

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 한국자산관리공사 충북지역본부장

건명 : (충청북도 청주시 소태면 덕은리 103-1외)
[화성세무서:2025-11369-A01]

평가서번호 : 중 앙 062025-0917-001

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

충북 청주시 상당구 증고개로 197 용암메디컬센터
2층 (용암동)

충부지사 : T) 043-225-3800 F) 225-3807

e-mail : jungang6@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신지훈

(주)중앙감정평가법인

신

지

훈

(인)

중부지사장

송 주 호

감정평가액	사천이백이십오만구천이백원정 (₩42,259,200.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 충북지역본부장		감정평가목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 충북지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	표옥자		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.23	2025.09.23	2025.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1 2,517x- 5	토지	1,363.2	31,000	42,259,200
	토지	1 1,308x- 5				
	토지	1 1,288x- 5				
	토지	1 1,703x- 5				
	합 계					₩42,259,200

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 신호식

(인)

신

호

식

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 소태면 덕은리 소재 '세포마을' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 충북지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 23일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 1) 본건 기호(1~4) 토지는 공유지분에 대한 평가로서, 지분위치를 확인할 수 없어 전체면적을 기준으로 한 평균가액을 기초로하여 지분비율에 따라 사정평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 본건의 현황조사는 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	덕은리 103-1	2,517 X (1 / 5)	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	17,700	-
2	덕은리 105	1,308 X (1 / 5)	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	17,700	-
3	덕은리 106	1,288 X (1 / 5)	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	17,700	-
4	덕은리 106-1	1,703 X (1 / 5)	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	17,700	-
합계	-	1,363.2	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 소태면 덕은리 소재 '세포마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 경지정리된 농경지가 주를 이루는 마을주변 경지정리지대로서 제반 주위환경은 보통임,

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1~4): 인접지 및 인접도로와 대체로 평탄한 세장형의 토지로서, 답으로 이용 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

기호(1): 동측으로 폭 약 2~3m 내외의 포장도로와 접함.

기호(2,3,4): 서측으로 폭 약 2~3m 내외의 포장도로와 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉
- 기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉
- 기호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉
- 기호(4) : 농림지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕은리 114	2,117	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	18,300

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	충청북도 충주시 농림지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.23)	0.734% (1.00734)	$(1 + 0.00648) \times$ $(1 + 0.00049 \times 54/31)$ ≈ 1.00734

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. ($100/100 = 1.00$)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1~4)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	농지매입, 토지비축, 회생	2023.02.03	덕은리 102-1	2,608	답	답	농림 지역	세로(가) 세장형	30,000	17,500
(2)	농지매입, 토지비축, 회생	2023.11.08	덕은리 97-1	1,152	답	답	농림 지역	소로한면 부정형	30,000	20,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.02.09	덕은리 102-1	2,608	답	답	농림 지역	세로(가) 세장형	30,000	17,500
비 고	거래금액 : 78,240,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 78,240,000원 ÷ 2,608㎡ ≒ 30,000원/㎡								
#2	2022.09.29	덕은리 103	2,673	답	답	농림 지역	세로(가) 세장형	30,000	18,900
비 고	거래금액 : 80,190,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 80,190,000원 ÷ 2,673㎡ ≒ 30,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
농림지역 내 세로변	30,000 ~ 33,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	충북 충주시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	7,562,520,380	4,235,623,944	56.0	200	40	20.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

가격 격차율

=

사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]

기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	30,000	-	1.02750	1.000	1.000	30,825	1.672
비교표준지 공시지가	A	18,300	-	1.00734	-	-	18,434	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	충청북도 충주시 농림지역 (2023.02.03 ~ 2025.09.23)							1.02750
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000		
	비고	표준지는 사례자료 대비 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.67

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	18,300	1.00734	1.000	1.000	1.67	30,785	31,000	-
2	18,300	1.00734	1.000	1.000	1.67	30,785	31,000	-
3	18,300	1.00734	1.000	1.000	1.67	30,785	31,000	-
4	18,300	1.00734	1.000	1.000	1.67	30,785	31,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	31,000	503.4	15,605,400	-
2	31,000	261.6	8,109,600	-
3	31,000	257.6	7,985,600	-
4	31,000	340.6	10,558,600	-
합 계	-	1,363.2	42,259,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.02.09	덕은리 102-1	2,608	답	답	농림 지역	세로(가) 세장형	30,000	17,500
비 고	거래금액 : 78,240,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 78,240,000원 ÷ 2,608㎡ ≒ 30,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	충청북도 충주시 농림지역 (2023.02.09 ~ 2025.09.23)	2.754% (1.02754)	$ \begin{aligned} & (1 - 0.00016 \times 20/28) \times \\ & (1 + 0.00041) \times (1 + 0.00057) \times \\ & (1 - 0.00003) \times (1 + 0.00069) \times \\ & (1 + 0.00048) \times (1 + 0.00195) \times \\ & (1 + 0.00095) \times (1 + 0.00043) \times \\ & (1 + 0.00132) \times (1 - 0.00017) \times \\ & (1 + 0.01346) \times (1 + 0.00648) \times \\ & (1 + 0.00049 \times 54/31) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.02754 \end{aligned} $

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1~4)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	30,000	1.00	1.02754	1.000	1.000	30,826	31,000	-
2	30,000	1.00	1.02754	1.000	1.000	30,826	31,000	-
3	30,000	1.00	1.02754	1.000	1.000	30,826	31,000	-
4	30,000	1.00	1.02754	1.000	1.000	30,826	31,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	31,000	503.4	15,605,400	-
2	31,000	261.6	8,109,600	-
3	31,000	257.6	7,985,600	-
4	31,000	340.6	10,558,600	-
합 계	-	1,363.2	42,259,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	42,259,200	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	42,259,200	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	31,000	503.4	15,605,400	-
2	31,000	261.6	8,109,600	-
3	31,000	257.6	7,985,600	-
4	31,000	340.6	10,558,600	-
합 계	-	1,363.2	42,259,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	31,000	503.4	15,605,400	-
	2	31,000	261.6	8,109,600	-
	3	31,000	257.6	7,985,600	-
	4	31,000	340.6	10,558,600	-
합 계		-	1,363.2	42,259,200	-

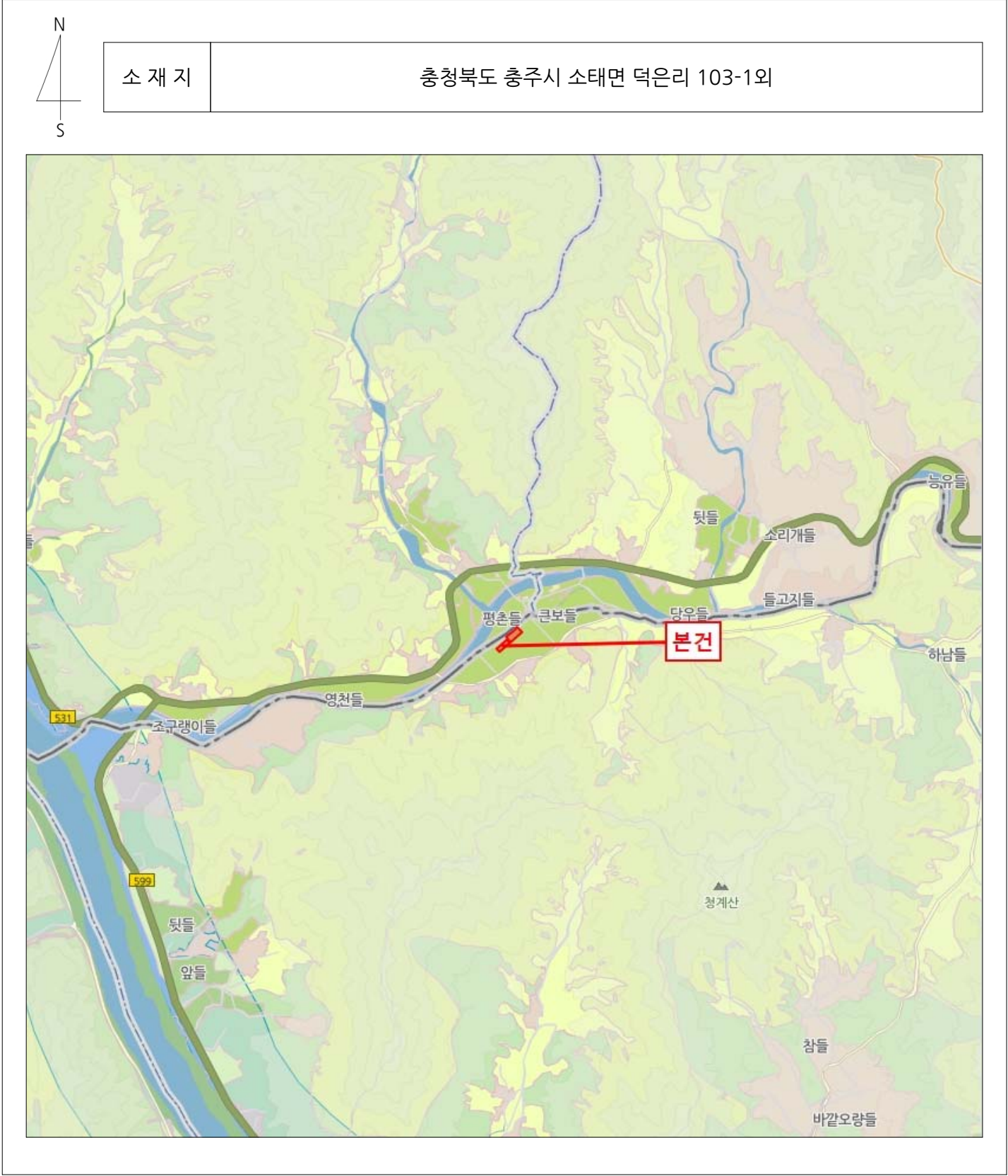
2. 결정의견

본건은 농림지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

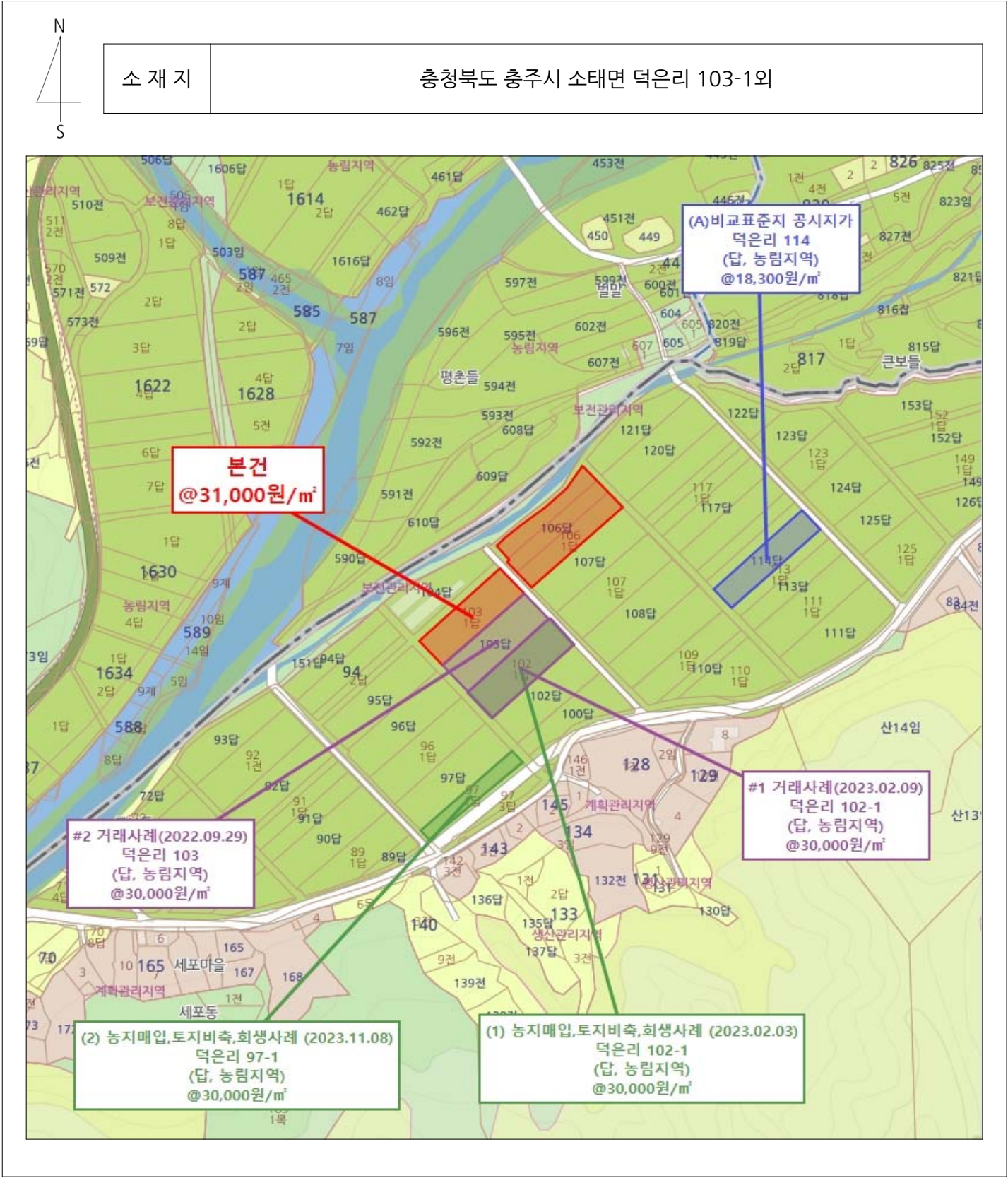
(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	충청북도 충주시 소태면 덕은리	103-1	답	농림지역	1 2,517x- 5	503.4	31,000	15,605,400	표옥자 지분 전부
2	"	105	답	농림지역	1 1,308x- 5	261.6	31,000	8,109,600	표옥자 지분 전부
3	"	106	답	농림지역	1 1,288x- 5	257.6	31,000	7,985,600	표옥자 지분 전부
4	"	106-1	답	농림지역	1 1,703x- 5	340.6	31,000	10,558,600	표옥자 지분 전부
합 계								₩42,259,200 - 이 하 여 백 -	

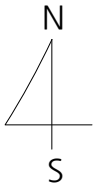
광역위치도



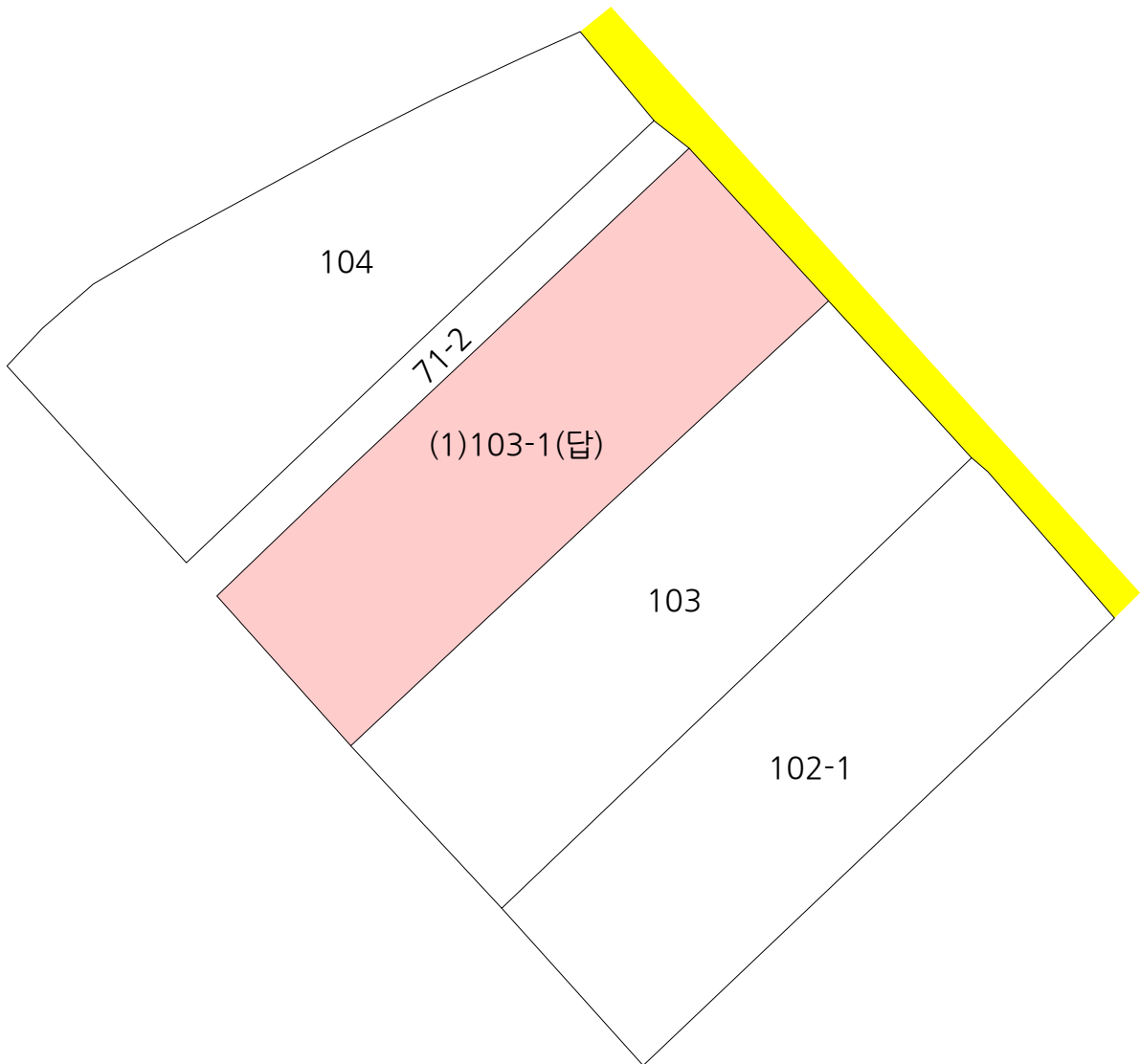
상 세 위 치 도



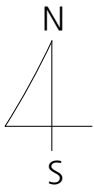
지 적 개 황 도



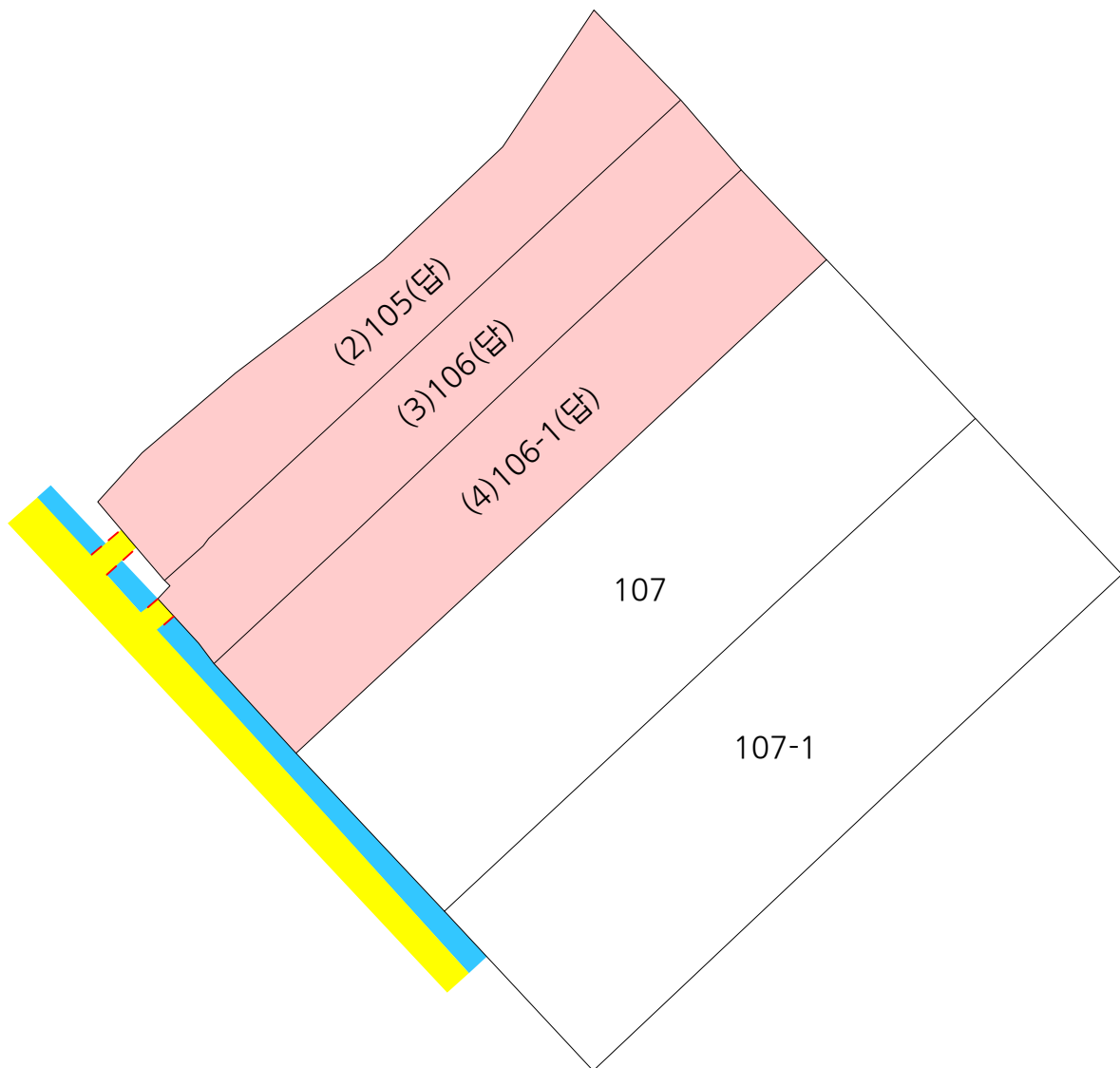
S=1/1,000



지 적 개 황 도



S=1/1,000



사 진 용 지



기호(1) 주위전경



기호(2,3,4) 주위전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(4) 전경