

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조병우 소유물건(2025타경51219)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : GD04-250514-3006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)감정평가법인 감동 충남지사

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 소재, '월곡리 마을회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경51219) 목적의 감정평가입니다.

### 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 없습니다.

### 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 2025년 05월 22일입니다.

### 4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2025년 05월 22일에 실시하였습니다.

### 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 평가하였습니다.

# 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

### 1) 토지

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 검토하였습니다.

### 2) 건물

본건 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상 물건의 확정</li><li>■ 기준시점의 확정</li><li>■ 가격 종류의 확정</li></ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 사전조사 계획의 수립</li><li>■ 실지조사 계획의 수립</li><li>■ 가격조사 계획의 수립</li></ul>
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 물적 사항 확인</li><li>■ 권리상태의 확인</li><li>■ 물적 불일치 여부의 판단</li></ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li><li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li></ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 일반적 요인의 분석</li><li>■ 지역적 요인의 분석</li><li>■ 개별적 요인의 분석</li></ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li></ul>



감정평가액의 결정 및 표시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조, 용도, 층 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였습니다.
- 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 바랍니다.
- 다. 본건 토지 기호 '1, 2' 지상 위에는 본건 건물 기호 '4~11'이 위치하고, 각 필지는 일단을 이루어 창고용지로 이용되고 있으며, 이러한 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 타당성이 있다고 판단되고, 일반건축물대장에 관련 지번으로 기재되어 있어 일단지로 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 라. 본건 토지 기호 '2'는 기준시점 현재, 토지이용계획확인원상 계획관리지역, 생산관리지역에 속해있으며, 주된 용도지역인 계획관리지역으로 기준으로 평가하되, 생산관리지역에 해당되는 부분을 감안하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 마. 본건 토지 기호 '3'은 토지이용계획확인원상 생산관리지역, 계획관리지역에 걸쳐있으며, 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여, 각 용도지역별 단가를 산정한 후, 가중평균 단가를 제시하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 바. 본건 토지 기호 '2' 지상 위에는 후첨 '지적개황도, 건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠이 소재하며, 그 면적을 개략적으로 실측하고, 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하되 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였는바, 향후 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 확인이 요망됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		충청남도 당진시 송악읍 월곡리 253-5, 253-6, 253-7						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	송악읍 월곡리 253-5	733	창고 용지	전창고	계획관리	부정형 평지	세로(가)	78,200
2	송악읍 월곡리 253-6	7,726	창고 용지	전창고	계획관리 생산관리	부정형 평지	세로(가)	72,900
3	송악읍 월곡리 253-7	5,537	임야	자연림	생산관리 계획관리	부정형 완경사	맹지	31,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물

소재지		충청남도 당진시 송악읍 월곡리 253-5, 253-6 [도로명 주소 : 충청남도 당진시 송악읍 월곡로 134-11]				
일련 번호	지번	구조	층	용도	면적(m <sup>2</sup> )	사용 승인일 (증축일)
4	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 에이동호	1층	창고	198	2008.08.04.
5	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 비동호	1층	창고	198	2008.08.04.
6	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 씨동호	1층	창고	198	2008.08.04.
7	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 디동호	1층	창고	198	2008.08.04.
8	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 이동호	1층	창고	198	2008.08.04.
9	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 에프동호	1층	창고	198	2008.08.04.
10	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 지동호	1층	창고	198	2008.08.04.
11	송악읍 월곡리 253-5외	일반철골구조 에이치동호	1층	창고	198	2008.08.04.
<b>계</b>					<b>1,584</b>	

# 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, B, C' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	송악읍 월곡리 193	770	대	단독 주택	계획 관리	부정형 완경사	세로(가)	102,300	-
B	송악읍 월곡리 산85-1	4,273	임야	자연림	생산 관리	사다리 완경사	맹지	29,300	-
C	송악읍 오곡리 산13-6	8,431	임야	자연림	계획 관리	사다리 완경사	맹지	39,800	-

※ 출처: 국토교통부

#### 나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2025. 05. 22.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.336% (1.00336)	충청남도 당진시 (25.01.01~25.05.22 ) (계획관리)  2025.01.01~2025.04.30:0.284 2025.04.01~2025.04.30:0.071  (1+0.00284)*(1+0.00071*22/30) ≒ 1.00336
	생산관리	0.197% (1.00197)	충청남도 당진시 (25.01.01~25.05.22 ) (생산관리)  2025.01.01~2025.04.30:0.169 2025.04.01~2025.04.30:0.038  (1+0.00169)*(1+0.00038*22/30) ≒ 1.00197

※ 2025년 05월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2025.04}{2024.12} = \frac{120.24}{119.52} \approx 1.00602 \quad (\text{약 } 0.602\% \text{ 증가})$$

※ 2025년 05월 생산자물가지수의 미고시로 2025년 04월 지수를 적용하였습니다.

### 5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.00336
시점수정치 (표준지 B)	1.00197
시점수정치 (표준지 C)	1.00336

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1, 2'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1, 2'	표준지 A	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등의 상태				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.97	1.00	본건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 용도지역, 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
<b>격 차 율</b>			<b>0.922</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3(생관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3(계관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'C'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 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 있습니다.

### 2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
1	송악읍 월곡리 1**.*	319	대	계획관리	단독주택	273,000	23.07.06.	경매	-
2	송악읍 월곡리 산8**.*	4,008	임야	생산관리	조림	72,000	24.02.06.	경매	-
3	송악읍 오곡리 3**.*	1,909	임야	계획관리	자연림	90,000	23.05.07.	경매	-
4	송악읍 월곡리 2**.*외	8,459	창고용지	계관생관	전창고	230,000	22.06.29.	담보	본건
5	송악읍 월곡리 3**.*	661	임야	생산관리	자연림	61,000	23.04.19.	공매	-
6	송악읍 월곡리 1**.*	379	임야	계획관리	자연림	74,000	23.09.04.	공매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	송악읍 부곡리 2**_*	331	대	계획 관리	단독 주택	93,075,571	281,195	2024. 12.16.	-
2	송악읍 월곡리 산7*	1,307	임야	생산 관리	자연림	100,000,000	76,511	2023. 09.18.	-
3	송악읍 월곡리 2**_*	6,074	임야	계획 관리	자연림	563,544,978	92,779	2022. 06.28.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 1, 2, 3>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
1	송악읍 월곡리 1**.*	319	대	계획관리	단독주택	273,000	2023.07.06.	경매	-
2	송악읍 월곡리 산8*.*	4,008	임야	생산관리	자연림	72,000	2024.02.06.	경매	-
3	송악읍 오곡리 3**.*	1,909	임야	계획관리	자연림	90,000	2023.05.07.	경매	-

### ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	계획관리	2.102% (1.02102)	충청남도 당진시 (23.07.06~25.05.22 ) (계획관리)  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 2024.01.01~2024.12.31:1.131 2025.01.01~2025.04.30:0.284 2025.04.01~2025.04.30:0.071  $(1+0.00155*26/31)*(1+0.00144)*(1+0.00147)*(1+0.00022)*(1+0.00091)*(1+0.00086)*(1+0.01131)*(1+0.00284)*(1+0.00071*22/30) \approx 1.02102$

※ 2025년 05월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	생산관리	0.920% (1.00920)	충청남도 당진시 (24.02.06~25.05.22 ) (생산관리)  2024.02.01~2024.02.29:0.058 2024.03.01~2024.03.31:0.054 2024.04.01~2024.04.30:0.057 2024.05.01~2024.05.31:0.022 2024.06.01~2024.06.30:0.080 2024.07.01~2024.07.31:0.084 2024.08.01~2024.08.31:0.098 2024.09.01~2024.09.30:0.135 2024.10.01~2024.10.31:0.066 2024.11.01~2024.11.30:0.033 2024.12.01~2024.12.31:0.042 2025.01.01~2025.04.30:0.169 2025.04.01~2025.04.30:0.038  $(1+0.00058*24/29)*(1+0.00054)*(1+0.00057)*(1+0.00022)*(1+0.00080)*(1+0.00084)*(1+0.00098)*(1+0.00135)*(1+0.00066)*(1+0.00033)*(1+0.00042)*(1+0.00169)*(1+0.00038*22/30) \approx 1.00920$
	계획관리	2.280% (1.02280)	충청남도 당진시 (23.05.07~25.05.22 ) (계획관리)  2023.05.01~2023.05.31:0.082 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 2024.01.01~2024.12.31:1.131 2025.01.01~2025.04.30:0.284 2025.04.01~2025.04.30:0.071  $(1+0.00082*25/31)*(1+0.00083)*(1+0.00155)*(1+0.00144)*(1+0.00147)*(1+0.00022)*(1+0.00091)*(1+0.00086)*(1+0.01131)*(1+0.00284)*(1+0.00071*22/30) \approx 1.02280$

※ 2025년 05월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

### ④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '1'	0.98	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '2'	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 상호 유사합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지C /사례 '3'	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 상호 유사합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	273,000	1.02102	1.000	1.000	278,738	-
2	72,000	1.00920	1.000	1.000	72,662	-
3	90,000	1.02280	1.000	1.000	92,052	-

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	102,300	1.00336	-	-	102,644	-
B	29,300	1.00197	-	-	29,358	-
C	39,800	1.00336	-	-	39,934	-

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{278,738}{102,644} = 2.7156$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{72,662}{29,358} = 2.4750$$

$$\frac{\text{비교표준지 C의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 C의 기준시점 공시지가}} = \frac{92,052}{39,934} = 2.3051$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적절하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.71	-
표준지 B	2.47	-
표준지 C	2.30	-

### 바. 토지 단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	102,300	1.00336	1.000	0.922	2.71	256,468	256,000
2	102,300	1.00336	1.000	0.922	2.71	256,468	256,000
3	가 중 평 균 단 가					76,194	76,000
3 (생관)	29,300	1.00197	1.000	1.000	2.47	72,514	-
3 (계관)	39,800	1.00336	1.000	1.000	2.30	91,848	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	송악읍 부곡리 2**-*	331	대	계획 관리	단독 주택	93,075,571	281,195	2024. 12.16.	-
2	송악읍 월곡리 산7*	1,307	임야	생산 관리	자연림	100,000,000	76,511	2023. 09.18.	-
3	송악읍 월곡리 2**-*	6,074	임야	계획 관리	자연림	563,544,978	92,779	2022. 06.28.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래 사례 1, 2, 3>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	송악읍 부곡리 2**-*	331	대	계획관리	단독 주택	2024.12.16.	281,195	-
2	송악읍 월곡리 산7*	1,307	임야	생산관리	자연림	2023.09.18.	76,511	-
3	송악읍 월곡리 2**-*	6,074	임야	계획관리	자연림	2022.06.28.	92,779	-

### 나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요합니다. (1,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.366% (1.00366)	충청남도 당진시 (24.12.16~25.05.22 ) (계획관리)  2024.12.01~2024.12.31:0.058 2025.01.01~2025.04.30:0.284 2025.04.01~2025.04.30:0.071  $(1+0.00058*16/31)*(1+0.00284)*(1+0.00071*22/30) \approx 1.00366$
	생산관리	1.115% (1.01115)	충청남도 당진시 (23.09.18~25.05.22 ) (생산관리)  2023.09.01~2023.09.30:0.069 2023.10.01~2023.10.31:0.006 2023.11.01~2023.11.30:0.057 2023.12.01~2023.12.31:0.036 2024.01.01~2024.12.31:0.786 2025.01.01~2025.04.30:0.169 2025.04.01~2025.04.30:0.038  $(1+0.00069*13/30)*(1+0.00006)*(1+0.00057)*(1+0.00036)*(1+0.00786)*(1+0.00169)*(1+0.00038*22/30) \approx 1.01115$
	계획관리	3.372% (1.03372)	충청남도 당진시 (22.06.28~25.05.22 ) (계획관리)  2022.06.01~2022.06.30:0.103 2022.07.01~2022.07.31:0.113 2022.08.01~2022.08.31:0.140 2022.09.01~2022.09.30:0.127 2022.10.01~2022.10.31:0.179 2022.11.01~2022.11.30:0.065 2022.12.01~2022.12.31:0.104 2023.01.01~2023.12.31:1.125 2024.01.01~2024.12.31:1.131 2025.01.01~2025.04.30:0.284 2025.04.01~2025.04.30:0.071  $(1+0.00103*3/30)*(1+0.00113)*(1+0.00140)*(1+0.00127)*(1+0.00179)*(1+0.00065)*(1+0.00104)*(1+0.01125)*(1+0.01131)*(1+0.00284)*(1+0.00071*22/30) \approx 1.03372$

※ 2025년 05월 이후 지가변동률의 미고시로 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1, 2'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1, 2'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등의 상태				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 형상, 경사 등에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 용도지역, 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
<b>격 차 율</b>			<b>0.912</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3(생관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.93	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.930</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3(계관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	사례 '3'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.97	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
<b>격 차 율</b>			<b>0.970</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 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	281,195	1.000	1.00366	1.000	0.912	257,388	257,000
2	281,195	1.000	1.00366	1.000	0.912	257,388	257,000
3	가 중 평 균 단 가					75,962	76,000
3 (생관)	76,511	1.000	1.01115	1.000	0.930	71,949	-
3 (계관)	92,779	1.000	1.03372	1.000	0.970	93,030	-

## 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 결정하였습니다.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	733	256,000	257,000	256,000	187,648,000
2	7,726	256,000	257,000	256,000	1,977,856,000
3	5,537	76,000	76,000	76,000	420,812,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가격의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상 물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

#### 나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원 발행)를 기준으로 대상 건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용 상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

#### 1) 신속단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 6.0m	2	843,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 6.0m	3	765,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 9.0m	2	969,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 9.0m	3	879,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산연구원 발행, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상 건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하  
되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이  
조정하여 결정하였습니다.

일련 번호	층	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비 고
4~11	1층	일반철골구조	창고	각 198	850,000	35	-

## 2. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상 물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적  
요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에  
서 공제하여 가격시점에 있어서 대상 물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

### 나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기  
금법 중에서 대상 물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관  
리상태, 대상 물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을  
병용할 수 있습니다. 대상 물건은 감가수정의 방법으로 정액법을 적용하였습니다.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과연수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/㎡)	감 가 수 정					적용단가 (원/㎡) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
4~11	1층	850,000	35	16	16	19	19/35	461,000

### 4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액 (원)	
4	1층	일반철골구조 에이동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
5	1층	일반철골구조 비동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
6	1층	일반철골구조 씨동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
7	1층	일반철골구조 디동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
8	1층	일반철골구조 이동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
9	1층	일반철골구조 에프동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
10	1층	일반철골구조 지동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
11	1층	일반철골구조 에이치동호	창고	198	461,000	91,278,000	-
합계						<b>730,224,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재 지	층	지목 구조	용도 지역 및 용도	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	송악읍 월곡리 253-5		창고용지	계획관리	733	256,000	187,648,000	일단지
2	송악읍 월곡리 253-6		창고용지	계획관리 생산관리	7,726	256,000	1,977,856,000	
3	송악읍 월곡리 253-7		임야	생산관리 계획관리	5,537	76,000	420,812,000	가중평균 단가
4	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	에이동호
5	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	비동호
6	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	씨동호
7	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	디동호
8	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	이동호
9	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	에프동호
10	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	지동호
11	1층		일반철골 구조	창고	198	461,000	91,278,000	에이치동호
제시외 건물							3,000,000	관찰감가
<b>합 계</b>							<b>3,319,540,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

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

구분	감정평가액(원)	비고
토지	2,586,316,000	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
건물	730,224,000	
제시외 건물	3,000,000	
<b>합 계</b>	<b>3,319,540,000</b>	

## 부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 당진시 송악읍 월곡리	253-5	창고용지	계획관리지역	733	8,459	256,000	2,165,504,000	일단지
2	동소	253-6	창고용지	계획관리지역 생산관리지역	7,726				
3	동소	253-7	임야	생산관리지역 계획관리지역	5,537	5,537	76,000	420,812,000	용도지역 기중평균단가
4	동소  [도로명 주소] 충청남도 당진시 송악읍 월곡로 134-11	253-5 253-6 양지상  에이동호	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
5	동소	253-5 253-6 양지상  비동호	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
6	동소	253-5 253-6 양지상  씨동호	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35

## 부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
7	동소	253-5 253-6 양지상	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
		디동호							
8	동소	253-5 253-6 양지상	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
		이동호							
9	동소	253-5 253-6 양지상	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
		에프동호							
10	동소	253-5 253-6 양지상	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
		지동호							
11	동소	253-5 253-6 양지상	창고	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	198	198	461,000	91,278,000	850,000 x 19/35
		에이치 동호							
	<b>소 계</b>							<b>₩3,316,540,000</b>	
㉠	[제시외 건물] 충청남도 당진시 송악읍 월곡리	253-6 위지상	관정	판넬조	1식	1식	-	3,000,000	관찰감가
	<b>합 계</b>							<b>₩3,319,540,000.-</b>	

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 소재 '월곡리 마을회관' 남측 인근에 위치하며, 주위는 전.답 등의 농경지, 단독주택, 자연림 및 중소규모 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

**(2) 교통상황**

- 본건 토지 기호 '1, 2'

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

- 본건 토지 기호 '3'

본건 인근까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

**(3) 형태 및 이용상태**

- 본건 토지 기호 '1, 2'

인접토지대비 등고평탄한 2필1단의 부정형의 토지로서 현황 '창고용지' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '3'

인접토지대비 다소 완경사인 부정형의 토지로서 현황 '자연림' 등으로 이용 중입니다.

**(4) 인접 도로상태**

- 본건 토지 기호 '1, 2'

본건 북서측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로에 접합니다.

- 본건 토지 기호 '3'

지적도상 맹지로서, 소유자가 동일한 인접필지를 통하여 접근 가능합니다.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

- 본건 토지 기호 '1'

계획관리지역, 성장관리계획구역(송악08 일반형), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

- 본건 토지 기호 '2, 3'

계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(송악08 일반형), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉입니다.

# 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 지적개항도 및 건물개항도 참조.

**(7) 공부와의 차이**

없습니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며, 기타사항은 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 '그 밖의 사항' 참고 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

**(1) 건물의 구조**

- 본건 건물 기호 '4 ~ 11'

일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서, (사용승인일 : 2008.08.04.)

외벽 : 판넬잇기 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등 입니다.

**(2) 이용상태**

본건 건물 기호 '4 ~ 11' 공히, 기준시점 현재, 창고 등으로 이용 중입니다.

**(3) 설비내역**

본건 건물 기호 '4 ~ 11' 공히, 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

**(4) 부합물 및 중물**

후첨 "지적개황도 및 건물개황도" 참조.

**(5) 공부와의 차이**

없습니다.

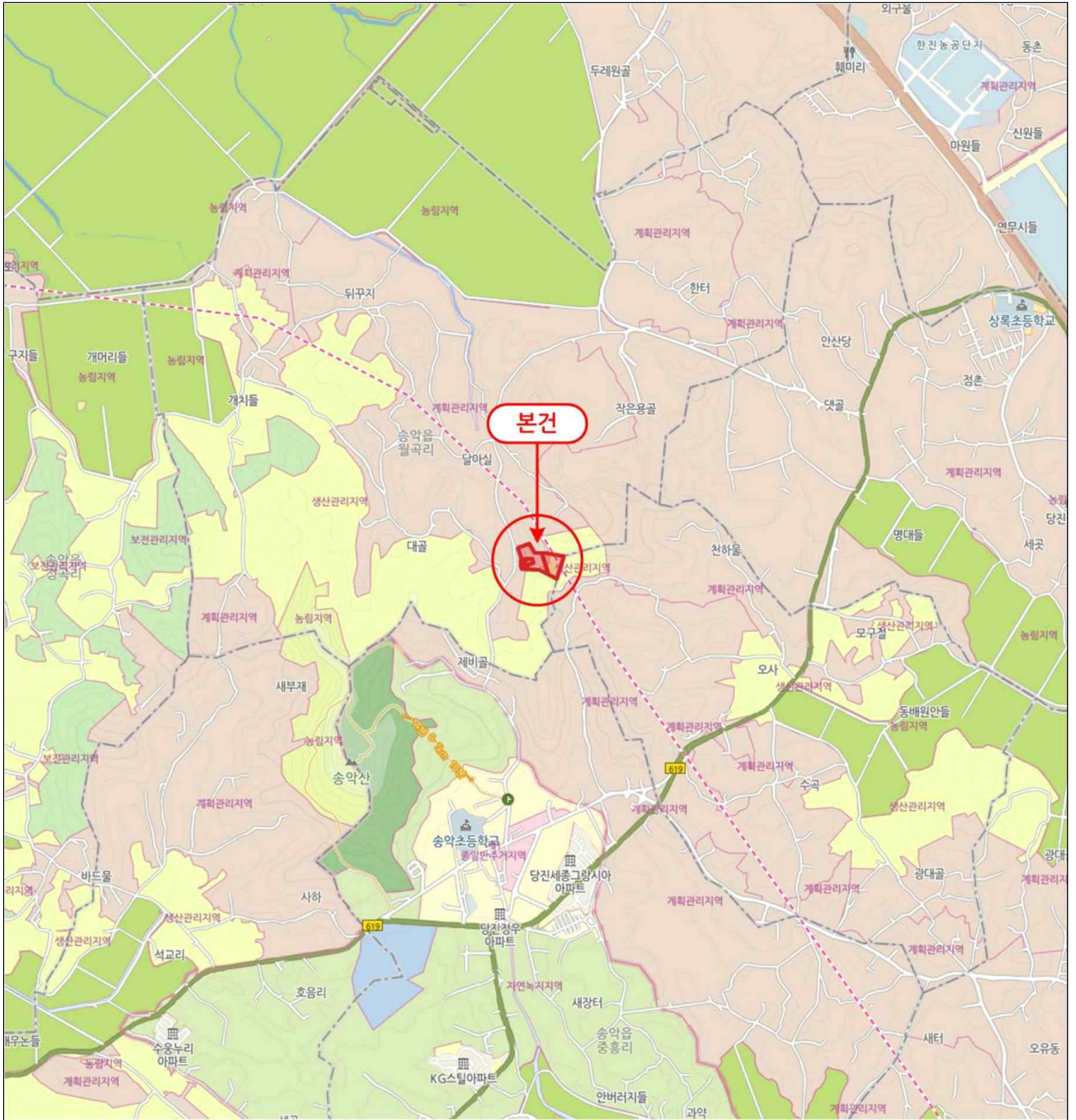
**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	충청남도 당진시 송악읍 월곡리 253-5외
------------	-------------------------

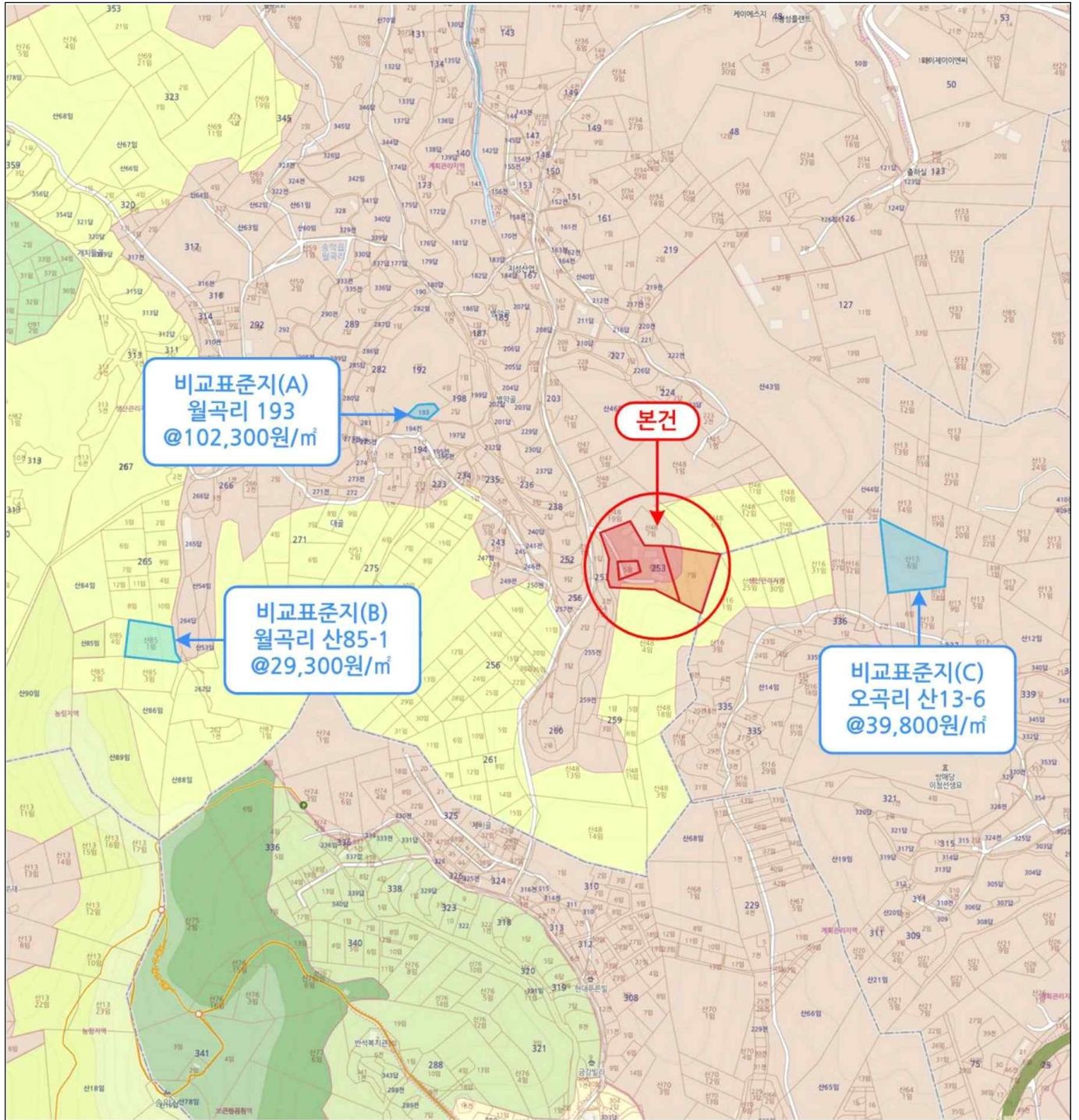


# 위 치 도



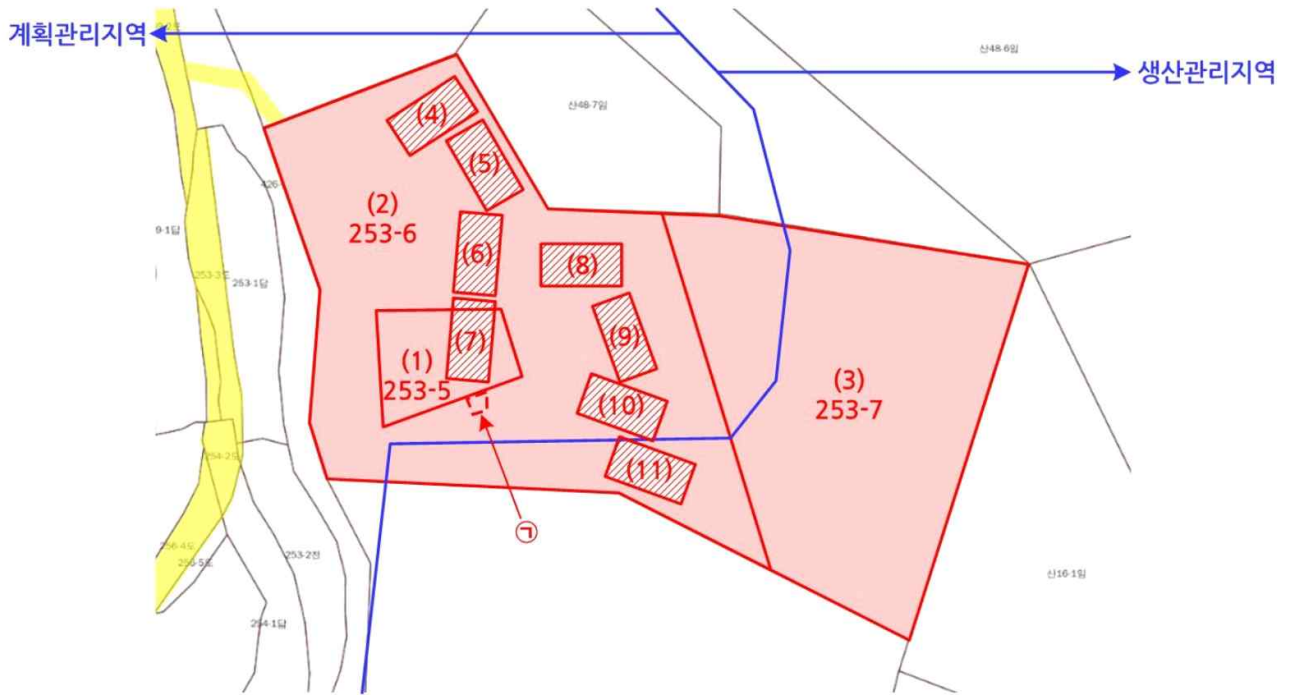
소재지

충청남도 당진시 송악읍 월곡리 253-5외



# 지 적 개 황 도

4  
No Scale

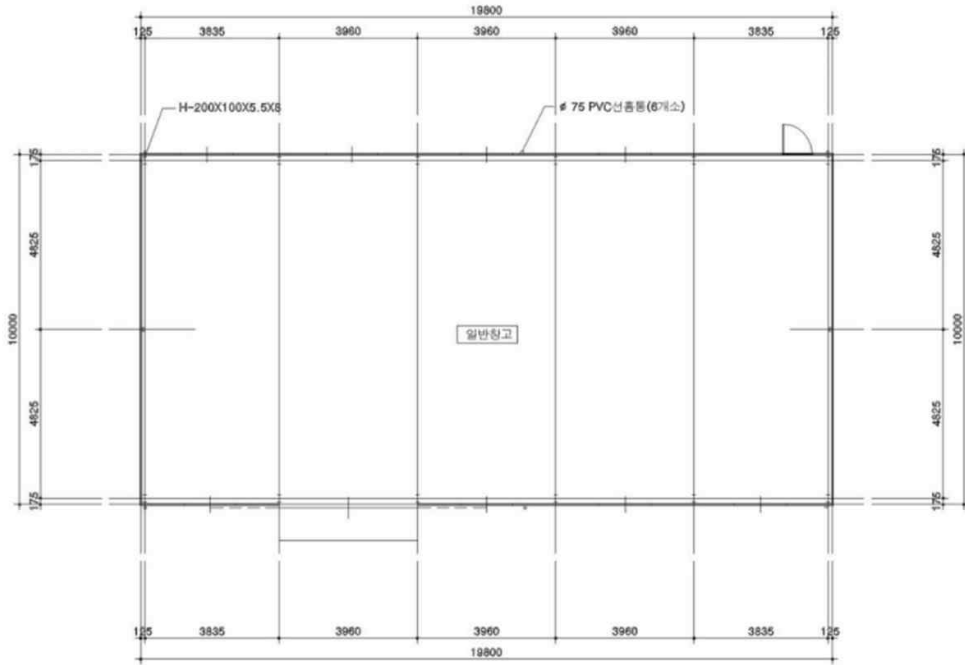


본 건 [ 충청남도 당진시 송악읍 월곡리 253-5외 ]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도

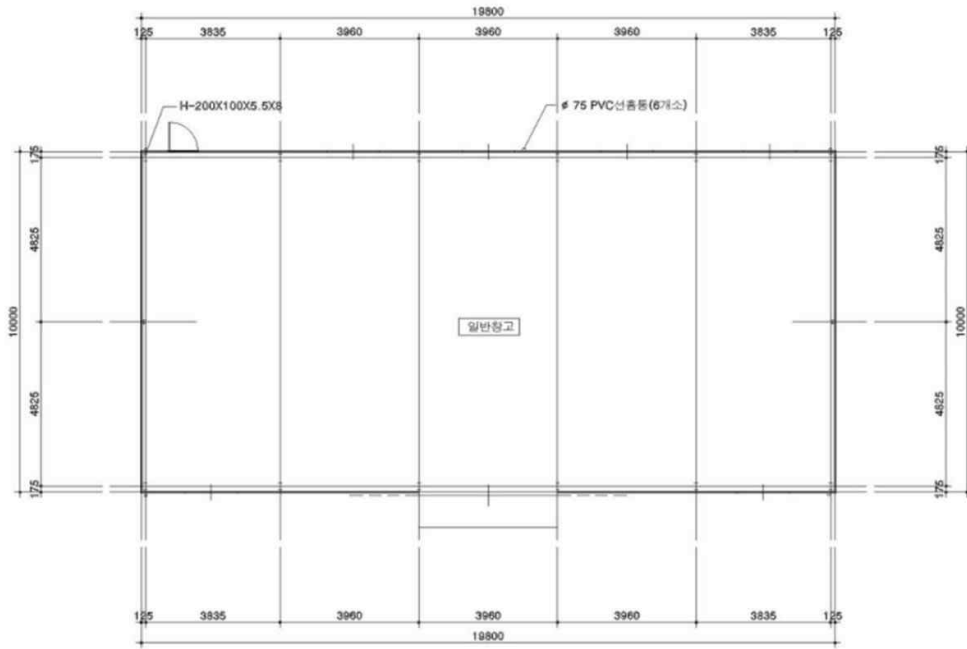
4  
No Scale



【 (4)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도

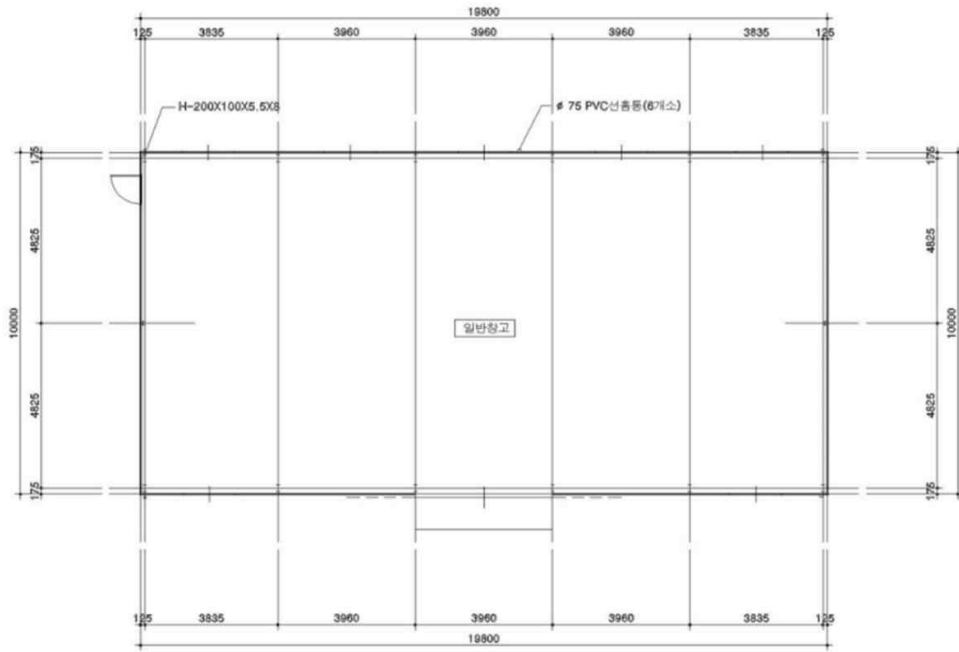
4  
No Scale



【 (5)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도

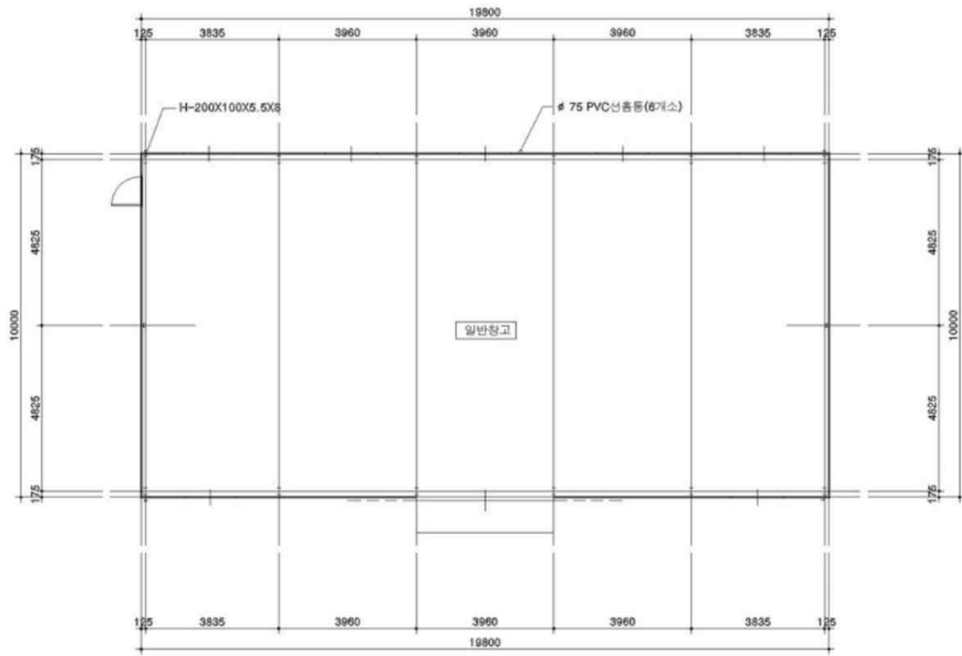
4  
No Scale



【 (6)1층 공부상 면적 : 198m<sup>2</sup> 】

# 건물개황도

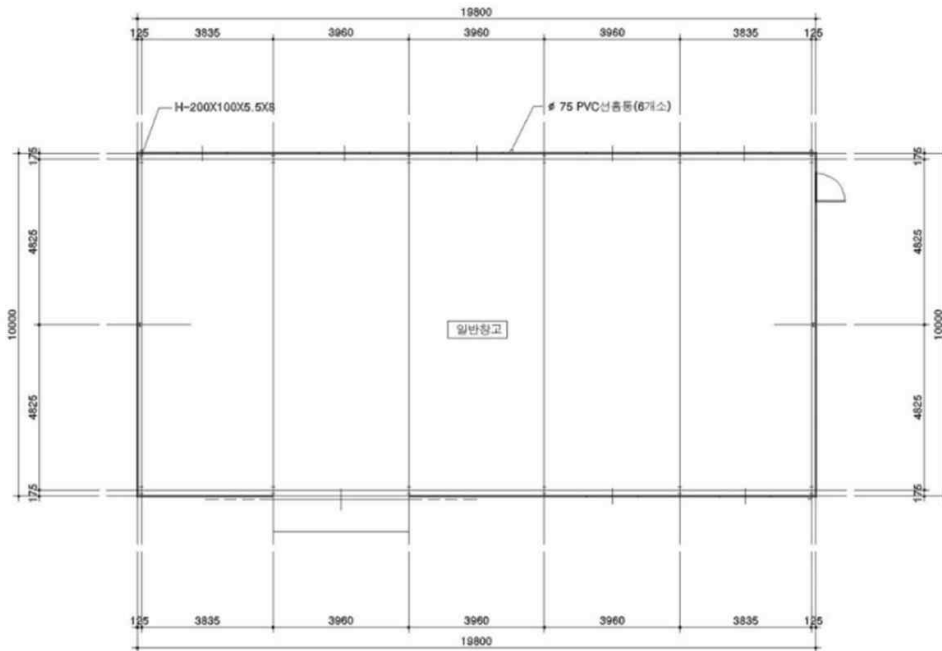
4  
No Scale



【 (7)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도

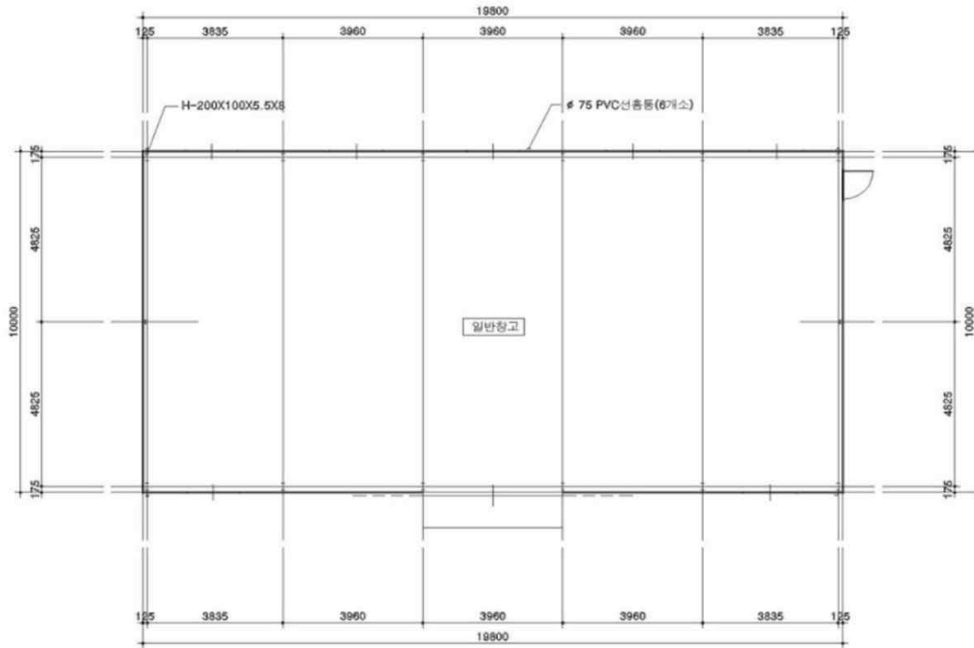
4  
No Scale



【 (8)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도

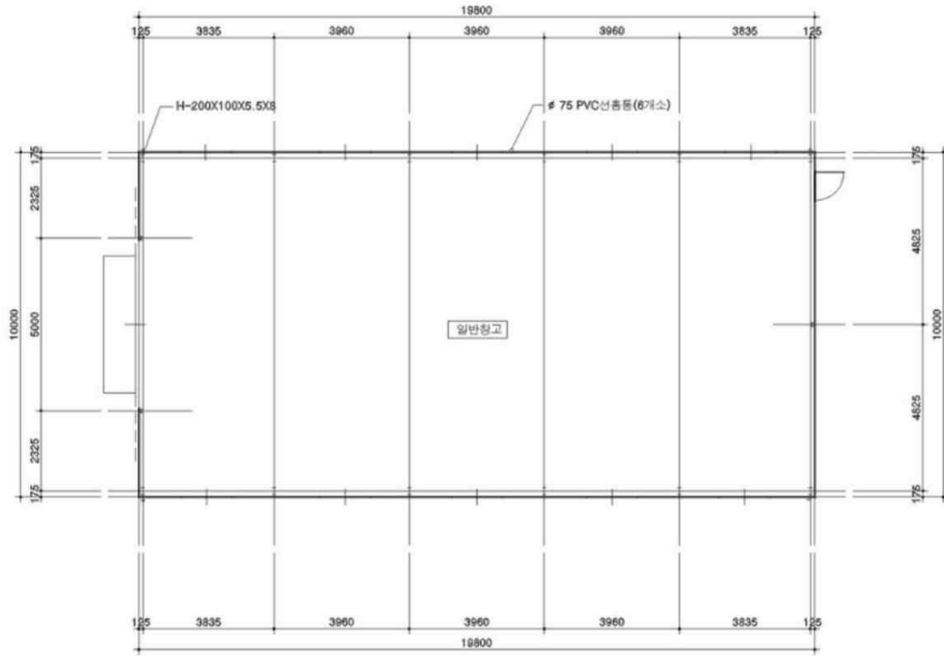
4  
No Scale



【 (9)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도

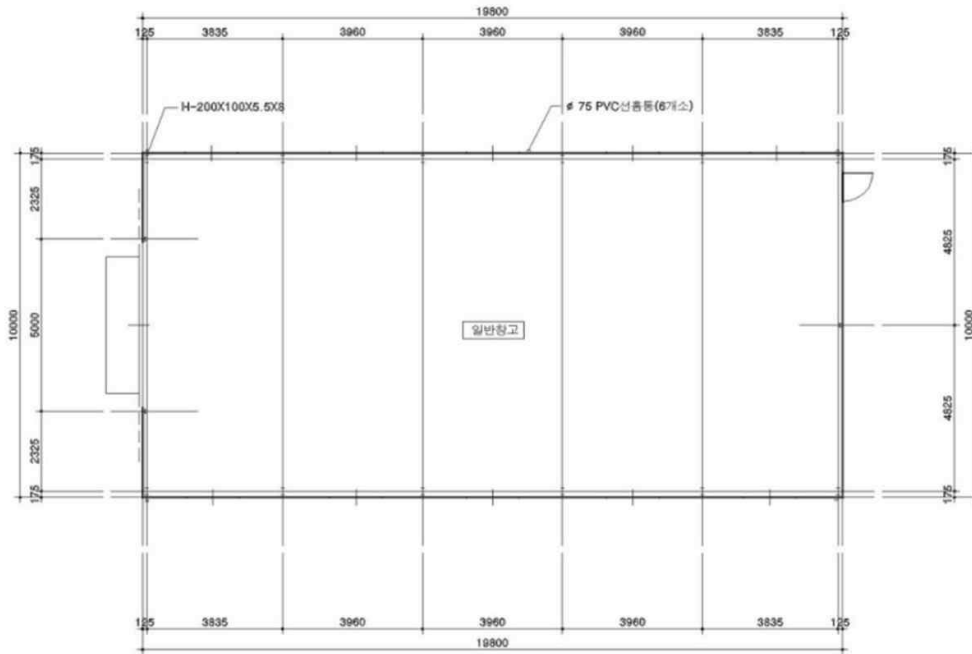
4  
No Scale



【 (10)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

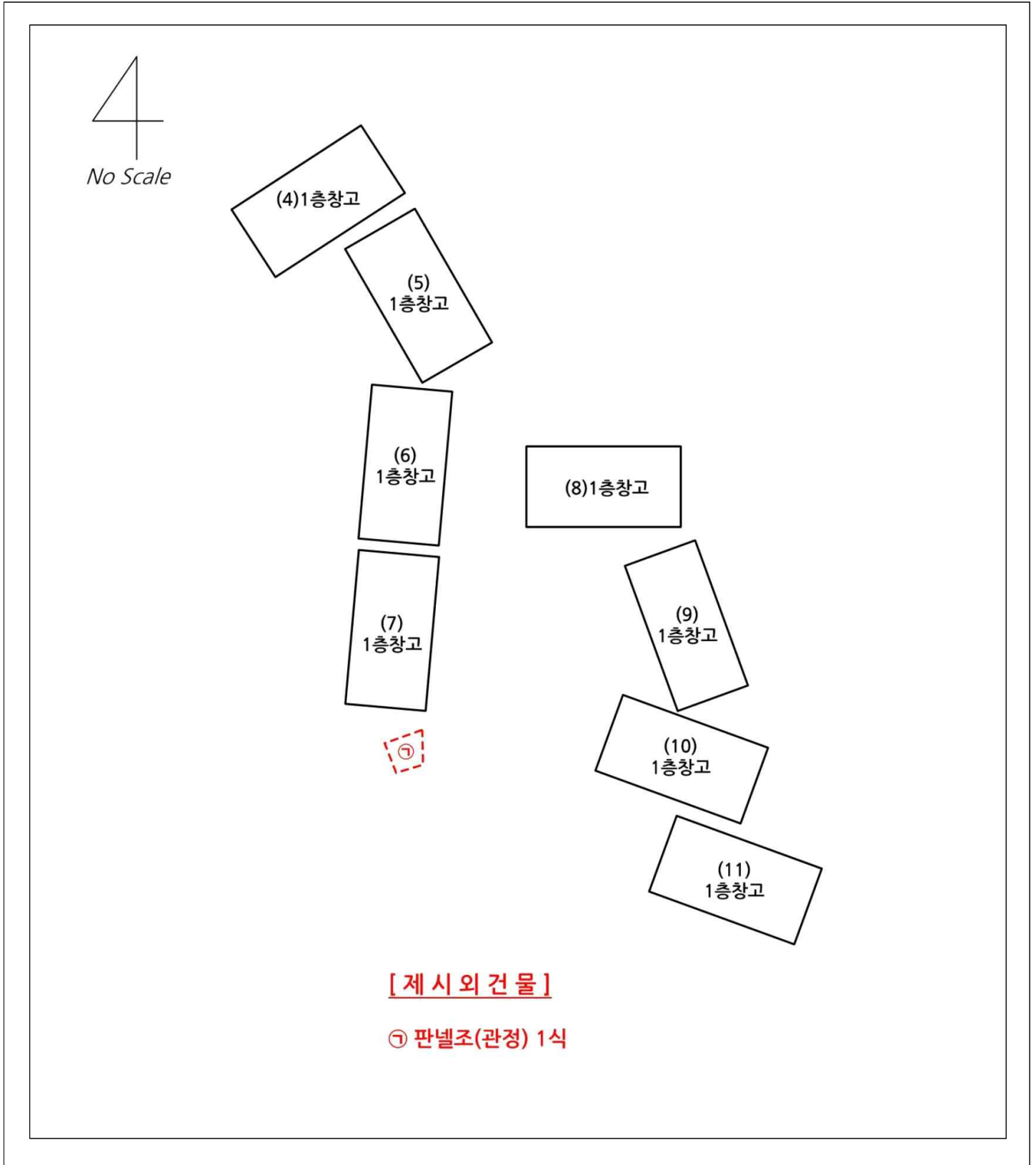
# 건물개황도

4  
No Scale



【 (11)1층 공부상 면적 : 198㎡ 】

# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '1, 2' 전경



본건 토지 기호 '1, 2' 주위 환경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '3' 전경



본건 토지 기호 '3' 주위 환경

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '4' 전경



본건 건물 기호 '4' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '5' 전경

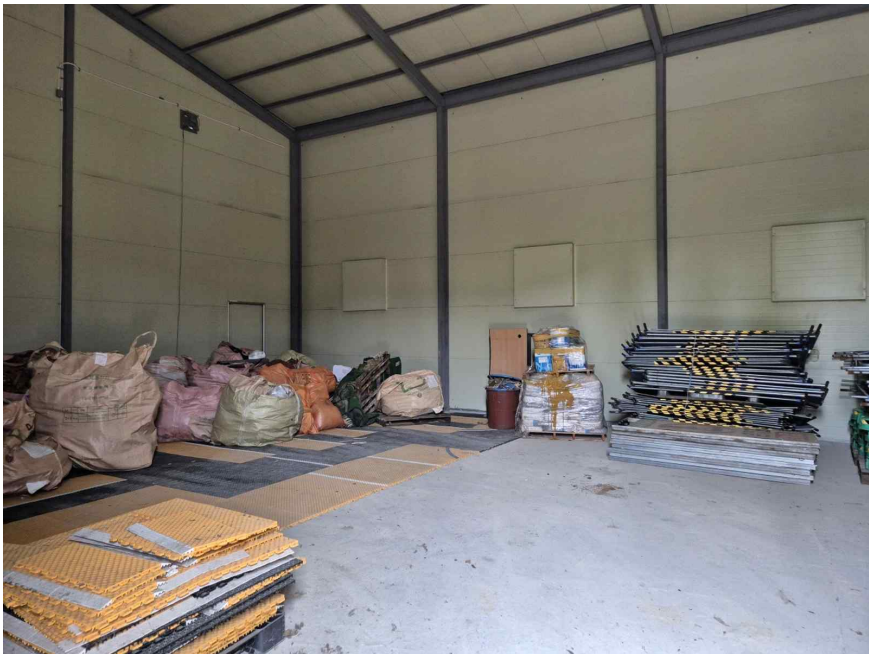


본건 건물 기호 '5' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '6' 전경



본건 건물 기호 '6' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '7' 전경



본건 건물 기호 '7' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '8' 전경



본건 건물 기호 '8' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '9' 전경



본건 건물 기호 '9' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '10' 전경

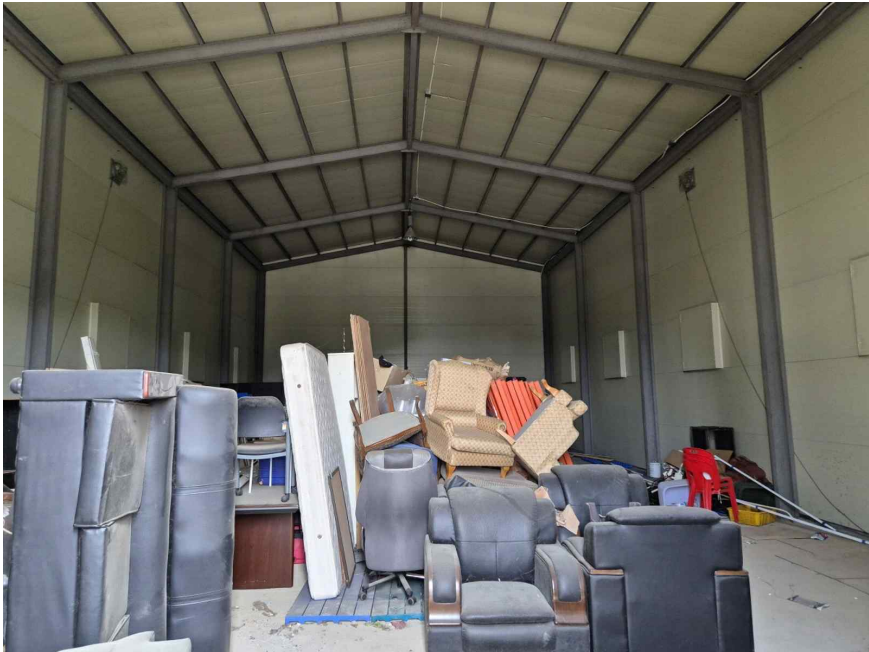


본건 건물 기호 '10' 내부

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 '11' 전경



본건 건물 기호 '11' 내부

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㉠ 전경



제시의 건물 ㉠ 내부