

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최능규 소유물건(2025타경51149)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

감정서번호 : GD04-250403-3001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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)감정평가법인 감동 충남지사

TEL. 041-555-2444

FAX. 0505-182-4448

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 서산시 운산면 와우리 소재 일련번호 1), 3)은 '와우1리마을회관' 서측 인근, 일련번호 2)는 '와우1리마을회관' 북서측 근거리, 일련번호 4), 5) 6)은 '와우1리마을회관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대전지방법원 서산지원의 경매(2025타경51149) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 09일입니다.

4. 실지조사 및 실시기간

본건은 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며, 조사는 2025년 04월 09일에 실시하였습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 토지

본건 토지의 감정평가방법으로는 공시지가기준법과 거래사례비교법 등이 있으며, 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 토지평가의 주된 방법인 공시지가기준법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였습니다.

6. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격 종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사 계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 물적 사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적 불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> ■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건 토지는 인접 필지와 지적경계가 불분명하여, 위성사진, 지적도 및 관련 공부 등을 참고하여 그 위치를 확인하였고, 정확한 경계는 측량 등이 요구되는바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

다. 본건 일련번호 1), 2), 3), 4) 토지는 수인공유지분의 토지로서 각 공유지분별 점유 위치가 특정되어 있지 아니하여 전체 면적을 기준으로 평가하되, 귀 의뢰 지분(최능급 지분)만을 면적사정 하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

라. 본건 일련번호 1), 6) 임지상에는 후첨 '사진용지'와 같이 분묘가 소재하는 것으로 목측되는 바, 이로 인하여 토지의 소유권 등 권리의 행사에 제한을 받을 경우의 토지단가를 '토지감정평가명세표상' 비고란에 병기하였으며 목측되지 아니한 무연 분묘 등의 소재에 유의를 요합니다.

마. 본건 일련번호 3) 토지의 공부상 지목은 '임야' 이나, 기준시점 현재 '전' 등으로 이용중인 바, 이러한 이용상황을 반영하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 바랍니다.

바. 본건 일련번호 3), 4), 5) 토지의 일부는 현황 '도로'로 이용중인 바, 도로로 이용되고 있는 상황 및 관련 규정 등을 고려하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

사. 본건 일련번호 5) 토지의 남측 일부 지상에 소유자 미상의 건물이 소재하는 바, 이로 인해 토지소유권 등 권리의 행사에 제한을 받을 경우의 토지단가를 '토지감정평가명세표'상 비고란에 병기하였으니 경매 행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 아. 본건 일련번호 3), 4) 토지상에 별지"지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 제시외건물㉠ ~ ㉡이 소재하는 바, 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측사정하고 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였으니, 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인바라며, 더불어 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권등 권리의 행사에 제한을 받을 경우의 토지단가를 '토지감정평가명세표'상 비고란에 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 자. 본건 일련번호 4) 지상에는 후첨 '사진용지' 와 같이 제시외수목이 소재하는 바, 그 규격 및 수량을 실측하여 수종, 관리상태, 수익성 또는 이전 가능성 및 난이도, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄 경매 여부에 대한 확인이 요망되며, 더불어 제시외수목이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권등 권리의 행사에 제한을 받을 경우의 토지단가를 '토지감정평가명세표'상 비고란에 병기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 차. 본건 토지에 자생하거나 방치된 수목 및 활잡목 등은 토지와 일괄로 거래되는 관행 및 그 경제적 가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였는바, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

1. 토지

소재지		충청남도 서산시 운산면 와우리 산60외 5필지							
일련 번호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	2024년 공시지가 (원/㎡)
1	와우리 산60	2,777 × 1/6	462.83	임야	자연림, 분묘 소재지 등	보전 관리	부정형 완경사	세로(가)	4,710
2	와우리 402	337 × 1/3	112.33	전	전	계획 관리	사다리 완경사	세로(가)	25,200
3	와우리 500	800 × 1/6	133.33	임야	전, 일부 도로 등	생산 관리	부정형 평지	세각(가)	8,690
4	와우리 668-2	3,732 × 168/882	710.86	전	전, 일부 도로 등	보전 관리	부정형 평지	세로(가)	14,600
5	와우리 670-3	668	668	임야	토지임야 및 일부 도로 등	보전 관리	부정형 완경사	세로(가)	4,410
6	와우리 670-4	165	165	임야	토지임야 및 분묘 소재지 등	보전 관리	부정형 완경사	맹지	4,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 표준지 중에서 'A ~ E' 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용하되, 기준시점과 가장 근접한 시점의 공시지가를 채택하였습니다.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)	비고
A	운산면 와우리 산65	10,413	임야	자연림	보전 관리	부정형 완경사	맹지	4,240	-
B	운산면 와우리 402	337	전	전	계획 관리	사다리 완경사	세로(가)	25,200	-
C	운산면 와우리 407	777	전	전	생산 관리	사다리 완경사	세로(가)	21,200	-
D	운산면 와우리 673-4	2,261	전	전	보전 관리	사다리 완경사	세각(가)	15,900	-
E	운산면 와우리 232-1	8,973	임야	자연림	보전 관리	사다리 완경사	세로(불)	4,560	-

※ 출처: 국토교통부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

- 1) 지 역 : 충청남도 서산시
- 2) 기준시점 : 2025. 04. 09.
- 3) 시점수정치

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 서산시	보전관리	0.216% (1.00216)	충청남도 서산시 (25.01.01~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ ≒ 1.00216
충청남도 서산시	계획관리	0.250% (1.00250)	충청남도 서산시 (25.01.01~25.04.09) (계획관리) $(1 + 0.00153) * (1 + 0.00068 * 40/28)$ ≒ 1.00250
충청남도 서산시	생산관리	0.240% (1.00240)	충청남도 서산시 (25.01.01~25.04.09) (생산관리) $(1 + 0.00133) * (1 + 0.00075 * 40/28)$ ≒ 1.00240

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

4) 생산자물가지수(기본분류, 2020=100)

$$\frac{2025.02}{2024.12} = \frac{120.33}{119.52} \approx 1.00678$$

※ 2025년 03월 생산자물가지수의 미고시로 2025년 02월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국적인 경제지표로서 지역적인 지가변동추세를 반영하기에는 부적절하여 지역별로 구분하여 공시하는 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

시점수정치 (표준지 A)	1.00216 (보전관리)
시점수정치 (표준지 B)	1.00250 (계획관리)
시점수정치 (표준지 C)	1.00240 (생산관리)
시점수정치 (표준지 D)	1.00216 (보전관리)
시점수정치 (표준지 E)	1.00216 (보전관리)

다. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상 지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상 토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	표준지 'A'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.25	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대입비 근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.800	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2'	표준지 'B'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건이 비교표준지입니다.
격 차 율			1.000	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	표준지 'C'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.78	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 도로 등)에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.91	1.00	본건은 지목 등에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.710	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	표준지 'D'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.95	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.98	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 도로 등)에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.931	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	표준지 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.18	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(일부 도로 열세, 고저 등 우세)에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.699	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6'	표준지 'E'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.20	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저 등)에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.440	1.000	대상 / 표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28.), 대법원 판례[98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300 (1993.09.10. 선고), 2003다38207(2004.05.14. 선고)] 등에서 인정되는 바와 같이, 인근지역에 형성된 지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차가 발생하는바, 인근지역의 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하여야 할 필요가 있습니다.

2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m ²)	기준 시점	평가 목적	비고
1	운산면 와우리 ***_*	8,973	임야	보전 관리	자연림	10,000	23.05.26	담보	-
2	운산면 팔중리 ***_*	2,320	전	계획 관리	전	25,000	22.05.03	공매	-
3	운산면 와우리 ***	1,240	전	생산 관리	전	37,000	21.11.12	담보	-
4	운산면 원평리 ***_*	1,140	답	보전 관리	답	34,000	23.03.17	담보	-
5	운산면 와우리 ***_*	9,870	임야	보전 관리	자연림	22,000	24.05.17	담보	-

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
1	운산면 와우리 산**	1,854	임야	보전 관리	자연림	25,000,000	13,484	21.03.19	-
2	운산면 와우리 ***	826	전	계획 관리	묵전	27,000,000	32,688	23.11.26	-
3	운산면 와우리 ***_*	852	전	생산 관리	전 등	43,500,000	51,056	23.09.22	-
4	운산면 와우리 ***_*	682	전	보전 관리	전	20,600,000	30,205	22.08.02	-
5	운산면 와우리 ***_*	2,458	임야	보전 관리	전 등	95,000,000	38,649	22.05.03	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

4) 그 밖의 요인 보정률의 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례를 기준으로 산정된 격차율을 고려하여 결정 적용합니다.

$$\frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \times \text{그 밖의 요인 격차율}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정률의 산정

① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정률 산정에 활용할 사례자료는 상기 자료 중 비교성이 높은 <평가사례 1 ~ 5>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
1	운산면 와우리 ***_*	8,973	임야	보전 관리	자연림	10,000	23.05.26	담보	-
2	운산면 팔중리 ***_*	2,320	전	계획 관리	전	25,000	22.05.03	공매	-
3	운산면 와우리 ***	1,240	전	생산 관리	전	37,000	21.11.12	담보	-
4	운산면 원평리 ***_*	1,140	답	보전 관리	답	34,000	23.03.17	담보	-
5	운산면 와우리 ***_*	9,870	임야	보전 관리	자연림	22,000	24.05.17	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 서산시	보전관리	1.307% (1.01307)	충청남도 서산시 (23.05.26~25.04.09) (보전관리) $(1 - 0.00027 * 6/31) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00023) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00025) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00985) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ ≈ 1.01307
충청남도 서산시	계획관리	3.575% (1.03575)	충청남도 서산시 (22.05.03~25.04.09) (계획관리) $(1 + 0.00211 * 29/31) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.01477) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00068 * 40/28)$ ≈ 1.03575
충청남도 서산시	생산관리	3.718% (1.03718)	충청남도 서산시 (21.11.12~25.04.09) (생산관리) $(1 + 0.00231 * 19/30) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.01769) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.01176) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00075 * 40/28)$ ≈ 1.03718
충청남도 서산시	보전관리	1.307% (1.01307)	충청남도 서산시 (23.03.17~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00040 * 15/31) * (1 + 0.00068) * (1 - 0.00027) * (1 - 0.00008) * (1 - 0.00023) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00025) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00985) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ ≈ 1.01373
충청남도 서산시	보전관리	0.908% (1.00908)	충청남도 서산시 (24.05.17~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00047 * 15/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ ≈ 1.00908

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

지역요인이란 용도적·기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역의 특성을 파악하고 대상부동산의 지역 내 상대적인 위치와 지역의 표준적 이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

④ 개별요인 비교

구분	개별요인 비교분석						격차율
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	
비교표준지A /사례 '1'	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지B /사례 '2'	1.00	1.20	1.00	1.12	1.00	1.00	1.344
비교표준지C /사례 '3'	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교표준지D /사례 '4'	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지E /사례 '5'	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
비 고	<ul style="list-style-type: none"> - 비교표준지A는 사례1 대비 대체로 유사합니다. - 비교표준지B는 사례2 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 경사 등)에서 우세합니다. - 비교표준지C는 사례3 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다. - 비교표준지D는 사례4 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다. - 비교표준지E는 사례5 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세합니다. 						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교표준지의 사례 기준가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기준가액 (원/㎡)	비고
1	10,000	1.01307	1.000	1.000	10,131	-
2	25,000	1.03575	1.000	1.344	34,801	-
3	37,000	1.03718	1.000	1.100	42,213	-
4	34,000	1.01373	1.000	1.050	36,190	-
5	22,000	1.00908	1.000	0.800	17,760	-

㉕ 비교표준지의 기준시점 공시지가

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 공시지가 (원/㎡)	비고
A	4,240	1.00216	-	-	4,249	-
B	25,200	1.00250	-	-	25,263	-
C	21,200	1.00240	-	-	21,251	-
D	15,900	1.00216	-	-	15,934	-
E	4,560	1.00216	-	-	4,570	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 격차율

비교표준지 A의 평가사례 기준가액	=	$\frac{10,131}{4,249}$	=	2.3843
비교표준지 A의 기준시점 공시지가				
비교표준지 B의 평가사례 기준가액	=	$\frac{34,801}{25,263}$	=	1.3775
비교표준지 B의 기준시점 공시지가				
비교표준지 C의 평가사례 기준가액	=	$\frac{42,213}{21,251}$	=	1.9864
비교표준지 C의 기준시점 공시지가				
비교표준지 D의 평가사례 기준가액	=	$\frac{36,190}{15,934}$	=	2.2712
비교표준지 D의 기준시점 공시지가				
비교표준지 E의 평가사례 기준가액	=	$\frac{17,760}{4,570}$	=	3.8862
비교표준지 E의 기준시점 공시지가				

7) 그 밖의 요인 보정률의 결정

구 분	그 밖의 요인치	비 고
표준지 A	2.38	-
표준지 B	1.37	-
표준지 C	1.98	-
표준지 D	2.27	-
표준지 E	3.88	-

상기 과정을 거쳐 그 밖의 요인 격차율은 다음과 같이 산정되었는바, 인근지가 수준 대비 공시지가 수준의 가격 격차를 보정 하는 것이 적절하다고 판단하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 단가의 산정

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	4,240	1.00216	1.000	1.800	2.38	18,203	18,000
2	25,200	1.00250	1.000	1.000	1.37	34,610	35,000
3	21,200	1.00240	1.000	0.710	1.98	29,874	30,000
4	15,900	1.00216	1.000	0.931	2.27	33,675	34,000
5	4,560	1.00216	1.000	1.699	3.88	30,125	30,000
6	4,560	1.00216	1.000	1.440	3.88	25,533	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

가. 거래사례의 선택

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	운산면 와우리 산**	1,854	임야	보전관리	자연림	25,000,000	13,484	21.03.19	-
2	운산면 와우리 ***	826	전	계획관리	묵전	27,000,000	32,688	23.11.26	-
3	운산면 와우리 ***_*	852	전	생산관리	전 등	43,500,000	51,056	23.09.22	-
4	운산면 와우리 ***_*	682	전	보전관리	전	20,600,000	30,205	22.08.02	-
5	운산면 와우리 ***_*	2,458	임야	보전관리	전 등	95,000,000	38,649	22.05.03	-

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 거래사례 중 비교성이 높은 <거래 사례 1 ~ 5>를 선택하여 적용합니다.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	거래시점	토지단가 (원/m ²)	비고
1	운산면 와우리 산**	1,854	임야	보전 관리	자연림	2021.03.19	13,484	-
2	운산면 와우리 ***	826	전	계획 관리	목전	2023.11.26	32,688	-
3	운산면 와우리 ***_*	852	전	생산 관리	전 등	2023.09.22	51,056	-
4	운산면 와우리 ***_*	682	전	보전 관리	전	2022.08.02	30,205	-
5	운산면 와우리 ***_*	2,458	임야	보전 관리	전 등	2022.05.03	38,649	-

나. 사정보정

상기 사례는 정상적인 사례로 판단되는바, 사정보정은 불필요합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지역	용도지역	지가변동률	계 산 식
충청남도 서산시	보전관리	4.032% (1.04032)	충청남도 서산시 (21.03.19~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00137 * 13/31) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.01225) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00985) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ = 1.04032
충청남도 서산시	계획관리	1.853% (1.01853)	충청남도 서산시 (23.11.26~25.04.09) (계획관리) $(1 + 0.00121 * 5/30) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.01477) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00068 * 40/28)$ = 1.01853
충청남도 서산시	생산관리	1.661% (1.01661)	충청남도 서산시 (23.09.22~25.04.09) (생산관리) $(1 - 0.00045 * 9/30) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.01176) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00075 * 40/28)$ = 1.01661
충청남도 서산시	보전관리	1.574% (1.01574)	충청남도 서산시 (22.08.02~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00086 * 30/31) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00024) * (1 - 0.00012) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00985) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ = 1.01574
충청남도 서산시	보전관리	2.037% (1.02037)	충청남도 서산시 (22.05.03~25.04.09) (보전관리) $(1 + 0.00147 * 29/31) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00024) * (1 - 0.00012) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00985) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00062 * 40/28)$ = 1.02037

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

구 분		격 차 율		비 고
요 인	조 건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	사례와 대상토지가 소재하는 지역은 동일인근지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정적조건			
	기타조건			
계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '1'	사례 '1'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	1.00	본건은 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.10	1.00	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	1.10	1.00	본건은 비교사례 대비 획지조건(고저 등)에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.331	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '2'	사례 '2'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	1.00	본건은 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.100	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '3'	사례 '3'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	1.00	본건은 비교사례 대비 접근조건(인근 주도로와의 접근성 등)에서 열세합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.73	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 도로 및 경사 등)에서 열세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	0.91	1.00	본건은 지목 등에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.598	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '4'	사례 '4'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.15	1.00	본건은 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 우세합니다.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
		기타 재해의 위험성			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 등	0.98	1.00	본건은 비교사례 대비 획지조건(일부 도로 등)에서 우세합니다.
	고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	상호 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			1.127	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '5'	사례 '5'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.97	1.00	본건은 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.83	1.00	본건은 사례 대비 획지조건(일부 도로 열세, 고저 등 우세)에서 우세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.805	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상 '6'	사례 '5'	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.77	1.00	본건은 비교사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등)에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상	0.85	1.00	본건은 비교사례 대비 획지조건(고저 등)에서 열세합니다.
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 유사합니다.
격 차 율			0.655	1.000	대상 / 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

$$\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} = \text{토지단가}$$

일련 번호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)
1	13,484	1.000	1.04032	1.000	1.331	18,671	19,000
2	32,688	1.000	1.01853	1.000	1.100	36,623	37,000
3	51,056	1.000	1.01661	1.000	0.598	31,039	31,000
4	30,205	1.000	1.01574	1.000	1.127	34,577	35,000
5	38,649	1.000	1.02037	1.000	0.805	31,746	32,000
6	38,649	1.000	1.02037	1.000	0.655	25,831	26,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	시산가액		결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
			공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)		
1	2,777 × 1/6	462.83	18,000	19,000	18,000	8,330,940
2	337 × 1/3	112.33	35,000	37,000	35,000	3,931,550
3	800 × 1/6	133.33	30,000	31,000	30,000	3,999,900
4	3,732 × 168/882	710.86	34,000	35,000	34,000	24,169,240
5	668	668	30,000	32,000	30,000	20,040,000
6	165	165	26,000	26,000	26,000	4,290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	소재지	지목	용도지역	사정 면적 (m ²)	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/m ²)	금액(원)	
1	운산면 와우리 산60	임야	보전관리	462.83	18,000	8,330,940	감정평가 액의 산출근거 및 결정의견 '기타참고 사항' 참고
2	운산면 와우리 402	전	계획관리	112.33	35,000	3,931,550	
3	운산면 와우리 500	임야	생산관리	133.33	30,000	3,999,900	
4	운산면 와우리 668-2	전	보전관리	710.86	34,000	24,169,240	
5	운산면 와우리 670-3	임야	보전관리	668	30,000	20,040,000	
6	운산면 와우리 670-4	임야	보전관리	165	26,000	4,290,000	
소 계						64,761,630	
제시외 건물						6,400,000	관찰감가
제시외 수목						3,000,000	
합 계						74,161,630	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	64,761,630	상세내역은 '(부동산) 감정평가 명세표' 참조
제시외 건물	6,400,000	
제시외 수목	3,000,000	
합 계	74,161,630	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 서산시 운산면 와우리	산60	임야	보전관리지역	1 2,777x- 6	462.83	18,000	8,330,940	'최능규' 지분전부 분묘 소재로 인한 제한단가 @16,000
2	동소	402	전	계획관리지역	1 337x- 3	112.33	35,000	3,931,550	'최능규' 지분전부
3	동소	500	임야	생산관리지역	1 800x- 6	133.33	30,000	3,999,900	'최능규' 지분전부 현황 '전' 및 일부 '도로' 제시외건물 소재로 인한 제한단가 @28,000
4	동소	668-2	전	보전관리지역	168 3,732x--- 882	710.86	34,000	24,169,240	'최능규' 지분전부 현황 일부 '도로' 제시외건물 및 제시외 수목 소재로 인한 제한단가 @33,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
5	동소	670-3	임야	보전관리지역	668	668	30,000	20,040,000	현황 일부 '도로' 소유자미상 건물 소재로 인한 제한단가 @29,000
6	동소	670-4	임야	보전관리지역	165	165	26,000	4,290,000	분묘 소재로 인한 제한단가 @20,000
소 계								₩64,761,630	
㉠	[제시외 건물] 충청남도 서산시 운산면 와우리	500 위 지상	정자	목조 아스팔트 싱글지붕 단층	(7.5)	7.5	식	3,000,000	관찰감가
㉡	동소	500 위 지상	재배사	파이프조 비닐하우스 단층	(80)	80	식	1,600,000	관찰감가
㉢	충청남도 서산시 운산면 와우리	668-2 위 지상	재배사 등	파이프조 비닐하우스 단층	(120)	120	식	1,800,000	관찰감가
㉣	[제시외 수목] 충청남도 서산시 운산면 와우리	668-2 위 지상	수목	-	(1식)	1식	일괄	3,000,000	
합 계								₩74,161,630.-	

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서산시 운산면 와우리 소재 일련번호 1), 3)은 '와우1리마을회관' 서측 인근, 일련번호 2)는 '와우1리마을회관' 북서측 근거리, 일련번호 4), 5) 6)은 '와우1리 마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전.답 등의 농경지 및 농가주택 등이 소재하는 마을주변 농경지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

일련번호 1), 2), 3) 4), 5) : 본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

일련번호 6) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 대체로 부정형의 완경사지로서, 현황 자연림 및 분묘소재지 등으로 이용중입니다.

일련번호 2) : 대체로 사다리형의 완경사지로서 현황 '전' 등으로 이용중입니다.

일련번호 3) : 대체로 부정형의 평지로서 현황 '전' 및 일부 '도로' 등으로 이용중이며 지상에 제시외건물이 소재합니다.

일련번호 4) : 대체로 부정형의 평지로서, 현황 '전' 및 일부 '도로' 등으로 이용중이며 지상에 제시외건물 및 제시외 수목이 소재합니다.

일련번호 5) : 대체로 부정형의 완경사지로서 현황 '토지임야' 및 일부 '도로' 등으로 이용중입니다.

일련번호 6) : 대체로 부정형의 완경사지로서 현황 '토지임야' 등 상태이며 분묘가 소재합니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) : 본건 남측으로 약 4M 내외의 아스콘포장도로에 접합니다.

일련번호 2) : 본건 남측으로 노폭 약 3M 내외의 아스콘포장도로에 접합니다.

일련번호 3) : 본건 북측으로 노폭 약 4M 내외, 서측으로 노폭 약 3M 내외의 콘크리트포장도로에 각각 접합니다.

일련번호 4) : 본건 동측으로 노폭 약 3M 내외의 아스콘포장도로에 접합니다.

일련번호 5) : 본건 서측으로 노폭 약 3M 내외의 아스콘포장도로에 접합니다.

일련번호 6) : 지적 및 현황 맹지 입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(시군경계600m일부제한:모든 축종 불가)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

일련번호 2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(시군경계1,500m일부제한:돼지/개/닭/오리/메추리 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 3) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(시군경계600m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 4) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(시군경계600m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 5), 6) : 공히 보전관리지역, 가축사육제한구역(시군경계600m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 등 입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지' 및 '지적개황도' 참고 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 3) : 공부상 지목은 '임야' 이나, 현황 '전' 및 일부 '도로' 등으로 이용중입니다.

일련번호 4), 5) : 공부상 지목은 '전' 및 '임야' 이나 현황 일부 '도로' 등으로 이용중입니다.

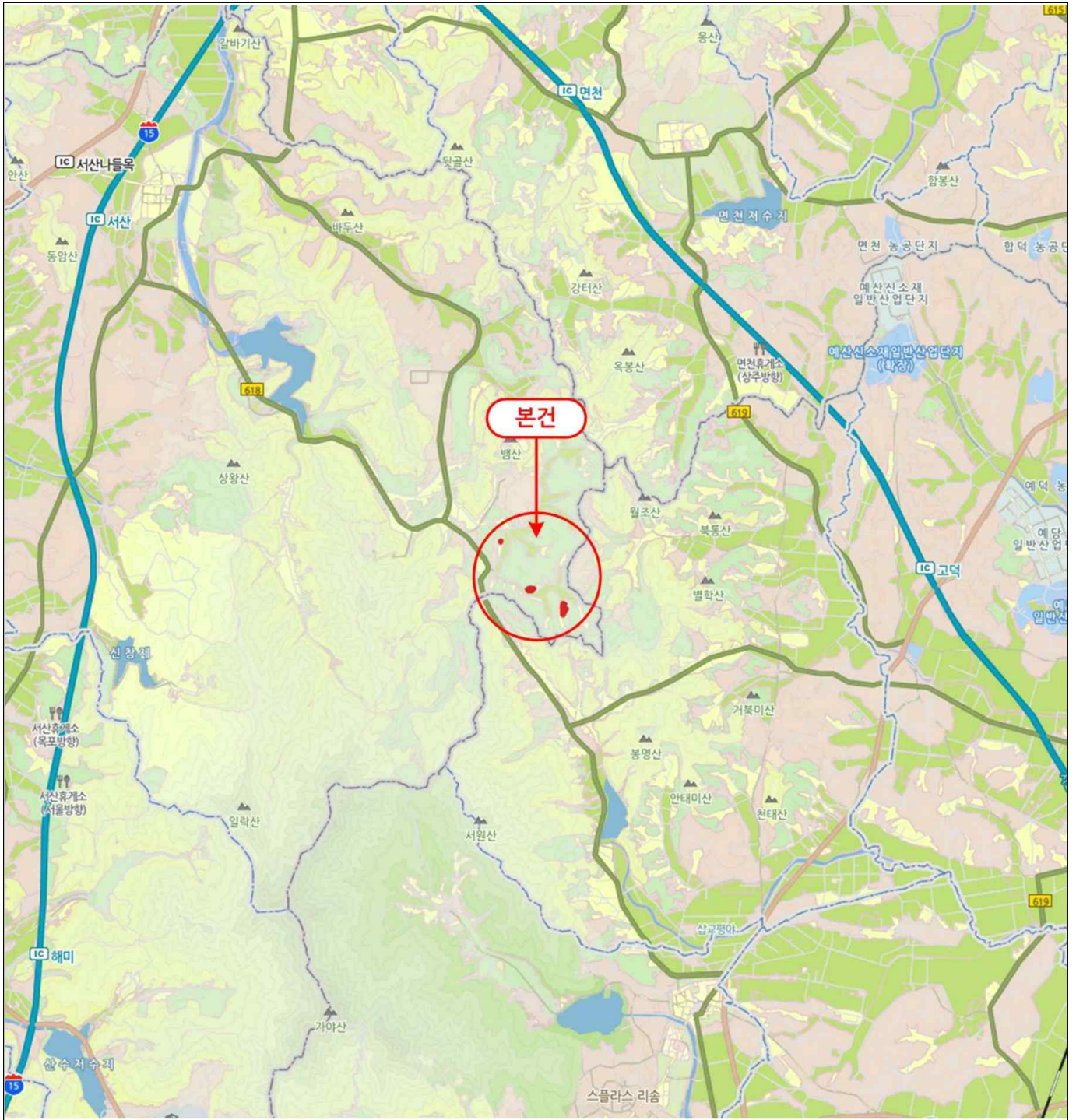
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 '그 밖의 사항' 참고 바랍니다.

광역 위치도



소재지	충청남도 서산시 운산면 와우리 60외
------------	----------------------

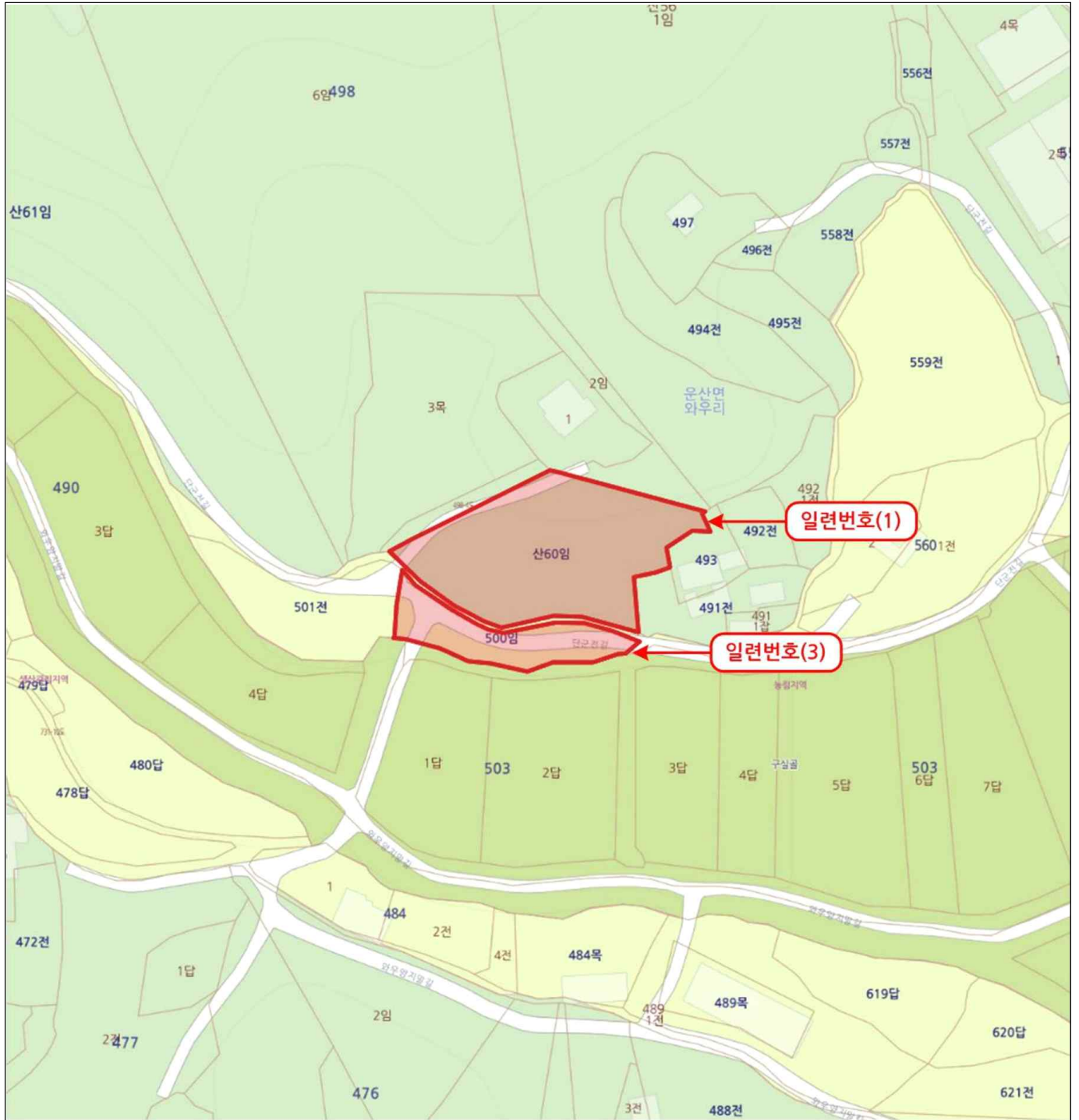


위 치 도



소재지

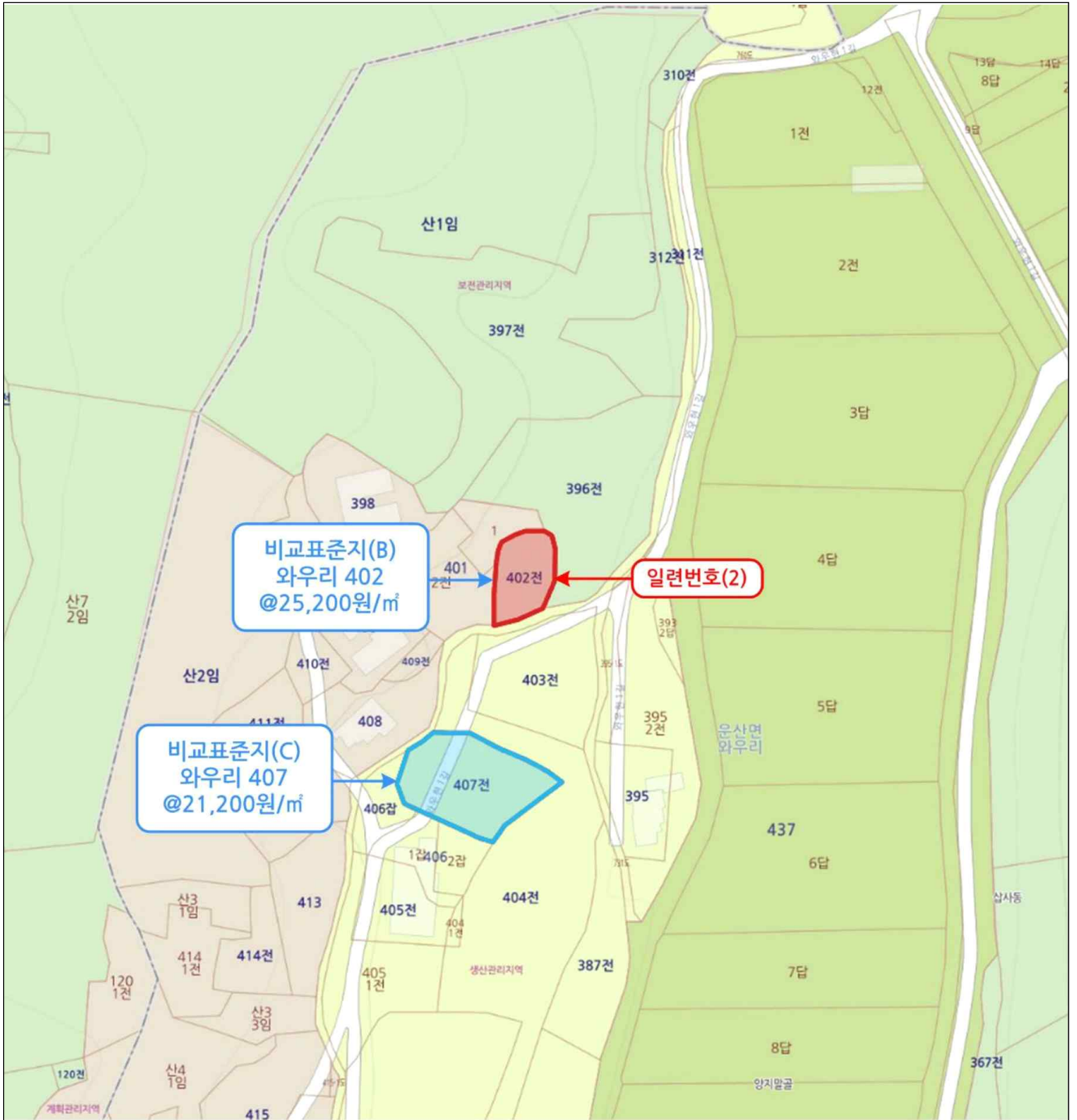
충청남도 서산시 운산면 와우리 60외



위 치 도



소재지	충청남도 서산시 운산면 와우리 60외
-----	----------------------

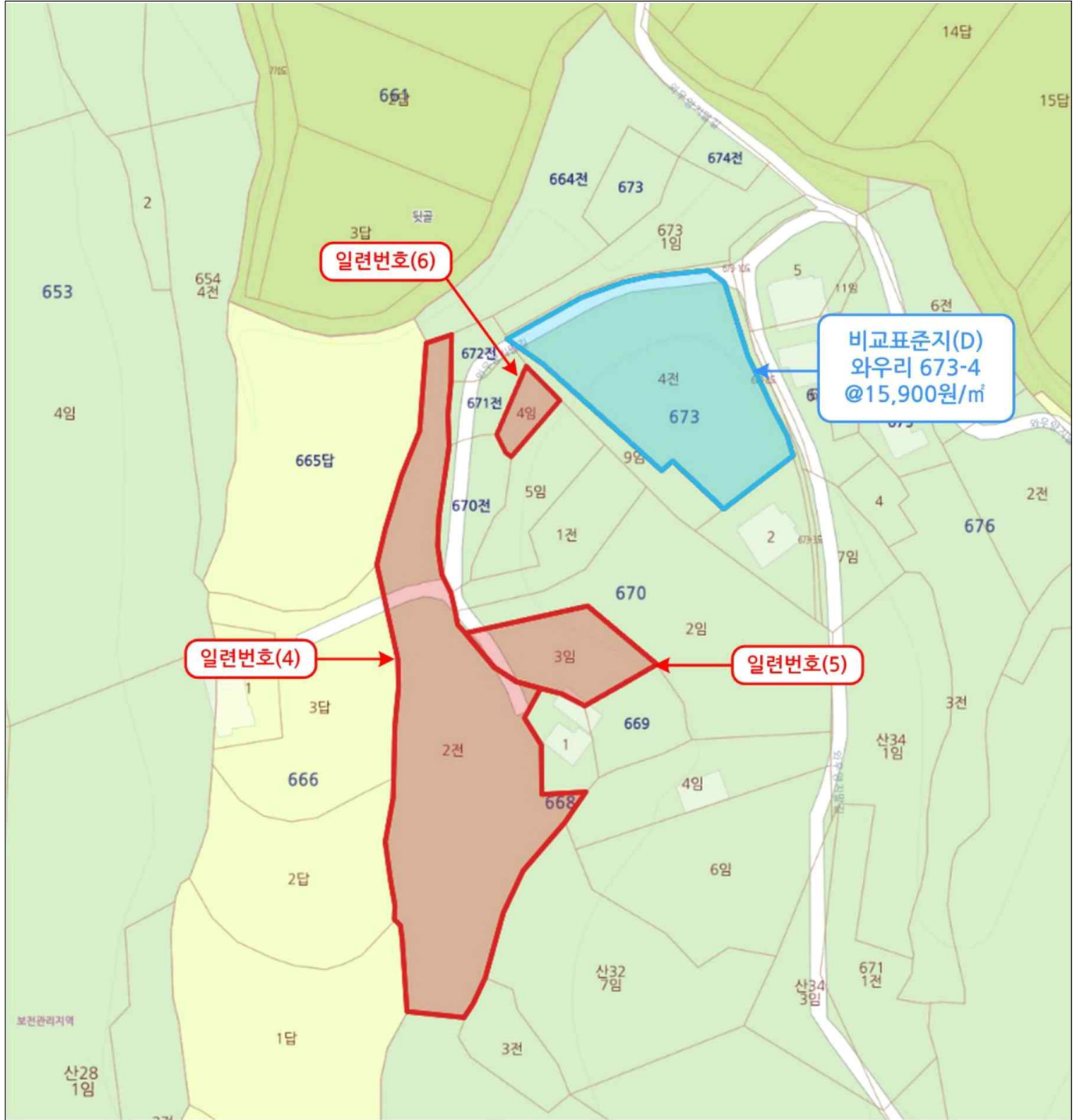


위 치 도



소재지

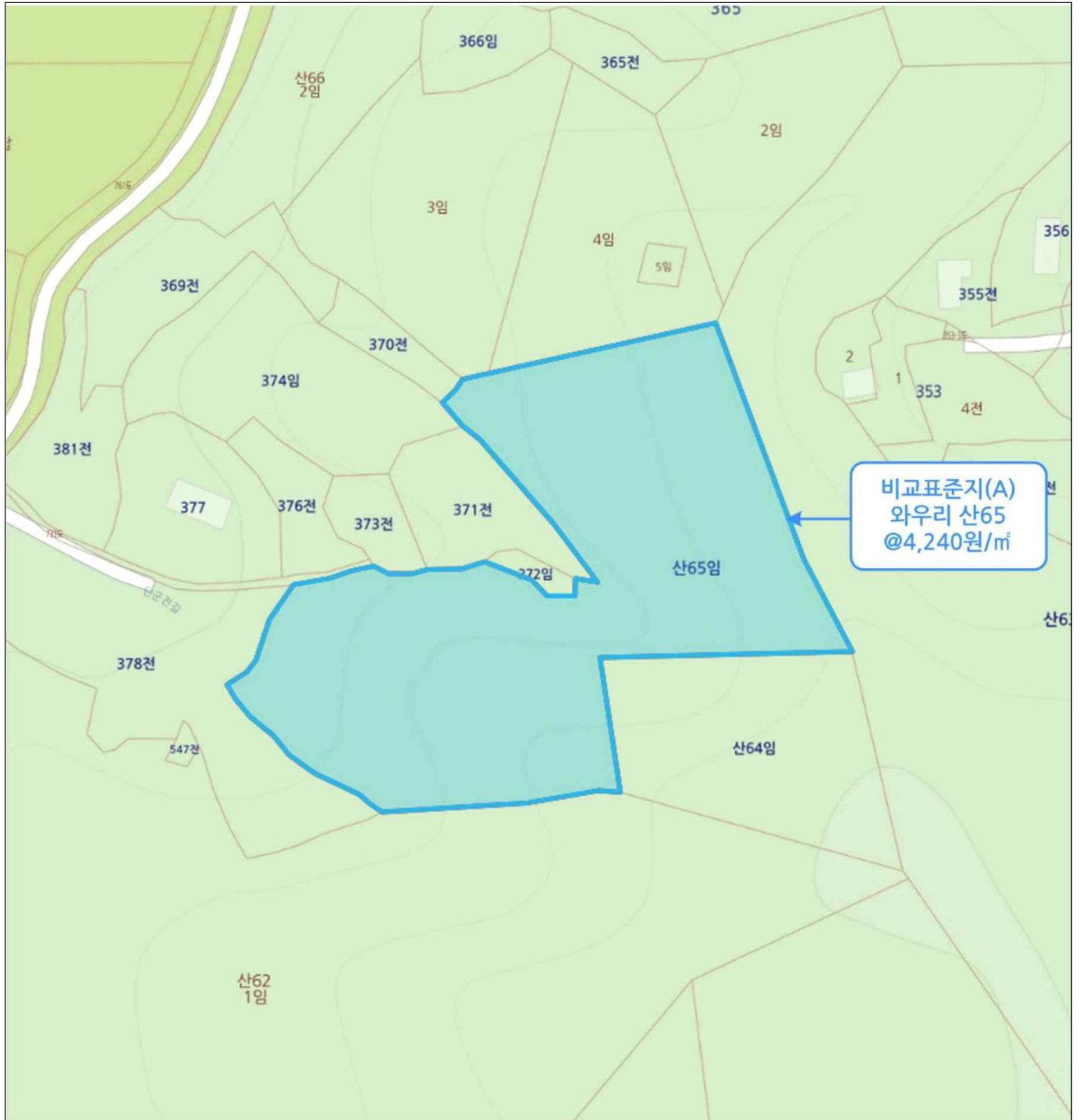
충청남도 서산시 운산면 와우리 60외



위 치 도



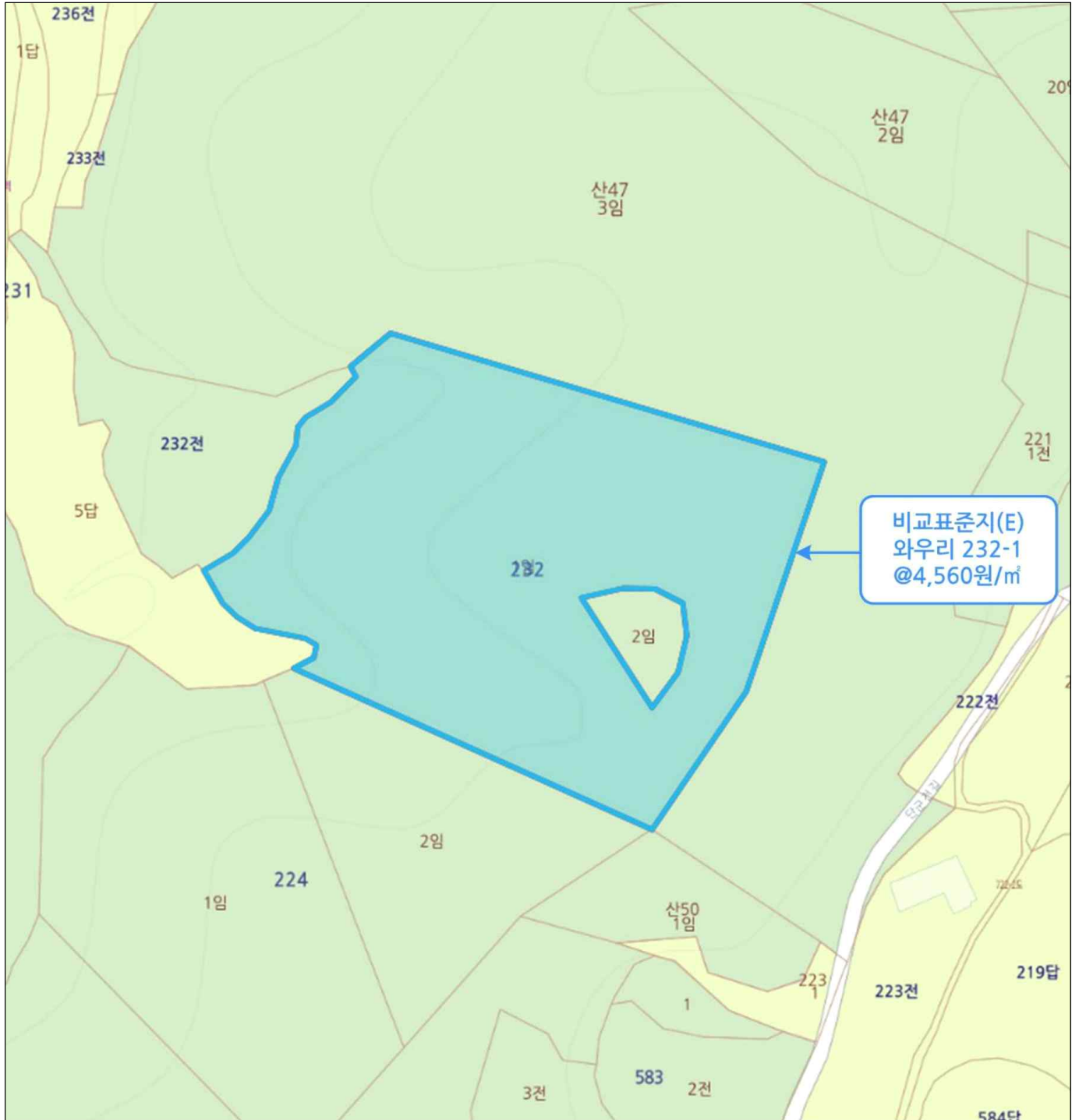
소재지	충청남도 서산시 운산면 와우리 60외
-----	----------------------



위치도

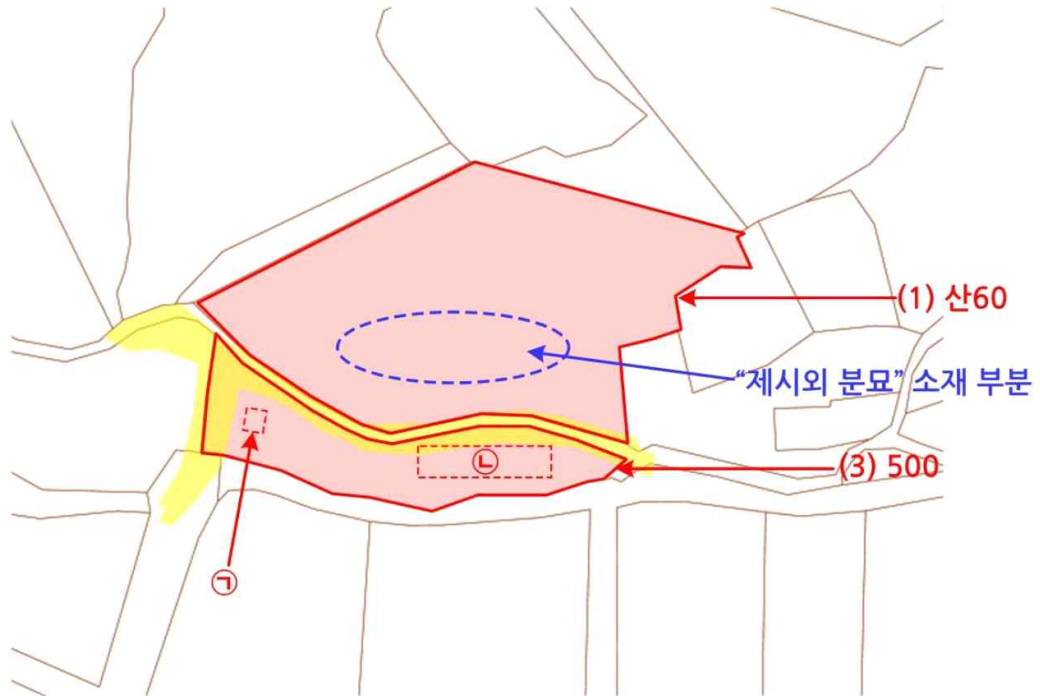


소재지 충청남도 서산시 운산면 와우리 60외



지 적 도

4
No Scale

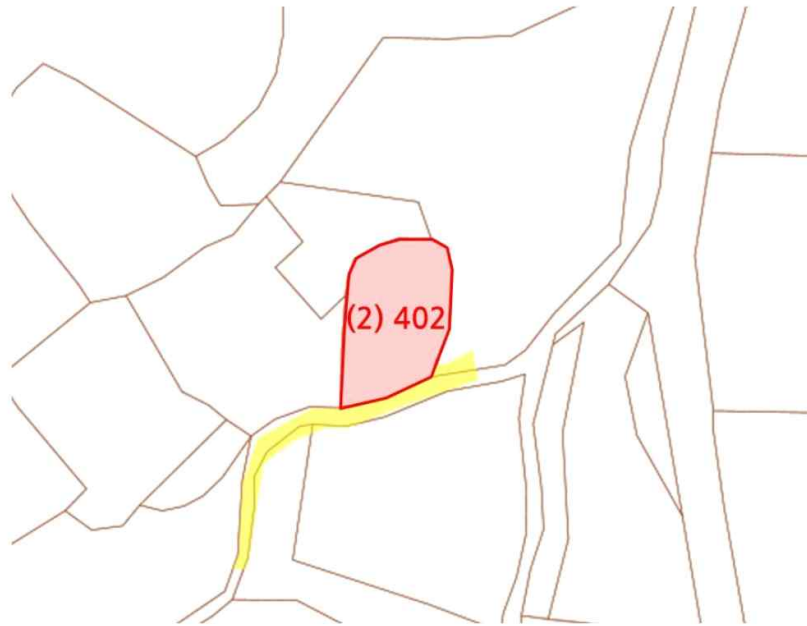


- (1) 충청남도 서산시 운산면 와우리 산60
- (3) 충청남도 서산시 운산면 와우리 500










범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

지 적 도

4
No Scale

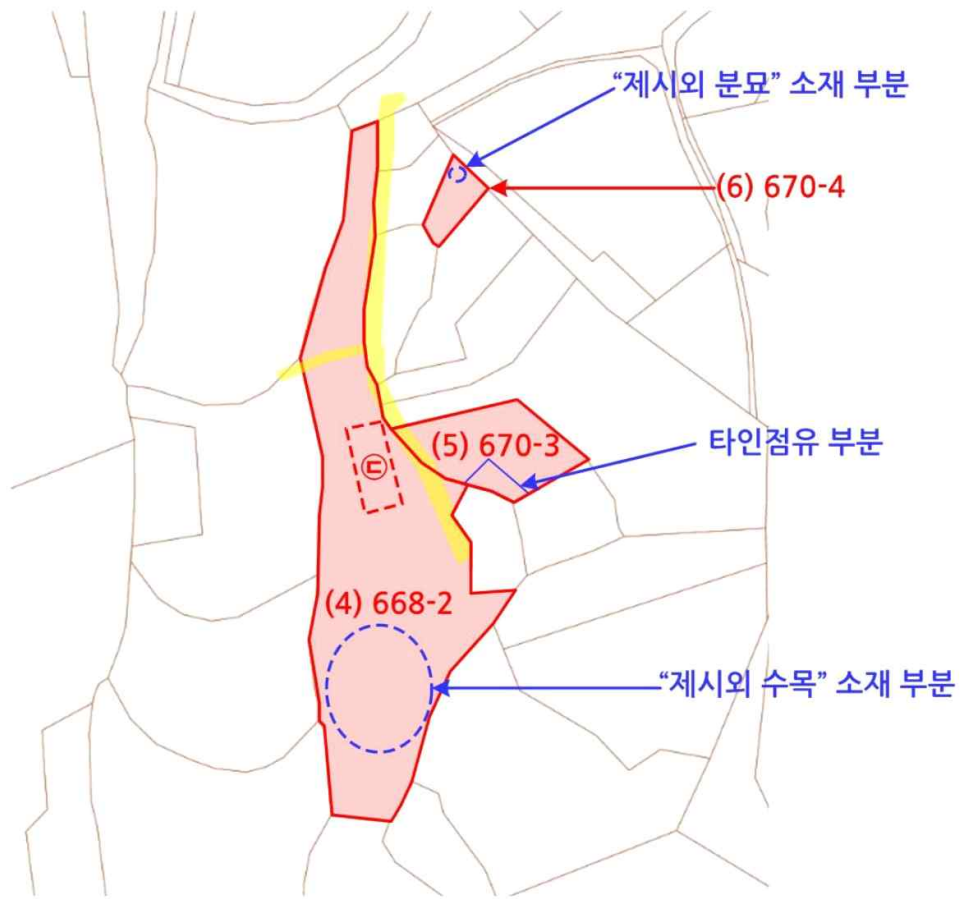


(2) 충청남도 서산시 운산면 와우리 402

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

지 적 도

4
No Scale

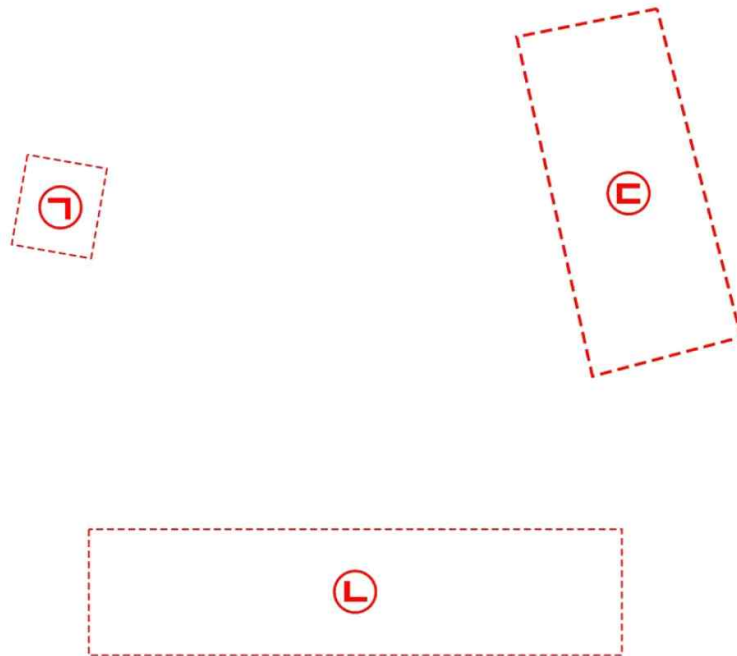


- (4) 충청남도 서산시 운산면 와우리 668-2
- (5) 충청남도 서산시 운산면 와우리 670-3
- (6) 충청남도 서산시 운산면 와우리 670-4

범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건물개황도

4
No Scale



[제시외 건물]

- ㉠ 목조 아스팔트싱글지붕 단층 정자 약 7.5㎡
- ㉡ 파이프조 단층 비닐하우스 약 80㎡
- ㉢ 파이프조 단층 비닐하우스 약 120㎡

사 진 용 지



일련번호 1) 전경



일련번호 1) 분묘 전경

사 진 용 지



일련번호 3) 전경



일련번호 1), 3) 주변환경 - 남동측에서 촬영

사 진 용 지



일련번호 2) 전경



일련번호 2) 주변환경 - 남서측에서 촬영

사 진 용 지



일련번호 4) 남측 전경



일련번호 3) 북측 전경

사 진 용 지



일련번호 3) 주변환경 - 북측에서 촬영



일련번호 5) 전경 및 소유자미상건물

사 진 용 지



일련번호 5) 전경



일련번호 6) 전경

사 진 용 지



일련번호 6) 소재 분묘 전경



일련번호 5), 6) 주변환경 - 서측에서 촬영

사 진 용 지



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉡ 전경

사 진 용 지



제시외건물㉔ 전경



제시외수목 전경