

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박기왕 소유물건(2024타경4907)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: 4-241217-1-001

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.

(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 **일억칠천일백오십삼만구천원정 (₩171,539,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박기왕 (2024타경4907)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.20	2024.12.19 ~ 2024.12.20	2024.12.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,366	토지	6,366	-	171,539,000
	이	하	여	백		
합계					₩171,539,000	

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 고대면 항공리 소재 "항공저수지" 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매(2024타경4907) 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 시장 가치를 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 12월 20일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 현장조사는 2024년 12월 19일 ~ 2024년 12월 20일에 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.

다. 기호(1,2) 토지는 지상에 소나무 등 자연림 상태의 활잡목이 자생하고 있으나 경제적 가치가 희박하며, 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 고대면 항곡리						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	산39-1	6,049	임야	자연 림	농림 지역	삼각형 완경사	맹지	6,440
2	545	317	전	전	생산 관리	부정형 완경사	맹지	20,600

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 비교표준
지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	적용 토지
A	고대면 항곡리 산43-2	22,711	임야	자연 림	농림	부정형 급경사	맹지	6,380	1
B	고대면 항곡리 579	2,549	전	전	생산 관리	부정형 완경사	세로 (가)	20,100	2

※ 출처: 국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2024. 12. 20.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	농림 지역	0.675% (1.00675)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.20) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.566 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.067 (1 + 0.00566) * (1 + 0.00067 * 50/31) ≒ 1.00675
	생산 관리	0.817% (1.00817)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.20) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.710 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.066 (1 + 0.00710) * (1 + 0.00066 * 50/31) ≒ 1.00817

※ 미발표 된 지가변동률은 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

- 4) 생산자물가지수(기본 분류, 2020=100)

$$\frac{2024.10}{2023.12} = \frac{119.02}{117.56} \approx 1.01243 \quad (\text{약 } 1.243\% \text{ 증가})$$

- 5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.00675
시점수정치(표준지 B)	1.00817

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

-기호1 토지-

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 취락과의 접근성 등이 우세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 경사 등이 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	
		국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	
		기타			
격차율 누계			1.103	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-기호2 토지-

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지 '2'	표준지 'B'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 관개, 배수의 양부가 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.90	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 경작의 편부등이 열세함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 누계			0.765	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

본건과 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	옥현리 산4*	6,645	임야	농림	자연림	19,500	23.3.15	보상	
나	항곡리 13*~*	2,501	전	생산관리	전	64,000	22.08.04	담보	
다	항곡리 54*	3,521	전	생산관리	답	40,000	20.02.04	경매	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건과 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	고대면 항곡리 57*-*	165	임야	농림	자연림	3,450,000	20,909	23.1.25	
마	고대면 항곡리 29*-*	460	임야	생산관리	자연림	26,900,000	57,478	23.07.10	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) 등

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	옥현리 산4*	6,645	임야	농림	자연림	19,500	23.3.15	보상	
나	항곡리 13*-*	2,501	전	생산관리	전	64,000	22.08.04	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	농림	0.985% (1.00985)	충청남도 당진시 (23.03.15~24.12.20) (농림) $(1 + 0.00075 * 17/31) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00012) * (1 - 0.00076) * (1 - 0.00016) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00566) * (1 + 0.00067 * 50/31)$ ≈ 1.00985
	생산 관리	1.930% (1.01930)	충청남도 당진시 (22.08.04~24.12.20) (생산관리) $(1 + 0.00198 * 28/31) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00621) * (1 + 0.00710) * (1 + 0.00066 * 50/31)$ ≈ 1.01930

※ 미발표 된 지가변동률은 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'	-	1.00	1.20	-	1.00	1.00	1.200
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(지세 등)이 우세함.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '나'	-	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 자연조건(관개, 배수 등), 획지조건(경사도 등)이 열세함.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	19,500	1.00985	1.000	1.200	23,630	-
B	64,000	1.01930	1.000	0.903	58,907	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	6,380	1.00675	-	-	6,423	-
B	20,100	1.00817	-	-	20,264	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{23,630}{6,423} = 3.6790$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{58,907}{20,264} = 2.9070$$

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	3.67	-
표준지 B	2.90	-

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	6,380	1.00675	1.000	1.103	3.67	26,001	26,000
2	20,100	1.00817	1.000	0.765	2.90	44,956	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
라	고대면 항곡리 57*-*	165	임야	농림	자연림	3,450,000	20,909	23.1.25	
마	고대면 항곡리 29*-*	460	임야	생산관리	자연림	26,900,000	57,478	23.07.10	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) 등

나. 사정보정

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

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	농림	1.105% (1.01105)	충청남도 당진시 (23.01.25~24.12.20) (농림) $(1 + 0.00003 * 7/31) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00012) * (1 - 0.00076) * (1 - 0.00016) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00566) * (1 + 0.00067 * 50/31)$ ≒ 1.01105
	생산관리	1.105% (1.01105)	충청남도 당진시 (23.07.10~24.12.20) (생산관리) $(1 + 0.00040 * 22/31) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00710) * (1 + 0.00066 * 50/31)$ ≒ 1.01105

※ 미발표 된 지가변동률은 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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호(1 토지)

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(1) 토지 /사례 '라'	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.300
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 자연조건(형상 등)에서 우세함.						

기호(2 토지)

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
기호(2) 토지 /사례 '마'	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
비 고	대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)이 열세함.						

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	20,909	1.000	1.01105	1.000	1.300	27,482	27,000
2	57,478	1.000	1.01105	1.000	0.810	47,072	47,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	6,049	26,000	27,000	26,000	157,274,000
2	317	45,000	47,000	45,000	14,265,000

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	당진시 고대면 항곡리 산39-1	임야	농림	6049	26,000	157,274,000	
2	당진시 고대면 항곡리545	전	생산 관리	317	45,000	14,265,000	
합 계						171,539,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

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

구분	감정평가액(원)	비고
토지	171,539,000	상세내역은 '부동산 감정평가 명세표' 참조
합 계	171,539,000	

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 고대면 항곡리	산39 -1	임야	농림지역	6,049	6,049	26,000	157,274,000	
2	"	545	전	생산관리지역	317	317	45,000	14,265,000	
합 계								₩171,539,000.-	
				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

본건은 충청남도 당진시 고대면 항곡리 소재 항곡저수지 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 자연림 상태의 순수임야, 전, 답 등 농경지, 농가주택 등이 혼재하여 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 근거리에 대중교통수단인 버스정류장이 소재 하는 등 제반 교통사정은 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)삼각형 완경사의 토지로서, 자연림 상태의 순수임야로 이용중임.

기호(2)부정형 완경사의 토지로서, 휴경지 상태의 전으로 지상에는 활잡목이 자생하고 있음.

(4) 인접 도로상태

공히 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)농림지역, 임업용산지<산지관리법>.

기호(2)생산관리지역, 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

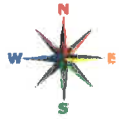
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

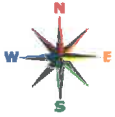
광역위치도



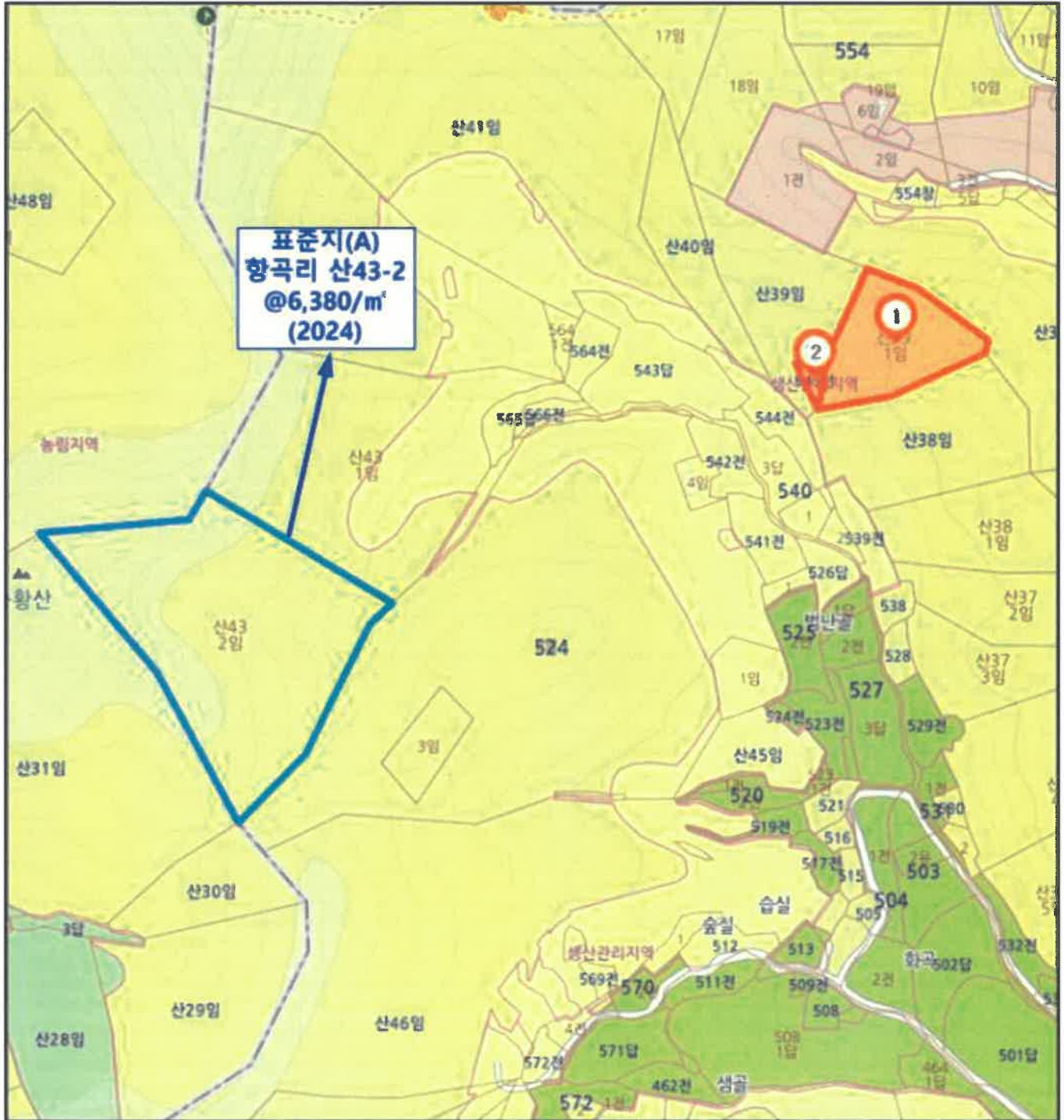
소재지 충청남도 당진시 고대면 항곡리 산39-1



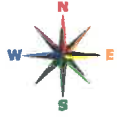
위치도



소재지 충청남도 당진시 고대면 향곡리 산39-1



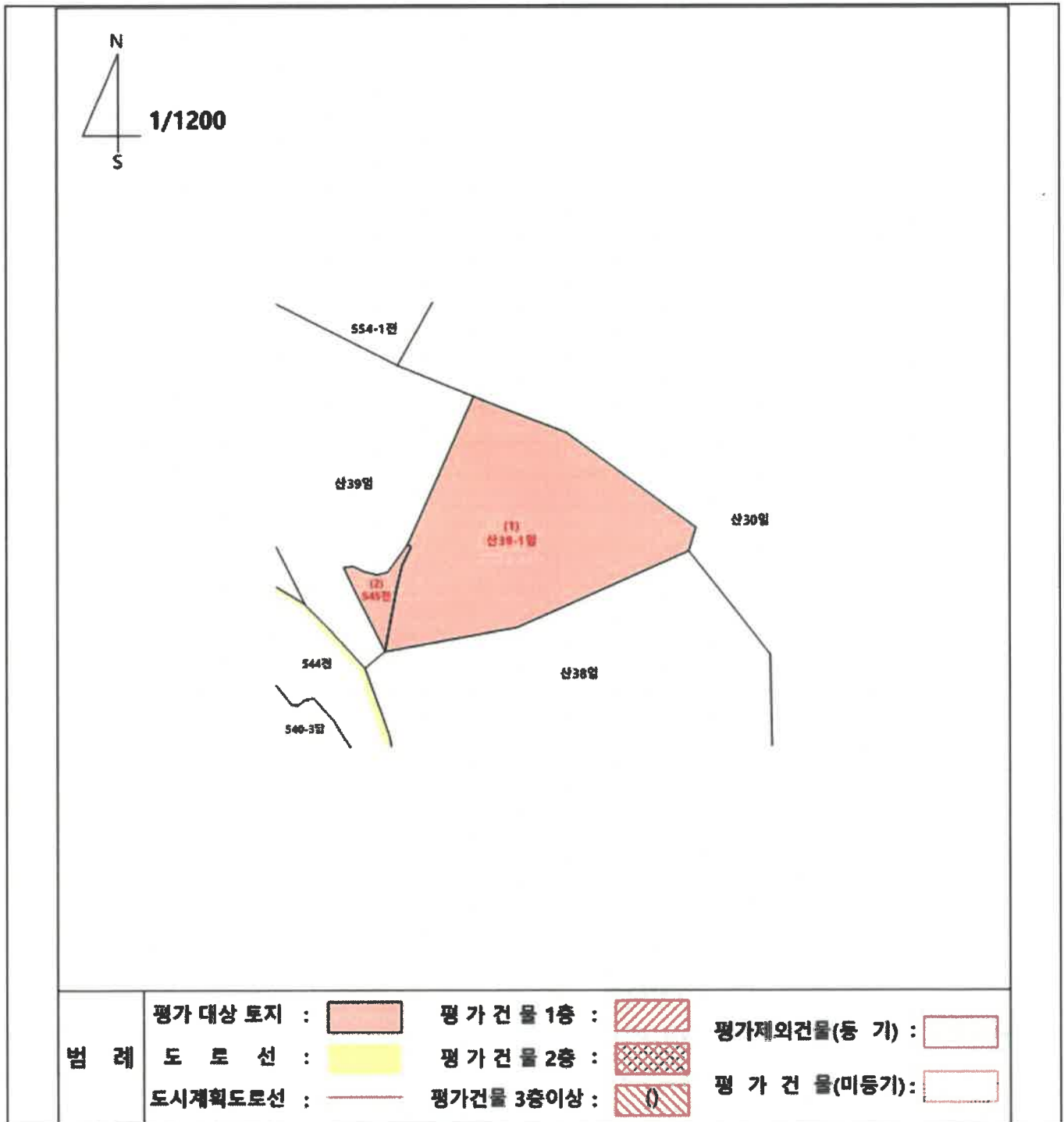
위치도



소재지 충청남도 당진시 고대면 향곡리 산39-1



지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



사 진 용 지



본건 전경