

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황규택 소유물건(2023타경2653)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 최재호

감정평가서번호: Capital2308-1-154



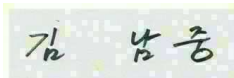
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중



(인)

감정평가액	일십오억칠천칠백팔십칠만칠천원정(₩1,577,877,000.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	황규택 (2023타경2653)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2023.09.05	2023.08.31 ~ 2023.09.05
		작성일	2023.09.05

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,044	토지	18,044	-	1,577,877,000
제시외건물	(498.66)	제시외건물	-	-	-	
	이	하	여	백		
합계					₩1,577,877,000	

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 음성군 생극면 관성리	783-14	전	계획관리지역	536	536	153,000	82,008,000	주택부지 조성공사 중단
2	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-20	전	계획관리지역	450	450	158,000	71,100,000	" "
3	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-21	전	계획관리지역	500	500	161,000	80,500,000	주택신축중 중단
㉠	" "	783-21	단독주택	블록조 판넬지붕 단층	(81.46)	-	-	-	주택 신축중 중단 (실효된 신축 신고 건축주 농업회사법인 대왕(주))
4	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-22	전	계획관리지역	275	275	178,000	48,950,000	기호4,9,11 일단지 주택부지조성 이동식주택 등 소재
㉡	" "	783-22 783-27 816-15	이동식 주택	컨테이너구조	(32)	-	-	-	소유자미상
㉢	" "	" "	사무실	컨테이너	(7.2)	-	-	-	소유자미상
5	충청북도 음성군	783-23	전	계획관리지역	515	515	54,000	27,810,000	현황 "도로 및 도로

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	
6	생극면 관성리	783-24	전	계획관리지역	424	424	162,000	68,688,000	예정지" 주택부지 조성공사
7	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-25	전	계획관리지역	428	428	172,000	73,616,000	기호7, 13 일단지 주택부지조성
8	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-26	전	계획관리지역	15	15	54,000	810,000	현황 "도로"
9	충청북도 음성군 생극면 관성리	783-27	전	계획관리지역	1	1	178,000	178,000	기호4, 9, 11 일단지 주택부지조성
10	충청북도 음성군 생극면 관성리	816-1	대	생산관리지역	490	490	135,000	66,150,000	주거나지 일부 LPG 공급탱크소재 등
㉔	" "	816-1	사무실	컨테이너	(18)	-	-	-	소유자미상 이동식
	" "	816-1	LPG 공급시설	LPG저장탱크	-	-	-	-	인근마을 공급시설 (LPG공급 업체설치)

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	
11	충청북도 음성군 생극면 관성리	816-15	대	계획관리지역	179	179	178,000	31,862,000	기호4,9,11 일단지
12	충청북도 음성군 생극면 관성리	816-19	대	계획관리지역	41	41	54,000	2,214,000	현황 "도로"
13	충청북도 음성군 생극면 관성리	816-20	대	계획관리지역	34	34	172,000	5,848,000	기호7,13 일단지 주택부지조성
14	충청북도 음성군 생극면 관성리	산79-1	임야	농림지역	2,331	2,331	12,000	27,972,000	일부 분묘 소재
15	충청북도 음성군 생극면 관성리	산79-5	임야	농림지역	7,065	7,065	71,000	501,615,000	기호15,18 버섯재배사 신축신고 득 제시외건물 3개동(미사용 승인) 소재
㉔	" "	산79-5	버섯재배사	일반철골구조 판넬지붕 단층	(120)	-	-	-	신축(완공 단계) (건축주 농업회사법인 대왕(주))
㉕	" "	산79-5	버섯재배사	일반철골구조 판넬지붕 단층	(120)	-	-	-	" "

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	
㊸	" "	산79-5	버섯재배사	일반철골구조 판넬지붕 단층	(120)	-	-	-	" "
16	충청북도 음성군 금왕읍 호산리	49	전	보전관리지역	803	803	56,000	44,968,000	소유자미상 소나무 식재
17	충청북도 음성군 금왕읍 호산리	산45	임야	보전관리지역	440	440	17,000	7,480,000	
18	충청북도 음성군 금왕읍 호산리	산45-2	임야	보전관리지역	3,517	3,517	124,000	436,108,000	기호 15, 18 버섯재배사 신축신고 특 부지조성공사
합 계								₩1,577,877,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 음성군 생극면 관성리 소재 “관성3리마을” 주변 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 “전” 10필지, “대” 4필지, “임야” 4필지), 현황 주택 부지조성, 조성 중단, 버섯재배사 부지 조성, 도로, “전”, 자연림)으로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 음성군 생극면 관성리 783-14외 17필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	관성리 783-14	536	전	주택 부지 조성중 중단	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	48,500
	2	관성리 783-20	450	전	주택 부지 조성중 중단	계획 관리	세로(가)	사다리 완경사	48,500
	3	관성리 783-21	500	전	주택신축중 중단	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	48,500
	4	관성리 783-22	275	전	기호4,9,11, 3필지일단지 이동식 주택 등 소재	계획 관리	소로각지	사다리 완경사	48,500
	5	관성리 783-23	515	전	도로	계획 관리	-	부정형 완경사	48,500
	6	관성리 783-24	424	전	주택부지 조성공사		세각(가)	부정형 완경사	48,500
	7	관성리 783-25	428	전	기호7, 13, 2필지일단지 주택부지 조성	계획 관리	소로각지	부정형 완경사	48,500
	8	관성리 783-26	15	전	도로	계획 관리	-	부정형 평 지	48,500
	9	관성리 783-27	1	전	기호4,9,11, 3필지일단지 이동식 주택 등 소재	계획 관리	소로각지	사다리 완경사	48,500
	10	관성리 816-1	490	대	주거나지	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	50,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	11	관성리 816-15	179	대	기호4,9,11, 3필지일단지 이동식 주택 등 소재	계획 관리	소로각지	부정형 완경사	67,400
	12	관성리 816-19	41	대	도로	계획 관리	-	사다리 완경사	20,000
	13	관성리 816-20	34	대	기호7,13, 2필지일단지 주택부지 조성	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	67,400
	14	관성리 산79-1	2,331	임야	자연림,분묘	농림 지역	맹지	부정형 완경사	2,410
	15	관성리 산79-5	7,065	임야	버섯재배사 신축신고 득, 3개동 건축(미사용 승인)	농림 지역	소로한면	부정형 완경사	2,360
	16	금왕읍 호산리 49	803	전	전	보전 관리	세로(불)	부정형 완경사	15,800
	17	호산리 산45	440	임야	자연림	보전 관리	맹지	부정형 완경사	9,280
	18	호산리 산45-2	3,517	임야	버섯재배사 신축신고 득, 부지조성 공사	보전 관리	소로한면	부정형 완경사	9,110
	계		18,044						

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.09.05로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2023.08.31.~09.05 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)본건은 토지 18필지이며, 지목으로는 “전” 10필지, “대” 4필지, “임야” 4필지임.
- 2)현황 기준으로는 주택 신축신고(2018.08.14.) 6건 득하고, 2020.08.14.자로 신축신고 효력 상실(음성군청 문의)하였으나, 신축신고 득한 후 부지조성 공사하였거나 조성 공사중 중단 상태 토지[지목상 “전” 7필지(기호1,2,3,4,6,7,9), “대” 2필지(기호11,13)] 및 주택 신축 신고 지역 내 도로 3필지[지목상 “전” 2필지(기호5,8), “대 1필지(기호12)]으로서 이며, 주거나지 1필지(기호10), 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림 2필지(기호14,17), 동.식물 관련시설(버섯재배사) 신축신고 득하고 부지 조성한 토지(기호15,18)임.
- 3)기호1토지는 2018.08.14.자로 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-340) 득하여 부지 조성공사 중 중단 상태이나 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨
- 4)기호2토지는 2018.08.14.자로 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-339) 득하여 부지 조성공사 중 중단 상태이나 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨
- 5)기호3토지는 2018.08.14.자로 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-338) 득하여 부지 조성공사하여 주택(81.46㎡) 신축중 중단 상태(제시외건물㉠:블록조 판넬지붕 단층) 이나

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨(첨부 사진 참조)
- 6)기호4,9,11토지(일단지)는 2018.08.14.자 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-337) 득하여 부지 조성공사하여 소유자 미상의 이동식 주택㉠(컨테이너구조 약32㎡) 및 컨테이너 사무실㉡(약7.2㎡)이 소재하고 있으며, 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨(첨부 사진 참조)
- 7)기호5토지는 지목이 “전” 이나 현황 주택 신축신고 지역 내 도로이거나 도로예정임.
- 8)기호6토지는 2018.08.14.자로 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-341) 득하여 부지 조성공사 하였으나 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨
- 9)기호7,13토지(일단지)는 2018.08.14자로 주택 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-342) 득하여 부지 조성공사 하였으나 음성군청 문의 결과 2020.08.14.자로 효력 상실한 것으로 조사됨
- 10)기호8토지는 지목이 “전” 이나 현황 주택 신축신고 지역내 “도로” 임.
- 11)기호12토지는 지목이 “대” 이나 현황 주택 신축신고 지역내 “도로” 임.
- 12)기호10토지는 지목이 “대” 이며, 현황 주거나지로서 남동측 일부에 인근 마을에 공급하는 LPG공급시설(저장탱크 등)이 소재하고 있으며, LPG시설은 공급업체에서 설치한 것으로 탐문 조사되며, 소유자 미상의 컨테이너㉢(사무실, 약18㎡)이 소재 하고 있음.
- 13)기호14토지는 임야로서 토지에 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 분묘가 소재하고 있으며, 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음
- 14)기호15,18토지는 지목이 “임야” 이나 2018.11.22.자로 동.식물관련시설(버섯재배사) 신축신고(2018-건축허가과-신축신고-89, 건축면적:2,640㎡, 21개동)를 득하여 부지조성 공사를 시행한 후 버섯재배사 건물 14개동의 기초공사(철근콘크리트 높이 약50cm)를 하고, 이중 3개동의 버섯재배사(제시외건물㉣,㉤,㉥: 각각 일반철골구조 판넬지붕 단층 약120㎡)는 거의 완공 단계이나 사용승인 받지 않은 상태이며, 용도지역은 기호15토지는 농림지역, 기호18은 보전관리지역임.
- 15)기호15,18토지의 동.식물관련시설(버섯재배사) 신축신고 득한 건축주는 토지소유자가 아닌 농업회사법인대왕(주) 이므로 경매 진행시(참여) 참고하시기 바랍니다.
- 16)기호16토지는 “전” 으로서 토지에 소나무가 식재되어 있으나 소유자 미상으로 평가하지 않았습니다.
- 17)기호17토지는 임야로서 토지에 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음
- 18)본건(기호1~18)은 지형지물, 항공도면 및 목측으로 개략적으로 확인 하였으며, 각 필지별 지적 경계 및 이용상황은 불명확하며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것이므로 정확한 경계 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요하므로 경매진행시 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 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1~18)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건은 토지(기호1~18)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(음성군 생극면,금왕읍)

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	호산리 670	전	1,705	전	계획관리	맹지	부정형 평 지	37,400
B	호산리 61	전	2,703	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	18,000
C	팔생리 647-1	대	240	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	53,200
D	관성리 산62	임야	7,140	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	2,660
E	관성리 산94-1	임야	17,157	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 완경사	1,930
F	관성리 178	전	2,827	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	18,200
G	호산리 산83-4	임야	8,528	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	5,370

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~18)가 소재하는 인근지역 및 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고, 가격형성에 있어서 유사하고, 비교성이 많은 표준지 중 기호1~9, 11~13토지는 표준지A, 기호10토지는 표준지C, 기호14, 15토지는 표준지D 기호16토지는 표준지F, 기호17, 18토지는 표준지G를 비교표준지로 각각 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(충주시 양성면)

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1~ 9, 11~ 13토지	표준지 A 호산리 670	전	1,706	전	계획관리	맹지	부정형 평 지	37,400
기호10 토지	표준지 C 팔성리 647-1	대	240	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	53,200
기호 14, 15 토지	표준지 D 관성리 산62	임	7,140	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 완경사	2,660
기호16 토지	표준지 F 관성리 178	전	2,827	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	18,200
기호 17, 18 토지	표준지 G 호산리 산83-4	임	8,528	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	5,370

나. 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동에 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.

비교표준지A,C,D,F,G가 소재하는 충북 음성군 계획관리지역, 생산관리지역, 농림지역, 보전관

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

리지역의 경우 공시지가 기준일(2023.01.01)로 부터 기준시점 현재(2023.09.05)까지 지가 변동률은 아래와 같음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.09.05. (표준지A, 계획관리)	0.356% (1.00356)	2023.01.01.~2023.07.31.:0.252 2023.07.01.~2023.07.31.:0.089 $(1+0.00252)*(1+0.00089*36/31) \approx 1.00356$
2023.01.01 ~ 2023.09.05. (표준지C, 생산관리)	-0.024% (0.99976)	2023.01.01.~2023.07.31.: -0.017 2023.07.01.~2023.07.31.: -0.006 $(1-0.00017)*(1-0.00006*36/31) \approx 0.99976$
2023.01.01 ~ 2023.09.05. (표준지D, 농림지역)	-0.044% (0.99956)	2023.01.01.~2023.07.31.:0.005 2023.07.01.~2023.07.31.: -0.042 $(1+0.00005)*(1-0.00042*36/31) \approx 0.99956$
2023.01.01 ~ 2023.09.05. (표준지F, G, 보전관리)	-0.387% (0.99613)	2023.01.01.~2023.07.31.: -0.228 2023.07.01.~2023.07.31.: -0.137 $(1-0.00228)*(1-0.00137*36/31) \approx 0.99613$

*2023년 08월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2023년 07월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※본건 토지 중 대상토지(기호1~9, 11~13토지)와 표준지(A)는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인은 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호10토지)와 표준지(C)는 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호14, 15토지)와 표준지(D)는 상호 인근지역에 소재 하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호16토지)와 표준지(F)는 상호 원거리지역에 소재 하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호17, 18토지)와 표준지(G)는 상호 인근지역에 소재 하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1~9, 11~13토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	격차율은 아래 참조 취락과의 접근성, 도로 상태 등 접근조건에서 기호1,2토지는 표준지A 보다 약20% 우세하며, 기호3토지는 약22% 우세하며, 기호4,9, 11토지(일단지)는 약35% 우세하며, 기호5,8, 12토지(도로)는 약25% 우세하며, 기호7, 13토지(일단지)는 약25% 우세함
		농로의 상태	
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부	
		배수의 양부	
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	본건 토지는 주택 신축신고 득하고 부지 조성하였거나 조성 중 중단된 상태(신축신고 후 효력상실)인점 및 형태 등을 고려하여 볼 때 본건 토지(기호1~9, 11~14)는 표준지A 보다 약50% ~55%우세함
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	유사함
		규제의 정도	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호5,8, 12토지는 신축신고 부지내의 “도로” 로 이용하고 있어 표준지A 보다 약67% 열세함
		기타	
격차율 계			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
1	A	1.20	1.00	1.50	1.00	1.00	1.800	
2	A	1.20	1.00	1.55	1.00	1.00	1.860	
3	A	1.22	1.00	1.55	1.00	1.00	1.891	
4,9,11	A	1.35	1.00	1.55	1.00	1.00	2.093	일단지
5,8,12	A	1.25	1.00	1.55	1.00	0.33	0.639	도로
6	A	1.25	1.00	1.52	1.00	1.00	1.900	
7,13	A	1.30	1.00	1.55	1.00	1.00	2.015	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호10토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호10토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.20	기로의 폭, 계통 등 가로조건에서 기호10토지는 표준지C 보다 약20% 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	일조, 통풍, 조망 등 환경조건에서 기호10토지는 표준지C 보다 약15% 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.05	토지의 형태 등 획지조건에서 기호10토지는 표준지C 보다 약5% 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.449	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 기호14, 15토지와 표준지D, 기호17, 18토지와 표준지G 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조 임도의 폭 등 가로조건에서 기호14토지는 표준지D 보다 약30% 열세하며, 기호15토지는 약30% 우세하며, 기호17토지는 표준지G 보다 약30% 열세하며, 기호18토지는 약40% 우세함
		임도의 배치, 구조 등	
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호14토지는 표준지D 보다 약10% 우세하며, 기호15토지는 약30% 우세하며, 기호17토지는 표준지G과 유사하며, 기호18토지는 약30% 우세함
		반출지점까지의 거리 등	
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	기호15, 18토지는 버섯재배사 신축신고를 득하고 부지조성 공사를 시행하고 건물 기초공사 15개동 시행하고, 버섯재배사 3개동은 거의 완공상태이나 사용승인 안된 상태로서 기호15토지는 표준지D 보다 약150% 우세하며, 기호18토지는 표준지G 보다 약150% 우세하며, 분할되어 잔여토지인 기호14토지는 표준지D 보다 약10% 열세하며, 기호17토지는 표준지G 보다 약10% 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위	
		경사, 경사면의 위치	
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등	
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제	
		기타 규제 등	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	유사함
		기타	
격차율 계			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
14	D	0.70	1.10	0.90	1.00	1.00	0.693	
15	D	1.30	1.30	2.50	1.00	1.00	4.225	
17	G	0.70	1.00	0.90	1.00	1.00	0.630	
18	G	1.40	1.30	2.50	1.00	1.00	4.550	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호16토지와 표준지F 비교

개 별 요 인 비 교			기호16토지/ 표준지F	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.20	취락과의 접근성, 농로 상태 등 접근조건에서 기호16토지는 표준지F 보다 약20% 우세함
		농로의 상태		
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 조 건	면적, 경사 등	면적	1.10	경사 등 획지조건에서 기호16토지는 표준지F 보다 약10% 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 조 타 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

④ 인근 평가선례 및 거래사례

(음성군 생극면, 금왕읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	호산리 000-00	전	466	2019.09.20	85,837	매매	계획관리	세로(불)
거래사 례2	관성리 000-00	전	106	2020.07.13	75,471	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례3	관성리 000-00	대	386	2020.05.27	90,674	매매	생산관리	세각(가), 주거나지
거래사 례4	관성리 000-00	대	663	2020.02.04	90,909	매매	생산관리	세각(가) 주거나지
거래사 례5	호산리 000-00	대	990	2020.09.28	152,000	매매	생산관리	세로(가), 토지, 건물 정채거래가 격(2.15억원)에서 건물가치(93.13 ㎡, 2013.12.27.사 용승인, @697,000 원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거래사 례6	관성리 000-00	임야	2,910	2022.10.05	45,361	매매	농림지역	세로(가)
거래사 례7	관성리 000-00	임야	10,612	2022.11.18	32,982	매매	농림지역	맹지
거래 사례8	호산리 000-00	임야	3,796	2022.09.26	45,410	매매	농림지역	소로한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 생극면, 금왕읍)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례9	관성리 000-00	전	1,722	2021.11.11	90,592	매매	보전관리	소로한면
거래사 례10	호산리 000-00	전	1,250	2022.10.07	100,000	매매	보전관리	소로한면, 2필지
거래사 례11	호산리 000-00	답, 전	1,924	2023.08.07	72,765	매매	보전관리	소로한면, 2필지
거래사 례12	호산리 000-00	임야	4,384	2021.10.26	29,653	매매	보전관리	세로(가)
거래사 례13	호산리 000-00	임야	5,554	2021.09.27	36,010	매매	보전관리	소로한면
거래사 례14	호산리 000-00	임야	714	2021.04.30	74,230	매매	보전관리	소로한면, 현황 “전”
거래 사례15	관성리 000-00	임야	4,558	2022.09.26	45,410	매매	보전관리	세로(불)
평가선 례1	관성리 000-00	전	1,191	2019.06.12	97,000	담보	계획관리	세로(가)
평가선 례2	구계리 000-00	전	2,296	2020.10.16	139,000	담보	계획관리	맹지
평가선 례3	구계리 000-00	전	801	2020.10.05	103,000	담보	계획관리	소로한면
평가선 례4	팔성리 000-00	대	92.8	2021.06.24	83,000	기타	생산관리	세로(가)
평가선 례5	관성리 000-00	임야	10,612	2022.11.10	21,000	담보	농림지역	맹지
평가선 례6	관성리 000-00	임야	7,330	2019.02.11	62,000	담보	농림지역	소로한면, 일부 토목공사
평가선 례7	관성리 000-00	임야	406	2022.12.29	36,000	공매	농림지역	맹지, 일부 “전”
평가선 례8	관성리 000-00	전	456	2020.03.20	27,000	담보	보전관리	맹지, 임야화
평가선 례9	구계리 000-00	전	4,641	2018.07.13	38,000	담보	보전관리	맹지
평가선 례10	호산리 000-00	임야	714	2021.05.13	41,000	담보	보전관리	소로각지
평가선 례11	구계리 000-00	임야	13,890	2023.03.03	23,000	담보	보전관리	세로(가)
평가선 례12	각회리 000-00	임야	1,253	2022.03.23	59,000	담보	보전관리	맹지, 자연림, 공장부속토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~18)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A는 평가선례1, 표준지C는 평가선례4, 표준지D는 평가선례5, 표준지F는 거래사례9, 표준지G는 거래사례12를 각각 선정하였음.

㉟ 시점수정

(충북 음성군)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가선례1 (계획관리지역)	2019.06.12~ 2023.09.05	9.748% (1.09748)	2019.06.01~2019.06.30:0.211 2019.07.01~2019.07.31:0.220 2019.08.01~2019.08.31:0.177 2019.09.01~2019.09.30:0.179 2019.10.01~2019.10.31:0.167 2019.11.01~2019.11.30:0.123 2019.12.01~2019.12.31:0.262 2020.01.01~2020.12.31:2.206 2021.01.01~2021.12.31:3.116 2022.01.01~2022.12.31:2.466 2023.01.01~2023.07.31:0.252 2023.07.01~2023.07.31:0.089 $(1+0.00211*19/30)*(1+0.00220)*(1+0.00177)*$ $(1+0.00179)*(1+0.00167)*(1+0.00123)*(1+0.$ $.00262)*(1+0.02206)*(1+0.03116)*(1+0.0246$ $6)*(1+0.00252)*(1+0.00089*36/31) \approx$ 1.09748
평가선례4 (생산관리지역)	2021.06.24~ 2023.09.05	3.694% (1.03694)	2021.06.01~2021.06.30:0.244 2021.07.01~2021.07.31:0.171 2021.08.01~2021.08.31:0.165 2021.09.01~2021.09.30:0.207 2021.10.01~2021.10.31:0.269 2021.11.01~2021.11.30:0.352 2021.12.01~2021.12.31:0.247 2022.01.01~2022.12.31:2.209 2023.01.01~2023.07.31:-0.017 2023.07.01~2023.07.31:-0.006 $(1+0.00244*7/30)*(1+0.00171)*(1+0.00165)*$ $(1+0.00207)*(1+0.00269)*(1+0.00352)*(1+0.$ $00247)*(1+0.02209)*(1-0.00017)*(1-0.00006$ $*36/31) \approx 1.03694$
평가선례5 (농림지역)	2022.11.10~ 2023.09.05	0.115% (1.00115)	2022.11.01~2022.11.30:0.119 2022.12.01~2022.12.31:0.075 2023.01.01~2023.07.31:0.005 2023.07.01~2023.07.31:-0.042 $(1+0.00119*21/30)*(1+0.00075)*(1+0.00005)$ $(1-0.00042*36/31) \approx 1.00115$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례9 (보전관리지역)	2021.11.11~ 2023.09.05	2.077 (1.02077)	2021.11.01~2021.11.30:0.262 2021.12.01~2021.12.31:0.225 2022.01.01~2022.12.31:2.065 2023.01.01~2023.07.31:-0.228 2023.07.01~2023.07.31:-0.137 $(1+0.00262*20/30)*(1+0.00225)*(1+0.02065)$ $*(1-0.00228)*(1-0.00137*36/31)$ ≈ 1.02077
거래사례12 (보전관리지역)	2021.10.26~ 2023.09.05	2.236% (1.02236)	2021.10.01~2021.10.31:0.355 2021.11.01~2021.11.30:0.262 2021.12.01~2021.12.31:0.225 2022.01.01~2022.12.31:2.065 2023.01.01~2023.07.31:-0.228 2023.07.01~2023.07.31:-0.137 $(1+0.00355*6/31)*(1+0.00262)*(1+0.00225)*$ $(1+0.02065)*(1-0.00228)*(1-0.00137*36/31)$ ≈ 1.02236

※2023년 08월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2023년 07월 변동률을 연장 적용하였음.

㉑ 지역요인 비교

표준지A와 평가선례1은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

표준지C와 평가선례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

표준지D와 평가선례5은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

표준지F와 거래사례9는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

표준지G와 거래사례12는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

㉔ 표준지A와 평가선례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가선례1	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.85	표준지A는 평가선례1 보다 약15% 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
획 지 조 건	0.94	표준지A는 평가선례1 보다 약6% 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
격 차 을 계	0.799		

㉔ 표준지C와 평가선례4 비교

비 교 항 목	표준지C/ 평가선례4	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지C는 평가선례4와 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지C는 평가선례4와 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지C는 평가선례4와 유사함	-
획 지 조 건	1.08	표준지C는 평가선례4 보다 약8% 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가선례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가선례4와 유사함	-
격 차 을 계	1.080		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 표준지D와 평가선례5 비교

비 교 항 목	표준지D/ 평가선례5	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.75	표준지D는 평가선례5 보다 약25% 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지D는 평가선례5과 유사함	-
자 연 조 건	1.07	표준지D는 평가선례5 보다 약7% 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지D는 평가선례5과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지D는 평가선례5과 유사함	-
격 차 율 계	0.803		

㉡ 표준지F와 거래사례9 비교

비 교 항 목	표준지F/ 거래사례9	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	0.50	표준지F는 거래사례9 보다 약50% 열세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지F는 거래사례9와 유사함	-
획 지 조 건	0.90	표준지F는 거래사례9 보다 약10% 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지F는 거래사례9와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지F는 거래사례9와 유사함	-
격 차 율 계	0.450		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 표준지G와 거래사례 12 비교

비 교 항 목	표준지G/ 거래사례 12	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.90	표준지G는 거래사례 12 보다 약10% 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지G는 거래사례 12와 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지G는 거래사례 12와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지G는 거래사례 12와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지G는 거래사례 12와 유사함	-
격 차 율 계	0.900		

㉡ 격차율 산정

평가선례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례1	97,000	1.00	1.09748	1.00	0.799	85,057

평가선례4 기준 표준지C가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례4	83,000	1.00	1.03694	1.00	1.080	92,951

평가선례5 기준 표준지D 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례5	21,000	1.00	1.00115	1.00	0.803	16,882

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례9 기준 표준지F 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례9	92,473	1.00	1.02077	1.00	0.450	42,477

거래사례12 기준 표준지G 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례12	29,653	1.00	1.02236	1.00	0.900	27,284

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	37,400	1.00356	1.00	1.000	37,533

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	53,200	0.99976	1.00	1.000	53,187

시점수정한 공시지가 표준지D 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지D	2,660	0.99956	1.00	1.000	2,658

시점수정한 공시지가 표준지F 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지F	18,200	0.99613	1.00	1.000	18,129

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지G 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지G	5,370	0.99613	1.00	1.000	5,349

평가선례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가선례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1~9, 11~13 토지	85,057	37,533	2.27

평가선례4 기준 표준지C가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	평가선례4 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C 가액	격차율
기호10 토지	92,951	53,187	1.75

평가선례5 기준 표준지D가액과 시점수정한 공시지가 표준지D가액의 격차율			
구분	평가선례5 기준 표준지D가액	시점수정한 공시지가 표준지D 가액	격차율
기호14, 15 토지	16,882	2,658	6.35

거래사례9 기준 표준지F가액과 시점수정한 공시지가 표준지F가액의 격차율			
구분	거래사례9 기준 표준지F가액	시점수정한 공시지가 표준지F 가액	격차율
기호16 토지	42,477	18,129	2.34

거래사례12 기준 표준지G가액과 시점수정한 공시지가 표준지G가액의 격차율			
구분	거래사례12 기준 표준지G가액	시점수정한 공시지가 표준지G 가액	격차율
기호17, 18 토지	27,284	5,349	5.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준 (원/㎡)	비고
계획관리지역	농경지	40,000원/㎡ ~ 100,000원/㎡	
계획관리지역	주택지	150,000원/㎡ ~ 200,000원/㎡	
생산관리지역	주택지	100,000원/㎡ ~ 180,000원/㎡	
농림지역	임야	6,000원/㎡ ~ 40,000원/㎡	
보전관리지역	농경지	30,000원/㎡ ~ 90,000원/㎡	
보전관리지역	임야	10,000원/㎡ ~ 60,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 표준지A 적용하는 기호1~9, 11~13토지는 2.27, 표준지C 적용하는 기호10토지는 1.75, 표준지D를 적용하는 기호14, 15토지는 6.35, 표준지F를 적용하는 기호16토지는 2.34, , 표준지G를 적용하는 기호17, 18토지는 5.10을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 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/㎡)
1	37,400	1.00356	1.00	1.800	2.27	153,360	153,000
2	37,400	1.00356	1.00	1.860	2.27	158,472	158,000
3	37,400	1.00356	1.00	1.891	2.27	161,113	161,000
4,9,11	37,400	1.00356	1.00	2.093	2.27	178,324	178,000
5	37,400	1.00356	1.00	0.639	2.27	54,442	54,000
6	37,400	1.00356	1.00	1.900	2.27	161,880	162,000
7,13	37,400	1.00356	1.00	2.015	2.27	171,678	172,000
8	37,400	1.00356	1.00	0.639	2.27	54,442	54,000
10	53,200	0.99976	1.00	1.449	1.75	134,869	135,000
12	37,400	1.00356	1.00	0.639	2.27	54,442	54,000
14	2,660	0.99956	1.00	0.693	6.35	11,700	12,000
15	2,660	0.99956	1.00	4.225	6.35	71,333	71,000
16	18,200	0.99613	1.00	1.320	2.34	55,998	56,000
17	5,370	0.99613	1.00	0.630	5.10	17,187	17,000
18	5,370	0.99613	1.00	4.550	5.10	124,128	124,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	536	153,000	82,008,000
기호2토지	450	158,000	71,100,000
기호3토지	500	161,000	80,500,000
기호4,9,11토지	455	178,000	80,990,000
기호5토지	515	54,000	27,810,000
기호6토지	424	162,000	68,688,000
기호7,13토지	462	172,000	79,464,000
기호8토지	15	54,000	810,000
기호10토지	490	135,000	66,150,000
기호12토지	41	54,000	2,214,000
기호14토지	2,331	12,000	27,972,000
기호15토지	7,065	71,000	501,615,000
기호16토지	803	56,000	44,968,000
기호17토지	440	17,000	7,480,000
기호18토지	3,517	124,000	436,108,000
계	18,044		1,577,877,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1~18)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

(음성군 생극면, 금왕읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례1	호산리 000-00	전	466	2019.09.20	85,837	매매	계획관리	세로(불)
거래사 례2	관성리 000-00	전	106	2020.07.13	75,471	매매	계획관리	세로(가)
거래사 례3	관성리 000-00	대	386	2020.05.27	90,674	매매	생산관리	세각(가), 주거나지
거래사 례4	관성리 000-00	대	663	2020.02.04	90,909	매매	생산관리	세각(가) 주거나지
거래사 례5	호산리 000-00	대	990	2020.09.28	152,000	매매	생산관리	세로(가), 토지, 건물 정채거래가 격(2.15억원)에서 건물가치(93.13 ㎡, 2013.12.27.사 용승인, @697,000 원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 생극면, 금왕읍) (자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래사 례6	관성리 000-00	임야	8,062	2020.09.25	29,815	매매	농림지역	소로한면
거래사 례7	관성리 000-00	임야	10,612	2022.11.18	32,982	매매	농림지역	맹지
거래 사례8	호산리 000-00	임야	3,796	2022.09.26	45,410	매매	농림지역	소로한면
거래사 례9	관성리 000-00	전	1,722	2021.11.11	90,592	매매	보전관리	소로한면
거래사 례10	호산리 000-00	전	1,250	2022.10.07	100,000	매매	보전관리	소로한면, 2필지
거래사 례11	호산리 000-00	답, 전	1,924	2023.08.07	72,765	매매	보전관리	소로한면, 2필지
거래사 례12	호산리 000-00	임야	4,384	2021.10.26	29,653	매매	보전관리	세로(가)
거래사 례13	호산리 000-00	임야	5,554	2021.09.27	36,010	매매	보전관리	소로한면
거래사 례14	호산리 000-00	임야	714	2021.04.30	74,230	매매	보전관리	소로한면, 현황 “전”
거래 사례15	관성리 000-00	임야	4,558	2022.09.26	45,410	매매	보전관리	세로(불)

나) 비교 거래사례 선정사유

인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1~9, 11~13 기호10토지는 거래사례3, 기호14, 15토지는 거래사례6, 기호16토지는 거래사례10, 기호17, 18토지는 거래사례13을 각각 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 음성군)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1 (계획관리지역)	2019.09.20~ 2023.09.05	9.044% (1.09044)	2019.09.01~2019.09.30:0.179 2019.10.01~2019.10.31:0.167 2019.11.01~2019.11.30:0.123 2019.12.01~2019.12.31:0.262 2020.01.01~2020.12.31:2.206 2021.01.01~2021.12.31:3.116 2022.01.01~2022.12.31:2.466 2023.01.01~2023.07.31:0.252 2023.07.01~2023.07.31:0.089 (1+0.00179*11/30)*(1+0.00167)*(1+0.00123)* (1+0.00262)*(1+0.02206)*(1+0.03116)*(1+0. .02466)*(1+0.00252)*(1+0.00089*36/31) ≒ 1.09044
거래사례3 (생산관리지역)	2020.05.27~ 2023.09.05	6.482% (1.06482)	2020.05.01~2020.05.31:0.080 2020.06.01~2020.06.30:0.127 2020.07.01~2020.07.31:0.098 2020.08.01~2020.08.31:0.108 2020.09.01~2020.09.30:0.141 2020.10.01~2020.10.31:0.301 2020.11.01~2020.11.30:0.371 2020.12.01~2020.12.31:0.265 2021.01.01~2021.12.31:2.734 2022.01.01~2022.12.31:2.209 2023.01.01~2023.07.31:-0.017 2023.07.01~2023.07.31:-0.006 (1+0.00080*5/31)*(1+0.00127)*(1+0.00098)* (1+0.00108)*(1+0.00141)*(1+0.00301)*(1+0. 00371)*(1+0.00265)*(1+0.02734)*(1+0.02209))*(1-0.00017)*(1-0.00006*36/31) ≒ 1.06482
거래사례6 (농림지역)	2020.09.25~ 2023.09.05	5.676% (1.05676)	2020.09.01~2020.09.30:0.157 2020.10.01~2020.10.31:0.411 2020.11.01~2020.11.30:0.196 2020.12.01~2020.12.31:0.170 2021.01.01~2021.12.31:2.620 2022.01.01~2022.12.31:2.195 2023.01.01~2023.07.31:0.005 2023.07.01~2023.07.31:-0.042 (1+0.00157*6/30)*(1+0.00411)*(1+0.00196)* (1+0.00170)*(1+0.02620)*(1+0.02195)*(1+0. 00005)*(1-0.00042*36/31) ≒ 1.05676
거래사례10 (보전관리지역)	2022.10.07~ 2023.09.05	-0.207% (0.99793)	2022.10.01~2022.10.31:0.099 2022.11.01~2022.11.30:0.100 2022.12.01~2022.12.31:0.001 2023.01.01~2023.07.31:-0.228 2023.07.01~2023.07.31:-0.137 (1+0.00099*25/31)*(1+0.00100)*(1+0.00001)* (1-0.00228)*(1-0.00137*36/31) ≒ 0.99793

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충북 음성군)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례 13 (보전관리지역)	2021.09.27~ 2023.09.05	2.540% (1.02540)	2021.09.01~2021.09.30:0.082 2021.10.01~2021.10.31:0.355 2021.11.01~2021.11.30:0.262 2021.12.01~2021.12.31:0.225 2022.01.01~2022.12.31:2.065 2023.01.01~2023.07.31:-0.228 2023.07.01~2023.07.31:-0.137 $(1+0.00082*4/30)*(1+0.00355)*(1+0.00262)*$ $(1+0.00225)*(1+0.02065)*(1-0.00228)*(1-0.00137*36/31) \approx 1.02540$

※2023년 08월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2023년 07월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

- ※대상토지(기호1~9, 11~13토지)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※대상 토지(기호10토지)와 거래사례3은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※대상 토지(기호14, 15토지)와 거래사례6은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※대상 토지(기호16토지)와 거래사례10은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※대상 토지(기호17, 18토지)와 거래사례13은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가)기호1~9, 11~13토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	격차율은 아래 참조 취락과의 접근성, 도로 상태 등 접근조건에서 기호1,2토지는 거래사례1 보다 약8% 우세하며, 기호3토지는 약10% 우세하며, 기호4,9,11토지(일단지)는 약22% 우세하며, 기호5,8,12토지(도로)는 약13% 우세하며, 기호7,13토지(일단지)는 약13% 우세함
		농로의 상태	
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부	
		배수의 양부	
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	본건 토지는 주택 신축신고 득하고 부지 조성하였거나 조성 중 중단된 상태(신축신고 후 효력상실)인점 및 형태 등을 고려하여 볼 때 본건 토지(기호1~9, 11~14)는 거래사례1 보다 약50% ~55%우세함
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	유사함
		규제의 정도	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호5,8,12토지는 신축신고 부지내의 “도로” 로 이용하고 있어 거래사례1 보다 약67% 열세함
		기타	
격차율 계			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
1	#1	1.08	1.00	1.50	1.00	1.00	1.620	
2	#1	1.08	1.00	1.55	1.00	1.00	1.674	
3	#1	1.10	1.00	1.55	1.00	1.00	1.705	
4,9,11	#1	1.22	1.00	1.55	1.00	1.00	1.891	일단지
5,8,12	#1	1.13	1.00	1.55	1.00	0.33	0.578	도로
6	#1	1.13	1.00	1.52	1.00	1.00	1.718	
7,13	#1	1.17	1.00	1.55	1.00	1.00	1.814	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호10토지와 거래사례3 비교

개 별 요 인 비 교			기호10토지 / 거래사례3	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.20	기로의 폭,계통 등 가로조건에서 기호10토지는 거래사례3 보다 약20% 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원,초등학교,공원,병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조,통풍 등	1.10	일조,통풍,조망 등 환경조건에서 기호10토지는 거래사례3 보다 약10% 우세함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의상태	상수도,하수도,도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소,가스탱크,오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.05	토지의 형태 등 획지조건에서 기호10토지는 거래사례3 보다 약5% 우세함
	방위,고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	유사함
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.386	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호 14, 15토지와 거래사례6 및 기호 17, 18토지와 거래사례 13 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조 임도의 폭 등 가로조건에서 기호14토지는 거래사례6 보다 약52% 열세하며, 기호15토지는 약10% 열세하며, 기호17토지는 거래사례13 보다 약40% 열세하며, 기호18토지는 약10% 우세함
		임도의 배치, 구조 등	
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	인근취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호14토지는 거래사례6 보다 약20% 열세하며, 기호15토지는 유사하며, 기호17토지는 거래사례13 보다 약15% 열세하며, 기호18토지는 약20% 우세함
		반출지점까지의 거리 등	
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	기호15, 18토지는 버섯재배사 신축신고를 득하고 부지조성 공사를 시행하고 건물 기초공사 15개동 시행하고, 버섯재배사 3개동은 거의 완공상태이나 사용승인 안된 상태로서 기호15토지는 거래사례6 보다 약150% 우세하며, 기호18토지는 거래사례13 보다 약150% 우세하며, 분할되어 잔여토지인 기호14토지는 거래사례6 보다 약10% 열세하며, 기호17토지는 거래사례13 보다 약10% 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위	
		경사, 경사면의 위치	
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등	
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	유사함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제	
		기타 규제 등	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	유사함
		기타	
격차율 계			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
14	#6	0.48	0.80	0.90	1.00	1.00	0.346	
15	#6	0.90	1.00	2.50	1.00	1.00	2.250	
17	#13	0.60	0.85	0.90	1.00	1.00	0.459	
18	#13	1.10	1.20	2.50	1.00	1.00	3.300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호16토지와 거래사례10 비교

개 별 요 인 비 교			기호16토지/ 거래사례10	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.60	취락과의 접근성, 농로 상태 등 접근조건에서 기호16토지는 거래사례10 보다 약40% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.90	경사 등 획지조건에서 기호16토지는 거래사례10 보다 약10% 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.540	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 사정보정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.620	151,632	152,000
2	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.674	156,686	157,000
3	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.705	159,588	160,000
4,9,11	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.891	176,997	177,000
5	85,837	1.09044	1.00	1.00	0.578	54,100	54,000
6	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.718	160,804	161,000
7,13	85,837	1.09044	1.00	1.00	1.814	169,790	170,000
8	85,837	1.09044	1.00	1.00	0.578	54,100	54,000
10	90,674	1.06482	1.00	1.00	1.386	133,820	134,000
12	85,837	1.09044	1.00	1.00	0.578	54,100	54,000
14	29,815	1.05676	1.00	1.00	0.346	10,901	11,000
15	29,815	1.05676	1.00	1.00	2.250	70,891	71,000
16	100,000	0.99793	1.00	1.00	0.540	53,888	54,000
17	36,010	1.02540	1.00	1.00	0.459	16,948	17,000
18	36,010	1.02510	1.00	1.00	3.300	121,815	122,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	536	152,000	81,472,000
기호2토지	450	157,000	70,650,000
기호3토지	500	160,000	80,000,000
기호4,9,11토지	455	177,000	80,535,000
기호5토지	515	54,000	27,810,000
기호6토지	424	161,000	68,264,000
기호7, 13토지	462	170,000	78,540,000
기호8토지	15	54,000	810,000
기호10토지	490	134,000	65,660,000
기호12토지	41	54,000	2,214,000
기호14토지	2,331	11,000	25,641,000
기호15토지	7,065	71,000	501,615,000
기호16토지	803	54,000	43,362,000
기호17토지	440	17,000	7,480,000
기호18토지	3,517	122,000	429,074,000
계	18,044		1,563,127,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~18토지)	1,577,877,000	1,563,127,000	-

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	536	153,000	82,008,000
기호2토지	450	158,000	71,100,000
기호3토지	500	161,000	80,500,000
기호4,9,11토지	455	178,000	80,990,000
기호5토지	515	54,000	27,810,000
기호6토지	424	162,000	68,688,000
기호7,13토지	462	172,000	79,464,000
기호8토지	15	54,000	810,000
기호10토지	490	135,000	66,150,000
기호12토지	41	54,000	2,214,000
기호14토지	2,331	12,000	27,972,000
기호15토지	7,065	71,000	501,615,000
기호16토지	803	56,000	44,968,000
기호17토지	440	17,000	7,480,000
기호18토지	3,517	124,000	436,108,000
계	18,044		1,577,877,000

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 음성군 생극면 관성리 소재 "관성3리마을" 주변 인근에 위치하고 있는 부동산 (지목상 "전" 10필지, "대" 4필지, "임야" 4필지), 현황 주택 부지조성, 조성 중단, 버섯재배사 부지 조성, 도로, "전", 자연림)이며, 주위는 농촌마을, 농경지, 과수원, 창고시설, 축산농장, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(기호1~18) 중 기호1,2,3,4,6,7,9, 10, 11, 13, 15, 18토지는 차량 접근가능하며, 기호5, 8, 12토지는 "도로"이며, 인근으로 버스가 1일 수회 운행되고 있어 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1토지:

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 주택 부지 조성 공사중 중단 상태임(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

기호2토지:

토지 형태는 사다리형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 주택 부지 조성 공사중 중단 상태임(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

기호3토지:

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 주택 부지 조성 하여 주택 신축중 중단 상태(제시외건물㉠, 블록조 판넬지붕 단층 81.46㎡)(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

기호4,9, 11토지:

3필지 일단지로서 토지 형태는 사다리형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 주택부지 조성하여 소유자 미상의 이동식 주택㉡(컨테이너구조, 약32㎡) 및 컨테이너 사무실㉢(약7.2㎡)이 소재하고 있음(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

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) | |

기호5,8,12토지:

토지 형태는 각각 부정형,사다리형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전", "대"이나 현황 "도로, 도로예정지"임.

기호6토지:

토지 형태는 사다리형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이나 주택 부지조성 공사중 중단 상태임(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

기호7,13토지:

2필지 일단지로서 토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전", "대"이며, 주택부지 조성(신축신고 득한 허가는 효력이 상실되었음)

기호10토지:

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 대체로 평탄하며, 지목이 "대"로서 주거나지이며, 일부에 인근 마을 사용 LPG공급시설(저장탱크 등)이 소재하고 있으며, 일부에 소유자 미상의 컨테이너 사무실㉠(약18㎡) 소재하고 있음.

기호14토지

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 일부에 분묘가 소재하고 있음.

기호15,18토지:

2필지 일단의 획지로서 동.식물관련시설(버섯재배사) 신축신고 득하고 부지조성하여 14개동의 건물기초공사(철근콘크리트 높이 약50cm)를 하였으며, 이중 기호15토지에 제시외건물㉡, ㉢, ㉣(각동 일반철골구조 판넬지붕 단층 약120㎡)을 신축하여 거의 완공 단계이나 사용승인 받지 않은 상태임.

기호16토지:

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 지목은 "전"이며, 토지에 소유자 미상의 소나무가 다수 식재되어 있음.

기호17토지:

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) | |

토지 형태는 부정형으로서 인근 지세는 완경사를 이루고 있으며, 소나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2,3,토지:세로(가) 도로에 접함

기호4,9,11토지:3필지 일단지로서 소로각지에 접함

기호6토지:세각(가) 도로에 접함

기호7,13토지:2필지 일단지로서 소로각지에 접함

기호5,8,12토지:도로,도로예정지임.

기호10토지:소로한면에 접함

기호14,17토지:맹지임

기호15,18토지:일부 소로에 접함

기호16토지:세로(불) 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13토지:
계획관리지역,가축사육제한구역(2018-12-27)(일부제한구역 800m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률),배출시설설치제한지역(물환경보전법)

기호10토지:
생산관리지역,가축사육제한구역(일부제한구역 800m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률),
배출시설설치제한지역(물환경보전법)

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) | |

기호 14, 15토지:

농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 800m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법)

기호 16토지:

보전관리지역, 가축사육제한구역(2018-12-27)(일부제한구역 800m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법)

기호 17, 18토지:

보전관리지역, 가축사육제한구역(2018-12-27)(일부제한구역 800m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 보전산지(산지관리법), 임업용산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

1)기호3토지:주택 신축중 중단 상태의 제시외건물㉠(블록조 판넬지붕 단층 주택구조 81.46㎡)이 소재함(첨부 사진 참조)

2)기호4,9,11토지:3필지 일단지로서 주택부지 조성하여 소유자 미상의 이동식주택㉡(컨테이너구조, 약32㎡) 및 컨테이너 사무실㉢(약7.2㎡)이 소재하고 있음.

3)기호10토지:일부에 인근 마을 사용 LPG공급시설(저장탱크 등)이 소재하고 있으며, 소유자 미상의 컨테이너 사무실㉣(약18㎡)이 소재하고 있음.

기호14토지:일부에 분묘가 소재하고 있음.

기호 15, 18토지:동. 식물관려시설(버섯재배사) 신축신고 득하고 부지조성하여 14개동의 건물 기초공사(철근콘크리트 높이 약50cm)를 하였으며, 이중 기호15토지에 3개동을 신축하여 거의 완공 단계이나 사용승인 받지 않은 상태의 제시외건물㉤, ㉥, ㉦(각각 일반철골구조 판넬지붕 단층 약120㎡)가 소재하고 있음(신축신고 건축주는 농업회사법인 대왕(주)임)

기호16토지:토지에 소유자 미상의 소나무가 식재되어 있음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

1)기호1,2,3,4,6,7,13토지:

각각 지목이 "전"이나 현황 주택부지 조성중 중단 상태이거나 주택부지 조성한 상태임
(주택 신축신고 득한 허가는 2020.08.14자로 효력 상실한 것으로 조사됨)

2)기호5,8토지:

지목이 "전"이나 주택부지 조성 지역의 "도로,도로예정지"임.

기호12토지:

지목이 "대"이나 현황 "도로"임.

기호15,18토지:

각각 지목이 "임야"이나 동.식물관련시설(버섯재배사) 신축신고 득하고 부지조성하여 버섯 재배사 14개동의 건물기초공사(철근콘크리트 높이 약50cm)를 하였으며, 이중 3개동은 버섯재 배사 신축하여 거의 완공 단계의 제시외건물㉠,㉡,㉢이 소재하고 있음.

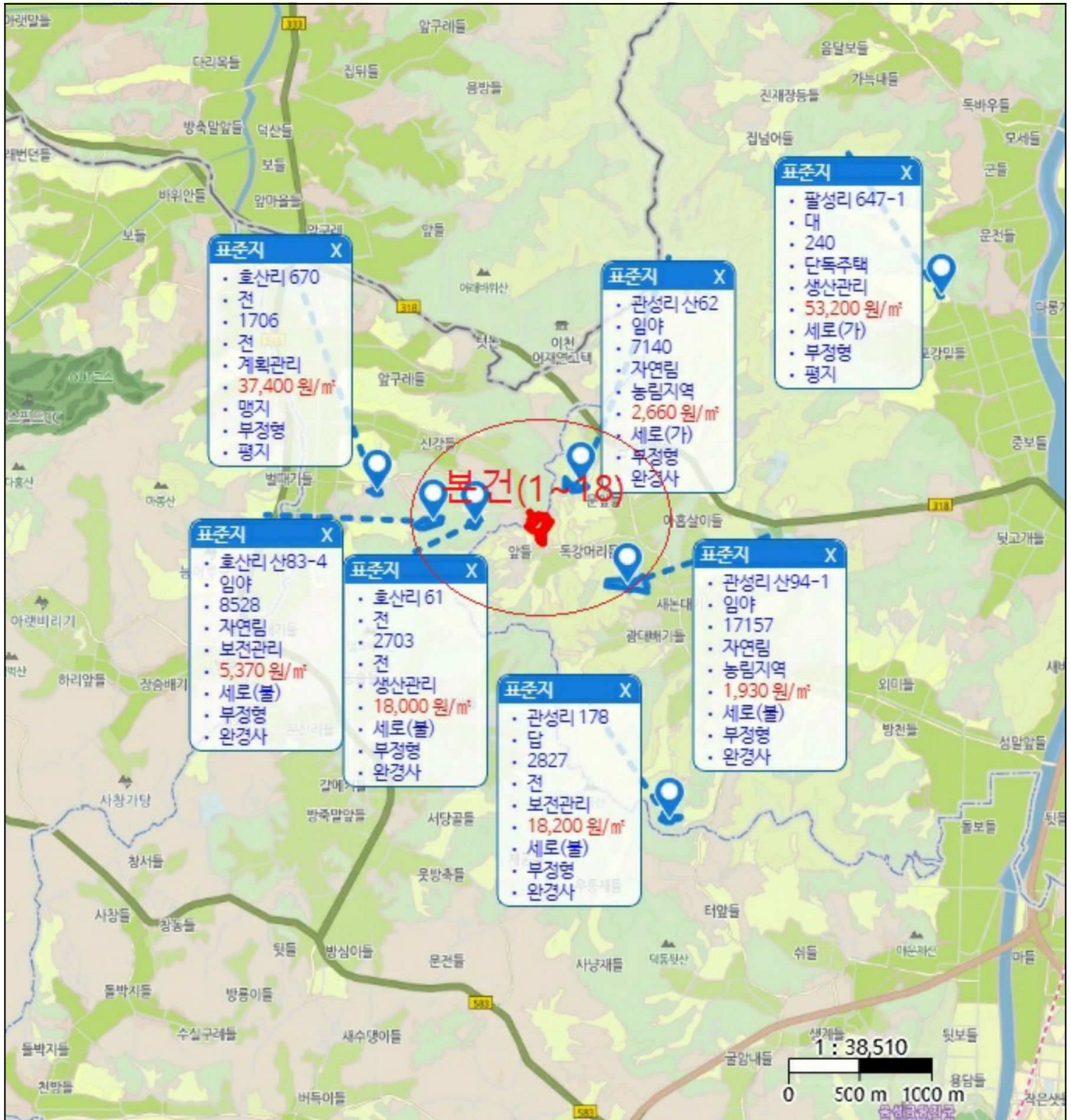
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

광역 위치도



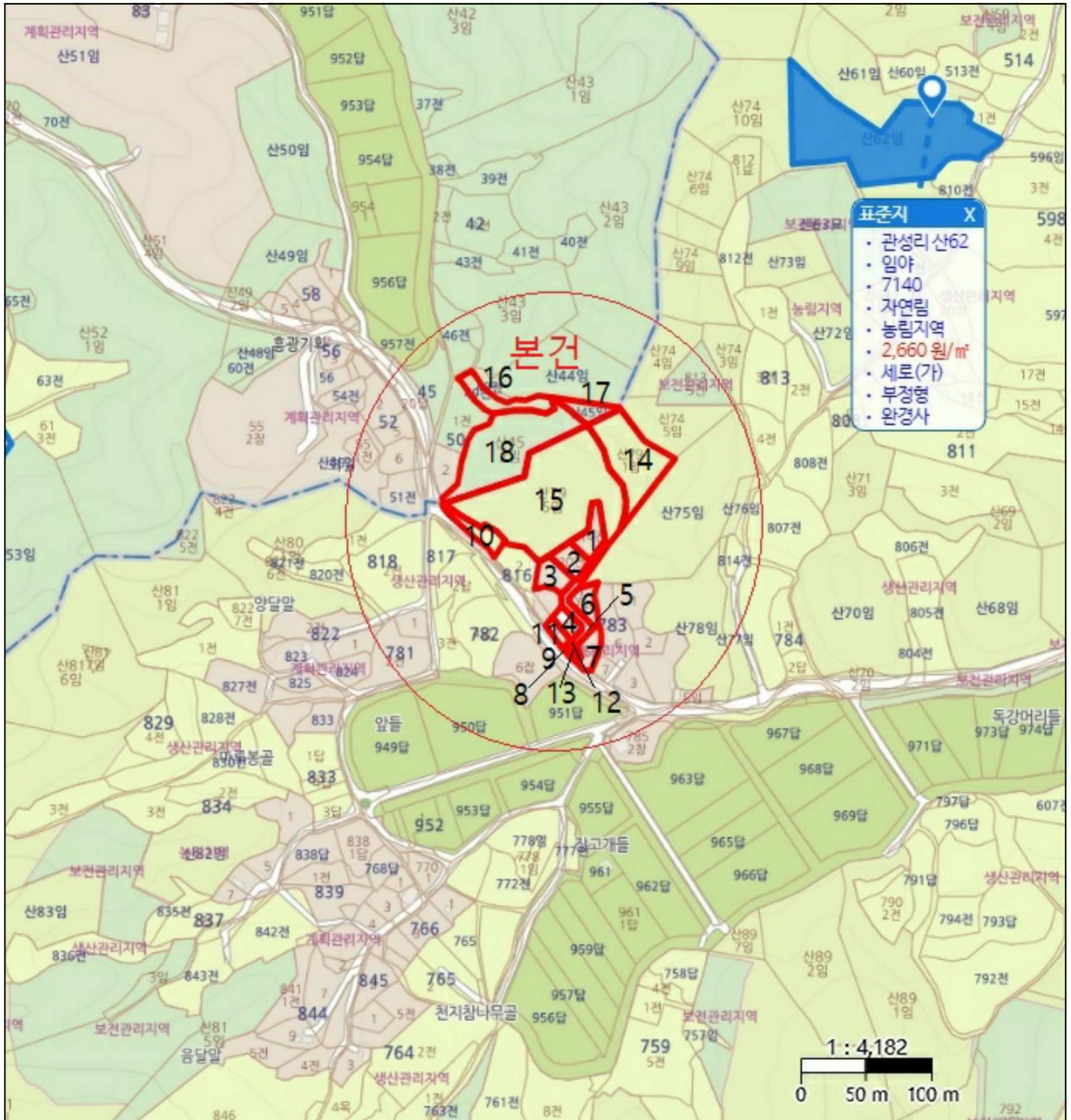
소재지 충청북도 음성군 생극면 관성리 783-14외



위치도



소재지 충청북도 음성군 생극면 관성리 783-14외

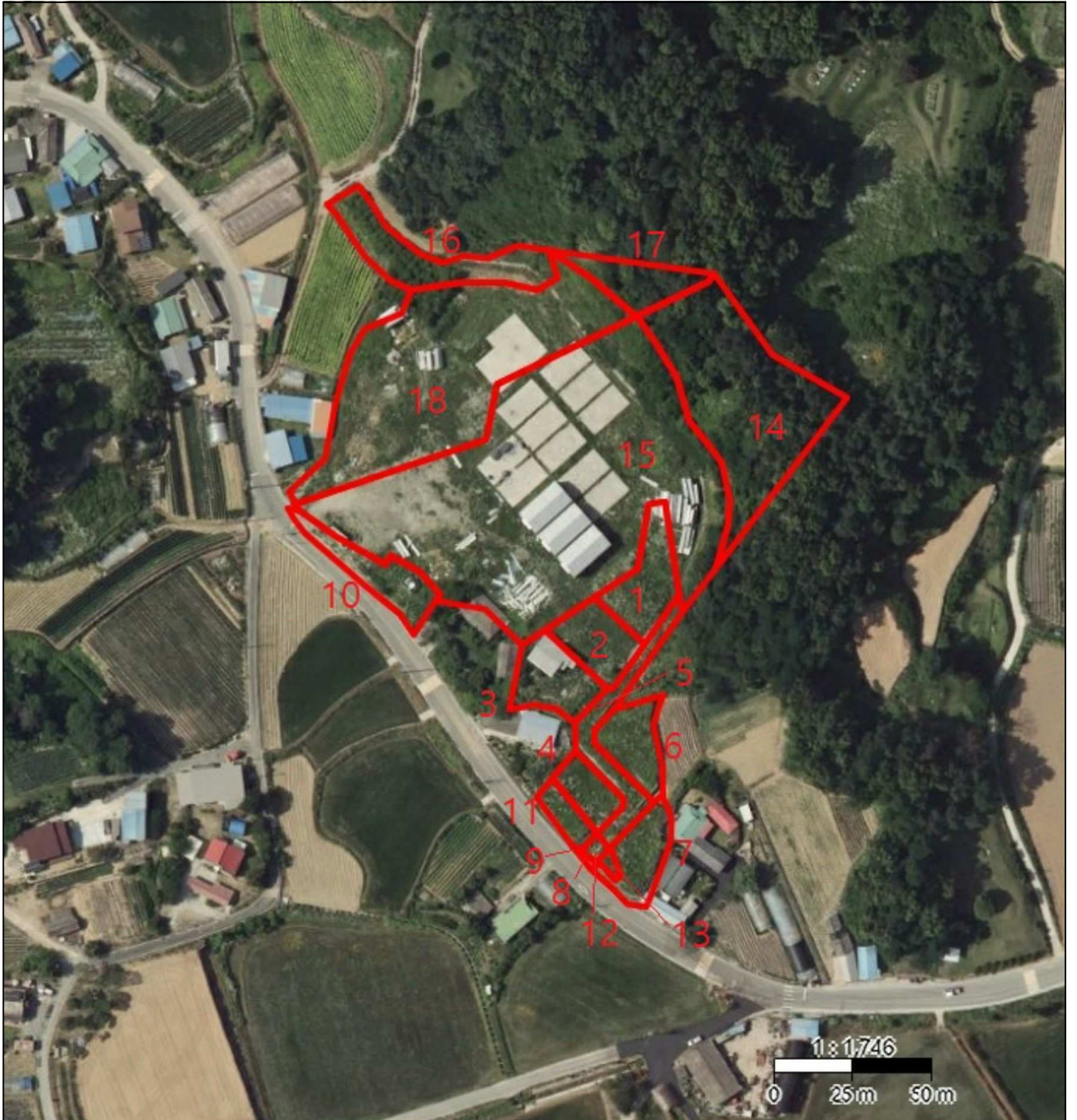


항공도면

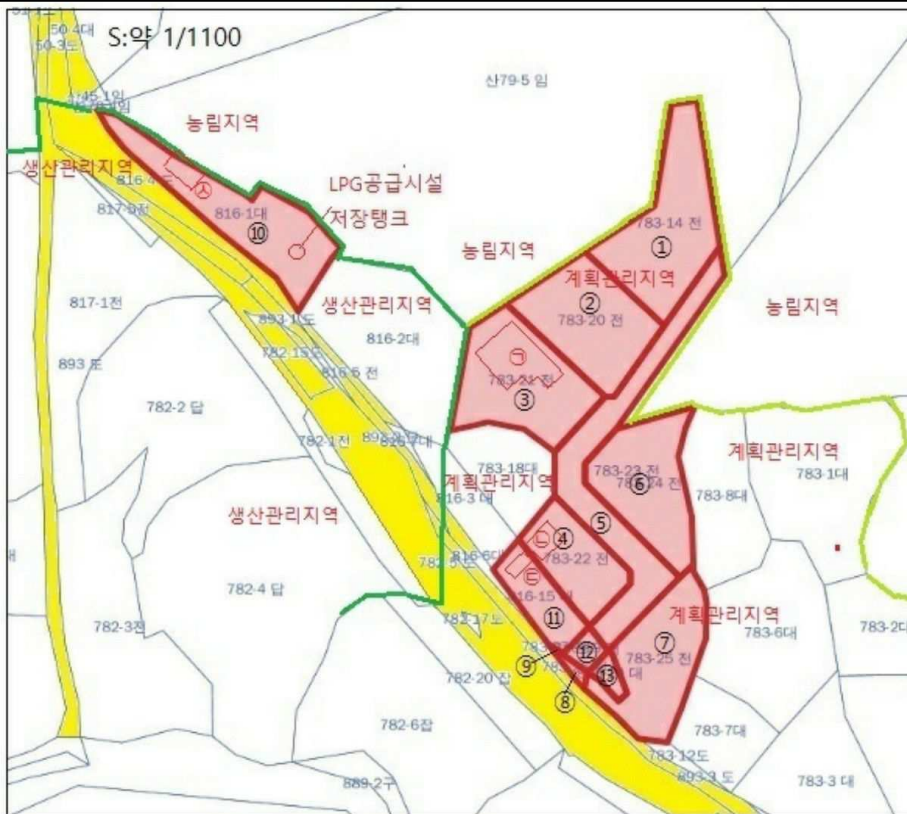


소재지

충청북도 음성군 생극면 관성리 783-14외



지 적 도(기호1~13)

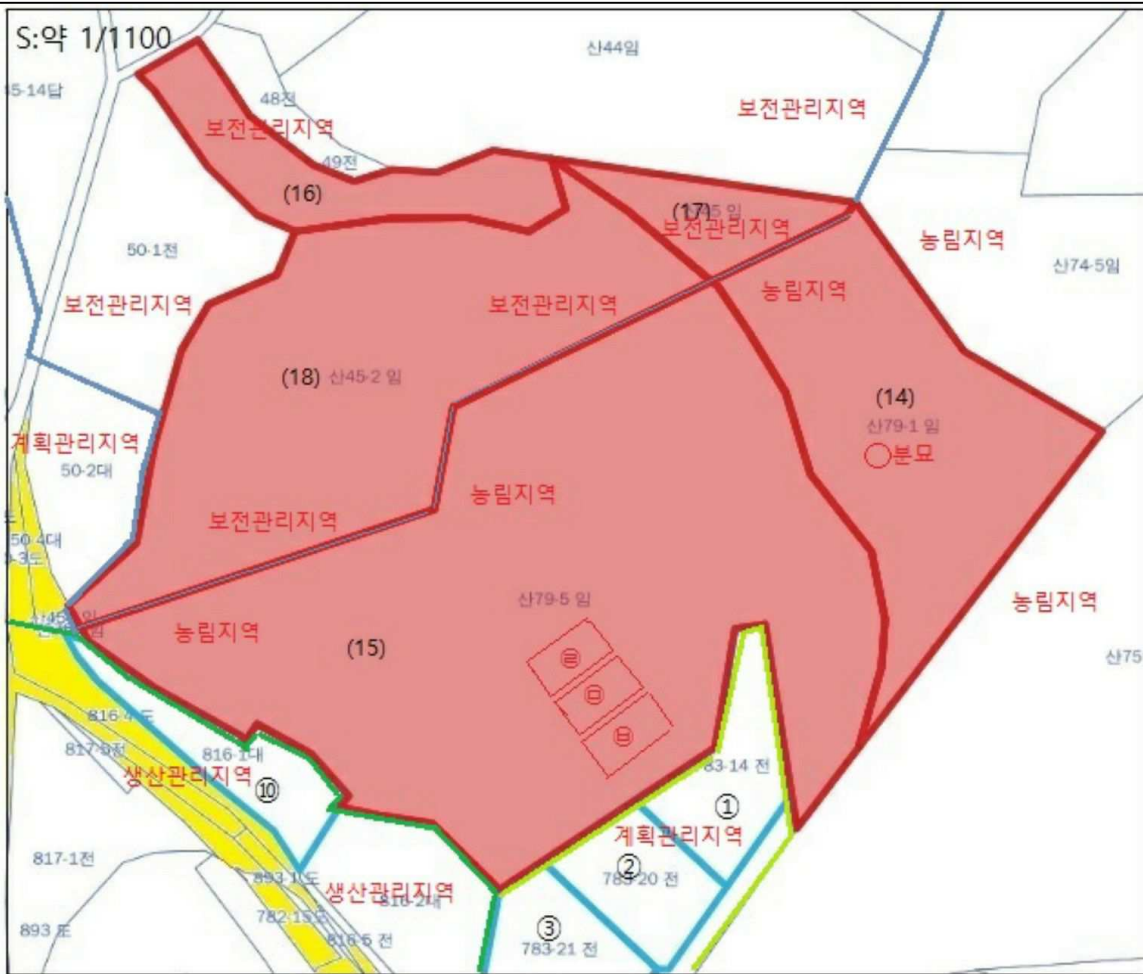


- 기호1: 관성리 782-14, 전 536㎡, 주택 신축신고 특, 부지토목 공사중 중단
- 기호2: 관성리 783-20, 전 450㎡, 주택 신축신고 특, 부지토목 공사중 중단
- 기호3: 관성리 783-21, 전 500㎡, 주택 신축신고 특, 건축공사 중 중단 상태(단층 81.46㎡)
- 기호4: 관성리 783-22, 전 275㎡, 기호9: 관성리 783-27, 전 1㎡, 기호11: 관성리 816-15, 대 179㎡.
- ※기호4,9,11을 일단지(455㎡)로 주택 신축신고 특, 부지토목공사,임시적으로 이동식 주택(약32㎡)과 컨테이너 사무실 약7.2㎡이 소재하고 있음.
- 기호5: 관성리 783-23, 전 515㎡, 도로 및 도로예정지,
- 기호6: 관성리 783-24, 전 424㎡, 주택 신축신고 특, 부지토목 공사
- 기호7: 관성리 783-25, 전 428㎡, 기호13: 관성리 816-20, 대 34㎡
- ※기호7,13: 일단지로 주택 신축신고 특, 부지토목 공사
- 기호8: 관성리 783-26, 전 15㎡, 현황 도로, 기호12: 관성리 816-19, 대 41㎡, 현황 도로
- ※상기 주택 신축신고(6건) 특하고 부지조성 공사하였거나 부지조성 공사 중 중단 상태이나 음성균형문의 결과 신축신고 특한 후 착공신고가 없어 2020.08.14자로 효력상실한 것으로 조사됨.
- 기호10: 관성리 816-1, 대 490㎡, 주거나지, 일부에 LPG마을 공급을 위해 LPG저장탱크 소재.

제시외건물:

- ㉠: 블록조 판넬지붕 단층 주택구조, 81.46㎡(신축중 중단),
- ㉡: 이동식 주택, 약32㎡, ㉢: 컨테이너 사무실 약7.2㎡, ㉣: 컨테이너 사무실, 약18㎡

지 적 도(기호14~18)



기호14: 관성리 산79-1, 임야 2,331㎡, 일부에 분묘 소재

기호15: 관성리 산79-5, 임야 7,065㎡,농림지역, 기호18: 호산리 산45-2, 임야 3,517㎡, 보전관리지역.

※기호15,18토지를 일단으로 동.식물관련시설(버섯재배사) 신축신고(14개동) 득, 부지토목 공사, 기호15, 18토지에 14개동의 버섯재배사 철근콘크리트 기초공사 하였으며, 이중 기호15토지에 버섯재배사 3개동 만 건축하였으나 사용승인 받지 않은 상태임.

기호16: 호산리 49, 전 803㎡, 소나무 식재 되어 있음. 기호17: 호산리 산45, 임야 440㎡

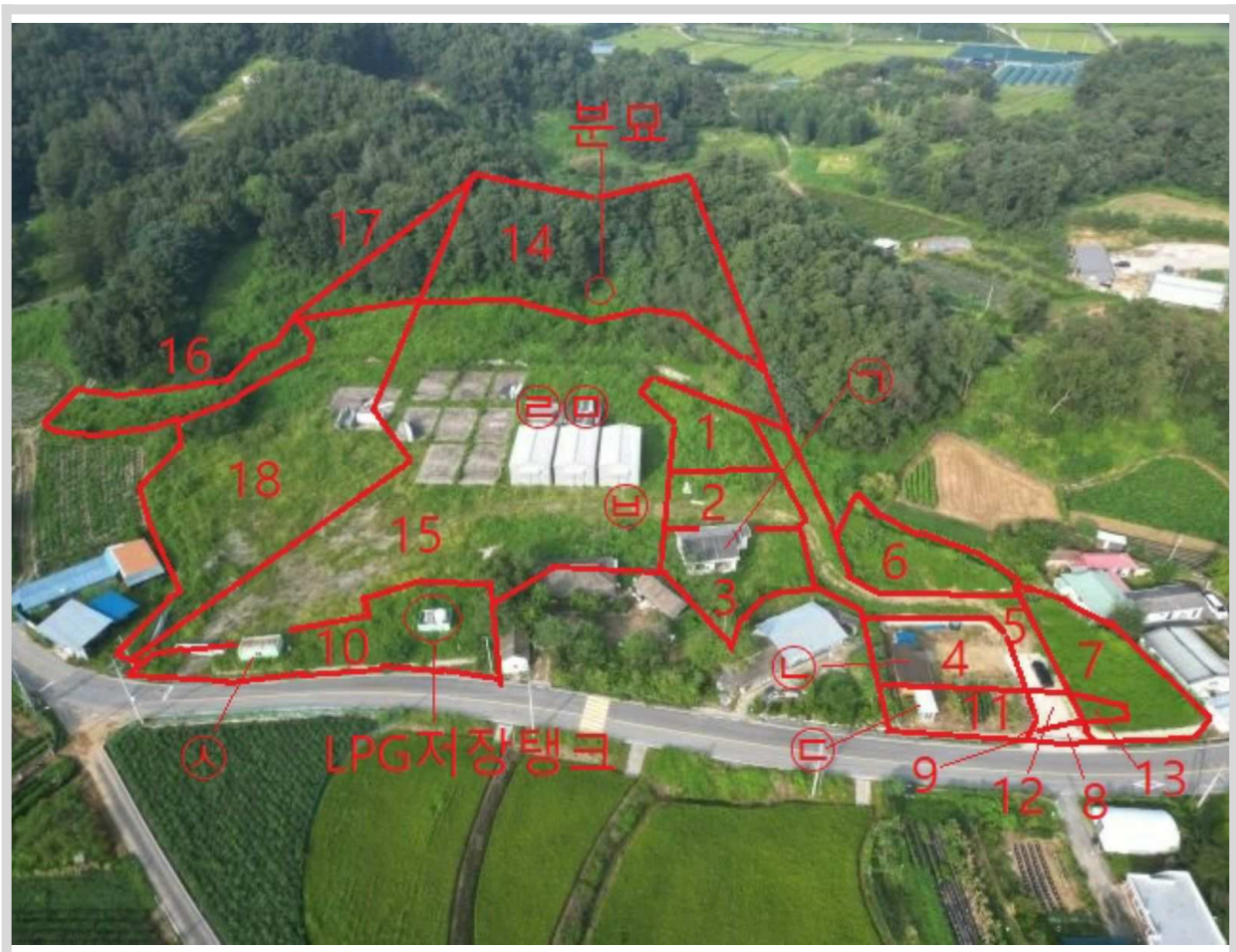
제시외건물(완공 상태이나 사용승인 받지 않음)

⊕: 일반철골구조 판넬지붕 단층 버섯재배사, 약120㎡

⊖: 일반철골구조 판넬지붕 단층 버섯재배사, 약120㎡

⊗: 일반철골구조 판넬지붕 단층 버섯재배사, 약120㎡

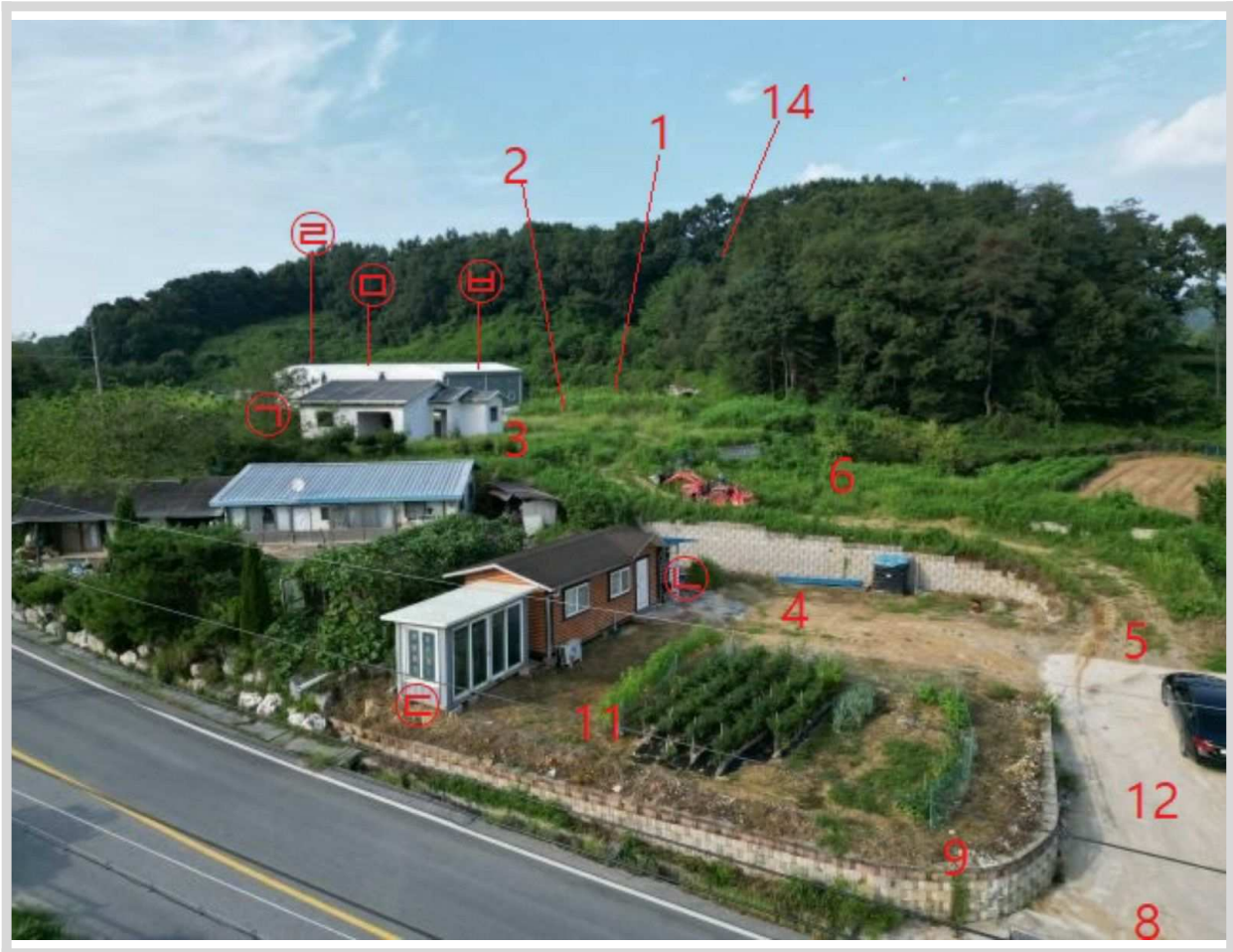
사진용지



사 진 용 지



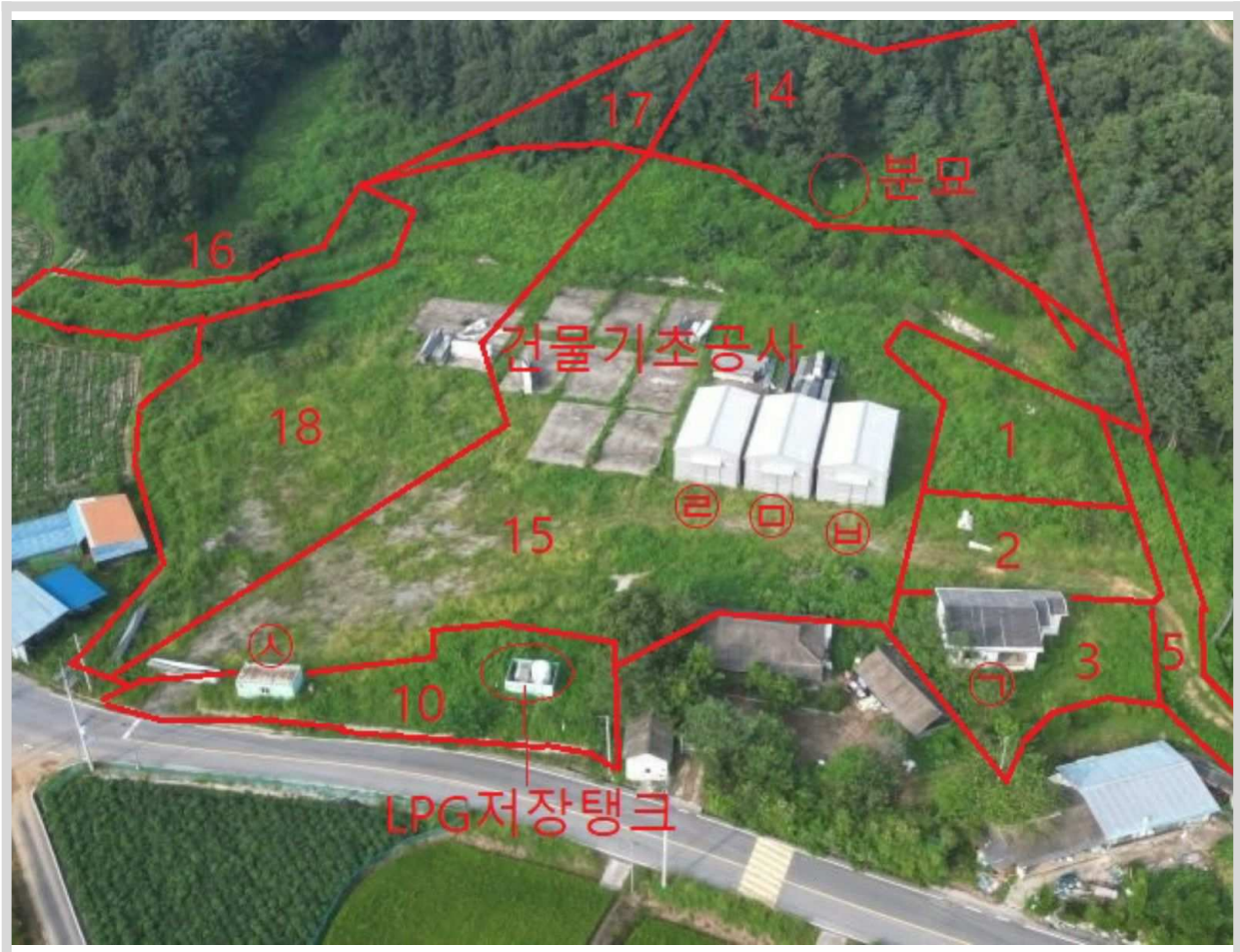
사 진 용 지



사진용지



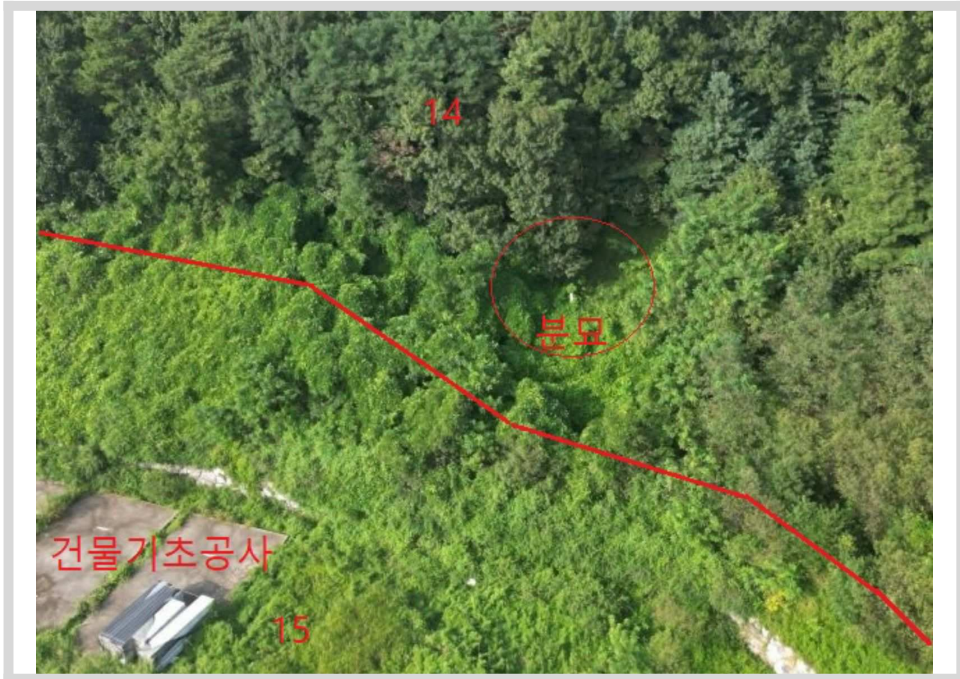
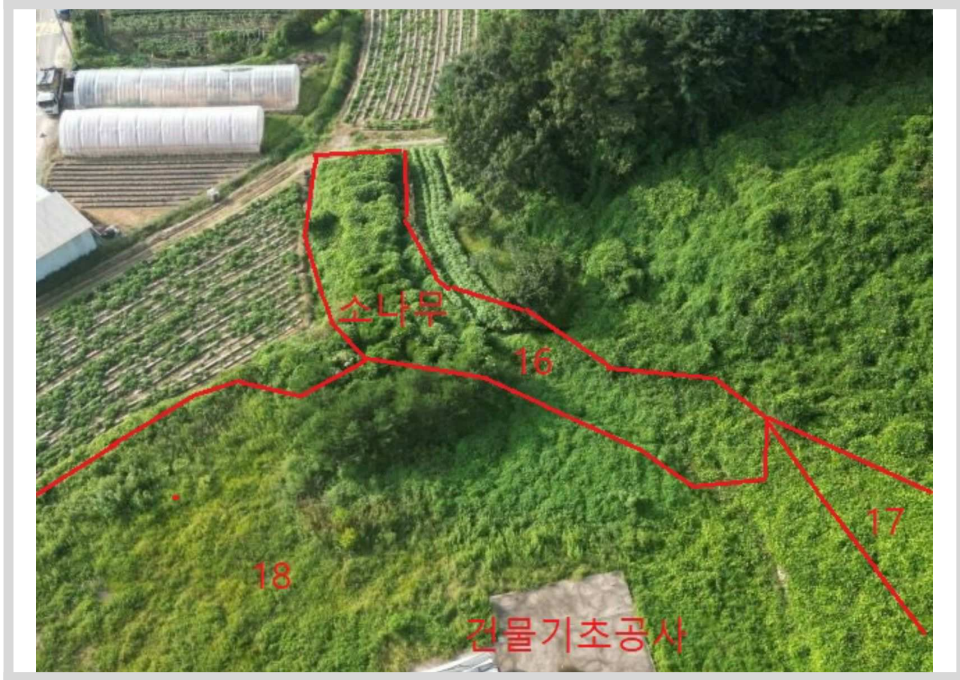
사진용지



사진용지



사진용지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사진용지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

