

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

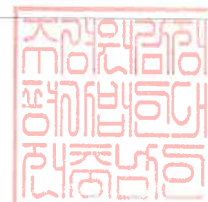
건명: 김영권 외 3명 소유물건  
(2024타경56359)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원  
사법보좌관 윤규석

감정평가서번호: 4-240724-1-002

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)경원감정평가법인 대전충남지사



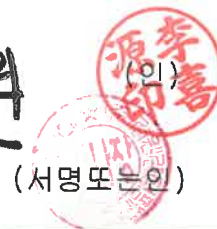
# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이희원

이희원

(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원



감정평가액	철억팔천삼백구십이만육천원정 (₩783,926,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김영권 외 3명 (2024타경56359)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.29	2024.07.26 ~ 2024.07.29	2024.07.30


감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,319	토지	9,319	-	783,926,000
	이	하	여	백		
합계					₩783,926,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
조주현

조주현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 순성면 양유리 소재 '사래골' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매(2024타경56359) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 29일임.

### 4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 현장조사는 2024년 07월 26일 ~ 2024년 07월 29일에 실시하였음.

### 5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정의 검토

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 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 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		충청남도 당진시 순성면 양유리						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	714-2	1866	전	전	계획 관리	부정형 완경사	맹지	34,700
2	714-5	838	임야	임야	계획 관리	부정형 완경사	세로 (가)	28,000
3	714-6	947	전	전	계획 관리	부정형 완경사	맹지	33,100
4	714-7	805	임야	임야	계획 관리	부정형 완경사	세로 (가)	13,100
5	722	4,863	전	전	계획 관리	부정형 완경사	맹지	32,200

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지가격의 산출근거

### 1. 공시지가기준법의 적용

#### 가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A, B' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	순성면 양유리 731	764	전	답	계획 관리	사다리 평지	세각 (가)	36,700	1,3,5
B	순성면 양유리 산62	5,158	임야	자연 립	계획 관리	부정형 완경사	맹지	12,500	2,4

※ 출처: 국토교통부

#### 나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2024. 07. 29.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획 관리	0.594% (1.00594)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.07.29 ) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.513 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 $( 1 + 0.00513 ) * ( 1 + 0.00083 * 29/30 )$ $\approx 1.00594$

※ 2024년 7월 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 생산자물가지수(기본 분류, 2020=100)

$$\frac{2024.06}{2023.12} = \frac{119.19}{117.56} = 1.01393 \quad (\text{약 } 1.393\% \text{ 증가})$$

### 5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치 (표준지 A)	1.00594
---------------	---------

### 다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	자연조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

-기호1,3,5토지-

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지'1,3,5'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.95	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 농로의 상태등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	1.00	대상토지는 비교표준지 대비 형상, 경사 등이 열세함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장 정도	1.00	1.00	대등함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 누계			0.903	1.000	대상 / 표준지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호2,4토지 -

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			대상 '2,4'	표준지 'B'	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	1.00	본건은 비교표준지 대비 임도의 폭 등 교통의 편부가 우세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격차율 누계			1.320	1.000	대상 / 표준지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있음.

#### 2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례(당진시 소재)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	순성면 양유리 73*-*	222	답	계획 관리	답	68,000	23.10.17	담보	
나	순성면 양유리 73*-1*	6,791	임야	계획 관리	임야	66,000	22.10.04	소송	
다	순성면 양유리 73*	678	전	계획 관리	전	62,000	23.10.17	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

#### 3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례(당진시 소재)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
라	순성면 양유리 73*-*	657	전	계획 관리	전	45,490,000	69,238	23.11.22	
마	순성면 양유리 77*-*	596	임야	계획 관리	자연림	58,000,000	97,315	21.02.19	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용함.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

### 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 가,나>를 선택하여 적용함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	순성면 양유리 73*.*	222	답	계획 관리	전	68,000	23.10.17	담보	
나	순성면 양유리 73*-1*	6,791	임야	계획 관리	임야	66,000	22.10.04	소송	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.783% (1.00783)	충청남도 당진시 (23.10.17~24.07.29) (계획관리) 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 ~ 2024.06.30 : 0.513 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 $(1 + 0.00022 * 15/31) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00083 * 29/30) = 1.00783$
충청남도 당진시	계획관리	2.062% (1.02062)	충청남도 당진시 (22.10.04~24.07.29) (계획관리) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.179 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.104 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.513 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 $(1 + 0.00179 * 28/31) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00083 * 29/30) = 1.02062$

※ 2024년 7월 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## ③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히 하고 가격수준을 파악하는 것임. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '가'	-	1.15	1.00	1.24	1.00	1.00	1.426
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 교통의 편부 등 접근조건, 접면도로 상태 등 획지조건이 우세함.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '나'	-	0.85	0.88	-	1.00	1.00	0.748
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 교통의 편부 등 접근조건, 경사 등 자연조건이 열세함.						

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	68,000	1.00783	1.000	1.426	97,727	-
B	66,000	1.02062	1.000	0.748	50,386	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	36,700	1.00594	-	-	36,918	-
B	12,500	1.00594	-	-	12,574	

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{97,727}{36,918} = 2.6471$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{50,386}{12,574} = 4.0072$$

### 7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.64	-
표준지 B	4.00	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,3,5	36,700	1.00594	1.000	0.903	2.64	88,010	88,000
2,4	12,500	1.00594	1.000	1.320	4.00	66,392	66,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선정

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
라	순성면 양유리 73*-*	65*	전	계획관리	전	45,490,000	69,238	23.11.22	
마	순성면 양유리 77*-*	59*	임야	계획관리	자연림	58,000,000	97,315	21.02.19	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요함. (1.000)

### 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.708% (1.00708)	충청남도 당진시 (23.11.22~24.07.29) (계획관리)  2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.513 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083  $(1 + 0.00091 * 9/30) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00083 * 29/30)$ $\approx 1.00708$
충청남도 당진시	계획관리	4.728% (1.04728)	충청남도 당진시 (21.02.19~24.07.29) (계획관리)  $(1 + 0.00021 * 10/28) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.01596) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00083 * 29/30)$ $\approx 1.04728$

※ 2024년 7월 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	접근조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일 인근지역으로서 지역요인은 동일함
	자연조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

### 마. 개별요인 비교

#### 기호(1,3,5)토지

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(1,3,5) 토지 /사례 '라'	-	1.00	1.00	1.27	1.00	1.00	1.270
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.						

#### 기호(2,4)토지

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(2) 토지 /사례 '마'	-	1.00	0.70	-	1.00	1.00	0.700
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 자연조건(경사 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련번호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,3,5	69,238	1.000	1.00708	1.000	1.270	88,555	89,000
2,4	97,315	1.000	1.04728	1.000	0.700	71,341	71,000

### 3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	1866	88,000	89,000	88,000	164,208,000
2	838	66,000	71,000	66,000	55,308,000
3	947	88,000	89,000	88,000	83,336,000
4	805	66,000	71,000	66,000	53,130,000
5	4863	88,000	89,000	88,000	427,944,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	순성면 양유리 714-2	전	계획 관리	1866	88,000	164,208,000	
2	순성면 양유리 714-5	임야	계획 관리	838	66,000	55,308,000	
3	순성면 양유리 714-6	전	계획 관리	947	88,000	83,336,000	
4	순성면 양유리 714-7	임야	계획 관리	805	66,000	53,130,000	
5	순성면 양유리 722	전	계획 관리	4863	88,000	427,944,000	
<b>합 계</b>						<b>783,926,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	783,926,000	상세내역은 '부동산 감정평가 명세표' 참조
합 계	783,926,000	

# 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 순성면 양유리	714 -2	전	계획관리지역	1,866	1,866	88,000	164,208,000	
2	"	714 -5	임야	계획관리지역	838	838	66,000	55,308,000	
3	"	714 -6	전	계획관리지역	947	947	88,000	83,336,000	
4	"	714 -7	임야	계획관리지역	805	805	66,000	53,130,000	
5	"	722	전	계획관리지역	4,863	4,863	88,000	427,944,000	
합 계								₩783,926,000.-	
				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 순성면 양유리 소재 "사래골" 마을 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 전, 답 등 농경지 등이 혼재하여 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 대중교통수단인 시내버스 정류장이 소재하는등  
제반 교통사정은 보통 정도임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)부정형 완경사의 토지로서 휴경지 상태의 전으로 이용중임.  
기호(2)부정형 완경사의 토지로서 토지임야 및 일부 도로로 이용중임.  
기호(3)부정형 완경사의 토지로서 전으로 이용중임.  
기호(4)부정형 완경사의 토지로서 토지임야로 이용중임.  
기호(5)부정형 완경사의 토지로서 휴경지상태의 전, 일부 양어장으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,3,5) 맹지임.  
기호(2,4) 동측으로 노폭 약 2~3미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>(기호2토지).

# 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

해당없음.

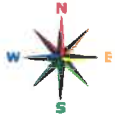
(7) 공부와의 차이

해당없음.

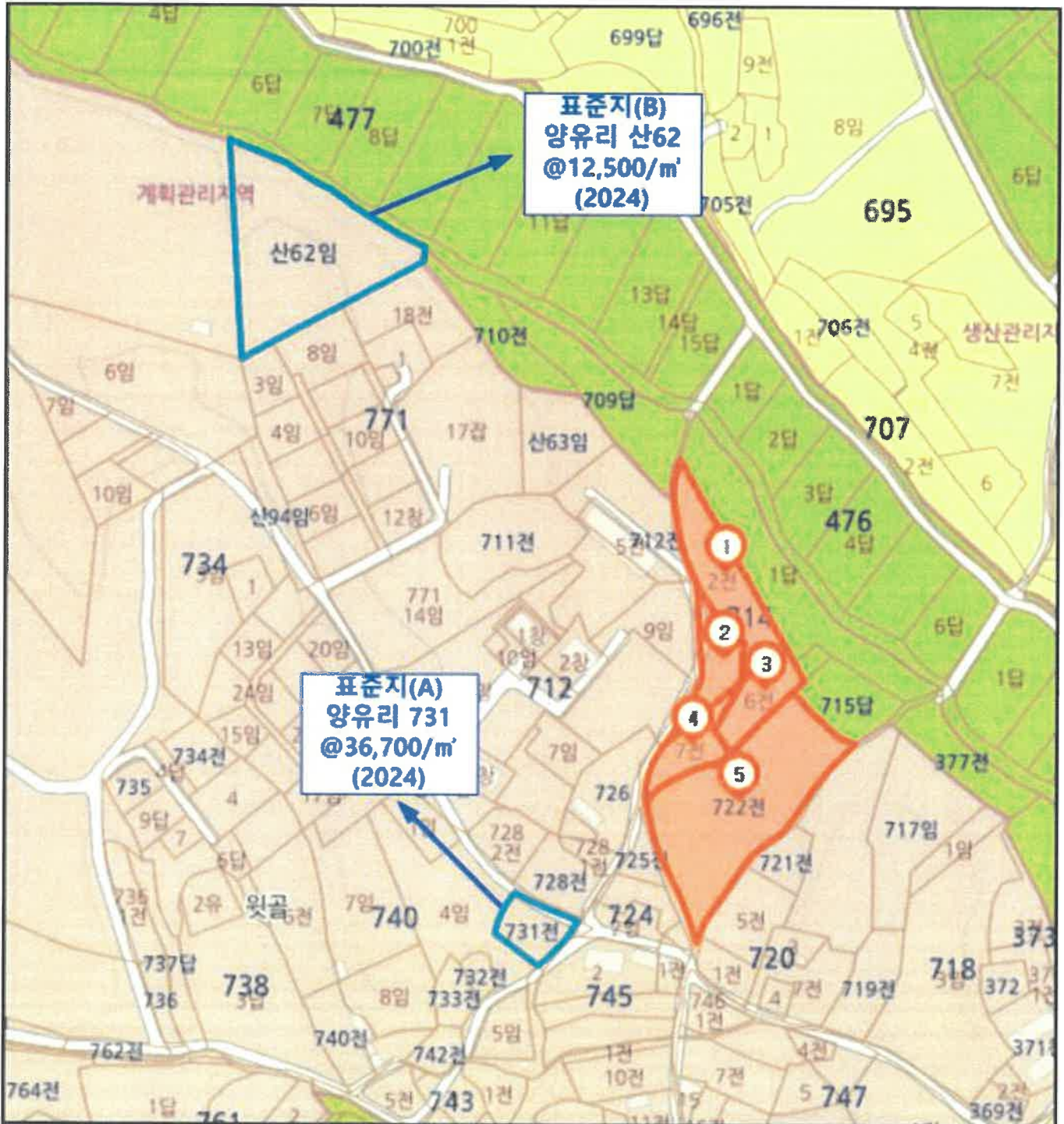
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

# 위치도

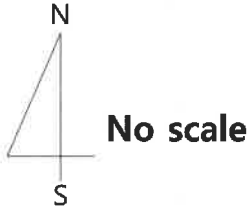


**소재지** 충청남도 당진시 순성면 양유리 714-2





# 지 적 및 건 물 개 황 도



범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		평가제외건물(등 기) :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		평가 건물(미등기) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :			

# 사 진 용 지



기호(1)토지 (휴경지 상태의 전)



기호(1)토지(휴경지 상태의 전)



기호(2)토지



기호(2)토지

# 사 진 용 지



기호(3)토지



기호(4)토지



기호(5)토지



기호(5)토지