

감정평가서

건명	주식회사 강산토건 소유물건(2025타경503372)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	sh25091704-50

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

임승후감정평가사사무소

TEL. 044-867-7869 FAX. 0505-182-4348

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임승후

감정평가액	일억오천구백삼십삼만일천팔백원정(₩159,331,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 강산토건 (2025타경503372)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.29	2025.09.17 ~ 2025.09.29	2025.09.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	54,942	토지	54,942	-	159,331,800
		이	하	여	백	
	합계				₩159,331,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 금산군 군북면 조정리 소재 "안송소류지" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 강제경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 9월 29일을 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.09.17 ~ 2025.09.29.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기타

본건 공부의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (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

2. 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

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

(2) 적용 감정평가방법

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 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 관계공부 등에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 토지이용계획확인서상 2개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 바, 각 용도 지역의 위치, 형상, 이용상황 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 각각의 가격을 산출한 후 면적비율에 의한 가중 평균단가를 적용하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 임지상에 자생하는 소나무 및 활잡목 등은 거래관행상 임지와 일괄로 거래되는 관행에 따라 임지에 포함하여 평가하였으며, 현장조사시 분묘는 소재하지 아니한 것으로 확인 되었으나 목측으로 확인되지 아니한 분묘가 있을 수 있으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 토지의 위치는 지적도, 항공사진 등의 관련공부에 의한 개략적인 목측에 의하였으며, 정확한 경계확인을 위해서는 정밀측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 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. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	형상지세	개별지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1	충청남도 금산군 군북면 조정리	산131	임야	54,942	농림 보전관리	부정형 완경사 및 급경사	796	-

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준 「토지보상평가지침 제9조」

토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지의 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에서 정한 용도지역 (이하 “용도지역” 이라 한다)이 같은 표준지를 선정함.

1. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
3. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 본건 토지의 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 위치하는 표준지공시지가 중 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지공시지가를 선정하였음.

[공시기준일:2025.01.01.]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	군북면 조정리	산101	임야	38,975	자연림	농림	맹지	부정형 급경사	646
B	군북면 동편리	산30	임야	10,612	자연림	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	2,490

라. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부 고시)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하였음.

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01.~ 2025.09.29	0.387% (1.00387)	충청남도 금산군 (25.01.01~25.09.29) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.349 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040 (1 + 0.00349) * (1 + 0.00040 * 29/31) ≒ 1.00387
	0.393% (1.00393)	충청남도 금산군 25.01.01~25.09.29)(보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.343 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.053 (1 + 0.00343) * (1 + 0.00053 * 29/31) ≒ 1.00393

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 기준시점 현재 2025년 9월 이후 자가변동률은 미고시되어 2025년 8월 자가변동률로 일할계산하여 적용하였음.

(2) 생산자물가지수(한국은행 발표)

기 간	공시기준일 직전월지수 (2024.12)	기준시점 해당월지수 (2025.08)	변동률
2025.01.01.~ 2025.09.29	119.52	120.12	1.00502

※ 변동률 : 기준시점 해당월지수/공시기준일 직전월지수

(3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 당해 토지의 지가에 대한 변동추이를 적절히 반영하지 못하는 일반물가의 변동지수인 바, 자가변동률만으로 시점수정치를 결정함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바, 제반 지역요인은 유사함(1.000).

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호(1):표준지(A)대비>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	본건이 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 상태 등 교통의 편부 등에서 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	본건이 비교표준지 대비 지세, 향 등 자연조건에서 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	본건이 비교표준지 대비 행정적 조건에서 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사장지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 비교표준지 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			1.300	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<기호(1):표준지(B)대비>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.88	본건이 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 상태 등 교통의 편부에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 비교표준지 대비 지세, 향, 조성의 정도 등 자연조건에서 유사함.
	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	본건이 비교표준지 대비 행정적 조건에서 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사장지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 비교표준지 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			0.880	

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", 국토해양부유권해석(건설교통부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 매매사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(2) 인근지역 내의 평가선례

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	구분	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#a	조정리 산○4-3	임야	99	자연림	계획 관리	시가	1,600	2023.10.25	-
#b	동편리 산○9	임야	6,248	자연림	보전 관리	담보	3,700	2021.09.14	-
#c	장대리 ○6-4	임야	7,454	자연림	농림	경매	3,300	2023.08.21	-
#d	산안리 ○20-5	임야	6,612	자연림	보전 관리	경매	5,000	2024.06.28	-

(3) 인근 유사물건의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	구분	토지단가 (원/㎡)	기준시점
			건물면적(㎡)					
#1	조정리 ○06-1	임야	22,229	자연림	농림	매매	2,249	2025.04.12
			-					
#2	산안리 ○30	임야	4,754	자연림	보전 관리	매매	6,310	2021.04.28
			-					
#3	조정리 산○6	임야	4,314	자연림	계획 관리	매매	12,053	2024.05.02
			-					

※토지단가는 전체 거래금액을 토지면적으로 환산한 금액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	이용상황 (용도지역)	지구수준
평가대상 인근	자연림 (농림)	700 ~ 2,500원/㎡ 수준
	자연림 (보전관리)	1,500 ~ 6,000원/㎡ 수준

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

ㄱ. 비교사례의선정

용도, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례 및 평가사례 중에서
서 본건 인근에 위치하고 비교적 최근에 평가된 평가사례(#a)(#b)를 선정함.

ㄴ. 평가사례기준 비교표준지가격

표준지	사례	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
A	#a	1,600	1.00841	1.000	1.150	1,855
B	#b	3,700	1.02549	1.000	1.380	5,236

①시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률	비 고
2023.10.25.~ 2025.09.29. 표준지(A)	0.841% (1.00841)	충청남도 금산군 (23.10.25~25.09.29) (농림) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.014 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.006 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.015 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.428 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.349 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.040 $(1 + 0.00014 * 7/31) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00428) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.00040 * 29/31)$ ≈ 1.00841
2021.09.14.~ 2025.09.29 표준지(B)	2.549 (1.02549)	충청남도 금산군(21.09.14~25.09.29)(보전관리) 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.116 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.155 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.160 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.111 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.279 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.028 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.392 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.343 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.053 $(1 + 0.00116 * 17/30) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.01279) * (1 - 0.00028) * (1 + 0.00392) * (1 + 0.00343) * (1 + 0.00053 * 29/31)$ ≈ 1.02549

※2025년 9월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

②지역요인

표준지와 평가선례가 인근에 위치하여 지역요인에서 유사함.

③개별요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<표준지(A)/평가선례(#a)대비>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.00	비교표준지가 사례 대비 인근취락과의 접근성 등 교통의 편부에서 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	비교표준지가 사례 대비 지세 등 자연조건에서 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	비교표준지가 사례 대비 행정적 조건에서 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사장지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지가 사례 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			1.150	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<표준지(B)/평가선례(#b)대비>

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	1.15	비교표준지가 사례 대비 인근취락과의 접근성 등 교통의 편부에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		인도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	비교표준지가 사례 대비 향, 지세 등 자연조건에서 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	비교표준지가 사례 대비 행정적 조건에서 유사함.
		국.도립공원, 보안림, 사장지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지가 사례 대비 기타조건에서 유사함.
누 계			1.380	

ㄷ. 기준시점 당시의 비교표준지가격

비교표준지 공시지가	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	비교표준지 가격 (원/㎡)	
A	646	1.00387	1.000	1.000	648
B	2,490	1.00393	1.000	1.000	2,499

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

비교표준지	사례	① 평가선례기준 비교표준지가격	②기준시점 당시의 비교표준지가격	가격격차 (=①/②)
A	#a	1,855	648	2.862
B	#b	5,236	2,499	2.095

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 다음과 같이 기타요인 보정이 필요하다고 판단됨.

일련번호	비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비고
1	A	2.86	-
	B	2.10	-

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격의 산정

표준지공시지가, 지가변동률, 지역요인, 개별요인, 기타요인 등의 제반 가격형성요인 등을 고려하여 다음과 같이 결정합니다.

토지단가(원/㎡)	
표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정	

(1) 적용단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	646	1.00387	1.000	1.300	2.86	2,928	2,900
		2,490	1.00393	1.000	0.880	2.10		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 개별지가정보: 농림지역-42,071㎡, 보전관리지역-12,871㎡

※ 적용단가는 천원단위에서 사사오입하였음.

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가격

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가가격	비고
1	54,942	2,900	159,331,800	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교거래사례 선정

[자료출처 : 국토교통부, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	구분	거래시점
			건물면적(㎡)					
#1	조정리 ○06-1	임야	22,229	자연림	농림	2,249	매매	2025.04.12
			-					
#2	산안리 ○30	임야	4,754	자연림	보전 관리	6,310	매매	2021.04.28
			-					

- 대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 거래사례(#1)(#2)를 비교사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(1.000).

바. 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	자연 (환경)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
본건(1) /사례(1)	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
본건은 사례 대비, 교통의 편부(도로의 폭, 구조, 간선도로와의 접근성 등) 등 접근조건에서 열세하여 종합적인 개별요인 열세함.							
본건(1) /사례(2)	-	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810
본건은 사례 대비, 접근조건에서 열세, 형상, 지세 등 자연조건에서 열세하여 종합적인 개별요인 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

토지단가(원/㎡)

사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	
1	#1	2,249	1.000	1.00229	1.000	0.900	2,793	2,800
	#2	6,310	1.000	1.03574	1.000	0.810		

※ 적용단가는 천원단위에서 사사오입하였음.

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가가격	비고
1	54,942	2,800	153,837,600	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
기호(1)	2,900	2,800	2,900	-

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, 본건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

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

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가가격	비고
1	54,942	2,900	159,331,800	-
합 계			159,331,800	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 159,331,800원

구분	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	금 액	비고
토지	54,942	2,900	159,331,800	-
합 계			159,331,800	

2. 결정의견

본건은 충청남도 금산군 군북면 조정리 소재 "안송소류지" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공시지가기준법에 의해 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격이 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 금산군 군북면 조정리	산131	임야	농림지역 보전관리지역	54,942	54,942	2,900	159,331,800	
합 계								₩159,331,800.-	
				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 군북면 조정리 소재 "안숨소류지" 서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 자연림, 농경지, 농가주택 등으로 형성된 순수 산림지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가하고, 동측 인근 601번 지방도변에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 임업용산지(2024-10-14)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 배수구역<하수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

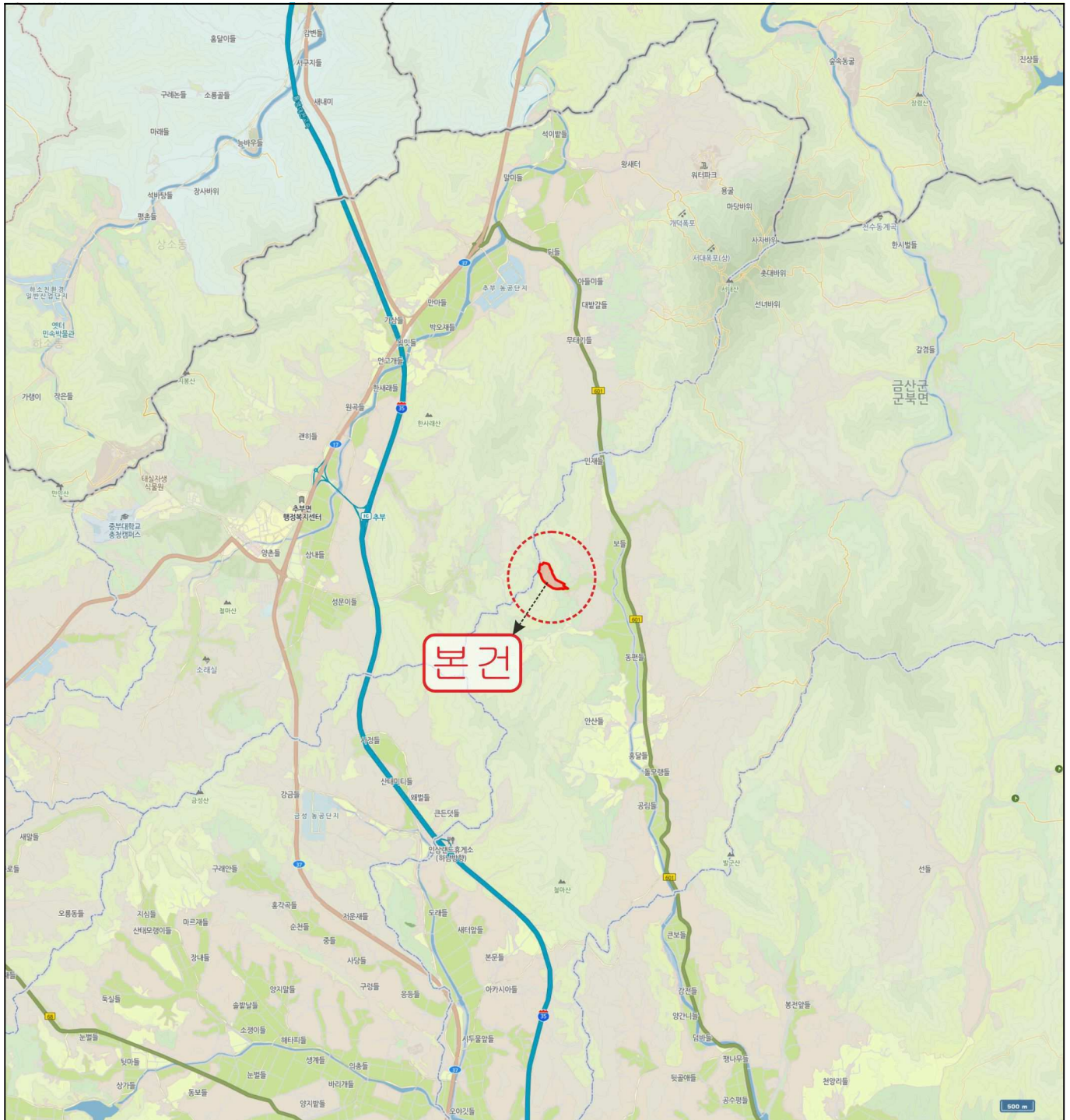
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



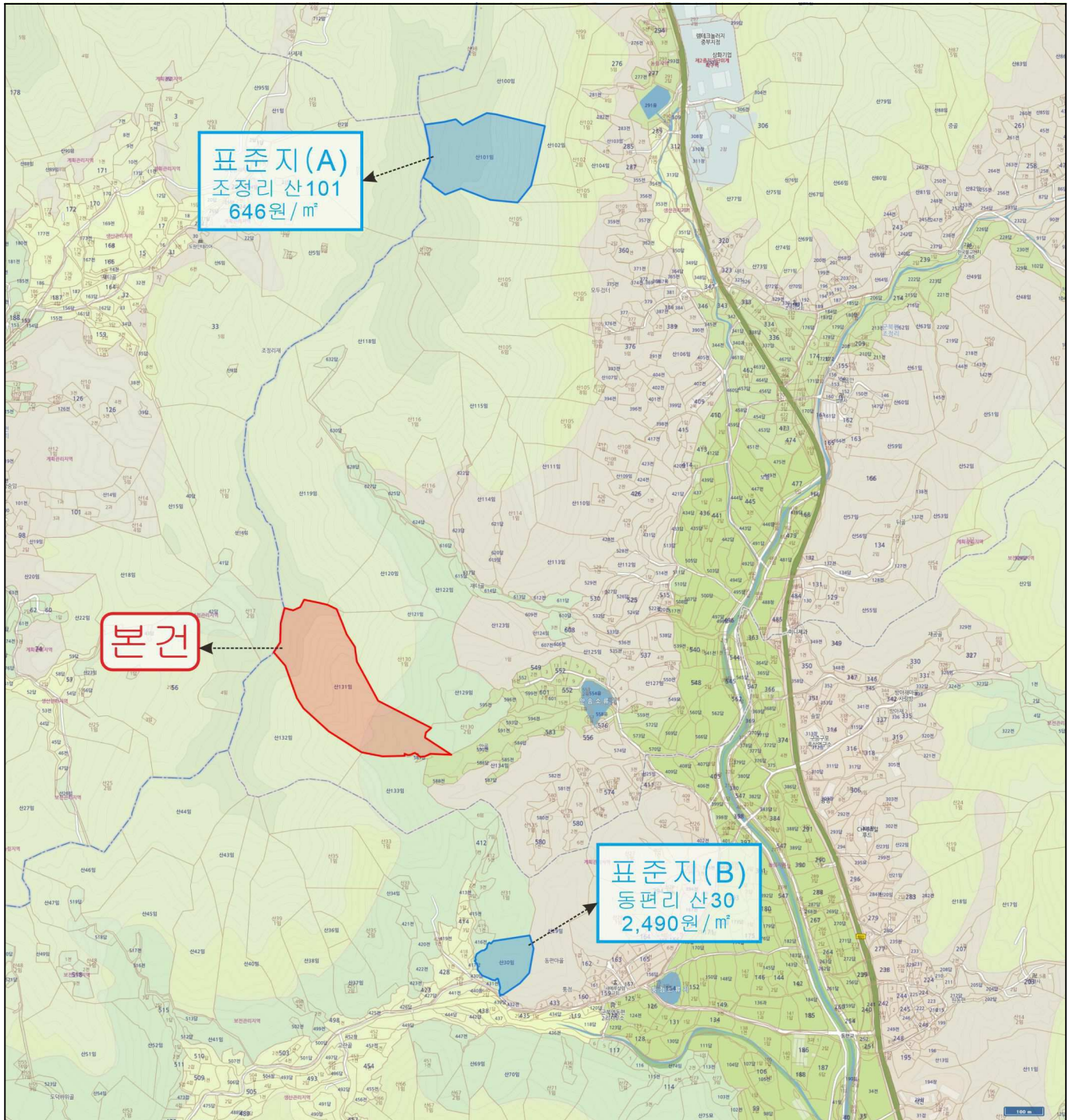
소재지	충청남도 금산군 군북면 조정리 산131
-----	-----------------------



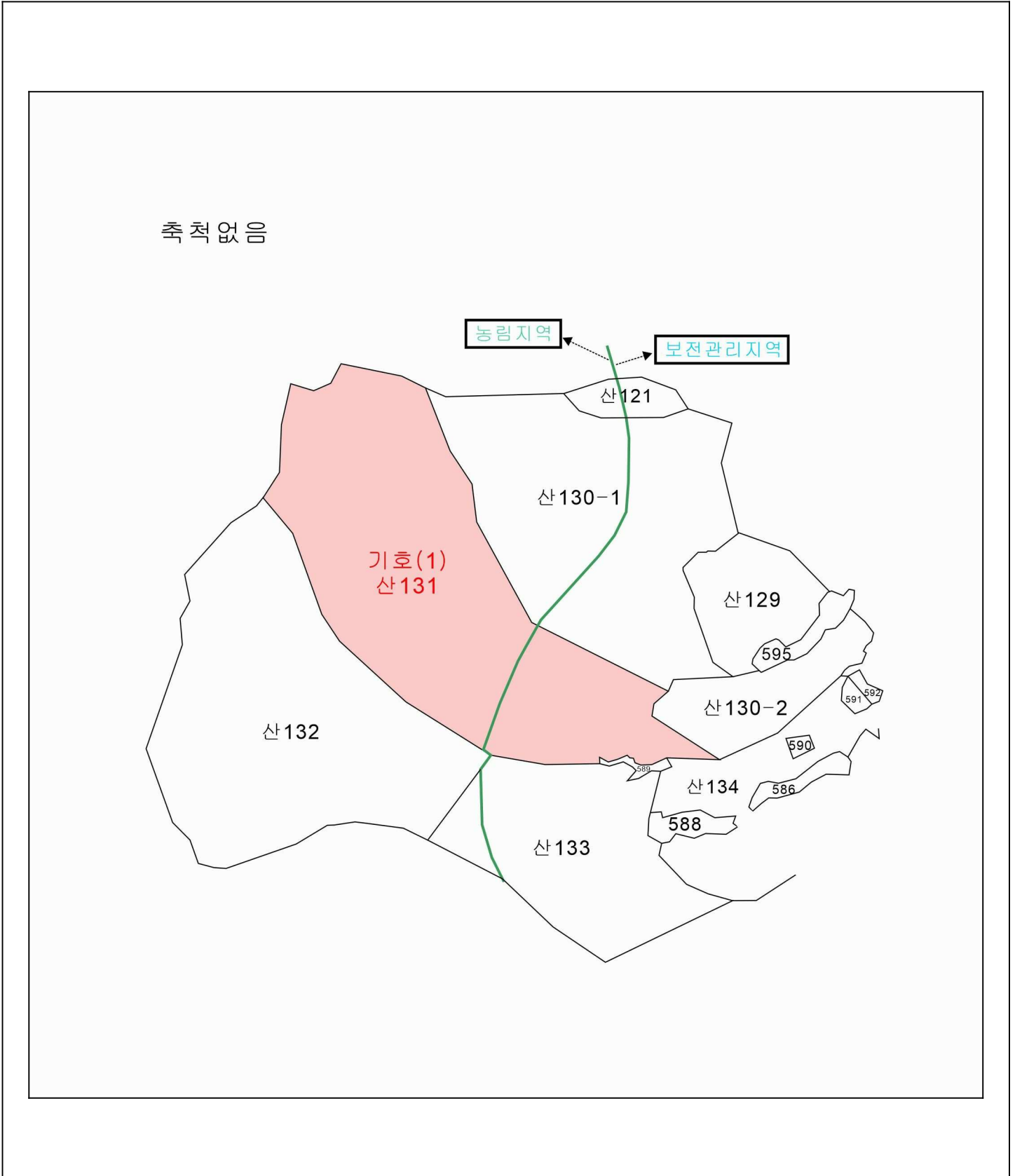
위치도



소재지 충청남도 금산군 군북면 조정리 산131



지 적 도



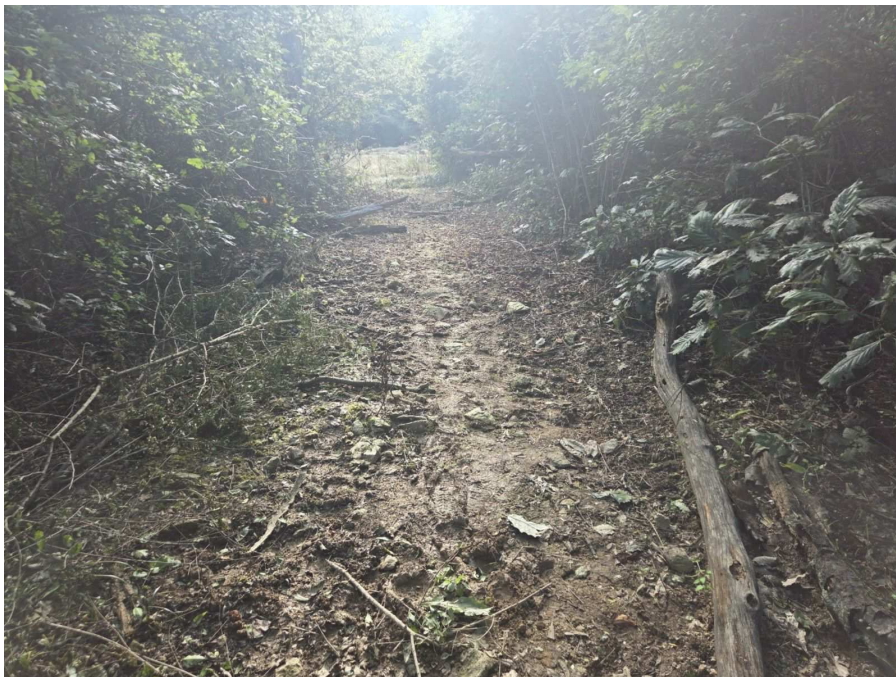
사 진 용 지



[본건 주변 전경]



사 진 용 지



[타인 지상 임도]