

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이태희 소유물건(2024타경59716)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
최정진

감정평가서번호: 새빛-241023-001

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

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 철 순

감정평가액	사천이백이십구만칠천칠백삼십원정(₩42,297,730.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이태희 (2024타경59716)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 10. 30	2024. 10. 28 ~ 2024. 10. 30	2024. 11. 05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2 4,427.4x-- 13	토지	2 4,427.4x-- 13	-	38,297,730
	제시외건물	1식	제시외건물	1식	-	4,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩42,297,730	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리 소재 '대호리 마을회관' 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 2024년 10월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 28일 ~ 2024년 10월 30일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

1. 본 건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음..
2. 본 건은 공유지분중 이태희 氏 소유지분만에 대한 평가로서 위치 확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정 하였음.
3. 본 건 기호 1), 4), 5)중 일부를 구거로 이용중인 것으로 목측되어 이를 감안하여 평가하였음
4. 본 건 기호 1) 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외 건물(관정)이 소재하여 개략적으로 실측하여 평가하였음.
5. 본 건 기호 1) 지상 일부에 제시외 건물(관정)이 소재하나 평가 목적 등을 고려하여 이에 구애없이 평가하되, 제시외건물(관정)의 소재로 인하여 토지의 사용수익 및 소유권 행사 등을 제한 받는 경우의 단가를 별첨 "토지건물평가명세표" 비교란에 병기하였음.
6. 본 건 기호 1) 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 제시외건물 기호 ㉠이 소재하나, 구조 및 용도 등으로 보아 철거 및 이동이 용이하다고 판단되어 평가에서 제외하였음.
7. 본 건 기호 1), 2), 5) 서측 경계부분에 별첨 '사진용지'와 같이 구거가 소재하는 것으로 목측되나, 정확한 위치 및 경계는 정밀 측량을 요함.
8. 본 건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적 경계 및 위치는 정밀 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리 501-2 외 4필지	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	전, 답 등
	지 목	전, 답
	면 적	4,427.4 m <sup>2</sup> 중 2/13

# 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	합덕읍 대합덕리 501-2	1,617.1 X (2 / 13)	전	전 등	생산관리	사다리	21,800
2	합덕읍 대합덕리 498-4	428.5 X (2 / 13)	전	답	생산관리	부정형	24,700
3	합덕읍 대합덕리 498	506 X (2 / 13)	답	답	생산관리	부정형	24,000
4	합덕읍 대합덕리 504-1	1,018.8 X (2 / 13)	전	답 등	생산관리	사다리	25,500
5	합덕읍 대합덕리 499-2	857 X (2 / 13)	답	답 등	생산관리	사다리	24,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (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	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	합덕읍 대합덕리 512	2,655	답	답	생산관리	맹지	부정형 평지	24,300
B	합덕읍 대합덕리 545-6	1,645.7	전	전	생산관리 계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	25,700

※ 비교표준지 B는 대부분 생산관리지역으로 계획관리지역의 면적이 미미하여 계획관리지역이 가치형성에 미치는 영향이 미미함.

### 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 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A,B 생산관리	0.779	충청남도 당진시 (24.01.01~24.10.30 ) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.643 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.135  $( 1 + 0.00643 ) * ( 1 + 0.00135 * 30/30 ) \approx 1.00779$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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

■ 일련번호1 / 표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 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	0.99	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.941	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호2,3 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호4 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.12	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 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	1.04	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세하나, 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.165	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호5 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 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	1.02	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세하나, 경작의 편부 등에서 우세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	

## 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 대합덕리 ***_*	1,117	생산관리	전	2018.08.03	법원경매	50,000	-
(2)	합덕읍 성동리 ***_*	397	생산관리	임야	2020.05.26	법원경매	55,000	-
(3)	합덕읍 대합덕리 ***	1,744	계획관리	전	2017.03.30	(市)관리	53,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	합덕읍 대합덕리 ***_*	생산관리 계획관리 전	85,000,000원 (@ 62,846원/m <sup>2</sup> )	2021.12.28	1,352.5m <sup>2</sup>	-
	의견	토지단가 : 85,000,000원 / 1,352.5m <sup>2</sup> ≈ 62,846원/m <sup>2</sup> (대부분 생산관리지역으로 계획관리지역은 미미하여 계획관리지역이 가치형성에 미치는 영향이 미미함)				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#2	합덕읍 대합덕리 ***_*	생산관리 전	130,000,000원 (@ 87,306원/m <sup>2</sup> )	2022.05.13	1,489m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 130,000,000원 / 1,489m <sup>2</sup> ≒ 87,306원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (라) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	129,271,777,450	57,077,507,727	44.2	1,711	307	17.9
답	38,426,454,730	16,584,601,650	43.2	601	90	15.0
전	36,315,714,170	15,649,860,588	43.1	445	92	20.7

(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.

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

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사레단가 <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
	50,000	1.06791	1.000	0.972	51,900		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.119	2.11
	24,300	1.00779	-	-	24,489		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2018.08.03 ~ 2024.10.30, 당진시 생산관리지역) : 6.791% (1.06791)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 도로의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 이용상황 등의 획지 조건에서 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	1.08	1.00	1.00	0.972

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

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
	50,000	1.06791	1.000	1.155	61,672		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.381	2.38
	25,700	1.00779	-	-	25,900		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2018.08.03 ~ 2024.10.30, 당진시 생산관리지역) : 6.791% (1.06791)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(1) 대비 도로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등의 획지조건 등에서 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155

<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	B	25,700	1.00779	1.000	0.941	2.38	58,005	58,000	
2	A	24,300	1.00779	1.000	1.000	2.11	51,672	52,000	
3	A	24,300	1.00779	1.000	1.000	2.11	51,672	52,000	
4	A	24,300	1.00779	1.000	1.165	2.11	60,198	60,000	
5	A	24,300	1.00779	1.000	1.020	2.11	52,705	53,000	

※ 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 대합덕리 ***_*	생산관리 계획관리 전	85,000,000원 (@ 62,846원/m <sup>2</sup> )	2021.12.28	1,352.5m <sup>2</sup>	-
	의견	토지단가 : 85,000,000원 / 1,352.5m <sup>2</sup> ≈ 62,846원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

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

### 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 생산관리	2.764	충청남도 당진시 (21.12.28~24.10.30 ) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.008 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.339 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.621 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.643 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.135  $( 1 + 0.00008 * 4/31 ) * ( 1 + 0.01339 ) * ( 1 + 0.00621 ) * ( 1 + 0.00643 ) * ( 1 + 0.00135 * 30/30 ) \approx 1.02764$

### 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

■ 일련번호1 / 거래사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.94	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.99	본건이 사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.931	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호2 / 거래사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.97	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.854	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호3 / 거래사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.97	본건이 사례 대비 경작의 편부 등에서 열세함
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.854	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.98	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.99	본건은 사례대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호5 / 거래사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.99	본건이 사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.871	

## 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	62,846	1.000	1.02764	1.000	0.931	60,126	60,000
2	#1	62,846	1.000	1.02764	1.000	0.854	55,153	55,000
3	#1	62,846	1.000	1.02764	1.000	0.854	55,153	55,000
4	#1	62,846	1.000	1.02764	1.000	0.970	62,645	63,000
5	#1	62,846	1.000	1.02764	1.000	0.871	56,251	56,000

※ 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	58,000	60,000	-
2	52,000	55,000	-
3	52,000	55,000	-
4	60,000	63,000	-
5	53,000	56,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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.

## 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' 같이 감정평가액을 결정함.

# 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 대합덕리	501-2	전	생산관리	1,617.1x-- 13	248.78	58,000	14,429,240	이태희氏지분 제시외건물로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우 13,807,290
2	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리	498-4	전	생산관리	428.5x-- 13	65.92	52,000	3,427,840	이태희氏지분 현황"답"등
3	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리	498	답	생산관리	506x-- 13	77.85	52,000	4,048,200	이태희氏지분
4	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리	504-1	전	생산관리	1,018.8x-- 13	156.74	60,000	9,404,400	이태희氏지분 현황 "답"등
5	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리	499-2	답	생산관리	857x-- 13	131.85	53,000	6,988,050	이태희氏지분
<b>소 계</b>								<b>₩38,297,730</b>	
㉠	제시외건물 충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리	501-2 지상	관정		1식	1식	-	4,000,000	관찰감가 관정사포함
<b>소 계</b>								<b>₩4,000,000</b>	

# 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	
	<b>합 계</b>							<b>₩42,297,730.-</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 당진시 합덕읍 대합덕리 소재 '대호리 마을회관' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지와 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통수준임.

## (2) 교통상황

본 건 인근까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1: 대체로 사다리형의 평지 및 일부 완경사지로서 전으로 이용중이며, 일부에 구거가 소재하는 것으로 목측됨.

기호 2: 대체로 부정형의 평지로서 답으로 이용중임.

기호 3: 대체로 부정형의 평지로서 답으로 이용중임.

기호 4: 대체로 사다리형의 평지 및 일부 완경사지로서 답으로 이용중이며, 일부에 구거가 소재하는 것으로 목측됨.

기호 5: 대체로 사다리형의 평지로서 답으로 이용중이며, 일부에 구거가 소재하는 것으로 목측됨.

## (4) 인접 도로상태

기호 1: 동측으로 폭 약 3미터 내외의 도로에 접함.

기호 2,3,5: 지적상 맹지임.

기호 4: 북측으로 폭 약 3미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이

# 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) |                |

용에 관한 법률>

기호 2: 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 3: 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 4: 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 5: 생산관리지역 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

## (7) 공부와의 차이

기호 1),4),5)중 일부에 구거가 소재하는 것으로 목측되며, 기호 2), 4)는 제시목록 및 토지대장상 지목이 전이나, 현황 "답" 등으로 이용중임.

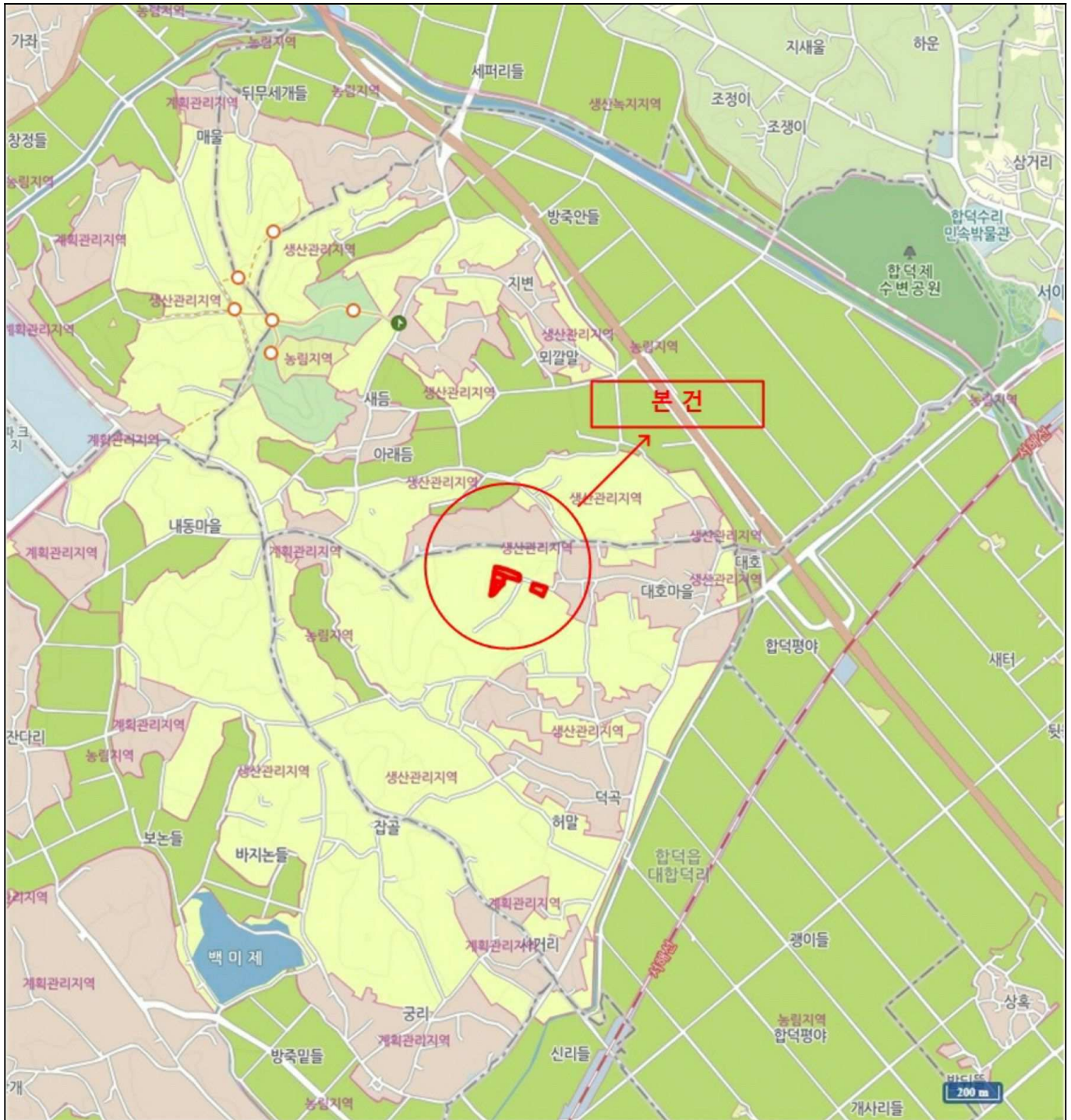
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



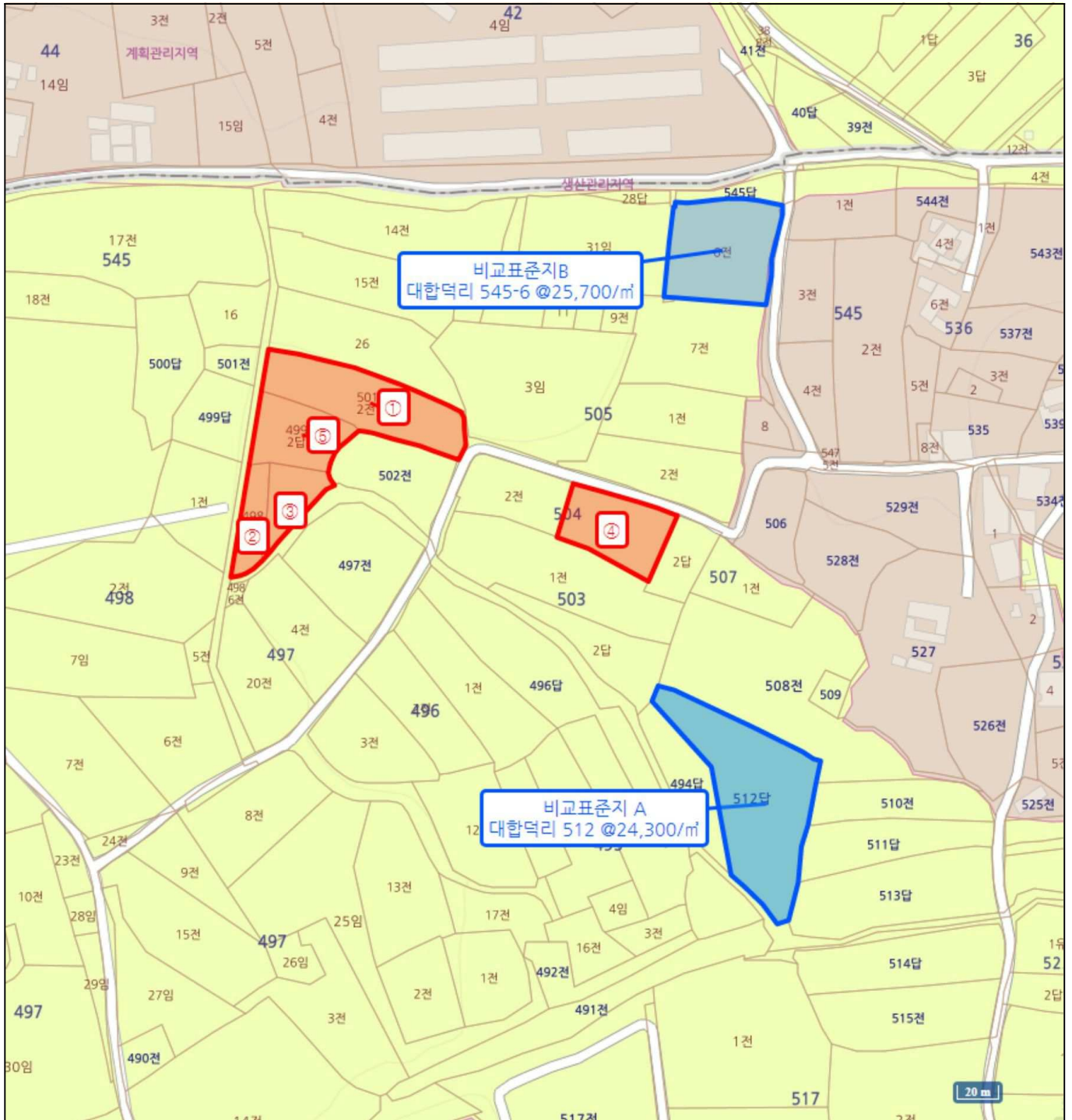
소재지	충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리 501-2외
-----	--------------------------



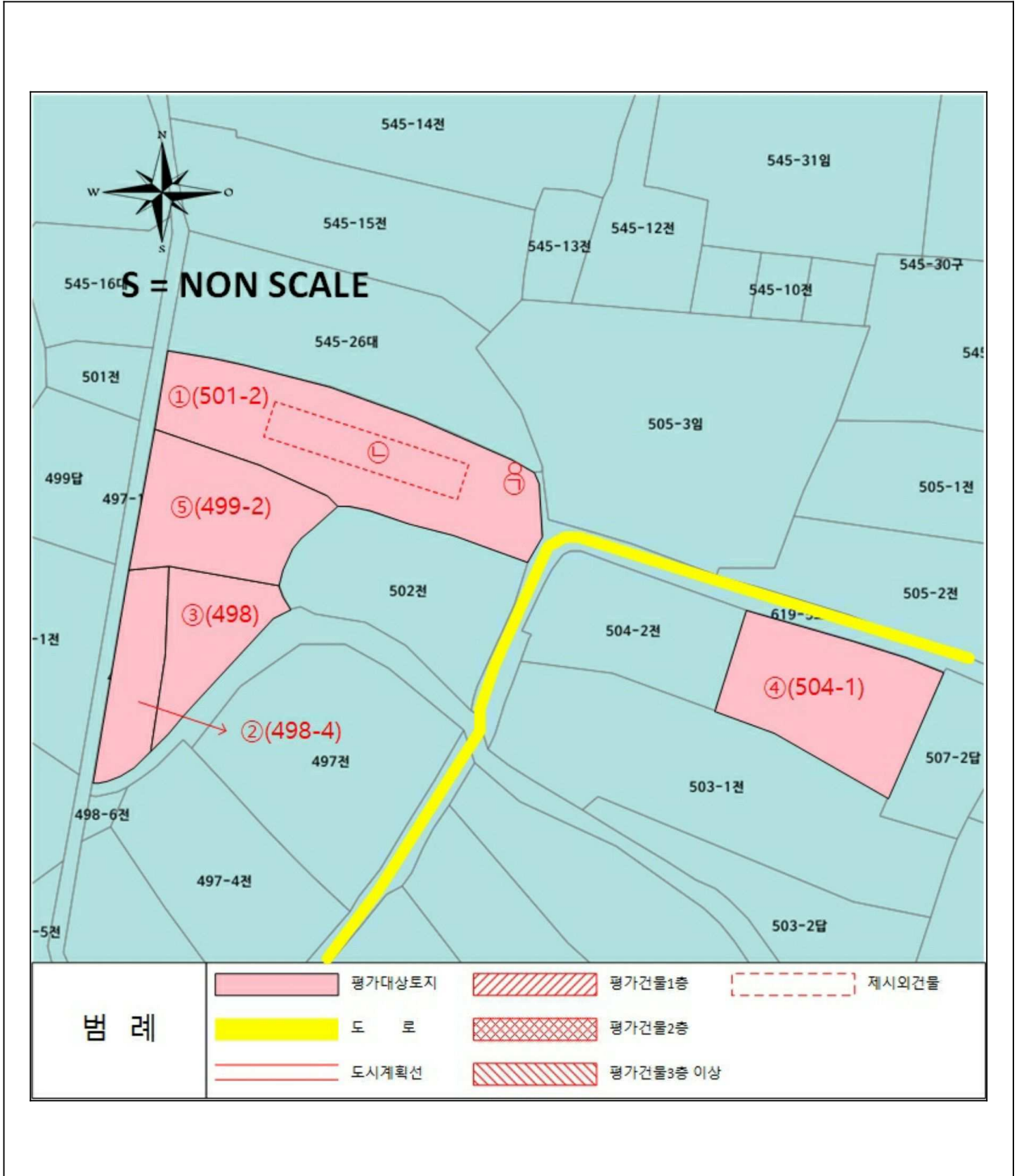
# 위치도



**소재지** 충청남도 당진시 합덕읍 대합덕리 501-2외



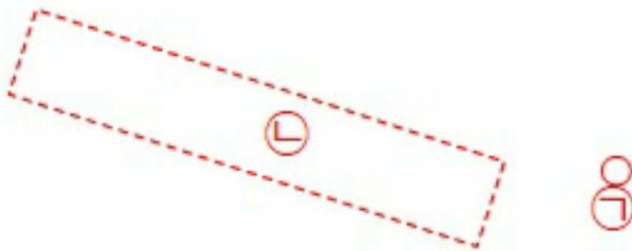
# 지 적 개 황 도



# 건물개황도



S = NON SCALE



## 제시외건물

㉠관정

㉡철파이프조 비닐지붕 비닐하우스 약 315m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 1,2,3,5 남측에서 촬영)



본건 전경(기호 4 남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 1,2,3,5 남측에서 촬영)



본건 전경(기호 1, 남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 1, 서측에서 촬영)



본건 전경(기호 2,3,5 북측에서 촬영) 및 서측인접 구거

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 4, 북측에서 촬영)



기호 1,5 경계부분 구거 일부

# 사 진 용 지



기호 4 경계부분 구거 일부



기호 5 경계부분 구거 일부

# 사 진 용 지



기호 ㉟ 관정



기호 ㉠