

# 가

## APPRAISAL REPORT

|   |                  |
|---|------------------|
|   | (2024 4451)      |
|   |                  |
| 가 | ( )16-241104-304 |

|      |   |   |   |         |
|------|---|---|---|---------|
| 가    | 가 | ( |   |         |
| 가    |   | ) |   | , (改作), |
| (轉載) |   |   | 가 |         |



가 . 가

가

( ) 가

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

|     |                 |            |            |
|-----|-----------------|------------|------------|
| 가   | (\73,333,590.-) |            |            |
|     |                 | 가          |            |
|     | --              |            | 7          |
| ( ) | (2024 4451)     | 가          | 가          |
|     |                 | 가          | --         |
|     |                 | 2024.11.06 | 2024.11.06 |
|     |                 |            | 2024.11.08 |

|   |         |                   |                   |               |
|---|---------|-------------------|-------------------|---------------|
| 가 | (公簿)( ) |                   |                   | 가             |
|   |         | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | 가             |
|   |         | 3,300             | 1,202.19          | 61,000        |
|   |         | 5,627x-----       |                   |               |
|   |         | 15,446            |                   | 73,333,590    |
|   |         |                   |                   |               |
|   |         |                   |                   |               |
|   |         |                   |                   | \73,333,590.- |

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 회룡리 소재 '솔치저수지' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 06일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 11월 06일입니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였으며, 본건 토지의 지적경계 및 실측현황은 지적도 및 위성사진 등을 통해 개략적으로 확인하였으니, 정확한 위치 및 경계확인을 위해서는 측량 등 필요한 조치가 요망됩니다.
- 본건은 수인 공유지분 중 "주식회사 한솔랜드"지분(15,446분의 9,819 중 15,446분의 3,300)만의 평가로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하여, 지분비율에 따른 면적을 적용하여 평가액을 산정하였습니다.
- 본건 임지상에 소재하는 입목은 거래관행상 임지와 입목이 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였습니다.
- 본건 토지는 현장 조사시 분묘의 존재여부를 육안으로 확인하지 못하였으나 목측되지 않은 분묘가 소재할 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- 본건 토지는 토지이용계획확인서상 계획관리지역, 농림지역으로 2개의 용도지역에 해당하는 바, 용도지역에 따라 각각 단가 산정하고 개략적인 면적배분에 의하여 면적가중 평균단가로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### ■ 대상토지의 개요

| 기호 | 소재지<br>지번     | 공부면적<br>(㎡)               | 사정면적<br>(㎡) | 지목 | 도로조건 | 형상<br>지세    | 이용상황 | 용도지역                | 개별지가<br>(원/㎡)<br>(2024) | 비고                   |
|----|---------------|---------------------------|-------------|----|------|-------------|------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| 1  | 회룡리<br>산36-10 | 5627*<br>3,300/<br>15,446 | 1,202.19    | 임야 | 맹지   | 부정형<br>급경사지 | 자연림  | 계획관리<br>지역,농림<br>지역 | 12,000                  | 주식회사<br>한솔랜드<br>지분일부 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

| 구 분 | 소재지       | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로조건  | 형상 지세    | 공시지가 (원/㎡) |
|-----|-----------|--------|----|------|------|-------|----------|------------|
| 가   | 회룡리 산70-1 | 42,248 | 임야 | 계획관리 | 자연림  | 세로(가) | 부정형 완경사  | 21,500     |
| 나   | 신흥리 산25   | 89,455 | 임야 | 농림지역 | 자연림  | 맹지    | 부정형 급경사지 | 5,720      |

## 2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

| 기 간  | 지가변동률(%)           | 산 식   |
|--|--------------------|---|
| 2024.01.01 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 계획관리지역) | 1.921<br>(1.01921) | $(1 + 0.01590) \times (1 + 0.00264 \times 37/30) \approx 1.01921$ |
| 2024.01.01 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 농림지역)   | 1.080<br>(1.01080) | $(1 + 0.00881) \times (1 + 0.00160 \times 37/30) \approx 1.01080$ |

## 3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 임야지대

[본건 기호(1):(계획관리지역부분)/표준지 기호(가)]

| 조 건      | 항 목            | 세 항 목  | 비 교 치 | 비 고                      |
|----------|----------------|--|-------|--------------------------|
| 접근 조건    | 교통의 편부         | 인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 | 0.85  | 임도의 구조 등에서 열세합니다.        |
| 자연 조건    | 일조 등           | 일조, 통풍 등   | 0.95  | 면적에서 우세하나, 경사 등에서 열세합니다. |
|          | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등  |       |                          |
|          | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부 등   |       |                          |
| 행정적 조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도   | 1.00  | 대체로 유사합니다.               |
|          |                | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등  |       |                          |
|          |                | 기타규제   |       |                          |
| 기타 조건    | 기타             | 장래의 동향, 기타   | 1.00  | 대체로 유사합니다.               |
| 개별요인 비교치 |                |  | 0.808 |                          |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 임야지대

[본건 기호(1):(농림지역부분)/표준지 기호(나)]

| 조 건      | 항 목            | 세 항 목  | 비 교 처 | 비 고           |
|----------|----------------|--|-------|---------------|
| 접근 조건    | 교통의 편부         | 인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 | 1.00  | 대체로 유사합니다.    |
| 자연 조건    | 일조 등           | 일조, 통풍 등   | 1.20  | 면적 등에서 우세합니다. |
|          | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등  |       |               |
|          | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부 등   |       |               |
| 행정적 조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도   | 1.00  | 대체로 유사합니다.    |
|          |                | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등  |       |               |
|          |                | 기타규제   |       |               |
| 기타 조건    | 기타             | 장래의 동향, 기타   | 1.00  | 대체로 유사합니다.    |
| 개별요인 비교치 |                |  | 1.200 |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

##### ▷ 평가사례

| 기호 | 소재지           | 면적 (m <sup>2</sup> ) | 지목 | 용도지역<br>이용상황 | 형 상<br>도로조건 | 기준시점       | 평가<br>목적 | 사례단가(원/m <sup>2</sup> )<br>(당해개별지가<br>(원/m <sup>2</sup> )) |
|----|---------------|----------------------|----|--------------|-------------|------------|----------|--|
| 1  | 회룡리<br>산3X-XX | 2,463                | 임야 | 계획관리<br>자연림  | 사다리<br>맹지   | 2022.10.18 | 공매       | 90,000<br>(-)  |
| 2  | 회룡리<br>4XX-X  | 7,335                | 임야 | 계획관리<br>자연림  | 사다리<br>맹지   | 2021.08.13 | 경매       | 90,000<br>(23,200)   |
| 3  | 신흥리<br>3XX-X  | 25,880               | 임야 | 농림지역<br>자연림  | 부정형<br>맹지   | 2022.06.07 | 경매       | 36,000<br>(17,700)   |
| 4  | 수철리<br>산1XX-X | 143,306              | 임야 | 농림지역<br>임야기타 | 부정형<br>맹지   | 2024.02.13 | 경매       | 10,200<br>(3,730)  |

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 거래사례

| 기호 | 소재지  | 면적 (㎡)  | 지목 | 용도지역<br>이용상황         | 형 상<br>도로조건  | 거래시점       | 실거래가액<br>(원) | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>(원/㎡)) |
|----|--|---------|----|----------------------|--------------|------------|--------------|--------------------------------|
| A  | 신흥리<br>2XX-X   | 863     | 임야 | 계획관리<br>전            | 부정형<br>맹지    | 2022.02.21 | 135,720,000  | 157,000<br>(77,300)            |
| 비고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 135,720,000원 / 863㎡ ≈ 157,000원/㎡     |         |    |                      |              |            |              |                                |
| B  | 세교리<br>산9X-X   | 3,793.5 | 임야 | 계획관리<br>조림           | 부정형<br>맹지    | 2023.01.09 | 600,000,000  | 158,000<br>(78,200)            |
| 비고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 600,000,000원 / 3,793.5㎡ ≈ 158,000원/㎡ |         |    |                      |              |            |              |                                |
| C  | 휴대리<br>산3X-X   | 3,094.2 | 임야 | 농림지역,<br>계획관리<br>자연림 | 부정형<br>세로(불) | 2022.08.30 | 310,390,000  | 100,000<br>(43,200)            |
| 비고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 310,390,000원 / 3,094.2㎡ ≈ 100,000원/㎡ |         |    |                      |              |            |              |                                |

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

### ▷ 인근 지가수준

| 위 치   | 도로조건 | 지가수준             | 비 고   |
|-------|------|------------------|-------|
| 본건 인근 | 맹지   | 60,000~70,000원/㎡ | 유사 임야 |

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

| 사례기준<br>표준지 평가      | 사례가격 <sup>※1</sup> | 시점수정 <sup>※2</sup> | 지역요인 <sup>※3</sup> | 개별요인 <sup>※4</sup> | 산출단가(A)<br>(원/㎡) | 격차율<br>(A/B) | 보정치<br>결정 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|-----------|
|                     |                    | 90,000             | 1.03923            | 1.000              | 1.188            |              |           |
| 표준지<br>공시지가<br>시점수정 | 공시지가               | 시점수정               | 지역요인               | 개별요인               | 산출단가(B)<br>(원/㎡) | 5.070        | 5.07      |
|                     |                    | 21,500             | 1.01921            | -                  | -                |              |           |

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

| 기 간  | 지가변동률(%) | 시점수정치   | 비 고               |
|--|----------|---------|-------------------|
| 2022.10.18 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 계획관리지역) | 3.923    | 1.03923 | 2024년 09월<br>연장적용 |

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

| 개별요인 비교치 (임야지대) |      |            |    |      |      | 격차율   |
|-----------------|------|------------|----|------|------|-------|
| 가로              | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지 | 행정   | 기타   |       |
| —               | 1.25 | 0.95       | —  | 1.00 | 1.00 | 1.188 |

비교표준지는 사례대비 접근조건(취락과의 접근성 및 임도의 구조 등)에서 우세하나, 자연조건(면적 등)에서 열세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 (나)

| 사례기준<br>표준지 평가      | 사례가격 <sup>※1</sup> | 시점수정 <sup>※2</sup> | 지역요인 <sup>※3</sup> | 개별요인 <sup>※4</sup> | 산출단가(A)<br>(원/㎡) | 격차율<br>(A/B) | 보정치<br>결정 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|-----------|
|                     |                    | 36,000             | 1.03793            | 1.000              | 0.855            |              |           |
| 표준지<br>공시지가<br>시점수정 | 공시지가               | 시점수정               | 지역요인               | 개별요인               | 산출단가(B)<br>(원/㎡) | 5.525        | 5.52      |
|                     |                    | 5,720              | 1.01080            | -                  | -                |              |           |

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(3)  
" 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

| 기 간  | 지가변동률(%) | 시점수정치   | 비 고               |
|--|----------|---------|-------------------|
| 2022.06.07 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 농림지역) | 3.793    | 1.03793 | 2024년 09월<br>연장적용 |

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

| 개별요인 비교치 (임야지대) |      |            |    |      |      | 격차율   |
|-----------------|------|------------|----|------|------|-------|
| 가로              | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지 | 행정   | 기타   |       |
| —               | 0.90 | 0.95       | —  | 1.00 | 1.00 | 0.855 |

비교표준지는 사례대비 접근조건(반출지점까지의 거리 등) 및 자연조건(면적 등)에서 열세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

| 기 호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡)          | 비고         |
|-----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|------------------------|------------|
| 1   | 21,500        | 1.01921  | 1.000    | 0.808    | 5.07       | 89,767        | 61,000<br>(가중평균<br>단가) | 계획관리<br>지역 |
|     | 5,720         | 1.01080  | 1.000    | 1.200    | 5.52       | 38,298        |                        | 농림지역       |

\* 토지의 단가 산정 : 계획관리지역(2,442㎡), 농림지역(3,185㎡)(토지이용계획확인서상 도면에 의한 개략적 면적 산출)

$$(2,442 \times 89,767 + 3,185 \times 38,298) / 5,627 \div 61,000$$

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 면적(㎡)    | 단가(원/㎡) | 시산가액(원)    | 비 고 |
|-----|----------|---------|------------|-----|
| 1   | 1,202.19 | 61,000  | 73,333,590 | -   |
| 합 계 | 1,202.19 | -       | 73,333,590 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

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

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

#### 1) 비교 거래사례의 선정

##### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)", "거래사례(C)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

##### ② 거래사례 선정 내역

| 기호 | 소재지  | 면적 (㎡)  | 지목 | 용도지역<br>이용상황         | 형 상<br>도로조건  | 거래시점       | 실거래가액<br>(원) | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>(원/㎡)) |
|----|--|---------|----|----------------------|--------------|------------|--------------|--------------------------------|
| A  | 신흥리<br>2XX-X   | 863     | 임야 | 계획관리<br>전            | 부정형<br>맹지    | 2022.02.21 | 135,720,000  | 157,000<br>(77,300)            |
| 비고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 135,720,000원 / 863㎡ ≈ 157,000원/㎡     |         |    |                      |              |            |              |                                |
| C  | 휴대리<br>산3X-X   | 3,094.2 | 임야 | 농림지역,<br>계획관리<br>자연림 | 부정형<br>세로(불) | 2022.08.30 | 310,390,000  | 100,000<br>(43,200)            |
| 비고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 310,390,000원 / 3,094.2㎡ ≈ 100,000원/㎡ |         |    |                      |              |            |              |                                |

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정치의 산정

| 기 간  | 지가변동률(%) | 시점수정치   | 비 고               |
|--|----------|---------|-------------------|
| 2022.02.21 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 계획관리지역) | 6.255    | 1.06255 | 2024년 09월<br>연장적용 |
| 2022.08.30 ~ 2024.11.06<br>(충청남도 아산시 농림지역)   | 3.133    | 1.03133 | 2024년 09월<br>연장적용 |

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 임야지대

[본건 기호(1):(계획관리지역부분)/사례 기호(A)]

| 조 건      | 항 목            | 세 항 목  | 비 교 치 | 비 고                              |
|----------|----------------|--|-------|----------------------------------|
| 접근 조건    | 교통의 편부         | 인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 | 0.80  | 취락과의 접근성 및 반출지점까지의 거리 등에서 열세합니다. |
| 자연 조건    | 일조 등           | 일조, 통풍 등   | 0.70  | 경사, 경사, 인근 토지의 이용상황 등에서 열세합니다.   |
|          | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등  |       |                                  |
|          | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부 등   |       |                                  |
| 행정적 조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도   | 1.00  | 대체로 유사합니다.                       |
|          |                | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등  |       |                                  |
|          |                | 기타규제   |       |                                  |
| 기타 조건    | 기타             | 장래의 동향, 기타   | 1.00  | 대체로 유사합니다.                       |
| 개별요인 비교치 |                |  | 0.560 |                                  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 임야지대

[본건 기호(1):(농림지역부분)/사례 기호(C)]

| 조 건      | 항 목            | 세 항 목  | 비 교 치 | 비 고                                 |
|----------|----------------|--|-------|-------------------------------------|
| 접근 조건    | 교통의 편부         | 인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등 | 0.70  | 취락과의 접근성, 반출지점까지의 거리 등에서 열세합니다.     |
| 자연 조건    | 일조 등           | 일조, 통풍 등   | 0.58  | 형상, 경사, 인근 토지의 이용상황 등에서 열세합니다.      |
|          | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등  |       |                                     |
|          | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부 등   |       |                                     |
| 행정적 조건   | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도   | 0.92  | 거래사례토지 일부는 계획관리지역으로 규제의 정도에서 열세합니다. |
|          |                | 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등  |       |                                     |
|          |                | 기타규제   |       |                                     |
| 기타 조건    | 기타             | 장래의 동향, 기타   | 1.00  | 대체로 유사합니다.                          |
| 개별요인 비교치 |                |  | 0.374 |                                     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

| 기 호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성요인 |       | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡)          | 비고           |
|-----|---------------|----------|----------|--------|-------|---------------|------------------------|--------------|
|     |               |          |          | 지역요인   | 개별요인  |               |                        |              |
| 1   | 157,000       | 1.000    | 1.06255  | 1.000  | 0.560 | 93,419        | 62,000<br>(가중평균<br>단가) | 계획관리<br>지역부분 |
|     | 100,000       | 1.000    | 1.03133  | 1.000  | 0.374 | 38,572        |                        | 농림지역<br>부분   |

\* 토지의 단가 산정 : 계획관리지역(2,442㎡), 농림지역(3,185㎡)(토지이용계획확인서상 도면에 의한 개략적 면적 산출)

$$(2,442 \times 93,419 + 3,185 \times 38,572) / 5,627 \doteq 62,000$$

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 면적(㎡)    | 단가(원/㎡) | 시산가액(원)    | 비 고 |
|-----|----------|---------|------------|-----|
| 1   | 1,202.19 | 62,000  | 74,535,780 | -   |
| 합 계 | 1,202.19 | -       | 74,535,780 | -   |

### 7) 합리성 검토

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 73,333,590원 |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 74,535,780원 |

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원)   | 비 고 |
|-----|------------|-----|
| 토 지 | 73,333,590 | -   |

### 2. 대상물건의 감정평가액

| 구 분 | 감정평가액(원)   | 비 고 |
|-----|------------|-----|
| 토 지 | 73,333,590 | -   |
| 합 계 | 73,333,590 | -   |

# 가

: 1

|   |  |       | ? |  | (㎡)                          |          | 가      |                |   |
|---|--|-------|---|--|------------------------------|----------|--------|----------------|---|
|   |  |       |   |  |                              |          | 가      |                |   |
| 1 |  | 36-10 |   |  | 3,300<br>5,627X---<br>15,446 | 1,202.19 | 61,000 | 73,333,590 "   | " |
|   |  |       |   |  |                              |          |        | \73,333,590. - |   |

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 배방읍 회룡리 소재 "솔치저수지"북측 인근에 위치하는 토지로서, 인근은 전원주택 단지 및 자연림 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입 곤란하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형 급경사의 토지로서, 자연림상태입니다.

## 4. 인접 도로상태

맹지입니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역,가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

# 가

- |    |    |     |
|----|----|-----|
| 1. | 2. | 3.  |
| 4. | 5. | 6.  |
| 7. | 8. | ( ) |

6. 제시목록 외의 물건

--

7. 공부와의 차이

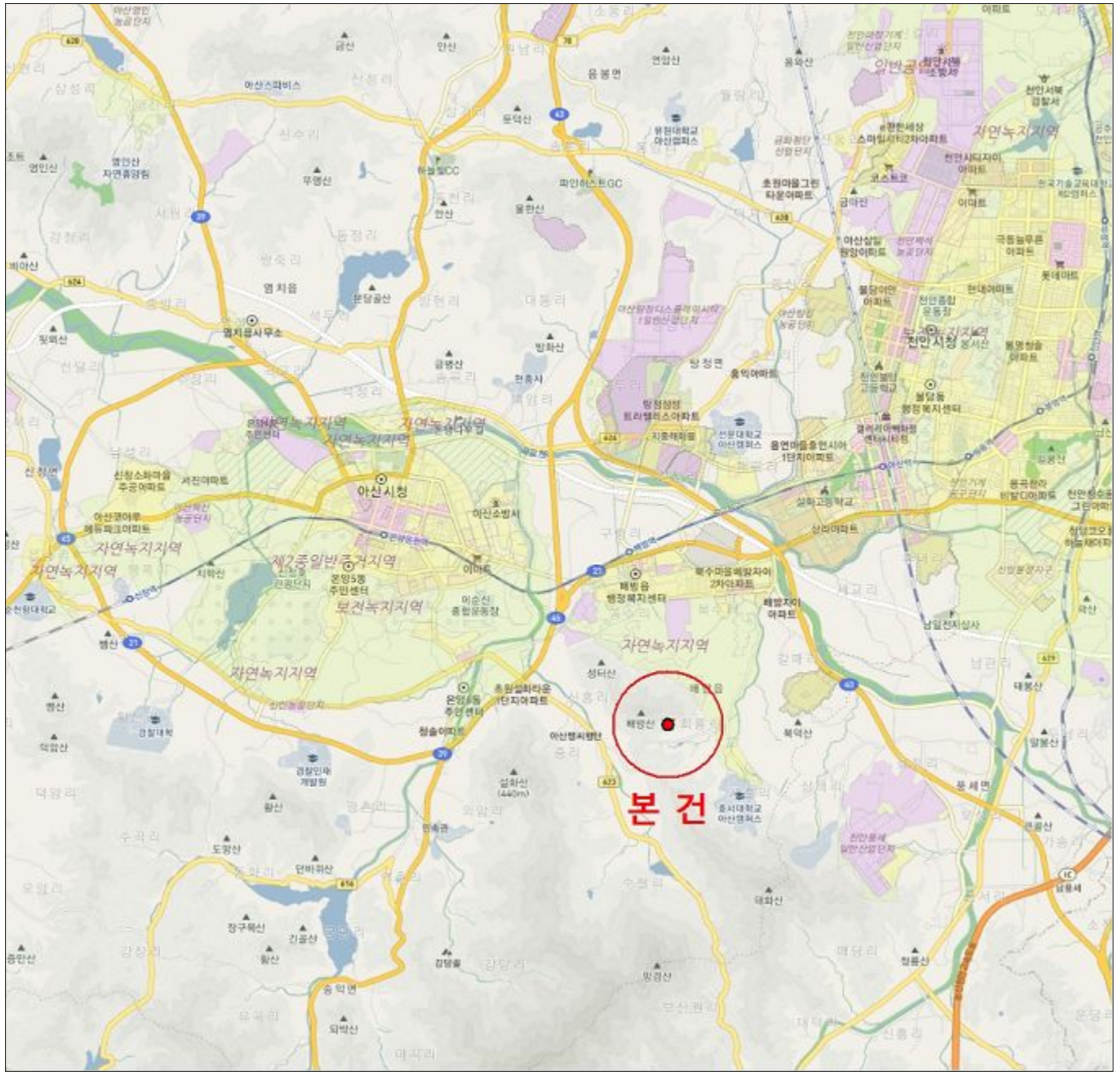
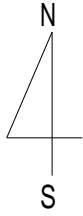
--

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

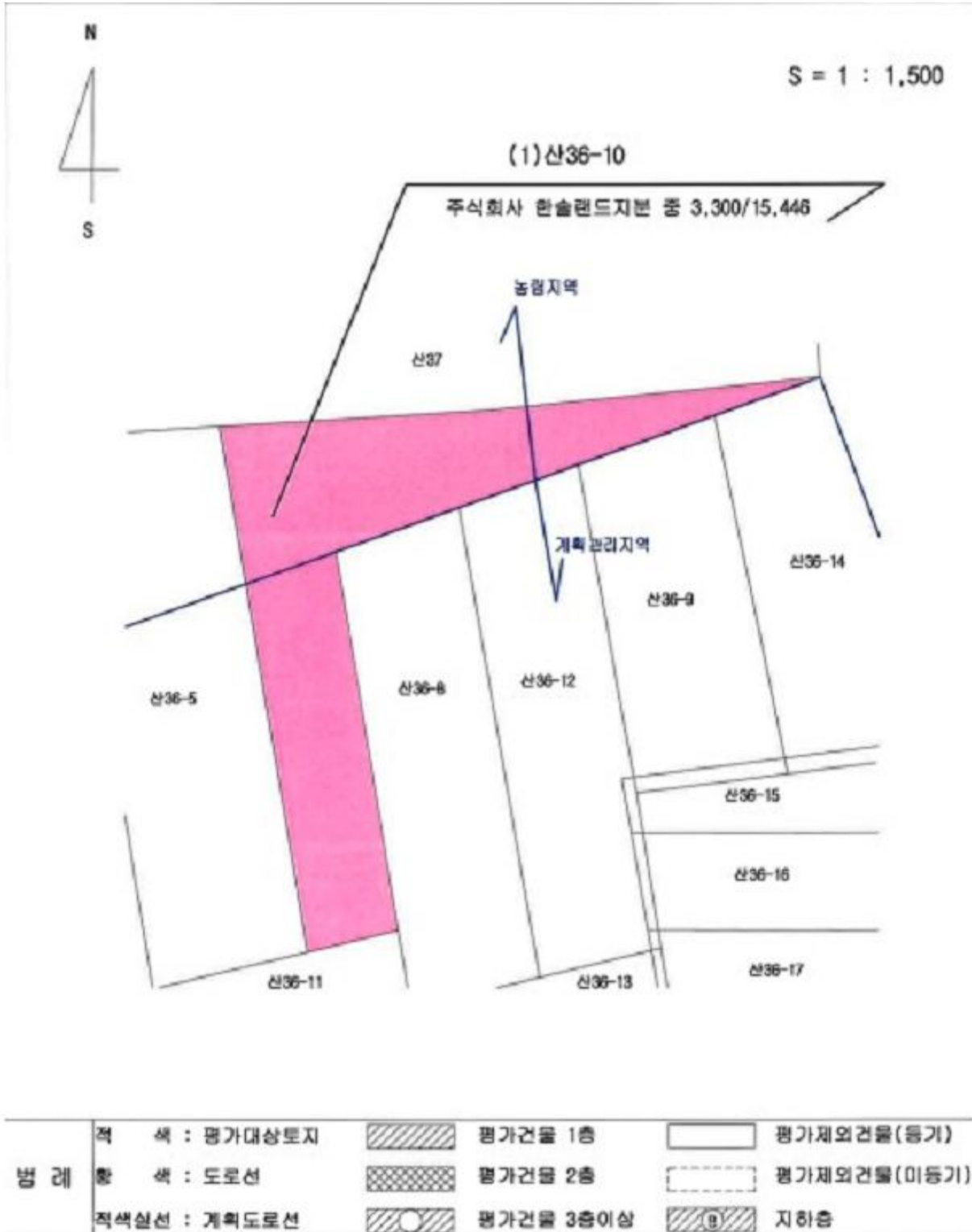
1) 임대관계  
미상입니다.

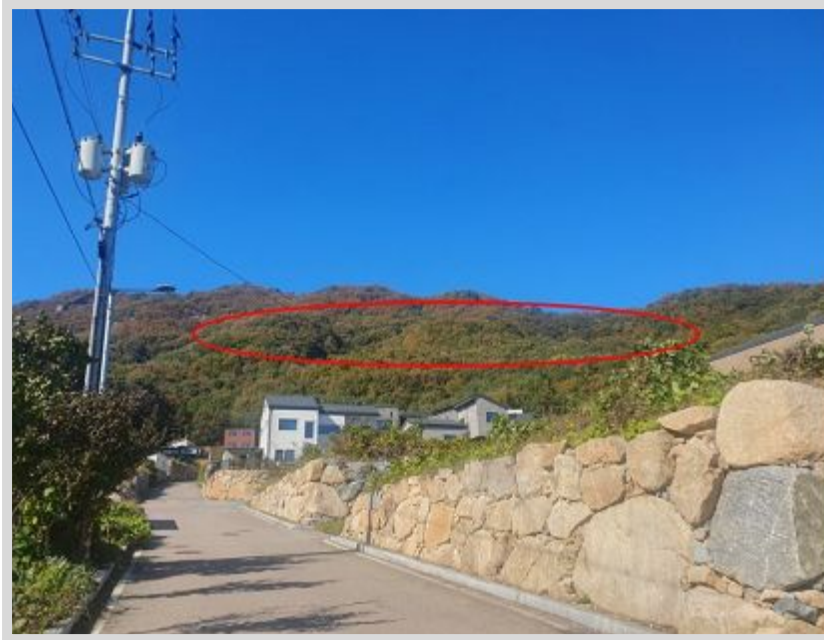
2) 기타

--









# 가

)330-230  
E-Mail : kla01@chol.com

17 23

601

Tel. 041)576-0011  
FAX. 041)573-1106

: 16-241104-304

: 2024-11-11

:

: 7

: 가

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  |  |  |   |  |
|  |  |  |   |  |
|  |  |  |   |  |
|  |  |  | * |  |
|  |  |  |   |  |
|  |  |  |   |  |

1. ( ) 가 ,

2. 2024-10-28 ㄱ 2024 4451 ㄴ

ㄷ (2024 4451) ㄹ 가

: 가 1  
1

# 가

가 : 16-241104-304

一 金 整 (\442,200.-)

2024-10-28 가가 (2024 4451) 가

|     |            |                |
|-----|------------|----------------|
|     |            |                |
| 가   | \290,000.- | : 290,000.-    |
|     | 109,200    | : 312-85-21899 |
|     |            | : 2            |
|     | 1,700      |                |
|     | 2,000      |                |
|     |            |                |
|     | \402,000.- | * 1,000        |
| 가 가 | \40,200    |                |
|     | \442,200.- |                |
|     | \          |                |
|     | \442,200.- |                |

100-012-941875 : ( ) 가

가

( TEL : (041)576-0011 FAX : (041)573-1106 )

이 표는 2024년 1월 1일 기준입니다.

| 가           |   |                           |      |   |
|-------------|---|---------------------------|------|---|
|             |   | ( )                       |      |   |
|             |   | ( ) 가                     |      |   |
|             | 가 | 2024                      | 4451 |   |
|             |   | 36-10                     |      |   |
|             | 가 | 가                         | 가    |   |
|             |   |                           |      | 가 |
|             |   |                           | \    | \ |
|             |   |                           | \    | \ |
|             | 가 | \.-                       |      |   |
|             |   | “ (%) = ( 가 ÷ 가 ) * 100 ” |      |   |
| 「 가 」 5 ( ) |   |                           |      |   |
|             |   |                           |      |   |