

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박근희(망 이덕구의 상속인) 외 3명 소유물건
(2025타경51309)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : GD04-250514-3005

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

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

김원웅

(주)감정평가법인 감동 충남지사 지사장 김원웅

(서명 또는 인)

감정평가액	일십억이천삼백오십일만육천오백원정(₩1,023,516,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박근희(망 이덕구의 상속인) 외 3명 (2025타경51309)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.22 ~2025.05.22	2025.05.27		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,517	토지	3,517	-	947,207,000
	건물	78.13	건물	78.13	750,000	58,597,500
	제시외 건물	(82)	제시외 건물	(82)	-	17,712,000
합계					₩1,023,516,500	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	이현주					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건 기호 '1, 2'는 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 소재, '중흥하수처리장' 남서측 인근에, 본건 기호 '3, 4'는 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 소재, '당진 송악 경남 아너스빌' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경51309) 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 의

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거하여 평가하였습니다.

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 평가하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

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



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 '2'는 공부상 지목(전)에도 불구하고, 기준시점 현재, '답 및 일부 도로' 등으로 이용 중이며, 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 라. 본건 건물 기호 '4'는 일반건축물대장상 2개동의 건물(단독주택, 연와조 및 시멘트 벽돌조, 각 78.13㎡)로 기재되어 있으나, 이는 공부상 오류로 추정되며, 등기사항전부증명서 및 현황을 기준하여, 1개동(단독주택, 연와조, 78.13㎡)으로 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 마. 본건 건물 기호 '4'는 현장조사시 이해관계인의 거부로 인하여 건물 내부 전부를 확인하지 못하였으며, 이로 인해 관계인의 탐문 및 기존 평가자료 등을 참고하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고바랍니다.
- 바. 본건 토지 기호 '3' 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.
- 사. 본건 건물 기호 '4' 옥상에 소재하는 제시외 건물 ㉢(태양광, 철제)은 현장 조사 당시 자가 설치로 탐문되나, 경매 진행 시 재확인이 요망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 송악읍 중흥리 646, 646-1, 884-7						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m ²)
1	송악읍 중흥리 646	2,417	답	답	자연녹지	부정형 평지	세로(불)	79,000
2	송악읍 중흥리 646-1	724	전	답, 도로	자연녹지	부정형 평지	세로(불)	70,500
3	송악읍 중흥리 884-7	376	대	단독주택	자연녹지	가장형 평지	세로(가)	203,500

2. 건물

소재지		충청남도 당진시 송악읍 중흥리 884-7 [도로명 주소 : 충청남도 당진시 송악읍 중흥새마을길 17-2]				
일련 번호	지번	구조	층	용도	면적(m ²)	사용 승인일 (증축일)
4	송악읍 중흥리 884-7	연와조	1층	단독주택	78.13	-
계					78.13	

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' 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 중흥리 634-1	1,774	전	전	자연 녹지	부정형 평지	세로(가)	93,000	-
B	송악읍 중흥리 884-2	329	대	단독 주택	자연 녹지	사다리 완경사	세로(가)	201,500	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

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

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	녹지	0.201% (1.00201)	충청남도 당진시 (25.01.01~25.05.22) (녹지) 2025.01.01~2025.04.30:0.172 2025.04.01~2025.04.30:0.040 $(1+0.00172)*(1+0.00040*22/30) \approx 1.00201$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)	1.00201
시점수정치 (표준지 B)	1.00201

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'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.950	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '2'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 경작의 편부, 일부 도로 등에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.903	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'B'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	1.00	본건은 비교표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 우세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			1.030	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 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	송악읍 중흥리 5**.*	1,448	답	자연녹지	전	266,000	24.01.31.	경매	-
2	송악읍 중흥리 8**.*	338	대	자연녹지	단독주택	400,000	24.08.13.	담보	-
3	송악읍 중흥리 4**.*	3,160	답	자연녹지	답	207,000	24.11.18.	경매	-
4	송악읍 중흥리 4**.*	1,156	대	자연녹지	상업용	438,000	25.05.21.	경매	-
5	송악읍 중흥리 6**.*	1,172	답	자연녹지	답	246,000	22.05.31.	담보	-
6	송악읍 중흥리 5**	327	대	자연녹지	단독주택	300,000	24.01.31.	경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
1	송악읍 중흥리 3**_*	678	답	자연 녹지	전	200,000,000	294,985	2021. 08.04.	-
2	송악읍 중흥리 3**_*	548	대	자연 녹지	상업용	350,000,000	565,097	2024. 01.17.	토건 일괄

- 건물구조: 조립식판넬조, 면적: 184.14m², 사용승인일: 1997.07.19.

- 건물단가

1층 : 850,000×9/35 ≒ 219,000원/m²

- 토지단가: [350,000,000원-(219,000×184.14)]/548 ≒ 565,097원/m²

※ 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>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	송악읍 중흥리 5**.*	1,448	답	자연 녹지	전	266,000	2024.01.31.	경매	-
2	송악읍 중흥리 8**.*	338	대	자연 녹지	단독 주택	400,000	2024.08.13.	담보	-

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	녹지	0.967% (1.00967)	충청남도 당진시 (24.01.31~25.05.22) (녹지) 2024.01.01~2024.01.31:0.060 2024.02.01~2024.02.29:0.075 2024.03.01~2024.03.31:0.063 2024.04.01~2024.04.30:0.078 2024.05.01~2024.05.31:0.065 2024.06.01~2024.06.30:0.058 2024.07.01~2024.07.31:0.053 2024.08.01~2024.08.31:0.148 2024.09.01~2024.09.30:0.117 2024.10.01~2024.10.31:0.036 2024.11.01~2024.11.30:0.033 2024.12.01~2024.12.31:0.034 2025.01.01~2025.04.30:0.172 2025.04.01~2025.04.30:0.040 $(1+0.00060*1/31)*(1+0.00075)*(1+0.00063)*(1+0.00078)*(1+0.00065)*(1+0.00058)*(1+0.00053)*(1+0.00148)*(1+0.00117)*(1+0.00036)*(1+0.00033)*(1+0.00034)*(1+0.00172)*(1+0.00040*22/30)$ ≒ 1.00967

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	녹지	0.513% (1.00513)	충청남도 당진시 (24.08.13~25.05.22) (녹지) 2024.08.01~2024.08.31:0.148 2024.09.01~2024.09.30:0.117 2024.10.01~2024.10.31:0.036 2024.11.01~2024.11.30:0.033 2024.12.01~2024.12.31:0.034 2025.01.01~2025.04.30:0.172 2025.04.01~2025.04.30:0.040 $(1+0.00148*19/31)*(1+0.00117)*(1+0.00036)*(1+0.00033)*(1+0.00034)*(1+0.00172)*(1+0.00040*2/30) \approx 1.00513$

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

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'	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	
비교표준지B /사례 '2'	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	266,000	1.00967	1.000	1.000	268,572	-
2	400,000	1.00513	1.000	1.000	402,052	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	93,000	1.00201	-	-	93,187	-
B	201,500	1.00201	-	-	201,905	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{268,572}{93,187} = 2.8821$$

$$\frac{\text{비교표준지 B의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 B의 기준시점 공시지가}} = \frac{402,052}{201,905} = 1.9913$$

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 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.88	-
표준지 B	1.99	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	93,000	1.00201	1.000	0.950	2.88	254,959	255,000
2	93,000	1.00201	1.000	0.903	2.88	242,346	242,000
3	201,500	1.00201	1.000	1.030	1.99	413,845	414,000

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 중흥리 3**_*	678	답	자연 녹지	전	200,000,000	294,985	2021.08.04.	-
2	송악읍 중흥리 3**_*	548	대	자연 녹지	상업용	350,000,000	565,097	2024.01.17.	토건 일괄

- 건물구조: 조립식판넬조, 면적: 184.14㎡, 사용승인일: 1997.07.19.
- 건물단가
1층 : 850,000×9/35 ≒ 219,000원/㎡
- 토지단가: [350,000,000원-(219,000×184.14)]/548 ≒ 565,097원/㎡

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

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

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	송악읍 중흥리 3**_*	678	답	자연녹지	전	2021.08.04.	294,985	-
2	송악읍 중흥리 3**_*	548	대	자연녹지	상업용	2024.01.17.	565,097	토건 일괄

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	녹지	2.560% (1.02560)	충청남도 당진시 (21.08.04~25.05.22) (녹지) 2021.08.01~2021.08.31:0.141 2021.09.01~2021.09.30:0.120 2021.10.01~2021.10.31:0.092 2021.11.01~2021.11.30:0.008 2021.12.01~2021.12.31:0.044 2022.01.01~2022.12.31:0.879 2023.01.01~2023.12.31:0.239 2024.01.01~2024.12.31:0.825 2025.01.01~2025.04.30:0.172 2025.04.01~2025.04.30:0.040 $(1+0.00141*28/31)*(1+0.00120)*(1+0.00092)*(1+0.00008)*(1+0.00044)*(1+0.00879)*(1+0.00239)*(1+0.00825)*(1+0.00172)*(1+0.00040*22/30)$ ≈ 1.02560
	녹지	0.995% (1.00995)	충청남도 당진시 (24.01.17~25.05.22) (녹지) 2024.01.01~2024.01.31:0.060 2024.02.01~2024.02.29:0.075 2024.03.01~2024.03.31:0.063 2024.04.01~2024.04.30:0.078 2024.05.01~2024.05.31:0.065 2024.06.01~2024.06.30:0.058 2024.07.01~2024.07.31:0.053 2024.08.01~2024.08.31:0.148 2024.09.01~2024.09.30:0.117 2024.10.01~2024.10.31:0.036 2024.11.01~2024.11.30:0.033 2024.12.01~2024.12.31:0.034 2025.01.01~2025.04.30:0.172 2025.04.01~2025.04.30:0.040 $(1+0.00060*15/31)*(1+0.00075)*(1+0.00063)*(1+0.00078)*(1+0.00065)*(1+0.00058)*(1+0.00053)*(1+0.00148)*(1+0.00117)*(1+0.00036)*(1+0.00033)*(1+0.00034)*(1+0.00172)*(1+0.00040*22/30)$ ≈ 1.00995

※ 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'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.88	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.01	1.00	본건은 비교사례 대비 행정상 규제(접도구역) 등에서 우세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.844	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 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.88	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 경작의 편부, 일부 도로 등에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.01	1.00	본건은 비교사례 대비 행정상 규제(접도구역) 등에서 우세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.802	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 '2'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	1.00	본건은 비교사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
환경 조건	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	일조 등	일조, 통풍 등			
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.90	1.00	본건은 비교사례 대비 이용상황 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	1.00	본건은 비교사례 대비 행정상 규제 등에서 우세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.765	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	294,985	1.000	1.02560	1.000	0.844	255,341	255,000
2	294,985	1.000	1.02560	1.000	0.802	242,634	243,000
3	565,097	1.000	1.00995	1.000	0.765	436,601	437,000

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	2,417	255,000	255,000	255,000	616,335,000
2	724	242,000	243,000	242,000	175,208,000
3	376	414,000	437,000	414,000	155,664,000

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/㎡)	내용연수
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/ 시멘트기와	4	1,179,000	40 (35~45)
01-01-04-06	일반주택	블록조/박공지붕/ 아스팔트싱글	4	1,159,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/ 9.0m	4	810,000	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 (m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	비 고
4	1층	연와조	단독주택	78.13	1,200,000	40	-

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	1층	1,200,000	40	-	15	25	25/40	750,000

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	연와조	단독주택	78.13	750,000	58,597,500	관찰 감가
합계						58,597,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	층	지목 구조	용도 지역 및 용도	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	송악읍 중흥리 646		답	자연녹지	2,417	255,000	616,335,000	-
2	송악읍 중흥리 646-1		전	자연녹지	724	242,000	175,208,000	현황 '답, 도로'
3	송악읍 중흥리 884-7		대	자연녹지	376	414,000	155,664,000	-
4	1층		연와조	단독주택	78.13	750,000	58,597,500	현황기준 관찰감가
제시외 건물							17,712,000	관찰감가
합 계							1,023,516,500	

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	947,207,000	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
건물	58,597,500	
제시외 건물	17,712,000	
합 계	1,023,516,500	

부동산 감정평가명세서

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 중흥리	646	답	자연녹지지역	2,417	2,417	255,000	616,335,000	
2	동소	646-1	전	자연녹지지역	724	724	242,000	175,208,000	현황 '답, 일부 도로'
3	동소	884-7	대	자연녹지지역	376	376	414,000	155,664,000	
4	동소 [도로명 주소] 충청남도 당진시 송악읍 중흥새마을길 17-2	884-7 위지상	주택	연와조 시멘기와지붕 1층	78.13	78.13	750,000	58,597,500	관찰감가 1,200,000 x 25/40 등기사항전부 증명서상 면적 기준
소 계								₩1,005,804,500	
㉠	[제시외 건물] 충청남도 당진시 송악읍 중흥리	884-7 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(8)	8	225,000	1,800,000	관찰감가
㉡	동소	884-7 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(21)	21	250,000	5,250,000	관찰감가
㉢	동소	884-7 위지상	창고	쇠파이프조 판넬지붕	(27)	27	150,000	4,050,000	관찰감가
㉣	동소	884-7 위지상	차양	목조 스레트지붕	(26)	26	62,000	1,612,000	관찰감가
㉤	동소	884-7 위지상	태양광	철제	(1식)	1식	-	5,000,000	관찰감가
합 계								₩1,023,516,500.-	

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

- 본건 토지 기호 '1, 2'

본건은 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 소재 '중흥하수처리장' 북동측 인근에 위치하며 주위는 전, 답 등의 농경지, 단독주택, 자연림 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위 환경은 보통입니다.

- 본건 토지 기호 '3'

본건은 충청남도 당진시 송악읍 중흥리 소재 '당진 송악 경남 아너스빌' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 아파트 단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 토지 기호 '1, 2, 3' 공히, 본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 본건 토지 기호 '1'

인접토지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 기준시점 현재, '답' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '2'

인접토지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서 기준시점 현재, '답 및 일부 도로' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '3'

인접토지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 기준시점 현재, '주거용 건부지' 등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- 본건 토지 기호 '1, 2'

본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장 도로에 접합니다.

- 본건 토지 기호 '3'

본건 남측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로에 접합니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 토지 기호 '1, 2'

자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

- 본건 토지 기호 '3'

자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적개황도 및 건물개황도 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'

연와조 시멘기와지붕 1층 건으로서,

외벽 : 방부목 및 일부 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등 입니다.

(2) 이용상태

기준시점 현재, 단독주택(방, 거실, 화장실) 등으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급,배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "지적개황도 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 일반건축물대상상 2개동의 건물로 기재되어 있으나, 이는 공부상 오류로 추정되며, 등기사항전부 증명서 및 현황을 기준하여 1개동으로 감정평가하였습니다.

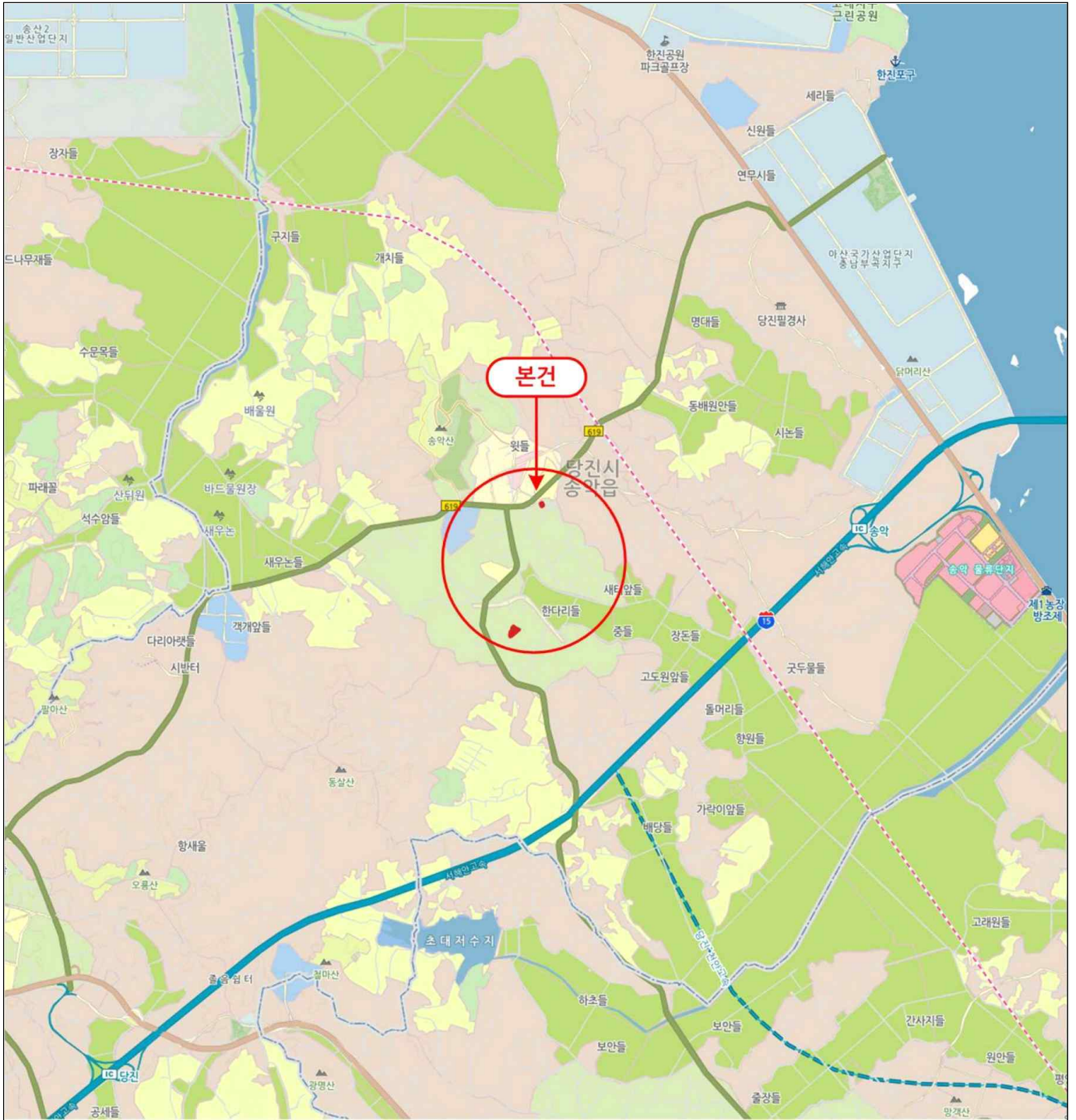
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

광역 위치도



소재지	충청남도 당진시 송악읍 중흥리 646외
------------	-----------------------

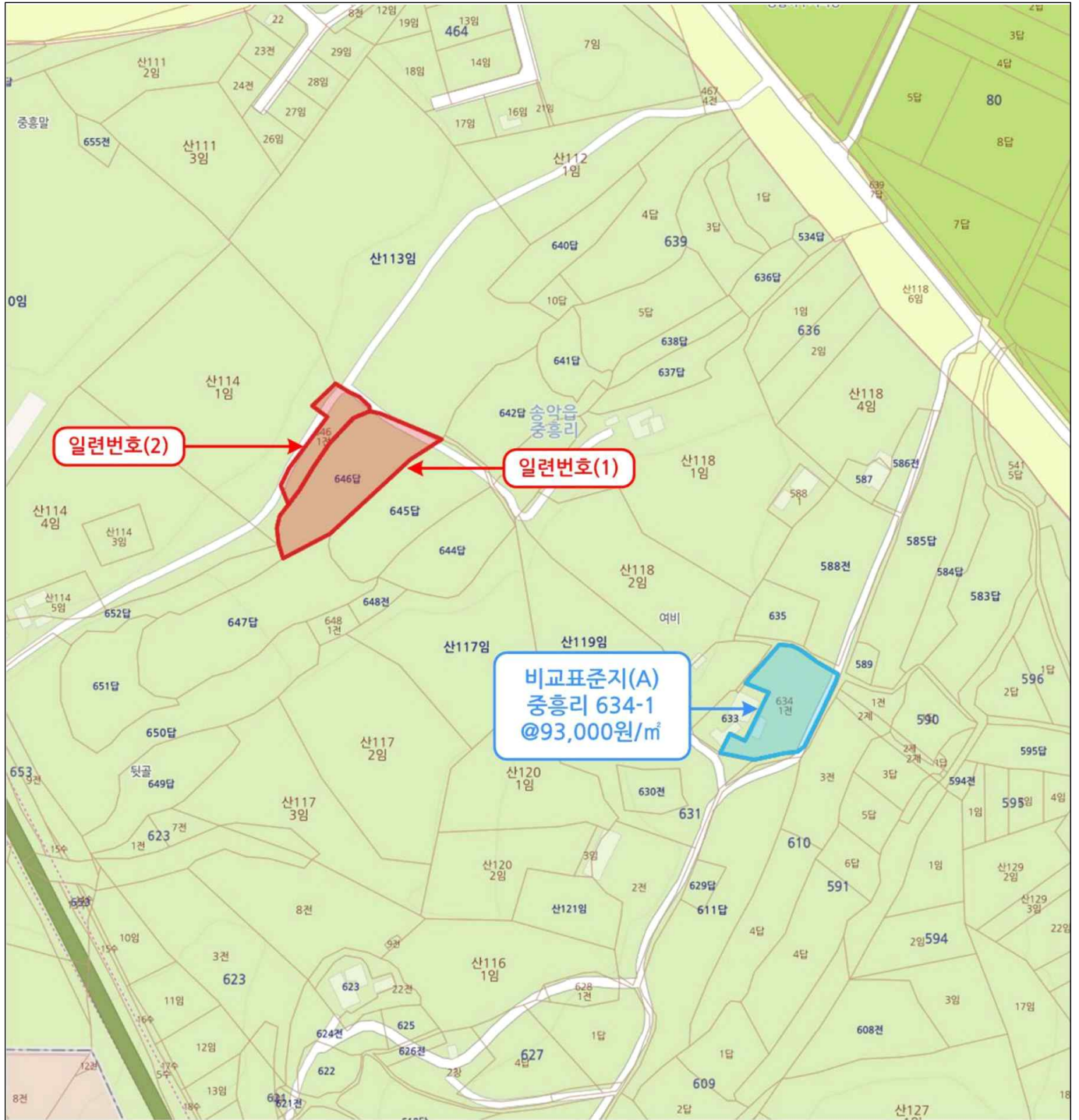


위 치 도



소재지

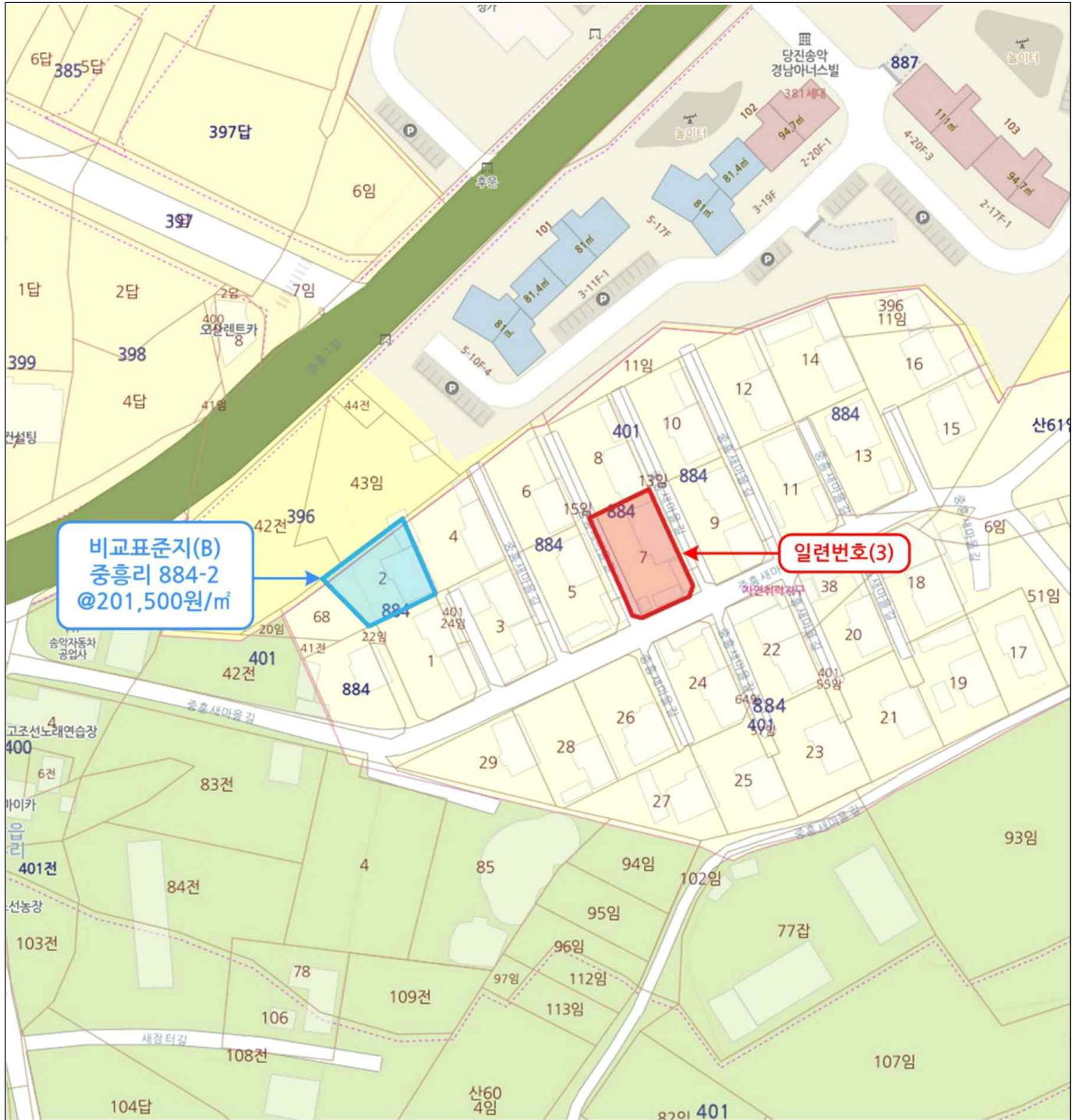
충청남도 당진시 송악읍 중흥리 646외



위 치 도

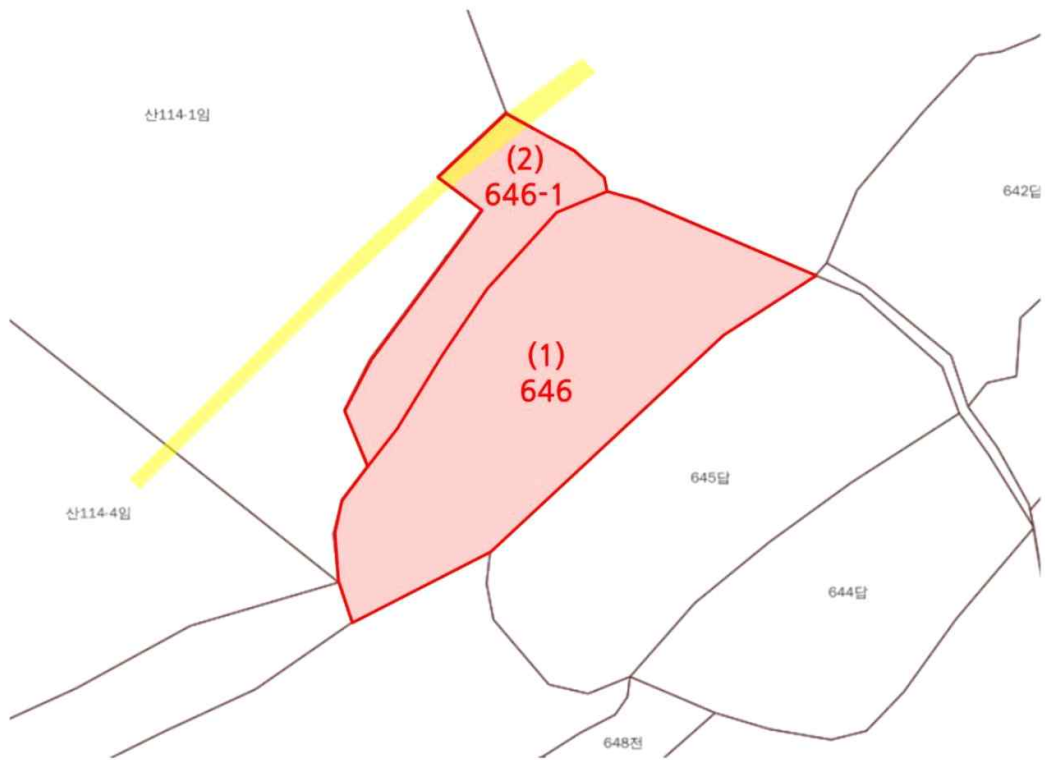


소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 중흥리 646외
-------	-----------------------












지 적 개 황 도

4
No Scale

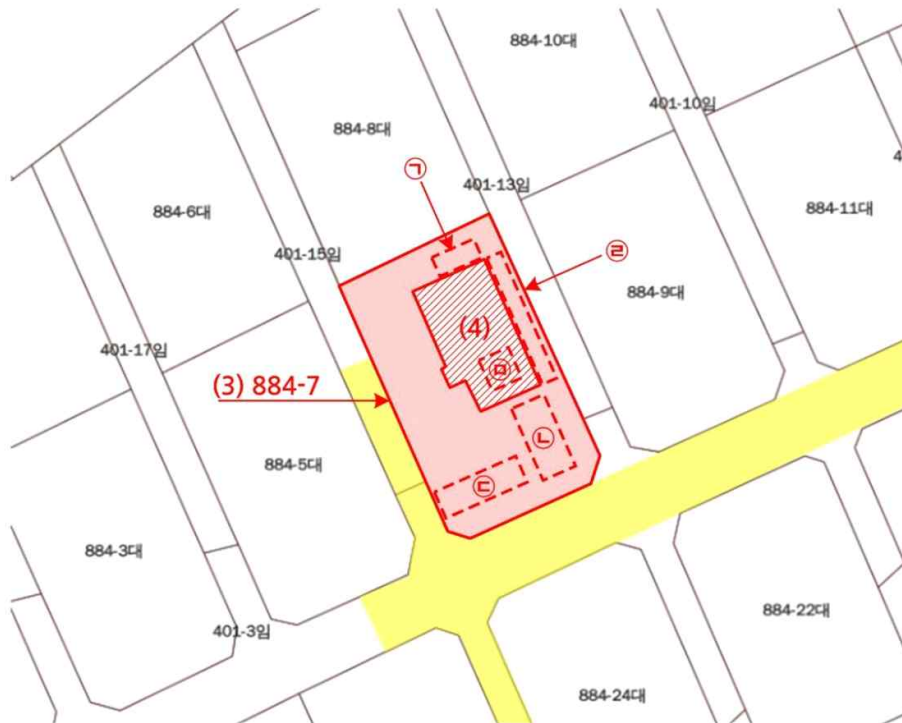


본 건 [충청남도 당진시 송악읍 중흥리 646외]










범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

지 적 개 황 도

4
No Scale

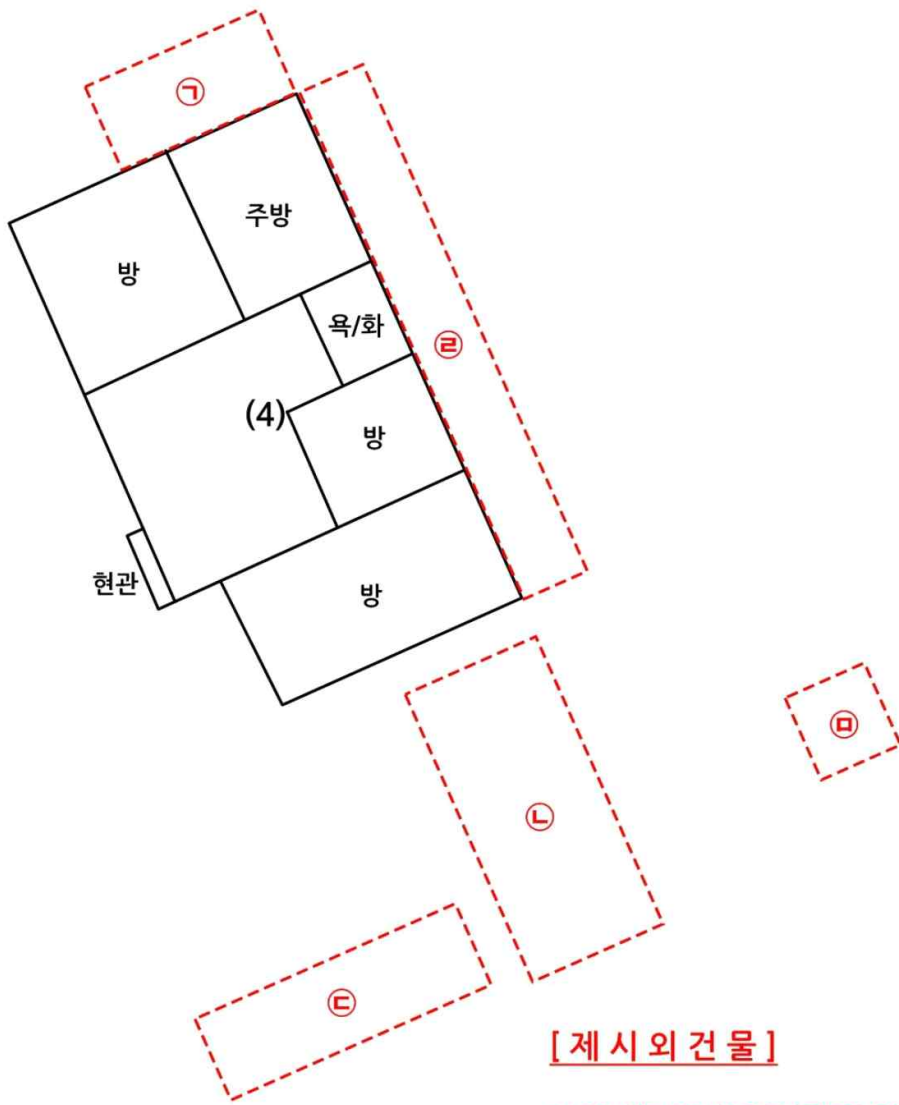


본 건 [충청남도 당진시 송악읍 중흥리 884-7]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

건물개황도

4
No Scale



【 (4)1층 공부상 면적 : 78.13㎡ 】

【제시외 건물】

- ㉠ 판넬조 판넬지붕(창고) 약 8㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕(창고) 약 21㎡
- ㉢ 쇠파이프조 판넬지붕(창고) 약 27㎡
- ㉣ 목조 스투트지붕(차양) 약 26㎡
- ㉤ 철제(태양광) 1식

사 진 용 지

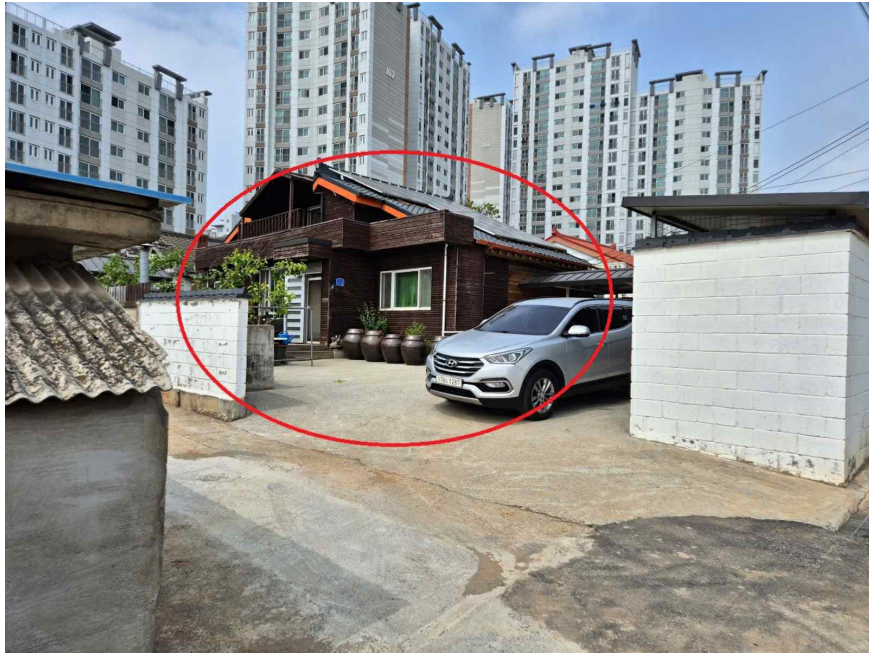


본건 토지 기호 '1, 2' 전경

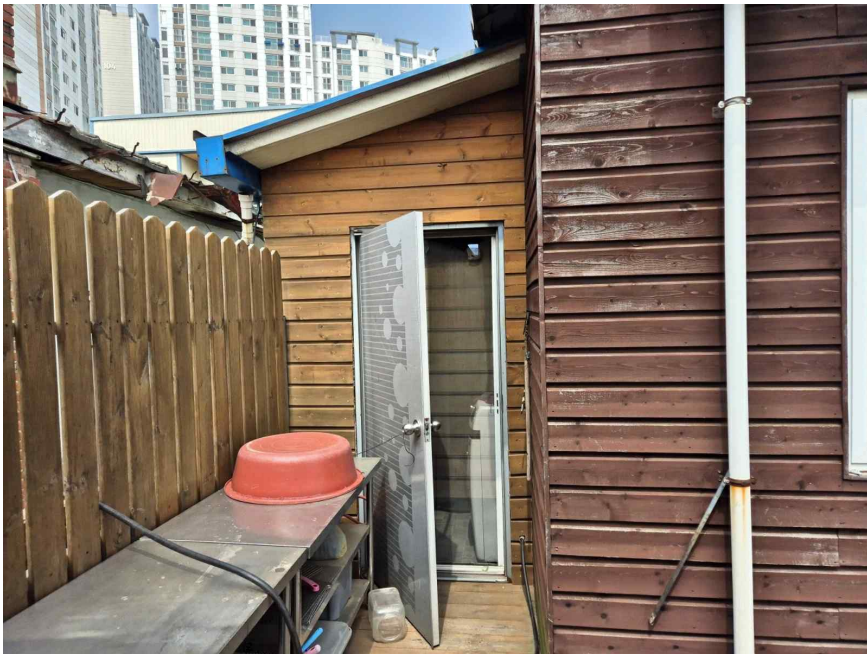


본건 토지 기호 '1, 2' 주위 환경

사 진 용 지

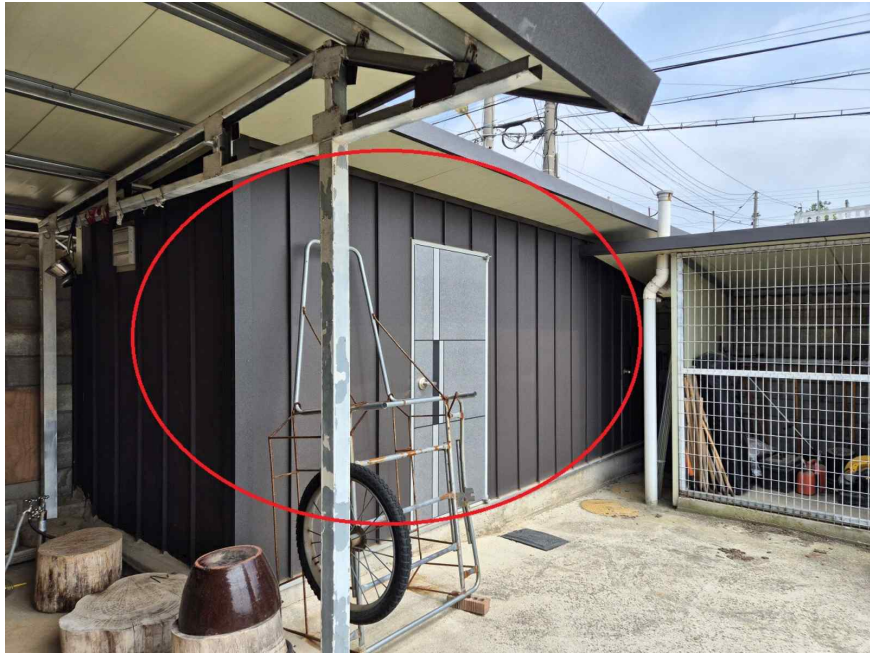


본건 기호 '3, 4' 전경



제시의 건물 ㉠ 전경

사 진 용 지



제시의 건물 ㉠ 전경

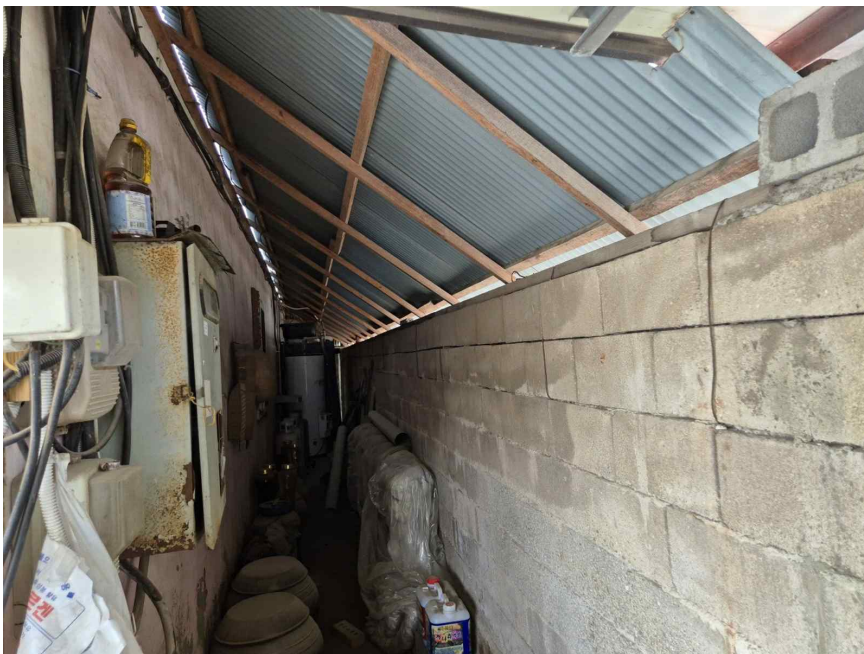


제시의 건물 ㉡ 전경

사 진 용 지

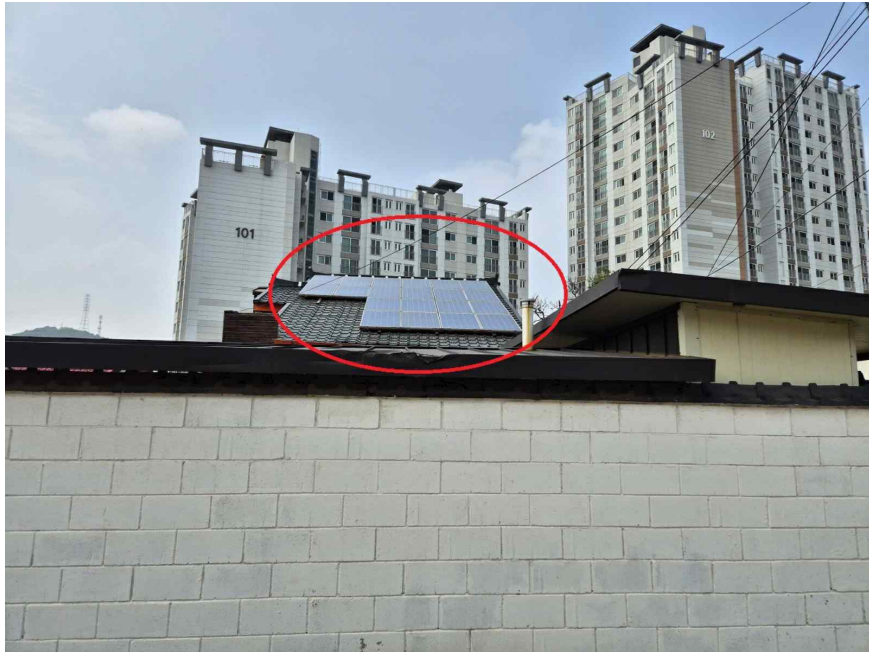


제시의 건물 ㉠ 전경



제시의 건물 ㉡ 내부

사 진 용 지



제시의 건물 ㉠ 전경



본건 기호 '3, 4' 주위 환경