

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
건명	문순정 소유물건 (2025타경51421)
감정서번호	SH250609

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

산호감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 범 기

감정평가액	일십사억일천오백구십팔만원정(₩1,415,980,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	문순정 (2025타경51421)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.27	2025.06.25 ~ 2025.06.27
		작성일	2025.07.02

감 정 평 가 내 용	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	12,714	토지	12,714	110,000	1,398,540,000
	제시외물건	-	제시외물건	-	-	17,440,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,415,980,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 삼봉리	251-26	임야	생산관리지역	12,714	12,714	110,000	1,398,540,000	일부 현황 '전 및 도로' 일부 선하지, 가스배관부지 접도구역저촉 감안 제시외물건을 감안한 토지 감정평가액 1314627600 (@103,400)
소 계								₩1,398,540,000	
㉠	충청남도 당진시 석문면 삼봉리	251-26 위 지상	주택등	[제시외물건] 블럭조 스레트 및 함석지붕 단층	(72)	72	20,000	1,440,000	관찰감가
㉡	"	251-26 위 지상	염소 사육장	철파이프조 비닐 및 차양막지붕 단층	(42)	42	100,000	4,200,000	관찰감가
㉢	"	251-26 위 지상	제시외수목	복숭아나무, 사과나무, 단풍나무, 헛개나무, 대추나무, 호두나무, 감나무 등	(1식)	1식	-	10,000,000	
㉣	"	251-26 위 지상	제시외관정	관정 및 부대시설	(1식)	1식	-	1,800,000	관찰감가
소 계								₩17,440,000	
합 계								₩1,415,980,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 석문면 삼봉리에 소재하는 부동산에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일인 「2025. 6. 27.」을 기준시점으로 결정함.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 개요

- 1) 감정평가는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건은 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가」라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 3) 비교방식이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 「대상물건은 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가」라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.
- 4) 수익방식이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 「대상물건을 이용함으로써 어느 정도의 수익(편익)을 얻을 수 있는가」라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식을 말한다.

나. 토지의 감정평가방법

1) 근거규정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에서는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법의 개요

공시지가기준법이란 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 합리성을 검토할 때에는 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.

3) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正)·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

4) 본건의 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 갖는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 지역요인 및 개별요인 비교·그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였으며, 공시지가기준법의 합리성 검토는 거래사례비교법에 의하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 의뢰목록상 지목은 「임야」이나, 서측의 상당부분은 「전, 제시외건물 부지 등」으로 이용 중이며, 일부는 현황 도로 및 접도구역 저측으로서 감안하여 평가하였음.

나. 본건 지상에 소유권자 미상의 제시외물건(건물, 관정, 수목 등)이 소재는 바, 개략적인 실측면적, 수종 및 수량 등을 기준으로 원가법(관찰감가) 또는 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 제시외물건이 토지에 미치는 영향을 감안한 토지 감정평가액을 병기하오니, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 지상에 소유권자 미상의 이동이 가능한 물건(컨테이너3동, 자재 및 물건 등)이 소재하나 이동이 가능한 물건은 제시외물건으로 평가하지 아니하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 중 일부는 아래와 같이 선하지(송전선로 아래의 토지) 및 가스배관부지(지하에 가스배관 소재)로서 감안하여 평가하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

구분	구분지상권 설정 내용	비고
선하지	-	구분지상권 미설정
가스배관부지	목적: 가스배관소유 범위: 서쪽 1,909.82㎡ 및 동쪽 10,650.18㎡ 제외한 남북쪽 154㎡(폭2m)의 지표면의 지하 2.25m이내 존속기간: 영구 지료: 23,500,000원 지급시기: 선납 지상권자: 지분 12714분의 154 한국가스공사	2025.6.9. 구분지상권 설정

마. 본건 임지상에 소재하는 자연림 등의 부합물은 토지에 포함하여 평가하였으며, 비교적 넓은 면적의 임야로서 현장조사시 육안 및 드론촬영으로는 분묘가 확인되지 아니하였으나, 잡목 등에 가려진 분묘가 소재할 수 있는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

바. 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 의뢰인이 제시한 목록에 의하였으며, 후첨 「지적개황도」는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 토지의 면적, 지적·경계, 제시외 건물의 위치·면적, 제시외수목의 수종·수량, 제시외관정의 위치, 도로의 위치·면적, 선하지 및 가스배관매설 위치 및 면적, 접도구역의 위치·면적 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

II-1. 대상물건의 개요

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	지목	주된 이용상황	용도지역	2025. 1. 1 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 당진시 석문면 삼봉리	251-26	12,714	임야	자연림, 전	생산관리	28,100

II-2. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025. 1. 1]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	석문면 삼봉리 72-36	660	임야	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	46,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	비고
생산관리지역	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.27) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.211 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.041 $(1 + 0.00211) * (1 + 0.00041 * 27/31)$ ≈ 1.00247	최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하며, 지역요인은 대체로 유사함. < 1.00 >

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

기호1 / 비교표준지A			격차율	비고	
조건	항목	세항목			
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 접면너비	1.11	도로의 상태등 우세함	
		도로의 상태, 도로와의 접근성			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍	0.99	주위환경등 열세함	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수 주위환경	관개의 양부, 배수의 양부			
		인근 토지의 이용상황 등			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 각지, 높이 등	0.87	형상, 면적, 일부 현황 도로등 열세함	
		이용상황등			
	경작의 편부	형상, 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.93	일부 선하지, 가스배관부지 및 접도구역등 열세함	
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 이용상황 등	1.00	유사함	
		기타			
누 계			0.889	본건이 열세함	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 취지

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원2004.5.14. 선고 2003다38207호 판결 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거, 인근 지가수준 및 유사 사례와의 균형과 형평성 유지를 통한 적절한 가치의 산정을 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	석문면 삼봉리 249-2*	임야	413	생산관리	139,000	2025.6.27.	경매

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 적용사례의 선정 및 보정방식

상기 가격조사자료 중 비교표준지와 용도지역, 실제이용상황 등 가치형성요인 등이 유사하고, 인근지역 또는 동일수급권 내에 소재하는 「**감정평가사례 기호 ①**」을 선정하였으며, 그 밖의 요인 보정 산식은 적용사례기준 비교표준지가액을 기준시점 현재의 비교표준지가액으로 나누는 방식을 적용함.

$$\begin{array}{c}
 \text{사례기준 표준지 평가액} \\
 (\text{사례단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}) \\
 \text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\quad}{\text{표준지 공시지가 시점수정}} \\
 (\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정치})
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 격차율 결정

본건 기호	사례/ 표준지 기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	격차율 산정	격차율 결정
					가로	접근	자연/ 환경	획지	행정	기타	누계			
1	①	139,000	1.00001	1.00	-	0.90	1.00	0.99	1.00	1.00	0.891	123,850	≒2.657	2.66
	A	46,500	1.00247	-	-	-	-	-	-	-	-	46,615		
시점수정 (사례)		충청남도 당진시 (25.06.27~25.06.27) (생산관리) 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.041 (1 + 0.00041 * 1/31) ≒ 1.00001												
지역요인		적용사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내에 위치하여 전반적인 지역요인은 유사함.												
개별요인		비교표준지는 사례와 비교하여 접근조건(도로의 상태등) 및 획지조건(형상등)에서 열세함.												

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	A	46,500	1.00247	1.00	0.889	2.66	110,232	110,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
②	석문면 삼봉리 794-*	임야	1,610	생산관리	155,279	250,000,000	2023.2.20.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 필요하지 아니한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정(지가변동률)

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도 지역별 지가변동률을 적용함.

사례	지가변동률(%)	비고														
②	<p style="text-align: center;">충청남도 당진시 (23.02.20~25.06.27) (생산관리)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.008</td> <td style="width: 50%;">2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.144</td> </tr> <tr> <td>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.008</td> <td>2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.015</td> </tr> <tr> <td>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.100</td> <td>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.040</td> </tr> <tr> <td>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.089</td> <td>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.069</td> </tr> <tr> <td>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006</td> <td>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057</td> </tr> <tr> <td>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.036</td> <td>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.786</td> </tr> <tr> <td>2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.211</td> <td>2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.041</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00008 * 9/28) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00008)$ $* (1 + 0.00015) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00040)$ $* (1 + 0.00089) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00006)$ $* (1 + 0.00057) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00786)$ $* (1 + 0.00211) * (1 + 0.00041 * 27/31) \approx 1.01609$ </p>	2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.008	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.144	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.008	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.015	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.100	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.040	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.089	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.069	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.036	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.786	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.211	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.041	최종고시월의 변동률을 연장적용함
2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.008	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.144															
2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.008	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.015															
2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.100	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.040															
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.089	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.069															
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057															
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.036	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.786															
2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.211	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.041															

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 동일수급권 내에 위치하여 지역요인은 유사한 편임. <1.00>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인비교

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연/환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	②	-	1.11	0.94	0.75	0.93	1.00	0.728
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(도로의 상태등)에서는 우세하나, 자연조건(주위환경등), 획지조건(형상, 면적 및 일부 현황 도로등) 및 행정적조건(일부 선하지, 가스배관부지 및 접도구역 저촉등)에서 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	② 155,279	1.00	1.01609	1.00	0.728	114,862	115,000

3. 공시지가기준법의 합리성 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	110,000	115,000
합리성 검토	공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교적 유사하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 합리적인 것으로 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II-3. 감정평가액 결정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 근거하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지번	지목/ 용도	평가면적 (㎡)/수량	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청남도 당진시 석문면 삼봉리	251-26	임야	12,714	110,000	1,398,540,000	토지
소 계(토지)				12,714	-	1,398,540,000	-
㉠	충청남도 당진시 석문면 삼봉리	251-26 위 지상	주택등	(72)	20,000	1,440,000	제시외 물건
㉡		251-26 위 지상	염소 사육장	(42)	100,000	4,200,000	
㉢		251-26 위 지상	제시외 수목	(1식)	-	10,000,000	
㉣		251-26 위 지상	제시외 관정	(1식)	-	1,800,000	
소 계(제시외물건)				-	-	17,440,000	-
합 계						1,415,980,000	-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 삼봉리에 소재하는 부동산으로서, 부근은 농경지 및 단독주택 등으로 형성된 지역으로서, 북동측 근거리 「국가산업단지」가 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 자연림, 전, 일부 현황 도로, 제시외건물 부지 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 인접한 도로부지는 38번 국도부지로서, 고저차로 인하여 본건으로의 직접적인 통행이 불가능하며, 실제 출입은 북측의 약 3~4미터 내외의 현황 도로를 통하여 접근하는 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(2021-10-29), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한), 접도구역(국도38호), 준보전산지.

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물, 제시외수목, 제시외관정, 이동식 컨테이너 등이 소재함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건의 의뢰목록상 지목은 「임야」 이나, 서측의 상당부분은 「전, 제시외건물 부지 등」 으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 본건의 임대관계는 미상임.
- ② 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 「7. 그 밖의 사항」 을 참조하시기 바람.

광역 위치도

충청남도 당진시 석문면 삼봉리 251-26

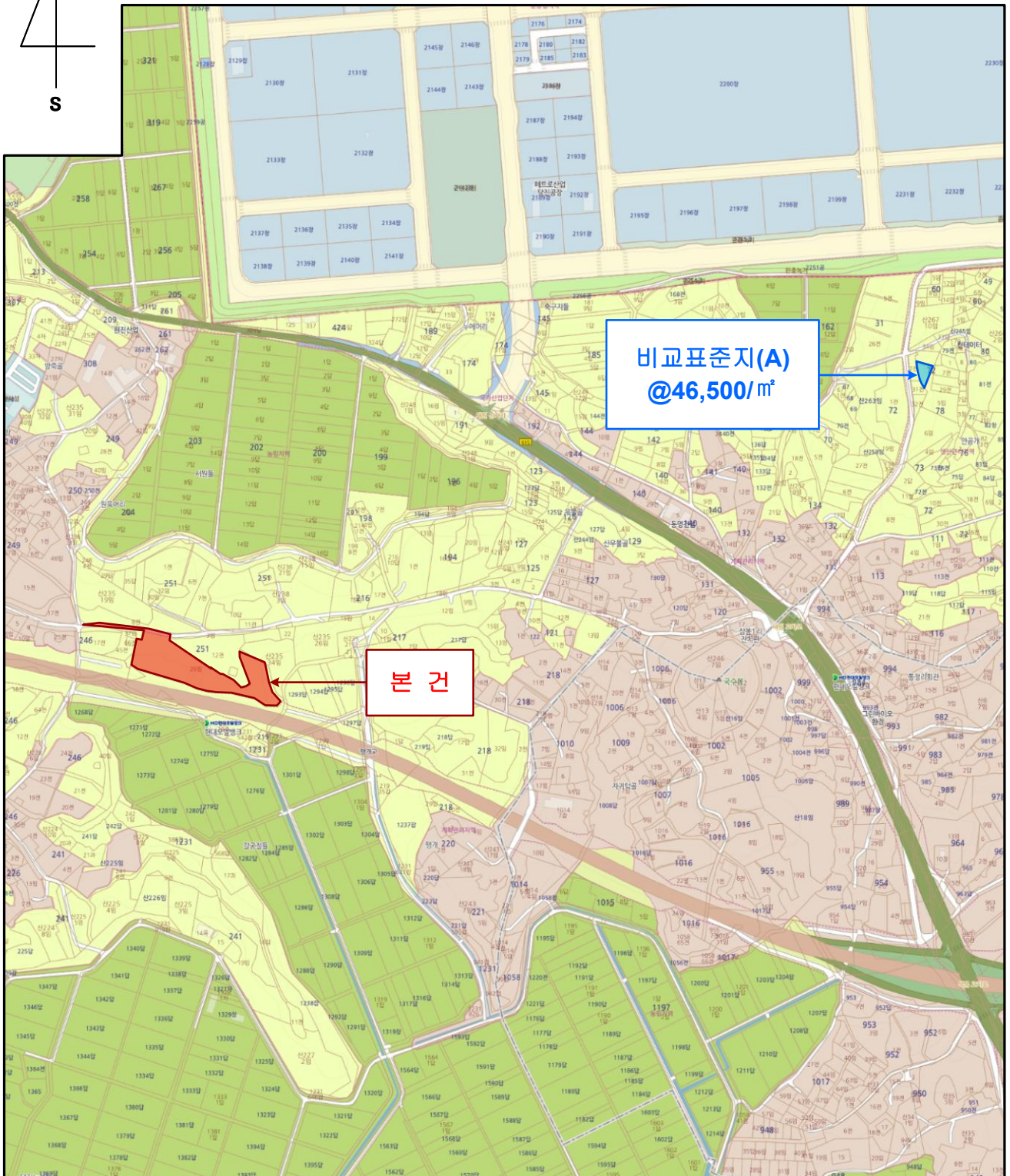


위 치 도

충청남도 당진시 석문면 삼봉리 251-26

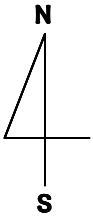
N

S

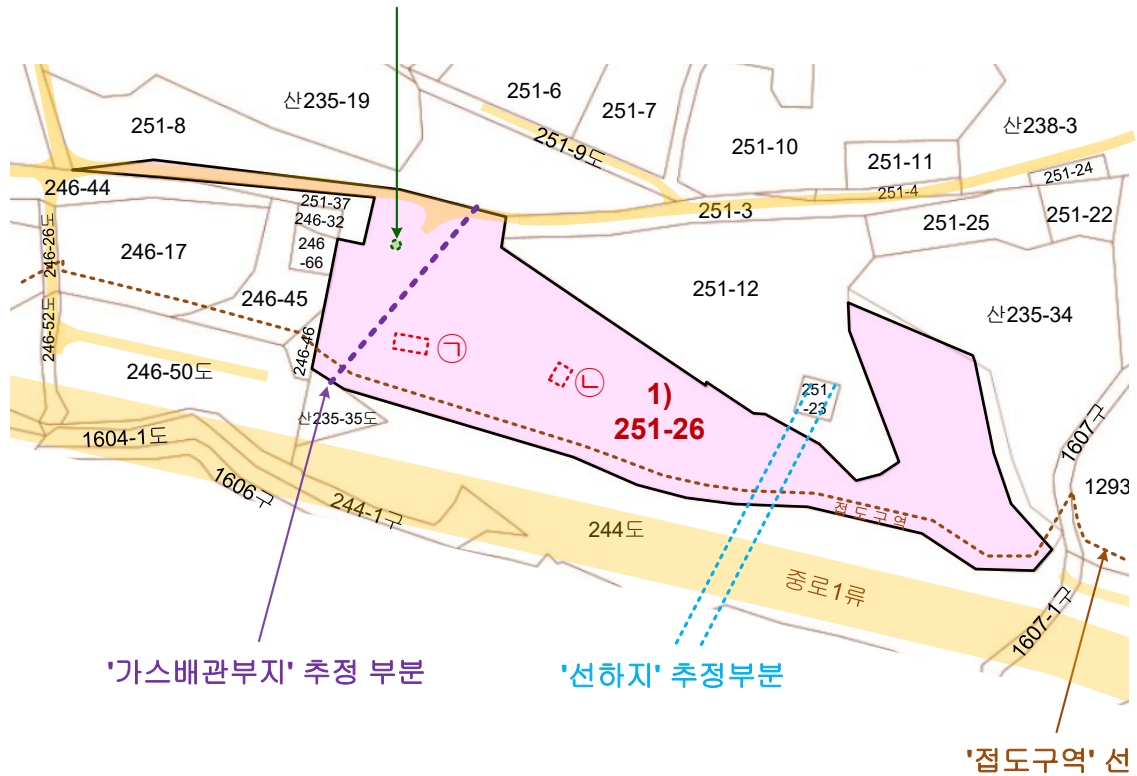


지 적 개 황 도

S = Non Scale



'㉔ 제시외관정' 소재 추정 부분



'가스배관부지' 추정 부분

'선하지' 추정부분

'점도구역' 선

[제시외건물 : 개략적인 실측사정]

- ㉔ 블록조 스투트 및 함석지붕 단층 주택등 약 72㎡
- ㉔ 철판파이프조 비닐 및 차양막지붕 단층 염소사육장 약 42㎡

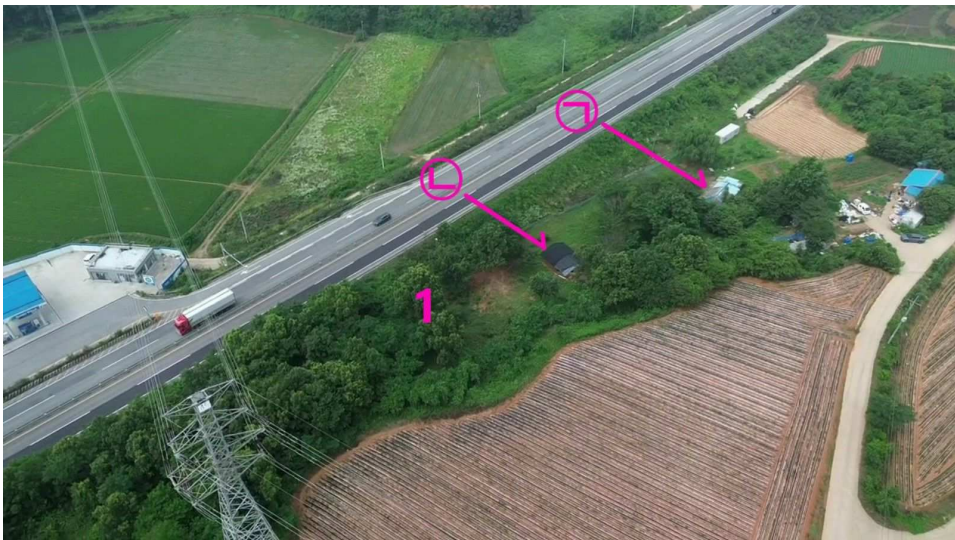
[본 개황도는 개략적으로 도시한 것으로서, 정확한 것은 측량을 요함]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



본 건(서측에서 촬영)

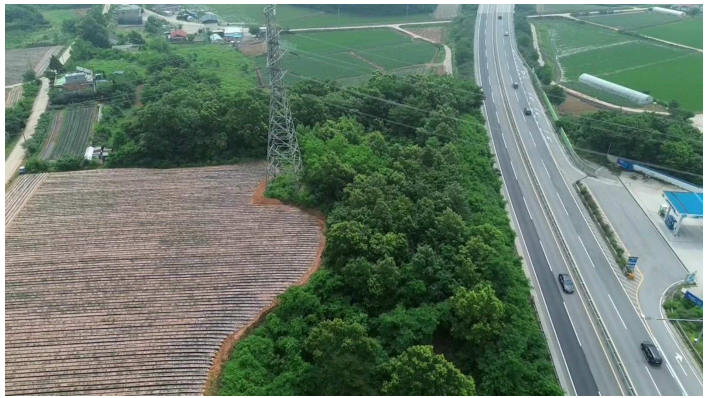


본 건(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건(서측 현황 전 부분)



본 건(동측 임야 부분)



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외수목 ㉡



제시외수목 ㉢



제시외관정 ㉣

사 진 용 지



일부 현행 도로 부분



선하지 부분



주위환경



주위환경

사 진 용 지



이동식 컨테이너 등 (평가외)



이동식 컨테이너 등 (평가외)



이동식 컨테이너 등 (평가외)



각종 물건 등 소재