

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	충청남도 태안군 남면 신온리 660-129 토지
감정평가서번호	DA184-010201

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사 김 재 철 (인)

감 정 평 가 액	삼십억일천일백일십오만사천원정(\ 3,011,154,000.-)					
의 의 인	(주)하나자산신탁		감정평가목적	일반거래(공매)		
채 무 자	-		제 출 처	(주)하나자산신탁		
소 유 자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁		기 준 가 치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2018.01.04.	2018.01.03. ~2018.01.04.	2018.01.09.	
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	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	17,553	토지	17,553	-	3,011,154,000
	합 계					<u>\ 3,011,154,000.-</u>
			- 이 하 여 백	-		
심 사 확 인	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 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 태안군 남면 신온리 소재 "연육교삼거리" 북서측 근거리에 위치하는 토지로서, (주)하나자산신탁의 일반거래(공매) 목적을 위한 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018.01.04.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2018.01.03.~2018.01.04.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

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

① 대상물건의 제조달원가에 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 "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 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 토지 중 일부는 아래의 그 밖의 사항과 같이 건축허가를 득하여 건축공사를 진행하고 있는 바, 허가지부분과 제외지부분, 도로부지부분을 각각 구분평가하였고, 기준시점 현재 허가사항은 유효한 것으로 관할군청 도시건축과 담당자에게 구두탐문으로 확인하였는 바, 공매 진행시 참고 바람.
5. 본건 토지 중 허가지부분 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 건축허가를 득하여 건축 중인 건물 및 골조가 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 감정평가하였는 바, 공매 진행시 참고바람.
6. 본건 자연림부분(제외지)에 소재하는 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지에 포함하여 감정평가하였으나, 경제적가치가 희박하여 개별요인 비교시 고려하지 않았음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

※ 관할군청 도시건축과(T.041-670-2069 박승태)에서 구두탐문으로 확인된 건축허가 내역

- 신고번호 : 2016-도시건축과-신축신고-133
- 신고일자 : 2016년 05월 09일
- 건축주 : 유 병 순
- 대지위치 : 충청남도 태안군 남면 신온리 660-129
- 대지면적 : 3,628㎡
- 건축면적 : 1,361.48㎡
- 연 면 적 : 3,527.04㎡
- 주 용 도 : 단독주택

(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 태안군 남면 신온리	660-129	임야	계획관리지역	17,553	3,628	400,000	1,451,200,000	건축허가지
						1,282	132,000	169,224,000	도로부지
						12,643	110,000	1,390,730,000	제외지
합 계						\ 3,011,154,000.-			
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	충청남도 태안군 남면 신온리 660-129				
토 지	이용상황	용도지역	형상	면적 (㎡)	비고
	건축허가부지 및 자연림 등	계획관리지역	부정형	17,553	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 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 : 2017.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
44825-1386(A)	신온리 699-35	748	대	계획관리	가장형	구)연육교 북서측인근	239,500
			주상용	소로한면	평지		
44825-1381(B)	신온리 660-50	15,543	임야	계획관리	부정형	안면대교북측인 근	41,500
			자연림	세로(불)	완경사		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 : 2017.01.01. ~ 2018.01.04.
- 대상지역 : 태안군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2017.01.01. ~ 2017.11.30.	2.909%	11월까지 누계
2017.12.01. ~ 2018.01.04.	$0.070\% \times 35/30$	11월 지가변동률 : 0.070%
누 계	2.993% (1.02993)	$(1+0.02909) \times (1+0.00070 \times 35/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2017년 12월, 2018년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2017년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

- 개별요인 비교항목

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)신온리 699-35	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 허가지부분은 비교표준지(A) 대비 개별제요인 대체로 유사함.							
	(A)신온리 699-35	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	본건 도로부지는 비교표준지(A) 대비 행정적조건(도로부지)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
1	(B)신온리 660-50	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
	본건 허가제외지부분은 비교표준지(B) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.					

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신온리 701-83외	대	1,171	계획관리 상업용	386,430,000	330,000	경매 2017.10.18
2	신온리 701-102	대	843	계획관리 주거기타	267,231,000	317,000	담보 2016.03.15
3	신온리 660-126	임	992	계획관리 자연림	80,352,000	81,000	경매 2016.01.29
4	신온리 산29-1	임	21,620	계획관리 자연림	1,102,620,000	51,000	담보 2016.05.25
5 (본건)	신온리 660-129	임	3,628	계획관리 허가지	1,306,080,000	360,000	시가참고 2017.07.17
6 (본건)	신온리 660-129	임	12,643	계획관리 자연림	1,087,298,000	86,000	시가참고 2017.07.17

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가 정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	신온리 207-26	대	994	계획관리	420,000,000	325,000	2016.04.12
		건물	112.56	주거용			2013.05.15
	건물가격 산정 : $112.56 \times 864,000(900,000 \times 48/50) = 97,251,840$ 원 토지가격 배분 : { 420,000,000 - 97,251,840 = 322,748,160 } ÷ 994.0 = 325,000원/㎡						
2	신온리 660-70	대	331	계획관리	300,000,000	626,000	2016.05.20
		건물	193.14	주상용			2007.06.26
	건물가격 산정 : $193.14 \times 480,000(600,000 \times 32/40) = 92,707,200$ 원 토지가격 배분 : { 300,000,000 - 92,707,200 = 207,292,800 } ÷ 331.0 = 626,000원/㎡						
3	신온리 701-119	임	1,528	계획관리	180,000,000	118,000	2017.06.28
		-	-	자연림			-
4	신온리 169-9	임	2,843	계획관리	300,000,000	106,000	2017.04.06
		-	-	토지임야			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례(1,2)는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
계획관리	소로변	주거기타 등	400,000 ~ 420,000	
	세로변	자연림	100,000 ~ 120,000	

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2017.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신온리 660-129	임야	17,553	20,300	356,325,900

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	충청남도 태안군	최근1년	80.26	10	총 26건
임야			88.53	92	총 306건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1, 3)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 (허가지)	1	330,000	1.00211	1.00	1.210	400,143
1 (제외지)	3	81,000	1.04966	1.00	1.300	110,529

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2017.10.18. ~ 2018.01.04.	태안군 계획관리지역	0.211% (1.00211)
평가사례 #3	2016.01.29. ~ 2018.01.04.	태안군 계획관리지역	4.966% (1.04966)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.21	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.210
	본건 허가지부분은 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.								
	3	-	1.30	1.00	-	-	1.00	1.00	1.300
	본건 허가제외지부분은 평가사례(3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.								

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
¹ (허가지)	A	239,500	1.02993	1.00	1.000	246,668
¹ (제외지)	B	41,500	1.02993	1.00	1.200	51,291

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
¹ (허가지)	400,143	246,668	1.622
¹ (제외지)	110,529	51,291	2.154

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 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.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
1	신온리 699-35	평가사례 #1	1.62	허가지
1	신온리 660-50	평가사례 #3	2.15	제외지

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)239,500	1.02993	1.00	1.000	1.62	399,603	400,000
	(A)239,500	1.02993	1.00	0.330	1.62	131,869	132,000
	(B)41,500	1.02993	1.00	1.200	2.15	110,275	110,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	3,628	400,000	1,451,200,000	허가지
	1,282	132,000	169,224,000	도로부지
	12,643	110,000	1,390,730,000	제외지
합계	<u>17,553</u>		<u>3,011,154,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	신온리 207-26	대	994	계획관리	420,000,000	2016.04.12
		건물	112.56	주거용		2013.05.15
3	신온리 701-119	임	1,528	계획관리	180,000,000	2017.06.28
		-	-	자연립		-

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 3)을 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	112.56	900,000	48/50	864,000	97,251,840

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	420,000,000	97,251,840	322,748,160
3	180,000,000	-	180,000,000

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	994	322,748,160	325,000	
3	1,528	180,000,000	118,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
¹ (허가지)	1	325,000	1.00	1.04916	1.00	1.210	413,000
¹ (도로부지)	1	325,000	1.00	1.04916	1.00	0.399	136,000
¹ (제외지)	3	118,000	1.00	1.01240	1.00	1.000	119,000

㉠ 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2016.04.12. ~ 2018.01.04.	계획관리지역	4.916% (1.04916)
거래사례 #3	2017.06.28. ~ 2018.01.04.	계획관리지역	1.240% (1.01240)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.21	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.210
	본건 허가지부분은 거래사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.								
	1	1.21	1.00	-	1.00	1.00	0.33	1.00	0.399
	본건 도로부지는 거래사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로부지)에서 열세함.								
	3	-	1.00	1.00	-	-	1.00	1.00	1.000
	본건 허가제외지부분은 거래사례(3) 대비 개별제요인 대체로 유사함.								

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	3,628	413,000	1,498,364,000	허가지
	1,282	136,000	174,352,000	도로부지
	12,643	119,000	1,504,517,000	제외지
합계	<u>17,553</u>		<u>3,177,233,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	3,011,154,000	
거래사례비교법	3,177,233,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

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 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>3,011,154,000</u>
----------	----------------------

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 충청남도 태안군 남면 신온리 소재 "연육교삼거리" 북서측 근거리에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 단독주택 및 펜션, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 주변여건 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통의 여건은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건은 부정형의 토지로서, 전체적으로 남동하향 완경사지임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건은 건축허가를 득하여 건물 신축중인 토지 및 도로부지, 자연림 상태임.

3. 접면도로 상황

동측으로 왕복2차선 포장도로를 통해 출입가능함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

계획관리지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(130M일부제한구역(소, 말, 젓소, 양, 사슴, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300M일부제한구역(젓소, 양, 사슴, 돼지, 개, 닭, 오리, 메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 장애물제한표면구역(69.763M)<항공법>임.

5. 제시목록외의 물건

후첨 '사진용지' 와 같이 건축허가를 득하여 건물 신축중인 건물 및 골조가 소재하는 바, 공매 진행시 참고바람.

6. 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 '임야' 이나, 일부 현황 '건축허가부지 및 도로부지' 임.

7. 기타사항

본건 토지 일부 허가제외지부분에 후첨 '사진용지' 와 같이 이동 및 철거가 용이한 컨테이너박스 1개동 및 파이프조 비닐하우스 1개동이 각각 소재함.

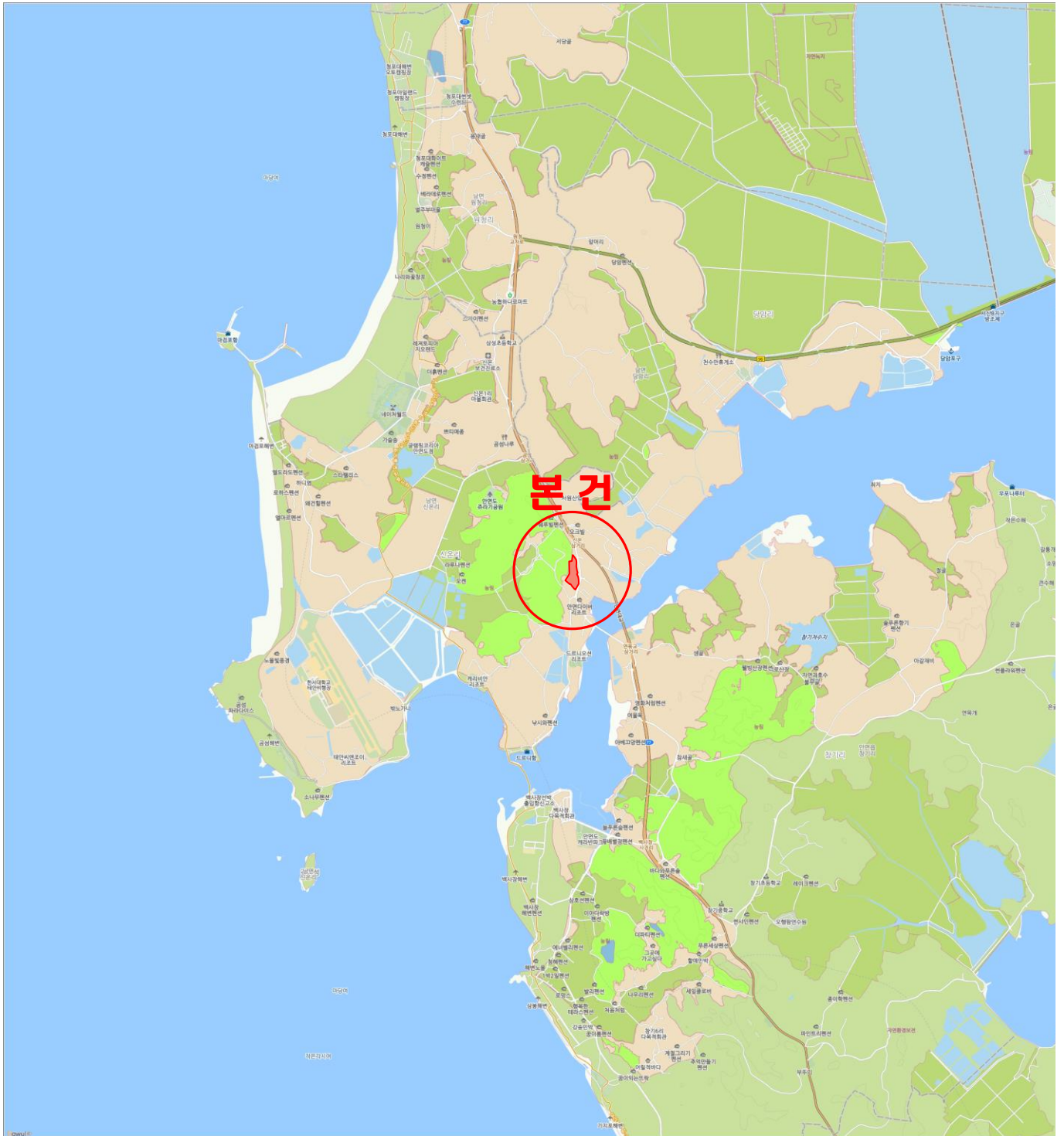
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

충청남도 태안군 남면 신온리 660-129



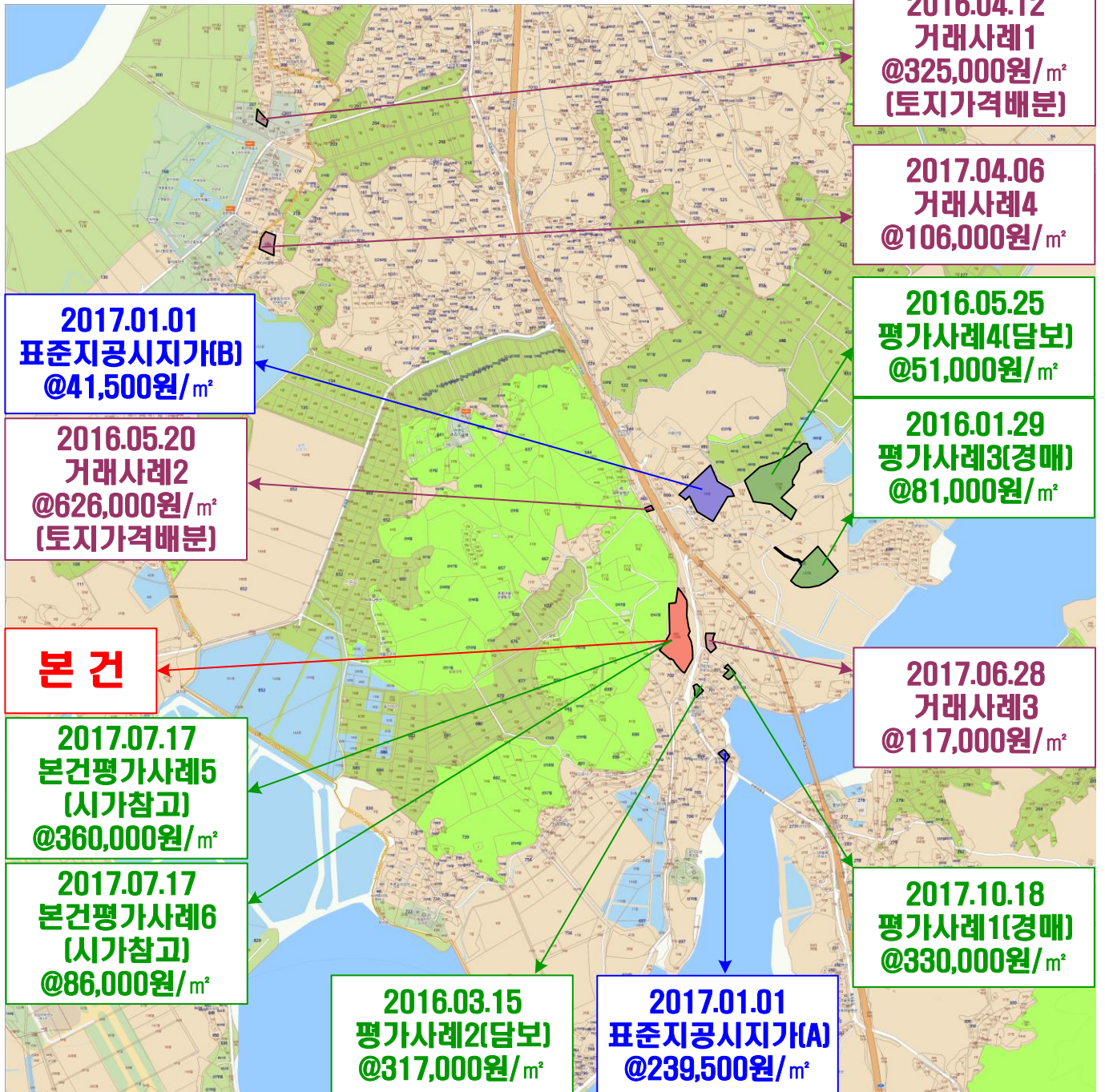
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

충청남도 태안군 남면 신온리 660-129



범 례



본 건



표준지



평가사례



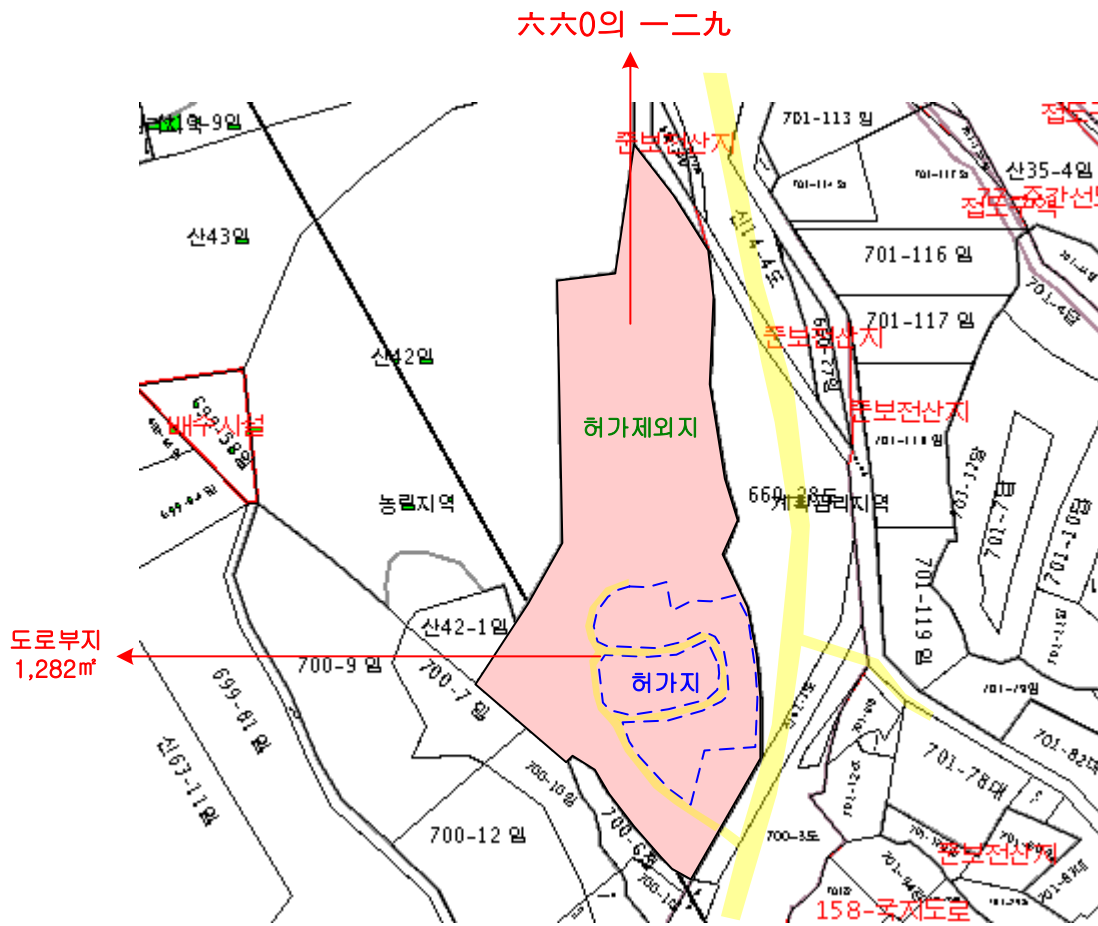
거래사례

지적개황도

일련번호 : ()



$S : 1 / 2,900$



현 황 사 진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건 전경(허가지부분)



본건 전경(허가지부분)

현 황 사 진



본건 전경(제외지부분)



본건 신축중인 건물 및 골조

현 황 사 진



컨테이너박스



비닐하우스