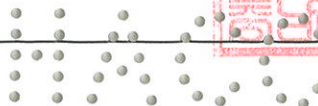


감정평가서

건명	붕해금 소유물건(2025타경 15816)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인
감정서번호	HS250710-05-1043

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

(주)효산감정평가법인 대전세종충남지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이진호

이진호



(주)효산감정평가법인 대전세종충남지사 지사장 이진호

(서명또는인)

감정평가액	이억삼천사백구십이만팔천팔백원정 (₩234,928,800.-)		
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인	감정평가 목적	법원경매
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	붕해금 (2025타경15816)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.07.23	2025.07.18 ~ 2025.07.23
			작성일 2025.07.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	26,985	토지	26,985	-	234,928,800
	이	하	여	백		
합계					₩234,928,800	

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

심사자 : 감정평가사
이명수

이명수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 오천면 오포리 소재 "오포저수지" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 봉해금 소유물건에 대한 대전지방법원 홍성지원의 법원경매(2025 타경15816) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

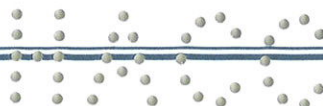
가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

"시장가치"란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위해 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 07월 23일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사

실지조사기간은 2025년 07월 18일 ~ 2025년 07월 23일로서 실지조사시 현장에 임하여 대상물건을 확인하고, 공부 등 수집한 제반 자료와의 일치여부, 대상물건의 특성 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였는바, 실지조사내용은 별지 “감정평가요항표” 등을 참조 바람

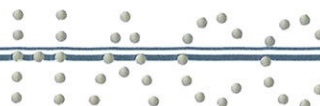
4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

나. 개별평가

「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 등에 의거하여 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고, 그 밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 <공시지가기준법> 으로 평가하였으며, 인근지역 내 동종유형의 거래사례를 기준으로 한 <거래사례비교법> 으로 그 합리성을 검토하였음.

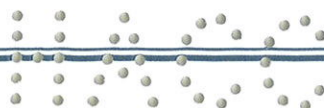
5. 기타 참고 사항

가. 본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 본건 기호 1 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "토지임야화 된 목전" 상태로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 등에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였음.

다. 본건 기호 1 토지 중 일부는 선하지에 해당되는바, 등기사항전부증명서상 구분지상권 설정 면적(5,293m²)을 기준으로 공법상 제한받는 정도 등을 감안하여 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 등에 따라 선하지에 해당하지 않는 부분과 구분하여 감정평가하였음.

라. 본건 기호 1, 2 토지상에 현상 및 관리상태 등으로 보아 자생하는 것으로 판단되는 활잡목 등이 소재하는바, 독립된 경제적 가치가 미미하고 해당 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지에 포함하여 감정평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 별지 "지적도"와 같이 본건 기호 2의 북측 지적경계 부근에 의뢰목록 외 인접지번상에 소재하는 분묘의 사성 일부가 걸쳐 소재하는 것으로 항공사진 등을 통해 확인되는바 업무진행시 참고하시기 바람.

바. 본건 토지의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는바, 본건의 정확한 위치 및 경계확인 등은 필요시 지적측량 등의 별도 실사가 필요할 것으로 판단되며, 본건은 광면적 자연림으로서 계절적 특성 등으로 일부는 진출입 및 접근이 제한되어 육안으로 확인되지 아니한 연고미상의 평장, 암장 등의 분묘가 소재할 수도 있으니 업무진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

기호	소재지/지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	'25년 개별공시지가(원/㎡)
1	오천면 오포리 5-1	전	19,845	계획관리	목전 (토지임야)	세로(불)	부정형 완경사	4,190
2	오천면 오포리 산38-2	임야	7,140	계획관리	자연림	맹지	부정형 급경사	2,930

※ 구체적인 도로교통 등은 별지 "토지 감정평가요항표" 등 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2025.01.01.기준]

표준지 기호	소재지 /지번	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	오천면 오포리 19	답	3,418	계획관리	답	세로(불)	부정형 완경사	13,200
B	오천면 오포리 산39	임야	10,909	계획관리	자연림	세로(불)	부정형 완경사	3,930

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경, 도로조건 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지 "A, B"를 각각 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

1) 지가변동률(국토교통부자료 기준)

지가변동률(%)	비 고
0.511% (1.00511)	충청남도 보령시 (25.01.01~25.07.23) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.405 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.062 $(1 + 0.00405) * (1 + 0.00062 * 53/31)$ ≈ 1.00511

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

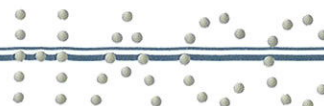
2) 생산자물가상승률

[출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기준시점 공시기준일	생산자물가지수 (2020년=100)			생산자물가상승률
	2025.07.23.	a	2025년 05월	
2025.01.01.	b	2024년 12월	119.52	

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.



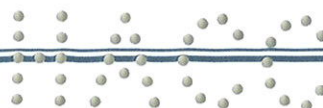
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

지역요인이라 함은 부동산의 가치형성에 있어서 지역특성을 형성하는 여러 요인인 동시에 부동산의 표준적 사용 및 가격수준을 결정하는 요인을 말하며, 이는 사회적·경제적·행정적 및 자연적 제요인으로 구성됨. 지역요인 비교는 비교표준지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 속한 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교하는 것으로서, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 상호 대등함. (100/100 = 1.000)

라. 개별요인 비교

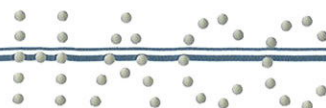
개별요인이란 대상부동산의 개별적인 특수한 상태·조건 등의 개별성에 기인한 가치형성요인으로 토지의 경우 종별에 따라 그 요인이 달라지며, 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건으로 구분됨. 개별요인 비교는 이러한 개별토지의 가치형성요인을 비교하는 작업이며, 비교표준지와 대상토지의 개별요인 비교내역은 다음과 같음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교 항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	접근조건		취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건		일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	접근조건		임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등
	자연조건		일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

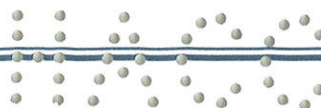
2) 개별요인 비교치의 결정

기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	-	1.00	1.00	0.48	1.00	1.00	0.480
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상, 면적, 지세, 경작의 편부 등)에서 열세함.							
기호	표준지 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	B	-	0.93	1.00	-	1.10	1.00	1.023
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 폭, 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(비교 표준지 일부는 선하지임)을 감안함.							

마. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 자가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 등]

사례 기호	소재지/ 지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/m ²)	도로상황	비고
			지목		기준시점			
가	오천면 갈현리 6**	694	계획관리	전	법원경매	22,000	세로(불)	-
			전		2024.01.26.			
나	오천면 오포리 산1**-*	893	계획관리	자연림	법원경매	13,000	맹지	-
			임야		2021.10.08.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 유사부동산의 거래사례

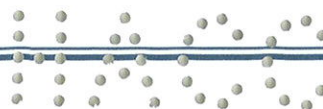
[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS등]

기호	소재지/ 지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²)	비고
a	오천면 오포리 1*	답	2,050	계획관리	2023.03.15.	31,000,000	15,121	토지거래
			-		-			
b	오천면 오포리 4**	답	605	계획관리	2021.03.14.	5,490,000	9,074	토지거래
			-		-			
c	오천면 오포리 산*	임야	4,071	계획관리	2022.03.20.	54,679,000	13,431	토지거래
			-		-			
d	오천면 갈현리 5**-*	임야	327	계획관리	2022.03.26.	2,200,000	6,727	토지거래
			-		-			

다) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	지가수준
오천면 오포리 임야 (계획관리, 자연림 및 토지임야)	5,000~14,000원/m ² 내외

※ 본건과 위치적, 물적으로 유사성이 있고, 비교가능성이 높은 토지의 가격수준으로서, 위치·형상·접근성·주위환경·시점 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

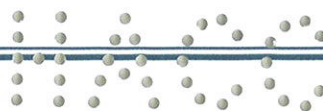
기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등에서 비교가능성이 높다고 인정되는 평가 사례 기호 가, 나를 비교사례로 선정함.

비교표준지	비교사례	용도지역/ 지목
A	가	계획관리 / 전
B	나	계획관리 / 임야



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 격차율 산정

(1) 사례기준 비교표준지 가액

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
A	가	22,000	-	1.01649	1.000	0.894	19,992

사정보정: -

시점수정: 2024.01.26.~ 2025.07.23. 충청남도 보령시 계획관리지역 지가변동률 적용.

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	-	0.92	0.90	1.08	1.00	1.00	0.894	-
비교표준지는 사례 대비 접근조건(접근편의성 등), 자연조건(주위환경, 인근 토지의 이용상황 등)에서 열세하나, 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.								

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인	①산출가액 (원/㎡)
B	나	13,000	-	1.05243	1.000	0.574	7,853

사정보정: -

시점수정: 2021.10.08.~ 2025.07.23. 충청남도 보령시 계획관리지역 지가변동률 적용.

지역요인: 비교표준지와 평가사례는 사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	-	0.85	0.75	-	0.90	1.00	0.574	-
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 접근편부 등), 자연조건(주위환경, 인근 토지의 이용상황 등), 행정적조건(비교 표준지 일부는 선하지임)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기준시점 비교표준지 가액

비교표준지 기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	산출가액 (②, 원/㎡)
A	13,200	1.00511	13,267
B	3,930	1.00511	3,950

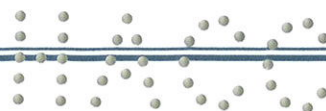
(3) 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	①사례기준 비교표준지 가액 (원/㎡)	②가격시점 비교표준지 가액 (원/㎡)	격차율 (=①/②)
A	가	19,992	13,267	1.507
B	나	7,853	3,950	1.988

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지의 공시지가를 다음과 같이 상향 보정함.

비교표준지	그밖의 요인 보정치
A	1.50
B	1.98



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 산정

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

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	13,200	1.00511	1.000	0.480	1.50	9,553	9,600	-
2	3,930	1.00511	1.000	1.023	1.98	8,001	8,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례거나 정상적인 것으로 보정 가능한 거래사례 중 기호 a, c를 비교사례로 선정함.

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS등]

기호	소재지/지번	지목	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역 이용상황	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가 (원/m ²)	비고
a	오천면 오포리 1*	답	2,050	계획관리	2023.03.15.	31,000,000	15,121	토지거래
			-		-			
c	오천면 오포리 산*	임야	4,071	계획관리	2022.03.20.	54,679,000	13,431	토지거래
			-		-			

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

[용도지역별 지가변동률 기준]

사례	기간	용도지역	지가변동률(%)
a	2023.03.15. ~2025.07.23.	보령시 계획관리지역	2.160% (1.02160)
c	2022.03.20. ~2025.07.23.	보령시 계획관리지역	3.731% (1.03731)

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
		주택지대	인근 대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상 , 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	접근조건		취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건		일조·통풍, 토양·토질, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장래의 정도 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	접근조건		임도의 배치, 폭, 구조, 인근 취락과의 접근성 등
	자연조건		일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	a	-	1.00	1.00	0.62	1.03	1.00	0.639
	본건은 사례 대비 획지조건(형상, 지세, 면적, 경작의 편부 등)에서 열세하나, 행정적조건(사례 일부는 선하지임)을 감안함.							
일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
2	c	-	0.90	0.65	-	1.00	1.00	0.585
	본건은 사례 대비 접근조건(임도의 폭, 접근편부 등), 자연조건(형상, 면적, 주위환경 등)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	a	15,121	1.00	1.02160	1.000	0.639	9,871	9,900	-
2	c	13,431	1.00	1.03731	1.000	0.585	8,150	8,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정 및 의견

가. 토지단가의 결정 및 의견

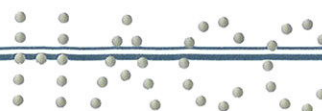
기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	9,600	9,900
2	8,000	8,200

평가의 목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

나. 토지 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	14,552	9,600	139,699,200	묵전 (토지임야)
	5,293	7,200	38,109,600	선하지
2	7,140	8,000	57,120,000	-
합 계			234,928,800	

- 끝 -



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 오천면 오포리	5-1	전	계획관리지역	19,845	14,552	9,600	139,699,200	현황 "목전" (토지임야)
						5,293			
2.	충청남도 보령시 오천면 오포리	산38-2	임야	계획관리지역	7,140	7,140	8,000	57,120,000	
합 계								₩234,928,800.-	
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 오천면 오포리 소재 "오포저수지" 남동측 원거리에 위치하며 주위는 전, 답 등의 농경지와 임야 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 농기계 및 일부 소형 차량접근이 가능하나, 원거리에 버스정류장이 소재하는 등 버스정류장까지의 거리, 운행빈도 등을 고려시 제반 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형 완경사의 토지임야화 된 묵전 상태임.

기호 2 : 부정형 급경사의 자연림임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 북서측으로 폭 약 2~3m 내외의 비포장 농로가 소재함.

기호 2 : 지적 및 현황 맹지임.

토지 감정평가요항표

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

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 :

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 2 :

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

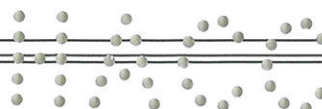
해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 본건 기호 1 토지의 일부가 선하지에 해당하는바 입찰시 유의하시기 바람.



광역위치도



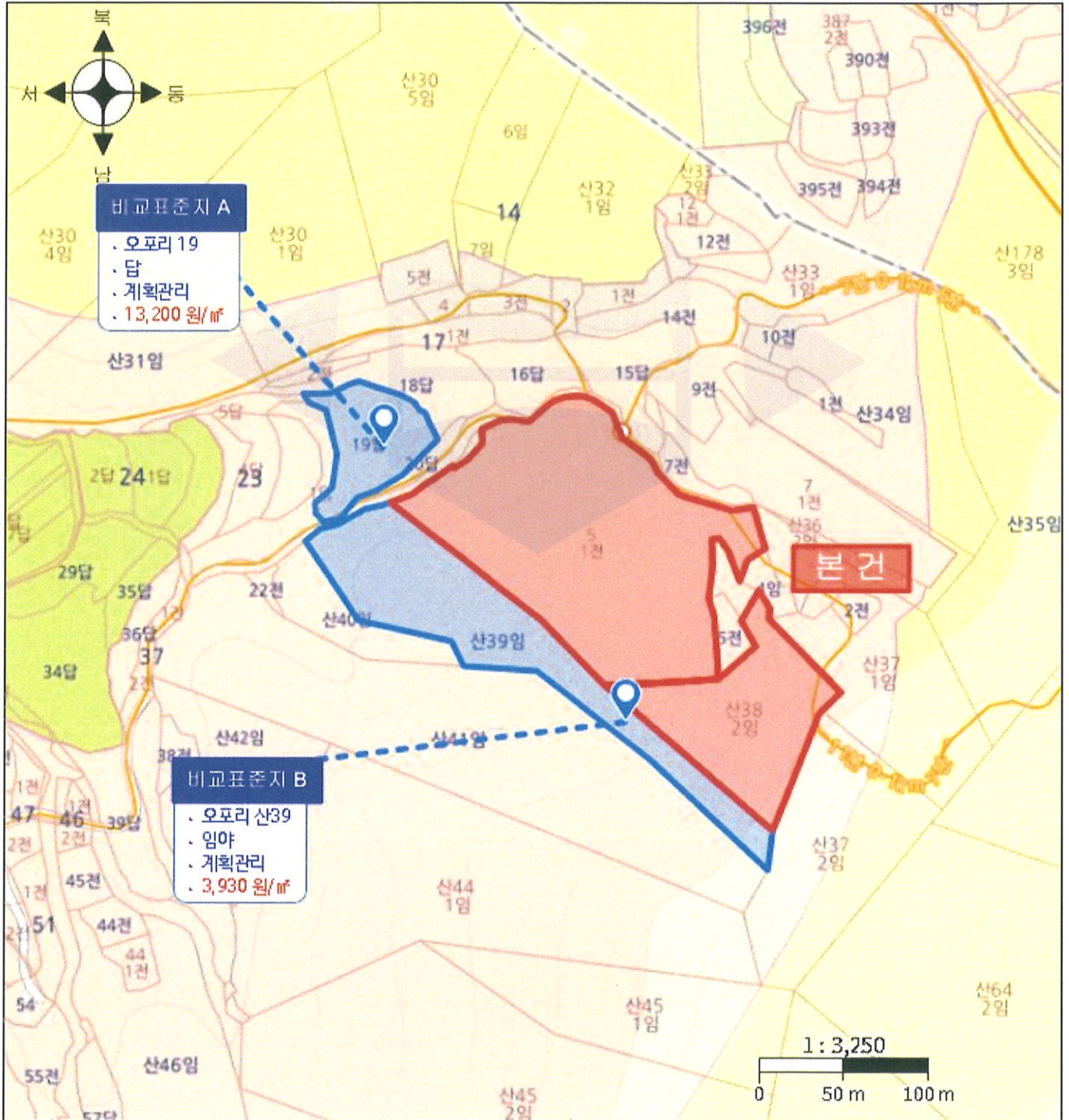
소재지	충청남도 보령시 오천면 오포리 5-1외
-----	-----------------------



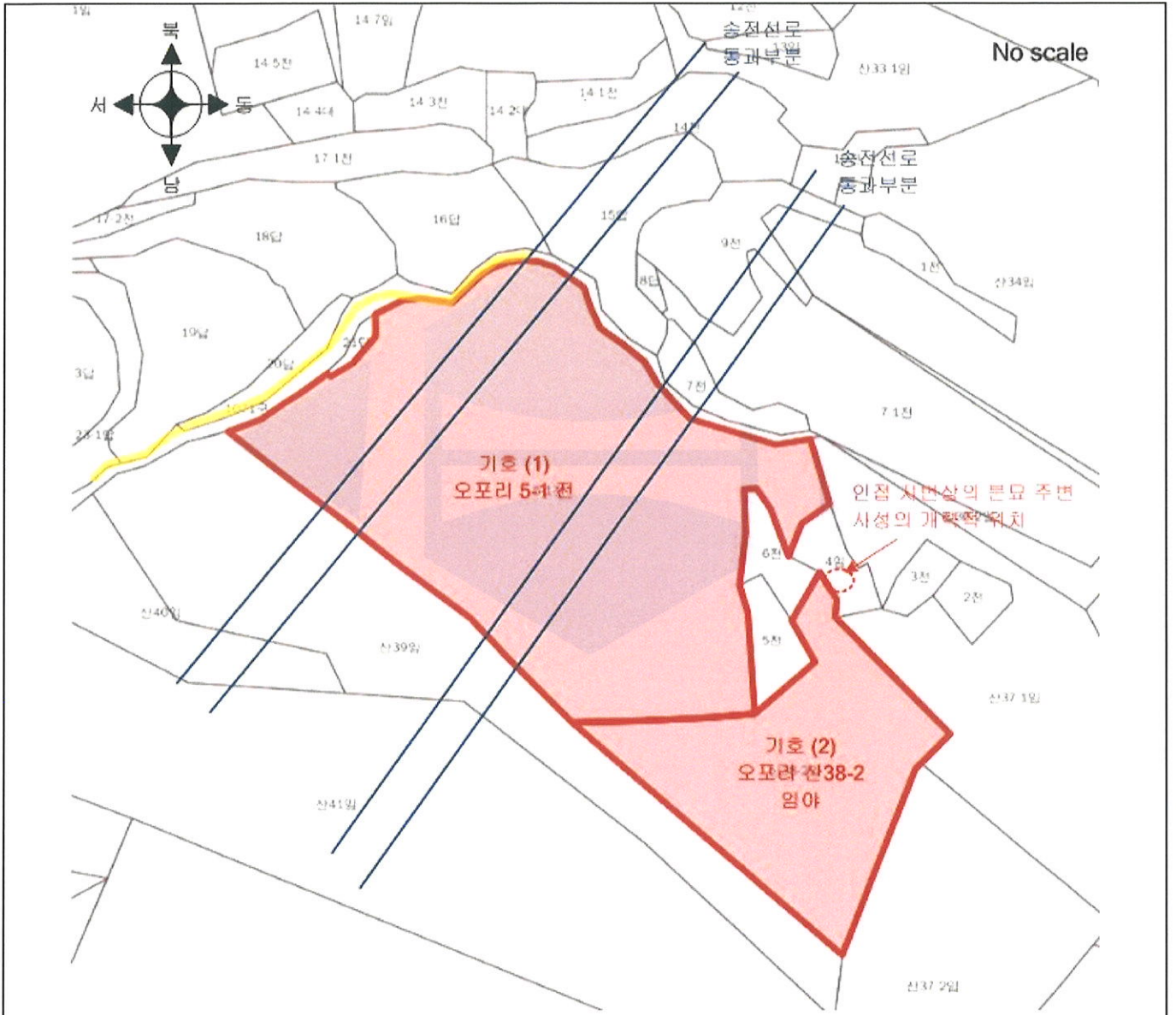
위 치 도



소재지	충청남도 보령시 오천면 오포리 5-1외
-----	-----------------------



지 적 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				

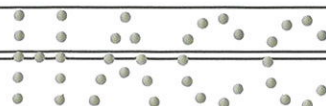
사 진 용 지



본건 원경 및 주위환경



기호 1의 북측 부분 및 선하지 부분



사 진 용 지



기호 1의 북서측 소재 비포장 농로



기호 1의 북동측 및 기호 2 방향

사 진 용 지



기호 1의 북동측 및 기호 2 방향



기호 1의 북서측

