감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	권영훈 외 1명 소유물 (2025타경5448)
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정평가서 번호	대한 제251114-22-0002호

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

(주)대한감정평가법인

충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110

251114-22-0002

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 영 준 (인)

㈜대한감정평가법인 충북지사장 류 재 하 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구천팔백이십육만이천원정 (\ 298,262,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원(경매6계)	
소 유 자 (대상업체명)	권영훈 외 1명 (2025타경5448)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.11.24	2025.11.24	2025.11.24

감정평가내용

공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	3,703	토지	3,703	-	298,262,000
	이	하	여	백	
합 계				\ 298,262,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 증평군 도안면 화성리 소재 '도안우체국' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 증평군 도안면 화성리 130-1	답	2,936	계획관리	휴경지	맹지	부정형 평지	52,500
2	충청북도 증평군 도안면 화성리 132-2	답	198	계획관리	휴경지	맹지	부정형 평지	51,500
3	충청북도 증평군 도안면 화성리 123	답	179	계획관리	휴경지	맹지	부정형 평지	55,300
4	충청북도 증평군 도안면 화성리 129	답	390	계획관리	휴경지	맹지	부정형 평지	52,500

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 11월 24일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 경매 진행시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 사료됩니다.

다. 대상 토지 기호(4) 지상에 후첨 “사진”와 같이 소유자 미상의 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스가 걸쳐 소재하는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	도안면 화성리 329-1	계획관리	전	724	-	2023. 03.03	100,000,000 (토지만)	약 138,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 100,000,000원/724㎡ ≒ 138,000원/㎡							
b	도안면 화성리 394	계획관리	전	771	-	2024. 12.13	70,000,000 (토지만)	약 91,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 70,000,000원/771㎡ ≒ 91,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
ⓐ	도안면 화성리 175-1	계획관리	전	휴경지	862	경매	2024.02.26	69,000
ⓑ	도안면 석곡리 392	계획관리	전	분묘 및 묵전	916	경매	2025.09.23	61,000
ⓒ	도안면 도당리 202-1	계획관리	전	전	2,280	경매	2024.04.26	79,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	휴경지	맹지	80,000 ~ 90,000 내외 수준	-

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	대상토지
A	도안면 화성리 224-1	1,904	전	전	계획관리	중로한면	사다리 평지	78,800	1~4

[공시기준일 : 2025.01.01]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4	A	충청북도 증평군 (계획관리지역) (2025.01.01~2025.11.24)	0.904% (1.00904)	(1+0.00692)×(1+0.00115×55/30) ≒1.00904

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.92	행정상의 규제정도 (본건: 철도보호지구 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.631	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 2 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.81	행정상의 규제정도 (본건: 철도보호지구 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.556	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 3 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.99	행정상의 규제정도 (본건: 접도구역 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.679	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 4 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.70	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	0.98	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.686	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
ⓐ	경매	도안면 화성리 175-1	계획 관리	전	휴경지	862	2024.02.26	69,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th>사례단가(원/㎡)
공시지가(원/㎡)</th><th>사정
보정</th><th>시점
수정</th><th>지역
요인</th><th>개별
요인</th><th>산정단가
(원/㎡)</th><th>격차
율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">산정
단가</td><td>평가사례
ⓐ</td><td>69,000</td><td>-</td><td>1.01869</td><td>1.00</td><td>1.827</td><td>128,419</td><td rowspan="2">1.615</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>표준지
A</td><td>78,800</td><td>-</td><td>1.00904</td><td>-</td><td>-</td><td>79,512</td></tr>
<tr><td rowspan="5">산출
내역</td><td>사정보정</td><td colspan="8">- 해당사항 없음.</td></tr>
<tr><td>시점수정</td><td colspan="3">- 충청북도 증평군 (계획관리지역)</td><td colspan="5">(2024.02.26~2025.11.24)</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="8">- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">개별요인</td><td>접근조건</td><td>자연조건</td><td>획지조건</td><td>행정적조건</td><td>기타조건</td><td colspan="2">개별요인
비교치</td></tr>
<tr><td>1.45</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.20</td><td>1.00</td><td colspan="2">1.827</td></tr>
<tr><td colspan="7">- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 및 경사 등), 행정적 조건(행정상의 규제정도(사례: 근린공원 저촉) 등)에서 우세함.</td></tr>
</table>

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	1.60

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	78,800	1.00904	1.00	0.631	1.60	80,276	80,000
2	A	78,800	1.00904	1.00	0.556	1.60	70,734	71,000
3	A	78,800	1.00904	1.00	0.679	1.60	86,382	86,000
4	A	78,800	1.00904	1.00	0.686	1.60	87,273	87,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	80,000	2,936	234,880,000	-
2	71,000	198	14,058,000	-
3	86,000	179	15,394,000	-
4	87,000	390	33,930,000	-
합 계		3,703	298,262,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
b	도안면 화성리 394	계획관리	전	전	771	2024.12.13	91,000	1~4

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~4	b	충청북도 증평군 (계획관리지역) (2024.12.13~2025.11.24)	0.975% (1.00975)	(1+0.00114×19/31)×(1+0.00692)×(1+0.00115×55/30)≒1.00975

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 농경지대(전)[본건기호: 1 / 사례기호: b]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.03	경사 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.92	행정상의 규제정도 (본건: 철도보호지구 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 2 / 사례기호: b]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.03	경사 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.81	행정상의 규제정도 (본건: 철도보호지구 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.793	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 3 / 사례기호: b]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.03	경사 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.99	행정상의 규제정도 (본건: 접도구역 저촉) 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.969	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 농경지대(전)[본건기호: 4 / 사례기호: b]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	교통의 편부 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등, 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.03	경사 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.979	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	b	91,000	1.00	1.00975	1.00	0.900	82,699	83,000
2	b	91,000	1.00	1.00975	1.00	0.793	72,867	73,000
3	b	91,000	1.00	1.00975	1.00	0.969	89,039	89,000
4	b	91,000	1.00	1.00975	1.00	0.979	89,958	90,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	83,000	2,936	243,688,000	-
2	73,000	198	14,454,000	-
3	89,000	179	15,931,000	-
4	90,000	390	35,100,000	-
합 계		3,703	309,173,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	234,880,000	243,688,000	234,880,000
2	14,058,000	14,454,000	14,058,000
3	15,394,000	15,931,000	15,394,000
4	33,930,000	35,100,000	33,930,000
합 계	298,262,000	309,173,000	298,262,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	298,262,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	298,262,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점:2025-11-24>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 증평군 도안면 화성리	130-1	답	계획관리지역	2,936	2,936	80,000	234,880,000	일부 철도보호지구저촉
2	동 소	132-2	답	계획관리지역	198	198	71,000	14,058,000	일부 철도보호지구저촉
3	동 소	123	답	계획관리지역	179	179	86,000	15,394,000	일부 접도구역 저촉
4	동 소	129	답	계획관리지역	390	390	87,000	33,930,000	
	합 계							**₩298,262,000.-**	
				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 증평군 도안면 화성리 소재 '도안우체국' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 통과하는 등 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~4): 부정형의 평지로서, 휴경지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1~4): 인접필지를 통하여 남측으로 노폭 약 2~3미터 도로 이용 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리형(화성02)), 가축사육제한구역(300M이내소,말(900㎡미만 신고대상),사슴,양(염소,산양)사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 철도보호지구<철도안전법>입니다.

기호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리형(화성02)), 가축사육제한구역(300M이내소,말(900㎡미만 신고대상),사슴,양(염소,산양)사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역<도로법>입니다.

기호(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리형(화성02)), 가축사육제한구역(300M이내소,말(900㎡미만 신고대상),사슴,양(염소,산양)사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

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)

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "사진"과 같이 기호(4) 지상에 소유자 미상의 비닐하우스가 걸쳐 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

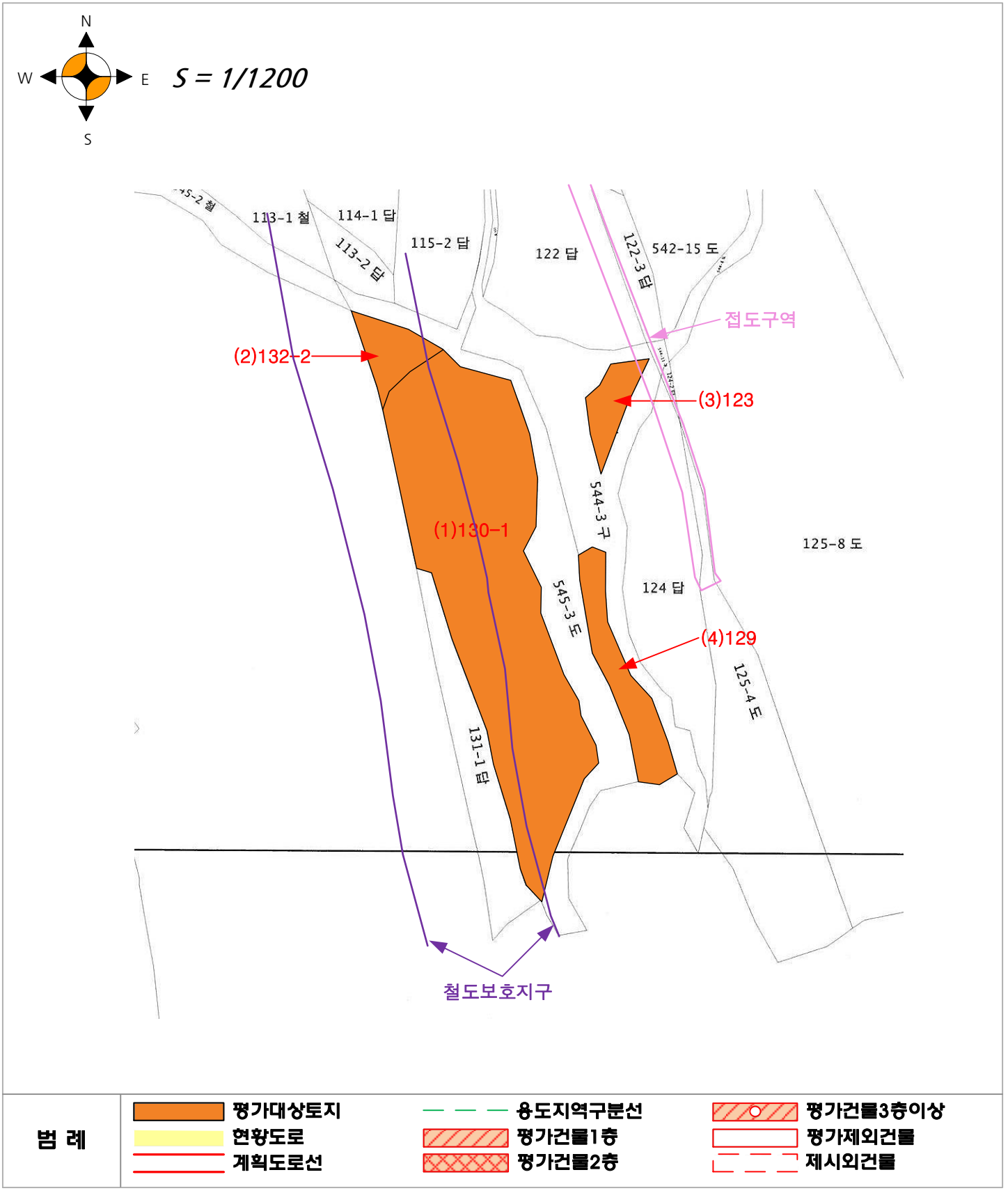
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지	충청북도 증평군 도안면 화성리 130-1 외

지적도



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

사 진 용 지

기호(1) 전경

기호(2) 전경

기호(3) 전경

기호(4) 및 소유자 미상의 비닐하우스 전경

사 진 용 지

본건 주위 전경 1

본건 주위 전경 2

㈜대한감정평가법인

선결			지시		
접수	일자				
	시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

수 신 청주지방법원 사법보좌관 박상규

참 조 경매6계

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 1의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.14자 귀 제 『2025타경5448』호로 의뢰하신『권영훈 외 1명 소유물』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

㈜대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 장기석
감정서번호 : 251114-22-0002 시행일자 : 2025.11.24
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 http://www.kosal.co.kr

수수료청구서

감정평가서번호 : 251114-22-0002

청주지방법원 사법보좌관 박상규 귀하

칠십삼만칠천원정 (₩737,000.-)

2025.11.14자 귀 제 『2025타경5448』 호로 의뢰하신 『권영훈 외 1명 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		418,470	◐ 평 가 수 수 료 ◑ ((298,262,000x(11/10,000)+195,000)*0.8)×(298,262,000/298,262,000) ≒418,470
실비	여 비	241,600	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	4,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	251,600.-	
합 계		**670,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		67,000.-	
총 계		**737,000.-**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**₩737,000.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 충북지사장