

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호
건명	허민석 소유물건(2024타경34756)
감정서번호	청주24-093001



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

청주감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	일억칠천구백오십삼만오천오백원정 (₩179,535,500.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계			
소유자 (대상업체명)	허민석 (2024타경34756)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.10.14	2024.10.11 ~ 2024.10.14	2024.10.14		
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	1 9,193x- 2 이	토지	4,596.5 여	- 백	179,535,500
	합 계					₩179,535,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 양성면 중전리 소재 "저전마을" 남서쪽 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 14일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2024.10.11.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 그 밖의 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 3) ~ 5) 지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- ③ 본건 일련번호 1) ~ 5)는 공유지분소유의 토지로서, 그 중 허민석 지분만의 평가로 면적사정은 귀제시 지분비율에 의하였고, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였음.

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 양성면 중전리	700-2	전	생산관리지역	1,322x- 2	661	34,000	22,474,000	허민석 지분
2	동 소	705	답	보전관리지역	2,271x- 2	1,135.5	47,000	53,368,500	허민석 지분
3	동 소	752	답	보전관리지역	440x- 2	220	39,000	8,580,000	허민석 지분
4	동 소	753	답	보전관리지역	4,466x- 2	2,233	37,000	82,621,000	허민석 지분
5	동 소	750	전	보전관리지역	694x- 2	347	36,000	12,492,000	허민석 지분
합 계								₩179,535,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 일련번호 1

소재지	충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2			용도지역	생산관리지역	
토지	지목	전	면적	1,322m ² × 1/2	이용상황	전



2. 일련번호 2 ~ 5

소재지	충청북도 충주시 양성면 중전리 705, 752, 753, 750			용도지역	보전관리지역	
토지	지목	답, 전	면적	7,871m ² × 1/2	이용상황	답, 묵정밭



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 감정평가

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중전리 700-2	1,322 × 1/2	전	전	생산관리	맹지	사다리 완경사	11,000
2	중전리 705	2,271 × 1/2	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,600
3	중전리 752	440 × 1/2	답	목정발 농로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,600
4	중전리 753	4,466 × 1/2	답	목정발 농로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,600
5	중전리 750	694 × 1/2	전	목정발 농로	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	중전리 707	2,919	답	답	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	13,300
B	중전리 705	2,271	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,600

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
1.193	충청북도 충주시 (24.01.01~24.10.14) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.942 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.175 $(1 + 0.00942) * (1 + 0.00175 * 44/31) \approx 1.01193$

지가변동률(%)	비 고
1.147	충청북도 충주시 (24.01.01~24.10.14) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.979 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.117 $(1 + 0.00979) * (1 + 0.00117 * 44/31) \approx 1.01147$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <농경지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.85	본건1 토지는 비교표준지 대비 농로의 폭 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건2	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대등함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건3	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.90	본건3 토지는 비교표준지 대비 농로의 포장 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.94	본건3 토지 일부 현황 농로임.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건4	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.90	본건4 토지는 비교표준지 대비 농로의 포장 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건4 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건4 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.90	본건4 토지는 비교표준지 대비 형상, 경사, 경작의 장애 등에서 열세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건4 토지는 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.99	본건4 토지 일부 현황 농로임.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.802	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건5	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.90	본건5 토지는 비교표준지 대비 농로의 포장 등에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.86	본건5 토지 일부 현황 농로임.
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.774	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 농지	산간 농경지대	세로변	30,000~50,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지 목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	중전리 699	생산관리 답	총 26,000,000 원 (@ 39,393 원/m ²)	2023.04.03 -	660m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 26,000,000원/ 660m ² ≒ 39,393원/m ²				
#2	모점리 264-7	보전관리 전	총 30,250,000 원 (@ 60,258 원/m ²)	2020.10.18 -	502m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 30,250,000원/ 502m ² ≒ 60,258원/m ²				

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	토 지 / 전	48 건	53.85 %
		토 지 / 답	37 건	63.73 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 감정평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

-비교표준지A

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	39,000	1.01811	1.000	1.000	39,706	2.950	2.95
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)		
	13,300	1.01193	-	-	13,459		

¹⁾평가사례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2023. 07. 19 ~ 2024. 10. 14, 충주시 생산관리지역) : 1.811% (1.01811)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례와 비교표준지가 대체로 대등함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

-비교표준지B

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	61,000	1.05051	1.000	0.729	46,715		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	4.357	4.35
	10,600	1.01147	-	-	10,722		

¹⁾평가사례 : 표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정 (2023. 10. 03 ~ 2024. 10. 14, 충주시 보전관리지역) : 5.051% (1.05051)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(가로의 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 감정평가사례 및 거래사례 등을 비교·검토할 때, 상기 그 밖의 요인 보정치가 적정한 것으로 판단되는 바, 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 지가변동추이 및 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	13,300	1.01193	1.000	0.850	2.95	33,748	34,000	-
2	B	10,600	1.01147	1.000	1.000	4.35	46,639	47,000	-
3	B	10,600	1.01147	1.000	0.846	4.35	39,456	39,000	-
4	B	10,600	1.01147	1.000	0.802	4.35	37,404	37,000	-
5	B	10,600	1.01147	1.000	0.774	4.35	36,098	36,000	-

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1, #2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
7.312	<p>충청북도 충주시 (20.10.18~24.10.14) (보전관리)</p> <p>2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.163 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.209 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.224 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.605 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.125 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.739 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.979 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.117</p> $ \begin{aligned} & (1 + 0.00163 * 14/31) * (1 + 0.00209) * \\ & (1 + 0.00224) * (1 + 0.02605) * (1 + 0.02125) * \\ & (1 + 0.00739) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.00117 * 44/31) \\ & \quad \quad \quad = 1.07312 \end{aligned} $

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1 / #1	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
2 / #2	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
3 / #2	0.80	0.90	1.00	0.90	1.00	0.94	0.609
4 / #2	0.80	0.90	1.00	0.80	1.00	0.99	0.570
5 / #2	0.80	0.90	1.00	0.90	1.00	0.86	0.557

* 본건1 / 사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(농로의 폭 등)에서 열세함.

* 본건2 / 사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도 등)에서 열세함.

* 본건3 ~ 5 / 사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 연속성, 포장 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(경사도, 형상, 경작의 장애 등), 기타조건(본건 일부 현황 농로임)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	39,393	1.00	1.01971	1.000	0.850	34,144	34,000
2	#2	60,258	1.00	1.07312	1.000	0.729	47,140	47,000
3	#2	60,258	1.00	1.07312	1.000	0.609	39,380	39,000
4	#2	60,258	1.00	1.07312	1.000	0.570	36,859	37,000
5	#2	60,258	1.00	1.07312	1.000	0.557	36,018	36,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	34,000	34,000	-
2	47,000	47,000	-
3	39,000	39,000	-
4	37,000	37,000	-
5	36,000	36,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토지 평가액의 합계	179,535,500 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 양성면 중전리 소재 “저전마을” 남서쪽 원거리에 위치하며, 인근은 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 불편시되며, 동쪽 원거리에 노선버스정류장이 소재하나, 버스정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 대중교통 이용은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 일련번호 1) : 완경사지대의 사다리형 토지로서 전으로 이용 중임.
본건 일련번호 2) : 완경사지대의 부정형 토지로서 답으로 이용 중임.
본건 일련번호 3) ~ 5) : 완경사지대의 부정형 토지로서 목정밭, 일부 현황 농로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 일련번호 1) : 맹지임.
본건 일련번호 2) : 본건 북쪽으로 노폭 3m 내외 포장도로와 접함.
본건 일련번호 3) : 본건 서쪽으로 노폭 2m 내외 농로와 접함.
본건 일련번호 4) : 본건 동쪽으로 노폭 2m 내외 농로와 접함.
본건 일련번호 5) : 노폭 2m 내외 농로가 본건을 북쪽으로부터 서쪽으로 관통하여 통과함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 일련번호 1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

본건 일련번호 2) ~ 5) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 일련번호 3) ~ 5) 지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 3) ~ 5)의 공부상 지목은 '답' 및 '전'이나 현황 일부 농로로 이용 중임.

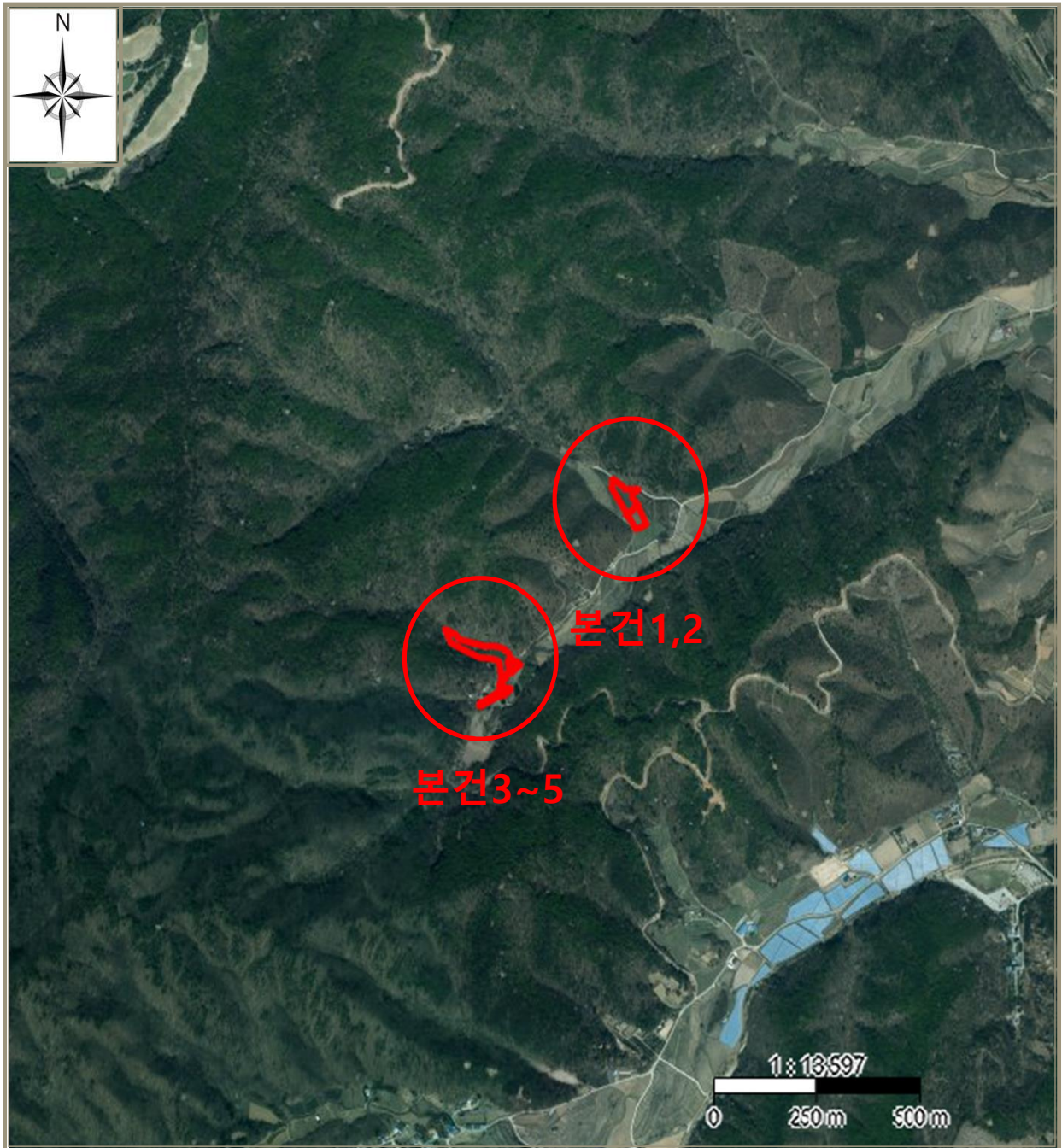
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

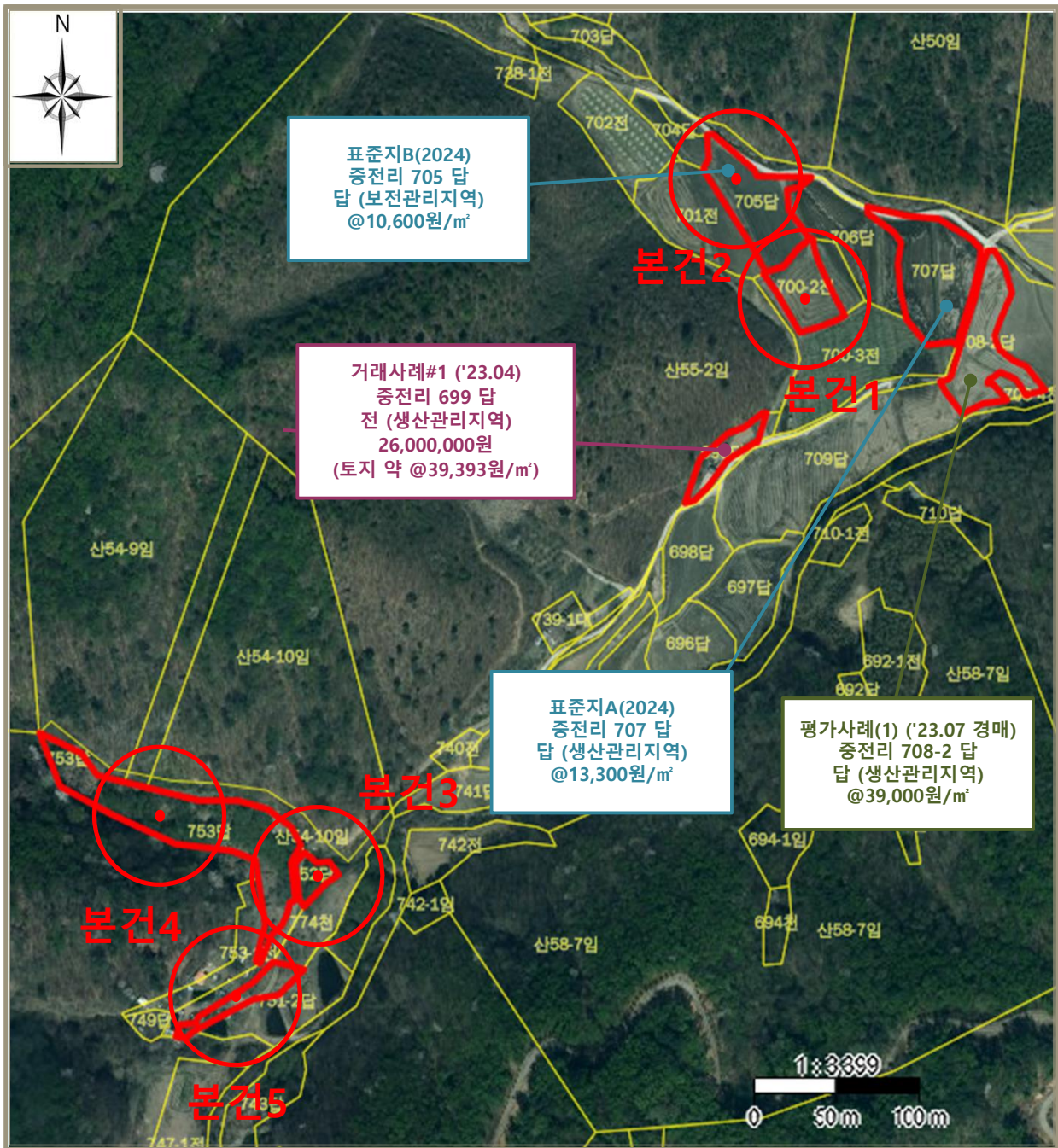
소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705. 752, 753, 750



가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750
-----	--

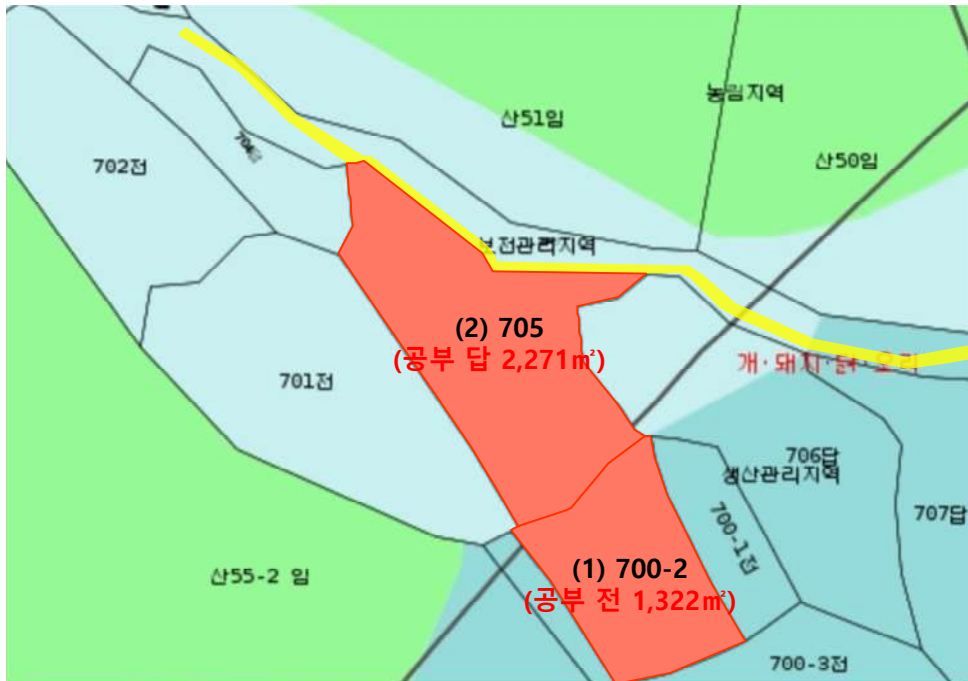


[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

지적 개황도

N
4
S

S : 1 / 1600

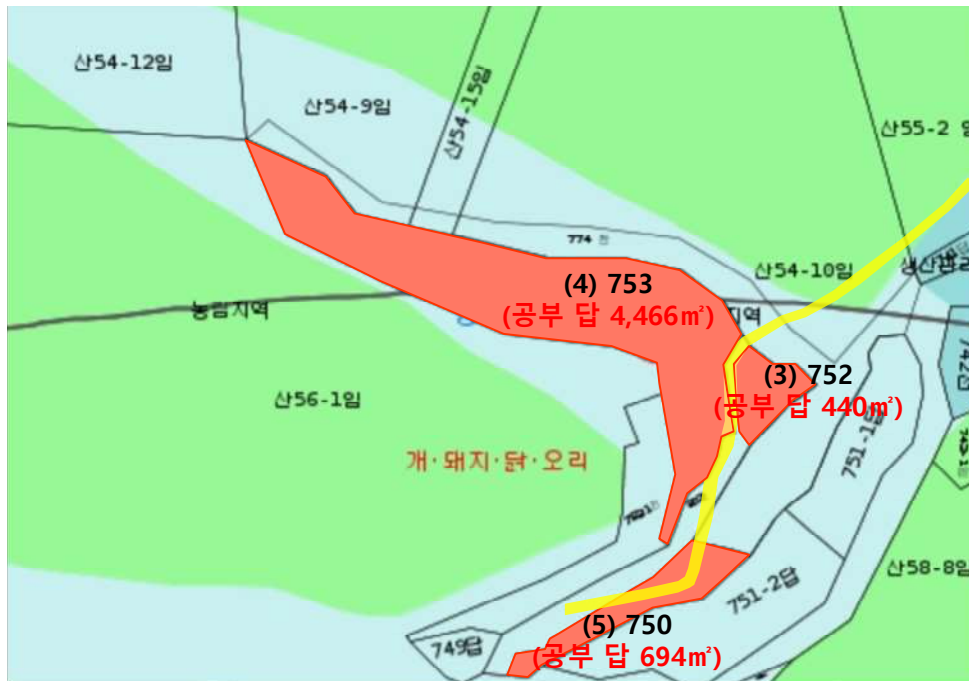


범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

지적 개황도



S : 1 / 2400



범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750



본건1) 전경



본건2) 전경

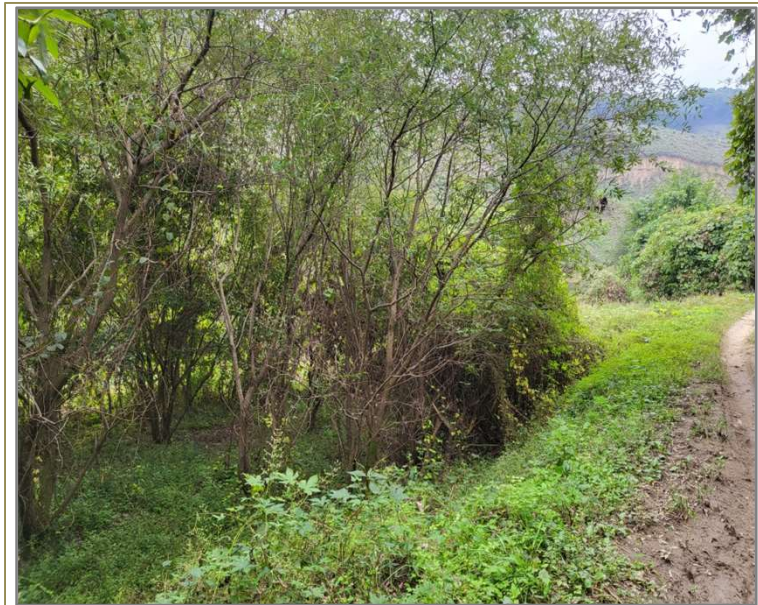
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750



본건3) 전경

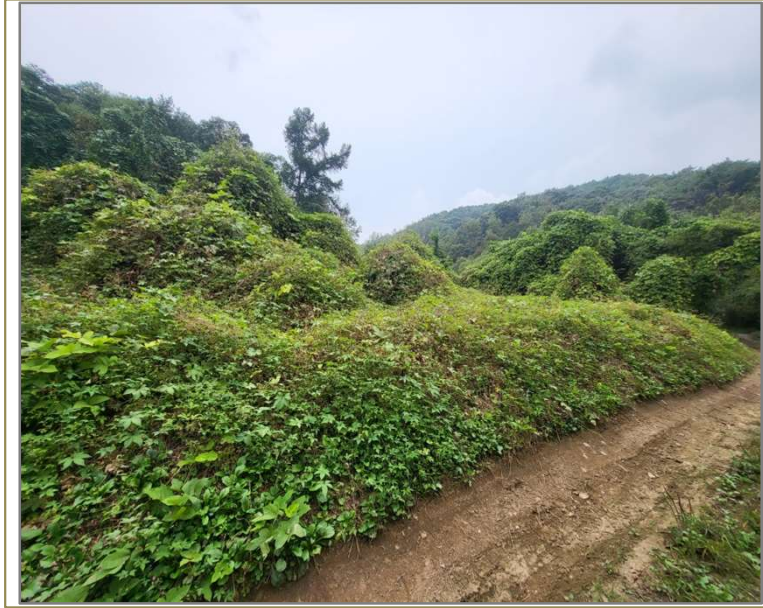


본건3) 전경

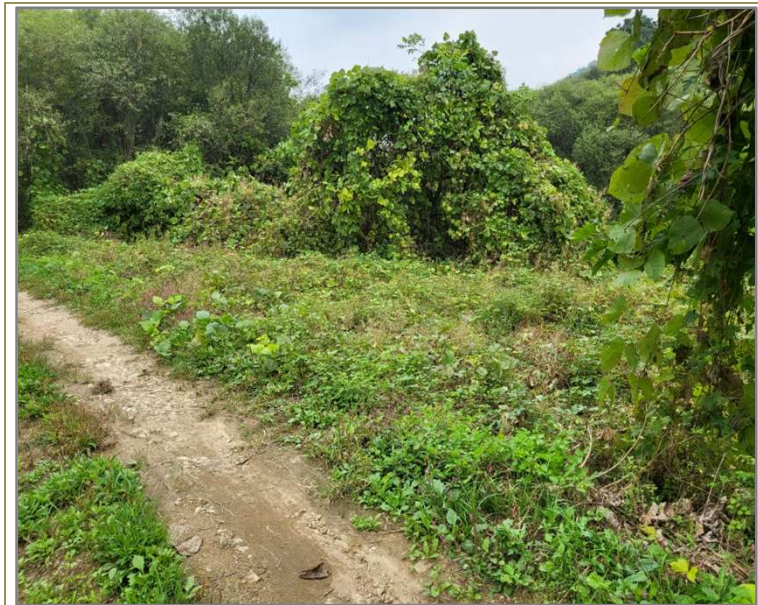
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705. 752, 753, 750



본건4) 전경



본건4) 전경

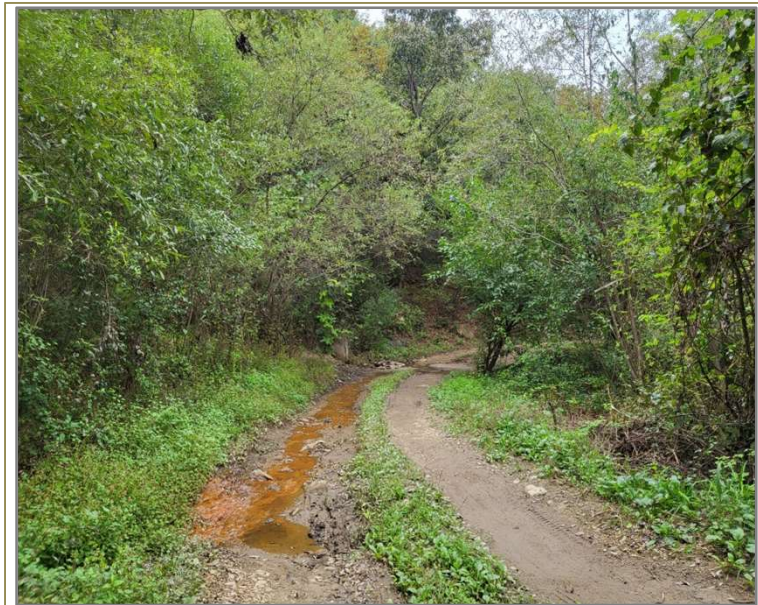
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705. 752, 753, 750



본건5) 전경

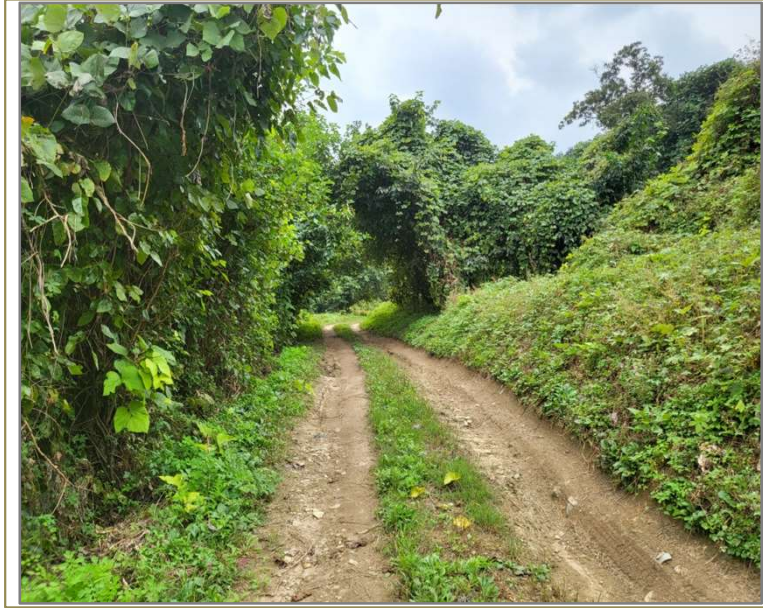


본건3), 4) 일부 농로

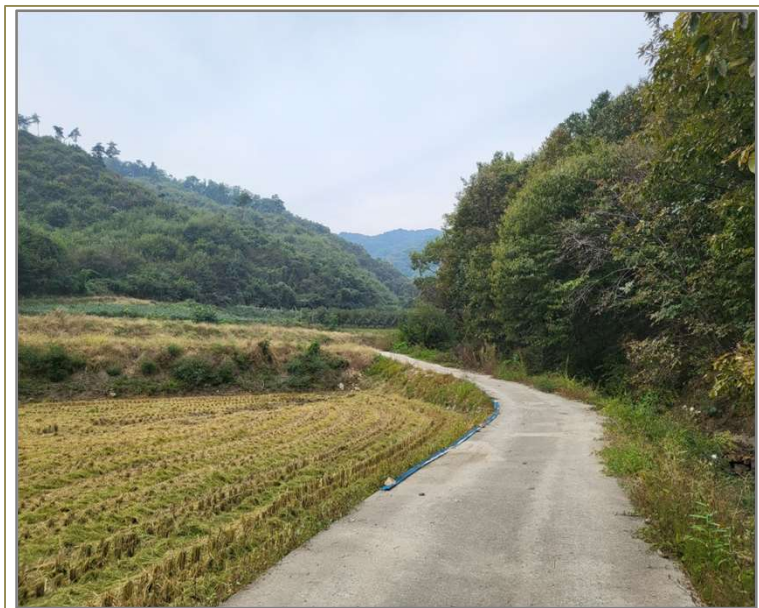
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750



본건5) 일부 농로

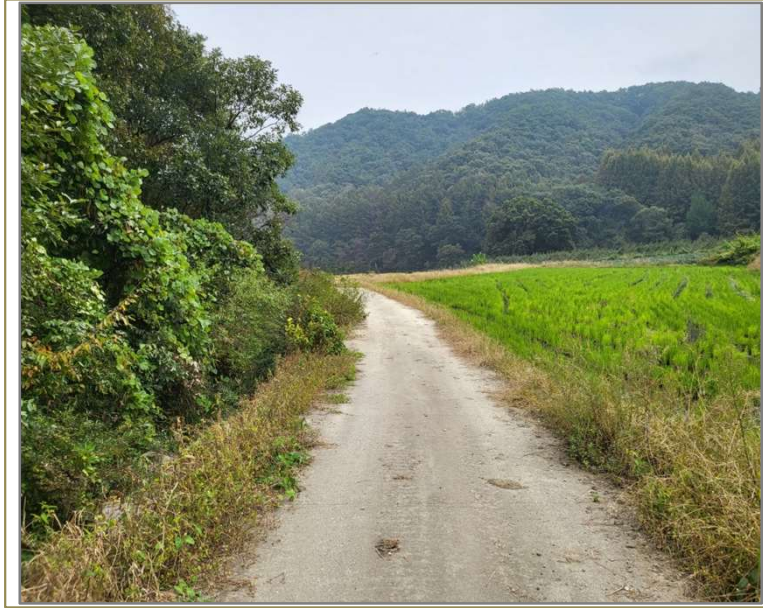


본건1) 주위환경

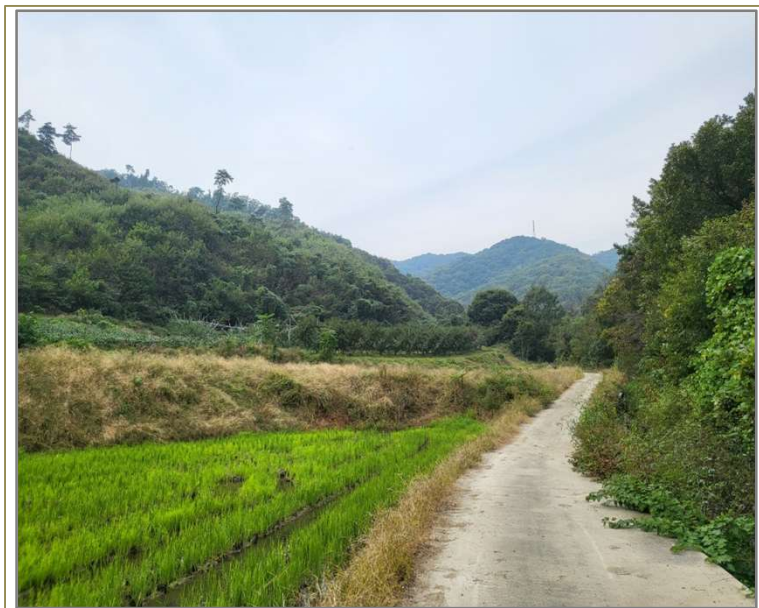
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750



본건1) 주위환경



본건1) 주위환경

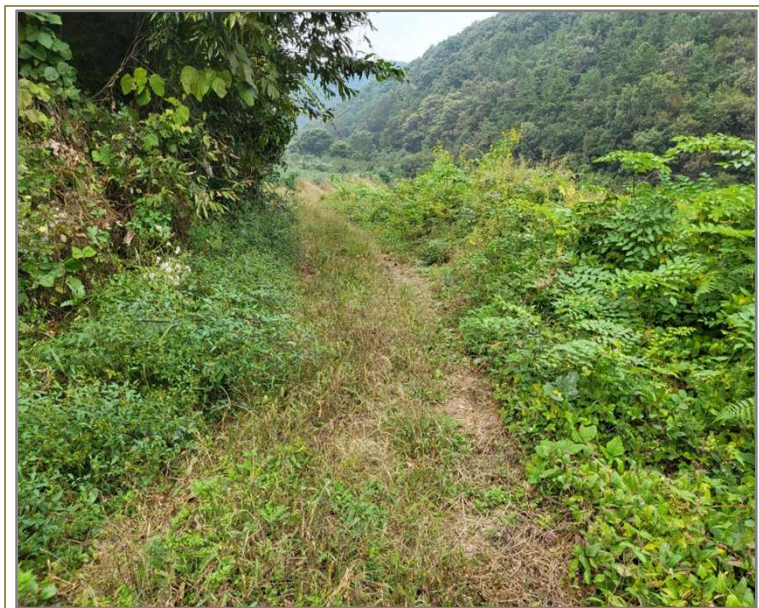
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705. 752, 753, 750



본건1) 주위환경



본건2) 주위환경

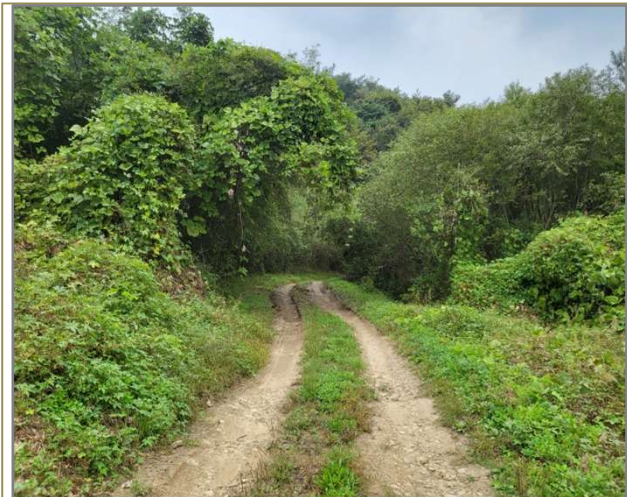
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 양성면 중전리 700-2, 705, 752, 753, 750



본건2) 주위환경



본건3)~5) 주위환경



본건3)~5) 주위환경
