감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	최미선 소유 물건 (2024타경36110)
의 뢰 인	청주지방법원 충주지원 판사 사법보좌관 최재호
감정평가서번호	통일(충북)W250102-3003호

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.

(주)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권 세 중 (인)
충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921

W250102-3003

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
권 세 종 (인)

㈜통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	일억사천구백사십일만사천원정(₩149,414,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 충주지원 판사 사법보좌관 최재호	감정평가목적	경매(강제)	
제 출 처	청주지방법원 충주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최미선 (2024타경36110)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2025.01.09.	2025.01.07. ~2025.01.09.	2025.01.09.

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(원)
토지	757	토지	757	-	113,948,000
(제시외건물)	(241)	건물	241	-	33,466,000
(제시외 구축물)	(1식)	구축물	1식	-	2,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩149,414,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 정 탁 영 (인)

W250102-3003

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 충주시 금가면 월상리	535-6	전	계획관리지역	446	446	123,000 (104,550)	54,858,000 (46,629,300)	소유권 제한시
2	"	535-3	대	계획관리지역	311	311	190,000 (161,500)	59,090,000 (50,226,500)	소유권 제한시
	소 계							113,948,000	
	[제시외 건물 등]								
ㄱ	동소	535-6, 535-3	(단독주택)	흙벽돌조 칼라강판지붕 단층	(106)	106	222,000	23,532,000	1,000,000 X10/45 관찰감가
ㄴ	동소	535-3	(창고)	각관조 함석지붕	(72)	72	83,000	5,976,000	250,000 X10/30 관찰감가
ㄷ	동소	535-6	(비가림막)	목조 스라브지붕	(28)	28	50,000	1,400,000	200,000 X5/20 관찰감가
ㄹ	동소	535-3	(비가림막)	철파이프조 함석지붕	(15)	15	80,000	1,200,000	230,000 X7/20 관찰감가
ㅁ	동소	535-6	(화장실)	세멘조 스라브지붕	(4)	4	83,000	332,000	250,000 X10/30 과찰감가

W250102-3003

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
ㅂ	동소	535-3	(보일러실)	판넬조 판넬지붕	(6)	6	66,000	396,000	200,000 X10/30 관찰감가
ㅅ	동소	535-3	(비가림막)	철파이프조 스라브지붕	(10)	10	63,000	630,000	180,000 X7/20 관찰감가
o	동소	535-6	(관정)	파이프조	(1식)	1식	-	2,000,000	관찰감가
	소 계							35,466,000	
	합 계							**₩149,414,000**	.-
				- 이	하 여	백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 충주시 금가면 월상리 소재 '월금봉' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 01월 07일~2025년 01월 09일(3일간)** 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도" 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 01월 09일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

o 본건의 지적경계 등은 귀 제시목록과 지적공부를 기준하여 목측에 의거 조사한 바, 정확한 지적경계 및 기타 관려사항의 확인시 지적측량을 요합니다.

o 본건 토지 지상에 제시외 건물(기호ㄱ~ㅇ)등이 소재하여 개략적인 면적을 실측사정하여 평가하였으며, 제시외 물건이 소재함으로 인하여 토지 소유권에 제한이 가해지는 경우의 가액을 감정평가 명세표의 비고란에 표기하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다. (후첨 명세표, 지적개황도 및 사진용지 참조)

o 본건 토지는 지적상 맹지이나 인접 필지 및 본건 중 일부가 현황 도로(노폭 약2m 내외의 콘크리트 포장)로서 인근도로와 연결되며, 감정평가시 이를 감안하여 평가하였습니다.

o 본건 토지상 소재하는 수목은 그 가액이 크지않고, 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 고려하여 감정평가시 이를 감안하여 평가하였습니다.

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	월상리 535-6	전	446	전기타	계획관리	세로(불)	부정형평지	80,600	-
2	월상리 535-3	대	311	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형평지	79,800	-

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	월상리 536-1	전	1,365	전	계획관리	세각(가)	사다리평지	44,600
B	월상리 513-2	대	502	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형평지	93,800

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A~B) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청북도 충주시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2025.01.09	1.989 (1.01989)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.842 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.108 (1 + 0.01842) × (1+ 0.00108×40/30) ≒ 1.01989

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[농경지대(전)]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	형상, 면적, 경사 등	형상
		면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주택지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	-	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	0.874
기호(2) /비교표준지(B)	0.95	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.874
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세합니다.

기호(2)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등)에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	월상리 312-7	전	327	계획관리 (단독주택)	소로 한면	38,913,000 (119,000)	경매	2020.12.08
#2	월상리 56	답	2,038	계획관리 (답)	세로 (불)	169,154,000 (83,000)	경매	2023.03.31
#3	월상리 517-12	전	1,161	계획관리 (전)	세로 (가)	110,295,000 (95,000)	담보	2022.01.26
#4	월상리 312-1	대	1,011	계획관리 (단독주택)	소로 한면	216,354,000 (214,000)	경매	2020.12.08
#5	월상리 506	대	949	계획관리 (단독주택)	세로 (불)	173,667,000 (183,000)	담보	2024.02.01

■ 본건 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	월상리 118-4	전	591	계획관리 (전)	소로 한면	50,000,000 (84,600)	2022.11.27
#b	월상리 498-8	전	1,984	계획관리 (전)	세로 (불)	300,000,000 (151,200)	2021.11.04
#c	월상리 513-2	대	502	계획관리 (주거나지)	세로 (가)	90,000,000 (179,280)	2023.04.18
#d	원포리 545	대	542	계획관리 (단독주택)	세로 (가)	105,550,000 (194,740)	2022.10.05

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

■ 본건 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 계획관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 대, 세로(불)은(는) @180,000원/㎡ ~ @200,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다 본건과 유사한 계획관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 전, 세로(불)은(는) @90,000원/㎡ ~ @130,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1,#4
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2020.12.08 ~ 2025.01.09	1.09607	충청북도 충주시 계획관리지역
#4	2020.12.08 ~ 2025.01.09	1.09607	충청북도 충주시 계획관리지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	-	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082
비교표준지(B) /적용사례(#4)	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 우세합니다.

비교표준지(B)

비교표준지(B)는 평가사례(#4)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등)에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	119,000	1.09607	1.00	1.082	141,128	3.102
기준시점 표준지가격	44,600	1.01989	-	-	45,487	

- 비교표준지(B) 와 적용사례(#4)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	214,000	1.09607	1.00	0.931	218,374	2.282
기준시점 표준지가격	93,800	1.01989	-	-	95,666	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	3.10
B	계획관리지역	2.28

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	44,600	1.01989	1.00	0.874	3.10	123,243	123,000
2	93,800	1.01989	1.00	0.874	2.28	190,634	190,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	446	123,000	54,858,000	-
2	311	190,000	59,090,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			113,948,000	

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 **거래사례 #b, #d** 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#b	월상리 498-8	전	1,984	계획관리 (전)	151,200	2021.11.04
#d	원포리 545	대	542	계획관리 (단독주택)	194,740	2022.10.05

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2021.11.04 ~ 2025.01.09	1.06588	충청북도 충주시 계획관리지역
#d	2022.10.05 ~ 2025.01.09	1.03930	충청북도 충주시 계획관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#b)	-	0.97	0.95	0.92	1.00	1.00	0.848
기호(2) /거래사례(#d)	0.95	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	0.948
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#b)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세합니다.

기호(2)

본건은 거래사례(#d)와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등)에서 열세하고, 환경조건(자연환경)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	151,200	1.00	1.06588	1.00	0.848	136,665	136,000
2	194,740	1.00	1.03930	1.00	0.948	191,869	191,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	446	136,000	60,656,000	-
2	311	191,000	59,401,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			120,057,000	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	113,948,000	120,057,000	약 94.9%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	446	54,858,000	-
2	311	59,090,000	-
토지 감정평가액(합계)		**113,948,000**	

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 / 식	감정평가액(원)	비 고
토지	757㎡	113,948,000	-
제시외 건물 등	241㎡	33,466,000	구조, 평가내역 등은 후첨 명세표 비고란을 참조하시기 바랍니다.
제시외 구축물	1식	2,000,000	
감정평가액(합계)		**149,414,000**	

W250102-3003

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 충주시 금가면 월상리 소재 '월금봉' 북측 인근에 위치하며 인근은 전, 답 및 주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .

2. 교통상황

기호(1~2) : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지대비 평지의 부정형 토지로서, 전기타로 이용중입니다.

기호(2) : 인접지대비 평지의 부정형 토지로서, 단독주택으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

지적상 맹지이나, 본건중 일부가 현황도로(노폭 약2미터 내외 콘크리트포장)로서 인근도로와 연결됩니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1, 2) : 계획관리지역 , 특화경관지구(특화경관지구-8) , 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)(군용비행장 소음대책 제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

본건 지상에 주택, 창고 등 제시외 건물이 소재하는 바, 후첨 지적개황도 및 사진용지 참조바랍니다.

7. 공부와의 차이

해당없습니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

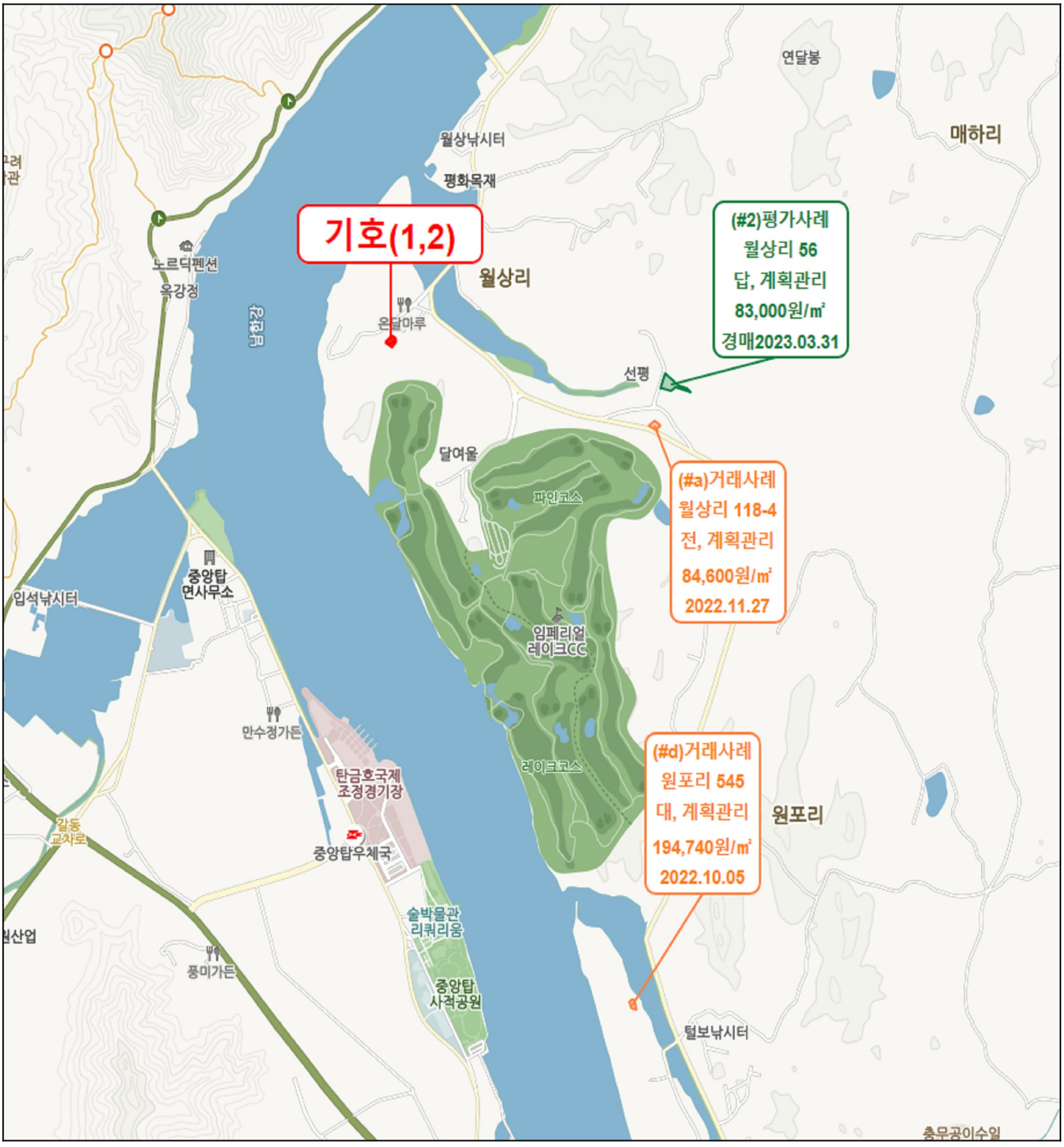
9. 기타 참고사항

해당없습니다.

W250102-3003

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 충주시 금가면 월상리 535-6 외



W250102-3003

항 공 위 치 도

소 재 지	충청북도 충주시 금가면 월상리 535-6 외

W250102-3003

상 세 위 치 도

소 재 지	충청북도 충주시 금가면 월상리 535-6 외

범 례	본 건	표 준 지	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

N

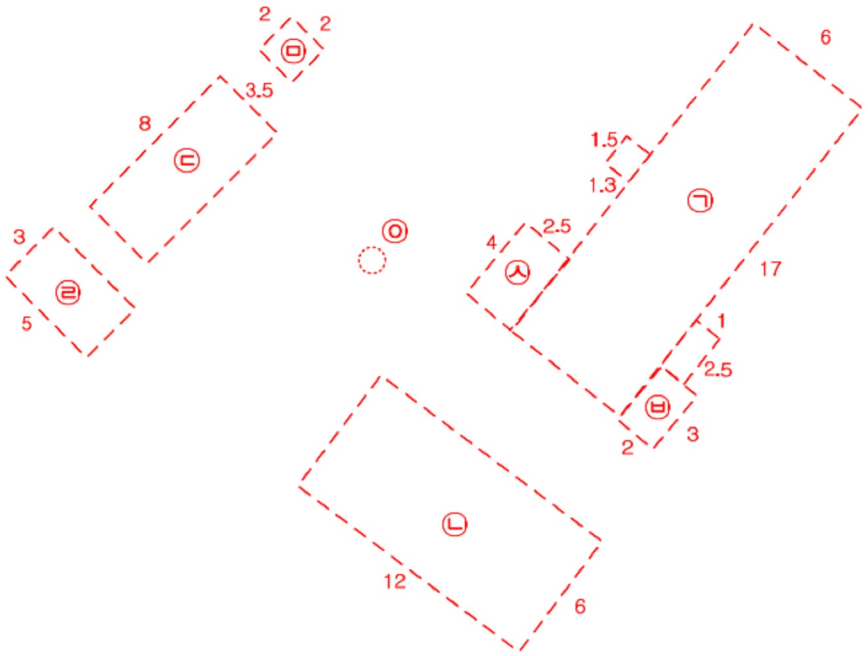
S

NO SCALE

범 례					
	: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 평가제외건물(등기)
	: 도로선		: 평가건물 2층		: 제시외건물(미등기)
	: 계획도로선		: 평가건물 3층 이상		: 용도지역 구분선

건 물 개 황 도

NO SCALE



제 시 외 건 물

㉠ 흙벽돌조 칼라강판지붕 (주택) 약 106.45㎡
㉡ 각관조 함석지붕 (창고) 약 72㎡
㉢ 목조 스라브지붕 (비가림막) 약 28㎡
㉣ 철파이프조 함석지붕 (비가림막) 약 15㎡
㉤ 세멘조 스라브지붕 (화장실) 약 4㎡
㉥ 판넬조 판넬지붕 (보일러실) 약 6㎡
㉦ 철파이프조 스라브지붕 (비가림막) 약 10㎡
㉧ 파이프조 (관정) 1식

W250102-3003

사 진 용 지

【 1. 본건 및 주위환경 】

【 2. 본건 토지 기호(1) 】

【 3. 본건 토지 기호(2) 】

【 4. 본건 진입로 】

W250102-3003

사 진 용 지

【 5. 제시외 주택(ㄱ) 】

【 6. 제시외 주택(ㄱ) 후면 】

【 7. 제시외 창고(ㄴ) 】

【 8. 제시외 비가림막(ㄷ) 】

W250102-3003

사 진 용 지

【 9. 제시외 비가림막(ㄹ) 】

【 10. 제시외 화장실(ㅁ) 】

【 11. 제시외 보일러실(ㅂ) 】

【 12. 제시외 비가림막(ㅅ) 】

사 진 용 지

【 13. 제시외 관정(ㅇ) 】