

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한국생활불교지장종 외 2명  
소유물건(2025타경502981)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: D082507-2-007

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.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

## (토지) 감정평가표

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

동인감정평가법인(주)  
대전세종충남지사  
지사장 박소연

(인) 감정평가사  
김용운

(인)

감정평가액	일억칠천팔백팔십팔만육천원정 (₩178,886,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한국생활불교지장종 외 2명 (2025타경502981)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 29	2025. 07. 22 ~ 2025. 07. 29	2025. 07. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	3,467	토지	3,467	-	178,886,000
		이	하	여	백	
합계						₩178,886,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 금산군 추부면 서대리 소재 '서대산추모공원' 구역내에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 29일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 22일 ~ 2025년 7월 29일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

1. 본건 현장조사는 지적도면 등에 의한 목측으로 토지의 정확한 경계 및 현황 등의 확인은 측량을 요하니 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 기호5 등 임야 지상에 자생하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 본건 기호 2, 기호 4 토지상에 봉안탑 수 십기가 소재하며(별첨 '사진용지' 참조), 불법시설물로 해당 지자체에서 철거를 명하였다 탐문조사 되었으나 이행이 용이하지 않다 판단되어, 이를 감안한 단가를 '(토지) 감정평가 명세표' 비교란에 기재하였으니, 경매진행에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외 4필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	추모공원 외
	지 목	임야, 전
	면 적	3,467 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	추부면 서대리 29	418	임야	토지임야	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	3,270
2	추부면 서대리 29-14	766	전	공원묘지	계획관리	세로(불)	사다리 완경사지	28,700
3	추부면 서대리 29-16	983	임야	토지임야	계획관리	세로(불)	사다리 완경사지	3,270
4	추부면 서대리 29-17	586	전	공원묘지	계획관리	세로(불)	사다리 완경사지	28,700
5	추부면 서대리 31	714	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	2,940

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	추부면 서대리 486	1,607	답	답	계획관리	맹지	부정형 환경사지	38,400
B	추부면 성당리 산59-16	10,909	임	자연림	계획관리	맹지	사다리 환경사지	10,100

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.432	충청남도 금산군 (25.01.01~25.07.29 ) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  ( 1 + 0.00375 ) * ( 1 + 0.00059 * 29/30 ) ≒ 1.00432
B 계획관리	0.432	충청남도 금산군 (25.01.01~25.07.29 ) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  ( 1 + 0.00375 ) * ( 1 + 0.00059 * 29/30 ) ≒ 1.00432

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1, 3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.25	본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 비교표준지 대비 방위 등 우수함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.563	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2, 4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건과 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 열세임.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건과 비교표준지 대비 경사도 등 열세임.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호5 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 농경지	순수 농경지대	세로변	60,000 ~ 90,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	추부면 서대리 18	605	계획관리	답 전	2024.09.10	담보	61,000	-
(2)	추부면 서대리 29-5	896	계획관리	임야 자연림	2023.12.15	법원경매	60,000	-
(3)	추부면 서대리 29-1	990	계획관리	전 전	2023.03.13	법원경매	56,000	-
(4)	추부면 서대리 29-7	1,779	계획관리	전 전	2023.03.13	법원경매	61,000	-
(5)	추부면 성당리 509-2	30,000	계획관리	임야 자연림	2024.04.16	법원경매	24,200	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	추부면 서대리 550	계획관리 답/답	80,000,000원 (@ 63,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.16 -	1,266m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 80,000,000원 / 1,266m <sup>2</sup> ≈ 63,000원/m <sup>2</sup>				
#2	추부면 서대리 239	계획관리 임야/자연림	12,000,000원 (@ 29,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.16 -	410m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 12,000,000원 / 410m <sup>2</sup> ≈ 29,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충남 금산군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	12,004,381,200	6,117,928,619	51.0	344	72	20.9
임야	4,924,854,320	1,749,267,800	35.5	115	23	20.0
전	2,203,901,630	931,835,019	42.3	125	19	15.2

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	24,200	1.0088	1.000	1.375	33,567		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.309	3.30
	10,100	1.00432	-	-	10,144		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.04.16 ~ 2025.07.29, 금산군 계획관리지역) : 0.88% (1.0088)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(5) 대비 취락과의 접근성 등, 경사도 등 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.25	1.00	1.00	1.375

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	61,000	1.00632	1.000	1.103	67,708		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	1.755	1.75
	38,400	1.00432	-	-	38,566		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.09.10 ~ 2025.07.29, 금산군 계획관리지역 ) : 0.632% (1.00632)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 취락과의 접근성 등, 경사도 등 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	B	10,100	1.00432	1.000	1.563	3.30	52,319	52,000	-
2	A	38,400	1.00432	1.000	0.903	1.75	60,943	61,000	-
3	B	10,100	1.00432	1.000	1.563	3.30	52,319	52,000	-
4	A	38,400	1.00432	1.000	0.903	1.75	60,943	61,000	-
5	B	10,100	1.00432	1.000	1.000	3.30	33,473	33,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	추부면 서대리 239	계획관리 임/자연림	12,000,000원 (@ 29,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.16 -	410m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 12,000,000원 / 410m <sup>2</sup> ≒ 29,000원/m <sup>2</sup>				
#1	추부면 서대리 550	계획관리 답/답	80,000,000원 (@ 63,000원/m <sup>2</sup> )	2024.07.16 -	1,266m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 80,000,000원 / 1,266m <sup>2</sup> ≒ 63,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 계획관리	1.027	충청남도 금산군 (23.03.16~25.07.29 ) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.019 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.015 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.009 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.020 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.016 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.025 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.012 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.013 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.518 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  $(1 - 0.00019 * 16/31) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00518) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00059 * 29/30) \approx 1.01027$
#1 계획관리	0.730	충청남도 금산군 (24.07.16~25.07.29 ) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.056 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  $(1 + 0.00056 * 16/31) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00059 * 29/30) \approx 1.0073$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1, 3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.35	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	본건이 사례 대비 경사 등 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.823	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2, 4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호5 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건이 사례 대비 경사 등 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.150	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	29,000	1.000	1.01027	1.000	1.823	53,409	53,000
2	#1	63,000	1.000	1.00730	1.000	1.000	63,459	63,000
3	#2	29,000	1.000	1.01027	1.000	1.823	53,409	53,000
4	#1	63,000	1.000	1.00730	1.000	1.000	63,459	63,000
5	#2	29,000	1.000	1.01027	1.000	1.150	33,692	34,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	52,000	53,000	-
2	61,000	63,000	-
3	52,000	53,000	-
4	61,000	63,000	-
5	33,000	34,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사  
레비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도  
부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1  
항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	178,886,000
	합 계	178,886,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

## (토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 금산군 추부면 서대리	29	임야	계획관리지역	418	418	52,000	21,736,000	
2	상동	29-14	전	계획관리지역	766	766	61,000	46,726,000	봉안탑 감안 단가 @20,000/㎡
3	상동	29-16	임야	계획관리지역	983	983	52,000	51,116,000	
4	상동	29-17	전	계획관리지역	586	586	61,000	35,746,000	봉안탑 감안 단가 @40,000/㎡
5	상동	31	임야	계획관리지역	714	714	33,000	23,562,000	
<b>합 계</b>								<b>₩178,886,000.-</b>	
					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 금산군 추부면 서대리 소재 '서대산추모공원' 묘역에 위치하며, 부근은 임야 등으로 사찰, 농경지, 소규모 공장 등이 혼재하고 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량출입 가능하며, 근거리 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형 완경사지로 추모공원 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1~4) 서측으로 내부도로에 접하나 차량통행은 원활치 않음.

일련번호(5) 맹지상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형),  
 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지

일련번호(2) :계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형),  
 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>,  
 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지

일련번호(3) :계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형),

# 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) |                |

가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지  
 일련번호(4) :계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지  
 일련번호(5) :계획관리지역(비도시지역), 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지

### (6) 제시목록 외의 물건

-

### (7) 공부와의 차이

기호 (2), 기호(4)는 지목 '전'이나 현황 추모공원 등으로 이용중임.

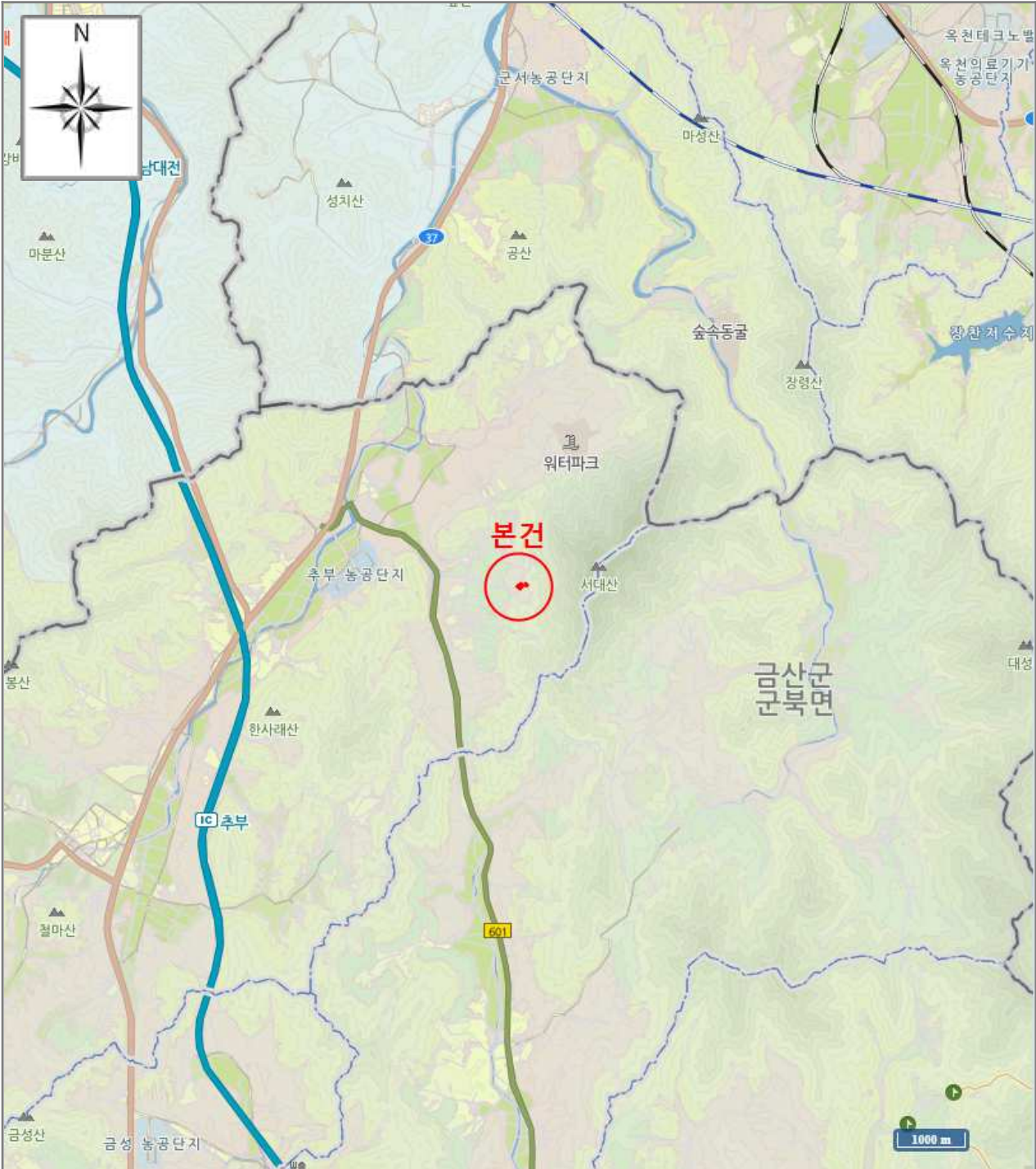
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 기호(2), 기호(4) 일부에 봉안탑 수십기가 안치되어있으며, 해당 지자체에서 철거명령을 내린 불법시설물로 탐문조사 되었으며, 이를 감안한 단가를 '감정평가명세표' 비고란에 별도 기재하였으니 경매 진행에 참고 하시기 바랍니다.

# 광역위치도

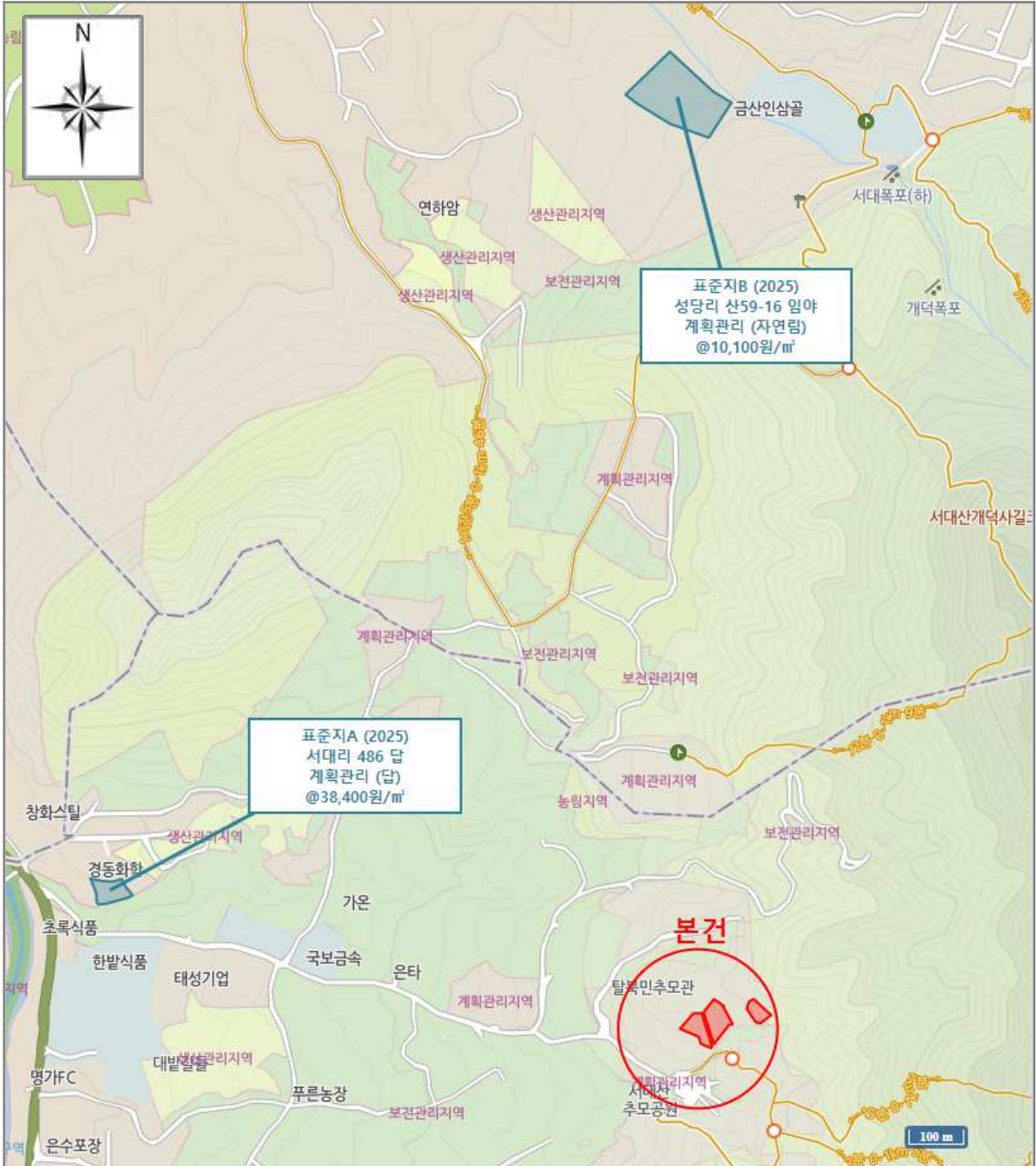
소재지	충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외
-----	-----------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

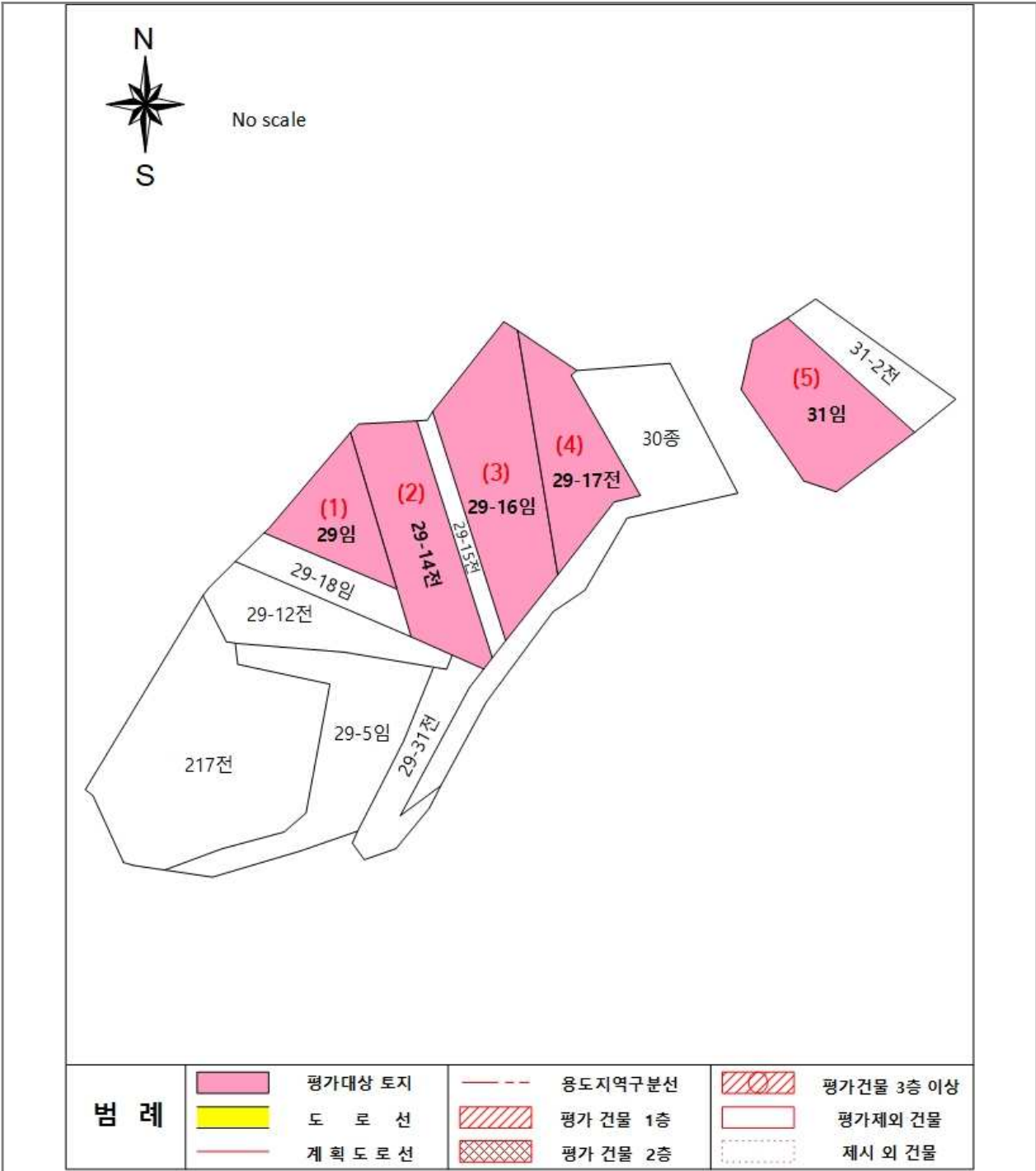
소재지	충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외
-----	-----------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지 적 도

소재지 충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 1 토지 전경



기호 2 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 3 토지 전경



기호 3 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 4 토지 전경



기호 4 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 4 토지 전경



기호 1, 2 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 2 토지 전경



기호 2, 3 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 3, 4 토지 전경



기호 5 토지 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 서대리 29 외



기호 5 토지 전경



주변 전경