감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	망 정태호의 상속인 정민희 소유물건 (2025타경502032)
의 뢰 인:	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정평가서번호:	J2025-0318-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 정

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 은 철 조 은 철 (인)

감정평가액	구천팔백이십사만구백원정(₩98,240,900.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목 적	법원경매(임의경매)	
제 출 처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 정태호의 상속인 정민희 (2025타경502032)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.18 ~ 2025.03.31	2025.03.31

감정평가내용	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
	토 지	3,056.9 이	토 지	3,056.9 하	- 여	98,240,900 백
	합 계					₩98,240,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

J2025-0318-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 금산군 남일면 신정리 소재 "신정마을" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 망 정태호의 상속인 정민희 소유물건(2025타경 502032)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.31 을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.03.18. ~ 2025.03.31.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

(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

나. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용 평가방법

(가) 공시지가기준법 :「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(다) 시산가액 조정 :「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(3) 대상물건 토지에 소재하는 수목은 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

(4) 기호(5) 토지와 인접토지(897번지)의 경계에 별지 "사진용지"와 같이 철거가 용이한 구조물이 소재하고 있으나, 기호(5) 토지는 이에 구애없이 감정평가하였음.

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 기호(5) 토지의 공부상 지목은 답이나, 현황 전으로 이용 중인 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

라. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지 개요

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)
1	충청남도 금산군 남일면 신정리	614	전	954.1	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,900
2	충청남도 금산군 남일면 신정리	615	전	182	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	18,300
3	충청남도 금산군 남일면 신정리	616	대	503.9	주거나지	계획관리	세로(불)	자루형 완경사	28,600
4	충청남도 금산군 남일면 신정리	619	전	563.1	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	15,000
5	충청남도 금산군 남일면 신정리	624	답	853.8	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	6,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 금산군 남일면 신정리	668-2	답	1,753.2	답	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	15,600
B	충청남도 금산군 남일면 신정리	573	대	449.5	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	38,800

(2) 비교표준지선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함(기호(1), 기호(2), 기호(4), 기호(5) : 표준지(A), 기호(3) : 표준지(B)).

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

[충청남도 금산군 계획관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.102	2025년 1~2월 지가변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.059	2025년 2월 지가변동률
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.167	(1 + 0.00102) × (1 + 0.00059 × 31/28) ≒ 1.00167

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

대상물건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

[농경지대]

항 목	내 용
접근조건	농로의 상태, 취락과의 접근성
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

[주택지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

대상물건 기 호	표준지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1, 2, 4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	대상물건과 대체로 대등함.					

대상물건 기 호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3	B	0.90	1.00	0.95	0.70	1.00	1.00	0.599
	의견	대상물건이 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 토지 이용상황과의 적합성 등) 및 획지조건(형상, 경사도, 이용상황 등) 등에서 열세함.						

대상물건 기 호	표준지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
5	A	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	의견	대상물건이 접근조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 등에서 열세함.					

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 인근지역내 유사 부동산 사례자료

□ 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	평가목적	기준시점	소재지	용도지역 / 이용상황	지목	면적(㎡)	단가(원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정여부
								개별지가	격차율	
①	경매	2025.03.06	신정리 762	계획관리 / 휴경지	답	1,761	27,000	8,770	3.079	선정
	의견	기호(1)이 선례대비 접근조건 등에서 우세함.								
②	소송	2021.06.25	신정리 571	계획관리 / 단독주택	대	418.7	73,000	39,600	1.843	선정
	의견	기호(3)이 선례대비 가로조건, 환경조건 및 획지조건 등에서 열세함.								

※ 격차율 ≒ 단가/개별지가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도지역	토지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2020.06.10	신정리 668	계획관리	답	1,373.6	30,576	15,100	2.025	-
			답	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 42,000,000원 ÷ 1,373.6㎡ ≒ 30,576원/㎡ (기호(1)과 대체로 대등함.)						
②	2024.12.23	신정리 637, 638	계획관리	대	581.6	46,423	28,300	1.640	-
			주거나지	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 27,000,000원 ÷ 581.6㎡ ≒ 46,423원/㎡ (기호(3)이 획지조건 등에서 다소 열세함.)						

※ 격차율 ≒ 단가/개별지가

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

(가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율} \fallingdotseq \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시정 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가선례1)	①	27,000	1.00055	1.000	1.200	32,418	2.075
표준지	A	15,600	1.00167	-	-	15,626	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가선례를 선정함.						
*2)시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역(2025.03.06 ~ 2025.03.31)						1.00055
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		격차율 누계
	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00		1.200
의견	비교표준지가 평가선례대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 등에서 우세함.						

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가선례*1)	②	73,000	1.03914	1.000	0.950	72,064	1.854
표준지	B	38,800	1.00167	-	-	38,865	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황, 개별요인의 비교가능성이 높은 평가선례를 선정함.						
*2)시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역(2021.06.25 ~ 2025.03.31)						1.03914
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의 견	비교표준지가 획지조건(형상 등) 등에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 격차율
A	2.070
B	1.850

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	15,600	1.00167	1.000	1.000	2.070	32,346	32,000
2	15,600	1.00167	1.000	1.000	2.070	32,346	32,000
3	38,800	1.00167	1.000	0.599	1.850	43,068	43,000
4	15,600	1.00167	1.000	1.000	2.070	32,346	32,000
5	15,600	1.00167	1.000	0.810	2.070	26,200	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	954.1	32,000	30,531,200	-
2	182	32,000	5,824,000	-
3	503.9	43,000	21,667,700	-
4	563.1	32,000	18,019,200	-
5	853.8	26,000	22,198,800	-
합 계			98,240,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도지역	토지	면적(㎡)	단가(원/㎡)	개별지가와의 격차율		선정여부
			이용상황	건물			개별지가	격차율	
①	2020.06.10	신정리 668	계획관리	답	1,373.6	30,576	15,100	2.025	선정
			답	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 42,000,000원 ÷ 1,373.6㎡ ≒ 30,576원/㎡ (기호(1)과 대체로 대등함.)						
②	2024.12.23	신정리 637, 638	계획관리	대	581.6	46,423	28,300	1.640	선정
			주거나지	건물	-	-			
		의견	토지단가 : 27,000,000원 ÷ 581.6㎡ ≒ 46,423원/㎡ (기호(3)이 획지조건 등에서 다소 열세함.)						

※ 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례 ①을 기호(1), 기호(2), 기호(4), 기호(5)의 비교사례로, 거래사례②를 기호(3)의 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례							
1,2,4	①	30,576	1.000	1.06158	1.000	1.000	32,459	32,000

*1)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.000
*2)시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역(2020.06.10 ~ 2025.03.31)						1.06158
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.000
의견	대상물건과 거래사례는 대체로 대등함.						

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	적용단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례						
3	②	46,423	1.000	1.00183	1.000	0.930	43,000

*1)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.000
*2)시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역(2024.12.23 ~ 2025.03.31)						1.00183
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
의견	대상물건이 거래사례대비 획지조건(형상 등) 등에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		사례단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례							
5	①	30,576	1.000	1.06158	1.000	0.810	26,292	26,000

*1)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					1.000
*2)시점수정	충청남도 금산군 계획관리지역(2020.06.10 ~ 2025.03.31)					1.06158
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
*4)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
의견	대상물건이 거래사례대비 접근조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 등에서 열세함.					

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)	비고
1	954.1	32,000	30,531,200	-
2	182	32,000	5,824,000	-
3	503.9	43,000	21,667,700	-
4	563.1	32,000	18,019,200	-
5	853.8	26,000	22,198,800	-
합 계			98,240,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	3,056.9	-	98,240,900	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	3,056.9	-	98,240,900	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 대상물건의 평가목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	954.1	32,000	30,531,200
2	182	32,000	5,824,000
3	503.9	43,000	21,667,700
4	563.1	32,000	18,019,200
5	853.8	26,000	22,198,800
합 계			98,240,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	기호(1)	954.1	32,000	30,531,200	-
	기호(2)	182	32,000	5,824,000	-
	기호(3)	503.9	43,000	21,667,700	-
	기호(4)	563.1	32,000	18,019,200	-
	기호(5)	853.8	26,000	22,198,800	-
합 계				₩ 98,240,900.-	-

2. 결정의견

대상물건은 계획관리지역 내 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 현상태로 이용하는 것이 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 금산군 남일면 신정리	614	전	계획관리지역	954.1	954.1	32,000	30,531,200	
2	"	615	전	계획관리지역	182	182	32,000	5,824,000	
3	"	616	대	계획관리지역	503.9	503.9	43,000	21,667,700	
4	"	619	전	계획관리지역	563.1	563.1	32,000	18,019,200	
5	"	624	답	계획관리지역	853.8	853.8	26,000	22,198,800	현황 전
	합 계							₩98,240,900.-	
				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

대상물건은 충청남도 금산군 남일면 신정리 소재 "신정마을" 남측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

1) 기호(1), 기호(2), 기호(4), 기호(5)
부정형 토지로서, 전으로 이용 중임.

2) 기호(3)
자루형 토지로서, 주거나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

1) 기호(1), 기호(2)
북서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

2) 기호(3)
북동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.

3) 기호(4)
북동측에서 남동측으로 이어지는 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.

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)

4) 기호(5)
지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역 <하수도법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

대상물건에 수목이 소재하고, 기호(5) 토지와 인접토지(897번지)의 경계에 별지 "사진용지"와 같이 철거가 용이한 구조물이 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(5) 토지의 공부상 지목은 "답"이나, 현황 "전"으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

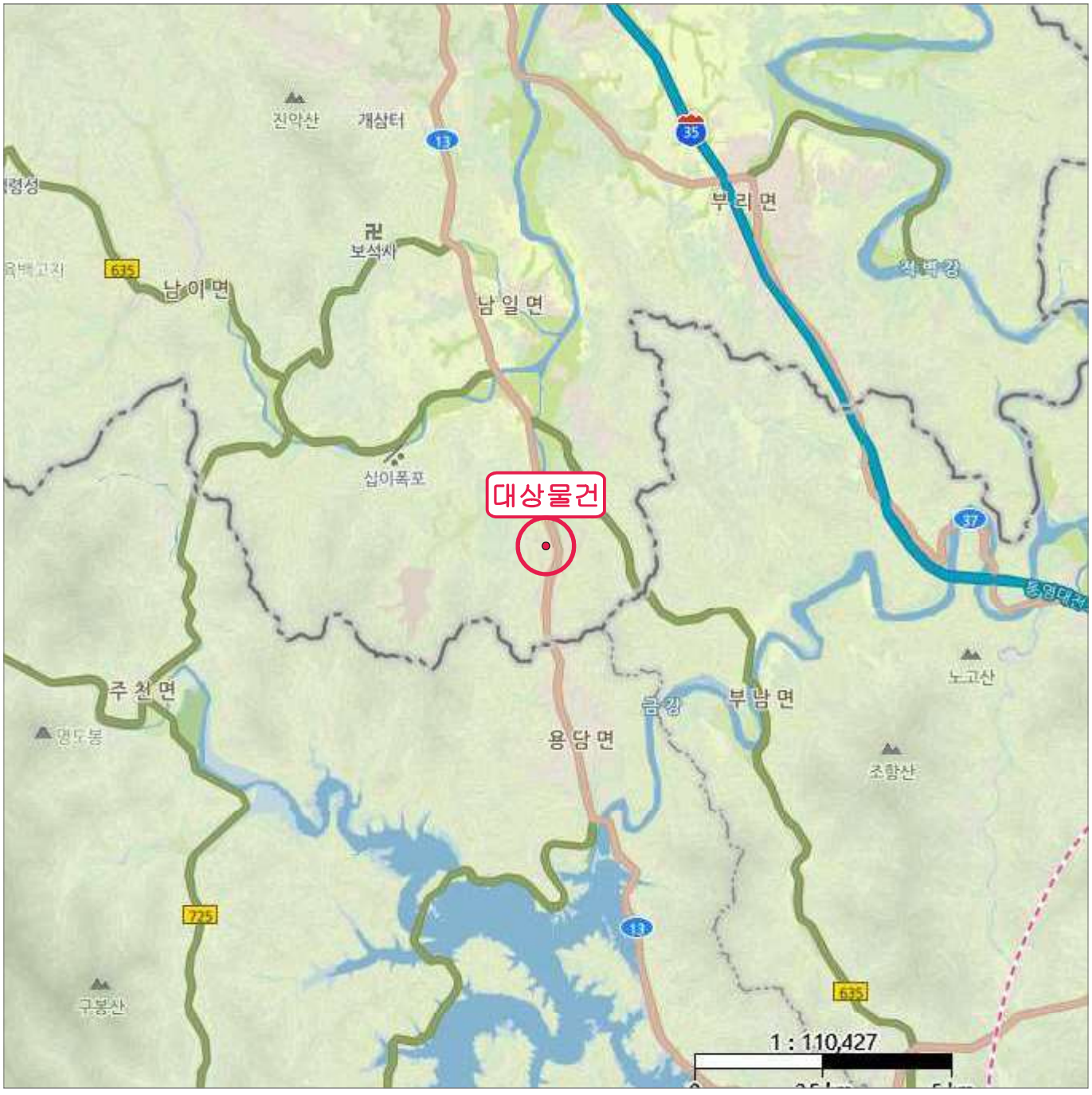
2) 대상물건 토지의 위치 및 지적경계는 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였으므로 대상물건의 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 판단됨.

광 역 위 치 도

N

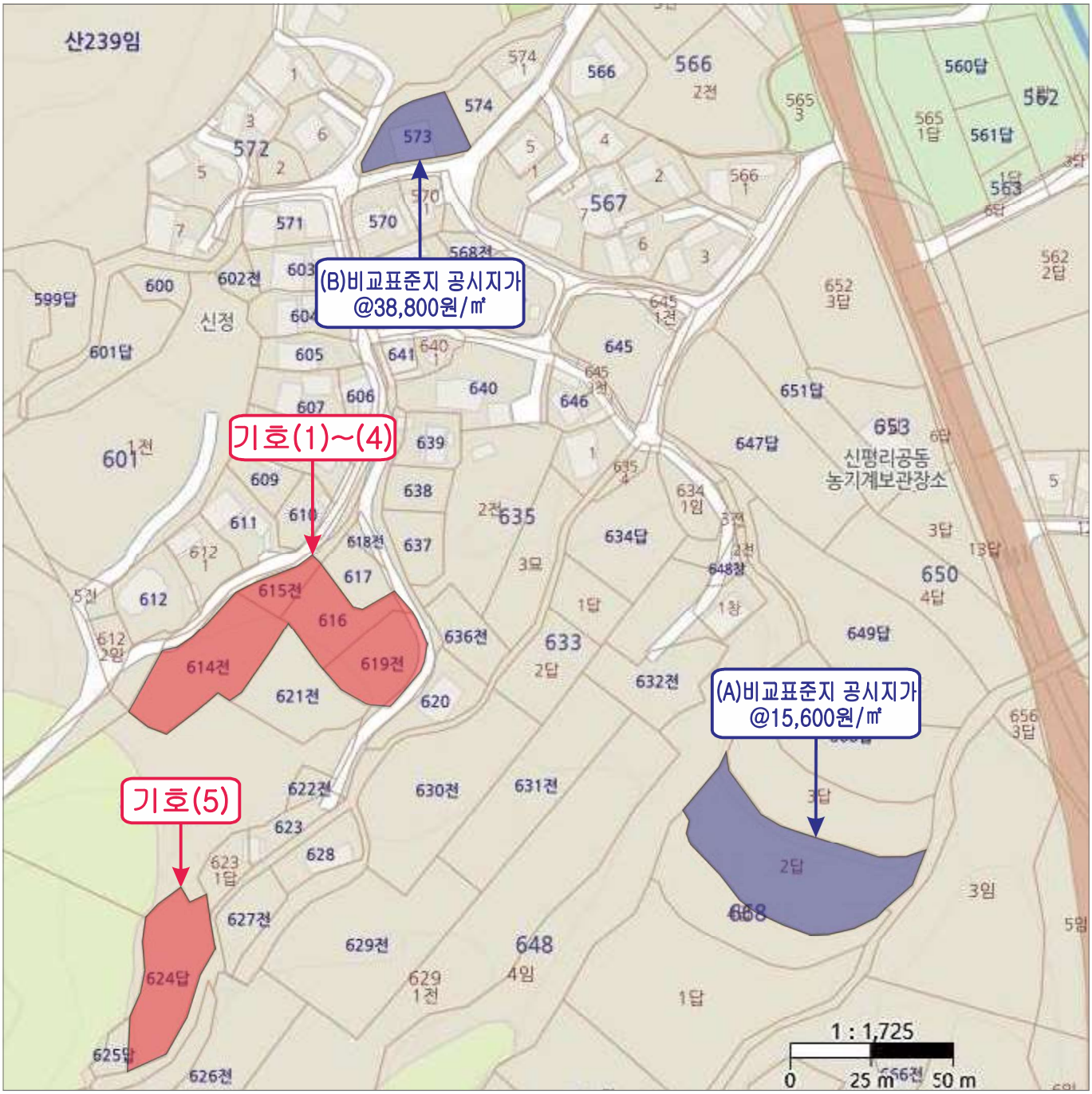
S

소 재 지	충청남도 금산군 남일면 신정리 614 外 4필지



상 세 위 치 도

소 재 지	충청남도 금산군 남일면 신정리 614 外 4필지

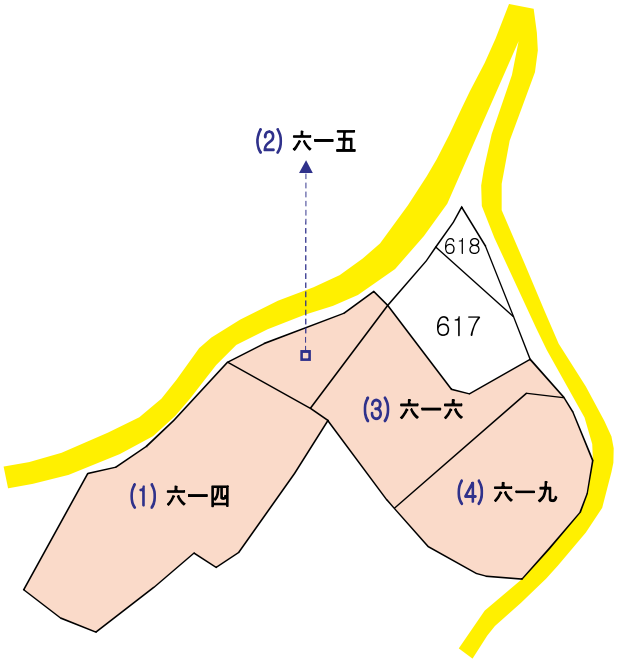


지 적 개 황 도

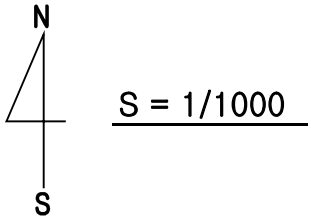
N

S

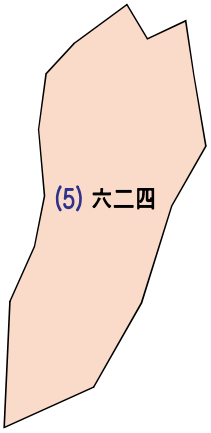
S = 1/1200



지 적 개 황 도



S = 1/1000



사 진 용 지

기호(1) 전경(남서측에서 촬영)

기호(1) 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지

기호(2) 전경(서측에서 촬영)

기호(1), (2) 주변환경(북서측 도로)

사 진 용 지

기호(3) 전경(동측에서 촬영)

기호(3) 전경(남측에서 촬영)

사 진 용 지

기호(4) 전경(동측에서 촬영)

기호(4) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

기호(3), (4) 주변환경(북동측 도로)

기호(4) 주변환경(남동측 도로)

사 진 용 지

기호(5) 전경(북동측에서 촬영)

기호(5) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

기호(5) 경계 소재 철거용이 구조물