

의뢰인의 요청에 따라 ([나지상정 기준] 감정평가조
건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 충청남도 계룡시 두마면 두계리
16-6번지 외 23필지 소재 부동산

의뢰인 : (주)서울저축은행

번호 : A1A1180110001호

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.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ([나지상정 기준] 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

(주)에이원감정평가법인

본사 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이훈 (인)

(주)에이원감정평가법인 대표이사 김도현 (서명 또는 인)

감정평가액	팔십일억육천삼백팔십만삼천원정(₩8,163,803,000.-)		
의뢰인	(주)서울저축은행	감정평가 목적	공매-부실(채권)담보 처분
채무자	-	제출처	(주)서울저축은행
소유자 (대상업체명)	수탁자 한국자산신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 참조
목록표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간
		2018. 01. 17	2018. 01. 15 ~ 2018. 01. 17
작성일			2018. 01. 17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
토지	18,277	토지	18,277	-	8,163,803,000
	이	하	여	백	
합계					₩8,163,803,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 계룡시 두마면 두계리 소재 '두마면사무소' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 (주)서울저축은행의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2018년 1월 15일부터 2018년 1월 17일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 1월 17일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

본 평가는 토지만의 평가이나, 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 1997년 09월 02일자로 계룡시청 으로부터 주택건설사업계획승인(대지면적:10,159㎡, 건축면적:2,386.293㎡, 연면적:20,232.01㎡, 주용도:공동주택)을 득하여 1997년 10월 21일자로 실 착공하였고 기준시점 현재 지상 건물 2동(철근콘크리트구조 지상4층 1동, 지상5층 1동)이 소재하며 주택건설사업계획승인이 유지되고 있는 상태로서, 토지 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가하여야 하나, 의뢰인측에서 나지상정한 토지만의 평가를 요청하였음.

이에 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성 등의 충족여부는 대상물건 신탁부동산 공매공고 상 유의사항에 대하여 ‘공매대상 부동산으로 표시되지 않은 물건(동산, 건물, 공작물, 가설건축물, 멸실대상부동산 등 일체)과 제3자가 시설한 지상물건 등이 있을 때에는 그에 대한 명도, 철거, 수거, 인도의 책임과 비용은 매수인이 부담합니다.’ 로 명시하고 있다는 점 등을 고려할 때 충족된다고 판단되어 귀 요청에 의거 나지상정 기준으로 토지만을 평가하되 추후 토지와 건물의 소유자가 달라질 경우 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 별도 평가가액을 기재하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 /지세	2017년 개별공시지가 (원/㎡)	비고 (권리관계)
1	두계리 16-6	240	대	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	276,900	수탁자 한국자산 신탁(주)
2	두계리 17-5	101	전	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	329,900	수탁자 한국자산 신탁(주)
3	두계리 17-6	4	전	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	297,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
4	두계리 18-1	40	전	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	329,900	수탁자 한국자산 신탁(주)
5	두계리 18-2	98	전	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	329,900	수탁자 한국자산 신탁(주)
6	두계리 18-3	1,086	전	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	374,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
7	두계리 192-5	3,068	임야	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	326,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
8	두계리 192-7	5,166	임야	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	374,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
9	두계리 192-10	295	임야	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	329,900	수탁자 한국자산 신탁(주)
10	두계리 193	31	임야	아파트	2종 일주	-	세장형 완경사	374,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
11	두계리 19-12	352	전	주거나지	2종일주 준주거	맹지	사다리 완경사	181,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
12	두계리 19-13	392	전	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	212,500	수탁자 한국자산 신탁(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2017년 개별공시지가 (원/㎡)	비고 (권리관계)
13	두계리 20-1	53	대	주거나지	준주거	맹지	사다리 완경사	46,600	수탁자 한국자산 신탁(주)
14	두계리 26-6	111	전	주거나지	준주거	맹지	사다리 완경사	264,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
15	두계리 26-7	446	전	주거나지	2종 일주	맹지	사다리 완경사	255,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
16	두계리 27	22	대	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	353,400	수탁자 한국자산 신탁(주)
17	두계리 27-2	1	대	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	188,100	수탁자 한국자산 신탁(주)
18	두계리 100-7	225	전	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	84,100	수탁자 한국자산 신탁(주)
19	두계리 100-8	211	전	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	206,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
20	두계리 100-11	111	전	주거나지	2종 일주	맹지	사다리 완경사	84,100	수탁자 한국자산 신탁(주)
21	두계리 192	3,634	임야	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	221,500	수탁자 한국자산 신탁(주)
22	두계리 192-2	213	임야	주거나지	준주거	맹지	부정형 완경사	96,000	수탁자 한국자산 신탁(주)
23	두계리 192-4	2,015	임야	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	84,100	수탁자 한국자산 신탁(주)
24	두계리 192-9	362	임야	주거나지	2종 일주	맹지	부정형 완경사	84,100	수탁자 한국자산 신탁(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 1997년 09월 02일자로 계룡시청으로부터 주택건설사업계획승인(대지면적:10,159㎡, 건축면적:2,386.293㎡, 연면적:20,232.01㎡, 주용도:공동주택)을 득하여 1997년 10월 21일자로 실 착공하였으나, 현 공사가 중단된 상태로 방치된 상태이며, 1998년 03월 18일자로 승인받은 주택건설사업계획승인(대지면적:5,821㎡, 건축면적:1,254.48㎡, 연면적:13,969.24㎡, 주용도:공동주택)은 계룡시청에 질의한 결과 2008년 7월경에 계획승인 취소상태인바, 업무진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 계룡시청으로부터 주택건설사업계획승인(대지면적:10,159㎡, 건축면적:2,386.293㎡, 연면적:20,232.01㎡, 주용도:공동주택)을 득하여 1997년 10월 21일자로 실 착공하였고 기준시점 현재 지상 건물 2동(지상4층 1동, 지상5층 1동)이 소재하며 주택건설사업계획승인이 유지되고 있는 상태를 볼 때 용도상 불가분의 관계에 해당되는바, 10필지 일단의 토지로 평가하였음.

라. 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 주택건설사업계획승인(1997년 09월 02일)시 대지면적은 10,159㎡이고 본건 기호(1)~기호(10) 토지면적 합계는 기준시점 현재 10,129㎡로서 서로 상이하하며, 주택건설사업계획승인 이후 기호(7) 토지는 2009년 06월 26일자로 분할(분할면적 2㎡)하여 본번에 -13을 부여하였고 2010년 04월 16일자로 분할(분할면적 466㎡)하여 본번에 -15을 부여되어 2014년 10월 30일자로 두계리 15-4번지와 합병되어 말소되었으니 공매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 본건 기호(1)~기호(10) 토지 지상에는 제시외 건물(철근콘크리트구조 건물2동, 컨테이너 2동)이 소재하나, 귀 요청에 의거 나지상정 기준으로 토지만을 평가하되, 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 별도 평가가액을 기재하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

바. 본건 기호(23), 기호(24) 토지는 도시계획시설 '도로'에 저촉되는바, 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

사. 본건 기호(11) 토지는 둘이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 준주거지역)에 걸쳐 소재하는 바, 지적도 등 관련 공부들을 기준하여 개략적으로 산정한 후, 각 용도지역에 해당하는 면적비율에 의한 평균가격으로 평가액을 결정하였음.

아. 본건 토지 지상에는 자연적으로 생육된 활잡목 등이 소재하나, 거래관행상 토지에 포함하여 거래되는 바, 이를 고려하여 토지에 포함 평가하였음.

자. 대상물건 토지상 제시외 건물은 (주)대덕, (주)흥인종합건설에서 유치권 행사중이라는 표시가 되어 있는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가방법의 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2017.01.01.)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	두계리 26-7	446	전	주거 나지	2종일주	맹지	사다리/완경사	255,000
B	두계리 51-2	471	대	단독 주택	준주거	세각(가)	부정형/평지	300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정

ㄱ. 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
충청남도 계룡시 주거지역 (2017. 01. 01 ~ 2018. 01. 17)	4.053% (1.04053)	$(1 + 0.03158) \times (1 + 0.00542 \times 48/30)$ ≈ 1.04053

※ 2017년 12월 이후 지가변동률이 미고시 상태인바, 고시 된 2017년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

ㄴ. 생산자물가상승률

2016년 12월 지수 (A)	2017년 11월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
100.85	103.02	(B) / (A)	$(103.02 - 100.85) / 100.85 \times 100$ $\approx 2.152\%$

※ 2017년 12월 이후 지수가 미고시 상태인바, 고시 된 2017년 11월 지수를 적용함.

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 본건 기호(1)~ 기호(10) / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건 지적도 상 중로에 접하나, 접면도로의 고저 낙차가 커 효용측면은 미미한바, 종합적인 가로조건은 대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.97	본건은 표준지 대비 형상 등에서 우세하나, 면적, 깊이 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.05	인허가사항 등에서 본건이 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.10	본건은 주택건설사업계획승인에 따른 공동주택 건부지임
		기타		
누 계			1.120	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(11) 제2종일반주거지역 부분 / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.95	토지의 형상, 깊이 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건(11) 준주거지역 부분 / 표준지(B)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.92	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.95	토지의 형상, 고저, 깊이 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.98	지목 등에서 본건이 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.831	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 본건(12) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.98	토지의 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 본건(13), (14) / 표준지(B)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.92	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.93	토지의 고저 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.98	지목 등에서 본건이 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.822	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 본건(15) / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건이 표준지임
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건이 표준지임
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 표준지임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	본건이 표준지임
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건이 표준지임
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 표준지임
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑦ 본건(16) / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.86	토지의 형상, 면적 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.860	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑧ 본건(17) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.80	토지의 형상, 면적 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑨ 본건(18), (19) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.98	토지의 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑩ 본건(20) / 표준지(A)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 본건이 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑪ 본건(21) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.98	토지의 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑫ 본건(22) / 표준지(B)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.92	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.91	토지의 고저, 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.98	지목 등에서 본건이 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.804	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑬ 본건(23) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.92	토지의 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.85	도시계획시설 '도로' 저축 등에서 본건이 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.782	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑭ 본건(24) / 표준지(A)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.90	토지의 형상 등에서 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.85	도시계획시설 '도로' 저촉 등에서 본건이 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.765	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재 지번	지목	거래 토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	두계리 62-28	임야	645	2종 일주	주상 나지	2017.12.02	300,000,000 (465,116원/㎡)	토지만의 거래
b	두계리 136-62	전	1,574중 1,049.33	2종 일주	전	2017.11.14	140,000,000 (133,418원/㎡)	토지만의 거래
c	두계리 129-3	대	245	2종 일주	단독 주택	2017.05.04	90,000,000 (367,347원/㎡)	토지건물 일괄거래
d	두계리 76-53 76-6	임야 대	216 11	2종 일주	주거나지 도로등	2017.01.18	140,000,000 (616,740원/㎡)	토지만의 거래
e	두계리 56-1	답	965	2종 일주	주거 나지	2016.12.21	485,000,000 (502,591원/㎡)	토지만의 거래

※ 상기 기호(c) 토지단가는 전체거래가액을 토지면적으로 나눈 단가로 건물가격을 포함한 단가이며, 거래사례 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재 지번	지목	거래 토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
f	두계리 76-13	대	350	2종 일주	다가구 단독	2016.01.07	400,000,000 (1,142,857원/㎡)	토지건물 일괄거래
g	두계리 136-94	대	500	준주거	주거 나지	2017.05.17	375,000,000 (750,000원/㎡)	토지만의 거래

※ 상기 기호(f) 토지단가는 전체거래가액을 토지면적으로 나눈 단가로 건물가격을 포함한 단가이며, 거래사례 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

③ 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
#a	두계리 136-63	대	532	2종 일주	주거 나지	법원 경매	2016.12.19	348,000	-
#b	두계리 136-62	전	1,574	2종 일주	자연림	법원 경매	2016.11.28	217,000	-
#c	두계리 19-5	답	707	2종 일주	답	소송 (시가)	2016.11.06	234,000	-
#d	두계리 100-3	답	1,839	2종 일주	답	소송 (시가)	2016.11.06	312,000	도로저촉 감안
#e	두계리 66-42	대	150	2종 일주	주거 나지	시가 참고	2016.09.05	337,500	평균단가
#f	두계리 19-3	답	401	준주거	전	소송 (시가)	2016.11.06	269,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
#g	두계리 21-2	전	532	준주거	주거 나지	소송 (시가)	2016. 11. 06	285,000	-
#h	두계리 21-1	대	754	준주거	주상용	소송 (시가)	2016. 11. 06	395,000	도로저촉 감안
#i	두계리 136-94	대	500	준주거	주거 나지	취득 처분	2017. 03. 13	652,500	평균단가

④ 본건 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
1~10	두계리 16-6외	대, 전 임야	10,129	2종일주	아파트	공매	2016. 07. 18	480,000	일단지
11	두계리 19-12	전	352	2종일주 준주거	주거나지			313,000	도로저촉 감안
12	두계리 19-13	전	392	2종일주	주거나지			357,000	-
13	두계리 20-1	대	53	준주거	주거나지			277,000	도로저촉 감안
14	두계리 26-6	전	111	준주거	주거나지			277,000	도로저촉 감안
15	두계리 26-7	전	446	2종일주	주거나지			440,000	-
16	두계리 27	대	22	2종일주	주거나지			374,000	-
17	두계리 27-2	대	1	2종일주	주거나지			247,000	도로저촉 감안
18	두계리 100-7	전	225	2종일주	주거나지			203,000	도로저촉 감안
19	두계리 100-8	전	211	2종일주	주거나지			379,000	-
20	두계리 100-11	전	111	2종일주	주거나지			233,000	도로저촉 감안
21	두계리 192	임야	3,634	2종일주	주거나지			418,000	-
22	두계리 192-2	임야	213	준주거	주거나지			277,000	도로저촉 감안
23	두계리 192-4	임야	2,015	2종일주	주거나지			264,000	도로저촉 감안
24	두계리 192-9	임야	362	2종일주	주거나지	247,000	도로저촉 감안		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
1~10	두계리 16-6외	대, 전 임야	10,129	2종일주	아파트	공매	2016.07.18	485,000	일단지
11	두계리 19-12	전	352	2종일주 준주거	주거나지			302,000	도로저촉 감안
12	두계리 19-13	전	392	2종일주	주거나지			359,000	도로저촉 감안
13	두계리 20-1	대	53	준주거	주거나지			277,000	-
14	두계리 26-6	전	111	준주거	주거나지			277,000	-
15	두계리 26-7	전	446	2종일주	주거나지			444,000	-
16	두계리 27	대	22	2종일주	주거나지			378,000	-
17	두계리 27-2	대	1	2종일주	주거나지			249,000	-
18	두계리 100-7	전	225	2종일주	주거나지			191,000	도로저촉 감안
19	두계리 100-8	전	211	2종일주	주거나지			380,000	-
20	두계리 100-11	전	111	2종일주	주거나지			236,000	-
21	두계리 192	임야	3,634	2종일주	주거나지			422,000	-
22	두계리 192-2	임야	213	준주거	주거나지			286,000	-
23	두계리 192-4	임야	2,015	2종일주	주거나지			264,000	도로저촉 감안
24	두계리 192-9	임야	362	2종일주	주거나지	249,000	도로저촉 감안		

⑤ 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 제2종일반주거지역 내 대지 : 450,000원/㎡ ~ 600,000원/㎡ 내외 수준 본건 인근 준주거지역 내 대지 : 600,000원/㎡ ~ 750,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 :부동산테인)

구 분	용 도	충청남도 계룡시	
		낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)
최근 1년 평균	대지	91.84	87.37
최근 1년 평균	전	49.49	50.81
최근 1년 평균	임야	45.04	45.04

⑦ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래와 같이 선정하였음.

표준지	거래사례 / 평가사례	선 정 사 유
A	#e	용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등
B	#h	

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지 적용단가	접면도로 형상, 지세
#e	두계리 66-42	대	150	2종 일주	주거 나지	2016.09.05	337,500원/㎡ (평균단가)	맹지 부정형, 평지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	토지 적용단가	접면도로 형상, 지세
#h	두계리 21-1	대	754	준주거	주상용	2016. 11. 06	395,000원/㎡	세로(불) 부정형, 평지

ㄴ. 시점수정

구분	기 간	지가변동률	비 고
#e	2016. 09. 05 ~ 2018. 01. 17	5.450% (1.05450)	충청남도 계룡시 주거지역
#h	2016. 11. 06 ~ 2018. 01. 17	4.698% (1.04698)	충청남도 계룡시 주거지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대
등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하
면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 표준지(A) / 선례 (#e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	표준지/선례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 표준지가 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.28	토지의 형상, 단독효용 가치 등에서 표준지가 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.98	지목 등에서 표준지가 열세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
		기타		
누 계			1.229	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 표준지(B) / 선례(#h)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	표준지/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.04	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 표준지가 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.05	토지의 형상, 사례일부 현황 '도로' 등에서 표준지가 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.03	도시계획시설 '도로' 저축 등에서 표준지가 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 표준지는 상호 대등함
		기타		
누 계			1.125	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	337,500	1.05450	1.000	1.229	437,393	1.648
	표준지 기준	255,000	1.04053	-	-	265,335	

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
B	적용사례 기준	395,000	1.04698	1.000	1.125	465,252	1.490
	표준지 기준	300,000	1.04053	-	-	312,159	

ㄴ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	1.64
	B	1.49

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~10	255,000	1.04053	1.000	1.120	1.64	487,368	487,000	일단지
	※ 나지상정 기준으로 산출된 토지 적용단가에 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 적용단가에 85%을 적용하여 결정함.						414,000	-
11	255,000	1.04053	1.000	0.931	1.64	405,124	405,000	평균단가 401,000
	300,000	1.04053	1.000	0.831	1.49	386,512	387,000	
12	255,000	1.04053	1.000	0.960	1.64	417,744	418,000	-
13	300,000	1.04053	1.000	0.822	1.49	382,326	382,000	-
14	300,000	1.04053	1.000	0.822	1.49	382,326	382,000	-
15	255,000	1.04053	1.000	1.000	1.64	435,150	435,000	-
16	255,000	1.04053	1.000	0.860	1.64	374,229	374,000	-
17	255,000	1.04053	1.000	0.800	1.64	348,120	348,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
18	255,000	1.04053	1.000	0.951	1.64	413,827	414,000	-
19	255,000	1.04053	1.000	0.951	1.64	413,827	414,000	-
20	255,000	1.04053	1.000	0.970	1.64	422,095	422,000	-
21	255,000	1.04053	1.000	0.980	1.64	426,447	426,000	-
22	300,000	1.04053	1.000	0.804	1.49	373,954	374,000	-
23	255,000	1.04053	1.000	0.782	1.64	340,287	340,000	도로저촉 감안
24	255,000	1.04053	1.000	0.765	1.64	332,889	333,000	도로저촉 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

② 거래사례 선정

본건은 도시지역으로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지번	지목	거래 토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
a	두계리 62-28	임야	645	2종 일주	주상 나지	2017.12.02	300,000,000 (465,116원/㎡)	토지만의 거래
b	두계리 136-62	전	1,574중 1,049.33	2종 일주	전	2017.11.14	140,000,000 (133,418원/㎡)	토지만의 거래
c	두계리 129-3	대	245	2종 일주	단독 주택	2017.05.04	90,000,000 (367,347원/㎡)	토지건물 일괄거래
d	두계리 76-53 76-6	임야 대	216 11	2종 일주	주거나지 도로등	2017.01.18	140,000,000 (616,740원/㎡)	토지만의 거래
e	두계리 56-1	답	965	2종 일주	주거 나지	2016.12.21	485,000,000 (502,591원/㎡)	토지만의 거래
f	두계리 76-13	대	350	2종 일주	다가구 단독	2016.01.07	400,000,000 (1,142,857원/㎡)	토지건물 일괄거래
g	두계리 136-94	대	500	준주거	주거 나지	2017.05.17	375,000,000 (750,000원/㎡)	토지만의 거래

※ 상기 기호(c), 기호(f) 토지단가는 전체거래가액을 토지면적으로 나눈 단가로 건물가격을 포함한 단가이며, 거래사례 개별토지특성은 거래시점 당시를 기준으로 표시하였음.

본건 기호	거래사례	선 정 사유
1~24	e	용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등이 인정되는 거래사례를 선정하되, 준주거지역 내 비교가능성이 인정되는 다수의 적정 유사 거래사례의 포착이 곤란하여 제2종일반주거지역 내 거래사례를 비교사례로 선정하여 합리성을 비교·검토하였음

기호	소재지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가 ¹⁾)	접면도로 형상, 지세
e	두계리 56-1	답	965	2종 일주	주거 나지	2016.12.21	485,000,000 (502,591원/㎡)	중로각지 부정형, 평지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
e	2016. 12. 21 ~ 2018. 01. 17	4.155% (1.04155)	충청남도 계룡시 주거지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 본건(1)~ (10) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건(지적도 상 종로에 접하나, 접면도로의 고저 낙차가 커 효용측면은 미미함)이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.94	본건은 사례 대비 형상 등에서 우세하나, 면적, 고저, 깊이 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.05	인허가사항 등에서 본건이 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.10	본건은 주택건설사업계획승인에 따른 공동주택 건부지임
		기타		
누 계			0.936	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(11) 제2종일반주거지역 부분 / 사례(e)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.94	본건은 사례 대비 토지의 형상 등에서 우세하나, 토지의 고저 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.794	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건(11) 준주거지역 부분 / 사례(e)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.94	본건은 사례 대비 토지의 형상 등에서 우세하나, 토지의 고저 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.02	용도지역 등에서 본건이 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.810	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 본건(12) / 사례(e)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.93	본건은 사례 대비 토지의 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.786	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 본건(13), (14) / 사례(e)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.94	본건은 사례 대비 토지의 형상 등에서 우세하나, 토지의 고저 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.02	용도지역 등에서 본건이 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.819	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑥ 본건(15) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.93	본건은 사례 대비 토지의 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.802	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑦ 본건(16) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.85	본건은 사례 대비 토지의 면적, 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.733	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑧ 본건(17) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.79	본건은 사례 대비 토지의 면적, 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.681	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑨ 본건(18), (19) / 사례(e)

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.93	본건은 사례 대비 토지의 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.778	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑩ 본건(20) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.94	본건은 사례 대비 토지의 형상 등에서 우세하나, 토지의 고저 등에서 열세하여 종합적인 획지조건은 본건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.786	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑪ 본건(21) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.93	본건은 사례 대비 토지의 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.802	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑫ 본건(22) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.88	본건은 사례 대비 토지의 형상, 고저 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.02	용도지역 등에서 본건이 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.766	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑬ 본건(23) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.91	본건은 사례 대비 토지의 형상, 깊이 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.85	본건 토지면적 전체는 도시계획시설 '도로'에 저촉됨
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.667	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑭ 본건(24) / 사례(e)

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 본건이 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 편익시설과의 접근성 등에서 본건이 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.99	인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 본건이 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.89	본건은 사례 대비 토지의 형상, 깊이 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	0.85	본건 토지면적 전체는 도시계획시설 '도로'에 저촉됨
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	사례와 본건은 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.652	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

본건 기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~10	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.936	489,971	490,000	일단지
	※ 나지상정 기준으로 산출된 토지 적용단가에 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 적용단가에 85%을 적용하여 결정함.						417,000	-
11	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.794	415,638	416,000	평균단가 418,000
	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.810	424,014	424,000	
12	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.786	411,450	411,000	-
13	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.819	428,725	429,000	-
14	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.819	428,725	429,000	-
15	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.802	419,826	420,000	-
16	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.733	383,706	384,000	-
17	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.681	356,486	356,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
18	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.778	407,263	407,000	-
19	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.778	407,263	407,000	-
20	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.786	411,450	411,000	-
21	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.802	419,826	420,000	-
22	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.766	400,981	401,000	-
23	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.667	349,157	349,000	도로저축 감안
24	502,591	1.000	1.04155	1.000	0.652	341,305	341,000	도로저축 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1~10	487,000	490,000	일단지
	414,000	417,000	미등기건물로 인한 토지에 미치는 영향 감안
11	401,000	418,000	평균단가
12	418,000	411,000	-
13	382,000	429,000	-
14	382,000	429,000	-
15	435,000	420,000	-
16	374,000	384,000	-
17	348,000	356,000	-
18	414,000	407,000	-
19	414,000	407,000	-
20	422,000	411,000	-
21	426,000	420,000	-
22	374,000	401,000	-
23	340,000	349,000	도시계획시설 도로저촉 감안
24	333,000	341,000	도시계획시설 도로저촉 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 최종 평가액을 결정함.

토지 평가액 결정		
기 호	공시지가 기준법(원/㎡)	비 고
1~10	487,000	일단지
	414,000	미등기건물로 인한 토지에 미치는 영향 감안
11	401,000	평균단가
12	418,000	-
13	382,000	-
14	382,000	-
15	435,000	-
16	374,000	-
17	348,000	-
18	414,000	-
19	414,000	-
20	422,000	-
21	426,000	-
22	374,000	-
23	340,000	도시계획시설 도로저촉 감안
24	333,000	도시계획시설 도로저촉 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

구분	기호	면 적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	1~10	10,129	10,129	487,000	4,932,823,000	일단지 미등기건물로 인한 제한정도 감안금액은 별도 기재
	11	352	352	401,000	141,152,000	평균단가
	12	392	392	418,000	163,856,000	-
	13	53	53	382,000	20,246,000	-
	14	111	111	382,000	42,402,000	-
	15	446	446	435,000	194,010,000	-
	16	22	22	374,000	8,228,000	-
	17	1	1	348,000	348,000	-
	18	225	225	414,000	93,150,000	-
	19	211	211	414,000	87,354,000	-
	20	111	111	422,000	46,842,000	-
	21	3,634	3,634	426,000	1,548,084,000	-
	22	213	213	374,000	79,662,000	-
	23	2,015	2,015	340,000	685,100,000	도시계획시설 도로저촉 감안
	24	362	362	333,000	120,546,000	도시계획시설 도로저촉 감안
평 가 총 액					8,163,803,000	

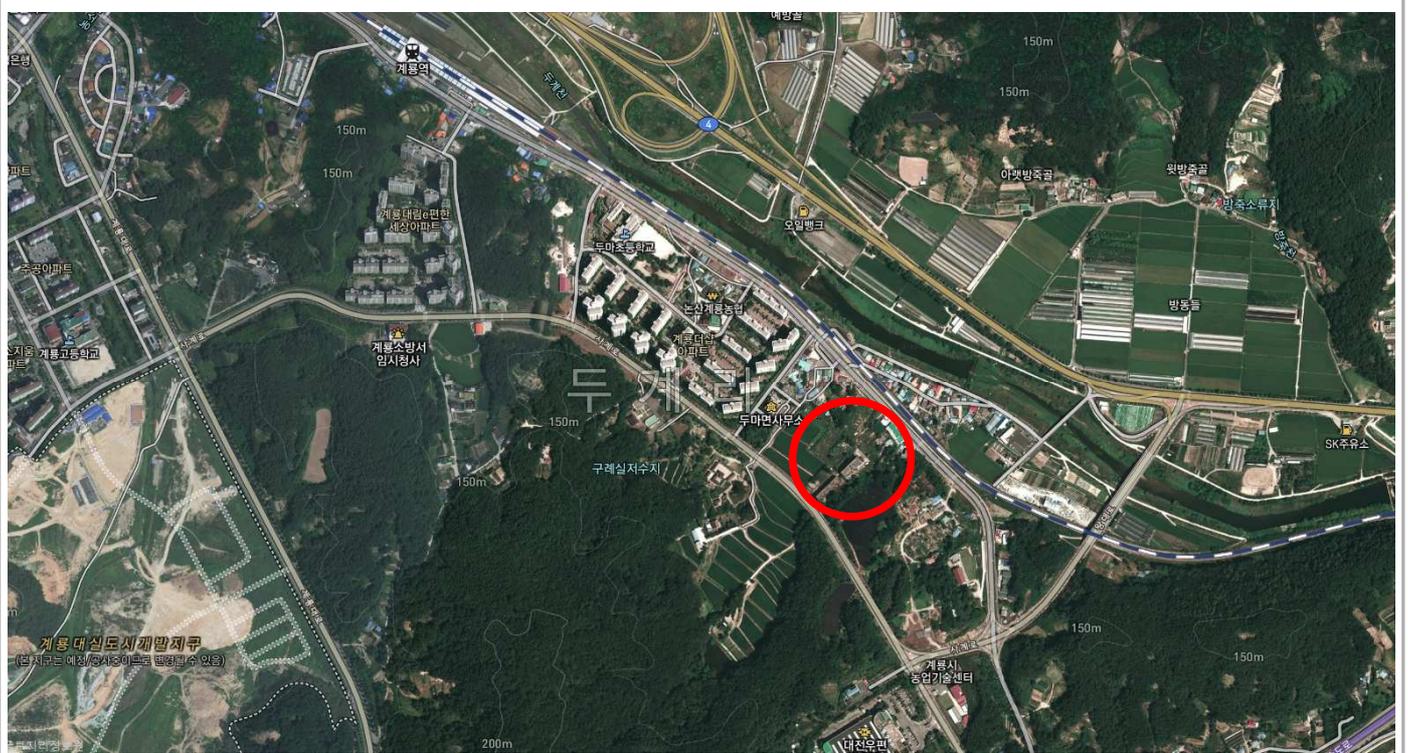
토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 계룡시 두마면 두계리	16-6	대	제2종 일반주거지역	240	10,129	487,000	4,932,823,000	일단지 미등기 건물로 인한 제한정도 감안 ₩4,193,460,000
2	동소	17-5	전	제2종 일반주거지역	101				
3	동소	17-6	전	제2종 일반주거지역	4				
4	동소	18-1	전	제2종 일반주거지역	40				
5	동소	18-2	전	제2종 일반주거지역	98				
6	동소	18-3	전	제2종 일반주거지역	1,086				
7	동소	192-5	임야	제2종 일반주거지역	3,068				
8	동소	192-7	임야	제2종 일반주거지역	5,166				
9	동소	192-10	임야	제2종 일반주거지역	295				
10	동소	193	임야	제2종 일반주거지역	31				
11	동소	19-12	전	제2종 일반주거지역 준주거지역	352	352	401,000	141,152,000	평균단가
12	동소	19-13	전	제2종 일반주거지역	392	392	418,000	163,856,000	
13	동소	20-1	대	준주거지역	53	53	382,000	20,246,000	
14	동소	26-6	전	준주거지역	111	111	382,000	42,402,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
15	동소	26-7	전	제2종 일반주거지역	446	446	435,000	194,010,000	
16	동소	27	대	제2종 일반주거지역	22	22	374,000	8,228,000	
17	동소	27-2	대	제2종 일반주거지역	1	1	348,000	348,000	
18	동소	100-7	전	제2종 일반주거지역	225	225	414,000	93,150,000	
19	동소	100-8	전	제2종 일반주거지역	211	211	414,000	87,354,000	
20	동소	100-11	전	제2종 일반주거지역	111	111	422,000	46,842,000	
21	동소	192	임야	제2종 일반주거지역	3,634	3,634	426,000	1,548,084,000	
22	동소	192-2	임야	준주거지역	213	213	374,000	79,662,000	
23	동소	192-4	임야	제2종 일반주거지역	2,015	2,015	340,000	685,100,000	도시계획시설 '도로'저촉
24	동소	192-9	임야	제2종 일반주거지역	362	362	333,000	120,546,000	도시계획시설 '도로'저촉
합계								₩8,163,803,000.-	
< 이 하 여 백 >									

토지 감정평가 요항표



<p>위 치</p>	<p>본건은 충청남도 계룡시 두마면 두계리 소재 ‘두마면사무소’ 동측 인근에 위치함.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>주위는 미성숙 주택지대로서 인근에 중소규모 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 노변 근린생활시설, 학교, 면사무소, 농경지 등이 혼재한 지역으로 제반주위환경은 보통임.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1;"> <p>본건 기호(1)~ (10) 토지는 지적도 상 남서측 중로변을 통한 제반차량의 진출입은 불가능하고, 북동측으로 인접지를 통하여 현황 노폭 4m 내외의 비포장도로로 제반차량의 진출입은 가능하며 기호(11)~ (24) 토지는 지적 및 현황 맹지임.</p> </div> </div> <div style="display: flex; margin-top: 10px;"> <div style="flex: 1;">  </div> <div style="flex: 1;"> <p>본건 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용수단은 보통됨.</p> </div> </div>

토지 감정평가 요항표

<p>형태 및 이용상황</p>	<p>기호(1)~ 기호(10) 대체로 완만한 경사지의 세장형 토지로서, 10필지 일단의 아파트 건부지로 이용중임.</p> <p>기호(11), 기호(13)~ 기호(15), 기호(20) 대체로 완만한 경사지의 사다리형 토지로서, 주거나지 상태임.</p> <p>기호(12), 기호(16)~ 기호(19), 기호(21)~ 기호(24) 대체로 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 주거나지 상태임.</p>
<p>도시계획관계 및 공법상제한상태</p>	<p>기호(1), (2), (3), (5), (6) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 소로2류(폭 8M~ 10M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(4), (12), (15), (18), (19), (20) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(7) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 소로2류(폭 8M~ 10M)(접합), 종로3류(폭 12M~ 15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(8) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 소로2류(폭 8M~ 10M)(접합), 종로1류(폭 20M~ 25M)(접합), 종로3류(폭 12M~ 15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(9), (21) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 종로3류(폭 12M~ 15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(10) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 소로2류(폭 8M~ 10M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도 지정문화재보호조례>.</p>

토지 감정평가 요항표

<p>도시계획관계 및 공법상제한상태</p>	<p>기호(11) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 준주거지역(2014- 12- 30), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(13), (14) 도시지역, 준주거지역(2014- 12- 30), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(16), (17) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 종로3류(폭 12M~ 15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(22) 도시지역, 준주거지역(2014- 12- 30), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(23) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 종로1류(폭 20M~ 25M)(접합), 종로3류(폭 12M~ 15M)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p> <p>기호(24) 도시지역, 제2종일반주거지역(2014- 12- 30), 종로3류(폭 12M~ 15M)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 문화재보존영향 검토대상구역<충청남도지정문화재보호조례>.</p>
<p>제시목록외의 물건</p>	<p>본건 기호(1)~기호(10) 토지 지상에는 제시외 건물(철근콘크리트구조 건물2동(기호㉠, 기호㉡), 콘테이너 2동)이 소재하나, 귀 요청에 의거 나지상정 기준으로 토지만을 평가하되, 지상 미등기 건물로 인한 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 별도 평가가액을 기재하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.</p>

토지 감정평가 요항표

<p>공부와의 차이</p>	<p>해당사항 없음.</p>
<p>임 대 관 계</p>	<p>미상임.</p>
<p>기타참고사항</p>	<p>1) 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 1997년 09월 02일자로 계룡시청으로부터 주택건설사업 계획승인(대지면적:10,159㎡, 건축면적:2,386.293㎡, 연면적:20,232.01㎡, 주용도:공동주택)을 득하여 1997년 10월 21일자로 실 착공하였으나, 현 공사가 중단된 상태로 방치된 상태이며, 1998년 03월 18일자로 승인받은 주택건설사업계획승인(대지면적:5,821㎡, 건축면적:1,254.48㎡, 연면적:13,969.24㎡, 주용도:공동주택)은 계룡시청에 질의한 결과 2008년 7월경에 계획승인 취소상태인바, 업무진행시 참고하시기 바람.</p> <p>2) 본건 기호(1)~기호(10) 토지는 주택건설사업계획승인(1997년 09월 02일)시 대지면적은 10,159㎡이고 본건 기호(1)~기호(10) 토지면적 합계는 기준시점 현재 10,129㎡로서 서로 상이하며, 주택건설사업계획승인 이후 기호(7) 토지는 2009년 06월 26일자로 분할(분할면적 2㎡)하여 본번에 -13을 부여하였고 2010년 04월 16일자로 분할(분할면적 466㎡)하여 본번에 -15을 부여되어 2014년 10월 30일자로 두계리 15-4번지와 합병되어 말소되었으니 공매진행시 참고하시기 바람.</p> <p>3) 본건 기호(23), 기호(24) 토지는 도시계획시설 ‘도로’에 저촉되는바, 공법상 제한 정도를 감안하여 평가하였음.</p> <p>4) 대상물건 토지상 제시외 건물은 (주)대덕, (주)흥인종합건설에서 유치권 행사중이라는 표시가 되어 있는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.</p>

광역위치도



소재지

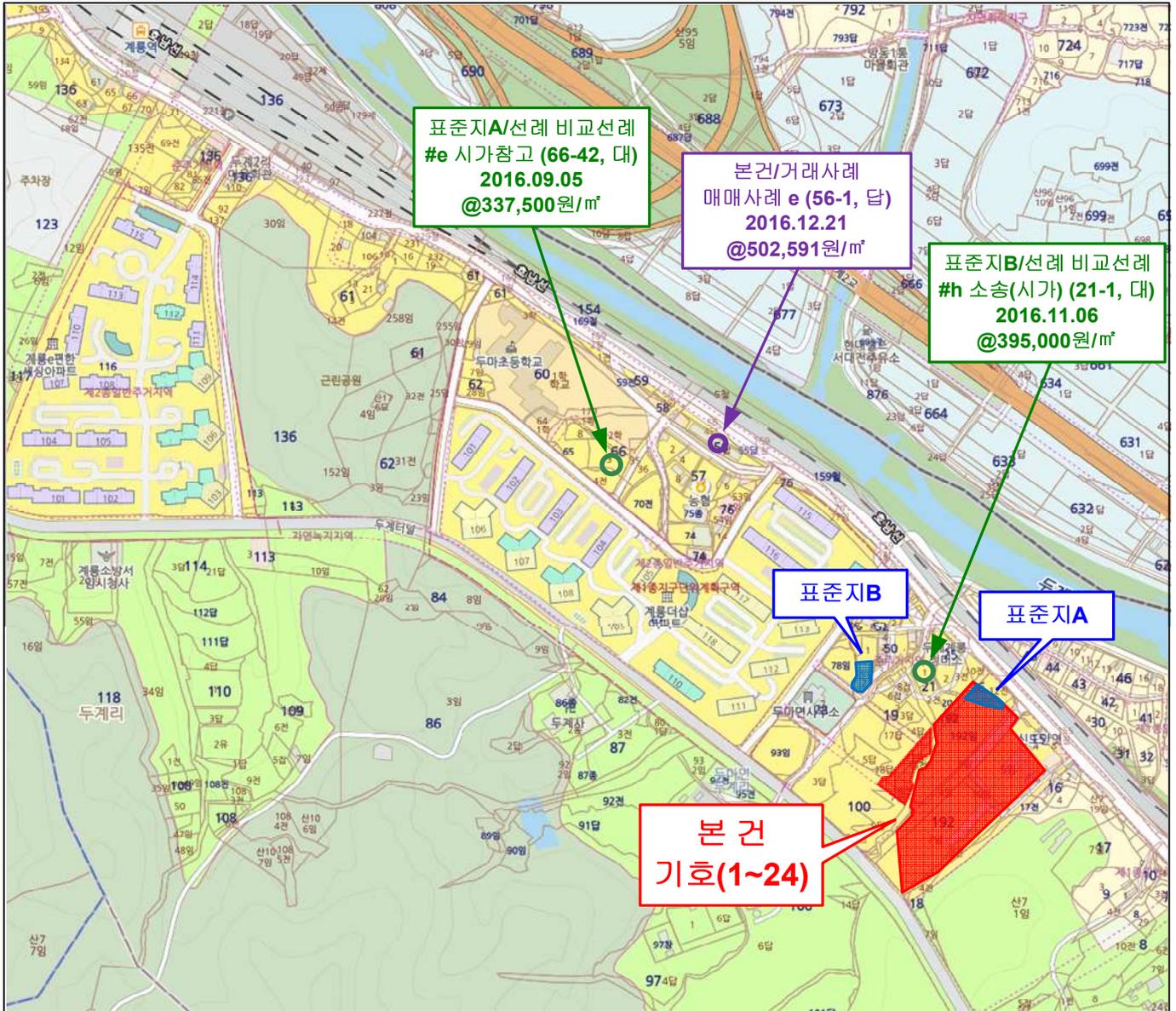
충청남도 계룡시 두마면 두계리 16-6외



상세 위치도

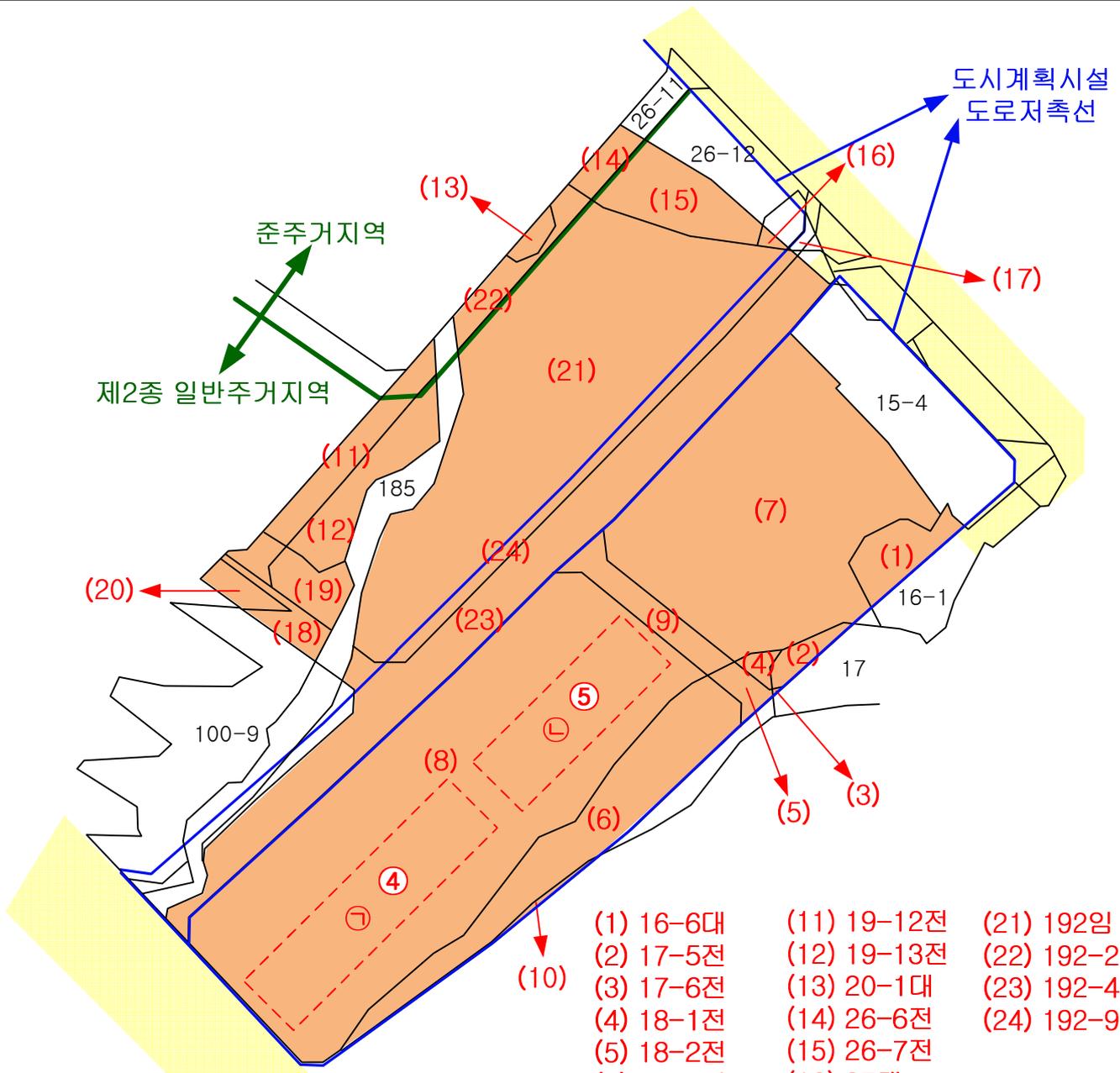


소재지 충청남도 계룡시 두마면 두계리 16-6외



기 호	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공시지가(원/㎡)
표 준 지 A	두계리 26-7	전	주거나지	2종일주	255,000
표 준 지 B	두계리 51-2	대	단독주택	준주거	300,000

지적 개황도



도시계획시설 도로저축선

준주거지역

제2종 일반주거지역

- | | | |
|-------------|--------------|-------------|
| (1) 16-6대 | (11) 19-12전 | (21) 192임 |
| (2) 17-5전 | (12) 19-13전 | (22) 192-2임 |
| (3) 17-6전 | (13) 20-1대 | (23) 192-4임 |
| (4) 18-1전 | (14) 26-6전 | (24) 192-9임 |
| (5) 18-2전 | (15) 26-7전 | |
| (6) 18-3전 | (16) 27대 | |
| (7) 192-5임 | (17) 27-2대 | |
| (8) 192-7임 | (18) 100-7전 | |
| (9) 192-10임 | (19) 100-8전 | |
| (10) 193임 | (20) 100-11전 | |

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

사 진 용 지



본건 기호(1)~기호(10) 전경



본건 기호(1)~기호(10) 전경

사 진 용 지



본건 기호(1)~기호(10) 전경



본건 기호(1)~기호(10) 전경

사 진 용 지



본건 기호(1)~기호(10) 전경



본건 기호(1)~기호(10) 전경

사 진 용 지



본건 기호(11)~기호(24) 전경

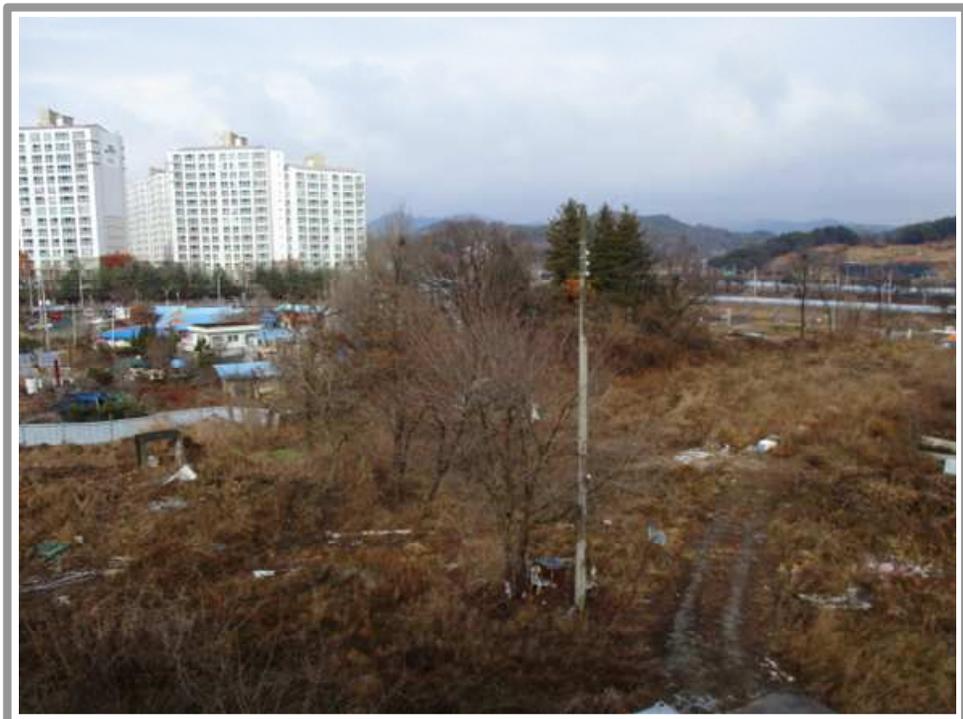


본건 기호(11)~기호(24) 전경

사 진 용 지



본건 기호(11)~기호(24) 전경



본건 기호(11)~기호(24) 전경

사 진 용 지



본건 기호(1)~기호(10) 토지지상 제시외건물 전경



본건 기호(1)~기호(10) 토지지상 제시외건물 내부전경

사 진 용 지



본건 기호(1)~기호(10) 토지지상 제시외건물 전경



본건 기호(1)~기호(10) 토지지상 제시외건물 전경

사 진 용 지



본건 남서측 종로변 전경



본건 남서측 종로변 전경

사 진 용 지



본건 진입도로 전경



본건 북동측 종로변 전경

사 진 용 지



본건 북동측 종로변 전경



본건 주위전경

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경