

감정평가서

건명	김주영 소유물건(2024타경2537)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경
감정서번호	yy2408-091-1

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.

용연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	일십억일천삼백만사천원정(₩1,013,004,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김주영 (2024타경2537)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.06	2024.08.29 ~ 2024.09.06	2024.09.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,519	토지	13,519	-	901,504,000
	제시외건물	270	제시외건물	270	-	55,500,000
	제시외수목	4식		4식	-	56,000,000
합계					₩1,013,004,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 원남면 상당리 소재 '원남산업단지' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.09.06.자를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

1. 토지 평가

1) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근 지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

- 2) 본건 중 일련번호 (4) 토지는 2개의 용도지역에 걸쳐 소재하는 바, 용도지역별 위치 등을 참작하여 구분 평가하되 대략적인 용도지역별 면적을 감안한 평균단가를 적용하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에 소재하는 제시외건물에 대해서는 구조, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하였습니다.
- 2) 본건 지상에 소재하는 수목(조경수 및 과수목 등)에 대해서는 수종 및 규격, 제반 현상 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
- 3) 본건 중 일련번호 (7) 토지에 대해서는 제시외건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지 가액을 '토지건물감정평가명세표' 란에 별도로 기재하였습니다.
- 4) 본건 중 일련번호 (8) 지상에는 소유자 연고로 탐문되는 가족묘 1기가 소재하고 있으며, 분묘 소재로 인한 제한받는 토지 가액을 '토지건물감정평가명세표' 란에 별도로 기재하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 대상 부동산의 개황

토지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황
	1	음성군 원남면 상노리 347-3	전	327	계획관리	전
	2	음성군 원남면 상노리 347-4	전	80	계획관리	도로
	3	음성군 원남면 상노리 347-5	전	43	계획관리	전기타
	4	음성군 원남면 상노리 348-1	전	1,293	보전관리 계획관리	답
	5	음성군 원남면 상노리 348-3	전	387	농림	전
	6	음성군 원남면 상노리 349	전	612	보전관리	전
	7	음성군 원남면 상노리 349-1	대	918	계획관리	단독주택
	8	음성군 원남면 상노리 349-3	전	9,841	계획관리	전 등
	9	음성군 원남면 상노리 349-4	전	18	계획관리	전기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지 가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	상노리 285-1	답	1,785	계획관리	전	부정형 평지	세로 (가)	35,000
B	상노리 283	대	284	계획관리	단독주택	사다리 평지	세각 (가)	45,300
C	상노리 394	전	2,689	농림	답	사다리 평지	세로 (가)	25,300
D	하노리 779	전	2,661	보전관리	전	부정형 완경사	맹지	24,400

2) 지가변동률

- 음성군 계획관리지역

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	2.012	
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.333	
2024.01.01 ~ 2024.09.06	2.417	$(1 + 0.02012) * (1 + 0.00333 * 37/31)$ ≒ 1.02417

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 음성군 농림지역

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	1.105	
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.098	
2024.01.01 ~ 2024.09.06	1.223	$(1 + 0.01105) * (1 + 0.00098 * 37/31)$ ≒ 1.01223

- 음성군 보전관리지역

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.07.31	0.937	
2024.07.01 ~ 2024.07.31	0.204	
2024.01.01 ~ 2024.09.06	1.183	$(1 + 0.00937) * (1 + 0.00204 * 37/31)$ ≒ 1.01183

※ 2024년 08월 이후는 자가변동률 미 고시로 2024년 07월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A~D' 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인 동일합니다.
(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (농 경 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 대한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 표준지 (A) 대비 제반 개별적 조건에서 유사합니다.						
2/B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.323
	본건은 표준지 (B) 대비 획지조건(접면도로 상태) 및 기타조건(본건: 현황 도로)에서 열세합니다.						
3,9/B	1.00	1.00	1.00	0.40	1.00	1.00	0.400
	본건은 표준지 (B) 대비 획지조건(접면도로 상태, 고저, 형상 등)에서 열세합니다.						
4(계관) /A	-	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	0.840
	본건은 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.						
4(보관) /D	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	본건은 표준지 (D) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.						
5/C	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건은 표준지 (C) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.						
6/D	-	1.05	1.00	0.96	1.00	1.00	1.008
	본건은 표준지 (D) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						
7/B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 표준지 (B) 대비 획지조건(접면도로 상태)에서 열세합니다.						
8/A	-	0.93	1.00	0.93	1.00	1.00	0.865
	본건은 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05. 14 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2022년	2023년	2024년
일련번호 (1) 토지	38,100	35,800	36,000
일련번호 (2) 토지	10,300	9,730	9,760
일련번호 (3) 토지	32,500	30,500	30,600
일련번호 (4) 토지	18,100	16,900	17,000
일련번호 (5) 토지	18,000	17,200	17,700
일련번호 (6) 토지	18,100	16,900	17,000
일련번호 (7) 토지	43,700	41,000	41,200
일련번호 (8) 토지	30,700	28,800	29,000
일련번호 (9) 토지	33,800	31,700	31,900

③ 인근 지가 수준

본건 인근 유사 토지의 지가 수준은 계획관리지역 대지: @90,000원/㎡, 계획관리지역 농경지: @60,000원/㎡, 농림지역 농경지: @40,000원/㎡, 보전관리지역 농경지: @50,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

④ 평가선례 및 거래사례 [출처: 한국감정평가사협회 정보, KAIS]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	상노리 324-4	전	전	계획관리	2023.08.17	공매	80,000	-
나	하노리 155-4	장	공업용	계획관리	2023.08.10	담보	168,000	-
다	상노리 423-5	답	답	농림	2024.05.16	매입매각	41,000	-
라	상노리 301-1	답	답	생산관리	2022.07.29	경매	70,000	-
마	상노리 284-1	전	전	계획관리	2023.09.09	실거래	73,421	-
바	상노리 253-5	대	단독주택	계획관리	2023.01.06	실거래	150,602	-
사	상노리 365-1	답	답	농림	2024.08.22	실거래	45,000	-
아	상노리 115	임야	토지임야	보전관리	2024.02.19	실거래	48,915	-

⑤ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	전		대지	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	65.13	63.45	78.31	78.34
음성군	63.56	51.85	63.63	59.29

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 표준지 'A'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	80,000	1.03704	1.00	0.910	75,497		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	2.106	2.10
	35,000	1.02417	-	-	35,846		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '가' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 음성군 계획관리지역(2023.08.17 ~ 2024.09.06) 지가변동률 : 1.03704

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910

비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 대비 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.10으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 'B'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	168,000	1.03745	1.00	0.789	137,516		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	2.964	2.96
	45,300	1.02417	-	-	46,395		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '나' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 음성군 계획관리지역(2023.08.10 ~ 2024.09.06) 지가변동률 : 1.03745

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'B' 는 평가선례 기호 '나' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
B/나	0.80	0.93	1.00	1.06	1.00	1.00	0.789

비교표준지 'B' 는 평가선례 기호 '나' 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.96으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 'C'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	41,000	1.00573	1.00	1.060	43,709		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	1.707	1.70
	25,300	1.01223	-	-	25,609		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '다' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 음성군 농림지역(2024.05.16 ~ 2024.09.06) 지가변동을 : 1.00573

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'C' 는 평가선례 기호 '다' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
C/다	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060

비교표준지 'C' 는 평가선례 기호 '다' 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.70으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 'D'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	70,000	1.02882	1.00	0.624	44,939		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	1.820	1.82
	24,400	1.01183	-	-	24,689		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '라' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 음성군 생산관리지역(2022.07.29 ~ 2024.09.06) 지가변동률 : 1.02882

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'D' 는 평가선례 기호 '라' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
D/라	0.80	1.00	0.83	0.94	1.00	0.624

비교표준지 'D' 는 평가선례 기호 '라' 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사 등), 행정적조건(용도지역)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.82로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지가격의 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	35,000	1.02417	1.00	1.000	2.10	75,276	75,000
2	45,300	1.02417	1.00	0.323	2.96	44,357	44,000
3,9	45,300	1.02417	1.00	0.400	2.96	54,932	55,000
4 (계관)	35,000	1.02417	1.00	0.840	2.10	63,232	
4 (보관)	24,400	1.01183	1.00	1.050	1.82	47,180	
4 (평균단가)	$(63,232 \times 220\text{㎡} + 47,180 \times 1,073\text{㎡}) \div 1,293\text{㎡} \approx 49,911$						50,000
5	25,300	1.01223	1.00	0.850	1.70	37,006	37,000
6	24,400	1.01183	1.00	1.008	1.82	45,293	45,000
7	45,300	1.02417	1.00	0.980	2.96	134,582	135,000
8	35,000	1.02417	1.00	0.865	2.10	65,114	65,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건 토지와 지리적으로 근접하고, 물적 및 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 기호 (마~아)를 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
마	상노리 284-1	전	전	계획관리	2023.09.09	실거래	73,421	-
바	상노리 253-5	대	단독주택	계획관리	2023.01.06	실거래	150,602	-
사	상노리 365-1	답	답	농림	2024.08.22	실거래	45,000	-
아	상노리 115	임야	토지임야	보전관리	2024.02.19	실거래	48,915	-

2) 사정보정

선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 거래 당사자간 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (음성군 용도지역별)

용도지역	기간	변동률(%)	비고
계획관리	2023.09.09 ~ 2024.09.06	1.03542	거래사례 '마'
계획관리	2023.01.06 ~ 2024.09.06	1.04055	거래사례 '바'
농림	2024.08.22 ~ 2024.09.06	1.00051	거래사례 '사'
계획관리	2024.02.19 ~ 2024.09.06	1.01839	거래사례 '아'
보전관리	2024.02.19 ~ 2024.09.06	1.00882	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건과 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 유사합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/마	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례 (마) 대비 제반 개별적 조건에서 유사합니다.						
2/바	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.290
	본건은 거래사례 (바) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 기타조건(본건: 현황도로)에서 열세합니다.						
3,9/바	0.88	1.00	1.00	0.40	1.00	1.00	0.352
	본건은 거래사례 (바) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로 상태, 고저, 형상 등)에서 열세합니다.						
4(계관)/마	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례 (마) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.						
4(보관)/아	-	0.89	1.00	1.00	1.10	1.00	0.979
	본건은 거래사례 (아) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세합니다.						
5/사	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	본건은 거래사례 (사) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.						
6/아	-	0.89	1.00	0.95	1.10	1.00	0.930
	본건은 거래사례 (아) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7/바	0.88	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.880
	본건은 거래사례 (바) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.						
8/마	-	0.93	1.00	0.93	1.00	1.00	0.865
	본건은 거래사례 (마) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.						

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

일련번호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	73,421	1.03542	1.00	1.0	76,022	76,000
2	150,602	1.04055	1.00	0.290	45,446	45,000
3,9	150,602	1.04055	1.00	0.352	55,162	55,000
4 (계관)	73,421	1.01839	1.00	0.850	63,556	
4 (보관)	48,915	1.00882	1.00	0.979	48,310	
4 (평균단가)	$(63,556 \times 220\text{㎡} + 48,310 \times 1,073\text{㎡}) \div 1,293\text{㎡} \approx 50,904$					51,000
5	45,000	1.00051	1.00	0.850	38,270	38,000
6	48,915	1.00875	1.00	0.930	45,889	46,000
7	150,602	1.04055	1.00	0.880	137,904	138,000
8	73,421	1.03542	1.00	0.865	65,759	66,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 토지 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	75,000	76,000
2	44,000	45,000
3	55,000	55,000
4	50,000	51,000
5	37,000	38,000
6	45,000	46,000
7	135,000	138,000
8	65,000	66,000
9	55,000	55,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 (1~9)	13,519	-	901,504,000	-
제시외건물	기호 (ㄱ~ㅁ)	270	-	55,500,000	-
과수목	기호 (ㄴ~ㅈ)	4식	-	56,000,000	-
합 계				₩1,013,004,000.-	

2. 결정 의견

상기의 평가선례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	충청북도 음성군 원남면 상노리	347-3	전	계획관리지역	327	327	75,000	24,525,000	
2	"	347-4	전	계획관리지역	80	80	44,000	3,520,000	현황 '도로'
3	"	347-5	전	계획관리지역	43	43	55,000	2,365,000	
4	"	348-1	전	보전관리지역 계획관리지역	1,293	1,293	50,000	64,650,000	
5	"	348-3	전	농림지역	387	387	37,000	14,319,000	
6	"	349	전	보전관리지역	612	612	45,000	27,540,000	
7	"	349-1	대	계획관리지역	918	918	135,000	123,930,000	
							(95,000)	(87,210,000)	제시외건물로 "제한받는 가액"
8	"	349-3	전	계획관리지역	9,841	9,841	65,000	639,665,000	
							(63,000)	(619,983,000)	분묘 소재로 "제한받는 가액"
9	"	349-4	전	계획관리지역	18	18	55,000	990,000	
	소 계							₩901,504,000	
㉠	[제시외건물등] 충청북도 음성군 원남면 상노리	349-1 지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	54	54	750,000	40,500,000	

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	
㉠	"	349-1 지상	창고	조립식 판넬지붕 단층	36	36	150,000	5,400,000	
㉡	"	349-3 지상	비닐하우스	철파이프조 단층	30	30	20,000	600,000	
㉢	"	349-3 지상	계사	철파이프조 판넬지붕 단층	90	90	80,000	7,200,000	
㉣	"	347-3 외 지상	창고	철파이프조 비닐지붕 단층	60	60	30,000	1,800,000	
㉤	"	348-1 지상	수목	과수목 (자두나무 등)	1식	1식	-	2,100,000	
㉥	"	348-3 지상	수목	과수목 (배나무 등)	1식	1식	-	1,400,000	
㉦	"	349-3 지상	수목	과수목 (사과나무 등)	1식	1식	-	23,500,000	
㉧	"	349-1 외 지상	수목	조경수 (소나무 외)	1식	1식	-	29,000,000	
	소 계							₩111,500,000	
	합 계							₩1,013,004,000.-	
				이	하	여	백		

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 충청북도 음성군 원남면 상당리 소재 ‘원남산업단지’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택 및 전,답,임야 등으로 형성된 산업단지 주변 농촌지대임.

(2) 교통상황

일련번호 (1-3,7-9)는 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 대중교통 사정은 보통시되는 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 (1,4,5,6) : 부정형의 완경사 토지로 전으로 이용 중임.
- 일련번호 (2) : 부정형의 완경사 토지로 진입도로로 이용 중임.
- 일련번호 (7) : 부정형의 완경사 토지로 단독주택으로 이용 중임.
- 일련번호 (8) : 부정형의 완경사 토지로 전 및 자연림 등으로 이용 중임.
- 일련번호 (3,9) : 부정형의 완경사 토지로 전기타(법면 등)으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 (1,3,7,9) : 일련번호 (2) 토지를 통하여 폭 약 3미터의 포장도로와 접함.
- 일련번호 (4,5,6,8) : 지적도상 맹지로서 인접한 토지를 통하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 (1,2,3,7,8,9) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 (4) : 계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 (5) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에

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) | |

관한 법률>, 농업보호구역<농지법>,

- 일련번호 (6) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 등이 소재함.

(7) 공부와의 차이

- 일련번호 (2) : 공부상 지목 '전'이나, 현황은 '도로'임.
- 일련번호 (8) : 공부상 지목 '전'이나, 현황은 '전 및 자연림' 등임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 일련번호 (4,5) 지상에는 과수목(자두나무, 배나무 등)이 소재함.
- 일련번호 (8) 지상에는 과수목(사과나무, 복숭아나무 등)과 자연생 소나무 및 활잡목 등과 분묘(가족묘) 1기가 소재함.
- 일련번호 (7) 지상에는 조경수(소나무, 주목나무 등)가 소재함.
- 임대 관계는 미상임.

위치도



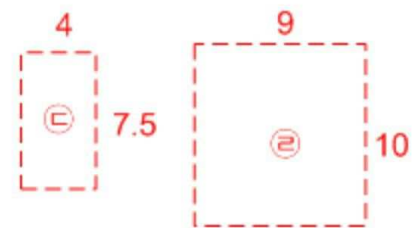
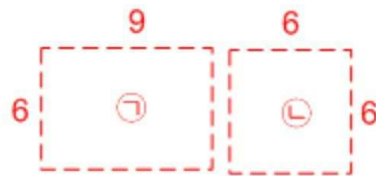
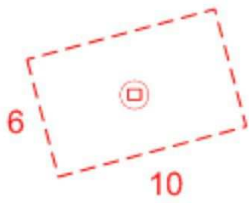
소재지	충청북도 음성군 원남면 상노리 347-3 외
-----	--------------------------



건물개황도



S : NO SCALE



【 제시외 건물 】

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(주택) : 약 54㎡
- ㉡ 조립식 판넬지붕 단층(창고) : 약 36㎡
- ㉣ 철파이프조 단층(비닐하우스) : 약 30㎡
- ㉤ 철파이프조 판넬지붕 단층(계사) : 약 90㎡
- ㉥ 철파이프조 비닐지붕 단층(창고) : 약 60㎡



()



()



()



()



(1, 2)



(1)



(1, 2, 3, 9)



(4)



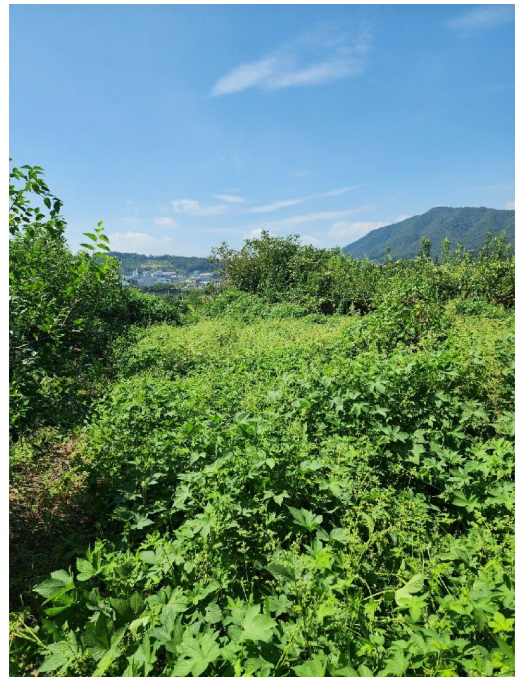
(4)



(5)



(6)



(6)



(7)



(8)



(8)



(8)



(8)



(8)



()



()



()



()



()



(8)



(7)



(7)



(7)



(7)



(8)



(8)



(8)



(8)



(,)



(,)



()



()