

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최영미 소유물건 (2025타경15665)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅종
평가서 번호	대화 07-2504-2-0028

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충남지사

충청남도 천안시 동남구 청수4로 18 청수로자벨 705호
대표전화 : (041)417-3535 FAX : (041)554-0224

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 조민기 (인)

(주)대화감정평가법인

충남지사 이사장 안재광 (인)

감정평가액	사익이천일백삼십사만팔백원정 (₩421,340,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매3계)		
소유자 (대상업체명)	최영미 (2025타경15665)		기준가치	시장가		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 06. 09	2025. 05. 09 ~ 2025. 06. 09	2025.06.20	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	24,738 ¹ - 5	토지	4,947.6	-	366,740,800
	(제시외 건물)	(303)	(제시외 건물)	303	-	54,600,000
합 계					₩421,340,800.-	
이	하		여		백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김영민 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

충청남도 보령시

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	명천동 1-10	$1,780 \times \frac{1}{5}$	임야	자연녹지 보전녹지	자연림	소로한면	부정형 완경사	49,200
2	명천동 1-8	$1,700 \times \frac{1}{5}$	임야	보전녹지	자연림	소로한면	부정형 완경사	31,800
3	명천동 1-7	$530 \times \frac{1}{5}$	임야	보전녹지	자연림	소로한면	부정형 완경사	30,700
4	명천동 산 5-12	$20,728 \times \frac{1}{5}$	임야	보전녹지 자연녹지	자연림 등	세로(가)	부정형 완경사	24,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

충청남도 보령시 명천동 소재 "보령세무서" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 9일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 5월 9일 ~ 2025년 6월 9일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 대상토지 기호(1 ~ 4)는 인접토지 간의 경계가 불분명한 상태로 대상토지의 정확한 경계를 알기 위해서는 추후 측량을 요하니 경매진행 시 유의하시기 바람.
- 나. 대상토지는 귀 법원의 명령으로 소유자 "최영미"의 지분 5분의 1만을 감정평가 하였으며, 대상 물건의 위치 확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 대상토지 기호(1 ~ 4) 지상 입목은 임지와 입목이 함께 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 대상물건 기호(1, 4)는 두 개의 용도지역(보전녹지지역 및 자연녹지지역)에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역별 면적비율에 따른 평균가격으로 감정평가 하였으며, 각 용도지역별 면적은 토지이용계획확인서상 확인도면에 의거 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 대상물건 기호(3)의 일부는 도시계획시설도로(대로1류(폭35~40m))에 저축되어 이를 감안하여 감정평가 하였으며 해당부분의 면적은 토지이용계획확인서상 확인도면에 의거 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 대상물건 기호(4) 지상에는 후첨 "지적 및 건물개황도" , "현황사진"과 같이 일반건축물대장에 등재되어 있지 않은 소유자미상의 제시외 건물㉠ ~ ㉡이 소재하여 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으며, 연고미상의 분묘 수기가 소재하는바, 해당 토지가 제시외 건물 및 분묘에 의해 소유권 행사를 제한받을 경우의 가액을 감정평가명세표상 비교란에 병기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람. 아울러 제시외건물의 소유지분이 토지와 같이 "5분의1"에 해당할 경우의 가액을 감정평가명세표상 비교란에 병기하였으니 경매 진행 시 유의하시기 바람.
- 사. 대상물건 기호(4)의 일부는 현황 "도로, 선하지, 철탑, 저수지 등"으로 이용 중인바 이를 감안하여 감정평가 하였으며 해당부분의 면적은 등기사항전부증명서, 항공사진, 지적도를 기초로 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

충청남도 보령시

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	명천동 산 3-1	4,802	임야	자연림	보전녹지	맹지	사다리 급경사	21,300	-
B	명천동 산 15	4,057	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	49,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(임야지대)

개별요인비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	접근조건	환경(자연) 조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1 (보전녹지)	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
1 (자연녹지)	B	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
2	A	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
3	A	1.20	1.00	0.97	1.00	1.164
4 (보전녹지)	A	1.10	0.85	0.94	1.00	0.879
4 (자연녹지)	B	1.10	0.95	1.00	1.00	1.045

기 호	개별요인 비교 내용
1 (보전녹지)	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함.
1 (자연녹지)	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함.
2	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함.
3	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함. 대상은 표준지 대비 행정적조건(대상토지의 일부가 도시계획시설도로에 저촉되는 점)에서 열세함.
4 (보전녹지)	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함. 대상은 표준지 대비 자연조건(형상 등)에서 열세함. 대상은 표준지 대비 행정적조건(대상토지의 일부가 철탑부지 및 송전선하지인 점 등)에서 열세함.
4 (자연녹지)	대상은 표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 우세함. 대상은 표준지 대비 자연조건(지세 등에서 우세하나, 형상, 대상토지의 일부가 도로, 저수지인 점 등에서 열세함)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

충청남도 보령시

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	내항동 000-0	3,810	임야	2025.01.09	46,000	11,400	경매	자연림	보전녹지
선례 2	명천동 000-0	13,894	임야	2023.03.31	124,000	54,400	경매	자연림	자연녹지
선례 3	명천동 000-0	2,710	임야	2023.06.07	83,000	54,300	담보	자연림	보전녹지 자연녹지
선례 4	동대동 000-0	3,103	임야	2025.02.28	102,000	51,400	협의 보상	자연림	자연녹지
사례 1	내항동 000-0	4,264	임야	2021.01.27	49,250	11,400	실거래	자연림	보전녹지 자연녹지

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물면적 (m ²)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)								
	210,000,000 / 4,264 = @49,250								

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비 고
보전녹지지역 등	자연림	50,000~100,000	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024-07-01 ~ 2025-06-30)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
임야	충남	45.12	48.56	478
	보령시	46.18	52.66	15

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1, 2>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	내향동 000-0	3,810	임야	2025.01.09	46,000	11,400	경매	자연림	보전 녹지	맹지 부정형 급경사
선례 2	명천동 000-0	13,894	임야	2023.03.31	124,000	54,400	경매	자연림	자연 녹지	세로(가) 부정형 완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

충청남도 보령시 (녹지지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.01.09 ~ 2025.06.09	0.273 (1.00273)	충청남도 보령시 (25.01.09~25.06.09) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.050 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.052 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.044 $(1 + 0.00050 * 23/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00044 * 9/31)$ ≈ 1.00273

충청남도 보령시 (녹지지역) 평가선례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.31 ~ 2025.06.09	0.823 (1.00823)	충청남도 보령시 (23.03.31~25.06.09) (녹지) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.021 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.088 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.080 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.153 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.160 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.159 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.025 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.038 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.141 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.592 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.273 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.044 $(1 + 0.00021 * 1/31) * (1 - 0.00088) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00028) * (1 - 0.00153) * (1 - 0.00160) * (1 + 0.00159) * (1 - 0.00025) * (1 - 0.00038) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00592) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00044 * 9/31)$ ≈ 1.00823

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

표준지	비교 선례	접근조건	환경(자연) 조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	1	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
B	2	0.80	1.00	1.00	1.00	0.800

표준지	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 접근조건(취락 및 관공서 등과의 접근성 등)에서 우세함.
B	비교표준지는 선례 대비 접근조건(임도의 폭, 구조 등)에서 열세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	46,000	1.00273	1.000	1.200	55,351	2.591
기준시점 비교표준지(A) 단가	21,300	1.00286	-	-	21,361	
평가선례(2) 기준 비교표준지(B) 단가	124,000	1.00823	1.000	0.800	100,016	2.007
기준시점 비교표준지(B) 단가	49,700	1.00286	-	-	49,842	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	표준지A	2.59
	표준지B	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 (보전녹지)	21,300	1.00286	1.000	1.200	2.59	66,390	-
1 (자연녹지)	49,700	1.00286	1.000	1.200	2.00	119,621	-
평균단가	$(66,390 * 0.41) + (119,621 * 0.59) = 97,796$						98,000
2	21,300	1.00286	1.000	1.200	2.59	66,390	66,000
3	21,300	1.00286	1.000	1.164	2.59	64,398	64,000
4 (보전녹지)	21,300	1.00286	1.000	0.897	2.59	49,626	-
4 (자연녹지)	49,700	1.00286	1.000	1.045	2.00	104,170	-
평균단가	$(49,626 * 0.58) + (104,170 * 0.42) = 72,534$						73,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	356	98,000	34,888,000
2	340	66,000	22,440,000
3	106	64,000	6,784,000
4	4,145.6	73,000	302,628,800
합 계	4,947.6	-	366,740,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	-------------------------------------------

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을(를) 선정하였음.

충청남도 보령시

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	거래시점	거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	내항동 000-0	4,264	임야	2021.01.27	49,250	11,400	자연림	보전녹지 자연녹지	맹지 부정형 급경사

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 충청남도 보령시 녹지지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

충청남도 보령시 (녹지지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고	
2021.01.27 ~ 2025.06.09	5.011 (1.05011)	충청남도 보령시 (21.01.27~25.06.09) (녹지)	
		2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.107	
		2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.216	
		2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.425	
		2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.244	
		2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.087	
		2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.168	
		2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.112	
		2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.272	
		2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.287	
		2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.243	
		2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.212	
		2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.167	
		2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.709	
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.128	
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.592	
		2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.273	
		2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.044	
		$(1 + 0.00107 * 5/31) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00425) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00287) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.01709) * (1 - 0.00128) * (1 + 0.00592) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00044 * 9/31)$	
		≒ 1.05011	

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	접근조건	환경(자연) 조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.35	1.00	1.41	1.00	1.904
2	1	1.35	1.00	0.94	1.00	1.269
3	1	1.35	1.00	0.91	1.00	1.229
4	1	1.20	0.95	1.23	1.00	1.402

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(인근취락, 관공서 등과의 거리 및 임도의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(자연녹지 부분의 면적)에서 우세함.
2	대상은 사례 대비 접근조건(인근취락, 관공서 등과의 거리 및 임도의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(자연녹지 부분의 면적)에서 열세함.
3	대상은 사례 대비 접근조건(인근취락, 관공서 등과의 거리 및 임도의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(자연녹지와 보전녹지 부분의 비율 및 대상토지의 일부가 도시계획시설도로에 저촉되는 점 등)에서 열세함.
4	대상은 사례 대비 접근조건(인근취락, 관공서 등과의 거리 및 임도의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 자연조건(지세에서 우세하나 형상 및 대상토지의 일부가 도로, 저수지인 점)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(대상토지의 일부가 철탑부지 및 송전선하지 인 점에서 열세하나, 자연녹지 부분의 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세함)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	49,250	1.000	1.05011	1.000	1.904	98,471	98,000
2	49,250	1.000	1.05011	1.000	1.269	65,630	66,000
3	49,250	1.000	1.05011	1.000	1.229	63,561	64,000
4	49,250	1.000	1.05011	1.000	1.402	72,509	73,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	356	98,000	34,888,000
2	340	66,000	22,440,000
3	106	64,000	6,784,000
4	4,145.6	73,000	302,628,800
합 계	4,947.6	-	366,740,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	34,888,000	34,888,000
2	22,440,000	22,440,000
3	6,784,000	6,784,000
4	302,628,800	302,628,800
합 계	366,740,800	366,740,800

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	356	98,000	34,888,000
2	340	66,000	22,440,000
3	106	64,000	6,784,000
4	4,145.6	73,000	302,628,800
합 계	4,947.6	-	366,740,800

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 보령시 명천동	1-10	임야	자연녹지지역 보전녹지지역	1,780x- 5	356	98,000	34,888,000	최영미 지분 전부
2	"	1-8	임야	보전녹지지역	1,700x- 5	340	66,000	22,440,000	최영미 지분 전부
3	"	1-7	임야	보전녹지지역	530x- 5	106	64,000	6,784,000	최영미 지분 전부
4	"	산5-12	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	20,728x- 5	4,145.6	73,000	302,628,800	최영미 지분 전부 제시외건물 및 분묘소재로 인해 소유권 행사를 제한 받을 경우 토지가액 69,000원/m ² 286,046,400원
소 계								₩366,740,800	
<제시외건물>									
㉠	충청남도 보령시 명천동	산5-12 위 지상	(주택)	(치장벽돌조 기와지붕 단층)	70	70	-	47,000,000	1/5 지분가액 : 9,400,000원
㉡	"	"	(화장실)	(조적조 슬래브지붕 단층)	9	9	-	2,000,000	1/5 지분가액 : 400,000원

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	"	"	(비가림 시설)	(경량철골구조 판넬지붕 단층)	80	80	-	2,000,000	1/5 지분가액 : 400,000원
㉕	"	"	(창고)	(컨테이너구조 단층)	9	9	-	750,000	1/5 지분가액 : 150,000원
㉖	"	"	(비닐 하우스)	(파이프조 비닐지붕 단층)	75	75	-	600,000	1/5 지분가액 : 120,000원
㉗	"	"	(창고)	(파이프조 철판지붕 단층)	40	40	-	2,000,000	1/5 지분가액 : 400,000원
㉘	"	"	(창고)	(파이프조 철판지붕 단층)	20	20	-	250,000	1/5 지분가액 : 50,000원
	소 계							54,600,000	
	합 계							₩421,340,800.-	
				이	하	여	백		

(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황

충청남도 보령시 명천동 소재 "보령세무서" 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 취락 및 농경지, 자연림이 소재하는 등, 전반적인 주위환경은 보통임.

교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 간선도로가 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

형태 및 이용상황

기호(1 ~ 3)
인접지 대비 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

기호(4)
인접지 대비 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, 자연림, 농경지, 주거용부지, 도로, 분묘, 저수지, 철탑부지 등으로 이용중임.

인접 도로상태

기호(1, 2))
동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

기호(3)
서측으로 왕복4차선의 자동차전용도로에 접하나, 경사로 인하여 직접적인 진출입이 불가하며, 동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

기호(4)
대상토지의 일부가 노폭 약4미터 내외의 포장도로임.

토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1)
도시지역(대전도시지역), 보전녹지지역, 자연녹지지역(2024-09-10), 종로3류(폭 12m~15m)(2025-01-31)(종로3-32)(접합) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>.

기호(2)
도시지역(대전도시지역), 보전녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>.

기호(3)
도시지역(대전도시지역), 보전녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(2025-01-31)(대로1-5)(저축) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>.

기호(4)
도시지역(대전도시지역), 보전녹지지역, 자연녹지지역(2024-09-10), 기타전기공급설비(2025-01-31)(송전선로1)(저축) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대명중학교 - 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공익용산지(보전산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 하수처리구역(보령)<하수도법>임.

(토지) 감정평가요항표

제시목록외의 물건

후첨 "지적 및 건물개항도", "현황사진" 참고바람.

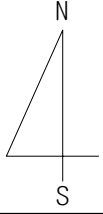
공부와와의 차이

-

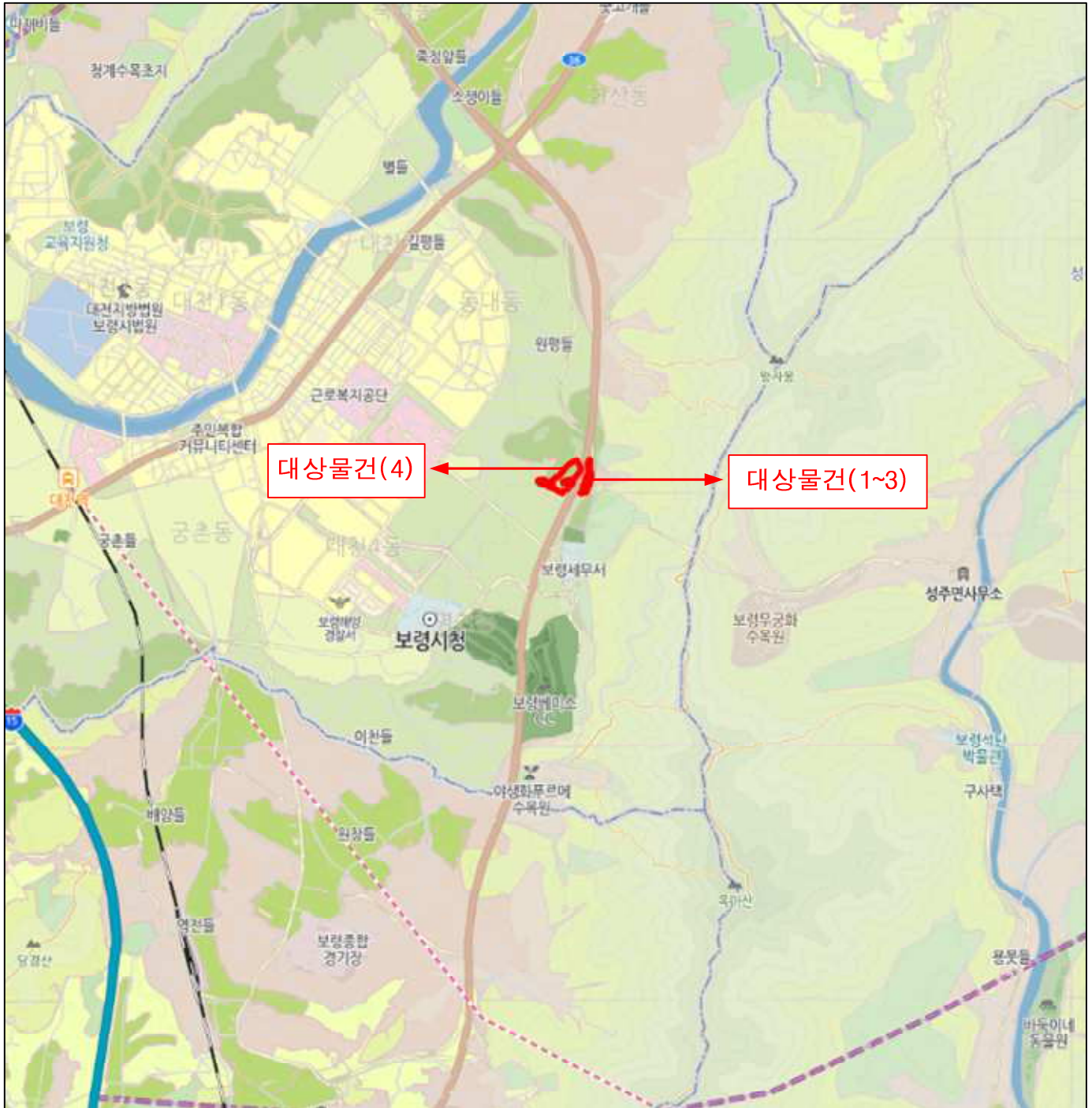
임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

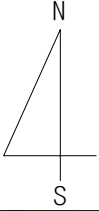
광역위치도



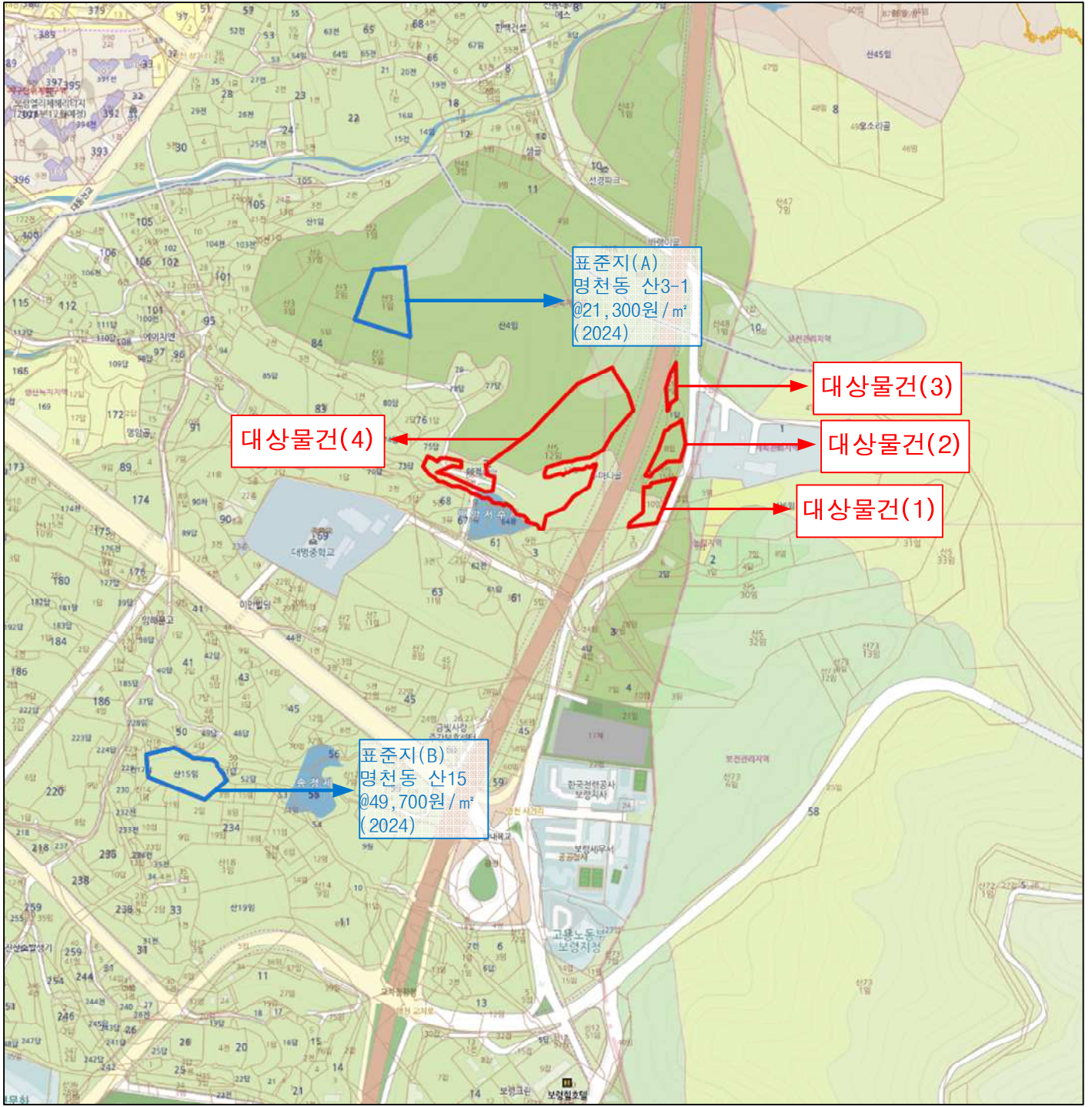
충청남도 보령시 명천동 일대



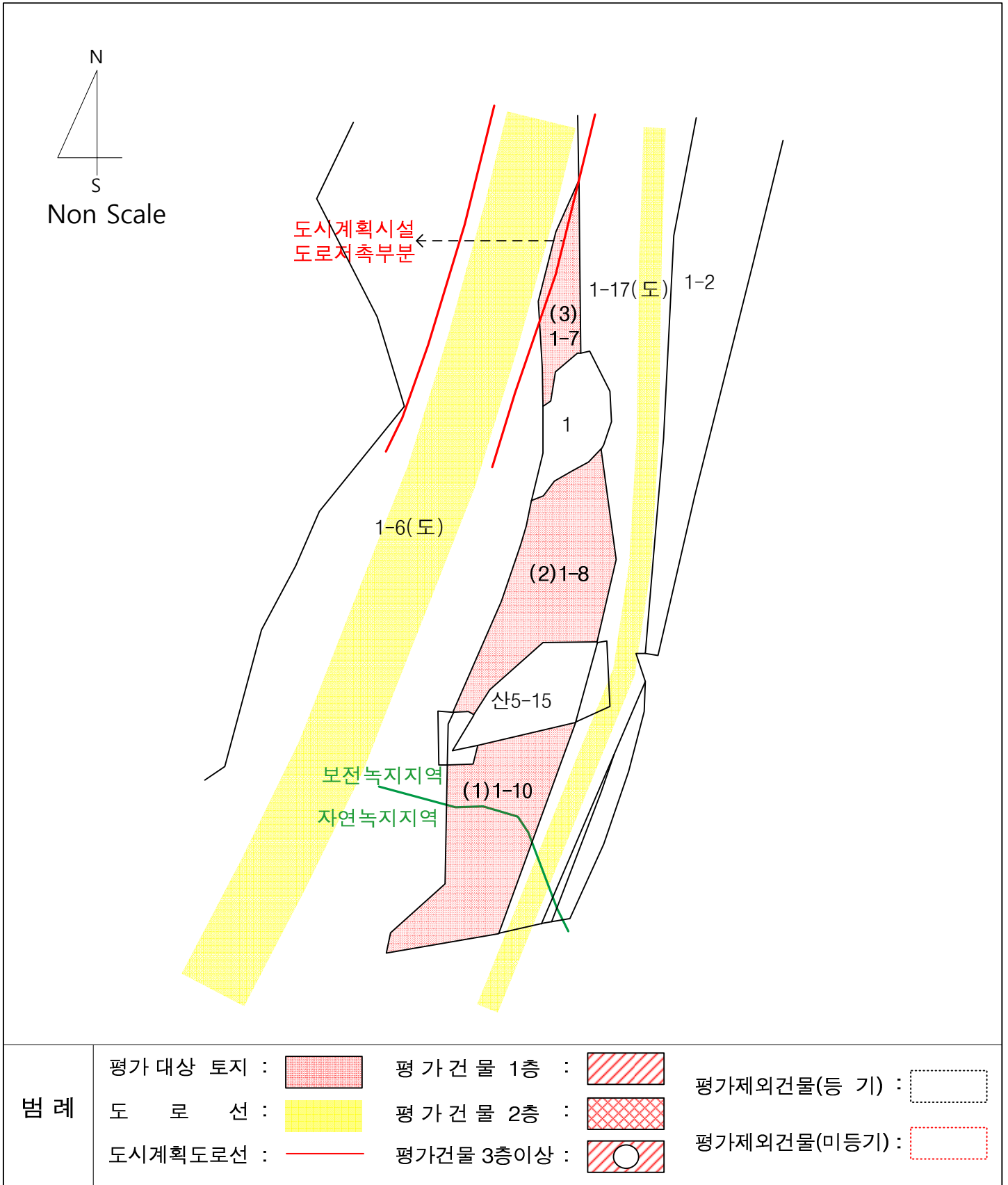
위 치 도



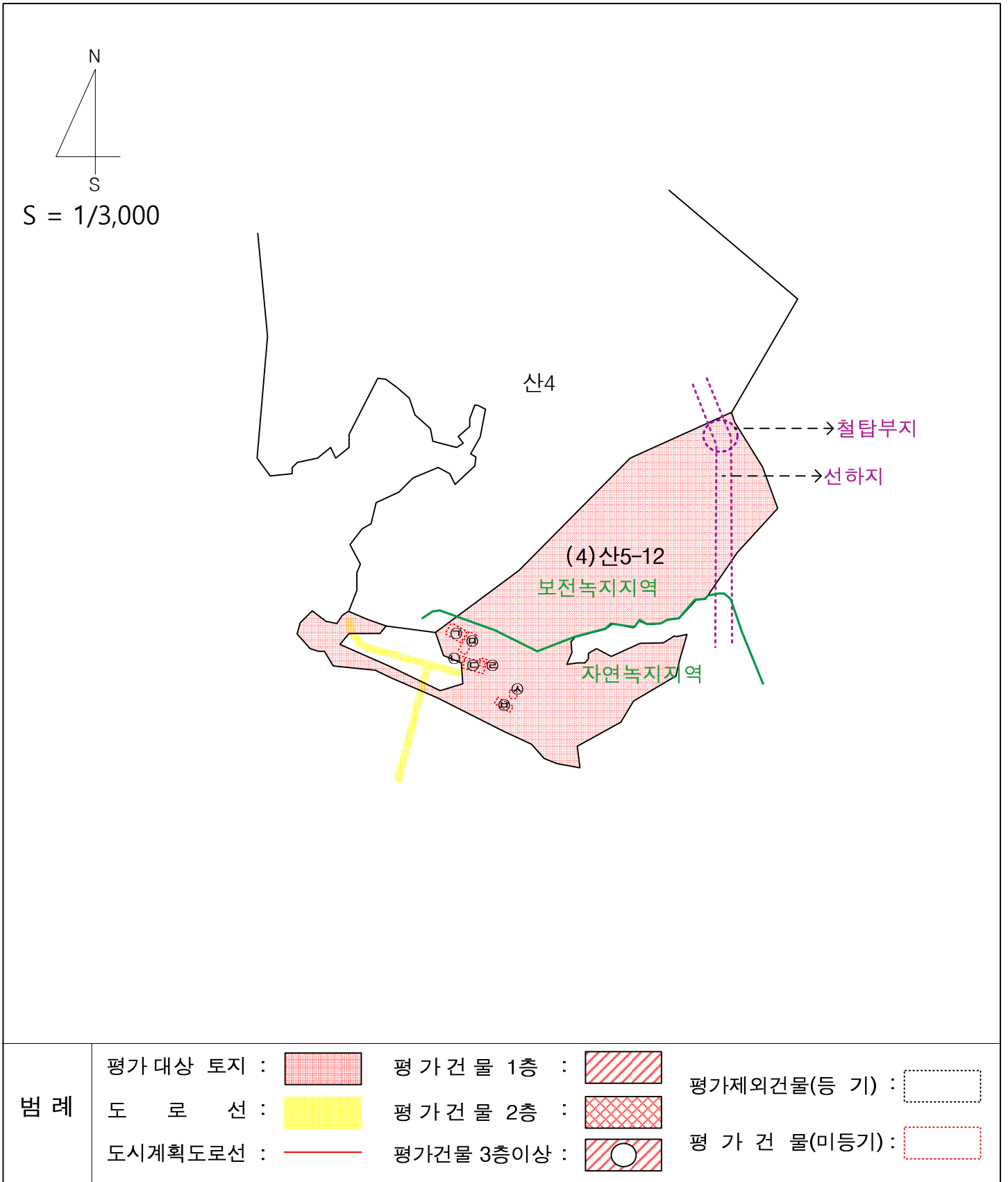
충청남도 보령시 명천동 1-10번지 외



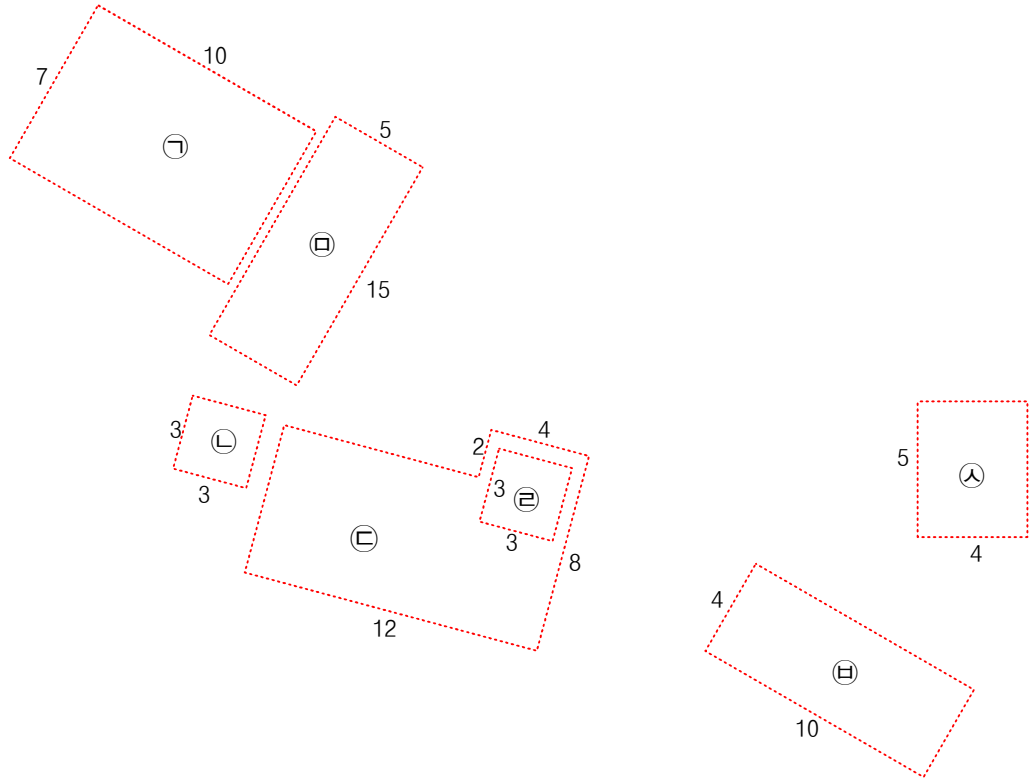
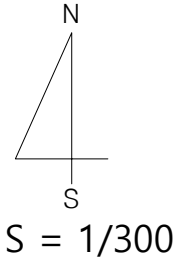
지 적 개 황 도



지 적 개 황 도



건물개황도



[제시외건물]

- ① 치장벽돌조 기와지붕 단층(주택) 약70㎡
- ② 조적조 슬래브지붕 단층(화장실) 약9㎡
- ③ 경량철골구조 판넬지붕 단층(비가림시설) 약80㎡
- ④ 컨테이너구조 단층(창고) 약9㎡
- ⑤ 파이프조 비닐지붕 단층(비닐하우스) 약75㎡
- ⑥ 파이프조 철판지붕 단층(창고) 약40㎡
- ⑦ 파이프조 철판지붕 단층(창고) 약20㎡

현 황 사 진



【 기호(1) 전경 】



【 기호(1) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(2) 전경 】



【 기호(2) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(3) 전경 】



【 기호(3) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(4) 전경 】



【 기호(4) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(4) 전경 】



【 기호(4) 전경 】

현 황 사 진



【 기호(4) 전경 】



【 기호(4) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외 건물㉠ 】



【 제시외 건물㉡ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물㉸ 】



【 제시외 건물㉸ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물㉠ 】



【 제시외 건물㉠ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물㉸ 】