감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	홍성락 소유물건 (2024타경22407)
의 뢰	인:	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한
감정평가서번호:		241219-09-3101

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

(토지)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	삼억팔천삼백오십육만사천원정(₩383,564,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매[임의]	
제 출 처	대전지방법원 공주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	홍성락 (2024타경22407)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	5,447	토지	5,447	-	361,617,000
		59 432x--- 432		59	33,000	1,947,000
	(제시외건물)	(40)	건물	40	-	20,000,000
	합 계					₩383,564,000

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 석남리 소재 '석남교' 북동측 인근에 위치하는 토지에 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

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2024.01.01기준)
1	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-5	385.0	임야	임야기타 (건축 허가지)	보전관리	세로(불)	사다리 완경사	12,000
2	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-6	177.0	임야	임야기타 (건축 허가지)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,000
3	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-7	2,301.0	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,500
4	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-8	156.0	임야	자연림	보전관리	맹지	사다리 완경사	10,500
5	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-9	223.0	임야	임야기타 (진입로 등)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,000
6	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-10	65.0	임야	임야기타 (진입로 등)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,000
7	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-11	330.0	임야	임야기타 (건축 허가지)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,000
8	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-12	637.0	임야	임야기타 (건축 허가지)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,000
9	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-13	68.0	임야	임야기타 (진입로 등)	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	11,100
10	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-16	382.0	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	10,500
11	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-17	288.0	임야	자연림	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	10,500
12	충청남도 공주시 유구읍 신영리 861-96	4.0	답	전기타	자연환경 보전지역	세로(가)	부정형 평 지	14,400

감정평가 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2024.01.01기준)
13	충청남도 공주시 유구읍 신영리 861-99	431.0	대	주거나지	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	50,300
14	충청남도 공주시 유구읍 신영리 861-100	432.0 ×59/432	도로	도로	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	26,500

1.4.2 공법상의 제한 등

< 기호1~11 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호12 >
자연환경보전지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상수원보호구역<수도법>, 하천구역(2024-07-20)(유구천)<하천법>임.

< 기호13 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호14 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 하천구역(2024-07-20)(유구천)<하천법>임.

1.4.3 주위환경

본건은 충청남도 공주시 유구읍 석남리 소재 '석남교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.5 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 27일을 기준시점으로 정함.

1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 26일~2024년 12월 27일이며, 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 의하였는바, 본건의 인접토지와의 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료됨.
- 본건 기호(1,2,7,8) 토지는 공주시청으로부터 단독주택 신축을 위한 건축신고를 득한 후 조성이 일부 진행된 상태로서 이를 적절히 고려하여 평가하였으며, 추후 허가사항의 유무 및 사업의 진척 여부에 따라 시세변동이 있을 수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(14) 토지는 공유지분 토지로서 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가능 한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 소유지분 비율에 의거 면적사정 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(1,2,5,6,7~9) 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 기호(1,2,7,8)은 '건축허가지', 기호(5,6,9)는 '진입로 등'으로 이용중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(13) 토지 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물㉠이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측사정하여 평가하였는 바, 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등을 재확인하시기 바람.

2. 감정평가 조건

2.1 의뢰인이 제시한 감정평가조건

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) 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.

3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

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 신영리 산95-8	5,460.0	임야	자연림	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	8,860	
B	충청남도 공주시 유구읍 신영리 783-1	668.0	답	답	농림지역	세로(가)	부정형 평지	23,700	
C	충청남도 공주시 유구읍 신영리 174-1	903.0	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	46,000	

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 적용하였으며, 기호(12)의 용도지역은 자연환경보전지역이나, 인근 동일 용도지역의 표준지의 포착이 어려운 바, 용도지역 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 비교표준지(B)를 선정하였음.

선정 표준지	기호(A~C)

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2 시점수정

4.1.2.1 지가변동률

(기준시점일: 2024-12-27)

적용 표준지	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
A,C	충청남도 공주시 보전관리지역	2024.01.01 ~ 2024.12.27	0.870	충청남도 공주시 (24.01.01~24.12.27) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.812 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.00812) * (1 + 0.00064 * 27/30) ≒ 1.00870
B	충청남도 공주시 농림지역	2024.01.01 ~ 2024.12.27	0.657	충청남도 공주시 (24.01.01~24.12.27) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.613 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.049 (1 + 0.00613) * (1 + 0.00049 * 27/30) ≒ 1.00657

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

4.1.2.2 생산자물가상승률(2020=100)

$$\frac{\text{2024년 11월지수}}{\text{2023년 12월지수}} = \frac{119.11}{117.56} \fallingdotseq 1.318\%$$

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.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.3 지역요인 비교

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

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

◎ 임야지대의 개별요인 비교항목

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 : 1,7 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.30	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	2.10	우세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	2.730	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 2 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.30	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.95	우세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	2.535	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 3 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.40	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.70	우세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	2.380	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 4,10 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	0.850	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 5,6,9 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.30	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	열세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	1.105	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 8 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.30	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	2.00	우세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	2.600	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 11 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부 등	인근 지역 및 취락과의 접근성	1.00	1.40	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설 및 취락과의 접근성, 임도의 폭 및 구조 등에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조등				
		반출지점까지의 거리				
		반출지점에서 시장까지의 거리				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.80	우세	대상토지는 표준지 대비 지세, 방위, 경사, 경사면의 위치 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사				
		경사면의 위치				
		경사의 굴곡				
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적조건 (3)	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제				
		기타규제				
기타조건 (4)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4) =			1.000	2.520	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 12 / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.10	우세	대상토지는 표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태				
자연조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.10	우세	대상토지는 표준지 대비 토양 및 토질, 관개 및 배수의 양호 등에서 우세함.
	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	0.70	열세	대상토지는 표준지 대비 면적, 경사도, 경사의 방향, 형상 등 경작의 편부 등에서 열세함.
		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	0.94	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	0.796	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 13 / 표준지 기호 : C

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	1.10	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.05	우세	대상토지는 조망, 경관 등 자연환경, 인근토지의 이용상황 및 성숙도 등 인근환경 등에서 우세함.
	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	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		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	1.155	우세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 14 / 표준지 기호 : C

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	1.10	우세	대상토지는 표준지 대비 교통시설과의 거리 및 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.05	우세	대상토지는 조망, 경관 등 자연환경, 인근토지의 이용상황 및 성숙도 등 인근환경 등에서 우세함.
	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	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		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 이용상황(도로 등) 등에서 열세함.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.381	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 토정 30241-36538, 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 신영리 산78	임야	보전관리	자연림	2024-04-03	17,000	7,920	법원 경매	
나	유구읍 신영리 799-3	임야	보전관리	자연림	2022-06-14	14,800	8,570	법원 경매	
다	유구읍 신달리 254-2	답	농림지역	답	2023-04-12	32,000	21,300	법원 경매	
라	유구읍 신영리 265-4	대	보전관리	단독	2022-04-04	78,000	46,300	가사 소송	
마	유구읍 구계리 286	대	보전관리	전	2024-10-24	70,000	18,400	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 신영리 산3-5	임야	자연림	보전관리	15,045.0	455,000,000	30,242	2023-07-03	토지 거래
ㄴ	유구읍 구계리 536-5	임야	토지임야	보전관리	1,575.0	50,000,000	31,746	2021-06-29	토지 거래
ㄷ	유구읍 신영리 325-4	답	답	농림지역	2,595.0	94,000,000	36,223	2023-03-30	토지 거래
ㄹ	유구읍 신영리 861-53	대	주거나지	보전관리	595.0	63,000,000	105,882	2021-09-11	토지 거래

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원)]

4.1.5.4 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근지역	보전관리	자연림	임야지대	세로변	30,000 ~ 33,000 내외
		단독	주택지대	세로변	90,000 ~ 100,000 내외

감정평가 산출근거 및 결정의견

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,라]를(을) 선정함.

② 산출산식

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

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

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	비교사례 / 비교표준지	사례단가 / 공시지가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
A	가	17,000	-	1.00640	1.000	1.680	28,742	3.216
	A	8,860	-	1.00870	-	-	8,937	
B	다	32,000	-	1.00838	1.000	1.100	35,494	1.487
	B	23,700	-	1.00657	-	-	23,855	
C	라	78,000	-	1.01869	1.000	1.103	87,641	1.888
	C	46,000	-	1.00870	-	-	46,400	

감정평가 산출근거 및 결정의견

③-1. 비교사례 시점수정

(기준시점일: 2024-12-27)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
가	충청남도 공주시 보전관리지역	2024.04.03 ~ 2024.12.27	0.640	충청남도 공주시 (24.04.03~24.12.27) (보전관리) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.111 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.130 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.074 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.043 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.061 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.029 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.076 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.00111 * 28/30) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00064 * 27/30) ≒ 1.00640
다	충청남도 공주시 농림지역	2023.04.12 ~ 2024.12.27	0.838	충청남도 공주시 (23.04.12~24.12.27) (농림) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.017 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.011 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.011 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.003 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.027 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.040 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.042 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.613 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.049 (1 - 0.00017 * 19/30) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00011) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00613) * (1 + 0.00049 * 27/30) ≒ 1.00838

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-12-27)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
라	충청남도 공주시 보전관리지역	2022.04.04 ~ 2024.12.27	1.869	충청남도 공주시 (22.04.04~24.12.27) (보전관리) 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 ~ 2024.11.30 : 0.812 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.00211 * 27/30) * (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 + 0.00812) * (1 + 0.00064 * 27/30) ≒ 1.01869

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

③-2. 비교사례 개별요인비교

표준지 기호	비교사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
A	가	-	1.40	1.20	-	1.00	1.00	1.680
		표준지는 비교사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
B	다	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		표준지는 비교사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						

감정평가 산출근거 및 결정의견

표준지 기호	비교사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
C	라	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
		표준지는 비교사례 대비하여 우세함. (가로조건은 우세, 접근조건은 대등, 환경조건은 대등, 획지조건은 우세, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

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

표준지 기호	그 밖의 요인
A	3.21
B	1.48
C	1.88

4.1.6 공시지가 기준법에 의한 시산가액

대상지 기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	A	8,860	1.00870	1.000	2.730	3.21	78,318	
2	A	8,860	1.00870	1.000	2.535	3.21	72,724	
3	A	8,860	1.00870	1.000	2.380	3.21	68,277	
4	A	8,860	1.00870	1.000	0.850	3.21	24,384	
5	A	8,860	1.00870	1.000	1.105	3.21	31,700	
6	A	8,860	1.00870	1.000	1.105	3.21	31,700	

감정평가 산출근거 및 결정의견

대상지 기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	비고
7	A	8,860	1.00870	1.000	2.730	3.21	78,318	
8	A	8,860	1.00870	1.000	2.600	3.21	74,588	
9	A	8,860	1.00870	1.000	1.105	3.21	31,700	
10	A	8,860	1.00870	1.000	0.850	3.21	24,384	
11	A	8,860	1.00870	1.000	2.520	3.21	72,293	
12	B	23,700	1.00657	1.000	0.796	1.48	28,103	
13	C	46,000	1.00870	1.000	1.155	1.88	100,753	
14	C	46,000	1.00870	1.000	0.381	1.88	33,235	

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 신영리 산3-5	임야	자연림	보전관리	15,045.0	455,000,000	30,242	2023-07-03	토지거래
ㄷ	유구읍 신영리 325-4	답	답	농림지역	2,595.0	94,000,000	36,223	2023-03-30	토지거래
ㄹ	유구읍 신영리 861-53	대	주거나지	보전관리	595.0	63,000,000	105,882	2021-09-11	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,ㄹ)를(을) 선정함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

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).

4.2.4 시점수정

(기준시점일: 2024-12-27)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
ㄱ	충청남도 공주시 보전관리지역	2023.07.03 ~ 2024.12.27	1.165	충청남도 공주시 (23.07.03~24.12.27) (보전관리) 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 ~ 2024.11.30 : 0.812 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.00006 * 29/31) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00812) * (1 + 0.00064 * 27/30) ≒ 1.01165

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-12-27)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
ㄷ	충청남도 공주시 농림지역	2023.03.30 ~ 2024.12.27	0.831	충청남도 공주시 (23.03.30~24.12.27) (농림) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.002 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.017 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.011 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.011 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.003 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.027 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.040 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.042 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.073 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.613 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.049 (1 - 0.00002 * 2/31) * (1 - 0.00017) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00011) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00613) * (1 + 0.00049 * 27/30) ≒ 1.00831
ㄹ	충청남도 공주시 보전관리지역	2021.09.11 ~ 2024.12.27	3.472	충청남도 공주시 (21.09.11~24.12.27) (보전관리) 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 ~ 2024.11.30 : 0.812 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 (1 + 0.00427 * 20/30) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00313) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.01405) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00812) * (1 + 0.00064 * 27/30) ≒ 1.03472

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

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.5 지역요인 비교

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

4.2.6 개별요인 비교

대상지 기호	거래사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1,7	ㄱ	-	1.15	2.20	-	1.02	1.00	2.581
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
2	ㄱ	-	1.15	2.05	-	1.02	1.00	2.405
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
3	ㄱ	-	1.25	1.80	-	1.02	1.00	2.295
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
4,10	ㄱ	-	0.85	0.95	-	1.02	1.00	0.824
		대상지는 거래사례 대비하여 열세함. (접근조건은 열세, 자연조건은 열세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
5,6,9	ㄱ	-	1.15	0.95	-	1.02	1.00	1.114
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 열세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
8	ㄱ	-	1.15	2.10	-	1.02	1.00	2.463
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						
11	ㄱ	-	1.25	1.90	-	1.02	1.00	2.423
		대상지는 거래사례 대비하여 우세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 행정조건은 우세, 기타조건은 대등함.)						

감정평가 산출근거 및 결정의견

대상지 기호	거래사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
12	ㄷ	-	1.10	1.10	0.70	0.94	1.00	0.796
		대상지는 거래사례 대비하여 열세함. (접근조건은 우세, 자연조건은 우세, 획지조건은 열세, 행정조건은 열세, 기타조건은 대등함.)						
13	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상지는 거래사례 대비하여 대등함. (가로조건은 대등, 접근조건은 대등, 환경조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
14	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		대상지는 거래사례 대비하여 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 대등, 환경조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 열세함.)						

4.2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.581	78,963	
2	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.405	73,579	
3	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.295	70,213	
4	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	0.824	25,209	
5	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	1.114	34,082	
6	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	1.114	34,082	
7	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.581	78,963	
8	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.463	75,353	
9	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	1.114	34,082	

감정평가 산출근거 및 결정의견

대상지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	비고
10	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	0.824	25,209	
11	ㄱ	30,242	1.000	1.01165	1.000	2.423	74,130	
12	ㄷ	36,223	1.000	1.00831	1.000	0.796	29,073	
13	ㄹ	105,882	1.000	1.03472	1.000	1.000	109,558	
14	ㄹ	105,882	1.000	1.03472	1.000	0.330	36,154	

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	78,318	78,963	78,000	
2	72,724	73,579	73,000	
3	68,277	70,213	68,000	
4	24,384	25,209	24,000	
5	31,700	34,082	32,000	
6	31,700	34,082	32,000	
7	78,318	78,963	78,000	

감정평가 산출근거 및 결정의견

대상지 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)	비고
8	74,588	75,353	75,000	
9	31,700	34,082	32,000	
10	24,384	25,209	24,000	
11	72,293	74,130	72,000	
12	28,103	29,073	28,000	
13	100,753	109,558	101,000	
14	33,235	36,154	33,000	

5. 감정평가액 결정의견

본건은 충청남도 공주시 유구읍 석남리 소재 '석남교' 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면, 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 공주시 유구읍 석남리	25-5	임야	보전관리지역	385	385	78,000	30,030,000	
2	"	25-6	임야	보전관리지역	177	177	73,000	12,921,000	
3	"	25-7	임야	보전관리지역	2,301	2,301	68,000	156,468,000	
4	"	25-8	임야	보전관리지역	156	156	24,000	3,744,000	
5	"	25-9	임야	보전관리지역	223	223	32,000	7,136,000	
6	"	25-10	임야	보전관리지역	65	65	32,000	2,080,000	
7	"	25-11	임야	보전관리지역	330	330	78,000	25,740,000	
8	"	25-12	임야	보전관리지역	637	637	75,000	47,775,000	
9	"	25-13	임야	보전관리지역	68	68	32,000	2,176,000	
10	"	25-16	임야	보전관리지역	382	382	24,000	9,168,000	
11	"	25-17	임야	보전관리지역	288	288	72,000	20,736,000	
12	충청남도 공주시 유구읍 신영리	861-96	답	자연환경 보전지역	4	4	28,000	112,000	현황 '전기타'
13	"	861-99	대	보전관리지역	431	431	101,000	43,531,000	
14	"	861-100	도로	보전관리지역	432x59/432	59	33,000	1,947,000	매각지분 홍성락 지분 432분의 59 전부
	소 계							₩363,564,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉠	[제시외건물] 충청남도 공주시 유구읍 신영리	861-99	창고	콘크리트조 평지붕 단층	. (40)	40	-	20,000,000	관찰감가
	합 계							₩383,564,000.-	
				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 석남리 소재 '석남교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역임.

2. 교통상황

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

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 사다리형의 완경사로서, 현황 임야기타(건축허가지)로 이용중임.
기호(5,6,9) : 부정형의 완경사로서, 현황 임야기타(진입로 등)으로 이용중임.
기호(3,10,11) : 부정형의 완경사로서, 현황 자연림으로 이용중임.
기호(4) : 사다리형의 완경사로서, 현황 자연림으로 이용중임.
기호(2,7,8) : 부정형의 완경사로서, 현황 임야기타(건축허가지)로 이용중임.
기호(12) : 부정형의 평지로서, 현황 전기타로 이용중임.
기호(13) : 사다리형의 완경사로서, 현황 주거나지로 이용중임.
기호(14) : 부정형의 완경사로서, 현황 도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1~11) : 남서측으로 폭 약 3~4m의 도로와 연계된 기호(5,6,9) 토지를 통하여 접근 가능함.
- 기호(12) : 동측으로 폭 약 3~4m의 도로와 접하고 있음.
- 기호(13) : 본건이 도로임.
- 기호(14) : 동측으로 폭 약 3~4m의 도로와 접하고 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

< 기호1~11 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2024-01-15)<산지관리법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호12 >
자연환경보전지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상수원보호구역<수도법>, 하천구역(2024-07-20)(유구천)<하천법>임.

< 기호13 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

< 기호14 >
보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 하천구역(2024-07-20)(유구천)<하천법>임.

6. 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

7. 공부와의 차이

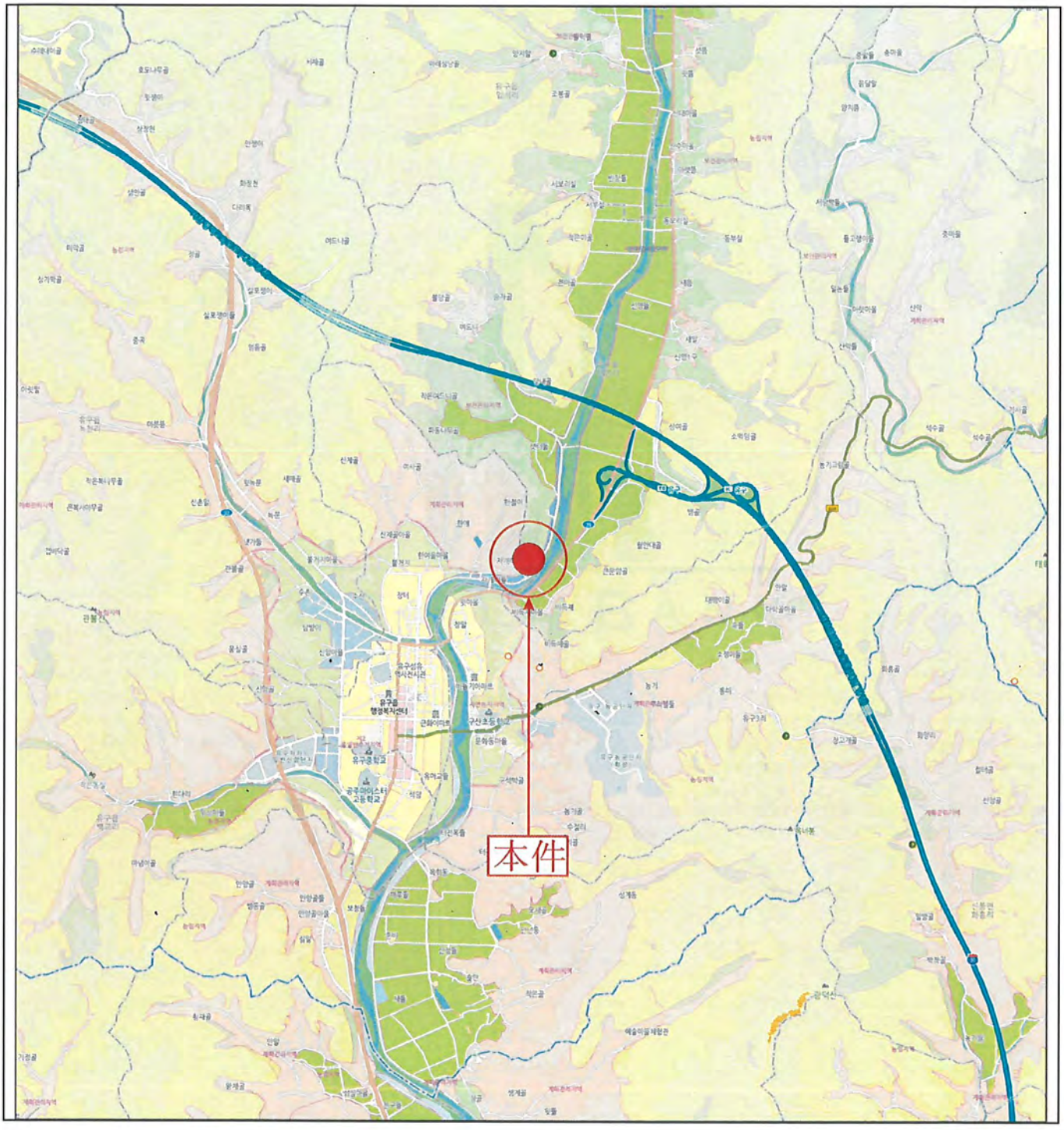
본건 기호(1,2,5,6,7~9) 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 기호(1,2,7,8)은 '건축허가지', 기호(5,6,9)는 '진입로 등'으로 이용중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

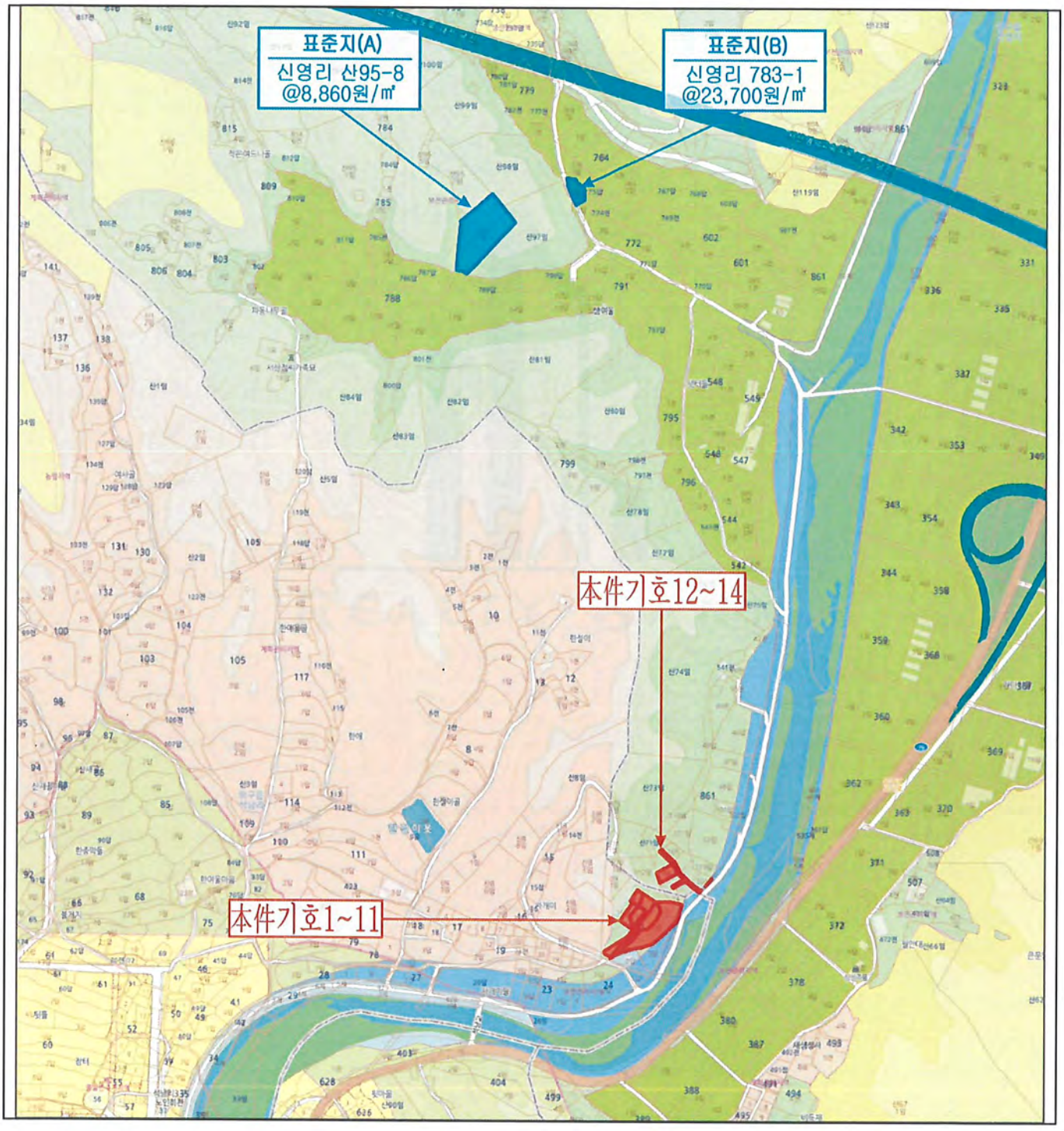
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 공주시 유구읍 일원



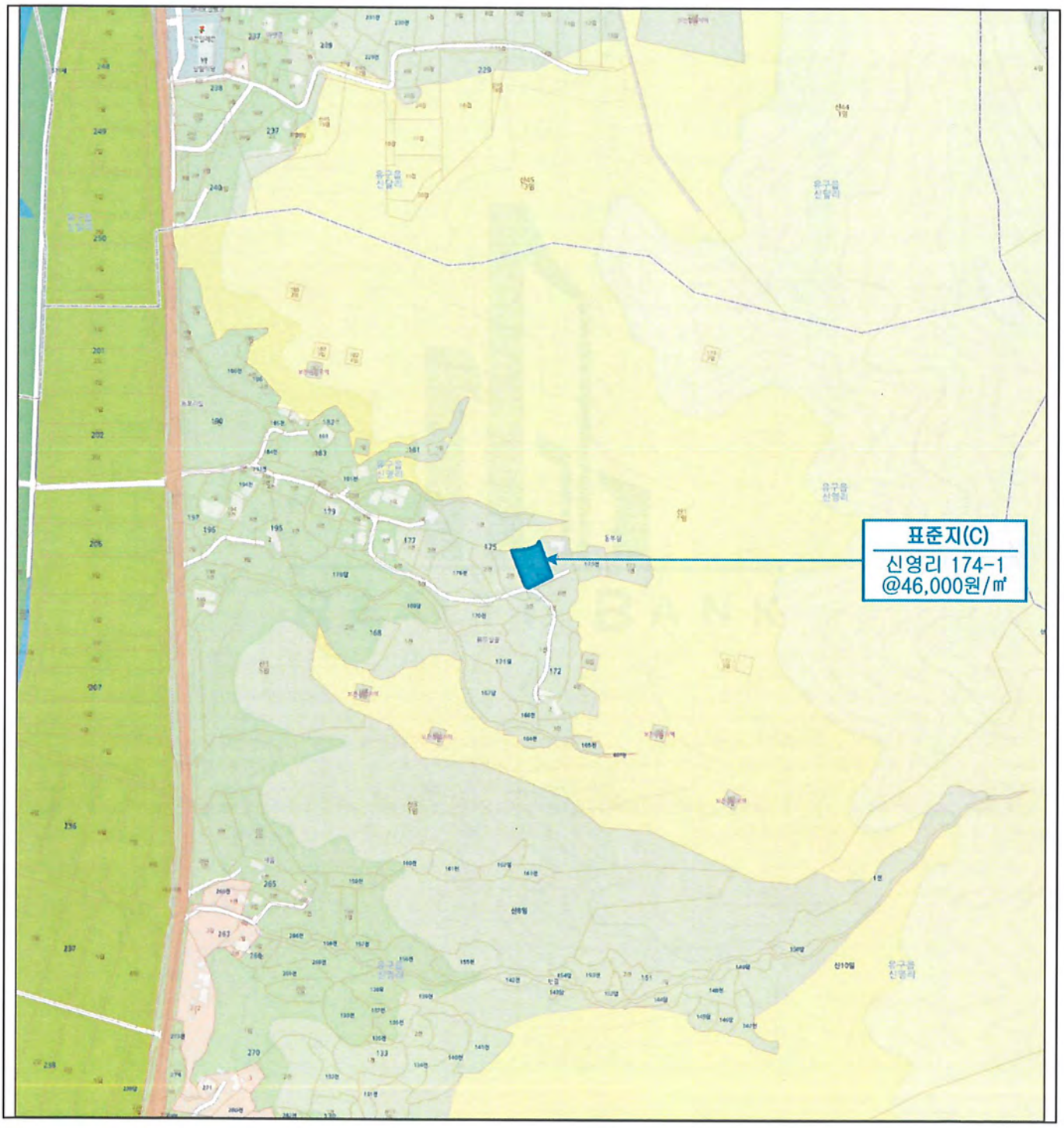
위 치 도

소 재 지	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-5 外

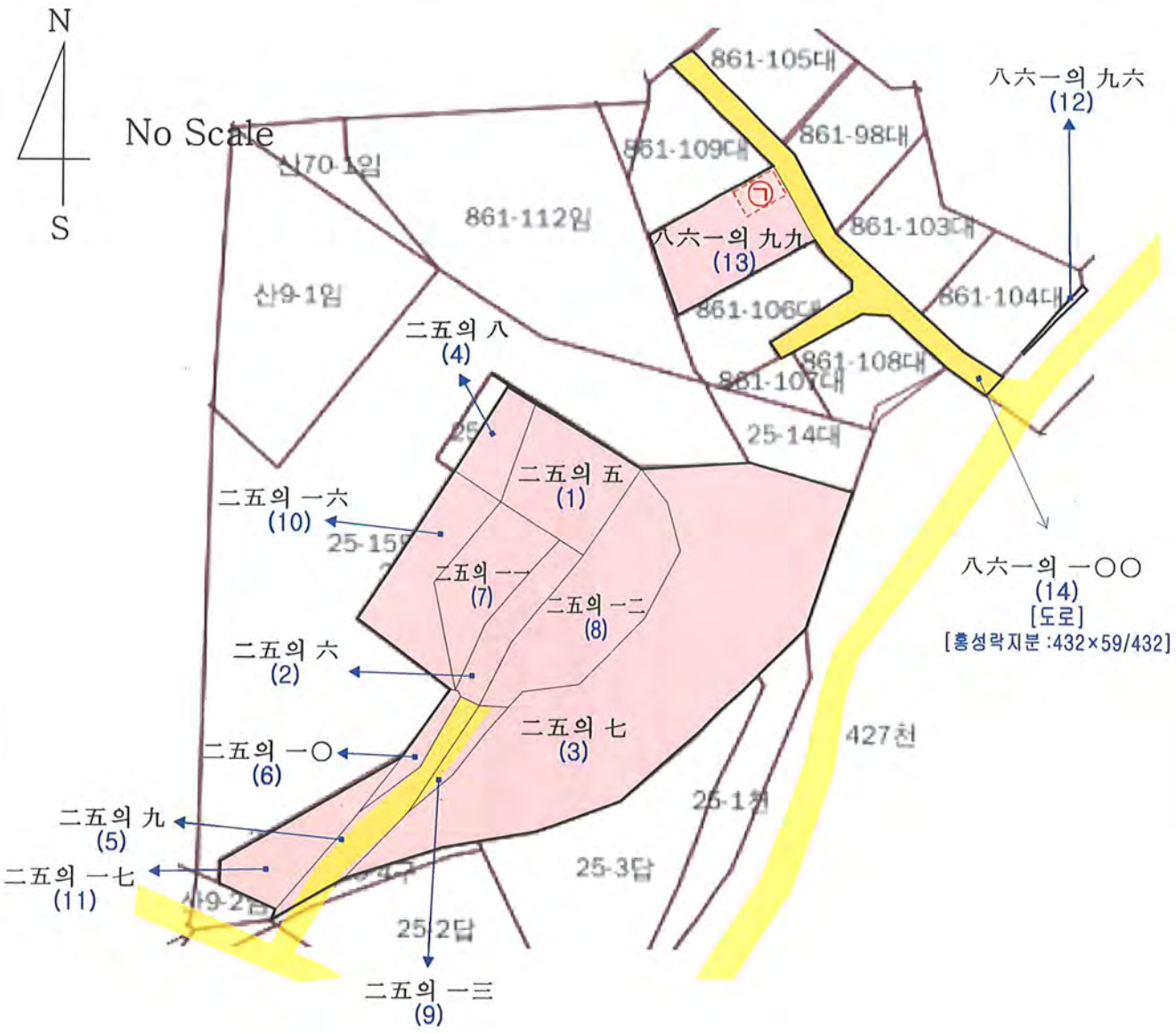


위 치 도

소 재 지	충청남도 공주시 유구읍 석남리 25-5 外



지 적 개 황 도



S=1/600

㉠

【 제 시 외 건 물 】

기호㉠ : 콘크리트조 평지붕 단층(창고) 약 40㎡

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

사 진 용 지

기호(1~11) 전경

기호(1) 전경

기호(2,5,6,9) 전경

기호(3) 전경

사 진 용 지

기호(4,10) 전경

기호(7) 전경

기호(8) 전경

기호(12) 전경

사 진 용 지

기호(13) 전경

기호(14) 전경

제시외건물 ㉠