

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	유한회사 유성 소유물건(2024타경2277)
감정평가서번호	DJ242-070301

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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


감정평가사 강태환

강태환 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 총청지사

지사장 강태환

(인)

감정평가액	일십이억일천사백삼십일만삼천사백원정 (₩1,214,313,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사 유성 (2024타경2277)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.12	2024.07.11 ~ 2024.07.12	2024. 07. 16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	21,607	토지	21,607	56,200	1,214,313,400
		이	하	여	백	
	합계				₩1,214,313,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 대덕동 소재 “대덕공원” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 서산지원]를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.12.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.11 ~ 2024.07.12일자로 실지 조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 본건 지상에 소재하는 활잡목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되어 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 해당 활잡목은 경제적 가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 본건 지상에 후첨 “사진용지”와 같이 연고 미상의 분묘가 소재하는 것으로 목측되며, 묘지의 소재로 인해 소유권 행사에 제한 받는 경우의 단가를 “토지 감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부의 재확인을 요함.
6. 본건은 광평수의 자연림으로서, 산림이 울창하고 입목이 밀집되어 있어 본건 내 진·출입에 어려움이 있어 목측된 분묘 외 분묘 소재 여부의 확인이 곤란한 상태인 바, 이해관계인은 경매 진행 및 응찰시 분묘소재 여부는 별도 확인을 요함.
7. 본건은 후첨 “사진용지”와 같이 송전탑(철탑) 및 선하지에 저촉되어 개별요인비교시 기타조건을 통해 공법상 제한정도를 감안하여 감정평가하였으며, 철탑 및 선하지 저촉부분의 비율은 지적도면을 기준하여 개략적으로 산정한 비율인 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
8. 본건에 소재하는 철탑은 등기사항전부증명서 및 탐문 조사시 “한국전력공사”의 소유물로 확인되는 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
9. 본건은 후첨 “사진용지”와 같이 야외체육시설 및 야외벤치가 소재하며, “당진시청 산림녹지과 산림휴양팀”을 통해 “당진시청”의 소유물로 확인되는 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
10. 본건은 토지이용계획확인서 상 2개 용도지역[보전관리지역, 계획관리지역]에 걸쳐 소재하고 있어 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향 등을 고려하여 각각 가격을 산출한 후 면적 비율에 의한 가중평균단가를 적용하였으며 면적 비율은 토지이용계획확인서상 도면에 의해 개략적으로 산정한 비율인 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
11. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보시스템을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 위치는 정밀측량을 필요하는 바, 경매진행 및 응찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가 조건

해당사항 없음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

i. 토지가액 평가

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	대덕동 649-3	21,607	임야	자연림 등	보전관리, 계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	24,700

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	행정동 산85-2	9,025	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	15,100
B	대덕동 산206	8,628	임야	자연림	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사	38,700

나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정(지가변동률)

(충청남도 당진시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.251%	05월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.07.12	$0.049\% \times 42/31$	05월 지가변동률 : 0.049%
누 계	0.318% (1.00318)	$(1 + 0.00251) \times$ $(1 + 0.00049 \times 42/31)$

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 06월, 07월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2024년 05월의 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

(충청남도 당진시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.429%	05월까지 누계
2024.06.01 ~ 2024.07.12	$0.067\% \times 42/31$	05월 지가변동률 : 0.067%
누 계	0.520% (1.00520)	$(1 + 0.00429) \times$ $(1 + 0.00067 \times 42/31)$

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 06월, 07월의 지가변동률이 발표되지 않아, 2024년 05월의 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

- 개별요인 비교항목

(임야지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1 (보전관리)	A	1.15	0.95	1.00	0.97	1.060
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연 조건(면적 등) 및 기타조건(선하지 및 철담부지)에서 열세함.					
1 (계획관리)	B	1.10	0.95	1.00	0.99	1.035
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연 조건(면적 등) 및 기타조건(선하지 및 철담부지)에서 열세함.					

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도 로 교 통	평가단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
①	용연동 5**~*	1,520	임야	보전관리	맹지	50,000	자산재평가 2023.12.31
②	행정동 1**~*	900	임야	보전관리	세로 (가)	51,000	공매 2022.09.22
③	대덕동 6**~*	227.3	임야	계획관리	세로 (가)	66,000	지적재조사 2022.11.25

다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소 재 지	지목	매매(거래) 시점	단 가 (원/㎡)	용도 지역	비 고
㉠	지원리 432-5	임야	2022.04.19	78,000	계획관리	-
㉡	행정동 1**~*	임야	2020.07.10	56,000	보전관리	-
㉢	대덕동 2**~*	임야	2019.10.28	75,000	계획관리	-
㉣	대덕동 산1**	임야	2023.08.28	66,000	계획관리	-

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 선정

평가 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 사례 기호(①, ㉠)을 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 산출방식

그 밖의 요인 보정치 = 거래,평가사례기준 비교표준지가액 / 표준지의 기준시점 현재 가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

※ 거래사례, 평가사례기준 표준지가액

일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	①산출가액 (원/㎡)
1 (보전 관리)	사 례(①)	50,000	1.00320	1.00	0.950	47,652
-시점수정 : 2023.12.31 ~ 2024.07.12 당진시 보전관리지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 대상토지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 대상토지는 사례 대비 자연조건(면적 등)에서 열세함.						
		접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	①산출가액 (원/㎡)
1 (계획 관리)	사 례(②)	78,000	1.00	1.02774	1.00	0.791	63,410
-사정보정 : 비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발 견되지 않음. -시점수정 : 2022.04.19 ~ 2024.07.12 당진시 계획관리지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 대상토지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 대상토지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적 및 지세 등)에서 열세함.							
		접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율	
		0.85	0.93	1.00	1.00	0.791	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※표준지의 기준시점 현재가액

대상토지	구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	㉔산출가액 (원/㎡)
1 (보전관리)	표준지(A)	15,100	1.00318	1.00	1.000	15,148
1 (계획관리)	표준지(B)	38,700	1.00520	1.00	1.000	38,901

※거래사례, 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

대상토지	거래사례, 평가사례 기준 표준지가액①	표준지의 기준시점 현재가액②	산출보정치 (=①/②)
1 (보전지역)	47,652	15,148	3.145
1 (계획관리)	63,410	38,901	1.630

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례, 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

일련번호	비교표준지	사례토지	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지
1 (보전관리)	표준지 A	사례(①)	3.14	1 (보전관리)
1 (계획관리)	표준지 B	사례(㉔)	1.63	1 (계획관리)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준 지	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전 관리)	A	15,100	1.00318	1.00	1.060	3.14	50,419	50,419
1 (계획 관리)	B	38,700	1.00520	1.00	1.035	1.63	65,628	65,628
면적가중 평균단가		$(50,419 \times 0.62) + (65,628 \times 0.38)$						56,200

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	56,200	21,607	1,214,313,400	면적가중 평균단가

3. 거래사례비교법

1) 인근 거래(매매) 사례

인근의 거래(매매) 사례를 분석하여 관련법령 및 판례 등에 근거할 때 적정하게 거래(매매)된 것으로 사료되는 다음의 거래(매매) 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	매매(거래)시점	단가 (원/㎡)	용도지역	비고
㉞	행정동 1**-*	임야	2020.07.10	56,000	보전관리	-
㉟	대덕동 2**-*	임야	2019.10.28	75,000	계획관리	-

※ 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래 사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호 (㉞,㉟)를 선택함.

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

4) 시점수정

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률(% (시점수정치)
㉞	2020.07.10 ~ 2024.07.12	당진시 보전관리지역	2.819% (1.02819)
㉟	2019.10.28 ~ 2024.07.12	당진시 계획관리지역	5.488% (1.05488)

5) 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1 (보전 관리)	㉞	1.05	0.92	1.00	0.97	0.937
	본건은 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(면적 및 지세 등) 및 기타조건(선하지 및 철담부지)에서 열세함.					
1 (계획 관리)	㉟	1.00	0.92	1.00	0.99	0.911
	본건은 사례 대비 자연조건(면적 및 지세 등) 및 기타조건(선하지)에서 열세함.					

7) 토지 단가의 결정

일련 번호	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례 단가						
1 (보전 지역)	㉞	56,000	1.00	1.02819	1.00	0.937	53,951	53,951
1 (계획 관리)	㉟	75,000	1.00	1.05488	1.00	0.911	72,075	72,075
면적가중 평균단가		$(53,951 \times 0.62) + (72,075 \times 0.38)$					60,800	

8) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	60,800	21,607	1,313,705,600	면적가중 평균단가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,214,313,400	면적가중 평균단가
거래사례비교법	1,313,705,600	면적가중 평균단가

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	56,200	21,607	1,214,313,400	면적가중 평균단가

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 대덕동	649-3	임야	(보전관리지역, 계획관리지역)	21,607	21,607	56,200	1,214,313,400	평균단가 제외분묘 소재로 인해 제한받는 단가 : 56,100원/㎡
합 계								₩1,214,313,400.-	
				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

본건은 충청남도 당진시 대덕동 소재 "대덕공원" 북서측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 공장, 농경지 및 자연림 등이 소재하며, 주위 환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 완경사지의 부정형 토지로서, 대부분 자연림 상태이며, 일부 "철탑부지 및 분묘"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 동측으로 노폭 약 2-3m의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 광구(25201)<광업법>, 준보전산지<산지관리법>

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

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

(7) 공부와의 차이

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

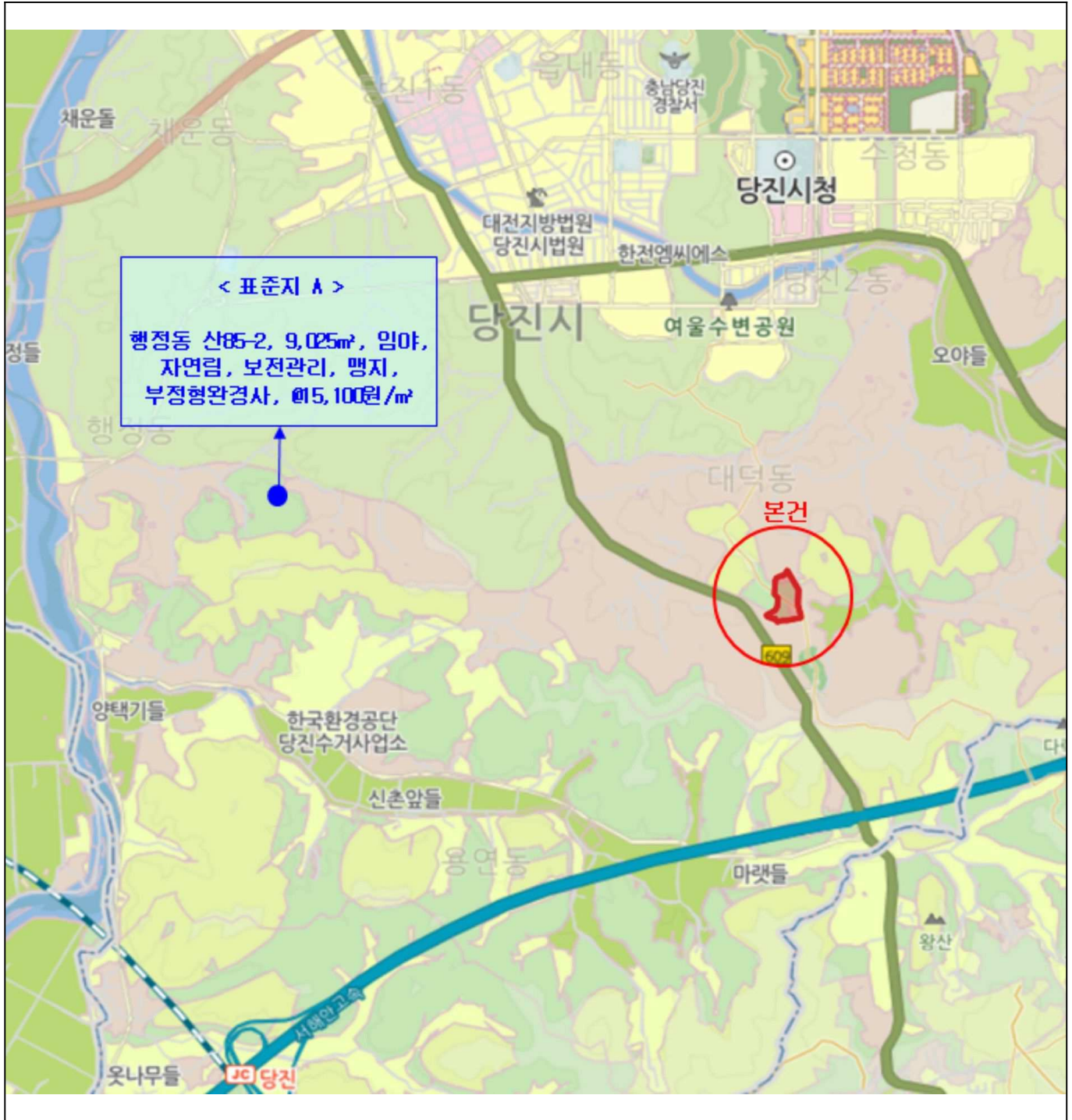
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



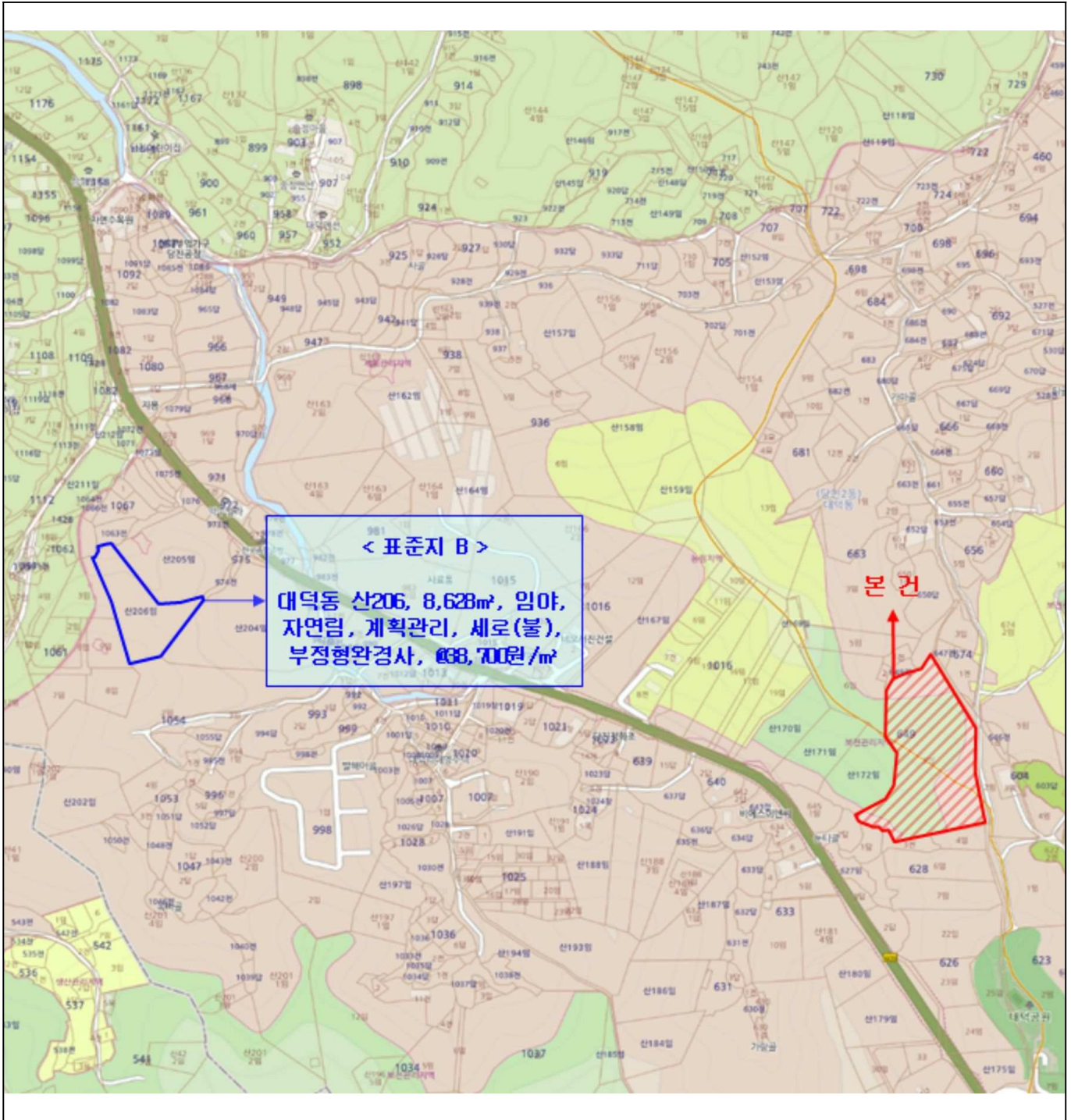
소재지	충청남도 당진시 대덕동 649-3
-----	--------------------



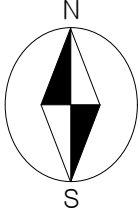
위치도



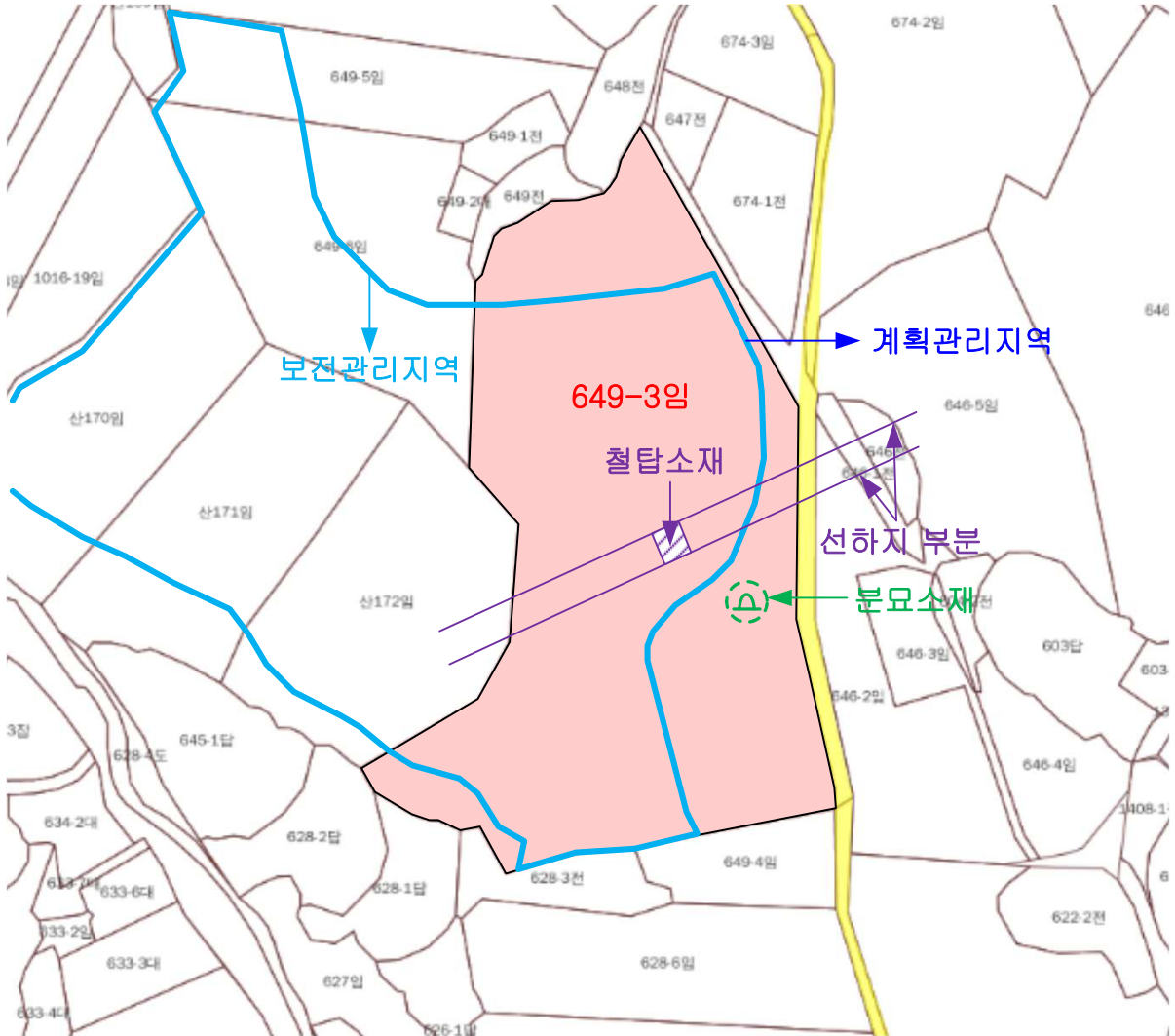
소재지 충청남도 당진시 대덕동 649-3



지적개황도



S : 1/2400



범례	— 지적경계선	1층	3층 이상
	— 도시계획선	2층	제시외건물









수수료 청구서

(전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511)

문서번호 : DJ242-070301

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.03 자 귀 제 『 2024타경2277 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 당진시 대덕동 산649-3 』 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
평가수수료	1,579,741	
실비	225,600	(1,145,000+214,313,400 x 8/10,000)x 1.5배x 0.8배 = 1,579,741 토지이용계획확인서(1,000) ※기타실비 사진7장 x 2,000원 x 1부=14,000원
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	1,000	
기타실비	14,000	
비	240,600	
특별용역비	-	
공급가액	1,820,000	1,000원 미만 절사
부가세	182,000	
합계	2,002,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	2,002,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사
지사장 강태환