감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김명옥(물상보증인) 외 5명 소유물건(2024타경20166(2))
의	뢰 인:	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
감정평가서번호:		240418-09-3102-1

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로33번길 47-8 (지족동,조현프라자 502호)

TEL.(042)335-0305 FAX.(042)335-0306

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 문 상 (인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양 충 석 (서명또는인)

감정평가액	오억팔천육백이십육만칠천삼백원정(₩586,267,300.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매[임의]	
제 출 처	대전지방법원 공주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김명옥(물상보증인) 외 5명 (2024타경20166(2))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.05.07	2024.05.07	2024.05.07

감정평가내용	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	2,493	토지	2,493	-	159,562,000
	건물	338.65	건물	338.65	-	366,107,300
	(제시외건물)	(180)	건물	180	-	40,598,000
	(제시외구축물)	(1식)	구축물	1식	-	20,000,000
	합 계					₩586,267,300

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 양 충 석 (인)

감정평가 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1.1 감정평가 목적

본건은 충청남도 공주시 유구읍 추계리 소재 '추계1구마을회관' 서측 근거리에 위치하는 토지, 건물에 대한 임의경매 [대전지방법원 공주지원] 목적의 감정평가임.

1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

1.3 기준가치

1.3.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

1.3.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.3.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.

1.3.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 임의경매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.4 대상물건의 개요

1.4.1 대상물건의 현황

1.4.1.1 토 지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2023.01.01기준)
1	충청남도 공주시 유구읍 추계리 687	73.0	답	전기타 (수영장시설)	보전관리	맹지	부정형 완경사	19,000
2	충청남도 공주시 유구읍 추계리 688	590.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	47,500
3	충청남도 공주시 유구읍 추계리 688-1	23.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	49,000
4	충청남도 공주시 유구읍 추계리 688-2	100.0	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	7,160
5	충청남도 공주시 유구읍 추계리 688-3	11.0	답	전기타	보전관리	맹지	부정형 완경사	19,000
6	충청남도 공주시 유구읍 추계리 689	436.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	49,000
7	충청남도 공주시 유구읍 추계리 690	254.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	49,000
8	충청남도 공주시 유구읍 추계리 690-1	516.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	46,500
9	충청남도 공주시 유구읍 추계리 690-2	70.0	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	7,160
10	충청남도 공주시 유구읍 추계리 691	420.0	답	전, 일부 도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	21,700

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.4.1.2 건 물

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일 (증축일자)	비고
11	경량철골구조 샌드위판넬지붕	주택	95.68	1/-	2013-01-11	
12	일반목구조 합판위 쉉글지붕	단독주택	78.14	2/-	2013-06-20	
13	일반목구조 합판위 쉉글지붕	단독주택	78.02	2/-	2013-06-20	
14	일반목구조 합판위 쉉글지붕	단독주택	53.01	2/-	2013-06-20	
15	일반목구조 합판위 쉉글지붕	단독주택	33.8	1/-	2013-06-20	

1.4.2 공법상의 제한 등

< 기호1 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>임.

< 기호2 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호3,4,7 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

< 기호5 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>임.

< 기호6 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호8,9 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호10 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

1.4.3 주위환경

본건은 충청남도 공주시 유구읍 추계리 소재 '추계1구마을회관' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 임야, 농경지 등으로 형성된 농촌지역임.

1.5 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 5월 7일을 기준시점으로 정함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 5월 7일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

1.7 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.
- 본건 토지의 지적경계는 지적도 등의 공부 및 개략적인 목측에 의하였는 바, 본건의 인접토지와의 경계확인 등은 필요시 지적측량 및 별도의 실사가 필요할 것으로 사료됨.
- 본건 기호(1,5,10) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 기호(1)은 현황 '전기타(수영장시설)', 기호(5) 토지는 '전기타, 기호(10) 토지는 '전 및 일부 도로'로 이용중인 바, 이러한 현황을 적절히 감안하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(2,10) 토지 북측 일부 및 기호(5) 토지 전부는 소하천구역에 속해 있는 바, 공법상 제한의 정도를 적절히 감안하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 대상 기호(3,6,7) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(6) 토지 지상 및 기호(11~15) 건물에 소유자 소유로 탐문조사되는 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 및 기호(1) 토지에 제시외구축물이 소재하는 바, 개략적으로 실측사정하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 조건

2.1 의뢰인이 제시한 감정평가 조건

없 음.

2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 방법

3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 및 공시지가기준법이 있음.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

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

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.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하였음.

3.3 대상물건에 적용된 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.

본건 건물은 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례포착에 어려움이 있어 거래사례비교법 등의 다른 방식에 의한 감정평가 적용이 곤란하여 주된 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상 기호(3,6,7) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4. 토지가격 산출근거

4.1 공시지가 기준법에 의한 시산가액

4.1.1 비교표준지의 선정

4.1.1.1 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	충청남도 공주시 유구읍 추계리 672	2,055.0	전	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	21,800	
B	충청남도 공주시 유구읍 추계리 268	436.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	62,900	

4.1.1.2 비교표준지 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 선정하되, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역 · 지구 · 구역 등(이하 용도지역등) 이 같거나 유사한 표준지를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

선정 표준지	기호(A,B)

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2 시점수정

4.1.2.1 지가변동률

(기준시점일: 2024-05-07)

적용 표준지	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
A,B	충청남도 공주시 보전관리지역	2024.01.01 ~ 2024.05.07	0.294	충청남도 공주시 (24.01.01~24.05.07) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.221 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.061 (1 + 0.00221) * (1 + 0.00061 * 37/31) ≒ 1.00294

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

4.1.2.2 생산자물가상승률(2015=100)

$$\frac{\text{2024년 03월지수}}{\text{2023년 12월지수}} = \frac{122.46}{121.19} \fallingdotseq 1.048\%$$

4.1.2.3 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 기업 상호간에 거래되는 재화 및 서비스에 대한 평균적인 변동률을 나타내는 지표로 본건 지역의 지가변동요인을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단하여 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

4.1.3 지역요인 비교

비교표준지는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.4 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

◎ 상업지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역 · 용도지구 · 용도구역 등과 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

감정평가 산출근거 및 결정의견

◎ 주택지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 조망·경관·지반·지질 등 자연환경, 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역·용도지구·용도구역 등과 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

◎ 공업지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선 및 전용부두 유무, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	동력자원·공업용수·공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반·지질 등 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역·용도지구·용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 규제
기타조건	장래의 동향 등

감정평가 산출근거 및 결정의견

◎ 농경지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	농로의 폭 · 구조 · 보도 · 계통 및 연속성과 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 인근취락 및 공공 · 편익시설과의 접근성 등
자연조건	일조 · 통풍 등, 토양 및 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 수해 등 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역 · 용도지구 · 용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 규제
기타조건	장래의 동향 등

◎ 임야지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	임도의 폭 · 구조 · 보도 · 계통 및 연속성과 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 인근취락 및 공공 · 편익시설과의 접근성 등
자연조건	일조 · 통풍 등, 토양 및 토질의 양부, 표고 · 방위 · 경사 · 경사면의 위치 및 경사의 굴곡, 면적, 형상, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역 · 용도지구 · 용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 공원구역 · 보전산지 지정 등의 규제, 기타
기타조건	장래의 동향 등

"다음장" 참조바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 1 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	열세	대상토지는 표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지조건 (3)	면적, 경사등	면 적	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		경 사 도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정조건 (4)	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		규제의 정도				
기타조건 (5)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5) =			1.000	0.950	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 2 / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
가로조건 (1)	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		계통 및 연속성				
접근조건 (2)	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경조건 (3)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황 과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도				
		도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
		특별고압선 등과의 거리				
획지조건 (4)	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	열세	대상토지는 형상, 고저, 면적, 깊이, 접면너비, 방위, 접면도로상태 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지				
행정조건 (5)	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	0.99	열세	대상토지는 표준지 대비 행정상의 규제정도(소하천 구역) 등에서 열세함.
		기타(입체이용제한 등)				
기타조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.799	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 3,6,7(일단지) / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
가로조건 (1)	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		계통 및 연속성				
접근조건 (2)	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경조건 (3)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황 과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도				
		도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
		특별고압선 등과의 거리				
획지조건 (4)	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	열세	대상토지는 형상, 고저, 면적, 깊이, 접면너비, 방위, 접면도로상태 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지				
행정조건 (5)	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기타(입체이용제한 등)				
기타조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.808	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 4,9 / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
가로조건 (1)	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		계통 및 연속성				
접근조건 (2)	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경조건 (3)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황 과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도				
		도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
		특별고압선 등과의 거리				
획지조건 (4)	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	열세	대상토지는 형상, 고저, 면적, 깊이, 접면너비, 방위, 접면도로상태 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지				
행정조건 (5)	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기타(입체이용제한 등)				
기타조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	0.33	열세	대상토지는 표준지 대비 현황 '도로'등에서 열세함.에서 열세함.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.266	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 5 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.95	열세	대상토지는 표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지조건 (3)	면적, 경사등	면 적	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		경 사 도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정조건 (4)	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	0.98	열세	대상토지는 표준지 대비 행정상의 규제정도(소하천 구역) 등에서 열세함.
		규제의 정도				
기타조건 (5)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5) =			1.000	0.931	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 8 / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
가로조건 (1)	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		계통 및 연속성				
접근조건 (2)	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성				
환경조건 (3)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도				
		도시가스 등				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
		특별고압선 등과의 거리				
획지조건 (4)	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	열세	대상토지는 형상, 고저, 면적, 깊이, 접면너비, 방위, 접면도로상태 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지				
행정조건 (5)	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기타(입체이용제한 등)				
기타조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.808	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 10 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		농로의 상태				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지조건 (3)	면적, 경사등	면 적	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		경 사 도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정조건 (4)	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	0.99	열세	대상토지는 표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.
		규제의 정도				
기타조건 (5)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5) =			1.000	0.990	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5 그 밖의 요인 보정

4.1.5.1 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정 평가사례, 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

4.1.5.2 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	목적	비고
가	유구읍 추계리 696-1	전	보전관리	전기타	2023-05-15	39,000	19,000	법원 경매	
나	유구읍 추계리 85-1	전	보전관리	답	2021-08-18	35,000	23,200	법원 경매	
다	유구읍 추계리 85-3	대	보전관리	단독	2021-08-18	71,000	43,800	법원 경매	
라	유구읍 신달리 69-1	대	보전관리	전	2022-02-28	58,000	23,500	담보	

[출처:감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5.3 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	총거래금액(원)	토지추정단가(원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	유구읍 추계리 89	전	전	보전관리	2,298.0	91,825,000	39,958	2022-01-17	토지 거래
ㄴ	유구읍 덕곡리 97	답	답	보전관리	1,874.0	79,000,000	42,155	2021-07-10	토지 거래
ㄷ	유구읍 추계리 465	대	주거나지	보전관리	902.0	83,000,000	92,017	2022-07-17	토지 거래
ㄹ	유구읍 신영리 314	대	단독	보전관리	621.0	135,000,000	75,839	2021-10-01	토지 건물 배분

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원)]

4.1.5.3.1 배분법에 의한 토지가격 산출내역

기호(ㄹ) 개요

소재지	지목	토지면적(㎡) ⓐ	용도지역	거래일자	총거래금액(원) ⓑ	토지 추정단가 ⓒ/ⓐ
유구읍 신영리 314	대	621.0	보전관리	2021-10-01	135,000,000	**75,839**

토지귀속금액 ⓒ=ⓑ-ⓓ	47,096,400

층수	구조	건물면적(㎡)	용도	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	적용단가(원/㎡)	건물추정금액(원)	사용승인일
1	일반목구조	94.52	단독주택	1,200,000	31	40	930,000	87,903,600	2012-09-24
건물면적 합		94.52	건물귀속금액 합 ⓓ					87,903,600	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5.4 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근지역	보전관리	전,답	농촌지대	세로변	35,000 ~ 40,000 내외
	보전관리	단독주택	농촌지대	세로변	70,000 ~ 75,000 내외

4.1.5.5 그 밖의 요인 보정률 산정

① 사례선정

평가대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례 기호[가,다]를(을) 선정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인의 보정률} = \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지공시지가 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	비교사례 비교표준지	사례단가 공시지가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
A	가	39,000	-	1.00564	1.000	1.000	39,219	1.794
	A	21,800	-	1.00294	-	-	21,864	
B	다	71,000	-	1.03193	1.000	1.268	92,902	1.473
	B	62,900	-	1.00294	-	-	63,084	

③-1. 비교사례 시점수정

(기준시점일: 2024-05-07)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
가	충청남도 공주시 보전관리지역	2023.05.15 ~ 2024.05.07	0.564	충청남도 공주시 (23.05.15~24.05.07) (보전관리) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.012 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.016 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.006 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.045 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.035 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.059 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.067 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.080 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.221 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.061 (1 - 0.00012 * 17/31) * (1 - 0.00016) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00061 * 37/31) ≒ 1.00564

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-05-07)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
다	충청남도 공주시 보전관리지역	2021.08.18 ~ 2024.05.07	3.193	충청남도 공주시 (21.08.18~24.05.07) (보전관리) 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.357 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.427 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.183 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.313 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.272 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.405 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.100 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.221 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.061 (1 + 0.00357 * 14/31) * (1 + 0.00427) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.01405) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00061 * 37/31) ≒ 1.03193

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

③-2. 비교사례 개별요인비교

표준지 기호	비교사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
A	가	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지는 비교사례 대비하여 전체적으로 대등함. (접근조건은 대등, 자연조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
B	다	1.05	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00	1.268
		표준지는 비교사례 대비하여 전체적으로 우세함. (가로조건은 우세, 접근조건은 우세, 환경조건은 대등, 획지조건은 우세, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						

감정평가 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 격차율 및 인근지역 지가수준 등을 종합 고려하여 비교 표준지에 대하여 다음과 같은 그 밖의 요인을 적용하여 감정평가하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인
A	1.79
B	1.47

4.1.6 공시지가 기준법에 의한 시산가액

대상지 기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	A	21,800	1.00294	1.000	0.950	1.79	37,179	
2	B	62,900	1.00294	1.000	0.799	1.47	74,095	
3	B	62,900	1.00294	1.000	0.808	1.47	74,929	
4	B	62,900	1.00294	1.000	0.266	1.47	24,667	
5	A	21,800	1.00294	1.000	0.931	1.79	36,436	
6	B	62,900	1.00294	1.000	0.808	1.47	74,929	
7	B	62,900	1.00294	1.000	0.808	1.47	74,929	
8	B	62,900	1.00294	1.000	0.808	1.47	74,929	
9	B	62,900	1.00294	1.000	0.266	1.47	24,667	
10	A	21,800	1.00294	1.000	0.990	1.79	38,745	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2 거래사례 비교법에 의한 시산가액

4.2.1 평가방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

4.2.2 거래사례의 선정

4.2.2.1 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	총거래금액(원)	토지추정단가(원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	유구읍 추계리 89	전	전	보전관리	2,298.0	91,825,000	39,958	2022-01-17	토지거래
ㄷ	유구읍 추계리 465	대	주거나지	보전관리	902.0	83,000,000	92,017	2022-07-17	토지거래

4.2.2.2 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(ㄱ,ㄷ)를(을) 선정함.

4.2.3 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.4 시점수정

(기준시점일: 2024-05-07)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
가	충청남도 공주시 보전관리지역	2022.01.17 ~ 2024.05.07	1.689	충청남도 공주시 (22.01.17~24.05.07) (보전관리) 2022.01.01 ~ 2022.01.31 : 0.224 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.173 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.094 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.211 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.178 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.175 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.158 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.173 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.091 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.022 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.050 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.051 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.100 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.221 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.061 (1 + 0.00224 * 15/31) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00022) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00051) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00061 * 37/31) ≒ 1.01689

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-05-07)

적용사례	구 분	기 간	변동률 (%)	산 식
ㄷ	충청남도 공주시 보전관리지역	2022.07.17 ~ 2024.05.07	0.657	충청남도 공주시 (22.07.17~24.05.07) (보전관리) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.158 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.173 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.091 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.022 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.050 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.051 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.100 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.221 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.061 (1 + 0.00158 * 15/31) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00022) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00051) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00061 * 37/31) ≒ 1.00657

※ 시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

4.2.5 지역요인 비교

거래사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.6 개별요인 비교

대상지 기호	거래사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1	ㄱ	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세, 자연조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
2	ㄷ	1.00	0.90	1.00	0.95	0.99	1.00	0.846
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 열세, 환경조건은 대등, 획지조건은 열세, 행정조건은 열세, 기타조건은 대등함.)						
3,6,7	ㄷ	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 열세, 환경조건은 대등, 획지조건은 열세, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
4,9	ㄷ	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	0.33	0.282
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 열세, 환경조건은 대등, 획지조건은 열세, 행정조건은 대등, 기타조건은 열세함.)						
5	ㄱ	-	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	0.931
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세, 자연조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 열세, 기타조건은 대등함.)						
8	ㄷ	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 열세, 환경조건은 대등, 획지조건은 열세, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
10	ㄱ	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 대등함. (접근조건은 대등, 자연조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	ㄱ	39,958	1.000	1.01689	1.000	0.950	38,601	
2	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.846	78,357	
3	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.855	79,191	
4	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.282	26,119	
5	ㄱ	39,958	1.000	1.01689	1.000	0.931	37,829	
6	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.855	79,191	
7	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.855	79,191	
8	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.855	79,191	
9	ㄷ	92,017	1.000	1.00657	1.000	0.282	26,119	
10	ㄱ	39,958	1.000	1.01689	1.000	1.000	40,632	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.3 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 평가방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 각각의 평가방식에 의한 시산가액이 유사한 범위내로 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

대상지 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)	비고
1	37,179	38,601	37,000	
2	74,095	78,357	74,000	
3	74,929	79,191	75,000	
4	24,667	26,119	25,000	
5	36,436	37,829	36,000	
6	74,929	79,191	75,000	
7	74,929	79,191	75,000	
8	74,929	79,191	75,000	
9	24,667	26,119	25,000	
10	38,745	40,632	39,000	

감정평가 산출근거 및 결정의견

5. 건물가격 산출 근거

5.1 산출개요

본건 건물의 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하여 평가하였음.

건물의 경우 거래사례포착에 어려움이 있어 거래사례비교법 등의 다른 방식에 의한 감정평가 적용이 곤란하여 주된 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

5.2 재조달원가의 산정

5.2.1 건물의 표준신축단가 예시

5.2.1.1 건축물 재조달원가 자료집 [한국부동산연구원 발행]

분류기호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/대골슬레이트	4	953,000	40 (35~45)

[출처:2023년 한국부동산연구원 발행]

감정평가 산출근거 및 결정의견

5.2.1.2 건물신축단가표 [한국부동산원 발행]

분류번호	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	일반주택	4	1,039,000	30 (25~35)
1-1-8-9	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	조립식주택	4	589,000	35 (30~40)

[출처:2023년 한국부동산원 발행]

5.2.2 부대설비(보정)단가

[단위:원/㎡]

기호	난방설비	위생설비	화재탐지 설비	승강기설비	소화전설비	기타설비	합 계 (원/㎡)
11~15	-	-	-	-	-	-	표준단가에 포함

감정평가 산출근거 및 결정의견

5.2.3 재조달원가의 산정

상기에 예시된 "건물의 표준신축단가"를 참고로 하되, 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 보정단가를 가산하여 적용할 재조달원가를 산정하였음.

기호	용도	구조	본건 적용표준단가	부대설비 보정단가	적용 재조달원가 (원/㎡)
11	주택	경량철골구조 샌드위판넬지붕	1,600,000	표준단가에 포함	1,600,000
12	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000
13	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000
14	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000
15	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000

감정평가 산출근거 및 결정의견

5.3 건물가액의 산출

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

기호	적용 재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고 사용승인일 (증축일자)
11	1,600,000	29	40	1,160,000	2013-01-11
12	1,400,000	30	40	1,050,000	2013-06-20
13	1,400,000	30	40	1,050,000	2013-06-20
14	1,400,000	30	40	1,050,000	2013-06-20
15	1,400,000	30	40	1,050,000	2013-06-20

감정평가 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 결정의견

6.1 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상태, 접면, 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가 하였음.

6.2 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

6.3 종합의견

본건은 충청남도 공주시 유구읍 추계리 소재 '추계1구마을회관' 서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 유구읍 추계리	687	답	보전관리지역	73	73	37,000	2,701,000	현황 전기타 (수영장시설)
2	"	688	대	보전관리지역	590	590	74,000	43,660,000	
3	"	688-1	대	보전관리지역	23	23	75,000	1,725,000	일단지
4	"	688-2	도로	보전관리지역	100	100	25,000	2,500,000	
5	"	688-3	답	보전관리지역	11	11	36,000	396,000	현황 전기타
6	"	689	대	보전관리지역	436	436	75,000	32,700,000	일단지
7	"	690	대	보전관리지역	254	254	75,000	19,050,000	일단지
8	"	690-1	대	보전관리지역	516	516	75,000	38,700,000	
9	"	690-2	도로	보전관리지역	70	70	25,000	1,750,000	
10	"	691	답	보전관리지역	420	420	39,000	16,380,000	현황 전 및 일부 도로
11	" [도로명주소] 충청남도 공주시 유구읍 퇴실길 77	689, 688-1, 690 위 지상	주택	경량철골구조 샌드위 판넬지붕 단층	95.68	95.68	1,160,000	110,988,800	1,600,000 x 29/40

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
12	" [도로명주소] 충청남도 공주시 유구읍 퇴실길 79	688 위 지상 1동	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕 2층 1층 2층	46.14 32	78.14	1,050,000	82,047,000	1,400,000 x 30/40
13	" [도로명주소] 충청남도 공주시 유구읍 퇴실길 79	688 위 지상 2동	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕 2층 1층 2층	46.02 32	78.02	1,050,000	81,921,000	1,400,000 x 30/40
14	" [도로명주소] 충청남도 공주시 유구읍 퇴실길 75	690-1 위 지상 1동	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕 2층 1층 2층	40.41 12.6	53.01	1,050,000	55,660,500	1,400,000 x 30/40
15	" [도로명주소] 충청남도 공주시 유구읍 퇴실길 75	690-1 위 지상 2동	단독주택	일반목구조 합판위 쉉글지붕 단층	33.8	33.8	1,050,000	35,490,000	1,400,000 x 30/40
	소 계							₩525,669,300	

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[제시외건물]								
㉠	충청남도 공주시 유구읍 추계리	689, 690 위 지상	데크시설	목조 단층	(23)	23	-	4,600,000	관찰감가
㉡	"	689, 690 위 지상	창고	목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층	(2.25)	2.25	-	338,000	관찰감가
㉢	"	688 위 지상 1층소재	데크시설 및 계단	목조	(23)	23	-	4,600,000	관찰감가
㉣	"	688 위 지상	바베큐장	목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층	(4)	4	-	600,000	관찰감가
㉤	"	688 위 지상 2층소재	데크시설 및 비가림막	목조 목조지붕틀 렉산지붕	(3)	3	-	600,000	관찰감가
㉥	"	688 위 지상 1층소재	데크시설	목조	(23.5)	23.5	-	4,700,000	관찰감가
㉦	"	688 위 지상	바베큐장	목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층	(4)	4	-	600,000	관찰감가
㉧	"	688 위 지상 2층소재	데크시설 및 비가림막	목조 목조지붕틀 렉산지붕	(6.5)	6.5	-	1,300,000	관찰감가
㉨	"	690-1 위 지상 1층소재	데크시설 및 계단	목조	(16.75)	16.75	-	3,360,000	관찰감가

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉦	〃	690-1 위 지상	바베큐장	목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층	(6)	6	-	900,000	관찰감가
㉧	〃	690-1 위 지상 2층소재	데크시설 및 비가림막	목조 목조지붕틀 렉산지붕	(3)	3	-	600,000	관찰감가
㉨	〃	690-1 위 지상	데크시설	목조 단층	(33)	33	-	6,600,000	관찰감가
㉩	〃	690-1 위 지상	바베큐장	목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층	(4)	4	-	600,000	관찰감가
㉪	〃	689 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(20)	20	-	8,000,000	관찰감가
㉠'	〃	689 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(8)	8	-	3,200,000	관찰감가
	소 계							₩40,598,000	
㉡'	[제시외구축물] 충청남도 공주시 유구읍 추계리	687 위 지상	수영장 시설		(1식)	1식	-	20,000,000	관찰감가
	소 계							₩20,000,000	
	합 계							₩586,267,300	
	합 계							₩586,267,300.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

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 유구읍 추계리 소재 '추계1구마을회관' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 임야, 농경지 등으로 형성된 농촌지역임.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사로서, 현황 전기타(수영장시설)로 이용중임.
기호(2,3,6,7,8) : 부정형의 완경사로서, 현황 단독주택 건부지로 이용중임.
기호(4,9) : 부정형의 완경사로서, 현황 도로로 이용중임.
기호(5) : 부정형의 완경사로서, 현황 전기타로 이용중임.
기호(10) : 부정형의 완경사로서, 현황 전 및 일부 도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 기호(3,4) 및 기호(10) 일부와 연계되어 폭 약 3m의 도로가 개설되어 있음.

토지 감정평가 요항표

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

< 기호1 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>임.

< 기호2 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호3,4,7 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호5 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>임.

< 기호6 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호8,9 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호10 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(퇴실천)<소하천정비법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

토지 감정평가 요항표

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

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

7. 공부와의 차이

본건 기호(1,5,10) 토지의 공부상 지목은 '답'이나, 기호(1)은 현황 '전기타(수영장시설)', 기호(5) 토지는 '전기타, 기호(10) 토지는 '전 및 일부 도로'로 이용중임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건 기호(2,10) 토지 북측 일부 및 기호(5) 토지 전부는 소하천구역에 속해 있는 바, 공법상 제한의 정도를 적절히 감안하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 대상 기호(3,6,7) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조　　2. 이용상태　　3. 설비내역
4. 부합물 및 종물　　5. 공부와의 차이　　6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

기호(11) : 경량철골구조 샌드위판넬지붕 단층 건물로서,
· 외벽 : 통나무판넬 마감 등,
· 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등,
· 창호 : 샷시창호 등.

기호(12~14) : 일반목구조 합판위 쉉글지붕 2층 건물로서,
· 외벽 : 사이딩판넬 마감 등,
· 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등,
· 창호 : 샷시창호 등.

기호(15) : 일반목구조 합판위 쉉글지붕 단층 건물로서,
· 외벽 : 사이딩판넬 마감 등,
· 내벽 : 벽지 및 타일붙임 마감 등,
· 창호 : 샷시창호 등.

2. 이용상태

기호(11~15) : 단독주택으로 이용중임.

3. 설비내역

기호(11~15) : 기본적인 위생 및 급배수설비, 전기 및 석유보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

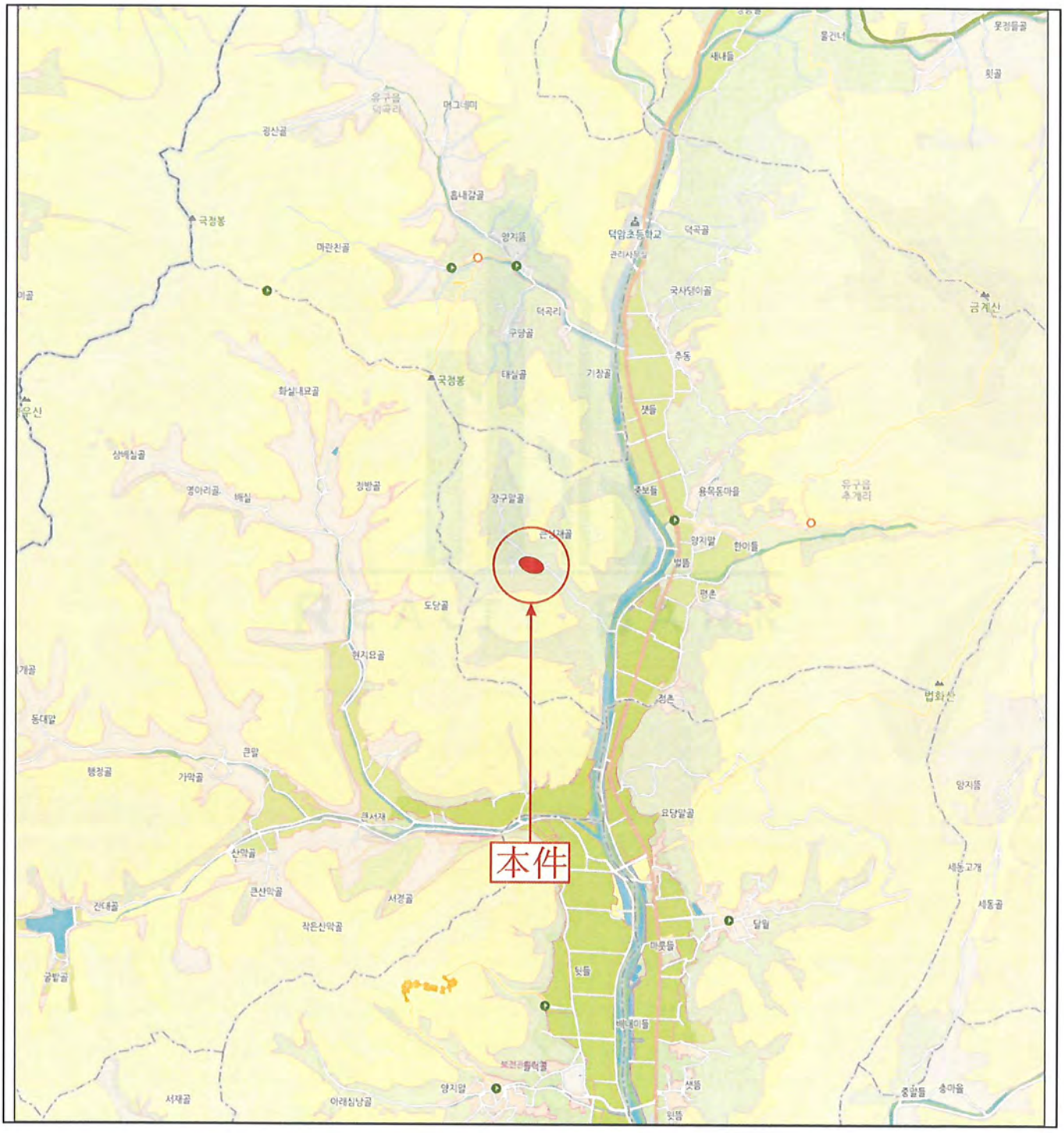
없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

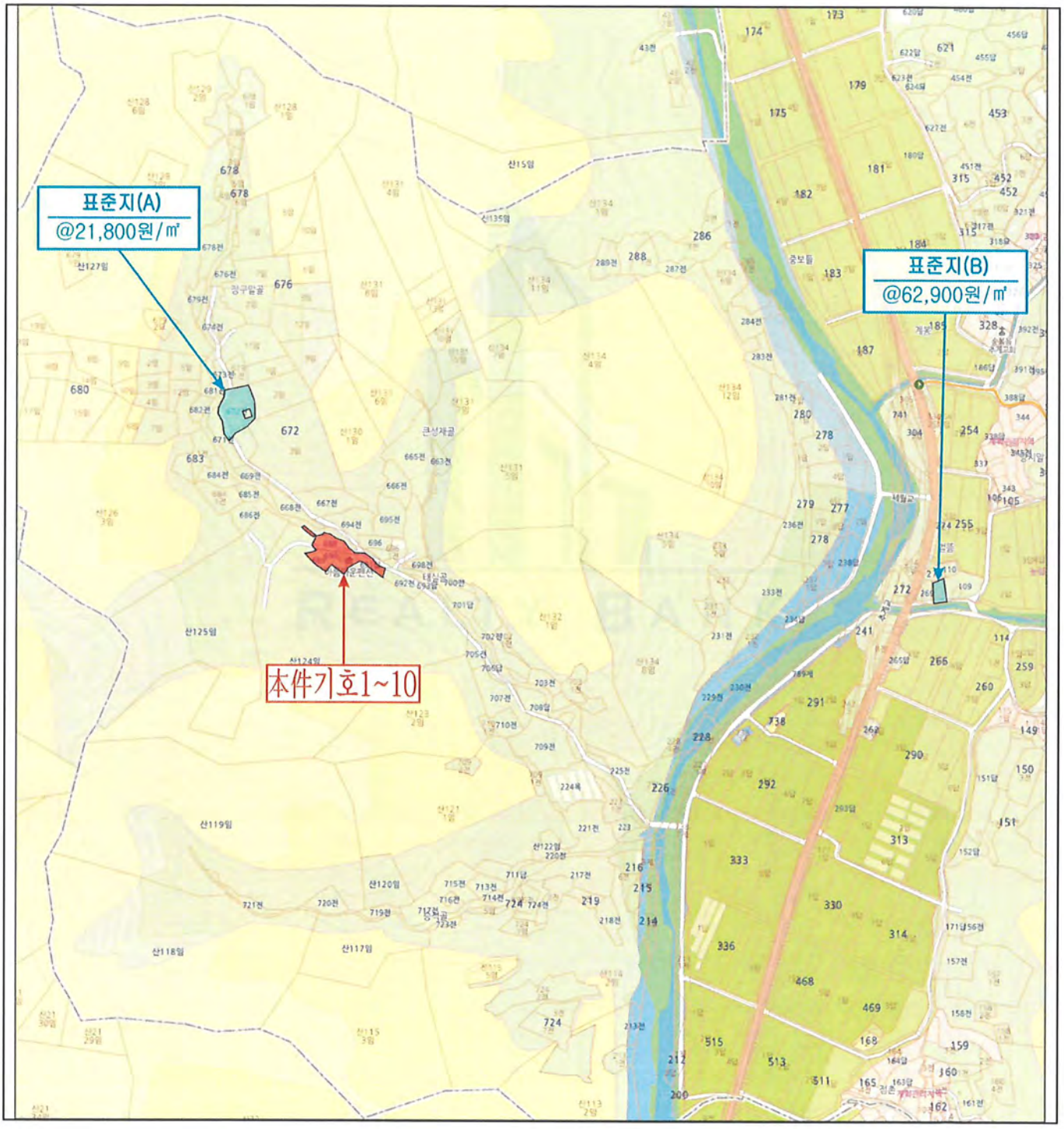
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 공주시 유구읍 일원

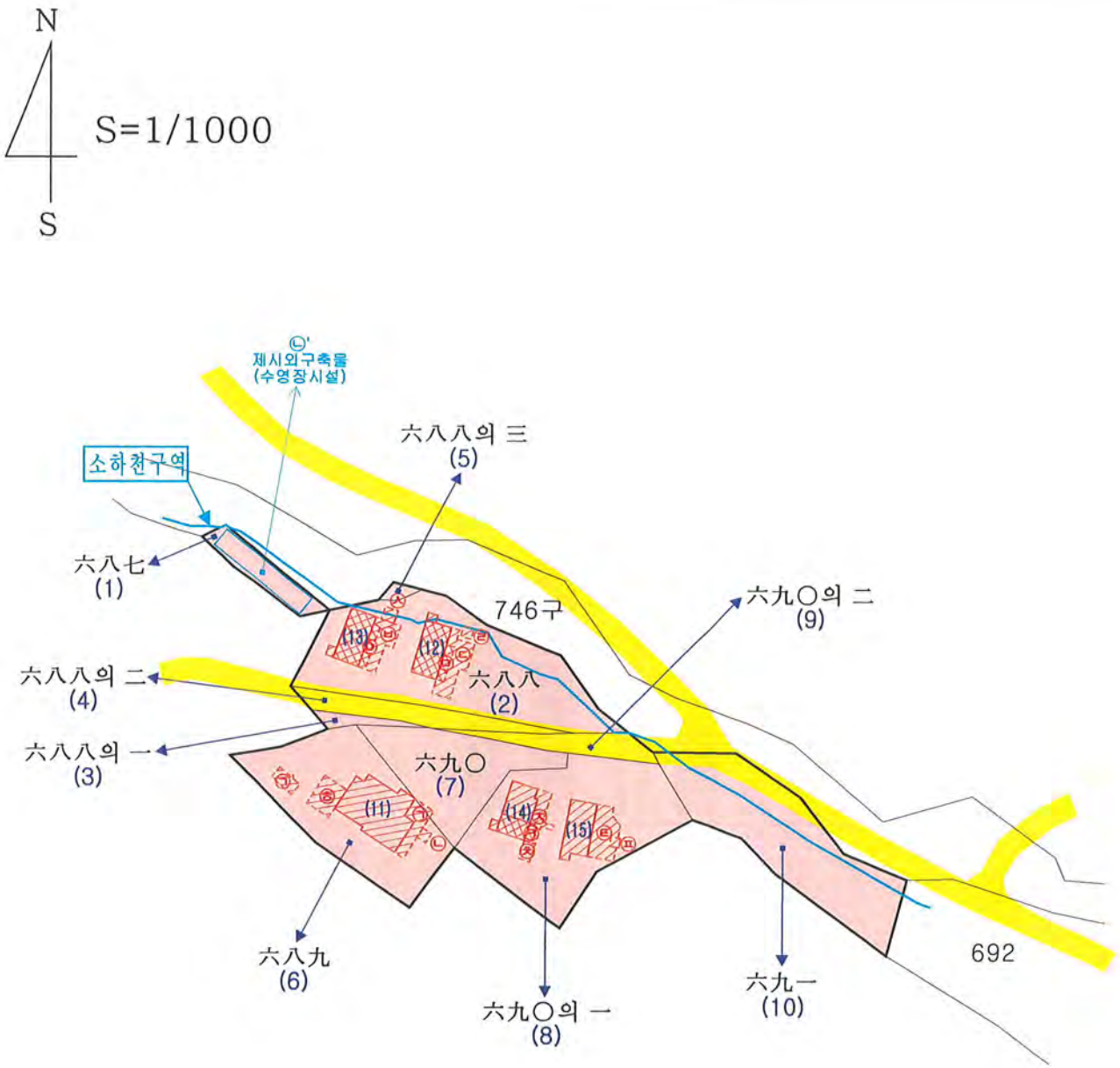


위 치 도

소 재 지	충청남도 공주시 유구읍 추계리 687 外

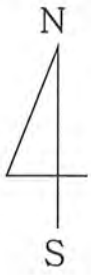


지 적 및 건 물 개 황 도

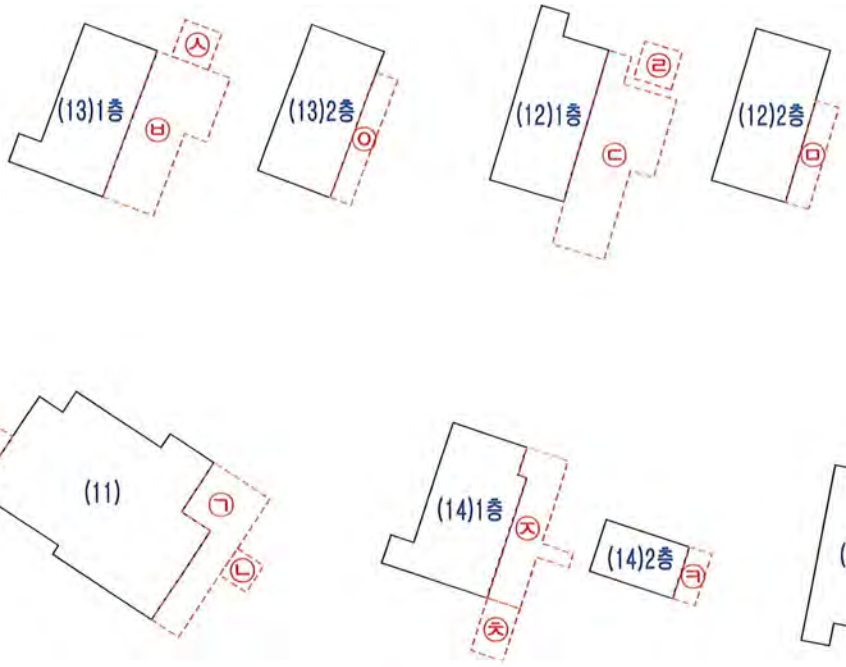


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	5	평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도



No Scale



【 평 가 건 물 】

기호(11) : 95.68㎡[공부면적]
기호(12)1층 : 46.14㎡[공부면적]
기호(12)2층 : 32㎡[공부면적]
기호(13)1층 : 46.02㎡[공부면적]
기호(13)2층 : 32㎡[공부면적]
기호(14)1층 : 40.41㎡[공부면적]
기호(14)2층 : 12.6㎡[공부면적]
기호(15) : 33.8㎡[공부면적]

【 제 시 외 건 물 】

기호㉠ : 목조 단층(데크시설) 약 23㎡
기호㉡ : 목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층(창고) 약 2.25㎡
기호㉢ : 목조 1층소재(데크시설 및 계단) 약 23㎡
기호㉣ : 목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층(바베큐장) 약 4㎡
기호㉤ : 목조 목조지붕틀 렉산지붕 2층소재(데크시설 및 비가림막) 약 3㎡
기호㉥ : 목조 1층소재(데크시설) 약 23.5㎡
기호㉦ : 목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층(바베큐장) 약 4㎡
기호㉧ : 목조 목조지붕틀 렉산지붕 2층소재(데크시설 및 비가림막) 약 6.5㎡
기호㉨ : 목조 1층소재(데크시설 및 계단) 약 16.75㎡
기호㉩ : 목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층(바베큐장) 약 6㎡
기호㉪ : 목조 목조지붕틀 렉산지붕 2층소재(데크시설 및 비가림막) 약 3㎡
기호㉫ : 목조 단층(데크시설) 약 33㎡
기호㉬ : 목조 목조지붕틀 판넬지붕 단층(바베큐장) 약 4㎡
기호㉭ : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 20㎡
기호㉠' : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 8㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

리얼티뱅크 감정평가법인

사 진 용 지

기호(1) 전경 및 제시외구축물㉡' 전경

기호(2) 전경

기호(3,6,7,8) 전경

기호(4,9) 전경

사 진 용 지

기호(5) 전경

기호(10) 전경

기호(11) 전경

기호(12) 및 제시외건물 ㉠~㉡ 전경

사 진 용 지

기호(13) 및 제시외건물 ㉤~㉯ 전경

기호(14) 및 제시외건물㉵~㉷ 전경

기호(15) 전경

제시외건물 ㉠,㉡ 전경

사 진 용 지

제시외건물Ⓔ,Ⓕ 전경

제시외건물ⓖ,㉠' 전경