

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이근수 소유물건(2025타경11948)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 이명애

감정평가서번호: 기마25-081

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.

기마감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 종 복

감정평가액	이천삼백팔십일만사천삼백원정 (₩23,814,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이근수 (2025타경11948)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.02 ~ 2025.07.11	2025.07.11		
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	2 13,091 x -- 12	토지	2 13,091 x -- 12	-	23,814,300
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩23,814,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 동면 동산리 551-2 소재 '동면 행정복지센터' 동북측 원거리, '대동저수지' 북측 근거리에 위치하는 부동산으로, 대전지방법원 천안지원(민사신청과 경매7계 2025타경11948 부동산 강제경매)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

1. 소재지, 구조 및 면적  
토지

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	획지 조건	형상 지세	2025 개별공시지가
1	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4	임야	자연림	농림지역 9,903 보전관리 3,188	13,091 x2/12= 2,181.8	2,181.8	맹지	부정형 완경사	2,180

기호(1) 충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4는 공유지분으로 용도지역별 위치 확인이 곤란하며, 이근수 외 4인의 공유지분 중 이근수 지분만의 평가로서, 그 지분 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 평균 단가에, 전체 면적에 해당지분을 승한 지분 면적만을 사정 평가 하였음.

농림지역 9,903㎡	이근수 지분이 $9,903\text{㎡} \times 2/12 = 1,650.5\text{㎡}$
보전관리 3,188㎡	이근수 지분이 $3,188\text{㎡} \times 2/12 = 531.3\text{㎡}$
해당 지번 전체 면적 13,091㎡	이근수 지분이 $13,091\text{㎡} \times 2/12 = 2,181.8\text{㎡}$

기호 (1)의 용도지역별 면적은 한국부동산원 감정정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 추후 정밀 측량 시 면적이 변동 될 수도 있으니 유의 하시기 바랍니다.

2. 토지이용계획 및 기타 공법상 관계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	내용
1 (천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4)	농림 지역, 보전관리 지역 가축사육제한구역(주거밀집 지역으로부터 1000m 이내 지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 임업 용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격시점은 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 11일 임.

#### 나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 07월 06일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정조건

없음.

### 5. 임대관계

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

미상임.

## 6. 그밖의 사항

■ 본건 지상에 소재는 수목 등은 자연림으로 일반적인 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「 감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 제3조(기준) 인정되는 「 부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

##### 감정평가에 관한 규칙

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제7조(개별물건기준 원칙) 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 감정평가에 관한 규칙

	④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제10조(대상 물건의 확인)	① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>
제11조(감정 평가방법)	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방법에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.> 1. 원가방법: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법 2. 비교방법: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법 3. 수익방법: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법
제12조(감정 평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.> ② 감정평가법인등은 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 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.> ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>
제14조(토지의 감정평가)	① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.> ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 12. 14., 2016. 8. 31., 2022. 1. 21., 2023. 9. 14.> 1. 비교표준지 선정 2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법과 합리성 검토

(1) 본건 1은 토지로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상이 된 토지 기호 1 (이하 “대상 토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 (이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 면적, 위치확인, 이용도 등은 토지대장, 지적도 등의 공부를 기준하였음.

## III 감정평가액 산출 근거(토지)

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 대상 토지

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	획지 조건	형상 지세	2025 개별공시지가
1	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4	임야	자연림	농림지역 9,903 보전관리 3,188	13,091 x2/12= 2,181.8	2,181.8	맹지	부정형 완경사	2,180

농림지역 9,903㎡ 이근수 지분이 9,903㎡ x 2/12 = 1,650.5㎡  
 보전관리 3,188㎡ 이근수 지분이 3,188㎡ x 2/12 = 531.3㎡  
 해당 지번 전체 면적 13,091㎡ 이근수 지분이 13,091㎡ x 2/12 = 2,181.8㎡

기호 (1)의 용도지역별 면적은 한국부동산원 감정정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 추후 정밀 측량 시 면적이 변동 될 수도 있으니 유의 하시시 바람.

#### 나. 비교표준지

##### 1. 비교 표준지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

( 공시기준일 : 2025.01.01 )

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	죽계리 산3	4,959	임야	자연림	농림지역	맹지	사다리 급경사	1,440
B	죽계리 산119-1	11,638	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	4,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

### 1. 개요

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

### 2. 지가변동률

대상지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.07.11)	농림지역	0.954% (1.00954)	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.07.11 ) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.696 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.194 ( 1 + 0.00696 ) * ( 1 + 0.00194 * 41/31 ) ≒ 1.00954
1	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.07.11)	보전관리	0.851% (1.00851)	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.07.11 ) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.674 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.133 ( 1 + 0.00674 ) * ( 1 + 0.00133 * 41/31 ) ≒ 1.00851

### 3. 생산자물가상승률 : 한국은행 발표기준(2015 = 100 기준)

생산자 물가지수	2025.01.01 (2024.12) : 119.52 2025.07.11 (2025.05) : 119.66
생산자물가상승률	표준지 2025.01.01 ~ 2025.07.11 : 119.66/119.52 ≒ 1.00117

### 4. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화의 종합적인 가격변동을 나타내는 통계지수로 부동산의 지역적인 특성에 따른 지가변동추이를 적절하게 반영한다고 볼 수 없으므로 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 시행령 제17조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점 수정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인의 비교

결정의견	본건은 표준지와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

## 마. 개별요인의 비교

### 1. 개별요인 비교

기호 1 죽계리 산60-4 (농림지역) / 표준지 A 죽계리 산3 (농림지역)

조 건	임야지대 개별요인 항목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등	면적, 방위, 형상, 고저(경사지 등), 표고 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황, 임상 등	토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21
결정의견		본건 기호 1은 비교표준지 A 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(경사도 등)에서 우세하며, 그 외 조건에서 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 1 죽계리 산60-4 (보전관리지역) / 표준지 B 죽계리 산119-1(보전관리지역)

조 건	임야지대 개별요인항목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등, 고저, 표고 등	면적, 방위, 형상, 고저(경사지 등), 표고 경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황, 임상 등	토지이용상황 등, 임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	B	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
결정의견		본건 기호 1은 비교표준지 B 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(도로조건 등)에서 열세이며, 그 외 각종 조건에서 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 산정 기초자료

### 가) 인근지역 유사부동산의 거래사례

(천안시 동남구 동면 죽계리 외)

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	용도 지역	토지면적(㎡)	지목	도로조건	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적(㎡)	이용상황				사용승인일
#1	덕성리 산25-1	농림지역	48,133	임야	소로한면	1,470,000,000	30,540	2022.07.29
			-	자연림				-
	토지단가		토지 단가 산정 1,470,000,000원 / 48,133㎡ = @30,540원/㎡					
토지특성/개별지가		완경사, 부정형/4,940원/㎡		건물구조		토지만 거래		
#2	장송리 산28	농림지역	19,041	임야	맹지	65,850,000	3,458	2024.12.02
			-	자연림				-
	토지단가		토지 단가 산정 65,850,000원 / 19,041㎡ = @3,458원/㎡					
토지특성/개별지가		완경사, 부정형/ 3,960원/㎡		건물구조		토지만 거래		
#3	죽계리 108-2	보전관리	64	전	맹지	3,000,000	46,875	2022.10.31
			-	-				-
	토지단가		토지 단가 산정 3,000,000원 / 64㎡ = @46,875원/㎡					
토지특성/개별지가		완경사, 사다리/ 21,000원/㎡		건물구조		토지만 거래		
#4	장송리 산105-1	보전관리	2,453	임야	맹지	30,000,000	12,229	2024.08.19
			-	자연림				-
	토지단가		토지 단가 산정 30,000,000원 / 2,453㎡ = @12,229원/㎡					
토지특성/개별지가		완경사, 자루형/ 4,990원/㎡		건물구조		토지만 거래		

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 평가 사례

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	개별지가 (원/㎡)	평가목적
가	죽계리 141-1	전	농림지역	1,845	17,000	2007.03.19	13,000	담보
나	죽계리 141-1	전	관리지역	1,845	20,000	2009.03.17	15,000	경매
다	죽계리 141-1	전	생산관리	1,845	29,000	2016.02.21	16,000	경매
라	죽계리 144	전	관리지역	3,623	14,000	2007.12.18	7,010	경매
마	죽계리 156-1	전	보전관리	959	18,000	2012.06.01	10,900	경매
바	죽계리 161	답	농림지역	3,784	45,000	2025.04.21	17,900	담보
사	죽계리 353-2	과	농림지역	1,226	27,000	2021.03.04	22,700	취득처분
아	죽계리 산21-2	임야	농림지역	33,058	3,900	2022.09.05	1,830	시가
자	죽계리 산31	임야	농림지역	7,140.6	6,000	2016.11.18	1,230	경매
차	죽계리 산67	임야	보전관리	39,711	4,700	2020.10.20	1,940	담보
카	죽계리 산123-1	임야	보전관리	26	7,330	2024.10.07	3,980	보상
타	죽계리 산60-1	임야	보전관리 농림지역	21,322	13,000	2015.06.17	1,500	경매 보전관리@15,000 농림지역@10,000
파	죽계리 산36-3	임야	보전관리	482.33	15,000	2023.07.25	4,120	시가
하	동산리 산13-6	임야	농림지역	11	30,000	2024.12.10	5,920	보상

(출처 : 한국감정평가사협회)

### 다) 본건전례

없음.

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정	기타
1	A	사	농림지역
1	B	파	보전관리지역

### ■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 사례로 선정하였음.

### ■ 선정된 비교사례(평가사례)

(출처 : 한국부동산원)

표준지	일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	개별지가 (원/㎡)	기타
A	사	죽계리 353-2	과	농림지역	1,226	27,000	2021.03.04	22,700	완경사 부정형 세로(불)
B	파	죽계리 산36-3	임야	보전관리	482.33	15,000	2023.07.25	4,120	완경사 부정형 맹지

※ 사례의 토지단가 및 기준시점은 해당자료의 출처를 기준으로 하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 나) 시점수정

평가사례	시점수정기간	용도지역	시점 수정치
사	천안시 동남구 (2021.03.04.~2025.07.11)	농림지역	1.09714
파	천안시 동남구 (2023.07.25.~2025.07.11)	보전관리	1.03169

## 다) 지역 요인

동일 수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함. (1.00)

## 라) 개별요인 비교치

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	평가 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타	누계	사례 대비 표준지 비교
A	사	0.70	0.70	0.80	0.90	0.92	1.00	0.324	표준지는 사례지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(취락과의 거리 등), 환경조건(주위토지의 이용상황 등), 획지조건( 도로 접면 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세이며, 그 외 각종 조건에서 대등함.
B	과	1.10	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.331	표준지는 사례지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(도로조건 등)에서 우세하며, 그 외 각종 조건에서 대등함.

### 5) 사례기준 비교표준지 단가

표준지	평가사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	사	22,700	1.09714	1.00	0.32	7,969
B	과	15,000	1.03169	1.00	1.33	20,582

### 6) 기준시점 비교표준지 단가

표준지	용도지역 이용상황 등	토지단가 (원/㎡)	시점수정치	산정단가 (원/㎡)
A	농림지역	1,440	1.00954	1,453
B	보전관리	4,400	1.00851	4,437

### 7) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	평가사례	(A)사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡)	(B)기준시점 비교표준지 단가(원/㎡)	보정치 산정 (A)/(B)	보정치 결정
A	사	7,969	1,453	5.4845	5.48
B	과	20,582	4,437	4.6387	4.64

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{토지 가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	용도 지역	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	농림지역	1,440	1.00954	1.0	1.210	5.48	9,639	9,600
1	B	보전관리	4,400	1.00851	1.0	0.729	4.64	15,009	15,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 거래사례의 선정

<천안시 동남구 동면 >

거래사례 기호	소재지 지번	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	기준 시점	획지조건
#1	덕성리 산25-1	임야	농림지역	48,133	30,540	2022.07.29	완경사 부정형 소로한면
#3	죽계리 108-2	전	보전관리	64	46,875	2022.10.31	완경사 부정형 맹지

### ■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

### 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거래사례	시점수정기간	용도지역	시점 수정치
#1	천안시 동남구 (2022.07.29.~2025.07.11)	농림지역	1.04400
#3	천안시 동남구 (2022.10.31.~2025.07.11)	보전관리	1.04200

### 라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인(가치형성 요인) 비교치

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타	누계	사례지 대비 대상지 비교	
1	농림 지역	#1	0.75	0.75	0.75	0.78	1.00	1.00	0.329	대상지는 사례지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(취락과의 거리 등), 환경조건(주위토지의 이용상황 등), 획지조건( 도로 접면 등)에서 열세이며, 그 외 각종 조건에서 대등함.
1	보전 관리	#3	0.70	0.70	0.70	0.95	0.92	1.00	0.300	대상지는 사례지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(취락과의 거리 등), 환경조건(주위토지의 이용상황 등), 획지조건( 도로 접면 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세이며, 그 외 각종 조건에서 대등함.

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	
1	농림지역	#1	30,540	1.00	1.04400	1.00	0.33	10,521	11,000
1	보전관리	#3	46,875	1.00	1.04200	1.00	0.30	14,653	15,000

## 3. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

농림지역 9,903㎡                      이근수 지분이 9,903㎡ x 2/12 = 1,650.5㎡  
 보전관리 3,188㎡                      이근수 지분이 3,188㎡ x 2/12 = 531.3㎡  
 해당 지번 전체 면적 13,091㎡      이근수 지분이 13,091㎡ x 2/12 = 2,181.8㎡

기호		면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)	비고
1	농림지역	1,650.5	9,600	11,000	9,600	15,844,800	
1	보전관리	531.3	15,000	15,000	15,000	7,969,500	

### 4. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	
토 지	1	농림지역	1,650.5	9,600	15,844,800
	1	보전관리	531.3	15,000	7,969,500
합 계				23,814,300	

### 5. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

# 토지건물 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 천안시 동남구 동면 죽계리	산60-4  [임야 12분의	임야  13,091㎡  2	농림지역	9,903 x 2/12	1,650.5	9,600	15,844,800	이근수 공유지분
				보전관리지역	3,188 x 2/12	531.3	15,000	7,969,500	이근수 공유지분
				매각지분 전부]	공유자	갑구4번	이근수 지분		
<b>합 계</b>								<b>₩23,814,300.-</b>	
				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 동면 동산리 551-2 소재 '동면 행정복지센터' 동북측 원거리, '대동 저수지' 북측 근거리에 위치하는 임야로, 부근은 주택, 농경지 및 임야의 혼합지로 부근 환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 불가능하고, 인근에 시내 버스 정류소가 있으나 대중 교통 사정 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 남측으로 하향 경사지이며, 자연림임.

사양토이며, 경사 10에서 30도임.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지 일부는 동측으로 로폭 약 1m-1.5m의 비포장 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 보전관리지역

가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터 1000m이내지역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>,  
 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

# 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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대 관계 미상임.

기호(1) 충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4는 공유지분으로 용도지역별 위치 확인이 곤란하며, 이근수 외 4인의 공유지분 중 이근수 지분만의 평가로서, 그 지분 위치가 특정되지 않아 전체 면적을 기준으로 한 평균 단가에, 전체 면적에 해당지분을 승한 지분 면적만을 사정 평가 하였음.

농림지역 9,903㎡	이근수 지분이 9,903㎡ x 2/12 =1,650.5㎡
보전관리 3,188㎡	이근수 지분이 3,188㎡ x 2/12 = 531.3㎡
해당 지번 전체 면적 13,091㎡	이근수 지분이 13,091㎡ x 2/12 =2,181.8㎡

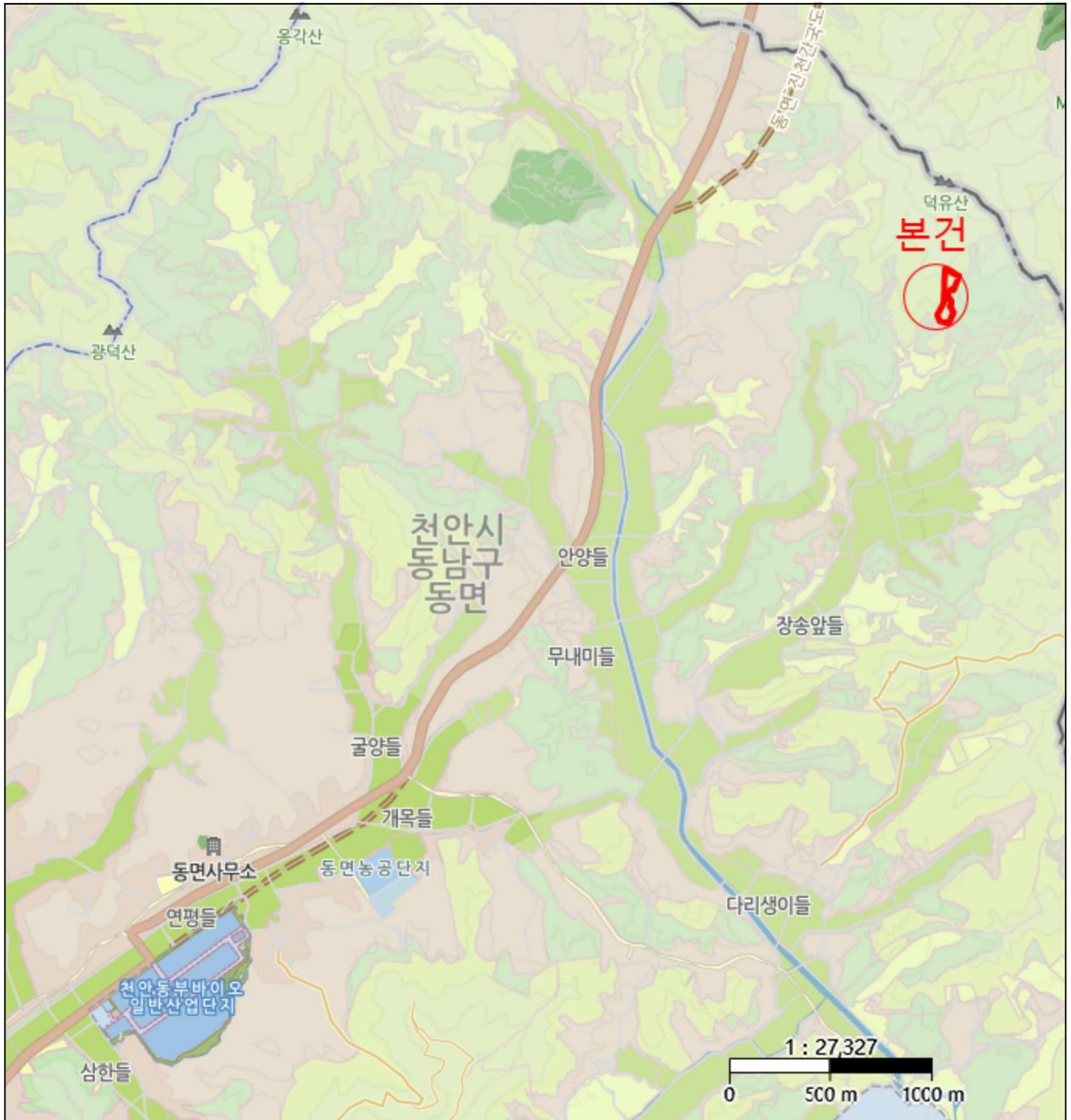
기호 (1)의 용도지역별 면적은 한국부동산원 감정정보체계(KAIS)를 기준하였으며, 추후 정밀 측량시 면적이 변동 될 수도 있으니 유의 하시기 바랍니다.

본건 지상에 소재는 수목 등은 자연림으로 일반적인 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

# 광역위치도 1



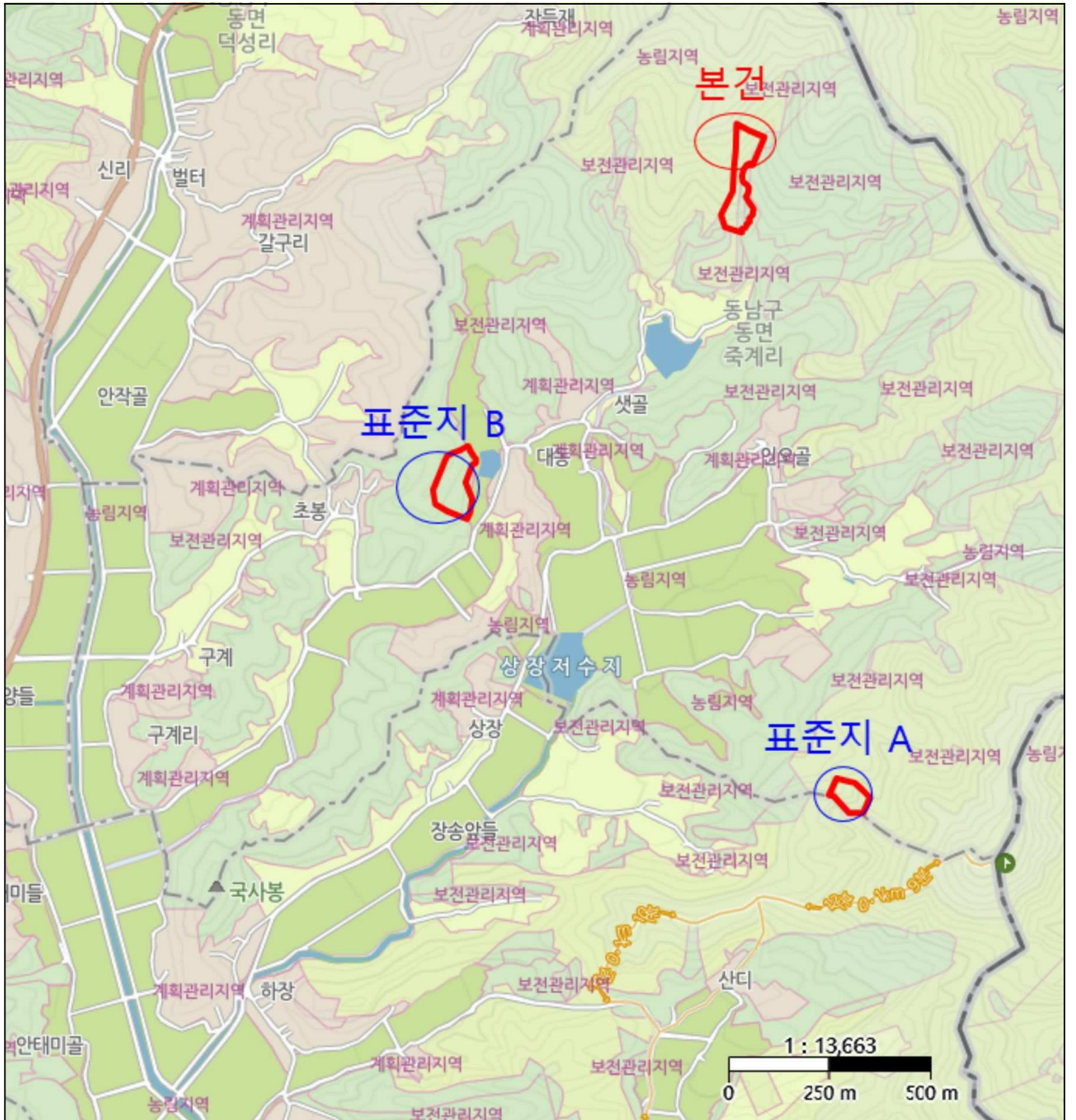
소재지	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4
-----	---------------------------



# 광역위치도 2



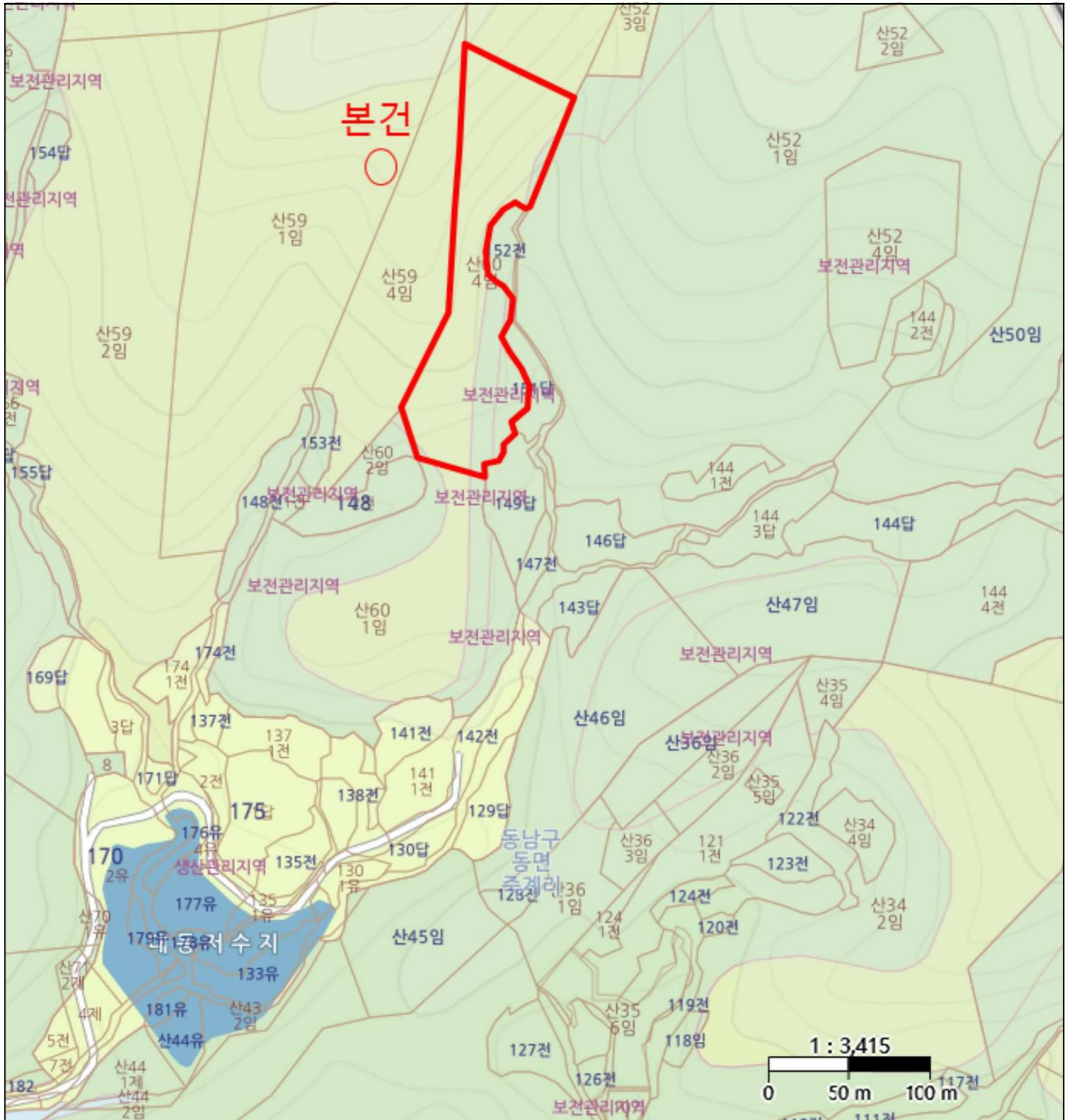
소재지	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4
-----	---------------------------



# 위치도 1



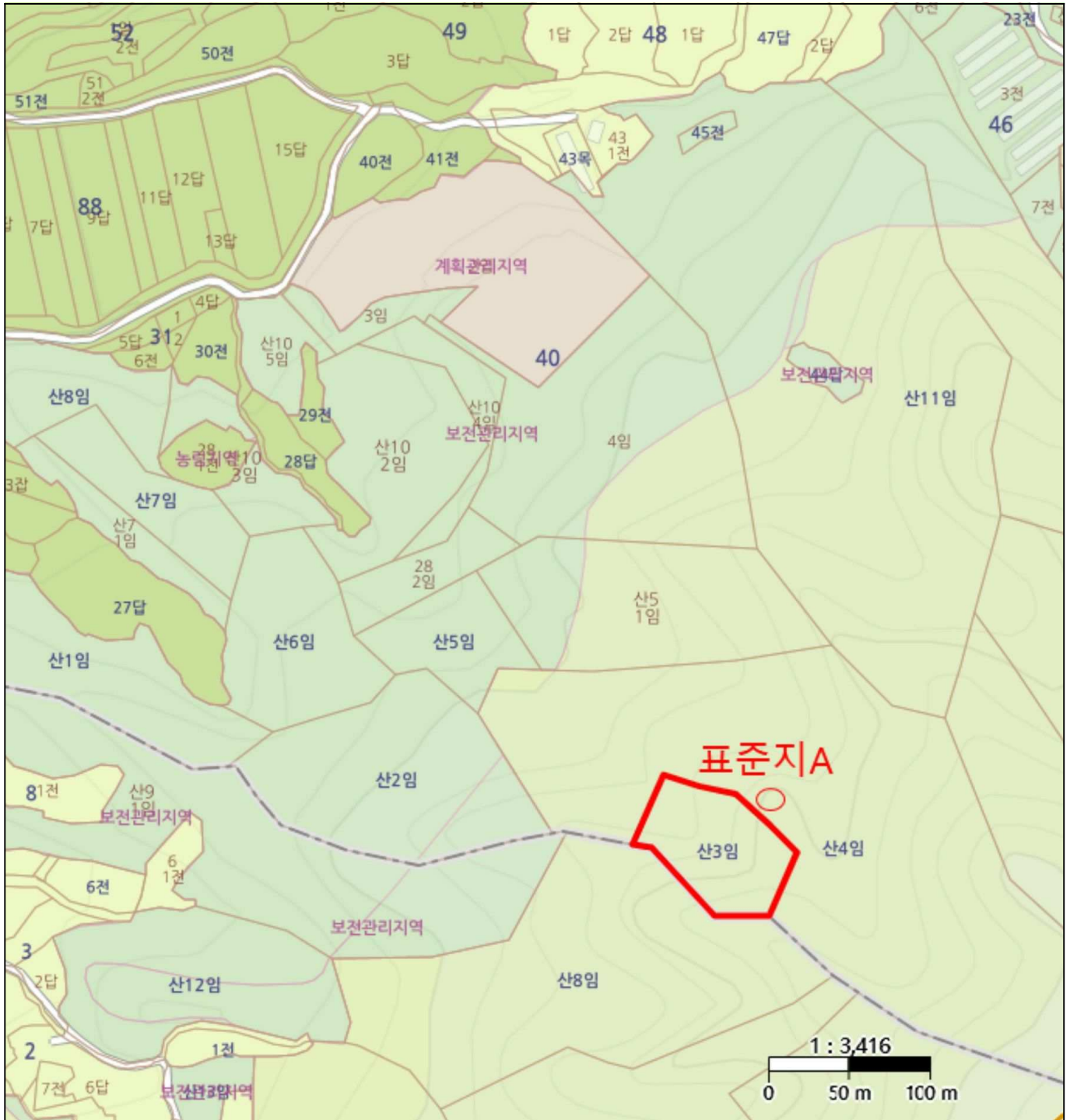
소재지 충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4



# 위치도 2



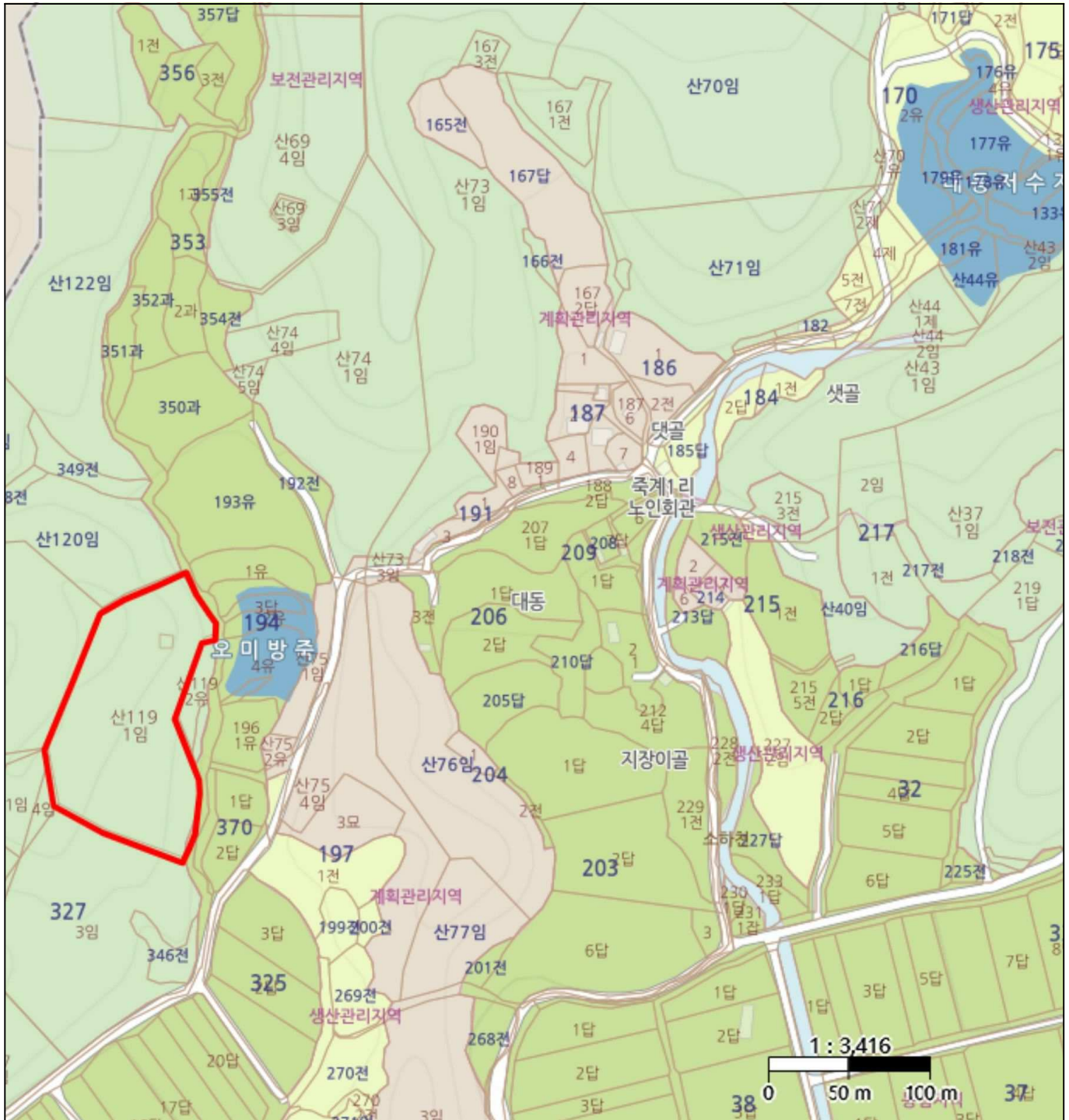
소재지 충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4



# 위치도 3



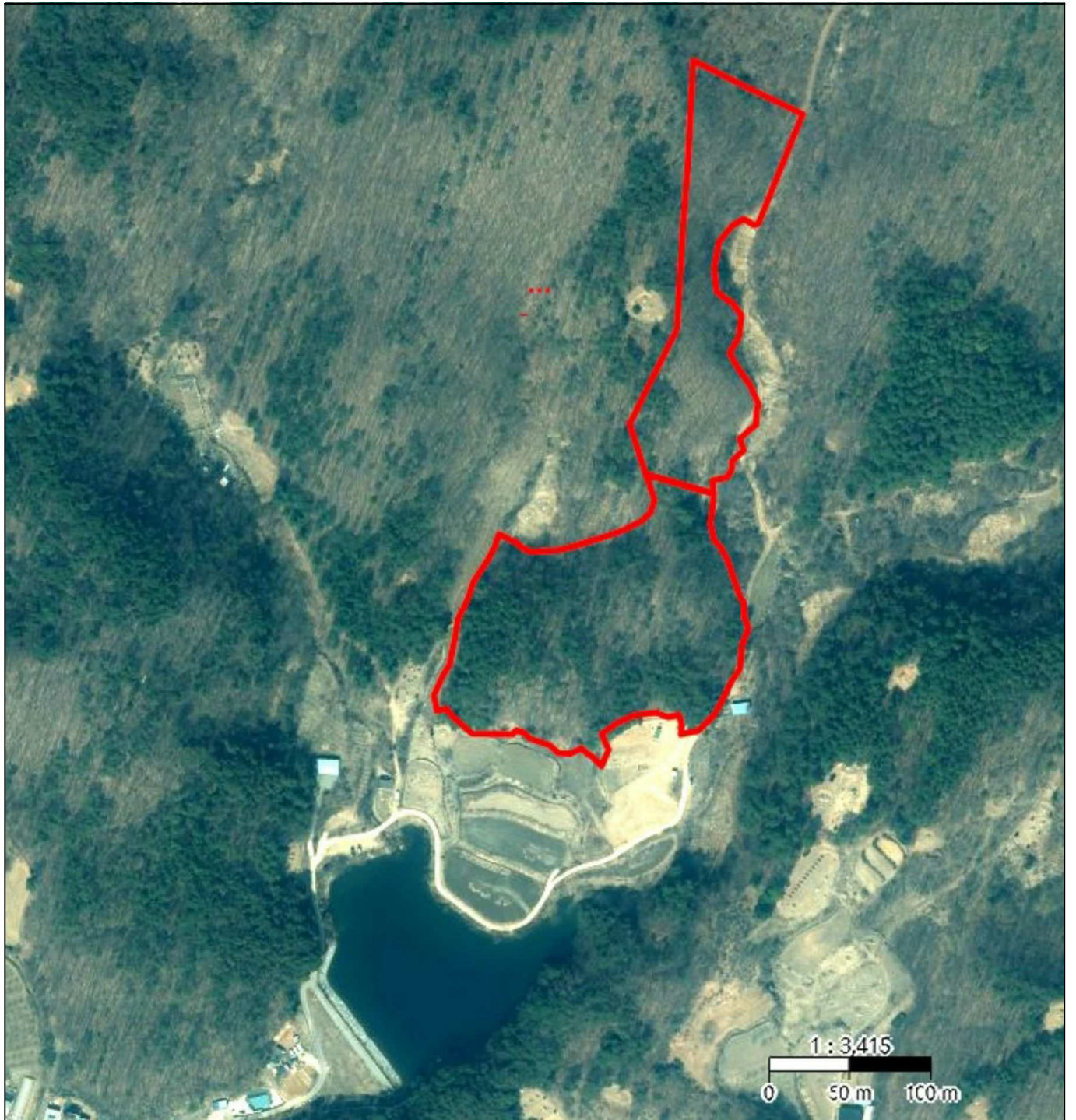
소재지	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4
-----	---------------------------



# 위 치 도 4



소재지	충청남도 천안시 동남구 동면 죽계리 산60-4
-----	---------------------------



# 지 적 도

