

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 흥경동 외 1명  
소유물건(2025타경20246)

의뢰인: 대전지방법원 공주지원 사법보좌관  
김윤한

감정평가서번호: GB2504-1-0404

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

금빛감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
양 애 희

감정평가액	일십이억구천이십만육백원정(₩1,290,200,600.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍경동 외 1명 (2025타경20246)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.21 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
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	5,713	토지	5,713	-	514,537,000
	건물	449.8	건물	449.8	-	772,373,600
	제시외건물	58	제시외건물	58	-	3,290,000
<b>합 계</b>					<b>₩1,290,200,600</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지, 건물 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 사곡면 월가리	1021-1	답	생산관리지역	755	755	85,000	64,175,000	
2	상동	1021-2	대	생산관리지역	791	791	121,000	95,711,000	기호6과 일단지
3	상동  [도로명주소] 충청남도 공주시 사곡면 정안마곡사로 1355-52	1021-2 1021-6 위지상 주건축 물 제1동	단독 주택	일반목구조 아스팔트 싱글지붕 2층  1층  2층	94.31  94.31	188.62	1,760,000	331,971,200	2,200,000 x 32/40
4	상동	1021-4	답	생산관리지역	237	237	28,000	6,636,000	도로등
5	상동	1021-5	도로	생산관리지역	18	18	28,000	504,000	
6	상동	1021-6	대	생산관리지역	130	130	121,000	15,730,000	기호2와 일단지
7	상동	1021-7	대	생산관리지역	145	145	121,000	17,545,000	기호12와 일단지
8	상동	1021-8	답	생산관리지역	222	222	28,000	6,216,000	도로등
9	상동	1021-9	답	생산관리지역	823	823	85,000	69,955,000	

# 토지, 건물 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		
10	충청남도 공주시 사곡면 월가리	1021-10	답	생산관리지역	900	900	85,000	76,500,000		
11	상동	1021-11	답	생산관리지역	279	279	51,000	14,229,000	도로등	
12	상동	1021-12	대	생산관리지역	853	853	121,000	103,213,000	기호7과 일단지	
13	상동  [도로명주소] 충청남도 공주시 사곡면 정안마곡사로 1355-50	1021-12 1021-7 위지상 주건축 물 제1동	단독주택	일반목구조 목구조지붕 2층						
					1층	81.6	163.2	1,810,000	295,392,000	2,200,000 x 33/40
					2층	81.6				
			부속건물	1층	97.98	97.98	1,480,000	145,010,400	1,800,000 x 33/40	
14	상동	1021-13	답	생산관리지역	499	499	85,000	42,415,000		
15	상동	1021-14	도로	생산관리지역	61	61	28,000	1,708,000		
<b>소 계</b>								<b>₩1,286,910,600</b>		
(ㄱ)	[제시외건물] 충청남도 공주시 사곡면 월가리	1021-7, 1021-12 위지상	다용도실	목조 기타지붕 단층	45	45	-	2,250,000	관찰감가 실측사정	

# 토지, 건물 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		
(ㄴ)	충청남도 공주시 사곡면 월가리	1021-7, 1021-12 위지상	다용도실	목조 기타지붕 단층	13	13	-	1,040,000	관찰감가 실측사정	
<b>소 계</b>								<b>₩3,290,000</b>		
<b>합 계</b>								<b>₩1,290,200,600.-</b>		
				이	하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 공주시 사곡면 월가리 소재 세칭 '강섬마을' 동측 인근에 소재하는 토지, 건물로서, 흥경동 외 1명 소유물건(2025타경20246)에 대한 『대전지방법원 공주지원』의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 공주시 사곡면 월가리 1021-1 외12필지			
토지	지목	답, 대, 도로	면적(m <sup>2</sup> )	5,713.0
	형상·지세	부정형, 사다리 완경사		
	이용상황	답기타, 주거기타, 도로 등		
	공법상제한	생산관리지역		

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 2025.04.30일 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.04.21.~ 2025.04.30.이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.

나. 기호(4,8,11)은 공부상 지목이 '답'이나 인접 토지의 진입을 위한 진입로로 보아 이러한 현실이용상황을 감안하여 평가하였음.

다. 기호(2,6)과 기호(7,12)는 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립되어 있어 용도상 불가분의 관계에 있는 바, 일단지로 평가하였음.

라. 본건 토지 위 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 수목(메타쉐콰이어, 소나무 등)이 소재하나 일반거래 관행 상 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 건물(13)부속건물과 연결하여 제시외건물[㉠,㉡]이 소재하여 개략적으로 실측사정 및 관찰감가를 하여 평가하였는바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## ◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## ◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (1) 토지의 평가

#### 가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 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 산정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### (1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

#### 가) 대상 토지의 현황

대상 토지 기호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	공주시 사 곡면 월가 리	1021-1	답	755.0	답기타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	27,500
2	공주시 사 곡면 월가 리	1021-2	대	791.0	주거기 타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	34,100
4	공주시 사 곡면 월가 리	1021-4	답	237.0	도로등	생산 관리	-	부정형 완경사	26,200
5	공주시 사 곡면 월가 리	1021-5	도	18.0	도로	생산 관리	-	부정형 완경사	10,900
6	공주시 사 곡면 월가 리	1021-6	대	130.0	주거기 타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	34,100
7	공주시 사 곡면 월가 리	1021-7	대	145.0	주거기 타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	34,100
8	공주시 사 곡면 월가 리	1021-8	답	222.0	도로등	생산 관리	-	사다리 완경사	27,500
9	공주시 사 곡면 월가 리	1021-9	답	823.0	답기타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	27,500
10	공주시 사 곡면 월가 리	1021-10	답	900.0	답기타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	27,500
11	공주시 사 곡면 월가 리	1021-11	답	279.0	도로등	생산 관리	-	사다리 완경사	27,500
12	공주시 사 곡면 월가 리	1021-12	대	853.0	주거기 타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	34,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지 기호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
14	공주시 사 곡면 월가 리	1021-13	답	499.0	답기타	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	27,500
15	공주시 사 곡면 월가 리	1021-14	도	61.0	도로	생산 관리	-	부정형 완경사	10,900

나) 비교표준지공시지가의 선정

1) 비교표준지공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하되, 인근에 동일한 용도지역의 표준지가 없어 계획관리지역의 비교표준지를 선정하였음.

2) 비교표준지 공시지가 ( 충청남도 공주시 )

【 공시기준일 : 2025-01-01 】

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교 통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	사곡면 월가리	605-1	전	1,683	전	계획 관리	소로한 면	부정형 평지	39,400
B	사곡면 월가리	812	대	625	단독주 택	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	33,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

1) 시점수정 기준

- ① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률 및 생산자물가상승률을 활용하는 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 아니하였음.
- ② 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

2) 시점수정치 산출

▶ 충청남도 공주시

구 분	변동률(%)	2025.01.01 ~ 2025.04.30
계획관리지역	0.433% (1.00433)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.324 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.112  ( 1 + 0.00324 ) * ( 1 + 0.00112 * 30/31 ) ≒ 1.00433

※ 2025년 3월분 이후 지가변동률이 미고시되어 직전월 변동률로 일할 계산하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

마) 개별요인 비교

평가대상토지와 비교표준지공시지가의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 등 개별요인을 상호 비교 검토하였음.

대상 토지 기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	0.87	1.03	1.00	0.83	1.00	0.746
2	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.80	1.00	0.840
4	A	-	0.87	1.03	0.33	0.83	1.00	0.246
5	A	-	0.87	1.03	0.33	0.83	1.00	0.246
6	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.80	1.00	0.840
7	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.80	1.00	0.840
8	A	-	0.87	1.03	0.33	0.83	1.00	0.246
9	A	-	0.87	1.03	1.00	0.83	1.00	0.746
10	A	-	0.87	1.03	1.00	0.83	1.00	0.746
11	A	-	0.87	1.03	0.60	0.83	1.00	0.447
12	B	1.00	1.00	1.05	1.00	0.80	1.00	0.840
14	A	-	0.87	1.03	1.00	0.83	1.00	0.746
15	A	-	0.87	1.03	0.33	0.83	1.00	0.246
<b>의견</b>		기호(4,5,8,15) : 본건은 비교표준지 대비 토양토질의 양부 등 자연조건 다소 우세하나, 가로의 폭 등 접근조건, 도로로서 획지조건 열세, 용도지역 등 행정조건 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의견	<p>기호(11) : 본건은 비교표준지 대비 토양토질의 양부 등 자연조건 다소 우세하나, 가로의 폭 등 접근조건, 일부 도로로서 획지조건 열세, 용도지역 등 행정조건 열세함.</p> <p>기호(1,9,10,14) : 본건은 비교표준지 대비 토양토질의 양부 등 자연조건 다소 우세하나, 가로의 폭 등 접근조건, 용도지역 등 행정조건 열세함.</p> <p>기호(2,6,7,12) : 본건은 비교표준지 대비 토양토질의 양부 등 환경조건 다소 우세하나, 용도지역 등 행정조건 열세함.</p>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 감정평가선례

【 자료출처 : 협회 감정평가정보센터 】

기호	구분	소재지	용도지역	지목	단가	기준시점 개별지가	격차 율
	기준시점		이용상황	면적			
#1	공매	사곡면 운암리 539-*	계획관리	대	156,000	37,900	4.12
	2023.04.17		단독주택	75.8			
#2	공매	사곡면 월가리 844-*	계획관리	전	70,000	23,200	3.02
	2024.05.21		전	702			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례 (후면 『거래사례비교법』 참조)

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2023.05.25	사곡면 계실리 1**	생산관리	전 290	23,707,500	81,750	
#b	2024.02.29	사곡면 계실리 138-*	계획관리	대 410	63,500,000	154,878	
#c	2023.07.24	사곡면 유통리 6**	보전관리	전 2324	183,000,000	78,744	

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가선례(매매사례) 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용  
 상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준  
 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호 < #a >을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

▶ 사례기호<#a> / 표준지 기호(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용 결정 보정치
비교사례	#a	81,750	1.01850	1.000	1.369	113,986	2.880	2.88
표준지	A	39,400	1.00433	1.000	1.000	39,570		
선정 사유	표준지와 용도지역, 지목 및 이용상황 등이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 큰 사례를 선정함.							
시점 수정	<p>충청남도 공주시 (23.04.17~25.04.30 ) (계획관리)</p> <p>2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.005                      2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.019                      2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.011                      2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.042                      2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.137                      2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.100                      2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.125                      2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.124                      2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.169                      2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.549                      2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.324                      2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.112</p> $(1 - 0.00005 * 14/30) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.01549) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00112 * 30/31) \approx 1.02730$							1.02730
지역 요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
개별 요인	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	
	-	1.15	1.00	1.00	1.19	1.00	1.369	
의견	비교표준지는 사례대비 가로의 폭 등 가로조건 우세, 용도지역 등 행정조건 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 사례기호<#1> / 표준지 기호(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치	적용 결정 보정치
비교사례	#1	156,000	1.02730	1.000	0.900	144,232	4.299	4.29
표준지	B	33,400	1.00433	1.000	1.000	33,544		
선정 사유	표준지와 용도지역, 지목 및 이용상황 등이 동일하거나 유사하여 비교가능성이 큰 사례를 선정함.							
시점 수정	(계획관리)  2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.169 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.090 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 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.124 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.150 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.150 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.324 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.112  $(1 + 0.00169 * 1/29) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00112 * 30/31) \approx 1.01691$							1.01691
지역 요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	
	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	
의견	비교표준지는 사례대비 상업시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

<b>결정의견</b>	인근지역의 지가수준, 매매사례, 평가전례 및 거래동향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
<b>그 밖의 요인</b>	표준지<A> : 2.88, 표준지<B> : 4.29

사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

대상토지 지기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	39,400	1.00433	1.00	0.746	2.88	85,016	85,000
2	33,400	1.00433	1.00	0.840	4.29	120,881	121,000
4	39,400	1.00433	1.00	0.246	2.88	28,034	28,000
5	39,400	1.00433	1.00	0.246	2.88	28,034	28,000
6	33,400	1.00433	1.00	0.840	4.29	120,881	121,000
7	33,400	1.00433	1.00	0.840	4.29	120,881	121,000
8	39,400	1.00433	1.00	0.246	2.88	28,034	28,000
9	39,400	1.00433	1.00	0.746	2.88	85,016	85,000
10	39,400	1.00433	1.00	0.746	2.88	85,016	85,000
11	39,400	1.00433	1.00	0.447	2.88	50,941	51,000
12	33,400	1.00433	1.00	0.840	4.29	120,881	121,000
14	39,400	1.00433	1.00	0.746	2.88	85,016	85,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

15	39,400	1.00433	1.00	0.246	2.88	28,034	<b>28,000</b>
----	--------	---------	------	-------	------	--------	---------------

바) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

대상토지기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액(원)
1	755.0	85,000	64,175,000
2	791.0	121,000	95,711,000
4	237.0	28,000	6,636,000
5	18.0	28,000	504,000
6	130.0	121,000	15,730,000
7	145.0	121,000	17,545,000
8	222.0	28,000	6,216,000
9	823.0	85,000	69,955,000
10	900.0	85,000	76,500,000
11	279.0	51,000	14,229,000
12	853.0	121,000	103,213,000
14	499.0	85,000	42,415,000
15	61.0	28,000	1,708,000
<b>합계</b>	<b>5,713.0</b>	<b>-</b>	<b>514,537,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례

【 자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서 】

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
				면적			
#a	2023.05.25	사곡면 계실리 1**	생산관리	전	23,707,500	81,750	
				290			
#b	2024.02.29	사곡면 계실리 138-*	계획관리	대	63,500,000	154,878	
				410			
#c	2023.07.24	사곡면 유통리 6**	보전관리	전	183,000,000	78,744	
				2324			

※ 토지단가(원/㎡) = 거래가액(원) / 토지면적(㎡)

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호<#b, #c>를 비교사례로 선정하였음.

나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요함. (1.00)

다) 시점수정

▶ 충청남도 공주시

기호	기간	변동률(%)	계 산 식
#b	2024.02.29 ~ 2025.04.30	1.691% (1.01691)	(계획관리)
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.169
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.090
			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
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.124
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.133
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.150
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.150
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.324
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.112
$( 1 + 0.00169 * 1/29 ) * ( 1 + 0.00090 ) * ( 1 + 0.00116 ) * ( 1 + 0.00065 ) * ( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.00158 ) * ( 1 + 0.00127 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00133 ) * ( 1 + 0.00150 ) * ( 1 + 0.00150 ) * ( 1 + 0.00324 ) * ( 1 + 0.00112 * 30/31 ) \doteq 1.01691$			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2	#b	1.00	1.00	0.95	1.02	0.80	1.00	0.775
4	#c	-	1.00	1.03	0.33	1.06	1.00	0.360
5	#c	-	1.00	1.03	0.33	1.06	1.00	0.360
6	#b	1.00	1.00	0.95	1.02	0.80	1.00	0.775
7	#b	1.00	1.00	0.95	1.02	0.80	1.00	0.775
8	#c	-	1.00	1.03	0.33	1.06	1.00	0.360
9	#c	-	1.00	1.03	1.00	1.06	1.00	1.092
10	#c	-	1.00	1.03	1.00	1.06	1.00	1.092
11	#c	-	1.00	1.03	0.60	1.06	1.00	0.655
12	#b	1.00	1.00	0.95	1.02	0.80	1.00	0.775
14	#c	-	1.00	1.03	1.00	1.06	1.00	1.092
15	#c	-	1.00	1.03	0.33	1.06	1.00	0.360

바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

대상토 지기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	78,744	1.01403	1.000	1.092	87,194	87,000
2	154,878	1.01691	1.000	0.775	122,060	122,000
4	78,744	1.01403	1.000	0.360	28,745	29,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5	78,744	1.01403	1.000	0.360	28,745	29,000
6	154,878	1.01691	1.000	0.775	122,060	122,000
7	154,878	1.01691	1.000	0.775	122,060	122,000
8	78,744	1.01403	1.000	0.360	28,745	29,000
9	78,744	1.01403	1.000	1.092	87,194	87,000
10	78,744	1.01403	1.000	1.092	87,194	87,000
11	78,744	1.01403	1.000	0.655	52,300	52,000
12	154,878	1.01691	1.000	0.775	122,060	122,000
14	78,744	1.01403	1.000	1.092	87,194	87,000
15	78,744	1.01403	1.000	0.360	28,745	29,000

사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

대상토지기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액(원)
1	755.0	87,000	65,685,000
2	791.0	122,000	96,502,000
4	237.0	29,000	6,873,000
5	18.0	29,000	522,000
6	130.0	122,000	15,860,000
7	145.0	122,000	17,690,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8	222.0	29,000	6,438,000
9	823.0	87,000	71,601,000
10	900.0	87,000	78,300,000
11	279.0	52,000	14,508,000
12	853.0	122,000	104,066,000
14	499.0	87,000	43,413,000
15	61.0	29,000	1,769,000
<b>합계</b>	<b>5,713.0</b>	<b>-</b>	<b>523,227,000</b>

### (3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액 으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

대상토지 기호	공시지가기준법에 따른 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 따른 토지단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
1	85,000	87,000	85,000
2	121,000	122,000	121,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4	28,000	29,000	28,000
5	28,000	29,000	28,000
6	121,000	122,000	121,000
7	121,000	122,000	121,000
8	28,000	29,000	28,000
9	85,000	87,000	85,000
10	85,000	87,000	85,000
11	51,000	52,000	51,000
12	121,000	122,000	121,000
14	85,000	87,000	85,000
15	28,000	29,000	28,000

대상토지 기호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	금액(원)
1	755.0	85,000	64,175,000
2	791.0	121,000	95,711,000
4	237.0	28,000	6,636,000
5	18.0	28,000	504,000
6	130.0	121,000	15,730,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7	145.0	121,000	17,545,000
8	222.0	28,000	6,216,000
9	823.0	85,000	69,955,000
10	900.0	85,000	76,500,000
11	279.0	51,000	14,229,000
12	853.0	121,000	103,213,000
14	499.0	85,000	42,415,000
15	61.0	28,000	1,708,000
합계	5,713.0	-	514,537,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물

### (1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

#### 가) 대상 건물의 현황

기호	구조	사정면적 (㎡)	용도	사용승인일
3	일반목구조	94.31	다가구주택	2017-04-14
	일반목구조	94.31	다가구주택	
13	일반목구조	81.6	다가구주택	2017-05-23
	일반목구조	81.6	다가구주택	
	일반목구조	97.98	다용도실	
합계		449.8	-	

#### 나) 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비와 한국감정평가사협회 발행 『건축물재조달원가 자료집(2024년 기준)』를 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 건물신축 표준단가

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-03-01-06	통나무주택	목조/목조지붕틀/아스팔트싱글	3	2,339,000	40 (35~45)

2) 보정단가

기호	위생 및 급배수 설비	난방설비	전기설비 등	합계(원/㎡)
3	표준단가에 포함			
13	표준단가에 포함			

3) 본건 재조달원가의 결정

기호	구분	본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용재조달원가 (원/㎡)
3	1층	2,200,000	-	2,200,000
	2층	2,200,000	-	2,200,000
13	1층	2,200,000	-	2,200,000
	2층	2,200,000	-	2,200,000
	1층	1,800,000	-	1,800,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정 하였음.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효경 과년수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
3	1층	2,200,000	40	8	8	32/40	1,760,000
	2층	2,200,000	40	8	8	32/40	1,760,000
13	1층	2,200,000	40	7	7	33/40	1,810,000
	2층	2,200,000	40	7	7	33/40	1,810,000
	1층	1,800,000	40	7	7	33/40	1,480,000

라) 건물의 감정평가액

기호	구 분	사정면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물산출가액 (원)
3	1층	94.31	1,760,000	165,985,600
	2층	94.31	1,760,000	165,985,600
13	1층	81.6	1,810,000	147,696,000
	2층	81.6	1,810,000	147,696,000
	1층	97.98	1,480,000	145,010,400
합 계		449.80	-	772,373,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

## (3) 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여, 토지는 「부동산 가격공시 에 관한 법률」에 의한 표준지 공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	5,713.0	-	514,537,000	
건 물	449.8	-	772,373,600	
제시외건물	58.00	-	3,290,000	
합 계		-	1,290,200,600	

### 2. 결정의견

본건은 충청남도 공주시 사곡면 월가리 소재 세칭 '강섬마을' 동측 인근에 소재 하는 토지, 건물로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

# 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 사곡면 월가리 소재 세칭 '강섬마을' 동측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 농경지, 농가주택, 임야 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1~12) 공히, 일단으로 '새롬캠핑장'으로 이용중이며,

기호(1,9,10,14) : 사다리 완경사로 담기타,

기호(2,6) 및 기호(7,12) : 2필 일단으로 사다리 완경사로 주거기타(펜션),

기호(4,5,8,11,15) : 부정형(사다리) 완경사로 도로 및 도로등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,9,10) : 본건 동측으로 로폭 4미터의 진입로가 소재함.

기호(2,6,7,12,14) : 본건 서측으로 로폭 약4미터의 진입로가 소재함.

기호(4,5,8,11,15) : 본건이 진입로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~15) : 공히, 생산관리지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>등임.

# 토지감정평가요항표

- |                                             |                                                        |                                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|

## (6) 제시목록 외의 물건

특이사항 없음.

## (7) 공부와의 차이

기호(4,8,11)은 공부상 지목이 '답'이나 인접 토지의 진입을 위한 진입로로 보아 이러한 현실이용상황을 감안하여 평가하였음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 기호(2,6)과 기호(7,12)는 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물이 건립되어 있어 용도상 불가분의 관계에 있는 바, 일단지로 평가하였음.
- 본건 토지 위 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 수목(메타쉐콰이어, 소나무 등)이 소재하나 일반거래 관행 상 토지에 포함하여 평가하였음.
- 기호(14)위 지상에 별첨 '사진용지'와 같이 이동이 용이한 컨테이너 1동이 소재함.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(3) : 일반목구조 아스팔트싱글지붕 2층 건물로서,  
 - 외벽 : 황토 등 마감,  
 - 내벽 : 인테리어 마감,  
 - 창호 : 샷시창호임.

기호(13) : 일반목구조 목구조지붕 2층 건물로서,  
 - 외벽 : 황토 등 마감,  
 - 내벽 : 인테리어 마감,  
 - 창호 : 샷시창호임.

기호(13 부속건물) : 일반목구조 목구조지붕 단층 건물로서,  
 - 외벽 : 황토 등 마감,  
 - 내벽 : 인테리어 마감,  
 - 창호 : 샷시창호임.

## (2) 이용상태

기호(3, 13) : 펜션(복층구조)으로 이용중임.  
 기호(13부속건물) : 펜션 다용도실(주방)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(3,13) : 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 건물(13)부속건물과 연결하여  
 제시외건물[㉠,㉡]이 소재하여 개략적으로 실측사정 및 관찰감가를 하여 평가하였는바 경매

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

진행 시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

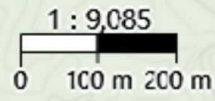
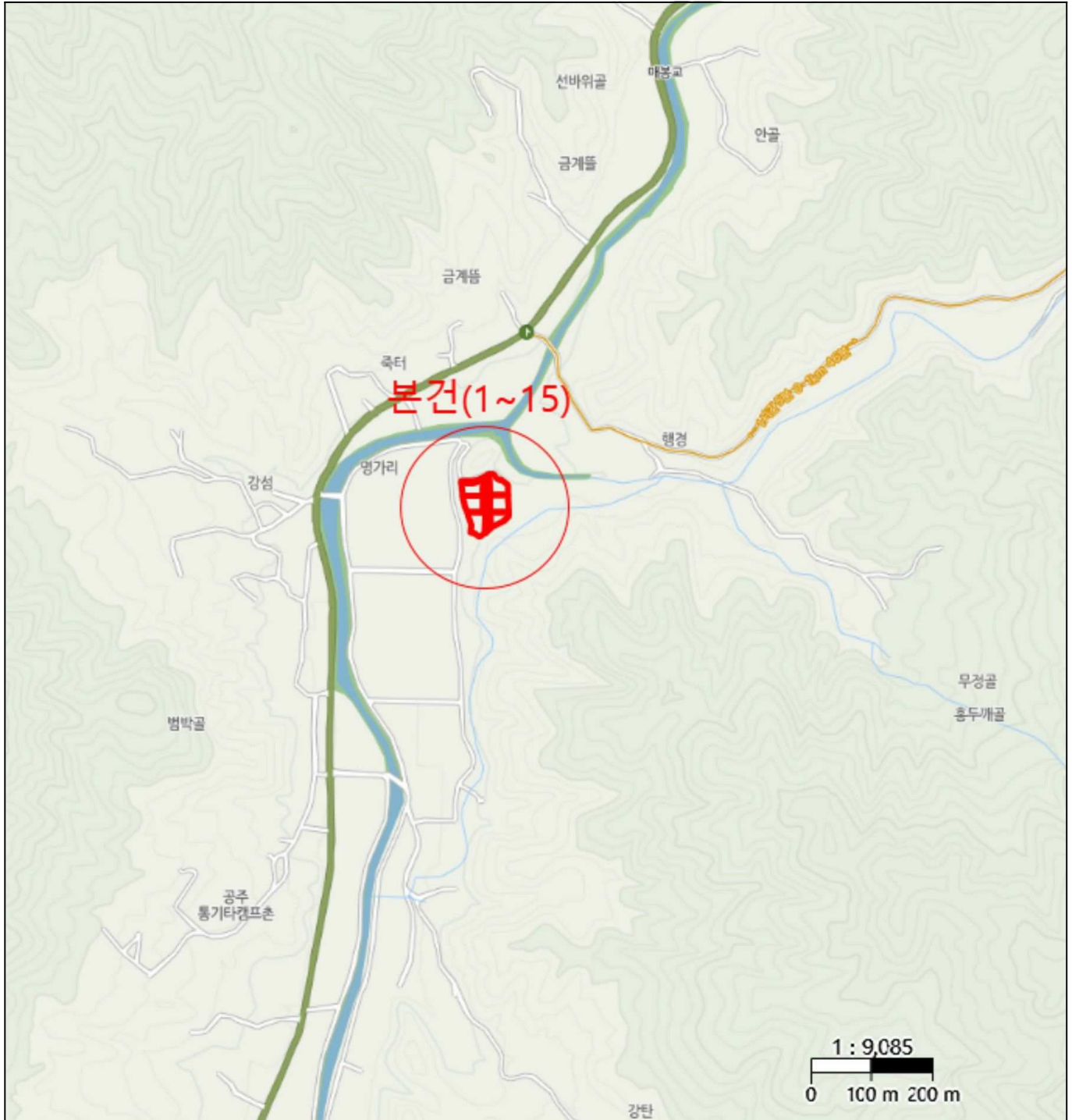
- 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

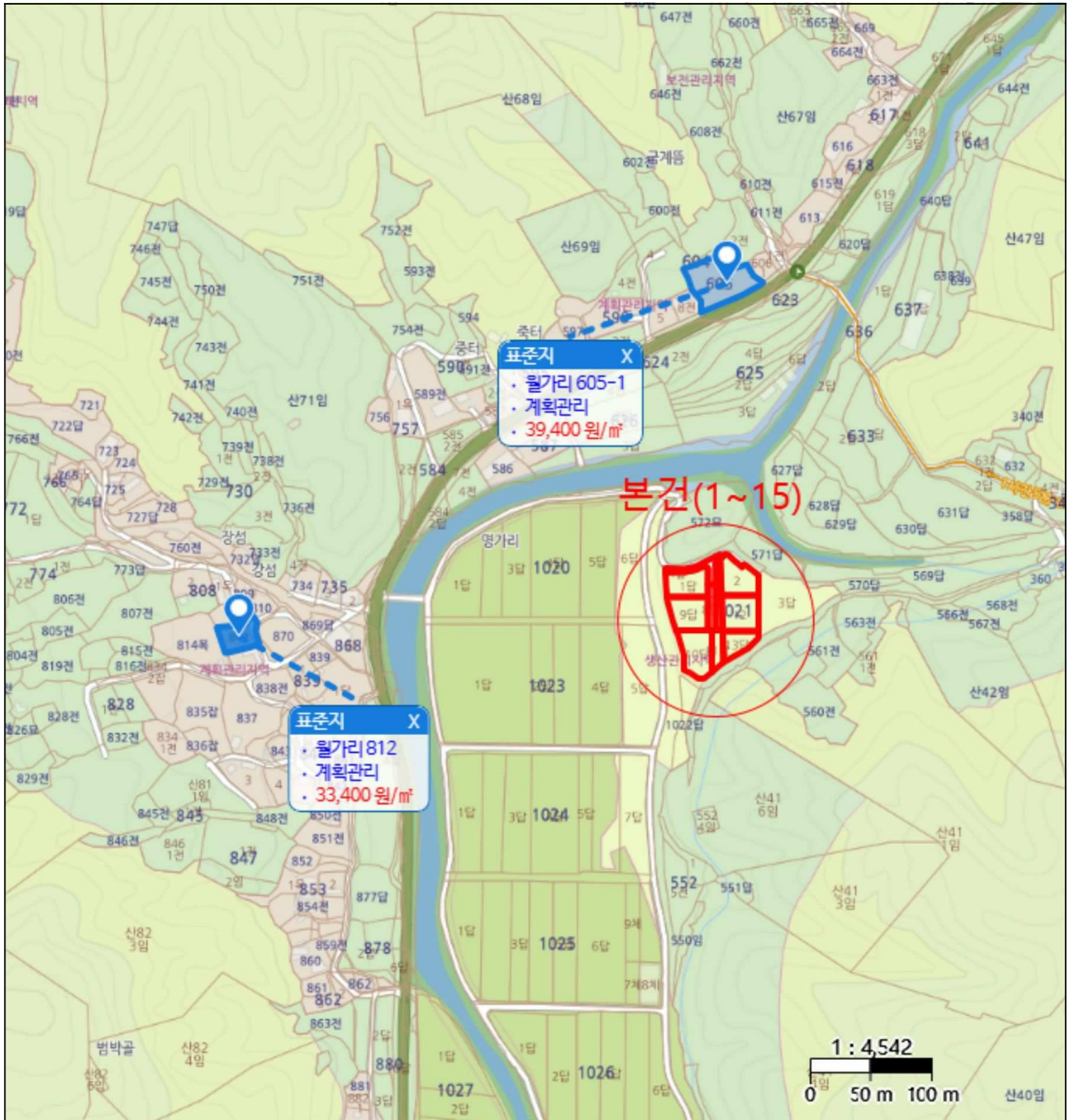
충청남도 공주시 사곡면 월가리 1021-1외



# 위치도



소재지	충청남도 공주시 사곡면 월가리 1021-1외
-----	--------------------------





# 건물개황도

No Scale



(3) 1층 : 94.31㎡(공부면적)

# 건물개황도

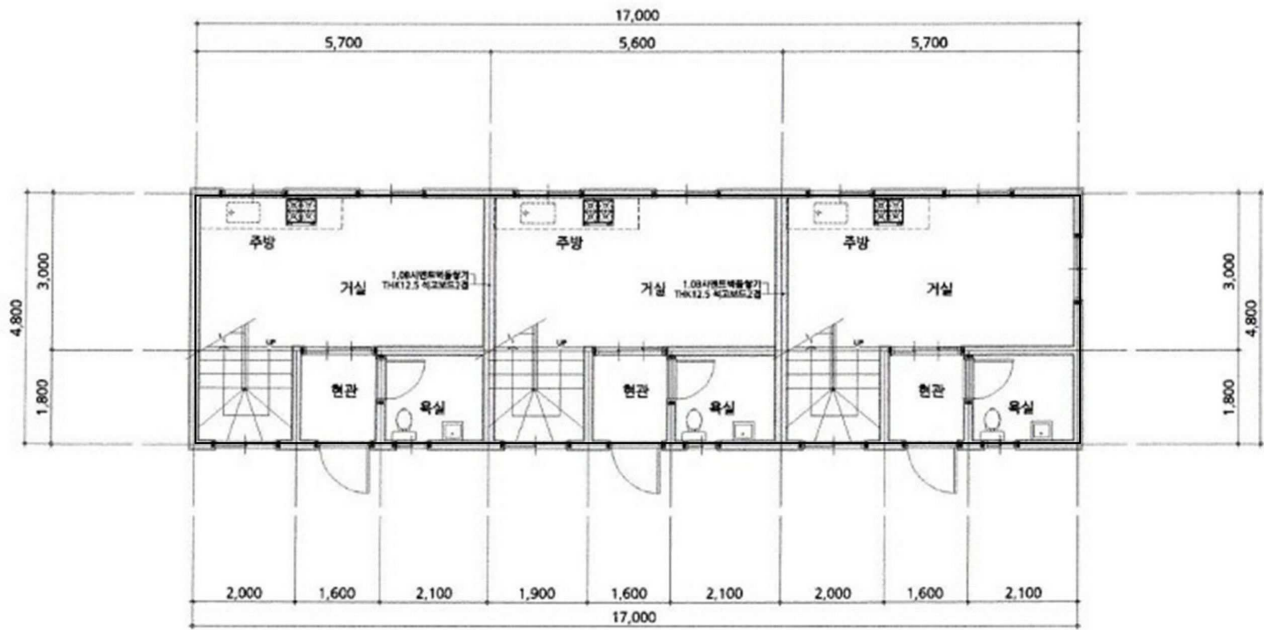
No Scale



(3) 2층 : 94.31㎡(공부면적)

# 건물개황도

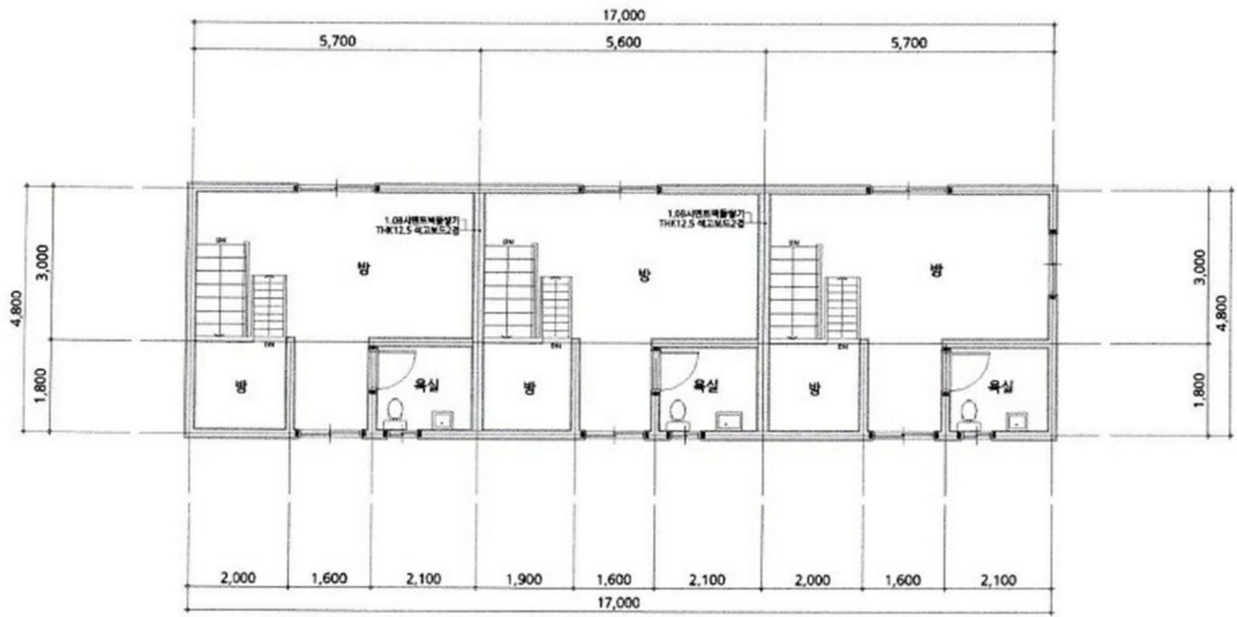
No Scale



(13) 1층 :81.6㎡(공부면적)

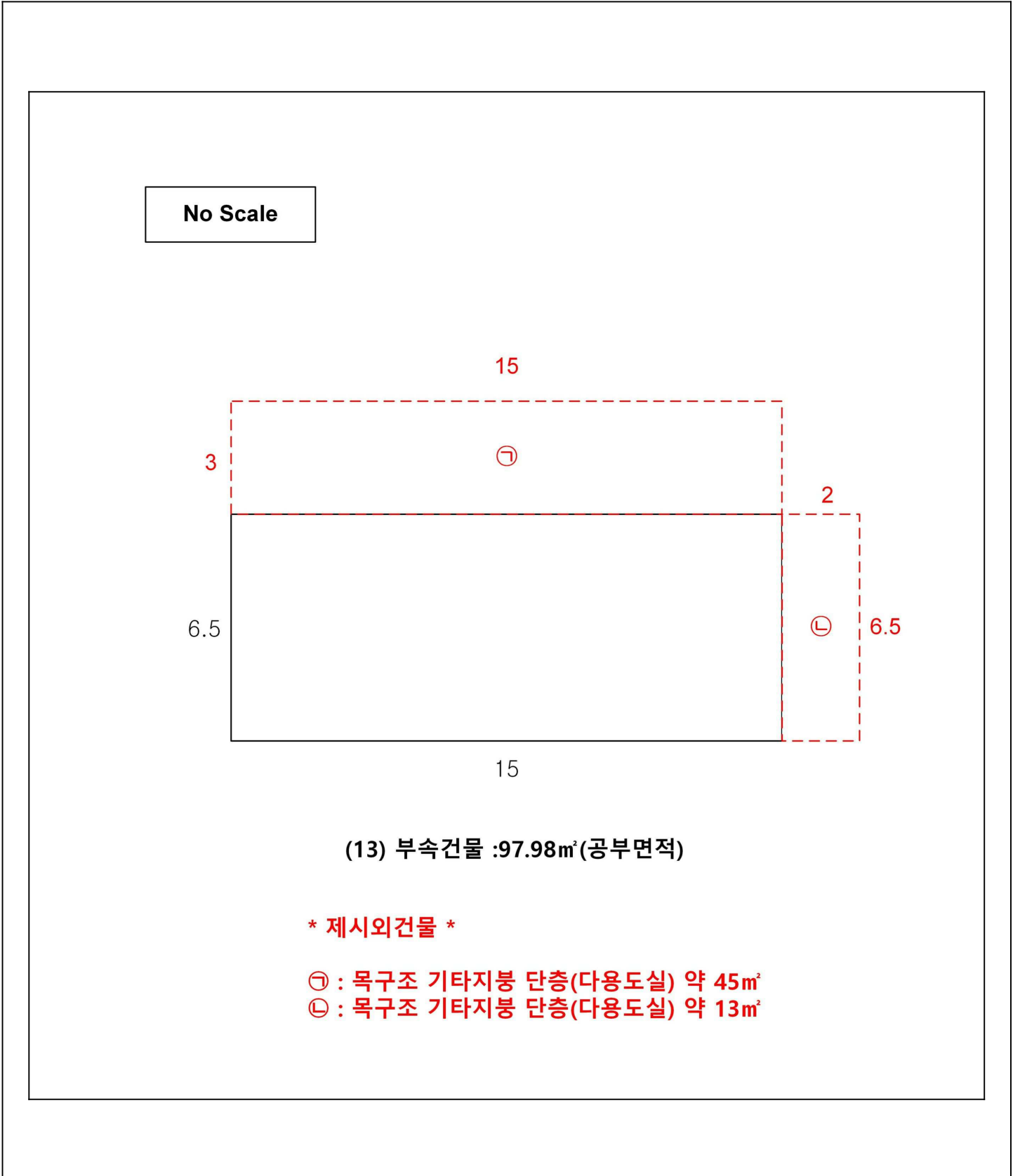
# 건물개황도

No Scale



(13) 2층 :81.6㎡(공부면적)

# 건물개황도







(1, 9, 10)



(4, 5, 6, 7, 8)



(4, 5, 6, 15)



(2, 3)



(2 6)



(12 13)



(7), (13)



(14)



(7, 8, 11, 14)



(8, 9, 10)



( )



( )

