

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 한상원 소유물건(2025타경50716)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

감정서번호 : GD04-250123-3011

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 순성면 아찬리 소재 '아찬리 경로당' 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경50716) 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 02월 04일입니다.

### 4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2025년 02월 04일에 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 대상 물건에 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

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.

## 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 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 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'는 공부상 지목(답)에도 불구하고, 기준시점 현재, '과수원' 등으로 이용 중이며, 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 라. 본건 토지 기호 '5'는 공부상 지목(답)에도 불구하고, 기준시점 현재, '전 및 일부 도로' 등으로 이용 중이며, 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 마. 본건 토지 기호 '1, 2' 지상 위에는 제시외 수목(사과나무)이 소재하며, 그 규격 및 수량을 실측하여, 수종, 관리상태, 수익성 또는 이식 가능성 및 난이도, 기타 가격 형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가하였는바, 향후 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부에 대한 확인이 요망됩니다.
- 바. 본건 토지 기호 '5, 6' 지상 위에는 후첨 '지적개황도'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 토지 기호 '1, 2' 위 지상에는 제시외 수목(사과나무)이 소재하며, 제시외 수목의 소재로 인하여 소유권의 제한받는 정도를 후첨 '부동산 감정평가 명세표' 비교란에 병기하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 아. 본건 토지 기호 '6' 위 지상에는 제시외 건물 ㉠~㉡(단독주택, 창고 등)이 소재하며, 제시외 건물의 소재로 인하여 소유권의 제한받는 정도를 후첨 '부동산 감정평가 명세표' 비교란에 병기하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 토지

소재지		충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16, 34-17, 147. 148, 157, 158, 159-1, 159-2						
일련 번호	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	순성면 아찬리 34-16	2,353	답	과수원	농림지역	세장형 평지	세로(가)	18,500
2	순성면 아찬리 34-17	1,871	답	과수원	농림지역	세장형 평지	세로(가)	18,500
3	순성면 아찬리 147	444	답	전	계획관리	부정형 평지	세로(불)	33,200
4	순성면 아찬리 148	603	전	전	계획관리	부정형 평지	세로(불)	40,100
5	순성면 아찬리 157	1,987	답	전. 도로	계획관리	부정형 평지	세로(불)	32,000
6	순성면 아찬리 158	744	대	단독주택	계획관리	사다리 평지	세로(불)	71,400
7	순성면 아찬리 159-1	236	대	주거나지	계획관리	사다리 평지	세로(불)	70,700
8	순성면 아찬리 159-2	519	전	전	계획관리	부정형 평지	세로(불)	30,300

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

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	순성면 아찬리 34-10	872	답	답	농림 지역	세장형 평지	세로(불)	18,500	-
B	순성면 아찬리 169-2	620	전	전	계획 관리	부정형 완경사	세로(불)	30,000	-
C	순성면 아찬리 81	552	대	단독 주택	계획 관리	부정형 완경사	세로(불)	66,100	-

※ 출처: 국토교통부

#### 나. 시점수정

- 1) 지역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2025. 02. 04.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	농림	0.669% (1.00669)	충청남도 당진시 (24.01.01~25.02.04 ) (농림) 2024.01.01~2024.12.31:0.627 2024.12.01~2024.12.31:0.037 $(1+0.00627)*(1+0.00037*35/31) \approx 1.00669$
	계획관리	1.197% (1.01197)	충청남도 당진시 (24.01.01~25.02.04 ) (계획관리) 2024.01.01~2024.12.31:1.131 2024.12.01~2024.12.31:0.058 $(1+0.01131)*(1+0.00058*35/31) \approx 1.01197$

※ 2025년 01월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2024.12}{2023.12} = \frac{119.51}{117.56} \approx 1.016587 \quad (\text{약 } 1.659\% \text{ 증가})$$

※ 2025년 01월 생산자물가지수의 미고시로 2024년 12월 지수를 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.00669
시점수정치 (표준지 B)	1.01197
시점수정치 (표준지 C)	1.01197

### 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	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.02	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통의 편의성 등에서 우세합니다.
		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	1.15	1.00	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 우세합니다.
	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.
<b>격 차 율</b>			<b>1.173</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3, 4, 8'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	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.
<b>격 차 율</b>			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	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	0.85	1.00	본건은 비교표준지 대비 이용상황(일부 도로 등) 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.
<b>격 차 율</b>			<b>0.850</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 표준지</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '6, 7'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6, 7'	표준지 'C'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	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	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		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			1.000	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 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
1	순성면 아찬리 3**_*	267.42	답	농림 지역	답	34,000	23.12.04.	공매	-
2	신평면 상오리 6**_*	301	전	계획 관리	전	94,000	23.02.14.	경매	-
3	신평면 상오리 6**_1*	337	대	계획 관리	단독 주택	209,000	24.09.13.	경매	-
4	순성면 아찬리 2**_*	2,030	답	농림 지역	답	28,000	21.03.29.	담보	-
5	순성면 아찬리 1**_*	9,938	전	계획 관리	과수원	82,000	21.09.08.	경매	-
6	순성면 아찬리 3**_*	2,024	대	계획 관리	단독 주택	136,000	22.08.19.	담보	-

※ 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	순성면 아찬리 5*~*	2,310	답	농림 지역	답	82,949,975	35,909	2021. 02.25.	-
2	순성면 아찬리 6*	1,263	전	계획 관리	전	118,000,000	93,428	2021. 07.01.	-
3	신평면 상오리 2**	317	대	계획 관리	단독 주택	65,000,000	205,047	2024. 07.05.	-

※ 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.

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

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	순성면 아찬리 3**_*	267.42	답	농림지역	답	34,000	2023.12.04.	공매	-
2	신평면 상오리 6**_*	301	전	계획관리	전	94,000	2023.02.14.	경매	-
3	신평면 상오리 6**-1*	337	대	계획관리	단독주택	209,000	2024.09.13.	경매	-

### ② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 당진시	농림	0.744% (1.00744)	충청남도 당진시 (23.12.04~25.02.04 ) (농림)  2023.12.01~2023.12.31:0.082 2024.01.01~2024.12.31:0.627 2024.12.01~2024.12.31:0.037  $(1+0.00082*28/31)*(1+0.00627)*(1+0.00037*35/31) \approx 1.00744$

※ 2025년 01월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	2.220% (1.02220)	충청남도 당진시 (23.02.14~25.02.04 ) (계획관리)  2023.02.01~2023.02.28:0.039 2023.03.01~2023.03.31:0.114 2023.04.01~2023.04.30:0.061 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 2024.12.01~2024.12.31:0.058  $(1+0.00039*15/28)*(1+0.00114)*(1+0.00061)*(1+0.00082)*(1+0.00083)*(1+0.00155)*(1+0.00144)*(1+0.00147)*(1+0.00022)*(1+0.00091)*(1+0.00086)*(1+0.01131)*(1+0.00058*35/31) \approx 1.02220$
	계획관리	0.326% (1.00326)	충청남도 당진시 (24.09.13~25.02.04 ) (계획관리)  2024.09.01~2024.09.30:0.152 2024.10.01~2024.10.31:0.073 2024.11.01~2024.11.30:0.038 2024.12.01~2024.12.31:0.058  $(1+0.00152*18/30)*(1+0.00073)*(1+0.00038)*(1+0.00058)*(1+0.00058*35/31) \approx 1.00326$

※ 2025년 01월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 12월 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)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지C /사례 '3'	0.95	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.884
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근 조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.						

### ⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	34,000	1.00744	1.000	1.000	34,253	-
2	94,000	1.02220	1.000	1.000	96,087	-
3	209,000	1.00326	1.000	0.884	185,358	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	18,500	1.00669	-	-	18,624	-
B	30,000	1.01197	-	-	30,359	-
C	66,100	1.01197	-	-	66,891	-

### ⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 A의 평가사례 기준가액	=	$\frac{34,253}{18,624}$	=	1.8392
비교표준지 A의 기준시점 공시지가				
비교표준지 B의 평가사례 기준가액	=	$\frac{96,087}{30,359}$	=	3.1650
비교표준지 B의 기준시점 공시지가				
비교표준지 C의 평가사례 기준가액	=	$\frac{185,358}{66,891}$	=	2.7710
비교표준지 C의 기준시점 공시지가				

### 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	1.83	-
표준지 B	3.16	-
표준지 C	2.77	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 토지 단가의 산정

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

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	18,500	1.00669	1.000	1.173	1.83	39,978	40,000
2	18,500	1.00669	1.000	1.173	1.83	39,978	40,000
3	30,000	1.01197	1.000	1.000	3.16	95,935	96,000
4	30,000	1.01197	1.000	1.000	3.16	95,935	96,000
5	30,000	1.01197	1.000	0.850	3.16	81,545	82,000
6	66,100	1.01197	1.000	1.000	2.77	185,289	185,000
7	66,100	1.01197	1.000	1.000	2.77	185,289	185,000
8	30,000	1.01197	1.000	1.000	3.16	95,935	96,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

### 가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래 시점	비고
1	순성면 아찬리 5*~*	2,310	답	농림 지역	답	82,949,975	35,909	2021.02.25.	-
2	순성면 아찬리 6*	1,263	전	계획 관리	전	118,000,000	93,428	2021.07.01.	-
3	신평면 상오리 2**	317	대	계획 관리	단독 주택	65,000,000	205,047	2024.07.05.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

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

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	순성면 아찬리 5*~*	2,310	답	농림지역	답	2021.02.25.	35,909	-
2	순성면 아찬리 6*	1,263	전	계획관리	전	2021.07.01.	93,428	-
3	신평면 상오리 2**	317	대	계획관리	단독 주택	2024.07.05.	205,047	-

### 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	농림	5.758% (1.05758)	충청남도 당진시 (21.02.25~25.02.04 ) (농림)  2021.02.01~2021.02.28:0.309 2021.03.01~2021.03.31:0.233 2021.04.01~2021.04.30:0.307 2021.05.01~2021.05.31:0.265 2021.06.01~2021.06.30:0.249 2021.07.01~2021.07.31:0.139 2021.08.01~2021.08.31:0.357 2021.09.01~2021.09.30:0.247 2021.10.01~2021.10.31:0.214 2021.11.01~2021.11.30:0.194 2021.12.01~2021.12.31:0.185 2022.01.01~2022.12.31:2.095 2023.01.01~2023.12.31:0.428 2024.01.01~2024.12.31:0.627 2024.12.01~2024.12.31:0.037  $(1+0.00309*4/28)*(1+0.00233)*(1+0.00307)*(1+0.00265)*(1+0.00249)*(1+0.00139)*(1+0.00357)*(1+0.00247)*(1+0.00214)*(1+0.00194)*(1+0.00185)*(1+0.02095)*(1+0.00428)*(1+0.00627)*(1+0.00037*35/31) \approx 1.05758$
	계획관리	4.886% (1.04886)	충청남도 당진시 (21.07.01~25.02.04 ) (계획관리)  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 2024.01.01~2024.12.31:1.131 2024.12.01~2024.12.31:0.058  $(1+0.00179)*(1+0.00125)*(1+0.00109)*(1+0.00124)*(1+0.00164)*(1+0.00178)*(1+0.01596)*(1+0.01125)*(1+0.01131)*(1+0.00058*35/31) \approx 1.04886$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.665% (1.00665)	충청남도 당진시 (24.07.05~25.02.04 ) (계획관리)  2024.07.01~2024.07.31:0.122 2024.08.01~2024.08.31:0.170 2024.09.01~2024.09.30:0.152 2024.10.01~2024.10.31:0.073 2024.11.01~2024.11.30:0.038 2024.12.01~2024.12.31:0.058  $(1+0.00122*27/31)*(1+0.00170)*(1+0.00152)*(1+0.00073)*(1+0.00038)*(1+0.00058)*(1+0.00058*3/31) \approx 1.00665$

※ 2025년 01월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 라. 지역요인 비교

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

요 인	구 분	격 차 율		비 고
		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	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.97	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	1.15	1.00	본건은 비교사례 대비 이용상황 등에서 우세합니다.
	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.
<b>격 차 율</b>			<b>1.116</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '3, 4, 8'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 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			0.980	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 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	0.85	1.00	본건은 비교사례 대비 이용상황(일부 도로 등) 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.
<b>격 차 율</b>			<b>0.833</b>	<b>1.000</b>	<b>대상 / 사례</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '6, 7'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6, 7'	사례 '3'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	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	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		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			0.922	1.000	대상 / 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	35,909	1.000	1.05758	1.000	1.116	42,382	42,000
2	35,909	1.000	1.05758	1.000	1.116	42,382	42,000
3	93,428	1.000	1.04886	1.000	0.980	96,033	96,000
4	93,428	1.000	1.04886	1.000	0.980	96,033	96,000
5	93,428	1.000	1.04886	1.000	0.833	81,628	82,000
6	205,047	1.000	1.00665	1.000	0.922	190,311	190,000
7	205,047	1.000	1.00665	1.000	0.922	190,311	190,000
8	93,428	1.000	1.04886	1.000	0.980	96,033	96,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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	2,353	40,000	42,000	40,000	94,120,000
2	1,871	40,000	42,000	40,000	74,840,000
3	444	96,000	96,000	96,000	42,624,000
4	603	96,000	96,000	96,000	57,888,000
5	1,987	82,000	82,000	82,000	162,934,000
6	744	185,000	190,000	185,000	137,640,000
7	236	185,000	190,000	185,000	43,660,000
8	519	96,000	96,000	96,000	49,824,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재 지	층	지목 구조	용도 지역 및 용도	사정 면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
1	순성면 아찬리 34-16		답	농림지역	2,353	40,000	94,120,000	-
2	순성면 아찬리 34-17		답	농림지역	1,871	40,000	74,840,000	-
3	순성면 아찬리 147		답	계획관리	444	96,000	42,624,000	-
4	순성면 아찬리 148		전	계획관리	603	96,000	57,888,000	-
5	순성면 아찬리 157		답	계획관리	1,987	82,000	162,934,000	현황 '전, 일부 도로'
6	순성면 아찬리 158		대	계획관리	744	185,000	137,640,000	-
7	순성면 아찬리 159-1		대	계획관리	236	185,000	43,660,000	-
8	순성면 아찬리 159-2		전	계획관리	519	96,000	49,824,000	-
제시외 건물							79,044,000	관찰감가
제시외 수목							92,680,000	-
<b>합 계</b>							<b>835,254,000</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	663,530,000	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
제시외 건물	79,044,000	
제시외 수목	92,680,000	
<b>합 계</b>	<b>835,254,000</b>	

## 토지 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 순성면 아찬리	34-16	답	농림지역	2,353	2,353	40,000	94,120,000	현황 '과수원' 제시의 수목 소재로 인한 제한단가 @32,000
2	동소	34-17	답	농림지역	1,871	1,871	40,000	74,840,000	현황 '과수원' 제시의 수목 소재로 인한 제한단가 @32,000
3	동소	147	답	계획관리지역	444	444	96,000	42,624,000	
4	동소	148	전	계획관리지역	603	603	96,000	57,888,000	
5	동소	157	답	계획관리지역	1,987	1,987	82,000	162,934,000	현황 '전, 일부 도로'
6	동소	158	대	계획관리지역	744	744	185,000	137,640,000	제시의 건물 소재로 인한 제한단가 @130,000
7	동소	159-1	대	계획관리지역	236	236	185,000	43,660,000	
8	동소	159-2	전	계획관리지역	519	519	96,000	49,824,000	
<b>소 계</b>								<b>₩663,530,000</b>	
㉠	[제시의 건물] 충청남도 당진시 순성면 아찬리	158 위지상	참고	쉬파이프조 스레트지붕	(90)	90	150,000	13,500,000	관찰감가
㉡	동소	158 위지상	주택	벽돌조 철판지붕	(86)	86	514,000	44,204,000	관찰감가

## 토지 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			
㉔	충청남도 당진시 순성면 아찬리	158 위지상	보일러실	벽돌조 스레트지붕	(4)	4	257,000	1,028,000	관찰감가
㉕	동소	158 위지상	창고	벽돌조 스레트지붕	(32)	32	171,000	5,472,000	관찰감가
㉖	동소	157 위지상	창고	비닐하우스	(280)	280	53,000	14,840,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩79,044,000</b>	
㉗	[제시외 수목] 충청남도 당진시 순성면 아찬리	34-16 34-17 양지상	수목	사과나무	(1식)	1식	-	92,680,000	
<b>합 계</b>								<b>₩835,254,000.-</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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 순형면 아찬리 소재, '아찬리 경로당' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 중소규모 공장, 농가주택, 자연림 등이 혼재하는 지역이며, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 인근에 노선버스 정류장 및 간선도로가 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

- 본건 토지 기호 '1, 2'

인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 기준시점 현재 '과수원' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '3, 4, 8'

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 '전' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '5'

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '전, 일부 도로' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '6'

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재, '주거용 건부지' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '7'

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재, '주거나지' 등으로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 본건 토지 기호 '1,2'

본건 서측으로 노폭 약 4m 내외, 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 각각 접합니다.

- 본건 토지 기호 '3, 4, 7, 8'

본건 서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접합니다.

- 본건 토지 기호 '5'

본건 일부가 노폭 약 3m 내외의 포장도로로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '6'

# 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) |                |

본건 동측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 접합니다.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 토지 기호 '1, 2'

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업진흥구역 <농지법>

- 본건 토지 기호 '3, 4, 5, 6, 7, 8'

계획관리지역, 성장관리계획구역(순성147 일반형), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)입니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도' 참조

### (7) 공부와의 차이

본건 기호 '5'는 공부상 지목(답)에도 불구하고, 기준시점 현재, '전, 일부 도로' 등으로 이용 중입니다.

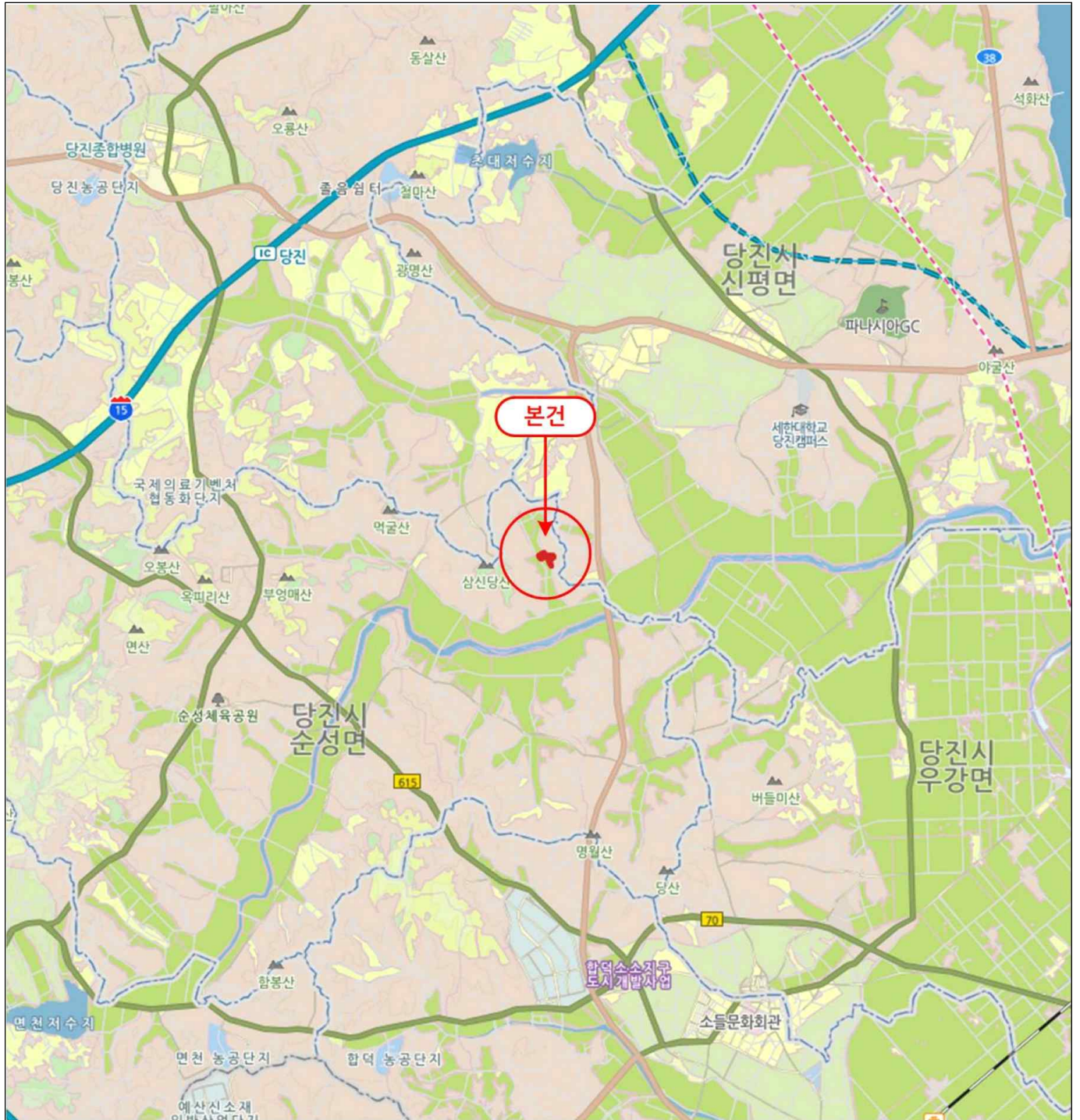
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없습니다.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16외 7필지
------------	-----------------------------

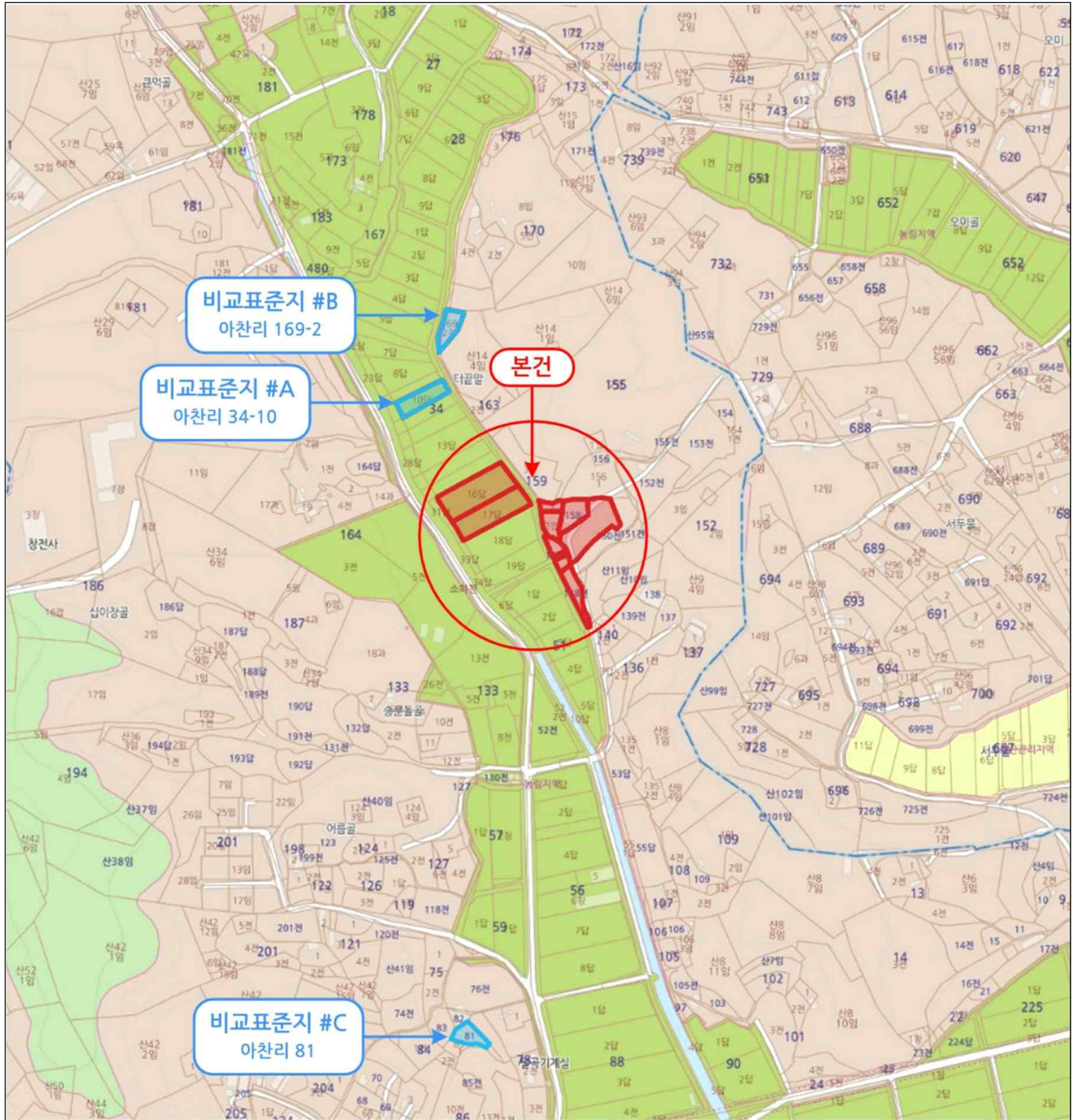


# 위 치 도



소재지

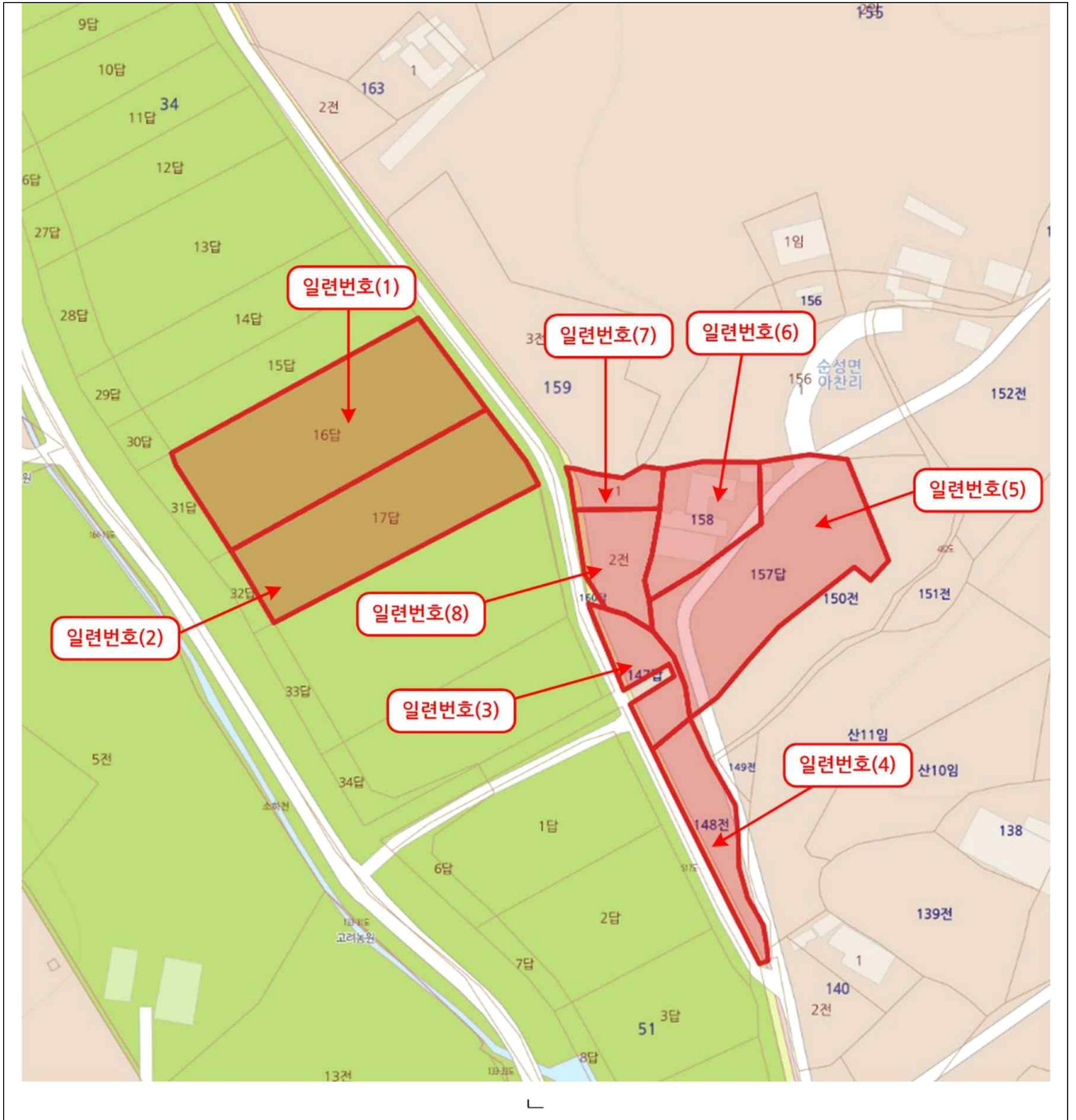
충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16외 7필지



# 위 치 도

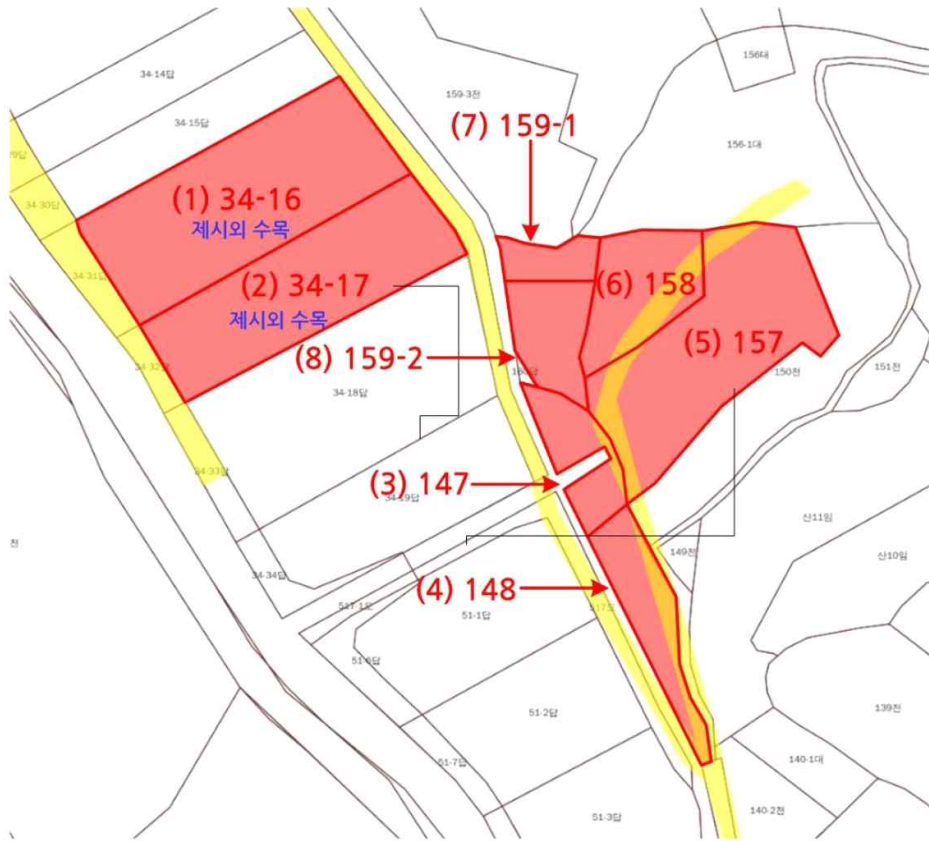


소재지 충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16외 7필지



# 지 적 도

4  
No Scale

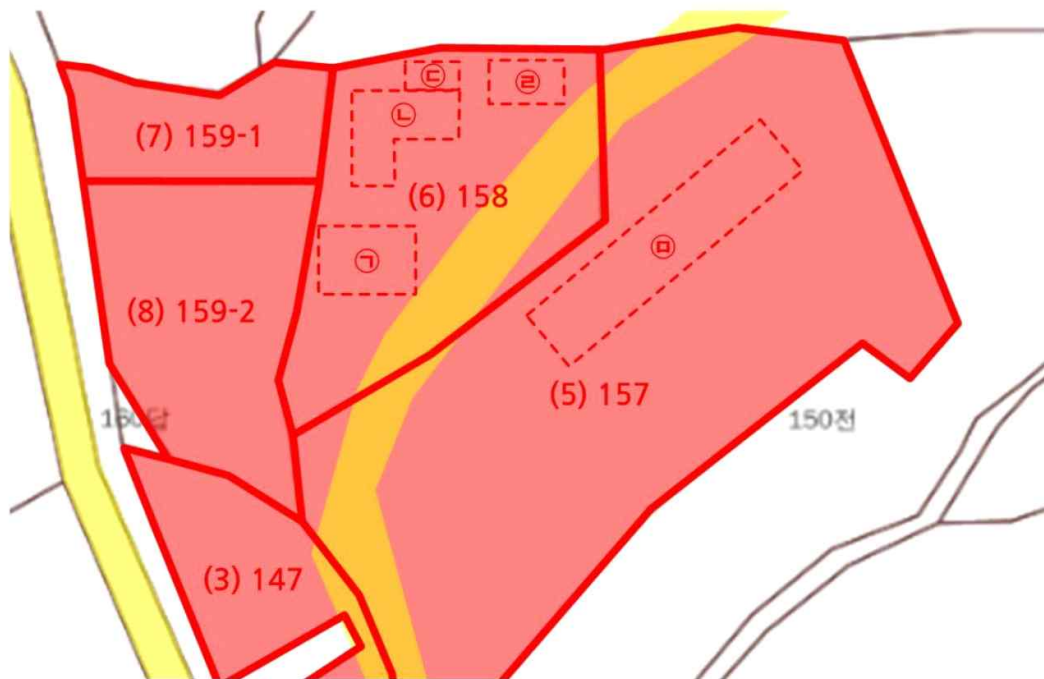


본건 [ 충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16 외 7필지 ]










범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 지 적 개 황 도

4  
No Scale

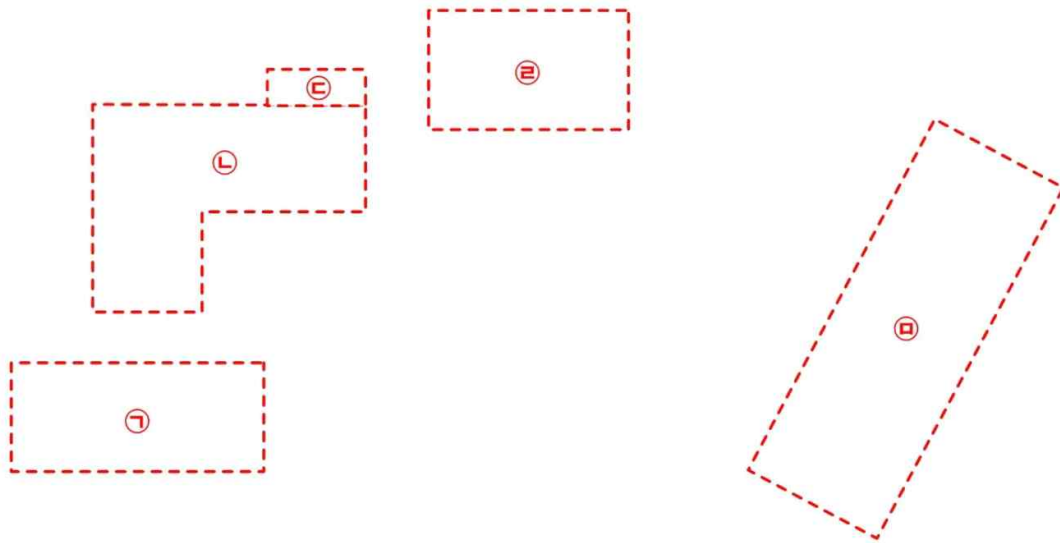


본건 [ 충청남도 당진시 순성면 아찬리 34-16 외 7필지 ]

범 례	 평가건물3층이상	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 건물개황도

4  
No Scale



## [제시외건물]

- ㉠ 쇠파이프조 스테이지붕(창고) 약 60㎡
- ㉡ 벽돌조 철판지붕(주택) 약 86㎡
- ㉢ 벽돌조 스테이지붕(보일러실) 약 4㎡
- ㉣ 벽돌조 스테이지붕(창고) 약 32㎡
- ㉤ 비닐하우스(창고) 약 280㎡

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '1' 전경



본건 토지 기호 '2' 전경

# 사 진 용 지



제시외 수목 전경



본건 토지 기호 '3' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '4' 전경



본건 토지 기호 '5' 전경

# 사 진 용 지



본건 토지 기호 '6' 및 제시외 건물 ㉠ 전경



본건 토지 기호 '7' 전경

# 사 진 용 지

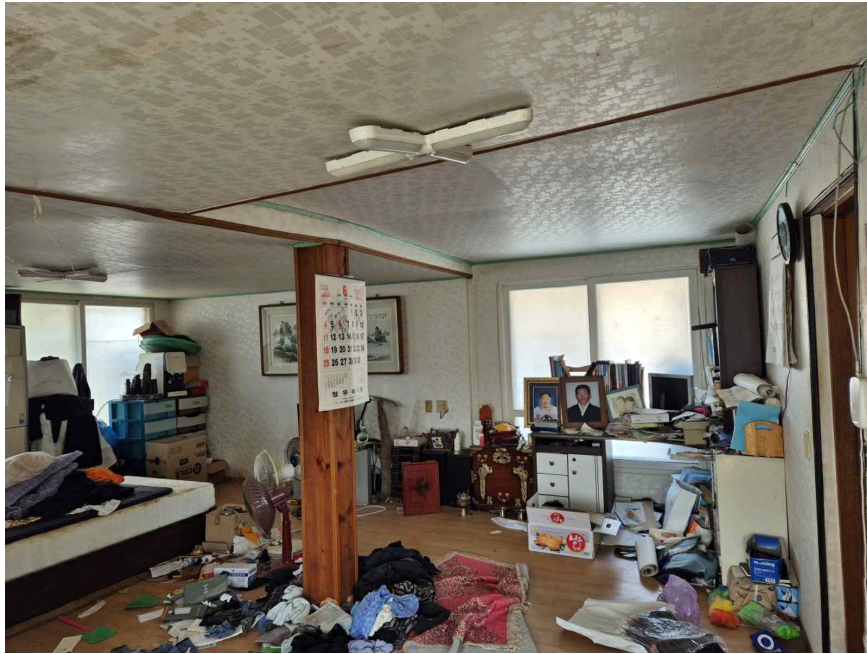


본건 토지 기호 '8' 전경



제시의 건물 ㉠ 전경

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㉠ 내부



제시의 건물 ㉡ 전경

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㉔ 내부



제시의 건물 ㉔ 전경

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㉠ 전경



제시의 건물 ㉡ 내부

# 사 진 용 지



본건 기호 '5, 6, 7, 8' 주위 환경