

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김용원 소유물건(2025타경20258)

의뢰인: 대전지방법원 공주지원 사법보좌관  
김윤한

감정평가서번호: GA-2504-09

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.

금강감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
구 본 춘

감정평가액	일억이천일백이십육만사천원정(₩121,264,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김용원 (2025타경20258)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.23 ~ 2025.04.30	2025.04.30

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	3,267	토지	3,267	-	120,264,000
	(제시외 수목)	(1식)	제시외 수목	1식	-	1,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩121,264,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 청양군 비봉면 양사리 소재 "양사2리 마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 토지로서, 대전지방법원 공주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.04.23. ~ 2025.04.30.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 토지의 지적 경계는 지적도면 및 위성사진 등을 참고하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 지적경계 및 위치는 정밀측량 등을 필요로 하는 바, 경매 진행시 참고 요함.

다. 본건기호(2,4)는 공부상 대이나 기호(2)는 현황 수목장 형태의 묘지 등으로 이용중이며, 기호(4)는 나지 및 일부 묘지 상태인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건기호(5)는 공부상 전이나 현황 목전, 일부 묘지 등으로 이용중인 바, 경매 진

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

행시 참고하시기 바람.

마. 본건 지상에 소유자 미상의 분묘가 기호(2) 토지는 수목장 형태의 분묘 1기, 기호(4)는 분묘1~2기, 기호(5)는 분묘 3~4기가 소재하는 것으로 목측되는 바, 분묘소재 여부에 관계없이 토지를 평가하되, 분묘의 소재로 인하여 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 명세표 비교란에 명기하였으니, 경매진행시 참고 바람.

마. 본건기호(1) 지상에 별지 "사진용지"와 같이 철거 및 이전이 용이한 제시의 컨테이너가 소재하오니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

바. 본건기호(3) 지상에 제시의 수목 등(배롱나무 등) 소재하는 것으로 목측되어 개략적으로 간이실측사정하고 관리상태, 수량 및 수종, 수령, 이식가능성 및 난이도 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### (가) 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

##### (나) 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가"라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (1) 토지의 평가

#### (가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(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 방법)을 적용하여 평가하였음.

#### (나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

#### (다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 토지

#### (1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

##### (가) 대상 토지의 현황

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	청양군 비봉면 양사리 119-2	전	1,287	목전	생산관리	부정형 완경사	11,000
2	청양군 비봉면 양사리 120-2	대	288	묘지 등	생산관리	사다리 완경사	23,100
3	청양군 비봉면 양사리 121-1	전	340	목전	생산관리	부정형 완경사	9,970
4	청양군 비봉면 양사리 121-2	대	324	나지상태, 일부 묘지	생산관리	부정형 완경사	23,100
5	청양군 비봉면 양사리 123	전	1,028	목전, 일부 묘지	생산관리	부정형 완경사	11,000

##### (나) 비교표준지의 선정

#### 1) 인근 표준지공시지가

[공시지가기준일 : 2025.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청양군 비봉면 양사리	88	전	2,663	전	생산관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,700
B	청양군 비봉면 양사리	106-3	대	470	단독 주택	생산관리	세로 (불)	부정형 평지	23,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지 기호(A,B)를 선정함.

(다) 시점수정

▷ 충청남도 청양군(2025.01.01. ~ 2025.04.30.)

(단위 : %)

기 간	충청남도 청양군	비 고
	생 산 관 리 지 역	
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.155	
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.064	
2025.01.01 ~ 2025.04.30	$( 1 + 0.00155 ) * ( 1 + 0.00064 * 30/31 ) \approx 1.00217$	2025년 03월 변동률 연장적용
누 계	0.217% (1.00217)	

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월인 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

▷ 시점 수정치 결정

지가변동률 외의 시점수정시 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 지역의 광역성 및 품목의 다양성 등을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (라) 지역요인 비교

평가대상토지는 비교표준지 공시지가의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

## (마) 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지 공시지가의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

### 2) 개별요인 비교항목

#### ▷ 주거지대

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 고객과 유동성과의 적합성, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

#### ▷ 농경지대

항 목	내 용
접근조건	농로의 상태, 취락과의 접근성
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 개별요인 비교치 결정

평가대상 토지기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
(1,5)	A	-	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.150
	의견	비교표준지 기호(A) 대비 평가 대상토지는 경관, 조망 등 자연조건에서 우세하여 대체로 개별요인 우세함.						
(2,4)	B	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.874
	의견	비교표준지 기호(B) 대비 평가 대상토지는 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						
(3)	A	-	0.90	1.15	1.00	1.00	1.00	1.035
	의견	비교표준지 기호(A) 대비 평가 대상토지는 농로의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 조망, 경관 등 자연조건에서 우세하여 대체로 개별요인 우세함.						

### (바) 그 밖의 요인 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 2) 인근지역 유사토지의 가격수준

- 기호(1,3,5)토지 인근지역 농경지 유사토지 : 약 20,000 ~ 40,000원/㎡,
- 기호(2,4)토지 인근지역 대지 유사토지 : 약 25,000 ~ 60,000원/㎡ 정도

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역의 감정평가사례 및 매매사례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	경매	2022.11.25	청양군 비봉면 양사리 6**	계획관리	전	41,000	
나	담보	2024.09.13	청양군 비봉면 신원리 65**	계획관리	대	65,000	
다	매매 사례	2023.01.29	청양군 비봉면 양사리 70**	계획관리	전	54,140	
라	매매 사례	2024.06.11	청양군 비봉면 신원리 15**	계획관리	대	64,710	

### 4) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 비교사례의 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상  
황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을  
적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호<가,나>를 선정하였음.

#### ② 사정보정

상기의 사례는 별도의 사정요인이 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사  
정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교표준지 공시지가(A) / 비교사례 기호(가)

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례*1)	가	41,000	1.00947	1.000	0.765	31,662	2.7004
비교표준지	A	11,700	1.00217	-	-	11,725	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	충청남도 청양군 (22.11.25~25.04.30 ) (계획관리) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.015 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.002 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.067 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.638 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.177 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 $( 1 + 0.00015 * 6/30 ) * ( 1 - 0.00002 ) * ( 1 + 0.00067 ) * ( 1 + 0.00638 ) * ( 1 + 0.00177 ) * ( 1 + 0.00064 * 30/31 )$ ≒ 1.00947						1.00947
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율누계
	-	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	0.765
의견	사례기호(가) 대비 비교표준지 (A) 토지는 조망, 경관 등 자연조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▷ 비교표준지 공시지가(B) / 비교사례 기호(나)

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례*1)	나	65,000	1.00457	1.000	0.743	48,516	2.0600
비교표준지	B	23,500	1.00217	-	-	23,551	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	충청남도 청양군 (24.09.13~25.04.30 ) (계획관리) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.062 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.058 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.059 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.177 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 $( 1 + 0.00062 * 18/30 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 + 0.00063 )$ $* ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00177 ) * ( 1 + 0.00064 * 30/31 )$ ) ≙ 1.00457						1.00457
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	0.92	0.95	1.00	1.00	0.85	1.00	0.743
의견	사례기호(나) 대비 비교표준지 (B) 토지는 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였음.

비교표준지 공시지가 기호	그 밖의 요인 결정 보정치
A	2.70
B	2.06

## (사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	비교표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
기호 (1,5)	A	11,700	1.00217	1.000	1.150	2.70	36,407	36,000
기호 (2,4)	B	23,500	1.00217	1.000	0.874	2.06	42,402	42,000
기호 (3)	A	11,700	1.00217	1.000	1.035	2.70	32,767	33,000

## (아) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	1,287	36,000	46,332,000
기호(2)	288	42,000	12,096,000
기호(3)	340	33,000	11,220,000
기호(4)	324	42,000	13,608,000
기호(5)	1,028	36,000	37,008,000
합 계	3,267		120,264,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

### (가) 비교사례의 선정 및 이유

#### 1) 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
㉠	매매 사례	2023.01.29	청양군 비봉면 양사리 70*~*	계획관리	전	54,140	
㉡	매매 사례	2024.06.11	청양군 비봉면 신원리 15*~*	계획관리	대	64,710	

#### 2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < ㉠, ㉡ > 를 비교사례로 선정하였음.

### (나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정

▷ 평가대상토지 기호(1,3,5) / 사례기호(㉔)

기 간	충청남도 청양군	비 고
	계 획 관 리 지 역	
2023. 01. 29. ~ 2025. 04. 30.	충청남도 청양군 (23.01.29~25.04.30) (계획관리) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.002 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.035 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.028 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.027 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.030 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.045 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.080 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.046 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.049 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.005 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.126 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.220 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.638 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.177 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 $(1 - 0.00002 * 3/31) * (1 - 0.00035) * (1 - 0.00028) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00030) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00080) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00049) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00638) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00064 * 30/31) \approx 1.00950$	2025년 03월 변동률 유추적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▷ 평가대상토지 기호(2,4) / 사례기호(㉞)

기 간	충청남도 청양군	비 고
	계 획 관 리 지 역	
2024. 06. 11. ~ 2025. 04. 30.	충청남도 청양군 (24.06.11~25.04.30 ) (계획관리) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.044 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.061 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.059 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.062 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.058 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.059 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.177 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 $( 1 + 0.00044 * 20/30 ) * ( 1 + 0.00061 ) * ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00058 ) * ( 1 + 0.00063 ) * ( 1 + 0.00059 ) * ( 1 + 0.00177 ) * ( 1 + 0.00064 * 30/31 ) \approx 1.00632$	2025년 03월 변동률 유추적용

**(라) 지역요인 비교**

평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (마) 개별요인 비교

평가대상 토지기호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
(1,5)	㉠	-	0.85	1.00	0.95	0.85	1.00	0.686
	의견	비교사례 대비 평가 대상토지는 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 형상, 지세 등 획지조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						
(2,4)	㉡	0.88	0.92	0.95	1.00	0.85	1.00	0.654
	의견	비교사례 대비 평가 대상토지는 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						
(3)	㉠	-	0.77	1.00	0.95	0.85	1.00	0.622
	의견	비교사례 대비 평가 대상토지는 농로의 상태, 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 형상, 지세 등 획지조건, 용도지역 등 행정적조건에서 열세하여 대체로 개별요인 열세함.						

## (바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5	㉠	54,140	1.000	1.00950	1.000	0.686	37,492	37,000
2,4	㉡	64,710	1.000	1.00632	1.000	0.654	42,587	43,000
3	㉠	54,140	1.000	1.00950	1.000	0.622	33,994	34,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)
기호(1)	1,287	37,000	47,619,000
기호(2)	288	43,000	12,384,000
기호(3)	340	34,000	11,560,000
기호(4)	324	43,000	13,932,000
기호(5)	1,028	37,000	38,036,000
<b>합 계</b>	<b>3,267</b>		<b>123,531,000</b>

## (3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

평가대상 토지기호	주된 방법 (공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/m <sup>2</sup> )
1,5	36,000	37,000	36,000
2,4	42,000	43,000	42,000
3	33,000	34,000	33,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	3,267	-	120,264,000	기호(1~5)
제시의수목	1식	-	1,000,000	기호(@)
감정평가액(합계)	-	-	121,264,000	-

### 2. 결정의견

본건은 충청남도 청양군 비봉면 양사리 소재 "양사2리 마을회관" 남동측 근거리에 위치하는 토지로서 용도 및 규모, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

[ 감정평가액 : 121,264,000원 ]

# 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	충청남도 청양군 비봉면 양사리	119-2	전	생산관리지역	1,287	1,287	36,000	46,332,000	
2	충청남도 청양군 비봉면 양사리	120-2	대	생산관리지역	288	288	42,000	12,096,000	현황 묘지등, 제시외분묘 로 인해 제한받는단가 @29,000원/㎡
3	충청남도 청양군 비봉면 양사리	121-1	전	생산관리지역	340	340	33,000	11,220,000	제시외수목 으로 인해 제한받는단가 @27,000원/㎡
4	충청남도 청양군 비봉면 양사리	121-2	대	생산관리지역	324	324	42,000	13,608,000	현황 일부 묘지, 제시외분묘 로 인해 제한받는단가 @36,000원/㎡
5	충청남도 청양군 비봉면 양사리	123	전	생산관리지역	1,028	1,028	36,000	37,008,000	현황 일부 묘지, 제시외분묘 로 인해 제한받는단가 @31,000원/㎡
<b>소 계</b>								<b>₩120,264,000</b>	
④	[제시외 충청남도 청양군 비봉면 양사리	수목] 121-1 위 지상	수목	배롱나무 등	(1식)	1식	-	1,000,000	실측사정
	<b>소 계</b>								<b>₩1,000,000</b>
<b>합 계</b>								<b>₩121,264,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충청남도 청양군 비봉면 양사리 소재 "양사2리 마을회관" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 자연림 및 단독주택 등이 소재하며 전반적인 제반 주위환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근은 가능하며, 인근에 버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호(1): 부정형 완경사로서 목전 상태임.  
 기호(2): 대체로 사다리형 완경사지로서 수목장 형태의 묘지 등으로 이용중임.  
 기호(3): 대체로 부정형 완경사지로서 목전 상태임.  
 기호(4): 대체로 부정형 완경사지로서, 나지 상태 및 일부 묘지로 이용중임.  
 기호(5): 대체로 부정형 완경사지로서 목전 및 일부 묘지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

- 기호(1): 본건 북서측의 세로의 농로를 통하여 접근가능함.  
 기호(2,4): 지적도상 도로에 접하나, 현황은 인접토지를 통하여 접근가능함.  
 기호(3): 지적도상 맹지이나, 인접토지를 통하여 접근가능함.  
 기호(5): 본건 남서측의 세로의 농로를 통하여 접근가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

기호(1~5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(800m이내의 지역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}임.

# 토지감정평가요항표

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

- 기호(2,4,5) 지상에 소유자 미상의 제시외 분묘가 소재하며, 기호(3) 지상에 소유자 미상의 제시외 수목이 소재함.
- 기호(1) 지상에 별지 "사진용지"와 같이 철거 및 이전이 용이한 제시외 컨테이너가 소재하오니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

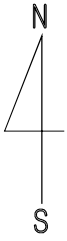
## (7) 공부와의 차이

- 기호(2,4)는 공부상 대지이나 현황 기호(2)는 묘지 등, 기호(4)는 대나무 등이 우거진 나지상태 및 일부 묘지로 이용중이고, 기호(5)는 공부상 전이나 현황 일부 묘지로 이용중임.

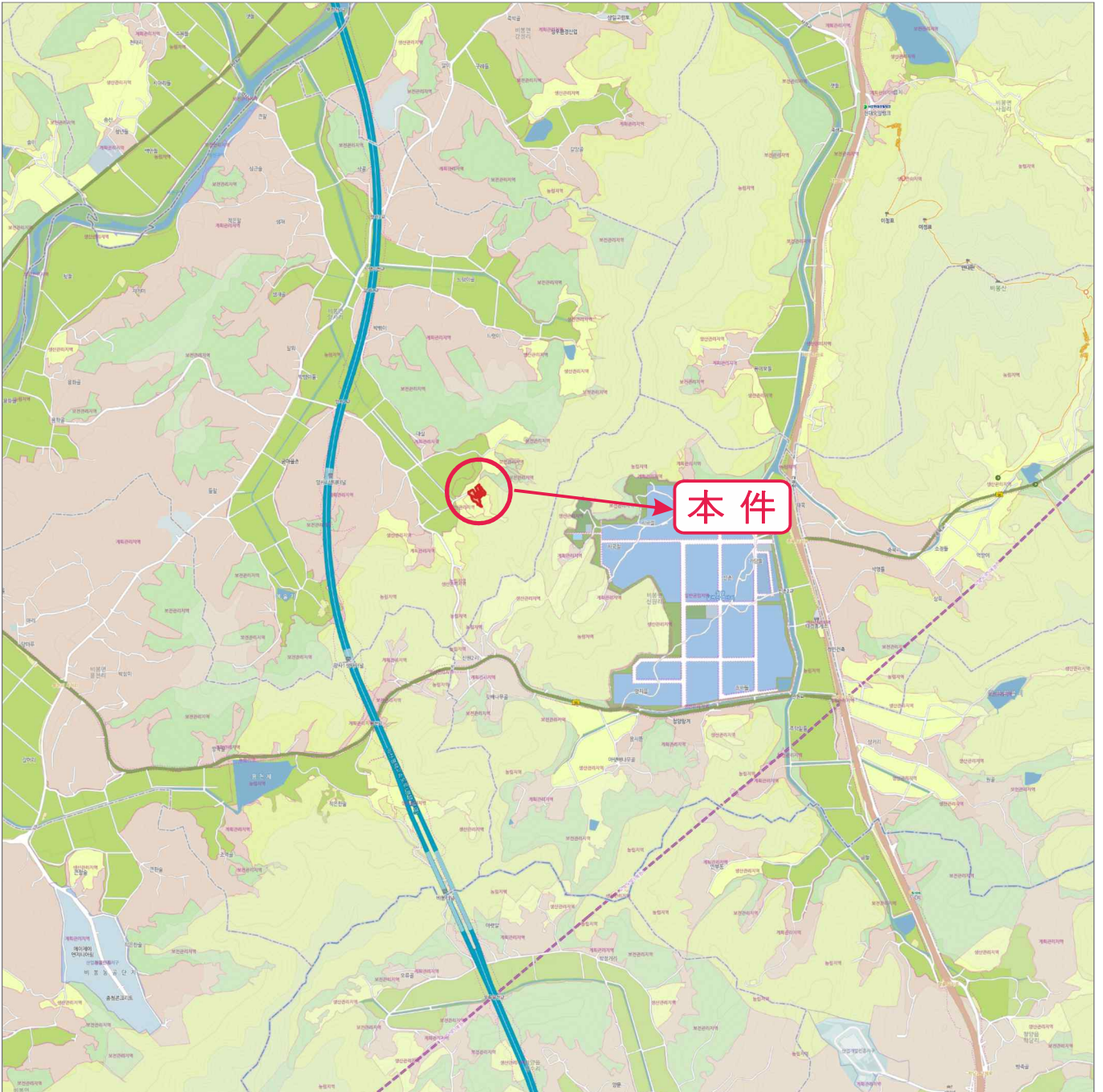
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 이해관계인의 부재로 임대내역는 미상임.

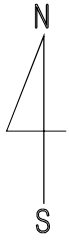
# 광역위치도



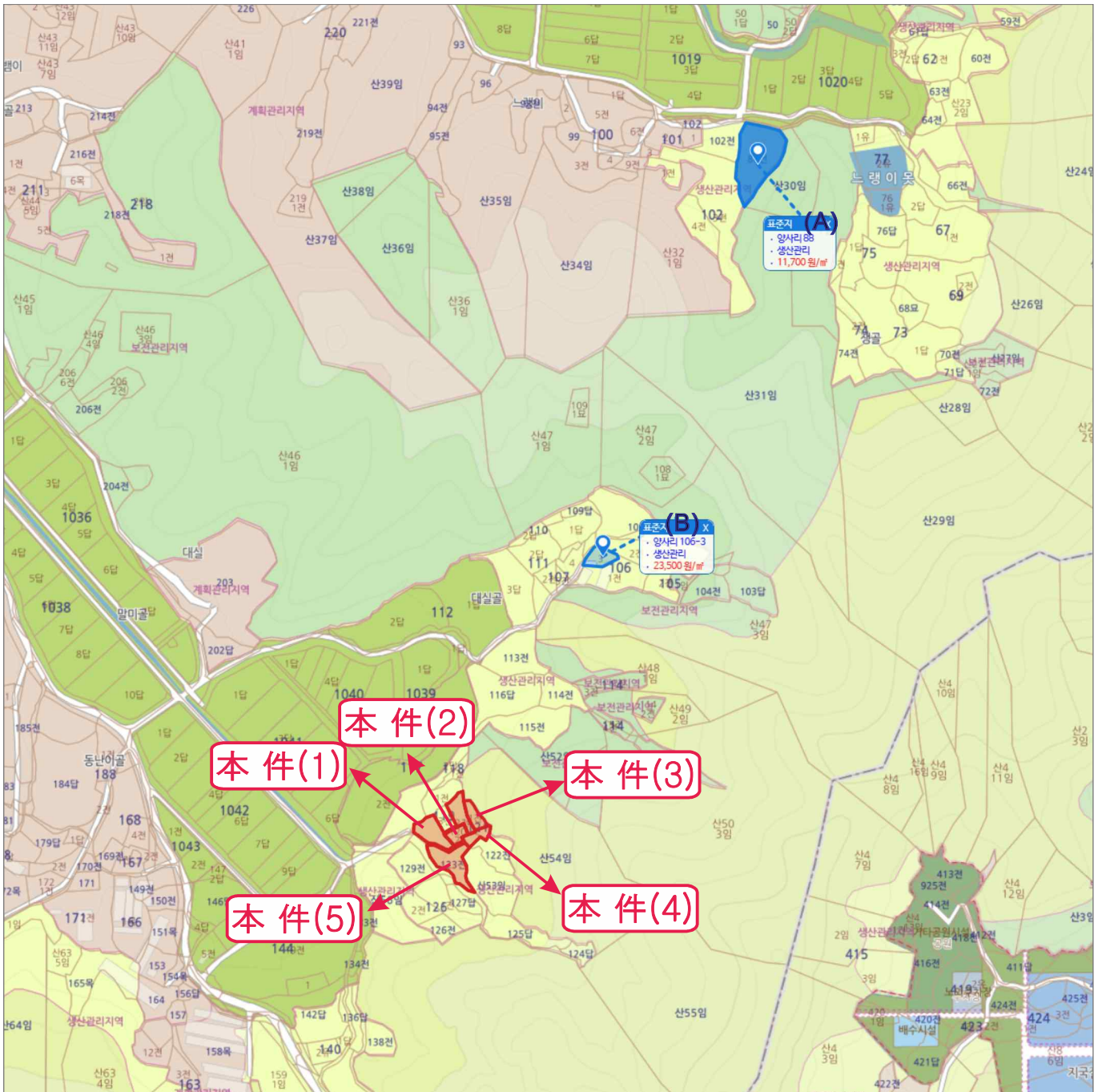
소재지 충청남도 청양군 비봉면 양사리 119-2번지 외



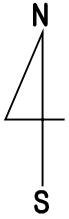
# 위 치 도



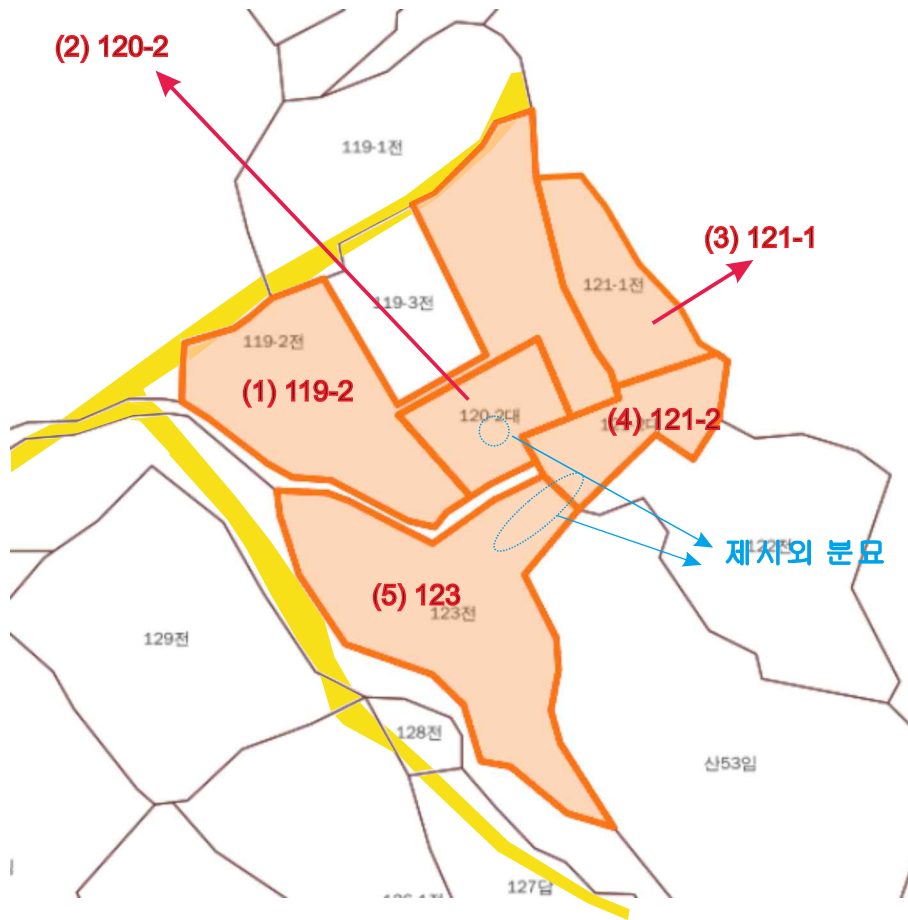
소재지 충청남도 청양군 비봉면 양사리 119-2번지 외



# 지 적 개 황 도



No Scale





(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)

