

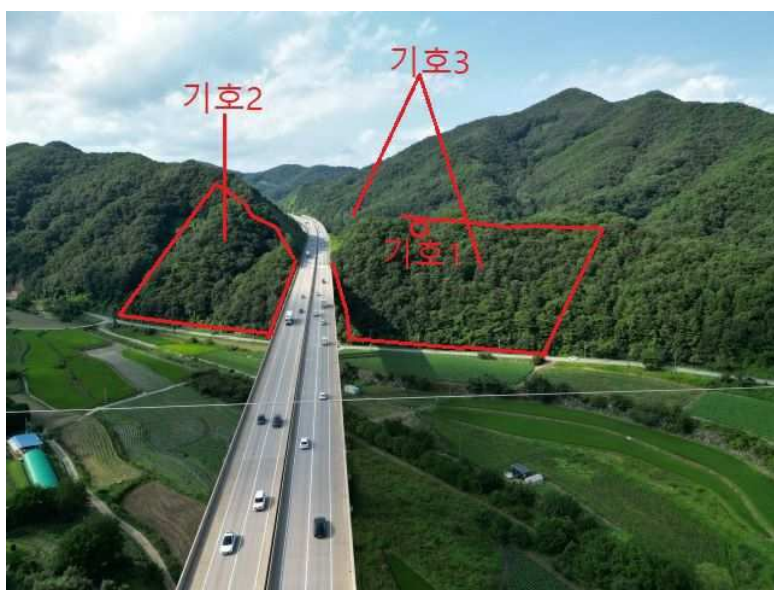
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 파이브이에스티 외 3명
소유물건(2024타경33814)

의뢰인: 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 최재호

감정평가서번호: Capital2407-1-136



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.

Capital감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	이억이천팔백이십일만육천육백원정(₩228,216,600.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 파이브이에스티 외 3명 (2024타경33814)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.05	2024.08.02 ~ 2024.08.05	2024.08.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	48,287	토지	48,287	-	228,216,600
		이	하	여	백	
	합 계					₩228,216,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 대소원면 문주리	725-6	묘지	농림지역	99	99	4,000	396,000	
2	충청북도 충주시 대소원면 문주리	산25-9	임야	농림지역 보전관리지역	15,678	15,678	5,200	81,525,600	
3	충청북도 충주시 대소원면 문주리	산25-5	임야	농림지역 보전관리지역	32,510	32,510	4,500	146,295,000	
합 계								₩228,216,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 충주시 대소원면 문주리 소재 “수주마을” 북서측 근거리, “중부내륙고속도로”에 접하여 위치하고 있는 부동산(“묘지” 1필지, “임야” 2필지)으로서 청주지방법원 충주지원 경매(공유물 분할) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 대소원면 문주리 725-6 외 2필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	문주리 725-6	99	묘지	묘지	농림 지역	맹지	정방형 급경사	1,380
	2	문주리 산25-9	15,678	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	소로한면	부정형 급경사	1,650
	3	문주리 산25-5	32,510	임야	자연림	농림 지역 보전 관리	소로한면	부정형 급경사	1,580

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.08.05로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2024.08.02.~05 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1)는 “지목 및 현황 ” 묘지 “임.
- 2)기호2토지는 ” 임야 “로서 용도지역이 농림지역 약63%, 보전관리지역 약37%이며, 임지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 3)기호3토지는 ” 임야 “로서 용도지역이 농림지역 약93%, 보전관리지역 약7%이며, 임지에 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 4)본건 기호2,3토지에 자생하고 있는 소나무, 참나무 등 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였습니다.
- 5)기호1토지는 ” 묘지 “로서 이용하고 있으며, 분묘가 소재하여 분묘기지권 등 법률관계가 성립할 수 있음을 감안하여 평가 하였으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 6)본건 토지(기호1~3)의 확인은 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것이며, 인접 토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,

② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1~3)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출근거

1)공시지가기준법에 의한 시산가액

① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 대상토지와 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 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(충주시 대소원면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	문주리 산10	임야	51,570	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,670
B	문주리 산31	임야	8,683	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	1,700

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~3) 인근지역 및 동일수권권 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 표준지A)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(충주시 대소원면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1~3 토지	표준지 A	문주리 산10	임 야	51,570	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,410

나. 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 충주시 농림지역의 경우 공시지가 기준일(2024.01.01.)로부터 기준시점 현재(2024.08.05)까지 지가변동률은 0.576%(1.00576)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.05	0.576% (1.00576)	2024.01.01.~2024.06.30.:0.377 2024.06.01.~2024.06.30.:0.165 $(1+0.00377)*(1+0.00165*36/30) \approx 1.00576(0.576\%)$

**2024년 07월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 06월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지(기호1~3)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 표준지A	기호2 / 표준지A	기호3 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.40	1.40	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호1토지는 표준지A와 유사하며, 기호2,3토지는 표준지A 보다 우세함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.40	1.00	1.00	경사, 표고 등 자연조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 우세하며, 기호2,3토지는 유사함
	지세, 방위 등	표고, 방위				
		경사, 경사면의 위치				
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등				
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황				
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	1.17	1.02	기호1토지의 용도지역은 농림지역, 기호2토지는 농림 약63%, 보관 약37%, 기호3토지는 농림 약93%, 보관 약7%이며, 표준지A는 농림 약97%, 보관 약3%로서 기호1토지는 표준지A 보다 다소 열세하며, 기호2토지는 우세하며, 기호3토지는 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	0.90	0.98	0.98	기호1토지는 묘지로 사용하고 있어 표준지A 보다 열세하며, 기호2,3토지는 일부 고속도로 점도구역 저촉 및 극히 일부 고속도로에 저촉되고 있어 표준지A 보다 다소 열세함
		기타				
격차율 계			1.247	1.605	1.399	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 기치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

(충주시 대소원면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	탄용리 산26-**	임야	37,414	2019. 11. 23	2,672	매매	농림지역 생산관리	농림지역 약95%, 생산관리지역 약5%
거 래 사례2	문주리 산11-**	임야	62,281	2021. 03. 16	1,606	매매	농림지역	맹지
평 가 사례1	문주리 345-**	임야	30,604	2019. 03. 13	3,100	경매	농림지역	맹지
평 가 사례2	매현리 산54-**	임야	1,066	2024. 01. 25	3,000	담보	농림지역 보전관리	세로(불), 농림 약 80%. 보관 약20%
평 가 사례3	문주리 산37-**	임야	4,331	2019. 11. 18	12,000	담보	보전관리	세로(불)
평 가 사례4	문주리 산25-9	임야	4,479	2021. 08. 17	5,100	경매	농림지역 보전관리	소로한면, 지분 평 가, 본건2토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~3)에 적용하는 표준지A)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정하여 비교하였음.

㉟ 시점수정

(충북 충주시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2019.03.13 ~ 2024.08.05. (평가사례1)	8.976% (1.08976)	2019.03.01~2019.03.31:0.241 2019.04.01~2019.04.30:0.135 2019.05.01~2019.05.31:0.210 2019.06.01~2019.06.30:0.229 2019.07.01~2019.07.31:0.078 2019.08.01~2019.08.31:0.086 2019.09.01~2019.09.30:0.240 2019.10.01~2019.10.31:0.113 2019.11.01~2019.11.30:0.059 2019.12.01~2019.12.31:0.114 2020.01.01~2020.12.31:1.668 2021.01.01~2021.12.31:2.517 2022.01.01~2022.12.31:1.842 2023.01.01~2023.12.31:0.648 2024.01.01~2024.06.30:0.377 2024.06.01~2024.06.30:0.165 $(1+0.00241*19/31)*(1+0.00135)*(1+0.00210)*(1+0.00229)*(1+0.00078)*(1+0.00086)*(1+0.00240)*(1+0.00113)*(1+0.00059)*(1+0.00114)*(1+0.01668)*(1+0.02517)*(1+0.01842)*(1+0.00648)*(1+0.00377)*(1+0.00165*36/30) \approx 1.08976$

*2024년 07월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 06월 변동률을 연장 적용하였음.

㊱ 지역요인 비교

표준지A와 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉕ 표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
점 근 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
자 연 조건	0.95	표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
행 정 적 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	0.950		

㉖ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	3,100	1.00	1.08976	1.00	0.950	3,209

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	1,410	1.00576			1,418

평가사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1~3토지	3,209	1,418	2.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
농림지역	임야	1,800원/㎡ ~ 4,500원/㎡	
보전관리지역	임야	3,000원/㎡ ~ 10,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1~3)는 2.27을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	1,410	1.00576	1.00	1.247	2.27	4,014	4,000
기호2 토지	1,410	1.00576	1.00	1.605	2.27	5,166	5,200
기호3 토지	1,410	1.00576	1.00	1.399	2.27	4,503	4,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	99	4,000	396,000
기호2토지	15,678	5,200	81,525,600
기호3토지	32,510	4,500	146,295,000
계	48,287		228,216,600

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(충주시 대소원면) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	탄용리 산26-**	임야	37,414	2019.11.23	2,672	매매	농림지역 생산관리	농림지역 약95%, 생산관리지역 약5%
거 래 사례2	문주리 산11-**	임야	62,281	2021.03.16	1,606	매매	농림지역	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다. 시 점 수 정

(충북 충주시 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2019.11.23 ~ 2024.08.05 (거래사례1)	7.610% (1.07610)	2019.11.01~2019.11.30:0.059 2019.12.01~2019.12.31:0.114 2020.01.01~2020.12.31:1.668 2021.01.01~2021.12.31:2.517 2022.01.01~2022.12.31:1.842 2023.01.01~2023.12.31:0.648 2024.01.01~2024.06.30:0.377 2024.06.01~2024.06.30:0.165 (1+0.00059*18/30)*(1+0.00114)*(1+0.01668)*(1+0.02517)*(1+0.01842)*(1+0.00648)*(1+0.00377)*(1+0.00165*36/30) ≒ 1.07610

2024년 07월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 06월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지(기호1~3)와 거래사례1은 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인은 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 거래1	기호2 / 거래1	기호3 / 거래1	비 고
조 건	항 목	세항목				
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	1.25	1.25	도로(임도)의 폭 등 가로조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세하며, 기호2,3토지는 거래사례1 보다 우세함
		임도의 배치, 구조 등				
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	1.00	1.00	유사함
		반출지점까지의 거리 등				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.70	1.25	1.25	경사, 표고 등 자연조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 우세하며, 기호2,3토지도 우세함
	지세, 방위 등	표고, 방위				
		경사, 경사면의 위치				
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등				
인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황					
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.98	1.16	1.01	기호1토지의 용도지역은 농림지역, 기호2토지는 농림 약63%, 보관 약37%, 기호3토지는 농림 약93%, 보관 약7%이며, 거래사례1은 농림 약95%, 생관 약5%로서 기호1토지는 거래사례1 보다 다소 열세하며, 기호2토지는 우세하며, 기호3토지는 다소 우세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제				
		기타 규제 등				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	0.90	0.98	0.98	기호1토지는 묘지로 사용하고 있어 거래사례1 보다 열세하며, 기호2,3 토지는 일부 고속도로 접도구역 저축 및 극히 일부 고속도로에 저축되고 있어 거래사례1 보다 다소 열세함
		기타				
격차율 계			1.349	1.776	1.547	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	2,672	1.00	1.07610	1.00	1.349	3,878	3,900
기호2 토지	2,672	1.00	1.07610	1.00	1.776	5,106	5,100
기호3 토지	2,672	1.00	1.07610	1.00	1.547	4,448	4,400

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	99	3,900	386,100
기호2토지	15,678	5,100	79,957,800
기호3토지	32,510	4,400	143,044,000
계	48,287		223,387,900

3. 토지 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~3)	228,216,600	223,387,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	99	4,000	396,000
기호2토지	15,678	5,200	81,525,600
기호3토지	32,510	4,500	146,295,000
계	48,287		228,216,600

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 충북 충주시 대소원면 문주리 소재 "수주마을" 북서측 근거리, "중부내륙고속도로"에 접하여 위치하고 있는 부동산("묘지" 1필지,"임야" 2필지)이며, 주위는 고속도로,지방도로변 임야, 농경지,과수원 등으로 형성된 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건 토지(기호1~3) 중 기호2,3토지는 남측으로 지방도로(왕복2차선)와 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 대중교통이 운행되고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지의 형태는 정방형이며, 분묘가 소재하는 "묘지"로 이용하고 있음
- 2)기호2토지: 토지의 형태는 부정형이며, 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.
- 3)기호3토지: 토지의 형태는 부정형이며, 소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1~3) 토지 중 기호2,3토지는 남측으로 왕복2차선 도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지;
농림지역,가축사육제한구역(개,돼지,닭,오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제3구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법),공장설립승인지역(2019-06-28)(수도법시행령 제14조의3,1호)(수도법)

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) | |

기호2토지:

농림지역, 보전관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2022-06-22)(대로3-고속도로45)(저축), 가축사육 제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의 접도구역(2015-06-11)(고속국도법), 비행안전제3구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2019-06-28)(수도법시행령제14조의3, 1호)(수도법)

기호3토지:

농림지역, 보전관리지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2022-06-22)(대로3-고속도로45)(저축), 가축사육 제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의 접도구역(2015-06-11)(고속국도법), 비행안전제3구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립승인지역(2019-06-28)(수도법시행령제14조의3, 1호)(수도법)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

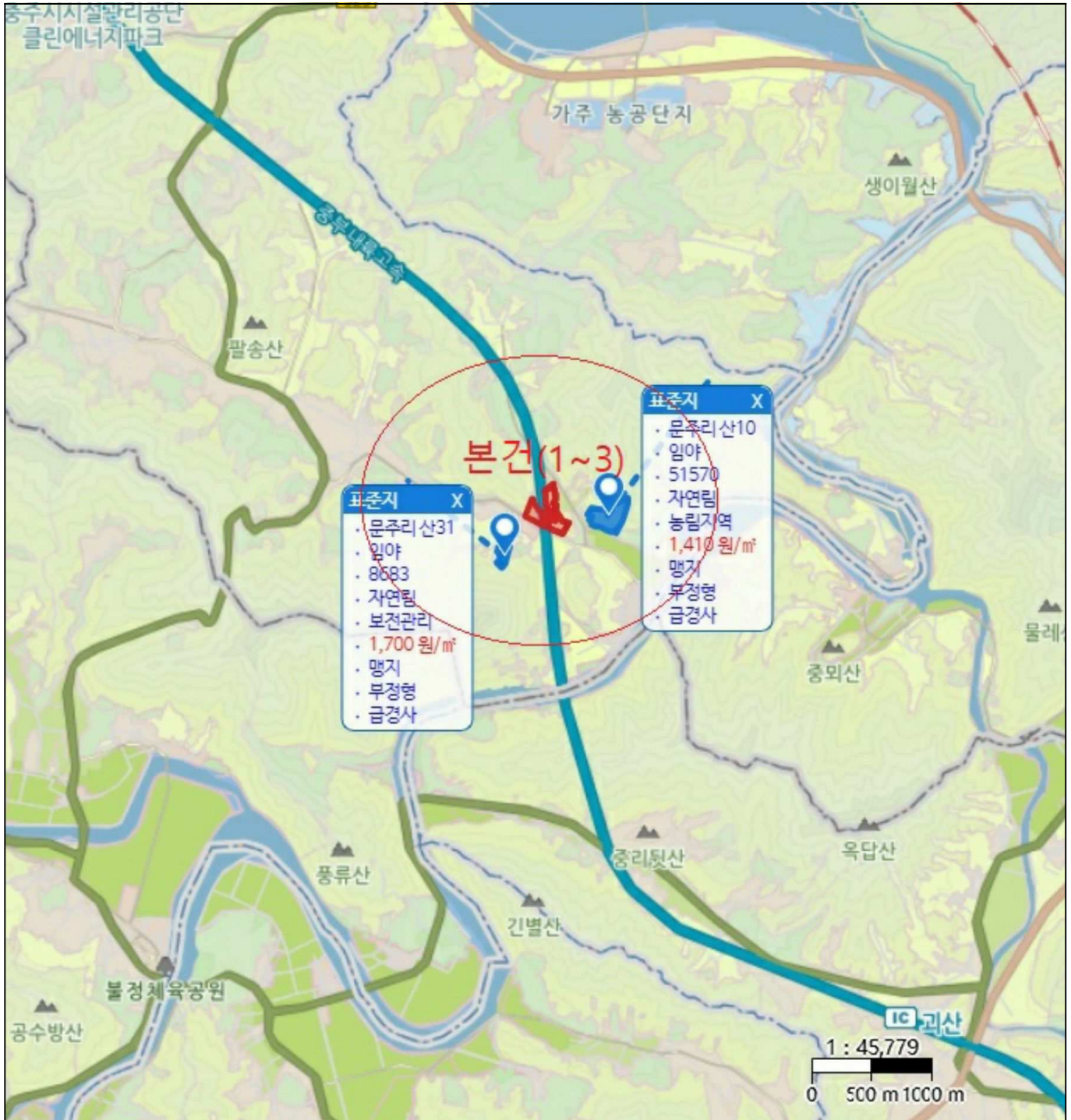
임대관계 미상임

광역위치도



소재지

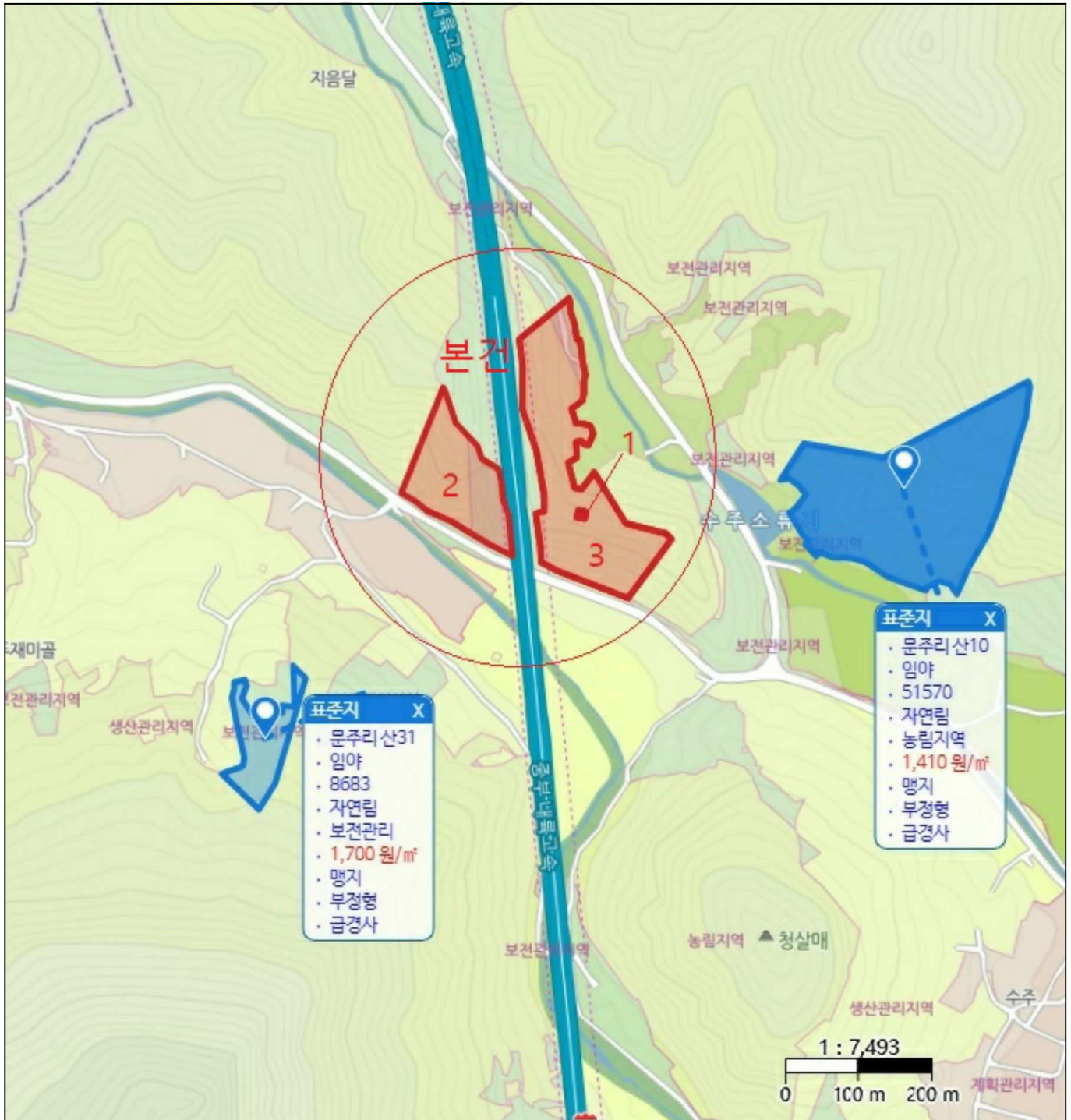
충청북도 충주시 대소원면 문주리 725-6외



위치도



소재지 충청북도 충주시 대소원면 문주리 725-6외



항공도면

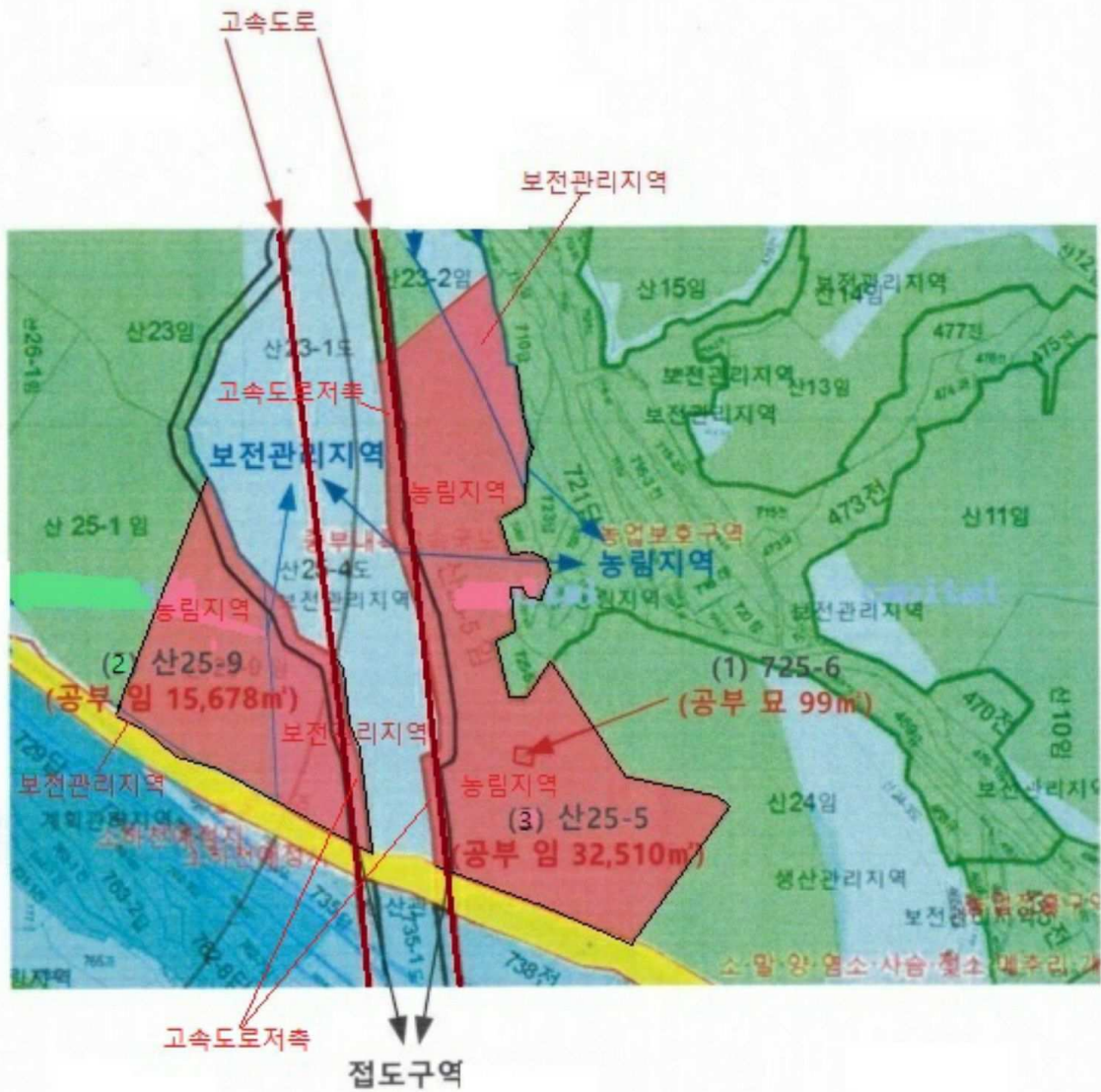


소재지

충청북도 충주시 대소원면 문주리 725-6외



지 적 도



본건 토지"

기호1: 문주리 725-6, 묘지 99m²

기호2: 문주리 산25-9, 임야 15,678m²

기호3: 문주리 산25-5, 임야 32,510m²

