

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배정용 소유물건
(2023타경3786)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김상우

감정평가서번호: CR231229-2-109

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.

창룡감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정경주

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 팔천삼백사십사만팔천육백원정 (₩83,448,600.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김상우 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 청주지방법원 총주지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 배정용 (2023타경3786) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.01.12 | 2024.01.10 ~ 2024.01.12 | 2024.01.17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,814.10 | 토지 | 1,814.10 | 46,000 | 83,448,600 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩83,448,600 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

감정평가 대상물건은 충북 충주시 엄정면 신만리에 소재하는 ‘탄방소류지’ 남서측 인근에 위치하고 있는 토지입니다.

| 기호 | 소재지 | 지번 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상지세 | 개별지가(원/m ²) |
|----|------------|-----|----|---------------------|------|------|-------|-----------|-------------------------|
| 1 | 엄정면 신만리 | 957 | 답 | 1,814.1 | 생산관리 | 전 | 세각(가) | 사다리 평지 | 16,800 |

II. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경매목적의 감정평가건으로 청주지방법원 충주지원에서 의뢰하였습니다.

2. 감정평가 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 1월 12일을 기준시점으로 하였고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사 시행 기간은 2024년 1월 10일 ~ 2024년 1월 12일입니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 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 결정하였고, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가방법 관련 규정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무 기준』 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

1) 공시지가기준법을 적용한 토지의 감정평가

대상토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 등 관련 규정에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였습니다.

2) 현황기준 원칙

대상토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제1항의 규정에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 (불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

3) 합리성 검토 및 시산가액 조정을 위한 다른 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 규정에 따라 위 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래 사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

- ① 후첨 ‘사진용지’ 참고하시기 바라며, 대상토지 기호 1 지상에 소유자미상의 제시외컨테이너 및 컨테이너에 부착된 조립식 창고(패널조)와 데크 등 제시외물건이 소재하나, 해당 제시외물건은 모두 토지에 고정되어 있지 않은 상태로 해체 및 이동이 용이한 것으로 사료됩니다. 또한, 건축행정시스템 세움터(<https://www.eais.go.kr/>) 조회결과 제시외컨테이너는 가설건축물 축조 신고(허가일련번호 : 2020-엄정면-가설건축물축조신고-27, 신고일: 2020.05.28., 건축면적: 18㎡)된 것으로 판단되어 감정평가제외 하였고, 토지는 이에 구애없이 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- ② 후첨 ‘사진용지’ 참고하시기 바라며, 대상토지와 인접한 도로(신만리 1025, 지목: 도로)의 경계 부분에 “수도법 제3조의 규정에 의한 마을 주민이 이용하는 탄방소규모수도시설 취수원(인가번호: 제143호, 시설용량 : 35톤/일)” 이 소재하나, 취수원의 위치, 규모 및 용도 등을 고려할 경우 토지가치에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료되어 이에 구애없이 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- ③ 대상토지의 지적 및 경계는 지적도를 기준으로 목측에 의하여 조사하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항 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 방법입니다.

가. 비교표준지의 선정

(1) 적용 공시지가

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 1월 1일을 공시 기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근 지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 합니다.

(2) 비교표준지 선정기준

토지의 감정평가를 위한 비교표준지의 선정은 아래 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제36조에서 정한 용도지역이 같은 표준지를 선정합니다.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 비슷할 것
- ② 이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- ④ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것 다만, 인근지역에 위 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하는 표준지를 선정할 수 있습니다.
- ⑤ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교표준지 선정 및 선정사유

위의 비교표준지 선정기준에 따라 평가대상 토지와 인근지역에 소재하고, 용도지역이 동일하고, 이용 상황 및 주위환경이 유사한 다음의 표준지A를 비교표준지로 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2023.01.01]

| 기호 | 소재지 | 지번 | 면적(m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/m ²) |
|----|---------|-----|---------------------|----|-------|-------|-------|--------|--------------------------|
| A | 엄정면 신만리 | 956 | 3,591.6 | 답 | 답 | 생산 관리 | 세각(가) | 사다리 평지 | 16,800 |

나. 시점수정치의 산정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시· 군 또는 구의 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정하였습니다. 한편, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

| 기 간 | 변동률(%) | 비 고 |
|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023.01.01.~2024.01.12. | 0.770 | 충청북도 충주시 (23.01.01~24.01.12) (생산관리) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.673 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.067 $(1 + 0.00673) * (1 + 0.00067 * 43/30)$ = 1.00770 |

다. 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 비교표준지는 모두 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

| 개별요인 | | |
|--------|----------------|-----------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| 배수의 양부 | | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사도 |
| | | 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

(2) 개별요인비교치 산정

| 기호 | 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 계 |
|------------------------------|-----|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | A | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 대상토지는 비교표준지와 개별요인 대체로 대등합니다. | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정 이유 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 9호 및 제14조 제2항 5호와 대법원판례(2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.15선고 2002두5054, 1998.7.10선고 98두6067, 1993. 9.10선고 92누16300), 국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하고, 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역 내에서의 거래사례 및 보상등 감정평가사례와 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

1) 감정평가에 관한 규칙 제2조 제9호 "공시지가기준법"의 정의

공시지가기준법을 "감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법"으로 규정하여 공시지가기준법의 정의에서 "그 밖의 요인 보정" 과정을 감정평가의 과정으로 인정하고 있습니다.

2) 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 감정평가의 절차 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에서는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에는 ①비교표준지 선정, ②시점수정, ③지역요인 비교, ④개별요인 비교, ⑤그 밖의 요인 보정을 순서대로 적용하도록 규정하고 있습니다. 즉, "그 밖의 요인 보정"을 감정평가에서 하나의 절차로 보고 있습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선택

1) 감정평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

| 기호 | 소재지 | 지번 | 면적(m ²) | 용도 지역 | 지목 | 토지단가 (원/m ²) | 기준시점 | 평가목적 |
|----|------------|-----|---------------------|-------|----|--------------------------|-------------------------|-------------|
| | | | | | | | 개별지가(원/m ²) | |
| 1 | 엄정면 논강리 | x | 329.14 | 생산관리 | 전 | 26,000 | 2021.05.31. | 공매 |
| | | | | | | | 9,520 | |
| 2 | 엄정면 신만리 | 9xx | 2,115.5 | 생산관리 | 답 | 35,000 | 2021.03.15. | 담보 |
| | | | | | | | 16,700 | |
| 3 | 엄정면 신만리 | 957 | 1,814.1 | 생산관리 | 답 | 43,000 | 2023.03.20. | 담보 (기호1) |
| | | | | | | | 16,800 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서·한국부동산원KAIS, 토지단가 : 원/m², 십원미만 절사]

| 기호 | 소재지 | 지번 | 면적(m ²) | 용도지역 | 지목 | 거래금액(원) | 거래시점 | 비고 |
|-----|------------|--------|---------------------|------|-----|-------------------------|-------------------------|----|
| | | | | | | 토지단가(원/m ²) | 개별지가(원/m ²) | |
| (가) | 엄정면 괴동리 | 2xx | 1,292 | 생산관리 | 전 | 54,000,000 | 2023.04.20. | - |
| | | | | | | 41,790 | 23,600 | |
| (나) | 엄정면 신만리 | 3xx | 1,131 | 생산관리 | 답 | 51,000,000 | 2021.11.01. | - |
| | | | | | | 45,090 | 10,900 | |
| (다) | 엄정면 신만리 | 3xx | 4,560 | 생산관리 | 답 | 207,000,000 | 2021.11.01. | - |
| | | | | | | 45,390 | 13,000 | |
| (라) | 엄정면 신만리 | 2xx-xx | 1,100 | 계획관리 | 과수원 | 95,000,000 | 2022.07.21. | - |
| | | | | | | 86,360 | 24,400 | |
| (마) | 엄정면 신만리 | xx | 641 | 계획관리 | 전 | 41,000,000 | 2023.04.18. | - |
| | | | | | | 63,960 | 18,300 | |
| (바) | 엄정면 신만리 | xx | 651 | 계획관리 | 전 | 30,000,000 | 2021.03.08. | - |
| | | | | | | 46,080 | 11,600 | |

3) 사례 선정

위 조사한 사례 중 비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 개별요인 등의 비교 가능성이 높다고 판단되는 감정평가 평가사례인 <사례 1>을 선정하였습니다.

(3) 그 밖의 요인 보정치 산출과정

그 밖의 요인
보정치

=

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지 단가

기준시점의 표준지 단가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 사례 기준 비교표준지 가액

| 표준지 기호 | 사례 기호 | 사례단가 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 사례기준 비교표준지가격(원/m ²) |
|-----------|----------|-----------------------------|----------|-----------|-------------|-------------|------------------------------------|
| A | 1 | 26,000 | - | 1.04290 | 1.00 | 1.688 | 45,770 |

- ① 사정보정치 : 비교사례는 감정평가사례로 사정보정 요인은 없습니다.
- ② 시점수정치: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터의 지가변동률계산을 인용하였습니다.
사례1, (2021.05.31. ~ 2024.01.12.), 충북 충주시 생산관리지역 : 1.04290(4.290%)
- ③ 지역요인 비교치 : 비교표준지와 비교사례는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- ④ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참조하시기 바랍니다.)

| 개별요인 | | 비교치 | |
|------------|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 조건 | 비교내용 | 평가사례1 | 비교표준지A |
| 접근 조건 | 비교표준지는 비교사례 대비 농로의 상태 및 인근취락과의 접근성 등 접근조건 우세합니다. | 1.00 | 1.35 |
| 자연 조건 | 대체로 대등합니다. | 1.00 | 1.00 |
| 획지 조건 | 비교표준지는 비교사례 대비 경작의 편부 등 획지조건 우세합니다. | 1.00 | 1.25 |
| 행정적 조건 | 대체로 대등합니다. | 1.00 | 1.00 |
| 기타 조건 | 대체로 대등합니다. | 1.00 | 1.00 |
| 비교치 | - | 1.000 | 1.688 |

2) 기준시점의 표준지 공시지가

| 기호 | 비교표준지 공시지가 | 시점수정치 | 지역요인 비교치 | 개별요인 비교치 | 기준시점의 비교표준지가격(원/m ²) |
|----|---------------|---------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| A | 16,800 | 1.00770 | - | - | 16,929 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

| 비교표준지 기호 | 사례 기호 | 사례 기준 비교표준지 가격(①) | 기준시점의 비교표준지 가격(②) | 가격격차 (=①/②) |
|-------------|----------|----------------------|----------------------|----------------|
| A | 1 | 45,770 | 16,929 | 2.703 |

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

대상토지 인근의 감정평가사례와 실거래 신고된 거래사례의 가격수준 등을 검토한 결과 2023년도 표준지 공시지가를 기준으로 하여 감정평가한 가액은 인근지역 내 거래 가능 가격수준과 괴리가 있어 지역특성이 반영된 균형 있는 가격으로 볼 수 없고, 위에서 산출한 그 밖의 요인 보정치는 인근지역 내 거래 가능 가격수준에 비추어 적정한 것으로 판단됩니다. 따라서 대상토지의 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 <2.70>으로 결정하였습니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

| 산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
| 1 | A | 16,800 | 1.00770 | 1.00 | 1.000 | 2.70 | 45,709 | 46,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)

가. 비교사례 선정

대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하고, 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있으며, 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 최근 거래사례인 거래사례(가)를 비교사례로 선정 하였습니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서,한국부동산원KAIS]

| 사례 기호 | 소재지 | 지번 | 용도지역 | 지목 | 면적(m ²) | 토지단가 (원/m ²) | 개별지가 (원/m ²) | 거래시점 |
|----------|------------|-----|------|----|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|
| (가) | 엄정면 괴동리 | 2xx | 생산관리 | 전 | 4,560 | 41,790 | 23,600 | 2023.04.20. |

나. 사정보정치의 산정

거래사례(가)는 실거래 신고된 사례로 거래 당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로, 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치의 산정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 지가변 동률로서 비교사례가 소재하는 시· 군 또는 구의 지가변 동률을 기준으로 아래와 같이 산정하였습니다.

| 사례 기호 | 기 간 | 변동률(%) | 비 고 |
|----------|------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (가) | 2023.04.20. ~ 2024.01.12. | 0.741 | 충청북도 충주시 (23.04.20~24.01.12) (생산관리) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.016 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.063 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.067 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.096 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.129 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.194 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.067 $(1 + 0.00016 * 11/30) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00067 * 43/30)$ ≈ 1.00741 |

※ 미고시된 월의 지가변 동률은 고시된 지가변 동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변 동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교치의 산정

대상토지와 비교거래사례는 모두 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

| 개별요인 | | |
|-----------|-------------------|-----------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사도 |
| | | 경사의 방향 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[2] 개별요인비교치 산정

| 기호 | 거래 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 계 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | (가) | - | 1.10 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.155 |
| 대상토지는 비교사례 대비 인근취락과의 접근성은 다소 열세하나, 농로의 폭 및 상태 등이 우세하여 전체적인 접근조건 우세하고, 경작의 편부 등 획지조건 우세합니다. | | | | | | | | |

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
| 1 | 41,790 | 1.00 | 1.00741 | 1.00 | 1.155 | 48,625 | 49,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 토지의 시산가액

| 기호 | 소재지 | 지번 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²) | 비 고 |
|----|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|-----|
| 1 | 엄정면 신만리 | 957 | 46,000 | 49,000 | - |

나. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

| 구 분 | 기호 | 적용단가(원/m ²) | 면적(m ²) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----------|----|-------------------------|---------------------|------------|----|
| 토지 | 1 | 46,000 | 1,814.1 | 83,448,600 | - |
| 감정평가액(합계) | | - | - | 83,446,600 | - |

2. 결정의견

대상토지 인근에 소재하는 대상토지와 유사한 부동산의 감정평가사례와 거래사례, 감정평가금액과 개별공시지가의 격차율 및 부동산시장에서의 거래 가능 금액 수준 등을 종합적으로 검토하고, 본 감정평가의 목적 등을 고려한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지감정평가명세표

| 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 엄정면 신만리 | 957 | 답 | 생산관리지역 | 1814.1 | 1,814.1 | 46,000 | 83,448,600 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩83,448,600.- | |
| | | | | 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

- 대상토지는 충북 충주시 엄정면 신만리에 소재하는 '탄방소류지' 남서측 인근에 위치하고, 부근은 농경지, 단독주택 및 임야 등이 소재하며, 제반 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

- 대상토지까지 차량을 통한 진출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 위치하고 있으며, 남측 인근으로 지방도 제531호선이 통과하는 등 제반 교통상황 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 사다리형 평지로 현황 '전'으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

- 대상토지 동측 및 남측으로 도로폭 약 3M 내외 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 생산관리지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

- 후첨 '사진용지' 참고하시기 바라며, 대상토지상에 소유자미상의 제시외컨테이너 및 컨테이너에 부착된 조립식 창고(패널조)와 데크 등 제시외물건이 소재하나, 해당 제시외 물건은 모두 토지에 고정되어 있지 않은 상태로 해체 및 이동이 용이한 것으로 사료되어 감정평가제외하였고, 토지는 이에 구애없이 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고

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) | |

하시기 바랍니다.

- 후첨 '사진용지' 참고하시기 바라며, 대상토지와 인접한 도로(신만리 1025, 지목: 도로)의 경계 부분에 "수도법 제3조의 규정에 의한 마을 주민이 이용하는 탄방소규모수도시설 취수원(인가번호: 제143호, 시설용량 : 35톤/일)" 이 소재하나, 취수원의 위치, 규모 및 용도 등을 고려할 경우 토지가치에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료되어 이에 구매없이 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

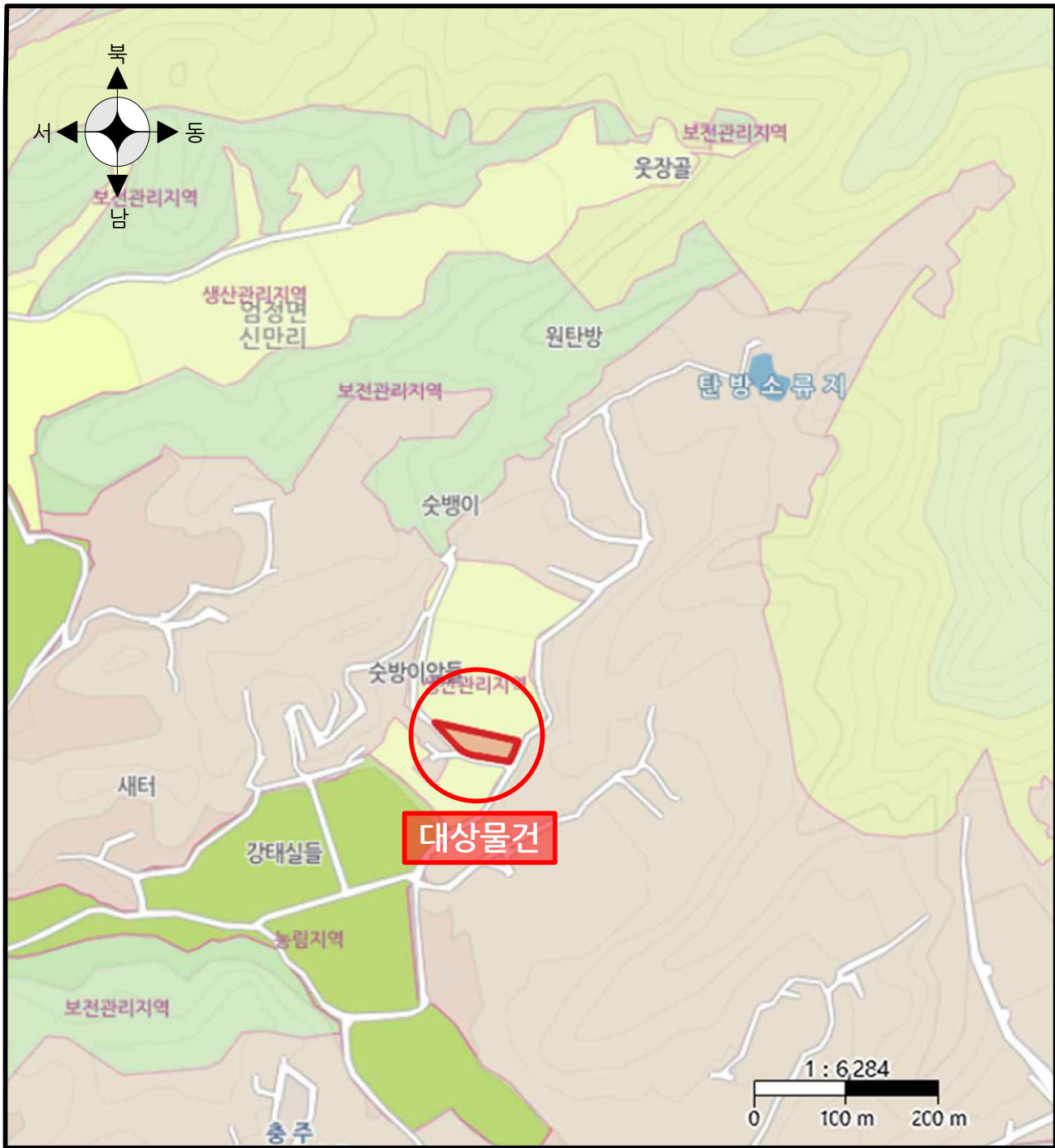
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

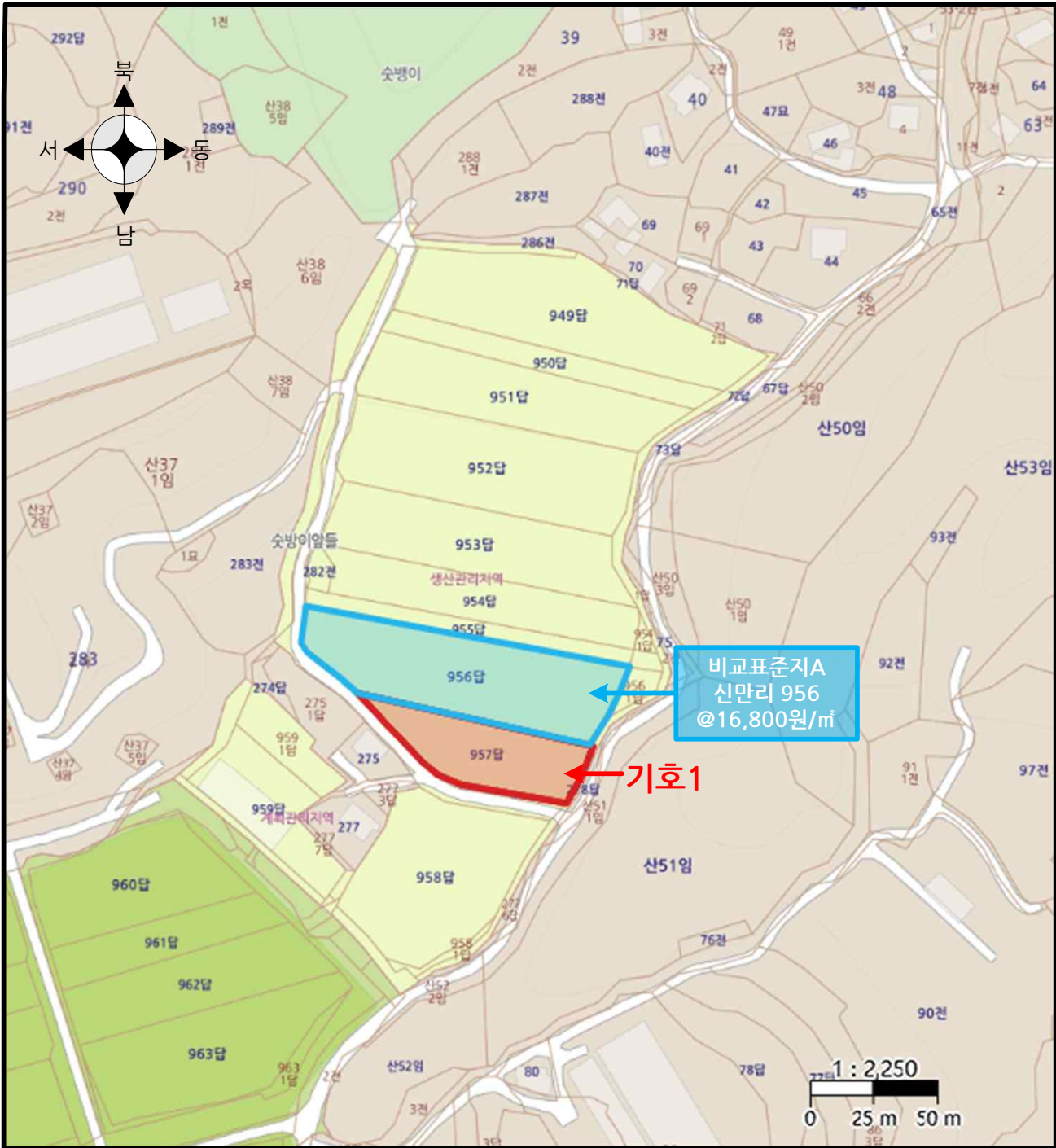
광역위치도

| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 충북 충주시 엄정면 신만리 957 |
|-----|--------------------|

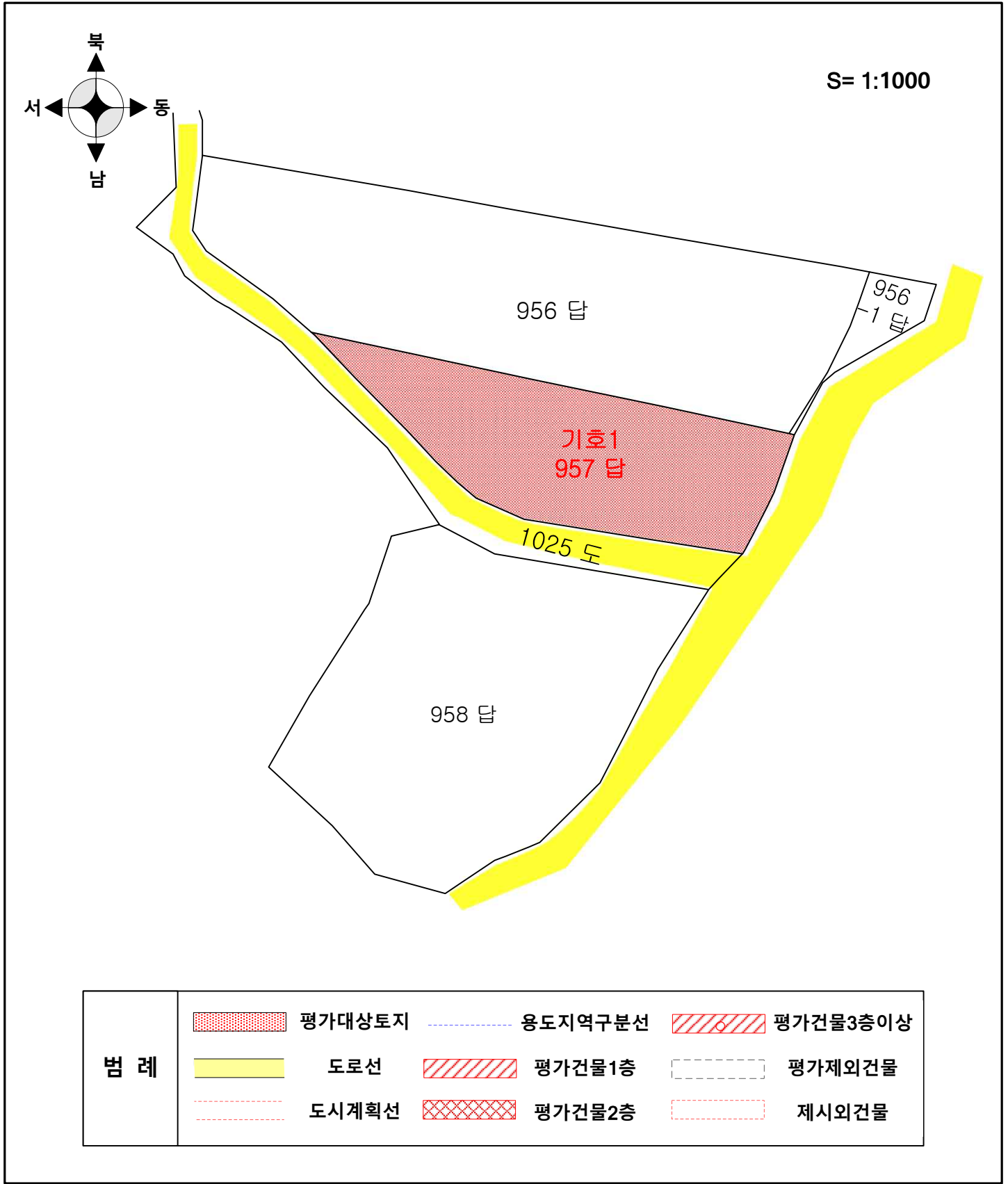


상세위치도

| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 충북 충주시 엄정면 신만리 957 |
|-----|--------------------|



지 적 개 황 도











(,)

