

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	권순미 소유물 (2025타경15684 부동산강제경매)
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박응중
감정평가서 번호	대한 제250428-15-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

충청지사

대전광역시 서구 계룡로 553번길24 한국방송통신전파진흥원 4층
TEL : (042)477-8700 FAX : (042)477-3990

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
정두환

김두환 (인)

(주)대한감정평가법인

충청지사장

박계용

(서명 또는 인)



감정평가액	삼익이천구십오만팔천오백이십오원정 (₩320,958,525.-)			
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박용중	감정평가목적	경매(강제)	
채무자	-	제출처	홍성지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	권순미 (2025타경15684)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.05.07

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	258,067x ²⁶ 330	토지	28,379.31	-	320,958,525
		102,132x ⁷⁸ 990				
		이	하	여	백	
합계					₩320,958,525.-	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

이병진 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 예산군 덕산면 둔리 소재 '용봉저수지' 남측 원거리에 위치하는 부동산(임야)에 대한 대전지방법원 홍성지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 예산군 덕산면 둔리 산36-1	임야	20,332.55 ($258,067 \times \frac{26}{330}$)	농림지역, 자연환경 보전지역	자연림, 일부 토지임야 및 건부지	소로 한면	부정형 급경사 및 경사지	2,150
2	충청남도 예산군 덕산면 둔리 산36-8	임야	8,046.76 ($102,132 \times \frac{78}{990}$)	보전관리 지역	자연림 및 토지임야	소로 한면	부정형 완경사지	7,220

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 30일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 04월 28일 ~ 2025년 04월 30일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 지상에 성장하고 있는 소나무, 참나무, 활죽목 등 자연상태의 수목은 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

나. 본건 기호(1)토지는 2개의 용도지역(농림지역 및 자연환경보전지역)에 속해 있는바 주된 용도지역인 농림지역의 표준지를 기준으로 감정평가 하되, 일부 자연환경보전지역은 개별요인 비교 시 행정적 조건에서 감안하여 감정평가 하였습니다.

다. 본건은 공유지분 중 소유자(권순미)의 지분에 대한 평가로서, 지분의 위치 특성이 안 되어 전체면적을 기준한 평균 단가로 평가하였으며, 면적사정은 의뢰지분비율에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 본건 기호(1),(2) 토지는 광대면적 및 수목이 울창하여 분묘 소재 여부는 미상으로, 분묘 소재 여부에 구매없이 평가하였는바 유의요합니다.
- 마. 본건 토지 기호(1)지상 일부에 별첨 “현장사진”과 같이 제시외 건물(주택등)이 소재하나 타인소유로 탐문조사 되는바 감정평가하지 않았으니 유의 요하며, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 토지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 별지 “토지 감정평가명세표”의 비교란에 병기하였는바 참고하시기 바랍니다.
- 바. 본건 기호(1) 일부 지상에 별첨 “현장사진”와 같이 제시외 물건(비닐하우스)이 소재하나 소유미상이며 이동이 가능한 농업용으로 감정평가하지 않았는 바 유의요합니다.
- 사. 본건 기호(2)지상 일부에 별첨 “현장사진”과 같이 타인 소유로 탐문 조사된 캠핑카 2대가 소재하나 수시로 이동이 가능한 상태로 감정평가하지 않았는바 유의를 요합니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.
<p>제14조 [토지의 감정평가]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	덕산면 둔리 산52-47	농림지역, 생산물리	임야	13,223	-	2023.1 0.10	122,000,000 (토지만)	약 9,226
<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 122,000,000원/13,223m ² ≒ 9,226원/m ²								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
b	덕산면 광천리 산82	농림지역, 생산관리	임야	14,975	-	2022. 12.30	49,783,380 (토지만)	약 3,324
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 49,783,380원/14,975㎡ ≒ 3,324원/㎡							
c	덕산면 대치리 산14-1	보전관리	임야	4,364	-	2021. 11.16	198,000,000 (토지만)	약 45,371
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 198,000,000원/4,364㎡ ≒ 45,371원/㎡							
d	덕산면 대치리 85-5	보전관리	임야	3,883	-	2021. 09.14	140,000,000 (토지만)	약 36,827
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 140,000,000원/3,883㎡ ≒ 36,827원/㎡							
e	덕산면 대치리 산128	보전관리, 자연환경 보전지역	임야	3,762	-	2021. 09.14	170,000,000 (토지만)	약 45,189
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 170,000,000원/3,762㎡ ≒ 45,189원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	덕산면 광천리 산113	농림지역	임야	자연림	18,151	법원 경매	2023.02.17	9,700
㉡	덕산면 둔리 산39	보전관리, 생산관리	임야	자연림	218,862	법원 경매	2022.10.04	17,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉔	덕산면 둔리 산20-17	보전관리	임야	자연림	2,067	시가 참고	2020.07.31	51,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

다. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
농림지역	자연림	소로한면	4,500원/㎡ ~ 5,500원/㎡ 내외	-
보전관리지역	자연림	소로한면	25,000원/㎡ ~ 28,000원/㎡ 내외	-

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	덕산면 둔리 산31-28	45,672	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사지	2,270	1
B	덕산면 둔리 502-16	12,503	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사지	7,450	2

[공시기준일 : 2025.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	충청남도 예산군 (농림지역) (2025.01.01~2025.04.30)	0.285% (1.00285)	$(1+0.00206) \times (1+0.00081 \times 30/31)$ ≈ 1.00285
2	B	충청남도 예산군 (보전관리지역) (2025.01.01~2025.04.30)	0.211% (1.00211)	$(1+0.00166) \times (1+0.00046 \times 30/31)$ ≈ 1.00211

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지정 등 의 규제 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 비교치 산정

대상 토지	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합 계	비교내용
1	A	1.30	0.80	0.93	1.00	0.967	대상토지가 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세, 자연조건(면적, 지세 등) 및 행정적조건(일부 자연환경보전지역)에서는 열세함.
2	B	1.30	1.05	1.00	0.99	1.351	대상토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지형, 지세 등)에서 우세하며, 기타조건(일부 선하지)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$	= 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	법원 경매	덕산면 광천리 산113	농림지역	임야	자연림	18,151	2023.02.17	9,700	표준지 A
㉡	법원 경매	덕산면 둔리 산39	보전관리, 생산관리	임야	자연림	218,862	2022.10.04	17,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

- 표준지(A)

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
									산정 단가 <ul style="list-style-type: none"> 평가사례 ㉠ 표준지 A
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 충청남도 예산군 (농림지역)			(2023.02.17~2025.04.30)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		0.77	0.70	1.00	1.00	0.539			
	비교표준지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.								

- 표준지(B)

구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
									산정 단가 <ul style="list-style-type: none"> 평가사례 ㉡ 표준지 B
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 충청남도 예산군 (보전관리지역)			(2022.10.04~2025.04.30)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치			
		0.77	1.50	1.00	1.00	1.155			
	비교표준지가 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세, 자연조건(면적, 지세 등)에서 우세하며, 사례는 일부가 생산관리지역이나 면적비율이 미미한바 행정적조건은 대체로 유사함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉑	2.32
B	㉒	2.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,270	1.00285	1.00	0.967	2.32	5,107	5,100
2	B	7,450	1.00211	1.00	1.351	2.65	26,728	27,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	5,100	20,332.55	103,696,005	-
2	27,000	8,046.76	217,262,520	-
합 계		28,379.31	320,958,525	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	덕산면 광천리 산82	농림지역 생산관리	임야	자연림	14,975	2022.12.30	3,324	1
c	덕산면 대치리 산14-1	보전관리	임야	자연림	4,364	2021.11.16	45,371	2

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	b	충청남도 예산군 (농림지역) (2022.12.30~2025.04.30)	0.981% (1.00981)	$(1+0.00026 \times 2/31) \times (1-0.00107) \times (1+0.00801) \times (1+0.00206) \times (1+0.00081 \times 30/31) \approx 1.00981$
2	c	충청남도 예산군 (보전관리지역) (2021.11.16~2025.04.30)	1.881% (1.01881)	$(1+0.00078 \times 15/30) \times (1+0.00093) \times (1+0.00865) \times (1-0.00123) \times (1+0.00786) \times (1+0.00166) \times (1+0.00046 \times 30/31) \approx 1.01881$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

대상 토지	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합 계	비교내용
1	b	1.30	1.30	0.90	1.00	1.521	대상토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세하며, 행정적조건(분건 일부 자연환경보전지역, 사례 일부는 생산관리)에서 열세함.
2	c	0.90	0.68	1.00	0.99	0.606	대상토지가 접면도로 상태는 우세하나 취락과의 접근성에서는 열세하여 종합적으로 접근조건에서 열세하며 자연조건(면적, 지세 등) 및 기타조건(일부 선하지)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	3,324	1.00	1.00981	1.00	1.521	5,105	5,100
2	c	45,371	1.00	1.01881	1.00	0.606	28,012	28,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	5,100	20,332.55	103,696,005	-
2	28,000	8,046.76	225,309,280	-
합 계		28,379.31	329,005,285	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	103,696,005	103,696,005	103,696,005
2	217,262,520	225,309,280	217,262,520
합 계	320,958,525	329,005,285	320,958,525

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	320,958,525	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	320,958,525	-

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-04-30>

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 예산군 덕산면 둔리	산36-1	임야	농림지역, 자연환경보전지역	26 258,067x--- 330	20,332.55	5,100	103,696,005	"권순미"지분 일부 건부지 ----- 제시외건물 소재로 인한 토지소유권 제한가격 : @4,900원/㎡ 99,629,495원
2	동 소	산36-8	임야	보전관리지역	78 102,132x--- 990	8,046.76	27,000	217,262,520	"권순미"지분 일부 선하지 감안평가
합 계								₩320,958,525.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 예산군 덕산면 둔리 소재 '용봉저수지' 남측 원거리에 위치하며, 부근은 농가 주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 대중교통인 버스노선과 접하여 소재하는 바 제반 교통 사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1) : 부정형의 형태로 중상단부는 급경사, 하단부는 완만한 경사지이며, 자연림의 임야 및 일부 개간된 상태의 토지임야, 일부 타인소유의 건부지로 이용중임.
- 기호(2) : 부정형의 형태로 완경사지이며, 자연림의 임야 및 일부 개간된 상태의 토지임야 임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1) : 동측으로 왕복 2차선의 도로와 접함.
- 기호(2) : 서측으로 왕복 2차선의 도로와 접함.

5. 토지이용계획사항 등

- 기호(1) : 농림지역, 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(600M이내:소,말,젖소,양,사슴,염소,신양,돼지,개,닭,오리,메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산림보호구역<산림보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 야생생물특별보호구역<야생동·식물보호법>, 공원자연환경지구<자연공원법>, 도립공원<자연공원법>.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

• 기호(2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역(600M이내:소,말,젖소,양,사슴,염소,신양,돼지,개,닭,오리,메추리))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 사방지<사방사업법>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록 외의 물건

- 1) 구조 및 이용상황

기호(1)지상 : 별지 “현장사진” 참조.

- 2) 감정물건에 미치는 영향

타인소유로 탐문조사되어 감정평가하지 않았는바 유의요함.

7. 공부와의 차이

기호(1)은 공부상 지목 임야이나 현황 임야 및 일부 건부지임.

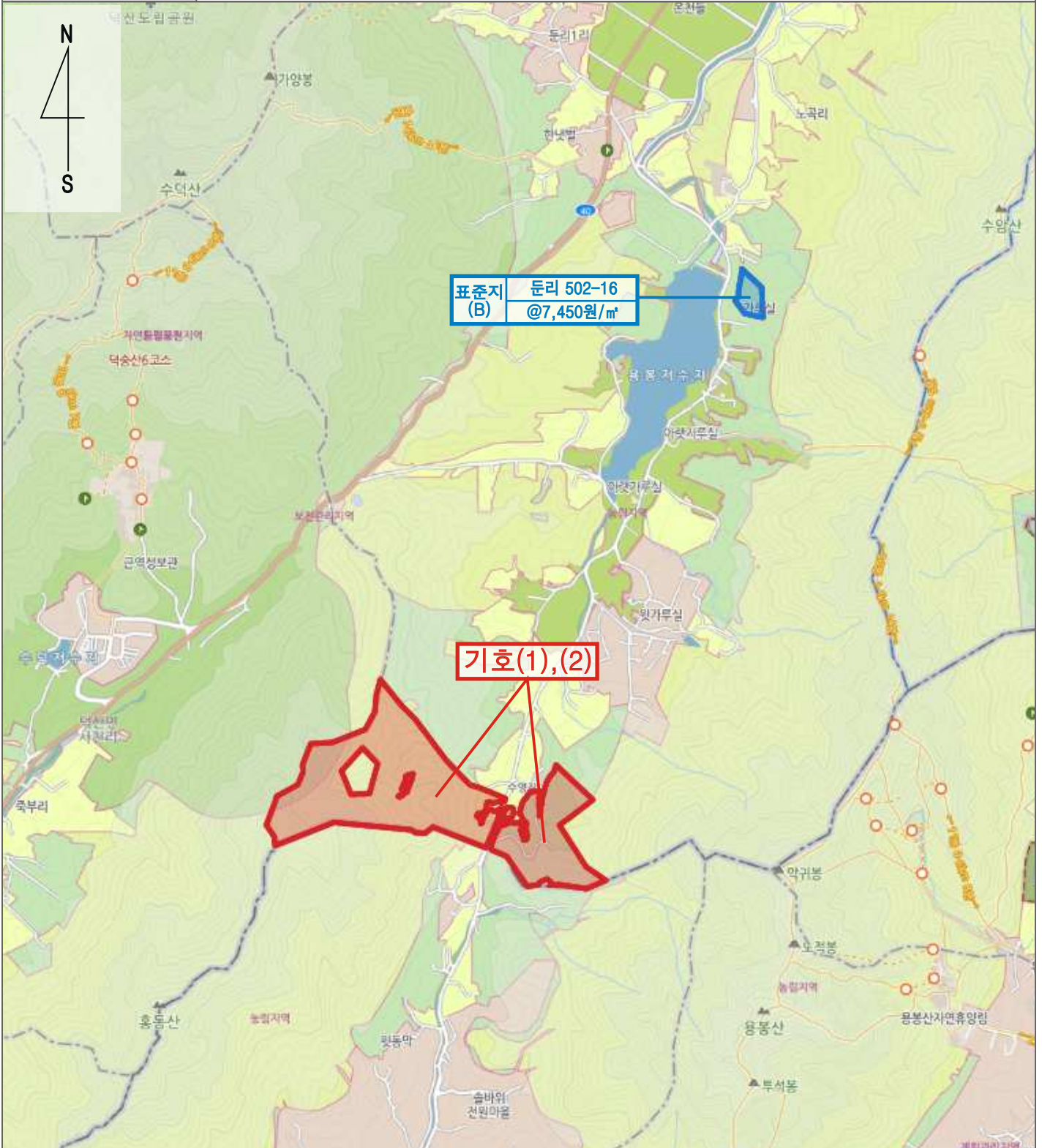
8. 기타 참고사항

해당사항 없음.

광역 위치도

소재지

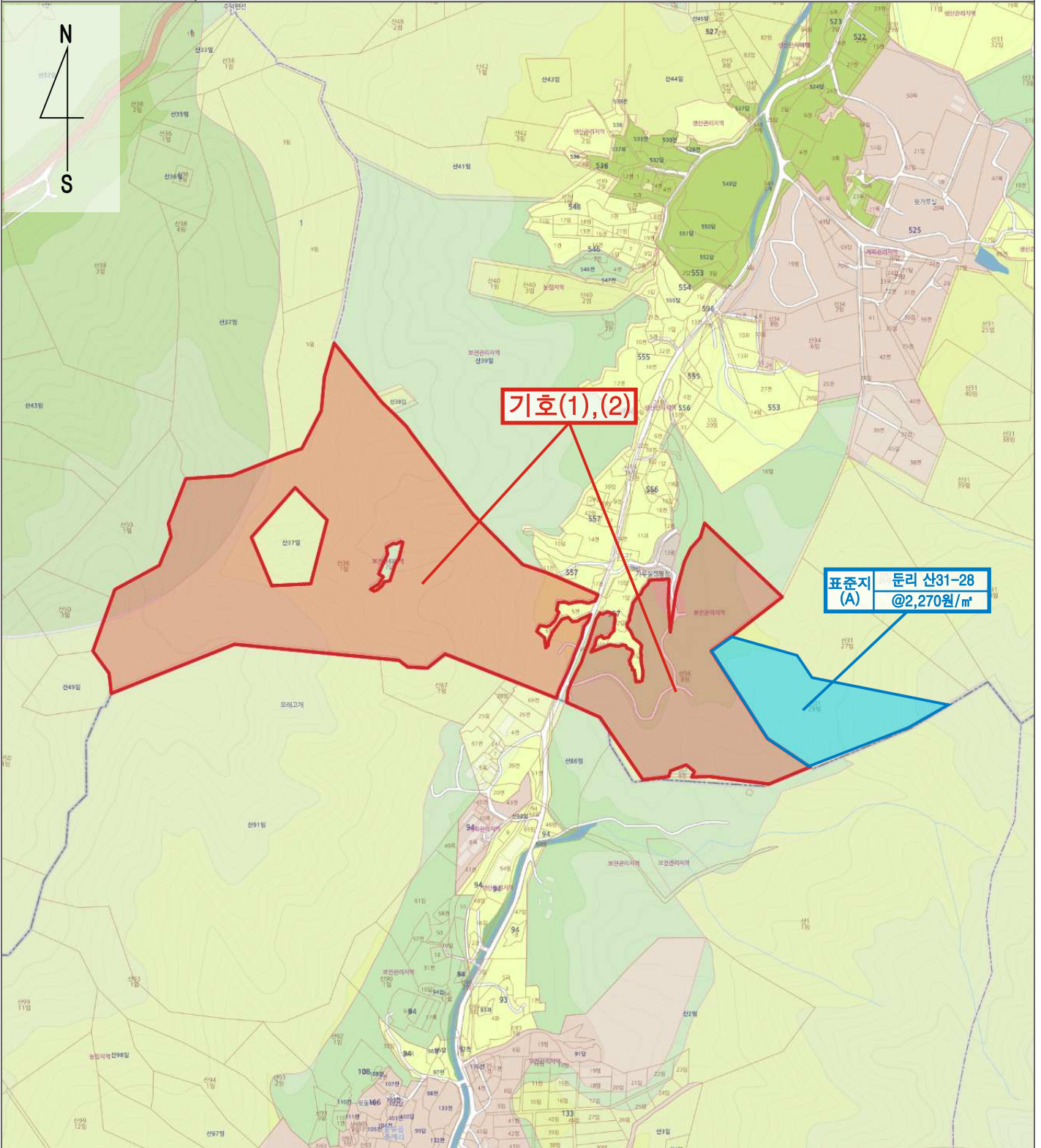
충청남도 예산군 덕산면 둔리 산36-1 외



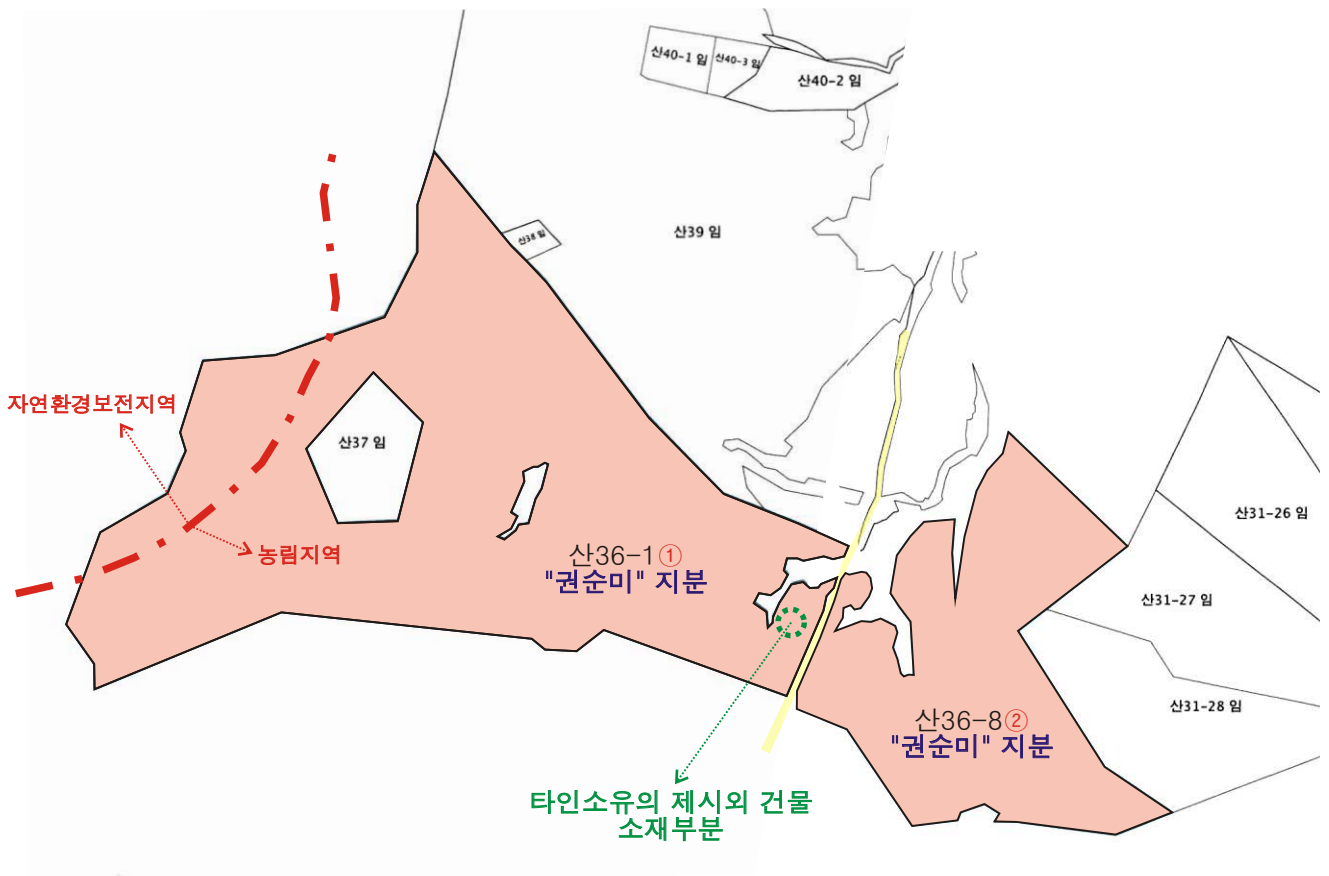
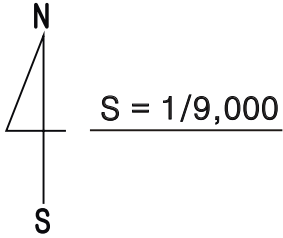
상세 위치도

소재지

충청남도 예산군 덕산면 둔리 산36-1 외



지적 및 건물개황도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

현 장 사 진



【 기호(1) 및 주위전경 】

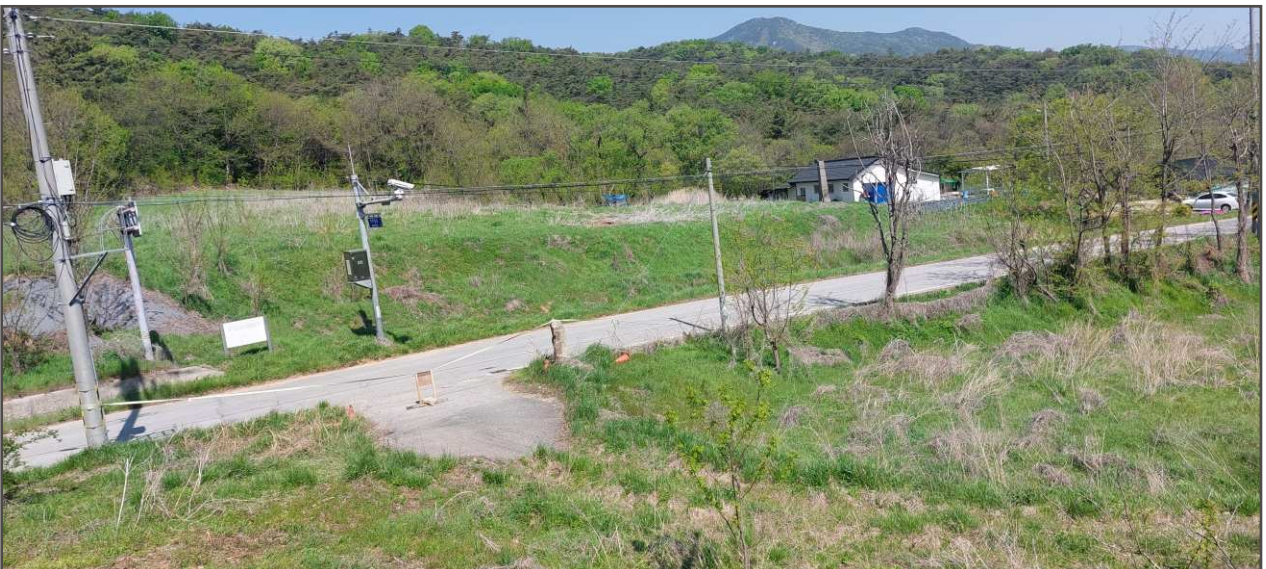


【 기호(1) 및 주위전경 】

현 장 사 진



【 기호(1) 전경 】



【 기호(1) 전경 】

현 장 사 진



【 기호(1) 전경 】



【 기호(1) 전경 】

현 장 사 진



【 기호(1)지상 제시외 건물 전경 】



【 기호(1)지상 제시외 물건(비닐하우스) 전경 】

현 장 사 진



【 기호(1)지상 제시외 건물 전경 】



【 기호(2) 토지 전경 】

현 장 사 진



【 기호(2) 토지 전경 】



【 기호(2) 토지 전경 】

현 장 사 진



【 기호(2) 토지 전경 】



【 기호(2) 토지 전경 】

현 장 사 진



【 기호(2) 토지 전경 】



【 기호(2)지상 이동식캠핑카 전경 】