

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	홍현수 외 1명 소유물건 2025타경51447
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정평가서번호	2025타경51447

## AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용 하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
안유라

안유라



감정평가액	이십일억육천일백육십일만팔천원정 (₩2,161,618,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	홍현수 외 1명 (2025타경51447)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.07.01	2025.07.01
		작성일	2025.07.01

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	13,875	토지	13,875	-	2,120,418,000	
제시외건물	감정평가명세표 참조.	제시외건물	감정평가명세표 참조.	-	7,200,000	
제시외수목	(1식)	제시외수목	(1식)	-	34,000,000	
합 계					₩2,161,618,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
안주연

안주연 (인)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 당진시 석문면 소재 '석문면행정복지센터' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 감정평가조건

- 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.01임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

- 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거 2025.07.01 이며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 감정평가방법

- 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기 타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며, 정확한 위치확인 등은 지적측량이 필요할 것으로 판단됨.
- 기호1,4토지 지상으로 제시외건물 ㉠~㉢이 소재하며, 후첨 "지적 및 건물개황도"와 "사진용지"에 기재하였음. 제시외 건물의 면적은 외부 관찰 등에 의거하여 개략산정하였으며, 구조, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 평가하였으니, 입찰 및 경매진행시 참고하시기 바람. 또한 이로 인해 제한받는 가격을 "감정평가명세표" 상 병기하였음.
- 기호4~6토지의 경우 일부 도로로 이용중인것으로 파악되었으며, 기호4토지의 경우, 이를 개별요인 비교시 감안하였으나, 5,6토지의 경우에는 가치에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됨.
- 기호4~6토지 지상으로 제시외수목(소나무 등)이 식재되어 있는 것으로 목측되어 별도로 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 소유권관계 등의 권리관계 확인을 요함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거 및 결정

### 1. 대상부동산 개요

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		지목	이용상황	용도지역	형상 및 지세	도로접면	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )
		공부	사정						
1	통정리 163-2	1,540.0	1,540.0	전	전, 일부 단독주택	계획관리	부정형 완경사	세로(가)	70,400
2	통정리 201	1,392.0	1,392.0	답	전	계획관리	사다리 완경사	맹지	56,600
3	통정리 203-1	1,765.0	1,765.0	전	전	계획관리	부정형 완경사	맹지	67,500
4	통정리 203-3	1,646.0	1,646.0	전	전기타, 일 부도로	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	70,400
5	통정리 204	3,370.0	3,370.0	답	전(휴경), 일 부도로	계획관리	부정형 완경사	세로(가)	56,300
6	통정리 205	2,400.0	2,400.0	전	전기타, 일 부도로	계획관리	부정형 완경사	세로(불)	70,400
7	통정리 200	1,762.0	1,762.0	전	전	계획관리	사다리 완경사	맹지	70,800

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

#### 1) 비교표준지의 선정

[ 공시기준일 : 2025.01.01 ]

기호	구분	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	통정리 26-3	1,005.0	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	74,200

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

충청남도 당진시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~2025.05.31	0.331	2025년 5월 누계
2025.05.01~2025.05.31	0.047	2025년 5월분
누계	0.378	충청남도 당진시 (25.01.01~25.07.01 ) (계획관리)
2025.01.01~2025.07.01	(1.00378)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047  ( 1 + 0.00331 ) * ( 1 + 0.00047 * 31/31 ) = 1.00378

## 3) 지역요인 비교

### (1) 지역요인 비교항목

조건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	기상조건, 지세, 토양, 토지, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

### (2) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도 및 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교(대상 / 표준지)

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	A	-	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
		대상지는 표준지 대비 획지조건(일부 단독주택 건부지로 이용중인 점 등) 면에서 우세함.						
2	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 다소 열세함.						
3	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 다소 열세함.						
4	A	-	0.98	1.00	1.00	1.00	0.99	0.970
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 및 기타조건(일부 도로인 점 등) 면에서 다소 열세함.						
5	A	-	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 및 획지조건(형상 등) 면에서 열세함.						
6	A	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세함.						
7	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711, 98.07.10 선고 98두 6067, 93.09.10 선고 92누 16300 등) 등에 근거하여 평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적절한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있으며, 인근의 적정 거래가능가격수준 및 아래와 같은 유사토지의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

### (2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	통정리 132-5	전	전	계획관리	2025.05.07	실거래	161,300	-
나	통정리 648	전	답	계획관리	2024.09.27	실거래	148,000	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서

### (3) 인근지역 평가전례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준시점	목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1>	통정리 16	답	답	계획관리	2024.03.25	담보	156,000	-
2>	통정리 207-2	전	전	계획관리	2023.05.11	담보	135,000	-

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

### (4) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	지 가 수 준
본건 인근 계획관리지역 내 농경지	150,000~200,000 원/m <sup>2</sup> 내외로 조사됨.

### (5) "전답"의 경매통계분석

구 분		충청남도		당진시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
전답	최근1년간 평균낙찰가율	48.0	904	36.7	191
	최근 6개월 평균낙찰가율	45.2	445	31.1	83

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 표준지공시지가 가격격차율 검토

### <표준지 A 기준>

#### (가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 위치적으로 비교가능성이 크며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표한다고 판단되는 평가전례 "1>"를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1>	통정리 16	답	계획관리/ 답	세로 (가)	부정형 평지	담보	2024.03.25	156,000	A

#### (나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)																				
A	1>	156,000	1.00	1.01257	1.000	1.000	157,961																				
사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음. 시점수정 : 2024.03.25 ~ 2025.07.01 충청남도 당진시 계획관리지역 지가변동을 적용 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함. 개별요인 : <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>표준지/사례</th> <th>표준지</th> <th>사례</th> <th>가로</th> <th>접근</th> <th>자연</th> <th>획지</th> <th>행정</th> <th>기타</th> <th>비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(표준지/사례)</td> <td>A</td> <td>1&gt;</td> <td>-</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.000</td> </tr> </tbody> </table> 표준지는 사례와 전반적인 개별요인 면에서 상호 유사함.								표준지/사례	표준지	사례	가로	접근	자연	획지	행정	기타	비교치	(표준지/사례)	A	1>	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지/사례	표준지	사례	가로	접근	자연	획지	행정	기타	비교치																		
(표준지/사례)	A	1>	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000																		

#### (다) 기준시점의 비교표준지 가격

2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
74,200	1.00378	74,480

#### (라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (= ①/②)
A	1>	157,961	74,480	2.121

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (7) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.12

## 6) 토지 감정평가가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	74,200	1.00378	1.00	1.080	2.12	170,530	<b>171,000</b>
2	74,200	1.00378	1.00	0.950	2.12	150,004	<b>150,000</b>
3	74,200	1.00378	1.00	0.950	2.12	150,004	<b>150,000</b>
4	74,200	1.00378	1.00	0.970	2.12	153,162	<b>153,000</b>
5	74,200	1.00378	1.00	0.931	2.12	147,004	<b>147,000</b>
6	74,200	1.00378	1.00	0.980	2.12	154,741	<b>155,000</b>
7	74,200	1.00378	1.00	0.950	2.12	150,004	<b>150,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

### 1) 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	거래시점
가	통정리 132-5	전	전	계획관리	실거래	161,300	2025.05.07

### 2) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률 및 지가동향)

충청남도 당진시 계획관리지역

( 사례 가 )

기 간	2025.05.07 ~ 2025.07.01
지가변동률	1.00085
	충청남도 당진시 (25.05.07~25.07.01 ) (계획관리) $( 1 + 0.00047 * 25/31 ) * ( 1 + 0.00047 * 31/31 )$ $\approx 1.00085$

### 4) 지역요인

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인

대상 물건	거래 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1	가	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
		대상지는 표준지 대비 획지조건(일부 단독주택 건부지로 이용중인 점 등) 면에서 우세함.						
2	가	-	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.948
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 면에서 우세함.						
3	가	-	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.948
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 면에서 우세함.						
4	가	-	0.95	1.00	1.03	1.00	0.99	0.969
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 및 기타조건(일부 도로로 이용중인 점 등) 면에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 면에서 우세함.						
5	가	-	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 및 획지조건(형상 등) 면에서 열세함.						
6	가	-	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 면에서 우세함.						
7	가	-	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	0.948
		대상지는 표준지 대비 접근조건(농로의 배치 등) 면에서 열세하나, 획지조건(형상 등) 면에서 우세함.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 감정평가액

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	161,300	1.00	1.00085	1.000	1.100	177,581	178,000
2	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.948	153,042	153,000
3	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.948	153,042	153,000
4	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.969	156,433	156,000
5	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.931	150,298	150,000
6	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.979	158,047	158,000
7	161,300	1.00	1.00085	1.000	0.948	153,042	153,000

## 4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

아래와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

구 분 (용도지역)	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가 (원/㎡)	시산가격 (원)	단가 (원/㎡)	시산가격 (원)
1	1,540.0	171,000	263,340,000	178,000	274,120,000
2	1,392.0	150,000	208,800,000	153,000	212,976,000
3	1,765.0	150,000	264,750,000	153,000	270,045,000
4	1,646.0	153,000	251,838,000	156,000	256,776,000
5	3,370.0	147,000	495,390,000	150,000	505,500,000
6	2,400.0	155,000	372,000,000	158,000	379,200,000
7	1,762.0	150,000	264,300,000	153,000	269,586,000
토지감정평가액 합계 (원)			2,120,418,000		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기타 제시외건물 및 제시외수목 가액 산정

제시외건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 외부 관찰 및 기타 평가자료에 의해 개략 산정하였음.

### - 제시외건물

기호	용도	구조	수량	적용단가 (원/㎡)	제시외 건물가액(원)	비고
㉠	주거용	벽돌조 기와지붕	40.25	-	6,300,000	기호1토지 지상 소재 관찰감가
㉡	창고등	벽돌조 함석지붕	10.0	-	900,000	기호1토지 지상 소재 관찰감가
㉢	축사	샌드위치판넬조 철판지붕	1식	-	평가외처리	기호4토지 지상 소재
㉣	축사	샌드위치판넬조 철판지붕	1식	-	평가외처리	기호4토지 지상 소재

### - 제시외수목

기호	용도	구조	수량	적용단가 (원/㎡)	제시외 건물가액(원)	비고
㉤	관상수	소나무, 철쭉 등	1식	-	34,000,000	기호4,5,6토지 지상 소재

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구 분	기호	면적(m <sup>2</sup> ) 및 수량		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1	1,540.0	1,540.0	171,000	263,340,000	-
	2	1,392.0	1,392.0	150,000	208,800,000	-
	3	1,765.0	1,765.0	150,000	264,750,000	-
	4	1,646.0	1,646.0	153,000	251,838,000	-
	5	3,370.0	3,370.0	147,000	495,390,000	-
	6	2,400.0	2,400.0	155,000	372,000,000	-
	7	1,762.0	1,762.0	150,000	264,300,000	-
소 계 (원)					2,120,418,000	-
제시 외 건물	㉠	(40.25)	40.25	-	6,300,000	기호1토지 지상 소재 관찰감가
	㉡	(10)	10.00	-	900,000	기호1토지 지상 소재 관찰감가
	㉢	(1식)	1식	-	평가외처리	기호4토지 지상 소재
	㉣	(1식)	1식	-	평가외처리	기호4토지 지상 소재
소 계					7,200,000	-
제시 외 수목	㉤	(1식)	1식	-	34,000,000	기호4,5,6토지 지상 소재
소 계					34,000,000	-
평 가 총 액 (원)					2,161,618,000	

### 2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 통정리	163-2	전	계획관리	1,540	1,540	171,000 (@120,000)	263,340,000	제시외건물 감안가격	
2	"	201	답	계획관리	1,392	1,392	150,000	208,800,000		
3	"	203-1	전	계획관리	1,765	1,765	150,000	264,750,000		
4	"	203-3	전	계획관리	1,646	1,646	153,000 (@130,000)	251,838,000		제시외건물 감안가격
5	"	204	답	계획관리	3,370	3,370	147,000	495,390,000		
6	"	205	전	계획관리	2,400	2,400	155,000	372,000,000		
7	"	200	전	계획관리	1,762	1,762	150,000	264,300,000		
<b>소 계</b>								<b>₩2,120,418,000</b>		
㉠	(제시외건물) 충청남도 당진시 석문면 통정리	163-2 위지상	주거용	벽돌조 기와지붕	(40.25)	40.25	-	6,300,000	관찰감가	
㉡	"	163-2 위지상	창고등	벽돌조 함석지붕	(10.0)	10.0	-	900,000	관찰감가	
㉢	"	203-3 위지상	축사	샌드위치판넬조 철판지붕	(1식)	1식	-	평가외처리		
㉣	"	203-3 위지상	축사	샌드위치판넬조 철판지붕	(1식)	1식	-	평가외처리		
<b>소 계</b>								<b>₩7,200,000</b>		
㉤	(제시외수목) 관상수	203-3, 204, 205 위지상	-	소나무, 철쭉 등	(1식)	1식	-	34,000,000		

# 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	
	소 계							₩34,000,000	
	합 계			이	하	여	백	₩2,161,618,000.-	

# 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

충청남도 당진시 석문면 소재 '석문면 행정복지센터' 남동측 인근에 소재하는 토지로서, 주변은 농경지 및 농가주택 등이 소재하는 농경지대대로, 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하여 교통 이용상황은 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호1토지: 부정형 완경사지로, 현황 전 및 일부 단독주택 건부지로 이용중임.
- 기호2토지: 사다리 완경사지로 현황 전임.
- 기호3토지: 부정형 완경사지로 현황 전임.
- 기호4토지: 부정형 완경사지로, 현황 전기타 및 일부도로로 이용중임.
- 기호5토지: 부정형 완경사지로, 현황 전(휴경) 및 일부도로로 이용중임.
- 기호6토지: 부정형 완경사지로, 현황 전기타 및 일부도로로 이용중임.
- 기호7토지: 사다리 완경사지로, 현황 전임.

## (4) 인접 도로상태

- 기호1토지: 본건 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.
- 기호2,3,7토지: 맹지임.
- 기호4,6토지: 노폭 약 3m내외의 비포장도로가 본건 토지를 경유함.
- 기호5토지: 남서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(석문32 산업형)

# 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) |                |

가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 ㉠~㉡ 및 제시외수목 ㉢ 1식이 소재하며, 후첨 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도" 참조하시기 바람.

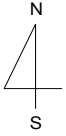
## (7) 공부와의 차이

-.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

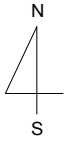


소재지

충청남도 당진시 석문면 통정리 163-2외 6필지



# 상 세 위 치 도



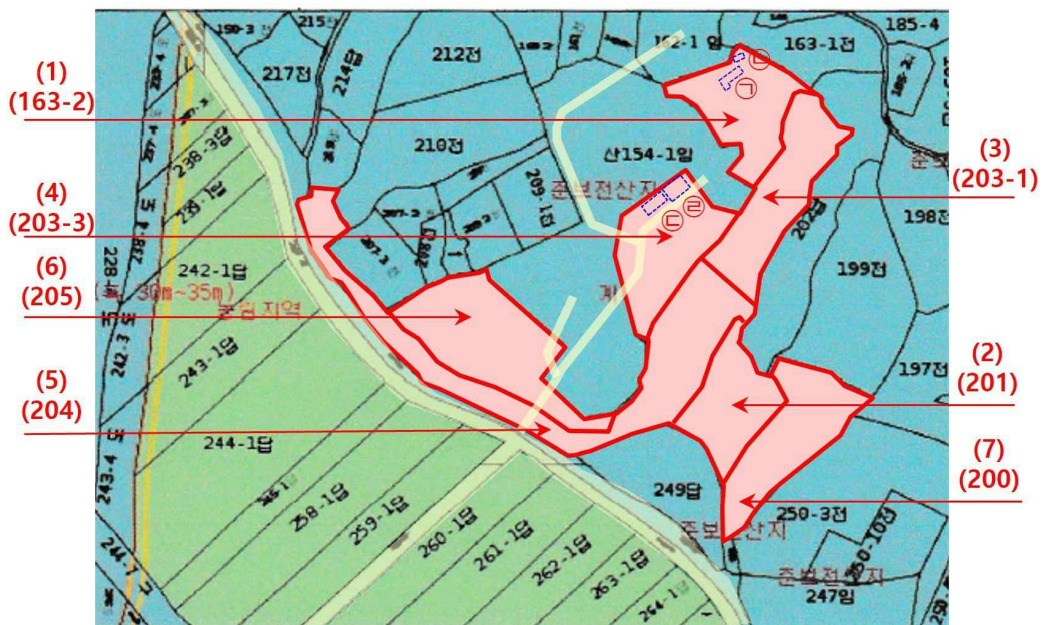
소재지	충청남도 당진시 석문면 통정리 163-2외 6필지
-----	-----------------------------



# 지적 및 건물개황도

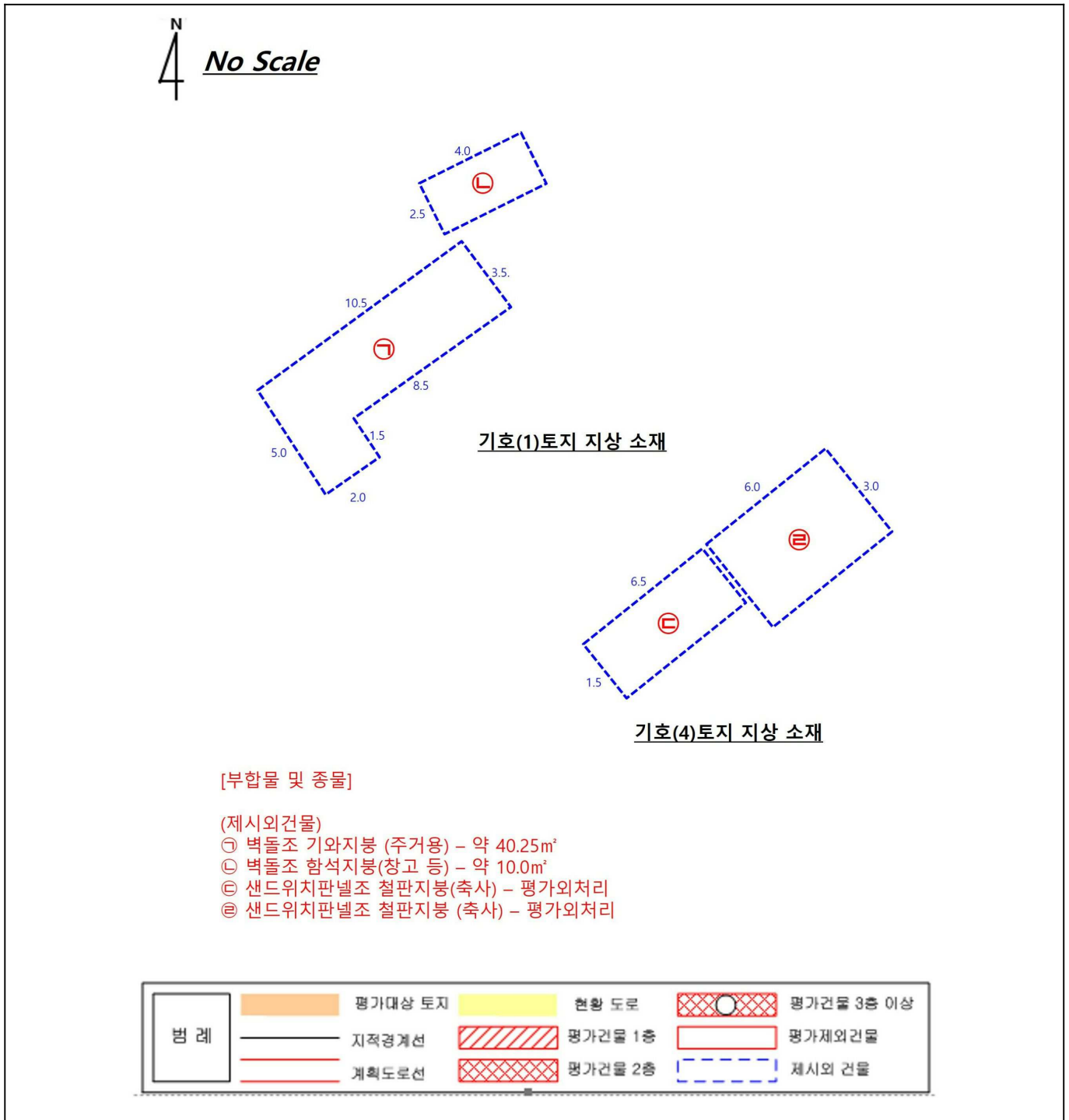


충청남도 당진시 석문면 통정리



범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		체시의 건물

# 건 물 개 황 도



# 사 진 용 지



기호1토지(남동측에서 촬영)



기호1토지 (전 부분)

# 사 진 용 지



기호1토지 (북서측 도로)



기호1토지(건부지 부분)

# 사 진 용 지



기호2토지전경(남측에서 촬영)



기호3토지

# 사 진 용 지



기호4토지 전경



기호4토지 전경

# 사 진 용 지



기호4토지 서측 도로



기호5토지 전경(기호4토지 남측에서 촬영)

# 사 진 용 지



기호5, 6토지 경유도로



기호6토지

# 사 진 용 지



기호2,7토지 전경



기호7토지 전경

# 사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉞㉞



기호4토지 지상 제시외수목 ㉞