감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-15 외 25필지 소재 부동산
평가서 번 호	대화 10-1812-2-0058
의뢰인	NH 신도농업협동조합장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAE HWA (주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077

DAE HWA

인증서번호 : 제 2018-1226-17 호

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	10-1812-2-0058	심의 결과	적 정
담당감정평가사	이세기	발 의 처	북부지사
제 출 처	신도농협		
물건소재지	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-15외25필지		
감정평가액	₩7,072,364,000.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과, 적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원장

이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서 정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를 발행합니다.

2018. 12. 26

(주)대화감정평가법인

감 정 물 건 개 황

Ⅰ. 물건개요

물건소재지	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-15외 25필지 소재 "토지"			
공 부 (사정내역)			감 정 평 가 액	
종 별	용 도	면적 또는 수량 (㎡)	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)
토지	대, 임야(주거나지), 도로	21,028	-	7,072,364,000
합 계				₩7,072,364,000

Ⅱ. 임대내역

임 대 사 항	임대주택수/임대상가수		현존임대보증금 (원)
	-	-	-
현존 임대보증금 공제후 감정평가액(원)			₩7,072,364,000.-

Ⅲ. 권리사항

권 리 사 항	순 위	권 리 자	권 리 금 액 (원)	비 고
		해당사항 없음.		
기 타	2018년 12월 10일, 20일 등기사항전부증명서(열람용)임.			

10-1812-2-0058

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 이세기 李世基 (인)

(주)대화감정평가법인

북부지사 지사장 박 진 규 (서명 또는 인)

감정평가액	칠십억칠천이백삼십육만사천원정 (\7,072,364,000.-)				
의 뢰 인	신도농업협동조합장	감정평가 목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	신도농협		
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 토지이용계획확인서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2018. 12. 12	2018. 12. 12	2018.12.26	

평가내용	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
	토 지	21,028	토 지	21,028	-	7,072,364,000
	합 계					\7,072,364,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 이무연 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 대상 물건의 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 충청남도 아산시 배방읍 세출리 소재 “호서대학교 아산캠퍼스” 북서측 근거리에 위치하는 부동산(국제자산신타 신탁물건)에 대한 공매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 현황

충청남도 아산시 배방읍 회룡리								
구분	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	(2018.01.01) 개별공시지가 (원/㎡)
1	478-15	9,918	임야	토목공사중	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	18,800
2	478-24	2,630	임야	주거나지 및 단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	59,200
3	478-36	279	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
4	478-37	278	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
5	478-38	278	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
6	478-16	335	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	188,400
7	478-43	352	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
8	478-44	375	대	주거나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
9	478-17	249	임야	단독주택	계획관리	세각(가)	정방형 완경삼	58,500
10	478-30	249	임야	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 완경삼	58,500
11	478-31	248	임야	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 완경삼	58,500
12	478-32	249	임야	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 완경삼	58,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충청남도 아산시 배방읍 회룡리								
구분	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	(2018.01.01) 개별공시지가 (원/㎡)
13	478-18	184	임야	주거나지	계획관리	소로각지	세장형 완경사	185,400
14	478-33	246	임야	주거나지	계획관리	세로(가)	가장형 완경사	58,500
15	478-34	245	임야	주거나지	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	58,500
16	478-35	505	임야	주거나지	계획관리	소로한면	사다리 평 지	64,400
17	478-25	1,550	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	62,700
18	478-26	254	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	62,700
19	478-27	151	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	62,700
20	478-39	276	대	단독주택	계획관리	세각(가)	세장형 완경사	-
21	478-40	349	대	단독주택	계획관리	세각(가)	세장형 완경사	-
22	478-41	353	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
23	478-42	353	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
24	478-45	375	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
25	478-46	376	대	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	-
26	478-47	371	대	단독주택	계획관리	세각(가)	세장형 완경사	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2018년 12월 12일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2018년 12월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 담보취급시 참고사항

가) 본 건 기호(1,2,9~15)는 기준시점 현재 아산시청 담당공무원 유선확인 결과 건축허가 유효한 것으로 조사되었으며, 이를 고려하여 평가하였으니 추후 업무진행시 참고 바랍니다.

나) 본 건 기호(5,8)의 경우 공부상 적법한 건축물이 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 '나지'상태이오니, 업무진행시 참고 바랍니다.

다) 본 건 기호(2,9~12, 16)의 경우 사용승인 전인 건축물이 소재하나, 귀 행의 요청에 의거하여 토지만을 정상평가하였고, 건축물이 토지에 미치는 영향을 고려한 감정평가액을 병기하였음.

라) 본 건 기호(20~26)의 경우 공부상 적법한 건축물이 소재하나, 귀 행의 요 청에 의거하여 토지만을 정상평가하였고, 기호(20~26)는 건축물이 토지에 미치는 영향을 고려한 감정평가액을 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 결정하되, 감정평가목적(담보목적)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 기 타

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정방법

1. 감정평가방법의 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

가) 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 **"공시지가기준법"**,

나) 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 감정평가방법인 **"거래사례비교법"**,

다) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 **"원가법"**,

라) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 **"수익환원법"** 등이 있음.

2. 감정평가액 결정 방법

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여,
토지의 감정평가는 **"공시지가기준법"**으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **"거래사례비교법"**에 의하여 산출된 시산 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 공시지가기준법에 의한 평가

1. 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치 형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

가) 공시지가의 정의

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의하여 국토교통부장관이 공시하는 표준지의 공시지가를 말하며, 지가공시제도는 매년 1월 1일을 기준으로 하여 표준지를 선정하고, 그 지가를 공시함으로써, ①토지시장의 지가정보를 제공하고, ②일반토지의 거래가격에 대하여 지표를 제공하고, ③국가 · 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나, ④감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정 평가하는 경우 그 기준이 되게 함으로써, 적정한 지가 형성에 기여함을 목적으로 하는 것임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(1) 인근 공시지가 표준지 현황

(충청남도 아산시 배방읍) (공시기준일 : 2018.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	회룡리 416	전	2,493	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	80,000
B	회룡리 478-28	대	327	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 평 지	190,000

(2) 비교표준지 선정사유

상기 표준지 중 본 건과 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 주위환경, 면적, 접면도로상태, 공법상제한 등의 동일 또는 유사성이 인정되는 **비교표준지『A,B』**를 선정하여 비교·적용하였음.

(3) 비교표준지 선정

(충청남도 아산시 배방읍) (공시기준일 : 2018.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	회룡리 416	전	2,493	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	80,000
B	회룡리 478-28	대	327	단독주택	계획관리	세로(가)	세장형 평 지	190,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

(충청남도 아산시 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01 ~ 2018.11.30	2.407% (1.02407)	2018년 11월 변동률 누계
2018.11.01 ~ 2018.11.30	0.050% (1.00050)	2018년 11월 변동률
2018.01.01 ~ 2018.12.12	2.427% (1.02427)	1.02407 × (1 + 0.00050 × 12/30)

(2018년 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.)

라) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

▶ 본 건(1) : 비교표준지『A』

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.15	본 건은 비교표준지 대비 면적에서 열세하나, 토목공사 등 획지조건에서 우세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	본 건은 비교표준지 대비 건축허가 등 행정적조건에서 우세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			1.27	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(2,10~12,14,15) : 비교표준지『B』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.90**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(3~8,22~25) : 비교표준지『B』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(9) : 비교표준지『B』

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	본 건은 비교표준지 대비 접면도로상태 등에서 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.93	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(13) : 비교표준지『B』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.05	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭에서 우세함. (소로/세로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.01	본 건은 비교표준지 대비 접면너비에서 열세하나, 접면도로상태 등에서 우세하여 전체적으로 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.95**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(16) : 비교표준지『B』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.05	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭에서 우세함. (소로/세로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.95**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(17~19) : 비교표준지『B』

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본 건은 비교표준지 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (도로/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.33	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(20,21,26) : 비교표준지『B』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	본 건은 비교표준지 대비 접면도로상태 등에서 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**1.03**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖에 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-365 38. 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.12.선고 98두6067. 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 평가사례

(충청남도 아산시 배방읍) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적(㎡)	기준시점	평가단가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)	평가목적	용도지역 도로교통	비고
평가사례1	세출리 357-3	대	598	2018.04.25	398,000	210,700	담보	계획관리, 세로(가)	단독주택
평가사례2	갈매리 130-1	대	645	2018.08.02	403,000	316,500	담보	계획관리, 세로(가)	단독주택
평가사례3	회룡리 478-28	대	327	2018.03.13	467,000	190,000	경매	계획관리, 세로(가)	단독주택
평가사례4	세출리 413-18	전	1,051	2018.08.20	127,000	53,000	경매	계획관리, 세로(불)	전
평가사례5	갈매리 407-1	전	939	2016.05.23	218,000	191,000	경매	계획관리, 세로(가)	전

※ 상기 개별공시지가는 기준시점 해당 년도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉡ 비교 평가사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가사례 중 사례(3,5)를 선택하여 비교하였음.

(충청남도 아산시 배방읍) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별공시 지가(원/㎡)	평가 목적	용도지역 도로교통	비고
평가 사례3	회룡리 478-28	대	327	2018.03.13	467,000	190,000	경매	계획관리, 세로(가)	단독 주택
평가 사례5	갈매리 407-1	전	939	2016.05.23	218,000	191,000	경매	계획관리, 세로(가)	전

㉢ 시점수정

(충청남도 아산시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
평가사례3	2018.03.13 ~ 2018.12.12	1.851% (1.01851)	누 계
평가사례5	2016.05.23 ~ 2018.12.12	8.691% (1.08691)	누 계

㉣ 지역요인 비교

대상토지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉡ **개별요인 비교**

▶ **본 건(1) : 평가사례『5』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.05	본 건은 평가사례 대비 면적 등에서 열세하나, 토목공사 등 획지조건에서 우세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	본 건은 평가사례 대비 건축허가 등 행정적조건에서 우세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			1.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(3) : 평가사례『3』**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			1.00	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉰ 격차율 산정

인근 평가사례 기준 단가					
구분	평가사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례5	218,000	1.08691	1.00	1.16	274,858
평가사례3	467,000	1.01851	1.00	1.00	475,644

공시지가 기준 단가 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	80,000	1.02427	1.00	1.27	104,066
표준지B	190,000	1.02427	1.00	1.00	194,611

평가사례 기준 단가와 공시지가 표준지 기준 단가의 격차율		
평가사례기준 대상토지 단가(원/㎡)	공시지가기준 대상토지 단가(원/㎡)	격차율
274,858	104,066	2.641
475,644	194,611	2.444

㉱ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	대	@460,000~480,000원/㎡내외 수준임.	세로변
	주거나지 (허가득)	@250,000~@280,000원/㎡내외 수준임.	세로변

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2017.08.01 ~ 2018.07.31)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소재지	낙찰가율 (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균 (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰건수
토지/대지	충청남도 아산시	89.23%	88.29%	10건
토지/임야		74.88%	60.70%	37건

㉦ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 평가사례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 비교표준지(A)는 2.60배를, 비교표준지(B)는 2.40배를 그 밖의 요인으로 각각 상향 보정함이 타당하다고 판단됨.

사) 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	80,000	1.02427	1.00	1.27	2.60	270,571	271,000
2,10~12, 14,15	190,000	1.02427	1.00	0.90	2.40	420,360	420,000
3~8, 22~25	190,000	1.02427	1.00	1.00	2.40	467,067	467,000
9	190,000	1.02427	1.00	0.93	2.40	434,372	434,000
13	190,000	1.02427	1.00	0.95	2.40	443,714	444,000
16	190,000	1.02427	1.00	0.95	2.40	443,714	444,000
17~19	190,000	1.02427	1.00	0.33	2.40	154,132	154,000
20,21,26	190,000	1.02427	1.00	1.03	2.40	481,079	481,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

아) 토지 감정평가액의 결정

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	9,918	271,000	2,687,778,000	건축허가득
2	2,630	420,000	1,104,600,000	건축허가득
3	279	467,000	130,293,000	-
4	278	467,000	129,826,000	-
5	278	467,000	129,826,000	-
6	335	467,000	156,445,000	-
7	352	467,000	164,384,000	-
8	375	467,000	175,125,000	-
9	249	434,000	108,066,000	건축허가득
10	249	420,000	104,580,000	건축허가득
11	248	420,000	104,160,000	건축허가득
12	249	420,000	104,580,000	건축허가득
13	184	444,000	81,696,000	건축허가득
14	246	420,000	103,320,000	건축허가득
15	245	420,000	102,900,000	건축허가득
16	505	444,000	224,220,000	건축허가득
17	1,550	154,000	238,700,000	-
18	254	154,000	39,116,000	-
19	151	154,000	23,254,000	-
20	276	481,000	132,756,000	-
21	349	481,000	167,869,000	-
22	353	467,000	164,851,000	-
23	353	467,000	164,851,000	-
24	375	467,000	175,125,000	-
25	376	467,000	175,592,000	-
26	371	481,000	178,451,000	-
합계	21,028	-	7,072,364,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본 건(1~26)	21,028	-	7,072,364,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 거래사례비교법에 의한 평가

1. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래사례 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 거래 위치, 형상, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가액 산출근거

가) 비교거래사례 선정 및 사유

(1) 인근 거래사례 현황

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래사례1	소재지	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-19			
	구 분	용도지역	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도	연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	249	-	123,200,000
	건 물	-	-	-	2018.10.16
배분법에의한 토지잔여단가		123,200,000 ÷ 249 ≒ 495,000원/㎡ 거래가액 토지면적 토지단가			
토지특성		계획관리, 단독주택, 세장형, 소로한면			
비 고		토지만의 거래사례임.			
거래사례2	소재지	충청남도 아산시 배방읍 휴대리 352-4			
	구 분	용도지역	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도	연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	2,608	229,700	590,000,000
	건 물	-	-	-	2017.11.06
배분법에의한 토지잔여단가		590,000,000 ÷ 2,608 ≒ 226,000원/㎡ 거래가액 토지면적 토지단가			
토지특성		계획관리, 답, 부정형, 평지, 세로(불)			
비 고		토지만의 거래사례임.			

(2) 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기의 "거래사례"를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정

(충청남도 아산시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례1	2018.10.16 ~ 2018.12.12	0.163% (1.00163)	누 계
거래사례2	2017.11.06 ~ 2018.12.12	3.092% (1.03092)	누 계

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

▶ **본 건(1) : 거래사례(2)**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.03	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 우세함. (세로(가)/세로(불))
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.92	본 건은 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.15	본 건은 거래사례 대비 면적 등에서 열세하나,토목공사 등 획지조건에서 우세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	본 건은 거래사례 대비 건축허가 등 행정적조건에서 우세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**1.20**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(2,10~12,14,15) : 거래사례(1)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	0.95	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 열세함. (세로/소로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.86	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(3~8,22~25) : 거래사례(1)**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	0.95	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 열세함. (세로/소로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.95**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(9) : 거래사례(1)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	0.95	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 열세함. (세로/소로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	본 건은 거래사례 대비 접면도로상태 등에서 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.88	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(13) : 거래사례(1)**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.01	본 건은 비교표준지 대비 접면너비에서 열세하나, 접면도로상태 등에서 우세하여 전체적으로 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.91**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(16) : 거래사례(1)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본 건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (임야/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.90	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 본 건(17~19) : 거래사례(1)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	0.95	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 열세함. (세로/소로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	유사함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본 건은 거래사례 대비 지목 등 행정적조건에서 열세함. (도로/대)
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			0.31	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ **본 건(20,21,26) : 거래사례(1)**

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등	0.95	본 건은 거래사례 대비 가로의 폭에서 열세함. (세로/소로)
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성	1.00	유사함.
		인근 토지의 이용상황 및 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
		지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.03	본 건은 거래사례 대비 접면도로상태 등에서 우세함. (각지/한면)
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율			**0.98**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	226,000	1.03092	1.00	1.00	1.20	279,586	280,000
2,10~12, 14,15	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.86	426,394	426,000
3~8, 22~25	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.95	471,017	471,000
9	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.88	436,310	436,000
13	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.91	451,184	451,000
16	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.90	446,226	446,000
17~19	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.31	153,700	154,000
20,21,26	495,000	1.00163	1.00	1.00	0.98	485,891	486,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 토지평가액의 결정

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	9,918	280,000	2,777,040,000	건축허가득
2	2,630	426,000	1,120,380,000	건축허가득
3	279	471,000	131,409,000	-
4	278	471,000	130,938,000	-
5	278	471,000	130,938,000	-
6	335	471,000	157,785,000	-
7	352	471,000	165,792,000	-
8	375	471,000	176,625,000	-
9	249	436,000	108,564,000	건축허가득
10	249	426,000	106,074,000	건축허가득
11	248	426,000	105,648,000	건축허가득
12	249	426,000	106,074,000	건축허가득
13	184	451,000	82,984,000	건축허가득
14	246	426,000	104,796,000	건축허가득
15	245	426,000	104,370,000	건축허가득
16	505	446,000	225,230,000	건축허가득
17	1,550	154,000	238,700,000	-
18	254	154,000	39,116,000	-
19	151	154,000	23,254,000	-
20	276	486,000	134,136,000	-
21	349	486,000	169,614,000	-
22	353	471,000	166,263,000	-
23	353	471,000	166,263,000	-
24	375	471,000	176,625,000	-
25	376	471,000	177,096,000	-
26	371	486,000	180,306,000	-
합계	21,028	-	7,206,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본 건(1~26)	21,028	-	7,206,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지(1~26)	7,072,364,000	7,206,020,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가기준법에 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본 건(1~26)	21,028	-	7,072,364,000

10-1812-2-0058

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 아산시 배방읍 회룡리	478-15	임야	계획관리지역	9,918	9,918	271,000	2,687,778,000	
2	동 소	478-24	임야	계획관리지역	2,630	2,630	420,000	1,104,600,000	지상권 성립시단가 (@294,000)
3	동 소	478-36	대	계획관리지역	279	279	467,000	130,293,000	
4	동 소	478-37	대	계획관리지역	278	278	467,000	129,826,000	
5	동 소	478-38	대	계획관리지역	278	278	467,000	129,826,000	
6	동 소	478-16	대	계획관리지역	335	335	467,000	156,445,000	
7	동 소	478-43	대	계획관리지역	352	352	467,000	164,384,000	
8	동 소	478-44	대	계획관리지역	375	375	467,000	175,125,000	
9	동 소	478-17	임야	계획관리지역	249	249	434,000	108,066,000	지상권 성립시단가 (@304,000)
10	동 소	478-30	임야	계획관리지역	249	249	420,000	104,580,000	지상권 성립시단가 (@294,000)

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
11	동 소	478-31	임야	계획관리지역	248	248	420,000	104,160,000	지상권 성립시단가 (@294,000)
12	동 소	478-32	임야	계획관리지역	249	249	420,000	104,580,000	지상권 성립시단가 (@294,000)
13	동 소	478-18	임야	계획관리지역	184	184	444,000	81,696,000	
14	동 소	478-33	임야	계획관리지역	246	246	420,000	103,320,000	
15	동 소	478-34	임야	계획관리지역	245	245	420,000	102,900,000	
16	동 소	478-35	임야	계획관리지역	505	505	444,000	224,220,000	지상권 성립시단가 (@311,000)
17	동 소	478-25	도로	계획관리지역	1,550	1,550	154,000	238,700,000	
18	동 소	478-26	도로	계획관리지역	254	254	154,000	39,116,000	
19	동 소	478-27	도로	계획관리지역	151	151	154,000	23,254,000	
20	동 소	478-39	대	계획관리지역	276	276	481,000	132,756,000	지상권 성립시단가 (@337,000)
21	동 소	478-40	대	계획관리지역	349	349	481,000	167,869,000	지상권 성립시단가 (@337,000)

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
22	동 소	478-41	대	계획관리지역	353	353	467,000	164,851,000	지상권 성립시단가 (@327,000)
23	동 소	478-42	대	계획관리지역	353	353	467,000	164,851,000	지상권 성립시단가 (@327,000)
24	동 소	478-45	대	계획관리지역	375	375	467,000	175,125,000	지상권 성립시단가 (@327,000)
25	동 소	478-46	대	계획관리지역	376	376	467,000	175,592,000	지상권 성립시단가 (@327,000)
26	동 소	478-47	대	계획관리지역	371	371	481,000	178,451,000	지상권 성립시단가 (@337,000)
	합 계							\7,072,364,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계

1. 위치 및 부근의 상황

본 건은 충청남도 아산시 배방읍 세출리 소재 “호서대학교 아산캠퍼스” 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택 및 전/답, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주변환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본 건까지 차량으로 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하나, 배차간격, 횟수, 시간 등으로 보아 전반적인 대중교통 사정은 불편시됨.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 남하향 완경사지를 건축허가를 득하여 토목공사중인 사다리형의 토지로서 ‘주거나지’ 상태임.

기호(2): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 부정형의 토지로서, 현황 ‘주거나지 및 단독주택’으로 이용중임.

기호(3~8, 13): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 세장형의 토지로서, 현황 ‘주거나지’임.

기호(9~12): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 정방형의 토지로서, 현황 ‘단독주택’으로 이용중임.

기호(14,15): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 가장형 및 사다리형의 토지로서, 현황 ‘주거나지’ 상태임.

기호(16): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 사다리형의 토지로서, 현황 ‘주거나지 및 단독주택’으로 이용중임.

기호(17~19): 현황‘도로’임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계

기호(20~26): 남하향 완경사지를 평탄히 조성한 세장형의 토지로서, 현황 '단독주택'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본 건은 단지내 개설된 도로(기호(17~19))를 통하여 진출입이 용이하며, 남측으로 지방도와 접하여, 인근지역으로의 연계 원활함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2,9,10~16): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(준보전산지)<산지관리법>임.

기호(3~8,17~26): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계

7. 공부와의 차이

기호(1): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '주거나지(토목공사중)'임.

기호(2): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '주거나지 및 단독주택'임.

기호(5,8): 공부상 건물 등재되어 있으나, 현황 '주거나지' 상태임.

기호(9~12,16): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '단독주택'임.

기호(13~15): 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '주거나지' 상태임.

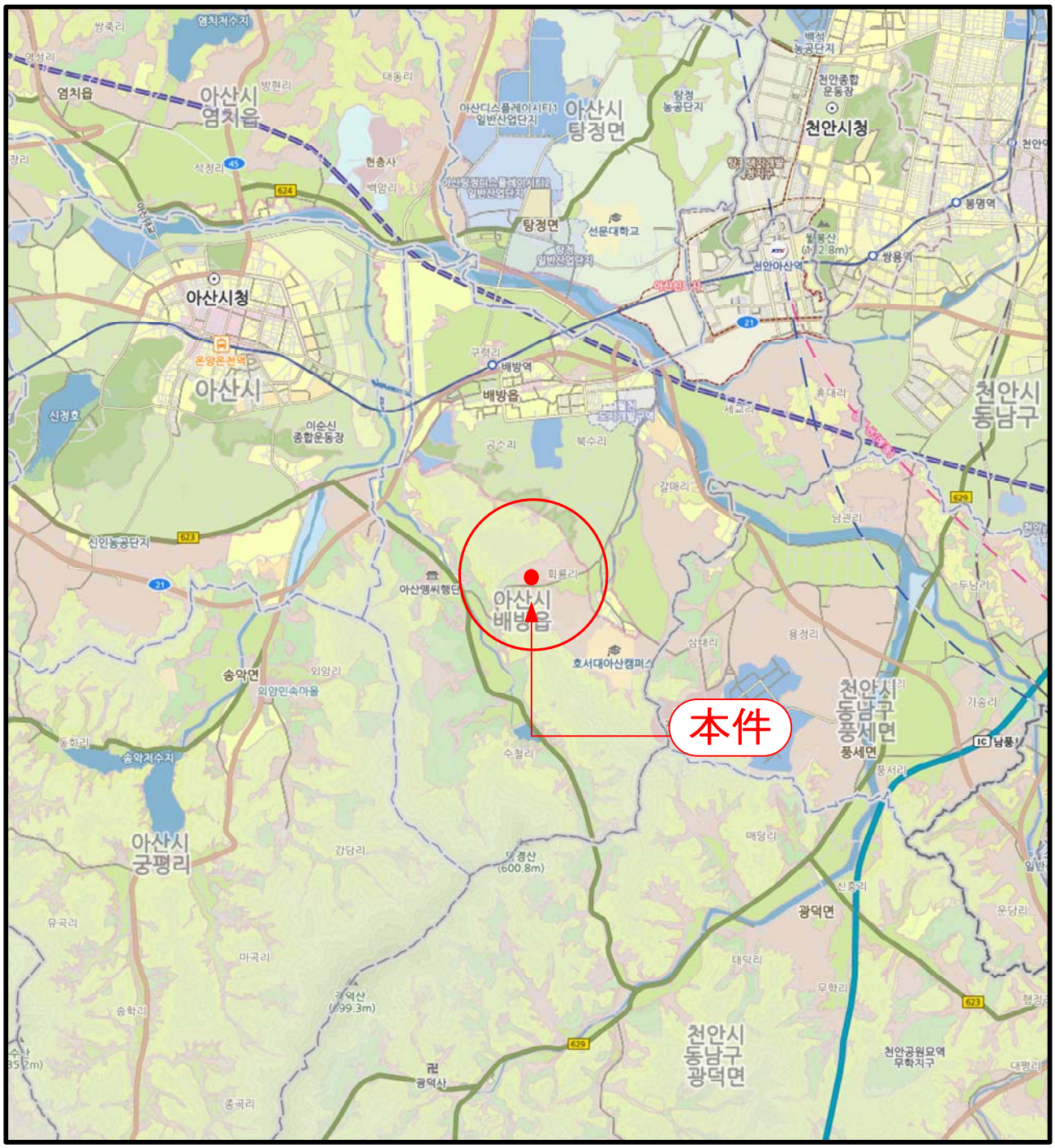
8. 임대관계

미 상 임.

광 역 위 치 도

N

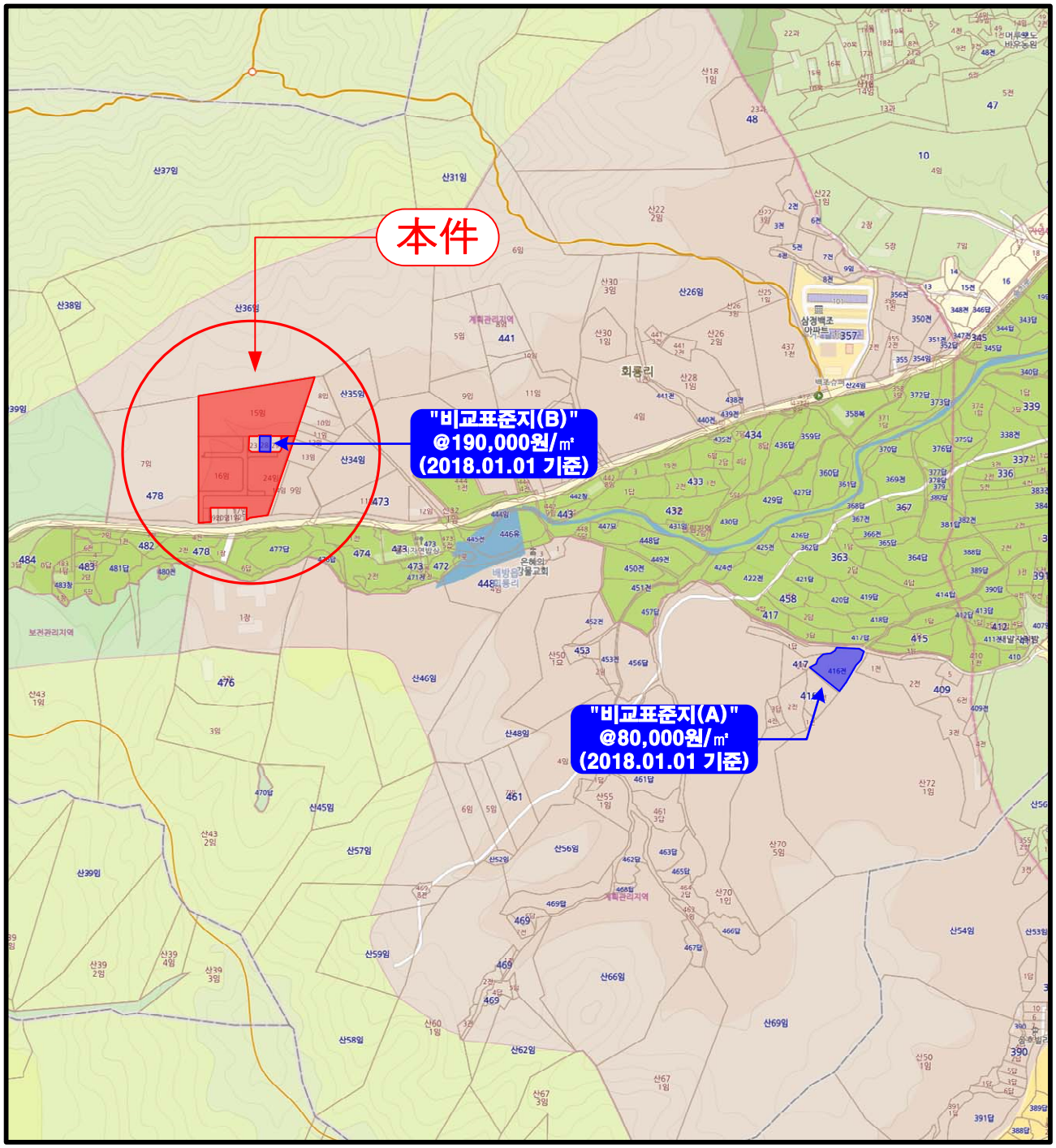
소 재 지	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-15외



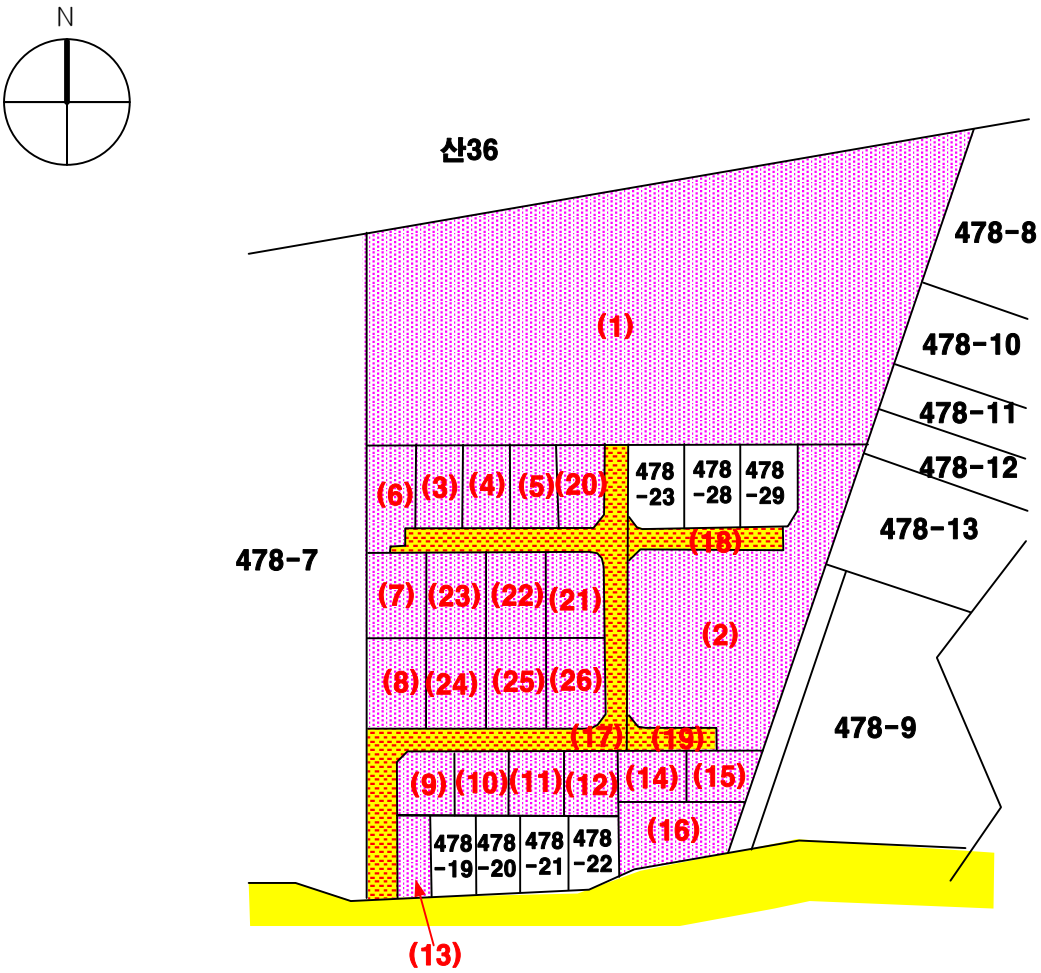
상 세 위 치 도

N

소 재 지	충청남도 아산시 배방읍 회룡리 478-15외



지 적 도



(1)478-15	(2)478-24	(3)478-36	(4)478-37	(5)478-38	(6)478-16	(7)478-43
(8)478-44	(9)478-17	(10)478-30	(11)478-31	(12)478-32	(13)478-18	(14)478-33
(15)478-34	(16)478-35	(17)478-25 현황 '도로'	(18)478-26 현황 '도로'	(19)478-27 현황 '도로'	(20)478-39	(21)478-40
(22)478-41	(23)478-42	(24)478-45	(25)478-46	(26)478-47		

범 례

평가대상토지 / 용도지역구분선 / 평가건물 3층이상
도로선 / 평가건물 1층 / 평가제외건물
계획도로선 / 평가건물 2층 / 제시외건물

10-1812-2-0058

사 진 용 지

【본건 기호(1) 전경】

【본건 기호(2) 전경】

사 진 용 지

【본건 기호(3~6) 전경】

【본건 기호(7,8) 전경】

사 진 용 지

【본건 기호(9~11) 전경】

【본건 기호(12) 전경】

사 진 용 지

【본건 기호(13,14) 전경】

【본건 기호(15) 전경】

사 진 용 지

【본건 기호(17~19) 전경】

【본건 기호(20) 전경】

사 진 용 지

【본건 기호(21~23) 전경】

【본건 기호(24~25) 전경】

사 진 용 지

【주위전경(1)】

【주위전경(2)】