

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤영희 소유물건(2024타경58768)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: 4-241007-1-001

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

이

희

원

(인)

(주)경원감정평가법인 대전충남지사 지사장 이희원

(서명또는인)



감정평가액		칠억이천칠백구십이만사천원정 (₩727,924,000.-)				
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤영희 (2024타경58768)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 10. 14	2024. 10. 10 ~ 2024. 10. 14	2024. 10. 14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,004	토지	6,004	-	727,924,000
		이	하	여	백	
합계					₩727,924,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조주현		조주현		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 영천리 소재 '영천리 마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매(2024타경58768) 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 10월 14일임.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 현장조사는 2024년 10월 10일 ~ 2024년 10월 14일에 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. 본건 토지 중 기호(2)는 일부 접도구역에 저촉하나 면적이 미미하여 이에 구애없이 평가하였음.

라. 본건 토지 중 기호(3)토지는 일부 현황 "도로"로 이용중인 점을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 송악읍 영천리						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	156-1	1404	전	전	계획 관리	부정형 평지	세로 (불)	60,000
2	161	1369	전	전	계획 관리	부정형 평지	맹지	59,500
3	162	1088	전	전, 도로	계획 관리	부정형 평지	세로 (불)	51,700
4	163	225	전	전	계획 관리	부정형 평지	세로 (불)	52,300
5	165	1918	전	전	계획 관리	부정형 평지	세로 (가)	51,700

*기호(2)토지는 접도구역(고속국도)<도로법>에 일부 저촉함.

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' 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/㎡)	비고
A	영천리 201	1369	전	전	계획 관리	부정형 평지	세로 (가)	59,300	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2024. 10. 14.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획 관리	1.050% (1.01050)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.10.14) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.807 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170 $(1 + 0.00807) * (1 + 0.00170 * 44/31)$ = 1.01050

※ 2024년 9월 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 생산자물가지수(기본 분류, 2020=100)

$$\frac{2024.08}{2023.12} = \frac{119.41}{117.56} \approx 1.01573 \quad (\text{약 } 1.573\% \text{ 증가})$$

5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.01050
---------------	---------

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

기호(1,4 토지)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지 '1,4'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.90	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	1.00	유사함
		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			0.900	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(2 토지)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지 '2'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.85	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	1.00	유사함
		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			0.850	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(3토지)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지 '3'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.90	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	1.00	유사함
		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	0.96	1.00	일부 도로
		기타			
적차율 누계			0.864	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(5 토지)

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 토지 '5'	표준지 'A'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.98	1.00	비교표준지 대비 대상토지가 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	1.00	유사함
		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			0.980	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 송악읍)는 다음과 같음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
가	영천리 18*-*	4770	전	계획 관리	전	109,000	23.06.20	담보	
나	영천리 14*-*	1874	전	계획 관리	전	107,000	23.05.24	담보	

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 거래사례

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

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
다	영천리 28*-*	268	전	계획 관리	전	37,696,000	140,656	24.01.16	
라	영천리 33*-*	486	전	계획 관리	전	58,909,091	121,212	22.11.30	

※ 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.

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

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>를 선택하여 적용함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
가	영천리 18*-*	4770	전	계획관리	전	109,000	23.06.20	담보	

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	계획관리	1.735% (1.01735)	충청남도 당진시 (23.06.20~24.10.14) (계획관리) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.083 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147 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 ~ 2024.08.31 : 0.807 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170 $(1 + 0.00083 * 11/30) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00807) * (1 + 0.00170 * 44/31)$ ≒ 1.01735

※ 2024년 9월 지가변동률은 미발표로 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	자연	획지	행정	기타	
비교표준지A / 사례 '가'	-	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)이 우세함.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준가액 (원/㎡)	비고
A	109,000	1.01735	1.000	1.210	134,178	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	59,300	1.01050	-	-	59,923	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{134,178}{59,923} = 2.2392$$

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	2.23	-

바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가							
일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	59,300	1.01050	1.000	0.900	2.23	120,265	120,000
2	59,300	1.01050	1.000	0.850	2.23	113,583	114,000
3	59,300	1.01050	1.000	0.864	2.23	115,454	115,000
4	59,300	1.01050	1.000	0.900	2.23	120,265	120,000
5	59,300	1.01050	1.000	0.980	2.23	130,955	131,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
다	영천리 286-2	268	전	계획관리	전	37,696,000	140,656	24.01.16	

※ 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	1.007% (1.01007)	충청남도 당진시 (24.01.16~24.10.14) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.087 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.090 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.096 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.088 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.067 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.083 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.122 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.170 $(1 + 0.00087 * 16/31) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00170 * 44/31)$ ≈ 1.01007

※ 2024년 9월 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	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1,4'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1,4'	사례 '다'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.95	1.00	대상토지가 사례대비 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	대상토지가 사례대비 형상 등이 열세함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금, 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 누계			0.903	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '2'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2'	사례 '다'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.90	1.00	대상토지가 사례대비 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	대상토지가 사례대비 형상 등이 열세함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금, 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 누계			0.855	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	사례 '다'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.95	1.00	대상토지가 사례대비 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	대상토지가 사례대비 형상 등이 열세함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금, 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	0.96	1.00	일부 도로
		기타			
격차율 누계			0.866	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	사례 '다'	
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성 농로의 상태	0.95	1.00	대상토지가 사례대비 농로의 상태 등이 열세함
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	유사함
	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	1.00	유사함
		경사			
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금, 조장의 정도	1.00	1.00	유사함
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
격차율 누계			0.950	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	140,656	1.000	1.01007	1.000	0.903	128,291	128,000
2	140,656	1.000	1.01007	1.000	0.855	121,472	121,000
3	140,656	1.000	1.01007	1.000	0.866	123,035	123,000
4	140,656	1.000	1.01007	1.000	0.903	128,291	128,000
5	140,656	1.000	1.01007	1.000	0.950	134,969	135,000

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	1404	120,000	128,000	120,000	168,480,000
2	1369	114,000	121,000	114,000	156,066,000
3	1088	115,000	123,000	115,000	125,120,000
4	225	120,000	128,000	120,000	27,000,000
5	1918	131,000	135,000	131,000	251,258,000

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 송악읍 영천리 156-1	전	계획 관리	1404	120,000	168,480,000	
2	당진시 송악읍 영천리 161	전	계획 관리	1369	114,000	156,066,000	
3	당진시 송악읍 영천리 162	전	계획 관리	1088	115,000	125,120,000	일부도로 감안평가
4	당진시 송악읍 영천리 163	전	계획 관리	225	120,000	27,000,000	
5	당진시 송악읍 영천리 165	전	계획 관리	1918	131,000	251,258,000	
합 계						727,924,000	

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 송악읍 영천리	156 -1	전	계획관리지역	1,404	1,404	120,000	168,480,000	
2	"	161	전	계획관리지역	1,369	1,369	114,000	156,066,000	
3	"	162	전	계획관리지역	1,088	1,088	115,000	125,120,000	일부도로 감안평가
4	"	163	전	계획관리지역	225	225	120,000	27,000,000	
5	"	165	전	계획관리지역	1,918	1,918	131,000	251,258,000	
합 계								₩727,924,000.-	
				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 송악읍 영천리 소재 '영천리마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등 농경지, 단독주택, 임야, 중소규모의 공장 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 기호(1,3~5)까지 농기계 접근이 가능하며(기호[5] 토지는 차량접근 가능), 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통 정도임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~5) : 공히 부정형 평지의 토지로서, 현황 휴경지 상태의 전(기호3토지는 일부 도로)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3,4,5) : 기호(5) 토지 동측에서 기호(1) 토지까지 연결된 노폭 약 3M 내외 비포장 농로를 통해 진출입 가능하며, 기호(3) 토지 중 일부는 현황도로, 기호(2)토지는 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3,4,5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(송악24 산업형), 가축사육제한구역(일부 제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(송악24 산업형), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(고속국도) <도로법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

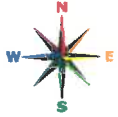
(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역위치도



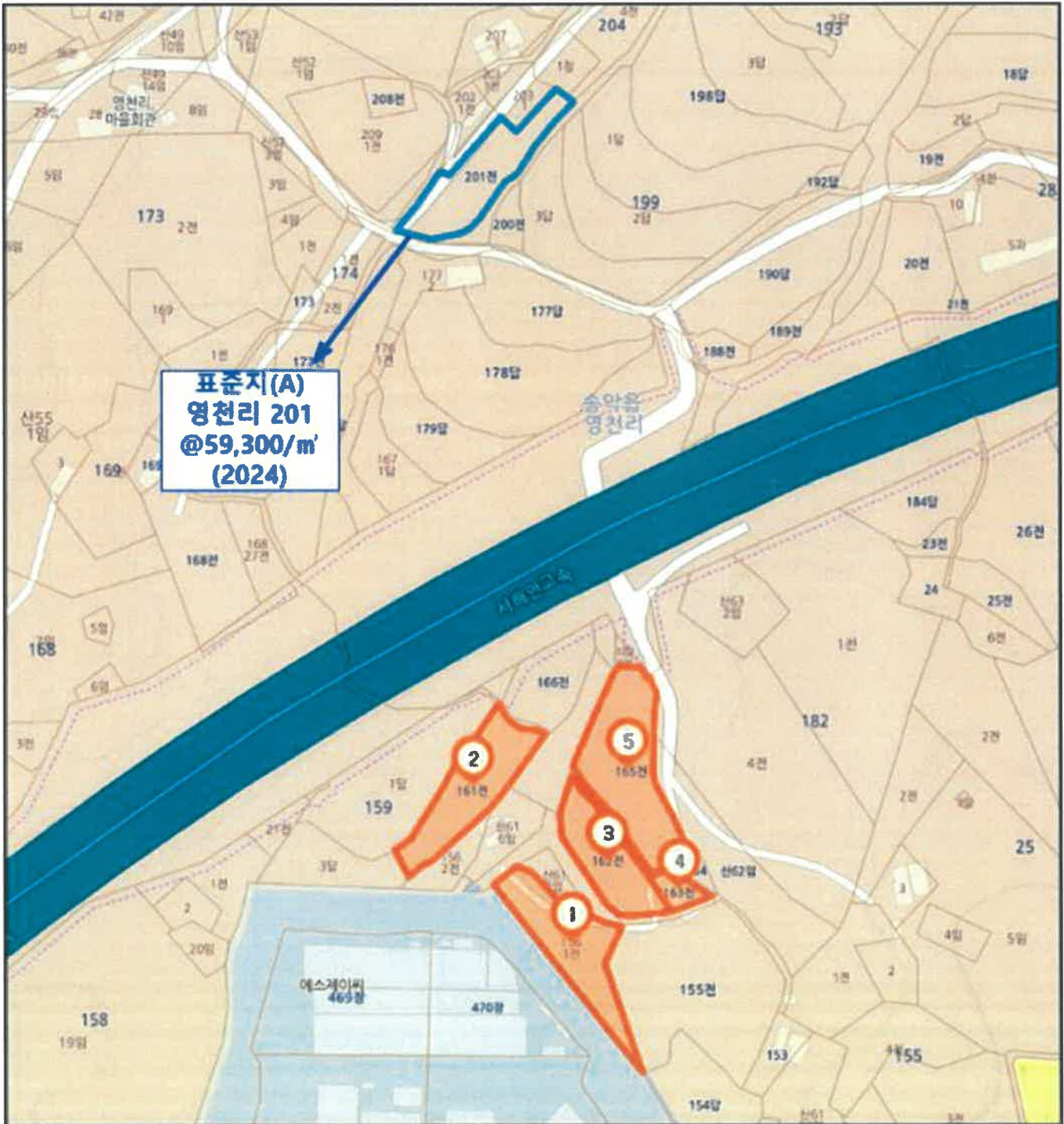
소재지	충청남도 당진시 송악읍 영천리 156-1
------------	------------------------



위치도



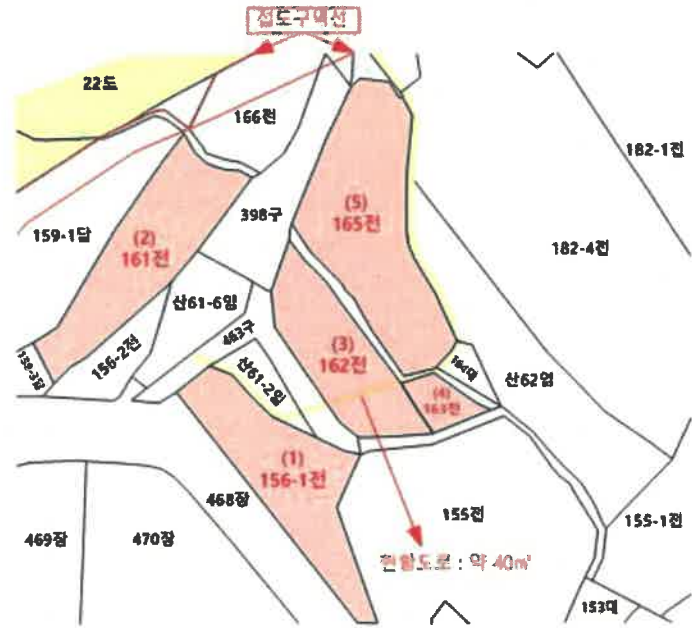
소재지 충청남도 당진시 송악읍 영천리 156-1



지 적 도



No scale



- 기호(1) 충청남도 당진시 송악읍 영천리 156-1
- 기호(2) 충청남도 당진시 송악읍 영천리 161
- 기호(3) 충청남도 당진시 송악읍 영천리 162
- 기호(4) 충청남도 당진시 송악읍 영천리 163
- 기호(5) 충청남도 당진시 송악읍 영천리 165

범례	평가대상토지 :	평가건물 1층 :	평가제외건물(등기) :
	도로선 :	평가건물 2층 :	평가건물(미등기) :
	도시계획도로선 :	평가건물 3층이상 :	

사 진 용 지



본건 기호(1)토지



본건 기호(1)토지

사 진 용 지



본건 기호(2)토지



본건 기호(2)토지

사 진 용 지



본건 기호(3)토지



본건 기호(3)토지

사 진 용 지



본건 기호(4)토지



본건 기호(4)토지

사 진 용 지



본건 기호(5)토지



본건 기호(5)토지