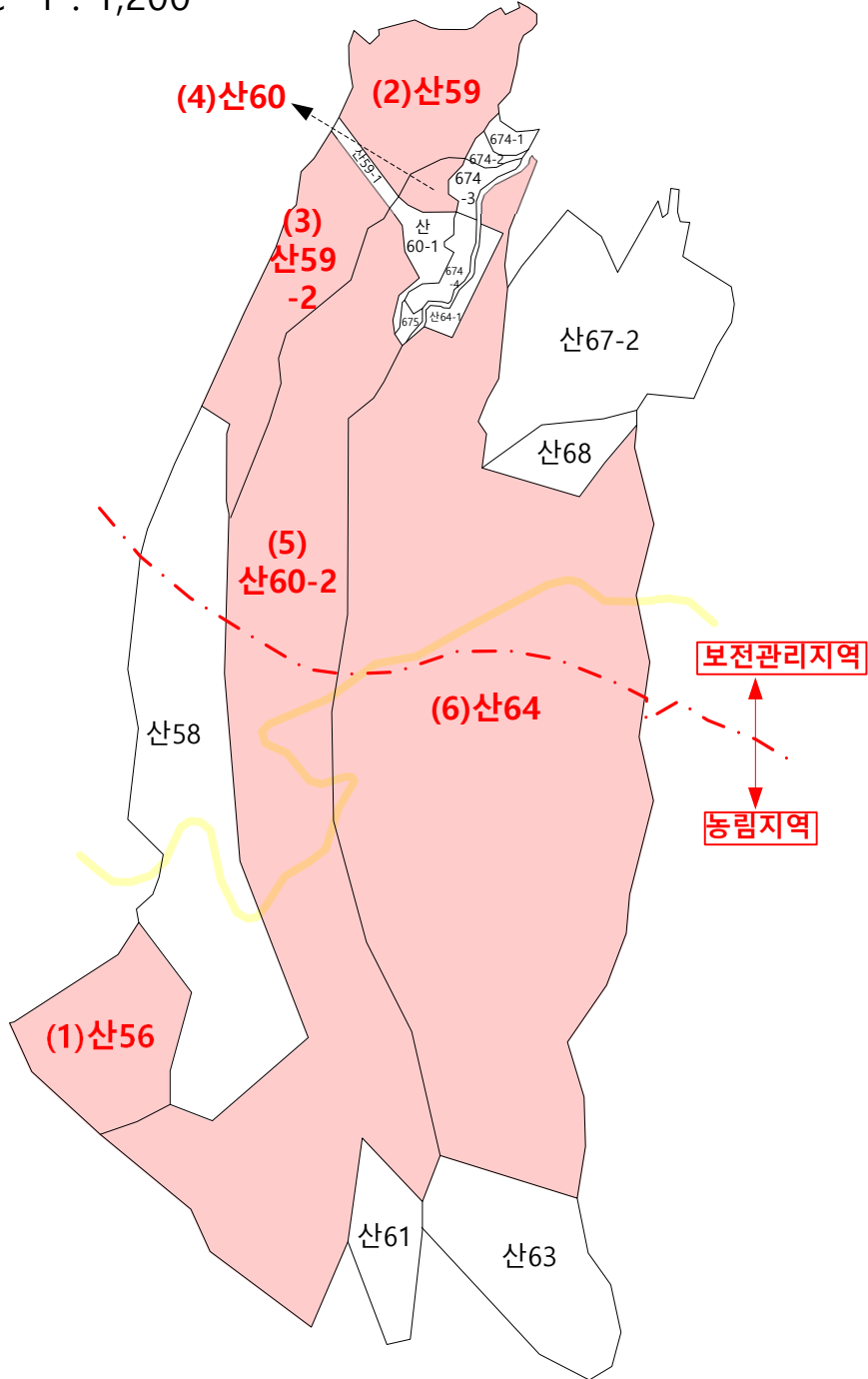
표준지 공시지가A('23)
1,880원/㎡(자연림)
(산동리 산81번지)

범례	본 건	표준지	평가사레	거래사레
----	-----	-----	------	------

지적 및 건물 개황도



Scale 1 : 1,200



범 례	감정평가대상물건	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	도 로	감정평가건물 1층	감정평가 제외 건물
	도시계획시설도로선	감정평가건물 2층	제 시 외 건 물

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(2~4) 전경

사 진 용 지



기호(2~4) 전경



기호(5) 전경

사 진 용 지



기호(5) 전경(임도부분)



기호(6) 전경

사 진 용 지

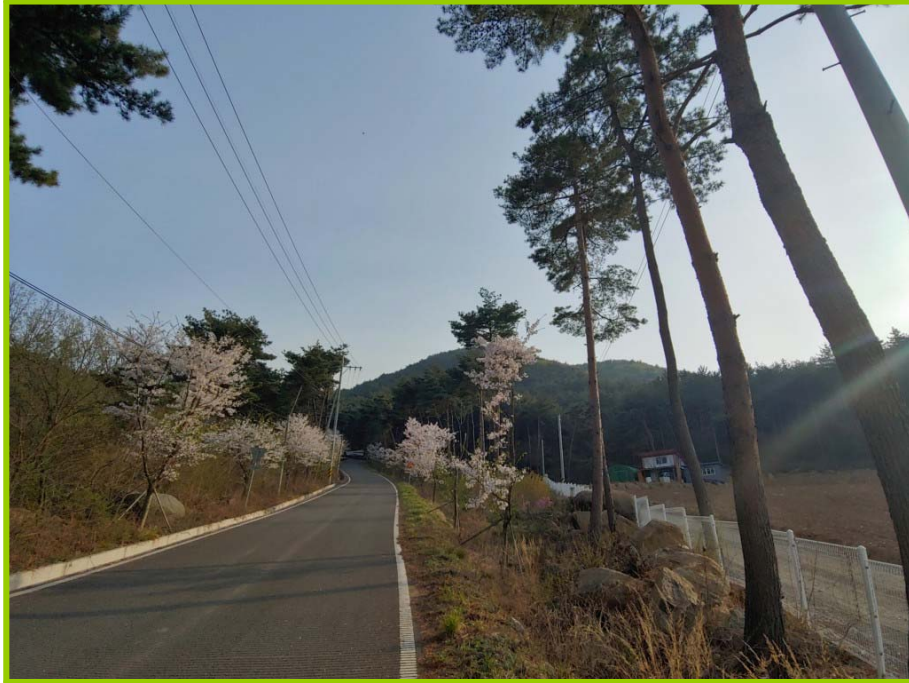


기호(6) 전경



기호(6) 전경(임도부분)

사 진 용 지



본건 주변 전경



본건 주변 전경



수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 이규형

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 03. 31. 자로 의뢰하신 『산동개발주식회사
소유물건(2023타경1307)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 곽규리 041-554-8500)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

|주|가온감정평가법인 충남대전지사

지 사 장 박 용 남

시행일자 : 가온 2303-11-4010 (2023. 04. 07.)

우)31163 충청남도 천안시 서북구 불당17길 27 그랜드프라자9층 903호~906호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(041) 554-8500 FAX.(041) 554-8502 E-MAIL.gaon11@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 가온 2303-11-4010

대전지방법원 서산지원 귀하

2023. 04. 11

삼백팔십오만이천이백원정 (₩3,852,200.-)

2023. 03. 31 일자로 의뢰하신 『산동개발주식회사 소유물건(2023타경1307)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	3,228,313	$(2,931,577,497 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \times 1.5 = 3,228,313$
실비	여비	252,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	임대차조사비	-
	공부발급비	12,000
	기타실비	10,000
	특별용역비	-
소계	274,000.-	
합계(공급가액)	₩3,502,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩350,200.-	
총계	₩3,852,200.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩3,852,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2303-4010) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

계좌번호

◆ 신한은행

100-022-049058

[예금주 |주|가온감정평가법인 충남대전지사]

|주|가온감정평가법인 충남대전지사

지사장 박용남

(Tel. : (041) 554-8500 Fax. : (041) 554-8502)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-33435]