

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
건명	이미나 소유물건(2025타경11746)
감정서번호	DR106-0525

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.

대로감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	일억사십팔만오천원정(₩100,485,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매(부동산 강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이미나 (2025타경11746)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.09	2025.05.26 ~ 2025.07.07	2025. 07. 22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	165 이	토지 하	165 여	- 백	100,485,000
	합계					₩100,485,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

- (1) 본건은 충청남도 아산시 인주면 밀두리 소재 “인주성결교회” 남서측 근거리 (또는 “동우숲마을 다세대주택” 서측 근거리)에 위치하는 ‘토지’ 1필지 중 공유지분 (기호1),
위 같은 리 같은 교회 남서측 원거리에 위치하는 토지’ 1필지 중 공유지분 (기호2),
위 같은 면 문방리 소재 “문방1구 노인정” 남동측 근거리에 위치하는 토지’ 1필지 중 공유지분(기호3)이며,
대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 작성된 감정평가임.
- (2) **가격시점** : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거,
평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 07. 09 임.

II. 감정평가방법

- (1) 본평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음. [기준가치 : 시장가치]
- (2) 토지가격은 본건평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 동일·유사한 인근지역 내의 비교표준지를 선정하여,
그 표준지의 공시지가를 기준으로, 공시기준일로부터 가격시점일까지의 지가변동율을 참작하고, 본건과 비교표준지의 제반 가격형성요인 들 (접근조건·자연조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등)을 비교하고, 인근지역 내 유사토지의 적정 거래사례·인근 평가전례 등을 참작하여 ‘비준(比準)평가’ 하되,
기호1 내지 3은 모두 ‘공유지분(위치불특정)’ 이므로, 전체면적 평가후, ‘지분비율’ 에 의거(依據) 면적사정(査定)·평가하였음.

Ⅲ. 토지가격 { 시산(試算)가액 } 산출근거

--- ‘공시지가기준법’에 의한 시산가격

☆ 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙

[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1100호, 2022. 1. 21., 일부개정]

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법제21조제1항 본문에 따라 **공시지가기준법**을 적용하여야 한다

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013.3.23., 2015.12.14., 2016.8.31.>

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것.

다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성 요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

(1) 본건평가대상토지 개별요인 요약

기호	소재지번	지목	필지 면적 (㎡)	지분 비율	본건지분 면적(㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	2025 개별 공시지가 (원/㎡)
1	아산시 인주면 밀두리 244-30	전	503	$\frac{33}{503}$	33	답	제2종 일반주거 지역	맹지	192,600
2	아산시 인주면 밀두리 산17-6	임야	165	$\frac{33}{165}$	33	전	제2종 일반주거 지역	맹지	159,600
3	아산시 인주면 문방리 150-9	답	493	$\frac{99}{493}$	99	답	제2종 일반주거 지역	세로 (불)	137,700
면적 합계			1,161		165	$\times 0.3025 = 49.912 \approx 50$ 평			

(2) 비교 표준지 공시지가 (공시기준일 : 2025. 1. 1) 선정

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상· 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
㉠	충청남도 아산시 인주면 밀두리 261	답	1,514	답	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	사다리, 평지	214,100

㉠	충청남도 아산시 인주면 밀두리 246-9	임야	1,111	토지 임야	제2종 일반주거 지역	세로 (불)	사다리, 완경사	121,500
㉡	충청남도 아산시 인주읍 문방리 146-2	전	1,517	전	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	사다리, 평지	143,500

★ 표준지선정이유 -- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라,
평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나
비슷한, 지리적으로 근접한 표준지를, 위와 같이 선정함.

(3) 시점수정(『지가변동율』의 참작)

대상지역	기 간	지가변동율(%)	비 고
아산시 주거지역	2025. 01.01 ~ 2025. 05.31	1.122	05월까지 지가변동율 누계
	2025. 06.01 ~ 2025. 07.09	0.279	평가일현재 미고시, 직전월 변동율 준용계산
누 계	2025. 01. 01 ~ 2025. 07. 09	1.404% (1.01404 배)	$\left\{ \begin{array}{l} (1 + 0.01122) * \\ (1 + 0.00279 * 39/31) \\ \cong 1.01404 \end{array} \right.$

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여, 지역요인은 동일 유사함.
(100/100)

(5) 개별요인 비교

★ 개별요인 비교항목 (농경 ‘전’ 지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

★ 개별요인 비교항목 (농경 ‘답’ 지대)

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

★ 개별요인 비교치 결정(표준지=1.0)

본건토지 기호	비교 표준 지	가로조건, 접근조건 (A)	자연조건, 환경조건 (B)	행정적 조건 (C)	획지 조건등 (D)	개별요인	
						(A×B×C×D)	적용
1	㉠	0.90	1.00	1.0	1.00	0.90	0.900
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 맹지	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 제2종 일반주거 지역	(형태지세) 공히, 정형(定形) 평지	본건은 표준지보다 불리함.	
2	㉡	0.94	1.00	1.00	1.11	1.0434	1.043
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(불) vs 맹지	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 제2종 일반주거 지역	(형태지세) 완경사 vs 평지	본건은 표준지보다 유리함.	
3	㉢	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950
표준지 vs 본건		(접면도로) 세로(가) vs 세로(불)	(주위환경) 공히, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공히, 제2종 일반주거 지역	(지세) 평지 vs 평지	본건은 표준지보다 불리함.	
<p>☞ 이상 국토교통부 발표 '토지가격비준표'(충남 > 아산시 > 인주면 > 각 용도지역별 > 각 토지특성별 비준치) 우선 적용</p>							

(6) “그 밖의 요인”의 보정

★ 인근유사토지 가격자료 [출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지번	지목 / 현황	용도지역	접면 도로	단가 (원/m ²)	목적	가격시점
본건기호1 매매사례	아산시 인주면 밀두리 244-30	전 / 답	제2종 일반주거 지역	세로 (불)	509,090	등기부 실거래가 신고	2019. 01. **
본건기호2 매매사례	아산시 인주면 밀두리 산17-6	임야 / 전	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	503,030	등기부 실거래가 신고	2018. 09. **
본건기호3 매매사례	아산시 인주면 문방리 150-9	답 / 답	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	490,909	등기부 실거래가 신고	2018. 10. **
인근 평가전례 A	아산시 인주면 밀두리 248-2*	답/ 답	제2종 일반주거 지역	맹지	574,000	시가참고 평가	2023. 07. **
인근 평가전례 B	아산시 인주면 밀두리 산17-3*	임야/ 전	제2종 일반주거 지역	맹지	539,000	시가참고 평가	2023. 07. **
인근 매매사례 a	아산시 인주면 문방리 105-1*	답/ 답	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	455,555	기타 평가	2024. 06. **

★ “그 밖의 요인” 보정치 산출에 적용할 가격자료 채택

<표준지㉑> -- 인근평가전례A 를 기준으로

<표준지㉒> -- 인근평가전례B 를 기준으로

<표준지㉓> -- 인근평가전례B 를 기준으로

“그 밖의 요인” 보정치를 산출함이 타당시됨.

※ 채택이유 — 본건과 토지특성이 유사하며, 거래시점도
본건평가 가격시점과 견주어
비교적 가까운 시점의 ‘가격자료’이기 때문.

★ “그 밖의 요인” 보정율의 결정 산식(算式)

$$\begin{aligned} \frac{\text{가격자료 기준 표준지가격(원/㎡)}}{\text{표준지가격(원/㎡)}} &= \frac{\text{평가전례등가격(원/㎡)}}{\text{표준지가격(원/㎡)}} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{시점수정 후 표준지가격(원/㎡)} &= \text{공시지가가격(원/㎡)} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

★ “그 밖의 요인” 보정율 결정

☞ 보정치 산정 요령 --- ‘표준지’의 가격을 ‘기준가격자료’에 맞추어(시세에 맞게) 본평가의 가격시점 수준으로 환산한 가격 (아래‘표’의 윗 줄 : 평가전례나 실거래가수준으로 환산한 가격)과,

고시된 표준지가격수준(본평가 가격시점으로 수정한 가격, 아래‘표’의 아랫 줄)을 비교하면,

표준지가격이 현실거래가격수준과 얼마나 ‘격차’가 있는지를 알 수 있고, 그 격차를 보정하여 현실거래가격수준으로 평가하기 위해 ‘그 밖의 요인’ 보정치 계산을 하는 것입니다.

★ “그 밖의 요인” 보정을 결정 계산 ‘표’ (표준지 ㉠)

구분	비교기준	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	격차율	보정을 결정
평가전례A 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	A	574,000	1.0	1.05767	1.00	1.110	673,884	3.103 3.10
㉠표준지 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	㉠	214,100	1.0	1.01404	1.00	1.00	217,106	

☞ 평가전례 기준 표준지가격(위‘표’ 윗 줄) 산정내역

- 1) 사정보정 — 적정한 평가전례이므로, 보정 불필요함.(1.0)
- 2) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정
인근평가전례A	2023.07.** ~ 2025. 07.09	아산시 주거지역	1.05767

3) 지역요인 : 상호 유사함.

4) 개별요인 비교 (평가전례 = 1.0)

가격자료	비교 표준지	가로조건, 접근조건(A)	환경조건 (B)	행정적 조건 (C)	기타 조건 (D)	격차율 (A×B×C×D)	적용 격차율
인근평가 전례A	㉠	1.11	1.0	1.0	1.0	1.11	1.110
전례 vs ㉠		(접면도로) 맹지 vs 세로(가)	(주위환경) 공허, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공허, 제2종 일반주거 지역	(이용상황) 답/ 답	평가전례지보다 표준지㉠가 우세함.	
☞ 이상 국토교통부 발표 ‘토지가격비준표’(충남 > 아산시 > 인주면 > 각 용도지역별 > 각 토지특성별 비준치) 적용							

★ “그 밖의 요인” 보정을 결정 계산 ‘표’ (표준지 ㉠)

구분	비교기준		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	격차율	보정을 결정
평가전례B 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	B	539,000	1.0	1.05767	1.00	1.070	609,990	4.950	4.95
㉠표준지 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	㉠	121,500	1.0	1.01404	1.00	1.00	123,206		

☞ 평가전례 기준 표준지가격(위‘표’ 윗 줄) 산정내역

- 1) 사정보정 — 적정한 매매사례이므로, 보정 불필요함.(1.0)
- 2) 시점수정

기호	기 간	용도지역	시점수정
인근평가전례B	2023.07.** ~ 2025. 07.09	아산시 주거지역	1.05767

3) 지역요인 : 상호 유사함.

4) 개별요인 비교 (평가전례 = 1.0)

가격자료	비교 표준지	가로조건, 접근조건(A)	환경조건 (B)	행정적 조건1 (C)	행정적 조건2 (D)	격차율 (A×B×C×D)	적용 격차율
인근평가 전례B	㉠	1.07	1.0	1.0	1.0	1.07	1.070
전례 vs ㉠		(접면도로) 맹지 vs 세로(불)	(주위환경) 공허, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공허, 제2종 일반주거 지역	(지목) 임야/ 임야	평가전례지보다 표준지㉠가 유리함.	
☞ 이상 국토교통부 발표 ‘토지가격비준표’(충남 > 아산시 > 인주면 > 각 용도지역별 > 각 토지특성별 비준치) 적용							

★ “그 밖의 요인” 보정을 결정 계산 ‘표’ (표준지 ㉠)

구분	비교기준	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	격차율	보정을 결정	
평가전례B 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	B	539,000	1.0	1.05767	1.0	1.110	632,793.3 843	4.348	4.35
㉠표준지 기준 본건가격시점현재 ㉠표준지가격	㉠	143,500	1.0	1.01404	1.00	1.00	145,515		

☞ 평가전례 기준 표준지가격(위‘표’ 윗 줄) 산정내역

- 1) 사정보정 — 적정한 평가전례이므로, 보정 불필요함.(1.0)
- 2) 시점수정

기호	기간	용도지역	시점수정
인근평가전례B	2023.07.** ~ 2025. 07.09	아산시 주거지역	1.05767

- 3) 지역요인 : B가 속한 지역이 ㉠가 속한 지역보다 불리함.(0.95)

- 4) 개별요인 비교 (평가전례 = 1.0)

가격자료	비교 표준지	가로조건, 접근조건(A)	환경조건 (B)	행정적 조건 (C)	기타 조건 (D)	격차율 (A×B×C×D)	적용 격차율
인근평가 전례C	㉠	1.11	1.0	1.0	1.0	1.11	1.110
전례 vs ㉠		(접면도로) 맹지 vs 세로(가)	(주위환경) 공허, 마을주변 농경지대	(용도지역) 공허, 제2종 일반주거 지역	(이용상황) 공허, 전	평가전례지보다 표준지㉠가 우세함.	
☞ 이상 국토교통부 발표 ‘토지가격비준표’(충남 > 아산시 > 인주면 > 각 용도지역별 > 각 토지특성별 비준치) 적용							

(7) 토지평가단가{ 시산(試算)단가 }의 결정 [단위 : 원/㎡]

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가	결정단가 (원/㎡)
1	㉠ 214,100	1.01404	1.0	0.900	3.10	605,726	606,000
2	㉡ 121,500	1.01404	1.0	1.043	4.95	636,093	636,000
3	㉢ 143,500	1.01404	1.0	0.950	4.35	601,340	601,000

IV. 산출단가{ 시산(試算)가액 }의 합리성 검토

(1) 평가방법에 관한 법령 검토

감정평가에 관한 규칙	
[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1100호, 2022. 1. 21., 일부개정]	
제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	
①	감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 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	감정평가업자는 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 검토하여야 한다.
	다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과, 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(2) “거래사례비교법”에 의한 시산가격 산출 곤란

① ‘동일 유사물건 거래사례’의 수집

기호	소재지번	지목/ 현황	용도지역	실거래단가 (원/㎡)	목적	가격시점
인근매매 사례 a	충청남도 아산시 인주면 문방리 105-1*	답 /답	제2종 일반주거 지역	455,555	실거래가 신고	2024 06. **

② 매매사례자료의 부족.

본건토지와 토지특성이 유사하며 본건인근에 있는 토지의 매매사례는 대부분 ‘개별공시지가’를 하회(下廻)하거나 비슷한 수준들로 신고되어 있어서,

‘신빙성(信憑性)’이 부족하므로, (불성실신고 의심 자료들)

‘평가기준 가격자료’로 채택할 수 없음.

따라서, 다른 감정평가방법을 적용하여 시산가격의 합리성을 검토하는 작업이 불가능함.

③ ‘합리성’ 검토 생략

따라서, 위규칙 제12조 제2항 후단의 규정 법문(다른 감정평가방법
을 적용하는 것이 곤란한 경우)에 해당되어,
부득이 ‘매매사례비교법’에 의해 공시지가기준법에 따른 산출단가의
합리성을 검토하는 작업은 생략하고,
공시지가기준법에 따른 산출단가 { 위 Ⅲ. (7) }를
본건평가의 평가단가로 결정함. <끝>

토지 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 아산시 인주면 밀두리	244-30	전	제2종 일반주거지역	33 503 x--- 503	33	606,000	19,998,000	매각지분 공유자 갑구5번 이미나 지분 503분의 33 전부
2	충청남도 아산시 인주면 밀두리	산17-6	임야	제2종 일반주거지역	33 165 x--- 165	33	636,000	20,988,000	매각지분 공유자 갑구4번 이미나 지분 165분의 33 전부
3	충청남도 아산시 인주면 문방리	150-9	답	제2종 일반주거지역	99 493 x--- 493	99	601,000	59,499,000	매각지분 공유자 갑구6번 이미나 지분 493분의 99 전부
합 계								₩100,485,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

기호1 내지 3

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

< 기호1(밀두리 244-30) 위치 > 충청남도 아산시 인주면 밀두리 소재 "인주성결교회" 남서측 근거리(또는 "동우숲마을 다세대주택" 서측 근거리)에 위치함.

< 기호2(밀두리 산17-6) 위치 > 충청남도 아산시 인주면 밀두리 소재 "인주성결교회" 남서측 원거리(또는 "동우숲마을 다세대주택" 남서측 원거리)에 위치함.

< 기호3(문방리 150-9) 위치 > 충청남도 아산시 인주면 문방리 소재 "문방1구 노인정" 남동측 근거리에 위치함.

< 주위환경 > 기호1 내지 3 공(共)히,
주위는 "인주면 소재지 주변 및 마을주변 농경지대"이며, 본건들 남측 근거리에는 국내 대표기업중 하나인 "현대자동차(주) 아산공장"이 입지함.

(2) 교통상황

기호2는 비포장 농로(관습상 도로)를 경유(經由)해서 농기계 등의 접근이 가능시(視)되나,

기호1 및 기호3은 인접필지들과 연합하여 조성된 '농지 단지' 내의 '구성부분'이어서, 농기계 등의 접근은 곤란시(視)됨.

(3) 형태 및 이용상태

< 지적형태 > 지적도면상 형태는 '기호1 내지 3 공히', '사다리꼴'.또는 그에 유사한 형태.

< 지 세 > '기호1 내지 3 공히', '평지'.

< 이용상태 > 기호2 : '전' 기호1 : 답 기호3 : 답
--- 다만, 기호1 및 기호3은 인접필지들과 연합하여 조성된 '농지 단지' 내의 '구성부분'임.
용도지역 변경(주거지역으로) 즈음에 '지적 분할'만 해 놓은 필지의 공유지분이 본건임.

(4) 인접 도로상태

기호1 및 기호2 : 지적도면상 '맹지'.
기호3 : 비포장 세로(차량 및 농기계 접근 불가)

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건기호1 내지 기호3 공히,

< 용도지역 > '도시지역', '제2종 일반주거지역'.

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률).

이 밖에, 기호2는 '준보전산지'(산지관리법)가 추가됨.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

< 기호1 > 지목(전)과 현황(답)이 다름.

< 기호2 > 지목(임야)과 현황(전)이 다름.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

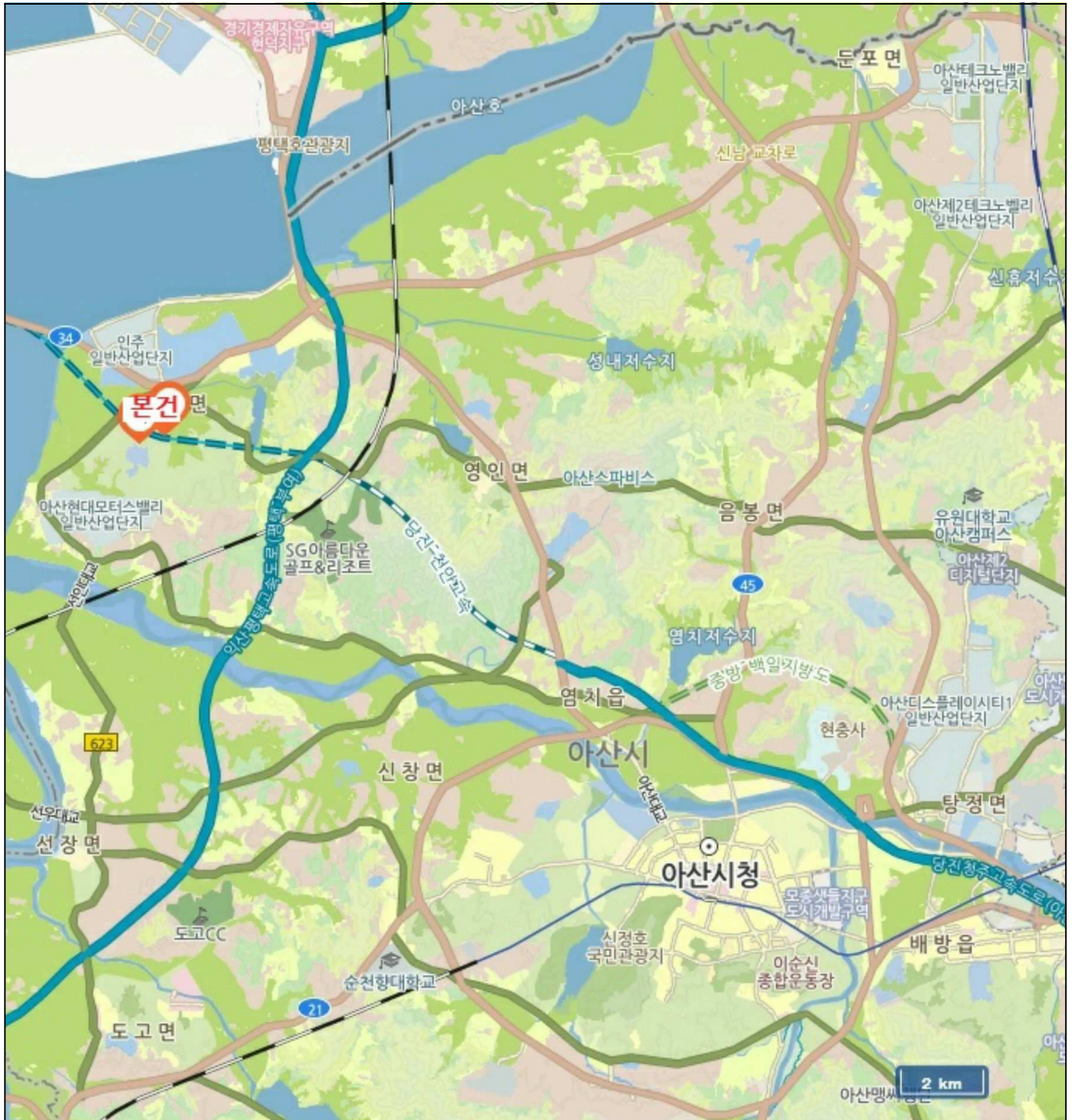
< 임대관계 > " 미 상 " 임.

< 기타 > 본건들은 '공유지분'임.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 인주면 밀두리 244-30 외
-----	---------------------------



지적도(문방리)



지적도(밀두리)



축척 없음

표준지 위치도



소재지

< 본건 > 충청남도 아산시 인주면 밀두리 244-30 외





1(244-30) ()



1(244-30) ()



1(244-30) " (zoom) "



1(244-30) " (zoom) "



2(17-6) ()



2(17-6) ()



2(17-6) ()



2(17-6) ()



3(150-9) ()



3(150-9) ()



3(150-9) ()



3(150-9) ()