

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건명 : 박현강 소유물건  
(부동산 임의경매사건) - 전자

문서번호 : 2024타경21619

감정평가서 번호 : 미래새한 2408-41-26002호

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



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
문명성

문명성



(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사  
대표자 이응기



감정평가액	일십억구천이백사십일만오천원정 (₩1,092,415,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김운한		감정평가 목적	경매(임의)		
채무자	--		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	박현강 (2024타경21619)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 09. 03	2024. 09. 02 ~ 2024. 09. 03	2024. 09. 05	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,482.0	토지	13,482.0	-	1,083,415,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	9,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,092,415,000.-

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

심사자  
감정평가사

경경수



# 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 의당면 월곡리	185-1	전	보전관리지역	612	612	90,000	55,080,000	
2	"	185-3	과수원	보전관리지역	787	787	88,000	69,256,000	밤나무단지
3	"	185-9	과수원	보전관리지역	4,304	4,304	86,000	370,144,000	밤나무단지
4	"	185-10	대	보전관리지역	245	245	107,000	26,215,000	주거나지
5	"	185-13	과수원	보전관리지역	3,969	3,969	87,000	345,303,000	전기타 밤나무단지
6	"	185-14	과수원	보전관리지역	132	132	94,000	12,408,000	밤나무단지 분묘소재
7	"	185-15	과수원	보전관리지역	51	51	89,000	4,539,000	밤나무단지
8	"	185-16	과수원	보전관리지역	208	208	94,000	19,552,000	밤나무단지
9	"	산13-4	임야	보전관리지역	3,174	3,174	57,000	180,918,000	분묘소재 일부 밤나무단지
								[분묘에 의한 토지단가 : 토지가액 : 제한가액] @85,000원/㎡ ₩11,220,000-	
<b>소 계</b>								<b>₩1,083,415,000</b>	
【 제시외 수목 】									
㉠	충청남도 공주시 의당면 월곡리	185-1 185-3 185-9 185-13 185-15 185-16 위 지상	밤나무    감나무	R25~40 W4~8 (약 100여주)  R15~20 W3~5 (약 6주)	(1식)	1식	일괄	9,000,000	

# 토지 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	
	소 계							₩9,000,000	
	합 계			이	하	여	백	₩1,092,415,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 의당면 월곡리 소재 '비계실마을' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대전지방법원 공주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	월곡리 185-1	612	612	전	보전 관리	전	맹지	부정형 완경사지	25,500	-
2)	월곡리 185-3	787	787	과수원	보전 관리	밤나무 단지	맹지	부정형 완경사지	26,200	-
3)	월곡리 185-9	4,304	4,304	과수원	보전 관리	밤나무 단지	맹지	부정형 완경사지	26,900	-
4)	월곡리 185-10	245	245	대	보전 관리	주거 나지	맹지	부정형 완경사지	70,200	-
5)	월곡리 185-13	3,969	3,969	과수원	보전 관리	밤나무 단지 등	맹지	부정형 완경사지	26,200	-
6)	월곡리 185-14	132	132	과수원	보전 관리	밤나무 단지	세로 (불)	부정형 완경사지	26,200	-
7)	월곡리 185-15	51	51	과수원	보전 관리	밤나무 단지	맹지	부정형 완경사지	26,200	-
8)	월곡리 185-16	208	208	과수원	보전 관리	밤나무 단지	세로 (불)	부정형 완경사지	26,200	-
9)	월곡리 산13-4	3,174	3,174	임야	보전 관리	자연림 등	맹지	부정형 완경사지	14,900	-
합계	-	13,482	13,482	-	-	-	-	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1~8) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(의당초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.
- 일련번호 9) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(의당초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

### 다. 주위 환경

부근은 자연림, 밤나무단지, 산간 농지 등으로 형성된 마을주변 야산지대이며, 인근으로는 자연부락, 의당초등학교 등이 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 09월 03일자를 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 09월 02일 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.

### 42. 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 2,3,5~8) 토지는 공부상 지목이 '과수원'이나, 현황은 '전'(밤나무단지) 상태임,
2. 일련번호 4) 토지는 공부상 지목이 '대' 이나, 현황은 주거나지 상태이며, 일련번호 3~5,9) 지상에 대나무가 자생하고 있음.
3. 일련번호 6,9) 지상에 분묘가 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있는 바, 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
4. 일련번호 9) 임지상에 분묘가 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있는 바, 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
5. 지상에 소재하는 제시외수목은 표본추출방식 등 개략적 실사에 의해 수량사정하되, 수종, 수령, 수형, 분포도 등에 의거 거래사례비교법으로 평가하였으니, 소유권 및 기타 권리관계 등은 별도의 확인이 요구됨.
6. 지상에 소재하는 활잡목 등 기타 입목은 일반적인 부동산거래 관행을 고려하여 관련토지에 포함 일괄 평가하였음.

## 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	월곡리 77-2	1,064	전	보전 관리	전	세로 (가)	부정형 완경사지	40,800
표준지 B	월곡리 298-1	969	대	보전 관리	단독 주택	세로 (가)	부정형 완경사지	67,900
표준지 C	월곡리 산13-4	3,174	임야	보전 관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	14,900

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

##### 나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
충청남도 공주시 '보전관리지역'	2024.01.01~2024.09.03	0.628	1.00628	2024년 07월 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, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 주택지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와와의 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	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

### ■ 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	A	—	0.92	0.95	0.95	1.00	1.00	0.830	농경(전)
2)	A	—	0.92	0.95	0.93	1.00	1.00	0.813	농경(전)
3)	A	—	0.92	0.95	0.90	1.00	1.00	0.787	농경(전)
4)	B	0.95	1.03	1.05	0.85	1.00	1.00	0.873	주택
5)	A	—	0.92	0.95	0.92	1.00	1.00	0.804	농경(전)
6)	A	—	0.97	0.95	0.94	1.00	1.00	0.866	농경(전)
7)	A	—	0.92	0.95	0.94	1.00	1.00	0.822	농경(전)
8)	A	—	0.97	0.95	0.94	1.00	1.00	0.866	농경(전)
9)	C	—	1.00	1.00	—	1.00	1.00	1.000	임야

1~3,5~8) 농로의 상태, 토양, 토질, 경사도에 의한 경작의 편부 등이 열세함.

4) 교통시설과의 거리 및 자연환경 등은 우세하나, 가로의 폭, 접면도로상태 및 획지상태 등이 열세함.

9) 대상물건과 표준지는 동일물건임.

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
보전관리	농지	맹지	75,000~90,000원/㎡	-
	자연림	맹지	50,000~60,000원/㎡	-

### 3) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			공주시			의당면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/과수원	49.39	52.14	5	0	0	0	0	0	0
토지/전	49.16	53.38	211	35.92	54.27	7	0	0	0
토지/임야	41.53	50.51	200	37.09	50.81	8	49.10	49.10	1

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	월곡리 84-2	전	전	보전 관리	맹지	공매	2023.10.17	1,884	82,000	13,600	6.03
②	상룡리 20-2	답	답기타	보전 관리	세로 (가)	공매	2024.07.19	638	97,000	32,300	3.00
③	평정리 94-1외	대	주거 기타	보전 관리	세로 (불)	경매	2024.04.22	954	103,000	23,600	4.36
④	두만리 251	대	단독 주택	보전 관리	세로 (가)	경매	2024.07.09	714	82,000	49,100	1.67
⑤	도신리 산22-9	임야	자연림	보전 관리	세로 (가)	경매	2022.12.28	8,265	68,700	10,900	6.30
⑥	송학리 산17	임야	자연림	보전 관리	맹지	경매	2021.01.20	16,661	65,000	21,800	2.98

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	월곡리 207	답	답	보전관리 지역	2,504	280,000,000	111,821	2022.08.17
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $280,000,000\text{원}/2,504\text{㎡} \approx 111,821\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	월곡리 84	전	전	보전관리 지역	1,217	127,000,000	104,354	2022.05.21
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $127,000,000\text{원}/1,217\text{㎡} \approx 104,354\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	월곡리 186	대	주거나지	보전관리 지역	660	120,000,000	181,818	2021.07.19
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $120,000,000\text{원}/660\text{㎡} \approx 181,818\text{원}/\text{㎡}$							
㉣	월곡리 325-2	대	단독주택	보전관리 지역	863	195,000,000 (건물포함)	185,000	2024.04.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1991.07.00), 면적 : $126.87\text{㎡}$ ■ 토지 추정단가 : $\{195,000,000\text{원} - (1,050,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/45 \times 126.87\text{㎡})\} / 863\text{㎡} \approx 185,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉤	덕학리 산18-3	임야	자연림	보전관리 지역	1,493	100,000,000	66,979	2022.04.28
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $100,000,000\text{원}/1,493\text{㎡} \approx 66,979\text{원}/\text{㎡}$							
㉥	울정리 산18-5	임야	자연림	보전관리 지역	5,465	330,600,000	60,494	2021.11.08
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $330,600,000\text{원}/5,465\text{㎡} \approx 60,494\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 그 밖의 요인 보정률 결정

#### ① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①,③,⑤을 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	82,000	1.00805	1.000	1.328	109,773	2.674
	표준지A)	40,800	1.00628	-	-	41,056	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 보전관리지역(2023.10.17~2024.09.03): 1.00805 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
2	평가사례③	103,000	1.00328	1.000	1.213	125,349	1.835
	표준지B)	67,900	1.00628	-	-	68,326	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 보전관리지역(2024.04.22~2024.09.03): 1.00328 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
3	평가사례⑤	68,700	1.00722	1.000	0.827	57,225	3.817
	표준지C)	14,900	1.00628	-	-	14,994	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 보전관리지역(2022.12.28~2024.09.03): 1.00722 ※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	1.10	취락과의 접근성, 농로의 상태 등이 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	자연환경 등이 우수함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.15	경사 및 형상부정에 의한 경작의 편부 등이 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.328	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지B/평가사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /평가사례③)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	가로의 폭 등이 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	대중교통시설과의 거리 및 접근성 등이 우세함.
	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	1.10	인근환경 등이 우세함.
	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	1.00	대등함.
	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			1.213	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ※ 임야지대[표준지C/평가사례⑤]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지C /평가사례⑤)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.87	임도의 배치, 폭, 구조 등이 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	경사, 형상 등이 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치				0.827

### 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	2.65
	B	1.80
	C	3.80

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	40,800	1.00628	1.000	0.830	2.65	90,303	90,000	표준지 A
2)	40,800	1.00628	1.000	0.813	2.65	88,453	88,000	표준지 A
3)	40,800	1.00628	1.000	0.787	2.65	85,624	86,000	표준지 A
4)	67,900	1.00628	1.000	0.873	1.80	107,368	107,000	표준지 B
5)	40,800	1.00628	1.000	0.804	2.65	87,474	87,000	표준지 A
6)	40,800	1.00628	1.000	0.866	2.65	94,219	94,000	표준지 A
7)	40,800	1.00628	1.000	0.822	2.65	89,432	89,000	표준지 A
8)	40,800	1.00628	1.000	0.866	2.65	94,219	94,000	표준지 A
9)	14,900	1.00628	1.000	1.000	3.80	56,975	57,000	표준지 C

## 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
㉠	월곡리 207	답	답	보전 관리	2,504	280,000,000	111,821	2022.08.17
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 280,000,000원/2,504㎡ ≒ 111,821원/㎡							
㉡	월곡리 186	대	주거나지	보전 관리	660	120,000,000	181,818	2021.07.19
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 120,000,000원/660㎡ ≒ 181,818원/㎡							
㉢	덕학리 산18-3	임야	자연림	보전 관리	1,493	100,000,000	66,979	2022.04.28
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 100,000,000원/1,493㎡ ≒ 66,979원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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)

### 라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 공주시, 보전관리지역	2022.08.17~2024.09.03	1.00825
거래사례 ㉡	충청남도 공주시, 보전관리지역	2021.07.19~2024.09.03	1.03865
거래사례 ㉢	충청남도 공주시, 보전관리지역	2022.04.28~2024.09.03	1.01453

### 마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 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

### ■ 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	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

### ■ 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	㉠	—	0.97	0.90	0.92	1.00	1.00	0.803	농경(전)
2)	㉠	—	0.97	0.90	0.90	1.00	1.00	0.786	농경(전)
3)	㉠	—	0.97	0.90	0.88	1.00	1.00	0.768	농경(전)
4)	㉡	0.88	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.572	주택
5)	㉠	—	0.97	0.90	0.89	1.00	1.00	0.777	농경(전)
6)	㉠	—	1.02	0.90	0.91	1.00	1.00	0.835	농경(전)
7)	㉠	—	0.97	0.90	0.91	1.00	1.00	0.794	농경(전)
8)	㉠	—	1.02	0.90	0.91	1.00	1.00	0.835	농경(전)
9)	㉢	—	0.93	0.90	—	1.00	1.00	0.837	임야

1~3,5~8) 농로의 상태, 토양, 토질, 관개·배수의 양부, 경사에 의한 경작의 편부 등이 열세함.

4) 가로의 폭, 포장, 구조, 고저, 접면도로 상태, 획지상태 등이 열세함.

9) 간선도로와의 접근성, 자연환경, 경사의 굴곡 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)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.803	90,533	91,000	-
2)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.786	88,616	89,000	-
3)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.768	86,587	87,000	-
4)	181,818	1.000	1.03865	1.000	0.572	108,019	108,000	-
5)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.777	87,602	88,000	-
6)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.835	94,141	94,000	-
7)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.794	89,518	90,000	-
8)	111,821	1.000	1.00825	1.000	0.835	94,141	94,000	-
9)	66,979	1.000	1.01453	1.000	0.837	56,876	57,000	-

## 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)	90,000	91,000	90,000
2)	88,000	89,000	88,000
3)	86,000	87,000	86,000
4)	107,000	108,000	107,000
5)	87,000	88,000	87,000
6)	94,000	94,000	94,000
7)	89,000	90,000	89,000
8)	94,000	94,000	94,000
9)	57,000	57,000	57,000

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-1	612	612	90,000	55,080,000	-
2)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-3	787	787	88,000	69,256,000	-
3)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-9	4,304	4,304	86,000	370,144,000	-
4)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-10	245	245	107,000	26,215,000	-
5)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-13	3,969	3,969	87,000	345,303,000	-
6)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-14	132	132	94,000	12,408,000	-
7)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-15	51	51	89,000	4,539,000	-
8)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-16	208	208	94,000	19,552,000	-
9)	충청남도 공주시 의당면 월곡리 산13-4	3,174	3,174	57,000	180,918,000	-
합 계		13,482	13,482	-	1,083,415,000	-

## 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 의당면 월곡리 소재 '비계실마을' 북측 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	1,083,415,000	상세내역은 명세표 참조
제외수목	9,000,000	
합 계	1,092,415,000	-

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 의당면 월곡리 소재 '비계실마을' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부근은 자연림, 밤나무단지, 산간 농지 등으로 형성된 마을주변 야산지대이며, 인근으로는 자연부락, 의당초등학교 등이 소재하는 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 완경사 토지이며, 농작물재배를 위한 '전'으로 이용중임.
- 일련번호 2,3,7,8) 부정형의 완경사 토지이며, 밤나무단지로 이용중임.
- 일련번호 4) 부정형의 완경사 토지이며, 주거나지 상태임.
- 일련번호 5) 부정형의 완경사 토지이며, 전, 휴경지, 밤나무단지 등으로 이용중임.
- 일련번호 6) 부정형의 완경사 토지이며, 밤나무단지 및 일부 묘지로 이용중임.
- 일련번호 9) 부정형의 완경사 토지이며, 자연림, 밤나무단지, 묘지 등으로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

- 일련번호 1~5,7,9) 맹지임.
- 일련번호 6,8) 지적도상 맹지이나, 북서측으로 2.5m 내·외의 콘크리트 포장도로에 접함.

# 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) |               |

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1~8) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(의당초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.
- 일련번호 9) 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(의당초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(김종서유허지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

## 6. 제시목록 외의 물건

일련번호 2,3,5,7,8,9) 지상에 제시외수목(밤나무 등)과 일련번호 9) 지상에 분묘가 소재함.

## 7. 공부와의 차이

일련번호 2,3,5~8) 토지는 공부상 지목이 '과수원'이나, 현황은 '전'(밤나무단지 및 휴경지 등) 상태임,

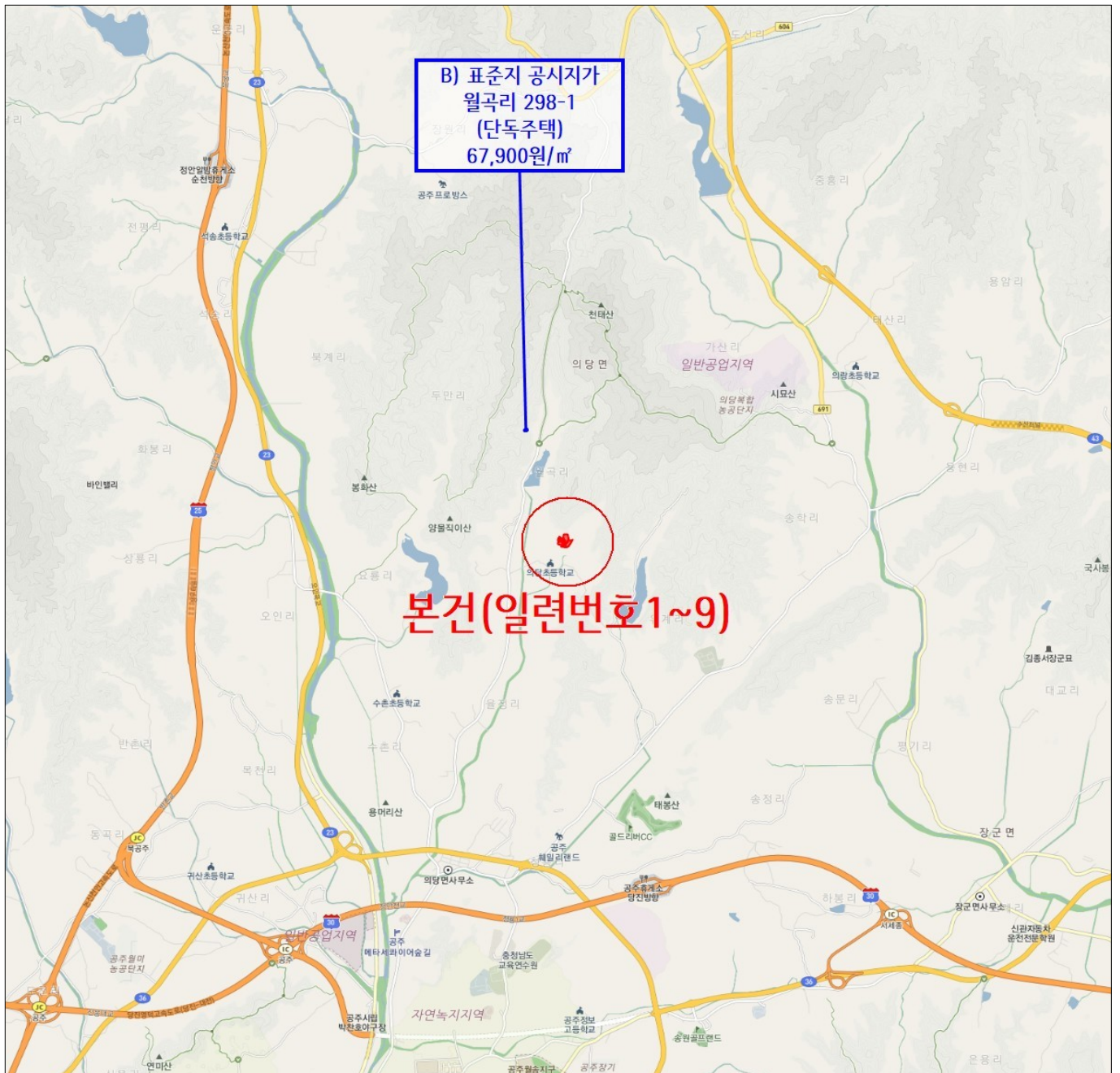
## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지

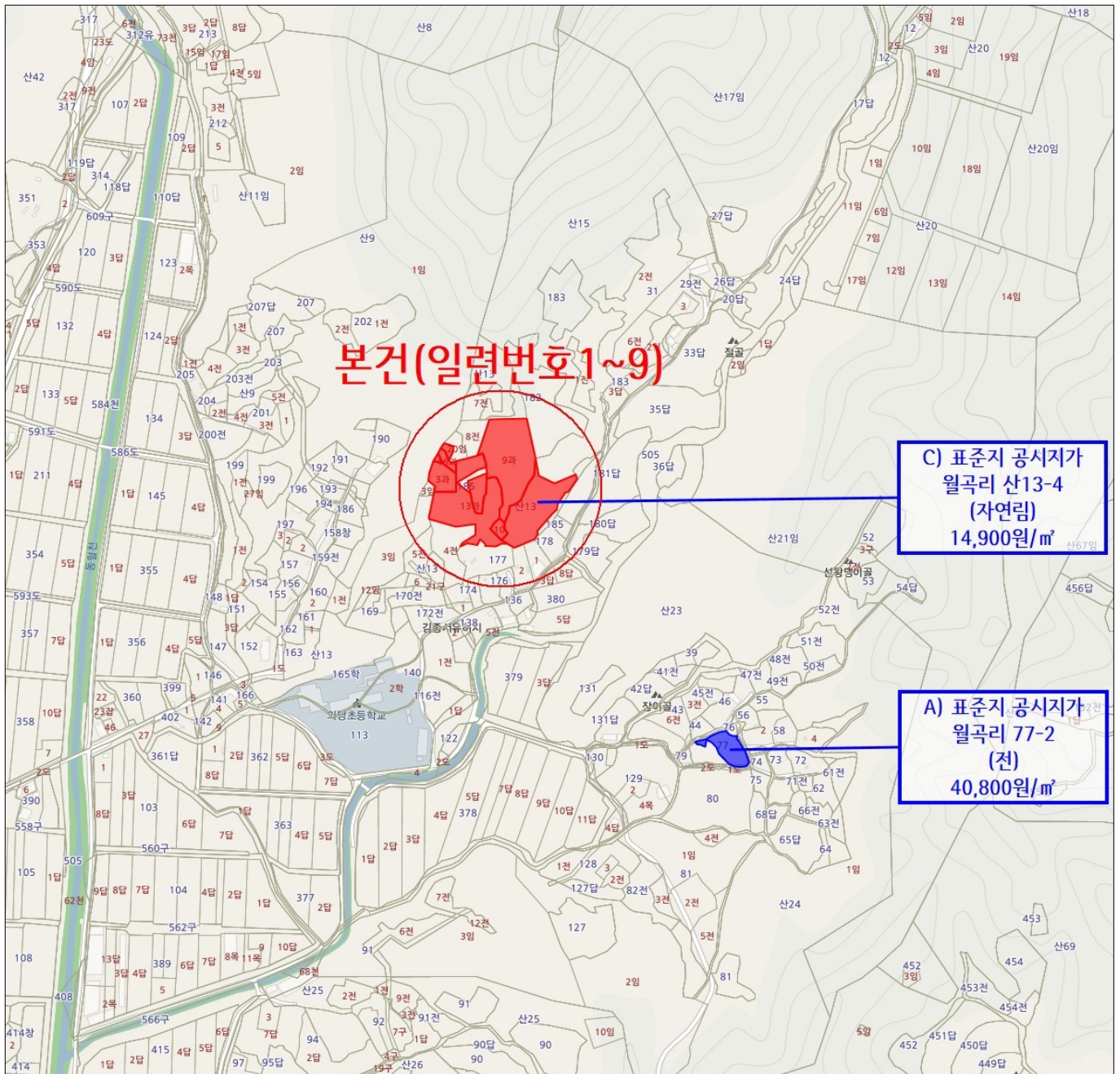
충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-1 외



# 상세 위치도

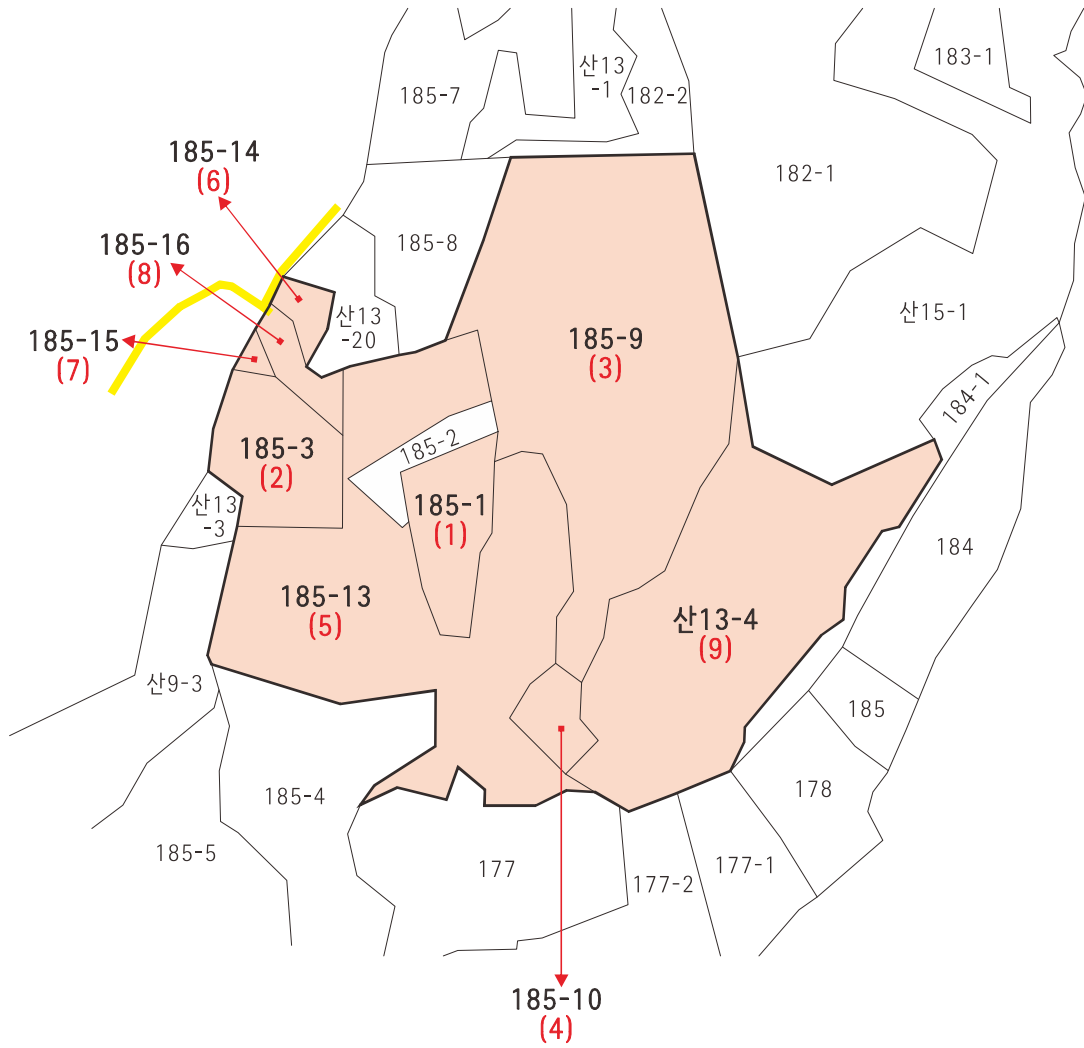
소재지










충청남도 공주시 의당면 월곡리 185-1 외



# 지 적 개 황 도

N  
S=1/1600  
S



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

# 사 진 용 지

---



【 주위환경 】



【 일련번호(1,5) 】



【 일련번호(2) 】

# 사 진 용 지

---



【 일련번호(3) 】



【 일련번호(3) 】



【 일련번호(3) 】

# 사 진 용 지

---



【 일련번호(4) 】



【 일련번호(5) 】



【 일련번호(5) 】



【 일련번호(6) 】

# 사 진 용 지

---



【 일련번호(6) 지상 분묘 】



【 일련번호(7) 】



【 일련번호(8) 】



【 일련번호(9) 】

# 사 진 용 지

---



【 일련번호(9) 】



【 일련번호(9) 지상 분묘 】



【 일련번호(9) 지상 분묘 】



【 일련번호(9) 지상 분묘 】

# 사 진 용 지

---



【 제시외 수목 】



【 제시외 수목 】