



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	2510공매금학동
평가금액	219,332,000 원
평가기관 / 평가자	진솔감정평가사사무소 / 이명기
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	진솔감정평가사사무소 / 이명기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-22 17:41:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장
건명	충청남도 공주시 금학동 72-1 외 소재 물건 (2025-10274-A01)
감정서번호	2510공매금학동



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

진솔감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이명기

(인)

감정평가액	이억일천구백삼십삼만이천원정(₩219,332,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대전충남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주하나자산신탁변경전주다올부동산신탁	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시자료	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.10.16	2025.10.16 ~ 2025.10.16	2025.10.20		
감 정 평 가 내 용	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	946	토지	946		219,332,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩219,332,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 공주시 금학동	72-1	대	제2종일반 주거지역	678	678	240,000	162,720,000	의뢰번호 '001-001
2	동소	74-8	답	제2종일반 주거지역	86	86	215,000	18,490,000	'001-002
3	동소	75-11	임야	제2종일반 주거지역	8	8	215,000	1,720,000	'001-003
4	동소	87	전	제2종일반 주거지역	14	14	211,000	2,954,000	'001-005
5	동소	265-3	전	제2종일반 주거지역	5	5	211,000	1,055,000	'007-006
6	동소	268-4	유지	제2종일반 주거지역. 자연녹지지역	46	46	190,000	8,740,000	'007-007
7	동소	82-6	전	제2종일반 주거지역. 자연녹지지역	109	109	217,000	23,653,000	'008-004
합 계								₩219,332,000	
합 계								₩219,332,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 공주시 금학동 72-1외 6필지 토지에 대한 『한국자산관리공사 대전충남지역본부』의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 의미합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 16일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 16일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 평가방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 제1항] 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

[「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항]

감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.

(2) 기호6 및 기호7은 용도지역이 제2종일반주거지역(기호6: 41㎡ 기호7:89㎡) 자연녹지지역(기호6: 5㎡ 기호7: 20㎡)로 구분되는 바, 주된 용도지역을 중심으로 가격을 산출하되 개별요인에서 중된 용도지역을 감안하여 평가하였음.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상 토지 개요 ; 충청남도 공주시 금학동

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상 황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
1	72-1	대	678	전	2종일주	맹지	부정형완경사	197,600
2	74-8	답	86	전	2종일주	소로한면	사다리완경사	159,200
3	75-11	임야	8	전	2종일주	중로한면	부정형완경사	142,500
4	87	전	14	전	2종일주	소로한면	부정형완경사	151,700
5	265-3	전	5	전	2종일주	소로한면	부정형완경사	162,600
6	268-4	유지	46	답기타	2종일주, 자연녹지	소로한면	부정형평지	172,300
7	82-6	전	109	전	2종일주, 자연녹지	소로한면	부정형완경사	134,000
비고				기호6: 제2종일반주거지역:41m ² +자연녹지지역:5m ² , 기호7: 제2종일반주거지역:89m ² +자연녹지지역:20m ²				

(3) 비교표준지 공시지가 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지 공시지가

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²) 2025.01.01
#1	금학동 70-2	전	261	전	2종일주	맹지	부정형 완경사	151,700
#2	금학동 195-13	답	511	전	2종일주	세로가	사다리 평지	188,300

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 선정사유

위 비교표준지는 본건 토지와 지리적으로 근접하고 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변 환경 등이 유사한 것으로서 #1을 비교표준지로 선정함.

(4) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

용도지역	지가변동률(%)	계산식
주거지역	0.448	충청남도 공주시 (25.01.01~25.10.16) (주거)
		2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.375
		2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.049
		$(1 + 0.00375) * (1 + 0.00049 * 46/31)$ $= 1.00448$

* 2025년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 08월 지가변동률을 연장적용함.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

(6) 개별요인 비교

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1) 개별요인 분류

【주택지대】

개 별 요 인			비교치	비고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭,포장,보도 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교,공원, 병원, 관공서등과의 거리 및편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등		
	자연환경	조망, 경관, 지반,지질 등		
	인근환경	인근토지의이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도,하수도 도시가스 변전소, 가스탱크,오수처리장 등		
	위험 및 혐오시설 등	의 유무 특별고압선 등과의 거리		
	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적		
		접면너비		
		깊이		
획지 조건	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	접면도로 상태	맹지		
		경사지		
행정적조건	행정상의 규제정도	각지		
		2면획지 3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구,구역 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향		
		기타		

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 산정

기호	비교 표준지	개별요인						계
		가로조건	접근조건	자연/환경	획지조건	행정적 조건	기타조건	
1	#1	1.00	1.00	1.00	0.70	1.05	1.00	0.74
		토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 우세함						
2	#1	1.10	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.66
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
3	#1	1.10	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.66
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
4	#1	1.08	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.65
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
5	#1	1.08	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.65
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
6	#1	1.08	1.00	1.00	0.60	0.90	1.00	0.58
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 열세함						
7	#1	1.04	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.67
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 열세함						

(7) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정 히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근평가선례등 참고 가격자료

가. 인근 평가선례(출처: 한국감정평가협회)

기호	소재지	구분	기준 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
선례1	금학동	공매	2024. 11.05	2종일주	대	단독주택	40	361,000	268,700
	375-5				세로가, 정방형 평지				
선례2	금학동	공매	2023. 08.11	2종일주	대	단독주택	27	345,000	268,700
	375-4				세로가, 정방형 평지				
선례3	금학동	담보	2028. 08.21	2종일주	전	토지임야	505	332,000	152,300
	194-2				세로가, 부정형 완경사				

나. 인근 거래사례(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	매매 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
거래1	금학동	매매	2024. 07.30	2종일주	답	전	511	342,465	188,300
	195-13				세로가, 사다리 평지				
거래2	금학동	매매	2024. 11.20	2종일주	답	답기타	605	423,162	186,200
	203				세로불, 부정형 평지				
거래3	금학동	매매	2024.1 1.29	2종일주	대	단독주택	40	361,000	268,700
	375-5				세로가, 정방형 평지				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상인근	맹지	전기타 (2종일주)	200,000원/m ² 내외수준

3) 격차율 산정

가.개요(표준지 기준 산정방식)

$$\begin{array}{c} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 비교사례의 선정

표준지 인근지역에 소재하며 표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 평가선례(선례1)을 비교사례로 선정함.

다. 격차율 산정

구분	기호	비교 사례단가 (원)	사정 보정 *1)	시점 수정 *2)	지역 요인 *3)	개별 요인 *4)	산출단가 (원)	격차율
기준시점 사례기준 표준지평가	선례 1	361,000	1	1.00402	1	0.90	326,206	2.140

구분	기호	단가	시점수정	산출단가
기준시점 표준지 공시지가	A	151,700	1.00448	152,379

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

*1) 사정보정 : 비교사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.00)

*2)시점수정:

용도지역	지가변동률(%)	계산식
충청남도 공주시 (24.11.05~25.10.16) (주거)		
주거지역	0.402	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.031
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.019
		2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.375
		2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.049
		$(1 - 0.00031 * 26/30) * (1 - 0.00019) * (1 + 0.00375)$ $* (1 + 0.00049 * 46/31)$ ≈ 1.00402

*3) 지역요인 : 표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함(1.00)

*4) 개별요인 :

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	표준지는 사례지 대비 가로의 폭,보도등 가로조건에서 열세함	0.90	1.00
접근조건	대등함	1.00	1.00
환경조건	대등함	1.00	1.00
획지조건	대등함	1.00	1.00
환경적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	상승식	0.9	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 격차율 검증

비교사례를 기준한 표준지의 평가액은 인근지역의 실거래가, 평가선례, 적정 지가수준 등에 부합하는바, 산정된 격차율은 적절한 것으로 판단됨.

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지의 비교사례 대비 격차율은 상기와 같이 약 2.140으로서, 최근 경기 동향 및 인근지역의 매매동향과 상기 평가선례 및 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 약 2.14으로 결정함.

(8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	151,700	1.00448	1.00	0.74	2.14	239,678	240,000
2	151,700	1.00448	1.00	0.66	2.14	215,221	215,000
3	151,700	1.00448	1.00	0.66	2.14	215,221	215,000
4	151,700	1.00448	1.00	0.65	2.14	211,308	211,000
5	151,700	1.00448	1.00	0.65	2.14	211,308	211,000
6	151,700	1.00448	1.00	0.58	2.14	190,177	190,000
7	151,700	1.00448	1.00	0.67	2.14	217,047	217,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 3자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형 성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 거래사례의 선정

대상 부동산 인근지역에 소재하며 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 비교 유사성이 높은 상기의 거래사례(거래1)을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	구분	매매 시점	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
거래1	금학동	매매	2024. 07.30	2종일주	답	전	511	342,465	188,300
	195-13				세로가, 사다리 평지				
거래2	금학동	매매	2024. 11.20	2종일주	답	답기타	605	423,162	186,200
	203				세로불, 부정형 평지				
거래3	금학동	매매	2024. 11.29	2종일주	대	단독주택	40	361,000	268,700
	375-5				세로가, 정방형 평지				

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 적정 거래가격수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4)시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
주거지역	0.497	충청남도 공주시 (24.07.30~25.10.16) (주거)
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.108
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.079
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.093
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.080
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.031
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.019
		2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.375
		2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.049
		$(1 + 0.00108 * 2/31) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00093) * (1 - 0.00080) * (1 - 0.00031) * (1 - 0.00019) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00049 * 46/31)$
		≈ 1.00497

* 2025년 09월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 08월 지가변동률을 연장 적용.

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 계
1	a	0.95	1.00	1.00	0.70	1.05	1.00	0.70
		가로의 폭등 가로조건에서 열세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 우세함						
2	a	1.08	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.65
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
3	a	1.08	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.65
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
4	a	1.05	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.63
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
5	a	1.05	1.00	1.00	0.60	1.00	1.00	0.63
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함						
6	a	1.05	1.00	1.00	0.60	0.90	1.00	0.57
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 열세함						
7	a	1.04	1.00	1.00	0.80	0.80	1.00	0.67
		가로의 폭등 가로조건에서 우세함, 토지형태등 획지조건에서 열세함, 행정상의 규제정도등 행정적조건에서 열세함						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.70	240,315	240,000
2	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.65	223,020	223,000
3	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.65	223,020	223,000
4	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.63	216,825	217,000
5	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.63	216,825	217,000
6	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.57	195,143	195,000
7	342,465	1.00	1.00497	1.00	0.67	229,078	229,000

*적용단가는 산출단가에서 유효숫자 3자리까지 표시함

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액 (원)
1	240,000	678.00	162,720,000	240,000	678	162,720,000
2	215,000	86.00	18,490,000	223,000	86	19,178,000
3	215,000	8.00	1,720,000	223,000	8	1,784,000
4	211,000	14.00	2,954,000	217,000	14	3,038,000
5	211,000	5.00	1,055,000	217,000	5	1,085,000
6	190,000	46.00	8,740,000	195,000	46	8,970,000
7	217,000	109.00	23,653,000	229,000	109	24,961,000
계		946.00	219,332,000		946	221,736,000

(2) 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	금액 (원)
기호(1)	토지	240,000	678	162,720,000
기호(2)	토지	215,000	86	18,490,000
기호(3)	토지	215,000	8	1,720,000
기호(4)	토지	211,000	14	2,954,000
기호(5)	토지	211,000	5	1,055,000
기호(6)	토지	190,000	46	8,740,000
기호(7)	토지	217,000	109	23,653,000
계			946	219,332,000

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 공주시 금학동 소재, ‘금학e편한세상아파트’ 동측 및 서측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 집합건물, 상가, 농경지, 임야등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 보통시 됨.

3. 형태,지세

기호1,3,4,5,7: 부정형완경사지.

기호 2 : 사다리완경사지

기호6: 부정형평지

4. 이용상황

제2종일반주거지역내 전 및 답기타로 이용중임.

5. 접면도로상황

기호1,2,3,4,5,6: 공부상 맹지 및 도로접이나 현황은 법면으로 인하여 인접지를 경유하여

접근하는 사실상의 맹지임.

기호7: 북측으로 폭 약8미터 도로에 접함

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

6. 토지이용계획사항 등

기호1: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역).

기호2: 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 하수처리구역.

기호3: 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 지구단위계획구역(e편한세상), 가축사육제한구역(전부제한구역), 준보전산지.

기호4: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역).

기호5: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 하수처리구역.

기호6: 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 하수처리구역.

기호7: 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역).

7. 제시목록외의 물건

없음

8. 공부와의 차이

기호1,2,3: 공부상 ‘대, 답’ 이나 현황 ‘전’ 임.

기호 6: 공부상 ‘임야’ 이나 현황 ‘답기타’ 임.

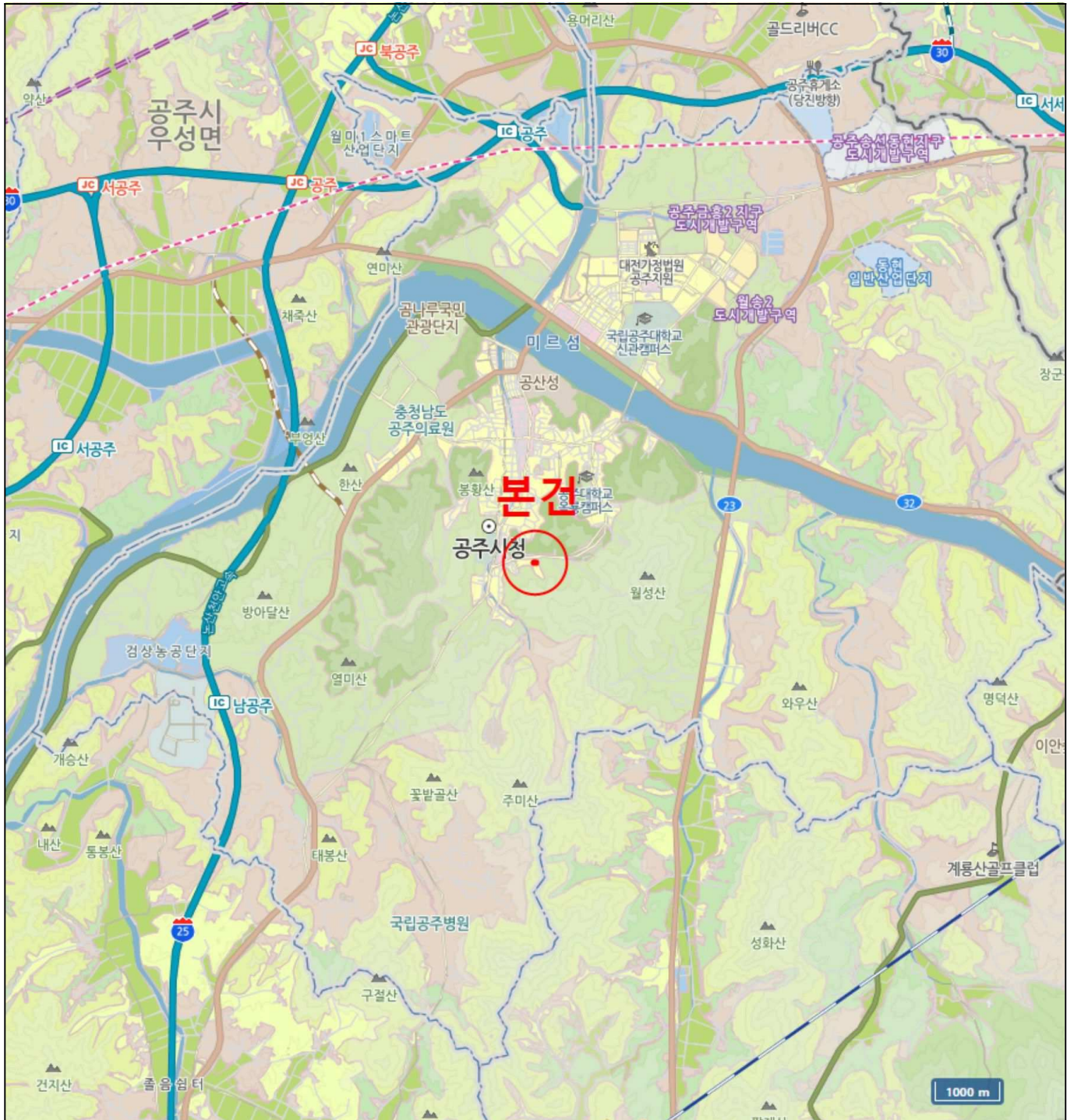
9. 기타

없음.

광역위치도



소재지 충청남도 공주시 금학동 72-1외



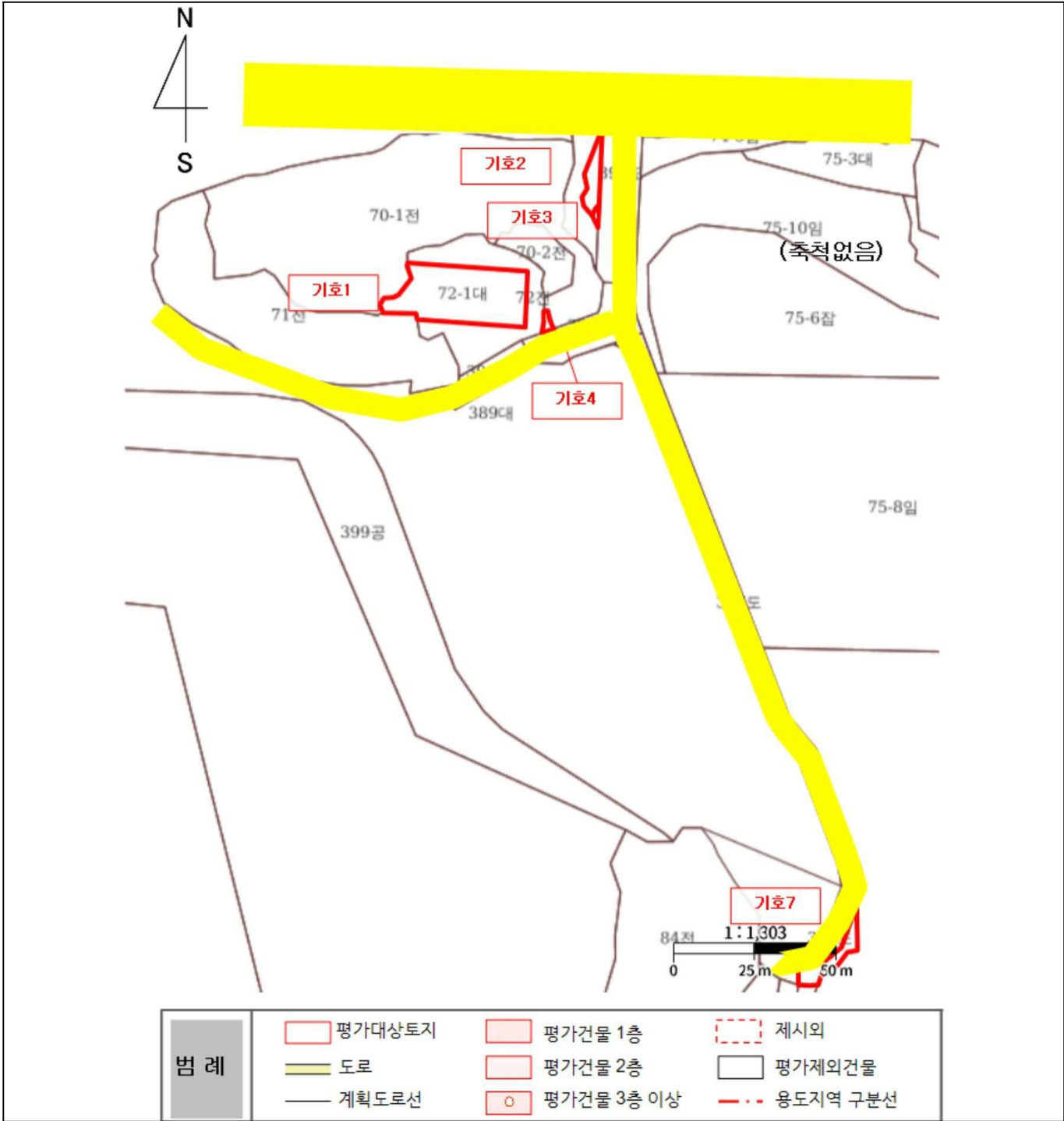
위 치 도



소 재 지	충청남도 공주시 금학동 72-1외
-------	--------------------



지 적 도



지 적 도





1



1



2



2



3



4



5



6



7



7