

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박복례 외 7명 소유물건
(2025타경15717)

의뢰인: 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TA2-2505-3004

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.

(주)감정평가법인 태인 대전충남지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사 **차진영**
차진영



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영

(서명표본인)

감정평가액 **오천팔백육십사만육천육백구십원정 (₩58,646,690.-)**

의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박복례 외 7명 (2025타경15717)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.20 ~ 2025.05.27	2025.05.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

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

심사자 : 감정평가사
김혜원

김혜원



(토지)감정평가표

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
감 정 평 가 내 용	21 1,185x--- 273	토지	1,158.31	-	58,646,690
	14 1,185x--- 273				
	14 1,185x--- 273				
	14 1,185x--- 273				
	6 1,185x--- 273				
	4 1,185x--- 273				
	4 1,185x--- 273				
	21 1,615x--- 273				
	14 1,615x--- 273				
	14 1,615x--- 273				
	14 1,615x--- 273				
	14 1,615x--- 273				
	6 1,615x--- 273				
	4 1,615x--- 273				
	4 1,615x--- 273				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 웅천읍 독산리 소재 "독대섬" 북동측 인근(일련번호3, 4) 및 근거리(일련번호1, 2)에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 05월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 일련번호(1, 2)는 공유지분 토지로서 매각지분의 위치 특정 및 경계확인이 곤란하므로 전체 토지 가액을 기준으로 소유지분 비율에 의거 감정평가하였으므로 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 일련번호(3, 4) 토지의 공부상 지목은 전이나, 현황 도로로 이용중이므로 현황을 감안하여 감정평가하였으므로 업무 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지의 지적경계 및 현황은 지적도 및 현장조사 시 목측 등을 통해 확인하였으므로, 정확한 위치 및 경계 확인을 위해서는 측량 등 별도의 조치가 필요할 것으로 판단되므로 업무 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	웅천읍 독산리 92-1	답	1,185	농림지역	답	세로 (가)	부정형 평지	15,500
2	웅천읍 독산리 92-2	답	1,615	농림지역	답	세로 (가)	사다리 평지	15,500
3	웅천읍 독산리 663-5	전	176	계획관리	도로	-	부정형 평지	22,200
4	웅천읍 독산리 663-7	전	49	계획관리	도로	-	부정형 평지	50,700

※ 일련번호(1,2)는 공유지분 토지로서 매각지분은 '토지감정평가명세표' 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	웅천읍 독산리 87-*	농림지역	답	3,982	답	2023.09.15	110,000,000	27,624
나	웅천읍 독산리 66*	계획관리	전	637	주거기타	2023.05.11	280,000,000	439,560
다	웅천읍 관당리 797-*	계획관리	대	444.5	상업나지	2022.07.**	300,000,000	674,915
라	웅천읍 독산리 666-*	계획관리	전	661	전	2021.07.19	138,000,000	208,774

2) 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
마	웅천읍 독산리 87-*	농림지역	답	3,986	답	2024.01.26	28,000	법원 경매
바	웅천읍 독산리 663-*	계획관리	대	1,638	주상용	2024.12.03	513,000	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
사	웅천읍 독산리 663-*	계획관리	전	1,587	전	2024.12.03	185,000	법원 경매

3) 인근 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
농림지역	답	세로	30,000원/㎡ 내외	본건 인근
계획관리	전	세로	150,000원/㎡ ~ 200,000원/㎡ 내외	본건 인근
계획관리	대지	세로	500,000원/㎡ ~ 550,000원/㎡ 내외	본건 인근

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 보령시	최근1년	토지 / 답	25	52.8	18.12
		토지 / 전	27	56.51	22.13
		토지 / 대	10	50.87	27.78

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정하였음.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	독산리 91-15	답	3,510	농림지역	답	세로 (가)	세장형 평지	15,500	-
B	독산리 675-2	대	588	계획관리	주상용	소로 한면	가장형 평지	395,400	-
C	독산리 670	답	2,208	계획관리	답	세로 (가)	사다리 완경사	84,100	-

나. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 보령시	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.05.27	0.271 (1.00271)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.215 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.062 $(1 + 0.00215) * (1 + 0.00062 * 27/30)$ ≒ 1.00271
충청남도 보령시	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.05.27	0.426 (1.00426)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.342 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.093 $(1 + 0.00342) * (1 + 0.00093 * 27/30)$ ≒ 1.00426

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (지역요인비교치 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개 별 요 인(주택지대)		
조 건	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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상 토지는 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 비교표준지 대비 대체로 대등함.							
3	B	0.93	1.00	0.95	0.33	1.00	1.00	0.292
	대상 토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
4	C	-	0.95	1.00	0.33	1.00	1.00	0.314
	대상 토지는 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
마	독산리 87-*	농림지역	답	3,986	답	2024.01.26	28,000	법원 경매
바	독산리 663-*	계획관리	대	1,638	주상용	2024.12.03	513,000	법원 경매
사	독산리 663-*	계획관리	전	1,587	전	2024.12.03	185,000	법원 경매

나) 비교표준지(A) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	28,000	1.01020	1.000	1.000	28,286	1.820
기준시점 비교표준지가액	15,500	1.00271	-	-	15,542	

산출내역	시점수정	충청남도 보령시 농림지역 지가변동률 (2024.01.26 ~ 2025.05.27)						
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
-		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 대체로 대등함.								

그 밖의 요인 보정치 결정	결정의견	그 밖의 요인 보정치
	본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.	1.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교표준지(B) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	513,000	1.00576	1.000	1.134	585,093	1.473
기준시점 비교표준지가액	395,400	1.00426	-	-	397,084	

산 출 내 역	시점수정	충청남도 보령시 계획관리지역 지가변동률 (2024.12.03 ~ 2025.05.27)					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.					
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
		1.08	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 우세함.							

그 밖의 요인 보정치 결정	결 정 의 견		그 밖의 요인 보정치
	본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.		1.47

라) 비교표준지(C) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	185,000	1.00576	1.000	1.050	195,369	2.313
기준시점 비교표준지가액	84,100	1.00426	-	-	84,458	

산 출 내 역	시점수정	충청남도 보령시 계획관리지역 지가변동률 (2024.12.03 ~ 2025.05.27)					
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.							

그 밖의 요인 보정치 결정	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
	본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.	2.31

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	15,500	1.00271	1.000	0.970	1.82	27,438	27,000
2	15,500	1.00271	1.000	1.000	1.82	28,286	28,000
3	395,400	1.00426	1.000	0.292	1.47	170,445	170,000
4	84,100	1.00426	1.000	0.314	2.31	61,261	61,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법의 적용

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음의 비교사례를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	독산리 87-*	농림지역	답	3,982	답	2023.09.15	110,000,000	27,624
다	관당리 797-*	계획관리	대	444.5	상업나지	2022.07.01	300,000,000	674,915
라	독산리 666-*	계획관리	전	661	전	2021.07.19	138,000,000	208,774

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였으며, 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률의 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준하였음.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 보령시	농림지역	2023.09.15 ~ 2025.05.27	1.237 (1.01237)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.038 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.076 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.028 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.795 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.215 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.062 $(1 + 0.00038 * 16/30) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00795) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00062 * 27/30)$ ≈ 1.01237
충청남도 보령시	계획관리	2022.07.01 ~ 2025.05.27	2.867 (1.02867)	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.198 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.186 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.215 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.073 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.053 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.046 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.466 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.173 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.342 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.093 $(1 + 0.00198) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.01173) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00093 * 27/30)$ ≈ 1.02867

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 보령시	계획관리	2021.07.19 ~ 2025.05.27	5.784 (1.05784)	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.259 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.255 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.194 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.183 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.366 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.345 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.140 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.466 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.173 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.342 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.093 $(1 + 0.00259 * 13/31) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00345) * (1 + 0.02140) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.01173) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00093 * 27/30) \approx 1.05784$

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (지역요인비교치 = 1.000)

마. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	가	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상 토지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.								
2	가	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상 토지는 사례 대비 대체로 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
2	가	0.90	1.00	0.85	0.33	0.97	1.00	0.245
	대상 토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 열세함.							
3	다	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	대상 토지는 사례 대비 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세함.							
4	라	-	0.95	0.90	0.33	1.00	1.00	0.282
	대상 토지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(자연환경 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	27,624	1.00	1.01237	1.000	0.970	27,127	27,000
2	가	27,624	1.00	1.01237	1.000	1.000	27,966	28,000
3	다	674,915	1.00	1.02867	1.000	0.245	170,095	170,000
4	라	208,774	1.00	1.05784	1.000	0.282	62,280	62,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지평가액의 결정 및 의견

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,000	27,000	27,000
2	28,000	28,000	28,000
3	170,000	170,000	170,000
4	61,000	62,000	61,000

나. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	$1,185 \times \frac{21}{273}$	394.99	27,000	10,664,730	-
	$1,185 \times \frac{14}{273}$				
	$1,185 \times \frac{14}{273}$				
	$1,185 \times \frac{14}{273}$				
	$1,185 \times \frac{14}{273}$				
	$1,185 \times \frac{6}{273}$				
	$1,185 \times \frac{4}{273}$				
	$1,185 \times \frac{4}{273}$				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
2	$1,615 \times \frac{21}{273}$	538.32	28,000	15,072,960	-
	$1,615 \times \frac{14}{273}$				
	$1,615 \times \frac{14}{273}$				
	$1,615 \times \frac{14}{273}$				
	$1,615 \times \frac{14}{273}$				
	$1,615 \times \frac{6}{273}$				
	$1,615 \times \frac{4}{273}$				
	$1,615 \times \frac{4}{273}$				
3	176	176	170,000	29,920,000	-
4	49	49	61,000	2,989,000	-
합계				58,646,690	-

※ 일련번호(1,2)의 지분별 면적의 합계는 소수점 셋째자리에서 반올림하여 산정하였으므로 참고바람.

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 보령시 웅천읍 독산리	92-1	답	농림지역	21	394.99	27,000	10,664,730	박복례, 김순열, 김도경, 김정연, 김낙연, 안병규, 안지연, 안인규 지분전부
					1,185x--- 273				
					14				
					1,185x--- 273				
					14				
					1,185x--- 273				
					14				
					1,185x--- 273				
					14				
					1,185x--- 273				
2	충청남도 보령시 웅천읍 독산리	92-2	답	농림지역	21	538.32	28,000	15,072,960	박복례, 김순열, 김도경, 김정연, 김낙연, 안병규, 안지연,
					1,615x--- 273				
					14				
					1,615x--- 273				

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	
					14 1,615x--- 273				안인규 지분전부
					14 1,615x--- 273				
					14 1,615x--- 273				
					6 1,615x--- 273				
					4 1,615x--- 273				
3	충청남도 보령시 웅천읍 독산리	663-5	전	계획관리지역	176	176	170,000	29,920,000	현 '도로'
4	충청남도 보령시 웅천읍 독산리	663-7	전	계획관리지역	49	49	61,000	2,989,000	현 '도로'
합 계								₩58,646,690.-	
				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 보령시 웅천읍 독산리 소재 "독대섬" 북동측 인근(일련번호 3,4) 및 근거리(일련번호 1,2)에 위치하며, 주위는 펜션 등 숙박시설 및 음식점, 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 답으로 이용중임.
 일련번호(2): 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 답으로 이용중임.
 일련번호(3): 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.
 일련번호(4): 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,2): 공히 본건 북측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 접함.
 일련번호(3,4): 공히 본건이 노폭 약 3m 내외의 포장도로 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,2): 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(웅천사격장 소음대책제3종구역)<군용비행장·군사격장소음방지 및 피해보상에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발지원에 관한특별법>.

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) | |

일련번호(3,4): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(웅천사격장 소음대책 제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음방지 및 피해보상에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발지원에 관한 특별법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(3,4)의 공부상 지목은 전이나 현황 도로로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



상세 위치도

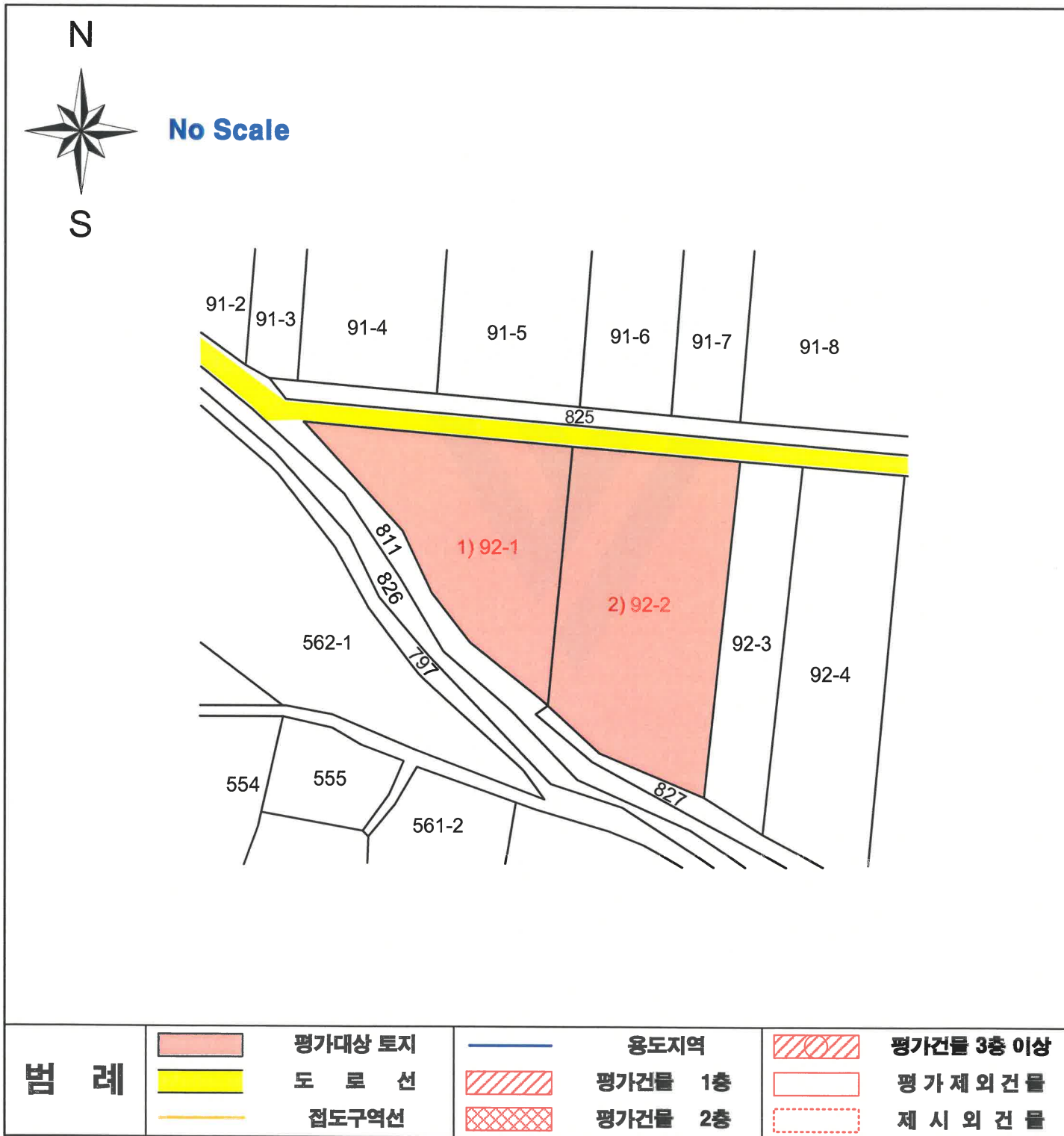


소재지 충청남도 보령시 웅천읍 독산리 92-1외

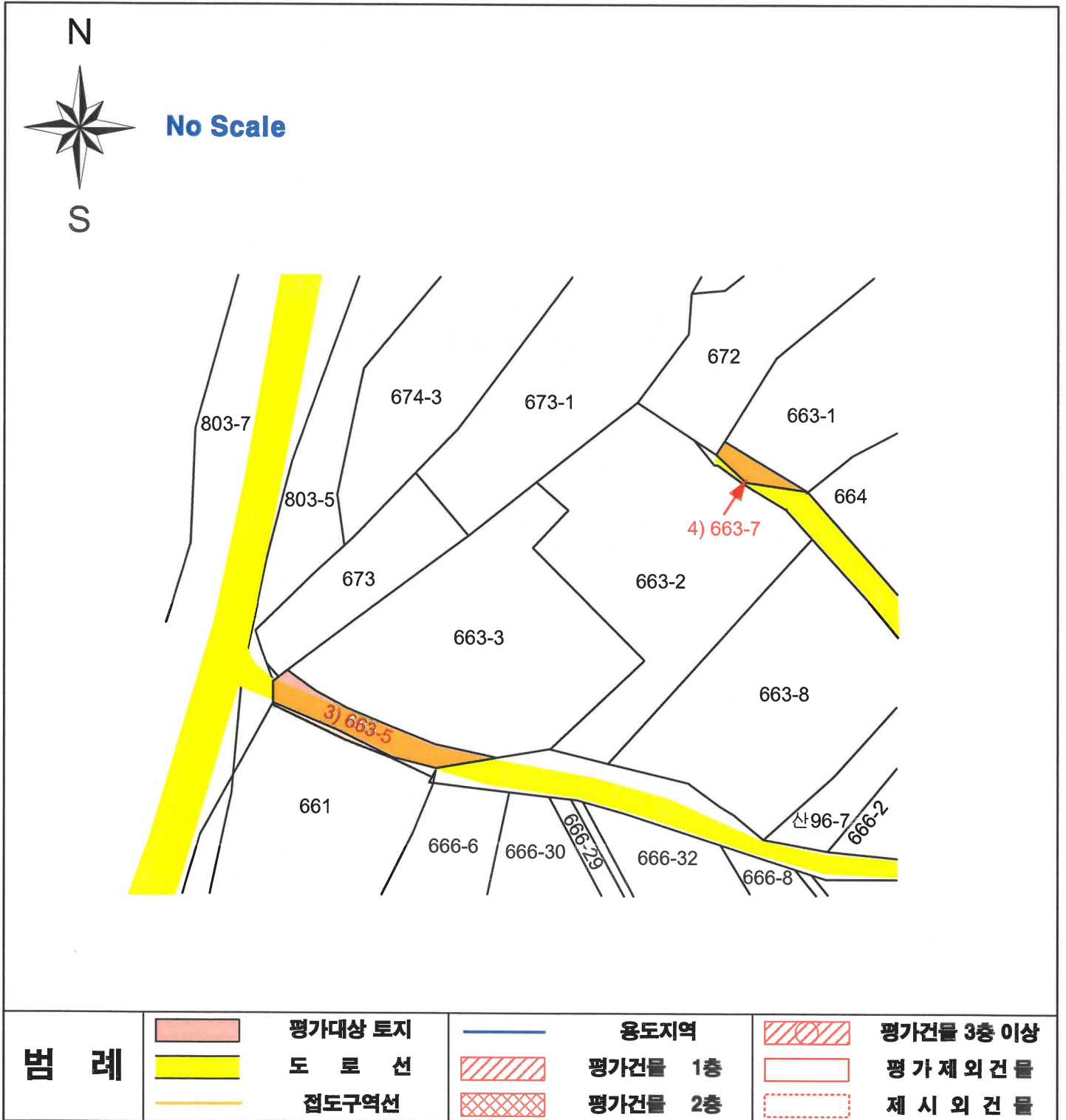


범례	■ 평가대상 토지	■ 비교표준지
-----------	--	---

지 적 개 황 도



지 적 개 황 도



사 진 용 지



일련번호(1,2)



일련번호(1,2) 인접도로

사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(4)