

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고문성 외 5명
소유물건(2023타경6314)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김윤한

감정평가서번호: 럭키1-230811

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.

럭키감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이득주

(인)

감정평가액	삼억육천칠십만삼천원정(₩360,703,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김윤한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고문성 외 5명 (2023타경6314)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.08.14	2023.08.11 ~ 2023.08.14	2023.08.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	28	토지	28	-	336,703,000
	지장물	2	지장물	2		24,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩360,703,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 금산군 부리면 수통리에 소재하는 "적벽교" 북서측 근거리에 위치하는 토지로서, 경매[대전지방법원] 목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상 물건의 기본적 사항

1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
2	금산군 부리면 수통리 724-34	699	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
4	금산군 부리면 수통리 산39-17	560	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
5	금산군 부리면 수통리 724-37	299	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
6	금산군 부리면 수통리 724-38	1	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
7	금산군 부리면 수통리 724-39	173	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
8	금산군 부리면 수통리 724-45	246	도로	도로등	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	1,770
9	금산군 부리면 수통리 724-47	84	도로	도로등	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	1,770
10	금산군 부리면 수통리 724-49	131	도로	도로등	보전 관리	맹지	부정형 완경사	1,770
11	금산군 부리면 수통리 724-50	232	도로	도로등	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	1,770
12	금산군 부리면 수통리 724-53	45	도로	도로등	보전 관리	맹지	부정형 완경사	1,770
13	금산군 부리면 수통리 724-55	333	도로	도로등	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	7,160
14	금산군 부리면 수통리 724-63	198	임야	자연림	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,490
15	금산군 부리면 수통리 724-68	70	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
17	금산군 부리면 수통리 724-32	306	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040
18	금산군 부리면 수통리 728-2	717	전	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	20,600
19	금산군 부리면 수통리 728-6	61	전	전	보전 관리	맹지	부정형 완경사	20,600
20	금산군 부리면 수통리 724-77	79	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	5,040

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
22	금산군 부리면 수통리 724-78	169	전	전	보전관리	세로 (불)	사다리 완경사	23,500
23	금산군 부리면 수통리 724-79	560	임야	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,490
24	금산군 부리면 수통리 724-80	63	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	5,040
25	금산군 부리면 수통리 728-7	467	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	20,600
26	금산군 부리면 수통리 728-4	143	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	20,600
27	금산군 부리면 수통리 724-9	190	임야	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,490
28	금산군 부리면 수통리 728-3	403	전	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	20,600
29	금산군 부리면 수통리 724-41	387	전	전	보전관리	세로 (불)	사다리 완경사	23,500
30	금산군 부리면 수통리 724-46	191	임야	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,490
31	금산군 부리면 수통리 724-66	184	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	5,040
32	금산군 부리면 수통리 724-76	523	임야	자연림	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	5,490

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

본건 기호2,4~12, 14,15,17, 20,23,24,27,30~32): 보전관리지역, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 배수구역<하수도법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호13, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 29): 보전관리지역, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>

다. 주위 환경

본건은 충청남도 금산군 부리면 수통리에 소재하는 "적벽교" 북서측 근거리에 위치하며, 본건 주위는 농경지, 임야, 팬션, 농가주택 등이 혼재하는 보전관리지역내 토지로서, 개발도상에 있는 지역으로서의 제반 주위 환경은 보통시됨.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일 [2023.08.14]을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상 물건이 있는 곳에서 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 가격조사 완료일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금 흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 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 방식임.

2. 대상 물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상 물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상 물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토 지

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 공시지가기준법으로 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

본건 토지상에 생육하는 자연생 수목은 거래의 관행을 따라 토지에 포함 평가하였으며, 본건 토지상에 분묘는 보이지 않으나 숲 가리워진 분묘가 있을 수 있으니 경매진행시 유의하시기 바람.

본건 토지상에 소재하는 구조물, 조경수 등 제시외 건물과 수목 으로 인하여 토지에 제한 받을 경우 토지의 단가 및 평가액을 “토지감정요항표”의 비교란에 병기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

IV. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일 : 2023 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금산군 부리면 수통리 산7-1	7,835	임야	자연림	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	6,880
B	금산군 부리면 수통리 186-1	928	전	전	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	41,100

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 비교적 근접한 상기 표준지 기호 (A,B)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

1) 시점수정의 근거

시점수정은 공시지가기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 방법으로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가 동향의 조사) 및 동 법 시행령 제17조(지가동향조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사 등)에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 중 대상 토지와 시·군·구가 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

2) 미고시 추정

2022.07.01 ~ 2022.08.14까지의 지가변동률은 기준시점일 현재 미고시된 상태이므로 2023년 06월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

3) 지가변동률 산정

지가변동률(%)	계 산 식
0.99873 (보전관리지역)	충청남도 금산군 (23.01.01~23.08.14) (보전관리) 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.105 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.015 $(1 - 0.00105) * (1 - 0.00015 * 45/30)$ ≈ 0.99873

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

라. 개별요인 비교

본건 평가 대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음

격차율 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호		비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
본건	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
5,6,7,20,23,27,30,32	A	/	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155	본건은 비교표준지 기호(A) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근,획지조건 우세함.
22,25,26,28,29	B	/	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	본건은 비교표준지 기호(B) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건 우세함.
8~13	A	/	1.10	1.00	1.05	0.33	1.00	0.381	본건은 비교표준지 기호(A) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건, 획지조건 우세하나 도로 행정적요건 열세함
2,4,15,17,	A	/	1.10	1.00	0.85	1.00	1.00	0.935	본건은 비교표준지 기호(A) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건 우세하나, 획지조건 열세함.
14,24,31	A	/	1.10	1.00	0.79	1.00	1.00	0.869	본건은 비교표준지 기호(A) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건 우세하나, 획지조건 열세함.
18	B	/	1.10	1.00	0.74	1.00	1.00	0.814	본건은 비교표준지 기호(B) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건 우세하나, 획지조건 열세함.
19	B	/	1.10	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880	본건은 비교표준지 기호(B) 세로(가), 부정형,완경사 대비 접근조건하나, 획지조건 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14.선고)", "2002두5054(2003.07.25.선고)", 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	주위환경	표준적이용	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	보전관리지역	신개발지대	농경지, 팬션 및 단독주택	세로(불)	55,000 내·외

3) 인근지역의 평가선례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	해당년도 개별지가 (원/㎡)	목적	면적 (㎡)	선례단가 (원/㎡)
가	부리면 추부리 724-5	전	전	보전 관리	맹지	2022. 12.02	10,900	경매	549	47,000
나	부리면 추부리 724-25	임야	자연림	보전 관리	맹지	2022. 12.02	5,370	경매	2,608	47,000
다	부리면 추부리 724-44	임야	자연림	보전 관리	세로 (불)	2023. 07.03	5,490	담보	327	50,000

4) 그 밖의 요인 보정을 결정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(다,가)를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]	적용 범위
평가선례 (기호 다)	50,000	0.99979	1.000	0.94	46,990	6.839	기호 (2,4~15, 17,20,23, 24,27, 30~32)
비교표준지 (기호 A)	6,880	0.99873	/	/	6,871		

※ 선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
A	다	/	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94

비교표준지 기호(A)는 세로(가), 부정형,완경사로 평가선례(다) 세로(불), 부정형,완경사 대비 접근,획지조건 우세함

산정기간	지가변동율	비고
2023.07.03 ~ 2023.08.14	충청남도 금산군 (23.07.03~23.08.14) (보전관리) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.015 (1 - 0.00015 * 43/30) ≒ 0.99979	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]	적용 범위	
평가선례 (기호 가)	47,000	0.99852	1.000	1.07	50,216	1.223	기호 (18, 19, 22 , 25, 26, 28 , 29)	
비교표준지 (기호 B)	41,100	0.99873	/	/	41,048			
※ 선례(사례) 대비 비교표준지 격차율산정								
표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정정조 건	기타조건	격차율
B	가	/	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07
비교표준지 기호(B)는 세로(가), 부정형, 환경사로 평가선례(가) 세로(가), 부정형, 환경사 대비 접근조건 우세함								
산정기간	지가변동율						비고	
2022. 12. 02 ~ 2023. 08. 14	충청남도 금산군 (22. 12. 02~23. 08. 14) (보전관리) 2022. 12. 01 ~ 2022. 12. 31 : -0.021 2023. 01. 01 ~ 2023. 06. 30 : -0.105 2023. 06. 01 ~ 2023. 06. 30 : -0.015 (1 - 0.00021 * 30/31) * (1 - 0.00105) * (1 - 0.00015 * 45/30) ≒ 0.99852							

④ 그 밖의 요인 보정률 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가치형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 증액 보정함.

표준지	평가선례	시산 보정률	적용 보정률	적용범위
A	다	6.839	6.83	기호(2, 4~15, 17, 20, 23, 24, 27, 30~32)
B	가	1.223	1.22	기호(18, 19, 22, 25, 26, 28, 29)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
5,6,7,20,23,27,30,32	A	6,880	0.99873	1.000	1.155	6.83	54,205	54,000
22,25,26,28,29	B	41,100	0.99873	1.000	1.10	1.22	55,086	55,000
8~13	A	6,880	0.99873	1.000	0.381	6.83	17,881	18,000
2,4,15,17	A	6,880	0.99873	1.000	0.935	6.83	43,880	44,000
14,24,31	A	6,880	0.99873	1.000	0.869	6.83	40,783	41,000
18	B	41,100	0.99873	1.000	0.814	1.22	40,764	41,000
19	B	41,100	0.99873	1.000	0.880	1.22	44,069	44,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상 토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(ㄱ,ㄴ)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	가로 조건	기준 시점	면적 (㎡)	추정단가 (원/㎡)	실거래가액 (원)
ㄱ	금산군 부리면 수통리 724-66	임야	자연림	보전 관리	맹지	2021. 12.09	184	8,905,600	48,400
ㄴ	금산군 부리면 수통리 724-41	전	전	보전 관리	세로 (불)	2021. 12.09	387	18,730,000	48,400

다. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용범위	지가변동률(%)
보전관리지역 2021.12.09 ~ 2023.08.14	충청남도 금산군 (21.12.09~23.08.14) (보전관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.111 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.279 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.105 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.015 $(1 + 0.00111 * 23/31) * (1 + 0.01279) * (1 - 0.00105) * (1 - 0.00015 * 45/30) \approx 1.01233$

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

기호		비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
본건	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
5,6,7,20,23,27,30,32	ㄱ	/	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	본건은 거래사례 대비 환경조건 우세함.
8~13	ㄱ	/	1.00	1.14	1.00	0.33	1.00	0.376	본건은 거래사례 대비 환경조건 우세하나, 도로로 행정적조건 열세함.
2,4,15,17	ㄱ	/	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	본건은 거래사례 대비 접근조건 열세함.
14,24,31	ㄱ	/	1.00	1.00	1.00	0.84	1.00	0.840	본건은 거래사례 대비 획지조건 열세함.
22,25,26,28,29	ㄴ	/	1.00	1.13	1.00	1.00	1.00	1.130	본건은 거래사례 대비 환경조건 우세함.
18	ㄴ	/	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850	본건은 거래사례 대비 획지조건 열세함.
19	ㄴ	/	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920	본건은 거래사례 대비 접근조건 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건	사례							
5,6,7,20,23,27, 30,32	ㄱ	48,400	1.00	1.01233	1.00	1.10	53,896	54,000
8~13	ㄱ	48,400	1.00	1.01233	1.00	0.376	18,423	18,000
2,4,15,17	ㄱ	48,400	1.00	1.01233	1.00	0.900	44,097	44,000
14,24,31	ㄱ	48,400	1.00	1.01233	1.00	0.840	41,157	41,000
22,25,26,28,29	ㄴ	48,400	1.00	1.01233	1.00	1.130	55,366	55,000
18	ㄴ	48,400	1.00	1.01233	1.00	0.850	41,647	42,000
19	ㄴ	48,400	1.00	1.01233	1.00	0.920	45,077	45,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額) 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	비교가액 의견
5,6,7,20,23,27,30,32	54,000	54,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
22,25,26,28,29	55,000	55,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
8~13	18,000	18,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
2,4,15,17	44,000	44,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
14,24,31	41,000	41,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
18	41,000	42,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.
19	44,000	45,000	상호 균형을 이루고 있어 합리성이 인정됨.

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

4. 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

주된 평가방법	다른 평가방법	기 호	토지가액 결정단가(원/㎡)
공시지가기준법	거래사례비교법	5,6,7,20,23,27, 30,32	54,000
공시지가기준법	거래사례비교법	22,25,26,28,29	55,000
공시지가기준법	거래사례비교법	8~13	18,000
공시지가기준법	거래사례비교법	2,4,15,17	44,000
공시지가기준법	거래사례비교법	14,24,31	41,000
공시지가기준법	거래사례비교법	18	41,000
공시지가기준법	거래사례비교법	19	44,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)
		공부	사정		
2	수통리 724-34	699	699	44,000	30,756,000
4	수통리 산39-17	560	560	44,000	24,640,000
5	수통리 724-37	299	299	54,000	16,146,000
6	수통리 724-38	1	1	54,000	54,000
7	수통리 724-39	173	173	54,000	9,342,000
8	수통리 724-45	246	246	18,000	4,428,000
9	수통리 724-47	84	84	18,000	1,512,000
10	수통리 724-49	131	131	18,000	2,358,000
11	수통리 724-50	232	232	18,000	4,176,000
12	수통리 724-53	45	45	18,000	810,000
13	수통리 724-55	333	333	18,000	5,994,000
14	수통리 724-63	198	198	41,000	8,118,000
15	수통리 724-68	70	70	44,000	3,080,000
합 계					₩111,414,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)
		공부	사정		
17	수통리 724-32	306	306	44,000	13,464,000
18	수통리 728-2	717	717	41,000	29,397,000
19	수통리 728-6	61	61	44,000	2,684,000
20	수통리 724-77	79	79	54,000	4,266,000
22	수통리 724-78	169	169	55,000	9,295,000
23	수통리 724-79	560	560	54,000	30,240,000
24	수통리 724-80	63	63	41,000	2,583,000
25	수통리 728-7	467	467	55,000	25,685,000
26	수통리 728-4	143	143	55,000	7,865,000
27	수통리 724-9	190	190	54,000	10,260,000
28	수통리 728-3	403	403	55,000	22,165,000
29	수통리 724-41	387	387	55,000	21,285,000
30	수통리 724-46	191	191	54,000	10,314,000
31	수통리 724-66	184	184	41,000	7,544,000
32	수통리 724-76	523	523	54,000	28,242,000
합 계					₩225,289,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정 의견

가. 토지

평가대상 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

다. 종합의견

대상 토지의 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 토지는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성 및 합리성이 인정되므로 감정평가목적 및 취지 등으로 보아 적정한 것으로 판단됨.

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대여부 등은 미상임.

토지건물감정평가명세표

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	
2	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-34	임야	보전관리지역	699	699	44,000	30,756,000	
4	충청남도 금산군 부리면 수통리	산39-17	임야	보전관리지역	560	560	44,000	24,640,000	
5	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-37	임야	보전관리지역	299	299	54,000	16,146,000	
6	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-38	임야	보전관리지역	1	1	54,000	54,000	
7	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-39	임야	보전관리지역	173	173	54,000	9,342,000	
8	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-45	도로	보전관리지역	246	246	18,000	4,428,000	
9	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-47	도로	보전관리지역	84	84	18,000	1,512,000	
10	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-49	도로	보전관리지역	131	131	18,000	2,358,000	

토지건물감정평가명세표

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	
11	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-50	도로	보전관리지역	232	232	18,000	4,176,000	
12	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-53	도로	보전관리지역	45	45	18,000	810,000	
13	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-55	도로	보전관리지역	333	333	18,000	5,994,000	
14	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-63	임야	보전관리지역	198	198	41,000	8,118,000	
15	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-68	임야	보전관리지역	70	70	44,000	3,080,000	
17	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-32	임야	보전관리지역	306	306	44,000	13,464,000	
18	충청남도 금산군 부리면 수통리	728-2	전	보전관리지역	717	717	41,000	29,397,000	
19	충청남도 금산군 부리면 수통리	728-6	전	보전관리지역	61	61	44,000	2,684,000	

토지건물감정평가명세표

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	
20	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-77	임야	보전관리지역	79	79	54,000	4,266,000	
22	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-78	전	보전관리지역	169	169	55,000	9,295,000	수목으로 제한가격 @49,000 ₩8,281,000
23	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-79	임야	보전관리지역	560	560	54,000	30,240,000	수목으로 제한가격 @48,000 ₩26,880,000
24	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-80	임야	보전관리지역	63	63	41,000	2,583,000	
25	충청남도 금산군 부리면 수통리	728-7	전	보전관리지역	467	467	55,000	25,685,000	
26	충청남도 금산군 부리면 수통리	728-4	전	보전관리지역	143	143	55,000	7,865,000	
27	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-9	임야	보전관리지역	190	190	54,000	10,260,000	
28	충청남도 금산군 부리면 수통리	728-3	전	보전관리지역	403	403	55,000	22,165,000	수목으로 제한가격 @49,000 ₩19,747,000

토지건물감정평가명세표

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	
29	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-41	전	보전관리지역	387	387	55,000	21,285,000	수목으로 제한가격 @49,000 ₩18,963,000
30	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-46	임야	보전관리지역	191	191	54,000	10,314,000	
31	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-66	임야	보전관리지역	184	184	41,000	7,544,000	
32	충청남도 금산군 부리면 수통리	724-76	임야	보전관리지역	523	523	54,000	28,242,000	
소 계								₩336,703,000	
㉠	[제시외 건물] 동소	724-78		조경소나무	(15)	15		11,500,000	
		724-79		일반소나무	(40)	40			
		724-41							
소 계								₩11,500,000	
㉡	동소	728-3		수종미상 조경수	(20)	20		12,500,000	
	소 계								₩12,500,000
합 계								₩360,703,000.-	
				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 금산군 부리면 수통리에 소재하는 "적벽교" 북서측 근거리에 위치하며, 본건 주위는 농경지, 임야, 팬션, 농가주택 등이 혼재하는 보전관리지역내 토지로서, 개발도상에 있는 지역으로서의 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지를 개발하면서 지적도상 도로가 분할되어 있으나, 도로 완공 이전의 상태이며, 인근 공도에 시내버스정류장이 위치하나, 교통사정은 양호치 못함.

(3) 형태 및 이용상태

상세위치도와 같이 다양한 형태이며, 대체로 완경사의 토지로서 개발중인 토지이며, 일부 토지는 맹지임.

(4) 인접 도로상태

대체로 노폭 약8미터 내외의 도로로 분할되어 있으나, 미포장의 지적도상 분할된 상태로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호2,4~12, 14,15,17, 20,23,24,27,30~32): 보전관리지역, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지 <산지관리법>, 배수구역<하수도법>

본건 기호13, 18,19,22,25,26,28,29): 보전관리지역, (금강)수변구역<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 자연생수목이 성장하고 있으며, 기호22,23,29)지상에도 조경수가 식재되어 있고, 기호28)지상에도 조경수가 식재되어 있음.

여타 토지에도 수목이 성장하고 있으나, 자연생 수목으로 사료됨.

기호 22,23,29, 28)지상에 소재하는 일부수목은 조경수이며, 일부는 자연생 소나무임.

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 개발진행중인 단계로서, 지적도상 분할되어 있는 상태로, 지목과 관계없이 대부분 잡종지 상태임

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 현장 방문시 이해관계인을 만나지 못하여 임대 여부 등은 미상임.

본건의 지장물의 소재는 현장 조사시 목측에 의거하여, 대체적은 위치를 파악하였는바, 지상물의 정확한 위치 및 본 토지의 정확한 경계 등은 측량이 요구됨.



11) :



13) :



9) :



22, 23, 24, 29, 30, 31) :



8) :



22, 23, 29) :



10) :



20) :



27) :



15) :



19) :



12) :



18) :



10) :



4) :



5, 6, 7) :



17) :



25) :



28) :



26) :



27) :



14) :



32) :