

감정평가서

건명	손정우 소유물건(2025타경20450)
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2508-01-07

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	육천팔백칠십칠만이천칠백원정(₩68,772,700.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	손정우 (2025타경20450)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.14	2025.08.13 ~ 2025.08.14	2025. 08. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	463	토지	463	60,000	27,780,000
	제시외건물	113.1	제시외건물	113.1	-	40,992,700
		이	하	여	백	
합계					₩68,772,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 부여군 장암면 석동리 소재 “석동2리회관” 서측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 본건 평가대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (25년. 원/㎡)
1	석동리 119-3	대	463	단독	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	37,600

3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.08.14일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반 사항 등에 대하여는 2025.08.13.~2025.08.14일에 조사하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 방법은

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법,

「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 감정 평가의 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 공시지가기준법(토지가액 평가방법), 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 토지에 대한 감정평가방법 규정

가. 「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다고 규정하고 있고

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나. 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 「또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·감정평가 실무기준」·감정평가에 관한 제 규정·감정평가 일반이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였습니다.

다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

라. 본건 토지의 감정평가방법

(1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·접근조

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

건·형상·이용 상태·효용성·행정상의 제한 및 규제 정도 등을 감안하였습니다.

(2) 본건 토지상의 바닥포장·축대·수목 등은 토지와 분리가 용이하지 아니한 부가물로 이를 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(3) 본건 토지 상에 별첨 지적 및 건물개황도·사진과 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 평가목적에 고려하여 제시외건물에 관계없이 토지를 평가하였으며 제시외건물 소재로 토지 소유권의 행사가 제한받을 경우의 토지단가 및 금액을 토지건물감정평가명세표 비교란에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 토지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물은 평가목적에 고려하여 평가하되 개략적인에 실측면적으로 면적사정하였고 현상을 참작하여 관찰감가하였는바 경매시 소유자 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

IV. 토지가액(단가) 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 및 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	석동리 102	423	대	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	37,600

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정 하였습니다.

나. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

충청남도 부여군 계획관리지역 지가변동률

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.06.30	0.323%	06월까지 누계
2025.06.01.~ 2025.06.30	0.052%	06월 변동분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.08.14)	0.401% (1.00401배)	$(1+0.00323)^*(1+0.00052*45/30)$ ≈ 1.00401

※ 2025.07.01.~ 2025.08.14일까지의 지가변동률은 2025년 07월·08월 지가변동률이 고시되지 아니하여 2025년 06월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (임체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인비교치

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 토지는 비교표준지와 제반 조건 대체로 대등함								

마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

(2) 본건 및 인근 평가사례

【출처: 협회 감정평가정보】

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	석동리 1○○-○	대	37	계획관리	단독	57,000	기타 2024-05-02
2	석동리 ○○-○	대	724	계획관리	단독	69,000	시가참고 2024-08-09
3	석동리 ○○-○	대	660	계획관리	단독	54,000	담보 2024-10-16

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지의 지가수준은 45,000원/㎡ ~ 66,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

(가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1) 비교사례 선정

위의 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (3)을 사례로 선정하였습니다.

2) 사정보정

평가사례는 전문가가 실시한 감정평가 사례로서 사정보정이 필요하지 않은 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정치

평가사례 (3) 충청남도 부여군 계획관리지역(24.10.16~ 25.08.14) : 1.00548

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058

2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.323

2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.052

$(1+0.00056*16/31)*(1+0.00059)*(1+0.00058)*(1+0.00323)*(1+0.00052*45/30) \doteq 1.00548$

4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

5) 개별요인 비교

가) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

나) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	1.06	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.113
	평가사례 (3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 평가사례에 비하여 가로조건, 접근조건 우세함								

6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격(원/㎡)
A	3	54,000	1.000	1.00548	1.000	1.113	60,431

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	37,600	1.00401	37,750

(다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	3	60,431	37,750	1.6008	1.60

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와와의 균형 및 형평성 등을 종합참작하여 60%(1.60)을 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	37,600	1.00401	1.000	1.000	1.60	60,401	60,000

산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	석동리 119-3	대	463	60,000	27,780,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

가. 비교거래사례 선정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(1) 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래금액 (원/㎡)	거래시점
가	석동리 400-0	대	312	계획관리	단독	48,076	2022- 04- 12
나	석동리 300	대	397	계획관리	단독	50,377	2022- 05- 13

(2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (나)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

대체로 적정한 사례로 판단되어 별도 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

다. 시점수정

거래사례 (나) 충청남도 부여군 계획관리지역(22.05.13~ 25.08.14) : 1.01905

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.222

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.191

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.201

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.161

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.134

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.052

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.008

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.016

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.097

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.525

2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.323

2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.052

$(1+0.00222*19/31)*(1+0.00191)*(1+0.00201)*(1+0.00161)*(1+0.00134)*(1+0.00052)*$

$(1+0.00008)*(1-0.00016)*(1+0.00097)*(1+0.00525)*(1+0.00323)*(1+0.00052*45/30)$

≈ 1.01905

라. 지역요인 비교

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

(2) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	본건 토지(1)	1.06	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.145
	거래사례 (나)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건 우세함								

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
나	50,377	1.000	1.01905	1.000	1.145	58,780	59,000
산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원 단위에서 사사오입)							

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	시산가액
1	석동리 119-3	대	463	59,000	27,317,000

3. 토지단가 및 감정평가액 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
1	60,000	27,780,000	59,000	27,317,000	60,000	27,780,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

본건 토지에 별첨 일반건축물대장(건물등기사항전부증명서도 동일)과 같이 조경령 소유의 목조 주택 38.02㎡, 목조 주택 15㎡, 목조/함석 부속사 17.52㎡ 3동이 소재하는 것으로 등재되어 있으나 멸실된 것으로 조사되니 참고하시기 바랍니다.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위 환경·교통상황 등 제반 입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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 부여군 장암면 석동리	119-3	대	계획관리지역	463	463	60,000	27,780,000	제시외건 물소재로 토지소유 권행사가 제한받을 경우의단 가및금액 @42,000.- ₩19,446,000.-
	소 계 (제시외 건물)							₩27,780,000	
ㄱ	"	"	주택	경량철골조 패 널지붕 단층	(50.2)	50.2	470,000	23,594,000	실측사정 관찰감가
ㄴ	"	"	보일러실	경량철골조 패 널지붕 단층	(2.6)	2.6	100,000	260,000	실측사정 관찰감가
ㄷ	"	"	주택 및 창고	경량철골조 패 널지붕 단층	(39)	39	430,000	16,770,000	실측사정 관찰감가
ㄹ	"	"	창고	목조 강판지붕 단층	(1.8)	1.8	19,000	34,200	실측사정 관찰감가
ㅁ	"	"	차양	철파이프조 천 막지붕 단층	(12)	12	11,000	132,000	실측사정 관찰감가
ㅂ	"	"	작업장	새시조 패널 지붕 단층	(7.5)	7.5	27,000	202,500	실측사정 관찰감가
	소 계							₩40,992,700	
	합 계							₩68,772,700.-	
				이 하		여	백		

토지 감정평가 요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 부여군 장암면 석동리 소재 "석동2리회관" 서측 인근에 위치하며 주위는 농가주택, 전, 답, 임야 등으로 형성된 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 군내버스 승강장이 소재하며 승강장까지의 거리 및 군내버스 운행 빈도, 공익시설 및 편익시설과의 거리, 접근성, 연계성 등으로 보아 일반적인 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 일부는 완경사, 일부는 평탄하며 제시외건물 등의 건부지로 이용 중이며 본건은 육안에 의한 개략적인 경계확인에 의하여 평가하였으니 정확한 경계, 위치 등은 별도 확인하시기 바랍니다.

(4) 인접 도로상태

세로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역, 하수처리구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진과 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하고 있으나 평가목적은 고려하여 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

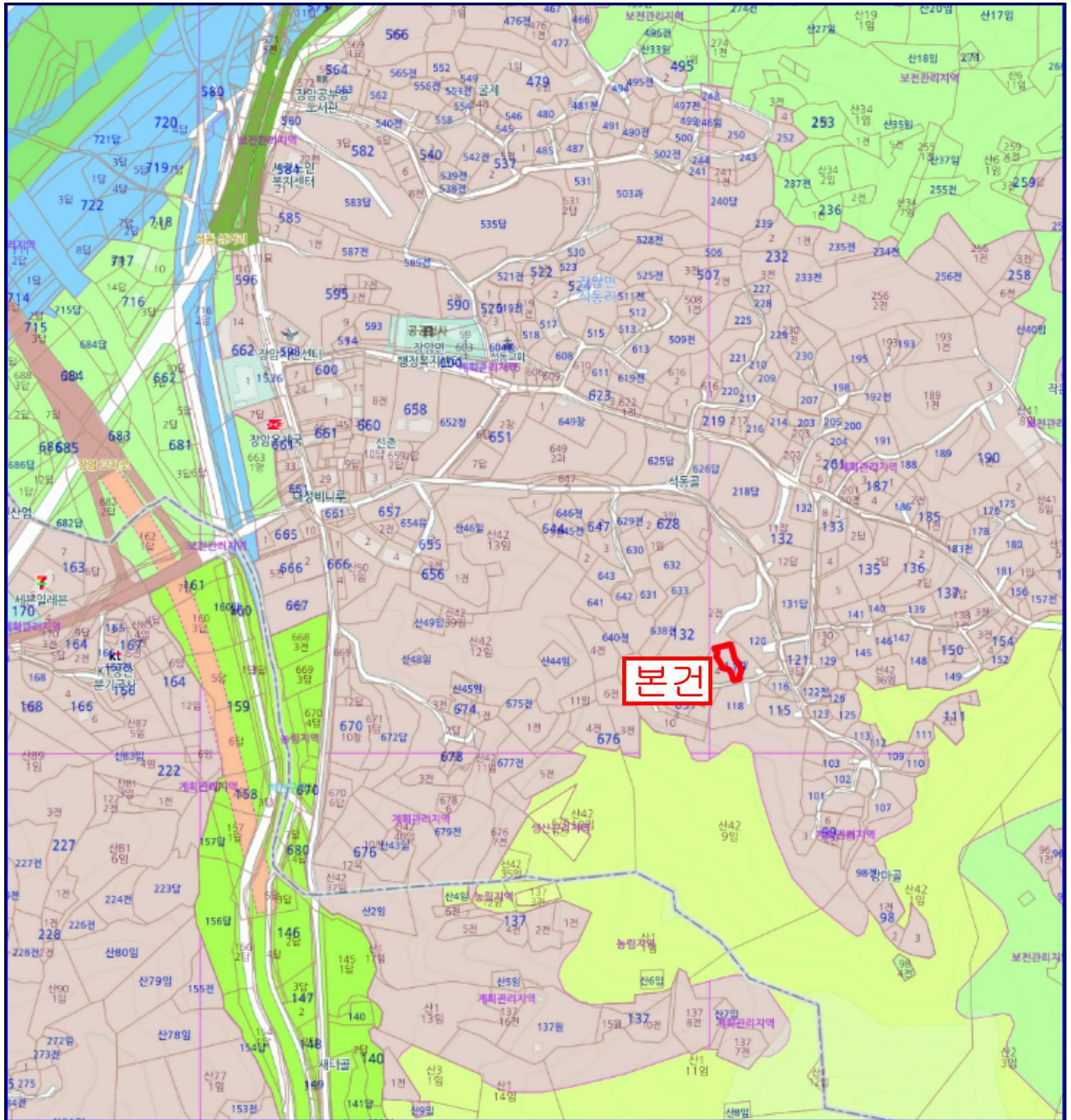
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



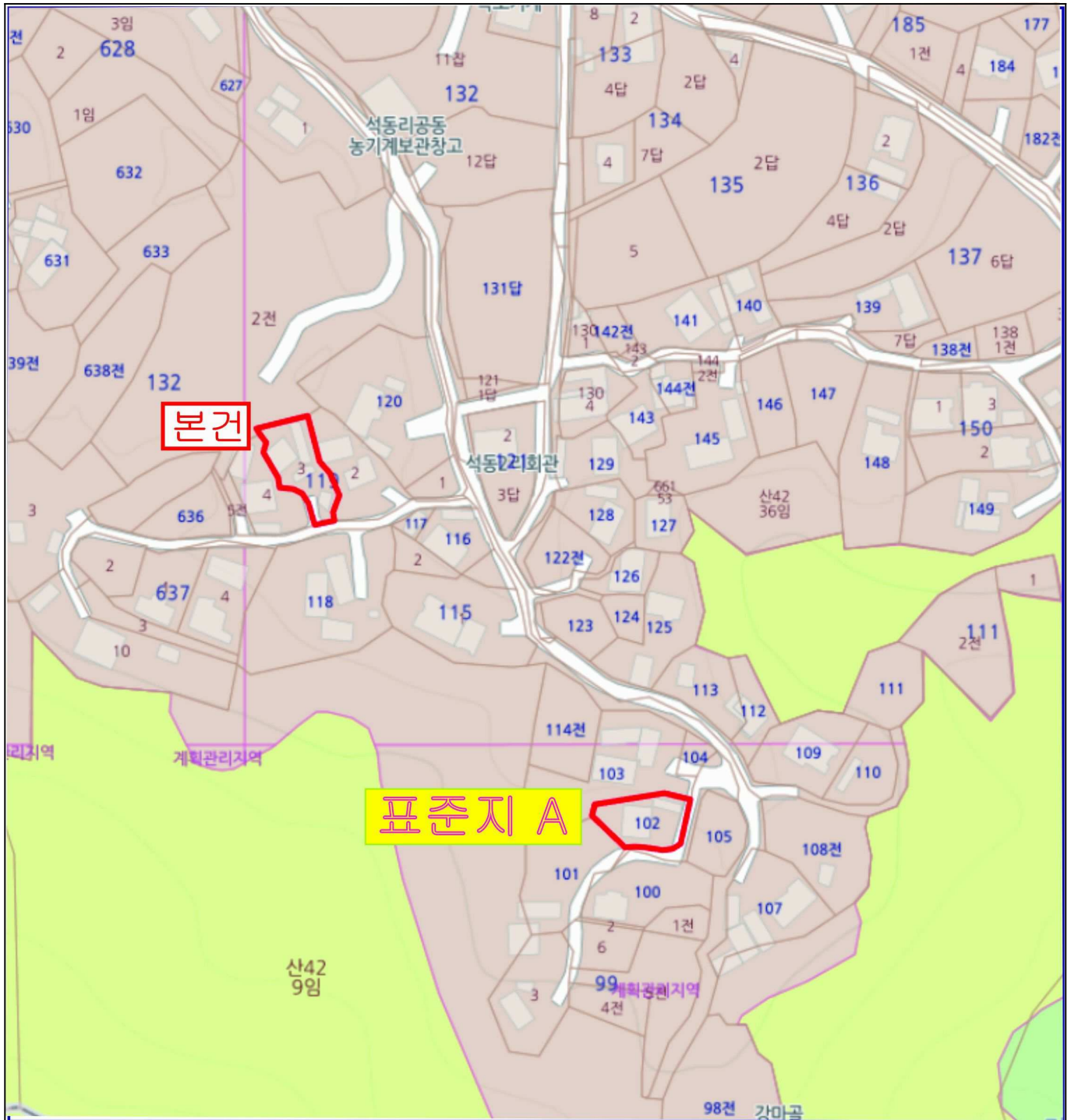
소재지	충청남도 부여군 장암면 석동리 119-3
-----	------------------------



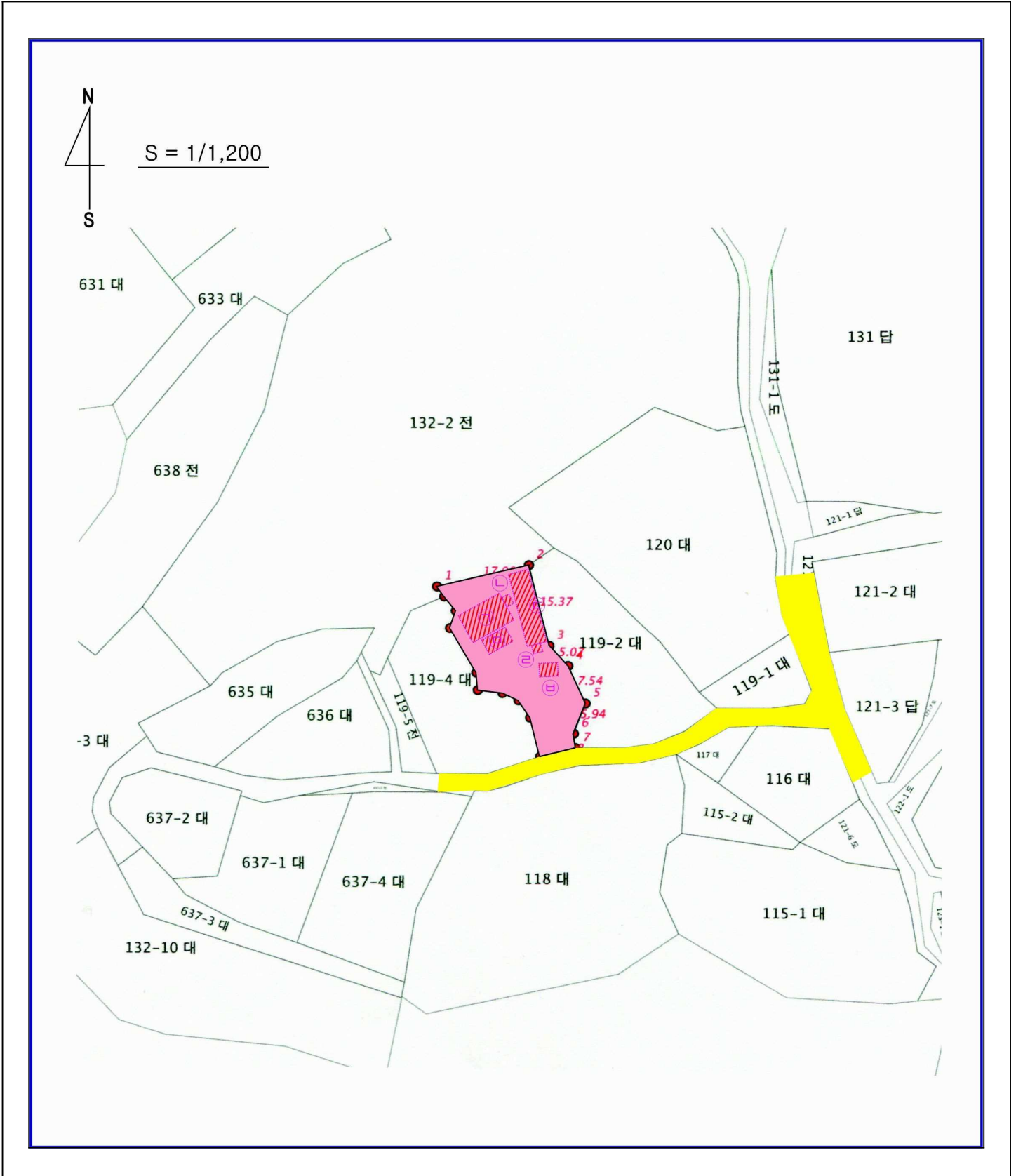
위치도



소재지 충청남도 부여군 장암면 석동리 119-3

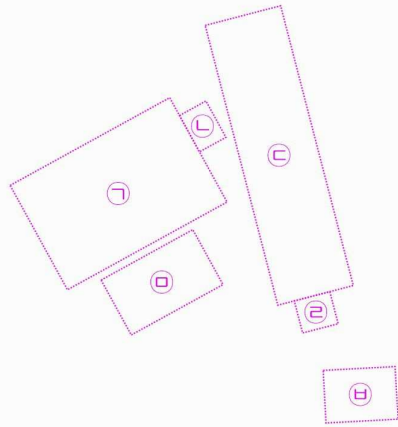


지 적 도



건물개황도

축척없음



- A 경량철골조 패널지붕 단층 주택 약 50.2㎡
- B 경량철골조 패널지붕 단층 노일러실 약 2.6㎡
- C 경량철골조 패널지붕 단층 주택 및 창고 약 39㎡
- D 목조강판지붕 단층 창고 약 1.8㎡
- E 철판이프조 천막지붕 단층 차양 약 12㎡
- F 새시조 패널지붕 단층 작업장 약 7.5㎡





(.)



()



(.)



()