

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 안양숙 상속인 박용업 소유물건
(2025타경12263)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 이명애

감정평가서번호: 대운 25-10906

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.

김대윤감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김양수

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 육억일천구백일십칠만구천원정 (₩619,179,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 천안지원 경매7계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 망 안양숙 상속인 박용업 (2025타경12263) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.09.18 | 2025.09.18 ~ 2025.09.18 | 2025.09.18 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1필지 | 토지 | 1필지 | -- | 618,129,000 |
| | 제시외 건물 | (2동) | 제시외 건물 | 2동 | -- | 1,050,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | | ₩619,179,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 호산리 소재 "암범이마을" 북서측에 위치하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

가. 감정평가 기준가치: 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 09월 18일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 18일입니다.

4. 감정평가 방법

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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 공시지가기준법
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 대상 물건별로 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 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 적용 감정평가방법

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰서 및 공부에 따랐습니다.
- 나. 대상토지상의 제시외 가설건축물(판넬조 및 천막조)은 현장조사시 개략 실측사정하고 구조, 용재, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 가설건축물임을 고려하여 토지에 미치는 영향은 감안하지 아니하였으나 소유자는 미상이니 경매진행시 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 다. 대상토지상의 일부 자연생 수목 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 라. 대상 토지의 용도지역은 대부분 계획관리지역이고 일부는 농림지역이나 면적비중이 미미하여 구분평가하지 아니하고 품등비교시 행정적 요인에서 고려하였습니다.

II 대상물건 개요

| 소재지 | | 충청남도 아산시 탕정면 호산리 460-6 | | | | | | |
|------|-----------|------------------------|----|------|------------|---------|------|-----------------|
| 일련번호 | 지번 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 형상지세 | 도로교통 | 2025년 공시지가(원/㎡) |
| 1 | 호산리 460-6 | 1,557 | 전 | 전 | 계획관리, 농림지역 | 부정형 완경사 | 맹지 | 197,800 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 A를 비교표준지로 선정하여 적용하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 형상 지세 | 도로 교통 | 공시지가 (원/m ²) | 비고 |
|----|---------|----------------------|----|-------|-------|---------|-------|--------------------------|----|
| A | 호산리 513 | 1,071 | 전 | 전 | 계획 관리 | 사다리 환경사 | 세로(불) | 205,700 | 선정 |

※ 출처: 국토교통부(* 표준지의 도시계획시설 도로저축 면적은 미미)

나. 시점수정

비교표준지 공시지가의 공시기준일부터 가격시점까지의 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

| 지역 | 용도지역 | 적용 지가변동치 | 계 산 식 |
|-----|------|----------|---|
| 아산시 | 계획관리 | 1.01351 | 충청남도 아산시 (25.01.01~25.09.04) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 $(1 + 0.01197) * (1 + 0.00135 * 35/31)$ = 1.01351 |

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

| 구 분 | | 격 차 율 | | 비 고 |
|------|------|-------|-------|-----|
| 요 인 | 조 건 | 대상 지역 | 표준지지역 | |
| 지역요인 | 접근조건 | 1.00 | 1.00 | 대등 |
| | 자연조건 | | | |
| | 행정조건 | | | |
| | 기타조건 | | | |
| 계 | | 1.000 | 1.000 | |

라. 개별요인 비교

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비 고 |
|--------|-----------------|--|-------|-------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 취락과의 접근성 농로의 상태 | 0.85 | 대상은 맹지 등으로 열등 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 0.96 | 다소 열등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 배수의 양부 | | |
| | 재해의 위험성 | 수해의 위험성 기타 재해의 위험성 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 경사 | 0.86 | 경사, 형상 등이 열등 |
| | 경작의 편부 | 형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제 | 1.00 | 대등 (농림은 극히 미미) |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.702 | 대상 / 표준지 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 토지단가 (원/m ²) | 기준 시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|-----------|----------------------|----|-------|-------|--------------------------|-----------|-------|----|
| 1 | 호산리 4**-* | 1,398 | 전 | 계획 관리 | 전 | 537,000 | 23.02.08. | 매입 | 선정 |
| 2 | 호산리 4**-* | 1,280 | 전 | 계획 관리 | 전 | 494,000 | 23.03.03. | 담보 | |

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

3) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정 적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} = \text{그 밖의 요인 격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 용도지역 등이 동일한 인근의 <평가사례 1>를 선택하여 적용합니다.

② 시점수정

| 지역 | 용도지역 | 적용 지가변동률 | 계 산 식 | | |
|-----|------|-------------|---|--|--|
| 아산시 | 계획관리 | 1.05588 | 충청남도 아산시 (23.02.08~25.09.18) (계획관리) | | |
| | | | 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.122 | | |
| | | | 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.169 | | |
| | | | 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.142 | | |
| | | | 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.188 | | |
| | | | 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.175 | | |
| | | | 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.171 | | |
| | | | 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.148 | | |
| | | | 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142 | | |
| | | | 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.112 | | |
| | | | 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 | | |
| | | | 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155 | | |
| | | | 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.416 | | |
| | | | 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 | | |
| | | | 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 | | |
| | | | $\begin{aligned} & (1 + 0.00122 * 21/28) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00142) * (1 \\ & + 0.00188) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00148) \\ & * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00155) * (1 + \\ & 0.00155) * (1 + 0.02416) * (1 + 0.01197) * (1 + 0.00135 * \\ & 49/31) \\ & \qquad \qquad \qquad = 1.05588 \end{aligned}$ | | |

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

③ 지역요인 비교

본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

| 구분 | 개별요인 비교분석 | | | | | 격차율 |
|-------------------|---------------------------|------|------|------|------|-------|
| | 접근 | 자연 | 획지 | 행정 | 기타 | |
| 비교표준지A /사례 '1' | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 비 고 | 비교표준지는 평가사례 대비 대체로 유사합니다. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교표준지의 기준시점 현재 사례기준가액

| 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 기준가액 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|----------|----------|----------|---------------|----|
| 1 | 537,000 | 1.05588 | 1.000 | 1.000 | 567,008 | - |

⑥ 비교표준지의 기준시점 현재 지가

| 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 기준시점 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|---------------|---------|------|------|-----------------------|----|
| A | 205,700 | 1.01351 | - | - | 208,479 | - |

⑦ 그 밖의 요인 격차율

$$\frac{\text{비교표준지 A의 평가사례기준 지가}}{\text{비교표준지 A의 기준시점 지가}} = \frac{567,008}{208,479} = 2.7197$$

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적정하다고 판단하였습니다.

| 구 분 | 그 밖의 요인치 | 비 고 |
|-------|----------|-----|
| 표준지 A | 2.71 | - |

바. 인근 유사부동산의 가격수준

대상과 유사한 토지의 가격은 370,000~430,000(원/㎡)수준으로 탐문조사되었습니다.

사. 토지 단가의 산정

| 일련 번호 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) |
|----------|----------------------|----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 1 | 205,700 | 1.01351 | 1.000 | 0.702 | 2.71 | 396,615 | 397,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

거래사례 중 시점이 가깝고 용도지역 등이 동일한 <사례 1>를 선택하여 적용합니다.

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 거래단가(원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|----|-----------|--------|----|------|------|-----------|-------------|----|
| 1 | 호산리 4**-* | 1,300 | 전 | 계획관리 | 전 | 483,076 | 2023.01.04. | 선정 |

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서

나. 사정보정

선정사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정의 필요성을 인정하기 어렵습니다. (1.000)

다. 시점수정

| 지역 | 용도지역 | 적용 지가변동률 | 계 산 식 |
|-----|------|-------------|--|
| 아산시 | 계획관리 | 1.05663 | 충청남도 아산시 (23.01.04~25.09.18) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.045 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.122 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.169 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.142 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.188 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.175 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.171 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.148 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.112 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.416 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.197 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.135 $(1 + 0.00045 * 28/31) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.02416) * (1 + 0.01197) * (1 + 0.00135 * 49/31)$ ≒ 1.05663 |

※ 미고시기간의 지가변동률은 최종고시월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지 지역은 사례지 지역에 비해 지역요인이 대등합니다. (1.000)

| 구 분 | | 격 차 율 | 비 고 |
|------|------|-----------------|-----|
| 요 인 | 조 건 | 대상 지역/ 사례지지역 | |
| 지역요인 | 접근조건 | 1.00 | 대등 |
| | 자연조건 | 1.00 | |
| | 행정조건 | 1.00 | |
| | 기타조건 | 1.00 | |
| 계 | | 1.000 | |

마. 개별요인 비교

| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | 비교치 | 비 고 |
|-----------|--------------------|-------------------------------------|-------|-------------------|
| 접근 조건 | 교통의 편부 등 | 취락과의 접근성 농로의 상태 | 0.83 | 대상이 맹지로 열등 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 대등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 | | |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 | | |
| | | 배수의 양부 | | |
| 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | 기타 재해의 위험성 | | |
| | 기타 재해의 위험성 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 경사 | 0.94 | 대상의 형상 등이 열등 |
| | 경작의 편부 | 형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제 정도 | 조장의 정도 | 1.00 | 대등 (농림은 극히 미미) |
| | | 국.도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제 | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등 |
| | | 기타 | | |
| 격차율 누계 | | | 0.780 | 대상 / 사례지 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

| 본건 번호 | 사례가격 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 시산단가 (원/m ²) |
|----------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | 483,076 | 1.000 | 1.05663 | 1.000 | 0.780 | 398,137 | 398,000 |

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 관련법규에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 일련 번호 | 면적 (m ²) | 시산가액 | | 결정단가 (원/m ²) | 감정평가액 (원) |
|----------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|
| | | 공시지가기준법 (원/m ²) | 거래사례비교법 (원/m ²) | | |
| 1 | 1,557 | 397,000 | 398,000 | 397,000 | 618,129,000 |

IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 구분 | 감정평가액(원) | 비고 |
|------------|--------------------|--------|
| 토지 | 618,129,000 | |
| 제시외 건물 | 1,050,000 | 명세표 참조 |
| 합 계 | 619,179,000 | |

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 아산시 탕정면 호산리 | 460-6 | 전 | 계획관리지역, 농림지역 | 1,557 | 1,557 | 397,000 | 618,129,000 | |
| | | | | | | | | ₩618,129,000 | |
| | [제시외 건물] | | | | | | | | 소유자 미상 |
| ㄱ | 충청남도 아산시 탕정면 호산리 | 460-6 | 가설건축물 | 판넬조 판넬지붕 단층 | (8.4) | 8.4 | 100,000 | 840,000 | 실측사정, 관찰감가 |
| ㄴ | " | " | " | 천막조 천막지붕 단층 | (7) | 7 | 30,000 | 210,000 | " |
| | | | | | | | | ₩1,050,000 | |
| | | | | | | | | ₩619,179,000.- | |
| | | | | 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

대상물건은 충청남도 아산시 탕정면 호산리 소재 "암범이마을" 북서측에 위치하며, 주변은 북측으로 임야, 전 남측으로는 단독주택, 일부 전 등으로 형성된 지대입니다.

(2) 교통상황

대상토지는 맹지로 차량접근 어려우나 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 삼각형에 가까운 남측하향 완경사인 전(휴경 중이고 일부 벌통 등 소재)입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(탕정10(주거형)),
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

일부 지상에 제시외 가설건축물(판넬조 및 천막조)은 현장조사시 개략 실측사정하고
원가법으로 평가하되, 가설건축물임을 고려하여 토지에 미치는 영향은 감안하지
아니하였으나 소유자는 미상이니 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다. 또한 지상의 일부

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) | |

자연생 수목 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

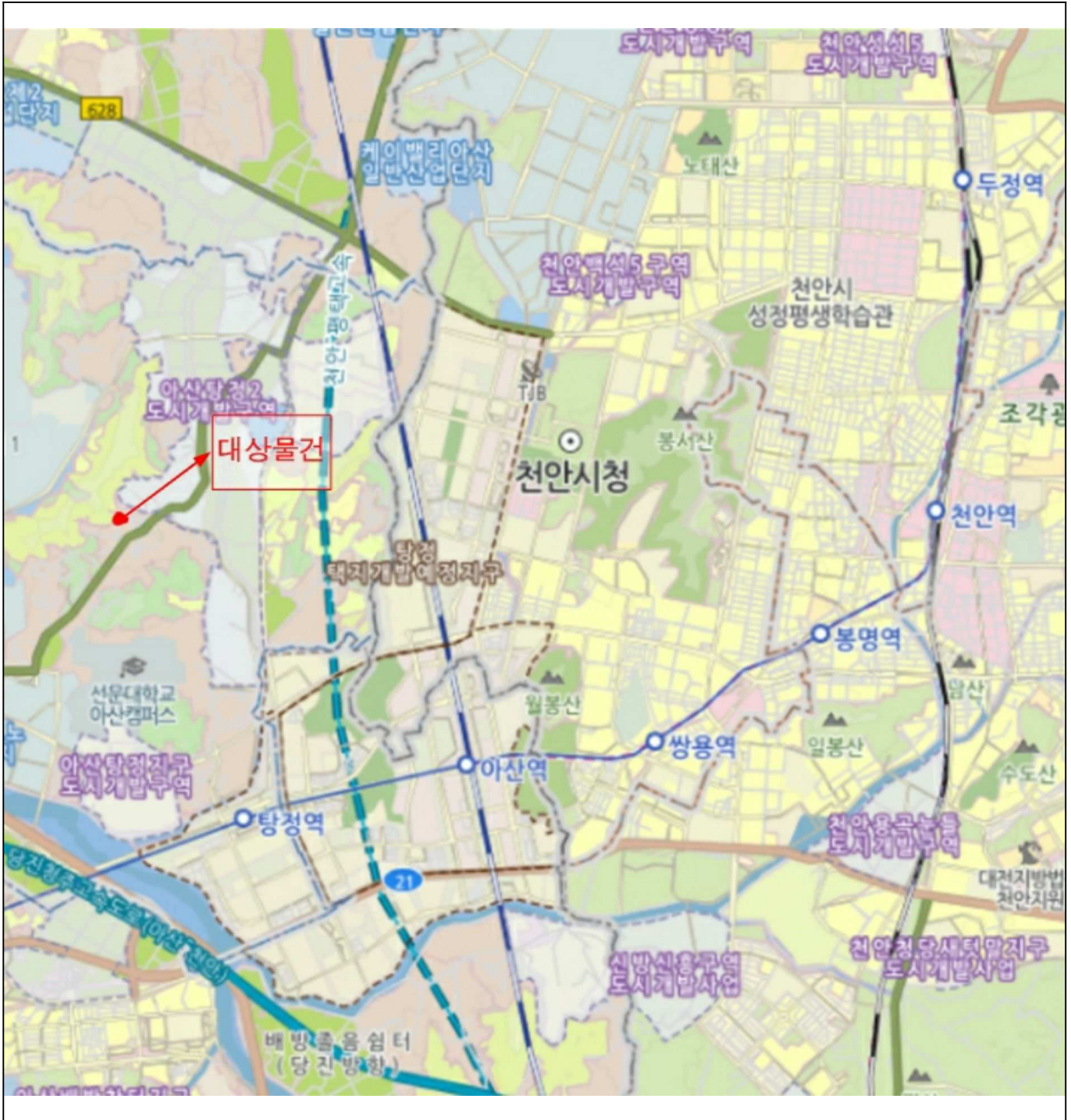
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 충청남도 아산시 탕정면 호산리 460-6 |
|-----|------------------------|



위치도



| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 충청남도 아산시 탕정면 호산리 460-6 |
|-----|------------------------|





[()]



[()]



[()]



(: [,] :)