

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송명삼 소유물건(2025타경51330)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: 한강 제B202505-03006

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.

(주)한강감정평가법인 충남지사



회 보 서

우)32263 충청남도 홍성군 상하천로(홍북읍) 31, 국제아르페온1차 319호

TEL. 041-634-4308
FAX. 041-901-4308

문서번호 : 한강 제B202505-03006

시행일자 : 2025-05-26

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

- 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.05.15자 귀 제 『2025타경51330』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『송명삼 소유물건(2025타경51330)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인 충남지사
지사장 김진일



수수료 청구서

(전화: 041-634-4308, FAX: 041-901-4308)

문서번호 : 한강 제B202505-03006

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.15 자 귀 제 『 2025타경51330 』 호로

의뢰하신 『 송명삼 소유물건(2025타경51330) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	794,678	
실	여 비	262,400
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	9,000
비 소 계	293,400	(745,000+275,941,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 794,678
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,088,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	108,800	
합 계	1,196,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,196,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 충남지사

지사장 김진일



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김진일

김진일



(주)한강감정평가법인 충남지사 지사장 김진일



감정평가액	칠억칠천오백구십사만일천원정 (₩775,941,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송명삼 (2025타경51330)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.26	2025.05.23 ~ 2025.05.26	2025.05.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,987	토지	3,987	193,000	769,491,000
	제시외건물	(52.50)	제시외건물	52.50	-	4,450,000
	제시외수목	(식)	제시외수목	식	일괄	2,000,000
합계					₩775,941,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 유상욱		유상욱			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 소재 "안산당" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대전 지방법원 서산지원의 경매(2025타경51330) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	공시지가 (2025년) (원/㎡)	비고
1	충청남도 당진시 송악읍 부곡리	362-1	전	3,987.0	계획관리	89,000	-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 05월 23일 ~ 2025년 05월 26일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집 및 분석함

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거함.
- 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인 등은 측량을 요하는 사항으로 업무진행 시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (3) 본건 북동측 일부가 현황 "도로"로 이용되고 있는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- (4) 본건 북동측 지상 일부가 인접 필지에 의해 타인점유되어 이용되고 있으나 이에 구매됨이 없이 본건 토지를 정상평가하고, 타인점유에 의해 본건 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 단가를 후첨 "토지감정평가명세표" 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- (5) 본건 지상에 후첨 "토지감정평가명세표"에서 표기된 제시외건물 및 식재된 제시외수목이 소재하고 있는 바 소유권 유무 및 일괄경매 유무를 확인하시기 바라며, 제시외건물 및 제시외수목에 의해 본건 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 단가를 후첨 "토지감정평가명세표" 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가법인등은 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

(2) 토지의 감정평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 법령에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 2) 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

① 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호

비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것

「감정평가 실무기준」 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 표준지 및 공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	송악읍 부곡리	360-1	전	848.0	전	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	95,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 상기 표준지 기호 "A"를 비교표준지로 선정함.

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

용도지역	기간	지가변동률	비 고
충청남도 당진시 계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.05.26	0.346%	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071 (1 + 0.00284) * (1 + 0.00071 * 26/30) ≒ 1.00346

※ 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

- 일련번호 (1) / 비교표준지 A

조 건	구 분		격 차 율		비교내용
	농경지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	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	1.00	1.00	본건은 비교표준지 대비 지세에서 우세하나 북동측 일부가 계단식으로 열세하여 전반적으로 대등함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산식

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가격 (비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 인근 비교사례

- 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
(a)	당진시 송악읍 부곡리	**	전	계획관리	184,000	법원경매	2025.01.22	-
(b)	당진시 송악읍 부곡리	**	전	계획관리	190,000	법원경매	2023.08.10	-
(c)	당진시 송악읍 부곡리	**	전	계획관리	164,000	법원경매	2024.10.08	-
(d)	당진시 송악읍 부곡리	**	전	계획관리	182,000	담보	2020.07.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 적용사례의 선정

비교표준지와 비교가능성이 높은 상기 기호 "(a)" 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	단 가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례 (a)	184,000	1.00292	1.000	1.045	192,841	2.023
비교표준지 A	95,000	1.00346	-	-	95,329	

- 시점수정(2025.01.22.~2025.05.26. 충청남도 당진시 계획관리지역 지가변동률) : 1.00292
- 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000).
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
-	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045

비교표준지는 사례 대비 획지조건(일부 현황 도로 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인은 인근의 적정한 가격수준 및 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 비교사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	95,000	1.00346	1.000	1.000	2.02	192,564	193,000

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 인근 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	당진시 송악읍 부곡리	**	전	계획관리	575,000,000	2,761.0	208,257	2023.01.04	토지만 거래

2) 거래사례의 선정

인근지역의 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적 위치 등 비교가능성이 높은 상기 거래사례 "㉠"을 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 시점수정

용도지역	기간	지가변동률	비 고
충청남도 당진시 계획관리지역	2023.01.04 ~ 2025.05.26	2.613%	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.096 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 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.284 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.071 $(1 + 0.00096 * 28/31) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00071 * 26/30)$ = 1.02613

※ 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

- 일련번호 (1) / 거래사례 ㉠

구 분			격 차 율		비교내용
조 건	농경지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	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	1.00	0.96	본건은 사례 대비 지세에서 우세하나 복동측 일부가 계단식이고 일부가 현황 도로로 이용되고 있어 열세하여 전반적으로 열세함.
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.912	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래 사례	사례 토지단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	㉔	208,257	1.000	1.02613	1.000	0.912	194,893	195,000

(3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

1) 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	193,000	195,000	193,000

2) 토지 감정평가액의 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 토지단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 토지 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	3,987.0	193,000	769,491,000
합계	3,987.0	-	769,491,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토 지 (원)
769,491,000

2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

토지 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 송악읍 부곡리	362-1	전	계획관리지역	3,987.0	3,987.0	193,000	769,491,000	제시외건물, 제시외수목, 타인점유에 의한 제한 단가 @135,000 본건 일부 현황 도로
㉠	<제시외건물> 동 소	362-1 위 지상	창고	시멘트블럭 및 목조 판넬지붕	(40)	40	80,000	3,200,000	
㉡	동 소	362-1 위 지상	창고	샌드위치판넬조 판넬지붕	(12.5)	12.5	100,000	1,250,000	
㉢	<제시외수목> 동 소	362-1 위 지상		지상수목 일체	(식)	식	일괄	2,000,000	
	합 계							₩775,941,000.-	
				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 송악읍 부곡리 소재 "안산당" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량으로 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 부정형 토지로 북동측 일부가 계단식으로 되어 있으며, 현황 "전" 및 일부 "도로", "목전", "타인점유"로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측 일부가 노폭 약 3미터 내외의 비포장도로로 이용되고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024-07-10)(송악02 산업형) , 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악02 산업형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 및 제시외수목이 소재함.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경

사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외수목



제시외수목

사 진 용 지

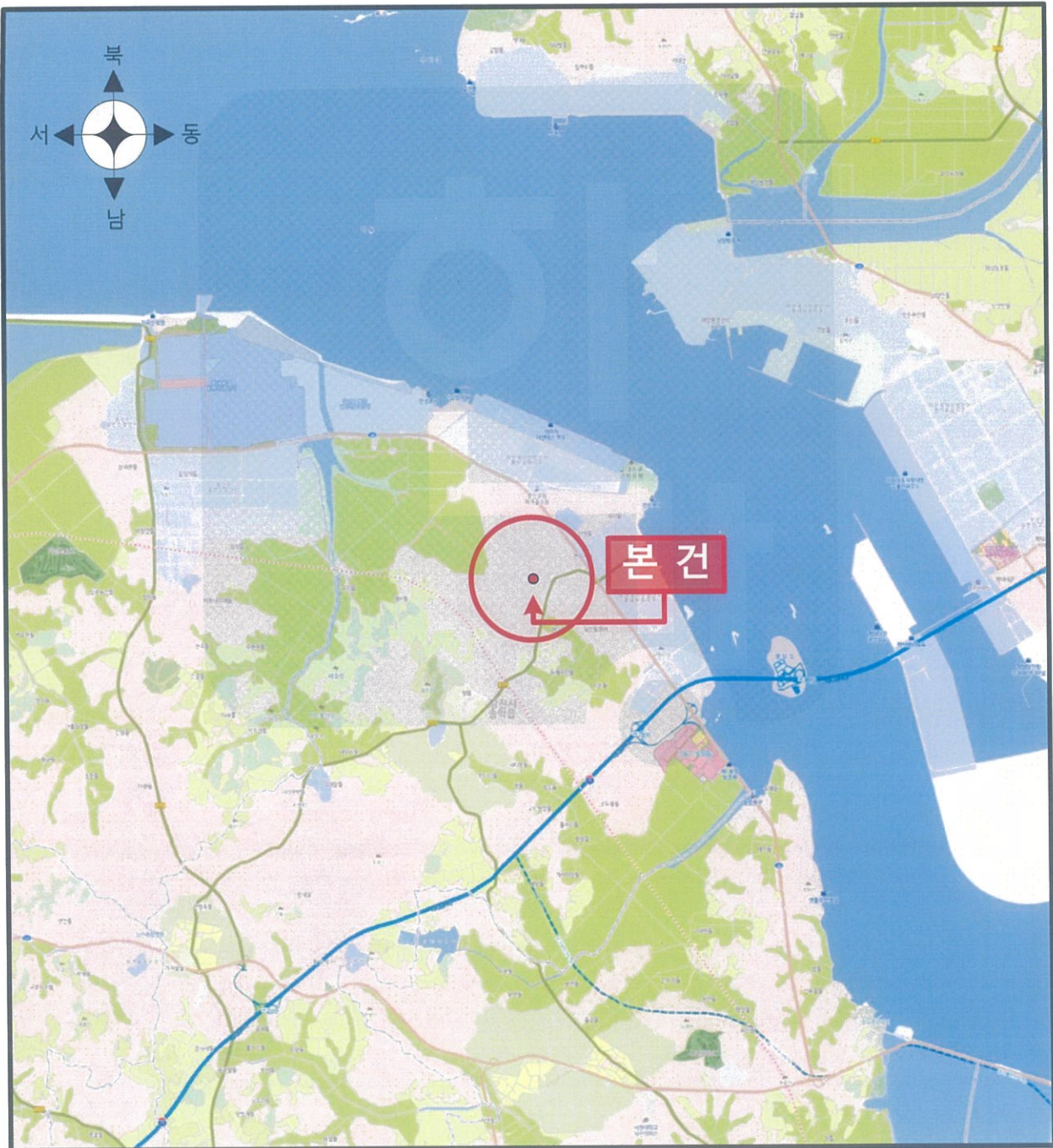


타인점유 부분

광역 위치도

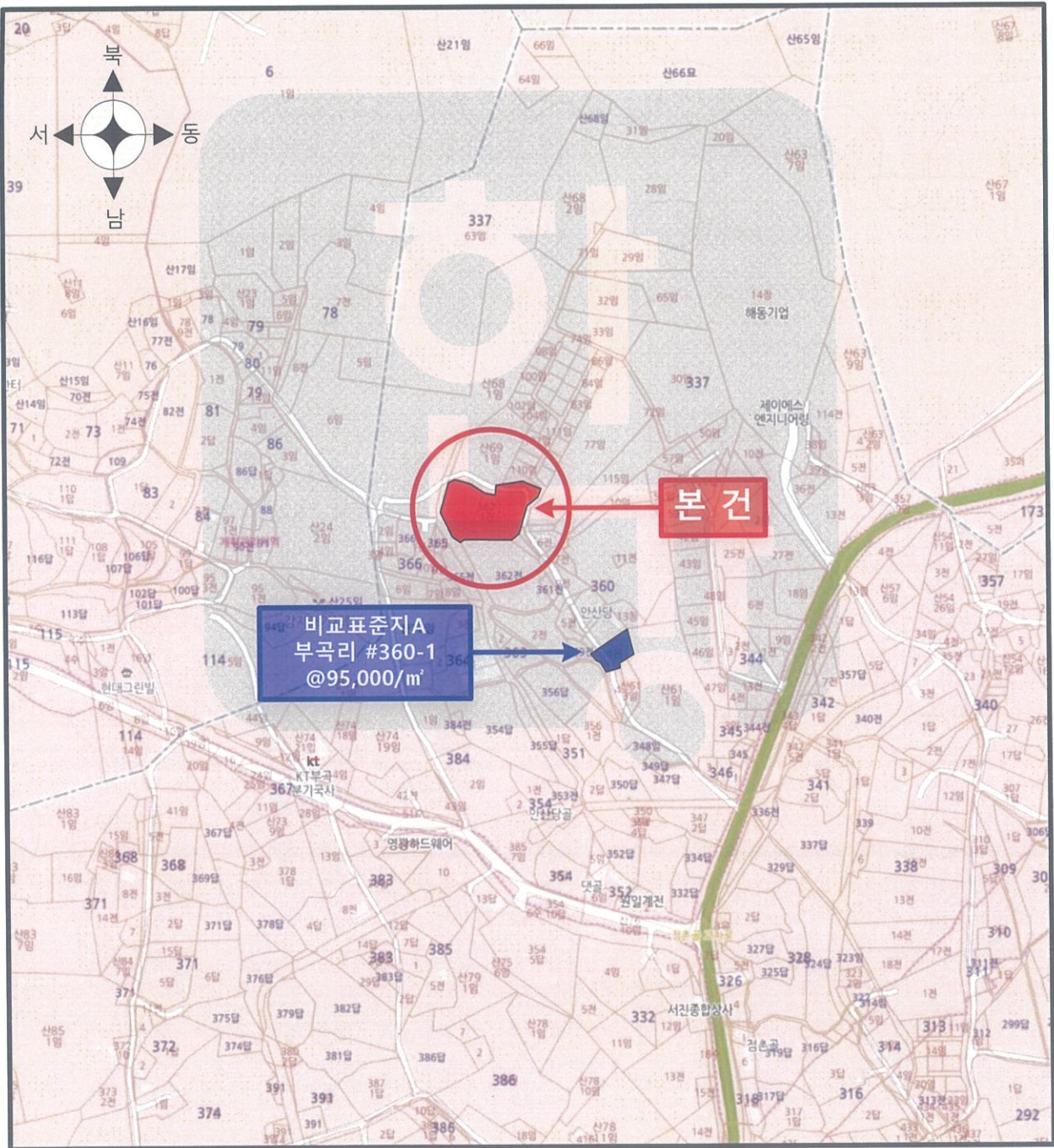
소재지

충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1



상세 위치도

소재지	충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1
-----	------------------------



지 적 도

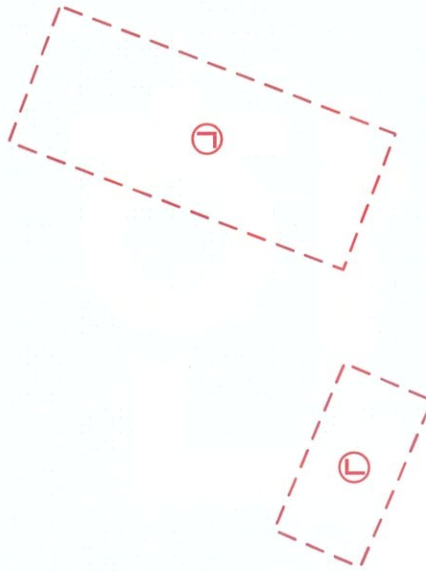
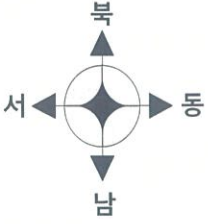
No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				

건물개황도

S= 1:400



◆ 제시외 건물 ◆

- ㉠ 시멘트블럭 및 목조 판넬지붕 단층 (참고) 약 40.0m²
- ㉡ 샌드위치판넬조 판넬지붕 (참고) 약 12.5m²

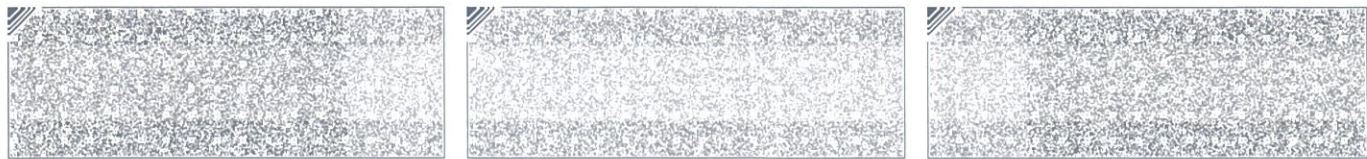


발급번호 : 202544270008763106

발행매수 : 1/13

발급일 : 2025/ 05/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	한강감정평가법인	주소	서울특별시 마포구 독막로 331, 마스터즈타워 2010호	
			전화번호	010-9007-2893	
신청토지	소재지		지번	지목	
	충청남도 당진시 송악읍 부곡리		362-1	전	
				면적(m ²) 3,987.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-07-10)(송악02 산업형), 성장관리계획구역(2024-08-19)(송악02 산업형) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면				범례	
				<ul style="list-style-type: none"> 준보전산지 계획관리지역 가축사육제한구역 법정동 	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1800	
2025/ 05/ 15				수입증지 붙이는곳	
충청남도 당진시장				수수료 전자결제 민원	

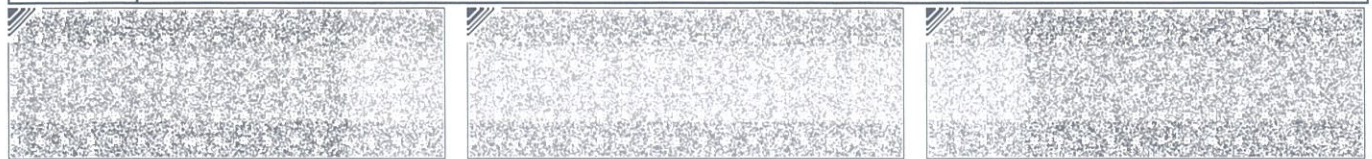


◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

유의사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
------	---

	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>
--	--

지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 제8조 제8조(가축사육의 제한 등)</p> <p>① 시장·군수·구청장은 지역주민의 생활환경보전 또는 상수원의 수질보전을 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 가축사육의 제한이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일정한 구역을 지정·고시하여 가축의 사육을 제한할 수 있다. 다만, 지방자치단체 간 경계지역에서 인접 지방자치단체의 요청이 있으면 환경부령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체와 협의를 거쳐 일정한 구역을 지정·고시하여 가축의 사육을 제한할 수 있다. <개정 2015.12.1.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거 밀집지역으로 생활환경의 보호가 필요한 지역 2. 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역, 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역, 그 밖에 이에 준하는 수질환경보전이 필요한 지역 3. 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 지정·고시된 수변구역 4. 「환경정책기본법」 제12조에 따른 환경기준을 초과한 지역 5. 제2항에 따라 환경부장관 또는 시·도지사가 가축의 사육을 제한할 수 있는 구역으로 지정·고시하도록 요청한 지역 <p>② 환경부장관 또는 시·도지사는 제7조제1항에 따라 가축분뇨실태조사를 한 지역과 제1항제2호부터 제4호까지의 지역 중 가축분뇨 등으로 인하여 수질 및 수생태계의 보전에 위해(危害)가 발생되거나 발생될 우려가 있는 지역의 경우 해당 시장·군수·구청장에게 해당 지역을 가축의 사육을 제한할 수 있는 구역으로 지정·고시하도록 요청할 수 있다.</p> <p>③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 지정·고시한 구역(이하 "가축사육제한구역"이라 한다)에서 가축을 사육하는 자에게 축사의 이전, 그 밖에 위해 제거 등 필요한 조치를 명할 수 있다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 축사의 이전을 명할 때에는 1년 이상의 유예기간을 주어야 하며, 대통령령으로 정하는 기준 및 절차에 따라 이전에 따른 재정적 지원, 부지 알선 등 정당한 보상을 하여야 한다.</p>
-------------------	--



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.



문서확인번호 : 1747-2969-9906-6812

지적도 등본

발급번호	202544270008762983	처리시각	17시 11분 06초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 당진시 송악읍 부곡리	지번	362-1번지	축척	1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 05월 15일

충청남도 당진시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1747-2968-9007-1945

토지 대장

고유번호	4427025336-10362-0001				도면번호	15	발급번호	202544270-00876-2974
토지소재	충청남도 당진시 송악읍 부곡리				장 번호	2-1	처리시각	17시 08분 55초
지번	362-1	축척	1:1200		비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호					
			--- 이하 여백 ---		변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소	등기지역 등							
(01) 전	*3987*	(10) 1965년 03월 09일 산 69-39에서 등록전환			1966년 02월 21일	(06) 주소경정	1995년 04월 24일	원춘성	충청남도 당진시 송악읍 안심리 224-1	390215-1*****	390215-1*****					
(01) 전	*3987*	(50) 2010년 01월 01일 송악면 부곡리에서 행정구역명칭변경			1996년 04월 20일	(03) 소유권이전	1991년 01월 01일	유간란	충청남도 당진시 송악읍 송악로 947-40	280902-2*****	280902-2*****					
(01) 전	*3987*	(50) 2012년 01월 01일 당진군에서 행정구역명칭변경			1996년 04월 20일	(03) 소유권이전	1991년 01월 01일	이충제	충청남도 당진시 송악읍 송악로 947-40	440207-1*****	440207-1*****					
					2019년 09월 17일	(03) 소유권이전	1991년 01월 01일	김순화	충청남도 당진시 송악읍 송악로 947-40	460304-2*****	460304-2*****					
등급수정 년월일	1984. 07. 01.	수정	1985. 07. 01.	수정	1989. 01. 01.	수정	1990. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 07. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정
토지등급 (기준수확량등급)	90		93		95		98		112		117		125		129	
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일	82700	2020년 01월 01일	83700	2021년 01월 01일	90900	2022년 01월 01일	94700	2023년 01월 01일	88300	2024년 01월 01일	88300	2025년 01월 01일	89000	용도지역 등	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 5월 15일

충청남도 당진시
지정확인인

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바로드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1650-1006-821520

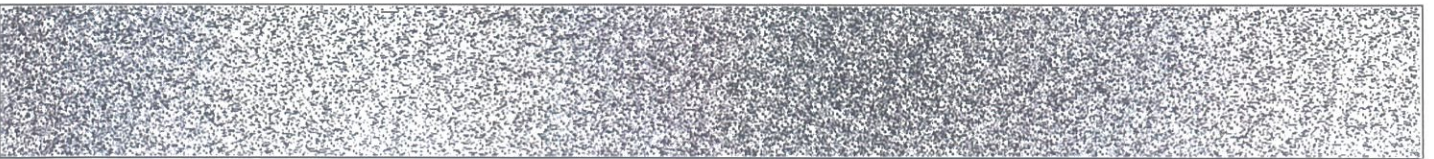


[토지] 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1996년4월24일	충청남도 당진군 송악면 부곡리 362-1	권	3987㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 06월 12일 전산이기
2		충청남도 당진군 송악읍 부곡리 362-1	권	3987㎡	2010년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년1월25일 등기
3		충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1	전	3987㎡	2012년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2012년1월3일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1996년4월20일 제8715호	1996년4월12일 매매	소유자 이충재 440207-***** 당진군 송악면 부곡리 115
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 06월 12일 전산이기
2	가압류	2019년6월25일 제24028호	2019년6월24일 대권지방법원 서산지원의 가압류 결정(2019카단3335)	청구금액 금63,000,000 원 채권자 권종현 580125-***** 당진시 송산면 상거리길 12 (상거리)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202LGS00195053010968151000021571400012944001112

발급확인번호 AAOB-SZCC-5293

발행일 2025/05/15

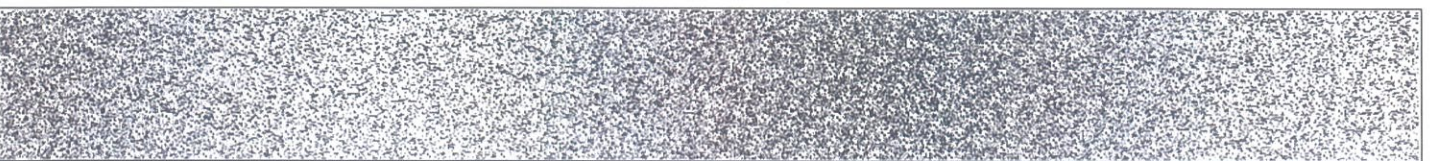
[토지] 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2019년9월17일 제35268호	2019년7월1일 협의분할에 의한 상속	소유자 김순화 460304-***** 충청남도 당진시 송악읍 송악로 947-40
4	2번가압류등기말소	2020년8월11일 제33760호	2020년7월16일 취소결정	
5	소유권이전	2020년8월27일 제36084호	2020년8월10일 매매	소유자 송명삼 690604-***** 경기도 여주시 세종로 255, 102동 1503호(교동,삼성명가타운) 거래가액 금301,500,000원
6	임의경매개시결정	2025년5월13일 제2273585호	2025년5월13일 대전지방법원 서산지원의 임의경매개시결 정(2025타경513- 30)	채권자 당진축산업협동조합 165037-0000211 충청남도 당진시 아미로 833 (채운동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년8월19일 제34790호	2020년8월10일 설정계약	채권최고액 금540,000,000원 채무자 송명삼 경기도 여주시 세종로 255, 102동 1503호(교동,삼성명가타운) 근저당권자 당진축산업협동조합 165037-0000211 충청남도 당진시 아미로 833(채운동) (송악지점)

-- 이 하 여 백 --



[토지] 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1

관할등기소 대전지방법원 당진등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 15일

법원행정처 등기정보중앙관리소

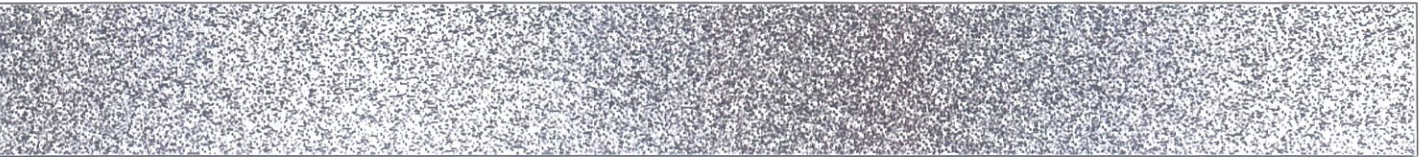
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as '기록사항 없음'.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202LGS00195053010968151000021571400032944001112

발급확인번호 AAOB-SZCC-5293

발행일 2025/05/15

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1650-1006-821520

[토지] 충청남도 당진시 송악읍 부곡리 362-1 전 3087㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
송명삼 (소유자)	690604-*****	단독소유	경기도 여주시 세종로 255, 102동 1503호(교동, 삼성명가타운)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	임의경매개시결정	2025년5월13일 제2273585호	채권자 당진축산업협동조합	송명삼

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년8월19일 제34790호	채권최고액 금540,000,000원 근저당권자 당진축산업협동조합	송명삼

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 5월 15일 오후 5시14분44초