

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 아리랑엠엔에프농업회사법인주식회사  
소유물건(2024타경60310)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
윤규석

감정평가서번호: 새빛-241118-001

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.

새빛감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김철순

감정평가액	일십사억일천일백칠만오천칠백원정(₩1,411,075,700.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	아리랑엠엔에프농업회사법인주식회사 (2024타경60310)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.20 ~ 2024.11.22	2024.11.26	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,244	토지	4,244	-	1,321,514,000
	건물	617.6	건물	441.60	-	87,371,700
	제시외건물	24.70	제시외건물	24.70	-	2,190,000
	합계					₩1,411,075,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 석문면 교로리 소재 '교로3리 복지회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 22일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 20일 ~ 2024년 11월 22일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건 기호 3)중 숙소는 소재불명 상태로 평가에서 제외하였음.
3. 본건 기호 1), 2) ,5) 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도.', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재하여 이를 개략적으로 실측 사정하여 평가하였음.
4. 본건 기호 1), 2), 5) 지상 일부에 제시외건물이 소재하나 평가 목적 등을 고려하여 이에 구애없이 평가하되, 제시외건물로 인하여 토지의 사용수익 및 소유권 행사등을 제한 받는 경우의 단가를 별첨 "토지건물평가명세표" 비교란에 병기하였음.
5. 본건 기호 1), 2), 5) 지상 일부에 소재하는 경제적 가치가 미미한 동백나무 등 조경수 및 건물기초 등은 토지 및 건물의 사용에 필요한 설비로서 토지 및 건물단가에 추가 반영하는 등 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.
6. 본건 기호 1), 5) 지상 일부에 소재하는 제시외건물 ㉡, ㉢은 구조 및 용도 등으로 보아 철거 및 이동이 용이한 건물로서 평가에서 제외하였음.
7. 본 건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적 경계 및 위치는 정밀 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 석문면 교로리 936-1 외 2필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	주거용 외
	지 목	대, 답
	면 적	4,244 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	경량철골조, 시멘트블럭조
	주 용 도	주거용 외
	사용승인	1996.04.22., 1996.02.21 등
	연 면 적	617.6 m <sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	석문면 교로리 936-1	1,620	대	주거용 등	계획관리	사다리	251,500
2	석문면 교로리 936-9	330	대	주거용 등	계획관리	사다리	160,100
5	석문면 교로리 936-11	2,294	답	잡종지 상태	계획관리	부정형	155,300

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	석문면 교로리 934-1	893	답	답	계획관리	맹지	사다리 평지	94,900
B	석문면 교로리 936-4	882	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	161,800

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	1.086	충청남도 당진시 (24.01.01~24.11.22 ) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073  $( 1 + 0.01034 ) * ( 1 + 0.00073 * 22/31 ) \approx 1.01086$
B 계획관리	1.086	충청남도 당진시 (24.01.01~24.11.22 ) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073  $( 1 + 0.01034 ) * ( 1 + 0.00073 * 22/31 ) \approx 1.01086$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지 B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 2 / 표준지 B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 5 / 표준지 A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 지반의 조성상태 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.134	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	석문면 교로리 ***_**	1,019	계획관리	대	2021.09.17	법원경매	317,000	-
(2)	석문면 교로리 ***_*	152	계획관리	대	2021.09.17	법원경매	317,000	-
(3)	석문면 교로리 ***_**	681	계획관리	답	2023.02.03	담보	406,000	-
(4)	석문면 교로리 ***_*	893	계획관리	답	2024.06.03	담보	202,000	-
(5)	석문면 교로리 ***_*	2,989	계획관리	전	2024.06.13	법원경매	339,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	석문면 교로리 ***_**	계획관리 대	500,000,000원 (@ 306,000원/m <sup>2</sup> )	2021.01.25 2015.01.09	1,170m <sup>2</sup> 167.4m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 경량철골구조 기타지붕지붕 1층 단독주택 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 34년/40년 ≒ 850,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 850,000원/m <sup>2</sup> X 167.4m <sup>2</sup> ≒ 142,290,000원 2) 토지단가 : (500,000,000원 - 142,290,000원) / 1,170m <sup>2</sup> ≒ 306,000원/m <sup>2</sup>				
#2	석문면 교로리 ***_**	계획관리 임야	220,000,000원 (@ 393,000원/m <sup>2</sup> )	2022.11.18 -	560m <sup>2</sup> -	-
	의견	토지단가 : 220,000,000원 / 560m <sup>2</sup> ≒ 393,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (라) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	129,271,777,450	57,077,507,727	44.2	1,711	307	17.9
대지	11,354,531,000	5,843,725,690	51.5	100	21	21.0
전	36,315,714,170	15,649,860,588	43.1	449	92	20.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (마) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	317,000	1.04393	1.000	1.051	347,803		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.126	2.12
	161,800	1.01086	-	-	163,557		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2021.09.17 ~ 2024.11.22, 당진시 계획관리지역) : 4.393% (1.04393)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(1) 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등의 획지조건에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.02	1.00	1.03	1.00	1.00	1.051

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	339,000	1.0062	1.000	0.741	252,756		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.634	2.63
	94,900	1.01086	-	-	95,931		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.06.13 ~ 2024.11.22, 당진시 계획관리지역) : 0.62% (1.0062)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(5) 대비 도로의 폭 및 간선도로와의 접근성 등 접근조건, 지반의 조성 상태 등의 획지조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.78	1.00	0.95	1.00	1.00	0.741

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	B	161,800	1.01086	1.000	1.000	2.12	346,741	347,000	
2	B	161,800	1.01086	1.000	0.903	2.12	313,107	313,000	
3	A	94,900	1.01086	1.000	1.134	2.63	286,105	286,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	석문면 교로리 ***_**	계획관리 대	500,000,000원 (@ 306,000원/m <sup>2</sup> )	2021.01.25 2015.01.09	1,170m <sup>2</sup> 167.4m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 경량철골구조 기타지붕지붕 1층 단독주택 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 34년/40년 ≒ 850,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 850,000원/m <sup>2</sup> X 167.4m <sup>2</sup> ≒ 142,290,000원 2) 토지단가 : (500,000,000원 - 142,290,000원) / 1,170m <sup>2</sup> ≒ 306,000원/m <sup>2</sup>				
#2	석문면 교로리 ***_**	계획관리 임야	220,000,000원 (@ 393,000원/m <sup>2</sup> )	2022.11.18 -	560m <sup>2</sup> -	-
	의 견	토지단가 : 220,000,000원 / 560m <sup>2</sup> ≒ 393,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	5.284	충청남도 당진시 (21.01.25~24.11.22 ) 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.122 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.021 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.105 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.071 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.115 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.149 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.179 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.125 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.109 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.124 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.164 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.178 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.596 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073  $( 1 + 0.00122 * 7/31 ) * ( 1 + 0.00021 ) * ( 1 + 0.00105 ) * ( 1 + 0.00071 ) * ( 1 + 0.00115 ) * ( 1 + 0.00149 ) * ( 1 + 0.00179 ) * ( 1 + 0.00125 ) * ( 1 + 0.00109 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00164 ) * ( 1 + 0.00178 ) * ( 1 + 0.01596 ) * ( 1 + 0.01125 ) * ( 1 + 0.01034 ) * ( 1 + 0.00073 * 22/31 ) \approx 1.05284$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 계획관리	2.359	충청남도 당진시 (22.11.18~24.11.22 ) 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 ~ 2024.10.31 : 1.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.073  $( 1 + 0.00065 * 13/30 ) * ( 1 + 0.00104 ) * ( 1 + 0.01125 ) * ( 1 + 0.01034 ) * ( 1 + 0.00073 * 22/31 ) \approx 1.02359$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 #1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.103	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 2 / 거래사례 #1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.01	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.010	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호 5 / 거래사례 #2

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.60	본건이 사례 대비 도로의 상태 및 간선도로와의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.10	본건이 사례 대비 지반의 조성상태 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.10	본건이 사례 대비 지목 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.726	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	306,000	1.000	1.05284	1.000	1.103	355,352	355,000
2	#1	306,000	1.000	1.05284	1.000	1.010	325,390	325,000
3	#2	393,000	1.000	1.02359	1.000	0.726	292,048	292,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	347,000	355,000	-
2	313,000	325,000	-
3	286,000	292,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
3	1층	경량철골조 판넬지붕	주거용 등	473.9중 297.9	1996.04.22	
4	1층	시멘트블럭조 슬레이트지붕	주거용 등	143.7	1996.02.21. 등	

#### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
3	경량철골조 판넬지붕	650,000	표준단가 에 포함	650,000	40	주택
		500,000	표준단가 에 포함	500,000	40	식당
4	시멘트블럭조 슬레이트지붕	850,000	표준단가 에 포함	850,000	40	주택
		850,000	표준단가 에 포함	850,000	40	다중주택

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	3	731,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	4	589,000	35 (30~40)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	854,000	40 (35~45)
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/시멘트기와잇기	5	1,037,000	40 (35~45)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글	4	694,000	35 (30~40)
01-01-04-05	일반주택	블록조/목조지붕틀/금속기와	4	1,108,000	40 (35~45)
01-01-04-05	일반주택	블록조/목조지붕틀/금속기와	5	964,000	40 (35~45)
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	895,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	959,000	40 (35~45)

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
3	주택	650,000	40	28	28	12	12/40	195,000	-
3	식당	500,000	40	28	28	12	12/40	150,000	-
4	주택	850,000	40	28	28	12	12/40	255,000	-
4	다중주택	850,000	40	27	27	13	13/40	276,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 별첨 '토지건물감정평가표' 와 같이 감정평가액을 결정함.

# 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 석문면 교로리	936-1	대	계획관리	1,620	1,620	347,000	562,140,000	제시외건물로 인하여 소유권 행사를 제한 받는 경우 560,520,000
							(346,000)		
2	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-9	대	계획관리	330	330	313,000	103,290,000	제시외건물로 인하여 소유권 행사를 제한 받는 경우 102,960,000
							(312,000)		
3	충청남도 당진시 석문면 교로리 [도로명주소] 충청남도 당진시 석문면 대호만로 2316-12	936-1 위지상	주택 및 근린생활 시설	경량철골조 판넬지붕 단층					650,000 x 12/40 500,000 x 12/40 소재불명
				주택	99.9	99.9	195,000	19,480,500	
				식당	198	198	150,000	29,700,000	
				숙소	176	176	-		
4	충청남도 당진시 석문면 교로리 [도로명주소] 충청남도 당진시 석문면 대호만로	936-9 위지상	주택  다중주택	시멘트블럭조 스레이트지붕 단층	70	70	255,000	17,850,000	850,000 x 12/40 850,000 x 13/40
				시멘트블럭조 스레이트지붕 단층	73.7	73.7	276,000	20,341,200	

# 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	
5	2312-11 충청남도 당진시 석문면 교로리	936-11	답	계획관리	2,294	2,294	286,000	656,084,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,408,885,700</b>	
㉠	(제시외건물) 충청남도 당진시 석문면 교로리	936-1 지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(1.2)	1.2	-	120,000	실측사정 관찰감가
㉡	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-1 지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(1.3)	1.3	-	130,000	실측사정 관찰감가
㉢	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-1 지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	-	150,000	실측사정 관찰감가
㉣	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-1 지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(1.7)	1.7	-	170,000	실측사정 관찰감가
㉤	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-1 지상	보일러실등	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	-	900,000	실측사정 관찰감가
㉥	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-11 지상	창고 등	목조 판넬지붕 단층	(7.8)	7.8	-	390,000	실측사정 관찰감가

## 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	
㉔	충청남도 당진시 석문면 교로리	936-9 지상	보일러실등	블럭조 함석지붕 단층	(2.2)	2.2	-	330,000	실측사정 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩2,190,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,411,075,700.-</b>	
				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 당진시 석문면 교로리 소재 '교로3리 복지회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지와 단독주택, 근린생활시설, 소규모의 공동주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하며, 남측 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통수준임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1,2: 대체로 사다리형의 토지로서 주거용건물의 부지 등으로 이용중임.

기호 5: 대체로 부정형의 토지로서 잡종지 상태 등임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1,5: 본건 서측으로 본건 소유자외 타인 소유의 폭 약 6미터 내외의 도로가 소재함.

기호 2: 기호 5를 통하여 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 5: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

# 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

별첨 '지적 및 건물개항도', '사진용지' 참조.

## (7) 공부와의 차이

기호 5는 제시목록 및 토지대장상 지목이 답이나, 현재 잡종지 상태 등임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 3:

- 주택: 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,  
외벽: 판넬마감 등  
내벽: 벽지마감 등  
창호: 새시 창호 등

- 식당: 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,  
벽체: 판넬마감 등  
창호: 새시마감 등

기호 4:

- 주택: 시멘트블럭조 함석기와지붕 단층 건물로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지마감 등  
창호: 새시 마감 등

- 다중주택: 시멘트블럭조 스테이트지붕 단층 건물로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지마감 등  
창호: 새시마감 등임

## (2) 이용상태

기호 3:

- 주택: 단독주택 등으로 이용중임.
- 식당: 식당의 용도이나, 내부 시설 상당부분을 철거한 상태로 현황 창고 등의 용도임.

기호 4:

- 주택: 단독주택 등으로 이용중임.
- 다중주택: 다중주택 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

# 건물감정평가요항표

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

기호 3-주택: 위생설비 및 급배수 설비 등이 되어있음.  
기호 4-주택, 다중주택: 위생설비 및 급배수 설비 등이 되어있음.

#### (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

#### (5) 공부와의 차이

기호 3-식당은 내부시설 상당부분을 철거한 상태로 현황 창고 등의 용도임.  
기호 4-주택은 제시목록상 스테이트지붕이나, 현황 함석기와지붕 등임.

#### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



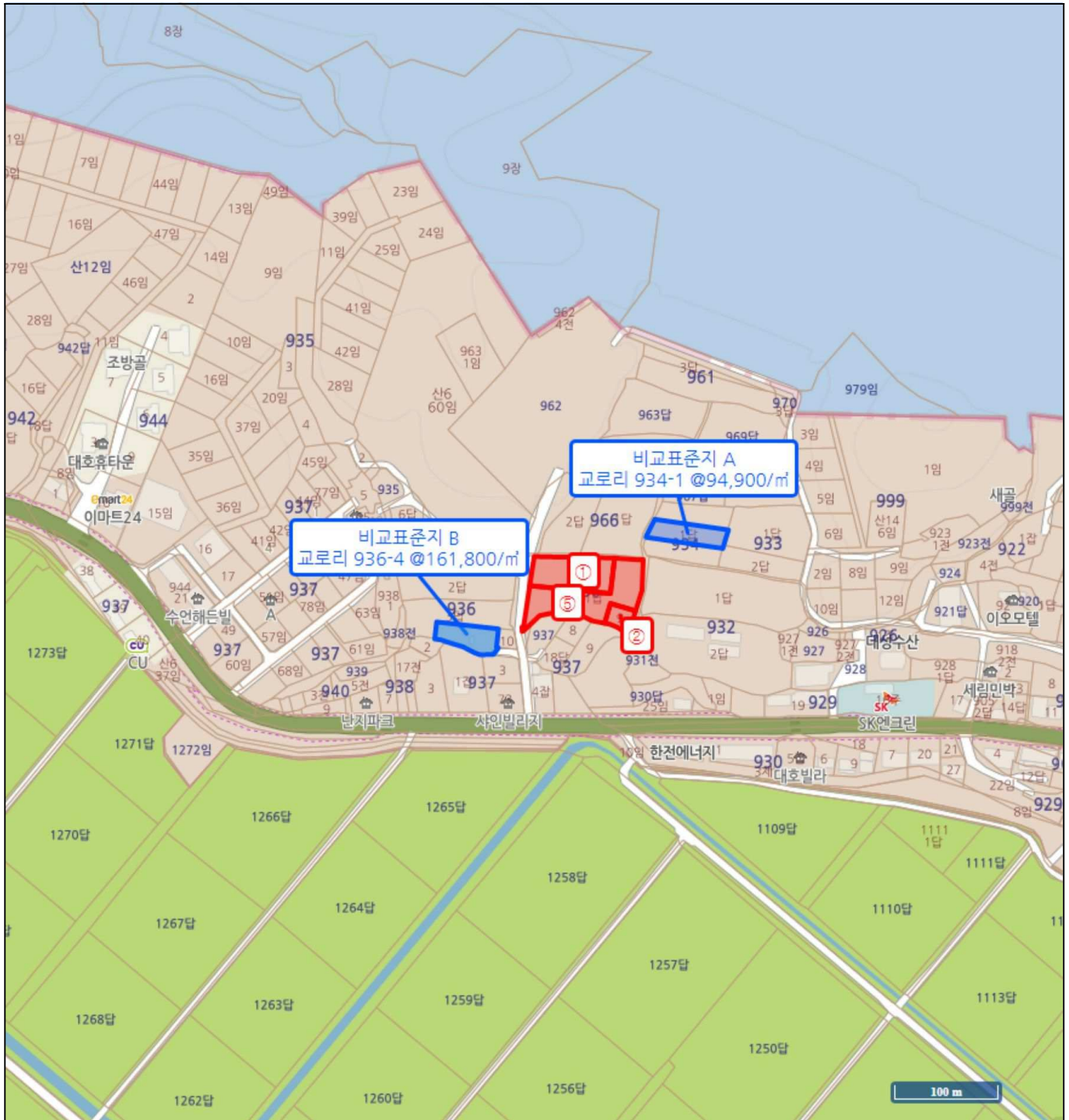
**소재지** 충청남도 당진시 석문면 교로리 936-1 외



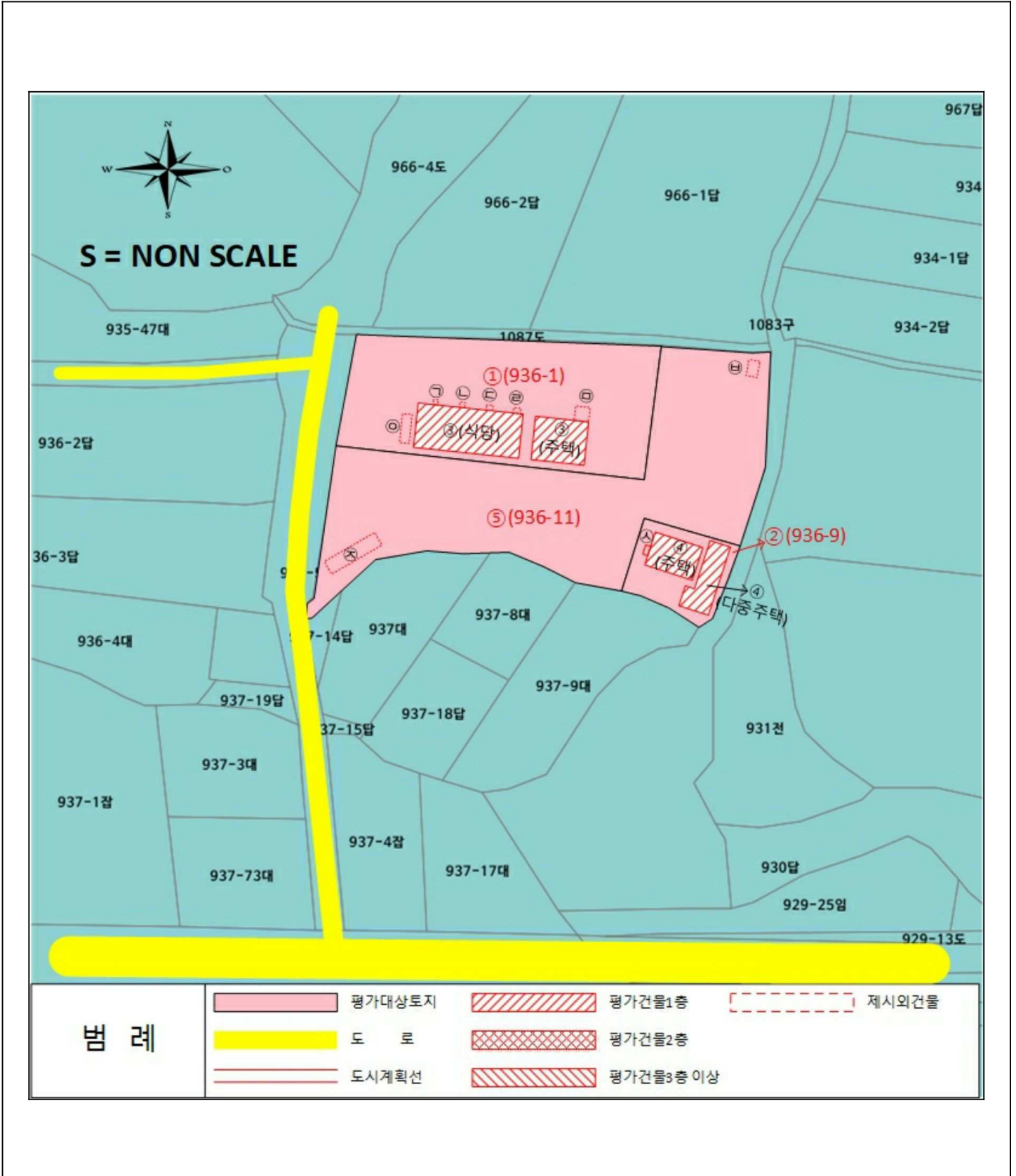
# 위치도



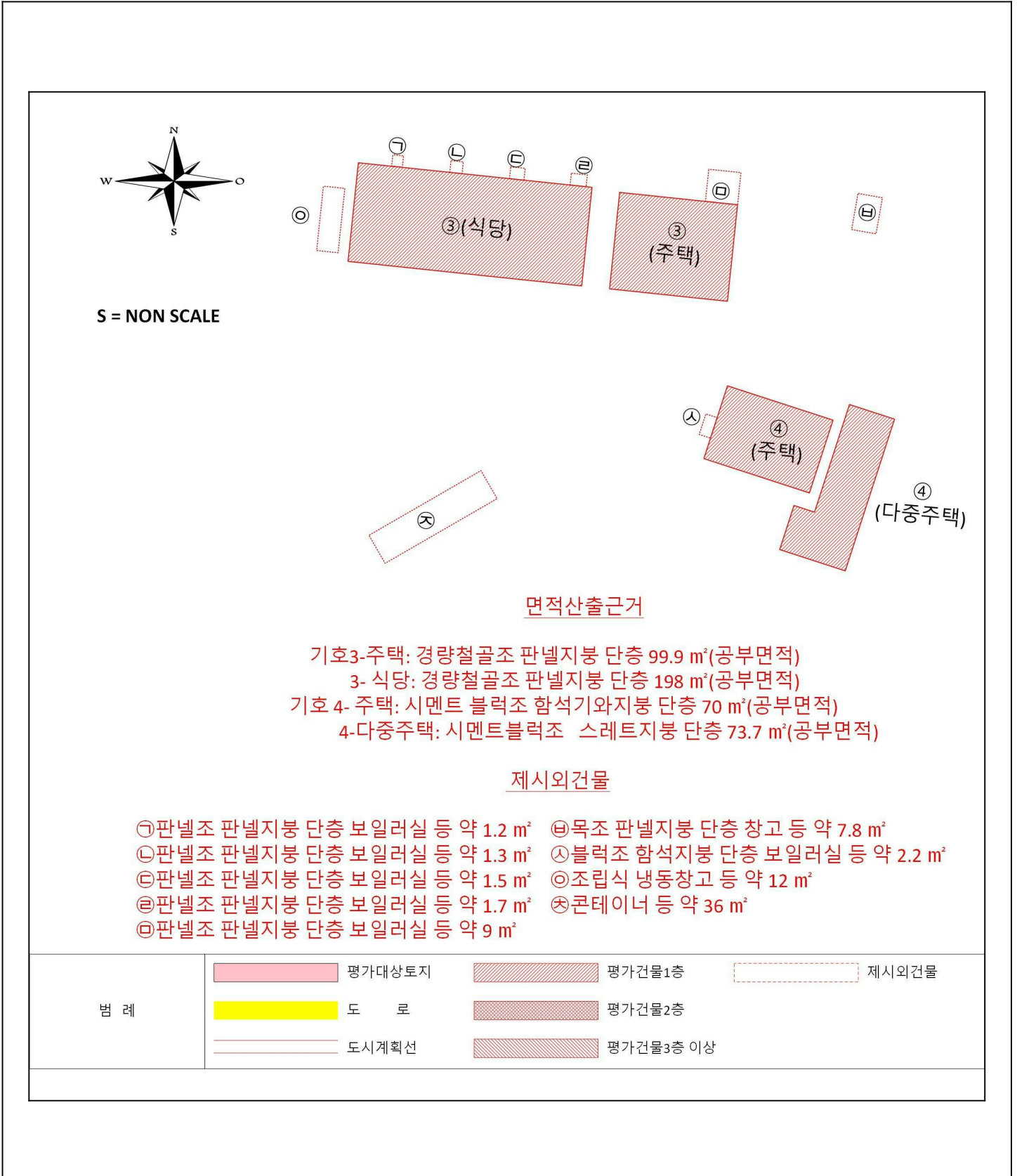
**소재지** 충청남도 당진시 석문면 교로리 936-1 외



# 지 적 개 황 도



# 건 물 개 황 도



# 사 진 용 지



본건 전경(서측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경(동측에서 촬영)



기호 1,3,5(동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 2,4 전경(북측에서 촬영)



기호 3, ◎ 전경(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 3-식당 내부



기호 3-식당 내부

# 사 진 용 지



기호 4-주택 전경(서측에서 촬영)



기호 4-다중주택 전경(동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 4-주택, 다중주택



기호 4-주택 내부

# 사 진 용 지



기호 ㉞, ㉞, ㉞, ㉞ 전경(북측에서 촬영)



기호 ㉞, ㉞ 전경(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 ㉞, ㉞ 전경(북측에서 촬영)



기호 ㉞ 전경(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 ㊸ 전경(북측에서 촬영)



기호 ㊹ 전경(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 ㉠ 전경(서측에서 촬영)



기호 ㉡ 전경(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호 2 지상 수목



기호 5 지상 수목