

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 경매1계 사법보좌관  
건명 : 양현석 소유물건(2023타경21193)  
감정평가서 번호 : 하나 230710-15-202



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),  
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지  
않습니다.

**(주)하나감정평가법인 대전충청지사**

---

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993  
대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

## (부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
㈜하나감정평가법인 대전충청지사	감정평가사	(인)	(인)
지사장 이현만	장필순		

감정평가액	일억사천육백팔십오만일천원정 (₩146,851,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 공주지원 경매1계 사법보좌관	감정평가 목적	법원경매	
채무자		제출처	대전지방법원 공주지원	
소유자 (대상업체명)	양현석 (2023타경21193)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2023. 07. 12	2023. 07. 12	2023. 07. 12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
토지		2,489.0	토지	2,489.0	59,000	146,851,000
		이	하	여	백	
합계						₩146,851,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자 감정평가사		(인)

## (토지) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 공주시 계룡면 구왕리	298-3	답	농림지역	777	777	59,000	45,843,000	
2	상동	303	답	농림지역	1,712	1,712	59,000	101,008,000	
<b>합 계</b>								<b>₩146,851,000.-</b>	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 공주시 계룡면 구왕리 소재 '구왕1리 경로당' 서측 인근[기호 1]) 및 남서측 인근[기호 2])에 위치하는 부동산에 대한 대전지방법원 공주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 감정평가 대상의 가격조사를 완료한 2023년 07월 12일로 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 7월 12일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 기호 1)은 공부상 지목 '답'이나 현황 '전 등'으로 이용 중이며, 기호 2)는 공부상 지목 '답'이나 현황 '답 및 일부 전'으로 이용 중임.
- ② 본건 기호 1)은 토지이용계획확인서상 일부가 소하천구역에 저축되나 그 면적이 과소하여 가치형성에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어 이에 구애없이 감정평가 하였음.
- ③ 후첨 '사진용지'와 같이 본건 기호 1) 지상에 제시외 비닐하우스 1동이 소재하는 것으로 조사되는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 공주시 계룡면 구왕리 298-3 외 1필지	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	답, 전
	지 목	답
	면 적	2,489 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	구왕리 298-3	777	답	전 등	농림지역	맹지	부정형 평 지	19,400
2	구왕리 303	1,712	답	답, 전	농림지역	맹지	부정형 평 지	19,400

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

#### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	구왕리 182-1	2,920	답	답	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	22,100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 농림지역	-0.111	충청남도 공주시 (2023.01.01~2023.07.12) 2023.01.01 ~ 2023.05.31 : -0.096 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.011  $( 1 - 0.00096 ) \times ( 1 - 0.00011 \times 42/31 )$ $\approx 0.99889$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

- 농경지대(답 지대)[일련번호 1),2)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건이 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
인근 "전, 답"	마을주변 농경지대	맹지~소로변	59,000~82,000원/m <sup>2</sup>	농림지역

본건 지역의 지가수준은 약상승세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

**(라) 인근 평가사례**

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	구왕리 724-1	농림지역	답 답	2022.10.23	담보	60,000	-
(2)	구왕리 248-5	보전관리	전 전	2021.08.27	담보	95,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

**(마) 인근 거래사례**

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	구왕리 324-2	농림지역 답/답	25,000,000 원 (@ 66,000원/m <sup>2</sup> )	2022.01.11 -	380m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 25,000,000원 / 380m <sup>2</sup> ≒ 66,000원/m <sup>2</sup>				
#2	구왕리 262-2	농림지역 답/답	90,000,000 원 (@ 66,000원/m <sup>2</sup> )	2020.05.07 -	1,372m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 90,000,000원 / 1,372m <sup>2</sup> ≒ 66,000원/m <sup>2</sup>				
#3	구왕리 667	농림지역 답/답	150,000,000 원 (@ 82,000원/m <sup>2</sup> )	2021.11.04 -	1,829m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 1,829m <sup>2</sup> ≒ 82,000원/m <sup>2</sup>				
#4	구왕리 778	농림지역 답/답	49,500,000 원 (@ 79,000원/m <sup>2</sup> )	2022.10.31 -	623m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 49,500,000원 / 623m <sup>2</sup> ≒ 79,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충남 공주시 2022년 07월 ~ 2023년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	19,461,856,349	14,500,324,544	74.5	231	71	30.7
답	2,128,489,810	1,456,503,000	68.4	52	17	32.7
전	7,540,487,500	6,512,526,564	86.4	38	19	50

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격} \quad (\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격} \quad (\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	사정 <sup>2)</sup> 보정	시점 <sup>3)</sup> 수정	지역 <sup>4)</sup> 요인	개별 <sup>5)</sup> 요인	산출단가 <sup>6)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	66,000	1.000	1.02285	1.000	1.000	67,508		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.058	3.05
	22,100	-	0.99889	-	-	22,075		

<sup>1)</sup>거래사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

<sup>2)</sup>사정보정에 관한 의견 : 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임 - 사정보정치 : 1.000

<sup>3)</sup>시점수정(2021.11.04 ~ 2023.07.12, 충청남도 공주시 농림지역) : 2.285% (1.02285)

<sup>4)</sup>지역요인 : 비교표준지(A)는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>5)</sup>개별요인 : 비교표준지(A)는 거래사례#1과 개별요인 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))						격차율
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>6)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	22,100	0.99889	1.000	0.880	3.05	59,250	59,000	-
2	A	22,100	0.99889	1.000	0.880	3.05	59,250	59,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 농림지역	7.931	충청남도 공주시 (2020.05.07~2023.07.12) 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.057 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.073 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.189 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.293 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.277 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.386 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.266 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.459 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.951 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.900 2023.01.01 ~ 2023.05.31 : -0.096 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.011  $( 1 + 0.00057 * 25/31 ) * ( 1 + 0.00073 ) * ( 1 + 0.00189 )$ $* ( 1 + 0.00293 ) * ( 1 + 0.00277 ) * ( 1 + 0.00386 )$ $* ( 1 + 0.00266 ) * ( 1 + 0.00459 ) * ( 1 + 0.03951 )$ $* ( 1 + 0.01900 ) * ( 1 - 0.00096 ) * ( 1 - 0.00011 * 42/31 )$ $\approx 1.07931$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

#### ① 농경지대(답 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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		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

#### ② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1,2	#2	—	0.88	1.00	0.95	1.00	1.00	0.836	농경 (답)

본건 토지 기호 1), 2)가 거래사례#2 대비 접근조건[농로의 상태 등] 및 획지조건[형상 등]에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#2	66,000	1.000	1.07931	1.000	0.836	59,552	60,000
2	#2	66,000	1.000	1.07931	1.000	0.836	59,552	60,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	59,000	60,000	-
2	59,000	60,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	146,851,000 원
	합 계	146,851,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

---

·

---

# 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

본건은 충청남도 공주시 계룡면 구왕리 소재 '구왕1리 경로당' 서측 인근[기호 1]) 및 남서측 인근[기호 2])에 위치하는 토지로, 주위는 농경지(전, 답) 및 농가주택, 임야 등이 소재하는 마을주변 농경지대로 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## 3. 형태 및 이용상태

기호 1) : 부정형 평지로 전 등으로 이용 중이며 비닐하우스가 소재함.

기호 2) : 부정형 평지로 답 및 일부 전으로 이용 중임.

## 4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접 토지를 경유하여 접근 가능함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든 축종제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역 <농지법>, 소하천구역(만학골천) <소하천정비법>.

기호 2) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(모든 축종제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역 <농지법>.

## 6. 제시목록 외의 물건

## 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) |               |

후첨 '사진용지'와 같이 본건 기호 1) 지상에 제시외 비닐하우스 1동이 소재하는 것으로 조사되는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

### 7. 공부와의 차이

기호 1) : 공부상 지목 '답'이나 현황 '전' 등으로 이용 중이며 비닐하우스가 소재함.

기호 2) : 공부상 지목 '답'이나 현황 '답 및 일부 전'으로 이용 중임.

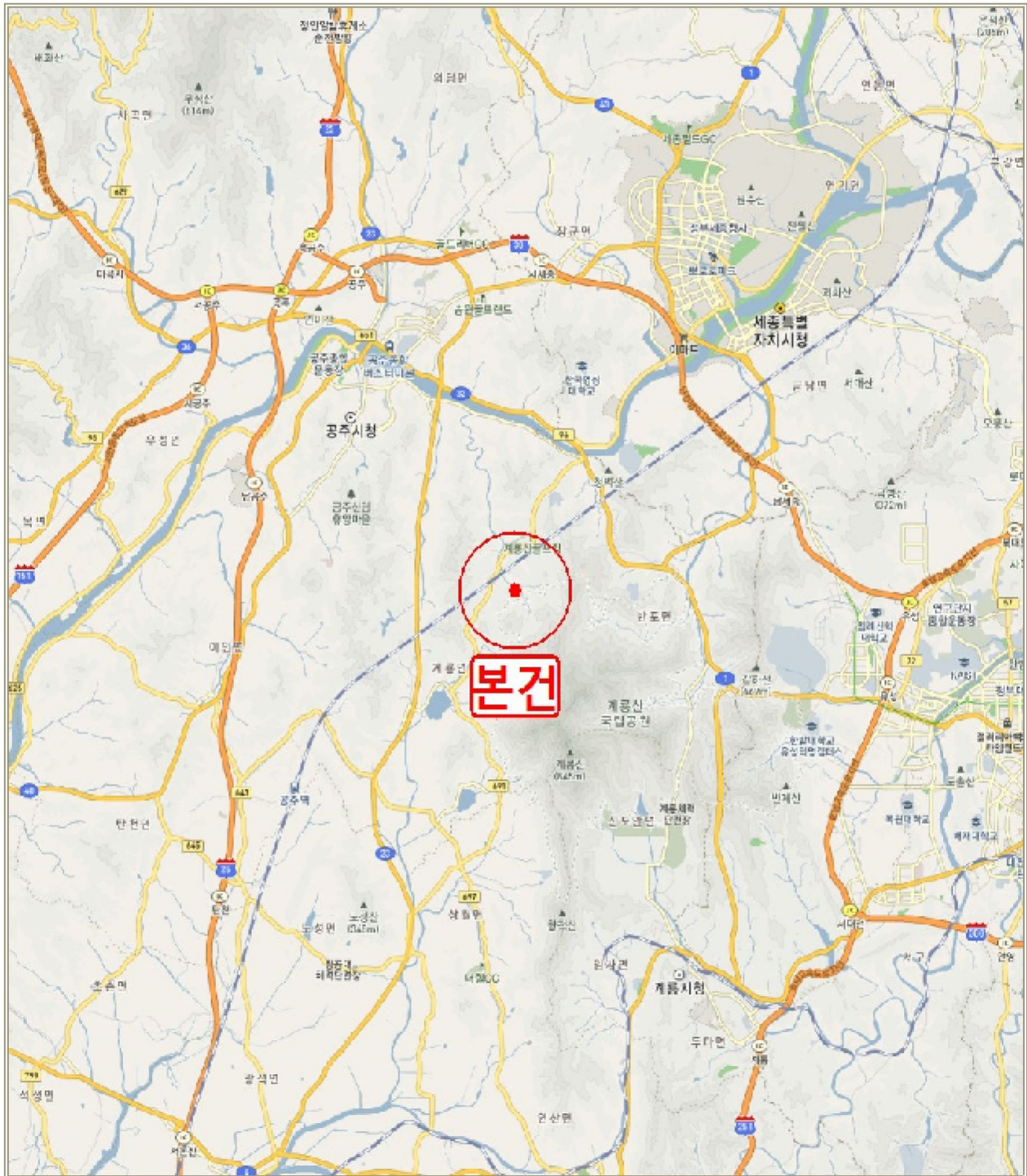
### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

본건 기호 1)은 토지이용계획확인서상 일부가 소하천구역에 저촉되나 그 면적이 과소하여 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어 이에 구매없이 감정평가 하였음.

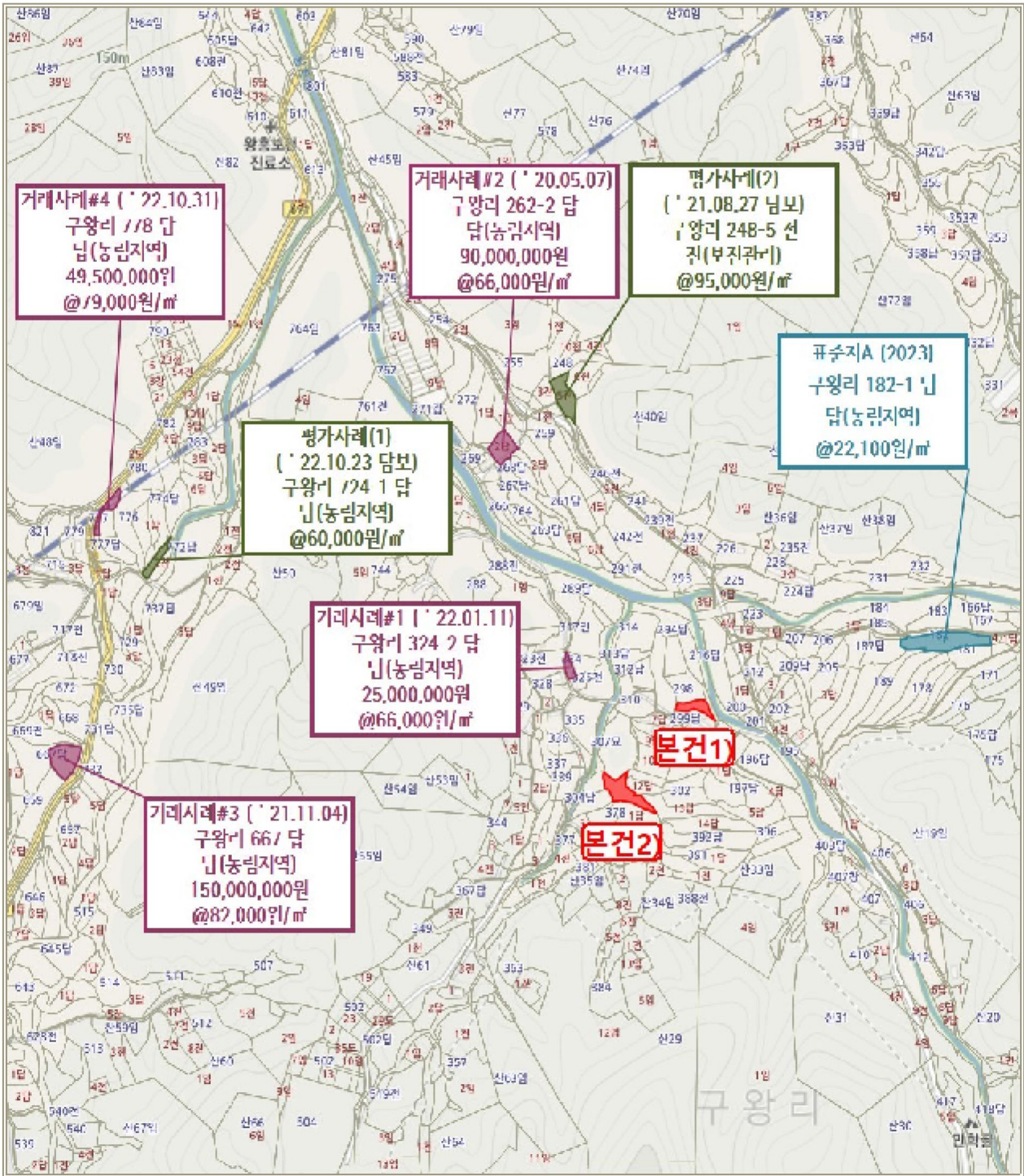
# 광역 위치도

소재지	충청남도 공주시 계룡면 구왕리 298-3 외 1필지
-----	------------------------------



# 가 격 참 고 도

소재지 충청남도 공주시 계룡면 구왕리 298-3 외 1필지

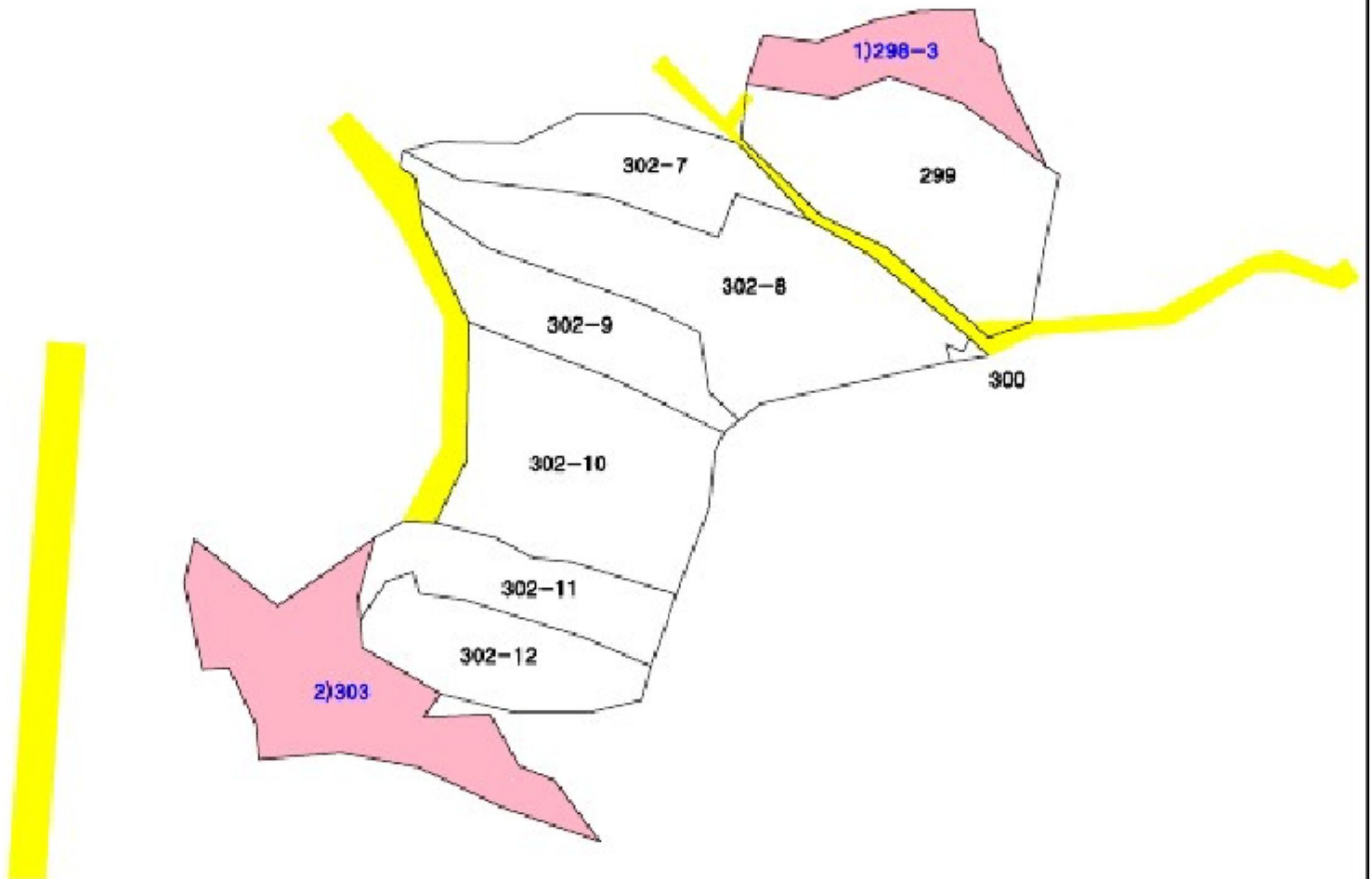


[ 범 례 ]    ■ 본 건    ■ 표준지    ■ 평가사례    ■ 거래사례

# 지적 및 건물개황도



S = 1 / 1,500



범례

- 평가대상 토지
- 도로 선
- 계획도로 선

- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층

- 평가건물 3층이상
- 평가 제외 건물
- 제시 외 건물

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 공주시 계룡면 구왕리 298-3 외 1필지



본건 기호 1) 전경



주위 환경



본건 기호 2) 전경



주위 환경

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 230710-15-202

## 대전지방법원 공주지원 경매1계 사법보좌관 귀하

### 사십육만사천이백원정 (₩464,200.-)

2023-07-10 자 귀 제 『2023타경21193』호로 의뢰하신 『양현석 소유물건(2023타경21193)』대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역 -

구분		산출근거	금액
감정평가 수수료			290,000 원
실비	자료	토지조사비	—
		물건조사비	—
		공부발급비	6,400 원
	수집비	기타 실비	2,000 원
		특별응역비	—
	여비		124,400 원
합계		천원미만 절사	422,000 원
정산액		부가가치세 포함	464,200 원

\* (주)하나감정평가법인 대전충청지사 대전충청지사 사업자등록번호 : 314-85-36516

### 송금처

◆ 하나은행 둔산지점(구 외환) : 353-890042-73104 예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 대전충청지사

지사장 이현만

(Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993)

# 하나 감정평가법인

하 나 : 제230710-15-202호  
수 신 : 경매1계  
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

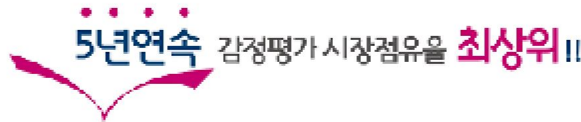
2023-07-10자 귀 『2023타경21193』호로 의뢰 하신 『양현석 소유물건(2023타경21193)』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정료의산정기준등에관한예규"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 감정료 산정 기준

구 분	산 출 방 식			금 액
기 본 감 정 료	감 정 가 격	감 정 료		290,000
	186,363,636	240,000		
	5억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}11 + 95,000\text{원}) * 0.8$		
	10억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}9 + 195,000\text{원}) * 0.8$		
	50억원까지	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}8 + 295,000\text{원}) * 0.8$		
	9,578,571,428	$(\text{평가가액} * 1\text{만분의}7 + 795,000\text{원}) * 0.8$		
	9,578,571,428	6,000,000		
수 수 료				290,000
초과 감정료				
소급 감정료	1. 2년 이상 전의 시가등을 연도별로 가정하는 경우 기본감정료의 초과감정료에 5할 가산			
	2. 현시가등 감정과 소급감정을 동시 에 하는 경우	3회 이하	기본감정료의 2배	
		5회 이하	기본감정료의 3배	
		6회 이하	기본감정료의 4배	
기타 실비				2,000
공부발급비				6,400
물건조사비				
여 비				124,400
공급 가액				464,200
부 가 세				42,200
합 계				₩464,200.-

붙임 : 1. 감정평가서

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



## HANA (주) 하나감정평가법인

문서번호 : 하나 230710-15-202  
시행일자 : 2023-07-12  
수 신 : 대전지방법원 공주지원 경매1계 사법보좌관  
참 조 : 경매1계장  
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 대전충청지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 07. 10자 귀 제 2023타경21193로 의뢰하신 "양현석 소유물건(2023타경21193)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝 .	

(주)하나감정평가법인 대전충청지사  
지 사 장 이 현 만

담당감정평가사 : 장필순  
우편 35229 대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)  
TEL 042-484-0701 FAX 042-484-1993 <http://www.haac.co.kr>  
(회계팀) tel (042)484-0701 fax (042)484-1993 E-mail : hanav@hanmail.net

