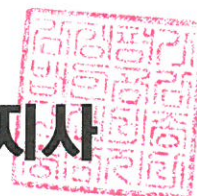


감정평가서

건명	이은영 소유물건(2024타경22193)
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
평가서번호	G06-241108-002

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

이정재

(인)

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사 지사장 황효숙

서명 또는 인

감정평가액	일억칠천육십삼만이천원정(₩170,632,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이은영 (2024타경22193)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.18	2024.11.13 ~ 2024.11.18	2024.11.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	882	토지	882	-	169,232,000
	제시외건축물	(1식)	제시외건축물	(1식)	-	1,400,000
	이	하	여	백		
	합계					₩170,632,000
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 반포면 공암리 소재 '반포초등학교' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 「대전지방법원 공주지원」에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

기호	소재지	지번	지목	용도지역	면적	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	반포면 봉곡리	305-2	임야	자연녹지	554.0	27,700	-
2	반포면 봉곡리	299-7	대	자연녹지	328.0	258,200	-

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 11월 18일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 13일 ~ 2024년 11월 18일이며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 제시목록과의 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항에 대하여 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

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

6. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 나. 본건 토지의 위치 및 지적경계 등은 지적도 및 위성지도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의해 확인한바 정확한 위치 및 지적경계 등의 확인은 지적측량을 요함.
- 다. 본건 지상에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건축물이 소재하나 평가목적에 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 제시외 건축물은 개략적으로 실측사정하여 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부에 참고바람.
- 라. 별지 '지적도' 및 '사진용지'와 같이 일부지상에 타인 소유 제시외수목 및 제시외건물 등이 (소유자 '서○용')이 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였으며, 제시외수목 및 제시외건물 등으로부터 제한받는 가격을 별지 '토지건물 감정평가명세표'의 비교란에 기재하였으니 경매 진행 및 업무에 참고하시기 바람.
- 마. 본건 일부 지상에 자연생 입목 및 경제적 가치가 미미한 수목과 옹벽 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 참여 및 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 기호(2) 토지는 연접 토지(봉곡리 563-2번지, 지목:하천)를 점용한 부분(소유자 : 서○용)과 하천을 복개한 다리 등 인접지를 통하여 진출입 가능한 바, 경매진행시 도로의 성격, 권리 및 사실관계 등에 유의하시기 바람.
- 사. 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번은 개인정보보호 관계로 별표(*)로 표기하였음.

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, 적정한 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) ①감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

②감정평가법인등은 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	반포면 봉곡리	325-30	773.00	임야	토지임야	자연녹지	세로(불)	사다리 완경사	108,200
B	반포면 공암리	247-1	422.00	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	184,400

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 녹지지역 >

적용기간	지가변동률(%)	계 산 식
2024.01.01 ~ 2024.11.18	1.147%	충청남도 공주시 (24.01.01~24.11.18) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.003 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087 $(1 + 0.01003) * (1 + 0.00087 * 49/30)$ ≈ 1.01147

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 편의시설 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

토지 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	비교내용
1	A	-	0.82	0.82	-	1.00	1.00	0.672	본건은 비교표준지 대비 접근조건(접근성 등) 열세, 자연조건(인근토지의 이용상황, 지세, 형상 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.
2	B	0.84	0.95	0.95	0.95	0.94	1.00	0.677	본건은 비교표준지 대비 접근조건(가로의 폭, 구조 등) 열세, 접근조건(간선도로 및 교통시설과의 접근성 등) 열세, 자연조건(인근토지의 이용상황 등) 열세, 획지조건(면적, 형상, 지세 등) 열세, 행정적조건(행정상의 규제정도 등) 열세 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

비교사례 기준
표준지 단가

비교사례 단가 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교

기준시점의
표준지 단가

비교표준지 공시지가 × 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 평가2, 평가3을 비교사례로 선정하였음.

[평가사례 및 거래사례]

[자료출처: 한국감정평가사협회(KAPA HUB), 부동산통합업무시스템(KAIS)]

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비 고
평가1	반포면 봉곡리 산56-6*	임야	자연녹지	1,742.0	152,000	법원경매	2024-03-11	-
평가2	반포면 봉곡리 산12-1*	임야	자연녹지, 보전녹지	4,512.0	133,000	담보	2024-01-15	자연 녹지 부분 평가
평가3	반포면 봉곡리 313-*	대	자연녹지	962.0	465,000	담보	2024-01-25	-
평가4	반포면 공암리 430-*	대	자연녹지	592.0	456,000	담보	2022-08-18	-
거래1	반포면 봉곡리 산56-4*	임야	자연녹지	10,409.0	90,690	거래사례	2022-04-30	-
거래2	반포면 봉곡리 산66-1*	임야	자연녹지	16,368.0	129,765	거래사례	2022-10-17	-
거래3	반포면 봉곡리 112-*	대	자연녹지	563.0	545,000	거래사례	2023-05-03	토지 건물 거래
거래4	반포면 봉곡리 103-*	대	자연녹지	495.0	414,000	거래사례	2021-03-11	토지 건물 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율		
	공시지가 (원/㎡)							
비교사례(평가2)	133,000	1.01075	1.000	1.470	197,611	1.805		
비교표준지(A)	108,200	1.01147	-	-	109,441			
산 정 내 역	시점수정	충청남도 공주시 녹지지역 (2024.1.15. ~ 2024.11.18.) : 1.01075						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정조건	기타조건	누계
		-	1.20	1.25	-	0.98	1.00	1.470
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 우세이며, 자연조건(인근토지의 이용상황 등) 우세이며, 행정조건(공법상 제한의 정도 등) 열세이며, 전체적인 개별요인은 우세함.								

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율		
	공시지가 (원/㎡)							
비교사례(평가3)	465,000	1.01024	1.000	0.922	433,120	2.322		
비교표준지(B)	184,400	1.01147	-	-	186,515			
산 정 내 역	시점수정	충청남도 공주시 녹지지역 (2024.1.25. ~ 2024.11.18.) : 1.01024						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정조건	기타조건	누계
		0.97	0.96	1.00	1.00	0.99	1.00	0.922
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등) 열세이며, 접근조건(간선도로와의 접근성 등) 열세이며, 행정조건(공법상 제한의 정도 등) 열세이며, 전체적인 개별요인은 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 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	1.80
	표준지 B	2.32

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	108,200	1.01147	1.000	0.672	1.80	132,379	132,000
2	184,400	1.01147	1.000	0.677	2.32	292,948	293,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

가. 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정조정, 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, 거래3 >을 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	거래 시점	거래가액 (토지단가)	용도 지역	비 고
거래1	반포면 봉곡리 산56-4*	10,409	임야	2022.04.30	944,000,000원 (@90,690원/㎡)	자연녹지	-
거래2	반포면 봉곡리 산66-1*	16,368	임야	2022.10.17	2,124,000,000원 (@129,765원/㎡)	자연녹지	-
거래3	반포면 봉곡리 112-*	563	대	2023.05.03	390,000,000원 (@545,000원/㎡)	자연녹지	토지 건물 거래
거래4	반포면 봉곡리 103-*	495	대	2021.03.11	287,000,000원 (@414,000원/㎡)	자연녹지	토지 건물 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

*거래사례 토지배분 단가 산정

거래 사례 거래3	소재지		반포면 봉곡리 112-*				
	거래시점		2023-05-03	거래가액(원)		390,000,000	
	토지	용도지역	면적(㎡)	지목		비고	
		자연녹지	563.00	대		-	
	구분	건물	용 도		연면적(㎡)		사용승인일자
			주택		99.35		2002-08-01
		조적조/아스팔트침글지붕/단층					
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액 - 건물가액} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)					
		{390,000,000 - 82,758,550} / 563 = 545,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

*거래사례 토지배분 단가 산정

거래 사례 거래4	소재지		반포면 봉곡리 103-*					
	거래시점		2021-03-11		거래가액(원)		287,000,000	
	토지	용도지역		면적(㎡)		지목		비고
		자연녹지		495.00		대		-
	구분	용도		연면적(㎡)		사용승인일자		
		주택		82.62		2008-06-11		
		경량철골구조/조립식판넬지붕/단층						
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액 - 건물가액} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)						
		287,000,000 - 81,793,800 / 495 = 414,000						

다. 사정보정

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

- (1) 거래사례가 소재하는 지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.
- (2) 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

▶ 사례<거래1> < 충청남도 공주시 녹지지역 >

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.04.30 ~ 2024.11.18	3.251%	<p style="text-align: center;">충청남도 공주시 (22.04.30~24.11.18) (녹지)</p> <p style="text-align: center;">2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.579 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.726 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.359 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.289 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.283 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.137 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.061 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.025 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.004 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.218 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.003 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00579 * 1/30) * (1 + 0.00726) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00283) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00061) * (1 - 0.00025) * (1 - 0.00004) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.01003) * (1 + 0.00087 * 49/30)$ ≈ 1.03251 </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▶ 사례<거래3> < 충청남도 공주시 녹지지역 >

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.05.03 ~ 2024.11.18	1.435%	<p style="text-align: center;">충청남도 공주시 (23.05.03~24.11.18) (녹지)</p> <p style="text-align: center;">2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.009 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.006 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.006 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.068 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.058 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.095 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.003 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087</p> <p style="text-align: center;"> $(1 - 0.00009 * 29/31) * (1 - 0.00006)$ $* (1 - 0.00006) * (1 + 0.00048) * (1$ $+ 0.00036) * (1 + 0.00068) * (1 +$ $0.00058) * (1 + 0.00095) * (1 +$ $0.01003) * (1 + 0.00087 * 49/30)$ ≈ 1.01435 </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

바. 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	비교내용
1	거래1	-	0.95	1.40	-	1.02	1.00	1.357	본건은 사례대비 접근조건(간선도로 및 교통시설과의 접근성 등) 열세, 자연조건(인근토지의 이용상황 등) 우세, 행정적조건(공법상 제한사항 등) 우세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 우세함.
2	거래3	0.84	0.90	0.85	0.95	0.90	1.00	0.549	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 열세, 접근조건(간선도로 및 교통시설과의 접근성 등) 열세, 자연(환경)조건(인근환경 및 자연환경 등) 열세, 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 열세, 행정적조건(공법상 제한사항 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	90,690	1.000	1.03251	1.000	1.357	127,067	127,000
2	545,000	1.000	1.01435	1.000	0.549	303,498	303,000

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	132,000	554.0	73,128,000	-
	2	293,000	328.0	96,104,000	-
	소 계			882.0	169,232,000
거래 사례 비교법	1	127,000	554.0	70,358,000	-
	2	303,000	328.0	99,384,000	-
	소 계			882.0	169,742,000

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

대상토지 일련번호	토지단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	132,000	554.0	73,128,000	-
2	293,000	328.0	96,104,000	-
합 계		882.00	169,232,000	

IV. 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	882.00	-	169,232,000
제시외구축물 감정평가액	1식	-	1,400,000
감정평가액 결정(총액)			170,632,000

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 반포면 봉곡리	305-2	임야	자연녹지지역	554	554	132,000	73,128,000	제시외구축물 등으로 인해 제한받는가격 72,574,000 원/@131,000 원
2	충청남도 공주시 반포면 봉곡리	299-7	대	자연녹지지역	328	328	293,000	96,104,000	제시외수목 등으로 인해 제한받는가격 94,792,000 원/@289,000 원
소 계								₩169,232,000	
ㄱ	충청남도 공주시 반포면 봉곡리	305-2, 299-7 위 지상	구축물	시멘트, 콘크리트 등	(1식)	1식	-	1,400,000	
소 계								₩1,400,000	
합 계								₩170,632,000.-	
				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

공히 충청남도 공주시 반포면 공암리 소재 '반포초등학교' 서측 인근에 소재하는 토지로서, 주변은 농경지, 창고설비, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

공히 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 교통시설 및 간선도로와의 거리 등으로 보아 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 북서향 중경사 내외의 부정형 토지로서 현황 자연림임.

기호(2) 완경사지내 일부 자체지반 평탄한 토지로서 나지상태이며 일부 수목이 식재된 상태임.

(4) 인접 도로상태

공히 맹지이며, 인접지를 통하여 진출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(반포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>이며

기호(1) 준보전산지<산지관리법>.

기호(2) 접도구역<도로법>, 하수처리구역<하수도법>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

별지 '지적도' 및 '사진용지' 와 같이 타인소유의 제시외수목 등 및 소유자 미상의 제시외건축물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-별지 '지적도' 및 '사진용지'와 같이 일부지상에 타인 소유 제시외수목 및 제시외건물 등이(소유자 '서○용')이 소재하나, 평가목적을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였으며, 제시외수목 등으로부터 제한받는 가격을 별지 '토지건물 감정평가명세표'의 비교란에 기재하였으니 경매 진행 및 업무에 참고하시기 바람.

-본건 일부 지상에 자연생 입목 및 경제적 가치가 미미한 수목과 옹벽 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 참여 및 진행시 참고하시기 바람.

-기호(2) 토지는 연접 토지(봉곡리 563-2번지, 지목:하천)를 점용한 부분(소유자 : 서○용)과 하천을 복개한 다리 등 인접지를 통하여 진출입 가능한 바, 경매진행시 도로의 성격, 권리 및 사실관계 등에 유의하시기 바람.

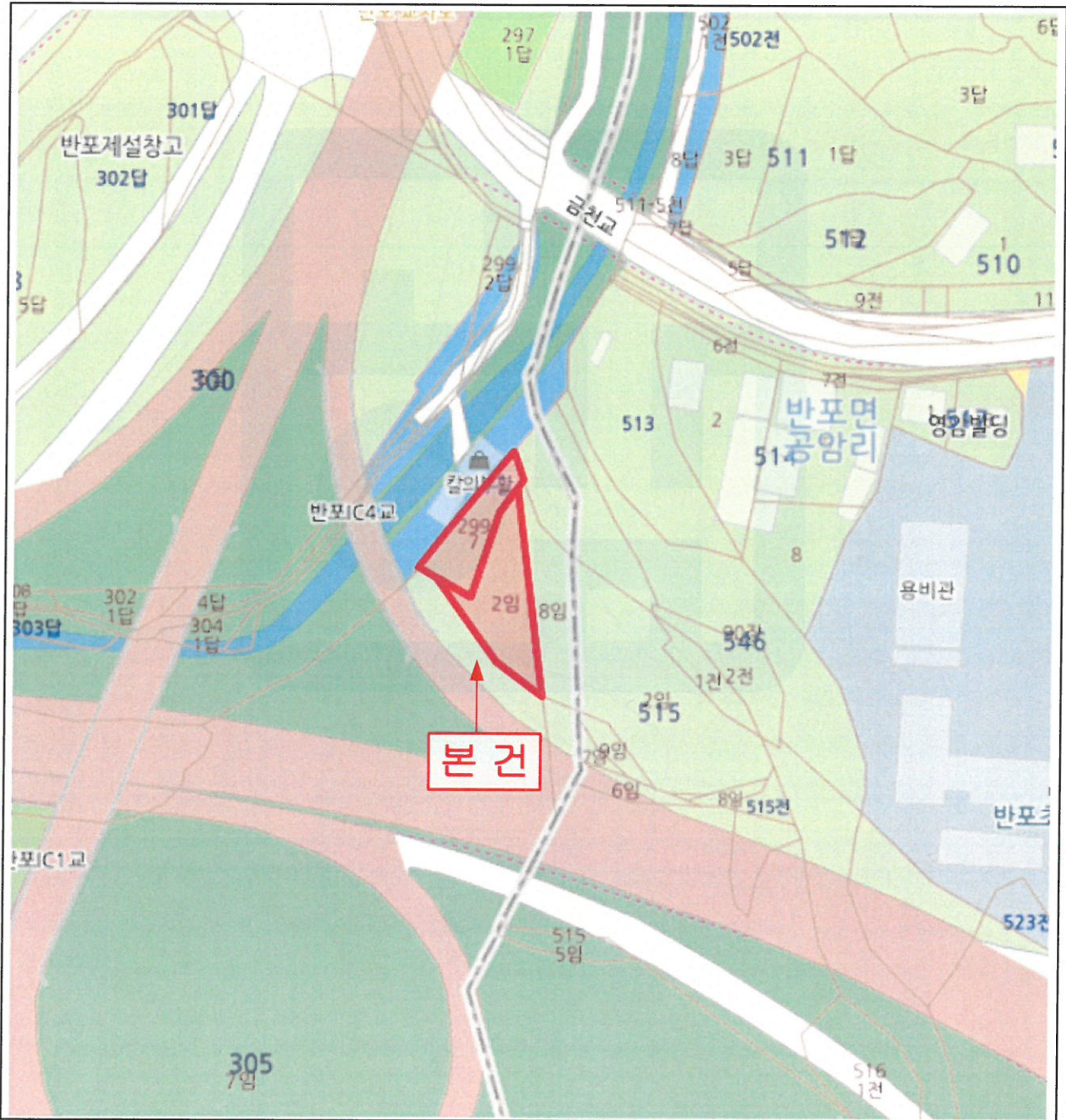
광역 위치도



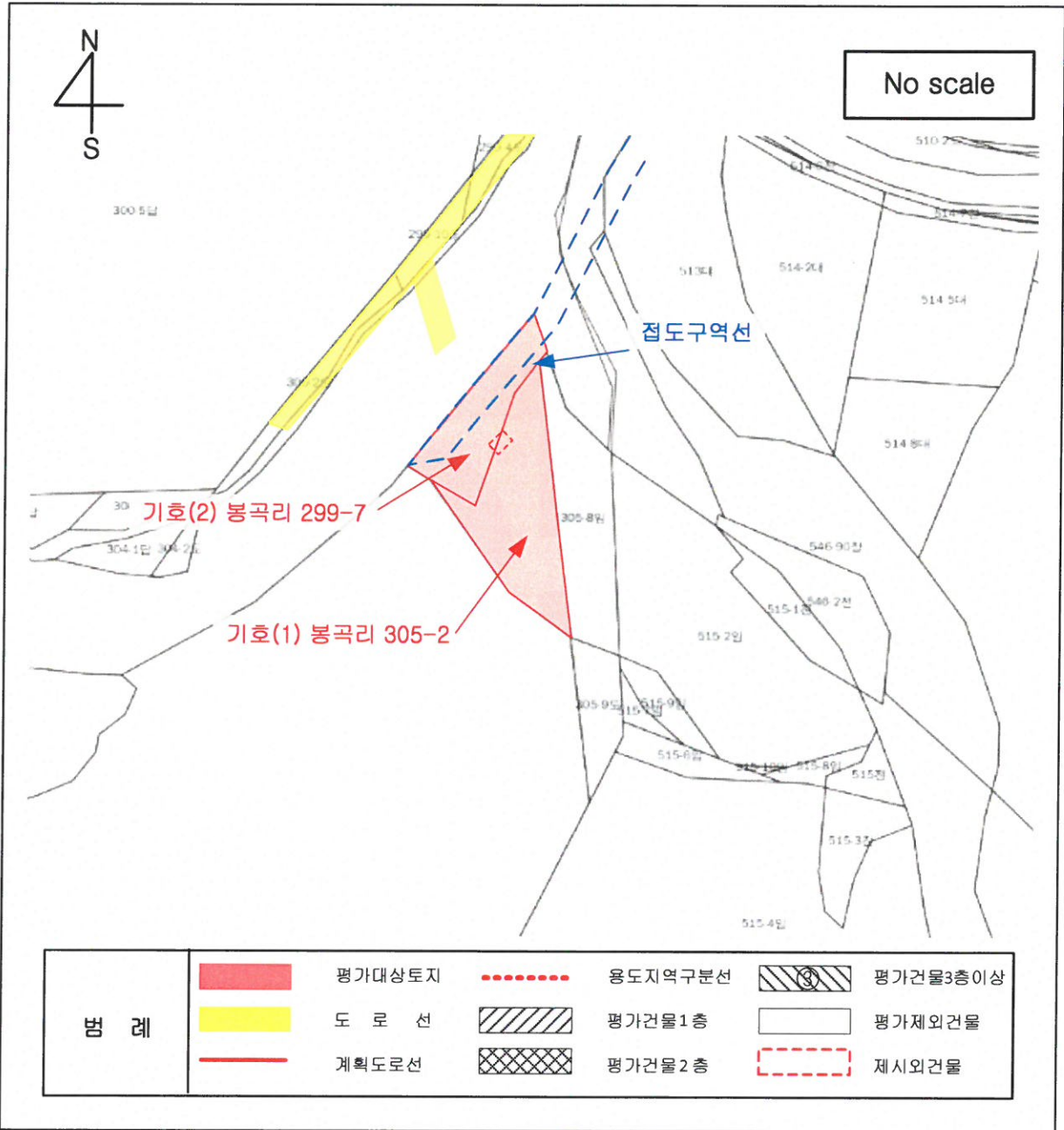
위 치 도



소재지	충청남도 공주시 반포면 봉곡리 305-2 외
-----	--------------------------



지 적 도



사 진 용 지



기호(1) 북측 전경



기호(1) 남동측 전경

사 진 용 지



기호(2) 북동측 전경



기호(2) 남서측 전경

사 진 용 지



기호(1),(2) 지상 위 소재 건축물

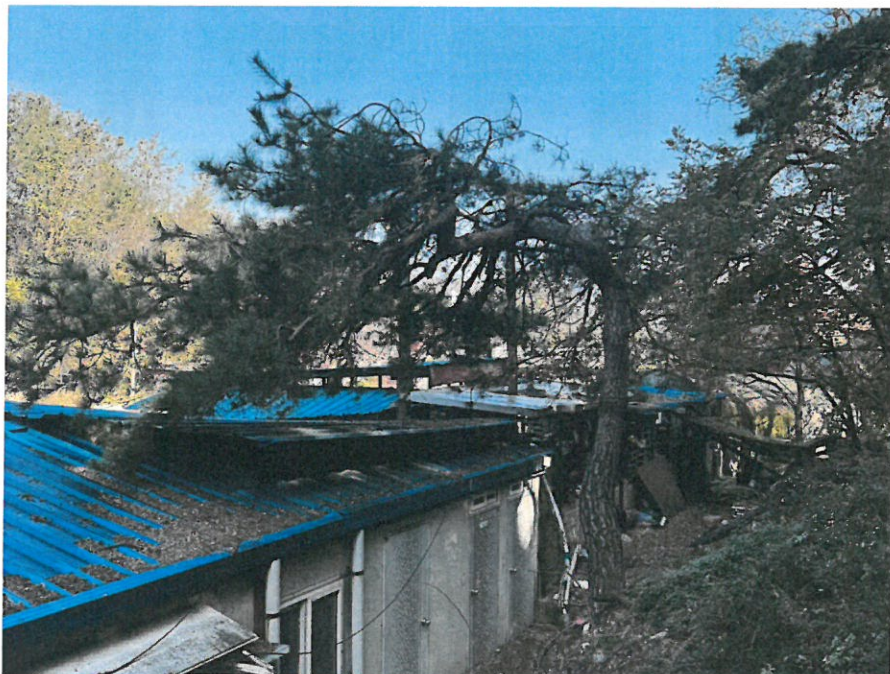


타인소유 제시외수목

사 진 용 지



타인소유 제시외수목



타인소유 제시외수목

사 진 용 지



타인소유 제시외건물