

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한양조가양절공평촌파익자염자종중
소유물건(2025타경50655)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
최정진

감정평가서번호: 새빛-250125-001

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김철순

감정평가액	일십삼억칠천오백삼십칠만삼천원정(₩1,375,373,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한양조가양절공평촌파익자염자종중 (2025타경50655)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.03	2025.01.31 ~ 2025.02.03	2025.02.03		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	658 687x--- 687 1,241 1,297x---- 1,297 10,461	토지	12,360	-	1,375,373,000
	합계					₩1,375,373,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 석문면 교로리 소재 '왜목항' 서측 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 2025년 2월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 31일 ~ 2025년 2월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
2. 본건 지상 일부에 소재하는 경제적 가치가 미미한 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 본건중 기호 1, 2)는 공유지분 토지로서 전체 공유지분중 한양조가 양절공평춘파 익자염자종중의 지분만에 대한 평가로서 공유지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정 하였음.
4. 본건 기호 9)지상에 소유자 미상의 분묘 수기(약1기)가 소재하며, 기호 10)지상 일부에 분묘의 부속부분 (분묘 주변 잔디 및 석물 등)이 소재하는 것으로 목측되나, 평가 목적 등을 고려하여 이에 구애없이 평가하되, 분묘로 인하여 토지의 사용수익 및 소유권행사를 제한 받는 경우의 단가를 별첨 '토지건물감정평가명세표' 비교란에 병기하였음.
5. 본건중 기호 7, 8, 12, 13)은 해안변의 토지로서 본건중 일부가 포락된 것으로 목측되어 개략적으로 면적사정하여 감안 평가하였으며, 정확한 포락여부 및 면적의 확인은 별도의 정밀측량을 요하므로 경매 진행 및 입찰시 주의를 요함.
6. 본건은 광평수의 토지로 잡목 및 잡풀 등이 우거져 육안상 확인되지 않는 분묘 및 수목장 등이 소재할 수 있으니, 경매 입찰시 주의를 요함.
7. 본건 토지의 지적경계, 분묘의 위치 및 개수, 포락여부 등은 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보포털, 항공도면 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적 경계 및 위치, 분묘의 위치 및 개수, 포락여부 등은 정밀측량 및 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니, 경매 입찰시 주의를 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 당진시 석문면 교로리 844-70 외 13필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	자연림 등
	지 목	임야
	면 적	12,360 m ²

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	석문면 교로리 844-70	687 X (658 / 687)	임야	자연림	계획관리	부정형	26,100
2	석문면 교로리 844-79	1,297 X (1,241 / 1,297)	임야	자연림	계획관리	부정형	26,900
3	석문면 교로리 844-97	702	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
4	석문면 교로리 844-98	702	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
5	석문면 교로리 844-99	468	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
6	석문면 교로리 844-100	489	임야	자연림	계획관리	부정형	26,900
7	석문면 교로리 844-67	1,041	임야	자연림	계획관리	사다리	52,300
8	석문면 교로리 844-68	1,041	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
9	석문면 교로리 844-55	702	임야	자연림 등	계획관리	부정형	54,000
10	석문면 교로리 844-63	1,179	임야	자연림 등	계획관리	부정형	26,900
11	석문면 교로리 844-110	809	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
12	석문면 교로리 844-66	1,041	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
13	석문면 교로리 844-69	1,041	임야	자연림	계획관리	사다리	54,000
14	석문면 교로리 844-71	1,246	임야	자연림	계획관리	사다리	52,300

(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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	석문면 교로리 788-17	1,032	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 급경사	66,300

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 지가변

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.064	충청남도 당진시 (25.01.01~25.02.03) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 (1 + 0.00058 * 34/31) ≒ 1.00064

※ 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

■ 임야지대 [일련번호 1, 2, 6 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.510	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 3~5, 9, 10 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 7, 12, 13 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	본건은 비교표준지 대비 포락여부 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.750	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 8 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건은 비교표준지 대비 포락여부 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.830	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 11 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 14 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	

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 ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	석문면 교로리 산**_*	973.6	계획관리	임야	2022.05.12	법원경매	52,000	-
(2)	석문면 교로리 ***_**	992중 135.29	계획관리	임야	2023.03.15	법원경매	183,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	석문면 교로리 산**_*	계획관리 임야	360,000,000원 (@ 90,748원/m ²)	2019.12.17	3,967m ²	-
	의견	토지가격 : 360,000,000원 / 3,967m ² ≒ 90,748원/m ²				
#2	석문면 교로리 ***_*	계획관리 임야	226,350,000원 (@ 136,027원/m ²)	2022.07.14	1,664m ²	-
	의견	토지가격 : 226,350,000원 / 1,664m ² ≒ 136,027원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#3	석문면 장고항리 산**.**	생산관리 임야	200,000,000원 (@ 120,992원/m ²)	2019.03.01	1,653m ²	-
	의견	토지가격 : 200,000,000원 / 1,653m ² ≒ 120,992원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	145,439,103,570	61,913,812,830	42.6	1,847	349	18.9
임야	41,551,466,850	17,159,346,501	41.3	586	105	17.9

(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 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	183,000	1.02144	1.000	0.770	143,931		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.169	2.16
	66,300	1.00064	-	-	66,342		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.03.15 ~ 2025.02.03, 당진시 계획관리지역) : 2.144% (1.02144)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 경사 등에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.77	1.00	1.00	0.770

⁵⁾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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	66,300	1.00064	1.000	0.510	2.16	73,082	73,000	
2	A	66,300	1.00064	1.000	0.510	2.16	73,082	73,000	
3	A	66,300	1.00064	1.000	0.850	2.16	121,804	122,000	
4	A	66,300	1.00064	1.000	0.850	2.16	121,804	122,000	
5	A	66,300	1.00064	1.000	0.850	2.16	121,804	122,000	
6	A	66,300	1.00064	1.000	0.510	2.16	73,082	73,000	
7	A	66,300	1.00064	1.000	0.750	2.16	107,474	107,000	
8	A	66,300	1.00064	1.000	0.830	2.16	118,938	119,000	
9	A	66,300	1.00064	1.000	0.850	2.16	121,804	122,000	
10	A	66,300	1.00064	1.000	0.850	2.16	121,804	122,000	
11	A	66,300	1.00064	1.000	1.000	2.16	143,299	143,000	
12	A	66,300	1.00064	1.000	0.750	2.16	107,474	107,000	
13	A	66,300	1.00064	1.000	0.750	2.16	107,474	107,000	
14	A	66,300	1.00064	1.000	0.950	2.16	136,134	136,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	석문면 교로리 산**-*	계획관리 임야	360,000,000원 (@ 90,748원/m ²)	2019.12.17	3,967m ²	-
	의견	토지가격 : 360,000,000원 / 3,967m ² ≒ 90,748원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	6.300	충청남도 당진시 (19.12.17~25.02.03) 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : -0.050 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 0.786 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.471 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.596 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.131 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058 $(1 - 0.00050 * 15/31) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.01471) * (1 + 0.01596) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00058 * 34/31) \approx 1.063$

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

■ 임야지대 [일련번호 1, 2, 6 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.30	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.60	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.780	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 3~5, 9, 10 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.30	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.300	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 7, 12, 13 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.50	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.75	본건이 사례 대비 포락여부 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.125	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 8 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.50	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	본건이 사례 대비 포락여부 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.245	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 11 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.50	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호 14 / 거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.45	본건이 사례 대비 해안과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.450	

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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	0.780	75,242	75,000
2	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	0.780	75,242	75,000
3	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.300	125,404	125,000
4	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.300	125,404	125,000
5	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.300	125,404	125,000
6	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	0.780	75,242	75,000
7	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.125	108,523	109,000
8	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.245	120,099	120,000
9	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.300	125,404	125,000
10	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.300	125,404	125,000
11	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.500	144,697	145,000
12	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.125	108,523	109,000
13	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.125	108,523	109,000
14	#1	90,748	1.000	1.06300	1.000	1.450	139,874	140,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	73,000	75,000	-
2	73,000	75,000	-
3	122,000	125,000	-
4	122,000	125,000	-
5	122,000	125,000	-
6	73,000	75,000	-
7	107,000	109,000	-
8	119,000	120,000	-
9	122,000	125,000	-
10	122,000	125,000	-
11	143,000	145,000	-
12	107,000	109,000	-
13	107,000	109,000	-
14	136,000	140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 별첨 '토지건물감정평가명세표'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	844-70	임야	계획관리	658 687x--- 687	658	73,000	48,034,000	한양조가 양절공평촌파 익자염자종중 지분
2	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-79	임야	계획관리	1,241 1,297x--- 1,297	1,241	73,000	90,593,000	한양조가 양절공평촌파 익자염자종중 지분
3	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-97	임야	계획관리	702	702	122,000	85,644,000	
4	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-98	임야	계획관리	702	702	122,000	85,644,000	
5	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-99	임야	계획관리	468	468	122,000	57,096,000	
6	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-100	임야	계획관리	489	489	73,000	35,697,000	
7	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-67	임야	계획관리	1,041	1,041	107,000	111,387,000	
8	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-68	임야	계획관리	1,041	1,041	119,000	123,879,000	

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	
9	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-55	임야	계획관리	702	702	122,000	85,644,000	분묘로 인해 소유권 행사를 제한 받는 경우 82,134,000
							(117,000)		
10	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-63	임야	계획관리	1,179	1,179	122,000	143,838,000	분묘로 인해 소유권 행사를 제한 받는 경우 141,480,000
							(120,000)		
11	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-110	임야	계획관리	809	809	143,000	115,687,000	
12	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-66	임야	계획관리	1,041	1,041	107,000	111,387,000	
13	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-69	임야	계획관리	1,041	1,041	107,000	111,387,000	
14	충청남도 당진시 석문면 교로리	844-71	임야	계획관리	1,246	1,246	136,000	169,456,000	
합 계								₩1,375,373,000.-	
				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 석문면 교로리 소재 '왜목항' 서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 자연림, 근린생활시설, 펜션 등이 혼재하며 주위는 보통수준임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2,6: 대체로 부정형의 급경사 및 일부 완경사를 이루는 토지로서 자연림 등으로 이용중임.

기호 9: ; 대체로 부정형의 급경사 및 일부 완경사를 이루는 토지로서 자연림 및 일부 분묘의 부지 등으로 이용중인 것으로 목측됨..

기호 10: 대체로 부정형의 급경사 및 일부 완경사를 이루는 토지로서 자연림 및 일부 분묘의 부속부분(봉분 주변 잔디 및 석물 등)등으로 이용중인 것으로 목측됨.

기호 3~5, 7,8,11~14: 대체로 사다리형 급경사 및 일부 완경사를 이루는 토지로서 자연림 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역(2018-12-24), 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

- 기호 2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 3: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 4: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 5: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 6: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 7: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 8: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 9: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 10: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 젓소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 11: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
- 기호 12: 계획관리지역(2018-12-24), 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호 13: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법

기호 14: 계획관리지역(2018-12-24), 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문02 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개항도', '사진용지' 참조.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 기호 9)지상에 소유자 미상의 분묘 수기(약1기)가 소재하며, 기호 10)지상 일부에 분묘의 부속부분 (봉분 주변 잔디 및 석물 등)이 소재하는 것으로 목측되나, 정확한 경계 여부는 별도의 정밀 측량을 요함.
- 기호 7,8,12,13은 해안가의 토지로서 본건중 일부가 포락된 상태로 목측되나, 포락여부 및 면적은 정밀측량을 요함.

광역위치도



소재지	충청남도 당진시 석문면 교로리 844-70외
-----	--------------------------



위치도 2



소재지

충청남도 당진시 석문면 교로리 844-70외



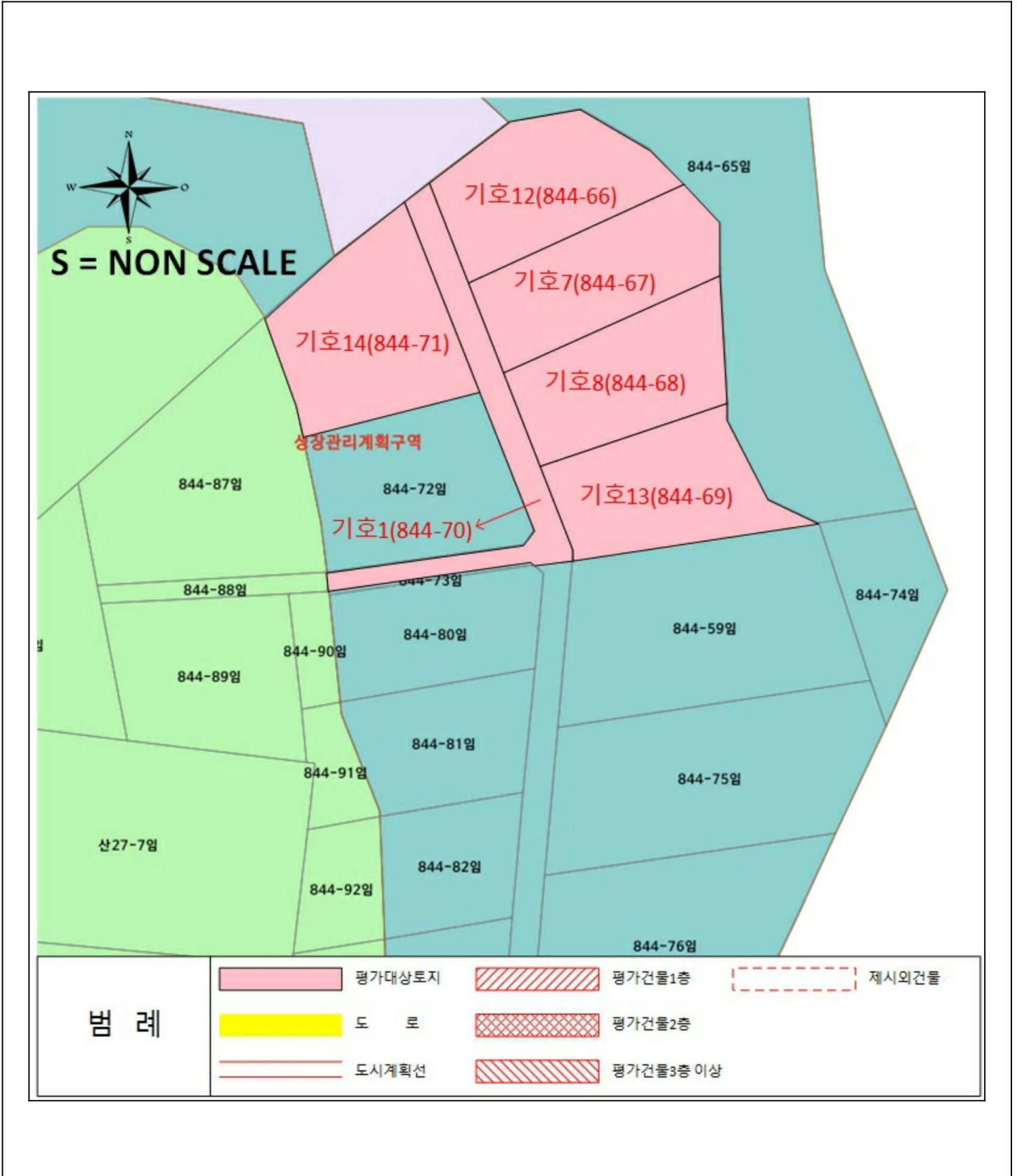
위치도 3



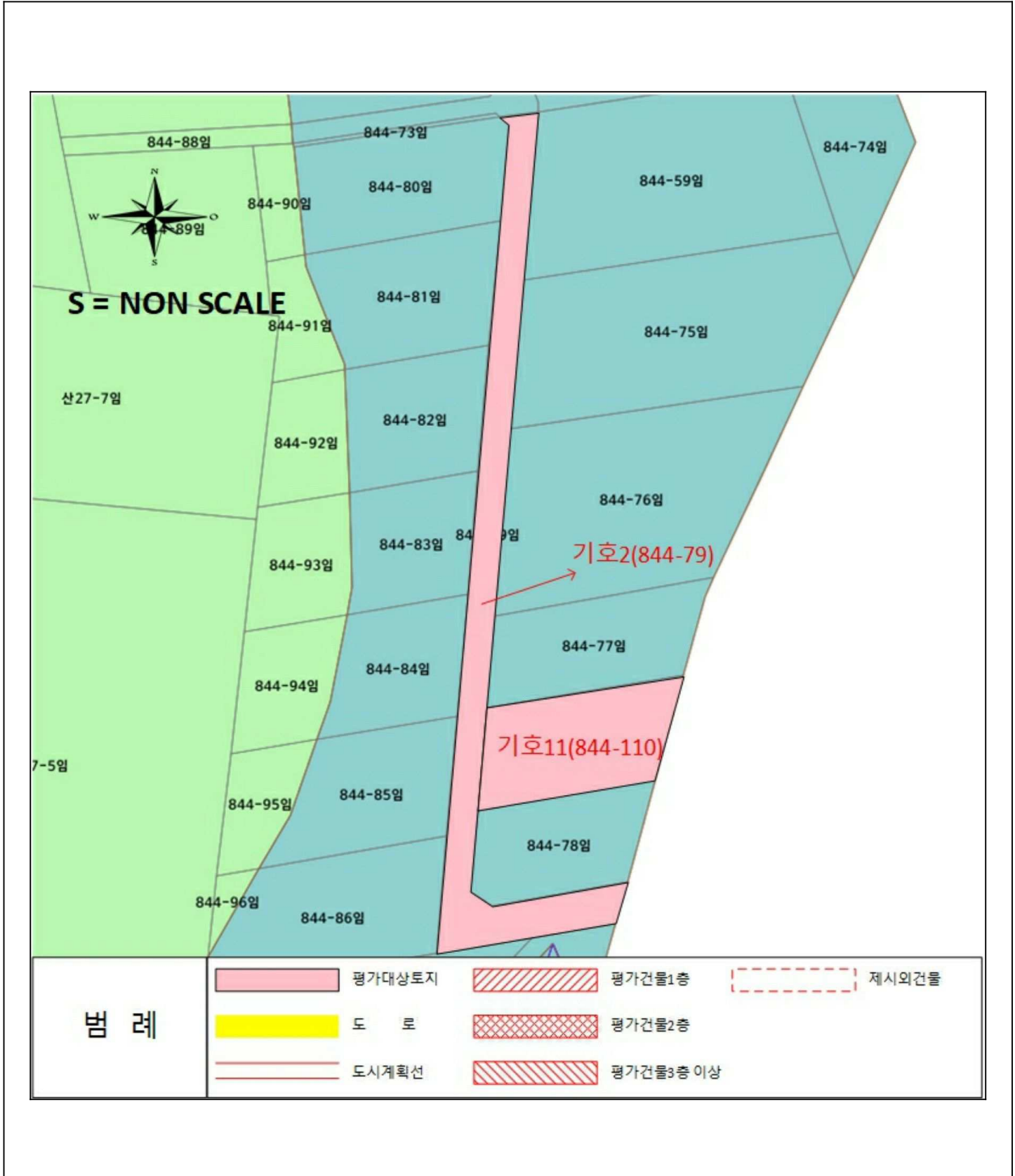
소재지 충청남도 당진시 석문면 교로리 844-70외



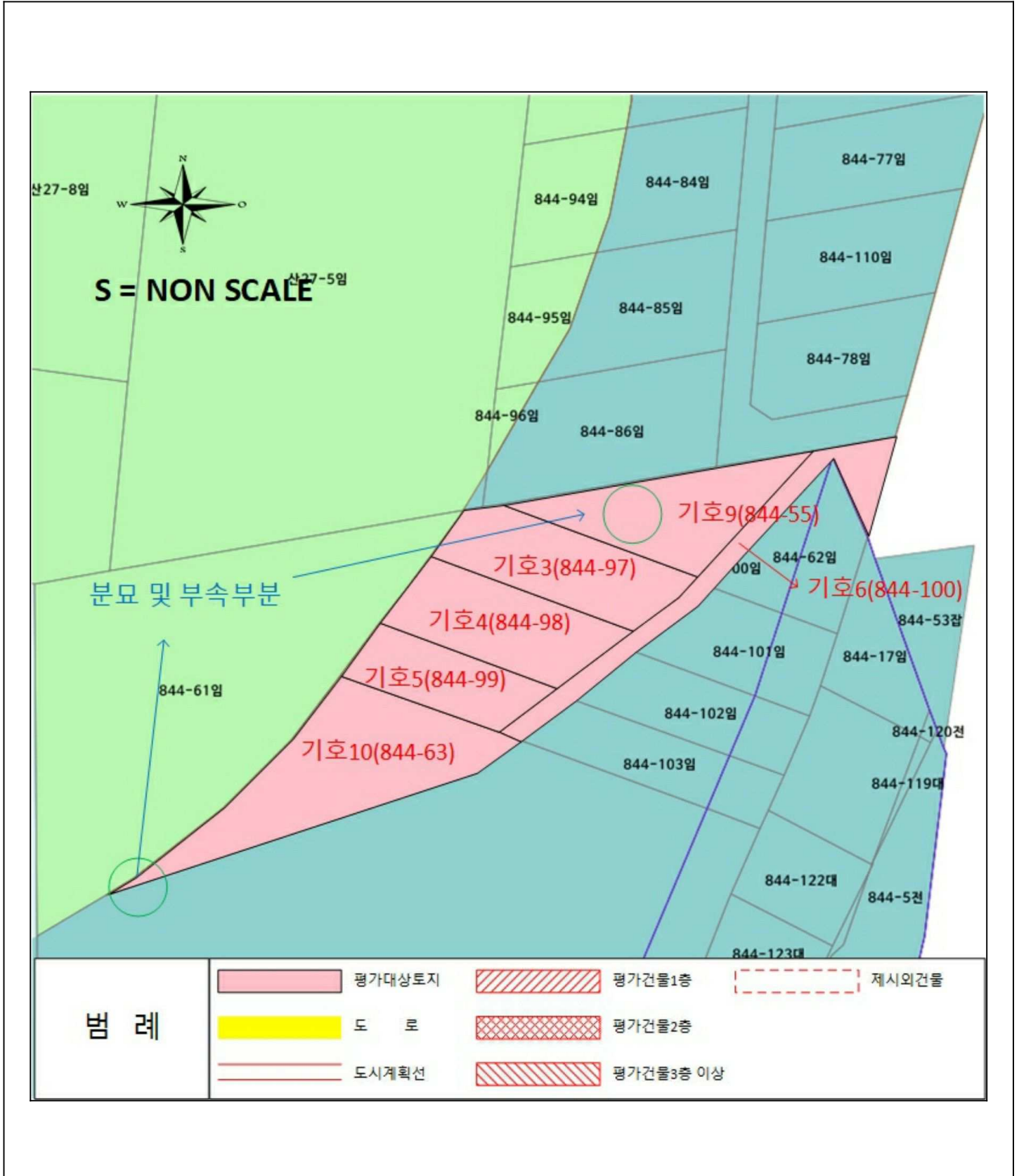
지 적 개 황 도(기호 1,7,8,12~14)



지 적 개 황 도(기호 2,11)



지 적 개 황 도(기호 3~6, 9, 10)



사 진 용 지



기호(1,7,8,12~14)원경 (동측에서 촬영)



기호(2,11)원경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(3~6, 9,10)원경 (동측에서 촬영)



기호(1,7,8, 12~14)근경 (남동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(1,7,8,12~14)근경 (남동측에서 촬영)



기호(2,11)근경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(3~6, 9,10)근경 (동측에서 촬영)



기호 9 소재 분묘

사 진 용 지



기호 10 분묘의 부속부분