

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인 주식회사 자연으로  
소유물건(2024타경3158)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 이수경

감정평가서번호: NM241022-02-006



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

농민감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김대훈

김

대

훈



감정평가액	삼억일천칠십구만이천원정 (₩310,792,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 자연으로 (2024타경3158)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.29	2024.10.22 ~ 2024.10.29	2024.10.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,864	토지	5,864	53,000	310,792,000
		이	하	여	백	
합계					₩310,792,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2024타경3158 부동산임의경매 소유자: 농업회사법인 주식회사 자연으로)에 따른 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가 이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 29일로 하였음.

### 5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 10월 22일 ~ 2024년 10월 29일임.

### 6. 감정평가의 방법

#### 가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건의 지적 경계 및 이용상황등은 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산(토지)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 충주시 용탄동	42-2	전	자연녹지	5,864.0

## III. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지의 선정

##### ① 비교표준지

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	용탄동 55	2,863.00	전	과수원	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	18,000	-

##### ② 비교표준지 선정 및 사유

본건 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가)비교표준지를 선정함.

#### 나. 시점수정

##### ① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2024.01.01	~ 2024.10.29	녹지지역	충청북도 충주시 (24.01.01~24.10.29) (녹지)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.349 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.080  ( 1 + 0.01349 ) * ( 1 + 0.00080 * 29/30 ) ≒ 1.01427	1.01427

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일 반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

## 다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적 으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

## 라. 개별요인비교

- ※ 상업지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
  - 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 주택지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
  - 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 공업지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
  - 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
  - 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 농경지의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
  - 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
  - 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
  - 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 임야의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
  - 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

## 마. 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 비교에 대한 요지

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두 5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	목적 (사업명)	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비교 (표준지)
A	법원경매	감정평가 정보체계	2021.02.18	종민동 1087	전	자연녹지	56,000	가
B	법원경매	감정평가 정보체계	2021.02.18	종민동 1085-1	전	자연녹지	62,000	-

※ 상기 적용 사례토지(A)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치율 산정함.

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	=	$\frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
---------------------------	---	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간	용도지역	지가변동률	적용
A	2021.02.18 ~ 2024.10.29	녹지지역	충청북도 충주시 (21.02.18~24.10.29) (녹지)  2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.265 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.395 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.310 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.315 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.315 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.293 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.346 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.335 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.378 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.363 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.327 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.790 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.066 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.349 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.080  $(1 + 0.00265 * 11/28) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00346) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.02790) * (1 + 0.01066) * (1 + 0.01349) * (1 + 0.00080 * 29/30)$ ≒ 1.09095	1.09095

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

b) 지역요인비교

표준지와 사례토지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

비교 표준지	사례 토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
사례토지 대비 비교표준지는 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	구분
가	A	56,000	1.09095	1.000	0.950	58,039	-

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)	비고
가	18,000	1.01427	18,257	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	58,039	18,257	3.179	3.17

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기 호	가 격 (원/㎡)						
1	충청북도 충주시 용탄동	42-2	전	가	18,000	1.01427	1.000	0.920	3.17	53,244	53,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### ① 인근 유사부동산 거래사례

기호	사례	거래시점	소재지	지번	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
A	실거래사례	2022.04.16	용탄동	396	답	자연녹지	74,199	-
B	실거래사례	2022.04.16	용탄동	395	전	자연녹지	74,198	-
C	실거래사례	2023.05.12	종민동	1085	전	자연녹지	79,066	-

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례(A)를 선정함.

### 나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴ 1.000)

### 다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2022.04.16	~ 2024.10.29	녹지지역	충청북도 충주시 (22.04.16~24.10.29) (녹지)  2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.265 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.288 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.358 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.246 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.219 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.177 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.113 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.138 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.154 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.066 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.349 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.080  $(1 + 0.00265 * 15/30) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.01066) * (1 + 0.01349) * (1 + 0.00080 * 29/30)$ ≒ 1.04395	1.04395

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

### ② 개별요인 비교

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	-	0.80	0.88	1.00	1.00	1.00	0.704
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 제반 자연환경 등의 자연조건 열세, 기타 제조조건은 상호 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	74,199	1.000	1.04395	1.000	0.704	54,532	55,000

## IV. 토지의 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	53,000	55,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

### 3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	5,864.0	53,000	310,792,000
합계	5,864.0		310,792,000

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	310,792,000
합계	310,792,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 토지 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 충주시 용탄동	42-2	전	자연녹지지역	5,864	5,864	53,000	310,792,000	
<b>합 계</b>								<b>₩310,792,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충주시 용탄동 소재 "사래실마을" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하고, 근거리에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 교통사항은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로, 농경지(휴경지) 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 지적상 도로부지(현황, 맹지)가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2019-06-28)(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

-.

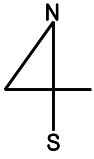
**(7) 공부와의 차이**

-.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

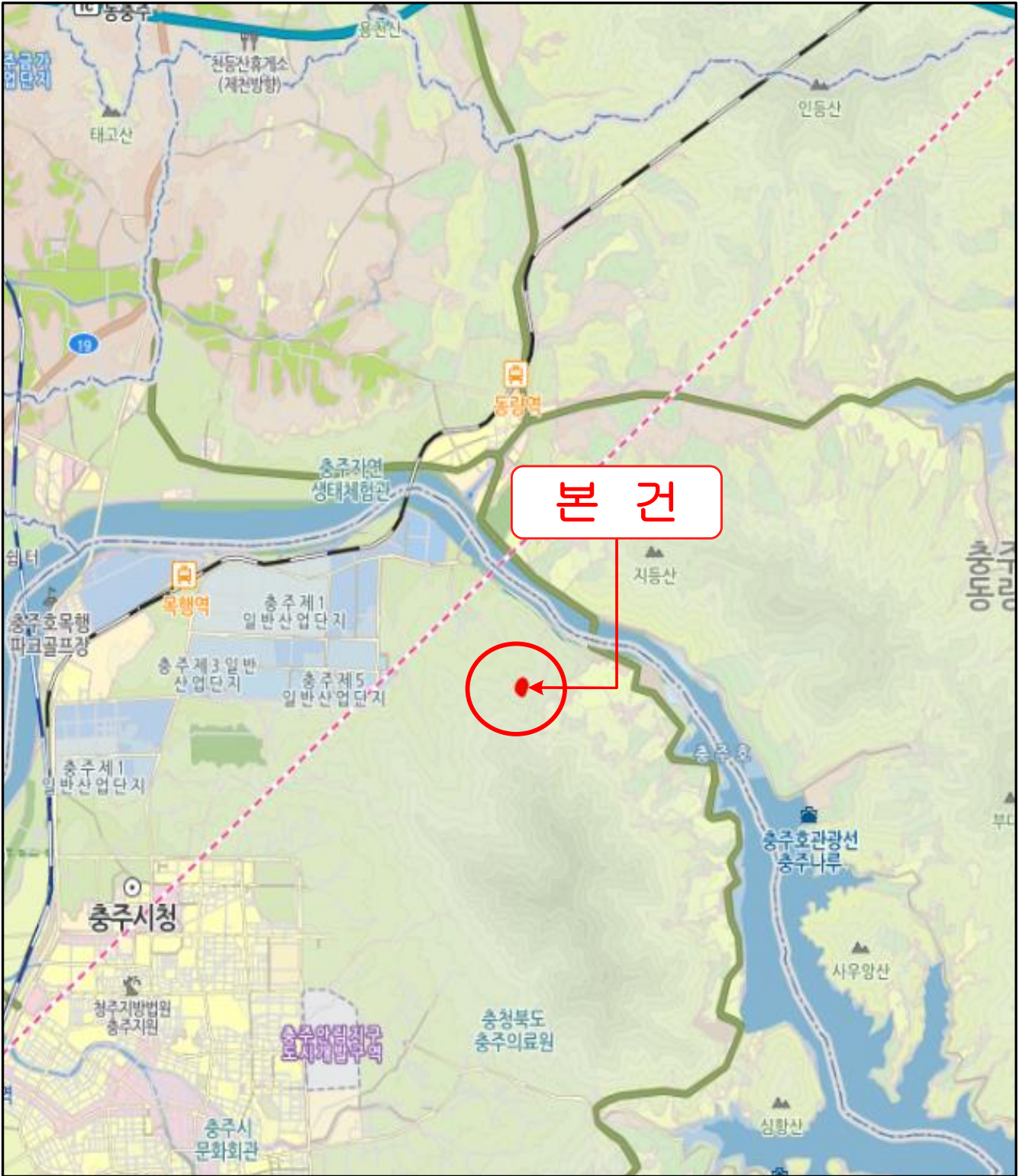
본건 인접 지적상 도로부지(현황, 맹지)의 법적 및 사실적 성격, 소유 및 이용 관계에 대한 권리 및 의무 등의 제반 사항에 대하여는, 감정평가를 위한 사전조사 및 실지 조사시 물리적 법적 제약 등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

# 광역 위치도

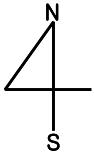


소재지

충청북도 충주시 용탄동 42-2



# 상 세 위 치 도

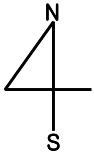


소재지

충청북도 충주시 용탄동 42-2

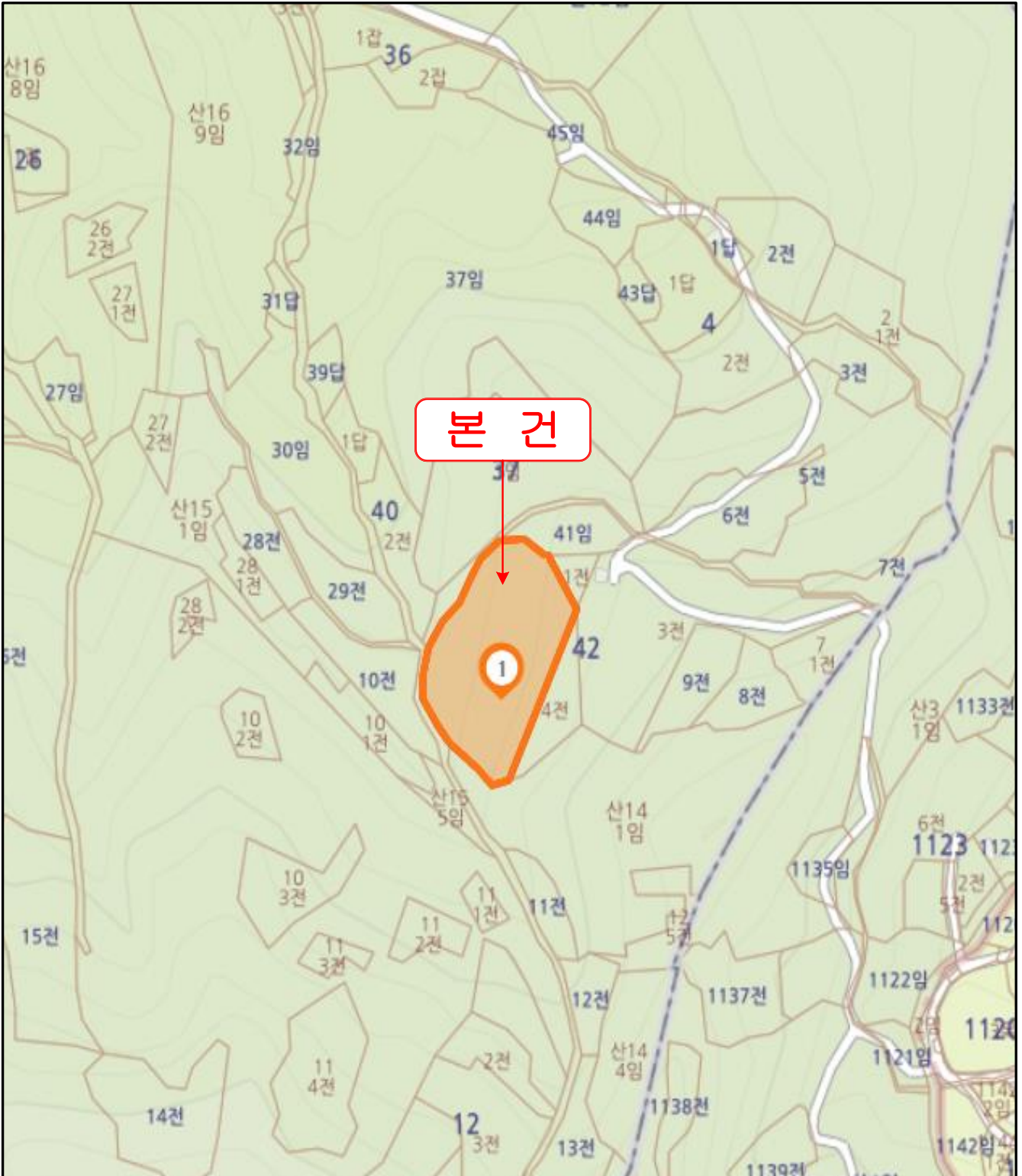


# 상세 위치도

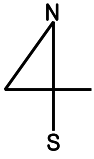


소재지

충청북도 충주시 용탄동 42-2

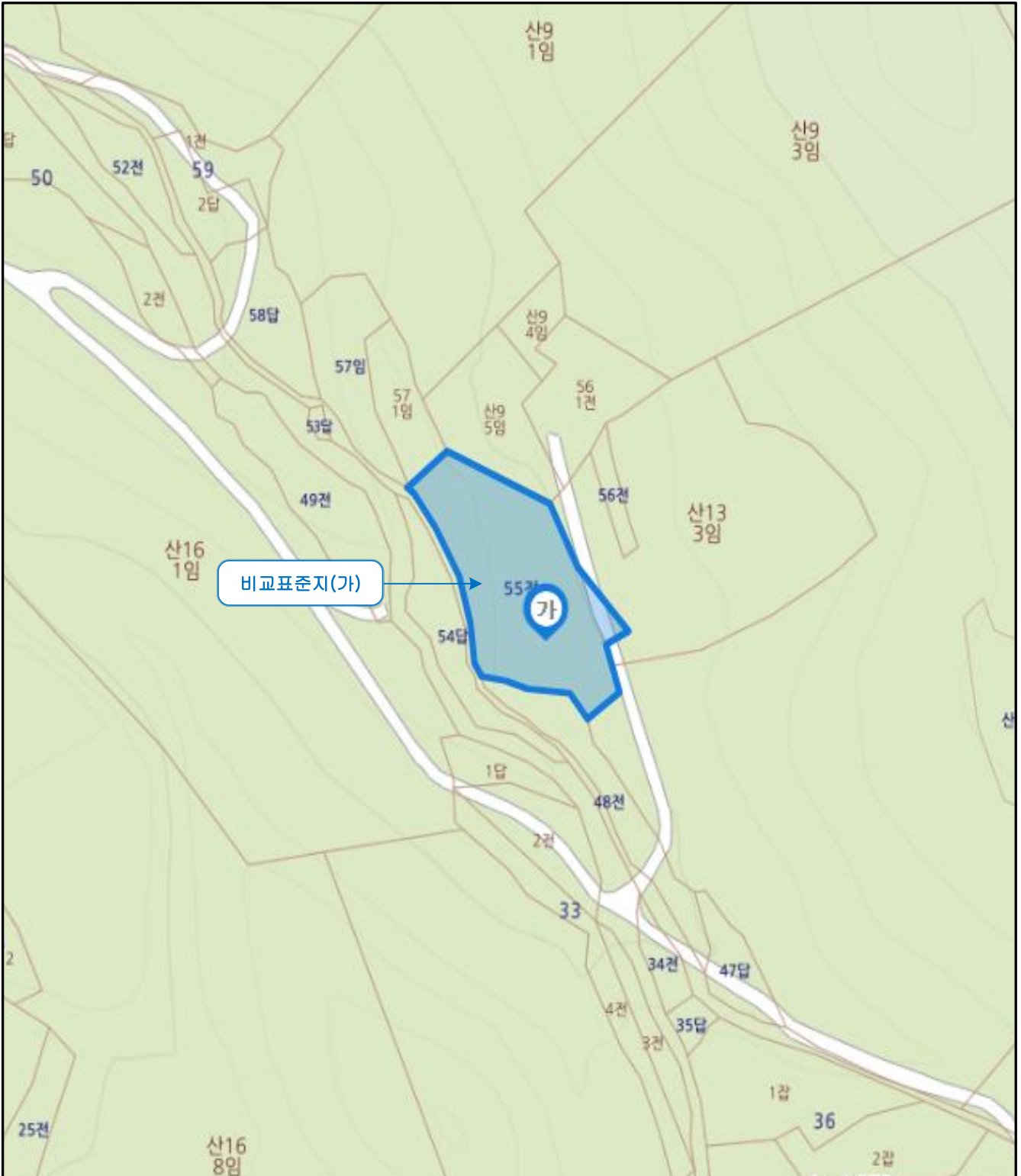


# 상세 위치도



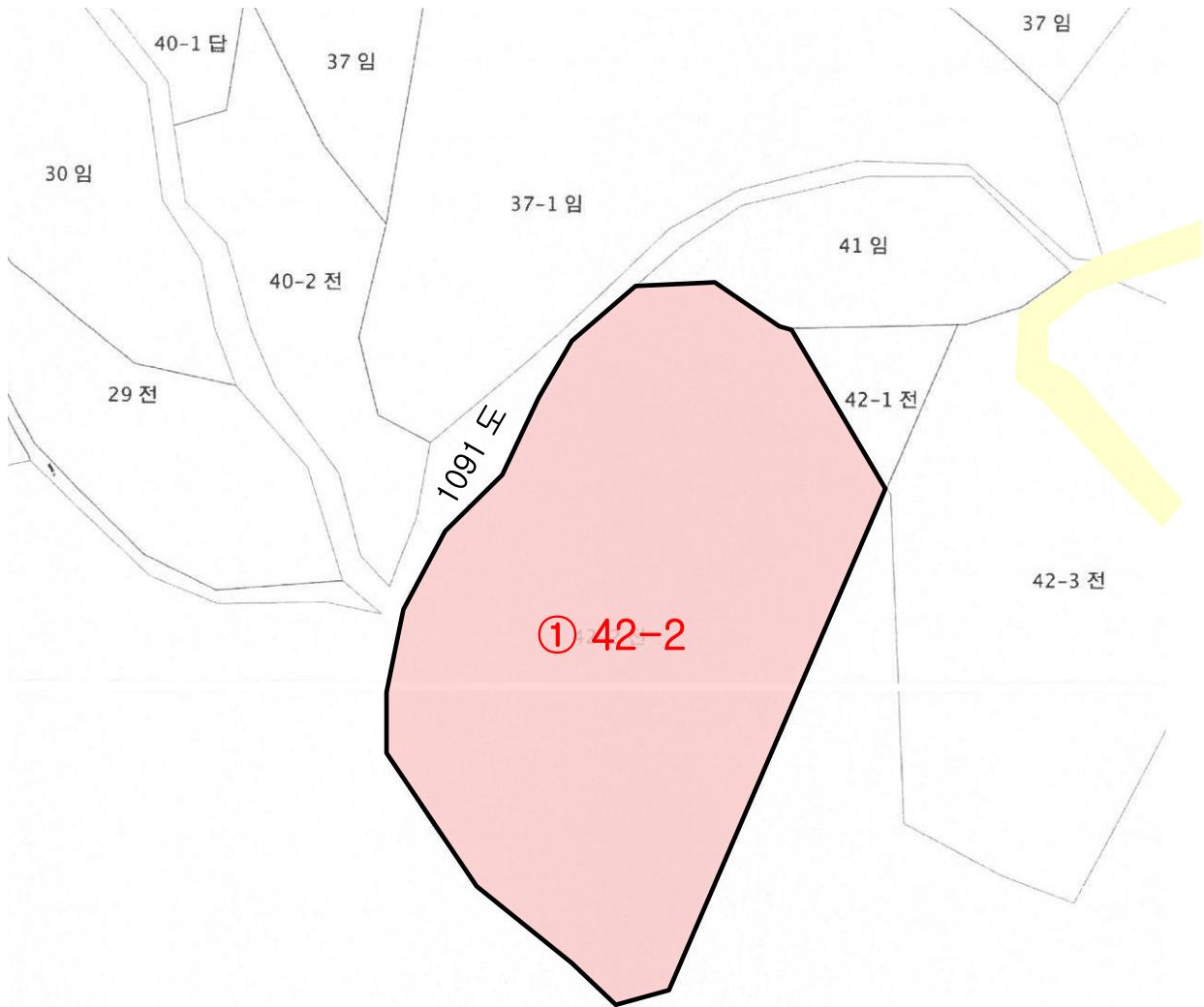
비교  
표준지

충청북도 충주시 용탄동 55



# 지 적 개 황 도

S = No scale



# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]

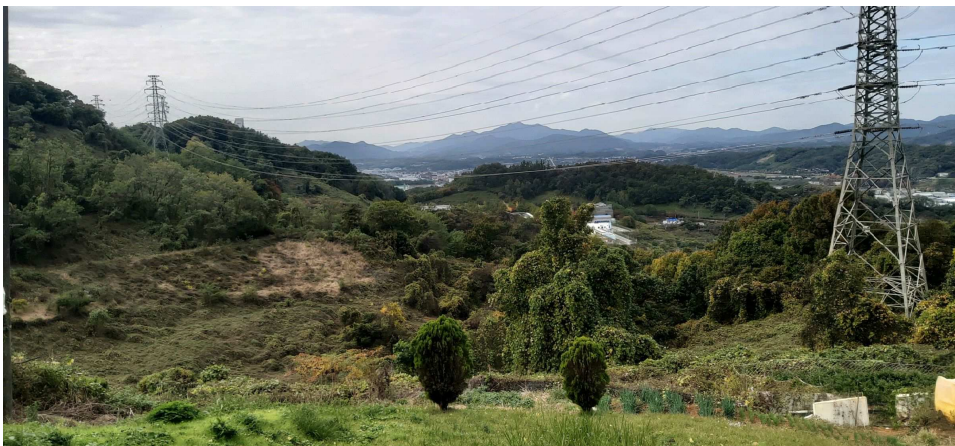


[ 본건 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 주위 환경 ]