

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
건명	나영균 소유물건 (2025타경11685)
감정서번호	ES02505-A-05

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.

ES감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 상 용

감정평가액	일십오억삼천삼백칠십만원정(₩1,533,700,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	나영균 (2025타경11685)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.28	2025.05.22 ~ 2025.05.28	2025.06.04		
감 정 평 가 내 용	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	11,328 이	토지 하	11,328 여	-	1,533,700,000 백
	합 계					₩1,533,700,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 수철리 소재 '수철저수지' 남동측 근거리에 위치한 토지에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를 기준하였으며, 동 규칙 제7조, 제11조, 제12조에 의거 대상물건마다 개별적으로 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 적용하고, 인근지역 유사부동산의 실거래사례, 평가사례 등과 본건 토지를 비교 분석함으로써 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정합니다.

다. 공시지가기준법은 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성 요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재한 표준지 공시지가를 기준하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 보정요인을 적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

라. 거래사례비교법은 대상토지와 제반 토지의 가치형성요인이 동일 또는 유사한 토지의 실거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교과정을 적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 및 기타

가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.05.28일입니다.

(조사기간은 2025.05.22 ~ 05.28일로서 대상물건을 방문하고, 제반 물적사항 및 가치형성 요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '감정평가요항표 등' 참조)

나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.

다. 기호(4,6)토지는 건축허가(근린생활시설 신축)을 득한 후 토목공사가 진행중인 토지로서, 허가사항 및 공사의 진행정도 등을 반영하여 해당 토지를 일괄 평가하였으며, 또한 이와 관련하여 상세한 허가내역 및 향후 공사 진행가능성 등의 건축 관련사항은 관할 허가관청의 확인을 요하니 참고하시기 바랍니다.

라. 기호(4~6)토지의 일부는 접도구역에 저촉되는 바, 해당 저촉부분의 위치 및 면적, 공법상의 제한 정도 등이 토지에 미치는 영향을 적의반영하여 평가합니다.

마. 본건 토지상에 설치되어 있는 석축 및 콘크리트 옹벽 등은 토지와의 관계 및 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

바. 기호(6)토지상에 컨테이너(사무실) 1동 및 관정 1식이 소재하며, 컨테이너는 이동 가능하여 본건 평가에서 제외하였으며, 관정은 토지와의 관계 및 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

(별지 '사진용지' 참조)

사. 본건 현장조사는 지적도면 등에 의한 목측으로 토지 등의 정확한 경계 및 현황의 확인은 측량을 요하니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상토지의 개황 (개별지가는 2025.01.01일 기준임)

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리	75	답	228	보전 관리	휴경지 등	부정형 완경사	20,200
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리	76	답	651	보전 관리	휴경지 등	부정형 완경사	38,000
3	충청남도 아산시 배방읍 수철리	78	답	569	보전 관리	휴경지 등	부정형 완경사	38,000
4	충청남도 아산시 배방읍 수철리	80	전	1,679	보전 관리	이행지 (토목공사)	부정형 완경사	38,000
5	충청남도 아산시 배방읍 수철리	81	답	172	보전 관리	휴경지 등	부정형 완경사	46,400
6	충청남도 아산시 배방읍 수철리	산42-10	임야	8,029	보전 관리	이행지 (토목공사)	부정형 완경사	13,700

III. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

1. 비교표준지 선정

가. 연도별 공시지가의 선정

본건 감정평가의 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025년 1월 1일 기준의 표준지공시지가를 적용합니다.

나. 비교표준지의 선정기준

비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역이 같은 표준지를 선정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- i) 당해 또는 인접 시군구안의 인근지역에 위치할 것
- ii) 실제지목 및 이용상황이 동일 또는 유사할 것
- iii) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- iv) 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것
- v) 지리적으로 가능한 한 근접하여 있을 것

다. 비교표준지의 선정

위 비교표준지 선정기준에 가장 부합된다고 판단되는 다음의 표준지를 비교대상 표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	아산시 배방읍 수철리	92-1	615	답	전	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	39,300

2. 시점수정

- 지가변동률 (아산시/ 보전관리지역)

산정 내역	충청남도 아산시 (25.01.01~25.05.28) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.129 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.059 (1 + 0.00129) * (1 + 0.00059 * 28/30) ≒ 1.00184
누 계 치 (2025.01.01 ~ 2025.05.28)	0.184% (1.00184)

(* 2025년 5월 이후는 미고시되어 직전월 기준하여 연장 적용함.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (적용비교치 : 1.00)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지간의 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건, 기타 조건 등을 상호 비교하여 결정합니다.

가. 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성, 주변환경 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부, 토지조성상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
1	A	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
대상토지는 비교표준지 대비 인접도로의 상태 등(접근), 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
2	A	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
대상토지는 비교표준지 대비 인접도로의 상태 등(접근), 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
3	A	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
대상토지는 비교표준지 대비 인접도로의 상태 등(접근), 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
4,6	A	1.20	1.00	1.45	0.98	1.00	1.705
대상토지는 비교표준지 대비 인접도로의 상태 등(접근), 토지조성의 상태 등(획지)에서 우세하며, 접도구역 규제 등(행정)에서 열세시됨.							
5	A	1.10	1.00	0.90	0.93	1.00	0.921
대상토지는 비교표준지 대비 인접도로의 상태 등(접근)우세하며, 경사 및 고저 등(획지), 접도구역 규제 등(행정)에서 열세시됨.							

5. 그 밖의 요인 보정

가. 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등에서 그 밖의 보정요인(기타요인) 필요성을 인정하여, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

기준시점의 표준지 가격 대비 평가(거래)사례 기준의 표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정합니다. (격차율 = 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 / 기준시점의 표준지 가격)

- 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 = 평가(거래)사례 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 기준시점의 표준지 가격 = 표준지 공시지가 x 시점수정

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교대상사례의 선정

아래의 평가사례는 인근지역에 소재하는 토지로서 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 가치형성요인 및 평가목적이 동일·유사하여 비교표준지와 비교가능성이 높다고 판단되므로 이를 기준하여 산정합니다.

(출처: 감정평가사협회 정보체계)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	아산시 배방읍 수철리 8**	전	2,512	보전 관리	71,000	2025.03.24	경매평가

나) 시점수정 (아산시)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
가	2025.03.24 ~ 2025.05.28	보전 관리	1.00122

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 지역요인

사례는 비교표준지와 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역에 소재하므로 전반적인 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

라) 개별요인 비교

비교 표준지	사례	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
A	가	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
비교표준지는 사례 대비 주요시설 접근성 등(접근), 주변환경 등(자연)에서 우세시됨.							

마) 격차율의 산정

비교 표준지	구 분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		사례가격					
A	표준지(A)	39,300	1.00184	1.00	1.000	39,372	2.185
	사례(가)	71,000	1.00122	1.00	1.210	86,015	

바) 그 밖의 요인 보정률 결정

위와 같이 격차율이 산정되었으며, 본건 주변의 지가수준 및 거래가능가격 등을 고려하고, 적정가액을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정률을 위 격차율 범위내에서 아래와 같이 결정·적용합니다.

표준지기호	A
그 밖의 요인	2.18

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 = 산출단가 ≒ 시산단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	39,300	1.00184	1.00	0.810	2.18	69,524	70,000
2	39,300	1.00184	1.00	0.855	2.18	73,386	73,000
3	39,300	1.00184	1.00	0.808	2.18	69,352	69,000
4,6	39,300	1.00184	1.00	1.705	2.18	146,343	146,000
5	39,300	1.00184	1.00	0.921	2.18	79,051	79,000

IV. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

1. 비교 거래사례 선정 (출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약시점)	비 고
a	아산시 배방읍 수철리 6**	답	1,177	보전 관리	63,721	2024.05.23	실거래

상기 거래사례는 본건 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 제반 토지 가치형성이 동일·유사하고, 인근 내지는 유사지역에 위치하여 대체·경쟁의 관계가 인정되는 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 이를 기준하여 평가합니다.

2. 사정보정

인근지역의 부동산시장, 거래시세 등을 고려하면, 상기의 사례는 정상거래범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정 (아산시)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
a	2024.05.23 ~ 2025.05.28	보전관리	1.00817

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (적용비교치 : 1.00)

5. 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
1	a	1.10	1.10	0.90	1.00	1.00	1.089
대상토지는 거래사례 대비 간선도로 접근성 등(접근), 주변환경 등(자연)에서 우세하며, 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
2	a	1.10	1.10	0.95	1.00	1.00	1.150
대상토지는 거래사례 대비 간선도로 접근성 등(접근), 주변환경 등(자연)에서 우세하며, 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
3	a	1.05	1.10	0.95	1.00	1.00	1.097
대상토지는 거래사례 대비 간선도로 접근성 등(접근), 주변환경 등(자연)에서 우세하며, 경사 및 고저 등(획지)에서 열세시됨.							
4,6	a	1.30	1.20	1.45	0.98	1.00	2.217
대상토지는 거래사례 대비 인접도로의 상태 등(접근), 주변환경 등(자연), 토지조성의 상태 등(획지)에서 우세하며, 접도구역 규제 등(행정)에서 열세시됨.							
5	a	1.20	1.20	0.90	0.93	1.00	1.205
대상토지는 거래사례 대비 인접도로의 상태 등(접근), 주변환경 등(자연)에서 우세하며, 경사 및 고저 등(획지), 접도구역 규제 등(행정)에서 열세시됨.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 = 산출단가 ≙ 시산단가

일련번호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	63,721	1.00	1.00817	1.00	1.089	69,959	70,000
2	63,721	1.00	1.00817	1.00	1.150	73,878	74,000
3	63,721	1.00	1.00817	1.00	1.097	70,473	70,000
4,6	63,721	1.00	1.00817	1.00	2.217	142,424	142,000
5	63,721	1.00	1.00817	1.00	1.205	77,411	77,000

V. 시산가액의 합리성 검토 및 토지평가액 결정

1. 평가방법에 따른 시산단가

대상토지	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	70,000	70,000
2	73,000	74,000
3	69,000	70,000
4,6	146,000	142,000
5	79,000	77,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 참고사례 (출처: 감정평가사협회 정보체계 및 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	아산시 배방읍 수철리 3**-*	전	165	보전관리	78,000	2024. 12. 06	경매평가
ㄴ	아산시 배방읍 수철리 9**-*	답	651	보전관리	51,000	2023. 12. 28	공매평가
ㄷ	아산시 배방읍 수철리 7**-*	답	1,745	보전관리	72,000	2024. 07. 04	조세평가
ㄹ	아산시 배방읍 수철리 7**-**	임야	1,226	보전관리	220,000	2024. 06. 28	담보평가
ㅁ	아산시 배방읍 수철리 4**-**	잡종지	458	생산관리	163,000	2024. 05. 10	담보평가
ㅂ	아산시 배방읍 수철리 4**-**	답	314	생산관리	154,000	2023. 04. 25	담보평가
ㅅ	아산시 배방읍 수철리 3**-*	답	244	보전관리	184,426	2025. 04. 03	실거래
ㅇ	아산시 배방읍 수철리 4**-**	답	509	보전관리	316,502	2024. 09. 04	실거래
ㅈ	아산시 배방읍 수철리 2**-**	답	1,073	보전관리	130,475	2023. 09. 25	실거래

3. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

상기 시산단가의 비교에서 보는 바와 같이 공시지가에 의한 시산단가는 거래사례 비교법에 의한 시산단가와 유사한 범위 내에 있으며, 기타 상기의 평가사례 및 거래사례 등을 본건 토지와 비교·검토하고, 인근의 거래가능가액, 전반적인 시세 수준 등을 고려하면 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조에 의한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산단가는 합리성이 인정된다고 판단되므로 본건 감정평가의 토지평가액은 다음과 같이 결정·적용합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(토지 감정평가액의 결정)

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	감정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 아산시 배방읍 수철리	75	답	228	70,000	15,960,000
2	충청남도 아산시 배방읍 수철리	76	답	651	73,000	47,523,000
3	충청남도 아산시 배방읍 수철리	78	답	569	69,000	39,261,000
4	충청남도 아산시 배방읍 수철리	80	전	1,679	146,000	245,134,000
5	충청남도 아산시 배방읍 수철리	81	답	172	79,000	13,588,000
6	충청남도 아산시 배방읍 수철리	산42-10	임야	8,029	146,000	1,172,234,000
합 계				11,328	-	1,533,700,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음 장 ‘감정평가명세표’ 참조)

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 배방읍 수철리	75	답	보전관리지역	228	228	70,000	15,960,000	현황 '휴경지 등'
2.	위 동소	76	답	보전관리지역	651	651	73,000	47,523,000	현황 '휴경지 등'
3.	위 동소	78	답	보전관리지역	569	569	69,000	39,261,000	현황 휴경지
4.	위 동소	80	전	보전관리지역	1,679	1,679	146,000	245,134,000	현황 이행지, 건축허가득, 일부 '접도 구역'
5.	위 동소	81	답	보전관리지역	172	172	79,000	13,588,000	현황 '휴경지 등', 일부 '접도 구역'
6.	위 동소	산42-10	임야	보전관리지역	8,029	8,029	146,000	1,172,234,000	현황 이행지, 건축허가득, 일부 '접도 구역'
합 계								₩1,533,700,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 아산시 배방읍 수철리 소재 '수철저수지' 남동측 근거리에 위치하고, 주변은 근린생활시설 및 전원주택, 임야 등으로 형성되어 있는 지방도 주변지대이며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지 내지 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근의 지방도상에 버스정류장이 소재하며, 노선버스의 운행여건 등을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~3,5) : 부정형의 완경사 토지로서, 현황 '휴경지 등' 상태임.

기호(4,6) : 부정형의 완경사 토지로서, 건축허가를 득한 후 계단식으로 토목공사중인 이행지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~3) : 맹지 상태임.

기호(4) : 북측으로 지방도에 미미하게 인접한 상태임.

기호(5,6) : 동측으로 왕복3차선인 지방도에 인접하고 있음. (기호(5)토지는 고저차로 인하여 차량의 진입이 곤란한 상태임.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) :

보전관리지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350및지방자치단체600), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호), 영농여건불리농지.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호(2) :

보전관리지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350및지방자치단체600), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체600), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호).

기호(3) :

보전관리지역, 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체1500), 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호).

기호(4) :

보전관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-19-)(소로2-19)(접함), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체1500), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체600), 접도구역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호).

기호(5) :

보전관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-19-)(소로2-19)(접함), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350및지방자치단체1500), 접도구역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호).

기호(6) :

보전관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-19-)(소로2-19)(접함), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350및지방자치단체600), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체1500), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역800및지방자치단체600), 접도구역, 준보전산지, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호).

(6) 제시목록 외의 물건

- 본건 토지상의 석축 및 옹벽 등은 토지와 관계, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

토지감정평가요항표

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

- 기호(6)토지상에 컨테이너(사무실) 1동 및 관정 1식이 소재하며, 컨테이너는 이동가능하여 평가에서 제외하였으며, 관정은 토지와의 관계, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음. (별지 '사진용지' 참조)

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상의 지목과 달리 기호(1~3,5)는 휴경지 등의 상태이며, 기호(4,6)는 토목공사중인 이행지 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,

기호(4,6)토지는 아산시로부터 건축허가(근린생활시설 신축)을 득한 후 토목공사중인 토지로 조사되었으며, 상세한 허가내용 및 향후 공사 진행가능성 등의 건축관련사항은 관할 허가관청의 확인을 요하니 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 충청남도 아산시 배방읍 수철리 75 외

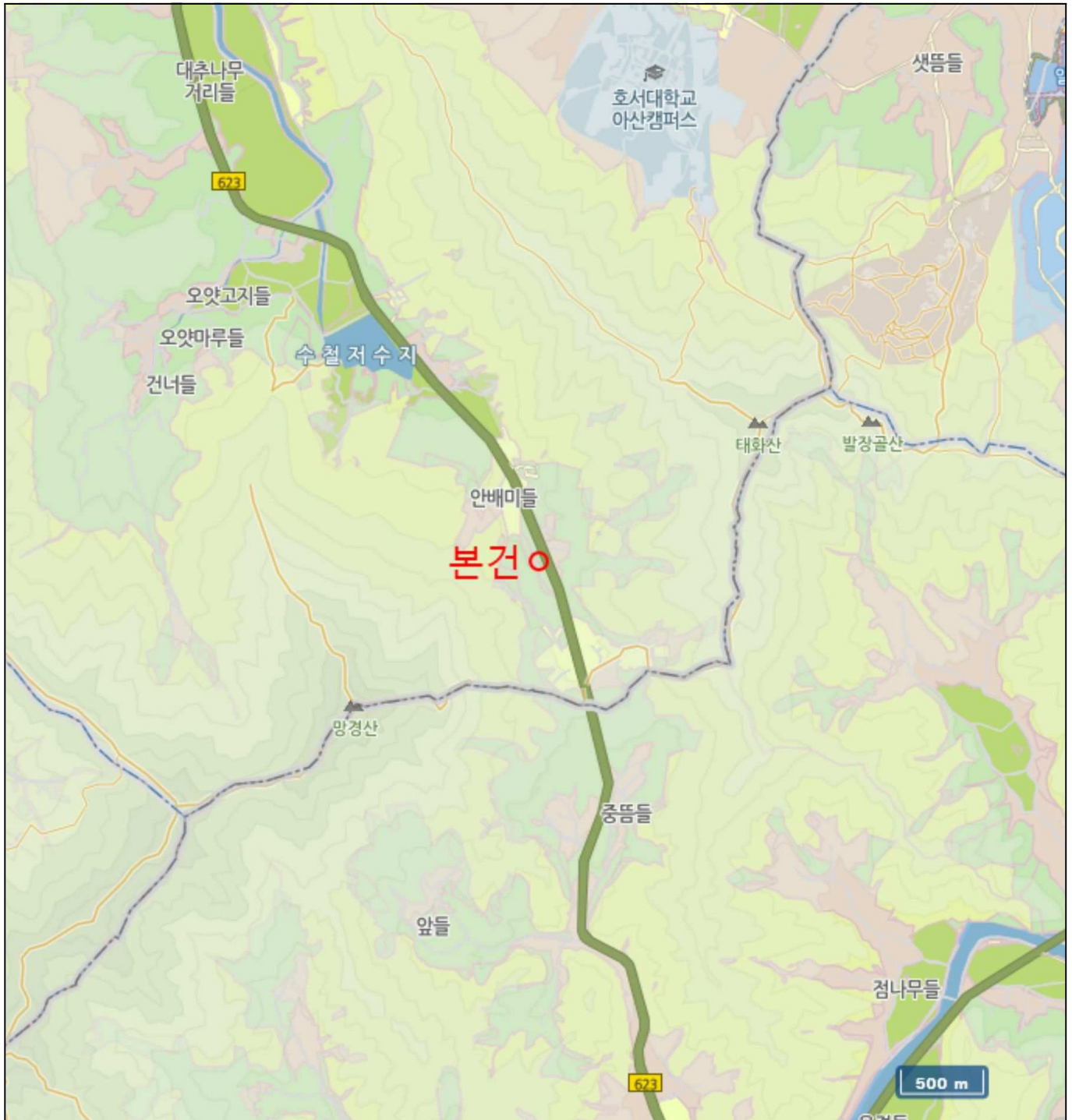


위 치 도



소재지

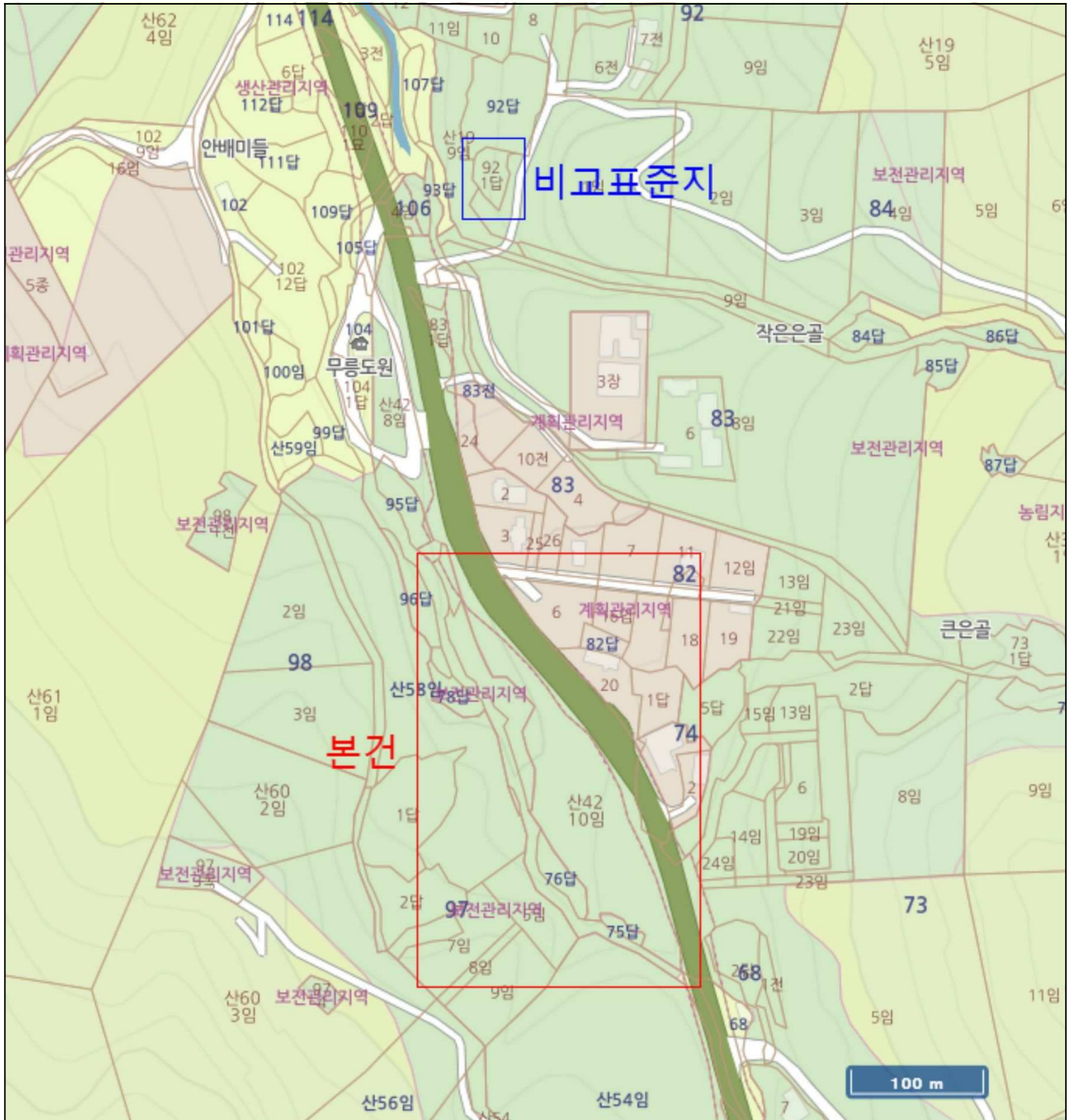
충청남도 아산시 배방읍 수철리 75 외



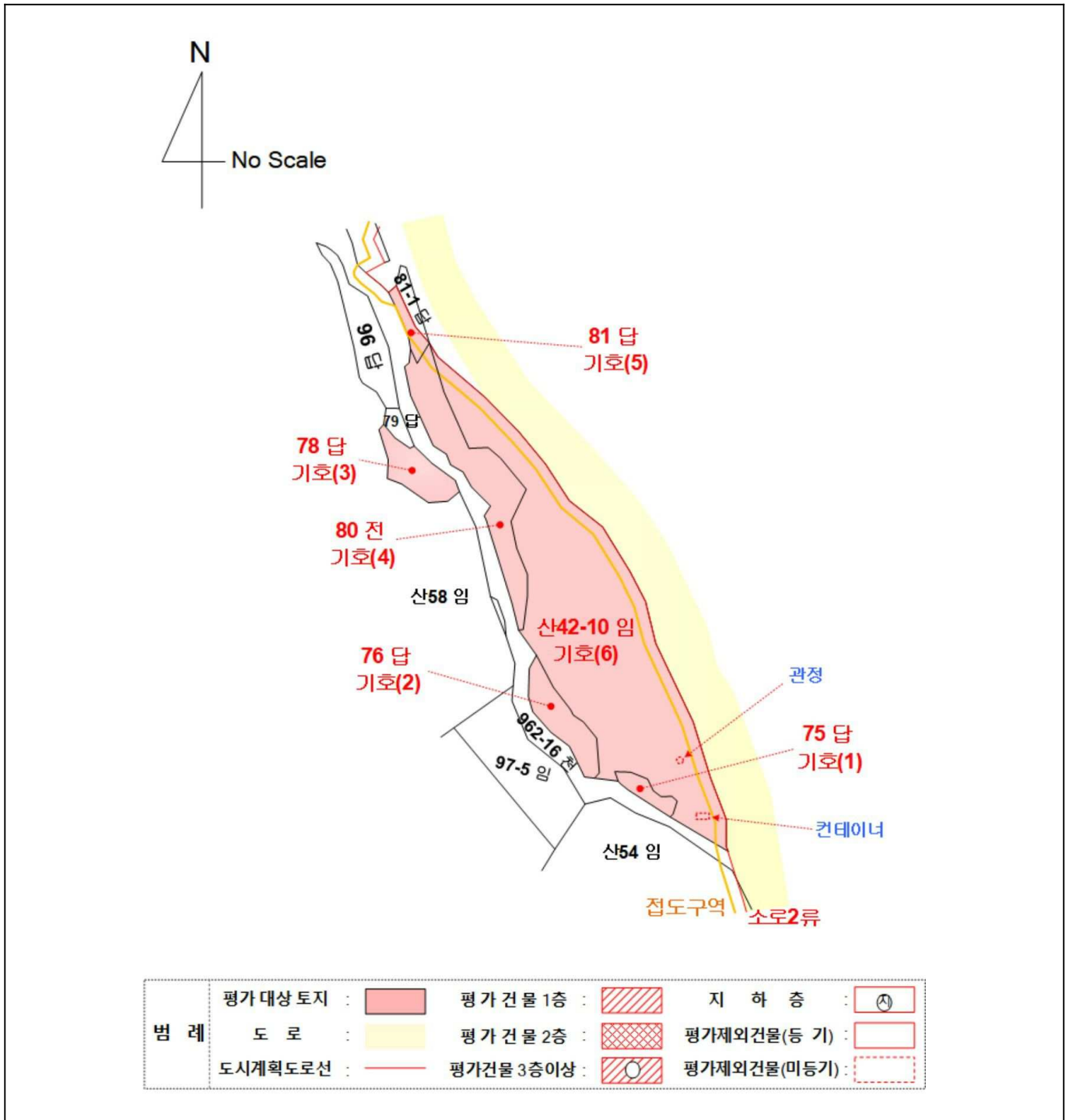
위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 수철리 75 외 (본건), 92-1 (비교표준지)
-----	--



지 적 개 황 도





(4,6) ()



(4,6) ()



(4,6) ()



()



()



()



(1)



(2)



(3)



(5)



(6)

(/)



(6)

()