

# 감정평가서

건명	송근수 소유물건 (2024타경1332)
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
감정서번호	12-241028-202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

박광민

(인)

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱

(서명또는인)

감정평가액	일억사천일백팔십칠만사천칠백일십일원정(₩141,874,711.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 공주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송근수 (2024타경1332)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 환지에정지 지정조서		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024.11.05	2024.11.05	2024.11.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 14,975x- 3	토지	3,463	-	141,874,711
	합계		이 하 여 백			₩141,874,711
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					(인)
	김건욱					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적 등

#### 가. 평가목적

본건은 충청남도 공주시 사곡면 가교리 소재 '가교2리경로당' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 대전지방법원 공주지원의 경매 목적 감정평가임.

#### 나. 대상물건의 개요

충청남도 공주시 사곡면 가교리								
토지	기호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상및지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
	1	산45-2	9,169 × (1/3)	임야	자연림	농림지역, 계획관리	부정형 완경사	2,880
합계			3,056.33			-		

※ 본건 기호(1)은 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부(9,169㎡ 중 3,056.33㎡)임.

※ 본건 기호(1)은 대부분 '농림지역'임.

충청남도 공주시 사곡면 가교리								
토지	기호	지번	면적(㎡)	지목	계획관리	환지지정 번호	환지면적 (㎡)	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
	2	산45-10	102 × (1/3)	임야	계획관리	BL-42-1	1,220 × (1/3)	125,100
3	산45-11	5,704 × (1/3)	임야	계획관리				
합계			1,935.33			세장형 완경사 / 소로각지 / 별장용지, '송근수' 지분(3분의 1) 전부		

※ 본건 기호(2,3)은 '마곡온천 토지구획정리사업지구내 토지로서, 환지예정지 지정조서상 번호는 BL-42-1이며, 권리면적은 1,220.7㎡, 환지면적은 1,220㎡임.

※ 본건 기호(2,3)은 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부(1,220㎡ 중 406.67㎡)임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련법령·고시 및 감정평가일반이론 등에 의거하였음.

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

## 4. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일자인 2024년 11월 05일로 결정하였음.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 11월 05일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

### 가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### 다. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다”라고 규정하고 있음.

#### 2) 대상 물건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식의 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 환지예정지 지정조서 등에 의하였음.
- 본건 토지의 위치확인은 '지적도 및 현장조사시 목측'에 의한 것으로 정확한 경계 확인은 측량을 요하니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건은 공유지분 중 '송근수' 지분(3분의 1) 전부에 대한 평가로서, 그 지분위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 평가하되, 지분비율에 따라 면적사정하여 '송근수' 지분만을 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(1)은 토지이용계획확인서상 둘 이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 걸쳐 있으나, '계획관리지역'의 면적이 미미하여 가격형성에 미치는 영향이 별로 없다고 사료되는바, 주된 용도지역인 '농림지역'을 기준으로 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 임지상에 자생하는 활잡목은 경제적 가치가 미미하고, 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 임목을 임지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(3) 토지상에는 별첨 '사진용지'와 같이 '분묘 2기'가 소재하고 있는 것으로 목측되나, 본건은 환지예정지인 바, 분묘로 인한 토지가격에는 영향이 없을 것으로 판단되오니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(2,3)은 '마곡온천 토지구획정리사업지구'내의 토지(환지예정지 지정조서상 번호는 BL-42-1)로서, 토지대장상 2002.02.01일자로 '구획정리 시행신고'되고, 2003.12.22일자로 '환지계획인가'를 받은 바, 공주시 관광과에서 제공받은 '환지예정지 지정조서 및 도면'상의 환지예정지의 위치, 확정예정지번, 면적, 형상, 도로접면상태와 장기간 사업중단상태 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 본건 기호(2,3) 토지는 환지예정지 지정조서상의 과부족분(0.7㎡)에 대해 청산금이 교부되지 않은 상태인 것으로 조사되었고, 권리면적과 환지면적 중 작은 면적을 기준으로 사정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(2,3) 토지는 '마곡온천 토지구획정리사업지구'내의 토지로서, 환지예정지 지정조서상의 권리면적과 환지면적은 환지확정 처분시 차이가 발생할 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

## II. 토지 감정평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 적용함.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가(원/㎡)
A	가교리 산46-1	임	80,023.0	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	2,800
B	가교리 BL-42-6	대	819.0	주거 나지	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	104,300

##### 2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라, 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역내 표준지인 상기 비교표준지 <A,B>를(을) 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 최종고시된 월의 지가변동률을 연장적용, 이하동일)

### <표준지 A>

충청남도 공주시 [기간: 2024.01.01 ~ 2024.11.05]

지 가 변 동 률		비 고
기 간	농림지역(%)	
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.519	2024년 09월 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.026	2024년 9월
2024.01.01 ~ 2024.11.05	0.550	$(1 + 0.00519) * (1 + 0.00026 * 36/30)$ ≒ 1.00550

### <표준지 B>

충청남도 공주시 [기간: 2024.01.01 ~ 2024.11.05]

지 가 변 동 률		비 고
기 간	계획관리지역(%)	
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.111	2024년 9월 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.124	2024년 9월
2024.01.01 ~ 2024.11.05	1.261	$(1 + 0.01111) * (1 + 0.00124 * 36/30)$ ≒ 1.01261

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

## 마. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 개별요인 비교항목

<임야지대>

조건	항목	세항목
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 방위, 형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

비교 표준지	본건 기호	조 건						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	1	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
비교내역		본건은 비교표준지 대비 획지조건(고저, 형상, 면적 등)에서 우세함.						
B	2,3	1.15	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.208
비교내역		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『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 있으며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (1) 인근 평가사례 등

#### ① 인근 유사용도 평가사례

[ 출처: 한국감정평가사협회 ]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#가	가교리 산00-00	임	81,822.0	농림지역, 계획관리	7,100	시가 참고	2024.06.25	대부분 농림
#나	가교리 산00-0	임	25,461.0	농림지역	4,600	담보	2021.06.14	-
#다	가교리 000-0 외	답	964.0	계획관리	407,000	법원 경매	2023.11.15	환지예정지 BL-2-4, 여관
#라	가교리 000 외	전	183.6	계획관리	424,000	법원 경매	2022.04.15	환지예정지 BL-40, 온천장

#### ② 인근 거래사례

[ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	거래 시점	비고
#1	가교리 산00-0	임	3,682.0	농림지역	4,345	16,000,000	2024. 06.18	-
#2	가교리 산00-0	임	5,905.0	계획관리	28,619	169,000,000	2024. 01.05	-
#3	가교리 산00-00	임	2,000.0	계획관리	45,000	90,000,000	2022. 02.10	-
#4	운암리 000-0	대	288.5	계획관리	723,743	208,800,000	2023. 12.11	마곡사 관광지
#5	운암리 000-0	대	335.6	계획관리	446,960	150,000,000	2021. 09.17	마곡사 관광지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

$$\text{평가(거래)사례기준 표준지가격} : \text{평가(거래)사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지가격} : \text{표준지가격} \times \text{시점수정치}$$

② 그 밖의 요인 보정치

< 표준지A & 평가(거래)사례 #가 >

기준	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 격차율	적용 격차율
평가사례 (거래사례)기준 표준지가격	7,100	1.00177	1.000	0.903	6,423	2.282	2.28
표준지 가격	2,800	1.00550	-	-	2,815		

- ※ 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가(거래)사례인 < #가 > 을(를) 선정함.
- ※ 시점수정: 충청남도 공주시 농림지역(2024.06.25 ~ 2024.11.05) 지가변동률(1.00177)
- ※ 지역요인: 평가(거래)사례와 표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- ※ 개별요인: 평가(거래)사례와 표준지의 개별요인 격차율은 다음과 같음.

항목	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
표준지/평가사례 (거래사례)	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903
비교내역	표준지는 비교사례 대비 가로조건(접근도로 및 임도의 상태 등), 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등)에서 열세한 것으로 판단됨.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 표준지B & 평가(거래)사례 #다 >

기준	금 액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	산정 격차율	적용 격차율
평가사례 (거래사례)기준 표준지가격	407,000	1.01500	1.000	0.585	241,666	2.288	2.28
표준지 가격	104,300	1.01261	-	-	105,615		

- ※ 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 평가(거래)사례인< #다 > 을(를) 선정함.
- ※ 시점수정: 충청남도 공주시 계획관리지역(2023.11.15 ~ 2024.11.05) 지가변동률(1.01500)
- ※ 지역요인: 평가(거래)사례와 표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)
- ※ 개별요인: 평가(거래)사례와 표준지의 개별요인 격차율은 다음과 같음.

항목	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	격차율
표준지/평가사례 (거래사례)	0.88	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	0.585
비교내역	표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통의 접근성 등), 획지조건(고저, 환지에정 지상의 토지용도 등)에서 열세한 것으로 판단됨.						

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정은 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료 및 대상 토지 및 인근지역의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위해 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	A	2.28
	B	2.28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	2,800	1.00550	1.000	1.200	2.28	7,702	7,700
2,3	104,300	1.01261	1.000	1.208	2.28	290,889	291,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
1	7,700	3,056.33	23,533,741
2,3	291,000	406.67	118,340,970
합계			141,874,711

※ 기호(1)은 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

※ 기호(2,3)은 환지예정지로서, 위 면적은 환지면적 기준으로 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 나. 거래사례 선정

#### 1) 인근 거래사례

[ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 ]

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	거래 시점	비고
#1	가교리 산00-0	임	3,682.0	농림지역	4,345	16,000,000	2024. 06.18	-
#2	가교리 산00-0	임	5,905.0	계획관리	28,619	169,000,000	2024. 01.05	-
#3	가교리 산00-00	임	2,000.0	계획관리	45,000	90,000,000	2022. 02.10	-
#4	운암리 000-0	대	288.5	계획관리	723,743	208,800,000	2023. 12.11	마곡사 관광지
#5	운암리 000-0	대	335.6	계획관리	446,960	150,000,000	2021. 09.17	마곡사 관광지

#### 2) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하며 대상물건과 위치적·물적 유사성 등 제반 가치형성요인이 같거나 비슷한 '거래사례 #1,#4'을(를) 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 요하지 않음.(1.000)

## 라. 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

<거래사례 #1>

충청남도 공주시 [기간: 2024.06.18 ~ 2024.11.05]

지 가 변 동 률		비 고
기 간	농림지역(%)	
2024.06.18 ~ 2024.11.05	0.197	$(1 + 0.00087 * 13/30) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00026 * 36/30) \doteq 1.00197$

<거래사례 #4>

충청남도 공주시 [기간: 2023.12.11 ~ 2024.11.05]

지 가 변 동 률		비 고
기 간	계획관리지역(%)	
2023.12.11 ~ 2024.11.05	1.377	$(1 + 0.00169 * 21/31) * (1 + 0.01111) * (1 + 0.00124 * 36/30) \doteq 1.01377$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

평가대상 토지 및 거래사례의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였음.

1) 개별요인 비교항목(위 비교항목 참고)

2) 개별요인 비교치

사례	본건 기호	조 건						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
#1	1	1.00	1.20	1.30	1.15	1.00	1.00	1.794
비교내역		본건은 비교사례 대비 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세함.						
#4	2,3	0.97	0.85	0.80	0.68	0.90	1.00	0.404
비교내역		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통, 공공 및 편의시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저, 토지이용상황 등), 행정적조건(공법상의 제한 정도 등)에서 열세함.						

## 사. 토지 단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	4,345	1.000	1.00197	1.000	1.794	7,810	7,800
2, 3	723,743	1.000	1.01377	1.000	0.404	296,418	296,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
1	7,800	3,056.33	23,839,374
2,3	296,000	406.67	120,374,320
합계			144,213,694

※ 기호(1)는 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

※ 기호(2,3)은 환지예정지로서, 위 면적은 환지면적 기준으로 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

#### 1) 토지

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기 호	구 분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
1	공시지가기준법에 의한 시산가액	7,700	3,056.33	23,533,741
	거래사례비교법에 의한 시산가액	7,800		23,839,374
2, 3	공시지가기준법에 의한 시산가액	291,000	406.67	118,340,970
	거래사례비교법에 의한 시산가액	296,000		120,374,320
합계				141,874,711

※ 기호(1)은 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

※ 기호(2,3)은 환지예정지로서, 위 면적은 환지면적 기준으로 매각지분 '송근수' 지분 3분의 1 전부임.

### 2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매 목적의 감정평가로서, 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단되는바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지 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 가교리	산45-2	임야	농림지역, 계획관리지역	1 9,169x- 3	3,056.33	7,700	23,533,741	'송근수' 지분 전부
2	"	산45-10	임야	계획관리지역	102 * (1/3)	1,220 * (1/3) 406.67	291,000	118,340,970	환지면적 기준 사정, 환지예정지 BL-42-1, '송근수' 지분 전부
3	"	산45-11	임야	계획관리지역	5,704 * (1/3)				
<b>합 계</b>								<b>₩141,874,711.-</b>	
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 사곡면 가교리 소재 '가교2리경로당' 서측 인근에 위치하고, 본건 일부는 '마곡온천 토지구획정리사업지구' 내 토지이나, 장기간 사업이 중단된 상태이며, 주위는 자연림, 농경지, 단독주택 등으로 형성되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 완경지인 토지로서, 현황 '자연림' 상태임.  
기호(2,3): 환지에정지 지정조서 및 도면상 세장형의 완경사지인 토지로서, 용도는 '별장'으로 예정되어 있음.

## (4) 인접 도로상태

기호(1): 현황 '맹지'임.  
기호(2,3): 환지에정지 도면상 2면 도로에 접하는 토지이나, 현재 장기간 사업중단으로 미개설 상태임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(2024-08-01)(임업용산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 온천원보호지구(마곡온천)<온천법>.

# 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)	

기호(2): 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구(마곡온천), 제2종지구단위계획구역(마곡온천), 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(마곡온천)<관광진흥법>, 준보전산지<산지관리법>, 온천원보호지구(마곡온천)<온천법>.

기호(3): 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구(마곡온천), 제2종지구단위계획구역(마곡온천), 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광지(마곡온천)<관광진흥법>, 임업용산지(2024-08-01)(임업용산지)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 온천원보호지구(마곡온천)<온천법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

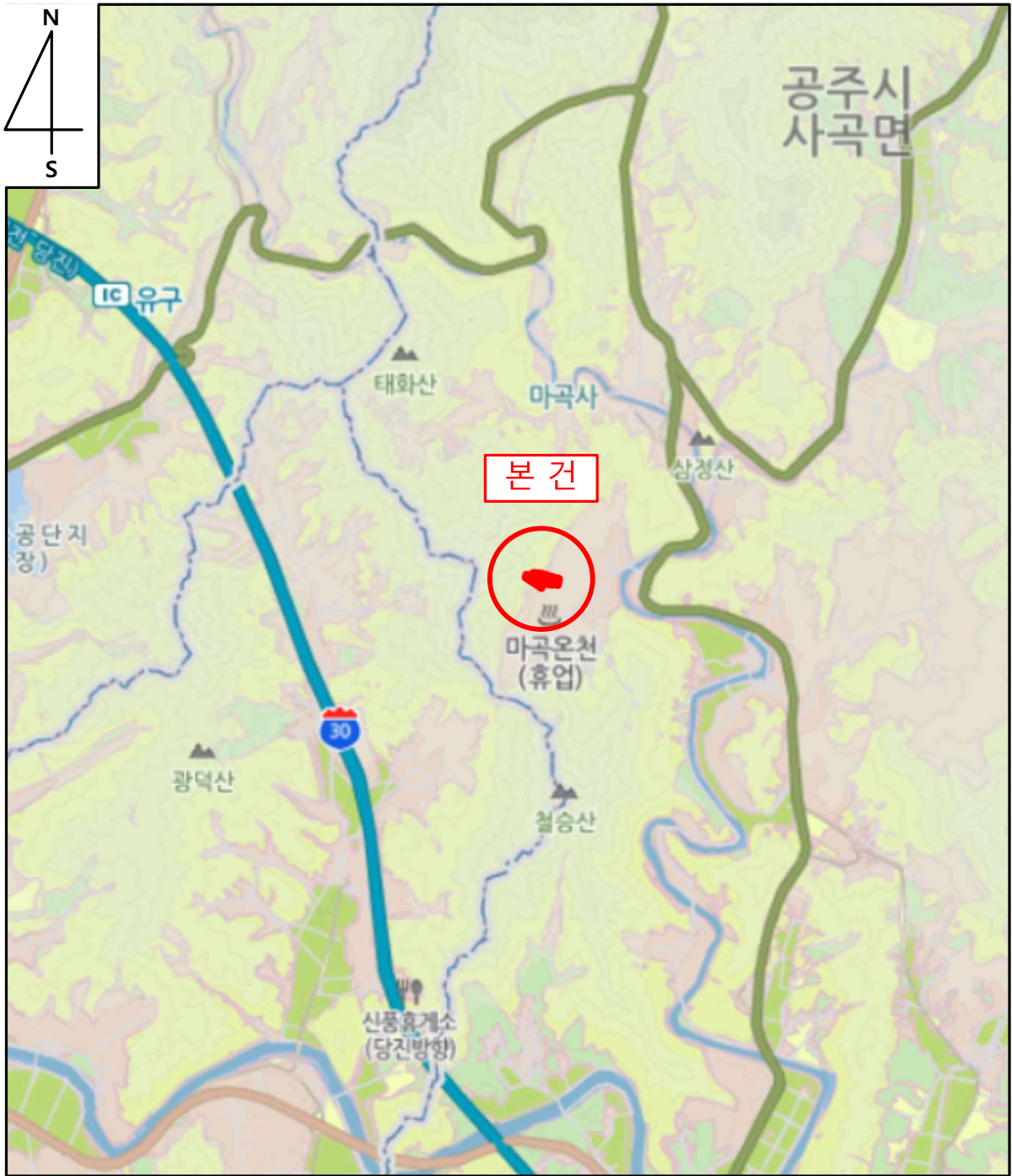
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: 없음.

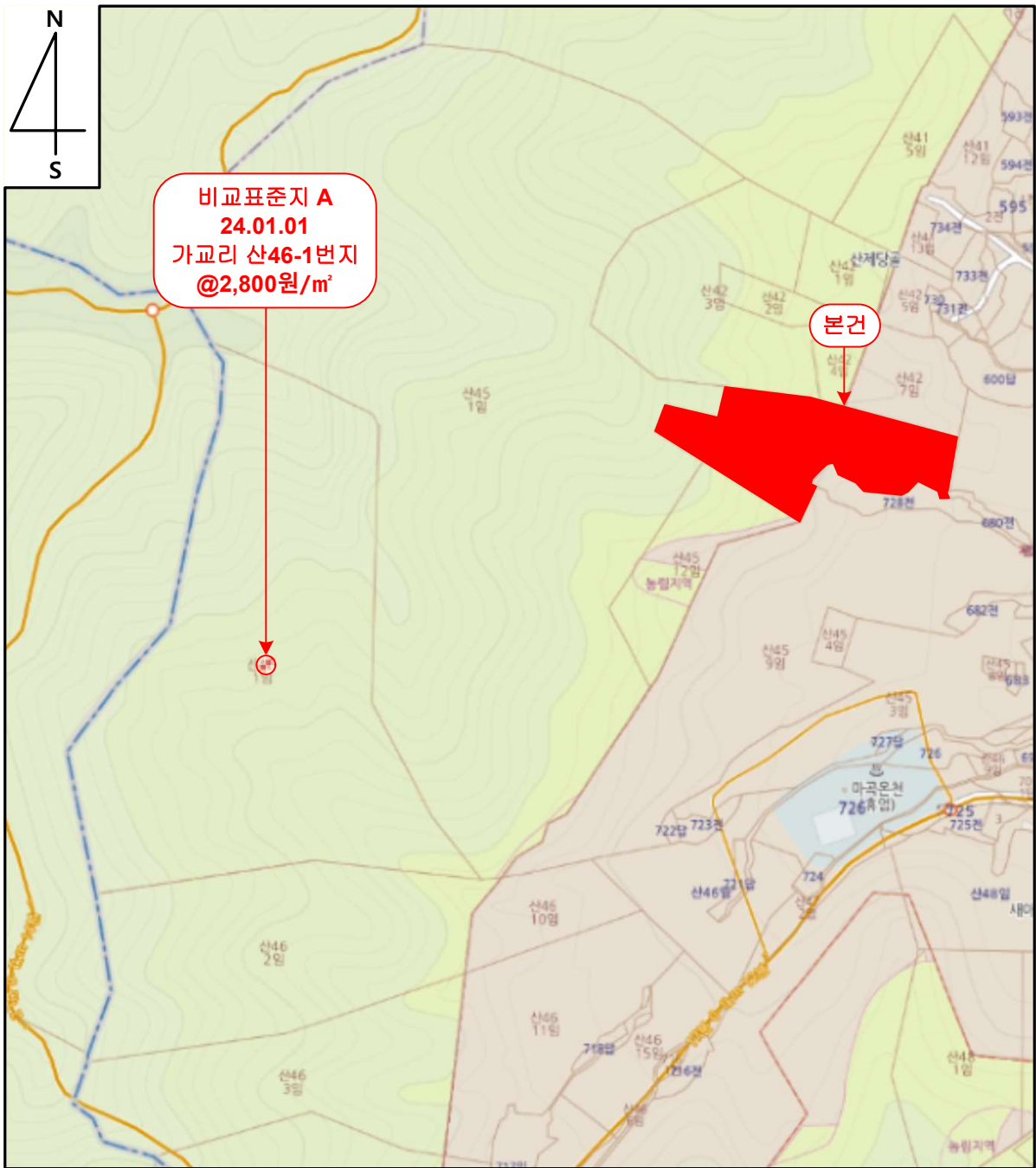
# 광역 위치도

소재지	충청남도 공주시 사곡면 가교리 산45-2 번지 외
-----	-----------------------------



# 상세 위치도

소재지	충청남도 공주시 사곡면 가교리 산45-2 번지 외
-----	-----------------------------

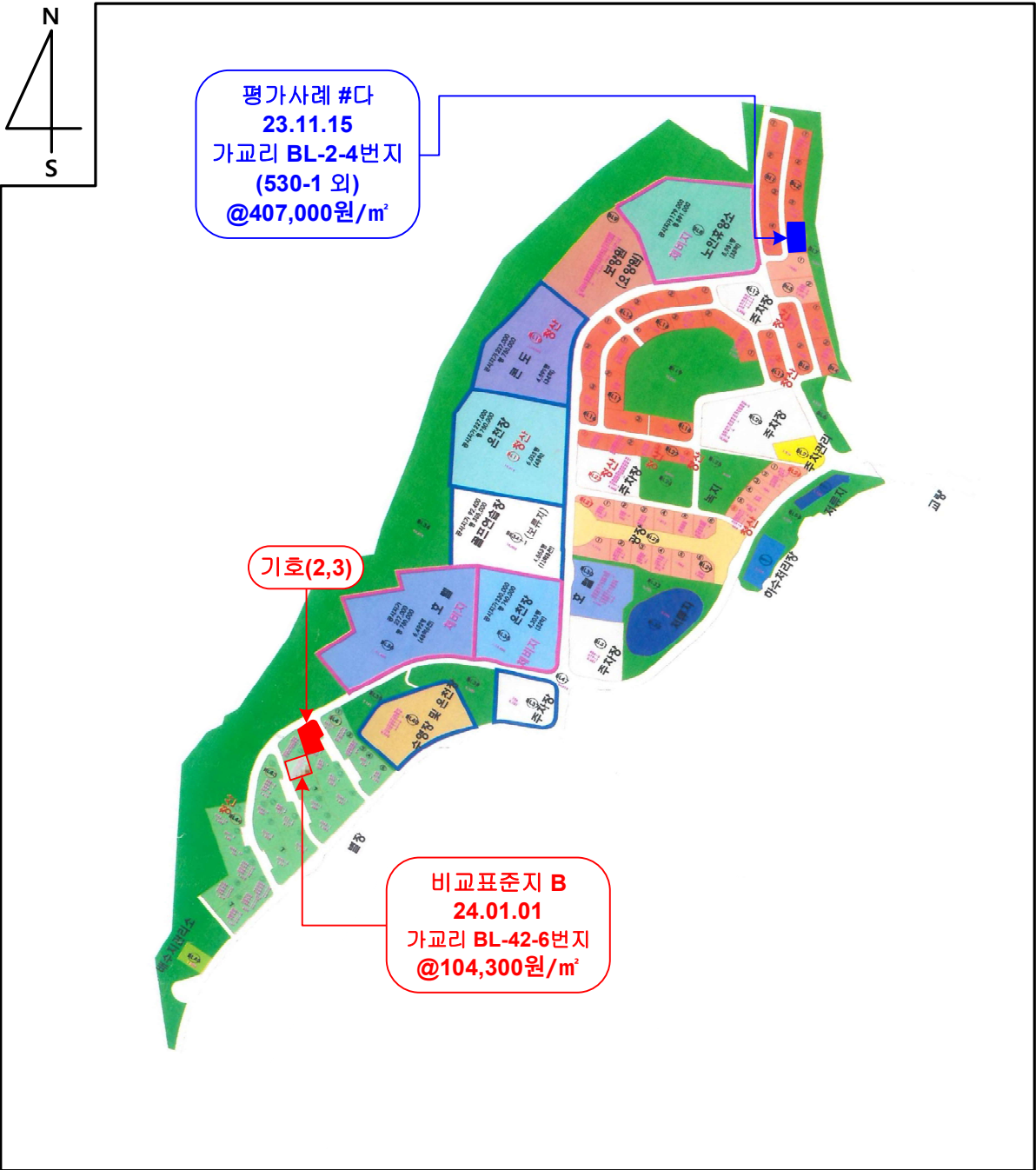


- |       |          |        |        |
|-------|----------|--------|--------|
| 본 건 ● | 공시지가 (○) | 평가사레 ● | 거래사레 ● |
|-------|----------|--------|--------|



# 예정환지지도

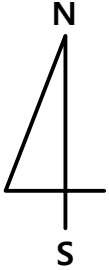
소재지	기호(2,3) 충청남도 공주시 사곡면 가교리 BL-42-1
-----	----------------------------------












본 건 ●	공시지가 ○	평가사례 ●	거래사례 ●
-------	--------	--------	--------

# 예 정 환 지 지 정 도

S : No Scale



기호(2,3) 충청남도 공주시 사곡면 가교리 BL-42-1

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



본건 주변 전경 - 본건 남동측 인근에서 촬영



본건 전경 - 본건 남동측에서 촬영

# 사 진 용 지

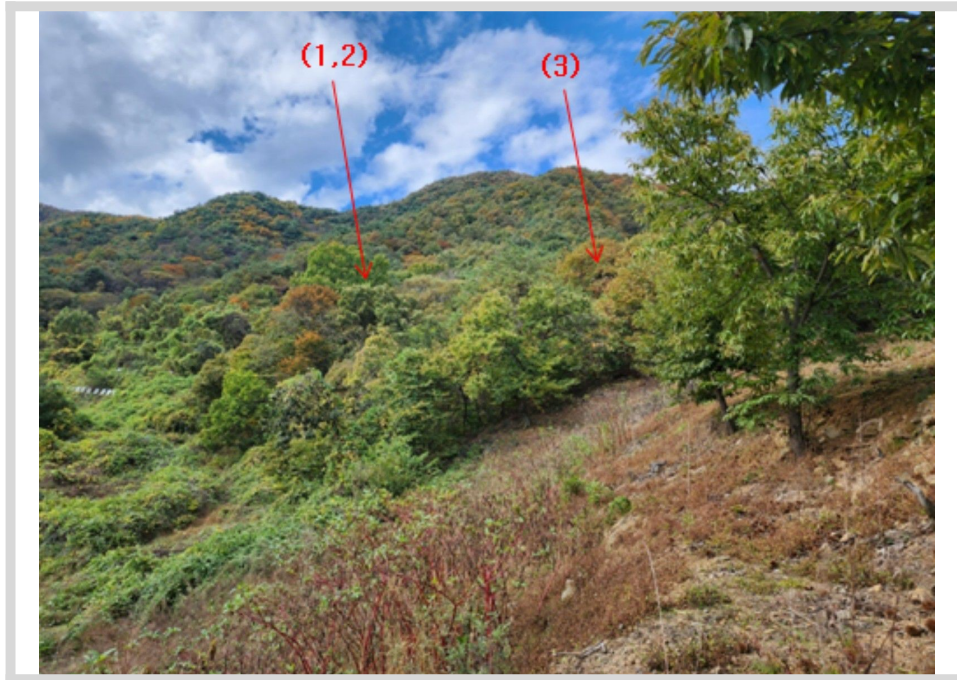


기호(1~3) 전경 - 본건 남동측에서 촬영



기호(1~3) 전경 - 본건 남동측에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(1~3) 전경 - 본건 남동측에서 촬영



기호(3) 소재 '분묘' 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 소재 '분묘' 전경



기호(2,3) 환지에정지 BL-42-1 개략적인 위치 전경 - 본건 북동측에서 촬영