

감정평가서

건명	이민주 소유물건(2024타경21961)
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
평가서번호	G06-240927-001

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.

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사



대전광역시 유성구 반석로 7, 애니빌프라자 202호 (우 34068)
대전세종충남지사 : TEL. 042-710-7012 FAX. 042-710-7013

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이정재

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사 지사장 황효숙

서명 또는 인

감정평가액	사천오백만칠천오백원정(₩45,007,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이민주 (2024타경21961)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.08	2024.09.30 ~ 2024.10.08	2024.10.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	741.50	토지	741.50	-	45,007,500
	제시외건물	1 (85.8x-) 6	제시외건물	14.3	-	평가외
	이	하	여	백		
	합계					₩45,007,500
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	황효숙					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

충청남도 공주시 의당면 두만리 소재 요룡저수지 북서측 근거리 및 원거리에 위치하는 부동산으로서, 「대전지방법원 공주지원」에서 의뢰한 『경매』 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

가. 대상 토지 개요

일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	의당면 두만리	225	답	생산관리	1,398.0	13,000	이민주지분(1/6)
2	의당면 두만리	233	답	생산관리	2,337.0	13,000	이민주지분(1/6)
3	의당면 두만리	251	대	보전관리	714.0	49,100	이민주지분(1/6)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 08일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 09월 30일 ~ 2024년 10월 08일이며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 제시목록과의 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항에 대하여 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획 확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 나. 본 평가는 공유토지중 이민주 지분(1/6)에 대한 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 가격을 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였으며 제시외건물도 전체를 기준으로 가격을 산정하되 사정은 지분비율에 의하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 다. 본건 기호(1,2)에 별지 "사진용지"와 같이 집단적으로 식재된 수목(복숭아나무, 감나무 등 약 300주 내외) 및 제시외건물(조립식판넬조 농막, 하우스)이 소재하나 타인소유(토지공유자 이강주)로 탐문조사되어 평가하지 아니하였고, 타인소유의 수목 및 제시외건물 소재로 인해 제한받는 토지의 가격을 별지 "토지건물감정평가명세표" 비교란에 병기하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 라. 본건 기호(3) 지상에 별지 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하며 제시외건물은 위성지도 및 목측에 의해 개략적으로 실측사정하여 평가하되 해당 제시외건물은 상당기간 방치되어 일부 파손, 무너짐 등이 이루어졌고 수풀 등에 둘러싸여 접근이 어려운 점 등에 비추어 가치가 희박하다고 판단하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 마. 제시외건물 기호(ㄹ)은 건물 대부분이 두만리 251-1번지(소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중)에 소재하는 것으로 파악되나 기호(ㄱ~ㄷ)와 일단의 주택으로 이용된바 부합물 및 종물로 파악하여 조사하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 바. 본건 기호(3) 및 타인지상(두만리 251-2번지 및 251-1번지, 소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중)에 걸쳐 별지 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 제시외건물(조적조 함석지붕 주택 등)이 소재하나 제시외건물 기호(ㄱ~ㄹ)과 이용관계상 별도의 건물이며 건물 대부분이 타인지상에 소재하고 있고 지적경계 및 소유관리주체가 불분명하여 평가하지 아니하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 사. 본건 기호(3)의 제시외건물 소재로 인해 제한받는 토지의 가격을 별지 "토지건물감정평가명세표" 비교란에 병기하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 아. 본건 기호(3)은 진입도로로 두만리 251-2번지(소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중) 등의 일부를 이용하고 있는 것으로 파악되는바 경매진행시 참고 하시기 바람.
- 자. 본건 토지의 위치 및 지적경계, 제시외건물, 타인점유, 현황도로 등은 지적도 및 위성지도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의해 확인한바 정확한 위치 및 경계 등의 확인은 측량을 요함.
- 차. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번은 개인정보보호 관계로 별표(*)로 표기 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가 근거 규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

【제3조】 (기준) ①감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

「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

【제12조】 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ①감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

②감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 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, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③감정평가법인등은 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 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」

【제14조】 (토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 기준 및 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련법령의 규정과 제반 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 토지의 감정평가

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 공시지가기준법에 의한 시산가액은 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 산정하였음.
- (3) 거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가 개요

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교표준지 선정

- (1) 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.
- (2) 위의 표준지 선정 기준에 따라 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청남도 공주시>

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	의당면 두만리	221	2,651.00	답	답	생산관리	맹지	부정형 완경사	13,000
B	의당면 월곡리	298-1	969.00	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	67,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

< 충청남도 공주시 생산관리지역 >

적용기간	지가변동률(%)	계 산 식
2024.01.01 ~ 2024.10.08	0.723%	충청남도 공주시 (24.01.01~24.10.08) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.659 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.052 $(1 + 0.00659) * (1 + 0.00052 * 38/31)$ ≈ 1.00723

< 충청남도 공주시 보전관리지역 >

적용기간	지가변동률(%)	계 산 식
2024.01.01 ~ 2024.10.08	0.717%	충청남도 공주시 (24.01.01~24.10.08) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.642 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.061 $(1 + 0.00642) * (1 + 0.00061 * 38/31)$ ≈ 1.00717

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

비 교 항 목	주택지대	<ul style="list-style-type: none"> · 가로조건: 가로의 폭, 구조 등의 상태 · 접근조건: 교통시설 접근성, 상가 접근성, 공공 및 편익시설 접근성 · 환경조건: 일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 · 획지조건: 면적, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 · 행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 · 기타조건: 장래의 동향 등
	상업지대	<ul style="list-style-type: none"> · 가로조건: 가로의 폭, 구조 등의 상태 · 접근조건: 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 · 환경조건: 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 · 획지조건: 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 · 행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 · 기타조건: 장래의 동향 등
	공업지대	<ul style="list-style-type: none"> · 가로조건: 가로의 폭, 구조 등의 상태 · 접근조건: 교통시설과의 거리 · 환경조건: 공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 · 획지조건: 면적, 형상, 고저 등 · 행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 · 기타조건: 장래의 동향 등
	농경지대	<ul style="list-style-type: none"> · 접근조건: 농로의 상태, 취락과의 접근성 · 자연조건: 일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등 · 획지조건: 면적, 경사, 경작의 편부 등 · 행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 · 기타조건: 장래의 동향 등
	임야지대	<ul style="list-style-type: none"> · 접근조건: 교통의 편부 등 · 자연조건: 일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등 · 행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 · 기타조건: 장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	비교내용
1	A	-	0.91	1.00	0.98	1.00	1.00	0.892	본건은 비교표준지 대비 접근조건(접근성 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.
2	A	-	0.93	1.00	0.97	1.00	1.00	0.902	본건은 비교표준지 대비 접근조건(접근성 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.
3	B	0.92	0.92	0.92	0.90	1.00	1.00	0.701	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등) 열세, 접근조건(접근성 등) 열세, 자연(환경)조건(인근환경 및 자연환경 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호, 대법원판례(2004.05.14.선고 2003다38207, 1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300 등), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준을 적절하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 사례<평가1,3>를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점 (거래시점)	비 고
평가1	의당면 두만리	24*	답	생산관리	3,269.0	62,000	담보	2022.04.11	-
평가2	의당면 두만리	212-*	답	생산관리	1,342.0	84,000	담보	2022.02.18	-
평가3	의당면 월곡리	236-*	대	보전관리	263.5	73,000	법원경매	2020.07.29	-
평가4	정안면 화봉리	352-*	대	보전관리	616.0	94,000	담보	2020.01.22	-
거래1	의당면 두만리	24*	전	생산관리	423.0	63,829	거래사례	2021.08.10	-
거래2	의당면 두만리	5*	답	생산관리	1,012.0	73,122	거래사례	2021.12.22	-
거래3	의당면 월곡리	325-*	대	계획관리	863.0	175,090	거래사례	2024.04.02	토지배 분단가
거래4	정안면 북계리	95-*	대	계획관리	238.0	138,655	거래사례	2020.09.19	-

[자료출처: 한국감정평가사협회(KAPA HUB), 한국부동산원(KAIS), 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 보정치의 산정

■ 비교표준지 <A>

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 ②	개별요인 ③	산정단가 (원/㎡)	격차율	
	공시지가 (원/㎡)						
사례(평가1)	62,000	1.02165	1.000	1.000	63,342	4.837	
비교표준지(A)	13,000	1.00723	-	-	13,093		
산 정 내 역							
① 시점수정	충청남도 공주시 생산관리지역 (2022.04.11. ~ 2024.10.08.) : 1.02165						
② 지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
③ 개별요인	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 선례와 비교하여 대체로 유사함.							

■ 비교표준지

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 ②	개별요인 ③	산정단가 (원/㎡)	격차율	
	공시지가 (원/㎡)						
사례(평가3)	73,000	1.06906	1.000	1.501	117,140	1.712	
비교표준지(B)	67,900	1.00717	-	-	68,386		
산 정 내 역							
① 시점수정	충청남도 공주시 보전관리지역 (2020.07.29. ~ 2024.10.08.) : 1.06906						
② 지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
③ 개별요인	가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.05	1.10	1.13	1.15	1.00	1.00	1.501
비교표준지는 선례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세, 접근조건(접근성 등)에서 우세, 환경조건(인근환경 및 자연환경 등)에서 우세, 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세하여 전체적으로 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

결 정 내 용	적용 보정치	
상기와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 가격과 비교표준지의 가격이 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 최근의 지가동향, 인근의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 적용 보정치를 결정함.	표준지 A	4.83
	표준지 B	1.71

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	13,000	1.00723	1.000	0.892	4.83	56,413	56,000
2	13,000	1.00723	1.000	0.902	4.83	57,046	57,000
3	67,900	1.00717	1.000	0.701	1.71	81,975	82,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

가. 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 사례 < 거래1,3 >을 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	거래 시점	거래가액(원) (거래단가(원/㎡))	용도 지역	비 고
거래1	의당면 두만리 24*	423.0	전	2021.08.10	27,000,000 (@63,829)	생산관리	-
거래2	의당면 두만리 5*	1,012.0	답	2021.12.22	74,000,000 (@73,122)	생산관리	-
거래3	의당면 월곡리 325-*	863.0	대	2024.04.02	195,000,000 (@175,090)	계획관리	토지배분 단가
거래4	정안면 북계리 95-*	238.0	대	2020.09.19	33,000,000 (@138,655)	계획관리	-

*거래3 토지배분 단가 산정

소재지		의당면 월곡리 325-*				
거래3	거래시점	2024-04-02		거래가액(원)	195,000,000	
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	비고	
		계획관리	863.00	대	-	
	구분	건물	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	
			주택	126.87	1991.07 외	
		구조: 연와조 외				
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액-건물가액} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)				
		{195,000,000 - (1,200,000 × 13/45) × 126.87㎡} / 863㎡ ≒ @175,090				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 사례<거래3> < 충청남도 공주시 계획관리지역 >

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.04.02 ~ 2024.10.08	0.747%	충청남도 공주시 (24.04.02~24.10.08) (계획관리) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.116 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.065 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.127 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.158 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.127 $(1 + 0.00116 * 29/30) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00127 * 38/31)$ ≈ 1.00747

마. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	비교내용
1	거래1	-	0.95	0.97	0.96	1.00	1.00	0.885	본건은 사례대비 접근조건(접근성 등) 열세, 자연(환경)조건(인근환경 및 자연환경 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.
2	거래1	-	0.97	0.97	0.95	1.00	1.00	0.894	본건은 사례대비 접근조건(접근성 등) 열세, 자연(환경)조건(인근환경 및 자연환경 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.
3	거래3	0.87	0.88	0.90	0.90	0.75	1.00	0.465	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등) 열세, 접근조건(접근성 등) 열세, 자연(환경)조건(인근환경 및 자연환경 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 고저 등) 열세, 행정적조건(공법상 제한사항 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	63,829	1.000	1.04813	1.000	0.885	59,207	59,000
2	63,829	1.000	1.04813	1.000	0.894	59,809	60,000
3	175,090	1.000	1.00747	1.000	0.465	82,025	82,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련 사항

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분		토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
공시 지가 기준법	1	56,000	233.00	13,048,000	-
	2	57,000	389.50	22,201,500	-
	3	82,000	119.00	9,758,000	-
	소 계			741.50	45,007,500
거래 사례 비교법	1	59,000	233.00	13,747,000	-
	2	60,000	389.50	23,370,000	-
	3	82,000	119.00	9,758,000	-
	소 계			741.50	46,875,000

나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지 감정평가액 결정

일련번호	토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	56,000	233.00	13,048,000	이민주지분(1/6)
2	57,000	389.50	22,201,500	이민주지분(1/6)
3	82,000	119.00	9,758,000	이민주지분(1/6)
합 계		741.50	45,007,500	

V. 감정평가액 결정

대상 부동산의 감정평가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 아래와 같이 적정하게 산정되었음.

구 분	사정면적(㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지 감정평가액	741.50	-	45,007,500
감정평가액 결정(총액)			45,007,500

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 공주시 의당면 두만리	225	답	생산관리지역	1 1,398x- 6	233	56,000	13,048,000	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 타인소유 제시외수목 으로 인해 제한받는가격 @45,000/㎡ 10,485,000원
2	"	233	답	생산관리지역	1 2,337x- 6	389.5	57,000	22,201,500	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 타인소유 제시외수목 등 으로 인해 제한받는가격 @46,000/㎡ 17,917,000원
3	"	251	대	보전관리지역	1 714x- 6	119	82,000	9,758,000	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 제시외건물 소재로 인해 제한받는가격 @66,000/㎡ 7,854,000원
소 계								₩45,007,500	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	충청남도 공주시 의당면 두만리	251 위 지상	창고 등	목조 및 블럭조 스레트지붕 단층	1 (25.8x--) 6	4.3	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄴ	"	"	주택 등	목조 스레트지붕 단층	1 (16x--) 6	2.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄷ	"	"	창고 등	목조 스레트지붕 단층	1 (16x--) 6	2.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄹ	"	"	창고 등	목조 스레트지붕 단층	1 (28x--) 6	4.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
소 계									₩
합 계									₩45,007,500.-
				이	하	여	백		

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 공주시 의당면 두만리	225	답	생산관리지역	1 1,398x- 6	233	56,000	13,048,000	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 타인소유 제시외수목 으로 인해 제한받는가격 @45,000/㎡ 10,485,000원
2	"	233	답	생산관리지역	1 2,337x- 6	389.5	57,000	22,201,500	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 타인소유 제시외수목 등 으로 인해 제한받는가격 @46,000/㎡ 17,917,000원
3	"	251	대	보전관리지역	1 714x- 6	119	82,000	9,758,000	평가대상 이민주 지분 1/6 전부, 제시외건물 소재로 인해 제한받는가격 @66,000/㎡ 7,854,000원
소 계								₩45,007,500	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	충청남도 공주시 의당면 두만리	251 위 지상	창고 등	목조 및 블럭조 스레트지붕 단층	1 (25.8x--) 6	4.3	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄴ	"	"	주택 등	목조 스레트지붕 단층	1 (16x--) 6	2.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄷ	"	"	창고 등	목조 스레트지붕 단층	1 (16x--) 6	2.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
ㄹ	"	"	창고 등	목조 스레트지붕 단층	1 (28x--) 6	4.67	-	평가외	평가대상 이민주지분 1/6 전부 가치희박
소 계								₩	
합 계								₩45,007,500.-	
				이	하	여	백		

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 공주시 의당면 두만리 소재 요룡저수지 북서측 근거리 및 원거리에 소재하며 부근은 농가주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

공히 본건 인근까지 차량접근이 가능하며 인근 대중교통시설 및 간선도로와의 거리 등으로 보아 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 경사지대에 위치하는 부정형 토지로서, 과수목이 식재되어 있으며 일부 농막, 하우스가 소재함.

기호(3) : 경사지대에 위치하는 부정형 토지로서 주택부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 지적도상 맹지로서 인접지를 통하여 출입가능함.

기호(3) : 지적도상 맹지로서 남동측 현황 도로를 통하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젓소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(3): 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젓소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

- 본건 기호(1,2)에 별지 "사진용지"와 같이 집단적으로 식재된 수목(복숭아나무, 감나무 등 약 300주 내외) 및 제시외건물(조립식판넬조 농막, 하우스)이 소재하나 타인소유(토지공유자 이강주)로 탐문조사되어 평가하지 아니하였고, 타인소유의 수목 및 제시외건물 소재로 인해 제한받는 토지의 가격을 별지 "토지건물감정평가명세표" 비교란에 병기하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.

- 본건 기호(3) 토지상에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하며 본건 일부 및 타인지상에 걸쳐 제시외건물(조적조 함석지붕 주택 등)이 소재하는바 제시외건물 소재로 인해 제한받는 토지의 가격을 별지 "토지건물감정평가명세표" 비교란에 병기하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

없 음.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

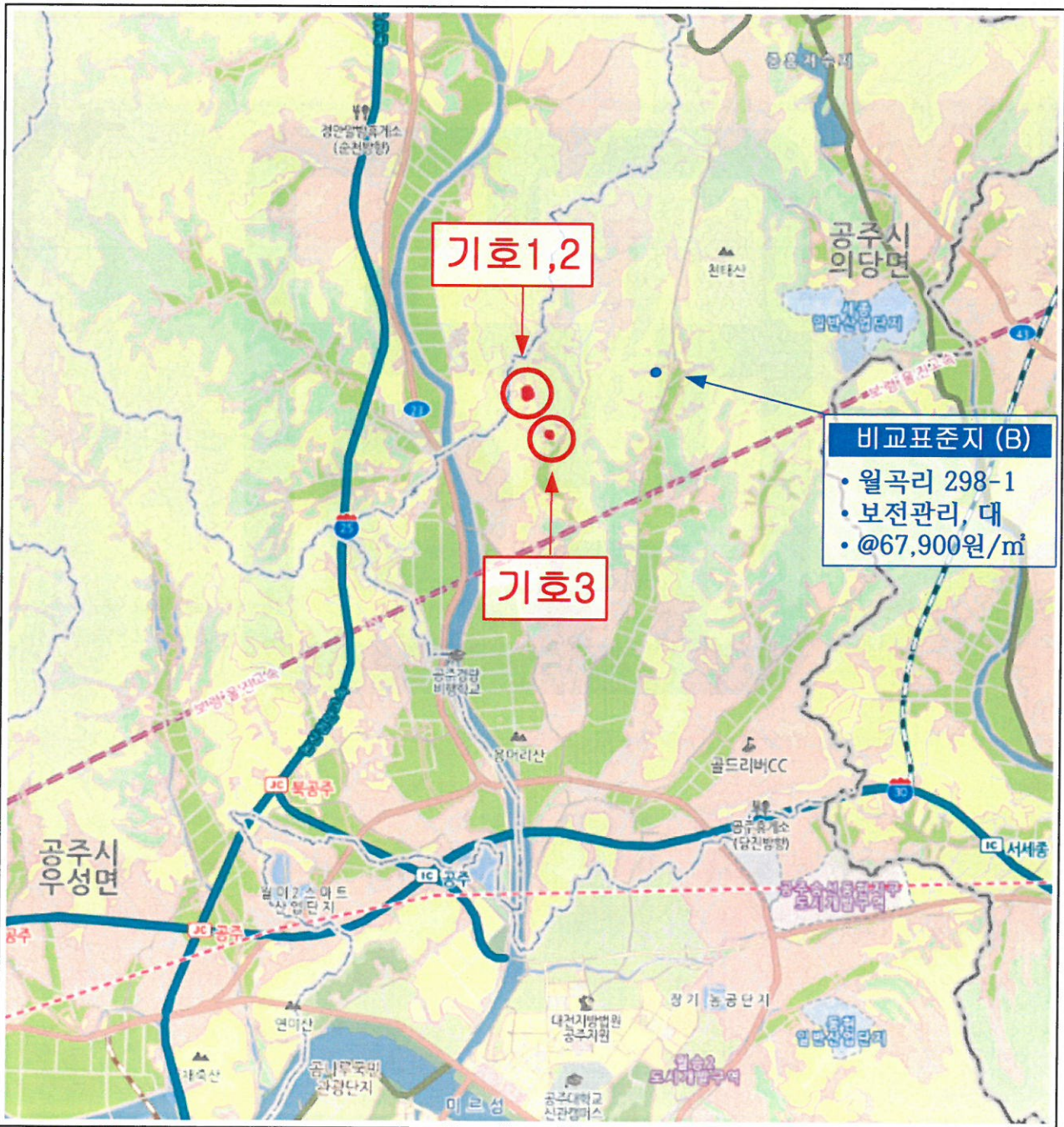
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상이며 본 평가는 공유토지중 이민주 지분(1/6)에 대한 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 가격을 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였으며 제시외건물도 전체를 기준으로 가격을 산정하되 사정은 지분비율에 의하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 본건 기호(3) 지상에 별지 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄹ)이 소재하며 제시외건물은 위성지도 및 목측에 의해 개략적으로 실측사정하여 평가하되 해당 제시외건물은 상당기간 방치되어 일부 파손, 무너짐 등이 이루어졌고 수풀 등에 둘러싸여 접근이 어려운 점 등에 비추어 가치가 희박하다고 판단하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 제시외건물 기호(ㄹ)은 건물 대부분이 두만리 251-1번지(소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중)에 소재하는 것으로 파악되나 기호(ㄱ~ㄷ)와 일단의 주택으로 이용된바 부합물 및 종물로 파악하여 조사하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 본건 기호(3) 및 타인지상(두만리 251-2번지 및 251-1번지, 소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중)에 걸쳐 별지 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 제시외건물(조적조 함석지붕 주택 등)이 소재하나 제시외건물 기호(ㄱ~ㄹ)과 이용관계상 별도의 건물이며 건물 대부분이 타인지상에 소재하고 있고 지적경계 및 소유관리주체가 불분명하여 평가하지 아니하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 본건 기호(3)은 진입도로로 두만리 251-2번지(소유자: 창녕성씨계현통덕랑공파종중) 등의 일부를 이용하고 있는 것으로 파악되는바 경매진행시 참고 하시기 바람.

광역 위치도



소재지 충청남도 공주시 의당면 두만리 225 외



비교표준지 (B)

- 월곡리 298-1
- 보전관리, 대
- @67,900원/㎡

위치도



소재지 충청남도 공주시 의당면 두만리 225 외

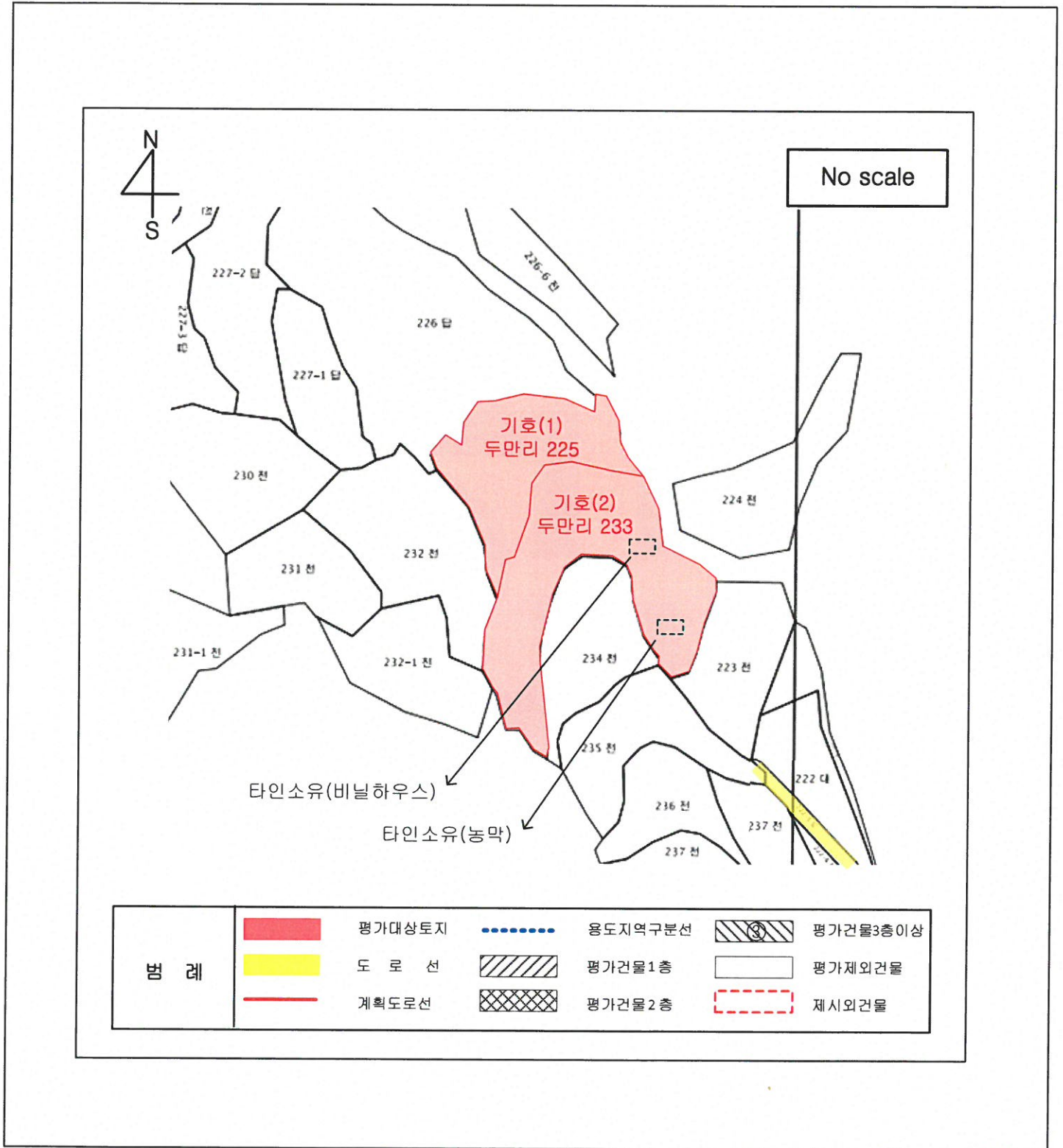


비교표준지 (A)

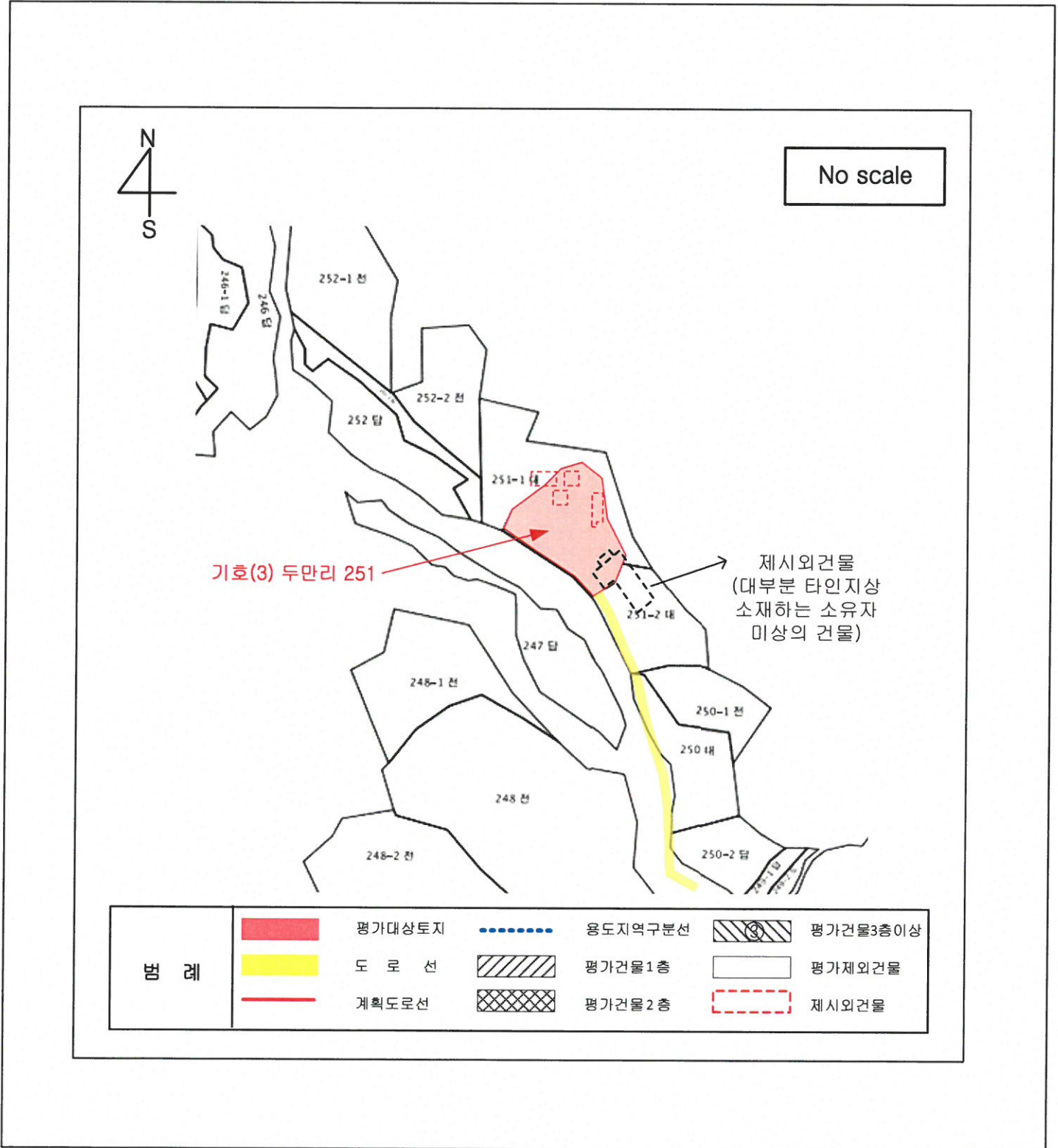
- 두만리 221
- 생산관리, 답
- @13,000원/㎡^{이하}

기호3

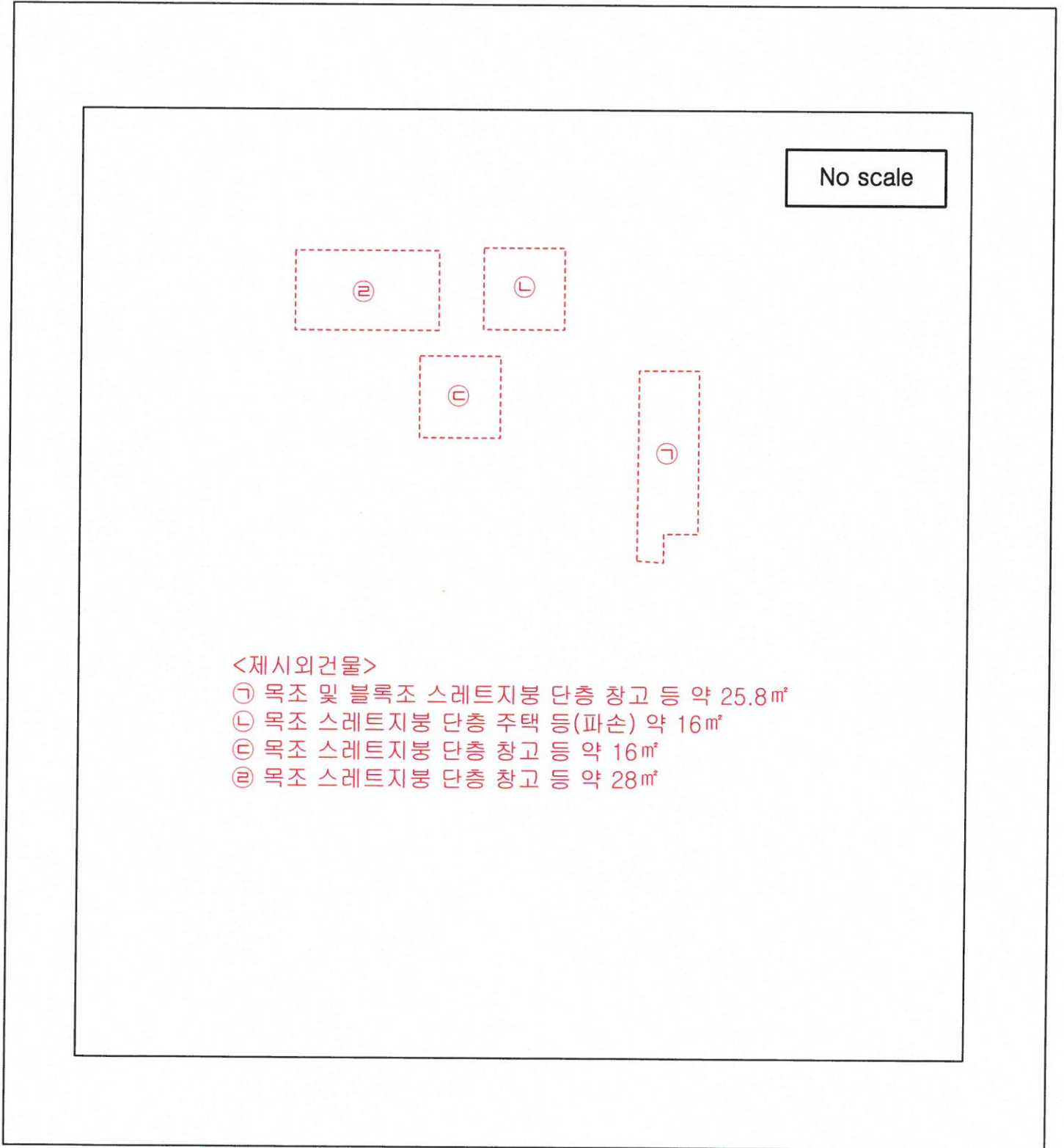
지 적 도



지 적 도



건물개황도



사 진 용 지



기호(1) 동측 전경 및 제시외수목



기호(2) 남측 전경 및 제시외건물

사 진 용 지



기호(2) 제시외건물



기호(2) 제시외건물

사 진 용 지



기호(2) 소재 제시외수목



기호(3) 진입도로

사 진 용 지



기호(3) 전경



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지

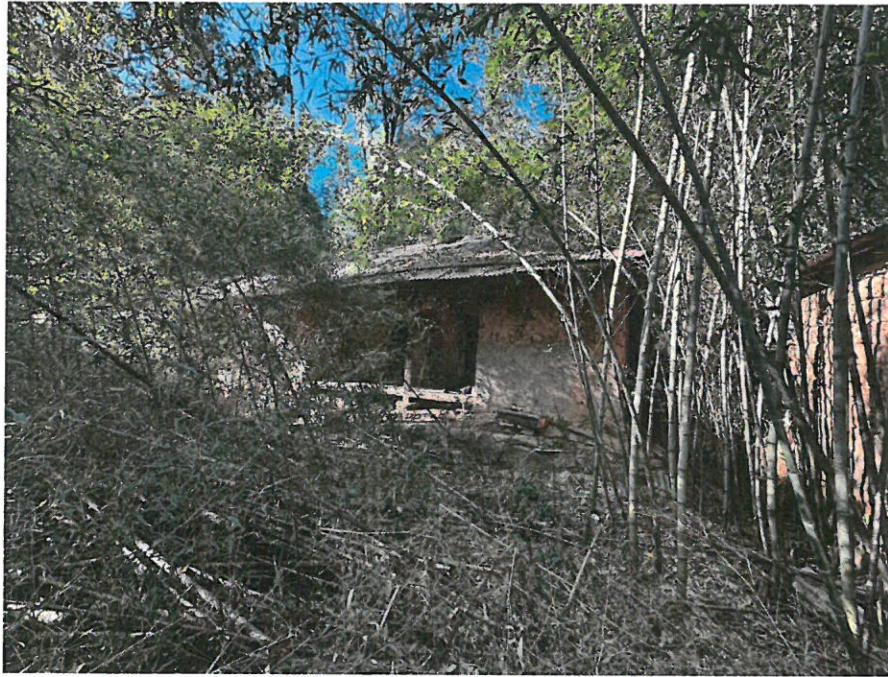


제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)



경계지(두만리 251-2번지)상에 소재하는 제시외건물