

감정평가서

건명	김진숙 소유물건(2025타경51489)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정서번호	B2507-10-016

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

(주)정일감정평가법인 충북지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈 (인)

(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희



감정평가액	사천오백칠십칠만사천칠백사십원정(₩45,774,740.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김진숙 (2025타경51489)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.22	2025.07.22 ~ 2025.07.22	2025.07.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 10,561x- 7 이	토지	1,508.72 여	- 백	45,774,740
합계						₩45,774,740
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김락희		김락희 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 보은군 산외면 신정리 소재 "신정마을" 내에 위치하는 토지로서, 청주지방법원의 경매(강제) 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 7월 22일임.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 토지의 감정평가는 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 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 “공시지가기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 7월 22일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도지역 등은 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 따라 사정평가 하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본건 토지 기호 3) 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 건물(일반건축물대장상 소유자 '김기환') 등이 소재하나, 평가 목적 등을 고려하여 정상평가하되, 제한받는 상태의 가격을 병기하였으니 참고바람.
- ④ 본건은 '김진숙' 지분만의 평가로서, 그 위치확인이 곤란하여 전체의 가격을 평가한 후 지분비율에 따라 사정하였음.
- ⑤ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 ** 처리하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개황

토지	기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상	지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
	1	신정리 106	대	724.0	계획관리	단독	사다리	평지	27,800
	2	신정리 91-2	임	4,410.0	계획관리	자연림 등	부정형	완경사	3,540
	3	신정리 167-1	전	1,674.0	계획관리	전, 대	부정형	평지	18,000
	4	신정리 230-1	전	1,354.0	계획관리	전	자루형	평지	18,600
	5	신정리 231-1	답	436.0	계획관리	답	부정형	완경사	12,900
	6	신정리 233	답	1,718.0	계획관리	답	부정형	평지	13,500
	7	신정리 233-1	천	245.0	계획관리	답기타	부정형	평지	6,460

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

나. 비교표준지의 선정

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의한 인근지역 내 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하되, 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 2025년 1월 1일 기준 공시지가를 적용함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신정리 147	대	288.0	단독 주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	28,100	-
B	신정리 94	답	1,658.0	답	계획관리	소로 한면	사다리 평지	19,600	-
C	동화리 산19	임야	16,251.0	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	2,180	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

시점수정은 거래일의 지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사발표하는 표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

2) 지가변동률에 의한 시점수정치 결정

시군구	용도지역	기간	변동률 (시점수정치)	비고
충청북도 보은군	계획 관리	2025.01.01 ~ 2025.07.22	0.251% (1.00251)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.233 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.025 $(1 + 0.00233) \times (1 + 0.00025 \times 22/30)$ ≈ 1.00251

※ 2025년 7월 지가변동률로 미고시로, 2025년 6월 지가변동률로 연장 적용함

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

본건 토지 및 비교표준지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

<주택지대>

조건	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지
		2면 획지 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대>

조건	항목	세부항목
접근조건	교통시설과의 거리	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목	세부항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위, 고저, 경사지
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<개별요인 비교>

기호	표준지	조건						격차율	비고
		가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타		
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	주택지대
		·본건 기호 1)는 비교표준지 A) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							
2	C	-	1.40	1.15	-	1.00	1.00	1.610	임야지대
		·본건 기호 2)는 비교표준지 C) 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.							
3	B	-	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200	농경지대
		·본건 기호 3)는 비교표준지 B) 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							
4	B	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	농경지대
		·본건 기호 4)는 비교표준지 B) 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
5	B	-	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760	농경지대
		·본건 기호 5)는 비교표준지 B) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
6	B	-	0.80	1.00	1.00	0.99	1.00	0.792	농경지대
		·본건 기호 6)는 비교표준지 B) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(소하천예정지 등)에서 열세함.							
7	B	-	0.80	1.00	0.90	0.99	1.00	0.713	농경지대
		·본건 기호 7)는 비교표준지 B) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(소하천구역 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 가격자료

(ㄱ)거래사례

기호	소재지	토지(㎡)	용도지역/지목	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
		건물(㎡) (사용승인일)	구조 등			
#가	산외면 봉계리 38*	436.0	계획관리/대	60,091	26,200,000	2025.01.02
		-	-			
		-	-			
		▷ 토지만의 거래임.				
#나	산외면 문암리 24*	3,236.0	계획관리/전	30,284	98,000,000	2022.10.17
		-	-			
		-	-			
		▷ 토지만의 거래임.				
#다	내북면 성티리 산19-*	3,031.0	계획관리/임야	20,455	62,000,000	2025.05.09
		-	-			
		-	-			
		▷ 토지만의 거래임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지(m ²)	용도지역/ 이용상황	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점
		건물(m ²) (사용승인일)	구조 등			
#라	산외면 백석리 618-*	400.0	계획관리/창고용지	50,000	20,000,000	2021.09.23
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						
#마	산외면 문암리 240-*	1,719.0	계획관리/전	30,250	52,000,000	2022.01.27
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						
#바	내북면 성암리 산20-1	17,058.0	계획관리/임야	29,311	500,000,000	2021.08.20
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(L)평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점	비고
			지목		평가목적	
#1	장갑리 92-2*	796.8	계획관리	50,000	2024.10.15	선정
			대		법원경매	
#2	동화리 12*	1,585.0	계획관리	27,000	2024.06.14	선정
			전		법원경매	
#3	어은리 26*	1,150.0	계획관리	13,000	2021.11.30	선정
			임		법원경매	
#4	장갑리 40*	464.8	계획관리	50,000 (평균단가)	2023.07.27	-
			대		(市) 취득처분(매입,매각)	
#5	신정리 11*	493.0	계획관리	40,000	2024.09.19	-
			전		공매(국세,지방세)	
#6	법주리 산30-3	22,906.0	계획관리	10,000	2020.08.15	-
			임		법원경매	

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

(ㄱ) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재가격 대비, 평가(거래)사례 기준 비교표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가(거래)사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가격}}$$

▷ 평가(거래)사례 기준 비교표준지가격

$$= \text{평가(거래)사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

▷ 비교표준지의 기준시점 현재가격 = 비교표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(ㄴ)그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 A]

최근 평가된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정 규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가전례 #1>를 선정함.

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율
<평가전례#1>기준 비교표준지가격	50,000	1.00	1.00362	1.000	1.103	55,349	1.965
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)		
비교표준지A의 기준시점 현재가격	28,100		1.00251		28,170		
사례기준 비교표준지 가격 산정내역	사정 보정	감정평가사례를 선정한 경우로서 어떠한 사정이 개입될 여지가 없음(1.00)					
	시점 수정	충청북도 보은군 계획관리지역 지가변동률 (24.10.15~25.07.22 : 1.00362)					
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.000)					
	개별 요인 비교	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타
	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.103
	·비교표준지 A)는 사례 #1) 대비 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지 B]

최근 평가된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정 규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가전례 #2>를 선정함.

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율
<평가전례#2>기준 비교표준지가격	27,000	1.00	1.00490	1.000	1.470	39,884	2.029
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)		
비교표준지B의 기준시점 현재가격	19,600		1.00251		19,649		
사례기준 비교표준지 가격 산정내역	사정 보정	감정평가사례를 선정한 경우로서 어떠한 사정이 개입될 여지가 없음(1.00)					
	시점 수정	충청북도 보은군 계획관리지역 지가변동률 (24.06.14~25.07.22 : 1.00490)					
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.000)					
	개별 요인 비교	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타
	-	1.40	1.00	1.05	1.00	1.00	1.470
	·비교표준지 B)는 사례 #2) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지 C]

최근 평가된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정 규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가전례 #3>를 선정함.

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율
<평가전례#3>기준 비교표준지가격	13,000	1.00	1.03163	1.000	0.800	10,728	4.910
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)		
비교표준지C의 기준시점 현재가격	2,180		1.00251		2,185		
사례기준 비교표준지 가격 산정내역	사정 보정	감정평가사례를 선정한 경우로서 어떠한 사정이 개입될 여지가 없음(1.00)					
	시점 수정	충청북도 보은군 계획관리지역 지가변동률 (21.11.30~25.07.22 : 1.03163)					
	지역 요인 비교	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.000)					
	개별 요인 비교	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타
	-	1.00	0.80	-	1.00	1.00	0.800
	·비교표준지 C)는 사례 #3) 대비 자연조건(지세 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가전례(거래사례)를 기준으로 한 그 밖의 요인 격차율을 고려하되, 본건과 비교가능한 인근지역의 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정함.

기호	소재지	지목	용도지역	그 밖의 요인 보정치	비고
A	신정리 147	대	계획관리	1.96	-
B	신정리 94	답	계획관리	2.02	-
C	동화리 산19	임야	계획관리	4.90	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액(적용단가) 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	28,100	1.00251	1.000	0.980	1.96	54,110	54,000
2	C	2,180	1.00251	1.000	1.610	4.90	17,241	17,000
3	B	19,600	1.00251	1.000	1.200	2.02	47,630	48,000
4	B	19,600	1.00251	1.000	0.980	2.02	38,898	39,000
5	B	19,600	1.00251	1.000	0.760	2.02	30,165	30,000
6	B	19,600	1.00251	1.000	0.792	2.02	31,436	31,000
7	B	19,600	1.00251	1.000	0.713	2.02	28,300	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례기준법에 의한 토지가액 산출

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

나. 인근 거래사례 선정

1) 적용 거래사례

기호	소재지	토지(㎡)	용도지역/지목	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
		건물(㎡) (사용승인일)	구조 등			
#가	산외면 봉계리 38*	436.0	계획관리/대	60,091	26,200,000	2025.01.02
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						
#나	산외면 문암리 24*	3,236.0	계획관리/전	30,284	98,000,000	2022.10.17
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						
#다	내북면 성티리 산19-*	3,031.0	계획관리/임야	20,455	62,000,000	2025.05.09
		-	-			
		-	-			
▷ 토지만의 거래임.						

2) 거래 사례의 선정

인근 거래사례 중 본건과 용도지역 등의 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경, 도로, 형상 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례인 상기 거래사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

라. 시점수정

1) 개요

시점수정은 거래일의 지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사발표하는 사례가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 자가변동률에 의한 시점수정치 결정

시군구	용도 지역	기 간	변동률 (시점수정치)	비 고
충청북도 보은군	계획 관리	2025.01.02 ~ 2025.07.22	0.250% (1.00250)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.045 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.039 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.033 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.036 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.025 $(1 + 0.00045 \times 30/31) \times (1 + 0.00055) \times (1 + 0.00039) \times (1 + 0.00033) \times (1 + 0.00036) \times (1 + 0.00025) \times (1 + 0.00025 \times 22/30)$ ≈ 1.00250
충청북도 보은군	계획 관리	2022.10.17 ~ 2025.07.22	1.377% (1.01377)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.065 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.058 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.092 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.479 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.458 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.233 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.025 $(1 + 0.00065 \times 15/31) \times (1 + 0.00058) \times (1 + 0.00092) \times (1 + 0.00479) \times (1 + 0.00458) \times (1 + 0.00233) \times (1 + 0.00025 \times 22/30)$ ≈ 1.01377
충청북도 보은군	계획 관리	2025.05.09 ~ 2025.07.22	0.070% (1.00070)	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.251 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.400 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.422 2023.01.01 ~ 2023.03.31 : -0.182 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.012 $(1 + 0.00251 \times 21/30) \times (1 + 0.00400) \times (1 + 0.02422) \times (1 - 0.00182) \times (1 - 0.00012 \times 13/31)$ ≈ 1.02820

※ 2025년 7월 자가변동률로 미고시로, 2025년 6월 자가변동률로 연장 적용함

마. 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

본건 토지 및 비교 사례의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

<주택지대>

조건	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
		하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
		방위, 고저 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지
		3면 획지
행정적조건	행정상의 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대>

조건	항목	세부항목
접근조건	교통시설과의 거리	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목	세부항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위, 고저, 경사지
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<개별요인 비교>

기호	사례	조건						격차율	비고
		가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타		
1	#가	0.98	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	0.921	주택지대
		·본건 기호 1)는 비교사례 #가) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.							
2	#다	-	1.10	0.80	-	1.00	1.00	0.880	임야지대
		·본건 기호 2)는 비교사례 #다) 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세하며, 자연조건(지세 등)에서 열세함.							
3	#나	-	1.25	1.00	1.20	1.00	1.00	1.500	농경지대
		·본건 기호 3)는 비교사례 #나) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							
4	#나	-	1.25	1.00	0.98	1.00	1.00	1.225	농경지대
		·본건 기호 4)는 비교사례 #나) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며, 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
5	#나	-	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998	농경지대
		·본건 기호 5)는 비교사례 #나) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며, 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							
6	#나	-	1.05	1.00	1.00	0.99	1.00	1.040	농경지대
		·본건 기호 6)는 비교사례 #나) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며, 행정 적조건(소하천예정지 등)에서 열세함.							
7	#나	-	1.05	1.00	0.90	0.99	1.00	0.936	농경지대
		·본건 기호 7)는 비교사례 #나) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하며, 획지 조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(소하천구역 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액(적용단가)의 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	#가	60,091	1.00	1.00250	1.000	0.921	55,482	55,000
2	#다	20,455	1.00	1.00070	1.000	0.880	18,013	18,000
3	#나	30,284	1.00	1.01377	1.000	1.500	46,051	46,000
4	#나	30,284	1.00	1.01377	1.000	1.225	37,608	38,000
5	#나	30,284	1.00	1.01377	1.000	0.998	30,639	31,000
6	#나	30,284	1.00	1.01377	1.000	1.040	31,929	32,000
7	#나	30,284	1.00	1.01377	1.000	0.936	28,736	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정가액 (원/㎡)
1	54,000	55,000	54,000
2	17,000	18,000	17,000
3	48,000	46,000	48,000
4	39,000	38,000	39,000
5	30,000	31,000	30,000
6	31,000	32,000	31,000
7	28,000	29,000	28,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	724.0 ×1/7	54,000	5,585,220	김진속 지분 전부
	2	4,410.0 ×1/7	17,000	10,710,000	김진속 지분 전부
	3	1,674.0 ×1/7	48,000	11,478,720	김진속 지분 전부
	4	1,354.0 ×1/7	39,000	7,543,770	김진속 지분 전부
	5	436.0 ×1/7	30,000	1,868,700	김진속 지분 전부
	6	1,718.0 ×1/7	31,000	7,608,330	김진속 지분 전부
	7	245.0 ×1/7	28,000	980,000	김진속 지분 전부
토지 소계			45,774,740	-	

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준, 인근 유사물건의 가격수준, 낙찰가율, 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	충청북도 보은군 산외면 신정리	106	대	계획관리지역	1 724x- 7	103.43	54,000	5,585,220	매각지분 김진속 지분 전부
2	충청북도 보은군 산외면 신정리	91-2	임야	계획관리지역	1 4,410x- 7	630	17,000	10,710,000	매각지분 김진속 지분 전부
3	충청북도 보은군 산외면 신정리	167-1	전	계획관리지역	1 1,674x- 7	239.14	48,000	11,478,720	일부 "대" 제한받는 상태 @33,600원/㎡ (8,035,104원) 매각지분 김진속 지분 전부
4	충청북도 보은군 산외면 신정리	230-1	전	계획관리지역	1 1,354x- 7	193.43	39,000	7,543,770	매각지분 김진속 지분 전부
5	충청북도 보은군 산외면 신정리	231-1	답	계획관리지역	1 436x- 7	62.29	30,000	1,868,700	매각지분 김진속 지분 전부
6	충청북도 보은군 산외면 신정리	233	답	계획관리지역	1 1,718x- 7	245.43	31,000	7,608,330	매각지분 김진속 지분 전부

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	
7	충청북도 보은군 산외면 신정리	233-1	하천	계획관리지역	1 245x- 7	35	28,000	980,000	매각지분 김진숙 지분 전부
합 계					이	하	여	백	₩45,774,740.-

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 충청북도 보은군 산외면 신정리 소재 "신정마을"내에 위치하는 토지로서, 인근은 농경지, 자연림, 단독주택 등이 혼재하는 농촌지대로서 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건 공히 대체로 차량의 진출입이 가능하며 인근에 간선도로가 통과하는 등 교통상황은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1 : 사다리형의 평지로서 대지로 이용중임.
- 기호2 : 부정형의 완경사로서 자연림 등으로 이용중임.
- 기호3 : 부정형의 평지로서 전 및 대로 이용중임.
- 기호4 : 자루형의 평지로서 전으로 이용중임.
- 기호5 : 부정형의 완경사로서 답으로 이용중임.
- 기호6 : 부정형의 평지로서 답으로 이용중임.
- 기호7 : 부정형의 평지로서 답기타 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1)은 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장된 도로, 기호2), 기호 3) 및 기호 4)는 공히 남측으로 왕복 2차로의 포장된 도로에 접하며 기호 5),6),7)은 노폭 약 5미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형)
가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

기호2 :계획관리지역(계획관리지역)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>

기호3 :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호4 :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호5 :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호6 :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천예정지(2018-08-09)(신정천)<소하천정비법>

기호7 :계획관리지역(계획관리지역)

가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2018-08-09)(신정천)<소하천정비법>

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 3) 지상에 타인 소유 건물(주택 등)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

-.

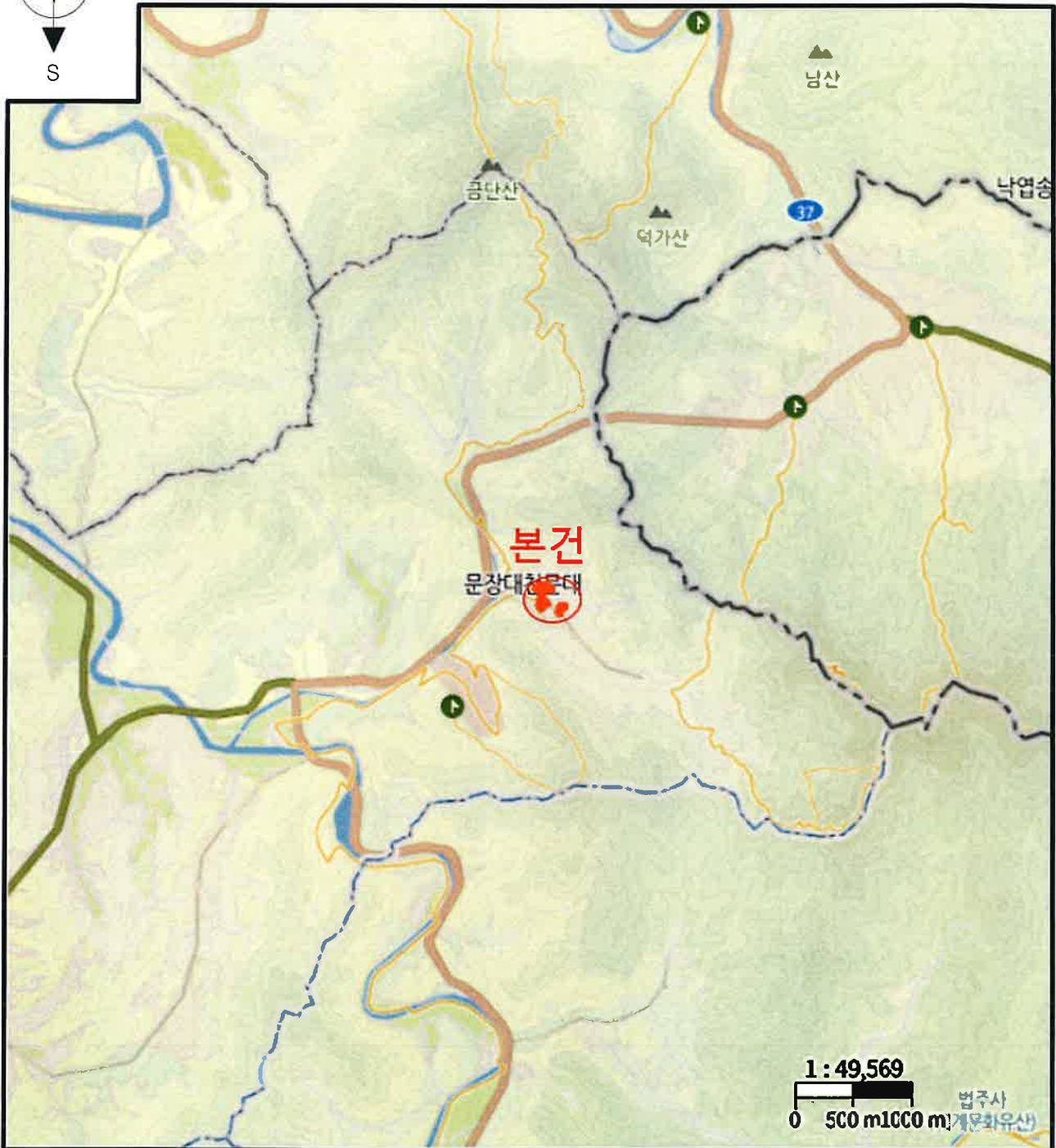
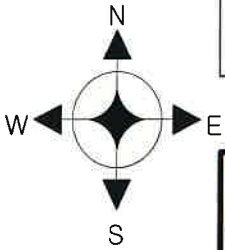
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역 위치도

소재지

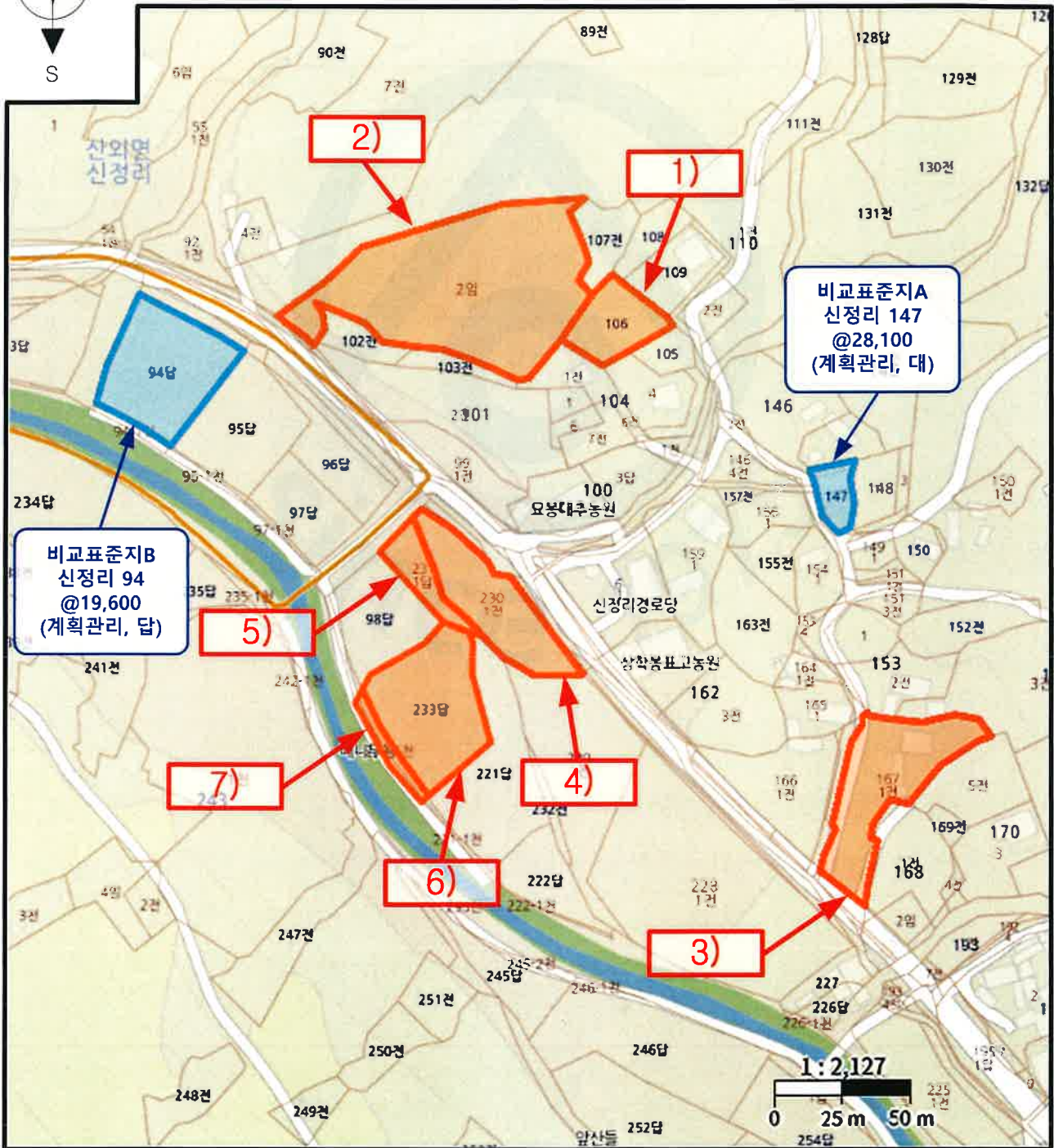
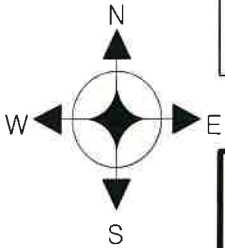
충청북도 보은군 산외면 신정리 106 외



위치도

소재지

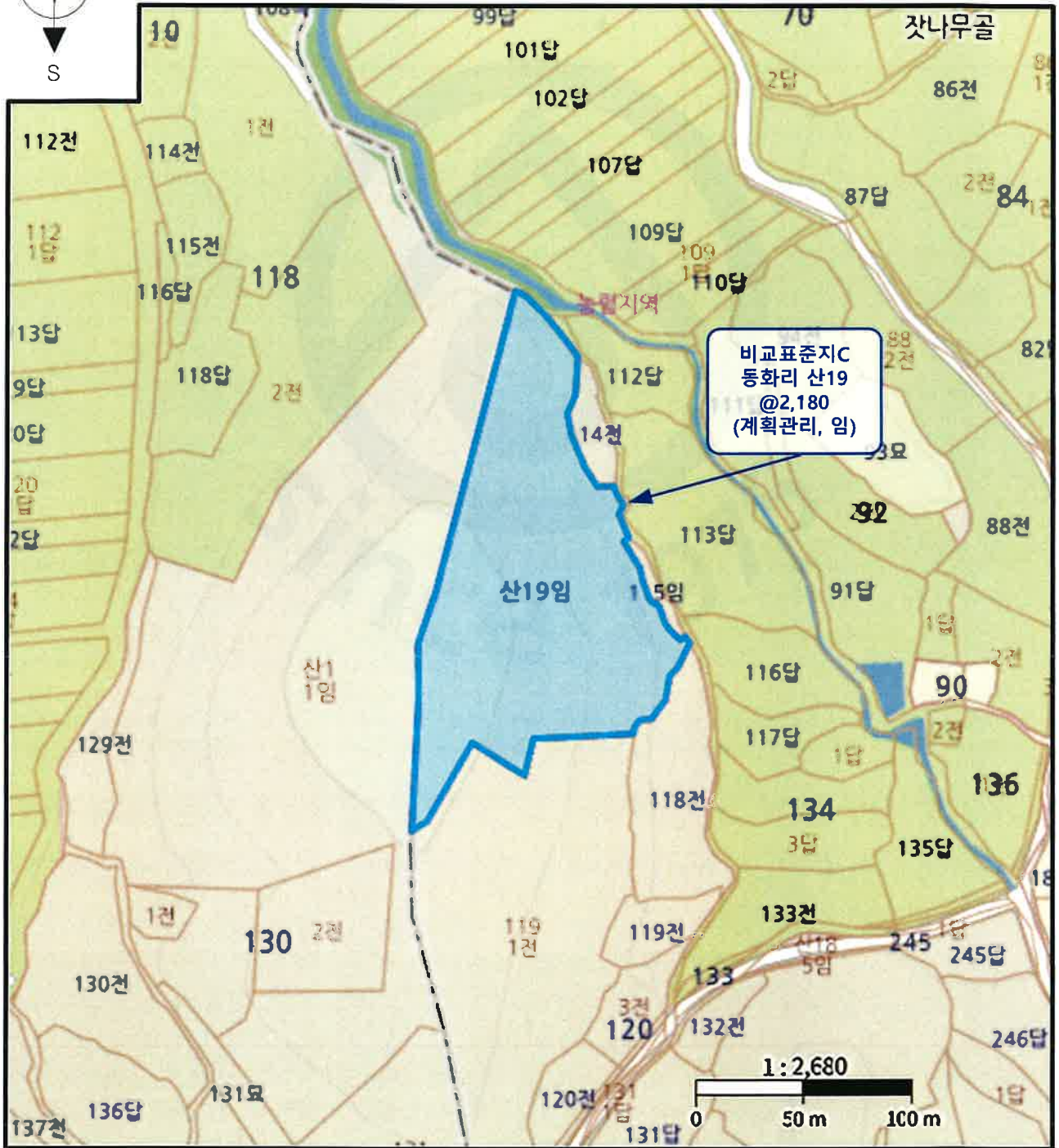
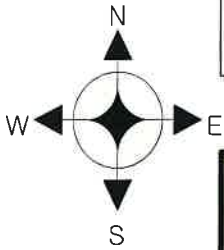
충청북도 보은군 산외면 신정리 106 외



위 치 도

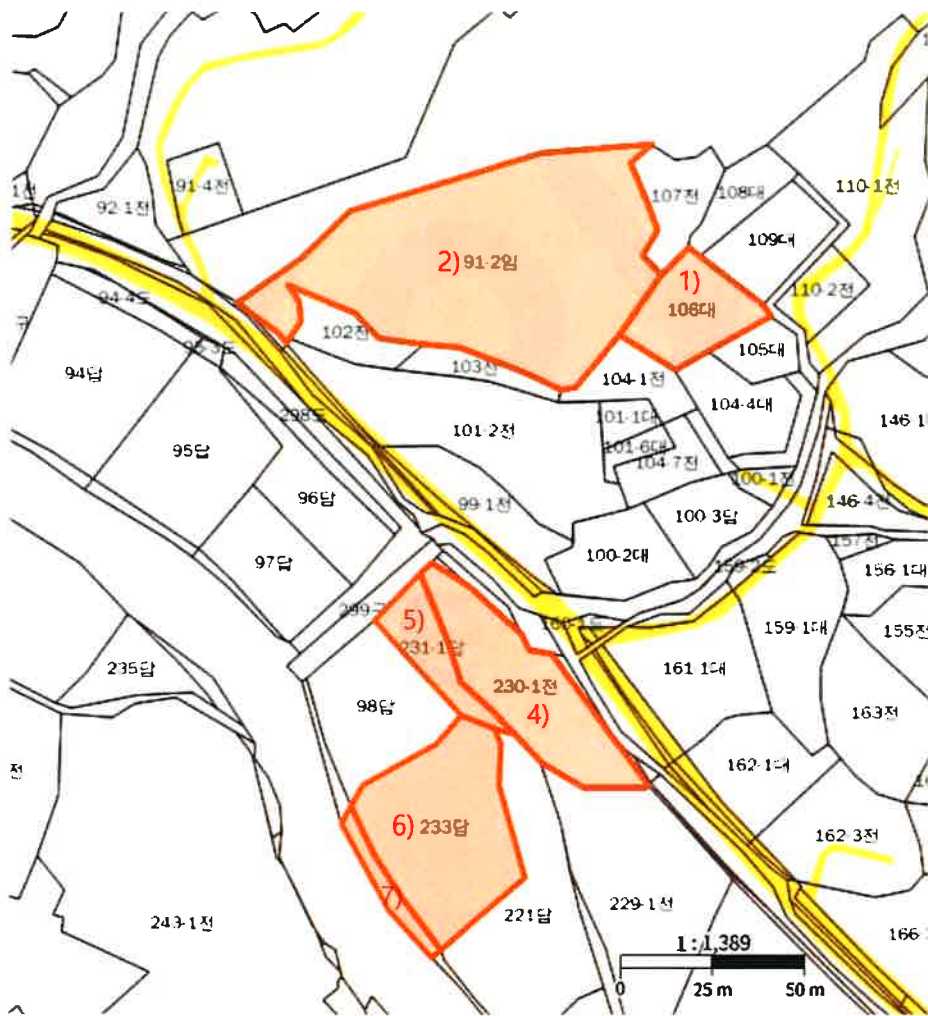
소재지









충청북도 보은군 산외면 신정리 106 외



지적 및 건물 개황도

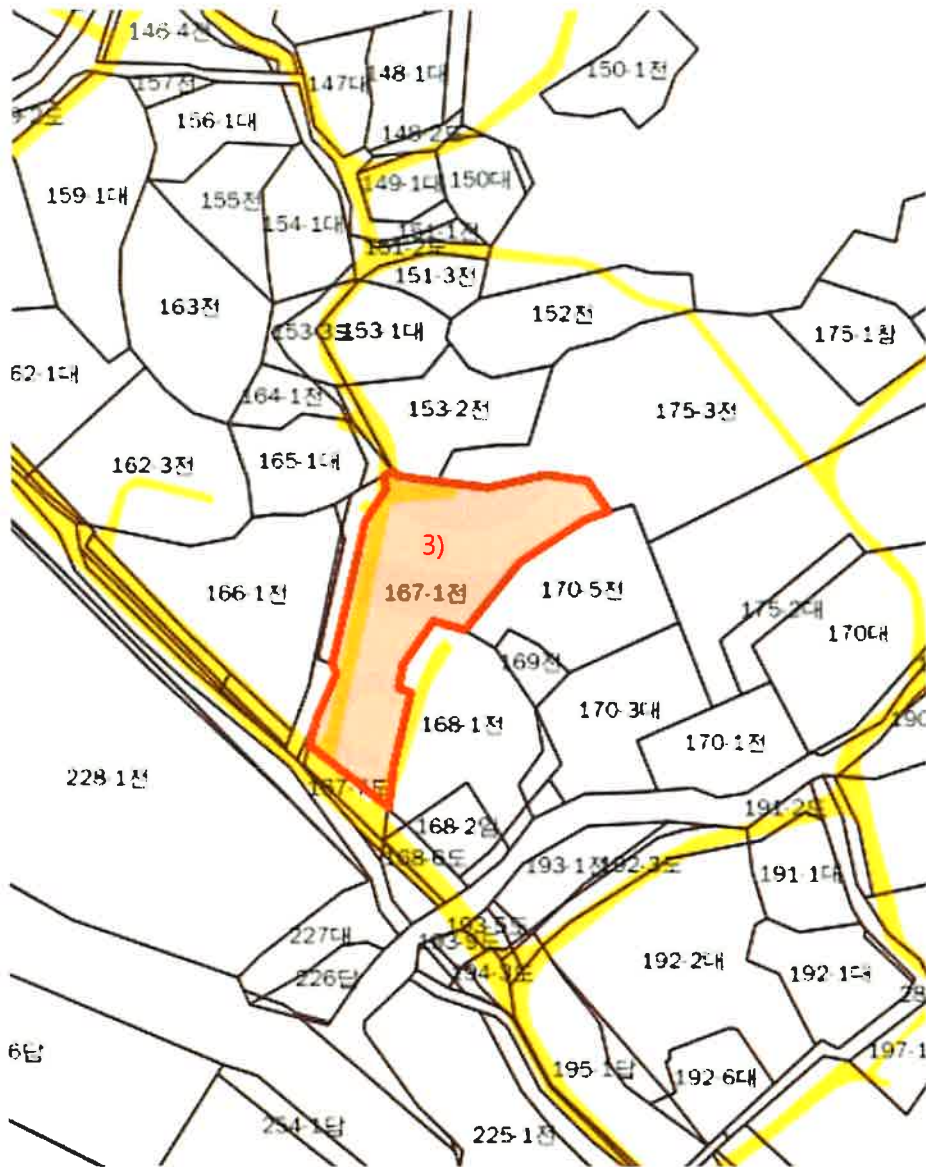
S: Non Scale











도 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지 구분선

지적 및 건물 개황도

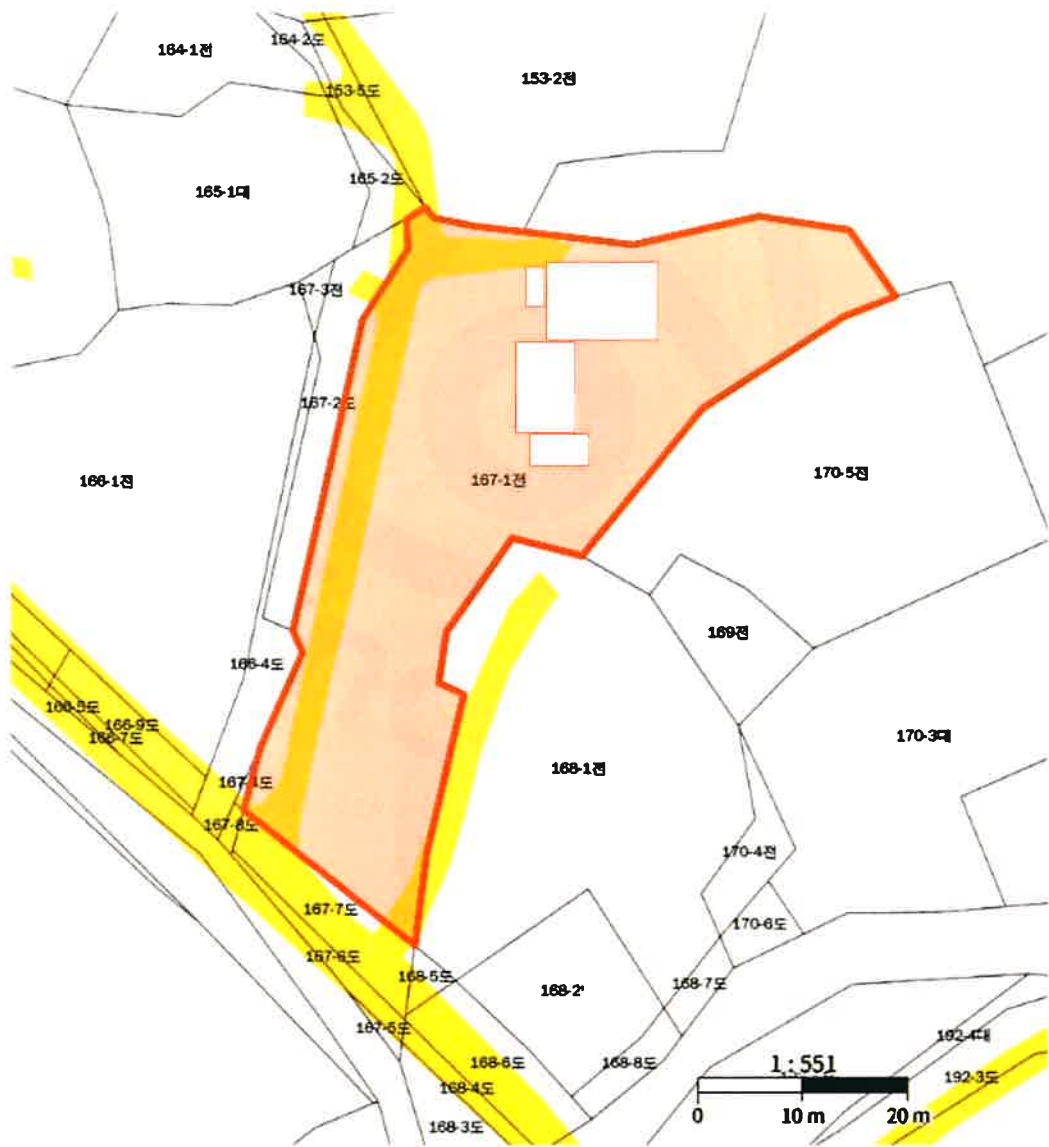
S: Non Scale



면 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지 구분선

지적 및 건물 개황도

S: Non Scale



도 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지 구분선

사진용지



기호1) 전경



기호1) 진입도로



기호2) 전경



기호2) 전경

사 진 용 지



기호2) 주위 환경



기호3) 전경



기호3) 타인 소유 건물



기호3) 타인 소유 건물

사 진 용 지



기호3) 타인 소유 건물



기호3) 타인 소유 건물



기호3) 타인 소유 건물 진입로



기호3) 주위환경

사 진 용 지



기호4) 전경



기호5) 전경



기호4,5) 주위환경



기호6) 전경

사 진 용 지



기호7) 전경



기호6,7) 주위환경