

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건명 : 김성중 소유물건
(부동산 강제경매사건) - 전자

문서번호 : 2024타경21947

감정평가서 번호 : 미래세한 2410-41-10002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)미래세한감정평가법인 대전충청지사

TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
문명성

문명성 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사
대표자 이응기

(인)

감정평가액	사역구백오십육만오천원정 (₩409,565,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가목적	경매(강제)			
채무자	--	제출처	경매2계			
소유자 (대상업체명)	김성중 (2024타경21947)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 10. 16	2024. 10. 10 ~ 2024. 10. 16	2024. 10. 18		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,260.0	토지	1,260.0	-	142,101,000
	건물	65.0	건물	65	75,000	4,875,000
	제시외건물	(647.1)	제시외건물	647.1	-	258,689,000
	제시외지장물	(2식)	제시외지장물	2식	-	3,900,000
합계					₩409,565,000.-	

심사확인

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

심사자
감정평가사

김성중 (인)

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 계룡면 양화리	257-8	답	보전관리지역	657	657	119,000	78,183,000	현 '잡종지' 일부 '도로'
							[제시외건물 토지단가 : @84,000원/㎡ 토지가액 : ₩55,188,000-	감안가액]	
2	"	257-13	답	보전관리지역	603	603	106,000	63,918,000	현 '잡종지' 일부 '도로'
							[제시외지장물 토지단가 : @85,000원/㎡ 토지가액 : ₩51,255,000-	감안가액]	
3	" [도로명주소] 충청남도 공주시 계룡면 보목2길 13-14	257-8	주택	시멘트블록 스레트지붕 단층	65	65	75,000	4,875,000	600,000 x 5/40 일부 경량철골 현황 식당 257-8, 산28 양지상 소재 관찰감가
소 계								₩146,976,000	
ㄱ	[제시외건물] 충청남도 공주시 계룡면 양화리	257-8 위 지상	곳당 및 차양	경량철골조 판넬지붕	(47.5)	47.5	428,000	20,330,000	600,000 x 25/35 관찰감가
ㄴ	"	"	법당 및 곳당	경량철골조 강판지붕	(84.3)	84.3	571,000	48,135,300	800,000 x 25/35 관찰감가
ㄷ	"	"	다용도실	블록조 판넬지붕	(14)	14	270,000	3,780,000	540,000 x 20/40 관찰감가
ㄹ	"	257-8 283-2 산28 위 지상	곳당	조적조 스레트지붕	(45)	45	375,000	16,875,000	750,000 x 20/40 관찰감가

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
ㄱ	충청남도 공주시 계룡면 양화리	257-8 283-2 산28 위 지상	차양	파이프조 썬라이트지붕	(18)	18	37,000	666,000	90,000 x 5/12 관찰감가
ㄴ	"	257-8 산15-47 위 지상	주택	경량철골조 강판지붕	(28.8)	28.8	428,000	12,326,400	750,000 x 20/35 관찰감가
ㄷ	"	"	화장실	경량철골조 판넬지붕	(9.6)	9.6	642,000	6,163,200	900,000 x 25/35 관찰감가
ㄹ	"	"	차양	경량철골조 판넬지붕	(14.8)	14.8	68,000	1,006,400	120,000 x 20/35 관찰감가
ㅁ	"	"	굿당	경량철골조 판넬지붕	(92.7)	92.7	571,000	52,931,700	800,000 x 25/35 관찰감가
ㅂ	"	283-2 산28 위 지상	차양	경량철골조 썬라이트지붕	(20)	20	80,000	1,600,000	120,000 x 20/30 관찰감가
ㅅ	"	"	굿당	경량철골조 판넬지붕	(63)	63	571,000	35,973,000	800,000 x 25/35 관찰감가
ㅇ	"	257-8 위 지상	차양	경량철골조 강판지붕	(14)	14	85,000	1,190,000	120,000 x 25/35 관찰감가
ㅈ	"	257-8 산15-47 위 지상	굿당	경량철골조 판넬지붕	(28)	28	535,000	14,980,000	750,000 x 25/35 관찰감가
ㅊ	"	"	굿당	경량철골조 판넬지붕	(38.4)	38.4	535,000	20,544,000	750,000 x 25/35 관찰감가

토지와 건물 감정평가 명세표

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	
ㄱ ¹	충청남도 공주시 계룡면 양화리	257-8 산15-47 산28 위 지상	차양	경량철골조 강판지붕	(12)	12	85,000	1,020,000	120,000 x 25/35 관찰감가
ㄴ ¹	"	257-13 위 지상	비가림시설	경량철골조 썬라이트지붕	(18)	18	120,000	2,160,000	150,000 x 20/25 관찰감가
ㄷ ¹	"	"	데크 및 제단	경량철골위 방부목	(99)	99	192,000	19,008,000	240,000 x 20/25 관찰감가
소 계								₩258,689,000	
ㄹ ¹	[제시외지장물] 충청남도 공주시 계룡면 양화리	257-8 위 지상	관정	종류: 신고공 용도: 답작용 굴착심도: 20m 굴착직경: 50mm 취수량: 20㎡/D 양수: 20㎡/D 동력: 3HP 토출관직경: 15mm	(1식)	1식	-	2,200,000	
ㅁ ¹	"	산28 위 지상	관정	종류: 미신고공 용도: 음용수 굴착심도: 20m 동력: 1HP	(1식)	1식	-	1,700,000	
소 계								₩3,900,000	
합 계								₩409,565,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 양화리 소재 '보목소류지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대전지방법원 공주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토 지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	양화리 257-8	657	657	답	보전 관리	잡종지	세로 (불)	부정형 완경사지	56,600	-
2)	양화리 257-13	603	603	답	보전 관리	잡종지	세로 (불)	부정형 완경사지	24,000	-
합계	-	1,260	1,260	-	-	-	-	-	-	-

2) 건 물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	충청남도 공주시 계룡면 양화리 257-8 (충청남도 공주시 계룡면 보목2길 13-14)							
	주구조	시멘트벽			주용도		단독주택		
3)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일		
		65	-	65	-	-/1	1986.04.20	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 일련번호 2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

다. 주위 환경

부근은 야산, 농지, 굿당, 농가주택 등이 산재하는 산간 농촌지대이며, 동측 인근으로는 계룡산국립공원이 소재하는 지역임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 16일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 10월 15일 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 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 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 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 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 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 공부상 지목이 '답'이나, 현황은 '잡종지' 상태이며, 일부는 '도로'로 이용중인 바, 제한의 정도를 감안하여 토지를 평가하되, 지상에 소재하는 자연석을 이용한 옹벽, 수목, 바닥포장 등은 관련토지에 포함 일괄평가하였음.
2. 본건 지상에 제시외물건이 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있는 바, 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지와 건물 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
3. 본건 건물(일련번호 3)은 공부상 양화리 257-8 위 지상 시멘트 블록조 슬레이트지붕 주택이나, 현황은 양화리 257-8 및 산28 위 양지상 시멘트 블록 및 경량철골조 강판 및 판넬지붕 단층 식당 및 주방 용도이며, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 이해관계인은 동일성 여부 등을 확인 바람.
4. 제시외건물은 일반건축물대장 등에 미등재되었으며, 일련번호 1) 토지 및 연접토지(283-2, 산15-47, 산28)와 연계하여 소재하나, 감정목적 및 취지 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 사정평가하되, 급·배수설비, 위생설비, 난방설비(태양광설비 약 3kW) 등은 지상 건물의 중물인 바, 관련건물에 포함 일괄 평가하였음.
5. 지상의 제시외건물은 소유가 불분명하므로 경매 진행시 제시외건물의 소유 및 기타 권리관계 등에 유의바람.
6. 일련번호 2) 토지의 옹벽, 성토 등 토지조성 등과 일련번호 1,2) 지상 제시외건물 내의 탕화, 집기, 시설물 등은 임차인(한시연) 소유를 주장하는 바, 참고 바람.
7. 지상의 제시외지장물(관정)은 토지소유자(김성중) 소유로 탐문되며, 신고공인 기호 ㄹ1)은 일련번호 1) 지상에 소재하나, 기호 ㄹ1)은 연접한 산28 지상에 소재하는 것으로 목측되는 바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	양화리 597-2	407	대	보전 관리	단독 주택	세로 (가)	부정형 평 지	98,400

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
충청남도 공주시 '보전관리지역'	2024.01.01~2024.10.16	0.733	1.00733	2024년 08월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	A	0.88	1.00	0.95	0.93	1.00	1.00	0.777	-
2)	A	0.88	1.00	0.95	0.95	0.87	1.00	0.691	-

1) 가로의 폭, 포장 / 인근 토지의 이용상황 및 적합성 / 접면너비, 형상, 경사지, 일부 도로 등이 열세함.

2) 가로의 폭, 포장 / 인근 토지의 이용상황 및 적합성 / 접면너비, 경사, 이용상황, 일부 도로 / 지목 등이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(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.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
보전관리	단독주택	세로(불)	90,000 ~ 120,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정 평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	증장리 394	대	단독 주택	보전 관리	세로 (불)	공매	2021.12.06	380	123,000	65,900	1.87
②	구왕리 385-4	전	주거 기타	보전 관리	세로 (불)	경매	2023.07.28	145	99,000	14,500	6.83
③	하대리 270	답	답	보전 관리	세로 (불)	경매	2024.08.13	172	96,000	52,700	1.82
④	양화리 407-3	전	전	보전 관리	맹지	담보	2023.07.04	1,745	85,000	30,000	2.83
⑤	하대리 744	답	답	보전 관리	세로 (불)	담보	2022.02.09	369	74,000	28,100	2.63

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	구왕리 756-2	대	단독주택	보전관리	753	145,000,000	192,563	2023.10.04
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 145,000,000원/753㎡ ≒ 192,563원/㎡							
㉡	구왕리 414-1	대	단독주택	보전관리	499	125,838,991	252,182	2024.06.08
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 125,838,991원/499㎡ ≒ 252,182원/㎡							
㉢	하대리 626	대	주거나지	보전관리	592	134,500,000	227,195	2022.12.25
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 134,500,000원/592㎡ ≒ 227,195원/㎡							
㉣	양화리 209	대	단독주택	계획관리	621	63,000,000	101,449	2021.08.28
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 63,000,000원/621㎡ ≒ 101,449원/㎡							
㉤	양화리 407-3	전	전	보전관리	1,745	120,000,000	68,767	2022.01.19
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 120,000,000원/1,745㎡ ≒ 68,767원/㎡							
㉥	하대리 627-1	전	전	보전관리	1,164	147,000,000	126,288	2022.12.25
비고	<토지단가 산출개요> ■상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■토지 추정단가 : 147,000,000원/1,164㎡ ≒ 126,288원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			공주시			계룡면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	50.66	60.74	85	38.29	53.42	5	59.71	62.49	2
토지/답	53.49	55.30	217	45.92	55.45	11	71.38	67.01	4
주택/단독주택	56.73	62.42	91	72.20	60.49	2	72.20	60.49	2

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

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

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	123,000	1.02484	1.000	1.231	155,174	1.566
	표준지A)	98,400	1.00733	-	-	99,121	
비고	※시점수정 : 충청남도 공주시 보전관리지역(2021.12.06~2024.10.16): 1.02484 ※지역요인 : 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※주택지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.14	가로의 폭, 포장, 구조 등이 우수함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.98	공공 및 편익시설과의 접근성 등이 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등이 우수함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.07	형상 및 고저 등이 우수함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.231	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.55

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	98,400	1.00733	1.000	0.777	1.55	119,376	119,000	표준지 A
2)	98,400	1.00733	1.000	0.691	1.55	106,163	106,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 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 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	구왕리 756-2	대	단독주택	보전관리	753	145,000,000	192,563	2023.10.04
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 145,000,000원/753㎡ ≒ 192,563원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 공주시, 보전관리지역	2023.10.04~2024.10.16	1.00935

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

■ 주택지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	㉠	0.88	0.95	0.95	0.90	0.87	1.00	0.622	-
2)	㉠	0.88	0.95	0.95	0.80	0.87	1.00	0.553	-

1) 가로의 폭, 포장 / 공공시설과의 접근성 / 인근 토지의 이용상황 및 적합성 / 접면너비, 형상, 경사지, 일부 도로 / 지목 등이 열세함.

2) 가로의 폭, 포장 / 공공시설과의 접근성 / 인근 토지의 이용상황 및 적합성 / 접면너비, 경사지, 일부 도로 / 지목 등이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	192,563	1.000	1.00935	1.000	0.622	120,894	121,000	-
2)	192,563	1.000	1.00935	1.000	0.553	107,483	107,000	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	119,000	121,000	119,000
2)	106,000	107,000	106,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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

따라서 「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

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 공주시 계룡면 양화리 257-8	657	657	119,000	78,183,000	-
2)	충청남도 공주시 계룡면 양화리 257-13	603	603	106,000	63,918,000	-
합 계		1,260	1,260	-	142,101,000	-

VI. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	830,000	30 (25~35)

(한국부동산원 2023년도 건물신축단가표)

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
3)	1층	주택	600,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 보정단가

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
지상1층	-	급·배수설비	-	-	-	-	표준단가에 포함

다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
3)	1층	주택	600,000	-	600,000

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
3)	1층	600,000	5	40	75,000	75,000	1986.04.20

3. 건물 감정평가액

일련번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
3)	1층	65	65	75,000	4,875,000	-
합 계		65	65	-	4,875,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 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 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였음.

3. 종합의견

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 양화리 소재 '보목소류지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대상 물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	142,101,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	4,875,000	
제시외건물	258,689,000	
제시외지장물	3,900,000	
합 계	409,565,000	-

끝.

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

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 양화리 소재 '보목소류지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 부근은 야산, 농지, 굿당, 농가주택 등이 산재하는 산간 농촌지대이며, 동측 인근으로는 계룡산국립공원이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 중·소형차량 진입 가능하며, 노선버스 정류장 및 제반 편의시설 등으로의 거리 및 접근성 등으로 보아 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 일련번호 1) 부정형의 완경사 토지이며, 굿당 및 주택 등으로 이용중인 '잡종지' 상태임.
- 일련번호 2) 부정형의 완경사 토지이며, 야외굿당 등으로 이용중인 '잡종지' 상태임.

4. 인접 도로상태

공히 맹지이나, 연접지를 이용하여 본건을 통과하는 3m 이내의 비포장도로가 개설되어 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 일련번호 2) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

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

별첨 “지적 및 건물개황도” 참조.

7. 공부와의 차이

대상물건은 공부상 지목이 ‘답’이나, 현황은 ‘잡종지’ 상태임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 지상의 제시외건물은 소유가 불분명하므로 경매진행시 제시외건물의 소유 및 기타 권리관계 등에 유의 바람.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 증물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

- 일련번호 3) 시멘트블럭 및 경량철골조 강판 및 판넬지붕 단층 건물로,
외벽 : 세멘트탈위 페인팅 및 판넬잇기 마감,
내벽 : 세멘트탈위 페인팅 및 석고보드 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

2. 이용상태

식당 및 주방으로 이용중임.

3. 설비내역

급·배수설비가 되어 있음.

4. 부합물 및 증물

별첨 “지적 및 건물개항도” 참조.

5. 공부와의 차이

공부상 양화리 257-8 위 지상 시멘트 블럭조 스테이트지붕 주택이나, 현황은 양화리 257-8 및 산28 위 양지상 시멘트 블럭 및 경량철골조 강판 및 판넬지붕 단층 식당 및 주방 용도임.

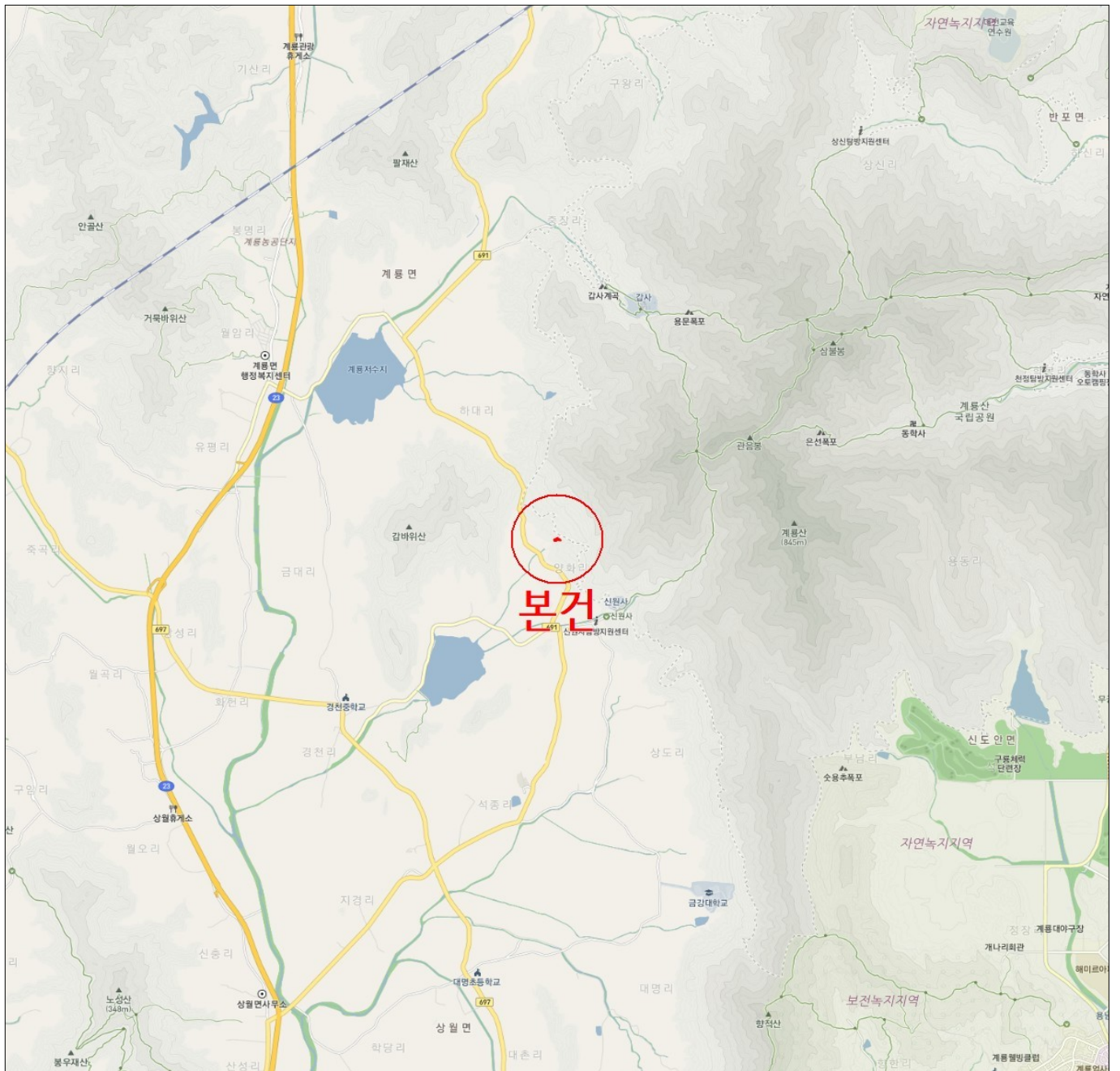
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 제시목록과 다소의 차이가 있으므로 이해관계인은 동일성 여부 등에 유의 바람.

광역위치도

소재지

충청남도 공주시 계룡면 양화리 257-8 외



상 세 위 치 도

소재지

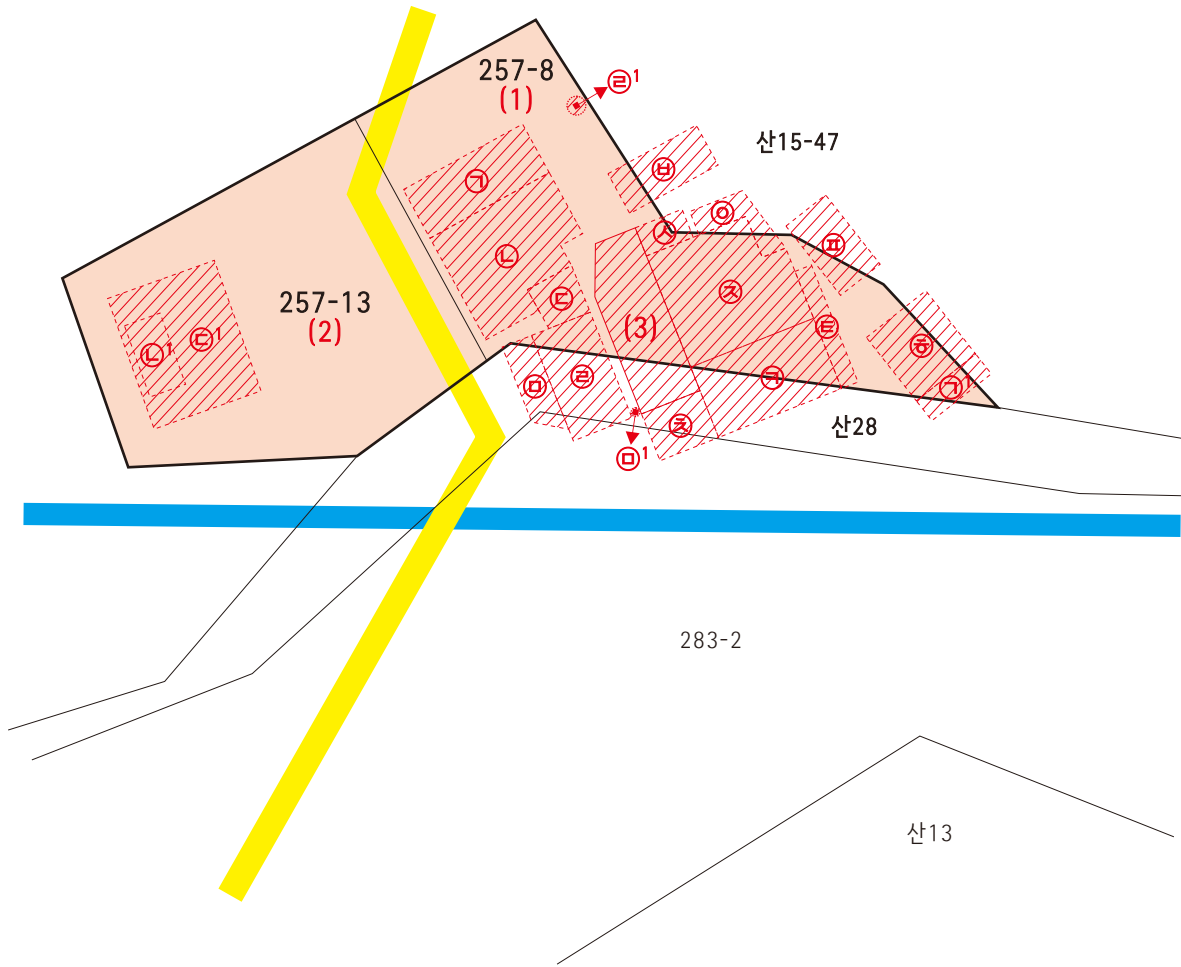
충청남도 공주시 계룡면 양화리 257-8 외












A) 표준지 공시지가
양화리 597-2
(단독주택)
98,400원/㎡

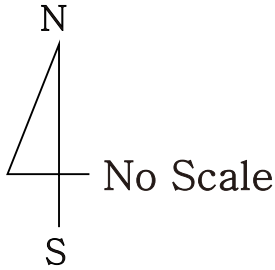
지 적 및 건물 개 황 도

N
S=1/600
S



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		부합물 및 중물
		계획도로선		평가건물 2층		제 시 외 건 물

건 물 개 황 도



【 평가건물 등 】

일련번호(3) : 시멘트 블록 및 경량철골조 강판 및 판넬지붕 단층 식당 및 주방 65㎡
[공부면적 65㎡]

기호㉠ : 경량철골조 판넬지붕 곳당 및 차양 $(10.8 \times 4.4) \approx 47.5 \text{ m}^2$

기호㉡ : 경량철골조 강판지붕 법당 및 곳당 $(10.8 \times 9.2) - (2 \times 1.8) - (6 \times 1.9) \approx 84.3 \text{ m}^2$

기호㉢ : 블럭조 판넬지붕 다용도실 $((4 \times 3.5) \times \frac{1}{2}) + ((4 \times 3.5) \times \frac{1}{2}) \approx 14 \text{ m}^2$

기호㉣ : 조적조 스테이지붕 곳당 $(9 \times 5) \approx 45 \text{ m}^2$

기호㉤ : 파이프조 썬라이트지붕 차양 $((6.4 + 8) \times 2.5 \times \frac{1}{2}) \approx 18 \text{ m}^2$

기호㉥ : 경량철골조 강판지붕 주택 $(8 \times 3.6) \approx 28.8 \text{ m}^2$

기호㉦ : 경량철골조 판넬지붕 화장실 $(4 \times 2.4) \approx 9.6 \text{ m}^2$

기호㉧ : 경량철골조 판넬지붕 차양 $(6 \times 5.5) - (4 \times 3.5) - (5.5 \times 1.5 \times \frac{1}{2}) \approx 14.8 \text{ m}^2$

기호㉨ : 경량철골조 판넬지붕 곳당 $(10.5 \times 9.5) - (3.5 \times 2) \approx 92.7 \text{ m}^2$

기호㉩ : 경량철골조 썬라이트지붕 차양 $(5 \times 4) \approx 20 \text{ m}^2$

기호㉪ : 경량철골조 판넬지붕 곳당 $(10.5 \times 6) \approx 63 \text{ m}^2$

기호㉫ : 경량철골조 강판지붕 차양 $(1.4 \times 10) \approx 14 \text{ m}^2$

기호㉬ : 경량철골조 판넬지붕 곳당 $(4 \times 7) \approx 28 \text{ m}^2$

기호㉭ : 경량철골조 판넬지붕 곳당 $(6 \times 6.4) \approx 38.4 \text{ m}^2$

기호㉮¹ : 경량철골조 강판지붕 차양 $(6 \times 2) \approx 12 \text{ m}^2$

기호㉯¹ : 경량철골조 썬라이트지붕 비가림시설 $(3 \times 6) \approx 18 \text{ m}^2$

기호㉺¹ : 경량철골위 방부목 데크 및 제단 $(9 \times 11) \approx 99 \text{ m}^2$

기호㉻¹ : 관정 1식

기호㉼¹ : 관정 1식

사 진 용 지



【 주위환경 】



【 일련번호 1) 】



【 일련번호 2) 】



【 일련번호 1,2) 도로부분 】

사 진 용 지



【 일련번호 3) 남동측 】



【 일련번호 3) 북서측 】



【 일련번호 3), 르, 모 】

사 진 용 지



【 ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ 】



【 ㄱ, ㄴ 】



【 ㄷ 】



【 ㄸ 】

사 진 용 지



【 사 】



【 오,즈 】



【 오,즈 】



【 ㄷ,크 】

사 진 용 지



【 ㄱ, ㄷ 】



【 ㄷ 】



【 ㅍ 】



【 ㅎ, ㄱ¹ 】

사 진 용 지



【 ㄱ¹, ㄴ¹ 】



【 ㄴ¹, ㄷ¹ 】



【 ㄷ¹ 데크 및 제단 】