감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	정향숙 소유물건(2025타경12254)
의 뢰 인:	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정평가서번호:	25082506

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

정후감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

변 희 정

감정평가액	칠억삼백일십오만원정(₩703,150,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정향숙 (2025타경12254)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.05	2025.08.25 ~ 2025.09.05	2025.09.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,025 이	토지	1,025 하	- 여	703,150,000 백
	합 계					₩703,150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 구룡동 소재, '구룡3동마을회관' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 『대전지방법원 천안지원』에서 시행하는 경매(임의) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 대상 부동산

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가(㎡)	비고
(1)	천안시 동남구 구룡동 252-3	답	1,025	답	자연녹지	296,800	2025.01.01기준

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.09.05일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.08.25 ~ 2025.09.05 기간동안 현장 방문 및 실지조사 하였음.

6. 기타

가. 본건 토지의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 관련공부 등에 의거하였음.

나. 본건 토지는 인접지와의 경계 구분이 불분명하여 토지의 위치 및 경계 확인 등은 관련 공부 및 점유현황, 지적도, 항공사진 등을 참고하였으나, 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」「감정평가실무기준」등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

1. 관련 규정 등

▶ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

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.

▶ 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 공시지가 기준법
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 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 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

▶ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3종 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

③ 감정평가법인 등은 법 제3종제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법의 결정

가.「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가선례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한토지에 적합하나, 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란함. 따라서 이하에서는 **공시지가기준법**을 적용함을 원칙으로하되, 대상 물건과 유사한 거래사례로부터 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 상기 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상물건의 적정가격을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가격 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 산정

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 본건 토지는 용도·지목· 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 공시지가를 기준으로 위치, 부근의 상황, 가로 및 교통상황, 형상 및 면적 등 반 개별토지 가격형성 요인을 비교하고, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률 및 기타사항을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준 「토지보상평가지침 제 9조」

토지에 관한 평가를 위한 비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지의 [국토의 계획 및 이용에 관한법률] 제36조에서 정한 용도지역(이하 “용도지역”이라 한다)이 같은 표준지를 선정한다.

1. 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
2. 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
3. 주위환경 등이 같거나 유사할 것
4. 당해 또는 인접 시군구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다)안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을것

(2) 비교표준지의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정되는 비교 표준지를 다음과 같이 선정함.

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시 지가(㎡)
A	구룡동 535-4	6,873	답	답	자연녹지	맹지	사다리 평 지	309,500

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

비교표준지의 공시기준일과 기준시점 간에 시간적으로 불일치 하는 바, 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·의 같은 용도지역 **지가변동률**을 적용함.「감정평가에 관한 규칙」 제14조②

(1) 국토교통부 고시 지가변동률

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2025.01.01 ~ 2025.09.05	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.09.05) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.343 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.090 (1 + 0.01343) * (1 + 0.00090 * 36/31) ≒ 1.01449	1.449% (1.01449)

※기준시점 현재, 2025년 8,9월의 지가변동률은 미고시되어 2025년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.(이하 동일)

(2) 한국은행 발표 생산자물가지수

기 간	공시기준일 직전달지수(2024.12)	기준시점 당시 최종 발표된 지수(2025.07)	변동률
2025. 01. 01 ~ 2025. 09.05	119.52	120.2	1.00569

※ 변동률 : 기준시점 당시 최종 발표된 지수/공시기준일 직전달지수

(3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 당해 토지의 지가에 관한 변동추이를 적절히 반영하지 못하는 일반 일반물가의 변동지수인 바, 지가변동률만으로 시점수정치를 결정함.(이하 동일)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일 용도지역으로서 인근지역(대상부동산이 속해 있는 지역이면서 대상부동산과 용도적·기능적 동질성이 있어 상호 대체·경쟁 관계에 있는 부동산이 존재하는 지역으로, 당해 당해 지역의 특성이 대상부동산의 가격형성에 직접 영향을 미치는 지역)에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.000)

라. 개별요인 비교

토지의 가격을 결정하는 개별적 요인 비교는 토지의 용도적 특성에 따라 가로조건. 접근조건. 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등에 대하여 본건 토지와 비교표준지의 조건항목, 세항목 간의 우열차이를 비교함. (이하참조)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[본건(1)/표준지(A)]

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지는 접근조건에서 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연 조건 (환경조건)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지는 자연조건에서 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.03	본건은 비교표준지보다 면적 등 획지조건에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지는 행정적조건에서 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타		
격차율 누계			1.030	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 취지

공시지가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 의한 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제 ②항에서 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 반영되지 못한 부분을 보완할 수 있도록 그 밖의 요인으로 규정을 두고 있는 바, 본건에서도 그 여부를 검토하여 적정한 수준으로 보정함.

[대법원판례2003다38207판결(2004.05.14.선고),2002두5054판결(2003.07.25.선고)국토교통부유권해석(건설교통토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함]

(2) 평가사례 및 거래사례를 이용한 격차율 산정

(가) 사례의 선정

본건 및 비교표준지 등과 유사한 위치를 중심으로 사례를 수집하였으며 사례 중 본건 및 비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역에 소재하는 거래 사례 및 평가사례 중 시세 반영 정도 및 평가목적 등을 고려하여 본건과 용도지역, 지목, 위치 등에서 유사성이 인정되는 다음의 사례들 중 가장 적정하다고 사료되는 사례(ⓐ)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	자료출처
(ⓐ)	구룡동 ***-2	답	자연녹지	651,000	2024.02.27	KAPA HUB PLUS
(ⓑ)	구룡동 **4	답	자연녹지	666,000	2022.09.02	KAPA HUB PLUS
(ⓒ)	구룡동 ***-6	답	자연녹지	655,000	2022.11.21	KAPA HUB PLUS

※KAPA HUB PLUS : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나)사정보정

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

(다) 시점수정

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2024.02.27 ~ 2025.09.05	충청남도 천안시 동남구 (24.02.27~25.09.05) (녹지) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.075 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.107 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.132 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.083 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.167 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.160 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.288 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.322 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.159 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.121 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.136 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.343 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.090 (1 + 0.00075 * 3/29) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00322) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.01343) * (1 + 0.00090 * 36/31) ≒ 1.03169	3.169% (1.03169)

(라) 지역요인

표준지와 사례는 인근지역 및 유사지역에 소재하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 및 기타조건 등 제반 지역요인 유사함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(마) 개별요인

표준지와 사례와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 종합적으로 비교 분석하였음.

- 이하 참조 -

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지(A)/사례(ⓐ)]

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.02	표준지는 사례보다 교통의 편부 등 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건 (환경조건)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 사례는 자연조건에서 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.97	표준지는 사례보다 면적 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	표준지와 사례는 행정적조건에서 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타		
격차율 누계			0.989	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(바) 그 밖의 요인 격차율 산정

그 밖의 요인 보정치 = 사례기준 표준지가격/표준지의 기준시점 현재가격

■ 사례 기준 표준지가격
= 사례 × 시정수정 × 지역요인 × 개별요인

■ 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

1) 사례 기준 표준지 가격

표준지 /사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지(A)/ 사례(ⓐ)	651,000	1.03169	1.000	0.989	664,242

2) 표준지의 기준시점 현재가격

비교표준지		시점수정	산정단가(원/㎡)
기호	공시지가(원/㎡)		
A	309,500	1.01449	313,984

3) 격차율 산정

①사례기준 표준지 가격	②표준지의 기준시점 현재가격	③산정격차율	비교표준지
664,242	313,984	2.115	A

※ ③=①/②

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정 및 의견

동일수급권내 인근지역 및 유사지역에서 본건 토지와 지목, 위치, 이용상황, 부근의 상황 및 면적 등이 유사한 토지의 지가수준 및 매매사례, 평가선례, 평가목적, 표준지공시지가의 현실화 정도, 기타사항 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정률을 결정함. [A:2.12]

바. 토지 적용단가의 결정

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	적용가격 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	A	309,500	1.01449	1.000	1.030	2.12	685,616	686,000

※ 토지단가는 천원미만 반올림(이하 동일)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.「감정평가에 관한 규칙」제 2조

나. 거래사례

본건이 소재하는 동일 수급권 내 인근지역 및 유사지역의 거래사례 중 대상 부동산과 비교적 근거리에 소재하고, 비교적 최근의 거래사례이며 본건 토지와 용도지역 및 개별적 제 특성 등에서 비교 가능성이 있다고 사료되는 이하의 거래사례(①)를 선정하여 적용하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액	거래시점	자료 출처
①	구룡동 ***-4	전	자연녹지	661	771,558	510,000,000	2025.02.22	등기사항 전부증명서
②	구룡동 ***-1	전	자연녹지	559	742,980	415,325,605	2022.11.25	KAIS
③	구룡동 **8	전	자연녹지	959	625,652	600,000,000	2023.08.09	KAIS

※KAIS : 한국부동산원 감정평가정보체계

다. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

구분	기간	계산식	지가변동률
충청남도 천안시 동남구	2025.02.22 ~ 2025.09.05	충청남도 천안시 동남구 (25.02.22~25.09.05) (녹지) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.204 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.251 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.295 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.195 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.153 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.090 (1 + 0.00204 * 7/28) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00295) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00090 * 36/31) ≒ 1.01145	1.145% (1.01145)

마. 지역요인 비교

사례와 본건은 인근지역 및 유사지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.000)

바. 개별요인 비교

- 이하 참조 -

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[본건(1)/사례(①)]

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.91	본건은 사례보다 교통의 편부 등 접근조건에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건 (환경조건)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례는 자연조건에서 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.97	본건은 사례보다 형상, 지세 등 획지조건에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례는 행정적조건에서 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타		
격차율 누계			0.883	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산단가

산식=거래사례단가(원/㎡)×사정보정×시점수정×가치형성요인(지역요인, 개별요인)

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	적용가격 (원/㎡)
(1)	771,558	1.000	1.01145	1.000	0.883	689,086	689,000

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

가. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토결과, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액에 의하여 공시지가 기준법의 적정성이 지지되고 있으므로 **공시지가기준법**에 의한 감정평가금액으로 결정함.

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
(1)	686,000	689,000	**686,000**

나. 토지가격 결정

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
(1)	1,025	686,000	703,150,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

부동산이 소재하는 인근지역 주변의 중개사, 인근 주민 등의 탐문조사 및 거래사례 분석, 평가사례 및 호가 등을 참고로 하여 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1,025	686,000	703,150,000

(토지)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 천안시 동남구 구룡동	252-3	답	자연녹지지역	1,025	1,025	686,000	703,150,000	
	합 계							**₩703,150,000.-**	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 구룡동 소재 '구룡3동마을회관' 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주변은 전, 답, 단독주택 등이 소재하고 북측 인근에는 대단위 아파트단지가 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하고 인근 도로변에 시내버스 승강장이 소재하는 등 정류장까지의 거리와 공익시설 및 편익시설과의 접근성 등을 고려할 때, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 대체로 사다리형의 평탄한 토지로서, "답"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 자연녹지지역, 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(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

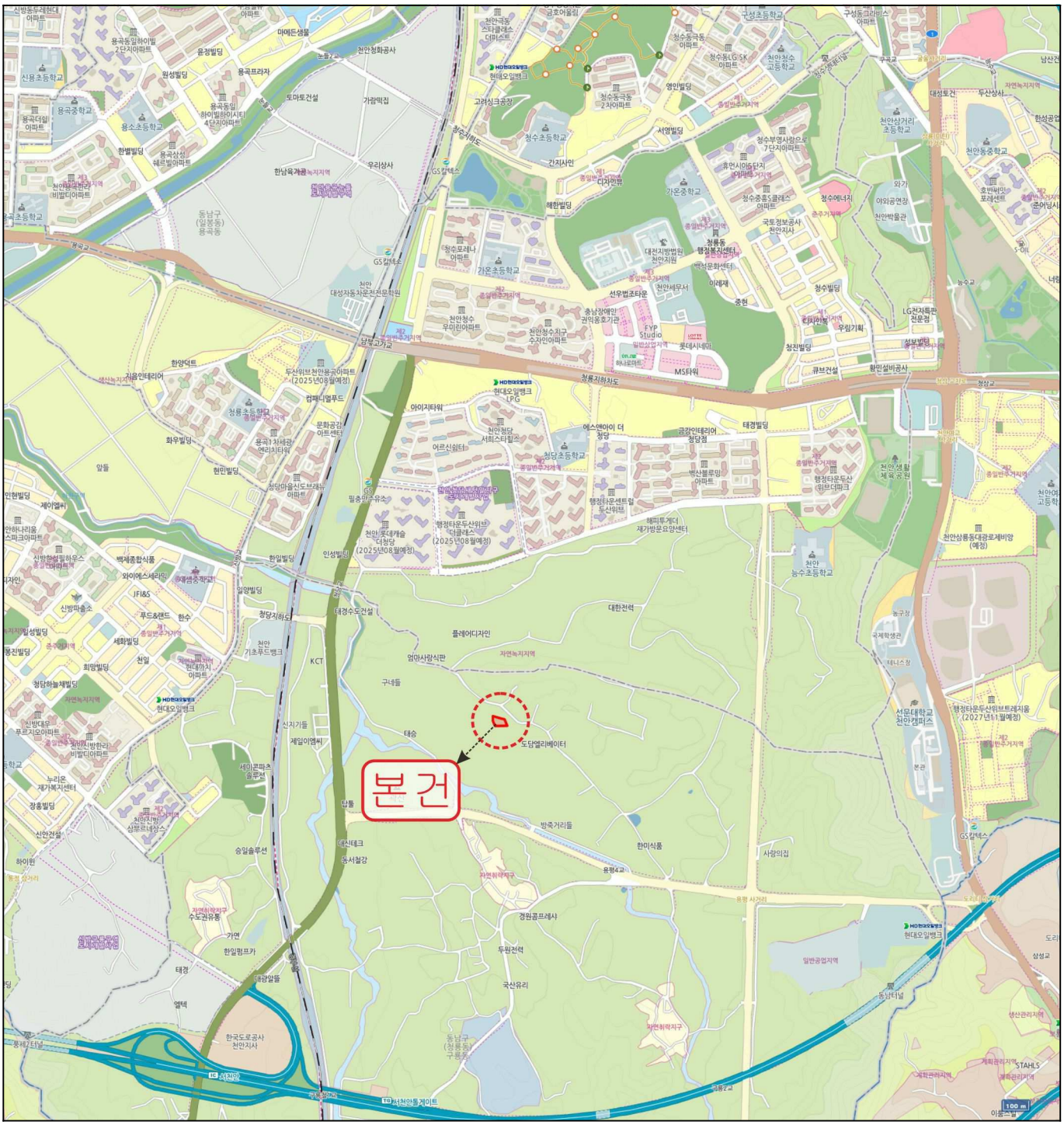
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

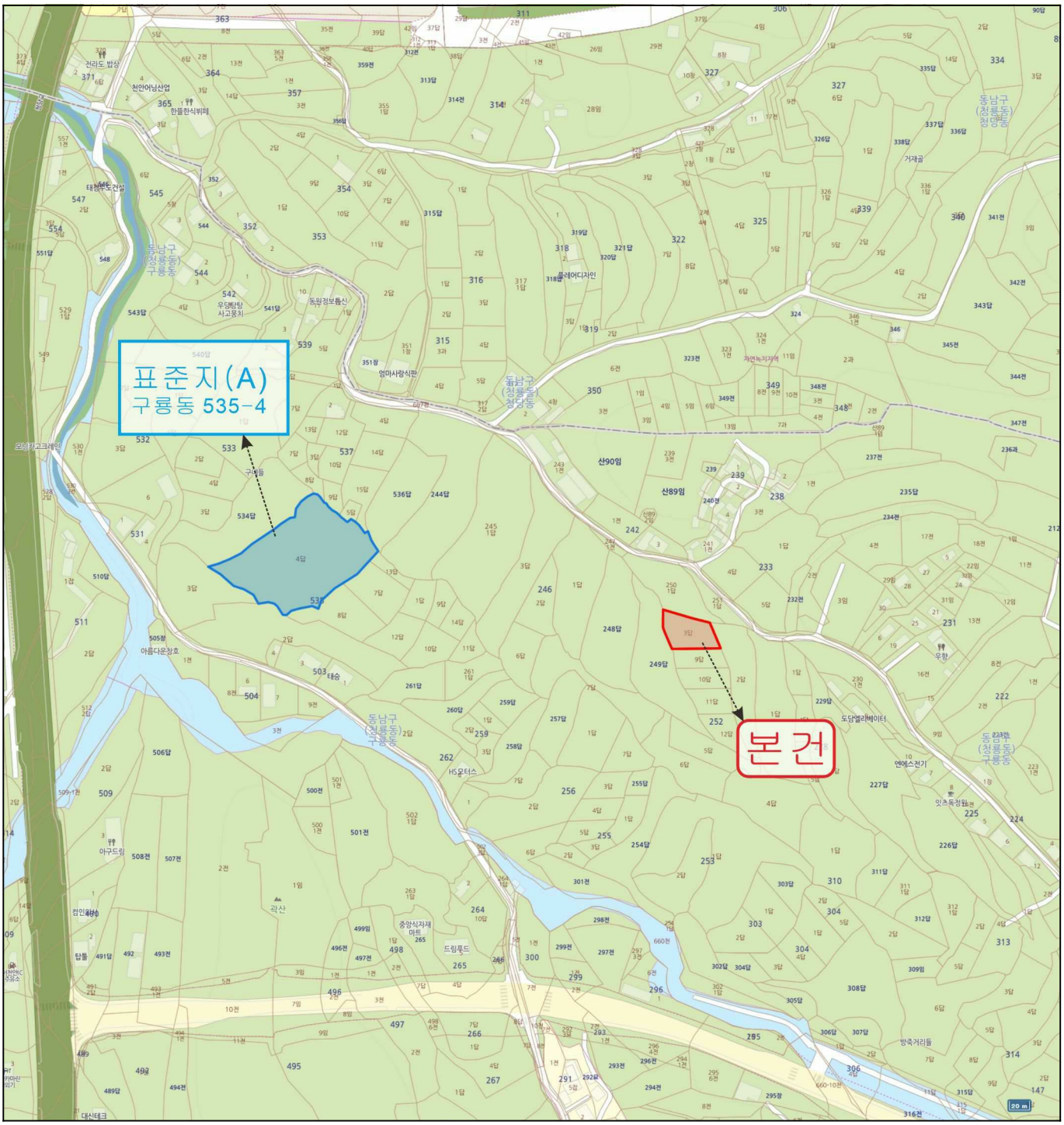
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 구룡동 252-3

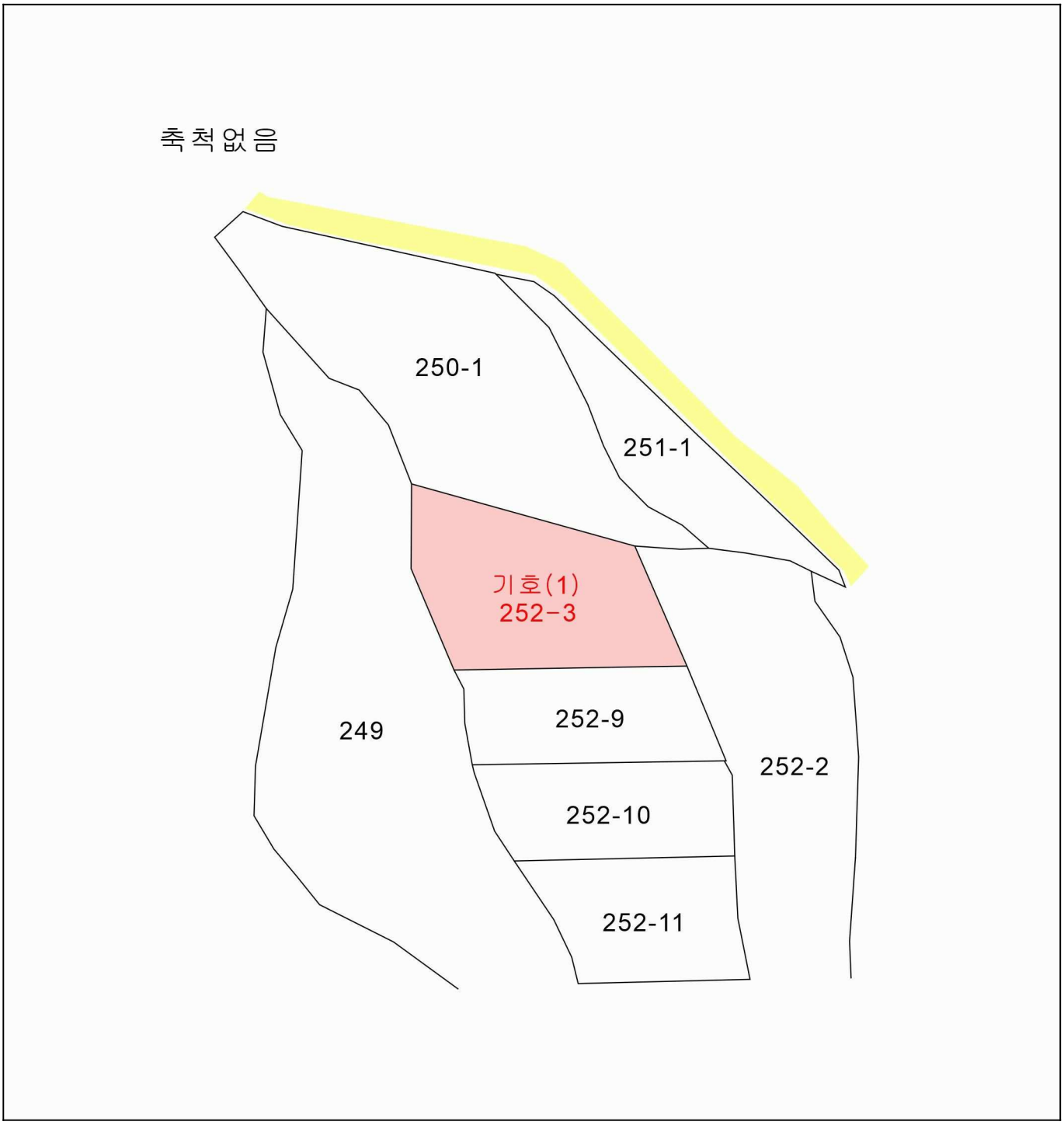


위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 구룡동 252-3



지 적 도



사 진 용 지

[본건원경(남동측 촬영)]

[본건전경(동측 촬영)]

사 진 용 지

[본건전경(북측 촬영)]

[본건전경(동측 촬영)]