감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박정이 소유물건(2024타경5290)
의 뢰	인:	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정평가서번호:		새빛-250103-001

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.

감 정 평 가 사 (인)

김 철 순

감정평가액	일십오억이천이백오십오만일천원정(₩1,522,551,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박정이 (2024타경5290)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.07	2025.01.06 ~ 2025.01.07	2025.01.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	12,447 이	토지	12,447 하 여	- 백	1,522,551,000
	합 계					₩1,522,551,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 전대리 소재 '전대2리 마을회관' 북동측 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 1월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 6일 ~ 2025년 1월 7일에 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 자생하는 경제적 가치가 미미한 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.

3. 본건 기호 2) 지상 일부에 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외건물 기호 ㉠, ㉡이 소재하나 구조 및 용도 등으로 보아 철거 및 이동이 용이한 건물로서 평가에서 제외하였음.

4. 본건은 광평수의 토지로서 목측, 탐문조사, 위성지도 등을 활용하여 분묘의 위치를 확인하였으며, 현장조사시 명확히 구분되는 분묘는 목측되지 않으나 장시간 관리되지 않아 잡목 및 잡풀 등에 가려진 분묘 및 수목장 등이 소재할수 있으니 경매 입찰시 별도의 확인을 요함.

5. 본건 토지중 일부는 아래와 같이 건축행정시스템 세움터상 건축인허가 사항이 있어 이를 반영하여 평가하되, 인허가 취소 여부 및 허가권에 대한 승계 가능 여부 등 자세한 내용은 관계기관에 재확인이 필요하오니, 경매 입찰시 주의를 요함.

관련 필지 기호	소재지	용도	허가 /신고일	건축 면적	연면적	착공 구분	대지면적	허가신고번호
2	송악읍 도원리 산18-1	동물 및 식물관련시설	2022.02.11	860.16	860.16	미착공	2,209	2022-허가과-신축허가-13
1,2	송악읍 도원리 산18-1외	동물 및 식물관련시설	2022.02.11	860.16	860.16	미착공	2,243	2022-허가과-신축허가-14
1,2	송악읍 도원리 산18-1외	동물 및 식물관련시설	2022.02.11	860.16	860.16	미착공	2,241	2022-허가과-신축허가-15
1,2	송악읍 도원리 산18-1외	동물 및 식물관련시설	2022.02.11	860.16	860.16	미착공	2,240	2022-허가과-신축허가-16

6. 본건 기호 2)중 일부는 현황 도로 및 구거 등으로 이용중이며, 기호 1, 2)중 일부가 건축법에 따른 도로(예정도로)에 일부 포함 되어 있는점을 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

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 송악읍 도원리 247-1 외 1필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	묵전 등
	지 목	전, 임야
	면 적	12,447 ㎡

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

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	송악읍 도원리 247-1	4,116	전	묵전 등	계획관리	부정형	58,700
2	송악읍 도원리 산18-1	8,331	임야	묵전 및 토지임야 등	계획관리	부정형	35,500

(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.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	송악읍 도원리 238	1,471	전	전	계획관리	세로(가)	사다리 평지	64,400
B	송악읍 도원리 216-1	1,613	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사지	36,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	1.122	충청남도 당진시 (24.01.01~25.01.07) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 (1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 38/30) ≒ 1.01122
B 계획관리	1.122	충청남도 당진시 (24.01.01~25.01.07) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 (1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 38/30) ≒ 1.01122

※ 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

■ 일련번호1 / 표준지A

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 열세함.
		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	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.06	본건중 일부는 건축허가를 득한 토지로서 비교표준지 대비 규제의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.878	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호2 / 표준지B

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.15	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.16	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.08	본건중 일부는 건축허가를 득한 토지로서 비교표준지 대비 규제의 정도 등에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.441	

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

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	송악읍 도원리 ***	3,187	계획관리	답	2024.04.02	법원경매	144,700	-
(2)	송악읍 전대리 산**-**	4,562	계획관리	임야	2023.11.14	법원경매	139,000	-
(3)	송악읍 도원리 ***	1,365	계획관리	전	2023.05.04	법원경매	122,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	송악읍 복운리 산**-*	계획관리 임야	1,182,765,000원 (@ 75,484원/㎡)	2023.08.31	15,669㎡	-
	의 견	토지가격 : 1,182,765,000원 / 15,669㎡ ≒ 75,484원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#2	송악읍 금곡리 ***-*	계획관리 전	200,000,000원 (@ 140,845원/㎡)	2021.10.18	1,420㎡	-
	의 견	토지가격 : 200,000,000원 / 1,420㎡ ≒ 140,845원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	충남 당진시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	150,350,091,150	65,787,682,238	43.8	1,802	340	18.9
임야	44,320,513,850	19,090,917,999	43.1	561	101	18.0
전	39,660,015,890	16,818,821,999	42.4	471	97	20.6

(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
	122,000	1.01935	1.000	1.150	143,014		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.196	2.19
	64,400	1.01122	-	-	65,122		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

[2]시점수정(2023.05.04 ~ 2025.01.07, 당진시 계획관리지역) : 1.935**%** (1.01935)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 도로의 상태 등 접근조건에서 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	139,000	1.01261	1.000	0.600	84,451		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.294	2.29
	36,400	1.01122	-	-	36,808		

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

[2]시점수정(2023.11.14 ~ 2025.01.07, 당진시 계획관리지역) : 1.261**%** (1.01261)

[3]지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 도로의 상태 등 접근조건, 경사 등의 자연조건 등에서 열세함.

개별요인 비교치				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.75	1.00	1.00	0.600

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	64,400	1.01122	1.000	0.878	2.19	125,218	125,000	
2	B	36,400	1.01122	1.000	1.441	2.29	121,463	121,000	

※ 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,#2

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	송악읍 금곡리 ***-*	계획관리 전	200,000,000원 (@ 140,845원/㎡)	2021.10.18	1,420㎡	-
	의 견	토지가격 : 200,000,000원 / 1,420㎡ ≒ 140,845원/㎡				
#1	송악읍 복운리 산**-*	계획관리 임야	1,182,765,000원 (@ 75,484원/㎡)	2023.08.31	15,669㎡	-
	의 견	토지가격 : 1,182,765,000원 / 15,669㎡ ≒ 75,484원/㎡				

(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
#2 계획관리	4.305	충청남도 당진시 (21.10.18~25.01.07) 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 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 (1 + 0.00124 * 14/31) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.01596) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 38/30) ≒ 1.04305
#1 계획관리	1.477	충청남도 당진시 (23.08.31~25.01.07) 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 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 (1 + 0.00144 * 1/31) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 38/30) ≒ 1.01477

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

■ 일련번호1 / 거래사례#2

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건이 사례 대비 도로의 상태 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	0.90	본건이 사례 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.06	본건중 일부는 건축허가를 득한 토지로서 사례대비 규제의 정도 등에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.878	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 일련번호2 / 거래사례#1

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.15	본건이 사례 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 사례 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.08	본건중 일부는 건축허가를 득한 토지로서 사례대비 규제의 정도 등에서 우세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.615	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#2	140,845	1.000	1.04305	1.000	0.878	128,985	129,000
2	#1	75,484	1.000	1.01477	1.000	1.615	123,707	124,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	125,000	129,000	-
2	121,000	124,000	-

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

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 별첨 '토지건물감정평가명세표" 와 같이 감정평가액을 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 당진시 송악읍 도원리	247-1	전	계획관리	4,116	4,116	125,000	514,500,000	
2	충청남도 당진시 송악읍 도원리	산18-1	임야	계획관리	8,331	8,331	121,000	1,008,051,000	
	합 계							**₩1,522,551,000.-**	
				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 송악읍 전대리 소재 '전대2리마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지와 자연림, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

기호 1: 대체로 부정형의 완경사를 이루는 토지로서 묵전등의 상태임.
기호 2: 대체로 부정형의 완경사를 이루는 토지로서 묵전 및 토지임야, 현황 도로 및 구거 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1: 지적상 북서측으로 도로에 접하나, 일부 미개설 상태로서 별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 건축법에 따른 도로(예정도로)에 일부 포함됨
기호 2: 본건중 동측 일부를 폭 약 3미터 내외의 포장도로로 이용중이며, 별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 건축법에 따른 도로(예정도로)에 일부 포함됨

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악10 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)
기호 2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악10 일반형) 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

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)

준보전산지<산지관리법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사잔용지' 참조

(7) 공부와의 차이

기호 2)는 토지대장 및 제시목록상 지목이 "임야"이나, 일부는 현황 "도로" 및 "구거" 묵전 등의 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

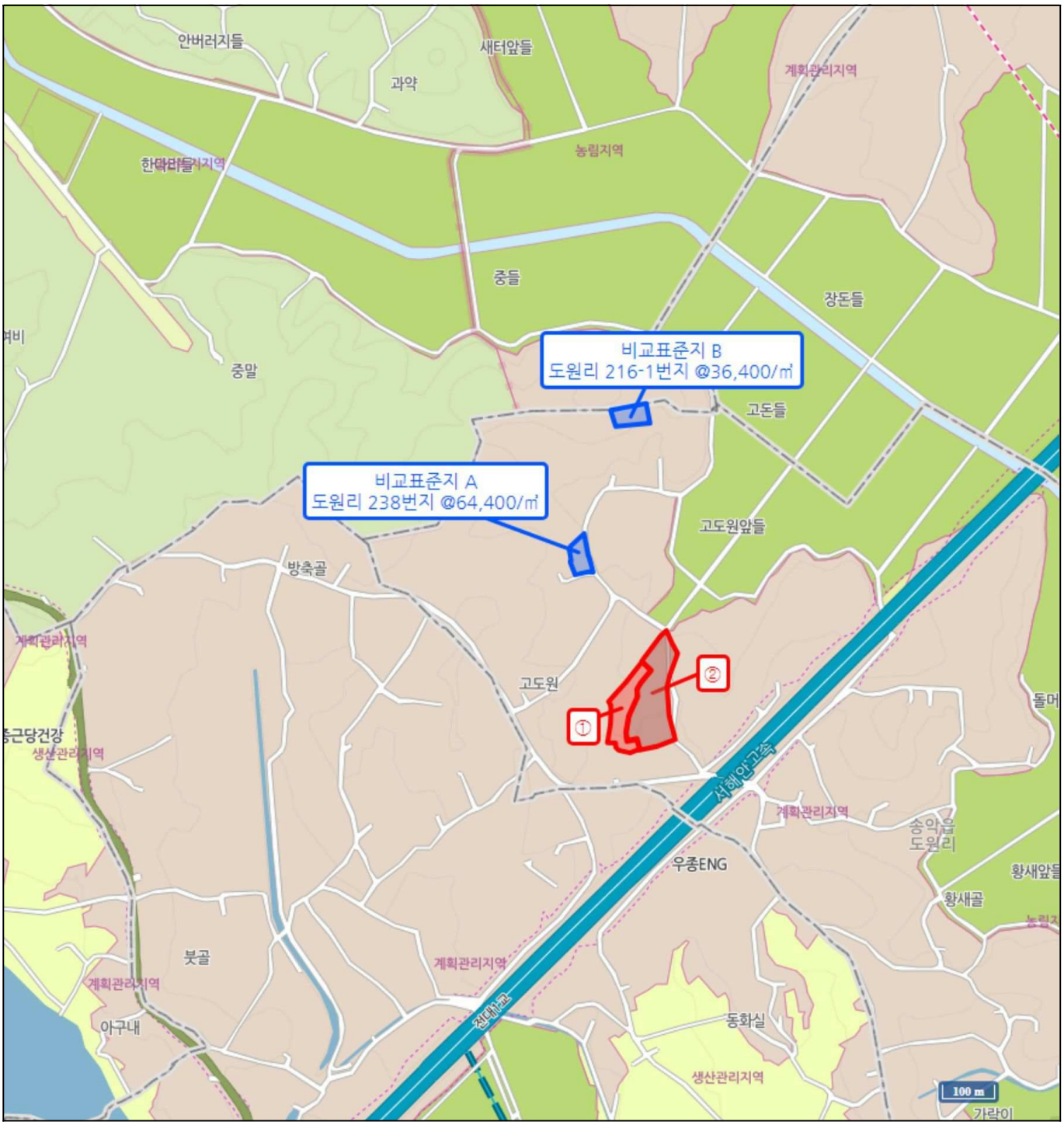
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

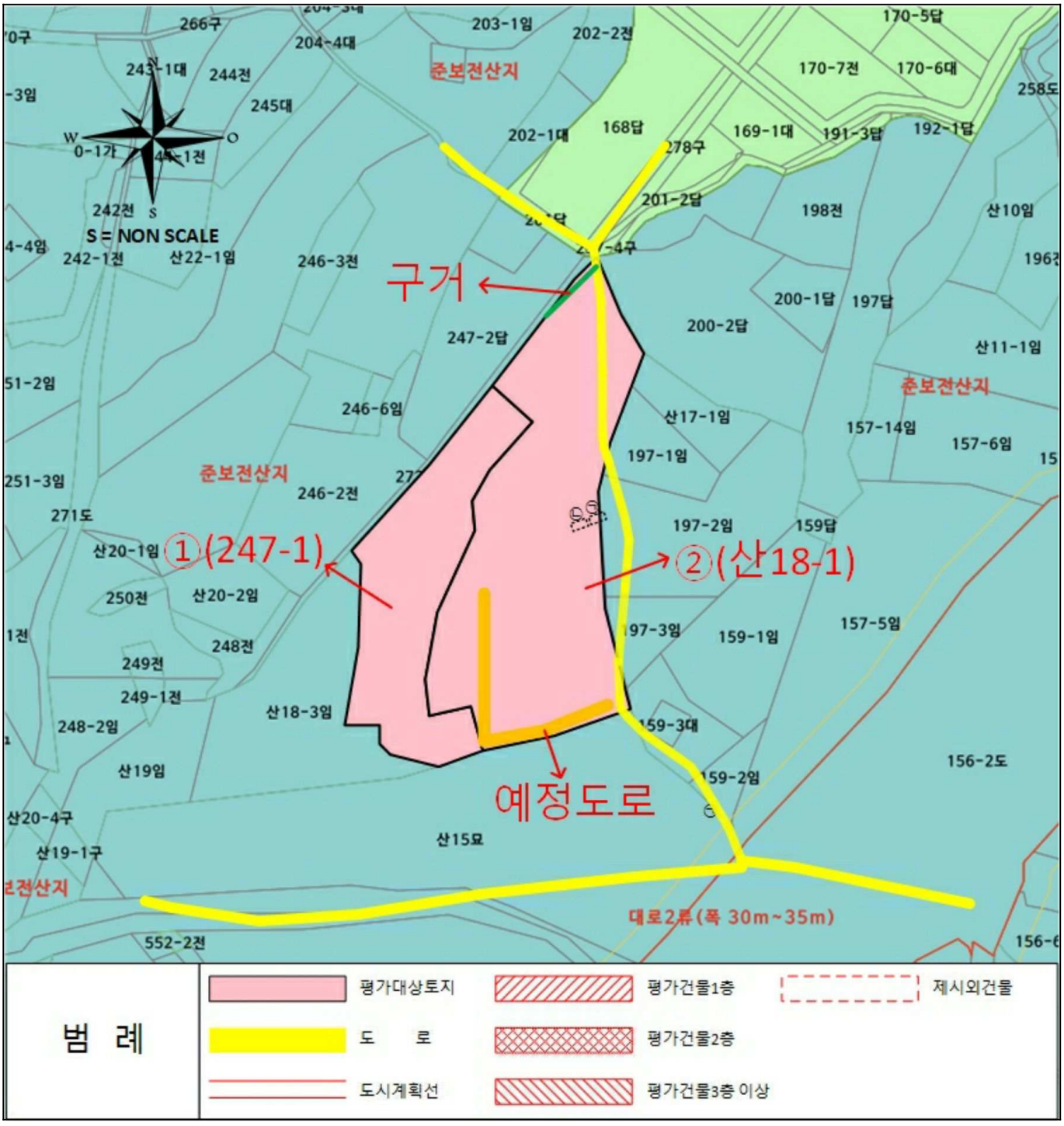
소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 도원리 247-1외

위 치 도

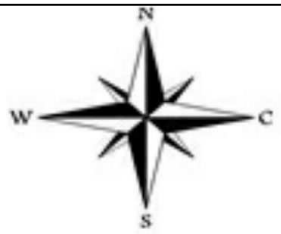
소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 도원리 247-1외



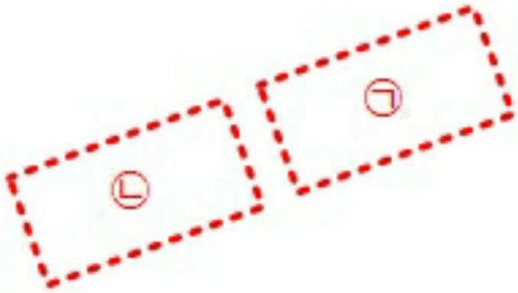
지 적 개 황 도


S = NON SCALE
구거
①(247-1)
②(산18-1)
예정도로
대로2류(폭 30m~35m)
준보전산지
범 례
평가대상토지
도 로
도시계획선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층 이상
제시외건물

건 물 개 황 도



S = NON SCALE



제시외건물

㉠컨테이너 하우스 약 18 ㎡
㉡컨테이너 하우스 약 18 ㎡

사 진 용 지

본건 전경(북측에서 촬영)

본건 전경(기호 1, 남측에서 촬영)

사 진 용 지

기호 2(동측에서 촬영, 하단부)

기호 2(동측에서 촬영, 중단부)

사 진 용 지

기호 2(동측에서 촬영, 중단부)

기호 2(동측에서 촬영, 상단부)

사 진 용 지

현황 구거 부분

제시외건물 ㉠, ㉡

사 진 용 지

제시외건물 ㉠, ㉡