

감정평가서

APPRAISAL REPORT

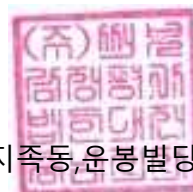
의뢰인: 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박웅중

건명: 김문수 외 2명 소유물건
(2025타경15598)

감정서번호: SIT25-0320-002호

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	₩1,056,147,000.-				
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	경매		
제출처	경매3계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김문수 외 2명 (2025타경 15598)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025. 04. 01	2025. 04. 01	2025. 04. 02	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	18,572	토지	18,572	-	907,147,000
(제시외관정)	(1식)	제시외관정	1식	-	2,000,000
(제시외기계기구)	(1식)	제시외기계기구	1식	-	147,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,056,147,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 임윤혁		임 윤 혁		(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 청라면 내현리 소재 “내현1리 마을회관” 북서측 근거리에 위치한 부동산(토지)으로서, 『대전지방법원 홍성지원』의 임의경매(2025타경15598)목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	청라면 내현리	251	전	307	휴경지	보전관리	부정형 완경사	8,610
2	청라면 내현리	251-2	대	2,284	주거기타 (제외의 기계기구 소재)	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,800
3	청라면 내현리	252	전	655	전기타 (건축신고 행한토지)	생산관리	부정형 평 지	9,780
4	청라면 내현리	252-1	대	4,116	나지	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,600
5	청라면 내현리	252-2	임야	7,121	자연림 등	보전관리, 생산관리, 농림	부정형 완경사	2,940
6	청라면 내현리	252-3	대	240	나지	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,200
7	청라면 내현리	253-3	도로	345	도로	생산관리	부정형 완경사	3,860
8	청라면 내현리	253-7	전	1,273	전 등	생산관리	부정형 평 지	11,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
9	청라면 내현리	253-9	전	340	전기타 (건축신고 행한토지)	생산관리	부정형 평 지	11,700
10	청라면 내현리	250	전	479	전기타 (자재적치)	생산관리	부정형 평 지	10,600
11	청라면 내현리	253-6	전	417	전기타 (자재적치)	생산관리	사다리 평 지	11,700
12	청라면 내현리	253-8	전	995	전기타 (자재적치)	생산관리	사다리 평 지	11,700

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 01일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 04월 01일이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

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

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

다. 본건 토지 기호(2), (4), (6)은 토지이용계획확인서상 두 개의 용도지역 [보전관리지역{기호(2) 면적 약 1,173㎡}, {기호(4) 면적 약 2,679㎡}/ 생산관리지역{기호(2) 면적 약 1,111㎡}, {기호(4) 면적 약 1,437㎡}/ 지적도 및 토지이용계획확인서 등을 바탕으로 개략적인 면적산출]에 걸쳐 소재하는바 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황·그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가격으로 감정평가하였으며, 기호(6)은 생산관리지역 면적 비율이 미미하여 주된 용도지역(보전관리지역)의 비교표준지 공시지가를 기준으로 감정평가하되, 생산관리지역이 미치는 행정적 가치를 고려하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 기호(5)는 토지이용계획확인서상 세 개의 용도지역[보전관리지역(면적 약 4,620㎡), 농림지역(면적 약 2,150㎡), 생산관리지역(면적 약 351㎡)/ 지적도 및 토지이용계획확인서 등을 바탕으로 개략적인 면적산출]에 걸쳐 소재하는바 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황·그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가격으로 감정평가하였으며, 생산관리지역 부분의 행정적 가치는 보전관리지역에서 보정하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 토지 기호(2), (4) 토지상에 소재하는 토지조성을 위한 콘크리트 및 자연석의 옹벽, 축대 등은 본건 부동산의 부가물인바 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

바. 기호(4) 임지상에 자생하는 활잡목, 복구 목적으로 식재된 향나무, 그 외 본건 토지상에 식재된 조경수 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

사. 본건 토지 기호(4) 지상에 후첨 “지적개황도”, “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외 관정 (㉔/ 1식)이 소재하는바 탐문조사(보령시청 유선확인)된 내용을 바탕으로 구조·규격·형식·용량 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였으니 경매 진행시 실질 소유권 관계, 소유권 행사의 제한여부 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

아. 본건 토지 기호(2) 지상에 후첨 “지적개황도”, “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외 기계기구 (㉕/ 갠트리크레인 30Ton : 1식)이 소재하는바 현장조사를 바탕으로 구조·규격·형식·용량 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 감정평가하였으니 경매 진행시 실질 소유권 관계, 소유권 행사의 제한여부 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

자. 본건 토지 기호(4) 지상에 후첩 “사진용지” 와 같이 이동 및 철거가 용이한 화장실이 소재하며, 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상평가하였음.

차. 본건 토지 기호(3), (4), (9)은 보령시청 신축허가과에 유선확인결과 “건축신고” 를 행한 토지로서 신고사항의 내용은 하기와 같으며, 추후 경매 진행시 이해관계인은 신고사항의 일치 및 유효 여부, 신규 취득시 제반관련사항 등을 재확인바람.

* 기호(3), (9)

허가구분	신축신고
신고번호	2022 - 건축허가과 - 신축신고 - 247
허가/ 신고일	2022.09.08
대지위치	충청남도 보령시 청라면 내현리 252, 253-9
대지면적	995㎡
건축면적/ 연면적	90㎡/ 90㎡
주용도	제2종근린생활시설(사무실)
허가자	보령시장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 기호(4)

허가구분	신축신고
신고번호	2022 - 건축허가과 - 신축신고 - 301
허가/ 신고일	2022.11.09
대지위치	충청남도 보령시 청라면 내현리 252-1
대지면적	4,116㎡
건축면적/ 연면적	73.5㎡/ 68.25㎡
주용도	제2종근린생활시설(사무실)
허가자	보령시장

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	청라면 내현리	251	전	307	휴경지	보전관리	부정형 완경사	8,610
2	청라면 내현리	251-2	대	2,284	주거기타 (제시외 기계기구 소재)	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,800
3	청라면 내현리	252	전	655	전기타 (건축신고 행한토지)	생산관리	부정형 평 지	9,780
4	청라면 내현리	252-1	대	4,116	나지	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,600
5	청라면 내현리	252-2	임야	7,121	자연림 등	보전관리, 생산관리, 농림	부정형 완경사	2,940
6	청라면 내현리	252-3	대	240	나지	보전관리, 생산관리	부정형 평 지	33,200
7	청라면 내현리	253-3	도로	345	도로	생산관리	부정형 완경사	3,860
8	청라면 내현리	253-7	전	1,273	전 등	생산관리	부정형 평 지	11,700
9	청라면 내현리	253-9	전	340	전기타 (건축신고 행한토지)	생산관리	부정형 평 지	11,700
10	청라면 내현리	250	전	479	전기타 (자재적치)	생산관리	부정형 평 지	10,600
11	청라면 내현리	253-6	전	417	전기타 (자재적치)	생산관리	사다리 평 지	11,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
12	청라면 내현리	253-8	전	995	전기타 (자재적치)	생산관리	사다리 평 지	11,700

(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 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청라면 황룡리	98	전	172	전	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	11,500
B	청라면 내현리	340	대	803	단독주택	보전관리	세로 (불)	부정형 평 지	30,500
C	청라면 내현리	111	대	370	단독주택	생산관리	세로 (가)	부정형 평 지	33,800
D	청라면 내현리	308	답	1,651	답	생산관리	세로 (불)	부정형 완경사	11,800
E	청라면 황룡리	산89-1	임야	16,739	자연림	보전관리	세로 (가)	부정형 완경사	3,140
F	청라면 내현리	산14	임야	7,934	자연림	농림	맹지	부정형 완경사	1,930

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 보령시

기 간	변동률(%)	비 고
보전관리지역 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.01)	0.166%	충청남도 보령시 (25.01.01~25.04.01) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.104 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00104) * (1 + 0.00054 * 32/28)$ ≈ 1.00166
생산관리지역 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.01)	0.182%	충청남도 보령시 (25.01.01~25.04.01) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061 $(1 + 0.00112) * (1 + 0.00061 * 32/28)$ ≈ 1.00182
농림지역 누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.01)	0.171%	충청남도 보령시 (25.01.01~25.04.01) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.101 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061 $(1 + 0.00101) * (1 + 0.00061 * 32/28)$ ≈ 1.00171

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

(라) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역으로서 지역요인은 대등시 됨.

(100/100 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.

2) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	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, 경사 등	면적, 경사
	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

[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

[임야지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치

대상토지 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	0.927
2 (보전관리)	B	0.95	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.026
2-1 (생산관리)	C	0.95	1.05	1.05	0.98	1.00	1.00	1.026
3	D	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
4 (보전관리)	B	1.05	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	1.100
4-1 (생산관리)	C	1.05	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	1.100
5 (보전관리)	E	-	0.97	2.00	-	1.01	1.00	1.959
5-1 (농림)	F	-	1.15	2.00	-	1.00	1.00	2.300
6	B	0.95	1.05	1.05	0.95	1.01	1.00	1.005
7	C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
8	D	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265
9	D	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
10	D	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
11	D	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265
12	D	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의견

- 기호(1)은 비교표준지(A)와 비교하여 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세하나, 경사 및 형상 등 획지조건에서 열세함.
- 기호(2)는 비교표준지(B)와 비교하여 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
- 기호(2-1)은 비교표준지(C)와 비교하여 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
- 기호(3)은 비교표준지(D)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(4)는 비교표준지(B)와 비교하여 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
- 기호(4-1)은 비교표준지(C)와 비교하여 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세하나, 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
- 기호(5)는 비교표준지(E)와 비교하여 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하나, 지세 및 이용상황 등 자연조건, 본건 일부 생산관리지역인바 행정적 조건에서 우세함.
- 기호(5-1)은 비교표준지(F)와 비교하여 교통의 편부 등 접근조건, 지세 및 이용상황 등 자연조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	<ul style="list-style-type: none">- 기호(6)은 비교표준지(B)와 비교하여 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 본건 일부 생산관리지역인바 행정적 조건에서 우세함.- 기호(7)은 비교표준지(C)와 비교하여 본건 현황 도로인바 기타조건에서 열세함.- 기호(8)은 비교표준지(D)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.- 기호(9)는 비교표준지(D)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.- 기호(10)은 비교표준지(D)와 비교하여 이용상황 등 획지조건에서 우세함.- 기호(11)은 비교표준지(D)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.- 기호(12)는 비교표준지(D)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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

구 분	지가수준(원/m ²)
내현리 인근 보전관리지역 내 농경지	30,000원 ~ 40,000원/m ²
내현리 인근 생산관리지역 내 농경지	50,000원 ~ 60,000원/m ²
내현리 인근 보전관리지역 내 대지	65,000원 ~ 75,000원/m ²
내현리 인근 생산관리지역 내 대지	75,000원 ~ 85,000원/m ²
내현리 인근 보전관리지역 내 임야	10,000원 ~ 12,000원/m ²
내현리 인근 농림지역 내 임야	7,000원 ~ 9,000원/m ²

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	2025.03.18	청라면 내현리 1XX-X	보전관리	답	44,000	-	경매
			전	184			
②	2025.03.18	청라면 내현리 1XX-X	보전관리	대	66,000	33,700	경매
			단독주택	702			
③	2023.03.23	청라면 나원리 3XX-X	생산관리	대	84,000	30,400	경매
			단독주택	377			
④	2024.01.08	청라면 황룡리 산8X-X	보전관리	임야	11,000	3,060	경매
			자연림	16,739			
⑤	2023.08.25	청라면 장산리 산9X	농림, 보전관리	임야	9,600	2,120	경매
			자연림	12,694			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	2020.12.11	청라면 신산리 5XX-X	보전 관리	전	43,701	34,000	11,900	등기 사항
			전	778				
#2	2024.05.10	청라면 의평리 7XX	보전 관리	대	62,814	25,000	31,100	등기 사항
			단독 주택	398				
#3	2023.06.17	청라면 신산리 4XX	생산 관리	대	90,379	78,000	32,600	등기 사항
			단독 주택	371				
<토지단가 산출개요> - 건물: 경량철골구조/ 단독주택/ 2007.10.05./ 77.88㎡ - 토지가격산정: [78,000,000(원) - {(1,000,000*20/35)*77.88(㎡)}]/371(㎡) ≙ 90,379원/㎡								
#4	2023.03.27	청라면 장산리 3XX-X	생산 관리	전	45,289	54,800	11,300	등기 사항
			전	1,210				
#5	2021.03.06	청라면 장현리 2X	생산 관리	전	47,032	42,000	11,600	등기 사항
			전	893				
#6	2021.12.30	청라면 장현리 2XX-2X	보전 관리	임야	8,230	11,000	7,860	등기 사항
			자연림	1,336				
#7	2023.11.03	청라면 음현리 산8X	농림	임야	12,100	78,000	1,780	등기 사항
			자연림	6,446				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근지역의 유사 용도별 낙찰가율 통계

[출처: 부동산태인]

구 분	충청남도		보령시	
	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
최근 1년간 전 평균낙찰가율	46.66	449	49.01	29
최근 1년간 대 평균낙찰가율	62.05	195	62.96	9
최근 1년간 임야 평균낙찰가율	47.21	510	45.05	15
최근 1년간 도로 평균낙찰가율	64.57	19	81.47	8

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상
 황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을
 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 평가사례 및 거래사례 기호 < ① ~ ⑤, #4 >
 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치 산출

[표준지A]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	①	44,000	1.00029	1.000	0.855	37,631	3.267
표준지	A	11,500	1.00166	-	-	11,519	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	충청남도 보령시 (25.03.18~25.04.01) (보전관리) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 (1 + 0.00054 * 15/28) ≒ 1.00029						1.00029
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	-	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
비교의견	표준지(A)는 사례(①)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 경사 및 형상 등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[표준지B]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	㉔	66,000	1.00029	1.000	1.005	66,349	2.172
표준지	B	30,500	1.00166	-	-	30,551	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	충청남도 보령시 (25.03.18~25.04.01) (보전관리) 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00054 * 15/28)$ ≈ 1.00029						1.00029
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	0.95	0.98	1.00	1.08	1.00	1.00	1.005
비교의견	표준지(B)는 사례(㉔)와 비교하여 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나, 형상 등 획지조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[표준지C]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	㉓	84,000	1.01306	1.000	0.881	74,970	2.214
표준지	C	33,800	1.00182	-	-	33,862	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	<p>충청남도 보령시 (23.03.23~25.04.01) (생산관리)</p> <p>2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.043 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.049 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.040 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.114 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.004 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.112 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.054 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.831 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061</p> $\begin{aligned} & (1 + 0.00043 * 9/31) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00040) * \\ & (1 - 0.00114) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00009) * (1 + \\ & 0.00112) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00079) \\ &) * (1 + 0.00831) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00061 * 32/28) \\ &) \\ & \approx 1.01306 \end{aligned}$						1.01306
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	1.03	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	
비교의견	표준지(C)는 사례(㉓)와 비교하여 가로의 폭 등 가로조건에서 우세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[표준지D]

구분	기호	토지 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	#4	45,289	1.000	1.01300	1.000	1.050	48,172	4.075
표준지	D	11,800	-	1.00182	-	-	11,821	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
사정보정	거래사례(#4)의 경우 정상적인 거래로서 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함.						
시점수정	<p>충청남도 보령시 (23.03.27~25.04.01) (생산관리)</p> <p>2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.043 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.049 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.040 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.114 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.004 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.112 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.054 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.831 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061</p> $(1 + 0.00043 * 5/31) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00040) * (1 - 0.00114) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00831) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00061 * 32/28)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.01300</p>						
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교의견	표준지(D)는 사례(#4)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[표준지E]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	④	11,000	1.00921	1.000	1.000	11,101	3.529
표준지	E	3,140	1.00166	-	-	3,145	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	<p>충청남도 보령시 (24.01.08~25.04.01) (보전관리)</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.006 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.022 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.031 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.002 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.021 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.008 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.193 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.136 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.158 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.079 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.091 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.104 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054</p> $(1 + 0.00006 * 24/31) * (1 - 0.00022) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00054 * 32/28)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.00921</p>						1.00921
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
비교의견	표준지(E)는 사례(④)인바 제요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[표준지F]

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	㉕	9,600	1.01127	1.000	0.891	8,650	4.475
표준지	F	1,930	1.00171	-	-	1,933	

선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	<p>충청남도 보령시 (23.08.25~25.04.01) (농림)</p> <p>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.119 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 ~ 2025.02.28 : 0.101 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061</p> $(1 - 0.00119 * 7/31) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00795) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00061 * 32/28) \approx 1.01127$						1.01127
지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	-	0.90	1.00	-	0.99	1.00	0.891
비교의견	표준지(F)는 사례(㉕)와 비교하여 교통의 편부 등 접근조건, 사례 일부 보전관리지역인바 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) = 3.26, 표준지(B) = 2.17, 표준지(C) = 2.21, 표준지(D) = 4.07, 표준지(E) = 3.52, 표준지(F) = 4.47,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	11,500	1.00166	1.000	0.927	3.26	34,811	35,000
2	30,500	1.00166	1.000	1.026	2.17	68,019	72,000
2-1	33,800	1.00182	1.000	1.026	2.21	76,780	
3	11,800	1.00182	1.000	1.155	4.07	55,571	56,000
4	30,500	1.00166	1.000	1.100	2.17	72,924	76,000
4-1	33,800	1.00182	1.000	1.100	2.21	82,317	
5	3,140	1.00166	1.000	1.959	3.52	21,688	21,000
5-1	1,930	1.00171	1.000	2.300	4.47	19,876	
6	30,500	1.00166	1.000	1.005	2.17	66,626	67,000
7	33,800	1.00182	1.000	0.330	2.21	24,695	25,000
8	11,800	1.00182	1.000	1.265	4.07	60,863	61,000
9	11,800	1.00182	1.000	1.155	4.07	55,571	56,000
10	11,800	1.00182	1.000	1.100	4.07	52,925	53,000
11	11,800	1.00182	1.000	1.265	4.07	60,863	61,000
12	11,800	1.00182	1.000	1.265	4.07	60,863	61,000

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 ~ #3, #5 ~ #7 > 을 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 보령시]

기호	기간	지가변동률(%)	비고
#1	2020.12.11.~ 2025.04.01.	충청남도 보령시 (20.12.11~25.04.01) (보전관리) 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.042 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.827 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.495 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.143 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.755 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.104 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00042 * 21/31) * (1 + 0.01827)$ $* (1 + 0.01495) * (1 - 0.00143) * (1$ $+ 0.00755) * (1 + 0.00104) * (1 +$ $0.00054 * 32/28)$ ≈ 1.04183	보전관리 지역
#2	2024.05.10.~ 2025.04.01.	충청남도 보령시 (24.05.10~25.04.01) (보전관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.021 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.008 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.050 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.193 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.136 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.158 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.079 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.091 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.104 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00021 * 22/31) * (1 + 0.00008)$ $* (1 + 0.00050) * (1 + 0.00193) * (1$ $+ 0.00136) * (1 + 0.00158) * (1 +$ $0.00079) * (1 + 0.00091) * (1 +$ $0.00104) * (1 + 0.00054 * 32/28)$ ≈ 1.00899	보전관리 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기간	지가변동률(%)	비고
#3	2023.06.17.~ 2025.04.01.	충청남도 보령시 (23.06.17~25.04.01) (생산관리) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.114 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.004 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.009 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.112 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.054 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.079 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.831 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061 $(1 - 0.00114 * 14/30) * (1 + 0.00004)$ $* (1 + 0.00009) * (1 + 0.00112) * (1$ $+ 0.00043) * (1 + 0.00054) * (1 +$ $0.00079) * (1 + 0.00831) * (1 +$ $0.00112) * (1 + 0.00061 * 32/28)$ ≈ 1.01265	생산관리 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기간	지가변동률(%)	비 고
#5	2021.03.06.~ 2025.04.01.	충청남도 보령시 (21.03.06~25.04.01) (생산관리) 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.166 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.171 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.117 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.339 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.179 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.151 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.191 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.165 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.150 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.113 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.467 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.258 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.831 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.112 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.061 $(1 + 0.00166 * 26/31) * (1 + 0.00171)$ $* (1 + 0.00117) * (1 + 0.00339) * (1$ $+ 0.00179) * (1 + 0.00151) * (1 +$ $0.00191) * (1 + 0.00165) * (1 +$ $0.00150) * (1 + 0.00113) * (1 +$ $0.01467) * (1 + 0.00258) * (1 +$ $0.00831) * (1 + 0.00112) * (1 +$ $0.00061 * 32/28)$ ≈ 1.04537	생산관리 지역
#6	2021.12.30.~ 2025.04.01.	충청남도 보령시 (21.12.30~25.04.01) (보전관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.114 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.495 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.143 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.755 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.104 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.054 $(1 + 0.00114 * 2/31) * (1 + 0.01495)$ $* (1 - 0.00143) * (1 + 0.00755) * (1$ $+ 0.00104) * (1 + 0.00054 * 32/28)$ ≈ 1.02292	보전관리 지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

대상토지 기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
2 (보전관리)	#2	0.95	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.047
2-1 (생산관리)	#3	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
3	#5	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
4 (보전관리)	#2	1.05	1.05	1.05	0.97	1.00	1.00	1.123
4-1 (생산관리)	#3	1.05	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.966
5 (보전관리)	#6	-	1.30	2.00	-	1.01	1.00	2.626
5-1 (농림)	#7	-	0.80	2.00	-	1.00	1.00	1.600
6	#2	0.95	1.05	1.05	0.97	1.01	1.00	1.026
7	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
8	#5	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265
9	#5	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
10	#5	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
11	#5	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265
12	#5	-	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의견

- 기호(1)은 사례(#1)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 경사 및 형상 등 획지조건에서 열세함.
- 기호(2)는 사례(#2)와 비교하여 가로폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세하며, 전반적인 획지조건(본건 면적 및 형상 열세, 경사 우세)은 유사하여 제반 우세함.
- 기호(2-1)은 사례(#3)와 비교하여 가로폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세함.
- 기호(3)은 사례(#5)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(4)는 사례(#2)와 비교하여 전반적인 획지조건(본건 면적 및 형상 열세, 경사 우세)에서 열세하나, 가로폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세함.
- 기호(4-1)은 사례(#3)와 비교하여 가로폭, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세하나, 면적 및 형상 등 획지조건에서 열세함.
- 기호(5)는 사례(#6)와 비교하여 교통의 편부 등 접근조건, 지세 및 이용상황 등 자연조건, 본건 일부 생산관리지역인바 행정적 조건에서 우세함.
- 기호(5-1)은 사례(#7)와 비교하여 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하나, 지세 및 이용상황 등 자연조건에서 우세함.
- 기호(6)은 사례(#2)와 비교하여 가로폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 전반적인 획지조건(본건 면적 및 형상 열세, 경사 우세)에서 열세하나, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 본건 일부 생산관리지역인바 행정적 조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(7)은 사례(#3)와 비교하여 본건 현황 도로인바 기타조건에서 열세함.
- 기호(8)은 사례(#5)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(9)는 사례(#5)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(10)은 사례(#5)와 비교하여 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(11)은 사례(#5)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.
- 기호(12)는 사례(#5)와 비교하여 농로의 상태 등 접근조건, 이용상황 등 획지조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	43,701	1.000	1.04183	1.000	0.810	36,879	37,000
2	62,814	1.000	1.00899	1.000	1.047	66,357	74,000
2-1	90,379	1.000	1.01265	1.000	0.903	82,645	
3	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.155	56,787	57,000
4	62,814	1.000	1.00899	1.000	1.123	71,174	77,000
4-1	90,379	1.000	1.01265	1.000	0.966	88,411	
5	8,230	1.000	1.02292	1.000	2.626	22,107	21,000
5-1	12,100	1.000	1.01067	1.000	1.600	19,567	
6	62,814	1.000	1.00899	1.000	1.026	65,027	65,000
7	90,379	1.000	1.01265	1.000	0.330	30,202	30,000
8	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.265	62,195	62,000
9	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.155	56,787	57,000
10	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.100	54,082	54,000
11	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.265	62,195	62,000
12	47,032	1.000	1.04537	1.000	1.265	62,195	62,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의한 토지단가

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 따른 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	35,000	37,000	35,000
2	72,000	74,000	72,000
3	56,000	57,000	56,000
4	76,000	77,000	76,000
5	21,000	21,000	21,000
6	67,000	65,000	67,000
7	25,000	30,000	25,000
8	61,000	62,000	61,000
9	56,000	57,000	56,000
10	53,000	54,000	53,000
11	61,000	62,000	61,000
12	61,000	62,000	61,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 시산가액(원)	거래사례비교법에 따른 시산가액(원)
1	10,745,000	11,359,000
2	164,448,000	169,016,000
3	36,680,000	37,335,000
4	312,816,000	316,932,000
5	149,541,000	149,541,000
6	16,080,000	15,600,000
7	8,625,000	10,350,000
8	77,653,000	78,926,000
9	19,040,000	19,380,000
10	25,387,000	25,866,000
11	25,437,000	25,854,000
12	60,695,000	61,690,000
합 계	907,147,000	921,849,000

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	18,572	-	907,147,000	-
제시외 관정	1식	-	2,000,000	-
제시외 기계기구	1식	-	147,000,000	-
합 계	-	-	1,056,147,000	-

4. 결정의견

본건은 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 보령시 청라면 내현리	251	전	보전관리지역	307	307	35,000	10,745,000	
2	동소	251-2	대	보전관리지역, 생산관리지역	2,284	2,284	72,000	164,448,000	
3	동소	252	전	생산관리지역	655	655	56,000	36,680,000	현황 건축신고 행한토지
4	동소	252-1	대	보전관리지역, 생산관리지역	4,116	4,116	76,000	312,816,000	
5	동소	252-2	임야	보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역	7,121	7,121	21,000	149,541,000	
6	동소	252-3	대	보전관리지역, 생산관리지역	240	240	67,000	16,080,000	
7	동소	253-3	도로	생산관리지역	345	345	25,000	8,625,000	
8	동소	253-7	전	생산관리지역	1,273	1,273	61,000	77,653,000	
9	동소	253-9	전	생산관리지역	340	340	56,000	19,040,000	현황 건축신고 행한토지
10	동소	250	전	생산관리지역	479	479	53,000	25,387,000	
11	동소	253-6	전	생산관리지역	417	417	61,000	25,437,000	
12	동소	253-8	전	생산관리지역	995	995	61,000	60,695,000	
소 계								₩907,147,000	

(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	[제시외관정] 충청남도 보령시 청라면 내현리	252-1 위 지상	관정	굴착깊이 : 80m 용도 : 생활용	(1식)	1식	-	2,000,000	
소 계								₩2,000,000	
합 계								₩909,147,000.-	
				이	하	여	백		

(제시외기계기구) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
㉔	갠트리크레인 Cap' : 30Ton 형식번호 : BDH-G30-23.5(30(30/5)) Double Girder Span : 22 ~ 23m	반도하이스트 2022.11	1식	-	147,000,000	200,000,000 x 0.736 (13/15) 관찰감가 기호(2) 지상 소재
합 계					₩147,000,000.-	
	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 청라면 내현리 소재 "내현1리 마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 완경사지로서 현황 "휴경지" 상태임.
- 기호(2) : 부정형의 평지로서 현황 "주거기타"(제시외 기계기구 소재)로 이용 중임.
- 기호(3), (9) : 부정형의 평지로서 현황 "전기타"(건축신고행한토지)로 이용 중임.
- 기호(4), (6) : 부정형의 평지로서 현황 "나지" 상태임.
- 기호(5) : 부정형의 완경사지로서 현황 "자연림 등"(일부 토지임야)으로 이용 중임.
- 기호(7) : 부정형의 완경사지로서 현황 "도로"임.
- 기호(8) : 부정형의 평지로서 현황 "전 등"(일부 휴경지)으로 이용 중임.
- 기호(10) ~ (12) : 부정형의 평지로서 현황 "전기타"(자재적치)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1), (2), (5), (6), (10) : 지적도상 맹지로서, 현황 인접토지를 통하여 접근 가능함.
- 기호(3), (4), (9) : 본건 남동측으로 폭 약 5 ~ 6m 내외의 현황 도로[기호(7)]와 접함.
- 기호(7) : 현황 도로임.
- 기호(8) : 본건 동측으로 폭 약 7 ~ 8m 내외의 아스팔트포장도로와 접하며, 본건 북측으로 현황 도로[기호(7)]가 소재하나, 토지 단차로 인해 직접적인 통행은 어려움,
- 기호(11) : 본건 동측으로 폭 약 7 ~ 8m 내외의 아스팔트포장도로를 이용 중임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

- 기호(12) : 본건 동측으로 폭 약 7 ~ 8m 내외의 아스팔트포장도로를 이용 중이며, 본건 남측으로 현황 도로[기호(7)]가 소재하나, 토지 단차로 인해 직접적인 통행은 어려움,

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

- 기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>, 영농여건불리농지임.
- 기호(2), (4), (6) : 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>임.
- 기호(3), (7) ~ (12) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>임.
- 기호(5) : 농림지역, 보전관리지역, 보전관리지역(2021-04-20), 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적개황도", "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

-

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

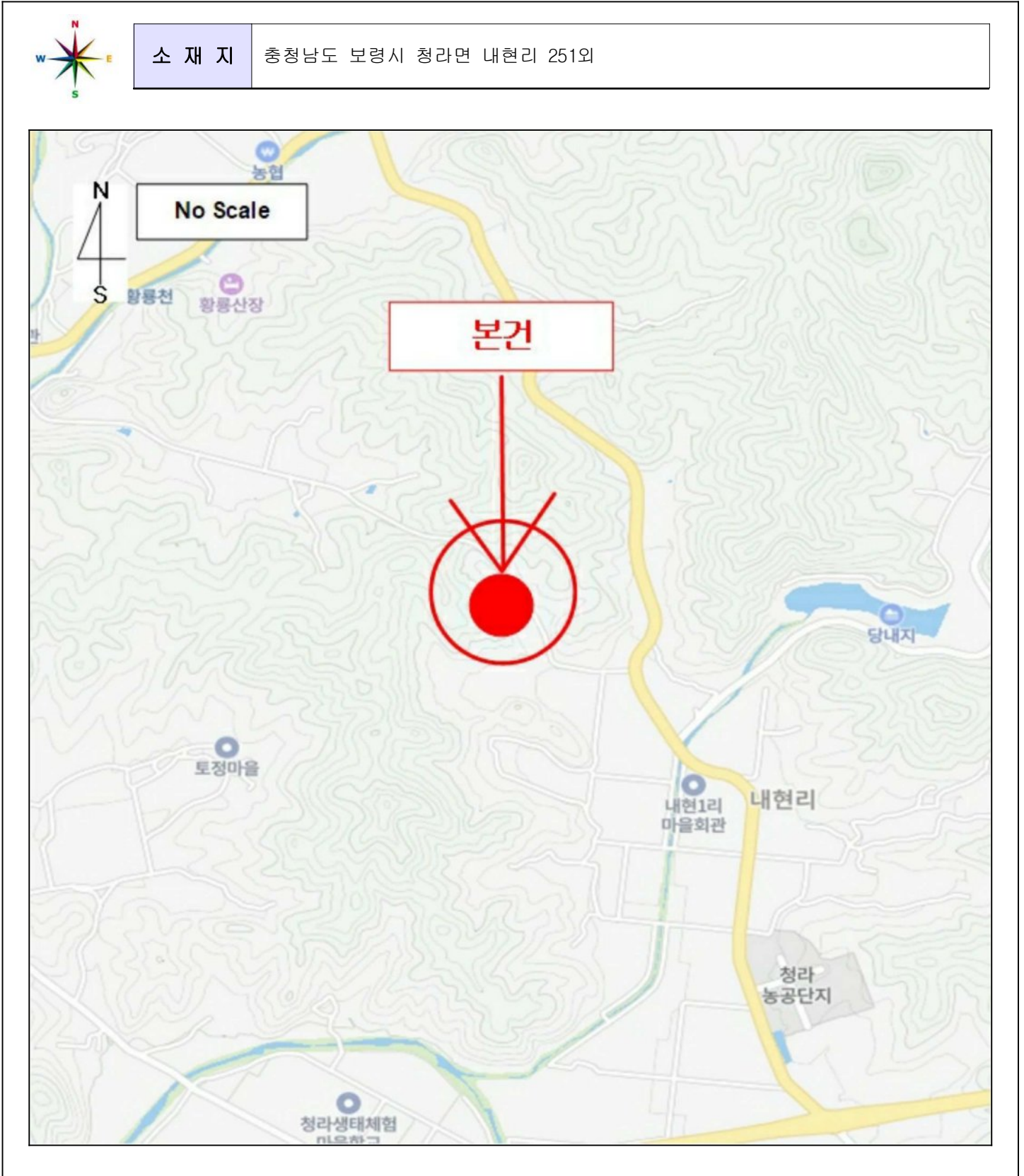
- 임대관계

임대관계는 미상임.

- 기타

본건 토지 기호(3), (4), (9)은 보령시청 신속허가과에 유선확인결과"건축신고"를 행한 토지임.

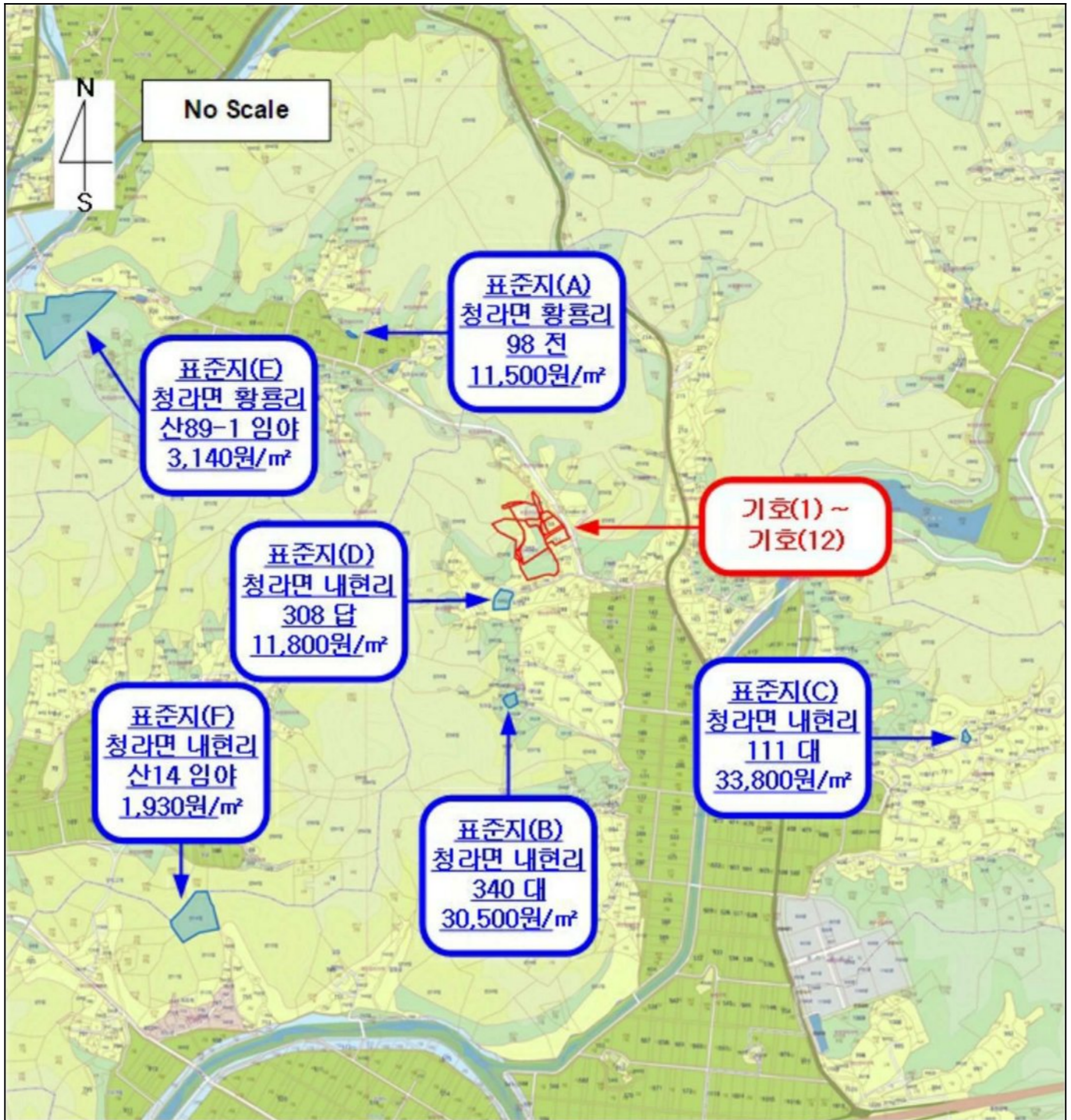
광역위치도



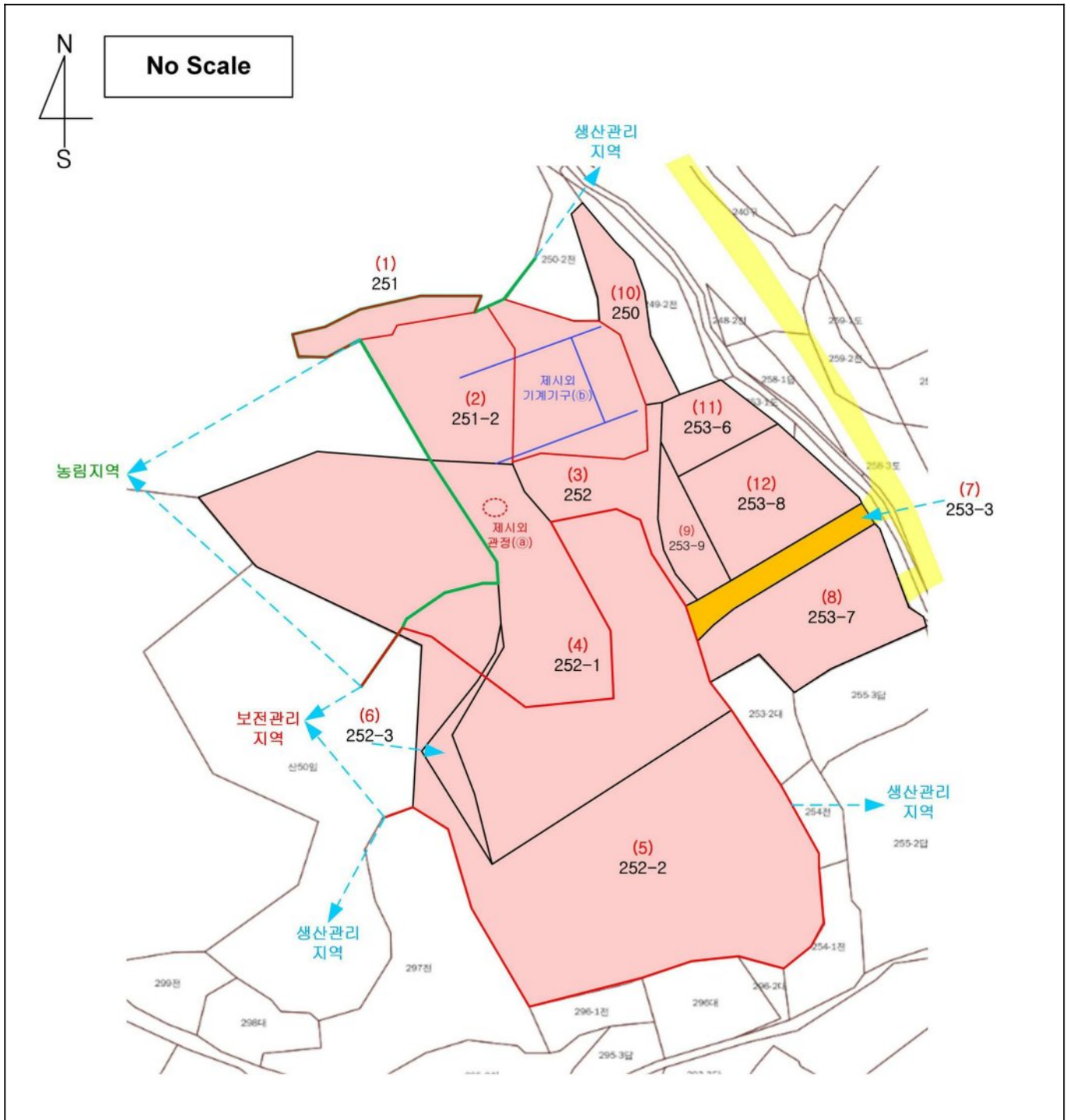
상세위치도



소재지 충청남도 보령시 청라면 내현리 251외



지 적 개 황 도





(1)



(2)



(2)



(3)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)



(6)



(6)



(7)



(7)



(8)



(8)



(9)



(9)



(10)



(10)



(11)



(11)



(12)



(4)

()



(2)

()



(4)

()



(4)

()