

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조평환 소유물건(2025타경15842)

의뢰인 : 대전지방법원 흥성지원  
사법보좌관 박주인

감정서번호 : 250722-12-3001

DEOGAM

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.

덕암감정평가사사무소

TEL. 070-4496-0550 FAX. 0505-182-3540

## (토지) 감정평가표

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

감정평가사

장흥재

(인)

감정평가액	팔천이백만삼백원정 (₩82,000,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 홍성지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조평환 (2025타경15842)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 07. 24	2025. 07. 24	2025. 07. 24	
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	2,542	토지	4,441	-	82,000,300
	토지	1,899 6037x----- 6,037				
		이	하	여	백	
	합계					₩82,000,300.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (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 서천군 판교면 흥림리	609	전	농림지역	2,542	2,542	28,000	71,176,000	
2	동 소	산72-2	임야	농림지역	1,899 6,037x---- 6,037	1,899	5,700	10,824,300	조평환 지분
<b>합 계</b>								<b>₩82,000,300.-</b>	
이 하 여 백 DEOGAM									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서천군 판교면 흥림리 소재 '흥림리 마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 홍성지원 경매4계의 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 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 24일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 중 일련번호(2)은 수 인 공유지분 토지로서, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용 하였음.
- ② 본건의 지적경계는 정확하지 아니하여 정확한 지적경계는 측량을 요함.
- ③ 본건의 진입로는 사유지의 토지로서 향 후 도로 사용에 문제가 발생할 소지가 있으므로 참고하시기 바람.
- ④ 본건 기호(1) 지상에 후첨"사진"가 같이 비닐하우스 및 비닐하우스 내의 컨테이너 등이 소재하니 경매 진행시 참고바람.
- ⑤ 본건 기호(2) 토지 지상에 분묘가 소재하나 본건의 평가는 지분만의 평가로서 이에 구애없이 토지만을 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외 1필지	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	전, 자연림 및 묘지
	지 목	전, 임야
	면 적	8,579 m <sup>2</sup>

DEOGAM

# 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	판교면 흥림리 609	2,542	전	전	농림지역	세로(불)	부정형 완경사지	11,100
2	판교면 흥림리 산72-2	6,037 X (1,899 / 6,037)	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 고지	1,910

DEOGAM

#### (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.

일련번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	판교면 흥림리 568	2,833	답	답	농림지역	맹지	사다리 환경사지	12,200
B	판교면 흥림리 산94	2,479	임	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 환경사지	2,780

#### 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 농림	0.310	충청남도 서천군 (25.01.01~25.07.24 ) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.285 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.031  ( 1 + 0.00285 ) * ( 1 + 0.00031 * 24/30 ) ≒ 1.0031
B 농림	0.310	충청남도 서천군 (25.01.01~25.07.24 ) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.285 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.031  ( 1 + 0.00285 ) * ( 1 + 0.00031 * 24/30 ) ≒ 1.0031

※ 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

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	0.90	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 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)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등 열세함.
		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)			0.900	-

# 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
본건 주변	마을주변 농경지대	세로변	25,000-35,000	농림지역
본건 주변	마을주변 농경지대	맹지	5,000-7,000	농림지역

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)	판교면 흥림리 156	1,726	농림지역	답 단독주택	2022.04.05	법원경매	32,000	-
(2)	판교면 흥림리 534	1,018	농림지역	전 전	2022.04.20	일반거래	42,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	판교면 우라리 226-1	농림지역 답/답	119,970,000원 (@ 30,125원/m <sup>2</sup> )	2022.01.10 -	3,982.4m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 119,970,000원 / 3,982.4m <sup>2</sup> ≒ 30,125원/m <sup>2</sup>				
#2	판교면 흥림리 549	농림지역 전/전	70,000,000원 (@ 32,183원/m <sup>2</sup> )	2022.10.21 -	2,175m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 2,175m <sup>2</sup> ≒ 32,183원/m <sup>2</sup>				
#3	판교면 우라리 산1-3	농림지역 임야/자연림	11,660,000원 (@ 6,994원/m <sup>2</sup> )	2024.11.08 -	1,667m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 11,660,000원 / 1,667m <sup>2</sup> ≒ 6,994원/m <sup>2</sup>				
#4	판교면 후동리 산30	농림지역 임야/자연림	44,660,000원 (@ 5,143원/m <sup>2</sup> )	2023.08.15 -	8,683m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 2) 토지가격 : 44,660,000원 / 8,683m <sup>2</sup> ≒ 5,143원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충남 서천군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	1,108,118,600	578,405,000	52.2	43	12	27.9
임야	965,403,670	503,673,000	52.2	70	14	20.0
전	809,146,820	467,478,289	57.8	55	15	27.3

(출처 : 인포케어)

DEOGAM

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

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

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

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	사정 <sup>2)</sup> 보정	시점 <sup>3)</sup> 수정	지역 <sup>4)</sup> 요인	개별 <sup>5)</sup> 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	32,183	1.000	1.01032	1.000	0.950	30,889		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	2.524	2.52
	12,200	1.0031	-	-	12,238			

<sup>1)</sup>거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#2을 선정함.

<sup>2)</sup>사정보정 : 상기 거래사례#2은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

<sup>3)</sup>시점수정(2022.10.21 ~ 2025.07.24, 서천군 농림지역) : 1.032% (1.01032)

<sup>4)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#2 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>5)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#2 대비

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

<sup>6)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	사정 <sup>2)</sup> 보정	시점 <sup>3)</sup> 수정	지역 <sup>4)</sup> 요인	개별 <sup>5)</sup> 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	6,994	1.000	1.00414	1.000	0.900	6,320		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	2.266	2.26
	2,780	1.0031		-	-	2,789		

<sup>1)</sup>거래사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#3을 선정함.

<sup>2)</sup>사정보정 : 상기 거래사례#3은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

<sup>3)</sup>시점수정(2024.11.08 ~ 2025.07.24, 서천군 농림지역 ) : 0.414% (1.00414)

<sup>4)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 거래사례#3 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>5)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 거래사례#3 대비

접근 조건	개별요인 비교치 (임야지대)			격차율
	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

<sup>6)</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	A	12,200	1.00310	1.000	0.900	2.52	27,755	28,000	농경지대(전)
2	B	2,780	1.00310	1.000	0.900	2.26	5,672	5,700	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (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,#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	판교면 우라리 226-1	농림지역 답/답	119,970,000원 (@ 30,125원/m <sup>2</sup> )	2022.01.10 -	3,982.4m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 119,970,000원 / 3,982.4m <sup>2</sup> ≒ 30,125원/m <sup>2</sup>				
#4	판교면 후동리 산30	농림지역 임/자연림	44,660,000원 (@ 5,143원/m <sup>2</sup> )	2023.08.15 -	8,683m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 2) 토지가격 : 44,660,000원 / 8,683m <sup>2</sup> ≒ 5,143원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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
#1 농림	2.234	충청남도 서천군 (22.01.10~25.07.24 ) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.142 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.128 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.153 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.147 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.128 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.145 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.149 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.122 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.090 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.033 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.019 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.050 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.104 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.572 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.285 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.031 $(1 + 0.00142 * 22/31) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00033) * (1 - 0.00019) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00572) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00031 * 24/30) \approx 1.02234$
#4 농림	1.125	충청남도 서천군 (23.08.15~25.07.24 ) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.041 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.047 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.080 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.085 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.050 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.572 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.285 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.031 $(1 - 0.00041 * 17/31) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00572) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00031 * 24/30) \approx 1.01125$

## 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

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등 열세함.
		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	0.98	본건이 사례 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 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)			0.951	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.90	본건이 사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.22	본건이 사례 대비 방위, 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)			1.098	-

## 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	#1	30,125	1.000	1.02234	1.000	0.951	29,288	29,000
2	#4	5,143	1.000	1.01125	1.000	1.098	5,710	5,700

※ 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	28,000	29,000	-
2	5,700	5,700	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 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 제1항에 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	82,000,300
	합 계	82,000,300
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 감정평가요항표

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경<br/>(4) 인접 도로상태<br/>(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황<br/>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br/>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태<br/>(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서천군 판교면 흥림리 소재 "흥림리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 인근은 농가주택, 전, 답, 자연림 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건 인근에 시내버스 정류장이 없어 대중교통 이용편익은 불편함.

### (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 완경사의 토지로서, 전 등으로 이용중임.  
기호(2): 부정형의 다소 급경사지의 토지로서 현황 "묘지"로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

기호(1): 지적도상 맹지이나 남측으로 비포장도로 약 3미터 내외의 도로와 접함.  
기호(2): 맹지 상태임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>  
일련번호(2) :농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수원함양보호구역<산림보호법>, 공익용산지<산지관리법>

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)은 후첨"사진"과 같이 비닐하우스와 비닐하우스 내의 컨테이너 등이 소재하니

## 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) |                |

경매 진행시 참조바람.

### (7) 공부와의 차이

기호(2)는 지목이 "임야"이나 현황"묘지"로 이용중임.

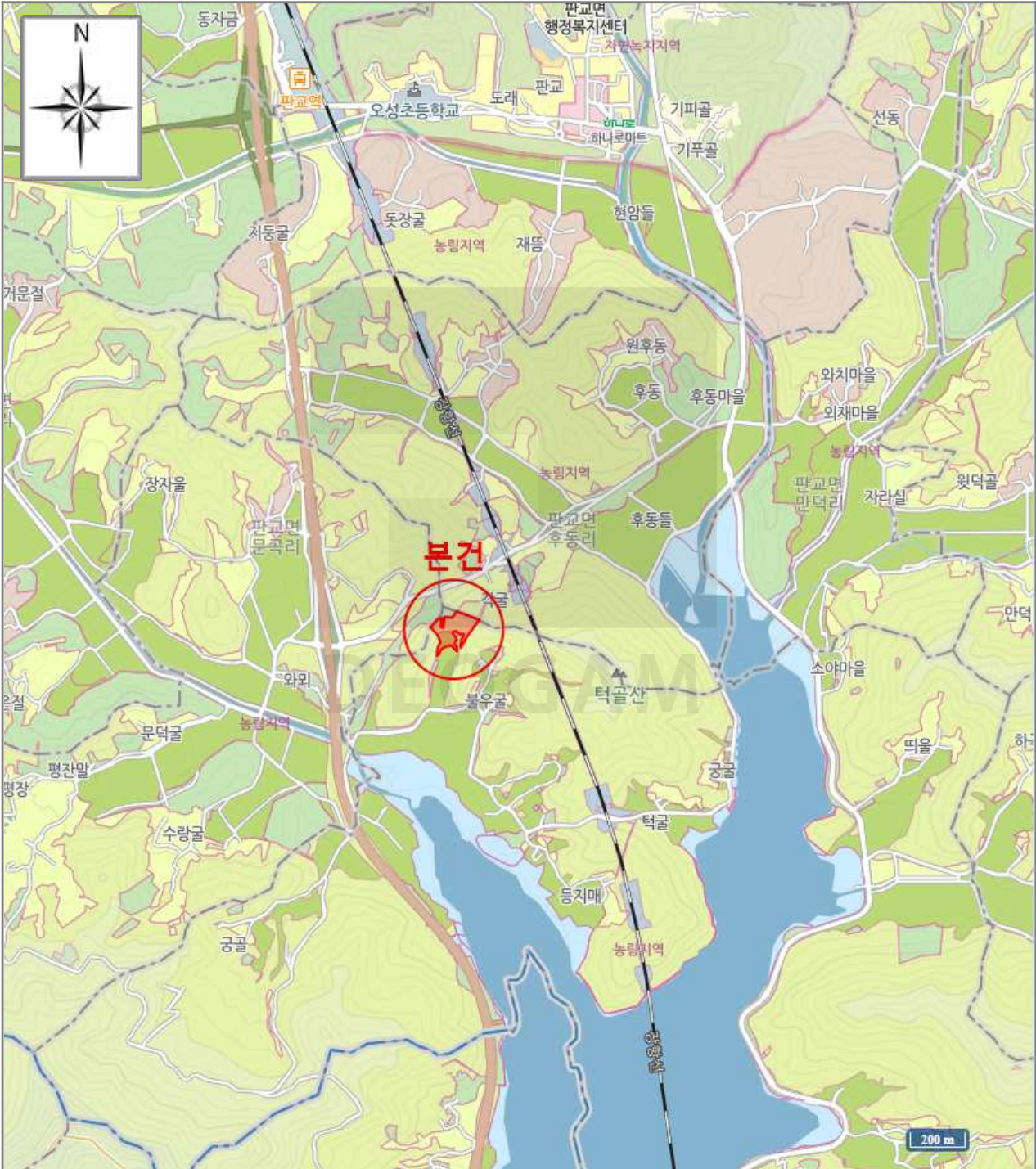
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

DEOGAM

# 광역위치도

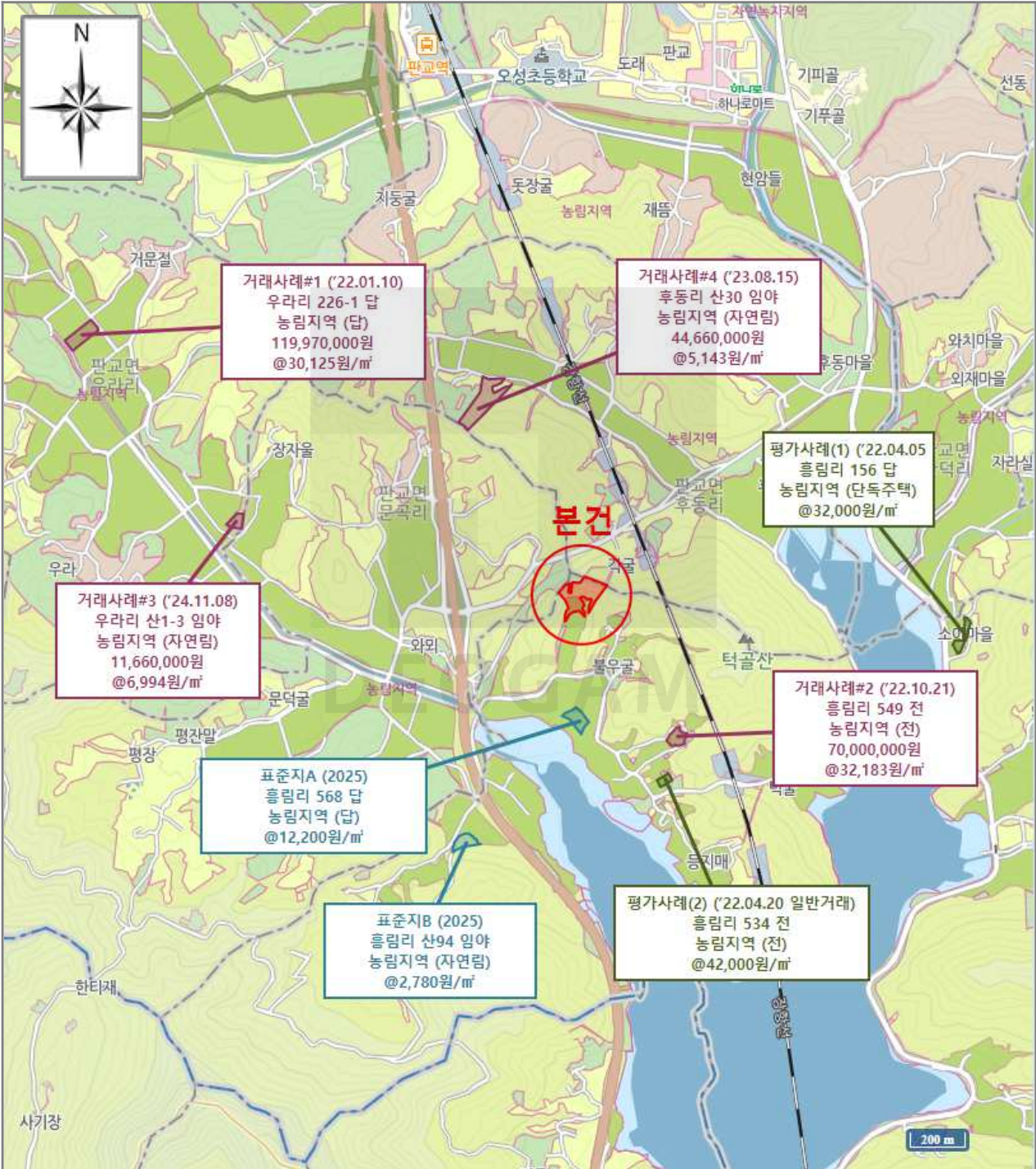
소재지	충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외
-----	------------------------



- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 상세 위치도

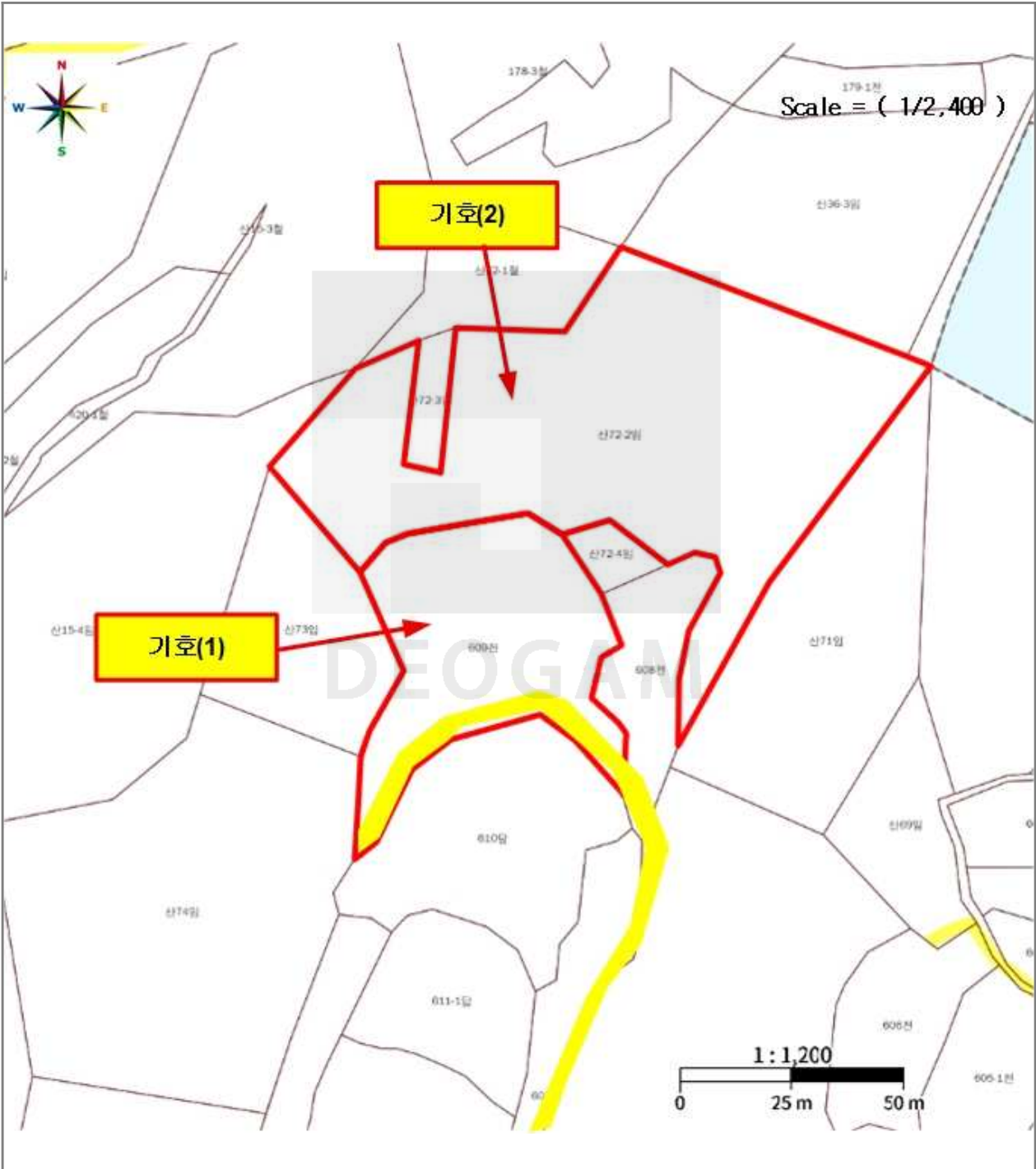
소재지	충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외
-----	------------------------



- [ 범례 ]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지적 및 건물개황도

소재지	충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외
-----	------------------------



# 사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외



본건사진

DEOGAM



본건사진



본건사진

# 사 진 용 지

소재지

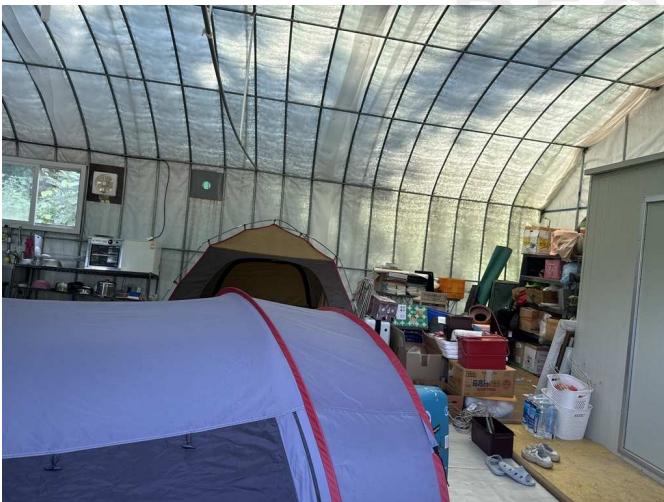
충청남도 서천군 판교면 흥림리 609 외



본건사진



비닐하우스 내 컨테이너



비닐하우스 내 전경



비닐하우스