

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박수경(제3취득자, 개명 전: 박행숙) 외
2명 소유물건(2024타경469)

의뢰인: 대전지방법원 공주지원
사법보좌관 김윤한

감정평가서번호: 240405-09-3107

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로33번길 47-8 (지족동, 조현프라자 502호)
TEL.(042)335-0305 FAX.(042)335-0306



(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
정문상

정문상



(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양충석

(서명또는인)



감정평가액	일억칠천육백이십삼만이천칠백원정(₩176,232,700.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가 목 적	법원경매[임의]		
제출처	대전지방법원 공주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박수경(제3취득자, 개명 전: 박행숙) 외 2명(2024타경469)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2024.04.16	2024.04.16	2024.04.16	
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	3,555.3	토지	3,555.3	-	169,232,700
	(제시외 건물)	(72)	건물	72	-	7,000,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩176,232,700
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 양충석					

양충석



감정평가 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1.1 감정평가 목적

본건은 충청남도 청양군 남양면 대봉리 소재 '대봉1리 마을회관' 북서측 인근 및 남서측 근 거리에 위치하는 토지에 대한 임의경매 [대전지방법원 공주지원] 목적의 감정평가임.

1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

1.3 기준가치

1.3.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

1.3.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.3.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.

1.3.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 임의경매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.4 대상물건의 개요

1.4.1 대상물건의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡) (2023.01.01기준)
1	충청남도 청양군 남양면 대봉리 208	333.0	대	주거용	계획관리	세로(가)	사다리형 평지	27,800
2	충청남도 청양군 남양면 대봉리 208-1	1,515.0	전	전 등	계획관리	세로(가)	부정형 평지	19,000
3	충청남도 청양군 남양면 대봉리 812-9	1,707.3	답	답	농림지역	세각(가)	사다리형 평지	14,900

1.4.2 공법상의 제한 등

< 기호1,2 >

계획관리지역, 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

< 기호3 >

농림지역, 하천(저축), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 하천구역<하천법>임.

1.4.3 주위환경

본건은 충청남도 청양군 남양면 대봉리 소재 '대봉1리 마을회관' 북서측 인근 및 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등으로 형성된 농경지대임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.5 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 4월 16일을 기준시점으로 정함.

1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 4월 16일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.7 기타사항

- 본건 기호(1) 토지 지상에 붙임 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측 사정하여 평가하였으며, 제시외건물로 제한받는 단가를 후면 '감정평가명세표'에 기재하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(1) 토지는 청양군청으로부터 2024년04월15일 발급된 일반건축물대장상 단독 주택 2개동(블록구조/아연지붕 0㎡, 목조/아연지붕 0㎡)이 소재하는 것으로 등재되어 있으며 현재 기호(1) 토지에 소재하는 건물과 면적 확인이 불가능한 상태로서, 경매 진행시 참고 바람.
- 본건 기호(2, 3) 토지 소유자는 등기사항전부증명서상 '박행숙'으로 등재되어 있으나 개명된 것으로 조사되어 귀 법원 요청으로 '박수경'으로 표기하였음.
- 본건 기호(2) 토지 지상에 연고 미상의 분묘가 수기 소재하나 평가목적은 고려하여 이에 구매 없이 평가하였으며, 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 '토지·건물 감정평가명세표'의 비교란에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 기호(3) 토지는 토지이용계획확인서상 토지 일부가 하천구역에 해당되는 바, 공부서류 등을 통하여 개략적으로 면적산출 후 공법상 제한정도를 개별요인에서 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 조건

2.1 의뢰인이 제시한 감정평가조건

없 음.

2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 방법

3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 및 공시지가기준법이 있음.

원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

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

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하였음.

3.3 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4. 토지가격 산출근거

4.1 공시지가 기준법에 의한 시산가액

4.1.1 비교표준지의 선정

4.1.1.1 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	충청남도 청양군 남양면 대봉리 214	298.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	30,300	
B	충청남도 청양군 남양면 대봉리 210-3	1,460.0	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	19,000	
C	충청남도 청양군 남양면 대봉리 817-5	2,940.7	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	14,900	

4.1.1.2 비교표준지 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 기준시점 현재 가장 가까운 시점에 공시된 표준지공시지가를 선정하되, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 용도지역등)이 같거나 유사한 표준지를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

선정 표준지	기호(A, B, C)
--------	-------------

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2 시점수정

4.1.2.1 자가변동률

(기준시점일: 2024-04-16)

적용 표준지	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
A	충청남도 청양군 계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.04.16	0.138	충청남도 청양군 (24.01.01~24.04.16) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29) ≒ 1.00138
B	충청남도 청양군 계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.04.16	0.138	충청남도 청양군 (24.01.01~24.04.16) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29) ≒ 1.00138
C	충청남도 청양군 농림지역	2024.01.01 ~ 2024.04.16	0.104	충청남도 청양군 (24.01.01~24.04.16) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.029 (1 + 0.00057) * (1 + 0.00029 * 47/29) ≒ 1.00104

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 자가변동율을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

4.1.2.2 생산자물가상승률(2015=100)

2024년 02월 지수

2023년 12월 지수

=

122.21

121.19

≒

0.842%

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2.3 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 기업 상호간에 거래되는 재화 및 서비스에 대한 평균적인 변동률을 나타내는 지표로 본건 지역의 지가변동요인을 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단하여 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

4.1.3 지역요인 비교

비교표준지는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.4 개별요인 비교

본건 평가대상토지와 비교표준지간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

◎ 상업지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역·용도지구·용도구역 등과 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

감정평가 산출근거 및 결정의견

◎ 주택지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근상가와의 거리 및 편의성, 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 조망·경관·지반·지질 등 자연환경, 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역·용도지구·용도구역 등과 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

◎ 공업지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선 및 전용부두 유무, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	동력자원·공업용수·공장배수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반·지질 등 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역·용도지구·용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 규제
기타조건	장래의 동향 등

감정평가 산출근거 및 결정의견

◎ 농경지대의 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	농로의 폭 · 구조 · 보도 · 계통 및 연속성과 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 인근취락 및 공공 · 편익시설과의 접근성 등
자연조건	일조 · 통풍 등, 토양 및 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부, 수해 등 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역 · 용도지구 · 용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 규제
기타조건	장래의 동향 등

◎ 임야지대

조 건	비 교 항 목
접근조건	임도의 폭 · 구조 · 보도 · 계통 및 연속성과 인근교통시설과의 거리 및 편의성, 인근취락 및 공공 · 편익시설과의 접근성 등
자연조건	일조 · 통풍 등, 토양 및 토질의 양부, 표고 · 방위 · 경사 · 경사면의 위치 및 경사의 굴곡, 면적, 형상, 접면도로상태 등
행정적조건	용도지역 · 용도지구 · 용도구역 등 행정상의 조장 및 규제의 정도, 기타 공원구역 · 보전산지 지정 등의 규제, 기타
기타조건	장래의 동향 등

"다음장" 참조바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 1 / 표준지 기호 : A

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
가로 조건 (1)	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		계통 및 연속성				
접근 조건 (2)	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건 (3)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황 과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도				
		도시가스 등				
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
특별고압선 등과의 거리						
획지 조건 (4)	면적,접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	0.95	열세	대상토지는 형상 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지				
		자루형획지				
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지				
	접면도로상태	각지, 2면, 3면획지				
행정 조건 (5)	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기타(임채이용제한 등)				
기타 조건 (6)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5)×(6) =			1.000	0.950	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 2 / 표준지 기호 : B

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근 조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.97	열세	대상토지는 표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세 함.
		농로의 상태				
자연 조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건 (3)	면적, 경사등	면 적	1.00	0.95	열세	대상토지는 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		경 사 도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정 조건 (4)	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		규제의 정도				
기타 조건 (5)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨.
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5) =			1.000	0.922	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

○ 대상토지 기호 : 3 / 표준지 기호 : C

조건	항목	세 항 목	표준지	대상토지	우열비교	비 고
접근 조건 (1)	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨 .
		농로의 상태				
자연 조건 (2)	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨 .
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건 (3)	면적, 경사등	면 적	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨 .
		경 사 도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정 조건 (4)	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	0.98	열세	대상토지 일부는 하천구역 저촉되어 표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함 .
		규제의 정도				
기타 조건 (5)	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등	대체로 대등시됨 .
		기 타				
개별요인 격차율 : (1)×(2)×(3)×(4)×(5) =			1.000	0.980	열세	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5 그 밖의 요인 보정

4.1.5.1 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결 (2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정 평가사례, 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

4.1.5.2 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	목적	비고
가	대치면 주정리 332-1	대	계획관리	단독	2023-09-19	108,000	61,900	시가 참고	
나	청양읍 군량리 353-2	답	계획관리	답	2023-05-11	73,000	22,100	시가 참고	
다	청양읍 군량리 380	전	계획관리	전	2023-05-11	66,300	19,000	시가 참고	
라	남양면 용마리 694-15	답	농림	답	2023-04-17	30,000	15,900	농지 매입	

[출처:감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5.3 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	총거래금액 (원)	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	남양면 대봉리 693-1	대	주거용	계획관리	846.0	75,000,000	88,652	2022-05-14	토지 거래
ㄴ	남양면 용마리 251-2	대	주거용	계획관리	198.0	15,600,000	78,787	2021-03-05	토지 거래
ㄷ	남양면 금정리 78	답	답	계획관리	1,869.7	130,000,000	69,529	2022-06-24	토지 거래
ㄹ	남양면 대봉리 818-6	답	답	농림지역	3,107.4	100,000,000	32,181	2023-01-11	토지 거래
ㅁ	남양면 대봉리 818-8외	답	답	농림지역	6,155.6	200,000,000	32,490	2022-11-16	토지 거래

[출처:감정평가정보체계(한국부동산원)]

4.1.5.4 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 기호(1) 인근지역	계획관리	주거용	주택지대	세로변	75,000 ~ 90,000 내외
본건 기호(2) 인근지역	계획관리	전	농경지대	세로변	55,000 ~ 65,000 내외
본건 기호(3) 인근지역	농림지역	답	농경지대	세로변	27,000 ~ 32,000 내외

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.5.5 그 밖의 요인 보정률 산정

① 사례선정

평가대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 비교사례 기호[가,나,ㄹ]를(을) 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인의 보정률} &= \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기호	비교사례	사례단가	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
	비교표준지	공시지가						
A	가	108,000	-	1.00470	1.000	0.800	86,806	2.861
	A	30,300	-	1.00138	-	-	30,341	
B	나	73,000	-	1.00289	1.000	0.900	65,889	3.463
	B	19,000	-	1.00138	-	-	19,026	
C	ㄹ	32,181	1.00	0.99954	1.000	0.920	29,592	1.984
	C	14,900	-	1.00104	-	-	14,915	

감정평가 산출근거 및 결정의견

③-1. 비교사례 시점수정

(기준시점일: 2024-04-16)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
가	충청남도 청양군 계획관리지역	2023.09.19 ~ 2024.04.16	0.470	충청남도 청양군 (23.09.19~24.04.16) (계획관리) 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 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 $(1 - 0.00049 * 12/30) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29)$ ≒ 1.00470
나	충청남도 청양군 계획관리지역	2023.05.11 ~ 2024.04.16	0.289	충청남도 청양군 (23.05.11~24.04.16) (계획관리) 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 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 $(1 + 0.00030 * 21/31) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00080) * (1 - 0.00046) * (1 - 0.00049) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29)$ ≒ 1.00289

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-04-16)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
ㄹ	충청남도 청양군 농림지역	2023.01.11 ~ 2024.04.16	-0.046	충청남도 청양군 (23.01.11~24.04.16) (농림) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.049 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.009 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.015 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.010 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.050 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.078 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.061 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : -0.062 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.107 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.002 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.121 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.118 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.029 $(1 - 0.00049 * 21/31) * (1 + 0.00009) *$ $(1 - 0.00015) * (1 + 0.00010) *$ $(1 - 0.00050) * (1 - 0.00078) *$ $(1 - 0.00061) * (1 - 0.00062) *$ $(1 - 0.00107) * (1 - 0.00002) *$ $(1 + 0.00121) * (1 + 0.00118) *$ $(1 + 0.00057) * (1 + 0.00029 * 47/29)$ ≒ 0.99954

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 자가변동율을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

③-2. 비교사례 개별요인비교

표준지 기호	비교사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
A	가	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
		표준지는 비교사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 열세(인근 상가 및 교통시 설, 학교와의 접근성 등), 환경조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
B	나	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		표준지는 비교사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연 조건은 대등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
C	ㄹ	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
		표준지는 비교사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세(간선도로와의 접근성 등), 자연조건은 대 등, 획지조건은 대등, 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 격차율 및 인근지역 지가수준 등을 종합 고려하여 비교표준지에 대하여 다음과 같은 그 밖의 요인을 적용하여 감정평가하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인
A	2.86
B	3.46
C	1.98

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.6 공시지가 기준법에 의한 시산가액

대상지 기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	A	30,300	1.00138	1.000	0.950	2.86	82,438	
2	B	19,000	1.00138	1.000	0.922	3.46	60,695	
3	C	14,900	1.00104	1.000	0.980	1.98	28,942	

4.2 거래사례 비교법에 의한 시산가액

4.2.1 평가방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

4.2.2 거래사례의 선정

4.2.2.1 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	총거래금액 (원)	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	남양면 대봉리 693-1	대	주거용	계획관리	846.0	75,000,000	88,652	2022-05-14	토지 거래
ㄴ	남양면 금정리 78	답	답	계획관리	1,869.7	130,000,000	69,529	2022-06-24	토지 거래
ㄷ	남양면 대봉리 818-8외	답	답	농림지역	6,155.6	200,000,000	32,490	2022-11-16	토지 거래

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.2.2 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(ㄱ, ㄴ, ㄷ)를(을) 선정함

4.2.3 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로, 상기 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

4.2.4 시점수정

(기준시점일: 2024-04-16)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
ㄱ	충청남도 청양군 계획관리지역	2022.05.14 ~ 2024.04.16	1.002	충청남도 청양군 (22.05.14~24.04.16) (계획관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.135 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.194 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.162 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.126 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.057 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 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 $(1 + 0.00135 * 18/31) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00015) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29)$ ≒ 1.01002

감정평가 산출근거 및 결정의견

(기준시점일: 2024-04-16)

적용사례	구 분	기 간	변동율 (%)	산 식
ㄷ	충청남도 청양군 계획관리지역	2022.06.24 ~ 2024.04.16	0.797	충청남도 청양군 (22.06.24~24.04.16) (계획관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.194 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.162 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.126 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.057 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 ~ 2024.02.29 : 0.081 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.035 $(1 + 0.00163 * 7/30) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00015) * (1 - 0.00002) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00035 * 47/29)$ ≒ 1.00797
ㄹ	충청남도 청양군 농림지역	2022.11.16 ~ 2024.04.16	-0.033	충청남도 청양군 (22.11.16~24.04.16) (농림) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.018 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.167 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.029 $(1 + 0.00018 * 15/30) * (1 + 0.00021) * (1 - 0.00167) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00029 * 47/29)$ ≒ 0.99967

※ 시점이 속한 월의 자가변동률은 미고시상태인바, 최근 발표된 자가변동율을 기준으로 일수안분하여 연장적용함.

4.2.5 지역요인 비교

거래사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역에 속하는 바, 지역요인 대등함(1.000).

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2.6 개별요인 비교

대상지 기호	거래사례 기호	비교항목						격차율
		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1	ㄱ	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (가로조건은 대등, 접근조건은 대등, 환경조건은 대등, 획지조건은 열세(형상 등), 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
2	ㄴ	-	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세(취락과의 접근성 등), 자연조건은 대등, 획지조건은 열세(형상 등), 행정조건은 대등, 기타조건은 대등함.)						
3	ㄷ	-	0.92	1.00	1.00	0.98	1.00	0.902
		대상지는 거래사례 대비하여 전체적으로 열세함. (접근조건은 열세(간선도로와의 접근성 등), 자연조건은 대 등, 획지조건은 대등, 행정조건은 열세(하천구역 저촉), 기타조건은 대등함.)						

4.2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	비고
1	ㄱ	88,652	1.000	1.01002	1.000	0.950	85,063	
2	ㄴ	69,529	1.000	1.00797	1.000	0.903	63,285	
3	ㄷ	32,490	1.000	0.99967	1.000	0.902	29,296	

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.3 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 평가방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 각각의 평가방식에 의한 시산가액이 유사한 범위내로 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

대상지 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지결정단가 (원/㎡)	비고
1	82,438	85,063	82,000	
2	60,695	63,285	61,000	
3	28,942	29,296	29,000	

5. 감정평가액 결정의견

본건은 충청남도 청양군 남양면 대봉리 소재 '대봉1리 마을회관' 북서측 인근 및 남서측 근 거리에 위치하는 토지로서, 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면, 가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

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 남양면 대봉리	208	대	계획관리지역	333	333	82,000	27,306,000	제시외 건물 소재로 제한받는 단가 @57,000/㎡
2	"	208-1	전	계획관리지역	1,515	1,515	61,000	92,415,000	제시외 분묘 소재로 제한받는 단가 @57,000/㎡
3	"	812-9	답	농림지역	1,707.3	1,707.3	29,000	49,511,700	
소 계								₩169,232,700	
㉠	[제시외 충청남도 청양군 남양면 대봉리	건물] 208 위지상	주택	흙벽돌조 스레트지붕 단층	(36)	36	100,000	3,600,000	
㉡	"	208 위지상	주택	블럭조 스레트지붕 단층	(32)	32	100,000	3,200,000	
㉢	"	208 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	50,000	200,000	
소 계								₩7,000,000	
합 계								₩176,232,700.-	
				이	하	여	백		

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 충청남도 청양군 남양면 대봉리 소재 '대봉1리 마을회관' 북서측 인근 및 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등으로 형성된 농경지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 사다리형 평지로서 주거용 건부지로 이용 중임.
- 기호(2) : 부정형 평지로서 전, 묘지 등으로 이용 중임.
- 기호(3) : 사다리형 평지로서 답으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1,2) : 본건 북측으로 폭 2m의 포장도로를 이용 중임.
- 기호(3) : 본건 북측 및 남측으로 폭 2m의 포장도로를 이용 중임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1,2) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- 기호(3) : 농림지역, 하천(저축), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 하천구역<하천법>임.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지 지상에 붙임 '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측 사정하여 평가하였으며, 제시외건물로 제한받는 단가를 후면 '감정평가명세표'에 기재하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.

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) | |

7. 공부와의 차이

본건 기호(1) 토지는 청양군청으로부터 2024년04월15일 발급된 일반건축물대장상 단독주택 2개동(블록구조/아연지붕 0㎡, 목조/아연지붕 0㎡)이 소재하는 것으로 등재되어 있으며 현재 기호(1) 토지에 소재하는 건물과 면적 확인이 불가능한 상태로서, 경매 진행시 참고 바람.

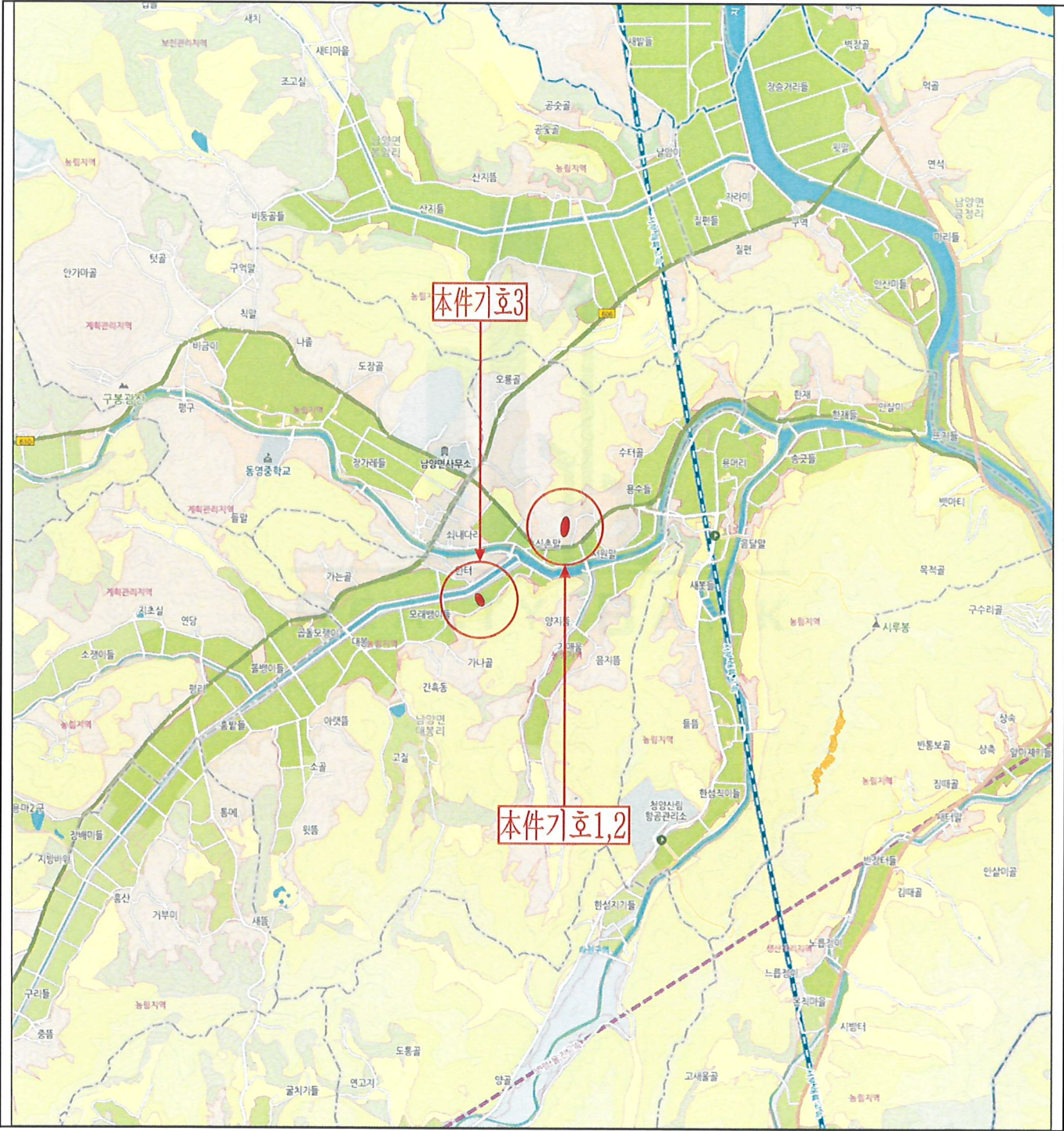
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



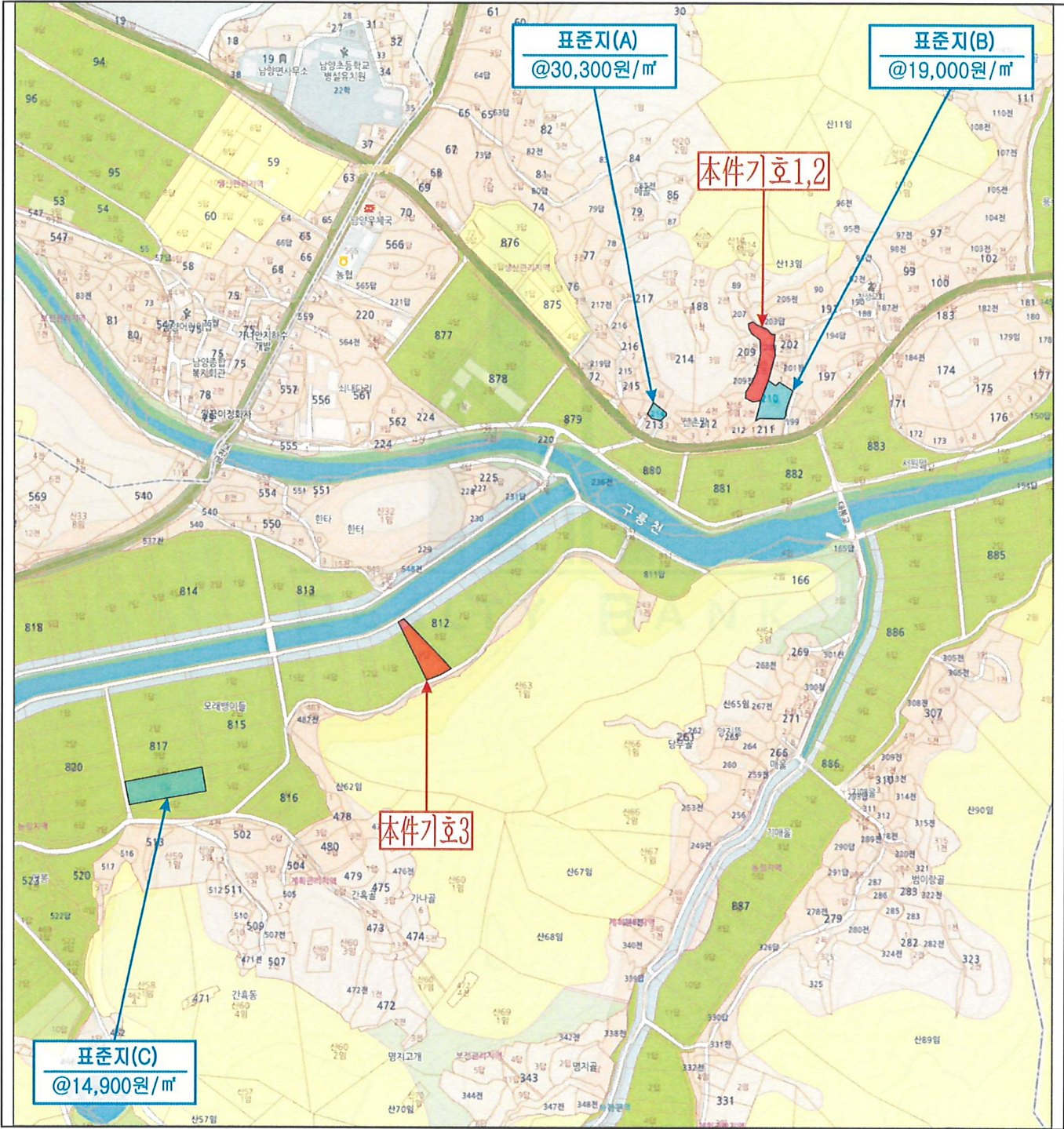
소재지	충청남도 청양군 남양면 일원
-----	-----------------



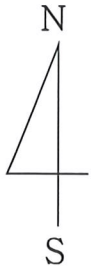
위 치 도



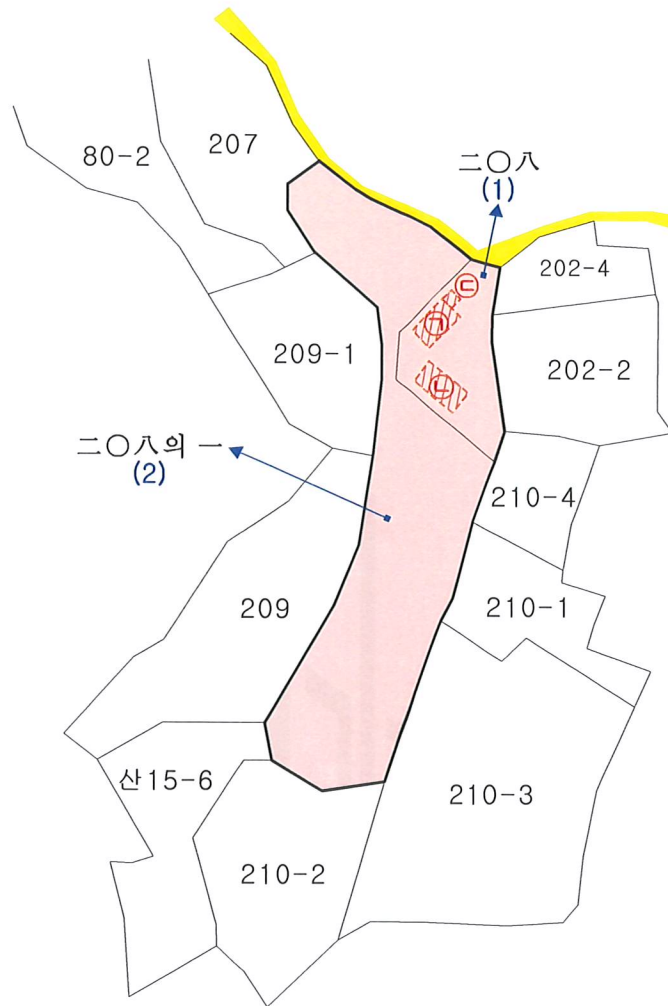
소 재 지	충청남도 청양군 남양면 대봉리 208
-------	----------------------



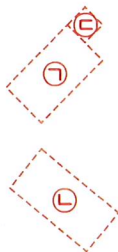
지 적 및 건 물 개 황 도



S=1/1200



S=1/600



【 제 시 외 건 물 】

기호㉠ : 흑벽돌조 스테트지붕 단층(주택) 약 36㎡

기호㉡ : 불럭조 스테트지붕 단층(주택) 약 32㎡

기호㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 4㎡

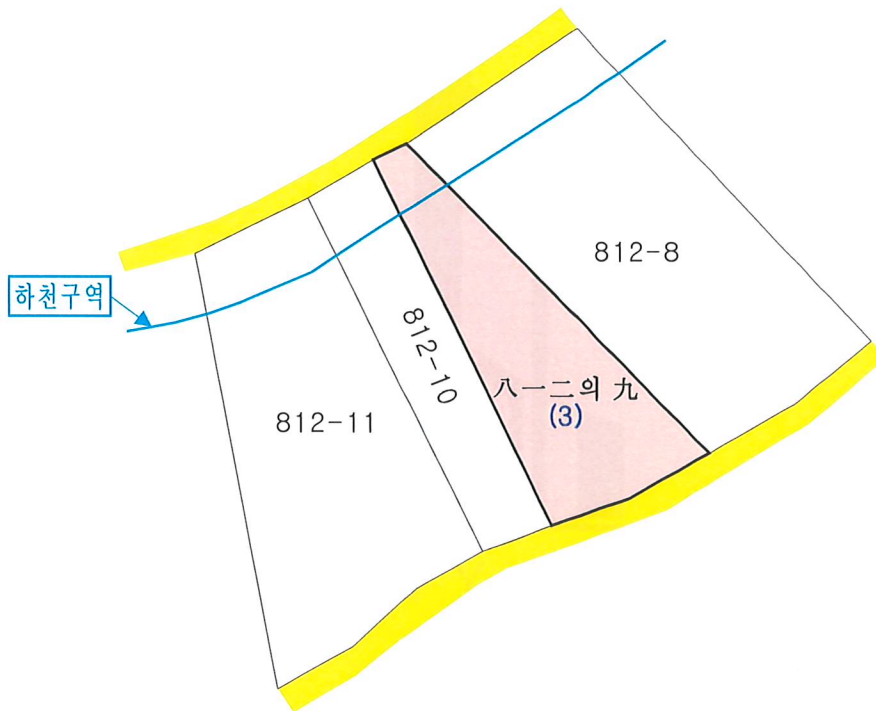
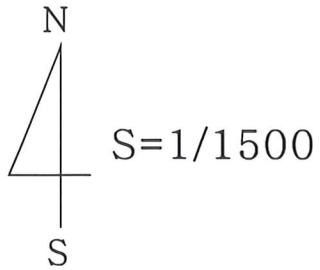
범 례

평가대상토지
도 로 선
계획도로선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층 이상
평가제외건물
제시외건물

지 적 개 황 도



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



본건 기호(1) 전경



본건 기호(1, 2) 전경



본건 기호(1, 2) 전경



본건 기호(3) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡



제시외 건물 ㉢



제시외 분묘 소재 부분