

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조성진 소유물건(2025타경616)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
최정진

감정평가서번호: 새빛-250515-001

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.

새빛감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	칠천일백사만육천팔백원정 (₩71,046,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조성진 (2025타경616)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.19	2025.05.16 ~ 2025.05.19	2025.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	296	토지	296	-	17,760,000
	건물	98.40	건물	98.40	-	41,056,800
	제시외건물	53.60	제시외건물	53.60	-	5,230,000
	제시외수목	1식	제시외수목	1식	-	7,000,000
합계						₩71,046,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 합덕읍 석우리 소재 '합덕인더스파크 일반산업단지' 동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 19일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 16일 ~ 2025년 5월 19일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외건물 기호 ㉠~㉡ 이 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하였음.
3. 본건 지상 일부 및 인접필지에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외수목 기호 ㉢이 소재하여 수종, 규격, 수형, 수세, 수령, 식재상황 및 관리상태 등 기타 가격 형성상에 관련 되는 제 요인을 종합적으로 참작하여 평가하되, 수량은 개략적으로 산출하였는바, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인바람.
4. 본건 지상 일부에 제시외건물 및 제시외수목이 소재하나, 평가 목적 등을 고려하여 이에 구매없이 평가 하되, 제시외건물 및 제시외수목으로 인하여 토지의 사용수익 및 소유권 행사를 제한 받는 경우의 단 가를 별첨 '토지건물평가명세표' 비교란에 병기하였음.
5. 본건 기호 2중 일부가 별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 인접필지에 소재하는 것으로 목측되나, 명확 한 경계확인을 위해서는 정밀측량 및 실사가 필요할 것으로 판단되니, 경매 진행 및 입찰시 주의를 요 함.
6. 본건 및 인접필지에 소재하는 것으로 목측되는 포장 및 관정 등은 본건 토지 및 건물의 사용수익에 필 요한 설비로서 토지 및 건물의 단가에 추가 반영하는 등 토지 및 건물에 포함하여 평가 하였음.
7. 본건 기호 2중 제당은 별첨 '사진용지'와 같이 일련번호(15-02-003) 및 건조물명(법당)이라는 표식이 부 착되어 있으나, 관리주체가 불명확한 상태로서 경매 입찰시 재확인 및 주의요함.
8. 본건은 사찰 및 제당으로서 소유권이전과 관련하여 주무관청의 허가 등이 필요할 수 있으니, 경매 진행 및 입찰시 재확인을 요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

9. 본 건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으나, 정확한 지적 경계 및 위치는 정밀 측량 및 실사를 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 성동리 산27-3	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	근린생활시설의 부지 등
	지 목	임야
	면 적	296 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	시멘트브릭
	주 용 도	근린생활시설
	사용승인	미상
	연 면 적	98.4 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 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, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	합덕읍 성동리 산27-3	296	임야	근린생활 시설부지 등	보전관리	사다리	12,200

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	합덕읍 성동리 209	660	전	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 완경사지	38,100

##### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 생산관리	0.193	충청남도 당진시 (25.01.01~25.05.19 ) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.169 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.038  $( 1 + 0.00169 ) * ( 1 + 0.00038 * 19/30 ) \approx 1.00193$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지 A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 비교표준지 대비 인근교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 지목 및 용도지역 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.766	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	합덕읍 성동리 산**	12,496중 12,096	보전관리	임야	2025.03.26	담보	23,000	-
(2)	합덕읍 성동리 ***_*	737	생산관리	전	2020.05.19	법원경매	80,000	-
(3)	합덕읍 성동리 ***	213	계획관리	대	2021.08.03	담보	95,000	-
(4)	합덕읍 성동리 ***_*	888	생산관리	대	2022.02.28	담보	73,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적 건물연면적	비고
#1	합덕읍 성동리 ***	계획관리 대	30,000,000원 (@ 140,845원/m <sup>2</sup> )	2023.10.12	213m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 30,000,000원 / 213m <sup>2</sup> ≒ 140,845원/m <sup>2</sup>				
#2	합덕읍 석우리 산***	생산관리 임야	45,000,000원 (@ 30,241원/m <sup>2</sup> )	2025.03.14	1,488m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 45,000,000원 / 1,488m <sup>2</sup> ≒ 30,241원/m <sup>2</sup>				
#3	합덕읍 성동리 **	생산관리 전	95,000,000원 (@ 47,334원/m <sup>2</sup> )	2021.10.12	2,007m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 95,000,000원 / 2,007m <sup>2</sup> ≒ 47,334원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (라) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	150,730,576,250	62,374,040,576	41.4	1,796	355	19.8
대지	20,128,154,710	8,832,302,799	43.9	129	32	24.8

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (마) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	73,000	1.02774	1.000	1.050	78,776		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.063	2.06
	38,100	1.00193	-	-	38,173		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.02.28 ~ 2025.05.19, 당진시 생산관리지역) : 2.774% (1.02774)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(4) 대비 도로의 상태 등 가로조건에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	38,100	1.00193	1.000	0.766	2.06	60,236	60,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	합덕읍 성동리 ***	계획관리 대	30,000,000원 (@ 140,845원/m <sup>2</sup> )	2023.10.12	213m <sup>2</sup>	-
	의견	토지가격 : 30,000,000원 / 213m <sup>2</sup> ≒ 140,845원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	1.658	충청남도 당진시 (23.10.12~25.05.19 ) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071  $( 1 + 0.00022 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00091 ) * ( 1 + 0.00086 ) * ( 1 + 0.01131 ) * ( 1 + 0.00284 ) * ( 1 + 0.00071 * 19/30 ) \approx 1.01658$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■일련번호 1 / 거래사례 #1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.80	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.80	본건이 사례 대비 인근교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	본건이 사례 대비 지목 및 용도지역 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.448	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	140,845	1.000	1.01658	1.000	0.448	64,144	64,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	60,000	64,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	시멘트블럭 기와지붕	근린생활시설(종교시설)	98.4	미상	중

### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
2	시멘트블럭 기와지붕	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000	45	1층 (제당)
		1,150,000	표준단가에 포함.	1,150,000	45	1층 (사찰)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,179,000	40 (35~45)
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	5	1,002,000	40 (35~45)
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	937,000	40 (35~45)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,680,000	45 (40~50)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,427,000	45 (40~50)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	1층 (제당)	1,500,000	45	-	30	15	15/45	500,000	-
가	1층 (사찰)	1,150,000	45	-	30	15	15/45	383,000	-

\* 관찰감가를 병용함.

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 별첨 '토지건물감정평가명세표'와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 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 당진시 합덕읍 성동리	산27-3	임야	보전관리	296	296	60,000	17,760,000	현황 근린 생활시설부지 제시외건물및 수목으로인해 소유권행사를 제한받는 경우 12,432,000
							(42,000)		
2	충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 위지상	근린생활 시설	시멘트블럭조 기와지붕 단층					일부 산27-8 산29번지 지상 소재 관찰감가 1,150,000 x 15/45  관찰감가 1,500,000 x 15/45
			사찰	1층	69.60	69.60	383,000	26,656,800	
			제당	1층	28.80	28.80	500,000	14,400,000	
<b>소 계</b>								<b>₩58,816,800</b>	
㉠	(제시외건물) 충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 위지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(6.4)	6.4	-	1,100,000	실측사정 관찰감가
㉡	충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 위지상	가추등	철파이프조 벽산지붕등 단층	(20.1)	20.1	-	1,300,000	실측사정 관찰감가
㉢	충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 위지상	가추등	철파이프조 판넬지붕 단층	(14.6)	14.6	-	730,000	실측사정 관찰감가

## 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	
㉔	충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 위지상	창고등	판별조 판별지붕 단층	(12.5)	12.5	-	2,100,000	실측사정 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩5,230,000</b>	
㉕	(제시외수목) 충청남도 당진시 합덕읍 성동리	산27-3 산27-8 산29 지상		소나무등	1식	1식	-	7,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩7,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩71,046,800.-</b>	
				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

본건은 충청남도 당진시 합덕읍 석우리 소재 합덕인더스파크 일반산업단지' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 산림지대로서 자연림이 주를 이루며, 일부 농경지가 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하나, 시내버스정류장 및 간선도로가 다소 원거리에 소재하여 제반 교통사정은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 완경사를 이루는 토지로서 근린생활시설의 부지 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 소유자외 3자 소유의 인접필지상에 개설된 비포장 도로를 통하여 본건 인근까지 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

본건은 제시목록상 지목이 임야이나, 현황 근린생활시설의 부지 등으로 이용중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

시멘트블럭조 및 일부 목조 기와지붕 단층 건물로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 및 적벽돌 쌓기 마감 등  
내벽: 벽지마감 등

## (2) 이용상태

사찰(요사체) 및 제당 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

사찰(요사체)부분에 위생설비 및 난방설비 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개항도', '사진용지' 참조.

## (5) 공부와의 차이

본건은 일반건축물대장상 블럭조이나, 일부는 목조임.

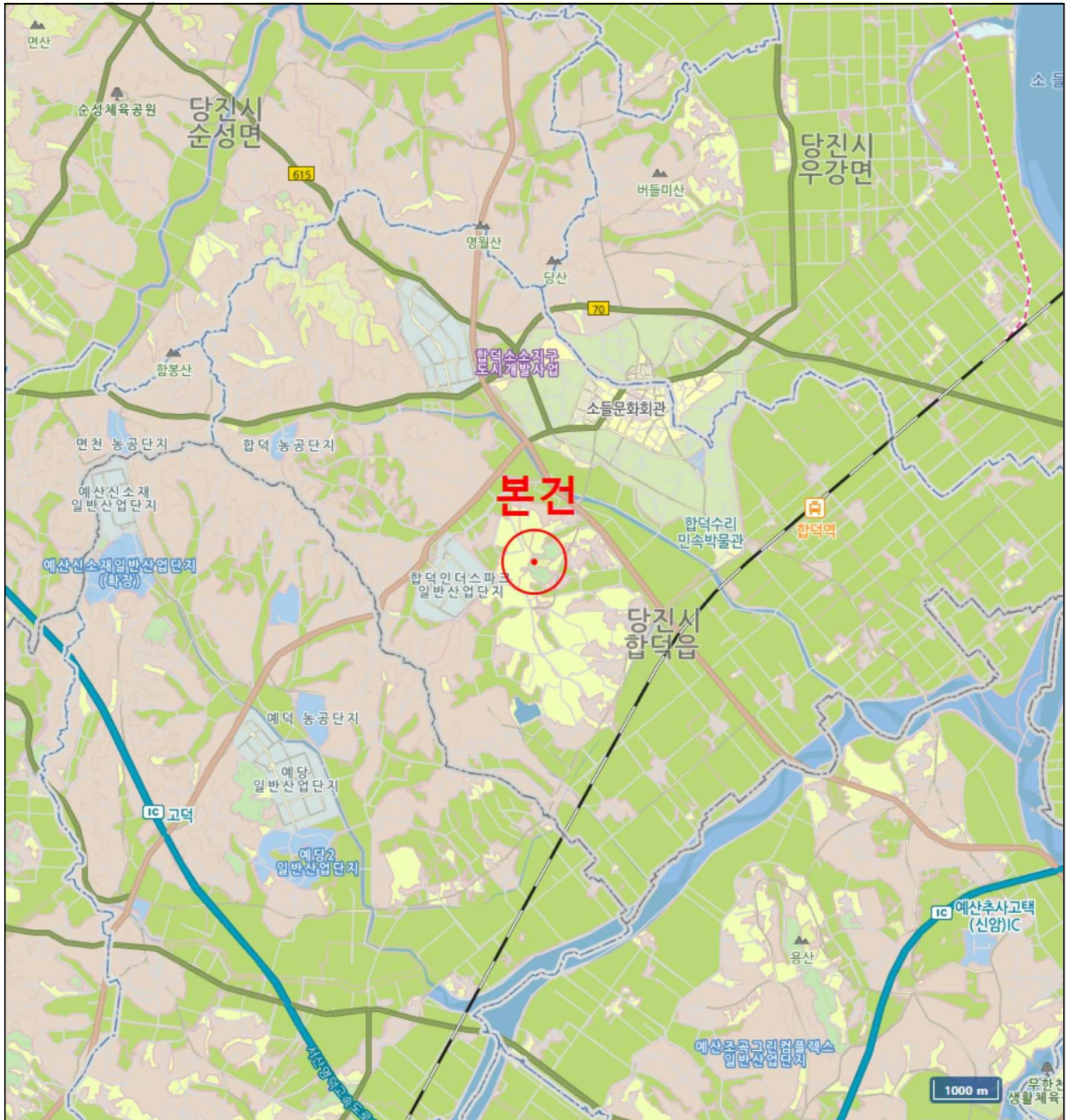
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



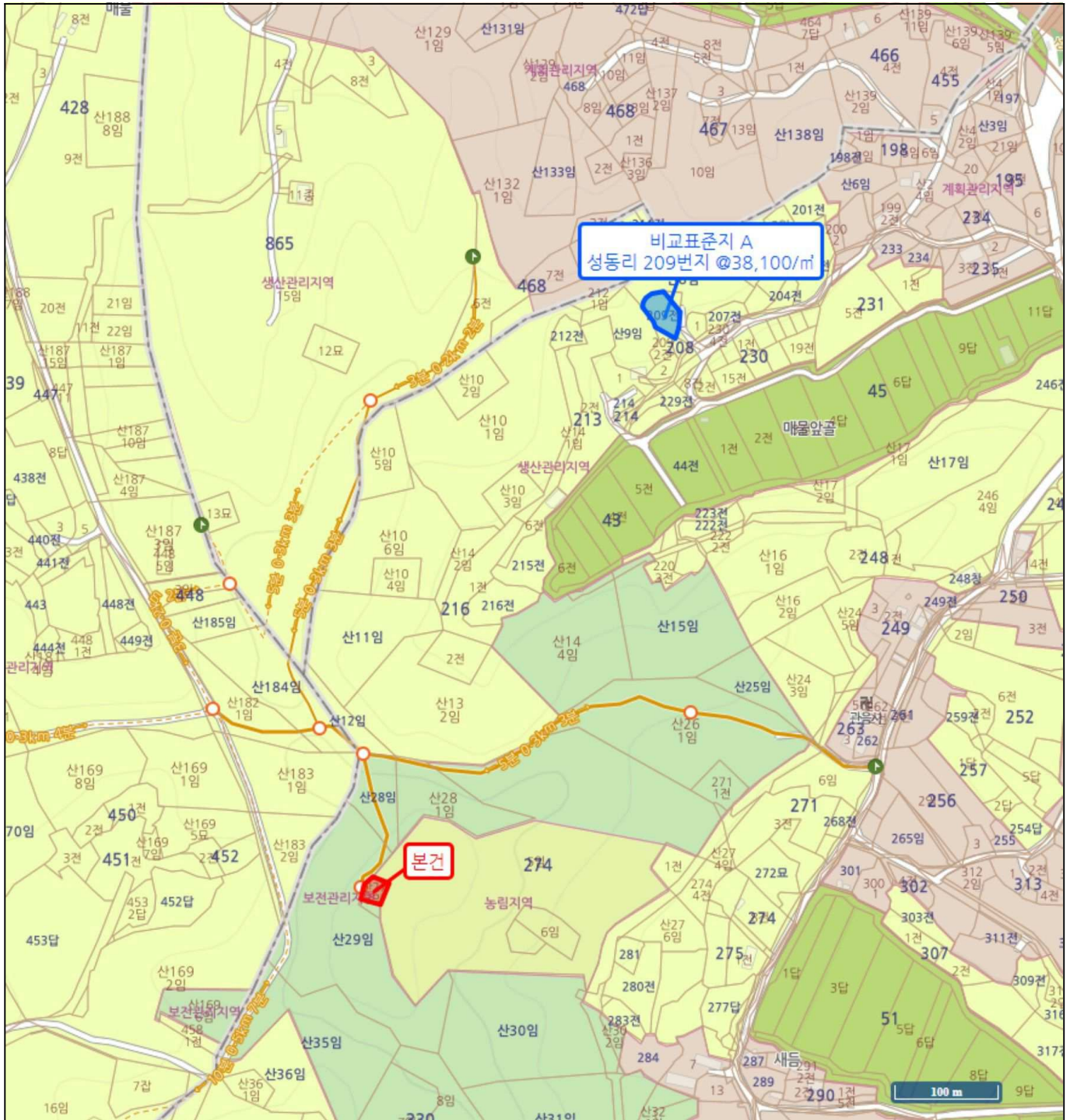
소재지	충청남도 당진시 합덕읍 성동리 산27-3
-----	------------------------



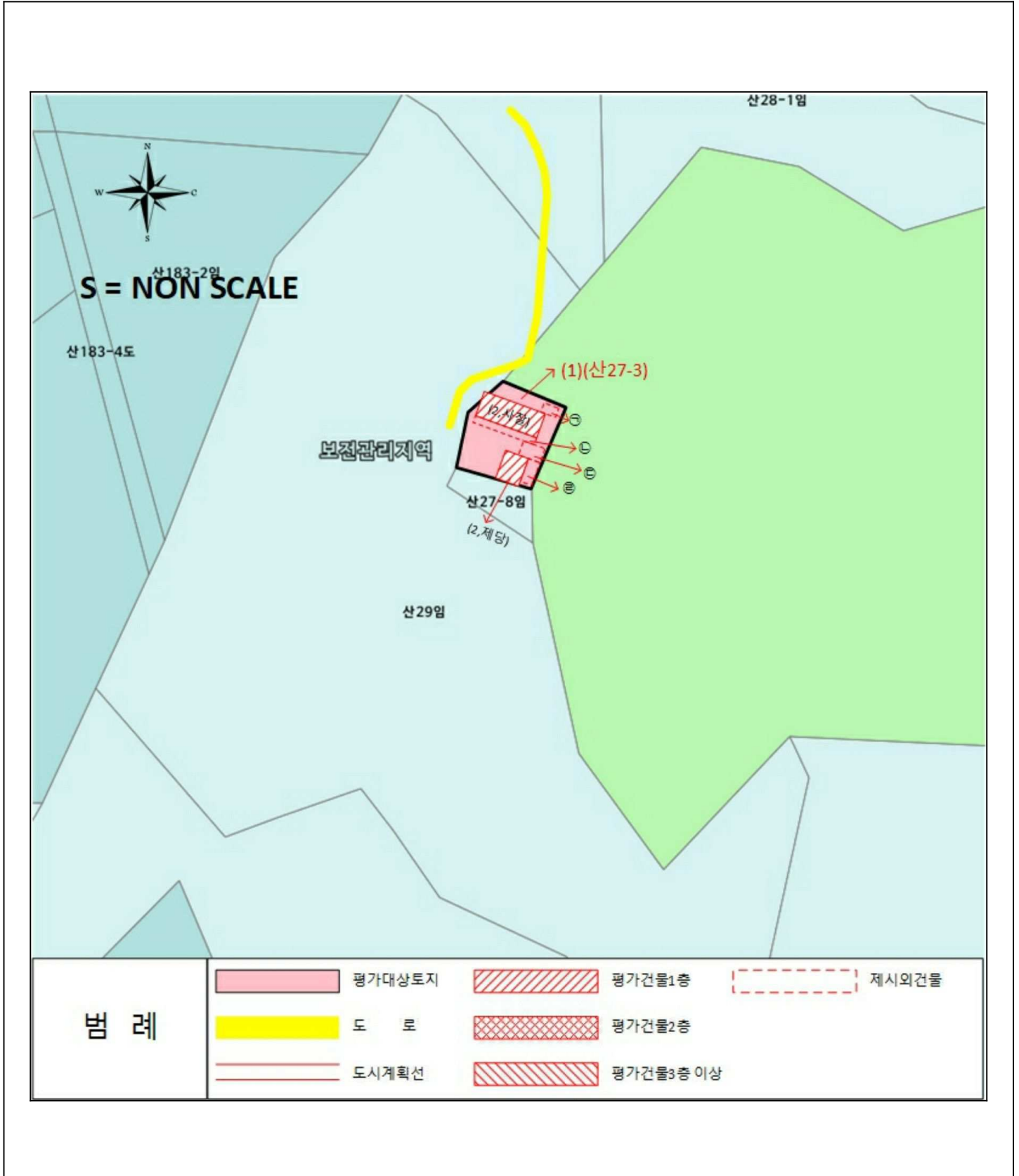
# 위치도



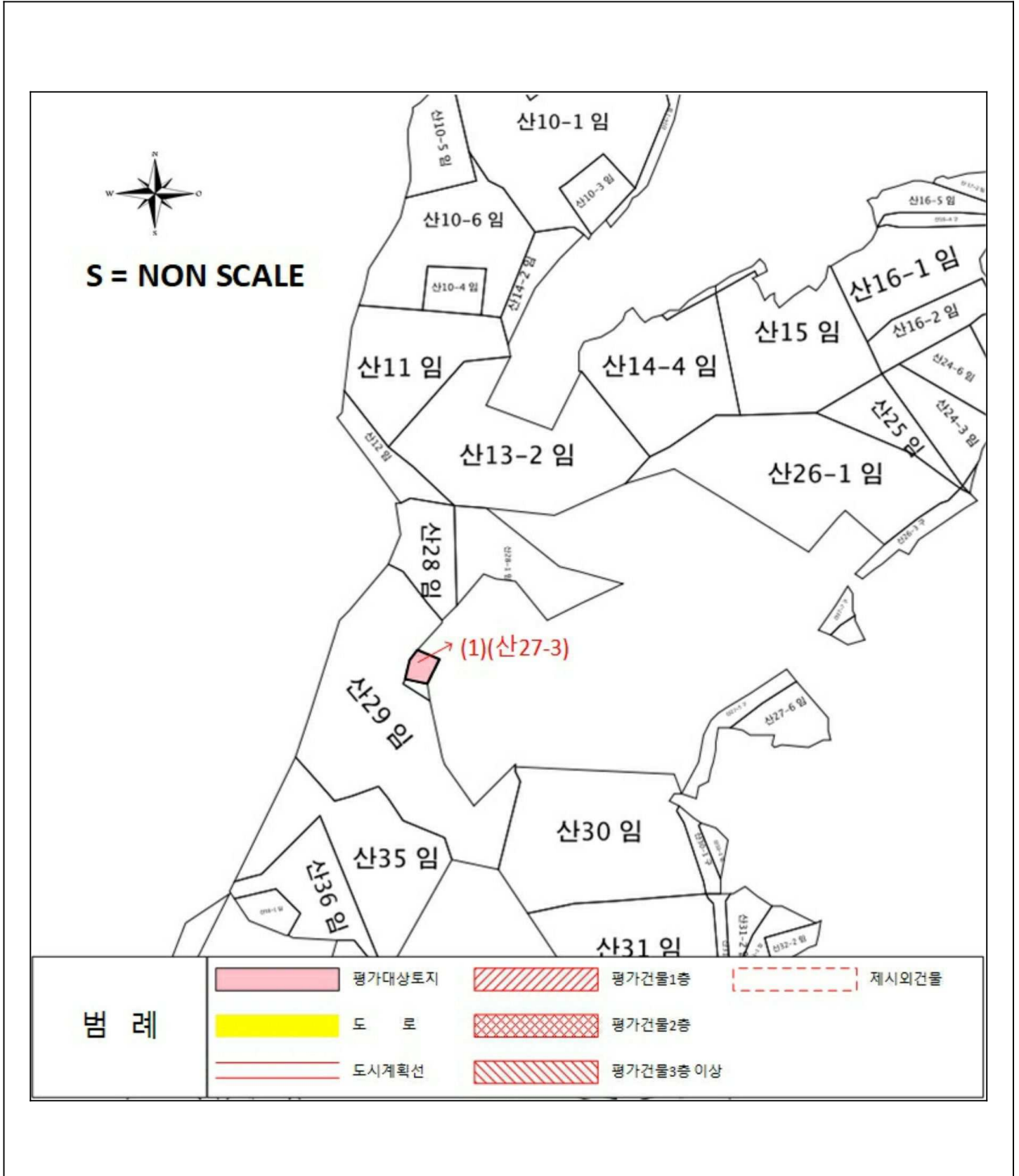
소재지 충청남도 당진시 합덕읍 성동리 산27-3



# 지 적 개 황 도(토지이용계획확인서 확인도면 기준)



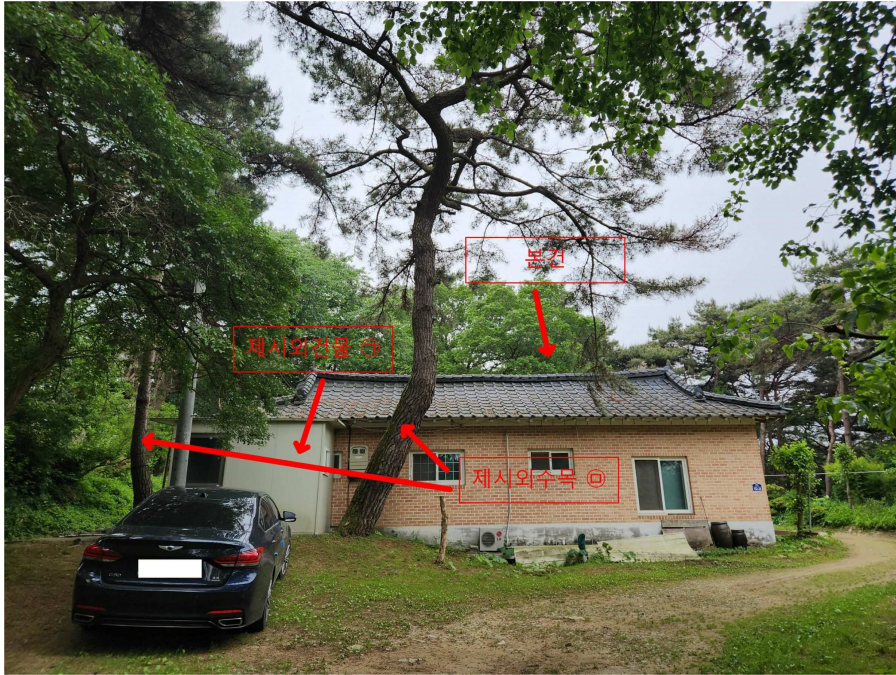
# 지 적 개 황 도(임야도 등본기준)



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경(북측에서 촬영) 및 제시외건물 ㉠, 제시외수목 ㉡



기호 2 사찰 및 제시외건물 ㉢

# 사 진 용 지



기호 2 제당



기호 2 제당 내부

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉞



제시외건물 ㉟

# 사 진 용 지



제시외수목 ◎



제시외수목 ◎

# 사 진 용 지



제시외수목 ☉



기호 2 제당 부착 표식