감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

건 명 : 안영준 소유물건(2025타경51072)

번 호 : 삼창 제 P20252-03044 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주] 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
충남 천안시 서북구 불당22대로 86,
507호(불당동, 마블러스S타워)
TEL.041-567-1400 / FAX.041-568-7600

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 상 원 (인)

(주)삼창감정평가법인 충남지사장 김기선 (서명 또는 인)

감정평가액	**이억일백팔십이만일천원정 (₩201,821,000.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안영준 (2025타경51072)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 11. 21	2025. 11. 21	2025. 11. 27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	3,215	토지	3,215	-	201,821,000
합 계	이	하	여	백	₩201,821,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청남도 서산시 대산읍 오지리 소재 '오지리1경로당' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 서산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 1) 토지는 기준시점 현재 착공신고(2014-건축과-신축신고-263, 2014-건축과-신축신고-264, 2015-건축과-신축신고-160)를 득한후 토목공사가 진행중인 토지로서 이를 감안하여 평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

건축구분	신축	허가번호	2014-건축과-신축신고-263
건 축 주	안영준		
대지위치	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76		
대지면적 (㎡)	874㎡		
건축물명	대산읍 오지리 438-76 단독주택(안영준)-1단지	주용도	단독주택(단독주택)
건축면적 (㎡)	99.28㎡	건폐율 (%)	11.36%
연면적합계 (㎡)	99.28㎡	용적률 (%)	11.36%

건축구분	신축	허가번호	2014-건축과-신축신고-264
건 축 주	안영준		
대지위치	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76		
대지면적 (㎡)	432㎡		
건축물명	대산읍 오지리 438-76 단독주택(안영준)-2단지	주용도	단독주택(다가구주택)
건축면적 (㎡)	61.2㎡	건폐율 (%)	14.17%
연면적합계 (㎡)	61.2㎡	용적률 (%)	14.17%

건축구분	신축	허가번호	2015-건축과-신축신고-160
건 축 주	안영준		
대지위치	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76		
대지면적 (㎡)	878㎡		
건축물명	대산읍 오지리 438-76 단독주택(안영준)	주용도	단독주택(단독주택)
건축면적 (㎡)	99.28㎡	건폐율 (%)	11.31%
연면적합계 (㎡)	99.28㎡	용적률 (%)	11.31%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 일련번호 1) 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 일부 '도로등'으로 이용중인 바, 이를 개별요인에서 고려하여 감정평가하였으며, 면적사정은 지적도상 개략적인 산출수치임.

다. 대상토지 지상에 자생하는 것으로 추정되는 입목은 별도의 독립된 경제적 가치가 미미하고, 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 종합적으로 고려하여 입목을 당해 임지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행시 이점 참고하시기 바람.

라. 일련번호 1) 토지의 건축허가 면적(2,184㎡) 중 일부는 현황 '도로등'으로 이용중인 바, 이를 개별요인에서 고려하여 감정평가하였으며, 면적사정은 지적도상 개략적인 산출수치임.

5. 대상물건의 확정

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2025년)	비고
1)	대산읍 오지리 438-76	3,215	3,215	임야	자연녹지	이행지, 일부도로등	세로(가)	사다리 완경사	19,300	-
합계	-	**3,215**	**3,215**	-	-	-	-	-	-	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 11월 21일로 함.

나. 실지조사(2025년 11월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	대산읍 오지리 산202	8,143	임야	자연녹지	자연림	세로(불)	부정형 완경사	17,400

위 치 도

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청남도 서산시 '녹지지역'	2025.01.01~2025.11.21	1.178	1.01178	2025년 10월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.77	본건은 표준지 대비 형상,지세,이용상황 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.947	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호1)/표준지A](이행지부분)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.77	본건은 표준지 대비 형상,지세,이용상황 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.10	본건은 표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			2.142	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호1)/표준지A](도로부분)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.10	본건은 표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.77	본건은 표준지 대비 형상,지세,이용상황 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	본건은 표준지 대비 현황도로 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.643	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	감정평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	대산읍 오지리 000	임야	7,192	자연녹지	일반거래	2025.06.24	45,000	23,500	1.91
②	대산읍 오지리 000	임야	1,724	자연녹지	공매(국세, 지방세)	2025.01.20	64,000	32,700	1.96
③	대산읍 오지리 000	임야	1,158	자연녹지	담보	2022.08.24	78,000	28,300	2.76

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	대산읍 오지리 000	임야	자연녹지	2,065	180,000,000	약 87,000	2023.08.27	20,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	이행지	세로(가)	65,000원/㎡~75,000원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≒ $\dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	**감정평가전례 ①**
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	충청남도 서산시 '녹지지역'	2025.06.24~2025.11.21	0.427	1.00427	2025년 10월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

(4) 개별요인 비교

■ 임야지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	표준지는 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	표준지는 사례 대비 형상 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.810	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	45,000	1.00427	1.000	0.810	36,606

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{36{,}606}{17{,}400 \times 1.01178 = 17{,}605} \fallingdotseq 2.079$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.07

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	17,400	1.01178	1.000	1.947	2.07	70,953	71,000	-
	A	17,400	1.01178	1.000	2.142	2.07	78,059	78,000	건축 허가지
	A	17,400	1.01178	1.000	0.643	2.07	23,432	23,000	현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	대산읍 오지리 000	임	자연녹지	2,065	180,000,000	약 87,000	2023.08.27	20,300

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	충청남도 서산시 '녹지지역'	2023.08.27~2025.11.21	3.376	1.03376	2025년 10월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 이용상황 등에서 우세하나, 조망권 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.810	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호1)/거래사례㉠] (이행지부분)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 이용상황 등에서 우세하나, 조망권 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.10	본건은 사례 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.891	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호1)/거래사례㉠] (도로부분)

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.90	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 이용상황 등에서 우세하나, 조망권 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	본건은 사례 대비 현황도로 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.267	

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	87,000	1.000	1.03376	1.000	0.810	72,849	73,000	-
	㉠	87,000	1.000	1.03376	1.000	0.891	80,133	80,000	건축 허가지
	㉠	87,000	1.000	1.03376	1.000	0.267	24,013	24,000	현황도로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	71,000	73,000	71,000
1)	78,000	80,000	78,000
1)	23,000	24,000	23,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76	3,215	322	71,000	22,862,000	-
			2,044	78,000	159,432,000	건축허가지
			849	23,000	19,527,000	현황도로
합 계		3,215	3,215	-	201,821,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	201,821,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**201,821,000**	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	충청남도 서산시 대산읍 오지리	438-76	임야	자연녹지지역	3,215	322	71,000	22,862,000	
						2,044	78,000	159,432,000	건축허가지
						849	23,000	19,527,000	현황도로
	합 계							₩201,821,000.-	
				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 서산시 대산읍 오지리 소재 '오지리1경로당' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

대체로 사다리형 완경사지로서, 현황 '이행지 및 일부도로 등'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 본건일부가 도로이며, 북측 및 남측으로 노폭 약 4m 포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2023-12-29)
가축사육제한구역(300m일부제한:젖소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

6. 제시목록 외의 물건

--.

7. 공부와의 차이

일련번호 1) 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '이행지 및 일부도로 등'으로 이용중임.

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)

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--.

광역위치도

N

S

소 재 지	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76

상세위치도

N

S

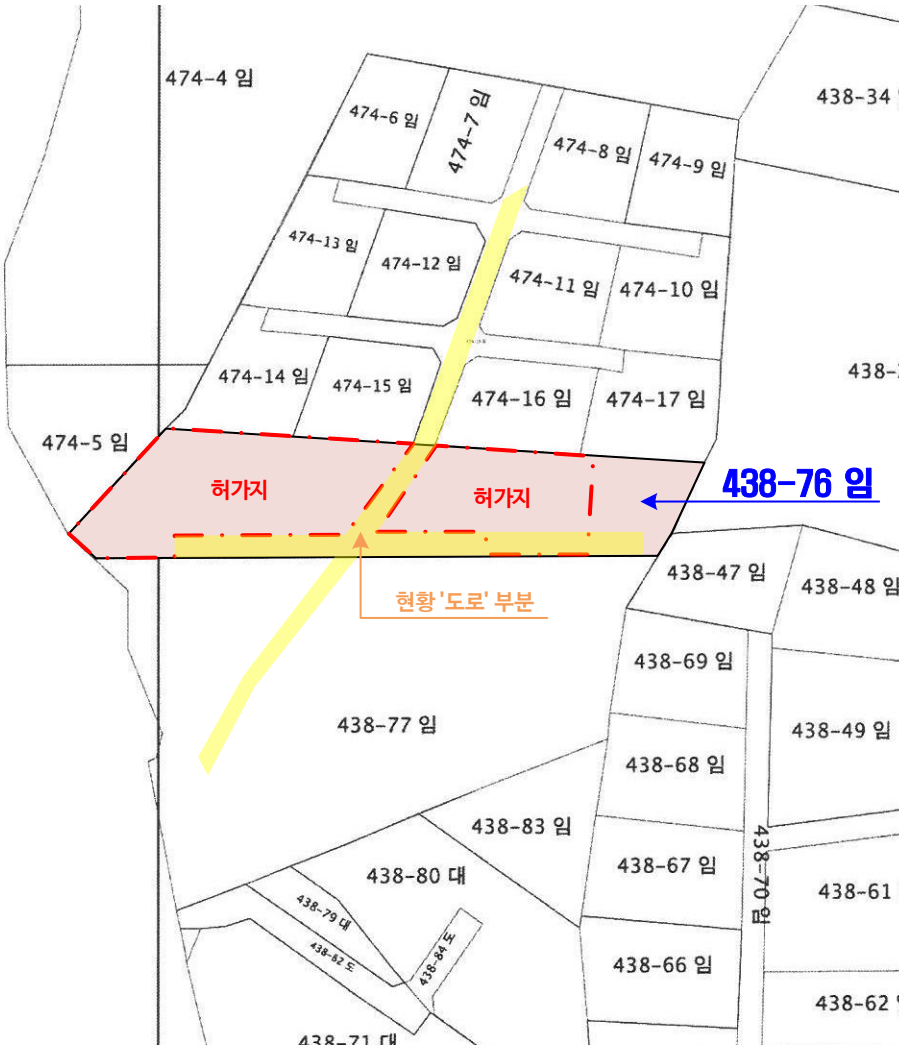
소 재 지	충청남도 서산시 대산읍 오지리 438-76

지적 및 건물개황도

N

S

S : $\frac{1}{1700}$



범 례						
		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물, 부합물 및 종물

사 진 용 지

[주위전경]

[본건전경]

사 진 용 지

[일련번호 1]

[도로부분]