

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 고종옥 외 8명 소유물건(2024타경4796)

의뢰인 : 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현

감정서번호 : GD04-240920-3006

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 감동 충남지사

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김원웅

(주)감정평가법인 감동 충남지사 지사장 김원웅

(서명 또는 인)

감정평가액	일십일억사백팔십이만팔천원정(₩1,104,828,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고종욱 외 8명 (2024타경4796)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.24	2024.10.04	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	17,413	토지	17,413	-	1,104,828,000
	합계					₩1,104,828,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 영인면 신봉리 소재 '신봉저수지' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매(2024타경4796) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 09월 24일입니다.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2024년 09월 24일에 실시하였습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 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 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격 종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사 계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적 사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적 불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

다. 본건 토지 기호 '1'은 기준시점 현재 다음과 같이 2018년에 신축허가를 득한 상태이나, 현장 조사 시 상당 기간 방치된 상태로서, 본건 토지에 대한 허가내용 및 실효여부 등에 대하여 재확인 필요하바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

※ 신축허가 요약			
허가구분	신축허가	허가번호	2018-허가담당관-신축허가-381
대지위치	충청남도 아산시 영인면 신봉리 236-9		
대지면적	378㎡		
건축면적	122.13㎡	연면적	303.1㎡
주용도	단독주택	기타용도	다가구 주택

라. 본건 토지 기호 '1'은 토지이용계획확인원상 계획관리지역, 보전관리지역, 농림지역에 걸쳐있으며, 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여, 각 용도지역별 단가를 산정한 후, 가중평균 단가를 제시하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

마. 본건 토지에 자생하거나 방치된 수목 및 활잡목 등은 임지와 일괄로 거래되는 관행 및 그 경제적 가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였는바, 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 아산시 영인면 신봉리 236-9, 237-4, 산80-5, 236-8, 237-65						
일련 번호	지번	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/m ²)
1	영인면 신봉리 236-9	14,615	임야	자연림	계획관리 보전관리 농림지역	부정형 완경사	세로(불)	12,800
2	영인면 신봉리 237-4	218	임야	자연림	계획관리	사다리 완경사	세로(불)	22,300
3	영인면 신봉리 산80-5	694	임야	자연림	계획관리	사다리 완경사	세로(불)	16,200
4	영인면 신봉리 236-8	1,343	목장 용지	전	보전관리	사다리 완경사	맹지	38,200
5	영인면 신봉리 237-65	543	임야	자연림	계획관리	사다리 완경사	세로(가)	25,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A~D' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/m ²)	비고
A	영인면 신봉리 산80-19	9,729	임야	자연림	계획 관리	부정형 완경사	세로(가)	17,300	-
B	둔포면 신항리 산52-2	22,612	임야	자연림	보전 관리	사다리 완경사	맹지	8,970	-
C	영인면 신봉리 산139-4	47,802	임야	자연림	농림 지역	사다리 급경사	맹지	4,580	-
D	영인면 신봉리 594-1	731	전	답	보전 관리	사다리 평지	세로(불)	38,000	-

※ 출처: 국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 아산시
- 2) 기준시점 : 2024. 09. 24.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 아산시	계획관리	1.539% (1.01539)	충청남도 아산시 (24.01.01~24.09.24) (계획관리) 2024.01.01~2024.08.31:1.323 2024.08.01~2024.08.31:0.275 $(1+0.01323)*(1+0.00275*24/31) \approx 1.01539$
	보전관리	0.749% (1.00749)	충청남도 아산시 (24.01.01~24.09.24) (보전관리) 2024.01.01~2024.08.31:0.652 2024.08.01~2024.08.31:0.124 $(1+0.00652)*(1+0.00124*24/31) \approx 1.00749$
	농림	0.832% (1.00832)	충청남도 아산시 (24.01.01~24.09.24) (농림) 2024.01.01~2024.08.31:0.720 2024.08.01~2024.08.31:0.144 $(1+0.00720)*(1+0.00144*24/31) \approx 1.00832$

※ 2024년 09월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2024.08}{2023.12} = \frac{119.41}{117.56} \approx 1.015737 \quad (\text{약 } 1.574\% \text{ 증가})$$

※ 2024년 09월 생산자물가지수의 미고시로 2024년 08월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.01539
시점수정치 (표준지 B)	1.00749
시점수정치 (표준지 C)	1.00832
시점수정치 (표준지 D)	1.00749

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1(계관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.07	1.00	본건은 비교표준지 대비 경사, 지세 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.996	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '1(보관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.05	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.155	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '1(농림)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'C'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.10	1.00	본건은 비교표준지 대비 경사, 지세 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.100	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '2, 3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2, 3'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.05	1.00	본건은 비교표준지 대비 경사, 지세 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.978	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '4'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	표준지 'D'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.92	1.00	본건은 비교표준지 대비 경작의 장애 등에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.902	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.05	1.00	본건은 비교표준지 대비 경사, 지세 등에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.050	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	영인면 신봉리 산1**-*	4,959	임야	계획 관리	자연림	73,000	24.03.12.	경매	-
2	영인면 성내리 4**-2*	614.99	임야	보전 관리	자연림	60,000	24.04.18.	경매	-
3	영인면 신봉리 산3*-1*	2,082.67	임야	농림 지역	자연림	25,000	24.07.10.	경매	-
4	영인면 성내리 1**-*	1,394	전	보전 관리	전	85,000	24.05.22.	담보	-
5	영인면 신봉리 산1**	9,851	임야	계획 관리	자연림	75,000	23.09.12.	시가 참고	-
6	둔포면 신남리 5**-1*	362	임야	보전 관리	자연림	64,000	23.01.03.	담보	-
7	영인면 신봉리 2**-*	5,645	임야	농림 지역	자연림	22,000	19.12.30.	경매	본건
8	영인면 신봉리 7**-*	1,801	전	보전 관리	전	90,000	23.02.13.	담보	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	영인면 신봉리 5**-1*	5,269	임야	계획 관리	토지 임야	637,173,000	120,928	2023. 12.28.	-
2	영인면 신봉리 산1**-*	698	임야	보전 관리	토지 임야	75,000,000	107,449	2022. 04.12.	-
3	영인면 성내리 1**-2*	1,155	임야	농림 지역	토지 임야	45,370,000	39,281	2022. 05.01.	-
4	영인면 성내리 7**-*	1,124	전	보전 관리	전	142,800,000	127,046	2023. 02.02.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정·적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \approx \text{그 밖의 요인 격차율}$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 1, 2, 3, 4>를 선택하여 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	영인면 신봉리 산1**-*	4,959	임야	계획관리	자연림	73,000	2024.03.12.	경매	-
2	영인면 성내리 4**-2*	614.99	임야	보전관리	자연림	60,000	2024.04.18.	경매	-
3	영인면 신봉리 산3*-1*	2,082.67	임야	농림지역	자연림	25,000	2024.07.10.	경매	-
4	영인면 성내리 1**-*	1,394	전	보전관리	전	85,000	2024.05.22.	담보	-

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계산식
충청남도 아산시	계획관리	1.220% (1.01220)	충청남도 아산시 (24.03.12~24.09.24) (계획관리) 2024.03.01~2024.03.31:0.135 2024.04.01~2024.04.30:0.142 2024.05.01~2024.05.31:0.172 2024.06.01~2024.06.30:0.170 2024.07.01~2024.07.31:0.155 2024.08.01~2024.08.31:0.275 $(1+0.00135*20/31)*(1+0.00142)*(1+0.00172)*(1+0.00170)*(1+0.00155)*(1+0.00275)*(1+0.00275*2/31) \approx 1.01220$

※ 2024년 09월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 아산시	보전관리	0.463% (1.00463)	충청남도 아산시 (24.04.18~24.09.24) (보전관리) 2024.04.01~2024.04.30:0.090 2024.05.01~2024.05.31:0.055 2024.06.01~2024.06.30:0.072 2024.07.01~2024.07.31:0.076 2024.08.01~2024.08.31:0.124 $(1+0.00090*13/30)*(1+0.00055)*(1+0.00072)*(1+0.00076)*(1+0.00124)*(1+0.00124*24/31)$ ≈ 1.00463
	농림지역	0.305% (1.00305)	충청남도 아산시 (24.07.10~24.09.24) (농림) 2024.07.01~2024.07.31:0.070 2024.08.01~2024.08.31:0.144 $(1+0.00070*22/31)*(1+0.00144)*(1+0.00144*24/31)$ ≈ 1.00305
	보전관리	0.386% (1.00386)	충청남도 아산시 (24.05.22~24.09.24) (보전관리) 2024.05.01~2024.05.31:0.055 2024.06.01~2024.06.30:0.072 2024.07.01~2024.07.31:0.076 2024.08.01~2024.08.31:0.124 $(1+0.00055*10/31)*(1+0.00072)*(1+0.00076)*(1+0.00124)*(1+0.00124*24/31)$ ≈ 1.00386

※ 2024년 09월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '1'	1.15	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.185
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등). 획지조건(경사, 지세 등)에서 우세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지B /사례 '2'	1.00	0.97	0.88	1.00	1.00	1.00	0.854
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(교통의 편의성 등). 획지조건(자연환경 등)에서 열세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지C /사례 '3'	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(경사, 이용상황 등)에서 열세합니다.						

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지D /사례 '4'	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비 고	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	기준가액 (원/m ²)	비고
1	73,000	1.01220	1.000	1.185	87,560	-
2	60,000	1.00463	1.000	0.854	51,477	-
3	25,000	1.00305	1.000	0.920	23,070	-
4	85,000	1.00386	1.000	1.100	93,861	-

⑥ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/m ²)	비고
A	17,300	1.01539	-	-	17,566	-
B	8,970	1.00749	-	-	9,037	-
C	4,580	1.00832	-	-	4,618	-
D	38,000	1.00749	-	-	38,285	-

⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 A의 평가사례 기준가액	=	$\frac{87,560}{17,566}$	=	4.9846
비교표준지 A의 기준시점 공시지가				
비교표준지 B의 평가사례 기준가액	=	$\frac{51,477}{9,037}$	=	5.6962
비교표준지 B의 기준시점 공시지가				
비교표준지 C의 평가사례 기준가액	=	$\frac{23,070}{4,618}$	=	4.9957
비교표준지 C의 기준시점 공시지가				
비교표준지 D의 평가사례 기준가액	=	$\frac{93,861}{38,285}$	=	2.4516
비교표준지 D의 기준시점 공시지가				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	4.98	-
표준지 B	5.69	-
표준지 C	4.99	-
표준지 D	2.45	-

바. 토지 단가의 산정

$$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	가 중 평 균 단 가					58,877	59,000
1 (계관)	17,300	1.01539	1.000	0.996	4.98	87,130	-
1 (보관)	8,970	1.00749	1.000	1.155	5.69	59,392	-
1 (농림)	4,580	1.00832	1.000	1.100	4.99	25,349	-
2	17,300	1.01539	1.000	0.978	4.98	85,555	86,000
3	17,300	1.01539	1.000	0.978	4.98	85,555	86,000
4	38,000	1.00749	1.000	0.902	2.45	84,605	85,000
5	17,300	1.01539	1.000	1.050	4.98	91,854	92,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점	비고
1	영인면 신봉리 5**-1*	5,269	임야	계획관리	토지 임야	637,173,000	120,928	2023. 12.28.	-
2	영인면 신봉리 산1**-*	698	임야	보전관리	토지 임야	75,000,000	107,449	2022. 04.12.	-
3	영인면 성내리 1**-2*	1,155	임야	농림지역	토지 임야	45,370,000	39,281	2022. 05.01.	-
4	영인면 성내리 7**-*	1,124	전	보전관리	전	142,800,000	127,046	2023. 02.02.	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래 사례 1, 2, 3, 4>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	거래시점	토지단가 (원/m ²)	비고
1	영인면 신봉리 5**-1*	5,269	임야	계획관리	토지 임야	2023.12.28.	120,928	-
2	영인면 신봉리 산1**-*	698	임야	보전관리	토지 임야	2022.04.12.	107,449	-
3	영인면 성내리 1**-2*	1,155	임야	농림지역	토지 임야	2022.05.01.	39,281	-
4	영인면 성내리 7**-*	1,124	전	보전관리	전	2023.02.02.	127,046	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 아산시	계획관리	1.559% (1.01559)	충청남도 아산시 (23.12.28~24.09.24) (계획관리) 2023.12.01~2023.12.31:0.155 2024.01.01~2024.08.31:1.323 2024.08.01~2024.08.31:0.275 $(1+0.00155*4/31)*(1+0.01323)*(1+0.00275*24/31) \approx 1.01559$
	보전관리	3.301% (1.03301)	충청남도 아산시 (22.04.12~24.09.24) (보전관리) 2022.04.01~2022.04.30:0.179 2022.05.01~2022.05.31:0.205 2022.06.01~2022.06.30:0.323 2022.07.01~2022.07.31:0.189 2022.08.01~2022.08.31:0.257 2022.09.01~2022.09.30:0.233 2022.10.01~2022.10.31:0.243 2022.11.01~2022.11.30:0.048 2022.12.01~2022.12.31:0.083 2023.01.01~2023.12.31:0.813 2024.01.01~2024.08.31:0.652 2024.08.01~2024.08.31:0.124 $(1+0.00179*19/30)*(1+0.00205)*(1+0.00323)*(1+0.00189)*(1+0.00257)*(1+0.00233)*(1+0.00243)*(1+0.00048)*(1+0.00083)*(1+0.00813)*(1+0.00652)*(1+0.00124*24/31) \approx 1.03301$

※ 2024년 09월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 아산시	농림	3.916% (1.03916)	충청남도 아산시 (22.05.01~24.09.24) (농림) 2022.05.01~2022.05.31:0.311 2022.06.01~2022.06.30:0.267 2022.07.01~2022.07.31:0.216 2022.08.01~2022.08.31:0.224 2022.09.01~2022.09.30:0.274 2022.10.01~2022.10.31:0.276 2022.11.01~2022.11.30:0.041 2022.12.01~2022.12.31:0.036 2023.01.01~2023.12.31:1.379 2024.01.01~2024.08.31:0.720 2024.08.01~2024.08.31:0.144 $(1+0.00311)*(1+0.00267)*(1+0.00216)*(1+0.00224)*(1+0.00274)*(1+0.00276)*(1+0.00041)*(1+0.00036)*(1+0.01379)*(1+0.00720)*(1+0.00144*24/31) \approx 1.03916$
	보전관리	1.514% (1.01514)	충청남도 아산시 (23.02.02~24.09.24) (보전관리) 2023.02.01~2023.02.28:0.051 2023.03.01~2023.03.31:0.029 2023.04.01~2023.04.30:0.084 2023.05.01~2023.05.31:0.132 2023.06.01~2023.06.30:0.050 2023.07.01~2023.07.31:0.074 2023.08.01~2023.08.31:0.051 2023.09.01~2023.09.30:0.061 2023.10.01~2023.10.31:0.080 2023.11.01~2023.11.30:0.090 2023.12.01~2023.12.31:0.057 2024.01.01~2024.08.31:0.652 2024.08.01~2024.08.31:0.124 $(1+0.00051*27/28)*(1+0.00029)*(1+0.00084)*(1+0.00132)*(1+0.00050)*(1+0.00074)*(1+0.00051)*(1+0.00061)*(1+0.00080)*(1+0.00090)*(1+0.00057)*(1+0.00652)*(1+0.00124*24/31) \approx 1.01514$

※ 2024년 09월 이후 지가변동률의 미고시로 2024년 08월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 본건 토지 기호 '1(계관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.92	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.83	1.00	본건은 비교사례 대비 경사, 지세 등에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.725	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '1(보관)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.80	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.75	1.00	본건은 비교사례 대비 경사, 지세 등에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.570	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '1(농림)'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '3'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.88	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.75	1.00	본건은 비교사례 대비 경사, 지세 등에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.660	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '2, 3'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2, 3'	사례 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.92	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.80	1.00	본건은 비교사례 대비 경사, 지세 등에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.699	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '4'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	사례 '4'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.85	1.00	본건은 비교사례 대비 접근도로의 상태 등에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	1.00	본건은 비교사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.88	1.00	본건은 비교사례 대비 경작의 장애 등에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.673	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호 '5'

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	사례 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.92	1.00	본건은 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.85	1.00	본건은 비교사례 대비 경사, 지세 등에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.782	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	가 중 평 균 단 가					60,957	61,000
1 (계관)	120,928	1.000	1.01559	1.000	0.725	89,040	-
1 (보관)	107,499	1.000	1.03301	1.000	0.570	63,297	-
1 (농림)	39,281	1.000	1.03916	1.000	0.660	26,941	-
2	120,928	1.000	1.01559	1.000	0.699	85,846	86,000
3	120,928	1.000	1.01559	1.000	0.699	85,846	86,000
4	127,046	1.000	1.01514	1.000	0.673	86,796	87,000
5	120,928	1.000	1.01559	1.000	0.782	96,040	96,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	14,615	59,000	61,000	59,000	862,285,000
2	218	86,000	86,000	86,000	18,748,000
3	694	86,000	86,000	86,000	59,684,000
4	1,343	85,000	87,000	85,000	114,155,000
5	543	92,000	96,000	92,000	49,956,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	사정 면적 (㎡)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	영인면 신봉리 236-9	임야	계획관리 보전관리 농림지역	14,615	59,000	862,285,000	용도지역 가중평균
2	영인면 신봉리 237-4	임야	계획관리	218	86,000	18,748,000	-
3	영인면 신봉리 산80-5	임야	계획관리	694	86,000	59,684,000	-
4	영인면 신봉리 236-8	목장 용지	보전관리	1,343	85,000	114,155,000	현황 "전"
5	영인면 신봉리 237-65	임야	계획관리	543	92,000	49,956,000	-
합 계						1,104,828,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,104,828,000	상세내역은 '(토지)감정 평가 명세표' 참조
합 계	1,104,828,000	

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 아산시 영인면 신봉리	236-9	임야	계획관리지역 보전관리지역 농림지역	14,615	14,615	59,000	862,285,000	용도지역 가중평균
2	동소	237-4	임야	계획관리지역	218	218	86,000	18,748,000	
3	동소	산80-5	임야	계획관리지역	694	694	86,000	59,684,000	
4	동소	236-9	목장용지	보전관리지역	1,343	1,343	85,000	114,155,000	현황"전"
5	동소	237-65	임야	계획관리지역	543	543	92,000	49,956,000	
합 계								₩1,104,828,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 영인면 신봉리 소재, '신봉저수지' 서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지, 전원주택, 단독주택, 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

- 본건 토지 기호 '1, 2, 3, 5'

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 주위에 노선 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

- 본건 토지 기호 '4'

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 주위에 노선 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 본건 토지 기호 '1'

인접필지대비 환경사인 부정형의 토지로서, 기준시점 현재, '자연림' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '2, 3, 5'

인접필지 대비 환경사인 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재, '자연림' 등으로 이용 중입니다.

- 본건 토지 기호 '4'

인접필지 대비 환경사인 사다리형의 토지로서, 기준시점 현재, '전'등으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- 본건 토지 기호 '1, 2, 3'

지적도상 맹지이나, 인접 필지의 노폭 약 4m 내외의 비포장 도로를 통하여 접근 가능합니다.

- 본건 토지 기호 '4'

지적도상 맹지이며, 소유자가 동일한 인접필지를 통하여 접근 가능합니다.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

- 본건 토지 기호 '5'
본건 북측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 본건 토지 기호 '1'

계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(영인06(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역 350)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

- 본건 토지 기호 '2, 3, 5'

계획관리지역, 성장관리계획구역(영인06(일반형)), 가축사육제한구역(일부제한구역350)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법)

- 본건 토지 기호 '4'

보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역350)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호4는 공부상 지목(목장용지)에도 불구하고 기준시점 현재 전 등으로 이용중입니다

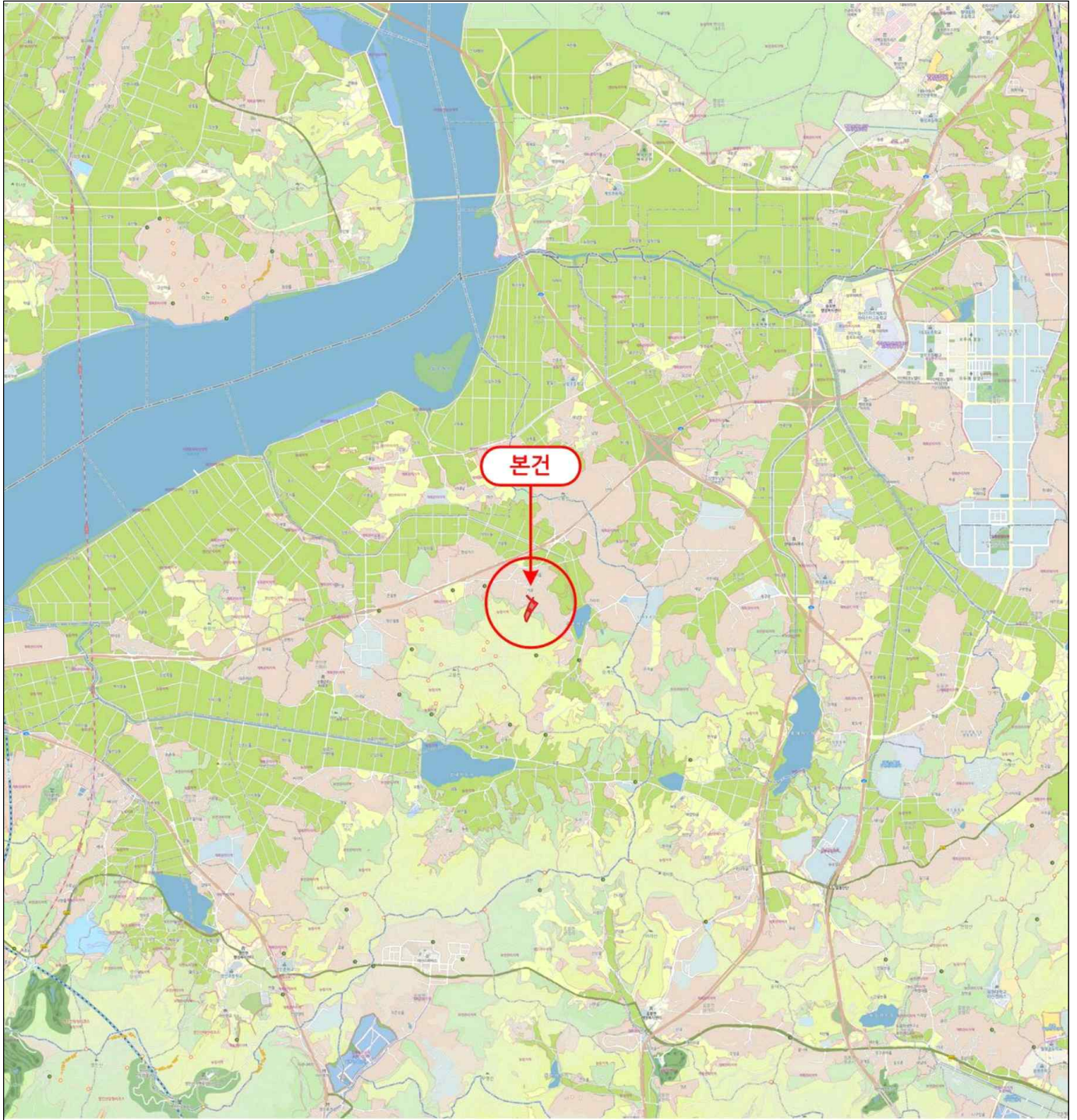
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 토지 기호 '1'은 2018년에 신축허가를 득하였으나, 상당 기간 방치중으로서, 본건 토지에 대한 허가 내용 및 실효 여부 등에 대하여 재확인이 필요합니다.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 236-9외 4필지
-----	-----------------------------



위 치 도

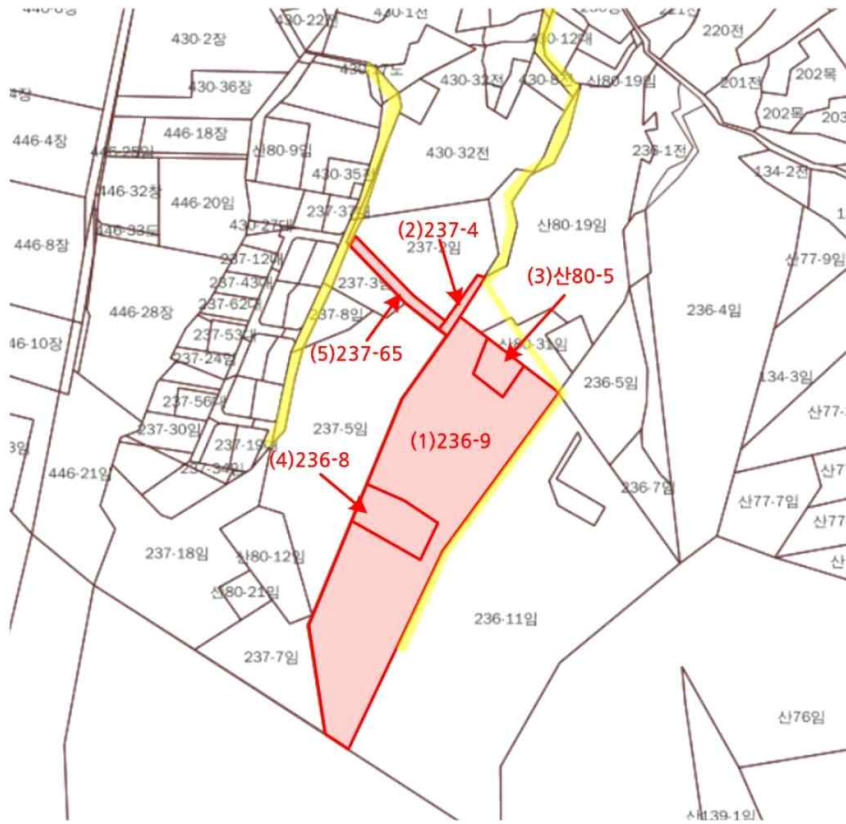


소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 236-9외 4필지
-----	-----------------------------










지 적 도

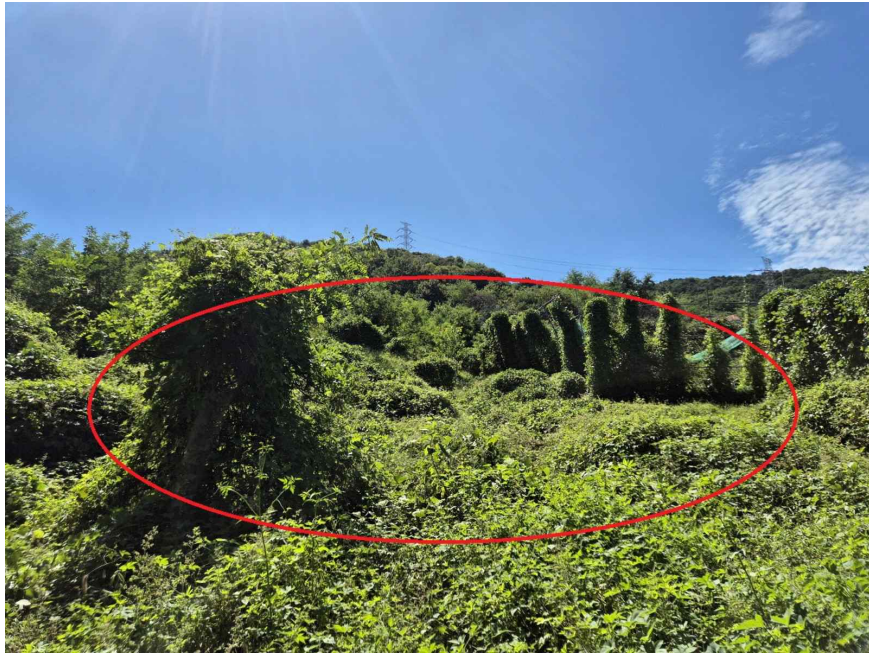
4
No Scale



본건 [충청남도 아산시 영인면 신봉리 236-9외 4필지]

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

사 진 용 지



본건 토지 기호 '1, 4' 전경



본건 토지 기호 '2' 전경

사 진 용 지



본건 토지 기호 '3' 전경



본건 토지 기호 '5' 전경

사 진 용 지



주위 환경 (1)



주위 환경 (2)