

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김은정 외 1명 소유물건(2025타경622)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
김태수

감정평가서번호: 2507-14-622

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.

두정감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 현 경

감정평가액	일십일억육천이백구십칠만오천칠백오십원정(W1,162,975,750.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은정 외 1명 (2025타경622)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.07	2025.08.01 ~ 2025.08.07	2025.08.08		
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	2,301.45	토지	2,301.45	-	1,162,975,750
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				W1,162,975,750	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 둔포면 염작리리 소재 “충남다사랑학교” 북측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 천안지원]를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.07.임.

#### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.01 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용 및 합리성 검토 방법

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본 건 토지는 그 밖의 요인 보정시 인근의 정상적인 거래가격을 반영하는 방법으로 합리성을 고려하였으므로 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

## III. 감정평가 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 본건 소재지, 지목, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였음.
2. 본건 토지중 기호(8~17)은 공유지분 중 “이인규” 지분 전부만의 평가로서, 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 면적은 소유지분비율에 의거하여 안분하였습니다.
3. 본건 토지중 기호(4,5)는 해당 토지의 현재의 이용상황, 형상, 고저, 조성과정 및 조성상태 등에 따른 가치형성 측면에서 일괄하여 평가함이 합리적이라 판단되어 이를 일괄하여 평가하였으니 참고 바람.
4. 본건 토지와 인접필지와의 경계, 현황 등은 개략적인 목적측에 의한 것으로 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량을 요하는바, 경매진행 및 응찰 시 참고 바람.
5. 본건 토지 지상에 소재하는 잡목 등은 해당 토지와의 관계 및 해당 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지 가액에 포함하여 평가하였으며, 가건물 등은 철거가 용이한 것으로 판단되어 이에 구매 없이 토지만을 감정평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

#### 1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	영작리 290-6	299	대	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	118,800
2	영작리 290-7	131	전	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	118,700
3	영작리 290-132	189	임야	주거 나지	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	113,000
4	영작리 290-109	487	전	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	118,700
5	영작리 290-136	10	임야	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	삼각형 평지	118,700
6	영작리 290-100	497	전	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	가장형 평지	118,700
7	영작리 290-129	502	전	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	118,700
8	영작리 290-122	141.80 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
9	영작리 290-125	23.65 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
10	영작리 290-133	3.05 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
11	영작리 290-138	4.10 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
12	영작리 290-140	3.75 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
13	영작리 290-143	2.25 (이인규지분)	도로	도로 등	계획 관리	-	-	119,900
14	영작리 286-59	4.00 (이인규지분)	임야	도로 등	농림 지역	-	-	31,600
15	영작리 286-69	0.90 (이인규지분)	임야	도로 등	농림 지역	-	-	31,600
16	영작리 286-70	1.55 (이인규지분)	도로	도로 등	농림 지역	-	-	23,000
17	영작리 286-71	1.40 (이인규지분)	임야	도로 등	농림 지역	-	-	31,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 공시지가기준법

#### 1) 비교표준지 선정 및 그 사유

##### 가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	염작리 290-20	495	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	가장형 평지	363,600
B	염작리 283-5	14,592	과	전	농림 지역	세로 (가)	사다리 평지	69,800

##### 나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

#### 2) 시점수정(지가변동률)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

<p style="text-align: center;">충청남도 아산시 (25.01.01~25.08.07 ) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.060 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.150</p> <p style="text-align: center;">( 1 + 0.01060 ) * ( 1 + 0.00150 * 38/30 ) ≒ 1.01252</p>	<p style="text-align: center;">충청남도 아산시 (25.01.01~25.08.07 ) (농림)</p> <p style="text-align: center;">2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.850 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.088</p> <p style="text-align: center;">( 1 + 0.00850 ) * ( 1 + 0.00088 * 38/30 ) ≒ 1.00962</p>
누계 : 1.252% (1.01252)	누계 : 0.962% (1.00962)

※지가변동률 미고시 기간은 직전 고시된 월의 변동률을 기준으로 연장적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

#### 가) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조    건	항            목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(농경지대)

조    건	항            목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관계의 양부, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	1.00	0.90	0.92	1.00	1.00	0.811
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함							
2	A	1.03	1.00	0.90	0.90	0.98	1.00	0.818
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함							
3	A	1.03	1.00	0.90	0.96	0.98	1.00	0.872
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함							
4~7	A	0.95	1.00	0.90	0.97	0.98	1.00	0.813
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(접면도로 상태 등), 행정적 조건(지목 등)에서 열세함							
8~13	A	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	1.00	0.297
	본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적 조건(도로 등)에서 열세함							

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
14~17	B	1.00	1.15	1.20	0.33	1.00	0.455
	본건은 비교표준지 대비 자연조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세, 행정적조건(도로 등)에서 열세함						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산출방법

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

다) 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보체계)

기호	목적	기준시점	소재지	지목	용도지역	평가단가(원/㎡)
①	경매	2025.05.02	염작리 ***-4	대	계획관리	565,000
②	경매	2025.05.02	염작리 ***-0	도로	계획관리	190,000
③	시가 참고	2024.04.22	염작리 ***-3	대	계획관리	575,000
④	담보	2024.03.29	염작리 ***-7	과	농림지역	97,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목 종류	면적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비 고
				이용 상황	건물구조	사용 승인일		
㉠	염작리 2**~*3	대	495	계획 관리	648,000	25.05.20	830,000,000	세각(가) 가장형 평지
		건물	492.32	단독 주택	철근 콘크리트	17.01.03		
토지단가 = (거래가액-추정건물가액)/토지면적 건물가액 산정 : $492.32 \times (1,230,000 \times 42/50) \approx 509,000,000$ 토지거래단가 산정 : $(830,000,000 - 509,000,000) \div 495 \approx 648,000\text{원}/\text{㎡}$								

기호	소재지	지목 종류	면적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비 고
				이용 상황	건물구조	사용 승인일		
㉡	염작리 9**~*	과	11,189	농림 지역	86,245	22.12.08	965,000,000	세로(가) 부정형 완경사
		-	-	과수원	-	-		
건물가액 산정 : 토지만의 거래임. 토지거래단가 산정 : $965,000,000 \div 11,189 \approx 86,245\text{원}/\text{㎡}$								

마) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리(대)	550,000원 ~ 650,000원/㎡ 내외	본건 유사 (세로 (가) 기준)
농림지역(농경지)	100,000원 ~ 120,000원/㎡ 내외	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

기준	① 단가 (원/㎡)	② 사정 보정	③ 시점 수정	④ 지역 요인	⑤ 개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
거래사례 ② 기준 표준지가격	648,000	1.00	1.00470	1.00	1.00	651,046	1.77
기준시점의 표준지A 공시지가	363,600	-	1.01252	-	-	368,152	

① 사례 선정

표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(②)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인 없음. (1.00)

③ 시점수정치

충청남도 아산시 (25.05.02~25.08.07 ) (계획관리) 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.134 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.150 $( 1 + 0.00134 * 30/31 ) * ( 1 + 0.00150 ) * ( 1 + 0.00150 * 38/30 )$ $\approx 1.00470$
누계 : 0.470% (1.00470)

④ 지역요인 비교

표준지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

⑤ 개별요인 비교

표준지	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
A	②	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	표준지는 사례 대비 대체로 대등함						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 표준지 B >

기준	① 단가 (원/㎡)	② 사정 보정	③ 시점 수정	④ 지역 요인	⑤ 개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
거래사례 ⑥기준 표준지가가격	86,245	1.00	1.03767	1.00	1.254	112,225	1.59
기준시점의 표준지 B 공시지가	69,800	-	1.00962	-	-	70,471	

① 사례 선정

표준지 및 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(⑥)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인 없음. (1.00)

③ 시점수정치

충청남도 아산시 (22.12.08~25.08.07 ) (농림) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.036 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.379 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.352 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.850 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.088 $( 1 + 0.00036 * 24/31 ) * ( 1 + 0.01379 ) * ( 1 + 0.01352 ) * ( 1 + 0.00850 ) * ( 1 + 0.00088 * 38/30 )$ $\approx 1.03767$
누계 : 3.767% (1.03767)

④ 지역요인 비교

표준지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

⑤ 개별요인 비교

표준지	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
B	⑥	1.12	1.00	1.12	1.00	1.00	1.254
	표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정율을 표준지A는 77%(1.77), 표준지 B는 59%(1.59)로 결정함.

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	363,600	1.01252	1.00	0.811	1.77	528,472	528,000
2	A	363,600	1.01252	1.00	0.818	1.77	533,033	533,000
3	A	363,600	1.01252	1.00	0.872	1.77	568,221	568,000
4~7	A	363,600	1.01252	1.00	0.813	1.77	529,775	530,000
8~13	A	363,600	1.01252	1.00	0.297	1.77	193,534	194,000
14~17	B	69,800	1.00962	1.00	0.455	1.59	50,983	51,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	528,000	299	157,872,000	공시지가기준법
2	533,000	131	69,823,000	
3	568,000	189	107,352,000	
4	530,000	487	258,110,000	
5	530,000	10	5,300,000	
6	530,000	497	263,410,000	
7	530,000	502	266,060,000	
8	194,000	141.80 (이인규지분)	27,509,200	
9	194,000	23.65 (이인규지분)	4,588,100	
10	194,000	3.05 (이인규지분)	591,700	
11	194,000	4.10 (이인규지분)	795,400	
12	194,000	3.75 (이인규지분)	727,500	
13	194,000	2.25 (이인규지분)	436,500	
14	51,000	4.00 (이인규지분)	204,000	
15	51,000	0.90 (이인규지분)	45,900	
16	51,000	1.55 (이인규지분)	79,050	
17	51,000	1.40 (이인규지분)	71,400	
합 계		2,301.45	1,162,975,750	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지	1,162,975,750	공시지가기준법
감정평가액(합계)	1,162,975,750	

#### 2. 결정의견

본 건은 관련 규정, 자산의 종류, 시장의 특성, 상기 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 표준지공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 둔포면 염작리	290-6	대	계획관리지역	299	299	528,000	157,872,000	
2	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-7	전	계획관리지역	131	131	533,000	69,823,000	
3	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-132	임야	계획관리지역	189	189	568,000	107,352,000	
4	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-109	전	계획관리지역	487	487	530,000	258,110,000	
5	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-136	임야	계획관리지역	10	10	530,000	5,300,000	
6	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-100	전	계획관리지역	497	497	530,000	263,410,000	
7	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-129	전	계획관리지역	502	502	530,000	266,060,000	
8	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-122	도로	계획관리지역	$\frac{25,204}{2.836} = 8,887.51$ 504,080	141.8	194,000	27,509,200	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부

# 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	
9	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-125	도로	계획관리지역	12,602 473x----- 252,040	23.65	194,000	4,588,100	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부
10	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-133	도로	계획관리지역	25,204 61x----- 504,080	3.05	194,000	591,700	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부
11	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-138	도로	계획관리지역	12,602 82x----- 252,040	4.1	194,000	795,400	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부
12	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-140	도로	계획관리지역	12,602 75x----- 252,040	3.75	194,000	727,500	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부
13	충청남도 아산시 둔포면 염작리	290-143	도로	계획관리지역	12,602 45x----- 252,040	2.25	194,000	436,500	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부
14	충청남도 아산시 둔포면 염작리	286-59	임야	농림지역	25,204 80x----- 504,080	4	51,000	204,000	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부 현 '도로'
15	충청남도 아산시 둔포면 염작리	286-69	임야	농림지역	25,204 18x----- 504,080	0.9	51,000	45,900	매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부 현 '도로'
16	충청남도 아산시	286-70	도로	농림지역	25,204 31x----- 504,080	1.55	51,000	79,050	매각지분 갑구2번

# 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	
17	둔포면 염작리	286-71	임야	농림지역	25,204	1.4	51,000	71,400	이인규 지분 전부  매각지분 갑구2번 이인규 지분 전부 현 '도로'
	28x----- 504,080								
<b>합 계</b>								<b>₩1,162,975,750.-</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 아산시 둔포면 염작리리 소재 "충남다사랑학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 전,답 등의 농경지와 소규모 공장, 농가주택, 학교 등으로 형성되어 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 본건 인근으로 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~4,7): 대체로 사다리형의 토지로 주거나지임.  
 기호(5): 대체로 삼각형의 토지로 주거나지임.  
 기호(6): 대체로 가장형의 토지로 주거나지임.  
 기호(8~17): 부정형의 토지로 도로임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,6,7): 본건 서측으로 포장도로와 접하며,  
 기호(2): 본건 동측으로 포장도로와 접하며,  
 기호(3): 본건 동,서,북측으로 포장도로와 접하며,  
 기호(4): 본건 북측으로 포장도로에 접하며,  
 기호(8~17): 본건이 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,4,6~13): 계획관리지역, 성장관리계획구역,  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

# 토지 감정평가요항표

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

기호(3,5): 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(14, 15, 17): 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 준보전산지<산지관리법>

기호(16): 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>

## (6) 제시목록 외의 물건

이동 가능한 컨테이너가 있음(사진참고)

## (7) 공부와의 차이

기호(14, 15, 17)은 공부상 지목이 임야이나 현황 '도로'임

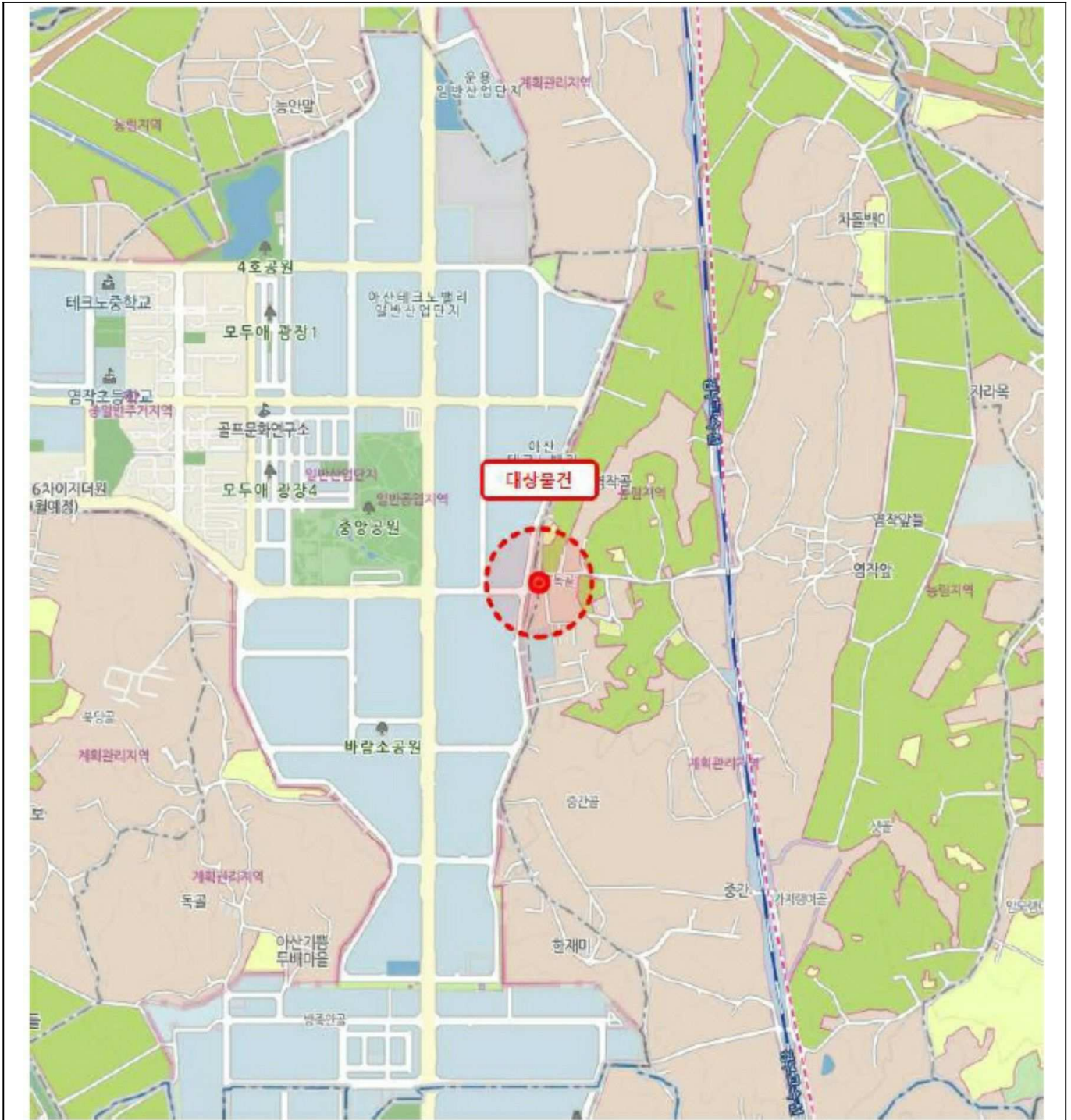
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



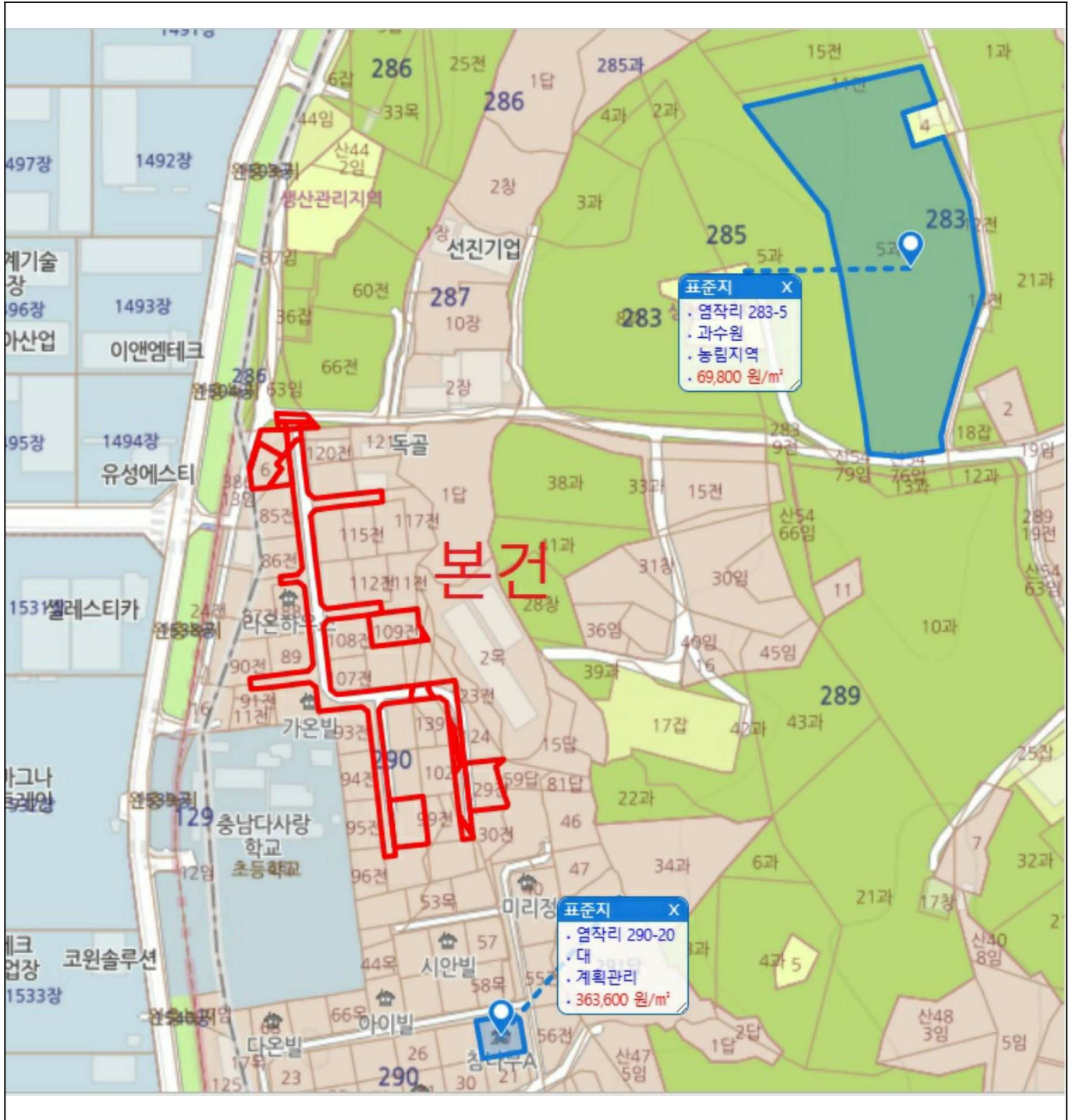
소재지	충청남도 아산시 둔포면 염작리 290-6 외
-----	--------------------------



# 위치도



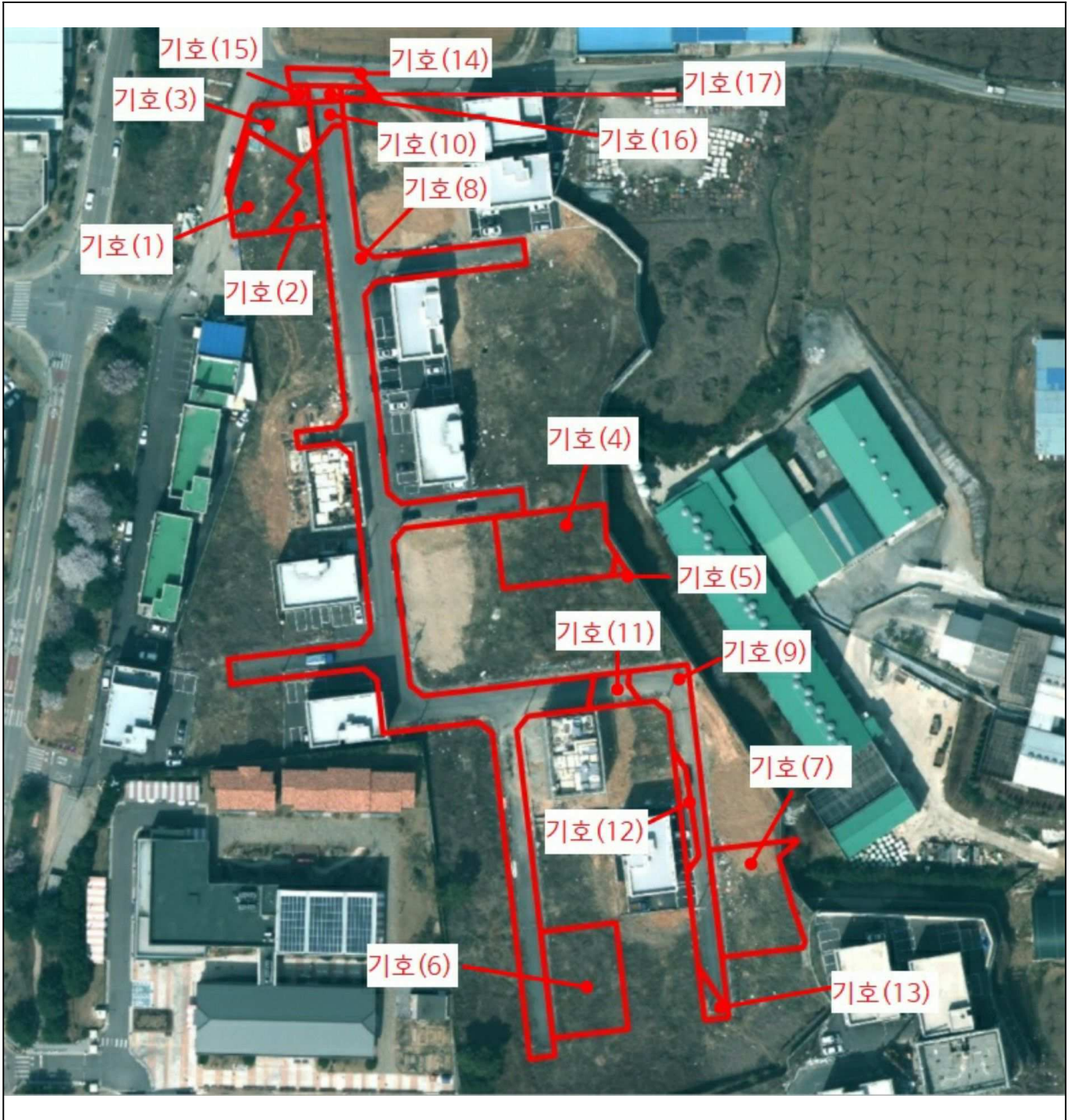
소재지	충청남도 아산시 둔포면 염작리 290-6 외
-----	--------------------------



# 위 성 도



소재지 충청남도 아산시 둔포면 염작리 290-6 외



# 지 적 도





(1)



(2)



(3)



(4, 5)



(6)



(7)



(8, 10)



(9, 11)



(9, 12, 13)



(14~17)