


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주) 무궁화신탁
건명	충청남도 서산시 해미면 휴암리 1-8외 토지
감정평가서번호	DA214-082501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	충청남도 서산시 해미면 휴암리 1-8외		
감정평가액	\ 3,110,872,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2021.08.25.

(토지)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최 지 훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희 (인)



감정평가액	삼십일억일천팔십칠만이천원정(W3,110,872,000.-)					
의뢰인	(주)무궁화신탁		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	(주)무궁화신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)무궁화신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.08.27.	2021.08.26. ~2021.08.27.	2021.08.31.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	36,402	토지	36,402	-	3,110,872,000
	합계					<u>₩3,110,872,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>					

尹 漢 植



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 해미면 휴암리 소재 "해미IC" 남동측 원거리 계획관리지역 내에 위치하는 부동산으로서, (주)무궁화신탁의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2021. 08. 27. 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021. 08. 26. ~2021. 08. 27. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "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 "공시지가기준법"
 - 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. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 일련번호(1) 중 일부, 일련번호(2) 중 일부, 일련번호(3) 중 일부는 접도구역으로서 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 토지 일련번호(2) 중 일부는 현황 "도로"로서 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
6. 서산시청 탐문조사 결과 본건 토지에 탐사권1139 설정출원[(출원광종: 금광, 은광), (출원인: 크립월드아메시스트(주)))]이 되어 있는 것으로 조사되었으나, 감정평가 목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지는 평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.
7. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 서산시 해미면 휴암리	1- 8	대	계획관리지역	13,833	13,833	91,000	1,258,803,000	일부 접도구역
2	"	1- 9	대	계획관리지역	15,346	15,346	82,000	1,258,372,000	일부 접도구역 및 현황"도로"
3	"	1- 10	대	계획관리지역	3,019	3,019	95,000	286,805,000	일부 접도구역
4	"	1- 11	대	계획관리지역	4,204	4,204	73,000	306,892,000	
합 계							\ 3,110,872,000.-		
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2021년, 원/㎡)
1	휴암리 1-8	대	13,833	계획관리 나지	세로(가)	사다리형 완경사	80,000
2	휴암리 1-9	대	15,346	계획관리 나지 및 현황"도로"	세로(가)	사다리형 완경사	80,000
3	휴암리 1-10	대	3,019	계획관리 나지	세로(가)	사다리형 완경사	80,000
4	휴암리 1-11	대	4,204	계획관리 나지	맹지	사다리형 완경사	72,600
합계			<u>36,402</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요향표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2021. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
44210-3264(A)	휴암리 257	1,418	대	계획관리	사다리	장미빌라 북동측인근	94,000
			단독주택	세로(불)	평지		

나. 선정사유

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

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2021. 01. 01. ~ 2021. 08. 27.
- 대상지역 : 충청남도 서산시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2021. 01. 01. ~ 2021. 07. 31.	1.486%	7월까지 누계
2021. 08. 01. ~ 2021. 08. 27.	$0.186\% \times 27/31$	7월 지가변동률 : 0.186%
누 계	1.650% (1.01650)	$(1+0.01486) \times (1+0.00186 \times 27/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2021년 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2021년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2	(A) 휴암리 257	1.04	0.95	0.95	0.70	0.99	1.00	0.650
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 접근조건(인근 상업시설과의 거리 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 및 현황"도로" 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.							
3	(A) 휴암리 257	1.04	0.95	0.95	0.82	0.98	1.00	0.754
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 접근조건(인근 상업시설과의 거리 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.							
4	(A) 휴암리 257	0.83	0.95	0.95	0.77	1.00	1.00	0.577
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 상업시설과의 거리 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등)에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	용암리 5	대	590	계획관리 주거용	86,730,000	147,000	법원경매 2021.06.29
2	용암리 13	대	347	계획관리 주거용	40,252,000	116,000	법원경매 2020.11.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
3	휴암리 99-1	대	435	계획관리 주거용	53,940,000	124,000	담보 2020. 11. 18
4	산수리 325-7	대	500	계획관리 주거용	63,500,000	127,000	담보 2020. 11. 06

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	신상리 152-2	대	608	계획관리	74,000,000	122,000	2020. 12. 05
		-	-	주거나지			-
2	산수리 288-15	대	322	계획관리	143,000,000	128,000	2020. 10. 19
		건물	110.18	주거용			2017. 01. 03
	건물가액 산정 : 110.18 × 925,000(1,000,000×37/40) = 101,916,500원 토지거래단가 산정 : { 143,000,000 - 101,916,500 = 41,083,500 } ÷ 322.0 = 128,000원/㎡						
3	용암리 357-7	대	661	계획관리	143,000,000	168,000	2020. 09. 20
		건물	83.76	주거용			1994. 08. 09
	건물가액 산정 : 83.76 × 380,000(900,000×19/45) = 31,828,800원 토지거래단가 산정 : { 143,000,000 - 31,828,800 = 111,171,200 } ÷ 661.0 = 168,000원/㎡						

※ 거래사례(1)은 토지만 거래된 거래사례임.

※ 거래사례(2)~(3)은 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	세로변	나지	80,000 ~ 100,000	
	맹지	나지	70,000 ~ 80,000	

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2021. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	휴암리 1-8	대	13,833	80,000	1,106,640,000
2	휴암리 1-9	대	15,346	80,000	1,227,680,000
3	휴암리 1-10	대	3,019	80,000	241,520,000
4	휴암리 1-11	대	4,204	72,600	305,210,400
합계			<u>36,402</u>		<u>2,881,050,400</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	충남 서산시	최근1년	72.82	9	총 16건 중
임야			64.85	93	총 259건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례
(1) 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	147,000	1.00362	1.00	0.857	126,435

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2021. 06. 29. ~ 2021. 08. 27.	충청남도 서산시 계획관리지역	0.362% (1.00362)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	0.96	0.94	0.95	1.00	1.00	1.00	0.857
비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 상업시설과의 거리 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	94,000	1.01650	95,551

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	126,435	95,551	1.323

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
44210-3264(A)	휴암리 257	평가사례 #1	1.32	1, 2, 3, 4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A) 94,000	1.01650	1.00	0.725	1.32	91,442	91,000
2	(A) 94,000	1.01650	1.00	0.650	1.32	81,983	82,000
3	(A) 94,000	1.01650	1.00	0.754	1.32	95,100	95,000
4	(A) 94,000	1.01650	1.00	0.577	1.32	72,775	73,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	13,833	91,000	1,258,803,000	
2	15,346	82,000	1,258,372,000	
3	3,019	95,000	286,805,000	
4	4,204	73,000	306,892,000	
합계	<u>36,402</u>		<u>3,110,872,000</u>	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
2	산수리 288-15	대	322	계획관리	143,000,000	2020. 10. 19
		건물	110.18	주거용		2017. 01. 03

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2	110.18	1,000,000	37/40	925,000	101,916,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A) 거래금액 (원)	(B) 건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
2	143,000,000	101,916,500	41,083,500

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
2	322	41,083,500	128,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	128,000	1.00	1.02184	1.00	0.726	94,000
2	2	128,000	1.00	1.02184	1.00	0.651	85,000
3	2	128,000	1.00	1.02184	1.00	0.755	98,000
4	2	128,000	1.00	1.02184	1.00	0.724	94,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2020. 10. 19. ~ 2021. 08. 27.	충청남도 서산시 계획관리지역	2.184% (1.02184)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉯ 개별요인

일련번호	사례기호	가운 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	1.00	1.00	0.94	0.78	0.99	1.00	0.726
	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 등)에서 열세함.							
2	2	1.00	1.00	0.94	0.70	0.99	1.00	0.651
	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 및 현황"도로" 등)에서 열세함.							
3	2	1.00	1.00	0.94	0.82	0.98	1.00	0.755
	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 등)에서 열세함.							
4	2	1.00	1.00	0.94	0.77	1.00	1.00	0.724
	본건은 거래사례와 비교하여 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 토지의 조성정도 등)에서 열세함.							

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	13,833	94,000	1,300,302,000	
2	15,346	85,000	1,304,410,000	
3	3,019	98,000	295,862,000	
4	4,204	94,000	395,176,000	
합계	<u>36,402</u>		<u>3,295,750,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	3,110,872,000	
거래사례비교법	3,295,750,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매)물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>3,110,872,000</u>
----------	----------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 충청남도 서산시 해미면 휴암리 소재 "해미IC"에서 남동측으로 직선거리 약 1.09km 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 단독주택, 전, 임야 등이 소재하는 등 제반 부근상황은 다소 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근 도로변(산수로)으로 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 무난함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 일련번호(1)~(4)은 대체로 사다리형의 토지로서 완경사 지대임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건 일련번호(1)~(4)은 지목 "대"이나 현황 "나지"이며 일련번호(2) 토지 중 일부는 현황 "도로"임.

3. 접면도로 상황

본건 일련번호(1)~(3)은 북서측으로 노폭 약 3m의 도로와 접하고 일련번호(4)는 지적도상 맹지이나 일련번호(3)을 통해 접근이 가능함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 계획관리지역, 대로2류(폭 30M-35M) (접합), 가축사육제한구역(1,000m일부제한: 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공: 5km) (해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>

일련번호(2) : 계획관리지역, 대로2류(폭 30M-35M) (접합), 가축사육제한구역(1,000m일부제한: 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공: 5km) (해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>

일련번호(3) : 계획관리지역, 대로2류(폭 30M-35M) (접합), 가축사육제한구역(1,000m일부제한: 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공: 5km) (해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>

일련번호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한: 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전술항공: 5km) (해발고도57미터미만위임)<군사기지 및 군사시설 보호법>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 전입세대 열람내역

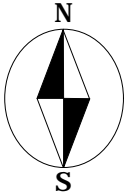
본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2021. 08. 31. 자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

8. 기타사항

해당사항 없음.

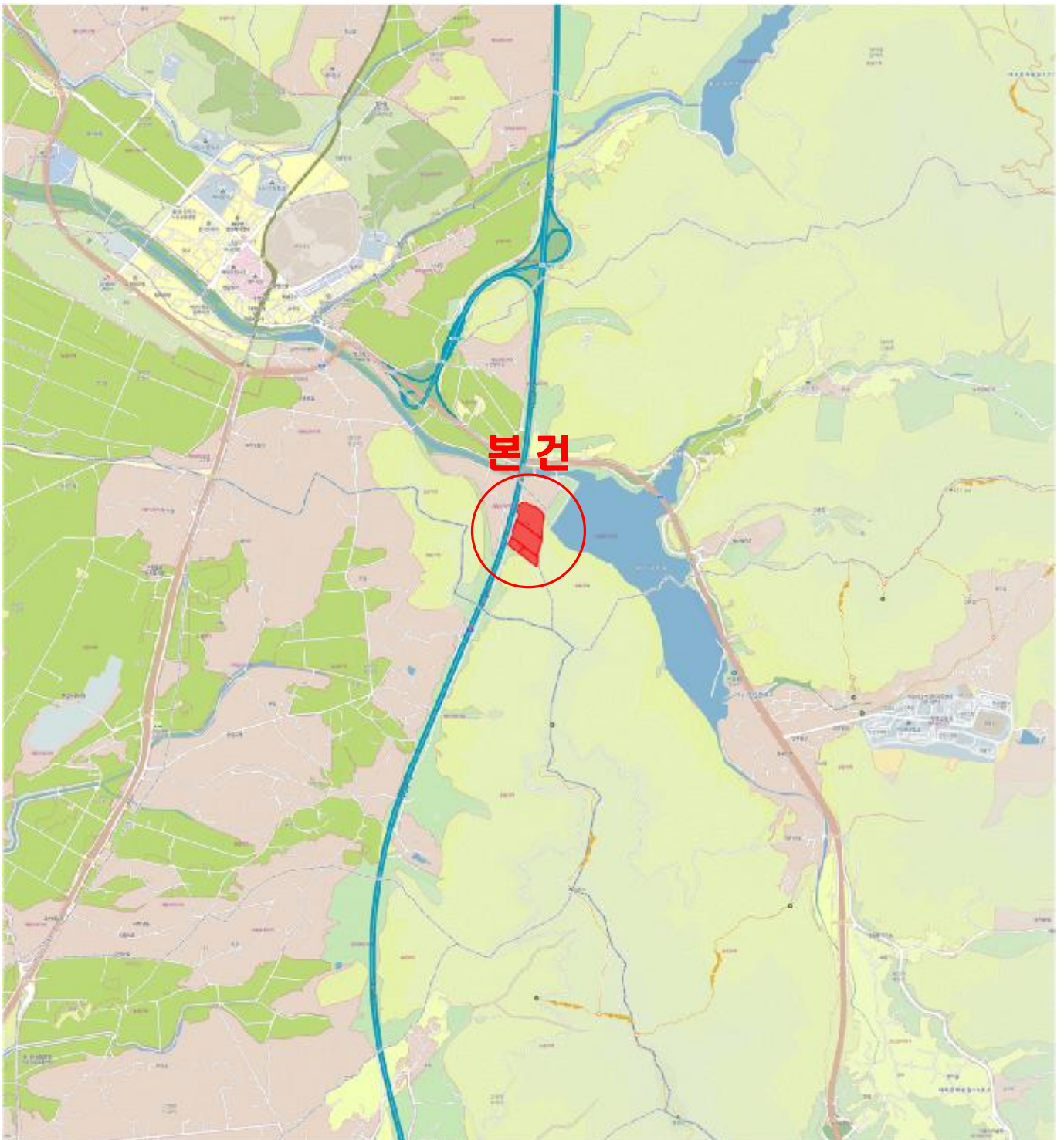
위 치 도

일련번호 : ()



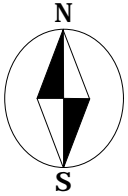
소재지

충청남도 서산시 해미면 휴암리 1-8외

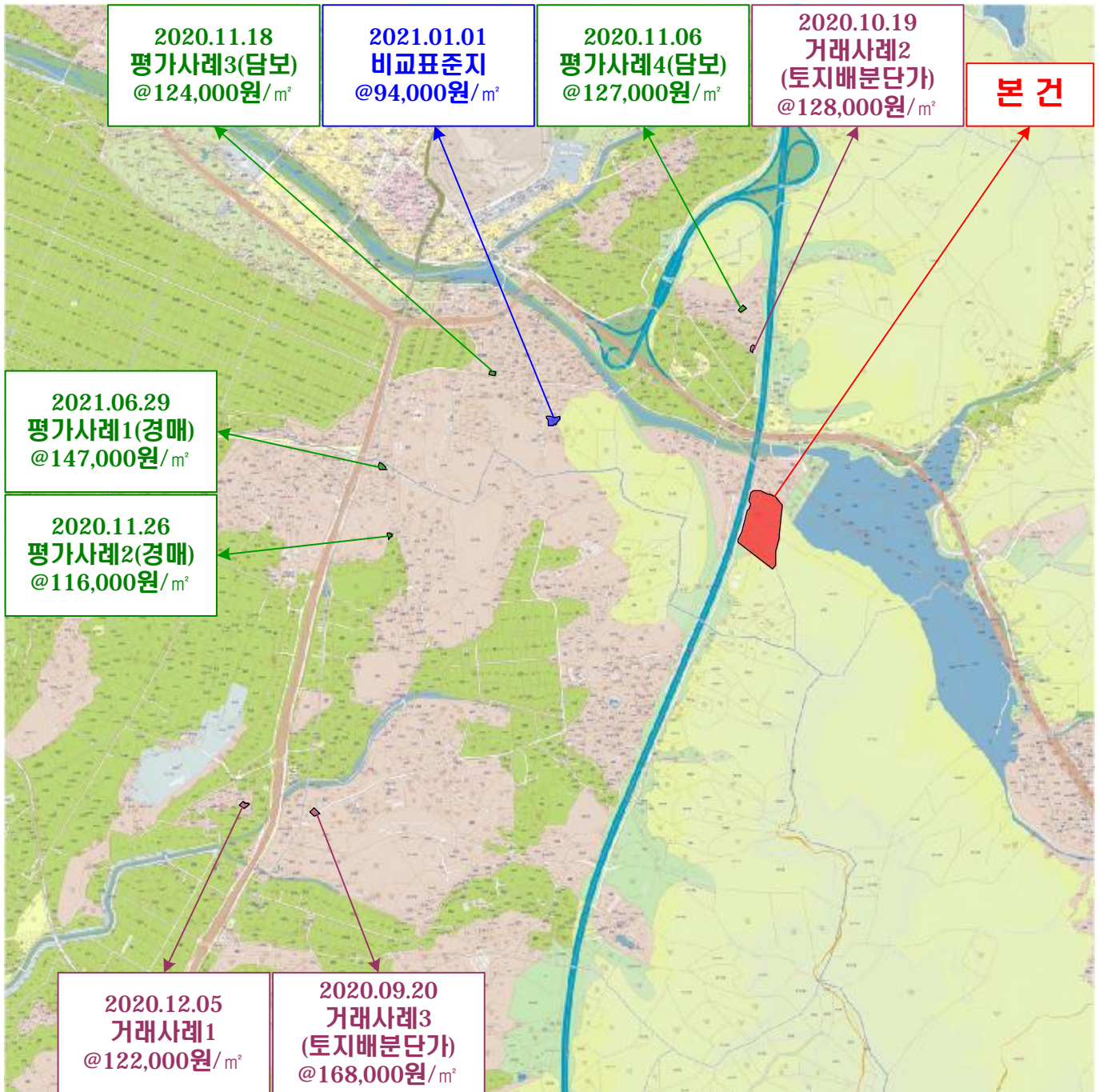


위 치 도

일련번호: ()

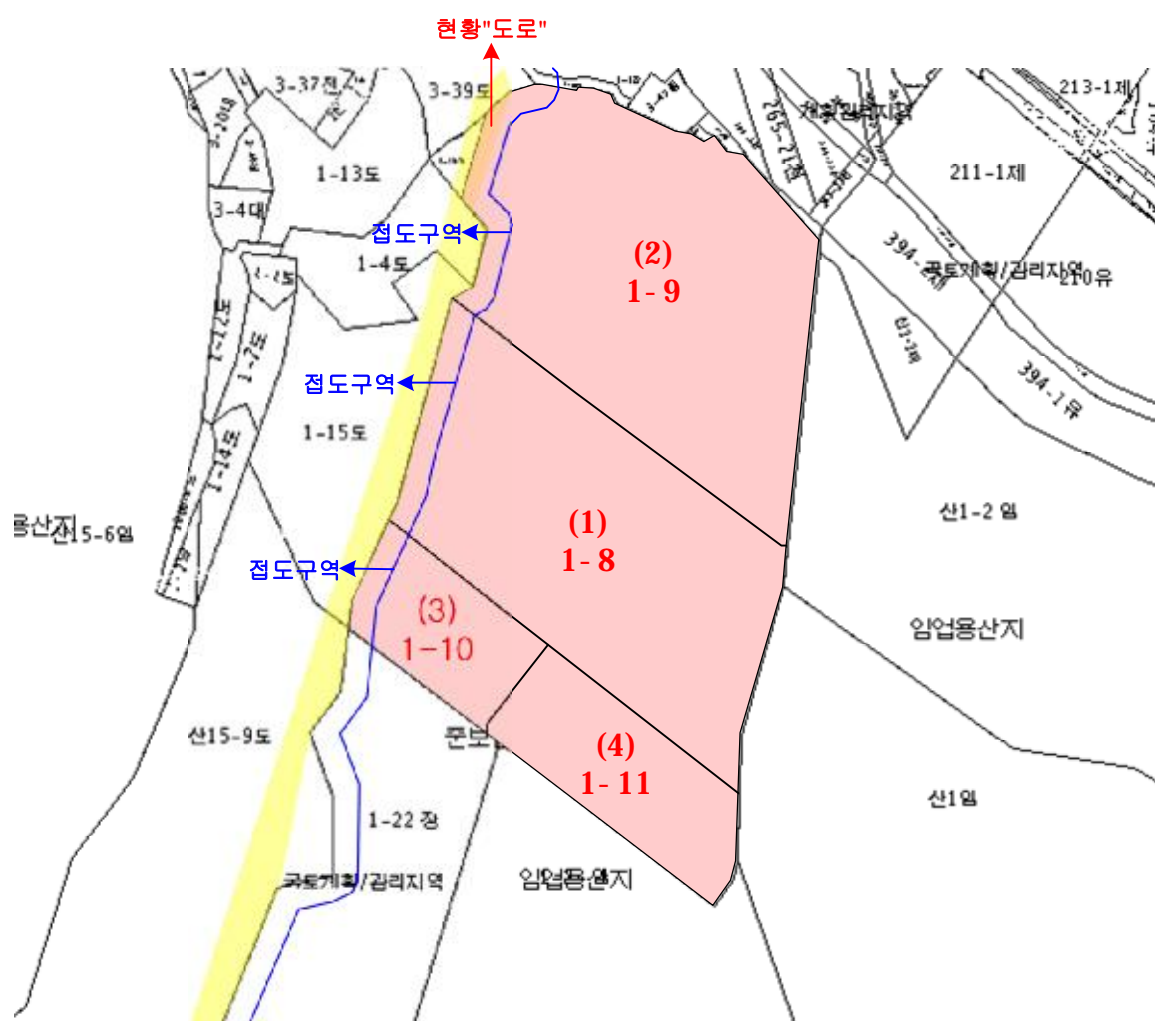
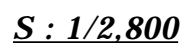


소재지	충청남도 서산시 해미면 휴암리 1-8외
-----	-----------------------



범 례	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례
-----	---	--	--	---

일련번호 : ()



현 황 사 진



주위 환경



주위 환경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경