

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12504-A-1701
건명	심한운 소유물건(2025타경51227)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

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)태평양감정평가법인 충청지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청남도 천안시 서북구 검은들3길42 (불당동724) C&J타워 8층

대표전화 : (041)557-0070 FAX : (041)557-0071

# ( 부 동 산 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 (인)

(주)태평양감정평가법인 충청지사 전 일 섭 (서명 또는 인)  
지 사 장

감정평가액	오억삼천칠백일십일만구천구백육십원정 (₩537,119,960.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적		경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	심한운 (2025타경51227)		감정평가조건		-	
목록표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타참고사항	-		2025. 4.29.		2025. 4.18. ~ 2025. 4.29.	2025. 4.30.
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,056	토지	8,056	-	330,217,000
	건물	246.24	건물	246.24	-	173,352,960
	제시외건물	(91)	제시외건물	91	-	27,450,000
	제시외관정	(1식)	제시외관정	1식	-	5,000,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	1,100,000
						₩537,119,960.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					(인)
심사자: 감정평가사						(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 고북면 봉생리 “봉생1리마을회관” 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 『대전지방법원 서산지원의 경매』 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 대상물건별로 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 대상물건의 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, 대상물건의 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 29일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간

실지조사는 2025년 4월 18일 ~ 2025년 4월 29일에 실시하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니 정확한 본건의 위치 확인을 위해서는 측량 조치가 필요시 됩니다.
- 본건 일련번호(4,5) 토지 지상에 '제시의 건물'이 소재하며, 해당 건물의 구조 및 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 용도 및 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였습니다.
- 일련번호(6) 건물은 일부 증축된 부분이 소재하나, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 최초 사용승인일을 기준으로 평가하였고, 일련번호(6) 건물 내부 일부에 1층 중 2층 건물로 설치된 '숙소 및 휴게실'은 부합물로 보아 주된 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행 시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호(1,4) 토지 지상에 '제시의 건물(비닐하우스 11동)'이 소재하나, 철거 및 이동의 용이성, 구조, 이용상황 등을 고려하여 평가대상에서 제외하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다. (별첨 "지적 및 건물개황도 및 사진용지" 참조)
- 본건 일련번호(4) 토지 지상에 '제시의 수목(배나무, 꽃사과나무, 자두나무 등)' 수주가 소재하여 관리상태, 규격, 수량, 수종, 수령, 유사 수목 및 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 평가하였는 바, 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호(4) 토지 지상에 '제시의 관정'이 소재하여, 관의 직경, 착정깊이, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 성능, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으니 경매 진행 시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.(별첨'사진용지'참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	형 상	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	고북면 봉생리	570-11	2,694	생산관리	전, 등	전	부정형	17,400
2	고북면 봉생리	570-21	1,292	생산관리	전 등	임야	부정형	16,200
3	고북면 봉생리	570-48	161	생산관리	휴경지 등	도로	부정형	5,770
4	고북면 봉생리	570-49	3,413	생산관리	전 등	임야	부정형	17,400
5	고북면 봉생리	570-20	496	생산관리	창고	창고용지	부정형	20,000

### 2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)		주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	건폐율(%) 용적률(%)				
6	고북면 봉생리	570-20	246.24	49.65	창고시설	일반철골구조 조립식판넬	1층	2017.01.24. (증축:2017.05.04.)
			246.24	49.65				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 십 원 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)				사용승인일	토지거래가액(원) <sup>1)</sup>	
ㄱ	고북면 장요리	1,479		생산관리	전	2022.01.04	80,000,000	54,090
	***	-	-			80,000,000		
ㄴ	고북면 사기리	6,171		생산관리	임야	2025.03.27	250,000,000	40,510
	***	-	-			250,000,000		
ㄷ	고북면 사기리	435		생산관리	임야	2024.07.12	15,000,000	34,480
	***	-	-			15,000,000		
ㄹ	고북면 사기리	376		생산관리	대	2023.02.14	20,000,000	53,190
	***	-	-			20,000,000		
ㅁ	부석면 갈마리	347		생산관리	대	2024.01.27	25,000,000	72,040
	***	-	-			25,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	고북면 사기리 ***	4,876	생산관리	전	2023.04.28	경매	41,000	-
b	고북면 장요리 ***	2,501	생산관리	전	2023.07.19	경매	52,000	-
c	고북면 사기리 ***	7,636	생산관리	임야	2024.05.27	경매	26,000	-
d	고북면 사기리 ***	2,975	생산관리	임야	2023.02.28	경매	24,000	-
e	고북면 초록리 ***	645	생산관리	대	2023.11.23	경매	64,000	-
f	고북면 사기리 ***	641	생산관리	대	2025.02.24	경매	62,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
순수 농촌지대	생산관리	전	세로변	40,000~50,000 내외	-
		토지임야	세로변	25,000~35,000 내외	-
		창고	세로변	50,000~60,000 내외	-

## 4. 경매통계

용도별	충남 서산시 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
	구분	낙찰가			낙찰건		
		총감평가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
창고	7,512,132,000	6,110,000,000	81.3	6	3	50.0	
대지	4,184,472,200	2,220,785,200	53.1	44	12	27.3	
임야	31,127,935,869	14,985,980,419	48.1	376	74	19.7	
전	8,483,539,953	4,916,793,900	58.0	172	43	25.0	
창고용지	32,750,000	34,770,000	106.2	1	1	100.0	

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 원가방식의 적용

#### 1.1. 토지 감정평가액 산출근거

##### 1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	고북면 봉생리	255-1	2,466.6	생산관리	답	답	세각(가)	사다리 평지	17,900
2, 4	B	고북면 봉생리	165-8	321	생산관리	토지임야	임야	맹지	부정형 완경사지	9,950
3, 5	C	고북면 사기리	223	633	생산관리	단독주택	대	세로(가)	사다리 완경사지	30,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A,B,C	충청남도 서산시	생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.221 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2025.01.01 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.00304
2, 4	B	2025.01.01 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.00304
3, 5	C	2025.01.01 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.00304

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 비교표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
2	B	1.25	1.15	1.00	1.00	1.438
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.						
4	B	1.25	1.14	1.00	1.00	1.425
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
3	C	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.						
5	C	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
평가 사례	b	고북면 장요리 ***	2,501	생산관리	전	2023.07.19	경매	52,000
평가 사례	d	고북면 사기리 ***	2,975	생산관리	임야	2023.02.28	경매	24,000
평가 사례	e	고북면 초록리 ***	645	생산관리	대	2023.11.23	경매	64,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	b	52,000		1.01733	1.000	0.880	46,553	2.592
기준시점 비교표준지가액	A	17,900		1.00304	-	-	17,954	
산출내역	시점수정	서산시 생산관리지역 지가변동률 (2023.07.19 ~ 2025.04.29)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인비교치	
		0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880	
표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.								

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	d	24,000		1.01772	1.000	1.050	25,647	2.569
기준시점 비교표준지가액	B	9,950		1.00304	-	-	9,980	
산출내역	시점수정	서산시 생산관리지역 지가변동률 (2023.02.28 ~ 2025.04.29)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	행정적		기타	개별요인비교치	
		1.00	1.05	1.00		1.00	1.050	
표준지는 비교사례 대비 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	e	64,000	1.01573	1.000	0.980	63,707	2.062	
기준시점 비교표준지가액	C	30,800	1.00304	-	-	30,894		
산출내역	시점수정	서산시 생산관리지역 지가변동률 (2023.11.23 ~ 2025.04.29)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
표준지는 비교사례 대비 획지조건(지세 등)에서 열세합니다.								

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A		2.59
2, 4	B	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.56
3, 5	C		2.06

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	17,900	1.00304	1.000	0.990	2.59	46,000
2	9,950	1.00304	1.000	1.438	2.56	37,000
3	30,800	1.00304	1.000	0.330	2.06	21,000
4	9,950	1.00304	1.000	1.425	2.56	36,000
5	30,800	1.00304	1.000	1.020	2.06	65,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	46,000	2,694	123,924,000
2	37,000	1,292	47,804,000
3	21,000	161	3,381,000
4	36,000	3,413	122,868,000
5	65,000	496	32,240,000
합계		8,056	330,217,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			사용승인일	토지거래가액(원)	
1	ㄱ	고북면	1,479	생산관리	전	2022.01.04	80,000,000	54,090	
		장요리	-			-	80,000,000		
2, 4	ㄴ	고북면	6,171	생산관리	임야	2025.03.27	250,000,000	40,510	
		사기리	-			-	250,000,000		
3, 5	ㄹ	부석면	347	생산관리	대	2024.01.27	25,000,000	72,040	
		갈마리	-			-	25,000,000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	충청남도 서산시	생산관리지역	2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.093
			2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.206
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.174
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.193
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.204
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.143
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.247
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.201
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.129
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.098
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.073
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.154
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.176
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.221
2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088			
ㄴ	충청남도 서산시	생산관리지역	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088
ㄷ	충청남도 서산시	생산관리지역	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.058
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.085
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.073
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.102
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.065
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.080
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.121
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.112
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.093
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.133
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.134
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.221
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.088

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2022.01.04 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00093 \times 28/31) \times (1 + 0.00206) \times$ $(1 + 0.00174) \times (1 + 0.00193) \times$ $(1 + 0.00204) \times (1 + 0.00143) \times$ $(1 + 0.00247) \times (1 + 0.00201) \times$ $(1 + 0.00129) \times (1 + 0.00098) \times$ $(1 + 0.00073) \times (1 - 0.00007) \times$ $(1 + 0.00154) \times (1 + 0.01176) \times$ $(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.03427
2, 4	ㄴ	2025.03.27 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00088 \times 5/31) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.00097
3, 5	ㄷ	2024.01.27 ~ 2025.04.29	$(1 + 0.00058 \times 5/31) \times (1 + 0.00085) \times$ $(1 + 0.00073) \times (1 + 0.00102) \times$ $(1 + 0.00065) \times (1 + 0.00080) \times$ $(1 + 0.00121) \times (1 + 0.00112) \times$ $(1 + 0.00093) \times (1 + 0.00115) \times$ $(1 + 0.00133) \times (1 + 0.00134) \times$ $(1 + 0.00221) \times (1 + 0.00088 \times 29/31)$	1.01435

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [농경(전)지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.95	1.00	0.94	1.00	1.00	0.893
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 및 지세 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지정 등 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
2	L	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		본건은 거래사례 대비 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.				
4	L	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		본건은 거래사례 대비 자연조건(지세 등)에서 열세합니다.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
3	□	1.00	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.314
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.								
5	□	1.00	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969
본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하고, 획지조건(지세 등)에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	54,090	1.000	1.03427	1.000	0.893	50,000
2	40,510	1.000	1.00097	1.000	0.940	38,000
3	72,040	1.000	1.01435	1.000	0.314	23,000
4	40,510	1.000	1.00097	1.000	0.930	38,000
5	72,040	1.000	1.01435	1.000	0.969	71,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	50,000	2,694	134,700,000
2	38,000	1,292	49,096,000
3	23,000	161	3,703,000
4	38,000	3,413	129,694,000
5	71,000	496	35,216,000
합계		8,056	352,409,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

### 1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

### 가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
5-1-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기	2	899,000	35 (30~40)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
6	1층	일반철골구조	창고시설	880,000

### 1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
6	1층	창고시설	880,000	40	8	8	8 / 40	176,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

### 가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
6	1층	창고시설	880,000	176,000	704,000

### 나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
6	1층	704,000	246.24	246.24	173,352,960
합	계	-	246.24	246.24	173,352,960

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3. 원가방식에 의한 시산가액

### 1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~5	330,217,000	352,409,000	330,217,000
합 계	-	-	330,217,000

### 1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
6	173,352,960	173,352,960
합 계		173,352,960

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	330,217,000
건 물	173,352,960
합 계	503,569,960

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	330,217,000
건 물	173,352,960
합 계	503,569,960

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	503,569,960
제시외 건물	27,450,000
제시외 관정	5,000,000
제시외 수목	1,100,000
합 계	537,119,960

## 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-11	전	생산관리지역	2,694	2,694	46,000	123,924,000	
2	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-21	임야	생산관리지역	1,292	1,292	37,000	47,804,000	
3	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-48	도로	생산관리지역	161	161	21,000	3,381,000	
4	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-49	임야	생산관리지역	3,413	3,413	36,000	122,868,000	
5	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-20	창고용지	생산관리지역	496	496	65,000	32,240,000	
6	충청남도 서산시 고북면봉생리 [도로명주소] 충청남도 서산시고북면 봉생길 104-10	570-20 위지상	창고시설	일반철골구조 조립식판넬지붕 단층	246.24	246.24	704,000	173,352,960	880,000 x 32/40
	소 계							₩503,569,960	

## 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	[제시외 충청남도 서산시 고북면 봉생리	건물] 570-20 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(88)	88	-	27,000,000	관찰감가
㉡	충청남도 서산시 고북면 봉생리	570-49 위지상	건사	파이프조 판넬지붕 단층	(3)	3	-	450,000	관찰감가
㉢	[제시외 충청남도 서산시 고북면 봉생리	관정] 570-49 위지상	관정		(1식)	1식	-	5,000,000	관찰감가
㉣	[제시외 충청남도 서산시 고북면 봉생리	수목] 570-49 위지상	수목	배나무, 꽃사과나무, 자두나무 등	(1식)	1식	-	1,100,000	
	소 계							₩33,550,000	
	합 계							₩537,119,960.-	
				이	하	여	백		

# 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 서산시 고북면 봉생리 “봉생1리마을회관” 남서측 인근에 위치하고, 주위는 주택 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하고, 버스정류장 등으로의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,2,4): 부정형의 토지로서 현황 '전 등'으로 이용중임.  
 일련번호(3): 부정형의 토지로서 현황 '휴경지 등'으로 이용중임.  
 일련번호(5): 부정형의 토지로서 현황 '창고'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1): 본건 남측 및 서측으로 폭 약 3미터 내외 포장도로가 소재함.  
 일련번호(2): 본건 남측으로 폭 약 3미터 내외 포장도로가 소재함.  
 일련번호(3,4): 본건 서측으로 폭 약 3미터 내외 포장도로가 소재함.  
 일련번호(5): 일련번호(3)을 통하여 서측으로 폭 약 3미터 내외 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,3,5): 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(2,4): 생산관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

# 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)	

## (6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1): 제시외건물(비닐하우스) 소재함.(별첨 "지적 및 건물개황도 및 사진용지" 참조)  
 일련번호(4): 제시외건물 및 제시외관정, 제시외수목 소재함.(별첨 "지적 및 건물개황도 및 사진용지" 참조)  
 일련번호(5): 제시외건물 소재함.(별첨 "지적 및 건물개황도 및 사진용지" 참조)

## (7) 공부와의 차이

일련번호(2,4): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '전 등'임.  
 일련번호(3): 공부상 지목은 '도로'이나, 현황 '휴경지 등'임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

일련번호(6): 일반철골조 조립식판넬지붕 1층으로서,  
외,내벽 : 판넬 마감 등,  
바닥 : 콘크리트 마감 등,  
창호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

일련번호(6): 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

일련번호(6): 기본적인 전기설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

일련번호(6): 별첨 "지적 및 건물개황도" 참조

## (5) 공부와의 차이

일련번호(6): 해당사항 없음.

## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호(6): 임대관계는 미상임.

# 광역위치도

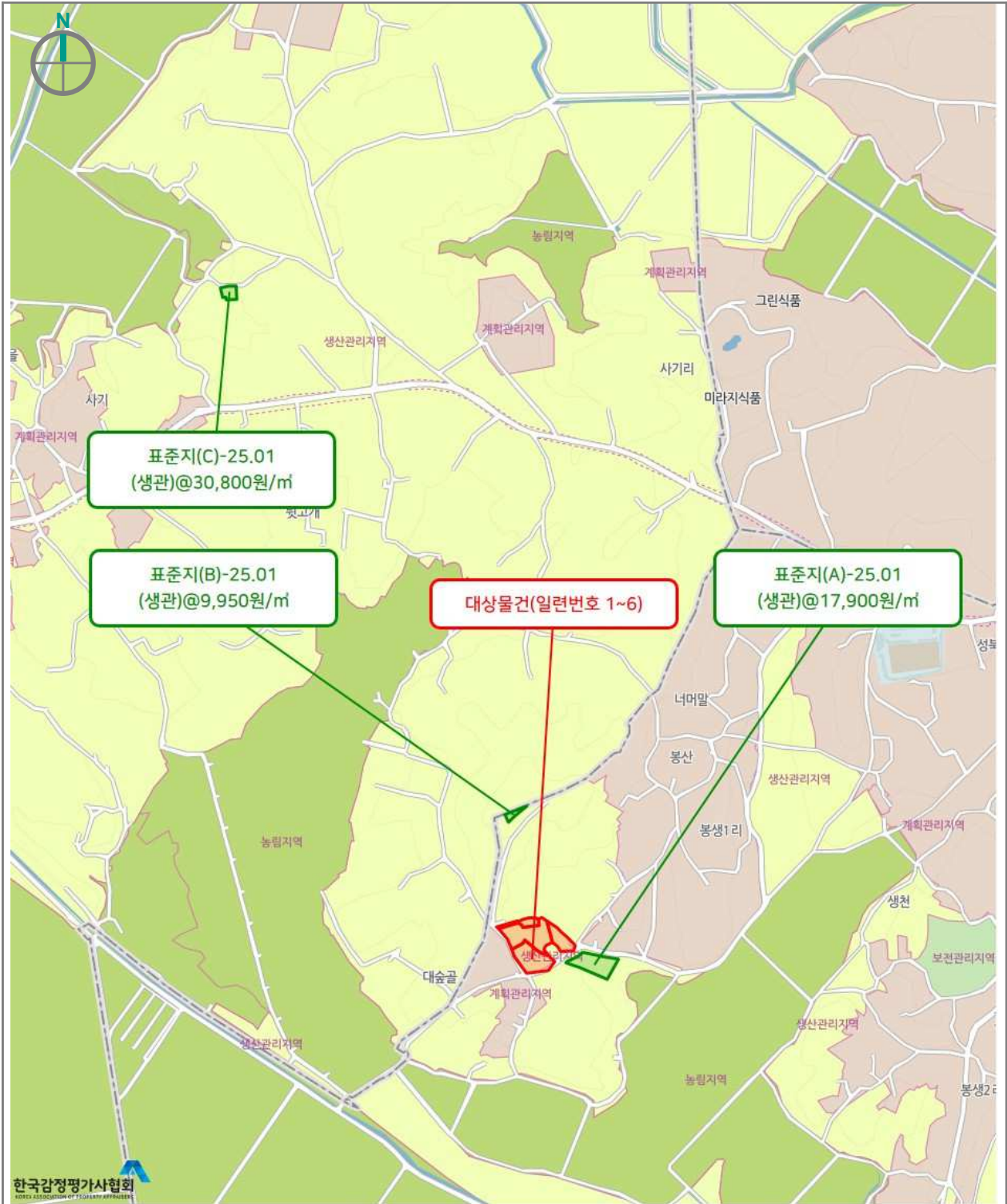
소재지

충청남도 서산시 고북면 봉생리 570-11 외

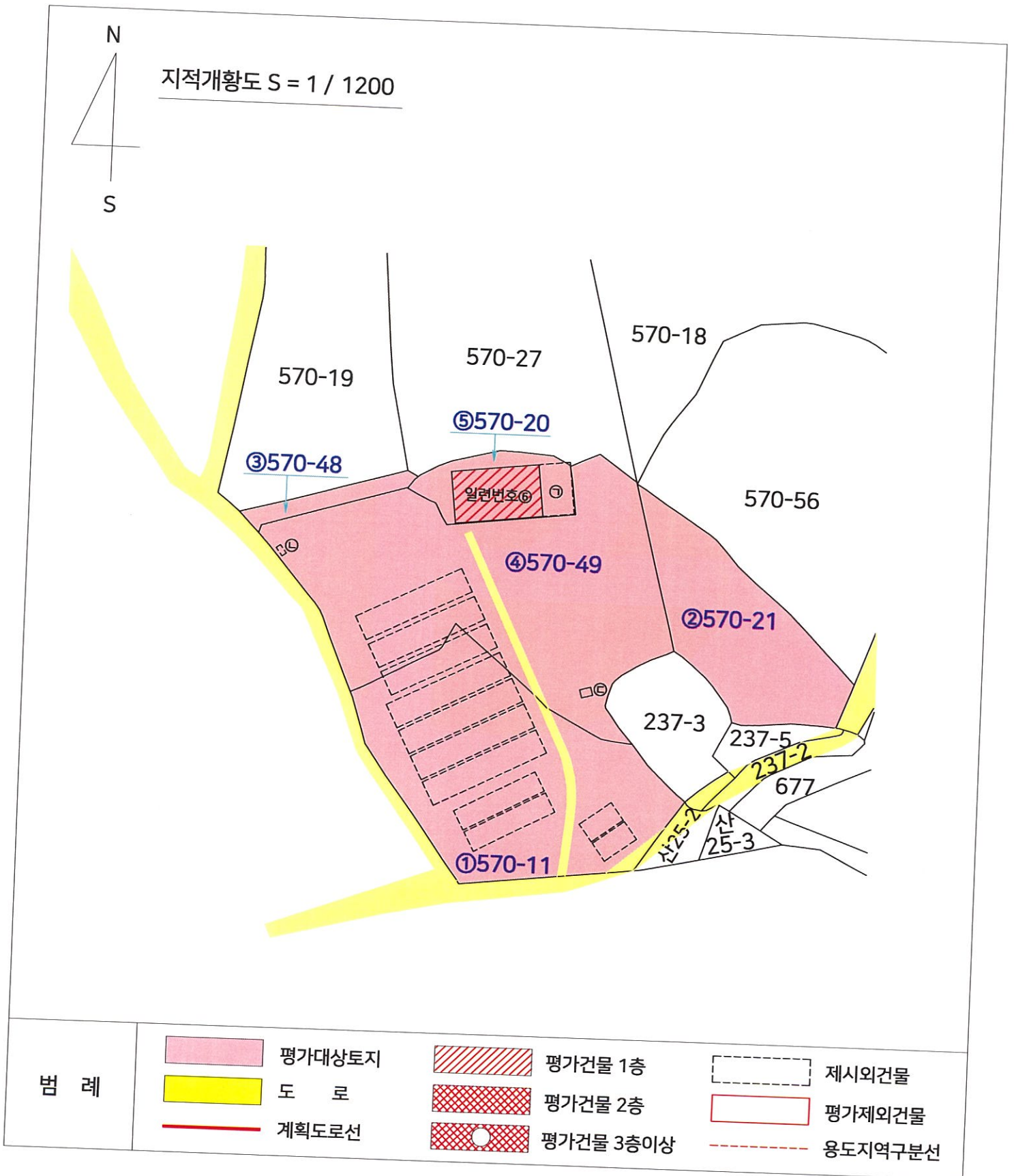


# 상세위치도

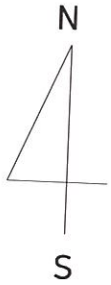
소재지	충청남도 서산시 고북면 봉생리 570-11 외
-----	---------------------------



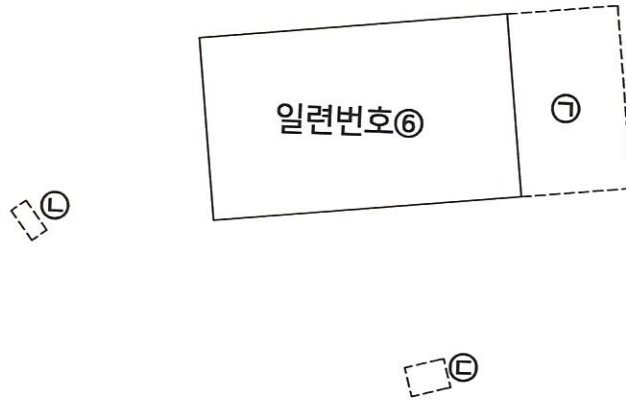
# 지 적 및 건 물 개 황 도



# 지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도 S = 1 / 500



- 면 적 (공 부 면 적) -

일련번호㉔: 246.24㎡

- 제 시 외 건 물 -

- ㉕ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 88㎡
- ㉖ 파이프조 판넬지붕 단층 (건사) 약 3㎡

- 제 시 외 관 정 -

㉗ 관정 1식

- 제 시 외 수 목 -

㉘ 배나무, 꽃사과나무, 자두나무 등 1식

# 사 진 용 지



【일련번호(1)】



【일련번호(1)】



【일련번호(2)】



【일련번호(3)】

# 사 진 용 지



【일련번호(4)】



【일련번호(4)】

# 사 진 용 지



【일련번호(5)】



【일련번호(6)】

# 사 진 용 지



【일련번호(6)】



【제시외건물(㉠)】

# 사 진 용 지



【제시외건물(㉠)】



【제시외 관정(㉡)】



【제시외수목(㉔)】



【제시외수목(㉔)】



【제시외건물(비닐하우스)】



【제시외건물(비닐하우스)】



【제시외건물(비닐하우스)】



【제시외건물(비닐하우스)】