

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
건명	농업회사법인주식회사가선농원 외 1명 소유물(2022타경21936)
감정서번호	가람 2323-01-06201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 대전지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:042)223-2700 FAX:042)223-2704



(토지)감정평가표

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

감정평가사

이상원

이 상 원



(주)가람감정평가법인 대전지사 지사장 이상원



감정평가액	이억삼천이백삼십이만육천원정 (₩232,326,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	농업회사법인주식회사가선농원 외 1명 (2022타경21936)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023.01.12	2023.01.12
		작성일	2023.01.16

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6,334	토지	6,334	-	232,326,000
		이 하 여 백				
합 계					₩232,326,000	

심사확인

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

심사자: 감정평가사

문 홍 기

문 홍 기



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 공주시 유구읍 문금리 소재 '탑곡삼거리' 북동측 및 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 대전지방법원 공주지원 제출을 위한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2022)
1	충청남도 공주시 유구읍 문금리 116-5	2,446	답	계획관리	답	19,100
2	충청남도 공주시 유구읍 문금리 480-11	1,002	전	계획관리	전	14,800
3	충청남도 공주시 유구읍 문금리 480-13	803	제방	계획관리	제방	5,440
4	충청남도 공주시 유구읍 문금리 480-14	2,083	유지	계획관리	유지	8,580
합계		6,334				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 01월 12일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 01월 12일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 토지보상평가지침 제40조(저수지부지의 감정평가)

- ① 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반시설인 저수지(제방 등 부대시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 부지에 대한 감정평가는 법 시행규칙 제22조에 따르되, 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가한다. 다만, 저수지 부지의 일부가 공익사업시행지구에 편입되는 경우에는 그 편입부분의 가치를 기준으로 감정평가할 수 있으며, 그 저수지부지가 미지급용지인 경우에는 제32조에 따른다.
 1. 위치·면적·지형·지세
 2. 저수지의 규모·기능·유용성
 3. 용도지역등 공법상 제한
 4. 저수지 조성 당시 편입토지의 주된 이용상황
 5. 전, 답 등 인근토지의 이용상황
 6. 그 밖에 가치형성에 영향을 미치는 요인
- ② 대상토지와 이용상황이 비슷한 토지의 표준지공시지가가 인근지역에 없을 경우에는 인근지역의 전, 답 등 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지를 기준으로 감정평가할 수 있으며, 용도가 다른 것에 따른 개별요인의 비교 등이 사실상 곤란한 경우에는 다음 각 호와 같이 감정평가액을 결정할 수 있다. 이 경우 공작물 등 저수지 시설물의 가액은 저수지부지의 감정평가액에 포함하지 아니한다.
 1. 인근지역의 표준적인 이용상황이 전, 답 등 농경지 또는 산지인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지를 기준으로 한 적정가격에 저수지의 지반조성에 통상 필요한 비용 상당액과 위치, 규모, 지형·지세, 용도지역등을 고려한 가격수준으로 결정한다. 다만, 인근지역의 표준적인 이용상황이 경지정리사업지구 안에 있는 전·답 등 농경지이거나 인근지역의 지형·지세 등으로 보아 저수지의 지반조성이 따로 필요하지 아니하다고 인정되는 경우에는 저수지의 지반조성에 통상 필요한 비용 상당액은 고려하지 아니한다.
 2. 인근지역의 표준적인 이용상황이 “대” 또는 이와 비슷한 용도의 것인 경우에는 그 표준적인 이용상황과 비슷한 토지의 표준지공시지를 기준으로 한 적정가격에 위치, 규모, 지형·지세, 용도지역등을 고려한 가격수준으로 결정한다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 농업생산기반시설로서의 기능이 사실상 상실되었거나 용도폐지된 저수지부지의 경우에는 그 저수지부지의 다른 용도의 전환 가능성, 전환후의 용도, 용도전환에 통상 필요한 비용 상당액 등을 고려한 가액으로 감정평가할 수 있다. 이 경우에는 인근지역에 있는 것으로서 일반적으로 전환 가능한 용도와 비슷한 토지의 표준지공시지를 기준으로 감정평가한다.
- ④ 농업기반시설이 아닌 것으로서 소류지, 호수, 연못 등 (이하 이 조에서 “소류지 등” 이라한다)의 부지에 대한 감정평가는 제1항부터 제3항까지를 준용하는 것 외에 그 소류지 등의 용도·수익성 등을 고려한 가액으로 감정평가한다.

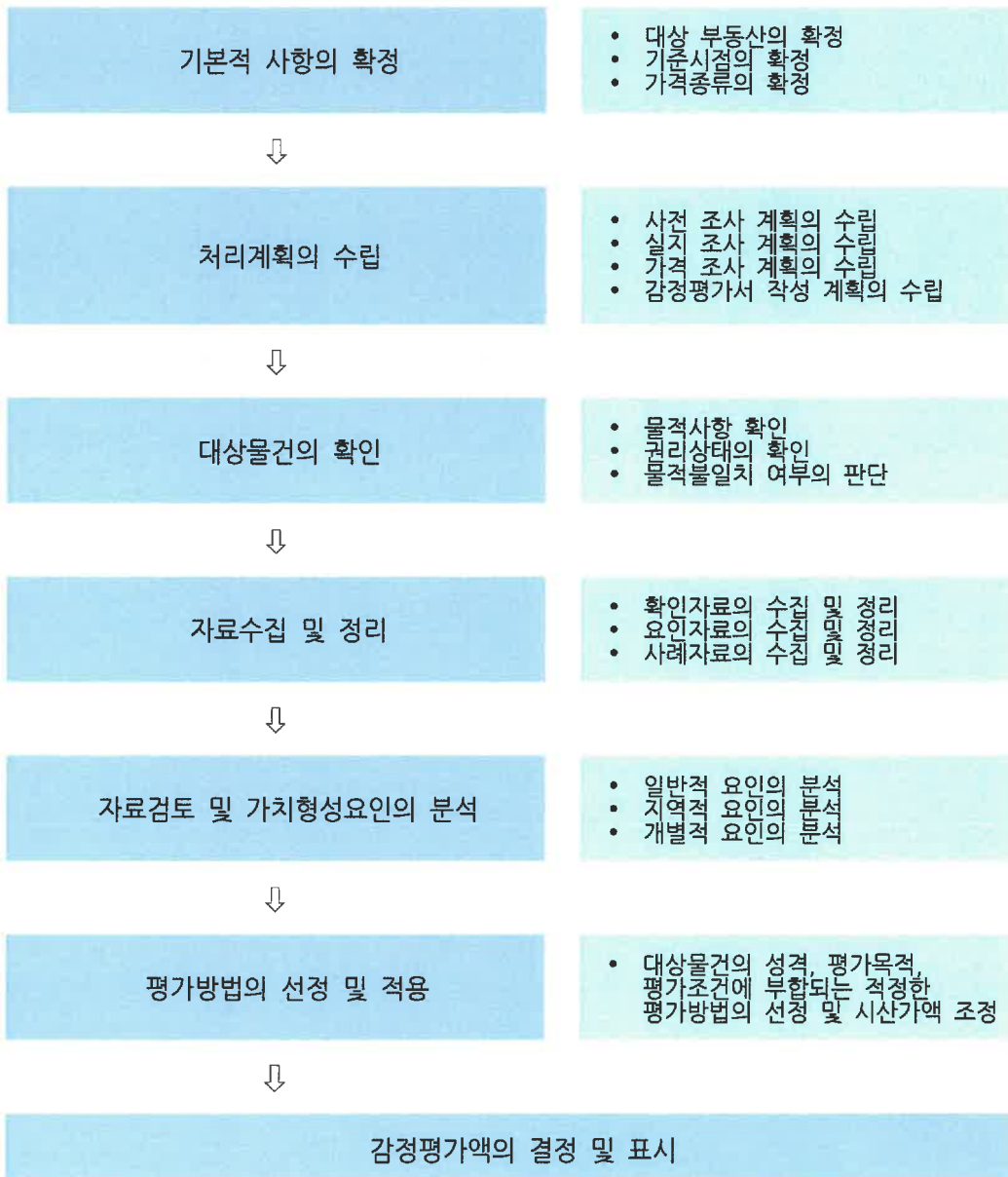
다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	문금리 225-1	답	2,301	계획관리	부정형	2022.06.29	182,000,000	79,000 (32,500)
			-	답	세로(가)	-		
#2	문금리 124-1	전	301	계획관리	부정형	2022.10.28	20,000,000	66,000 (15,500)
			-	전	맹지	-		
#3	문금리 451-1	전	2,813	계획관리	부정형	2022.06.30	136,000,000	48,000 (22,500)
			-	전	맹지	-		
#4	문금리 469-1	전	1,289	계획관리	부정형	2021.02.25	58,500,000	45,000 (20,000)
			-	전	맹지	-		
#5	문금리 124-11	임야	1,180	계획관리	부정형	2020.12.09	20,000,000	17,000 (3,210)
			-	자연림	맹지	-		
#6	문금리 산229-11	임야	1,357	계획관리	부정형	2020.09.25	32,800,000	24,000 (-)
			-	자연림	맹지	-		

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	문금리 2-3	답	1,177	계획관리 답	맹지	36,000	2021.01.28	법원 경매	10,100
#ㄴ	문금리 480-17	답	2,523	계획관리 답	세로(가)	49,000	2019.09.27	법원 경매	13,400
#ㄷ	문금리 490	전	1,504	계획관리 전	맹지	43,000	2019.06.05	법원 경매	12,000
#ㄹ	문금리 451-1	전	2,813	계획관리 전	맹지	51,000	2022.06.23	담보	22,500
#ㅁ	문금리 산57-4	임야	10,083	계획관리 자연림	맹지	13,000	2021.05.14	법원 경매	5,900
#ㅂ	문금리 566-8	임야	564	계획관리 자연림	맹지	15,000	2018.07.11	법원 경매	5,710

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2022.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	문금리 90	3,121	답	답	계획관리	맹지	부정형 완경사지	19,000
B	문금리 480-8	5,326	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	16,500
C	문금리 산188-4	12,298	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	4,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A,B,C	충청남도 공주시 (2022.01.01~2023.01.12)	계획관리	2.650% (1.02650)	2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 2.684 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.023 $(1 + 0.02684) * (1 - 0.00023 * 43/30) \approx 1.02650$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사발표된 월별 지가변동을 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 농경지대 [본 건 기호 1/표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 [본 건 기호 2/표준지 B]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	교통의 편부 등 본건이 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.90	경작의 편부 등 본건이 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.810	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본 건 기호 3,4/표준지 C]

조 건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.80	교통의 편부 등 본건이 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.60	경사 등 본건이 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			1.280	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ
2	B	#ㄴ
3,4	C	#ㄹ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	문금리 2-3	답	1,177	계획관리 답	맹지	36,000	2021.01.28	법원 경매	10,100
#ㄴ	문금리 480-17	답	2,523	계획관리 답	세로(가)	49,000	2019.09.27	법원 경매	13,400
#ㄹ	문금리 산57-4	임야	10,083	계획관리 자연림	맹지	13,000	2021.05.14	법원 경매	5,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 표준지 A/비교사례# ㄱ

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
# ㄱ	① 비교사례 기준가액	36,000	1.06533	1.000	1.320	50,624	2.596
A	② 공시지가 기준가액	19,000	1.02650	-	-	19,504	
비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	충청남도 공주시 (2021.01.28~2023.01.12) 계획관리지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	표준지가 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.					
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 표준지 B/비교사례#L

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#L	① 비교사례 기준가액	49,000	1.10273	1.000	1.000	54,034	3.190
B	② 공시지가 기준가액	16,500	1.02650	-	-	16,937	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	충청남도 공주시 (2019.09.27~2023.01.12) 계획관리지역 지가변동률 적용함.										
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.										
	개별요인	표준지가 비교사례 대비 대등함.										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">접근 조건</th> <th style="text-align: center;">자연 조건</th> <th style="text-align: center;">획지 조건</th> <th style="text-align: center;">행정적 조건</th> <th style="text-align: center;">기타 조건</th> <th style="text-align: center;">개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.000</td> </tr> </tbody> </table>	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	1.00	1.00
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치							
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 표준지 C/비교사례#0

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#0	① 비교사례 기준가액	13,000	1.05288	1.000	1.250	17,109	4.167
C	② 공시지가 기준가액	4,000	1.02650	-	-	4,106	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	충청남도 공주시 (2021.05.14~2023.01.12) 계획관리지역 지가변동을 적용함.				
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.				
	개별요인	표준지가 비교사례 대비 접근조건에서 우세함.				
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.25	1.00	1.00	1.00	1.250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적(공매)을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.59
2	B	3.19
3,4	C	4.16

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	19,000	1.02650	1,000	1,000	2.59	50,514	51,000
2	B	16,500	1.02650	1,000	0.810	3.19	43,764	44,000
3,4	C	4,000	1.02650	1,000	1.280	4.16	21,864	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1,2	#1
3,4	#6

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	문금리 225-1	답	2,301	계획관리 답	부정형 세로(가)	2022.06.29	182,000,000	79,000 (32,500)
			-			-		
#6	문금리 산229-11	임야	1,357	계획관리 자연림	부정형 맹지	2020.09.25	32,800,000	24,000 (-)
			-			-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시 군 구 (산 경 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청남도 공주시 (2022.06.29~2023.01.12)	계획관리	0.645% (1.00645)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.227 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.257 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.234 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.136 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.057 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.023 $(1 + 0.00227 * 2/30) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00057) * (1 - 0.00023) * (1 - 0.00023 * 43/30)$ ≈ 1.00645
#6	충청남도 공주시 (2020.09.25~2023.01.12)	계획관리	7.995% (1.07995)	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.463 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.325 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.308 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.367 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.065 2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 2.684 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.023 $(1 + 0.00463 * 6/30) * (1 + 0.00325) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00367) * (1 + 0.04065) * (1 + 0.02684) * (1 - 0.00023 * 43/30)$ ≈ 1.07995

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대 [본건 기호1/비교사례 #1]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	교통의 편부 등 본건이 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.90	경작의 편부 등 본건이 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.675	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 [본건 기호2/비교사례 #1]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	교통의 편부 등 본건이 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	0.80	경작의 편부 등 본건이 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.560	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호3,4/비교사례 #6]

조 건	항목	세항목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.90	교통의 편부 등 본건이 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	79,000	1.000	1.00645	1.000	0.675	53,669	54,000
2	#1	79,000	1.000	1.00645	1.000	0.560	44,525	45,000
3,4	#6	24,000	1.000	1.07995	1.000	0.900	23,327	23,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,446	51,000	54,000	51,000	124,746,000
2	1,002	44,000	45,000	44,000	44,088,000
3	803	22,000	23,000	22,000	17,666,000
4	2,083	22,000	23,000	22,000	45,826,000
합계	6,334				232,326,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	232,326,000	공시지가기준법
합 계	232,326,000	-

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 공주시 유구읍 문금리	116-5	답	계획관리지역	2,446	2,446	51,000	124,746,000	
2	동소	480-11	전	계획관리지역	1,002	1,002	44,000	44,088,000	
3	동소	480-13	제방	계획관리지역	803	803	22,000	17,666,000	
4	동소	480-14	유지	계획관리지역	2,083	2,083	22,000	45,826,000	
합 계								₩232,326,000.-	
이 하 여 백									



토지 감정평가요항표

페이지: 1

(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 공주시 유구읍 문금리 소재 '탑곡삼거리' 북동측 및 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농지, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호 1) 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 제반 교통사정은 보통시됨.
기호 2~4) 본건 인근까지 차량출입이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는바 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) 부정형의 완경사지로서, '답'으로 이용중임.
기호 2) 부정형의 완경사지로서, '전'으로 이용중임.
기호 3) 부정형의 급경사지로서, '제방'으로 이용중임.
기호 4) 부정형의 저지로서, '유지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1) 남측으로 노폭 약 2m의 현황도로를 이용하여 진출입함.
기호 2~4) 지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

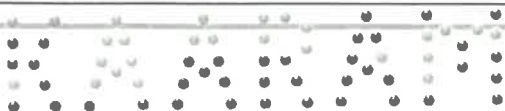
없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

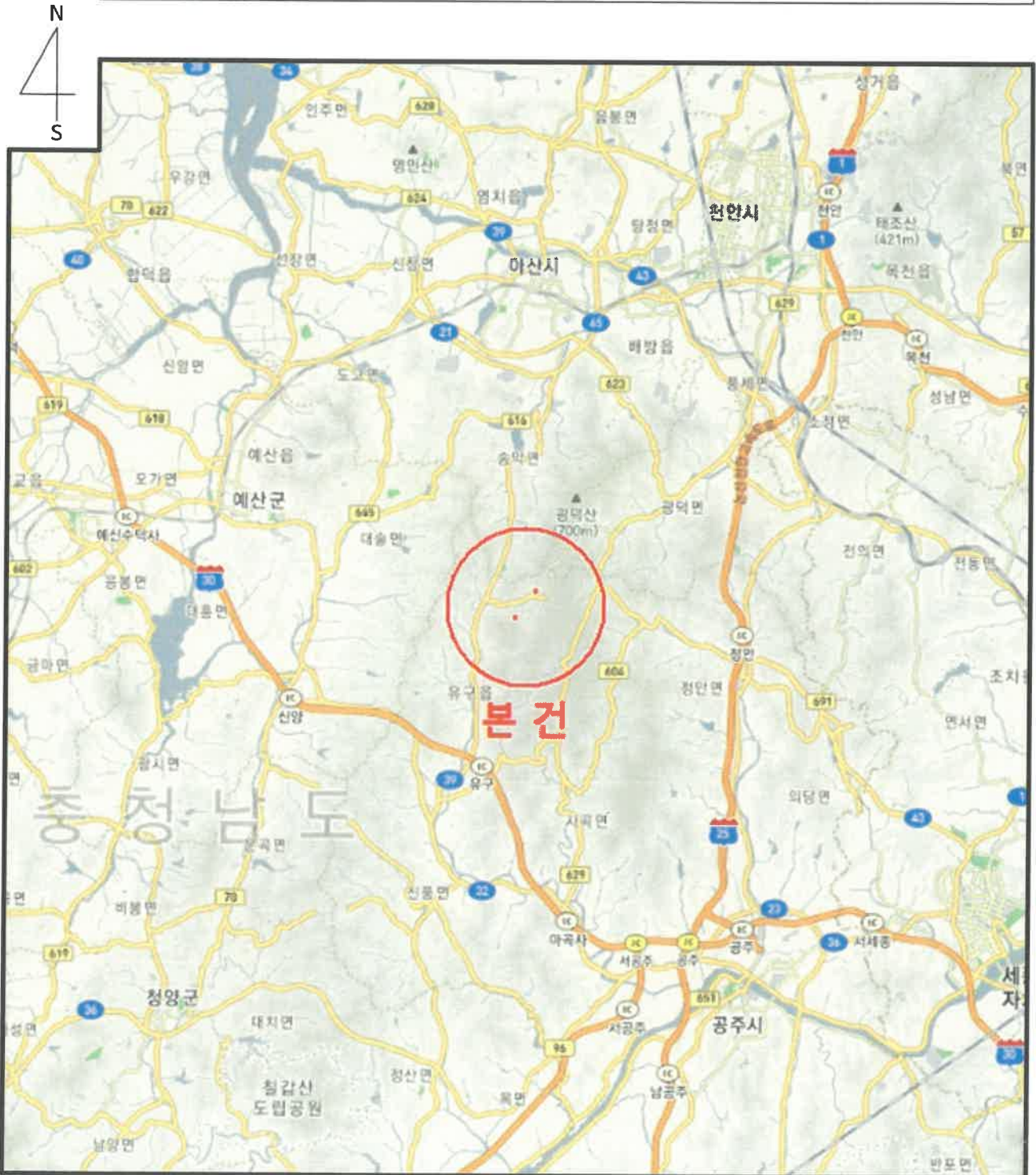
-



광역 위치도

소재지

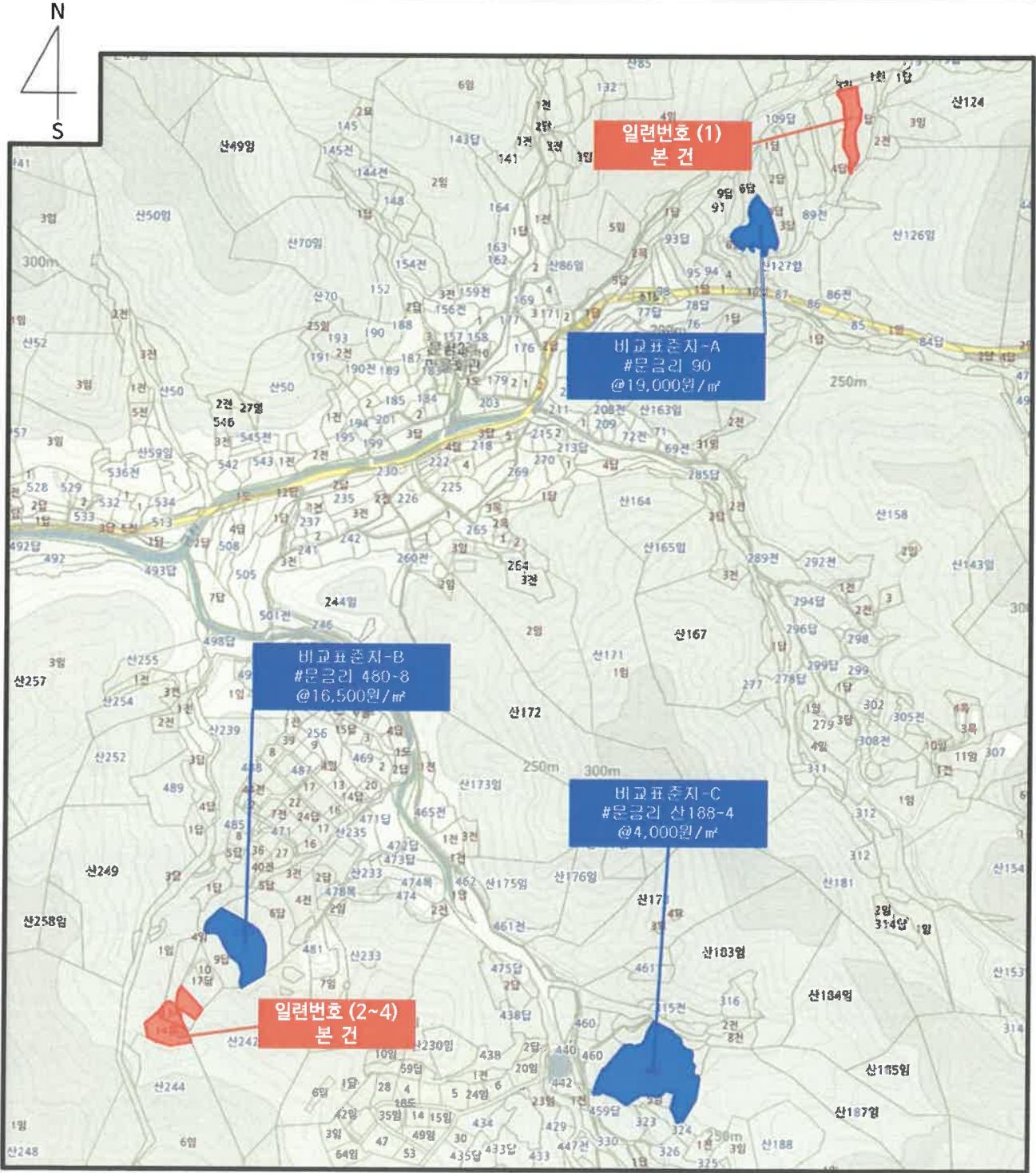
충청남도 공주시 유구읍 문금리 116-5 외



위 치 도

소재지

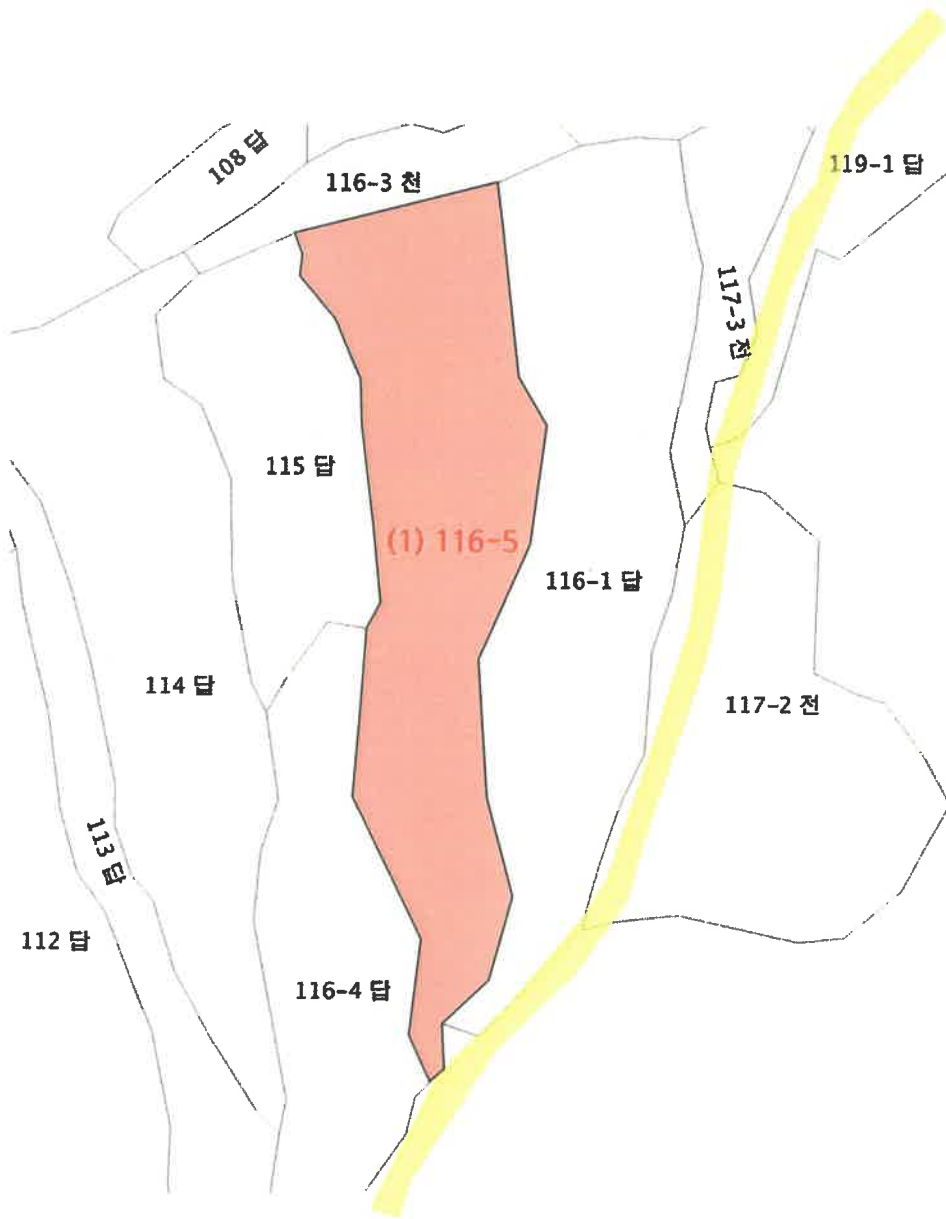
충청남도 공주시 유구읍 문금리 116-5 외



지 적 개 황 도



S = 1/1200



범례	본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
	1층	2층	3층 이상	제시외 건물
				건물제외

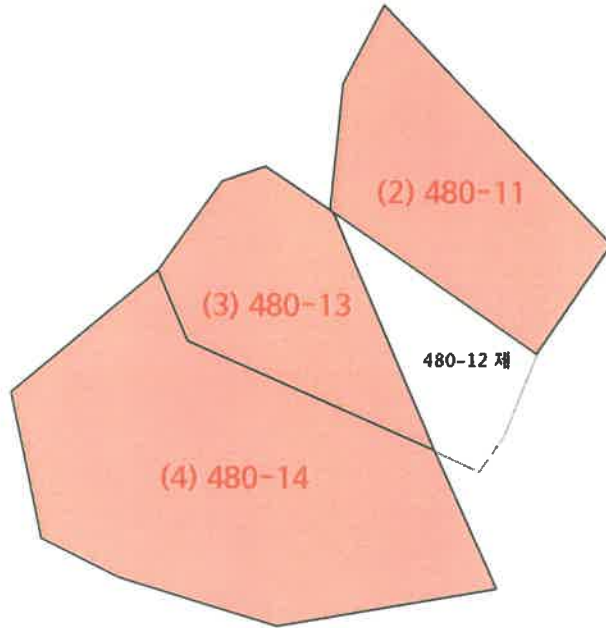
FPB05-4B(1)



지 적 개 황 도



S = 1/1200



범례	 본건	 도로	 도시계획시설 도로선	 용도지역 구분선
	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외 건물

사 진 용 지



기호 1) 전경



기호 1) 주변환경



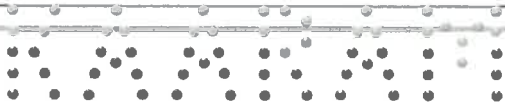
사 진 용 지



기호 2) 전경



기호 3) 전경



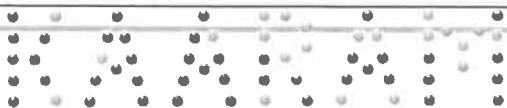
사 진 용 지



기호 4) 전경



기호 2~4) 주변 환경



(주)가람감정평가법인

우)34910 대전광역시 중구 오류로 28, 신촌빌딩 2층
E-Mail : kaaram23@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://www.kaaram.com

Tel. 042)223-2700
FAX. 042)223-2704

문서번호 : 가람2323-01-06201

시행일자 : 2023. 01. 18

수 신 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관
김경호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2023-01-05일자 귀 제 『2022타경21936』호로 우리 법인에 의뢰하신 『농업회사법인주식회사가선농원 외 1명 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 :	1. 감정평가서	1 부
	2. 청구서	1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 대전지사장



수수료 청구서

평가서번호 : 가람 2323-01-06201호
2023.01.18

대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호 귀하

육십사만이백원정 (₩640,200.-)

2023.01.05일자 귀 제『2022타경21936』호로 우리 법인에 의뢰하신『농업회사법인주식회사가선농원 외 1명 소유물』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가법인등의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	₩364,233	
실비	여비	199,200
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	12,800
	기타실비	6,000
비소계	218,000	$400,558 \times (168,834,000 / 232,326,000) \times 0.8 \approx 232,872$ $400,558 \times (63,492,000 / 232,326,000) \times 0.8 \times 1.5 \approx 131,361$
특별용역비	—	
공급가액	582,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,200	
합계	₩640,200	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩640,200	

※ 송금처 ※

농협은행

301-2223-2700-81

예금주: (주)가람감정평가법인대전지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(2323-01-06201)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

대표전화 : 042)223-2700 팩스 : 042)223-2704

법인사업자등록번호 : 636-85-01881



(주)가람감정평가법인



문서확인번호: 1672-9853-3556-5321

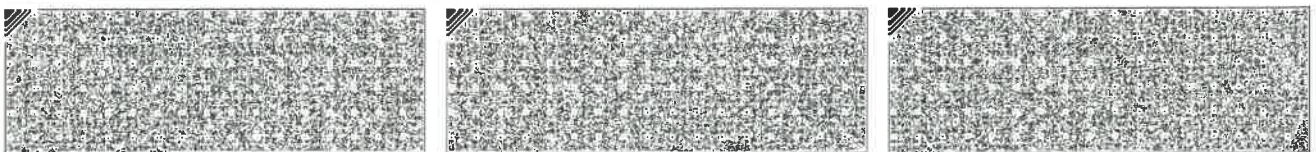


발급번호 : 202344150004295635

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 06

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	제미에	주소 전화번호	대전광역시 중구 오류로 28,		
신청토지	소재지 충청남도 공주시 유구읍 문금리		지번	지목	면적(m ²)	
			116-5	답	2,446.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 사방지 <input type="checkbox"/> 소하천구역 <input type="checkbox"/> 소하천예정지 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/2200	
2023/ 01/ 06					수입증지 붙이는곳	
충청남도 공주시장					<input type="checkbox"/> 수수료 <input type="checkbox"/> 전자결제 <input type="checkbox"/> 민원	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한, 문서관리의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호: 1672-9852-1758-9780



발급번호 : 202344150004295616

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 06

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	제미애	주소	대전광역시 중구 오류로 28,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	충청남도 공주시 유구읍 문금리			480-11	전
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
축척 1/1300					수입증지 붙이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 01/ 06</p> <p style="text-align: center;">충청남도 공주시장</p>					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.





문서확인번호: 1672-9855-1745-1736



발급번호 : 202344150004295668

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 06

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	제미에	주소	대전광역시 중구 오류로 28,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	충청남도 공주시 유구읍 문금리		480-13	제방	803.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input checked="" type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 01/ 06</p> <p style="text-align: center;">충청남도 공주시장</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 인원</p>



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서해단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.





문서확인번호: 1672-9857-8698-8918

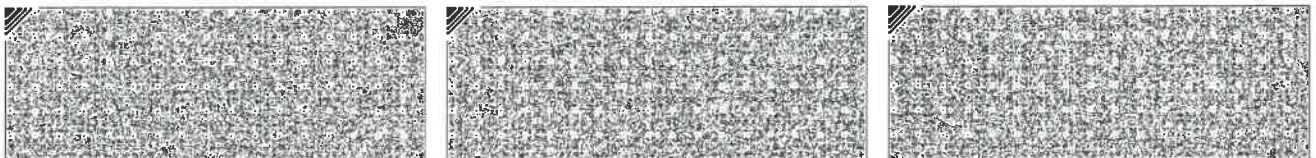


발급번호 : 202344150004295722

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 06

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	제미애	주소	대전광역시 중구 오류로 28,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	충청남도 공주시 유구읍 문금리		480-14	유지	2,083.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 법정등
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 01/ 06</p> <p style="text-align: center;">충청남도 공주시장</p>					<p>축척 1/1500</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 인원</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

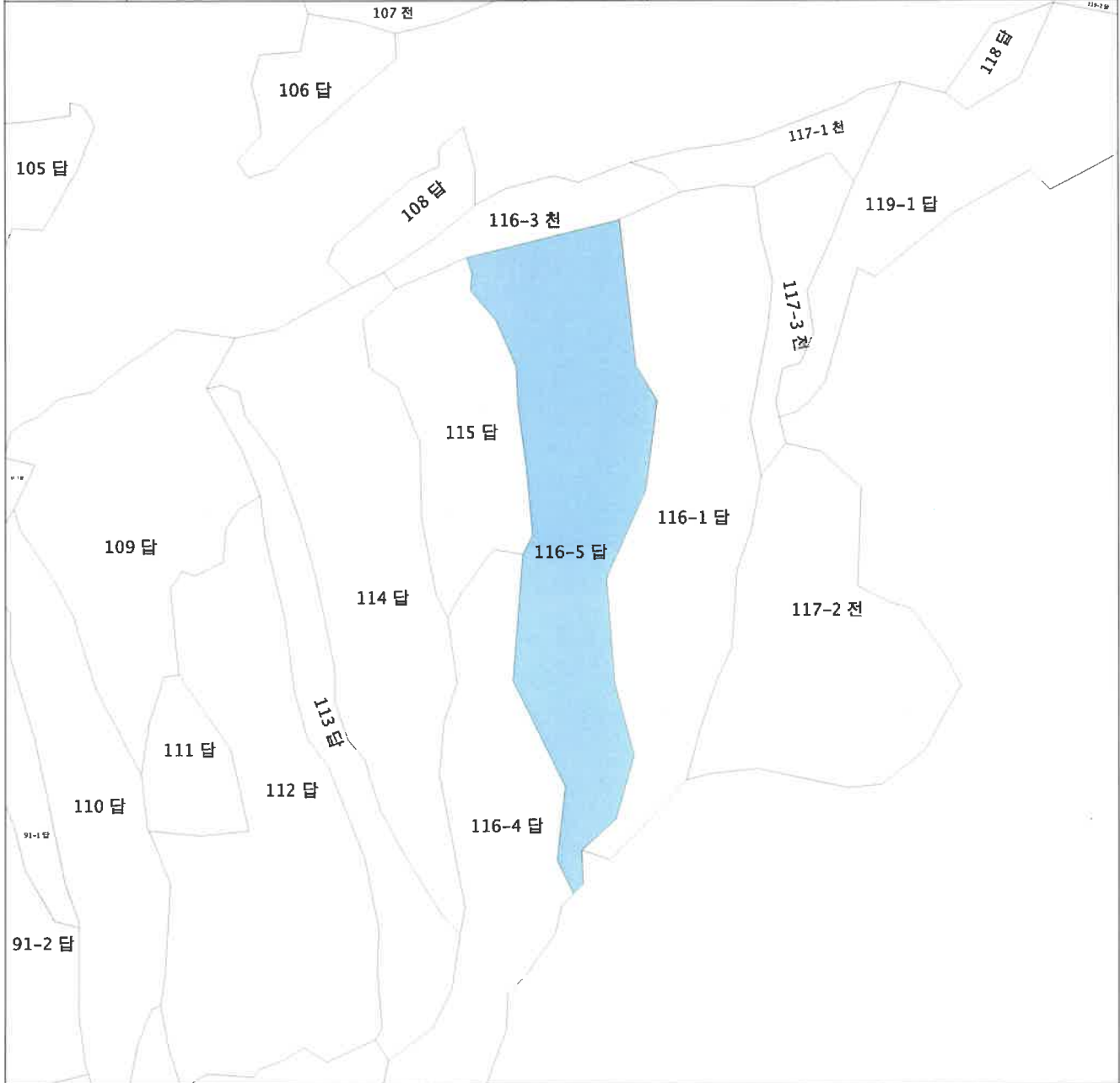




문서확인번호 : 1672-9857-2054-4957

지적도 등본

발급번호	202344150004295709	처리시각	15시 17분 05초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리	지번	116-5번지	축척	출력:1/1200 등록:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 06일

충청남도 공주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

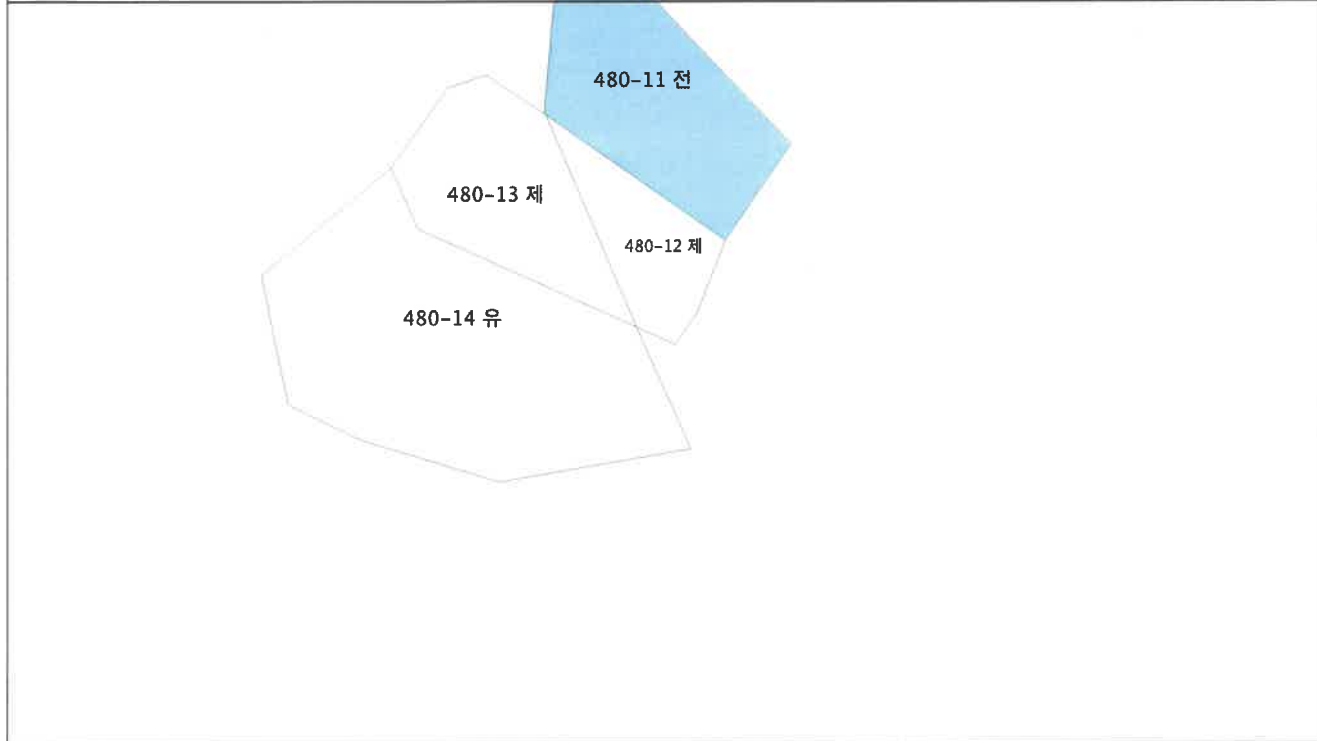
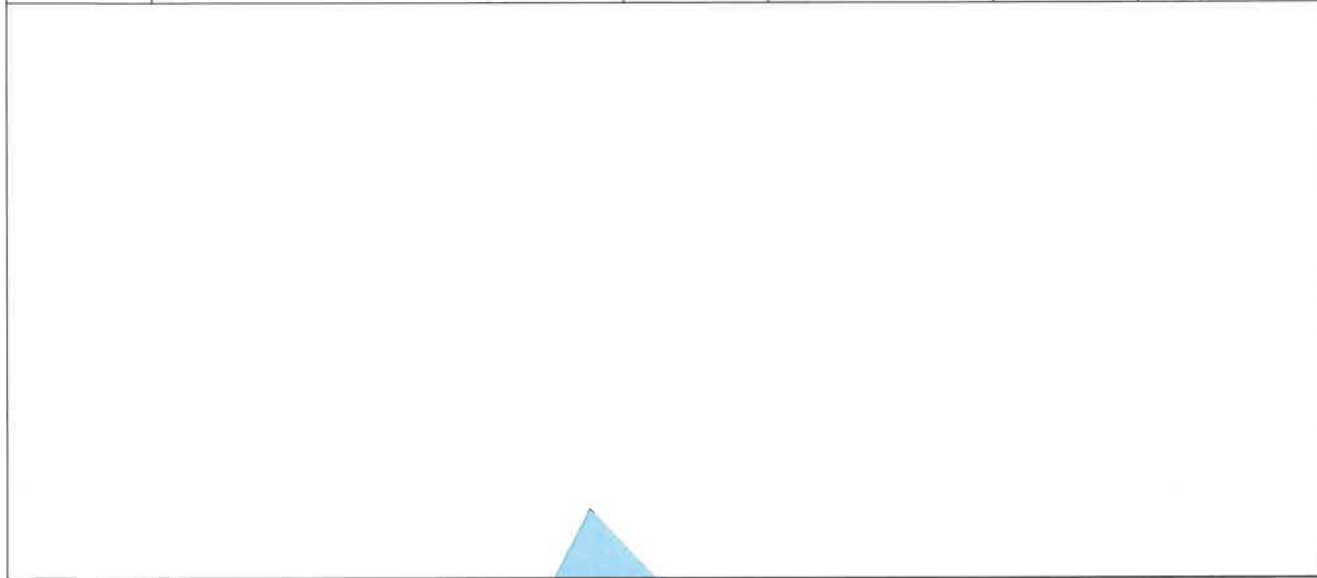




문서확인번호 : 1672-9854-4855-0126

지적도 등본

발급번호	202344150004295655	처리시각	15시 12분 33초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리	지번	480-11번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 06일

충청남도 공주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

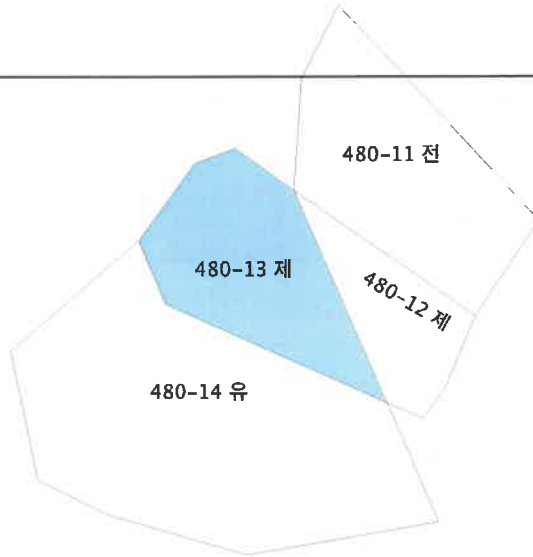




문서확인번호 : 1672-9856-5856-9664

지적도 등본

발급번호	202344150004295698	처리시각	15시 16분 04초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리	지번	480-13번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 06일

충청남도 공주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

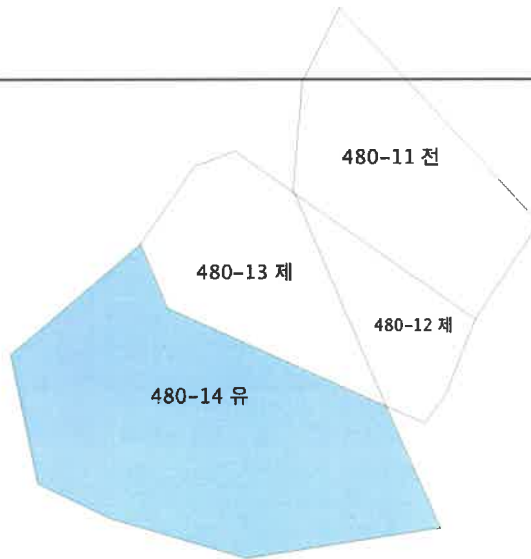




문서확인번호 : 1672-9860-1885-2720

지적도 등본

발급번호	202344150004295759	처리시각	15시 22분 04초	발급자	정부24
토지소개	충청남도 공주시 유구읍 문금리	지번	480-14번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 06일

충청남도 공주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1672-9850-0407-5340

토지 대장

고유번호	4415025035-10116-0005			도면번호	4	발급번호	202344150-00429-5576
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리			장 번호	2-1	처리시각	15시 05분 05초
지 번	116-5	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면 적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소유자		주 소	등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호		
(02)	*2446*	(21) 1960년 12월 08일	1983년 04월 08일	157	이성주		490903-1*****	
답		116-3번에서 분할	(03) 소유권이전		이성주		490903-1*****	
(02)	*2446*	(51) 1995년 01월 01일	1998년 05월 07일		대전시 서구 탄방동 91-3		490903-1*****	
답		공주군에서 행정관할구역변경	(04) 주소변경		이성주		490903-1*****	
(02)	*2446*	(50) 1995년 03월 02일	2003년 12월 15일		대전 서구 탄방동 91-3		490903-1*****	
답		유구면 문금리에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전		이용제		791225-1*****	
		----- 이하 여백 -----	2014년 07월 22일		대전광역시 서구 도산로 439(탄방동)		791225-1*****	
			(04) 주소변경		이용제		791225-1*****	
등급수정 년월일	1976. 10. 01.	1984. 07. 01.	1986. 08. 01.	1989. 01. 01.				
토지등급 (기준수확량등급)	(25)	109	112	114				
개별공시지가(기준일)	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	
개별공시지가(원/㎡)	13700	14700	15500	15700	16000	17800	19100	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 1월 6일

충청남도 공주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4415025035-10116-0005		
토지소계	충청남도 공주시 유구읍 문금리	축척	1:1200
지번	116-5		

도면번호	4	발급번호	202344150-00429-5576
장번호	2-2	처리시각	15시 05분 05초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호
----	-------	----	------	------	----------	----	------

2014년 07월 22일

대전광역시 서구 도산로 439(탄방동)

(03) 소유권이전

이성주

490903-1*****

2020년 12월 17일

대전광역시 서구 도산로 477-28, 501호(탄방동, 르상스퀘르빌)

(04) 주소변경

이성주

490903-1*****

--- 이하 여백 ---

등기수정 년월일							
-------------	--	--	--	--	--	--	--

토지등기 (기준수확량등급)							
-------------------	--	--	--	--	--	--	--

개별공시지가(기준일)							용도지역 등
-------------	--	--	--	--	--	--	--------

개별공시지가(원/㎡)							
-------------	--	--	--	--	--	--	--

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으면 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.



문서확인번호 : 1672-9851-5577-8518

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0011		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리		
지번	480-11	축척	1:1200

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5604
장번호	2-1	처리시각	15시 07분 37초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목 면적(㎡)

사유

변동일자

성명 또는 명칭

주소

등록번호

(01) *1002* (40) 1966년 06월 28일

1971년 03월 31일

194

전 (01) *1002* 지목변경

(03) 소유권이전

오창근

문금리 259

260608-1*****

전 (01) *1002* 공주군에서 행정관할구역변경

1987년 11월 26일

문금리 259

전 (01) *1002* 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경

(03) 소유권이전

이갑주

천인시신부동399

580501-1*****

전 (01) *1002* 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경

1991년 08월 06일

천인시신부동399

전 (01) *1002* 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경

(03) 소유권이전

김남희 외 1인

경상남도 통영시 산양읍 영운리 529-1

621107-2*****

전 (01) *1002* 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경

2010년 05월 19일

김남희 외 1인

경상남도 통영시 산양읍 영운리 529-1

621107-2*****

--- 이하 여백 ---

(04) 주소변경

김남희 외 1인

621107-2*****

등기수정년월일

1984. 07. 01. 수정

1986. 08. 01. 수정

1989. 01. 01. 수정

1991. 01. 01. 수정

1992. 01. 01. 수정

토지등기(기준수확량등기)

79

80

82

89

91

개별공시지가(원/㎡)

11500

10600

11500

11900

12000

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

11500

10600

11500

11900

12000

13300

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서조회확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 조회확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0011		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리		
지번	480-11	축척	1:1200

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5804
장번호	2-2	처리시각	15시 07분 37초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호
			변동원인	인		
			2010년 05월 19일		인천광역시 중구 북성동1가 98-541	
			(03) 소유권이전		이광주	531103-1*****
			2019년 08월 29일		인천광역시 중구 월미로260번길 5-5(북성동1가)	
			(04) 주소변경		이광주	531103-1*****
			2020년 11월 17일		인천광역시 중구 인충로 114, 101동 506호(신흥동1가, 신흥동대림아파트)	
			(04) 주소변경		이광주	531103-1*****
			2020년 11월 17일		대전광역시 서구 도산로 439(탄방동)	
			(03) 소유권이전		농업회사법인주식회사가전농원	160111-0*****
등기수정 년월일						
토지등기 (기준수확량등급)						
개별공시지가(준일)						
개별공시지가(원/㎡)						용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1672-9850-8944-1011

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0013		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리		
지번	480-13	축척	1:1200

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5587
장번호	2-1	처리시각	15시 06분 31초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일			
[16] 제반	*803*	(10) 1966년 06월 28일 산 244-4에서 등록전환	1969년 06월 19일	194	오창근	260608-1*****	
			(03) 소유권이전	1987년 11월 28일	문금리 259		
			(03) 소유권이전	이갑주	580501-1*****		
			1991년 08월 08일	천인시 신부동399			
(16) 제반	*803*	(50) 1995년 03월 02일 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	김남희 외 1인	경상남도 통영시 신양읍 영운리 529-1	621107-2*****	
			2010년 05월 19일	김남희 외 1인		621107-2*****	
		--- 이하 여백 ---	(04) 주소변경				
등기수정 년월일	1987. 11. 18. 설정						
토지등기 (기준수확양등급)	66						
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일				용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	4950	5440					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0013		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리	축척	1:1200
지번	480-13		

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5587
장번호	2-2	처리시각	15시 06분 31초
비고	소유자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	인정일자			
			2010년 05월 19일		인천광역시 중구 북성동1가 98-541		
			(03) 소유권이전		이광주		531103-1*****
			2019년 08월 29일		인천광역시 중구 월미로260번길 5-5(북성동1가)		
			(04) 주소변경		이광주		531103-1*****
			2021년 09월 16일		충청북도 옥천군 동이면 우산로1길 27		
			(04) 주소변경		이광주		531103-1*****
			2021년 09월 16일		대전광역시 서구 도산로 439(탄방동)		
			(03) 소유권이전		농업회사법인주식회사기선농원		160111-0*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1672-9849-3005-3331

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0014		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리		
지번	480-14	축척	1:1200

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5557
장번호	2-1	처리시각	15시 03분 49초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	일			

유지	*2083*	(10) 1966년 06월 28일 산 244-5에서 등록전환	1969년 06월 19일	194	오창근	문금리 259	260608-1*****
			(03) 소유권이전				
			1987년 11월 26일	문금리 259			

유지	*2083*	(51) 1995년 01월 01일 공주군에서 행정관할구역변경	1991년 08월 06일	이길주	전인시신부동399	580501-1*****
			(03) 소유권이전			

유지	*2083*	(50) 1995년 03월 02일 유구면 문금리에서 행정구역명칭변경	2010년 05월 19일	김남희 외 1인	경상남도 통영시 신양읍 영운리 529-1	621107-2*****
			(04) 주소변경			

		--- 이하 여백 ---			김남희 외 1인	621107-2*****
--	--	---------------	--	--	----------	---------------

등기수정 년월일	1987. 11. 18. 설정					
특지등기 (기준수확양등급)	66					
개별공시지가(기준일)	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	5940	6270	6760	6930	7090	7750
						8580

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4415025035-10480-0014		
토지소재	충청남도 공주시 유구읍 문금리		
지번	480-14	축척	1:1200

도면번호	41	발급번호	202344150-00429-5557
장번호	2-2	처리시각	15시 03분 49초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동원인	인	주소	등	

2010년 05월 19일	인전광역시 중구 북성동1가 98-541	531103-1*****
---------------	-----------------------	---------------

(03) 소유권이전	이광주	531103-1*****
------------	-----	---------------

2019년 08월 29일	인전광역시 중구 웰미로260번길 5-5(북성동1가)	531103-1*****
---------------	------------------------------	---------------

(04) 주소변경	이광주	531103-1*****
-----------	-----	---------------

2021년 09월 16일	충청북도 옥천군 동이면 우산로1길 27	531103-1*****
---------------	-----------------------	---------------

(04) 주소변경	이광주	531103-1*****
-----------	-----	---------------

2021년 09월 16일	대전광역시 서구 도산로 439(탄방동)	160111-0*****
---------------	-----------------------	---------------

(03) 소유권이전	농업회사법인주식회사기성농원	160111-0*****
------------	----------------	---------------

등기수정 년월일							
-------------	--	--	--	--	--	--	--

토지등기 (기준수확량등급)							
-------------------	--	--	--	--	--	--	--

개별공시지가(기준일)							용도지역 등
-------------	--	--	--	--	--	--	--------

개별공시지가(원/㎡)							
-------------	--	--	--	--	--	--	--

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 6일

충청남도 공주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.