

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이희우 소유물건(2024타경60976)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: B2412-9-005

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.

(주)정일감정평가법인 총청지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

채현동

(주)정일감정평가법인 충청지사장

(서명또는인)

감정평가액	일억삼백삼십일만삼천육백팔십원정(₩103,313,680.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	이희우 (2024타경60976)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.18	2024.12.18	2024.12.18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,642x- 7 1 1,572x- 5 이	토지	834.68	-	103,313,680
	합계		하	여	백	₩103,313,680
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김창진				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 소재 '송악초등학교' 남동측 원거리에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 충청남도 당진시 송악읍>

	일련 번호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별지가 (2024년, 원/m ²)
토지	1	중흥리 산118-4	520.28	임야	자연녹지	농경지, 도로 등	세로(가)	부정형 완경사	83,100
	2	중흥리 산137-2	314.4	임야	자연녹지	자연림, 도로 등	세로(불)	부정형 완경사	71,700

※ 상기면적은 지분면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 18일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 18일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고 및 유의사항

- 가. 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 나. 대상물건은 인접필지와 지적경계가 불분명하여 목측 등에 의해 위치 확인하였으며, 정확한 지적경계는 경계측량 등을 통하여 확인을 요함.
- 다. 대상물건은 전체면적 중 이희우 지분만의 평가로서 지분별 위치확인이 불가하여 전체 면적에 균등 배분한 평균단가를 적용하였음.
- 라. 대상토지 일련번호(1,2) 일부는 현황도로인바 이를 반영하여 감정평가하되, 공부상 지목에 따른 단가를 병기하였음.
- 마. 대상토지 일련번호(1) 지상에 후첨 '지적개황도'와 같이 제시외건물㉠, ㉡이 소재하나 평가 목적에 따라 이에 구애없이 토지를 정상평가하되, 제시외건물로 인해 소유권 행사의 제한을 받는 경우의 단가를 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.
- 바. 대상토지 지상의 제시외건물은 인접필지에서 창고 및 비닐하우스 등으로 사용중인 타인점유 제시외건물로서 본 평가에서 제외하였음.
- 사. 대상토지 일련번호(2) 지상 일부에 후첨 '지적개황도'와 같이 제시외분묘가 소재하는바, 해당 제시외분묘로 인해 제한받는 경우의 단가를 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.
- 아. 대상토지 일련번호(1,2) 지상에 생장하는 활잡목 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

① 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ② 거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③ 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 시산가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 당진시 송악읍>

(공시기준일 : 2024-01-01)

기호	소재지 지번	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	중흥리 산134	2,975.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	51,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01~2024.12.18	0.813% (1.00813)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.18) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.757 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.036 $(1 + 0.00757) * (1 + 0.00036 * 48/31)$ ≒ 1.00813

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 임야지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.16	1.50	-	1.00	0.98	1.705
대상은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등), 자연조건(지세, 이용상황 등)에서 우세하나, 기타조건(일부도로)에서 열세함.								
2	A	-	1.05	1.00	-	1.00	0.97	1.019
대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세하나, 기타조건(일부도로)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지공시지가기준 기준시점의 표준지가격}}$$

※ 감정평가선례(거래사례)기준 표준지가격 = 감정평가선례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※ 표준지공시지가 기준 가격시점의 표준지가격 = 공시지가 x 시점수정

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉠	중흥리 68-*	2,806.0	임야	2022-01-11	127,000	법원 경매	토지임야	자연녹지	선택
㉡	중흥리 613-2*	1,262.0	임야	2022-10-12	124,000	법원 경매	전기타	자연녹지	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(m ²)	건물구조		사용승인일		
①	중흥리 365-1*,-3*	3,013.0	임야	자연녹지	2023-11-01	330,000,000	119,608
		2759	-		-		
비고	▷ 상기 거래사례는 임야 및 도로 일괄거래로서, 도로는 1/3을 적용하여 거래단가를 산정하였음.						
②	중흥리 482-3*	727.0	임야	자연녹지	2022-07-25	70,000,000	96,286
		-	-		-		
비고	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비교사례 선정

비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 다음의 사례를 선택하여 비교하였음.

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등>

기호	소재지 지 번	면적(m ²)	지목	기준시점	단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도지역	비고
㉠	중흥리 68-*	2,806.0	임야	2022-01-11	127,000	법원 경매	토지임야	자연녹지	선택

바. 격차율 산정

구 분	사례단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
	공시지가(원/m ²)						
사례(㉠)기준 표준지(A)가액	127,000	-	1.01933	1.000	0.665	86,088	1.665
기준시점 표준지(A)가액	51,300	-	1.00813	-	-	51,717	
산출 내역	사정 보정	-					
	시점 수정	충청남도 당진시 녹지			2022.01.11~2024.12.18		
	지역 요인	비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
-		0.95	0.70	-	1.00	1.00	0.665
표준지는 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(지세, 이용상황 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

1) 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비고
자연녹지	임야	130,000 ~ 160,000	인근지역 대상(1) 유사토지

2) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<출처 : 부동산 태인>

지역	통계기간	구 분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
충청남도 당진시 송악읍	최근 1년	토지	39.24	126

아. 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A	1.66

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1	51,300	1.00813	1.000	1.705	1.66	146,375	146,000	-
2	51,300	1.00813	1.000	1.019	1.66	87,481	87,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등>

기호	소재지 지 번	토지면적(m ²)	지목	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가
		건물면적(m ²)	건물구조		사용승인일		
①	중흥리 365-1*,-3*	3,013.0	임야	자연녹지	2023-11-01	330,000,000	119,608
		2759	-		-		
비교	▷ 상기 거래사례는 임야 및 도로 일괄거래로서, 도로는 1/3을 적용하여 거래단가를 산정하였음.						

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 자가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	자가변동률 (시점수정치)	비고
2023.11.01~2024.12.18	0.888% (1.00888)	<p>충청남도 당진시 (23.11.01~24.12.18) (녹지)</p> <p>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.042 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.032 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.757 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.036</p> <p>$(1 + 0.00042) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00757) * (1 + 0.00036 * 48/31)$ ≈ 1.00888</p>

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	①	-	0.95	1.35	-	1.00	0.98	1.257
		대상은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 기타조건(일부도로)에서 열세하나, 자연조건(지세, 이용상황 등)에서 우세함.						
2	①	-	0.86	0.90	-	1.00	0.97	0.751
		대상은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등), 자연조건(이용상황 등), 기타조건(일부도로)에서 열세함.						

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	119,608	1.000	1.00888	1.000	1.257	151,682	152,000	-
2	119,608	1.000	1.00888	1.000	0.751	90,623	91,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	충청남도 당진시 송악읍	중흥리 산118-4	146,000	152,000
2	충청남도 당진시 송악읍	중흥리 산137-2	87,000	91,000

2. 감정평가액의 결정

시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 합리성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	$3,642 \times \frac{1}{7}$	520.28	146,000	75,960,880	이희우지분 전부
2	$1,572 \times \frac{1}{5}$	314.4	87,000	27,352,800	이희우지분 전부
합 계				103,313,680	-

토지 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 당진시 송악읍 중흥리	산118-4	임야	자연녹지지역	1 3,642x- 7	520.28	146,000	75,960,880	이희우지분 전부 일부현황도로 지목에 따른 단가 @149,000 제시외건물로 인해 제한 받는 경우의 단가 @139,000
2	동소	산137-2	임야	자연녹지지역	1 1,572x- 5	314.4	87,000	27,352,800	이희우지분 전부 일부현황도로 지목에 따른 단가 @90,000 제시외분묘로 인해 제한 받는 경우의 단가 @60,900
합 계								₩103,313,680.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 당진시 송악읍 중흥리 소재 '송악초등학교' 남동측 원거리에 위치하며 주위는 임야, 농경지, 주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건 및 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상토지 일련번호(1)은 부정형 완경사의 토지로서 현황 '농경지, 도로 등'임.
대상토지 일련번호(2)는 부정형 완경사의 토지로서 현황 '자연림, 도로 등'임.

(4) 인접 도로상태

대상토지 일련번호(1)은 남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.
대상토지 일련번호(2)는 지적도상 맹지이나, 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로에서 인접필지를 경유하여 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상토지 일련번호(1,2)는 자연녹지지역, 준보전산지<산지관리법>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상토지 일련번호(1) 지상에 후첨 '지적개황도'와 같이 제시외건물㉠, ㉡이 소재하고, 대상토지 일련번호(2) 지상 일부에 제시외분묘가 소재함.

(7) 공부와의 차이

대상토지 일련번호(1)은 지목 '임야'이나, 현황 '농경지, 도로 등'이고, 대상토지 일련번호(2)는 지목 '임야'이나, 현황 '자연림, 도로 등'임.

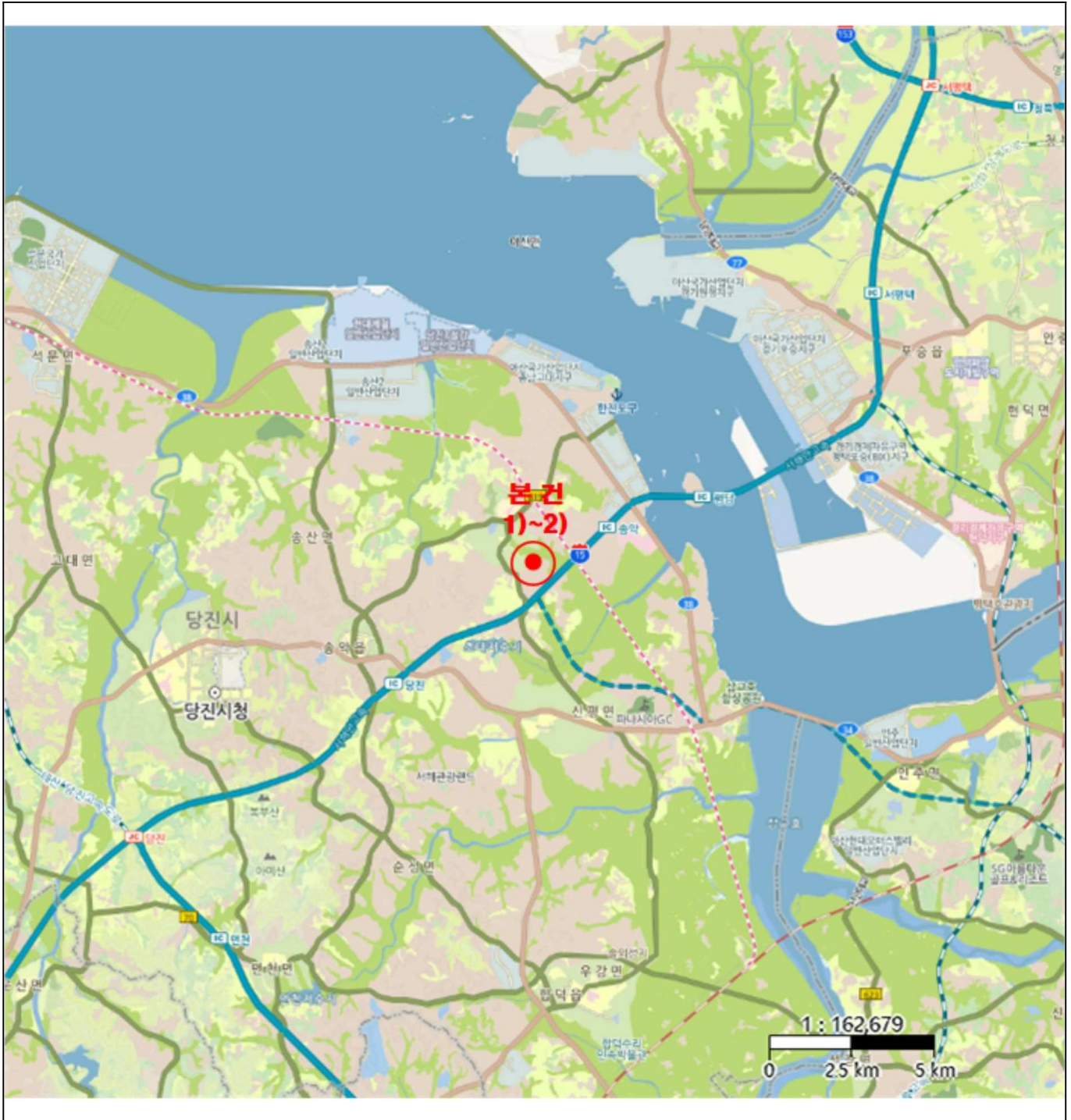
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역위치도



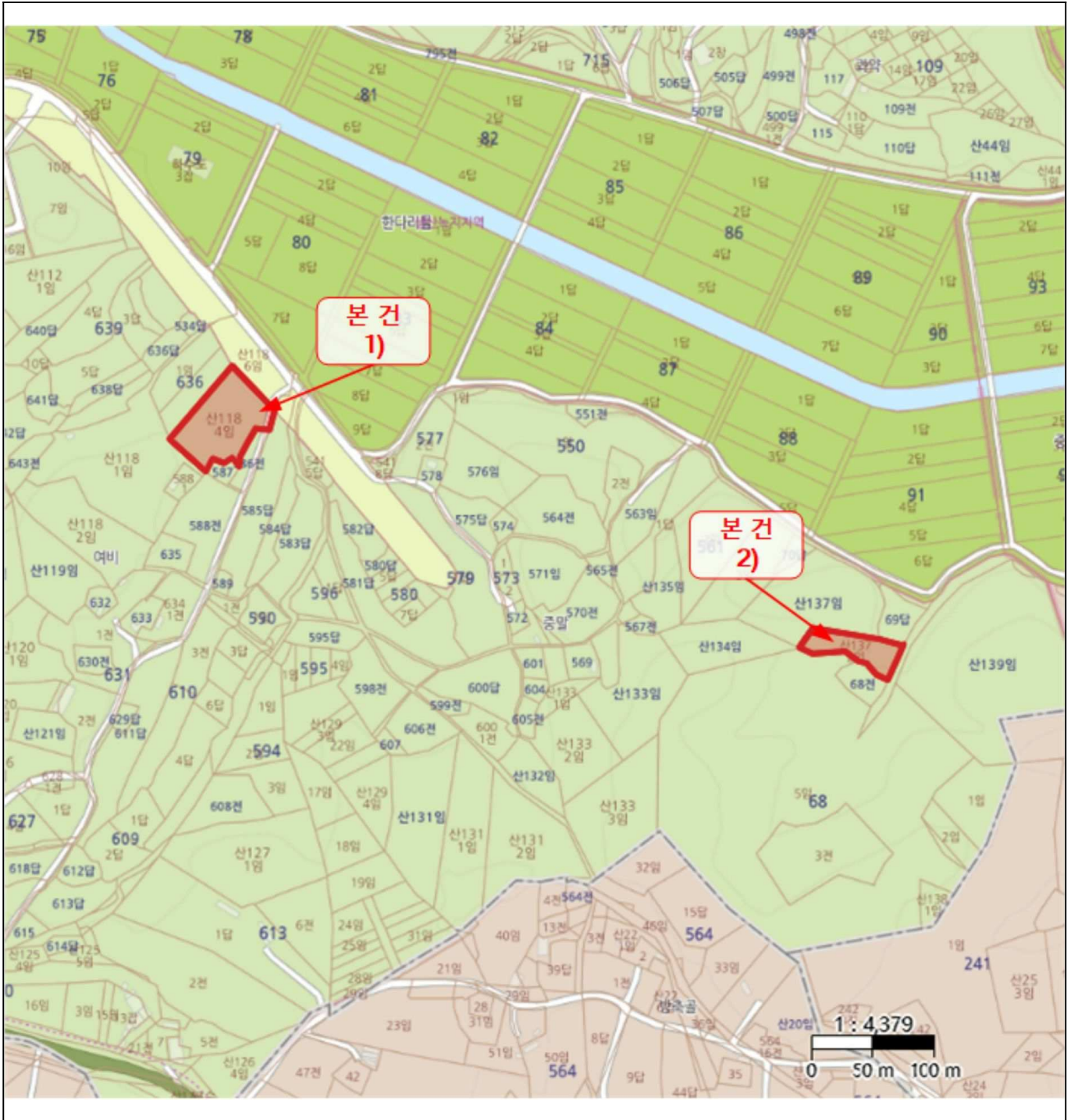
소재지	충청남도 당진시 송악읍 중흥리 118-4외
-----	-------------------------



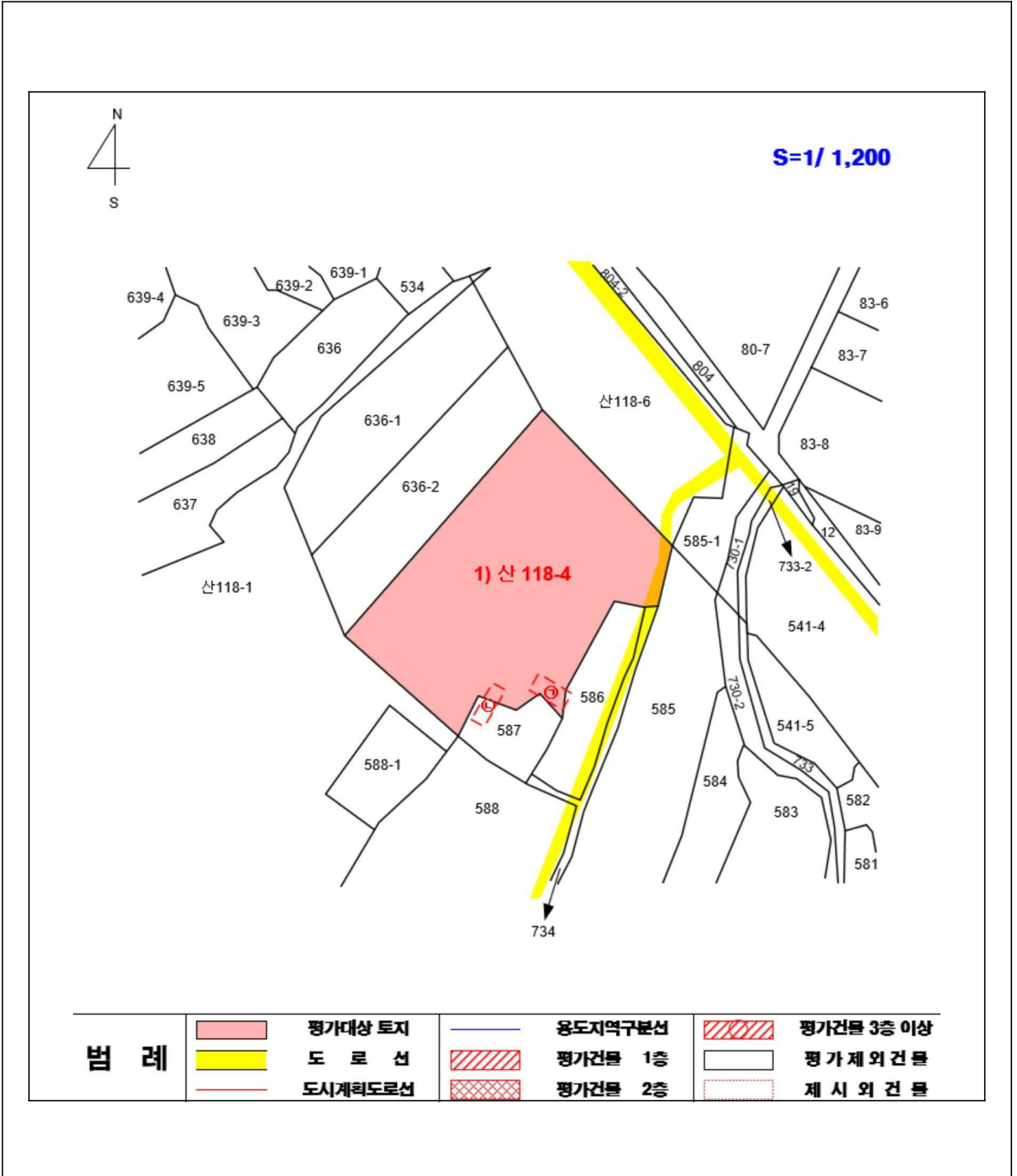
상세위치도



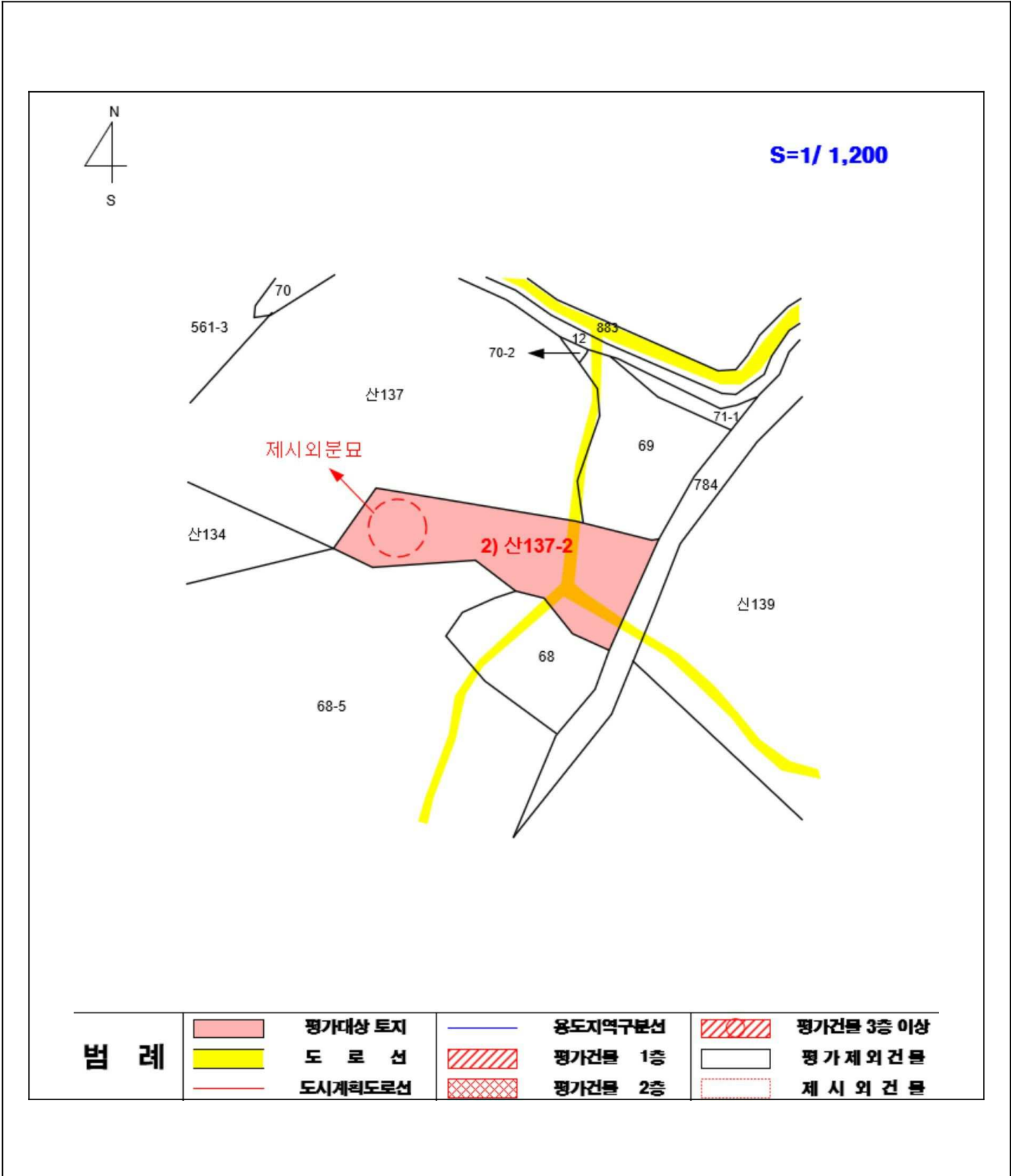
소재지 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 118-4외



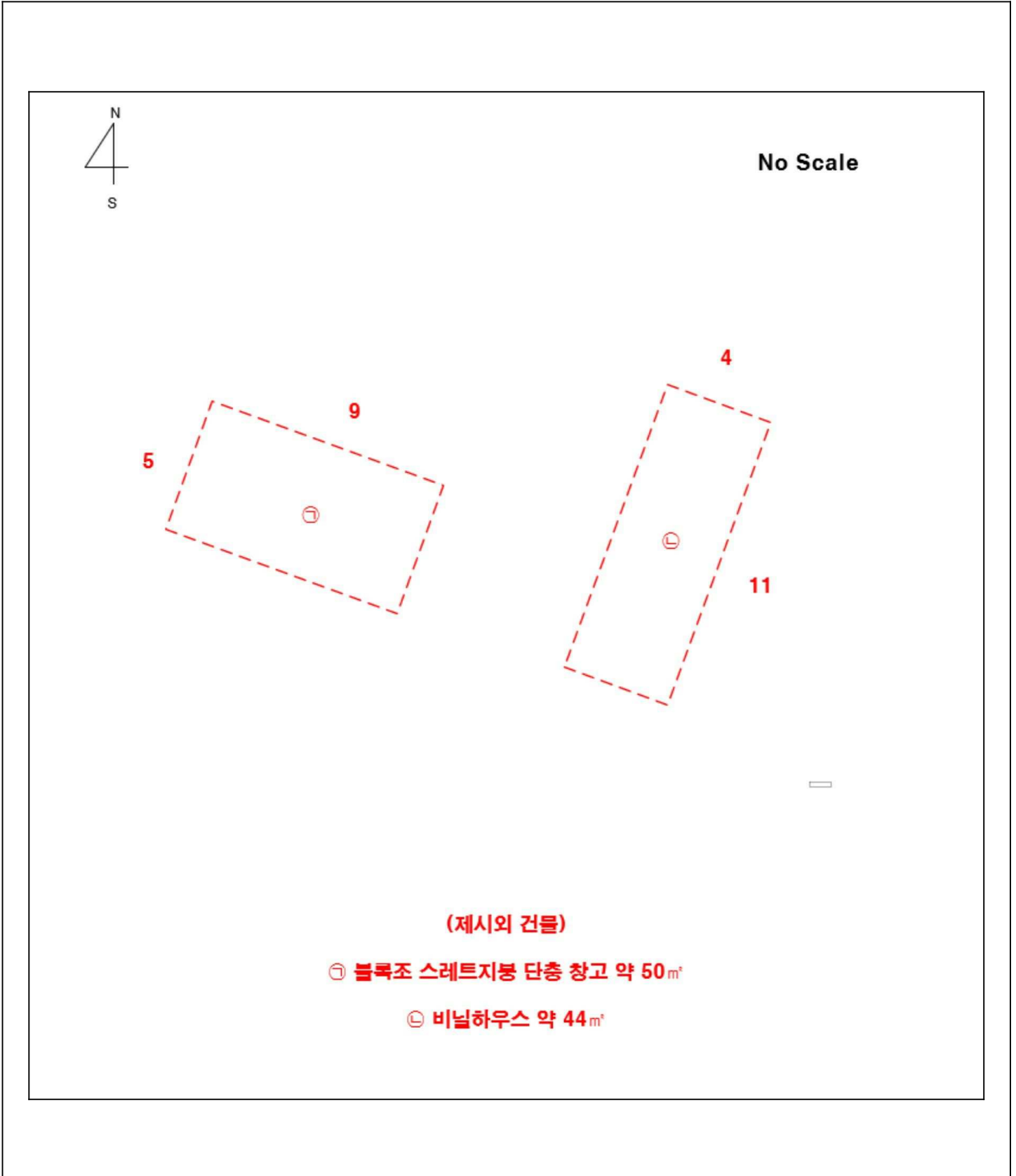
지 적 개 황 도



지 적 개 황 도



건물개황도





(1)



(1)



(2)



(2)



(1)



(2)



(1)



(1)



(2)



(2)



(1)



(2)

회 보 서

우)31198 충청남도 천안시 동남구 청수14로 66 6층 601 (선우법조타운)
E-Mail : jungildch@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-568-3900
FAX. 041-569-3600

문서번호 : B2412-9-005

시행일자 : 2024-12-18

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.04자 귀 제 『2024타경60976』호로 우리 법인에 의뢰하신 『이희우 소유물건(2024타경60976)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 충청지사장

수수료 청구서

(전화: 041-568-3900, FAX: 041-569-3600)

문서번호 : B2412-9-005

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.04 자 귀 제 『 2024타경60976 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 118-4외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	290,000	
실비	132,800	기본수수료 ≒290,000
여비	—	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	4,000	
기타 실비	12,000	
비소계	148,800	
특별용역비	—	
공급가액	438,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,800	
합계	481,800	
기납부 착수금	—	
정산청구액	481,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

농협 성성지점 : 355-0083-9921-83(예금주:(주)정일감정평가법인 충청지사)

사업자등록번호 : 114-85-36726((주)정일감정평가법인 충청지사)

(주)정일감정평가법인 충청지사장