

감정평가서

건명	한수아(망 한신우의 상속인) 소유물건(2025타경50693)
의뢰인	대전지법 서산지원 최정진
감정서번호	251-020301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

해솔감정평가사사무소

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼억삼천구백삼십이만칠천이백원정 (₩339,327,200.-)					
의뢰인	대전지법 서산지원 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지법 서산지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	한수아(망 한신우의 상속인) (2025타경50693)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.14	2025.02.03 ~ 2025.02.14	2025.02.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,600	토지	3,600	-	200,750,000
	건물	88.93	건물	88.93	1,040,000	92,487,200
	제시외 건물	(47.5)	제시외 건물	47.5	-	42,090,000
	제시외 관정	(1식)	제시외 관정	1식	-	4,000,000
합계						₩339,327,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 순성면 성북리 소재 "성북2리마을회관" 서측 근거리에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.14일 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.03일부터 2025.02.14일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
- 2) 대상토지와 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 감정평가방법인 '공시지가기준법'
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

2. 토지의 평가

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 건물 등의 평가

건물 등의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제12조, 제15조 등 관련 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

다만 건물 등은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가조건

해당사항 없음.

V. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.
2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
3. 본건 현장조사 당시 거주자 부재로 내부 상태는 건축물현황도를 기준하고 표준적인 이용상황 등을 감안하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고 바람.
4. 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같은 제시외 건물(㉠,㉡,㉢,㉣)은 개략적으로 실측사정하여 평가하였으며 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인 바람.
5. 일련번호(1)에 관정대장 미등재 제시외 관정이 소재하여 기본적인 농업용 관정을 기준으로 감정평가하였으며, 세부 사양이 확인되는 경우 감정평가액이 변동될 수 있으며 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 대상물건 개요

토지	일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황		개별공시지가 (2024.01.01)	비 고
	1	순성면 갈산리 723	전	3,170.0	보전관리지역 전		31,500	
2	순성면 갈산리 722-2	대	430.0	계획관리지역 단독주택		67,700		
건물	일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(m ²)	사용승인일	비 고	
	3	순성면 갈산리 722-2	경량철골구조 1층	단독주택	88.93	2010.03.17		

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	순성면 성북리 657	전	423.00	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	18,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
B	면천면 죽동리 262-1	대	915	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	46,400	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A, B)를 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정

○ 기준시점 : 2025.02.14

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	보전관리 지역	2025.01.01 ~ 2025.02.14	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.14) (보전관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.055 $(1 + 0.00055 * 45/31)$ ≈ 1.00080	1.00080
B	계획관리 지역	2025.01.01 ~ 2025.02.14	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.14) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 $(1 + 0.00058 * 45/31)$ ≈ 1.00084	1.00084

- 2025년 1월, 2월 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월 지가변동률로 일할 계산하였음.

라. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 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
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교항목 (전지대)

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

- 개별요인 비교치

일련 번호	소재지	지번	지목	비교 표준지	개별요인 비교						
					가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	순성면 갈산리	723	전	A	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
					일련번호(1)은(는) 표준지(A) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 및 획지 조건(형상 등)에서 열세함.						
2	순성면 갈산리	722-2	대	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
					일련번호(2)은(는) 표준지(B) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{기준시점 당시 비교표준지 공시지가 [공시지가×시점수정]}}$$

3) 가격자료의 선택

① 평가사례 및 거래사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 KAIS]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 /실거래	기준시점	비고
가	순성면 성북리 6**-*	대	계획관리지역	111,000	경매	2023.01.16	
나	순성면 본리 1**-**	대	계획관리지역	104,000	경매	2023.12.12	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 /실거래	기준시점	비고
다	순성면 성북리 4**	전	보전관리지역	52,631	실거래	2022.04.05	
라	면천면 삼웅리 1**_*	전	보전관리지역	60,720	실거래	2022.05.01	
마	순성면 봉소리 1***_*	대	계획관리지역	116,279	실거래	2021.05.13	

② 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(가, 다)를 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

4) 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
가	충청남도 당진시 계획관리지역	2023.01.16 ~ 2025.02.14	2.308%	1.02308
다	충청남도 당진시 보전관리지역	2022.04.05 ~ 2025.02.14	1.541%	1.01541

5) 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

6) 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	계
A	순성면 성북리 657	다	순성면 성북리 4**	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교내용		표준지(A)는 사례(다) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								
B	면천면 죽동리 262-1	가	순성면 성북리 6**.*	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비교내용		표준지(B)는 사례(가) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

7) 격차율 산정

표준지	사례	소재지	용도지역 지 목	단가(원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
	비교 표준지								
A	다	순성면 성북리 4**	보전관리 전	52,631	1.01541	1.00	1.050	56,114	2.998
	A	순성면 성북리 657	보전관리 전	18,700	1.00080	-	-	18,714	
B	가	순성면 성북리 6**.*	계획관리 대	111,000	1.02308	1.00	1.050	119,239	2.568
	B	면천면 죽동리 262-1	계획관리 대	46,400	1.00084	-	-	46,438	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적절한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.99	B	2.56

사. 토지단가의 결정

일련 번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	순성면 갈산리	723	전	A	18,700	1.00080	1.000	0.855	2.99	48,000
2	순성면 갈산리	722-2	대	B	46,400	1.00084	1.000	0.950	2.56	113,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,170.0	48,000	152,160,000	
2	430.0	113,000	48,590,000	
합계	<u>3,600.0</u>		<u>200,750,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
라	면천면 삼웅리 1**_*	전	보전관리지역	60,720	2022.05.01	
마	순성면 봉소리 1***_*	대	계획관리지역	116,279	2021.05.13	

2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 유사하여 기호(라, 마)를 비교 사례자료로 선정함.

다. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

라. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
라	충청남도 당진시 보전관리지역	2022.05.01 ~ 2025.02.14	1.433%	1.01433
마	충청남도 당진시 계획관리지역	2021.05.13 ~ 2025.02.14	3.447%	1.03447

마. 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	라	-	0.90	1.00	0.88	1.00	1.00	0.792
	일련번호(1)은(는) 사례(라) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등) 및 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.							
2	마	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	일련번호(2)은(는) 사례(마) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.							

바. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)
1	라	60,720	1.00	1.01433	1.000	0.792	49,000
2	마	116,279	1.00	1.03447	1.000	0.950	114,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	3,170.0	49,000	155,330,000	
2	430.0	114,000	49,020,000	
합계	<u>3,600.00</u>		<u>204,350,000</u>	

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	200,750,000	
거래사례비교법	204,350,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지가액의 결정

감정평가액(원)	<u>200,750,000</u>
----------	---------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 감정평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건축물 재조달원가

[출처 : 한국부동산연구원, 2023년 기준]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	2	1,715,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,499,000	45 (40~50)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/아스팔트싱글	4	694,000	35 (30~40)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년 기준]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널/ 조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널/ 조립식샌드위치판넬	4	609,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

다. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
3	1층	88.93	단독주택	경량철골구조	1,600,000

라. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 기본적인 설비로서 표준단가에 포함.
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생설비 등	
기타설비	난방설비 등	

마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
3	1층	88.93	단독주택	경량철골구조	1,600,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
3	1층	단독주택	경량철골구조	40	14	0	26/40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
3	1층	88.93	1,600,000	26/40	1,040,000	92,487,200

IV. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	3,600.00	-	200,750,000	
건물	88.93	-	92,487,200	
제시외 건물	47.5	-	42,090,000	
제시외 관정	1식	-	4,000,000	
합계			<u>339,327,200</u>	

토지건물감정평가명세표

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 갈산리	723	전	보전관리지역	3,170	3,170	48,000	152,160,000	
2	충청남도 당진시 순성면 갈산리	722-2	대	계획관리지역	430	430	113,000	48,590,000	
3	충청남도 당진시 순성면 갈산리	722-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕 지상1층	88.93	88.93	1,040,000	92,487,200	
	[도로명주소] 충청남도 당진시 순성면 버들길 112-27								
	소 계							₩293,237,200	
ㄱ	[제시외] 충청남도 당진시 순성면 갈산리	722-2 위 지상	주택부속	경량철골조 기타지붕 단층	(12.3)	12.3	-	11,190,000	관찰감가
ㄴ	동 소	722-2 위 지상	주택부속	경량철골조 기타지붕 단층	(25)	25	-	28,150,000	관찰감가
ㄷ	동 소	722-2 위 지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(5.2)	5.2	-	1,400,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
ㄹ	동 소	722-2 위 지상	창고 등	판별조 판별지붕 단층	(5)	5	-	1,350,000	관찰감가
	소 계							₩42,090,000	
	[제시외] 충청남도 당진시 순성면 갈산리	723	관정	농업용 (관정함, 기타 부대설비 일체 포함)	(1식)	1식	-	4,000,000	관찰감가
	소 계							₩4,000,000	
	합 계							₩339,327,200.-	
				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 순성면 성북리 소재 "성북2리마을회관" 서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

동측 근거리에 남부로(지방도615호선)이 통과하며, 동측 근거리에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 일련번호(1) : 부정형의 토지로 전으로 이용 중임.
- 2) 일련번호(2) : 부정형의 토지로 단독주택 건물의 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 1) 일련번호(1)
지적도상 맹지임.
- 2) 일련번호(2)
인근 타인소유 사유지(갈산리 722-1외)에 개설된 현황 도로를 이용하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 일련번호(1)
보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

2) 일련번호(2)

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(순성15 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개항도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

2) 일련번호(2)의 인근 타인소유 사유지에 개설된 도로의 통행제한 가능성 등의 법률관계는 별도 확인을 요함.

3) 본건과 인접지(갈산리 722-1)와의 경계부분에 후첨 '사진용지' 같은 건물이 소재하는 것으로 목측되며, 정확한 경계 등은 필요시 측량 등을 통한 별도 확인을 요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 기타지붕 단층 건물로서,
 외벽 : 벽돌쌓기 등 마감,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
 창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개항도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

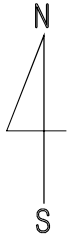
- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 건물 일부가 인접지(갈산리 722-1외)에 걸쳐 소재하는 것으로 목측되며 정확한 경계

건물감정평가요항표

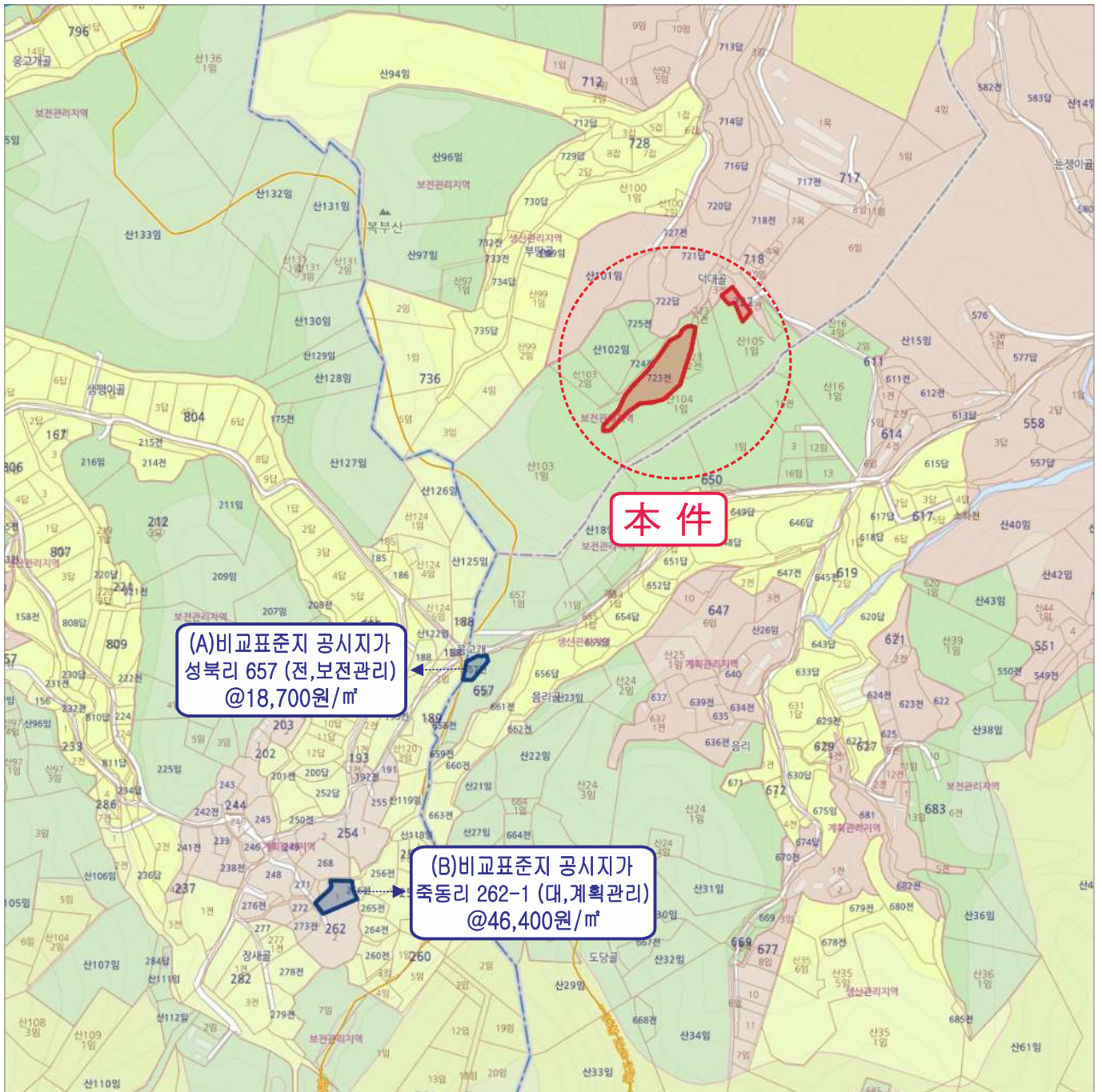
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

등은 필요시 측량 등을 통한 별도 확인을 요함.

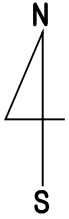
위 치 도



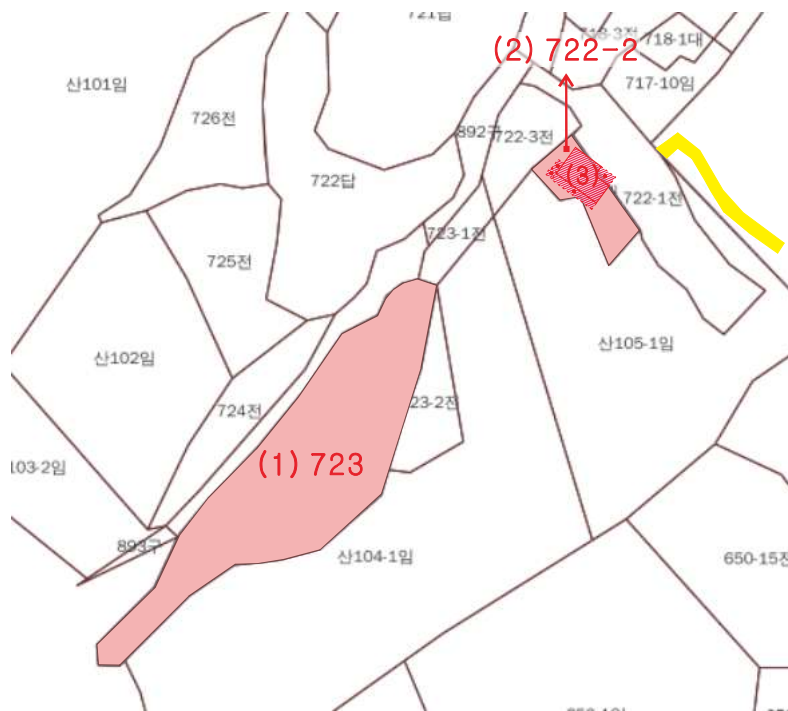
소재지 충청남도 당진시 순성면 갈산리 723 외



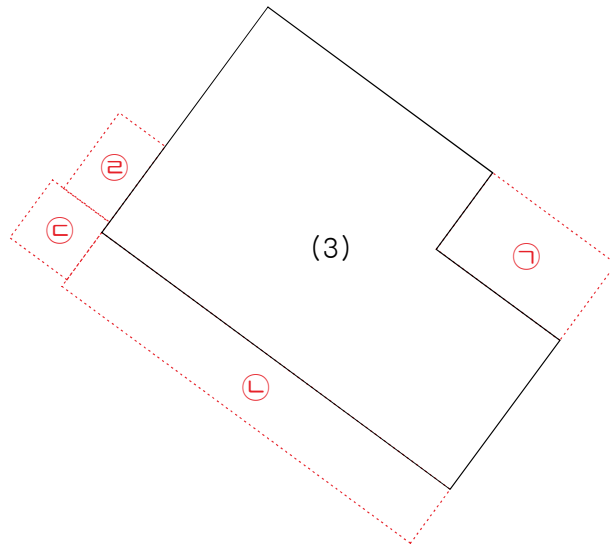
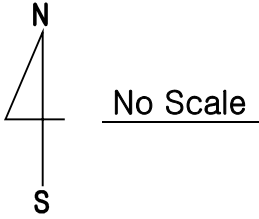
지적 및 건물개황도



No Scale



지적 및 건물개황도



* 제 시 건 물 *

일련번호(3) : 88.93㎡ (공부면적)

* 제 시 외 건 물 *

- ㉠ 경량철골조 기타지붕 단층 주택부속 약 12.3㎡
- ㉡ 경량철골조 기타지붕 단층 주택부속 약 25㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 등 약 5.2㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 등 약 5㎡



(1)_1



(1)_2



(2,3)_1



(2,3)_2



(3) (,)



(, ,)





(2)_



(2)_