

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정근 소유물건(2025타경30632)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: Capital2507-1-112



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	육천이십칠만이천원정(₩60,272,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김정근 (2025타경30632)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.18	2025.07.16 ~ 2025.07.18	2025.07.21	
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	1,894	토지	1,894	-	60,272,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩60,272,000
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 원남면 문암리	845-2	전	생산관리지역	704	704	18,000	12,672,000	임야화된 휴경지
2	충청북도 음성군 원남면 문암리	산1	임야	생산관리지역	1,190	1,190	40,000	47,600,000	현황 일부 "전", 일부 자연림
합 계								₩60,272,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 원남면 문암리 소재 “문암3리마을” 북서측 근거리 “누구리골” 에 위치하고 있는 부동산[지목상 “전” 1필지(기호1), 현황 “임야화된 휴경지” 및 “문암3리마을” 남측 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 “임야” 1필지(기호2), 현황 일부 “전”, 일부 자연림)으로서 청주지방법원 충주지원 경매(임의경매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 음성군 원남면 문암리 845-2, 산1, 토지									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	문암리 845-2	704	전	임야화된 휴경지	생산 관리	맹지	부정형 완경사	12,400
	2	문암리 산1	1,190	임	“전” 및 자연림	생산 관리	세로(불)	부정형 완경사	27,600

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.18.로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.16.~18 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 기호1토지는 지목이 “전” 이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 2)기호2토지는 지목이 “임야” 이나 현황은 일부 “전” , 일부 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 3)본건 토지(기호1,2)은 목측, 항공도면 등으로 개략적으로 확인하였으며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것이며, 인접토지와 지적 경계가 불분명하므로 정확한 지적경계 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 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 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1,2)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

1). 토지

① 공시지가기준법에 의한 평가

가 평가개요

본건은 토지(기호1,2)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.

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

㉠ 인근 표준지 현황

(음성군 원남면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	문암리 878-2	답	1,203	답	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,400
B	문암리 798-5	답	1,355	답	생산관리	맹지	부정형 평 지	25,800
C	문암리 1076	전	2,157	전	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	29,500
D	문암리 1115	답	3,432	답	생산관리	세로(불)	부정형 평 지	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,2)이 소재하는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고,비교성이 있는 표준지 중 기호1토지는 표준지A), 기호2 토지는 표준지C)를 비교표준지로 각각 선정하였음.

㉟ 비교 표준지의 선정

(음성군 원남면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	문암리 878-2	답	1,203	답	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	13,400
C	문암리 1076	전	2,157	전	생산관리	세로(가)	부정형 평 지	29,500

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,C)가 소재하는 충북 음성군 생산관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로 부터 기준시점 현재(2025.07.18)까지 지가변동률은 0.555%(1.00555)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.18	0.555% (1.00555)	2025.01.01.~2025.05.31.:0.427 2025.05.01.~2025.05.31.:0.082 (1+0.00427)*(1+0.00082*48/31) ≒1.00555(0.555%)

※2025년 06월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)와 비교표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시
됨(1.00)

※대상 토지(기호2)와 비교표준지(C)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시
됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

①기호1토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	일조 통풍 등 자연조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사도 등 획지조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 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			0.441	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호2토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지/ 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호2토지는 표준지C 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	일조 통풍 등 자연조건에서 기호2토지는 표준지C 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.85	경사도 등 획지조건에서 기호2토지는 표준지C 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.90	기호2토지는 지목이 “임” 이나 현황은 일부 “전”, 일부 자연림으로서 전체가 “전” 인 표준지C 보다 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.618	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉑ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제15호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉒ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉓ 인근 거래사례 및 평가사례

(음성군 원남면) (자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	문암리 853-**	전	2,588	2024.04.01	36,708	매매	생산관리	맹지
거 래 사례2	문암리 849-**	답	2,552	2023.12.15	36,297	매매	생산관리	맹지
거 래 사례3	문암리 891-**	전	843	2023.05.04	35,587	매매	생산관리	세로(불)
거 래 사례4	문암리 1085-**	전	668	2022.01.19	50,898	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례5	문암리 1096-**	전	661	2023.04.03	75,642	매매	생산관리	세로(가)
평 가 사례1	문암리 876-**	답	1,601	2022.07.05	39,000	경매	생산관리	세로(불)
평 가 사례2	문암리 853-**	전	2,588	2024.12.16	32,000	담보	생산관리	맹지
평 가 사례3	문암리 870-**	답	2,929	2021.11.19	35,000	경매	생산관리	맹지
평 가 사례4	문암리 1144-**	답	1,277	2025.06.25	56,000	경매	생산관리	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례5	문암리 1003-**	답	2,720	2025.05.28	51,000	시가 참고	생산관리	세로(불)
평가 사례6	문암리 978-**	전	151	2021.07.09	48,000	공매	생산관리	세로(가)

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2) 중 기호1토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가 사례1, 기호2토지는 평가사례4를 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 음성군 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2022.07.05. ~2025.07.18	3.501% (1.03501)	2022.07.01~2022.07.31:0.195 2022.08.01~2022.08.31:0.175 2022.09.01~2022.09.30:0.140 2022.10.01~2022.10.31:0.124 2022.11.01~2022.11.30:0.091 2022.12.01~2022.12.31:0.046 2023.01.01~2023.12.31:0.562 2024.01.01~2024.12.31:1.595 2025.01.01~2025.05.31:0.427 2025.05.01~2025.05.31:0.082 (1+0.00195*27/31)*(1+0.00175)*(1+0.00140)*(1+0.00124)*(1+0.00091)*(1+0.00046)*(1+0.00562)*(1+0.01595)*(1+0.00427)*(1+0.00082*48/31) ≒ 1.03501
평가사례4	2025.06.25. ~2025.07.18	0.063% (1.000063)	2025.05.01~2025.05.31:0.082 (1+0.00082*24/31) ≒ 1.00063

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

㉢ 지역요인 비교

※표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C는 평가사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

㉠표준지A와 평가사례1 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

㉡표준지C와 평가사례4 비교

비 교 목	격차율 (표준지C/ 평가사례4)	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.10	접근조건에서 표준지A는 평가사례4 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례와 유사함	-
획 지 조 건	1.05	경사 등 획지조건에서 표준지A는 평가사례4 보다 다소 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례4와 유사함	-
격 차 율 계	1.155		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⊕ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	39,000	1.00	1.03501	1.00	1.000	40,365

인근 평가사례4 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 4	56,000	1.00	1.00063	1.00	1.155	64,720

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	13,400	1.00555			13,474

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	29,500	1.00555			29,663

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1토지	40,365	13,474	3.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례4 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구 분	평가사례4 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2토지	64,720	29,663	2.18

㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
생산관리지역	농경지	20,000원/㎡ ~40,000원/㎡	기호1토지 인근
생산관리지역	농경지	40,000원/㎡ ~75,000원/㎡	기호2토지 인근
생산관리지역	임야	25,000원/㎡ ~50,000원/㎡	기호2토지 인근

㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1,2) 중 기호1토지는 3.00, 기호2토지는 2.18을 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 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	13,400	1.00555	1.00	0.441	3.00	17,826	18,000
기호2 토지	29,500	1.00555	1.00	0.618	2.18	39,964	40,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	704	18,000	12,672,000
기호2토지	1,190	40,000	47,600,000
계	1,894		60,272,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

㉠ 인근 거래사례 현황

(음성군 원남면)

(자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례 1	문암리 853-**	전	2,588	2024.04.01	36,708	매매	생산관리	맹지
거 래 사 례 2	문암리 849-**	답	2,552	2023.12.15	36,297	매매	생산관리	맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례3	문암리 891-**	전	843	2023.05.04	35,587	매매	생산관리	세로(불)
거 래 사례4	문암리 1085-**	전	668	2022.01.19	50,898	매매	생산관리	세로(가)
거 래 사례5	문암리 1096-**	전	661	2023.04.03	75,642	매매	생산관리	세로(가)

㉔ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1,2)의 각각 인근지역에 소재하는 거래사례로서 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1토지는 거래사례 1, 기호2토지는 거래사례4를 각각 선정 하였음.

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시 점 수 정

(충북 음성군 생산관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2024.04.01. ~2025.07.18	1.619% (1.01619)	2024.04.01~2024.04.30:0.196 2024.05.01~2024.05.31:0.016 2024.06.01~2024.06.30:0.202 2024.07.01~2024.07.31:0.340 2024.08.01~2024.08.31:0.123 2024.09.01~2024.09.30:0.100 2024.10.01~2024.10.31:0.041 2024.11.01~2024.11.30:0.015 2024.12.01~2024.12.31:0.021 2025.01.01~2025.05.31:0.427 2025.05.01~2025.05.31:0.082 $(1+0.00196) \times (1+0.00016) \times (1+0.00202) \times (1+0.00340) \times (1+0.00123) \times (1+0.00100) \times (1+0.00041) \times (1+0.00015) \times (1+0.00021) \times (1+0.00427) \times (1+0.00082 \times 48/31) \approx 1.01619$
거래사례4	2022.01.19. ~2025.07.18	4.870% (1.04870)	2022.01.01~2022.01.31:0.219 2022.02.01~2022.02.28:0.208 2022.03.01~2022.03.31:0.239 2022.04.01~2022.04.30:0.288 2022.05.01~2022.05.31:0.259 2022.06.01~2022.06.30:0.205 2022.07.01~2022.07.31:0.195 2022.08.01~2022.08.31:0.175 2022.09.01~2022.09.30:0.140 2022.10.01~2022.10.31:0.124 2022.11.01~2022.11.30:0.091 2022.12.01~2022.12.31:0.046 2023.01.01~2023.12.31:0.562 2024.01.01~2024.12.31:1.595 2025.01.01~2025.05.31:0.427 2025.05.01~2025.05.31:0.082 $(1+0.00219 \times 13/31) \times (1+0.00208) \times (1+0.00239) \times (1+0.00288) \times (1+0.00259) \times (1+0.00205) \times (1+0.00195) \times (1+0.00175) \times (1+0.00140) \times (1+0.00124) \times (1+0.00091) \times (1+0.00046) \times (1+0.00562) \times (1+0.01595) \times (1+0.00427) \times (1+0.00082 \times 48/31) \approx 1.04870$

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)는 거래사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

※대상 토지(기호2)는 거래사례4와 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

①기호1토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지/ 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	일조 통풍 등 자연조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.70	경사도 등 획지조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 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			0.504	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞기호2토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지/ 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	도로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호2토지는 거래사례4 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	일조 통풍 등 자연조건에서 기호2토지는 거래사례4 보다 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.92	경사도 등 획지조건에서 기호2토지는 거래사례4 보다 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	기호2토지는 지목이 “임” 이나 현황은 일부 “전”, 일부 자연림으로서 전체가 “전” 인 거래사례4 보다 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.708	

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	36,708	1.00	1.01619	1.00	0.504	18,800	19,000
기호2 토지	50,898	1.00	1.04870	1.00	0.708	37,790	38,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	704	19,000	13,376,000
기호2토지	1,190	38,000	45,220,000
계	1,894		58,596,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,2)	60,272,000	58,596,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	704	18,000	12,672,000
기호2토지	1,190	40,000	47,600,000
계	1,894		60,272,000

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

- 1)기호1토지는 충청북도 음성군 원남면 문암리 소재 "문암3리마을" 북서측 근거리 "누구리골"에 위치하고 있는 부동산[지목상 "전" 1필지(기호1), 현황 "임야화된 휴경지)이며, 주위는 농경지, 태양광발전시설,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.
- 2)기호2토지는 "문암3리마을" 남측 인근에 위치하고 있는 부동산(지목상 "임야" 1필지(기호2), 현황 일부 "전", 일부 자연림)이며, 주위는 주택,농경지,과수원,산업업단지(도안테크노밸리)창고시설,임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호1토지: 맹지로서 차량이나 농기계기구 접근 불가능하나 인근으로 "충청대로" 및 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호2토지: 서측 일부 지적도상 막다른 도로가 접하고 있으나 현황은 도로로 이용하고 있지 않고 있어 차량 접근 불가능하며, 농기계기구는 접근 가능하며, 인근으로 "충청대로" 및 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 부정형으로서 지목은 "전"이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 임야화된 휴경지임.
- 2)기호2토지: 부정형으로서 지목은 "임야"이나 현황은 일부 "전". 일부 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(4) 인접 도로상태

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)기호1토지: 맹지임

2)기호2토지: 서측 일부에 지적도상 막다른 도로가 접하고 있으나 "도로"로 이용하고 있지 않는 세로(불) 도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1)기호1토지:

생산관리지역,가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

2)기호2토지:

생산관리지역,가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),준보전산지(2018-12-28)(산지관리법)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

1)기호1토지: 지목은 '전'이나 장기간 휴경으로 인하여 수목이 자생하고 있는 휴경지임

2)기호2토지: 지목은 "임야"이나 현황은 일부 "전", 일부 수목이 자생하고 있는 자연림임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

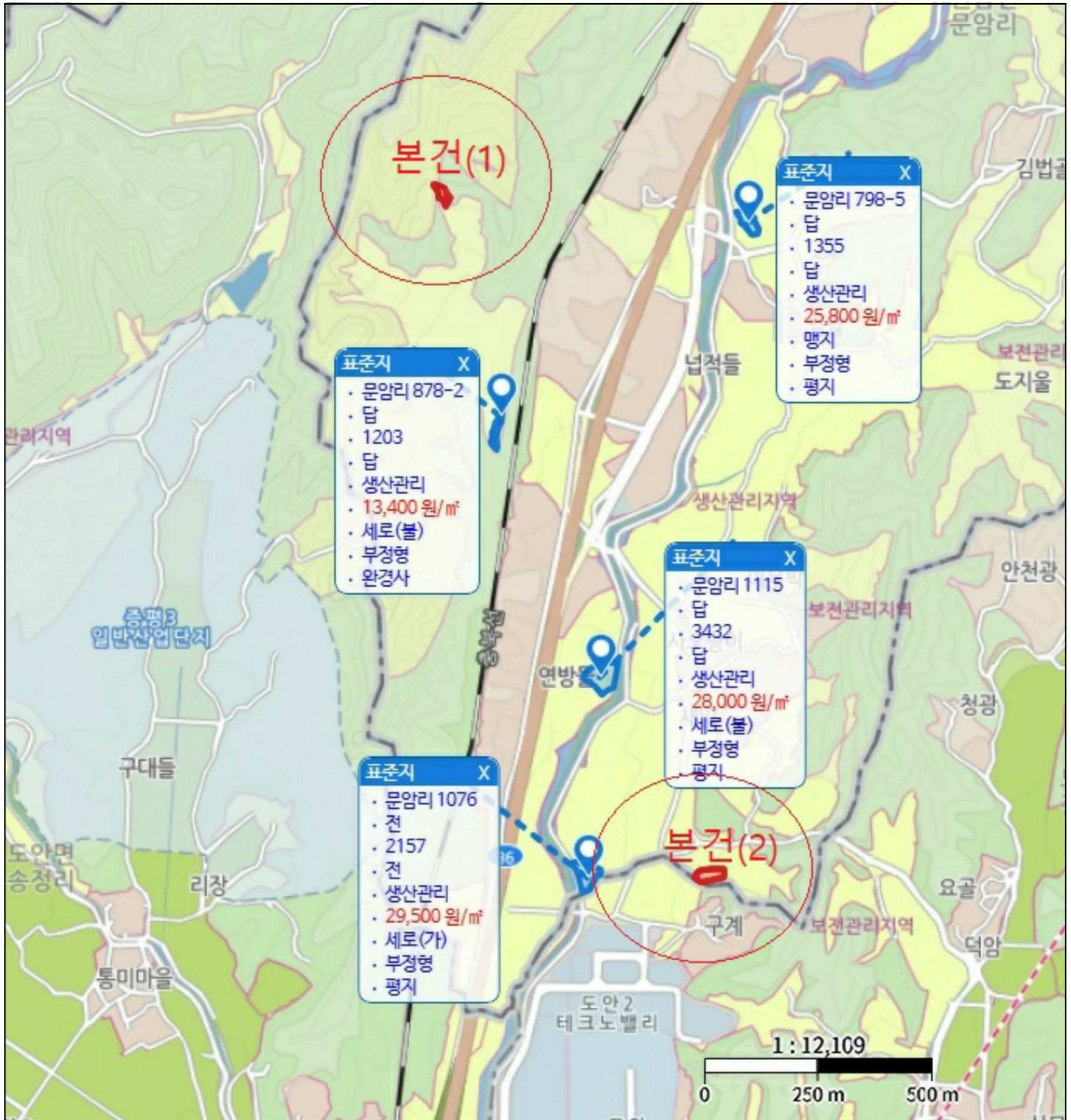
전체 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

충청북도 음성군 원남면 문암리 845-2외

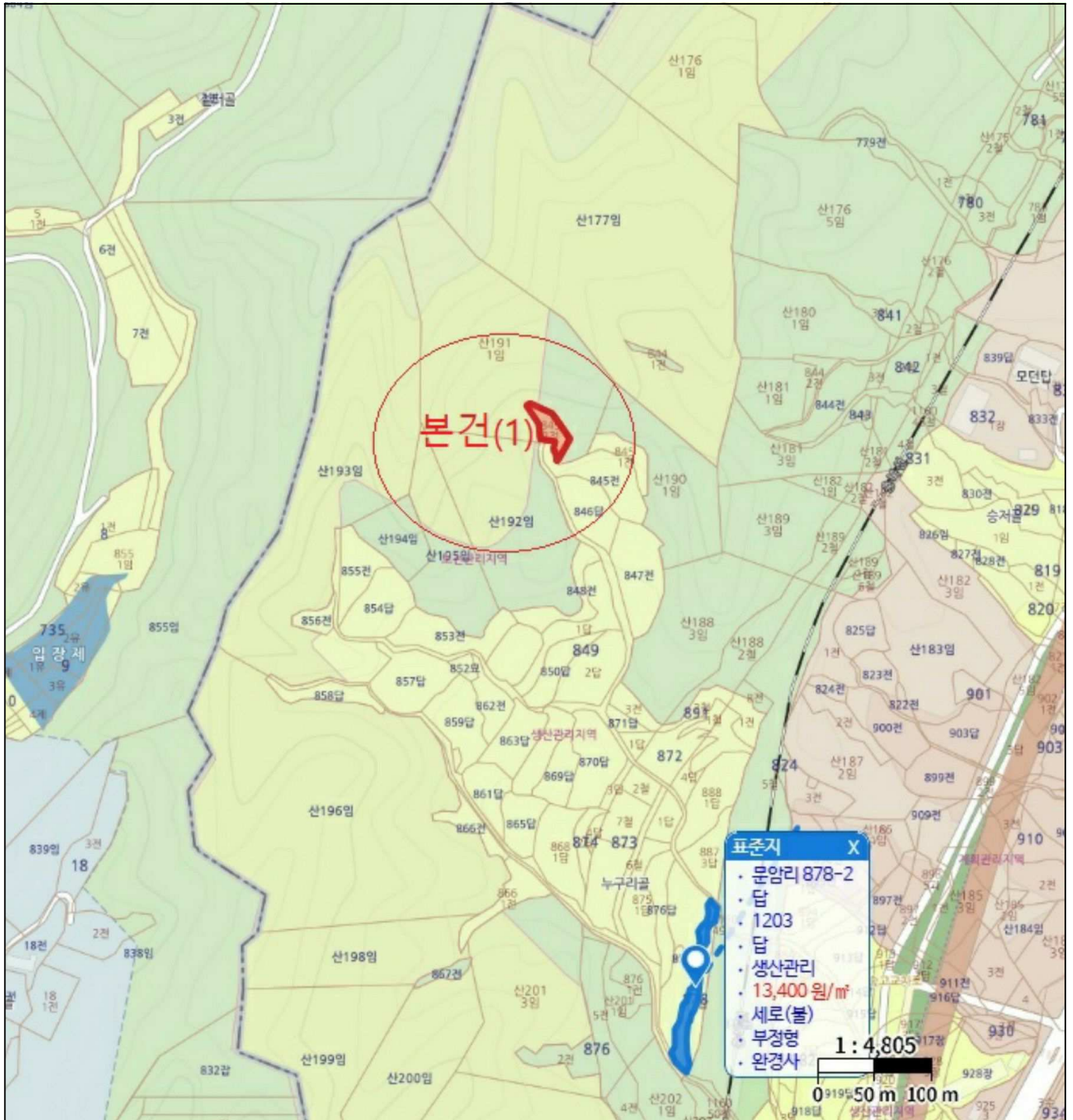


위치도



소재지

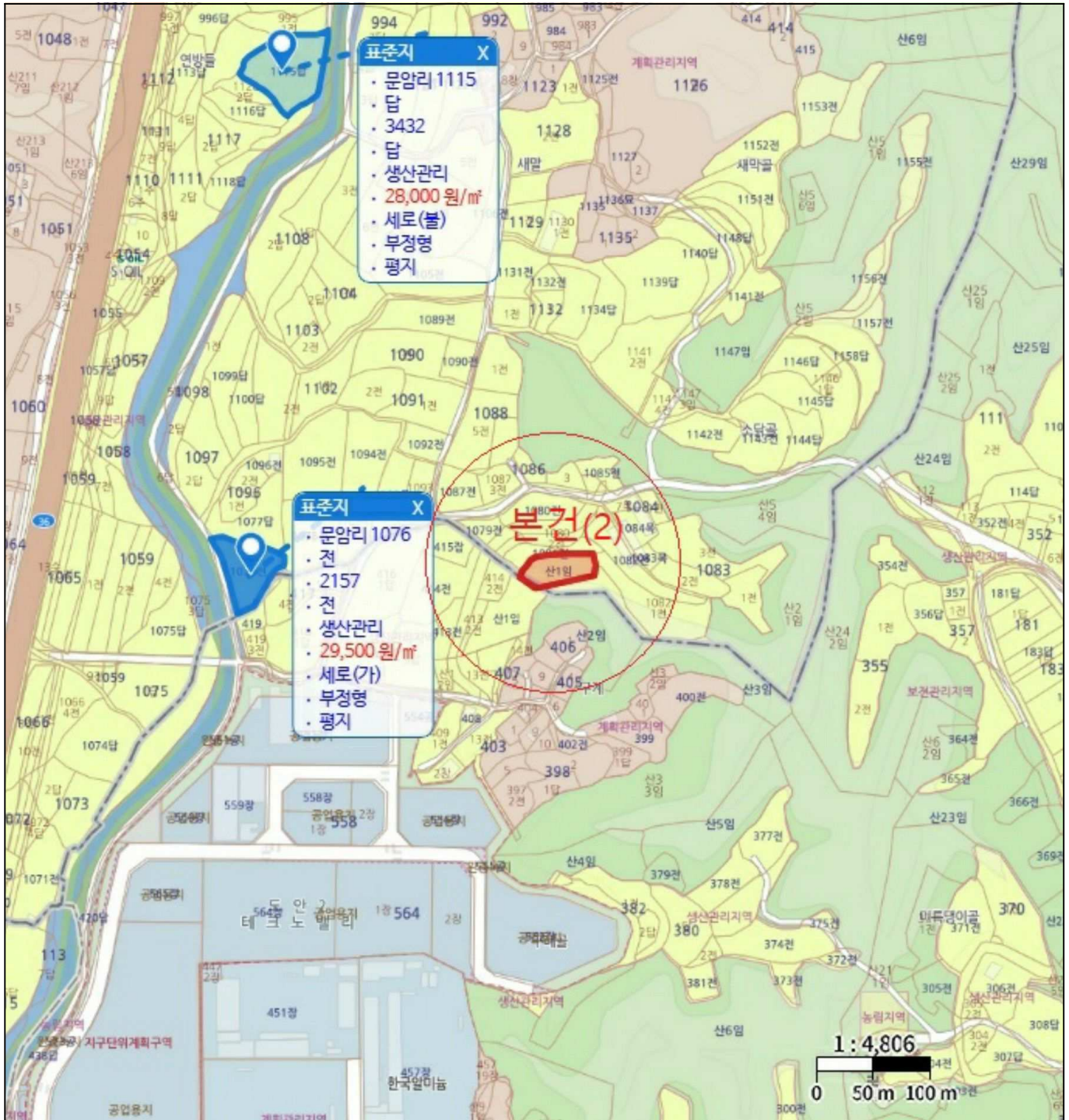
충청북도 음성군 원남면 문암리 845-2외



위치도



소재지 충청북도 음성군 원남면 문암리 845-2외

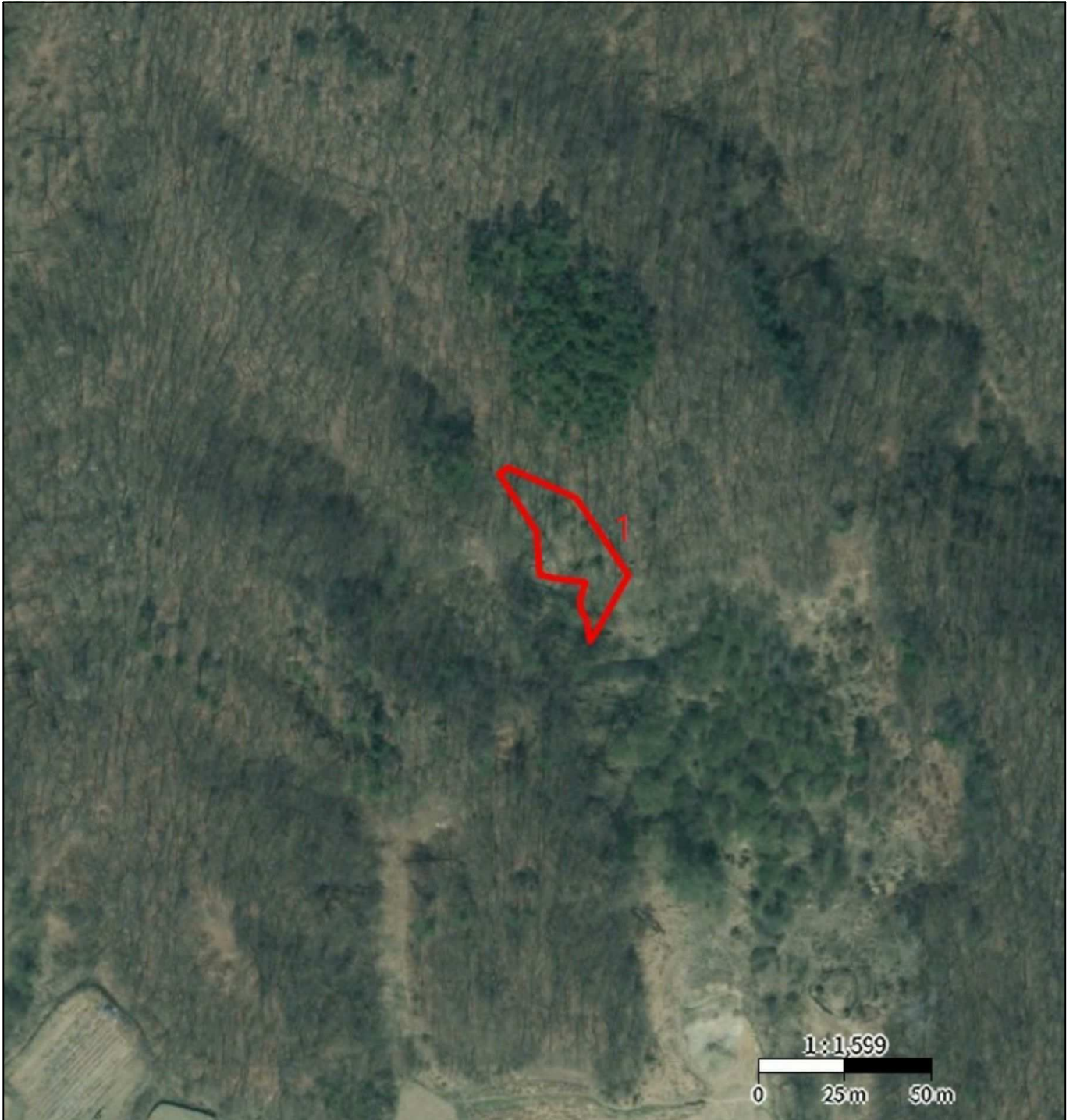


항공도면(기호1)



소재지

충청북도 음성군 원남면 문암리 845-2외



항공공도면(기호2)

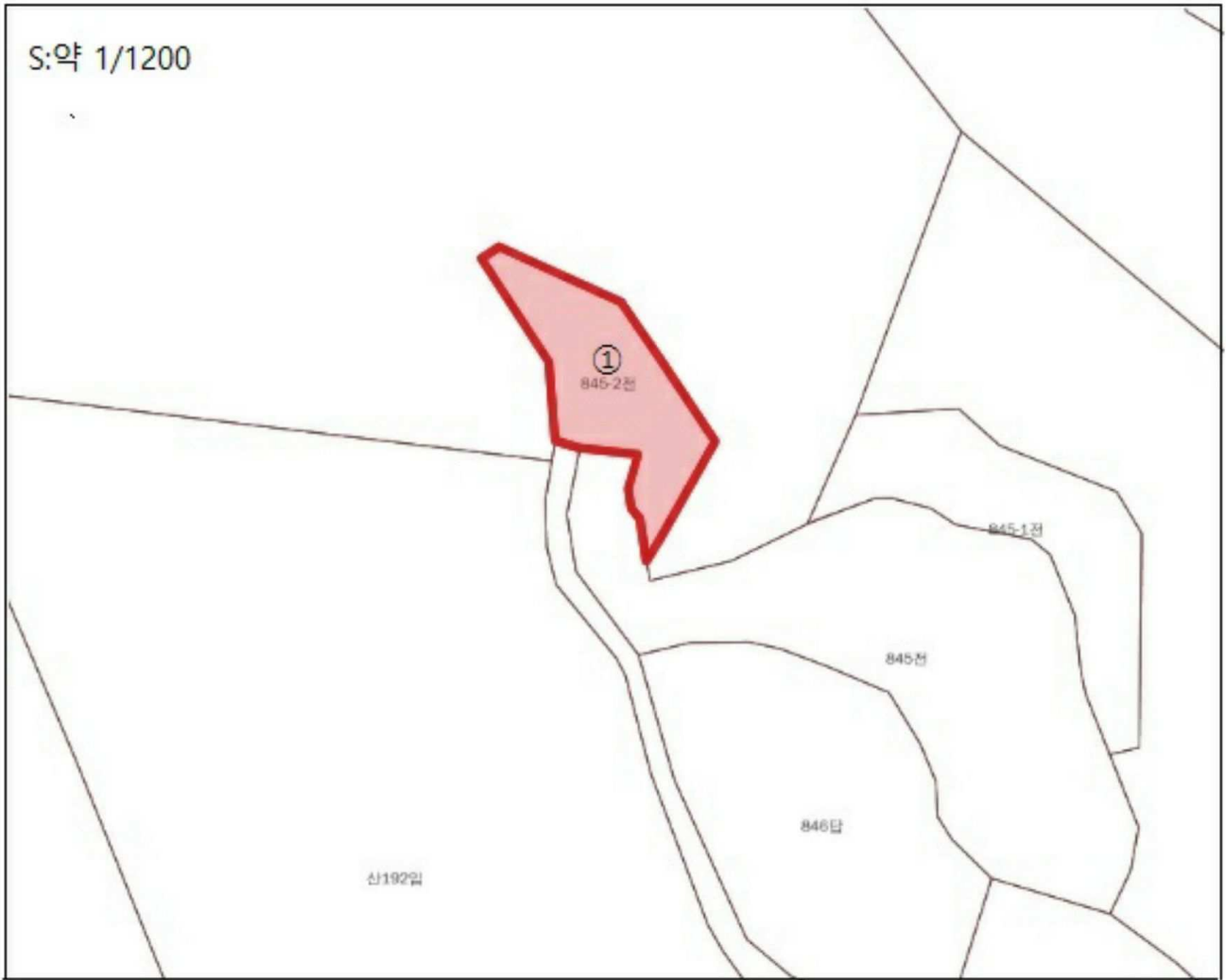


소재지

충청북도 음성군 원남면 문암리 845-2외



지 적 도(기호1)



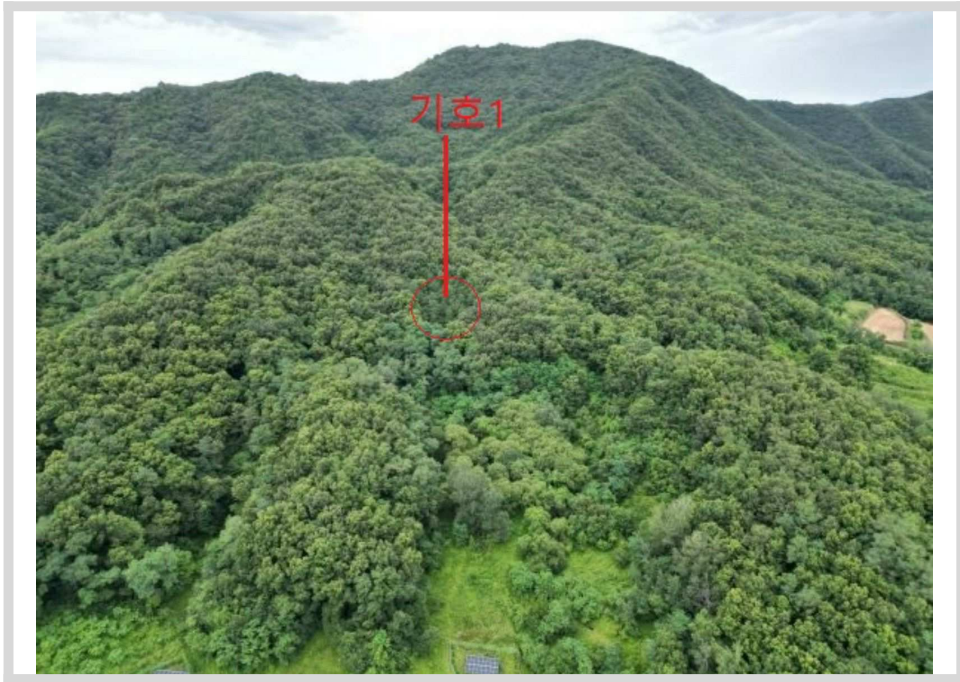
본건 기호1토지: 문암리 845-2, 전 704m², 장기간 휴경으로 임야화된 휴경지

지 적 도(기호2)



본건 기호2토지: 문임리 산1, 임야 1,190㎡, 현황 일부 "전", 일부 자연림.

사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지



사 진 용 지

