

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 원진식(변경전 원신식)
소유물건(2024타경34152)

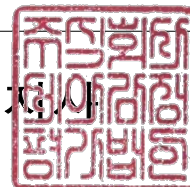
의뢰인: 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 최재호

감정평가서번호: SD2024-02-073



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)세아감정평가법인 중부지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김대훈

김대훈



(주)세아감정평가법인 중부지사 지사장 김범영



감정평가액	일억이천오백구십오만육백삼십칠원정 (₩125,950,637.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	원진식(변경전 원신식) (2024타경34152)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.23	2024.08.19 ~ 2024.08.23	2024.08.27		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김범영					

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	2 96.26x--	건물	17.5	-	19,915,000
	토지	11 2 14,579x--	토지	441.79	-	19,438,760
	토지	66 2 2,678x--	토지	81.15	-	6,329,700
	토지	66 2 63,746x--	토지	1,931.7	-	27,043,800
	토지	66 2 2,093x--	토지	63.42	-	5,454,120
	토지	66 2 60,694x--	토지	1,839.21	-	36,600,279
	토지	66 2 436x--	토지	13.21	-	977,540
	토지	66 2 16,326x--	토지	494.73	-	10,191,438
		이	하	여	백	
	합 계					₩125,950,637

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2024타경34152 부동산강제경매, 소유자: 원진식(변경 전 원진식)에 따른 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련 법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 23일로 하였음.

5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 08월 19일 ~ 2024년 08월 23일임.

6. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 감정평가

본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조의 규정에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건(4,5,6): 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지에 대한 감정평가는 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적비율에 따른 평균가액으로 평가하되 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미한 경우 및 관계법령의 규정에 따라 주된 용도지역을 기준으로 이용할 수 있어 주된 용도지역의 가격으로 거래되는 관행이 있는 경우에는 주된 용도지역의 가격을 기준으로 감정평가하였음.
- 4) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 5) 본건 토지상의 일부 활잡목 등은 거래관행 및 그 경제적 가치 등을 감안하여 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 6) 본건 건물의 본래 효용을 위한 필수적인 부대설비 등은 당해 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 7) 본건(2,3,4,5,7)지상에 소재하는 소유자미상의 제시외 수목(별첨 "사진 용지" 참조)에 대하여는 소유관계가 불분명하여 감정평가에서 제외하였는바, 소유권여부 및 일괄경매여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- 8) 본건(2,4,6,8) 임지상의 분묘, 묵묘 및 수목장 등의 소재 여부는 일부는 확인하였고, 일부는 지형 여건 및 육안 식별의 어려움등으로 확인하지 못하였으니 참고하시기 바람, 본건 평가에서는 분묘 등의 소재에 구애없이 본건 토지를 평가하되 추후 분묘기지권 등으로 인한 감액의 우려가 있으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 9) 본건(2,3) 지상 일부에 파이프하우스 및 건축물 등의 제시외물건 등이 소재하나(별첨 "사진 용지" 참조) 해체 및 이동가능성 등을 감안하여 감정평가에서 제외 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 10) 본건의 지적 경계 및 이용상황 등은 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산(토지 및 건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 충주시 용관동	449 위 지상	단독주택	일반목구조 기타지붕(싱글) 단층	-
			-	1층	96.26*2/11
2	충청북도 충주시 가주동	산67-2	임야	생산관리	14579*2/66
3	충청북도 충주시 용관동	366	과수원	생산관리	2678*2/66
4	충청북도 충주시 용관동	산28-1	임야	농림지역, 보전관리	63746*2/66
5	충청북도 충주시 용관동	383-14	과수원	생산관리, 계획관리	2093*2/66
6	충청북도 충주시 용관동	산31	임야	보전관리, 농림지역	60694*2/66
7	충청북도 충주시 용관동	367	전	생산관리	436*2/66
8	충청북도 충주시 용관동	산26-1	임야	보전관리	16326*2/66

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정

① 비교표준지

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	살미면 토계리 산32-2	2,773.00	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	2,500	-
나	가주동 352	2,685.00	과수원	전	생산관리	세로(가)	부정형 평지	48,700	-
다	가주동 산52	19,835.00	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,420	-
라	용관동 산15-4	14,288.0	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 급경사	5,890	-
마	용관동 379	1,600.0	답	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	45,400	-

② 비교표준지 선정 및 사유

본건 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가), (나), (다), (라), (마) 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
가,나	2024.01.01	~	2024.08.23	생산관리	충청북도 충주시 (24.01.01~24.08.23) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.766 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 $(1 + 0.00766) * (1 + 0.00239 * 23/31)$ ≈ 1.00945	1.00945
다	2024.01.01	~	2024.08.23	농림지역	충청북도 충주시 (24.01.01~24.08.23) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.584 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.207 $(1 + 0.00584) * (1 + 0.00207 * 23/31)$ ≈ 1.00738	1.00738
라	2024.01.01	~	2024.08.23	보전관리	충청북도 충주시 (24.01.01~24.08.23) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.861 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.197 $(1 + 0.00861) * (1 + 0.00197 * 23/31)$ ≈ 1.01008	1.01008
마	2024.01.01	~	2024.08.23	계획관리	충청북도 충주시 (24.01.01~24.08.23) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.352 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.232 $(1 + 0.01352) * (1 + 0.00232 * 23/31)$ ≈ 1.01526	1.01526

※공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반 재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

라. 개별요인비교

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행 정 적 조 건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행 정 적 조 건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행 정 적 조 건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2	가	-	1.10	3.20	-	1.05	1.00	3.696
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
3	나	-	0.92	1.00	0.97	1.00	1.00	0.892
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4-1	다	-	1.20	1.20	-	0.95	1.00	1.368
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4-2	라	-	1.08	1.00	-	1.00	1.00	1.080
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
5-1	나	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
5-2	마	-	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
6-1	라	-	1.00	1.00	-	1.05	1.00	1.134
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
6-2	다	-	1.20	1.20	-	1.00	1.00	1.440
결정의견		비교표준지 대비 본건은 인근취락과의 접근성 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
7	나	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
8	라	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
결정의견		비교표준지 대비 본건은 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 비교에 대한 요지

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고 (표준지)
A	실거래사례	등기사항 전부증명서	2021.12.14	향산리 581-2	임야	생산관리	10,528	가
B	법원경매	감정평가 정보체계	2020.01.21	가주동 288	과수원	생산관리	81,000	나
C	법원경매	감정평가 정보체계	2023.09.01	풍동 산47	임야	농림지역	7,600	다
D	법원경매	감정평가 정보체계	2023.03.23	용관동 산4-1	임야	보전관리, 계획관리	26,000	라
E	담보	감정평가 정보체계	2021.06.02	용관동 392-2	답	계획관리	90,000	마

※상기 적용 사례토지(A),(B),(C),(D),(E)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정하되, 실거래사례에는 특별한 사정의 개입이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	=	$\frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
---------------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
A	2021.12.14	~	2024.08.23	생산관리	충청북도 충주시 (21.12.14~24.08.23) (생산관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.766 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 $(1 + 0.00303 * 18/31) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.00766) * (1 + 0.00239 * 23/31)$ ≈ 1.03892	1.03892
B	2020.01.21	~	2024.08.23	생산관리	충청북도 충주시 (20.01.21~24.08.23) (생산관리) 2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.165 2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.080 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.083 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.077 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.072 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.041 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.072 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.077 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.137 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.205 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.189 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.249 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.609 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.766 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 $(1 + 0.00165 * 11/31) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.02609) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.00766) * (1 + 0.00239 * 23/31)$ ≈ 1.07851	1.07851
C	2023.09.01	~	2024.08.23	농림지역	충청북도 충주시 (23.09.01~24.08.23) (농림) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.095 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.043 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.132 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.017 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.584 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.207 $(1 + 0.00095) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00132) * (1 - 0.00017) * (1 + 0.00584) * (1 + 0.00207 * 23/31)$ ≈ 1.00994	1.00994

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
D	2023.03.23	~	2024.08.23	보전관리	충청북도 충주시 (23.03.23~24.08.23) (보전관리) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.060 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.060 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.008 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.054 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.058 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.251 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.118 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.144 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.010 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.022 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.861 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.197 $(1 + 0.00060 * 9/31) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00008) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00251) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00144) * (1 - 0.00010) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00861) * (1 + 0.00197 * 23/31)$ ≈ 1.01740	1.01740
E	2021.06.02	~	2024.08.23	계획관리	충청북도 충주시 (21.06.02~24.08.23) (계획관리) 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.239 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.183 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.229 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.255 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.200 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.290 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.175 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.352 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.232 $(1 + 0.00239 * 29/30) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.02175) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.01352) * (1 + 0.00232 * 23/31)$ ≈ 1.07305	1.07305

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

b) 지역요인비교

표준지와 사례토지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴1.000)

c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	사례토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	-	1.10	1.00	-	0.98	1.00	1.078
		사례토지 대비 비교표준지는 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
나	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		사례토지 대비 비교표준지는 상호 대등함.						
다	C	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765
		사례토지 대비 비교표준지는 인근 취락과의 접근성 등의 접근조건 열세, 제반 자연환경 등의 자연조건 열세, 기타 제조건 상호 대등함.						
라	D	-	1.00	0.90	-	0.91	1.00	0.819
		사례토지 대비 비교표준지는 제반 자연환경 등의 자연조건 열세, 제반 행정상의 조장 및 규제등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
마	E	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		사례토지 대비 비교표준지는 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교표준지	사례토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	구분
가	A	10,528	1.03892	1.000	1.078	11,791	-
나	B	81,000	1.07851	1.000	1.000	87,359	-
다	C	7,600	1.00994	1.000	0.765	5,872	-
라	D	26,000	1.01740	1.000	0.819	21,665	-
마	E	90,000	1.07305	1.000	0.980	94,643	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)	비고
가	2,500	1.00945	2,524	-
나	48,700	1.00945	49,160	-
다	1,420	1.00738	1,430	-
라	5,890	1.01008	5,949	-
마	45,400	1.01526	46,093	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	11,791	2,524	4.672	4.67
나	87,359	49,160	1.777	1.77
다	5,872	1,430	4.106	4.10
라	21,665	5,949	3.642	3.64
마	94,643	46,093	2.053	2.05

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖 의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기 호	가격 (원/㎡)						
2	충청북도 충주시 가주동	산67-2	임야	가	2,500	1.00945	1.000	3.696	4.67	43,558	44,000
3	충청북도 충주시 용관동	366	과수원	나	48,700	1.00945	1.000	0.892	1.77	77,616	78,000
4	충청북도 충주시 용관동	산28-1	임야	가중평균단가						14,012	14,000
4-1	충청북도 충주시 용관동	산28-1	임야	다	1,420	1.00738	1.000	1.368	4.10	8,023	-
4-2	충청북도 충주시 용관동	산28-1	임야	라	5,890	1.01008	1.000	1.080	3.64	23,388	-
5	충청북도 충주시 용관동	383-14	과수원	가중평균단가						86,024	86,000
5-1	충청북도 충주시 용관동	383-14	과수원	나	48,700	1.00945	1.000	0.920	1.77	80,052	-
5-2	충청북도 충주시 용관동	383-14	과수원	마	45,400	1.01526	1.000	1.103	2.05	104,222	-
6	충청북도 충주시 용관동	산31	임야	가중평균단가						19,907	19,900
6-1	충청북도 충주시 용관동	산31	임야	라	5,890	1.01008	1.000	1.134	3.64	24,557	-
6-2	충청북도 충주시 용관동	산31	임야	다	1,420	1.00738	1.000	1.440	4.10	8,445	-
7	충청북도 충주시 용관동	367	전	나	48,700	1.00945	1.000	0.850	1.77	73,961	74,000
8	충청북도 충주시 용관동	산26-1	임야	라	5,890	1.01008	1.000	0.950	3.64	20,572	20,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산 거래사례

기호	사례	출처	거래시점	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
a	실거래사례	등기사항 전부증명서	2021.06.06	문주리 110-2	임야	생산관리	43,650	-
b	실거래사례	등기사항 전부증명서	2021.12.16	용관동 356-1	답	생산관리	81,684	-
c	실거래사례	등기사항 전부증명서	2019.06.06	가주동 산10-1	임야	농림지역 보전관리 계획관리	6,237	-
d	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.05.10	만정리 산2-5	임야	보전관리 농림지역 계획관리	16,495	-
e	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.06.28	용관동 383-2	전	계획관리	104,039	-

② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건 인근지역에 소재하며 물적 동일성이 있고 비교적 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례(a), (b), (c), (d), (e)를 선정함.

나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴ 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
a	2021.06.06	~	2024.08.23	생산관리	충청북도 충주시 (21.06.06~24.08.23) (생산관리) 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.170 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.135 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.214 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.195 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.264 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.766 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 $(1 + 0.00170 * 25/30) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.00766) * (1 + 0.00239 * 23/31)$ ≈ 1.05259	1.05259
b	2021.12.16	~	2024.08.23	생산관리	충청북도 충주시 (21.12.16~24.08.23) (생산관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.766 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 $(1 + 0.00303 * 16/31) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.00766) * (1 + 0.00239 * 23/31)$ ≈ 1.03872	1.03872
c	2019.06.06	~	2024.08.23	농림지역	충청북도 충주시 (19.06.06~24.08.23) (농림) 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.229 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.078 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.086 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.240 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.113 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.059 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.114 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.668 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.517 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.842 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.648 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.584 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.207 $(1 + 0.00229 * 25/30) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.01668) * (1 + 0.02517) * (1 + 0.01842) * (1 + 0.00648) * (1 + 0.00584) * (1 + 0.00207 * 23/31)$ ≈ 1.08575	1.08575

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
d	2022.05.10	~	2024.08.23	보전관리	충청북도 충주시 (22.05.10~24.08.23) (보전관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.200 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.193 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.173 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.198 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.226 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.059 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.145 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.097 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.739 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.861 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.197 $(1 + 0.00200 * 22/31) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00739) * (1 + 0.00861) * (1 + 0.00197 * 23/31)$ ≈ 1.03016	1.03016
e	2022.06.28	~	2024.08.23	계획관리	충청북도 충주시 (22.06.28~24.08.23) (계획관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.300 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.192 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.115 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.158 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.057 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.352 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.232 $(1 + 0.00300 * 3/30) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.01352) * (1 + 0.00232 * 23/31)$ ≈ 1.03986	1.03986

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

② 개별요인 비교

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
2	a	-	1.00	0.95	-	1.00	1.00	0.950
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 자연환경 등의 자연조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
3	b	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4-1	c	-	1.10	1.22	-	0.89	1.00	1.194
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4-2	d	-	1.20	1.10	-	1.08	1.00	1.426
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
5-1	b	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제조건은 상호 대등함.						
5-2	e	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제조건은 상호 대등함.						
6-1	d	-	1.20	1.10	-	1.13	1.00	1.492
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
6-2	c	-	1.10	1.25	-	0.94	1.00	1.293
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
7	b	-	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
8	d	-	1.10	1.05	-	1.08	1.00	1.247
결정 의견		본건은 사례토지 대비 교통의 편부 등의 접근조건 우세, 제반 자연환경 등의 자연조건 우세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	a	43,650	1.000	1.05259	1.000	0.950	43,648	44,000
3	b	81,684	1.000	1.03872	1.000	0.950	80,604	81,000
4	가중평균단가						14,380	14,400
4-1	c	6,237	1.000	1.08575	1.000	1.194	8,086	-
4-2	d	16,495	1.000	1.03016	1.000	1.426	24,231	-
5	가중평균단가						90,614	91,000
5-1	b	81,684	1.000	1.03872	1.000	1.000	84,847	-
5-2	e	104,039	1.000	1.03986	1.000	1.000	108,186	-
6	가중평균단가						20,563	20,600
6-1	d	16,495	1.000	1.03016	1.000	1.492	25,353	-
6-2	c	6,237	1.000	1.08575	1.000	1.293	8,756	-
7	b	81,684	1.000	1.03872	1.000	0.920	78,059	78,000
8	d	16,495	1.000	1.03016	1.000	1.247	21,190	21,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지의 감정평가액 결정

1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
2	44,000	44,000
3	78,000	81,000
4	14,000	14,400
5	86,000	91,000
6	19,900	20,600
7	74,000	78,000
8	20,600	21,200

2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	441.79	44,000	19,438,760
3	81.15	78,000	6,329,700
4	1,931.70	14,000	27,043,800
5	63.42	86,000	5,454,120
6	1,839.21	19,900	36,600,279
7	13.21	74,000	977,540
8	494.73	20,600	10,191,438
합계	4,865.21		106,035,637

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물의 감정평가액 결정

1. 평가 개요

본건 건물의 감정평가는 대상 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 "원가법"을 적용하여 평가하였음.

2. 재조달원가

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

가. 표준단가(2023년 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/ 오지기와	2	1,661,000	40(35~45)

나. 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

본건	용도	구조 및 규격	적용단가(원/㎡)
1	단독주택	일반목구조 기타지붕(싱글) 1층	1,600,000

3. 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 감가수정하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

본건	기준시점	사용승인일	경과연수	잔존연수	내용연수
1	2024.08.23	2011.02.28	13	32	45

4. 건물단가 결정

본건	재조달원가(원/㎡)	경과연수	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,600,000	13	32	45	1,137,778	1,138,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 건물 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원/㎡)
1	17.50	1,138,000	19,915,000
합계	17.50		19,915,000

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	106,035,637
건물	19,915,000
합계	125,950,637

2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지건물 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 용관동 [도로명주소] 충청북도 충주시 관산2길 34	449 위 지상	단독주택	일반목구조 기타지붕(싱글) 단층 1층	2 96.26x-- 11	17.5	1,138,000	19,915,000	매각지분 갑구 4번 공유자 원진식지분 11분의2 전부
2	충청북도 충주시 가주동	산67-2	임야	생산물리지역	2 14,579x-- 66	441.79	44,000	19,438,760	매각지분 갑구 3번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, 일부 "과수원 및 도로 분묘부지 등
3	충청북도 충주시 용관동	366	과수원	생산물리지역	2 2,678x-- 66	81.15	78,000	6,329,700	매각지분 갑구 5번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, 일부 "도로 등"

토지건물 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	
4	충청북도 충주시 용관동	산28-1	임야	농림지역, 보전관리지역	2 63,746x-- 66	1,931.7	14,000	27,043,800	매각지분 갑구 6번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, 일부 "과수원 및 도로, 분묘부지, 지하터널, 등"
5	충청북도 충주시 용관동	383-14	과수원	생산관리지역, 계획관리지역	2 2,093x-- 66	63.42	86,000	5,454,120	매각지분 갑구 5번 공유자 원진식지분 66분의2 전부
6	충청북도 충주시 용관동	산31	임야	보전관리지역, 농림지역	2 60,694x-- 66	1,839.21	19,900	36,600,279	매각지분 갑구 3번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, 일부 "분묘부지 등"

토지건물 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	
7	충청북도 충주시 용관동	367	전	생산관리지역	2 436x-- 66	13.21	74,000	977,540	매각지분 갑구 4번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, "과수원 등"
8	충청북도 충주시 용관동	산26-1	임야	보전관리지역	2 16,326x-- 66	494.73	20,600	10,191,438	매각지분 갑구 21번 공유자 원진식지분 66분의2 전부 현황, 일부 "도로 및 지하터널, 등"
합 계								₩125,950,637.-	
				이	하	여	백		

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 충청북도 충주시 용관동 소재 "관산마을" 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량통행이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등의 교통시설이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건(2): 대체로 부정형의 토지로, 일부 자연림 및 과수원, 도로, 분묘부지 등으로 이용중임.

본건(3): 대체로 부정형의 토지로, 과수원 및 일부 도로 등으로 이용중임.

본건(4): 대체로 부정형의 토지로, 자연림 및 일부 과수원, 도로, 분묘부지, 지하터널 등으로 이용중임.

본건(5): 대체로 부정형의 토지로, 과수원 등으로 이용중임.

본건(6): 대체로 부정형의 토지로, 자연림 및 일부 분묘부지 등으로 이용중임.

본건(7): 대체로 부정형의 토지로, 과수원 등으로 이용중임.

본건(8): 대체로 부정형의 토지로, 자연림 및 일부 도로, 지하터널 등으로 이용중임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

별첨 "지적 개황도" 참조

본건(2): 본건이 일부 도로이며 북동측 및 남동측으로 인접토지상에 소재하는 노폭 3미터 내외의 포장도로와 연계됨.

본건(3): 본건이 일부 도로이며 남서측 및 북동측으로 인접토지상에 소재하는 노폭 3미터 내외의 포장도로와 연계됨.

본건(4): 본건이 일부 도로이며 남측으로 노폭 3미터 내외의 포장도로와 접함.

본건(5): 본건 남서측으로 노폭 5미터 내외 및 남동측으로 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

본건(6): 본건 남서측으로 도로부지 등 위에 노폭 6미터 내외의 포장도로가 소재함.

본건(7): 지적상 맹지임.

본건(8): 본건이 일부 도로이며 남서측으로 노폭 3미터 내외의 도로와 연계됨.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

출처: 토지이용계획확인서.

본건(2): 생산관리지역

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

본건(3): 생산관리지역

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

본건(4): 농림지역, 보전관리지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-국도19)(저축)

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-10-08)(한남군 사당)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

본건(5): 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(산업형)

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

본건(6): 농림지역, 보전관리지역

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

본건(7): 생산관리지역

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

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) | |

본건(8): 보전관리지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-국도19)(저축)
 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2020-10-08)(한남군 사당)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

본건(2): 공부상 지목이 "임야" 이나, 현황, 일부"과수원 및 도로, 분묘부지 등" 임.

본건(3): 공부상 지목이 "과수원" 이나, 현황, 일부"도로 등" 임.

본건(4): 공부상 지목이 "임야" 이나, 현황, 일부"과수원 및 도로, 분묘부지, 지하터널 등" 임.

본건(6): 공부상 지목이 "임야" 이나, 현황, 일부"분묘부지 등" 임.

본건(7): 공부상 지목이 "전" 이나, 현황, "과수원 등" 임.

본건(8): 공부상 지목이 "임야" 이나, 현황, 일부"도로 및 지하터널 등" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

본건(1): 일반목구조 기타지붕(싱글) 단층 건물로서,

- 외벽: 마감재 마감 등.
- 내벽: 도배 및 일부 타일 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 일부 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

(2) 이용상태

본건(1): 주택 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

본건(1): 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 전기설비 등의 갖추어짐.

(4) 부합물 및 종물

-.

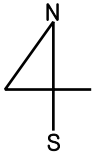
(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

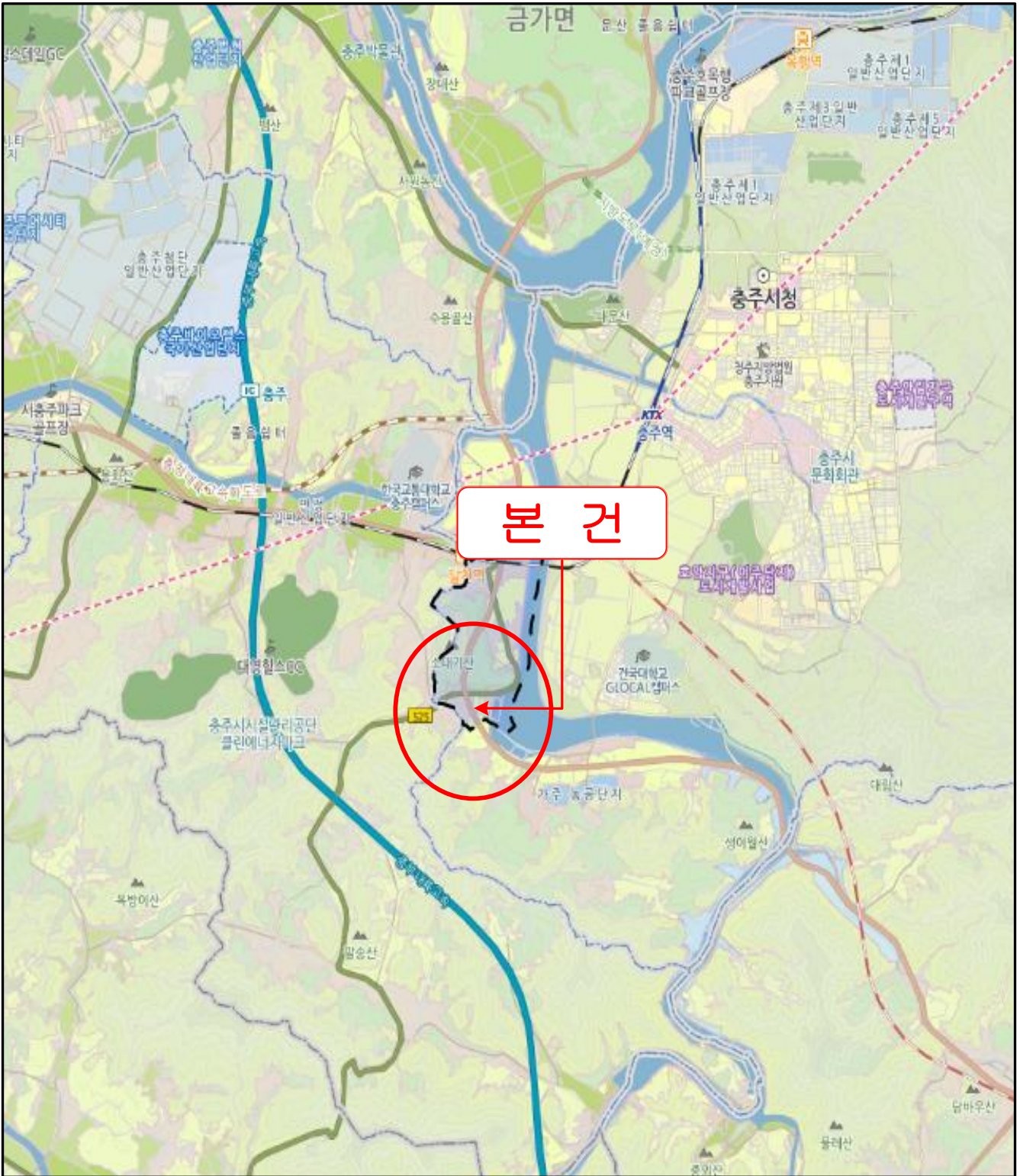
-임대관계는 미상임.

광역위치도

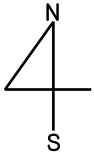


소재지

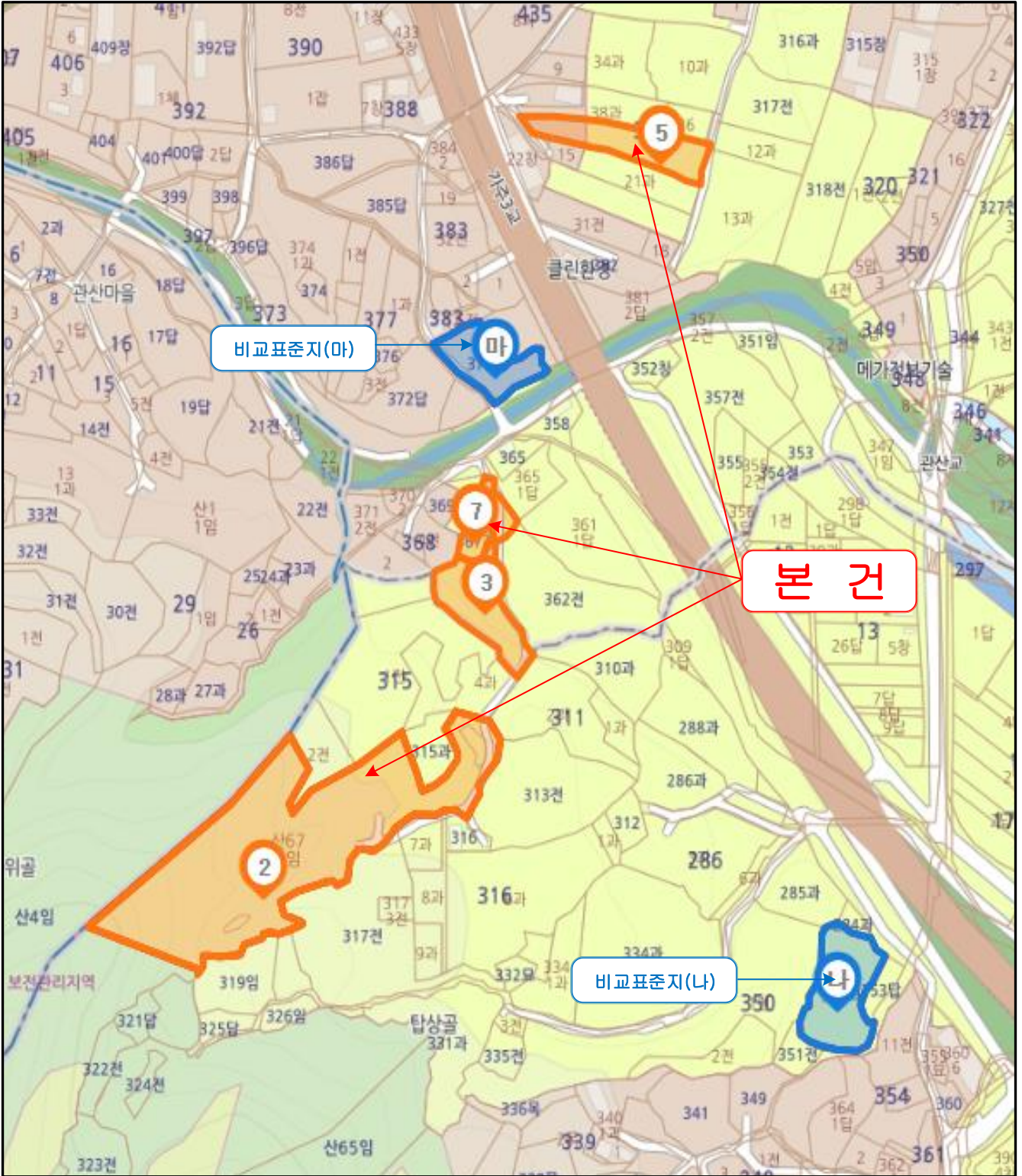
충청북도 충주시 가주동 산67-2 외 6필지



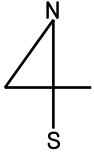
상세위치도



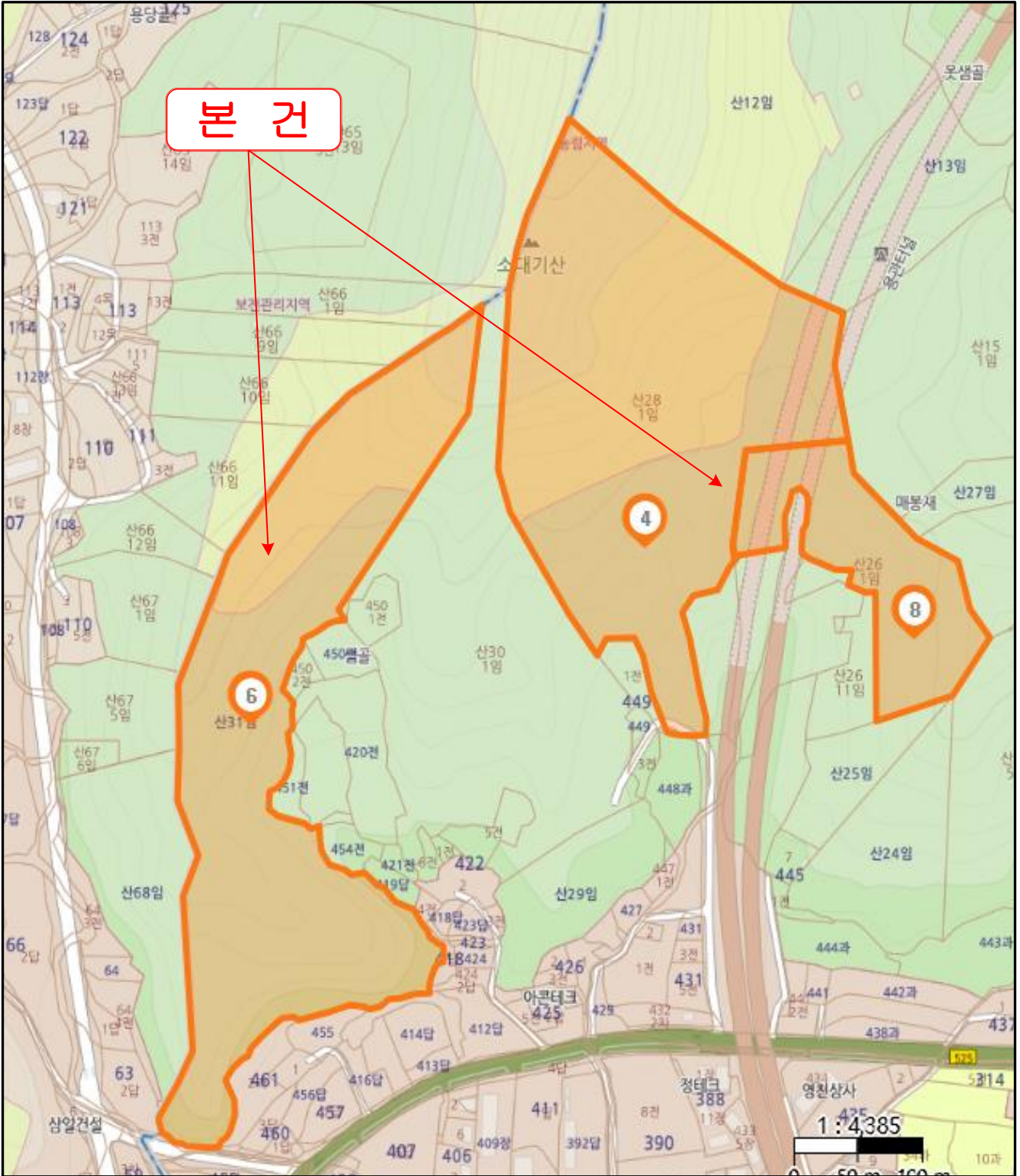
소재지 충청북도 충주시 가주동 산67-2 외 6필지



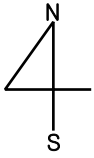
상 세 위 치 도



소재지	충청북도 충주시 가주동 산67-2 외 6필지
-----	--------------------------



상 세 위 치 도

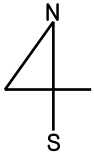


비교
표준지

충청북도 충주시 살미면 토계리 산32-2

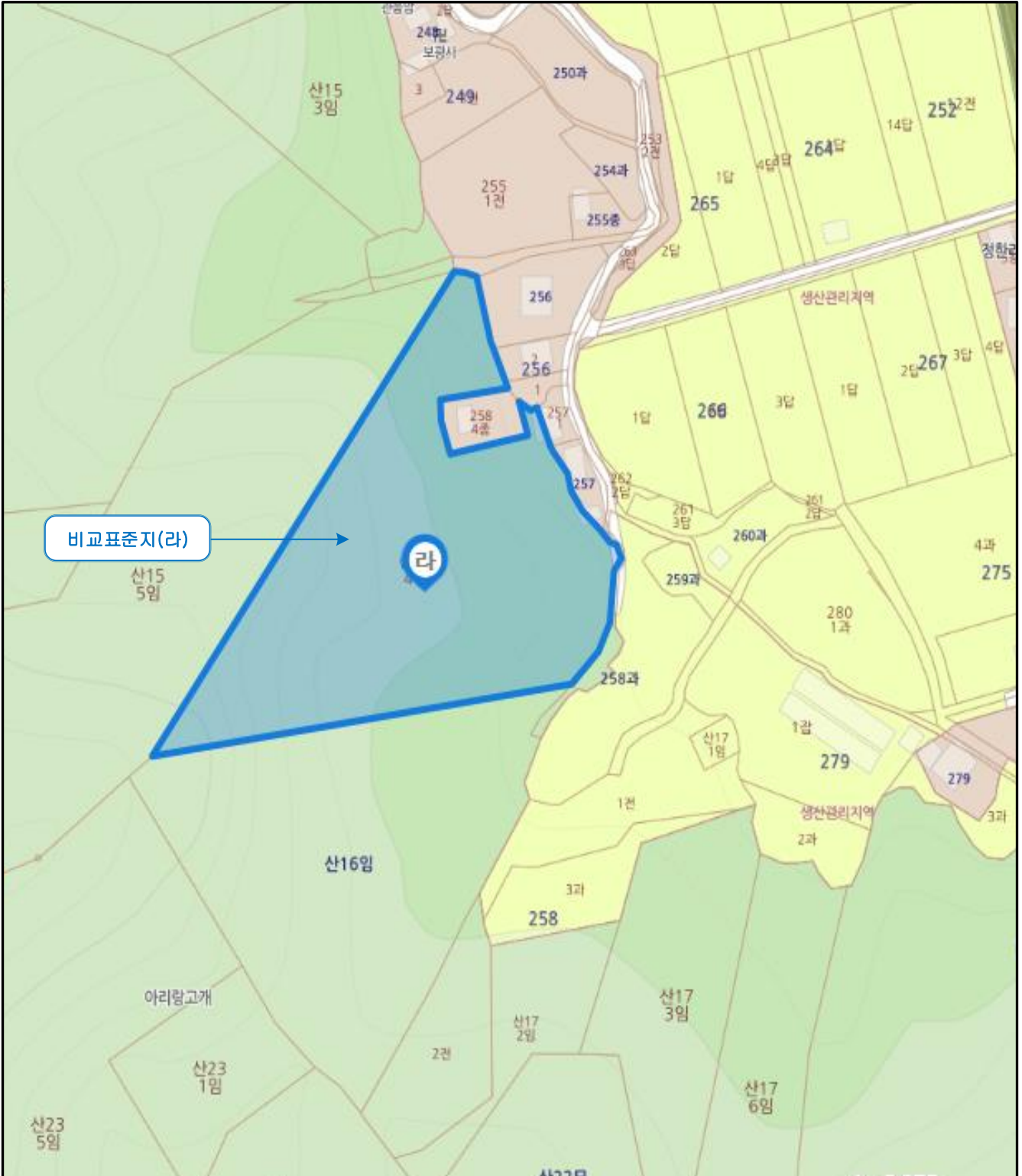


상세위치도



비교
표준지

충청북도 충주시 용관동 산15-4

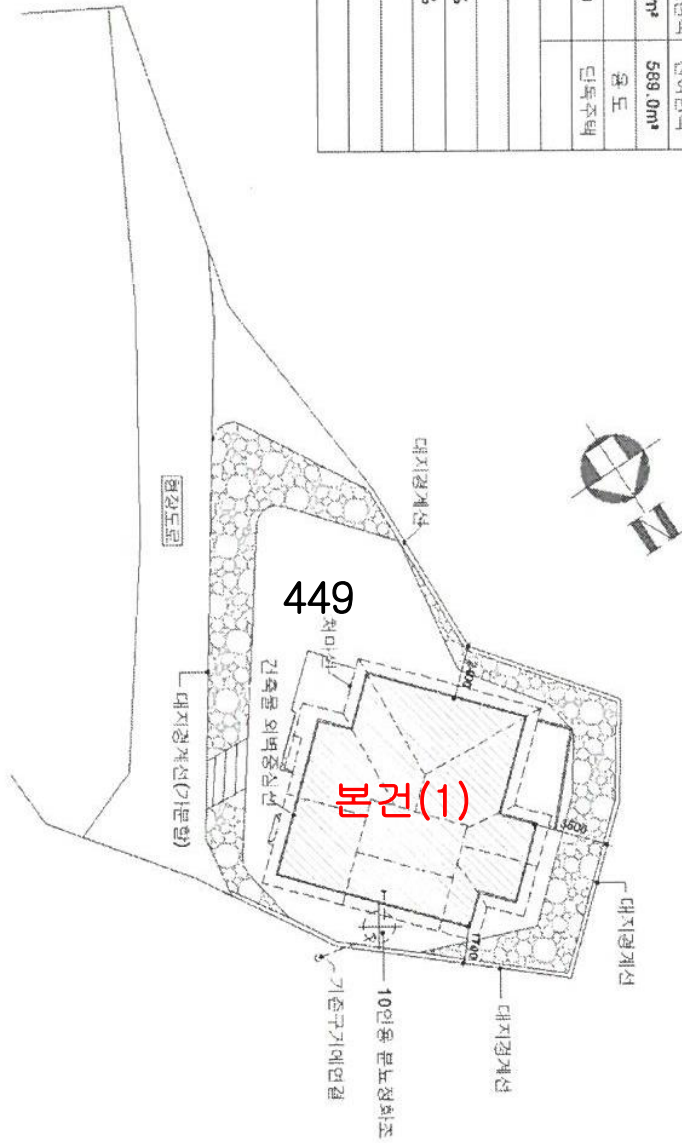


지적 및 건물 개황도

S = No scale

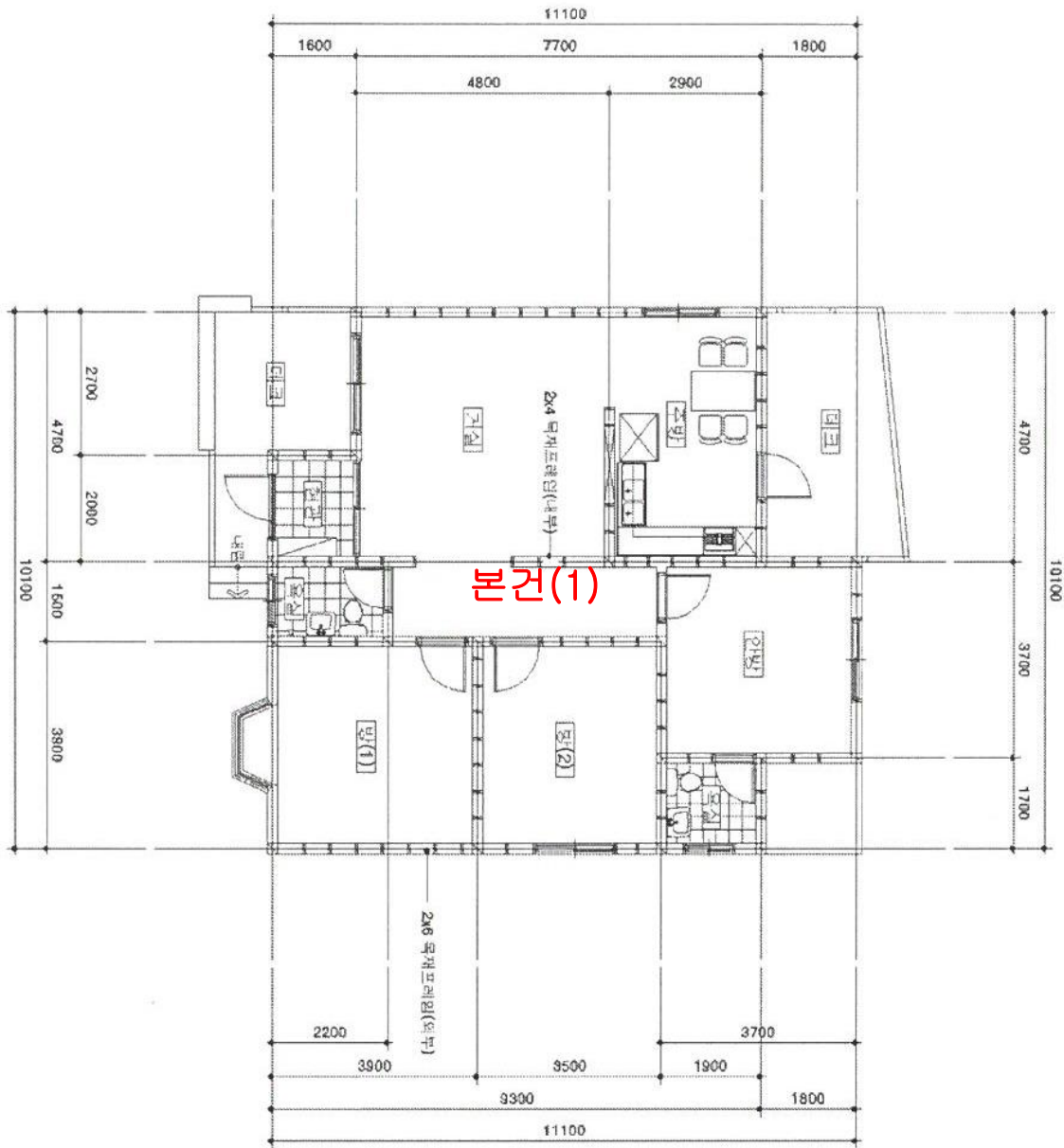
건축개요

대지위치	충주시 동관동 449번지		
지역, 지구	보전관리지역		
대지면적	등기상면적	주택부지면적	전입문면적
	1,088.0㎡	366.0㎡	133.0㎡
비대면적	층별	면적	율도
	1층	96.28㎡ (29.12%)	단독주택
건축면적	96.28㎡		
연면적	96.28㎡		
건폐율	96.28 / 366.0 x 100 = 26.30 %		
용적률	96.28 / 366.0 x 100 = 26.30 %		
구조	목구조		
정화조	분노정화조 10인용설치		
최고높이	8.4 m		



건물 상세 개황도

S = No scale



[본건(1) 1층(주택) : 96.26㎡]

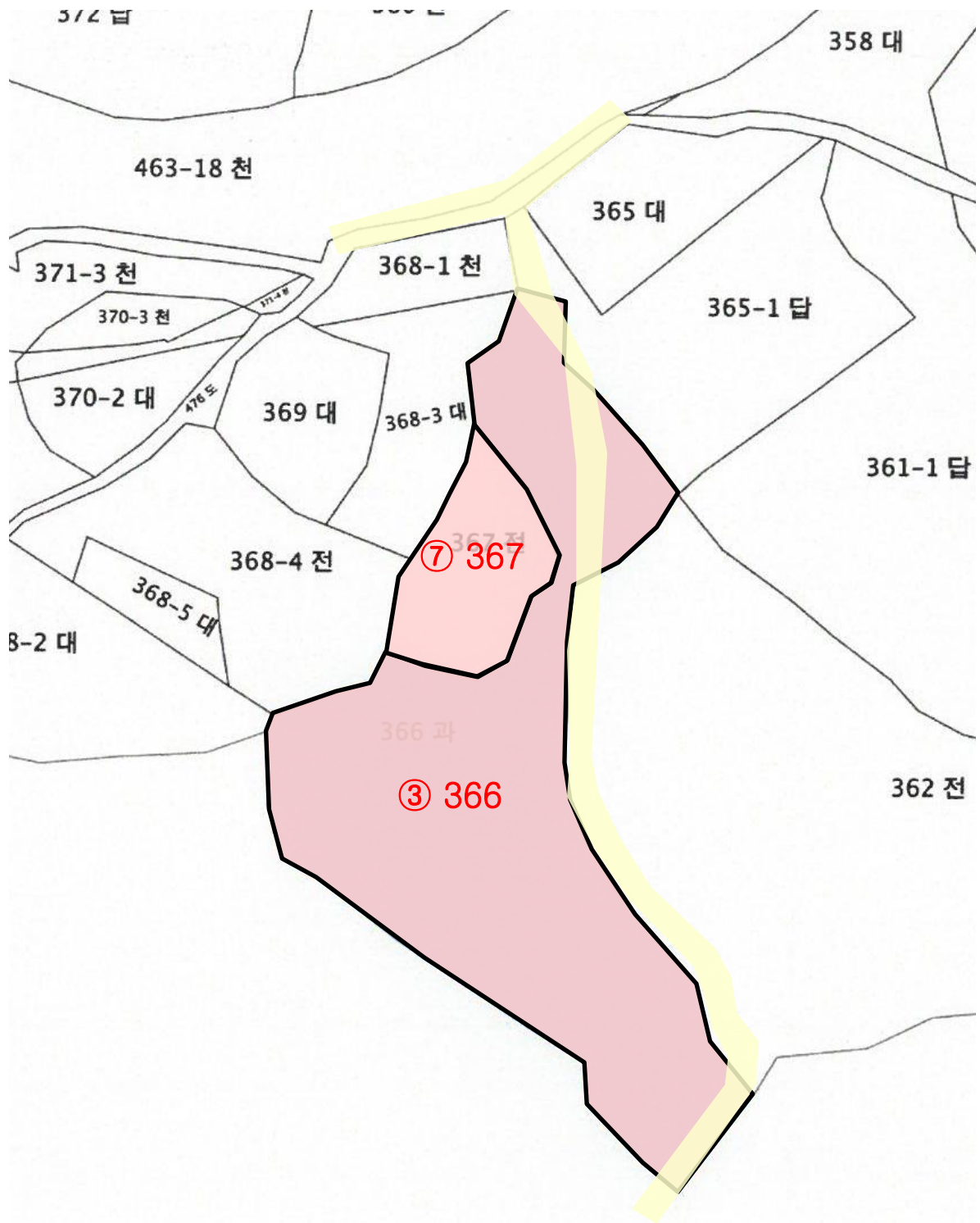
지 적 개 황 도

S = No scale



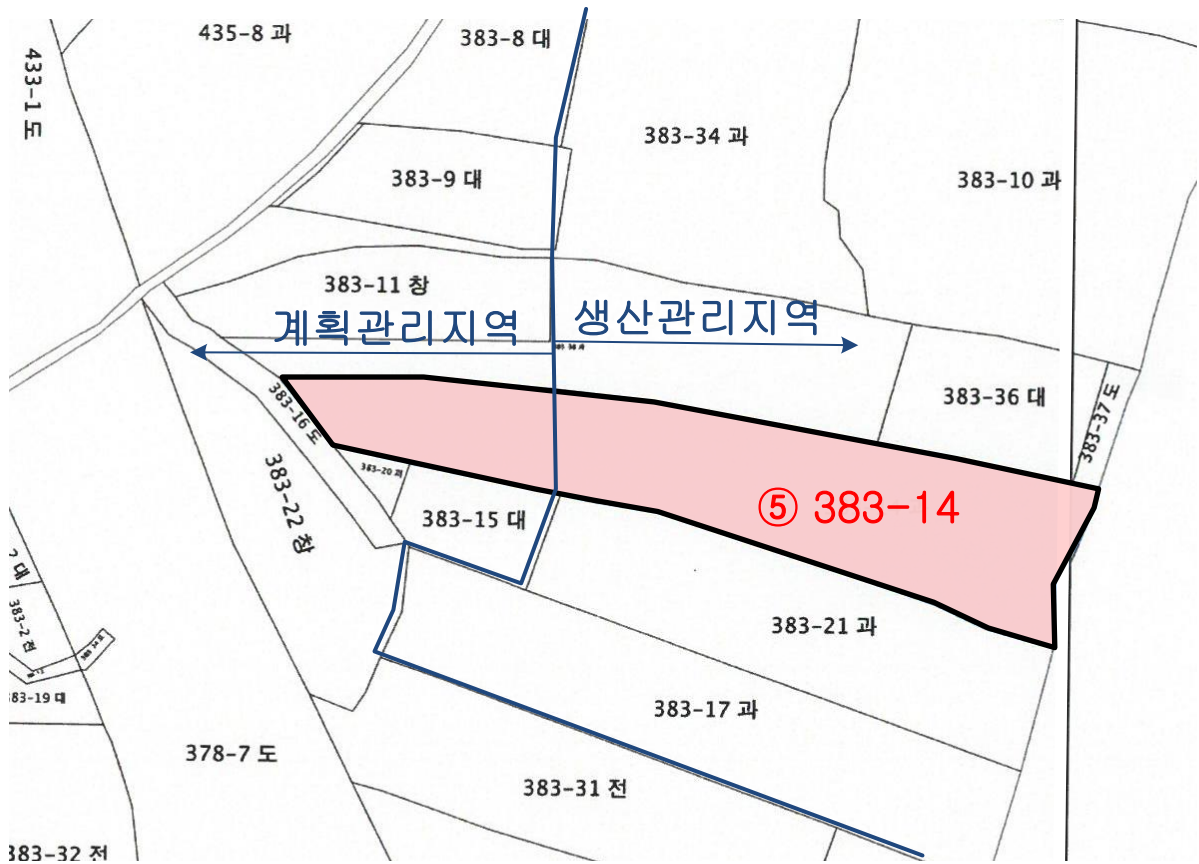
지 적 개 황 도

S = No scale



지 적 개 황 도

S = No scale



사 진 용 지



[본건(1) 전 경]



[본건(2) 전 경]

사 진 용 지



[본건(2) 전 경]



[본건(2) 전 경]

사 진 용 지



[본건(2) 제시외물건]



[본건(2) 제시외물건]

사 진 용 지



[본건(2) 제시외물건]



[본건(2) 제시외물건]

사 진 용 지



[본건(2) 제시외수목]



[본건(2) 제시외분묘]

사 진 용 지



[본건(2) 주위 환경]



[본건(3) 전 경]

사 진 용 지



[본건(3) 전 경]



[본건(3) 제시외물건]

사 진 용 지



[본건(3) 제시외수목]



[본건(3,7) 주위 환경]

사 진 용 지



[본건(4) 전 경]



[본건(4) 제시외수목]

사 진 용 지



[본건(4) 제시외분묘]



[본건(4) 제시외분묘]

사 진 용 지



[본건(4,6,8) 주위 환경]



[본건(5) 전 경]

사 진 용 지



[본건(5) 제시외수목]

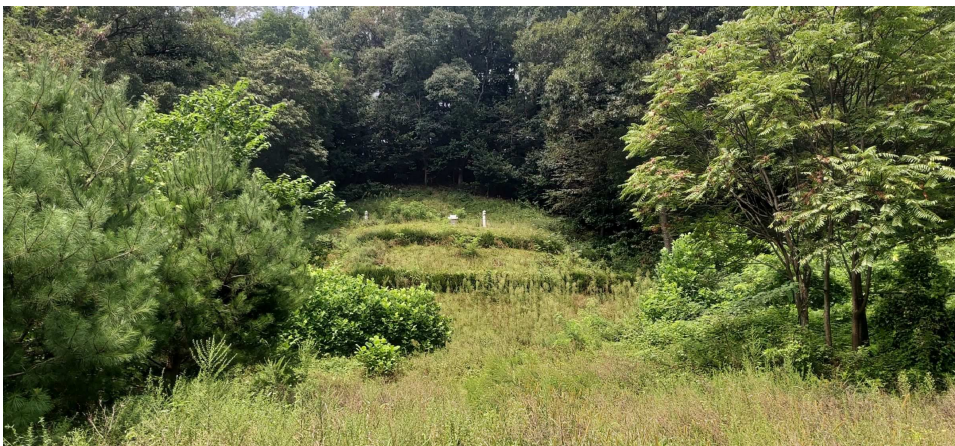


[본건(5) 주위 환경]

사 진 용 지



[본건(6) 전 경]



[본건(6) 제시외분묘]

사 진 용 지



[본건(7) 전 경]



[본건(7) 제시외수목]

사 진 용 지



[본건(8) 전 경]