



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	GD04-260114-3005
평가금액	9,503,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 감동 충남지사 / 김원웅
서명해쉬 페이지수	총 30 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 감동 충남지사 / 김원웅	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-26 15:46:00.0
대표	감정평가법인 감동 충남지사 / 김원웅	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-26 15:46:00.0
심사자	감정평가법인 감동 대구지사 / 김민규	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-26 15:53:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33
(2025-12789-A01)

의뢰인 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정서번호 : GD04-260114-3005

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 감동 충남지사

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448

(토지)감정평가표

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

감정평가사

김원웅

(주)감정평가법인 감동 충남지사 지사장 김원웅

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	구백오십만삼천원정(₩9,503,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가목적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(주)지애람 (2025-12789-A01)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀의뢰목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.01.15	2026.01.15 ~2026.01.15	2026.01.20		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	43	토지	43	221,000	9,503,000
	합계					₩9,503,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 정미면 천의리 소재 '천의삼거리' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 공매 진행을 위한 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 2026년 01월 15일입니다.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2026년 01월 15일에 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

1) 토지

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	■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격 종류의 확정
2. 처리계획의 수립	■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사 계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	■ 물적 사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적 불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 '주식회사당진정우주택(단독소유)' 이나, 귀 공사 요청에 의거 감정의뢰서상 소유자인 '(주)지애람' 을 기준으로 목록표기 및 감정평가하였으니 공매 진행시 참고 바랍니다.

다. 본건의 공부상 지목은 '전' 이나, 현황 '주거기타' 등으로 이용중인 바, 공매 진행시 참고 바랍니다.

라. 본건 토지는 인접 필지와와의 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 공매 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2025년 공시지가 (원/m ²)
1	천의리 243-33	43	전	주거 기타	계획 관리	부정형 완경사	세로(가)	103,300

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

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	당진시 정미면 천의리 257-9	320	대	주상용	계획 관리	사다리 평지	세로(가)	148,400	-

※ 출처: 국토교통부

나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 당진시
- 2) 기준시점 : 2026. 01. 15.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	0.657% (1.00657)	충청남도 당진시 (25.01.01~26.01.15) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 0.612 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.029 (1 + 0.00612) * (1 + 0.00029 * 46/30) ≒ 1.00657

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월
의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2025.12}{2024.12} = \frac{121.76}{119.52} \approx 1.01874$$

※ 2026년 01월 생산자물가지수의 미고시로 2025년 12월 지수를 적용하였습니다.

5) 시점수정치의 결정

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

시점수정치 (표준지 A)	1.00657
---------------	---------

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

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 주도로와의 접근성 등)에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.90	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.869	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.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
1	정미면 천의리 2**-**	496	대	계획 관리	주상용	313,000	23.05.30	경매	-
2	정미면 천의리 2**-**	492	답	계획 관리	나지	242,000	23.05.30	경매	-
3	정미면 천의리 2**-*	20	대	계획 관리	나지	210,000	21.07.08	경매	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

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	정미면 천의리 5**-*	63	대	계획 관리	나지	15,700,000	249,206	23.08.25	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

11/11/2019

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

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

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 1>을 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비고
1	정미면 천의리 2**-**	496	대	계획 관리	주상용	313,000	2023. 05.30	경매	-

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	2.544% (1.02544)	충청남도 당진시 (23.05.30~26.01.15) (계획관리) $(1 + 0.00082 * 2/31) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00612) * (1 + 0.00029 * 46/30)$ $= 1.02544$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A/사례 '1'	0.90	0.95	0.90	1.00	1.03	1.00	0.793
비 고	비교표준지는 비교사례 대비 행정적조건(비교사례 일부 접도구역 저촉 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(인근 주간선도로와의 접근성 등) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 주변환경 등)에서 열세합니다.						

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	313,000	1.02544	1.000	0.793	254,523	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	148,400	1.00657	-	-	149,375	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례 기준가액}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 공시지가}} = \frac{254,523}{149,375} = 1.7039$$

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	1.70	-

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

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	148,400	1.00657	1.000	0.869	1.70	220,672	221,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	정미면 천의리 5**-*	63	대	계획 관리	나지	15,700,000	249,206	23.08.25	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

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

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	정미면 천의리 5**-*	63	대	계획 관리	나지	2023.08.25.	249,206	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시정수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 당진시	계획관리	2.181% (1.02181)	충청남도 당진시 (23.08.25~26.01.15) (계획관리) $\begin{aligned} & (1 + 0.00144 * 7/31) * (1 + 0.00147) * (\\ & 1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + \\ & 0.00086) * (1 + 0.01131) * (1 + 0.00612) \\ & * (1 + 0.00029 * 46/30) \\ & \approx 1.02181 \end{aligned}$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

라. 지역요인 비교

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

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	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

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '1'	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.93	1.00	본건은 비교사례 대비 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세합니다.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.94	1.00	본건은 비교사례 대비 행정적조건(비교사례 일부 접도구역 저촉 우세, 지목 열세 등)에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타			
격 차 율			0.874	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	249,206	1.000	1.02181	1.000	0.874	222,556	223,000

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	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
			공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	43	43	221,000	223,000	221,000	9,503,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	당진시 정미면 천의리 243-33	전	계획 관리	43	43	221,000	9,503,000	현황 '주거기타' 등
합 계							9,503,000	

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	9,503,000	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
합 계	9,503,000	-

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 정미면 천의리	243-33	전	계획관리지역	43	43	221,000	9,503,000	현황 '주거기타' 등
합 계								₩9,503,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 정미면 천의리 소재 '천의삼거리' 북동측 인근에 위치하며 주위는 연립주택 및 주.상용건물, 점포, 단독주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

대체로 부정형의 완경사지로서 현황 '주거기타' 등으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스콘포장도로를 이용하여 접근이 가능합니다.

5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(정미02 일반형), 가축사육제한구(2024-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 등입니다.

토지감정평가요항표

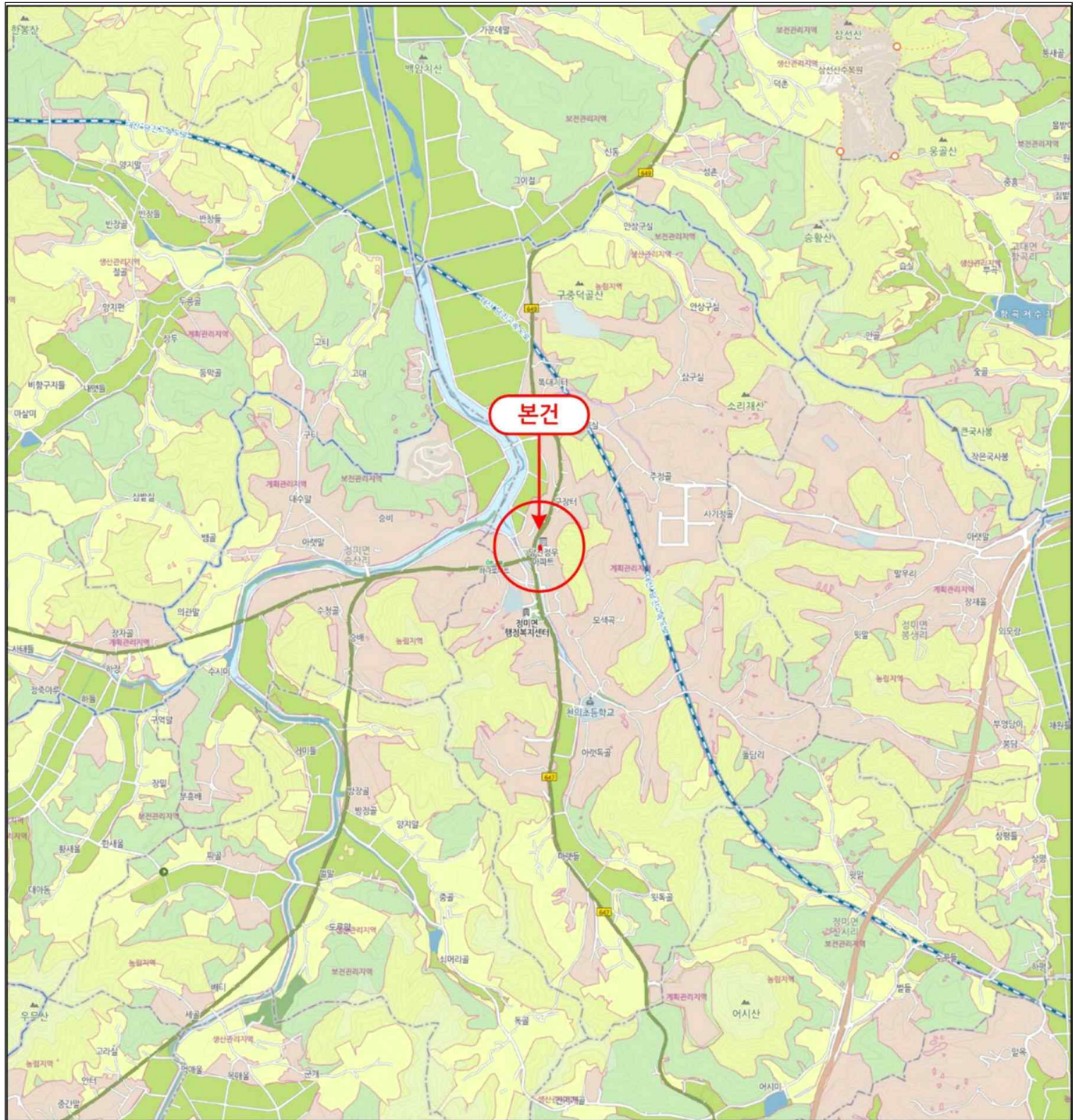
1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태	8. 임 대 관 계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
6. 제시목록외의 물건 감정평가목적 상 귀 의뢰목록 외의 목록은 고려치 않았습니다. 7. 공부와의 차이 본건의 공부상 지목은 '전' 이나, 현황 '주거기타' 등으로 이용중입니다. 8. 임대관계 미상입니다. 9. 기타 참고사항 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 '그 밖의 사항' 참고 바랍니다.		

광역위치도



소재지

충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33

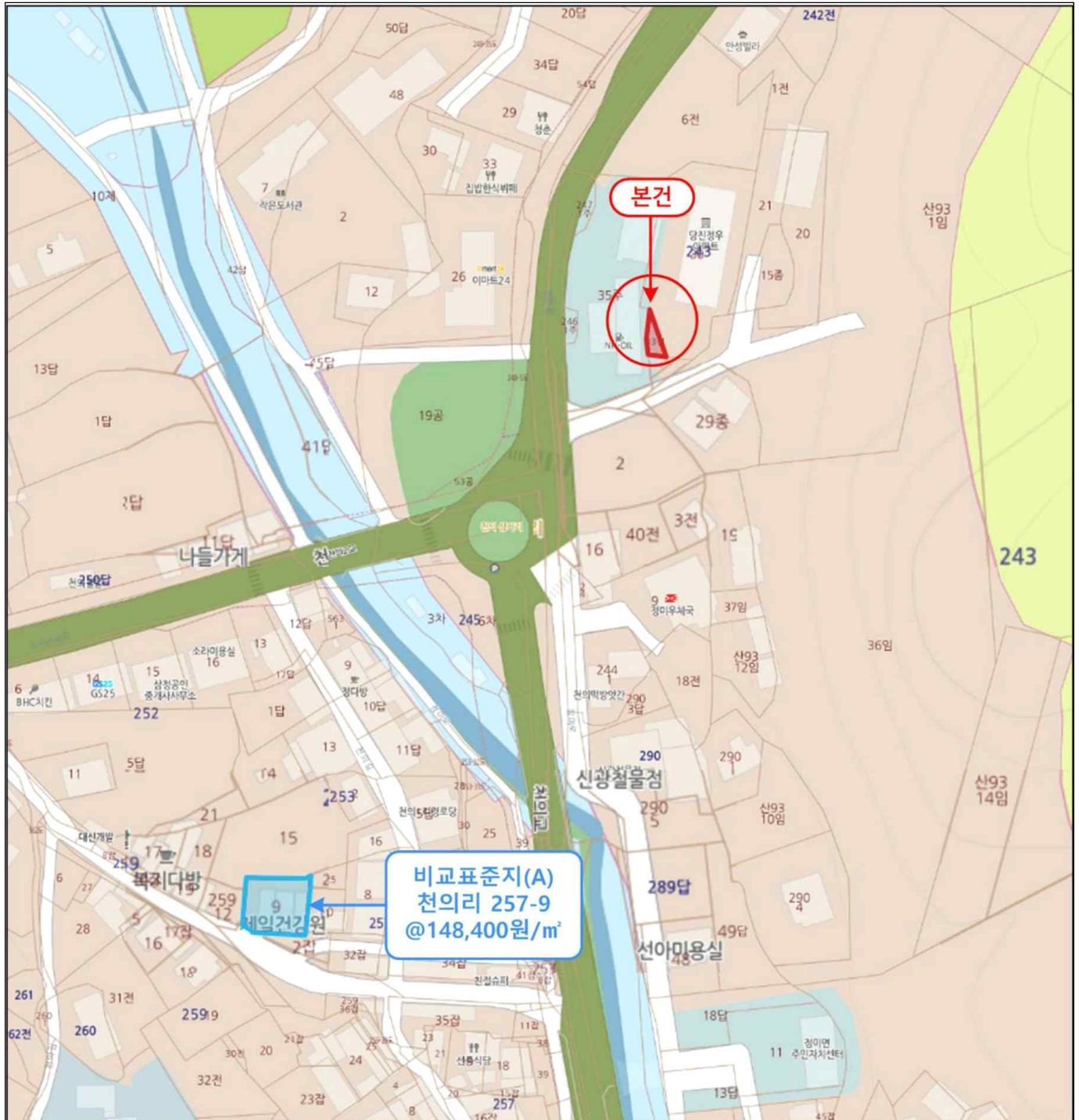


위 치 도



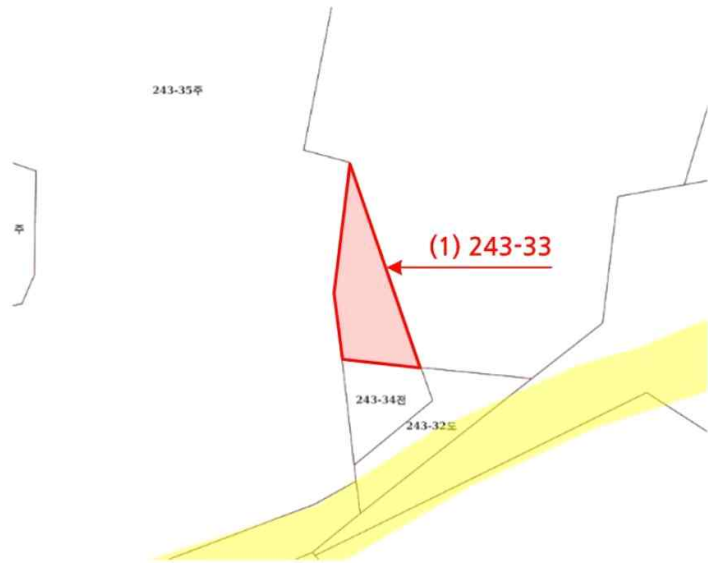
소 재 지

충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33



지 적 도

4
No Scale



(1) 충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



본건전경 - 남측에서 촬영



본건전경 - 북측에서 촬영

사 진 용 지



본건전경 - 남서측에서 촬영



주변환경 - 서측에서 촬영

회보서

우)31470 충청남도 아산시 배방읍 장재리 1758 펜타폴리스오피스텔 제13층 제1301호

TEL. 041-555-2444
FAX. 0505-182-4448

문서번호 : GD04-260114-3005

시행일자 : 2026-01-20

수신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부

참조 :

제목 : 감정 의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
	처리과		공		
			람		
	담당자				

1. 저희 (주)감정평가법인 감동의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026-01-14자 귀 제 『2025-12789-A01』호로 의뢰하신 『충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33 (2025-12789-A01)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 감동 충남지사
지사장 김원웅

수수료 청구서

문서번호 : GD04-260114-3005

수신 : 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.01.14 자 귀 제 『 2025-12789-A01 』호로

의뢰하신 『 충청남도 당진시 정미면 천의리 243-33 』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	98,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	2,090	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	104,090	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		304,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		30,400	
합 계		334,400	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		334,400	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 : 756001-00-125252(예금주:주식회사 감정평가법인 감동)

(주)감정평가법인 감동 충남지사

지사장 김원웅

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448