

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건명 : 주식회사 월송도시개발 소유물건
(부동산 임의경매사건) - 전자

문서번호 : 2024타경22124

감정평가서 번호 : 미래세한 2410-41-29002호

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)미래세한감정평가법인 대전충청지사

TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162





감정평가 심사인증서

제출처	대전지방법원 공주지원		
발의처	대전충청지사	감정서번호	2410-41-29002
평가목적	경매	담당평가사	문명성
물건소재지	충청남도 공주시 월송동 산68-5 외		
감정평가액	₩ 2,908,473,000		

◆ 심사 내용

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
- 관련법규 및 재규정과의 적합성
- 협약내용 및 협조사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(토지)감정평가표

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

감정평가사
문명성

문명성 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사
대표자 이응기

(인)

감정평가액	이십구억팔백사십칠만삼천원정 (₩2,908,473,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	경매(임의)		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 월송도시개발 (2024타경22124)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 11. 04	2024. 10. 29 ~ 2024. 11. 04	2024. 11. 05	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,053.0	토지	18,053.0	-	2,908,473,000
			이하	여백		
	합계					₩2,908,473,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

이응기 (인)

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 월송동	산68-5	임야	자연녹지지역	6,618	6,618	148,000	979,464,000	
2	"	481-4	임야	자연녹지지역	999	999	170,000	169,830,000	
3	"	산68-4	임야	자연녹지지역	7,561	7,561	160,000	1,209,760,000	
4	"	43-12	잡종지	자연녹지지역	321	321	359,000	115,239,000	
5	"	산68-3	임야	자연녹지지역	2,554	2,554	170,000	434,180,000	
합계								₩2,908,473,000.-	
이					하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 월송동 소재 '월송동행정복지센터' 남측 및 동측 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)	월송동 산68-5	6,618	6,618	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 급경사지	54,400	-
2)	월송동 481-4	999	999	임야	자연 녹지	자연림	맹지	세장형 완경사지	55,300	-
3)	월송동 산68-4	7,561	7,561	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 급경사지	46,500	-
4)	월송동 43-12	321	321	잡종지	자연 녹지	잡종지	세로 (가)	사다리형 평 지	327,900	-
5)	월송동 산68-3	2,554	2,554	임야	자연 녹지	자연림	맹지	사다리형 완경사지	55,300	-
합계	-	18,053	18,053	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1,2,5) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>임.
- 일련번호 3) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>임.
- 일련번호 4) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2014-09-01)(지방하천(월송천))<하천법>임.

다. 주위 환경

부근은 시가지주변 산림지대 및 근교 농경지대로서, 자연림, 전, 답, 미개발택지, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 04일자를 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 11월 01일 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.

2. 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. 대상물건 거래내역

일련번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
1)	월송동 산68-5	임야	자연림	자연 녹지	6,618	900,900,000	136,000	2022.02.28
2)	월송동 481-4	임야	자연림	자연 녹지	999	135,980,000	136,000	2022.02.28
3)	월송동 산68-4	임야	자연림	자연 녹지	7,561	1,029,150,000	136,000	2022.02.28
4)	월송동 43-12	잡종지	잡종지	자연 녹지	321	97,000,000	302,000	2021.08.09
5)	월송동 산68-3	임야	자연림	자연 녹지	2,554	347,620,000	136,000	2022.02.28

- 상기 매매금액은 인근의 실거래가격, 평가사례 및 인근 유사 부동산 가격수준 조사결과 거래시점 현재 적절한 것으로 사료됨.

2. 임지상에 소재하는 활잡목은 당해 토지의 종물인 바, 부동산거래 관행을 고려하여 관련토지에 포함 일괄 평가하였으며, 수풀이 우거진 관계로 분묘의 소재여부는 확인이 곤란하였음.
3. 일련번호 4)는 인근 레미콘공장의 진입로 등으로 이용중인 토지인 바, 이를 감안하여 평가하되, 지상 제시건물 및 지장물 등이 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
4. 일련번호 4) 지상의 제시외건물은 해체 및 철거가 용이한 구조물인 바, 평가대상에서 제외하였으니, 경매진행시 이해관계인은 소유권 및 기타 권리관계 등에 유의 바람.
5. 일반건축물대장상 월송동 43-11 및 43-12 양지상으로 경량철골구조 사무소가 등재되어 있으나 현황은 월송동 43-11 위 단일지상에 소재하고 있는바 참고 바람.

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	월송동 산68-6	3,167	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 환경사지	55,300
표준지 B	월송동 443	1,240	답	자연 녹지	답	맹지	사다리 평 지	76,000

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

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
충청남도 공주시 '녹지지역'	2024.01.01~2024.11.04	1.106	1.01106	2024년 09월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 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, 사방지지정 등의 규제 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 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

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	A	—	1.00	0.90	—	1.00	1.00	0.900	-
2)	A	—	1.00	1.03	—	1.00	1.00	1.030	-
3)	A	—	1.00	0.97	—	1.00	1.00	0.970	-
4)	B	—	1.25	1.05	0.80	1.10	1.00	1.155	-
5)	A	—	1.00	1.03	—	1.00	1.00	1.030	-

1) 형상 및 경사의 굴곡 등이 열세함.

2) 형상(접면너비)은 열세하나, 경사도 등이 우세함.

3) 형상 및 경사의 굴곡 등이 열세함.

4) 교통시설과의 접근성 및 농로의 상태 등 우세 / 자연환경 우세 / 이용상황 및 하천구역의 범위 등 열세 / 지목 등이 우세함.

5) 경사도 등이 우세함.

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.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
자연녹지	자연림	맹지	120,000~180,000원/㎡	-
	농지	세로(가)	300,000~450,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			공주시			월송동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/임야	45.02	53.99	205	38.37	59.21	8	0	0	0
토지/전	51.11	54.61	178	42.75	63.68	8	0	0	0
토지/답	52.50	55.09	226	47.50	58.71	12	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	월송동 산64	임야	자연림	자연 녹지	맹지	경매	2022.11.04	12,496	149,000	52,800	2.82
②	월송동 산68-5	임야	자연림	자연 녹지	세로 (가)	담보	2022.02.14	6,618	132,000	61,300	2.15
③	월송동 산68-4	임야	자연림	자연 녹지	맹지	담보	2022.02.14	7,561	132,000	51,100	2.58
④	월송동 산68-3	임야	자연림	자연 녹지	맹지	담보	2022.02.14	2,554	132,000	58,000	2.28
⑤	월송동 481-4	임야	자연림	자연 녹지	맹지	담보	2022.02.14	999	132,000	58,000	2.28
⑥	월송동 473	과수원	과수원	자연 녹지	맹지	시가 참고	2024.05.16	1,121	533,000	211,700	2.52
⑦	월송동 591-2	전	전	자연 녹지	세로 (불)	취득 처분	2021.12.29	78	442,000	217,000	2.04

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	월송동 산69-1	임야	자연림	자연녹지 지역	4,958.6	825,000,000	166,376	2023.06.07
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 825,000,000원/4,958.6㎡ ≒ 166,376원/㎡							
㉡	월송동 산69-2	임야	자연림	자연녹지 지역	5,190	1,099,000,000	211,753	2024.06.10. 2024.06.11
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 1,099,000,000원/5,190㎡ ≒ 211,753원/㎡							
㉢	월송동 산38-1	임야	자연림	자연녹지 지역	3,669	330,000,000	89,942	2022.05.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 330,000,000원/3,669㎡ ≒ 89,942원/㎡							
㉣	월송동 463	전	전	자연녹지 지역	1,008	300,000,000	297,619	2024.07.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 300,000,000원/1,008㎡ ≒ 297,619원/㎡							
㉤	월송동 443	답	답	자연녹지 지역	1,240	320,000,000	258,064	2023.06.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 320,000,000원/1,240㎡ ≒ 258,064원/㎡							
㉥	월송동 43-1	답	답	자연녹지 지역	1,061	320,893,750	302,444	2021.08.09
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 320,893,750원/1,061㎡ ≒ 302,444원/㎡							

(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 ①,⑥을 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	149,000	1.01299	1.000	1.100	166,029	2.969
	표준지A)	55,300	1.01106	-	-	55,912	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 녹지지역(2022.11.04~2024.11.04): 1.01299 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
2	평가사례⑥	533,000	1.00622	1.000	0.583	312,672	4.069
	표준지B)	76,000	1.01106	-	-	76,841	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 녹지지역(2024.05.16~2024.11.04): 1.00622 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 임야지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대등함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	형상, 경사의 굴곡 등이 우세함.
	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, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 농경지대(전)[표준지B/평가사례⑥]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /평가사례⑥)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	교통시설과의 거리 및 접근성 등이 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.72	인근의 성숙도 등 주위환경 등이 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.90	경사도 등이 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도, 규제의 정도 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.583	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	2.95
	B	4.05

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	55,300	1.01106	1.000	0.900	2.95	148,445	148,000	표준지 A
2)	55,300	1.01106	1.000	1.030	2.95	169,887	170,000	표준지 A
3)	55,300	1.01106	1.000	0.970	2.95	159,991	160,000	표준지 A
4)	76,000	1.01106	1.000	1.155	4.05	359,440	359,000	표준지 B
5)	55,300	1.01106	1.000	1.030	2.95	169,887	170,000	표준지 A

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
㉠	월송동 산69-1	임야	자연림	자연 녹지	4,958.6	825,000,000	166,376	2023.06.07
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 825,000,000원/4,958.6㎡ ≒ 166,376원/㎡							
㉡	월송동 463	전	전	자연 녹지	1,008	300,000,000	297,619	2024.07.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 300,000,000원/1,008㎡ ≒ 297,619원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 공주시, 녹지지역	2023.06.07~2024.11.04	1.01403
거래사례 ㉡	충청남도 공주시, 녹지지역	2024.07.25~2024.11.04	1.00347

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

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, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 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 등 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	㉠	—	0.97	0.92	—	1.00	1.00	0.892	임야
2)	㉠	—	0.98	1.04	—	1.00	1.00	1.019	임야
3)	㉡	—	0.97	0.99	—	1.00	1.00	0.960	임야
4)	㉢	—	1.25	1.10	0.80	1.10	1.00	1.210	농경 (전)
5)	㉠	—	0.98	1.04	—	1.00	1.00	1.019	임야

- 1) 임도의 배치 및 폭 등이 열세 / 고저 및 경사의 굴곡 등이 열세함.
- 2) 임도의 배치 및 폭 등이 열세 / 깊이는 열세하나, 경사 및 고저 등이 우세함.
- 3) 임도의 배치 및 폭 등이 열세 / 형상은 우세하나, 경사의 굴곡 등이 열세함.
- 4) 농로의 상태, 교통시설과의 접근성 등 우세 / 자연환경, 토양 및 토질의 양부 등 우세 / 경사 및 이용상황 등 우세
하나, 하천구역의 범위 등 열세 / 지목 등이 열세함.
- 5) 임도의 배치 및 폭 등이 열세 / 경사면의 위치 및 고저 등이 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	166,376	1.000	1.01403	1.000	0.892	150,490	150,000	-
2)	166,376	1.000	1.01403	1.000	1.019	171,916	172,000	-
3)	166,376	1.000	1.01403	1.000	0.960	161,962	162,000	-
4)	297,619	1.000	1.00347	1.000	1.210	361,368	361,000	-
5)	166,376	1.000	1.01403	1.000	1.019	171,916	172,000	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	148,000	150,000	148,000
2)	170,000	172,000	170,000
3)	160,000	162,000	160,000
4)	359,000	361,000	359,000
5)	170,000	172,000	170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 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.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청남도 공주시 월송동 산68-5	6,618	6,618	148,000	979,464,000	-
2)	충청남도 공주시 월송동 481-4	999	999	170,000	169,830,000	-
3)	충청남도 공주시 월송동 산68-4	7,561	7,561	160,000	1,209,760,000	-
4)	충청남도 공주시 월송동 43-12	321	321	359,000	115,239,000	-
5)	충청남도 공주시 월송동 산68-3	2,554	2,554	170,000	434,180,000	-
합 계		18,053	18,053	-	2,908,473,000	-

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 월송동 소재 '월송동행정복지센터' 남측 및 동측 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	2,908,473,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	2,908,473,000	-

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 월송동 소재 '월송동행정복지센터' 남측 및 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부근은 시가지주변 산림지대 및 근교 농경지대로서, 자연림, 전, 답, 미개발택지, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근 및 본건까지 차량진입 가능하며, 인근 취락 및 노선버스 정류장 등으로의 거리 및 편익성 등으로 보아 대중교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 일련번호 1,3) 부정형의 급경사 토지이며, 자연림 상태임.
- 일련번호 2) 세로장방형의 완경사 토지이며, 자연림 상태임.
- 일련번호 4) 사다리형의 평탄한 토지이며, 잡종지 상태임.
- 일련번호 5) 사다리형의 완경사 토지이며, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

- 일련번호 1~3,5) 맹지임.
- 일련번호 4) 지적도상 맹지이나, 동측 23번 국도에서 하천 교량을 통과하는 3m 정도의 도로를 이용중임.

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 1,2,5) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>임.
- 일련번호 3) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>임.
- 일련번호 4) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2014-09-01)(지방하천(월송천))<하천법>임.

6. 제시목록 외의 물건

일련번호 4) 지상에 제시외건물 및 콘크리트 지장물이 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

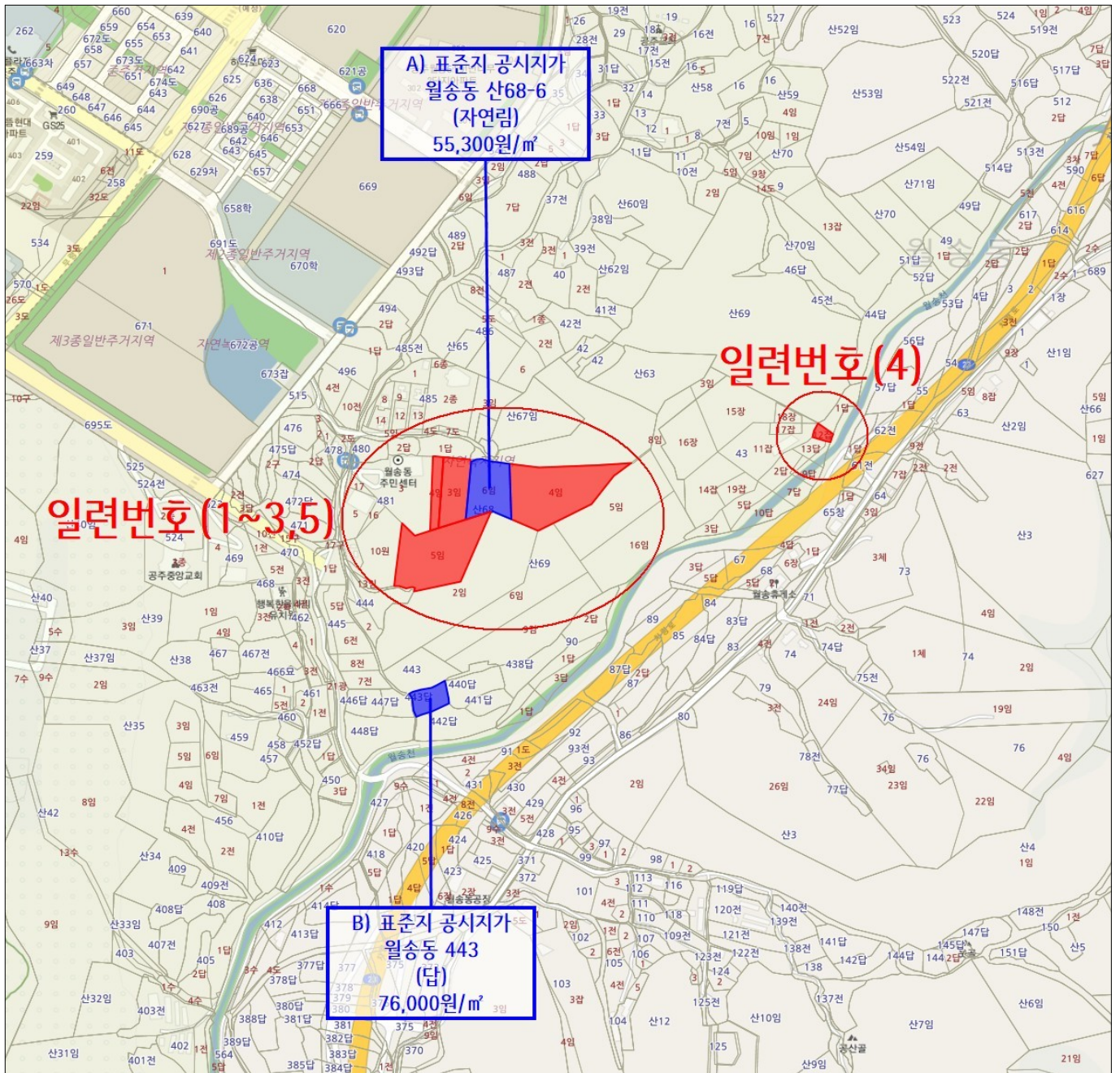
소재지	충청남도 공주시 월송동 산68-5 외
-----	----------------------



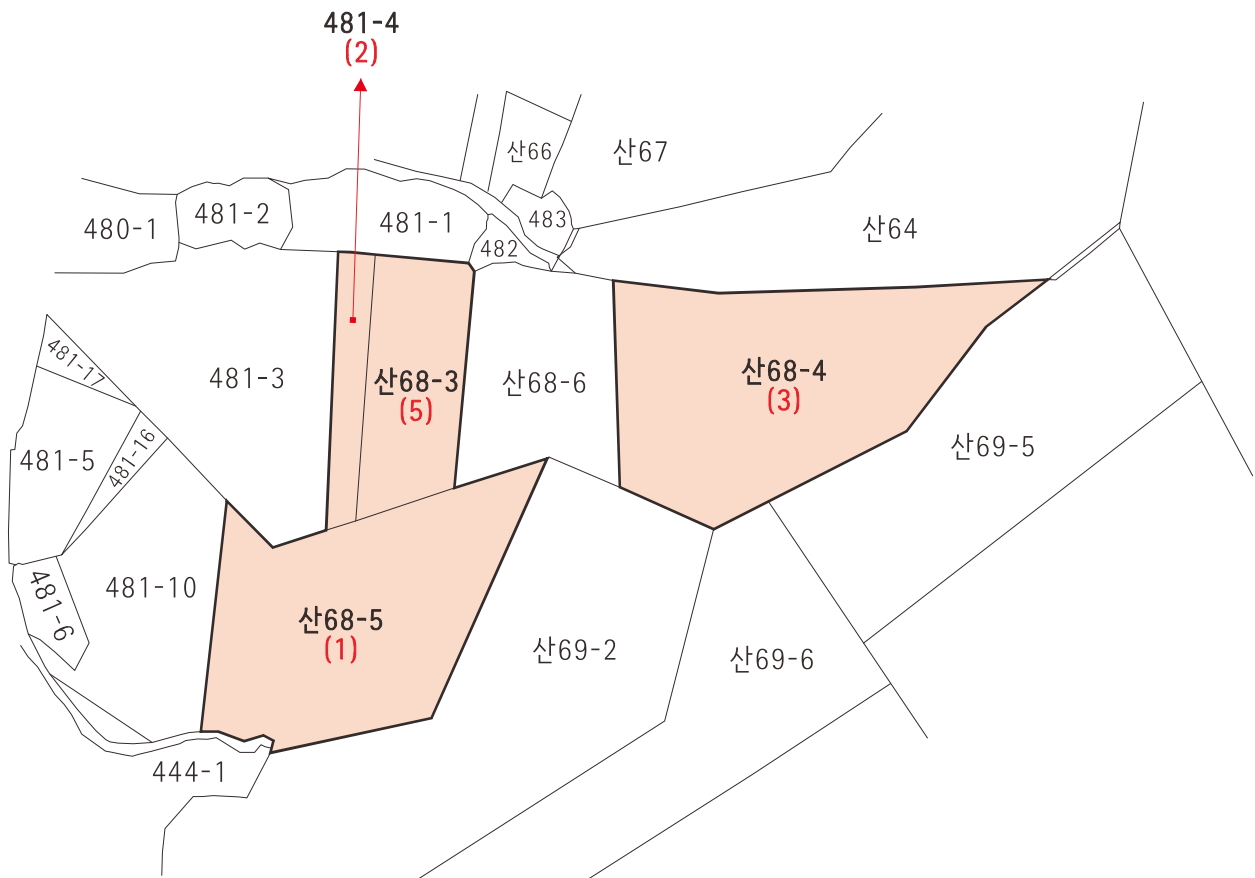
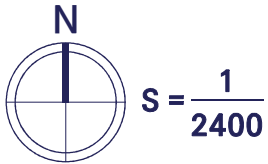
상 세 위 치 도

소 재 지

충청남도 공주시 월송동 산68-5 외

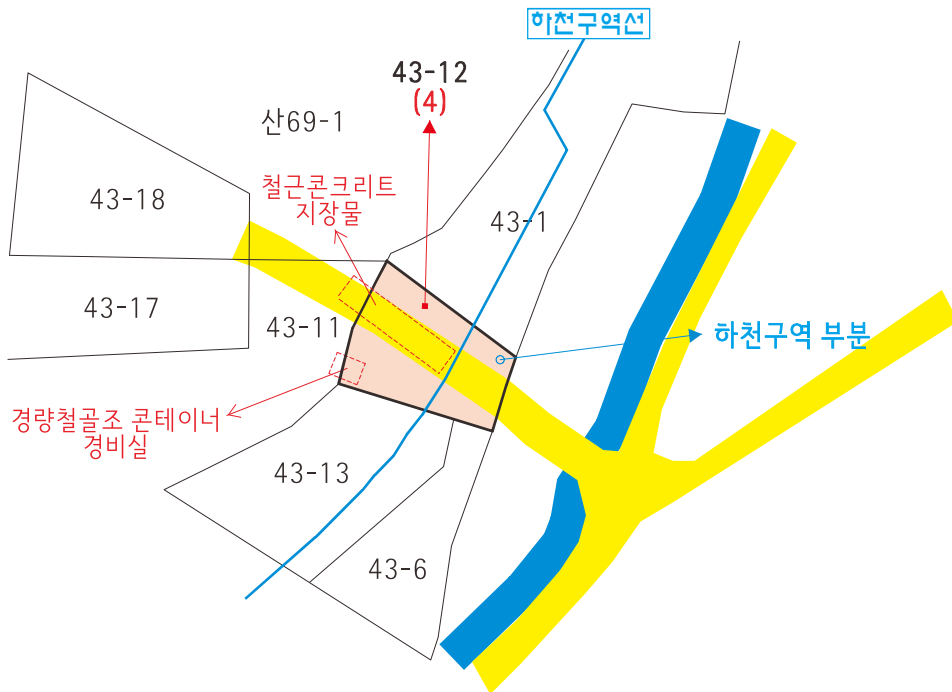
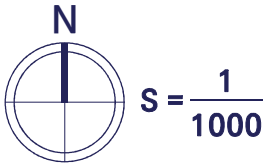


지 적 개 황 도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

지 적 개 황 도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

사 진 용 지



【 일련번호 1) 】



【 일련번호 2),3) 】



【 일련번호 2) 】



【 일련번호 3) 】

사 진 용 지



【 일련번호 4) 】



【 일련번호 4) 】



【 일련번호 4)지상 제시외건물 및 지장물 】



【 일련번호 4)지상 제시외건물 】

사 진 용 지



【 일련번호 5) 】



【 일련번호 5) 북동측부분 】



【 일련번호 5) 북서측부분 】