

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박민영 소유물건 2024타경60198
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정평가서번호	A241112-0677

AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
안유라

안유라



감정평가액	일억이천육백삼십팔만오천원정 (₩126,385,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	박민영 (2024타경60198)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.12.04	2024.12.04
			작성일
			2024.12.05

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,362	토지	5,362	-	117,485,000
제시외건물	731	제시외건물	731	-	8,900,000	
	이	하	여	백		
합계					₩126,385,000	

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

심사자 : 감정평가사
안주연

안주연



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 서산시 소재 '용현저수지' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 감정평가조건

- 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.04임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

- 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거 2024.12.04 이며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법

- 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

- 대상물건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기 타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였으며, 정확한 위치확인 등은 지적측량이 필요할 것으로 판단됨.
- 본건 지상으로 제시외건물 다수가 소재하는 바, 후첨 "지적 및 건물개황도" 등을 참조하시기 바라며, 이는 현장조사시 개략적인 목측에 의거하여 구조, 용재, 시공의 정도 등을 고려하여 평가하였으며, 제시 외 건물은 원가법을 적용하되 공부상 미등재 상태로서 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으니 참고하시기 바람.
- 또한 제시외건물로 인해 제한받는 가격을 후첨 "감정평가명세표" 상 기재하였으니, 참고하시시기 바람.
- 기호 5토지 지상 소재 컨테이너박스 2식의 경우, 이동의 용이성 등을 감안하여 별도 평가하지 아니하였으니, 참고하시시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거 및 결정

1. 대상부동산 개요

기호	소재지	면적(m ²)		지목	이용상황	용도지역	형상 및 지세	도로접면	개별지가 (원/m ²)
		공부	사정						
1	용현리 185	684.0	684.0	전	전	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	18,200
2	용현리 187	479.0	479.0	답	답기타	생산관리	부정형 완경사	맹지	16,900
3	용현리 188	446.0	446.0	답	답기타	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	16,900
4	용현리 190	2,860.0	2,860.0	답	전 및 답기타	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	18,200
5	용현리 191	893.0	893.0	답	답기타	생산관리	부정형 완경사	세로(불)	18,200

2. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

1) 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	A	용현리 343	2,625.0	답	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	16,900

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 시점수정

충청남도 서산시 생산관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.10.31	0.906	2024년 10월 누계
2024.10.01~2024.10.31	0.115	2024년 10월분
누계	1.033	
2024.01.01~2024.12.04	(1.01033)	충청남도 서산시 (24.01.01~24.12.04) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.906 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115 (1 + 0.00906) * (1 + 0.00115 * 34/31) = 1.01033

※ 2024년 6월 이후 지가변동률이 가격시점 현재 미고시되어 5월분을 연장 추정하여 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

(1) 지역요인 비교항목

[전지대]

조건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
환경조건	기상조건, 지세, 토양, 토지, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[전지대]

조건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교(대상 / 표준지)

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	자연조건 환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	-	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
2	A	-	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
		대상지는 표준지 대비 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
3	A	-	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
4	A	-	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
5	A	-	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711, 98.07.10 선고 98두 6067, 93.09.10 선고 92누 16300 등) 등에 근거하여 평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적절한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있으며, 인근의 적정 거래가능가격수준 및 아래와 같은 유사토지의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	목적	토지단가 (원/m ²)	비고
가	용현리 3**	답	답	생산관리	2023.05.29	실거래	20,719	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근지역 평가전례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1>	삼송리 8*	답	답	생관	2022.01.12	담보	36,000	-

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

(4) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	지 가 수 준
본건 인근 생산관리지역 내 농경지	본건과 유사한 토지의 경우, 토지면적당 20,000 원/㎡ 내외로 파악됨.

(5) "전답" 의 경매통계분석

구 분		충청남도		서산시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
전답	최근1년간 평균낙찰가율	50.9	732	64.2	80
	최근 6개월 평균낙찰가율	49.8	394	63	41

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 표준지공시지가 가격격차율 검토

<표준지 A 기준>

(가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 위치적으로 비교가능성이 크며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표한다고 판단되는 사례 "1>"를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1>	삼송리 8*	답	생관/ 답	세로 (가)	부정형 평지	담보	2022.01.12	36,000	A

(나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)																			
A	1>	36,000	1.01960	1.000	0.585	21,473																			
시점수정 : 2022.01.12 ~ 2024.12.04 충청남도 서산시 생산관리지역 지가변동을 적용 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함. 개별요인 : <table border="1" style="display: inline-table; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>표준지</th> <th>사례</th> <th>가로</th> <th>접근</th> <th>자연</th> <th>획지</th> <th>행정</th> <th>기타</th> <th>비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(표준지/사례)</td> <td>A</td> <td>1></td> <td>-</td> <td>0.65</td> <td>1.00</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.585</td> </tr> </tbody> </table> *표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태, 주요도로와의 접근성 등), 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.							표준지	사례	가로	접근	자연	획지	행정	기타	비교치	(표준지/사례)	A	1>	-	0.65	1.00	0.90	1.00	1.00	0.585
표준지	사례	가로	접근	자연	획지	행정	기타	비교치																	
(표준지/사례)	A	1>	-	0.65	1.00	0.90	1.00	1.00	0.585																

(다) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
16,900	1.01033	17,075

(라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (= ①/②)
A	1>	21,473	17,075	1.258

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.25

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격의 결정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	16,900	1.01033	1.000	1.029	1.25	21,962	22,000
2	16,900	1.01033	1.000	0.990	1.25	21,130	21,000
3	16,900	1.01033	1.000	1.040	1.25	22,197	22,000
4	16,900	1.01033	1.000	1.029	1.25	21,962	22,000
5	16,900	1.01033	1.000	1.029	1.25	21,962	22,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

1) 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	목적	토지단가 (원/m ²)	거래시점
가	용현리 3**	답	답	생산관리	실거래	20,719	2023.05.29

2) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

3) 시점수정(지가변동률 및 지가동향)

충청남도 서산시 생산관리지역

(사례 가)

기 간	2023.05.29 ~ 2024.12.04
지가변동률	1.01263
	충청남도 서산시 (23.05.29~24.12.04) (생산관리) $(1 + 0.00039 * 3/31) * (1 - 0.00032) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00033) * (1 - 0.00045) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00906) * (1 + 0.00115 * 34/31)$ = 1.01263

4) 지역요인

대상물건은 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인

대상 물건	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	가	-	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
		대상지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
2	가	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상지는 사례와 전반적인 개별요인 면에서 상호 유사함.						
3	가	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		대상지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세함.						
4	가	-	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
		대상지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						
5	가	-	1.05	1.00	0.99	1.00	1.00	1.040
		대상지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 면에서 우세하나, 획지조건(경사 등) 면에서 열세함.						

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	20,719	1.00	1.01263	1.000	1.040	21,820	22,000
2	20,719	1.00	1.01263	1.000	1.000	20,981	21,000
3	20,719	1.00	1.01263	1.000	1.050	22,030	22,000
4	20,719	1.00	1.01263	1.000	1.040	21,820	22,000
5	20,719	1.00	1.01263	1.000	1.040	21,820	22,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

아래와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

기 호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가 (원/㎡)	시산가격 (원)	단가 (원/㎡)	시산가격 (원)
1	684.0	22,000	15,048,000	22,000	15,048,000
2	479.0	21,000	10,059,000	21,000	10,059,000
3	446.0	22,000	9,812,000	22,000	9,812,000
4	2,860.0	22,000	62,920,000	22,000	62,920,000
5	893.0	22,000	19,646,000	22,000	19,646,000
토지감정평가가액 합계 (원)			117,485,000		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타 제시 외 건물 가액 산정

제시 외 건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가 법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 외부 관찰 및 기타 평가자료에 의해 개략 산정하였음.

기호	이용상황	구조	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	제시외 건물가액(원)	비고
ㄱ	비닐하우스	파이프조	(105)	-	500,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㄴ	축사	파이프조	(80)	-	1,000,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㄷ	비닐하우스	파이프조	(48)	-	600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㄹ	축사	파이프조	(128)	-	1,600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅁ	축사	파이프조	(128)	-	1,600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅂ	축사	파이프조	(100)	-	1,300,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅅ	축사	파이프조	(72)	-	900,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅇ	재배사	파이프조	(27)	-	300,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅈ	창고 등	파이프조	(2)	-	100,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
ㅊ	주거용	컨테이너박스 위 비닐 및 판넬지붕	(32)	-	500,000	기호5토지 지상소재 관찰감가
ㅋ	창고 등	판넬조	(9)	-	500,000	기호5토지 지상소재 관찰감가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	기호	면적(m ²) 및 수량		적용단가 (원/m ²)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	684.0	684.0	22,000	15,048,000	-
	2	479.0	479.0	21,000	10,059,000	-
	3	446.0	446.0	22,000	9,812,000	-
	4	2,860.0	2,860.0	22,000	62,920,000	-
	5	893.0	893.0	22,000	19,646,000	-
소 계 (원)					117,485,000	-
제시외 건물	ㄱ	(105)	105.0	-	500,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㄴ	(80)	80.0	-	1,000,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㄷ	(48)	48.0	-	600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㄹ	(128)	128.0	-	1,600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅁ	(128)	128.0	-	1,600,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅂ	(100)	100.0	-	1,300,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅅ	(72)	72.0	-	900,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅇ	(27)	27.0	-	300,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅈ	(2)	2.0	-	100,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
	ㅊ	(32)	32.0	-	500,000	기호5토지 지상소재 관찰감가
	ㅋ	(9)	9.0	-	500,000	기호5토지 지상소재 관찰감가
소 계 (원)					8,900,000	-
평 가 총 액 (원)					117,485,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 서산시 운산면 용현리	185	전	생산관리지역	684	684	22,000	15,048,000	
2	"	187	답	생산관리지역	479	479	21,000	10,059,000	
3	"	188	답	생산관리지역	446	446	22,000	9,812,000	
4	"	190	답	생산관리지역	2,860	2,860	22,000 (@20,900)	62,920,000	제시외건물로 인해 제한 받는 가격
5	"	191	답	생산관리지역	893	893	22,000 (@21,700)	19,646,000	
소 계								₩117,485,000	
㉠	(제시외건물) "	190 위 지상	비닐하우스	파이프조	(105)	105	-	500,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
㉡	"	190 위 지상	축사	파이프조	(80)	80		1,000,000	"
㉢	"	190 위 지상	비닐하우스	파이프조	(48)	48		600,000	"
㉣	"	190 위 지상	축사	파이프조	(128)	128		1,600,000	"
㉤	"	190 위 지상	축사	파이프조	(128)	128		1,600,000	"
㉥	"	190 위 지상	축사	파이프조	(100)	100		1,300,000	"
㉦	"	190	축사	파이프조	(72)	72		900,000	"

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	
㉠	충청남도 서산시 운산면 용현리	위 지상 190 위 지상	재배사	파이프조	(27)	27		300,000	기호4토지 지상소재 관찰감가
㉡	"	190 위 지상	창고 등	파이프조	(2)	2		100,000	"
㉢	"	191 위 지상	주거용	컨테이너박스 위 비닐 및 판널지붕	(32)	32		500,000	기호5토지 지상소재 관찰감가
㉣	"	191 위 지상	창고 등	판널조	(9)	9		500,000	"
소 계								₩8,900,000	
합 계								₩126,385,000.-	
				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

대상물건은 충청남도 서산시 소재 "용현저수지" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 전답 등의 농경지, 목장용지 및 임야 등이 소재하는 농경지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근으로 간선도로 및 근거리 버스정류장이 소재하여 대중교통 및 도로교통 이용상황은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 현황 전(일부 휴경지) 및 답기타로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,4,5토지 지상으로 노폭 약 4m 내외의 비포장도로가 경유하며, 기호3토지 북서측으로 약 4m 내외의 비포장도로 함.
기호2토지는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한:돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

기호4,5토지 지상으로 제시외건물이 소재하며, 자세한사항은 후첨 "사진용지"등을

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) | |

참조하시기 바람.

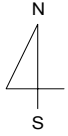
(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

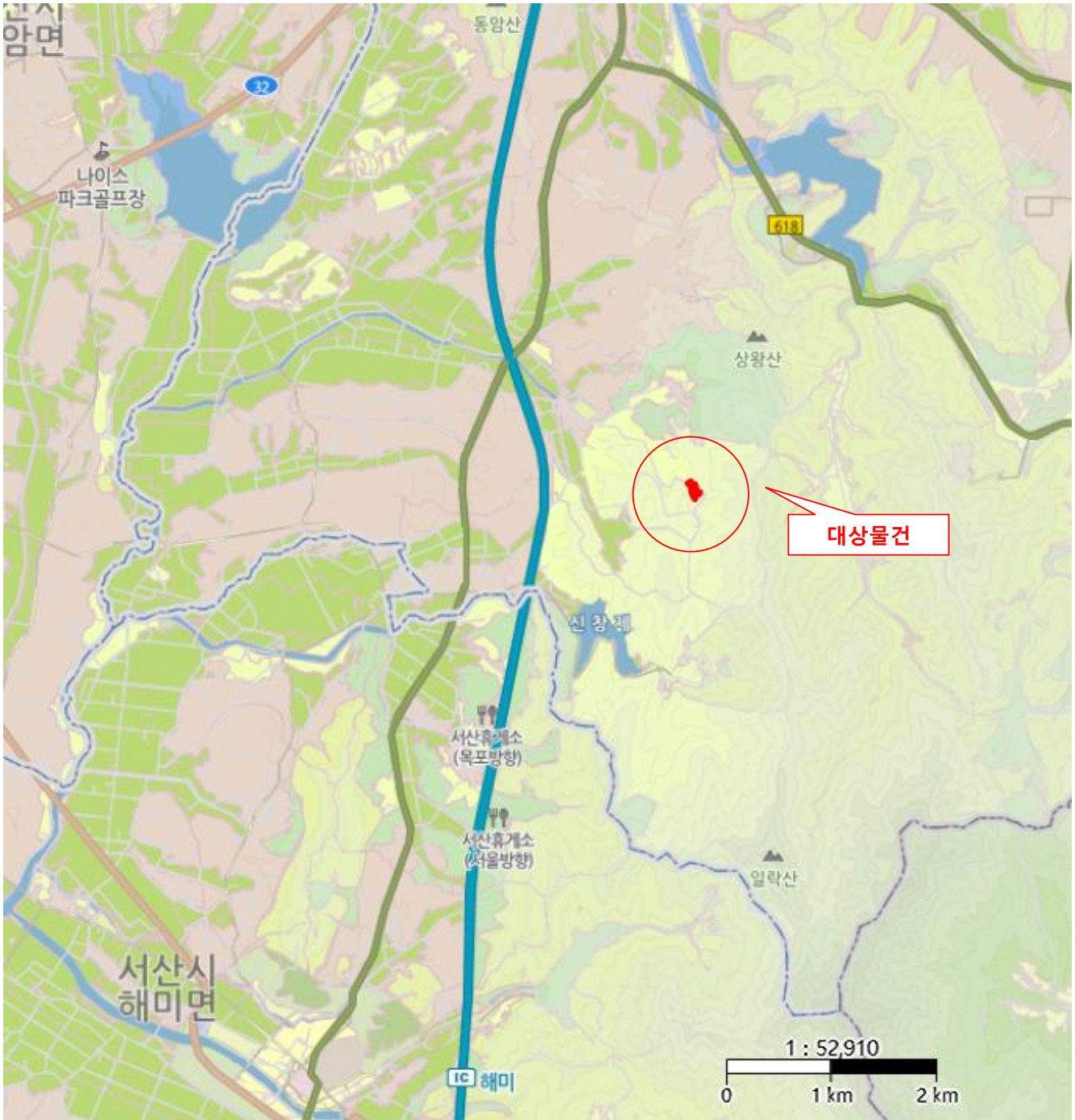
임대관계는 미상임.

광역 위치도

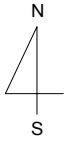


소재지

충청남도 서산시 운산면 용현리 185 외 4필지



상 세 위 치 도



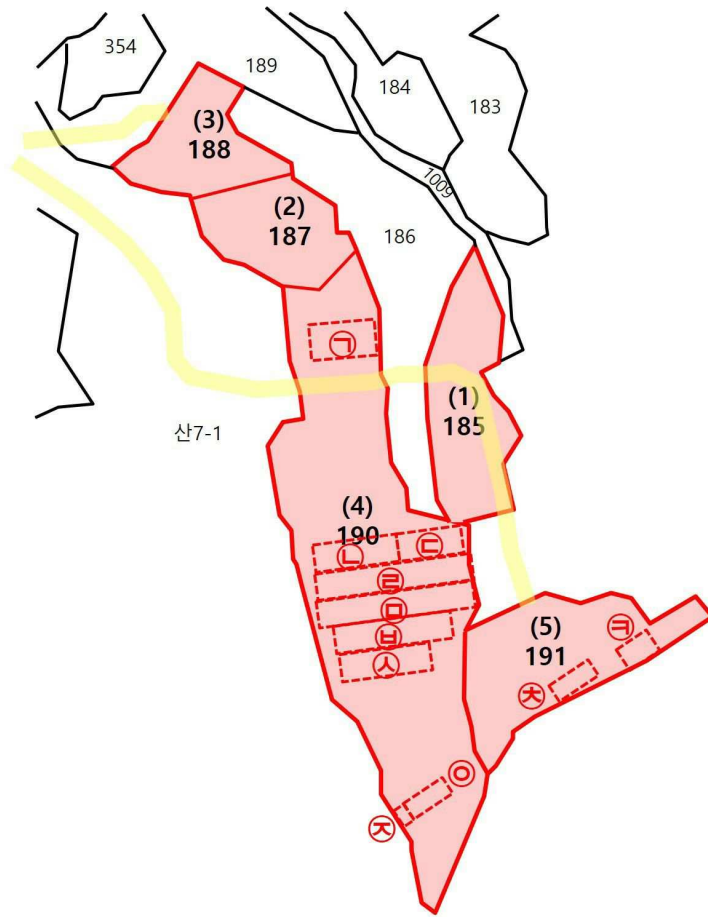
소재지 충청남도 서산시 운산면 용현리 185 외 4필지



지 적 개 황 도



충청남도 서산시 운산면 용현리 185외 4필지



범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제외의 건물

지 적 개 황 도

(제시외건물)

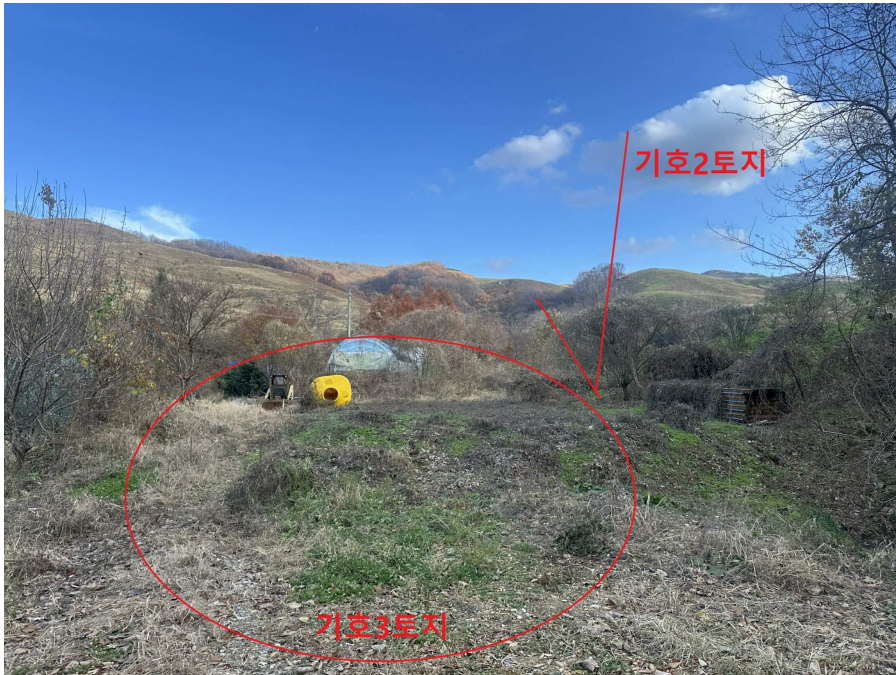
- ㉠ 파이프조 (비닐하우스) 약 105m²
- ㉡ 파이프조 (축사) 약 80m²
- ㉢ 파이프조 (비닐하우스) 약 48m²
- ㉣ 파이프조 (축사) 약 128m²
- ㉤ 파이프조 (축사) 약 128m²
- ㉥ 파이프조 (축사) 약 100m²
- ㉦ 파이프조 (축사) 약 72m²
- ㉧ 파이프조 (재배사) 약 27m²
- ㉨ 파이프조 (창고 등) 약 2m²
- ㉩ 컨테이너박스 위 비닐 및 판넬지붕 약 32m²
- ㉪ 판넬조 (창고 등) 약 9m²

범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



기호1토지(본건 지상에서 북측 방향 촬영)



기호2,3토지(기호3토지 북서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호4전경(북측)



기호4전경(북측)

사 진 용 지



기호4전경(북측)



기호4전경(남측)

사 진 용 지



기호5전경



제시외건물 ㉠

사진용지



제시외건물 ㉔, ㉔



제시외건물 ㉔, ㉔, ㉔

사 진 용 지



제시외건물 ㉠, ㉡



제시외건물 ㉢

사 진 용 지



제시외건물 ㉸



제시외건물 ㉸ (제시외건물 내 컨테이너박스 1개동 소재)

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



컨테이너박스 1개동