

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박웅중

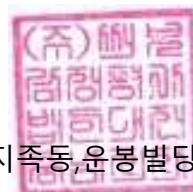
건명: 나해정 소유물건
(2025타경15615)

감정서번호: SIT25-0401-002호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

대전충남지사 대전광역시 유성구 은구비남로33번길 12, 302호(지족동,운봉빌딩)
Tel. (042)471-4709 Fax. (042)471-3709



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
정영우

鄭 英 祐



(주)씨브감정평가법인 대전충남지사 지사장 임윤혁 (서명 또는 인)



감정평가액	술희천팔십만삼천구백팔십원정(₩70,803,980.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	나해정 (2025타경 15615)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 04. 11	2025. 04. 11	2025. 04. 14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	694x ¹ / ₃	토지	231.33	-	69,240,980
(제시외수목)	(1식*1/3)	제시외수목	1식*1/3	일괄	1,563,000
	이	하	여	백	
합계					₩70,803,980

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
임윤혁

임 윤 혁



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 서천군 장항읍 송림리 소재 "송림2리 마을회관" 서측 인근에 위치한 부동산(토지)으로서, 『대전지방법원 홍성지원』의 강제경매(2025타경15615)목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	장항읍 송림리	760-24	도로	$70 \times \frac{1}{3}$	도로	자연녹지	부정형 평지	34,800
2	장항읍 송림리	760-8	대	$624 \times \frac{1}{3}$	주상나지	자연녹지	정방형 평지	99,200

3. 기준시점의 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 04월 11일이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 토지는 인접토지와 의 경계구분이 모호하여 본건의 위치 및 경계 확인 등은 위성도 및 지적도를 참고하여 개략적인 목측에 의하였는바, 본건 토지의 정확한 위치 및 인접토지와 의 경계 확인은 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지는 공유지분으로서 평가대상 지분(나해정 지분전부)의 위치 및 경계 확인이 곤란한바 토지 전체를 기준으로 감정평가하되 지분비율에 의하여 평가가액을 결정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 기호(2) 경계 지상에 후첨, "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외 수목(@/향나무, 소나무, 팥팥나무 등)이 소재하는 것으로 목측되는바, 평가목적 등을 고려하여 현장실사에 의해 개략적인 수량을 파악하고 수종·수량·수령·생육상태·관리상태 및 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 실질 소유권 관계, 소유권 행사의 제한여부 및

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일괄경매 여부를 별도 확인바라며, 제시외 수목으로 인해 대상 토지가 소유권 행사를 제한 받게 되는 경우의 토지 단가를 후첨 "(토지)감정평가명세표" 비고란에 병기하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 토지 기호(2) 지상에 후면 "사진용지" 와 같이 이동식 천막(1동)이 소재하나, 이는 이동 및 철거가 용이한 구조물로서 이에 구매됨이 토지를 정상평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치의 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(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 방법)을 적용하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 토지

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 대상 토지의 현황

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	장항읍 송림리	760-24	도로	$70 \times \frac{1}{3}$	도로	자연녹지	부정형 평 지	34,800
2	장항읍 송림리	760-8	대	$624 \times \frac{1}{3}$	주상나지	자연녹지	정방형 평 지	99,200

(나) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지 공시지가

[공시지가기준일 : 2025.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장항읍 송림리	760-26	대	856	상업용	자연녹지	세로 (가)	세장형 평 지	106,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정

1) 시점수정 기준

① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률 및 생산자물가상승률을 활용하는 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였음.

② 따라서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 산출

▷ 충청남도 서천군 녹지지역

기 간	변동률(%)	비 고
녹지지역 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.11)	0.183%	충청남도 서천군 (25.01.01~25.04.11) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.102 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00102) * (1 + 0.00054 * 42/28)$ ≈ 1.00183

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역으로서 지역요인은 대등시 됨.

$(100/100 = 1.000)$

(마) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상 토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대 별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교항목

[주택지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치

대상토지 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.33	0.337
2	B	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

의견

- 기호(1)은 비교표준지(A)와 비교하여 토지의 깊이, 접면너비 등 획지조건에서 우세하나, 본건 현황 도로인바 기타조건에서 열세함.
- 기호(2)는 비교표준지(A)와 비교하여 토지의 깊이, 접면너비 등 획지조건에서 우세함.

(바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역 내 가격수준

구분	지가수준(원/㎡)
송림리 인근 녹지지역 대지	300,000원 ~ 350,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 감정평가사례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터]

기 호	기준시점	소재지	용도지역	지목	단가 (원/㎡)	기준시점 개별지가 (원/㎡)	평가목적
			이용상황	면적			
①	2024.04.24	장항읍 송림리 9XX	자연녹지	대	350,000	85,900	가사소송
			주거나지	1,117.6			
②	2023.04.21	장항읍 송림리 6XX-1X	자연녹지	전	317,000	27,800	가사소송
			전	859			
③	2022.03.29	장항읍 송림리 7XX	자연녹지	대	355,000	102,300	담보
			상업용	1,709			

4) 인근지역의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기 호	거래시점	소재지	용도 지역	지목	단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점 개별지가 (원/㎡)	비고
			이용 상황	면적				
#1	2023.02.28	장항읍 송림리 6XX-X	자연 녹지	대	364,556	144,000	83,300	등기 사항
			주거 나지	395				
#2	2021.11.23	장항읍 송림리 7XX-X	자연 녹지	대	308,641	100,000	67,300	등기 사항
			단독 주택	324				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근지역의 유사 용도별 낙찰가율 통계

[출처: 부동산태인]

구 분	충청남도		서천군	
	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
최근 1년간 대지 평균낙찰가율	61.58	192	70.53	9

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 평가사례 기호 < ① > 을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치 산출

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	①	350,000	1.00626	1.000	0.894	314,859	2.954
표준지	A	106,400	1.00183	-	-	106,595	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	충청남도 서천군 (24.04.24~25.04.11) (녹지) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.064 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.089 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.023 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.060 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.030 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.052 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.047 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.102 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00064 * 7/30) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00054 * 42/28)$ ≒ 1.00626						1.00626
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	0.95	0.98	1.00	0.98	0.98	1.00	
비교의견	표준지(A)는 사례(①)와 비교하여 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 접면도로상태 등 획지조건, 사례 자연취락지구인바 행정적 조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	인근지역의 지가수준, 매매사례, 평가전례 및 거래동향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인 보정치	표준지(A) = 2.95

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	106,400	1.00183	1.000	0.337	2.95	105,971	106,000
2	106,400	1.00183	1.000	1.020	2.95	320,743	321,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교사례의 선정 및 이유

상기 사례 중 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성 요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < #1 > 를 비교사례로 선정하였음.

(나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정 [충청남도 서천군 녹지지역]

기호	기간	지가변동률(%)	비고
#1	2023.02.28~ 2025.04.11.	충청남도 서천군 (23.02.28~25.04.11) (녹지)	-
		2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.061	
		2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.006	
		2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.009	
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.021	
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.006	
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.004	
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.035	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.028	
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.050	
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.023	
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.090	
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.618	
		2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.102	
		2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054	
$\begin{aligned} & (1 - 0.00061 * 1/28) * (1 - 0.00006) \\ & * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00021) * (1 - \\ & - 0.00006) * (1 - 0.00004) * (1 - \\ & 0.00035) * (1 + 0.00028) * (1 + \\ & 0.00050) * (1 + 0.00023) * (1 + \\ & 0.00090) * (1 + 0.00618) * (1 + \\ & 0.00102) * (1 + 0.00054 * 42/28) \\ & \approx 1.00911 \end{aligned}$			

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월 지가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는바, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

대상토지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.95	0.97	1.00	1.02	1.00	0.33	0.310
2	#1	0.95	0.97	1.00	1.02	1.00	1.00	0.940

의견

- 기호(1)은 사례(#1)와 비교하여 형상 등 획지조건에서 우세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 본건 현황 도로인바 기타조건에서 열세함.
- 기호(2)는 사례(#1)와 비교하여 형상 등 획지조건에서 우세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	364,556	1.000	1.00911	1.000	0.310	114,042	114,000
2	364,556	1.000	1.00911	1.000	0.940	345,804	346,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의한 토지단가

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 따른 토지단가(원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	106,000	114,000	106,000
2	321,000	346,000	321,000

2. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 시산가액(원)	거래사례비교법에 따른 시산가액(원)
1	2,472,980	2,659,620
2	66,768,000	71,968,000
합 계	69,240,980	74,627,620

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	금 액(원)	비 고
토 지	231.33	-	69,240,980	나해정 지분전부
제시외 수목	1식 × $\frac{1}{3}$	일괄	1,563,000	나해정 지분전부
합 계	-	-	70,803,980	-

4. 결정의견

본건의 용도 및 규모, 위치, 주위환경, 인근 평가선례 및 거래가격 수준 등을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

(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 서천군 장항읍 송림리	760-24	도로	자연녹지지역	1 70x- 3	23.33	106,000	2,472,980	나해정 지분전부
2	동소	760-8	대	자연녹지지역	1 624x- 3	208	321,000	66,768,000	나해정 지분전부 제시외 수목 소재로 인한 감안단가 및 산출가액 (@305,000/ 63,440,000 원)
소 계								₩69,240,980	
②	[제시외 수목] 충청남도 서천군 장항읍 송림리	760-8 위 지상	제시외 수목	향나무, 소나무, 광광나무 등	1 (1식x-- 3)	1 1식 x -- 3	일괄	1,563,000	나해정 지분전부
소 계								₩1,563,000	
합 계								₩70,803,980.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서천군 장항읍 송림리 소재 "송림2리 마을회관" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 평지로서 현황 "도로"임.
- 기호(2) : 정방형의 평지로서 현황 "주상나지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 현황 도로임.
- 기호(2) : 본건 서측으로 폭 약 3 ~ 4m의 포장도로 및 남측으로 폭 약 4m내외의 도로[기호(1)]와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

- 기호(1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 기호(2) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진용지" 참조.

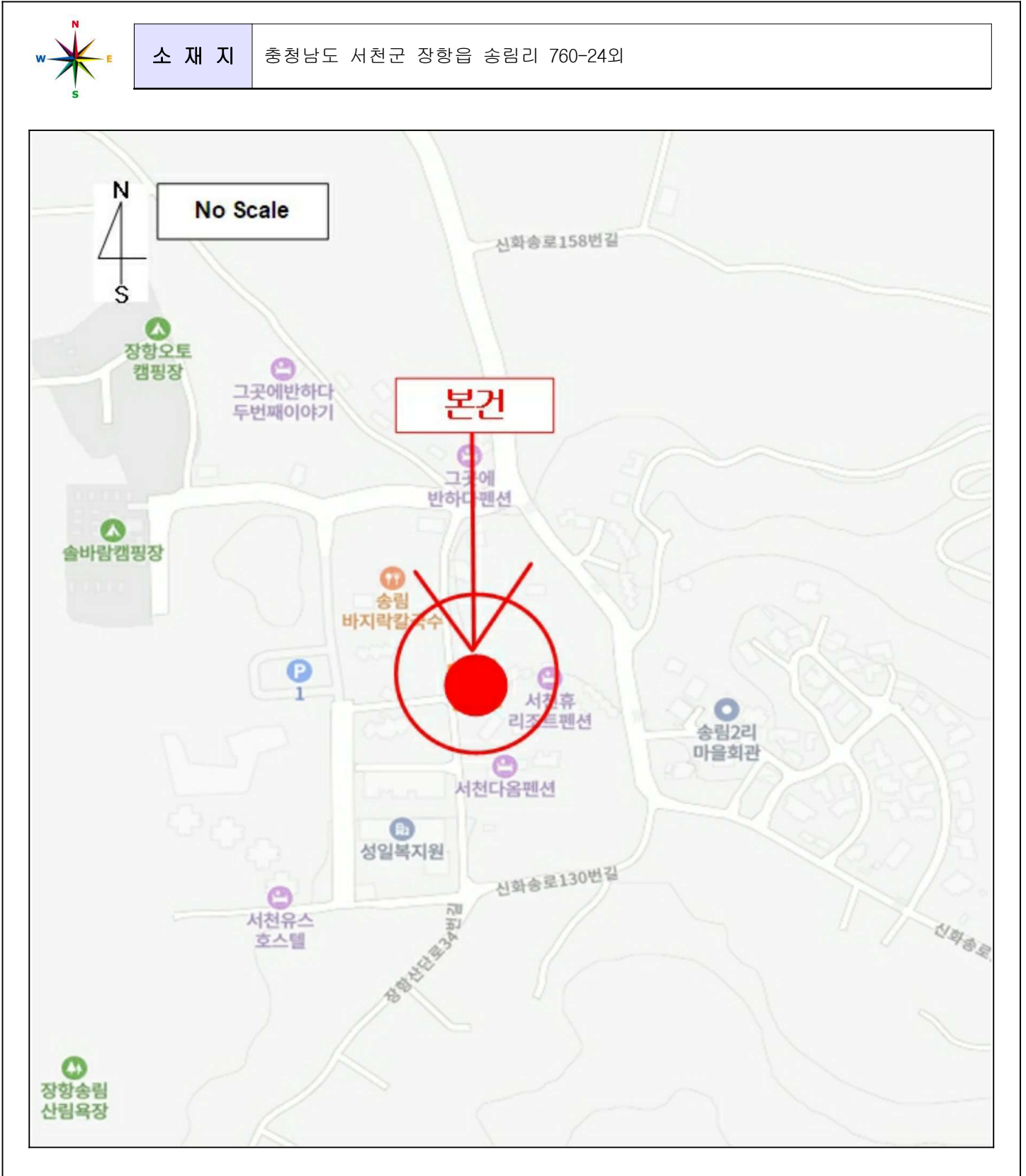
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타참고사항 없음.

광역위치도



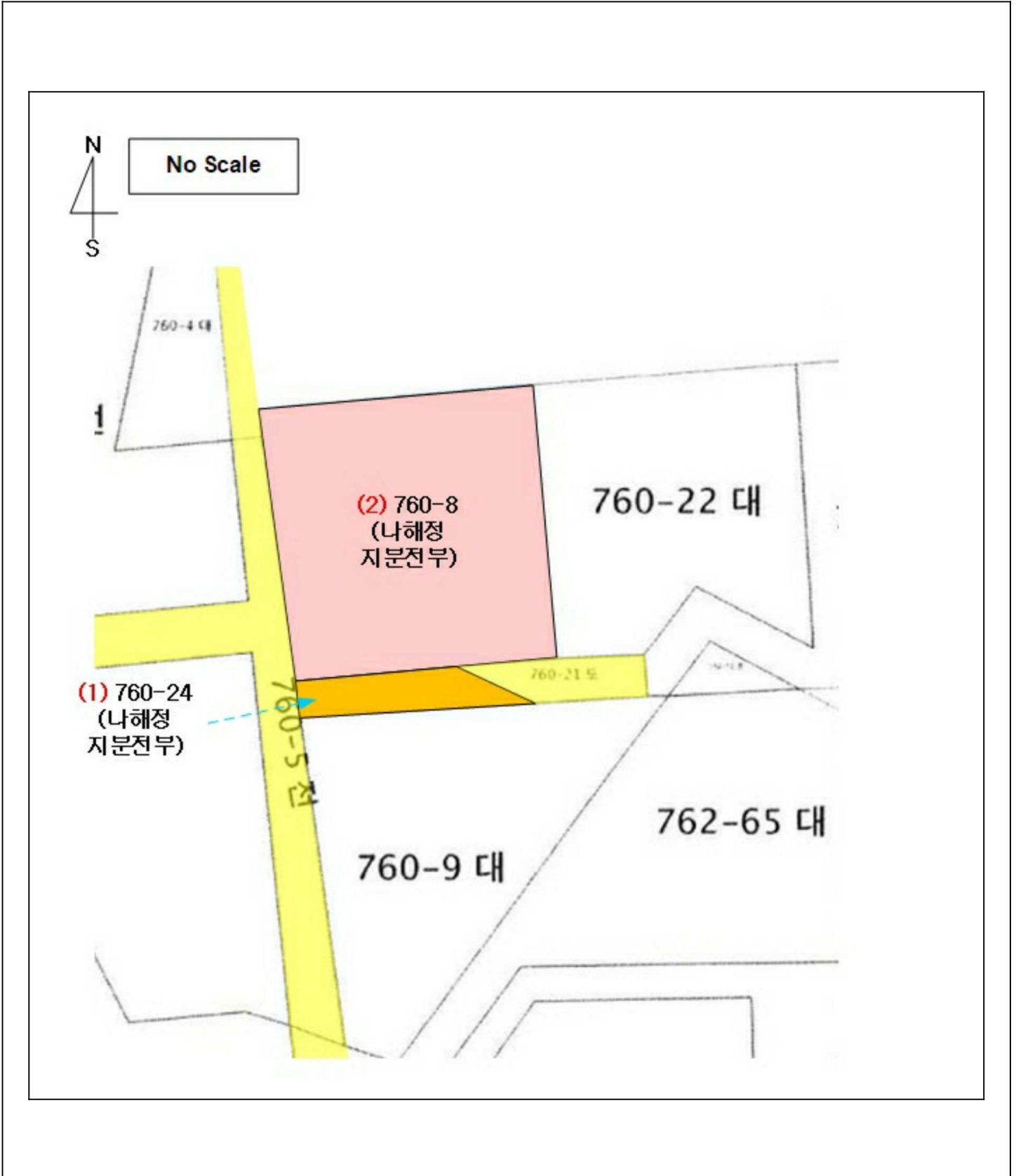
상세위치도



소재지 충청남도 서천군 장항읍 송림리 760-24외



지 적 개 황 도





(1)



(1)



(2)



(2)



()



()

()



()



(2)