

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건명 : 김영일 소유물건  
(부동산 임의경매사건) - 전자

문서번호 : 2024타경22117

감정평가서 번호 : 미래새한 2410-41-24002호

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)미래새한감정평가법인 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



(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사  
대표자 이응기



감정평가액	오억이천오백구만칠천원정 (₩525,097,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	경매(임의)		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	김영일 (2024타경22117)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 10. 29	2024. 10. 24 ~ 2024. 10. 29	2024. 10. 29	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,607.0	토지	1,607.0	-	510,697,000
	제시외건물	(120)	제시외건물	120	120,000	14,400,000
			이하	여백		
	합계					₩525,097,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

이응기



# 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 월송동	43-13	답	자연녹지지역	546	546	331,000	180,726,000	현황 '전' 일부 하천구역
2	"	43-1	답	자연녹지지역	1,061	1,061	311,000	329,971,000	현황 '잡종지' 일부 하천구역
								[제시외건물 및 쓰레기 적치에 의한 감안가액] @250,000원/㎡ 토지단가 : ₩265,250,000- 토지가액 :	
소 계								₩510,697,000	
ㄱ	[제시외건물] 충청남도 공주시 월송동	43-1 위 지상	주차장	경량철골조 강판지붕	(120)	120	120,000	14,400,000	180,000 x 20/30 관찰감가
소 계								₩14,400,000	
합 계								₩525,097,000.-	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 월송동 소재 '월송휴게소' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 공주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	월송동 43-13	546	546	답	자연녹지	전	세로(가)	부정형 평지	81,500	-
2)	월송동 43-1	1,061	1,061	답	자연녹지	잡종지	세로(가)	부정형 평지	77,200	-
합계	-	1,607	1,607	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1,2) 공히, 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2014-09-01)(지방하천(월송천))<하천법>임.

#### 다. 주위 환경

부근은 국도변 농경지 및 소규모의 공장 등이 산재하며, 국도를 따라 주유소 및 휴게소 등이 산재하는 지역임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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 29일자를 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 있는 바, 본건은 2024년 10월 28일 실지조사를 실시하였음.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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.
- 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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)를 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 검토하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 일련번호 1,2)는 공부상 지목이 '답'이나, 현황 일련번호 1)은 '전' 용도이고, 일련번호 2)는 '잡종지' 상태이며, 일련번호 1,2) 공히, 하천구역에 일부가 저촉되는 바, 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
2. 일련번호 2) 지상에 제시외건물이 소재하고, 일부 지상에 쓰레기 등이 적치되어 있어, 당해 토지에 영향을 미치고 있는 바, 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지와 건물 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
3. 일련번호 2) 지상에 소재하는 제시외건물은 감정평가 목적 및 취지 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적사정하되, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였음.
4. 일련번호 2) 지상에 소재하는 컨테이너 및 불용품 등은 철거 및 이전이 용이한 바, 평가대상에서 제외하였으니, 참고 바람.
5. 일련번호 2) 지상의 제시외건물, 컨테이너, 불용품, 쓰레기 등의 소유가 불분명한 바, 경매진행시 유의 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	월송동 443	1,240	답	자연 녹지	답	맹지	사다리 평 지	76,000

- 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 '녹지지역'	2024.01.01~2024.10.29	1.088	1.01088	2024년 09월 연장적용

##### 다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전 지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		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	—	1.25	1.00	0.85	1.00	1.00	1.063	농경 (전)
2)	A	—	1.25	1.00	0.80	1.00	1.00	1.000	농경 (전)

1) 교통시설과의 접근성 및 농로의 상태 등 우세 / 하천구역의 범위 등 열세함.

2) 교통시설과의 접근성 및 농로의 상태 등 우세 / 이용상황은 우세하나, 형상 및 하천구역의 범위 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	도로조건	용도	지가수준	비고
자연녹지	세로 (가)	농지	360,000~450,000원/㎡	-
		잡종지	400,000~550,000원/㎡	-

#### 3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	월송동 473	과수원	과수원	자연 녹지	맹지	시가 참고	2024.05.16	1,121	533,000	211,700	2.52
②	월송동 591-2	전	전	자연 녹지	세로 (불)	취득 처분	2021.12.29	78	442,000	217,000	2.04
③	금홍동 22-1	답	답	자연 녹지	세로 (가)	공매	2023.03.20	820	551,000	192,800	2.86
④	금홍동 344	답	답	자연 녹지	맹지	시가 참고	2022.03.10	2,936	395,000	160,400	2.46

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	월송동 463	전	전	자연녹지 지역	1,008	300,000,000	297,619	2024.07.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 300,000,000원/1,008㎡ ≒ 297,619원/㎡							
㉡	월송동 443	답	답	자연녹지 지역	1,240	320,000,000	258,064	2023.06.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 320,000,000원/1,240㎡ ≒ 258,064원/㎡							
㉢	월송동 43-1	답	답	자연녹지 지역	1,061	320,893,750	302,444	2021.08.09
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 320,893,750원/1,061㎡ ≒ 302,444원/㎡							
㉣	월송동 43-13	답	답	자연녹지 지역	546	165,106,250	302,392	2021.08.09
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 165,106,250원/546㎡ ≒ 302,392원/㎡							
㉤	월송동 43-12	잡종지	공업나지	자연녹지 지역	321	97,000,000	302,180	2021.08.09
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 97,000,000원/321㎡ ≒ 302,180원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			공주시			월송동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/답	53.49	55.30	217	45.92	55.45	11	0	0	0
토지/잡종지	62.67	64.20	10	0	0	0	0	0	0

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://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	533,000	1.00604	1.000	0.583	312,616	4.069
	표준지A)	76,000	1.01088	-	-	76,827	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 녹지지역(2024.05.16~2024.10.29): 1.00604 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ※ 농경지대(전)[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	가로와의 거리 및 접근성 등이 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.72	인근의 성숙도 등 주위환경이 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.90	경사도 등이 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.583	

### 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	4.05

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	76,000	1.01088	1.000	1.063	4.05	330,751	331,000	표준지 A
2)	76,000	1.01088	1.000	1.000	4.05	311,148	311,000	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
㉠	월송동 463	전	전	자연 녹지	1,008	300,000,000	297,619	2024.07.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 300,000,000원/1,008㎡ ≒ 297,619원/㎡							

(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 아니함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 공주시, 녹지지역	2024.07.25~2024.10.29	1.00330

### 마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 농경지대(전 지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	㉠	—	1.25	1.05	0.85	1.00	1.00	1.116	농경 (전)
2)	㉠	—	1.25	1.05	0.80	1.00	1.00	1.050	농경 (전)

1) 농로의 상태, 교통시설과의 접근성 우세 / 토양 및 토질의 양부 등이 우세 / 하천구역의 범위는 열세하나, 경사 및 이용상황 등은 우세함.

2) 농로의 상태, 교통시설과의 접근성 우세 / 토양 및 토질의 양부 등이 우세 / 경사 및 이용상황 등은 우세하나, 하천구역의 범위는 열세함.

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	297,619	1.000	1.00330	1.000	1.116	333,239	333,000	-
2)	297,619	1.000	1.00330	1.000	1.050	313,531	314,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	331,000	333,000	331,000
2)	311,000	314,000	311,000

### 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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.

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.

### 5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 공주시 월송동 43-13	546	546	331,000	180,726,000	-
2)	충청남도 공주시 월송동 43-1	1,061	1,061	311,000	329,971,000	-
합 계		1,607	1,607	-	510,697,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 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. 종합의견

대상물건은 충청남도 공주시 월송동 소재 '월송휴게소' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	510,697,000	상세내역은 명세표 참조
제시외건물	14,400,000	
합 계	525,097,000	-

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 월송동 소재 '월송휴게소' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부근은 국도변 농경지 및 소규모의 공장 등이 산재하며, 국도를 따라 주유소 및 휴게소 등이 산재하는 지역임.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량진입 가능하며, 인근 취락 및 노선버스 정류장 등으로의 거리 및 편익성 등으로 보아 대중교통 사정은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

- 일련번호 1) 부정형의 평탄한 토지이며, 전으로 이용중임.
- 일련번호 2) 부정형의 평탄한 토지이며, 잡종지 상태임.

## 4. 인접 도로상태

공히, 지적도상 맹지이나, 연접한 43-12번지를 경유하여 진입되는 토지임.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1,2) 공히, 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2014-09-01)(지방하천(월송천))<하천법>임.

## 6. 제시목록 외의 물건

별첨.지적 및 건물개황도 참조

# 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) |               |

## 7. 공부와의 차이

일련번호 1,2)는 공부상 지목이 '답'이나, 현황 일련번호 1)은 '전' 용도이고, 일련번호 2)는 '잡종지' 상태임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 일련번호 2) 지상에 소유가 불분명한 제시외건물, 콘테이너, 불용품, 쓰레기 등이 소재함.

# 광역 위치도

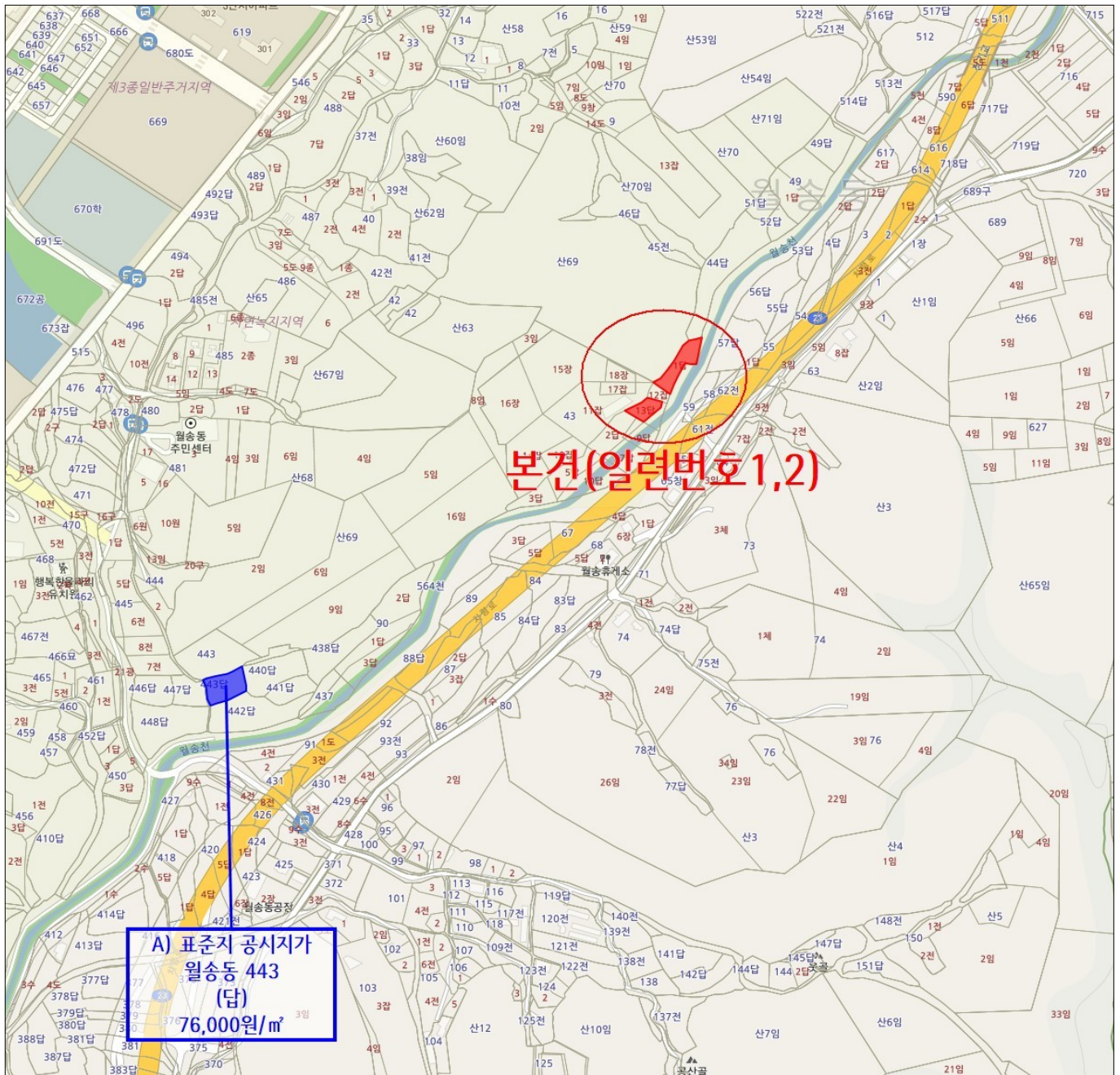
소재지	충청남도 공주시 월송동 43-13 외
-----	----------------------



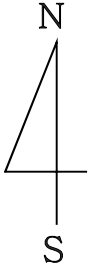
# 상 세 위 치 도

소 재 지

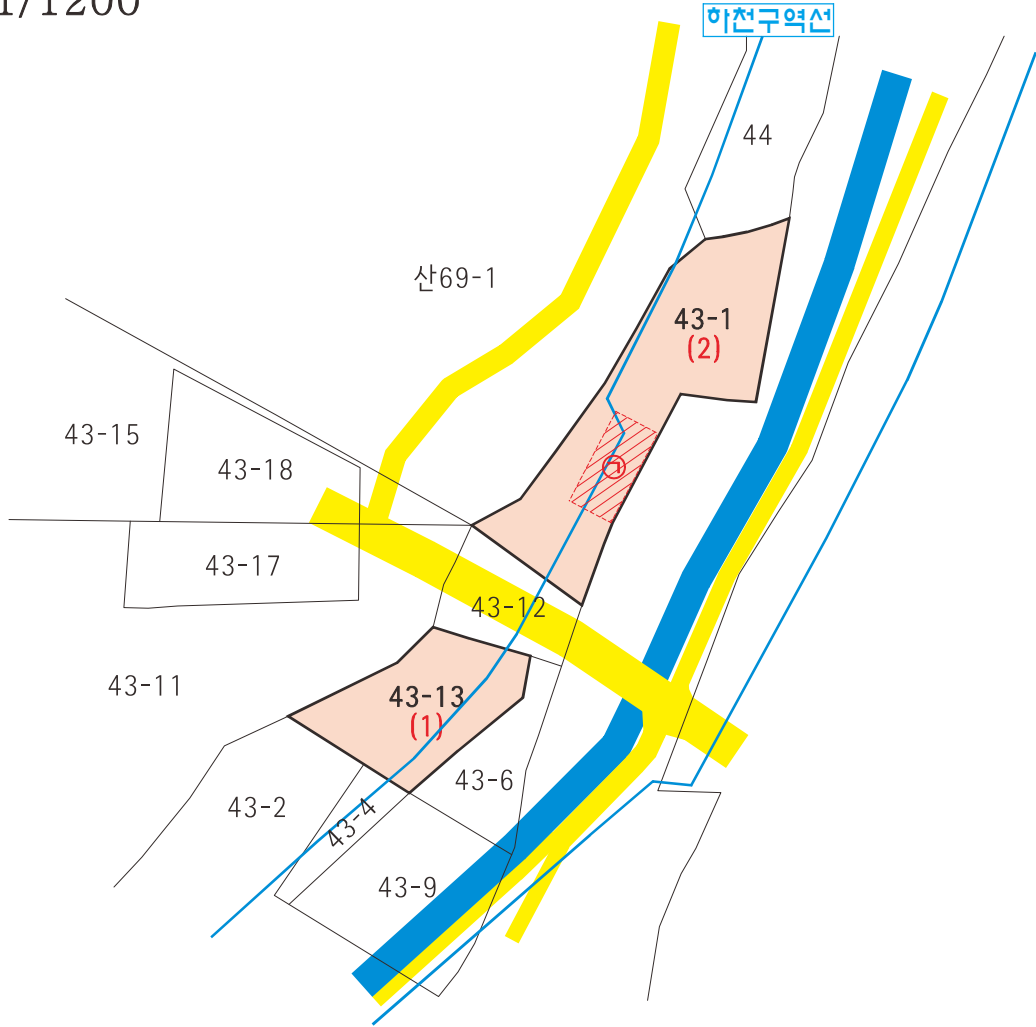
충청남도 공주시 월송동 43-13 외











# 지 적 및 건 물 개 황 도

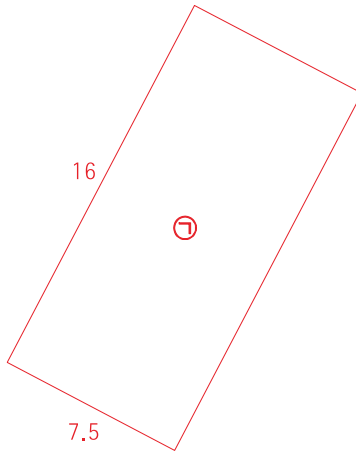
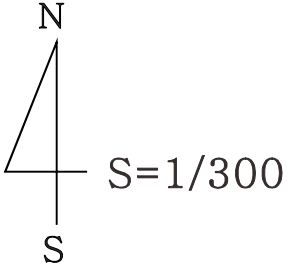


S=1/1200











범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1 층		부합물 및 종물
		계 획 도 로 선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

# 건물개황도



## 【평가건물】

기호㉠ : 경량철골조 강판지붕 주차장(16×7.5) ≒ 120㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		부합물 및 종물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지



【 일련번호 1 ) 】



【 일련번호 2 ) 】

# 사 진 용 지



【 일련번호 2) 구조물 】



【 일련번호 2) 지상 쓰레기 】



【 기호 ㉠ 】