

감정평가서

APPRAISAL REPORT

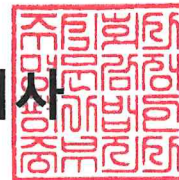
건명	이경희 소유물건(2025타경51740)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정평가서 번호	m15-257091104

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)명문감정평가법인 중부지사

A 충청북도 진천군 이월면 이덕로 199-8 .
T 043-902-1369 F 043-902-1361



[토지] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 중부지사
 지사장 김형순



감정평가사
 이창남

이창남

감정평가액	오천육백오십사만일천사백원정 (₩56,541,400.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가 목적	경매			
제출처	청주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경희 (2025타경51740)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 09. 22	2025. 09. 22	2025. 09. 23		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	12,743.1	토지	12,743.1	-	56,541,400
	이		하	여	백	
	합 계					₩56,541,400.-

심사확인

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

심 사 자
 감정평가사

이영태



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 괴산군 연풍면 유상리 소재 “요동마을회관” 서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 청주지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 9월 22일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 9월 22일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준원칙 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.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

8. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 본 평가는 “이경희” 지분만의 평가이며, 점유 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 한 단가를 적용 하되 면적사정은 해당 지분 비율에 의거하였음.
- (2) 일련번호 2)는 수목이 울창한 광평수의 임야로서 미확인 분묘가 소재할 수 있으니 참고 하시기 바람.
- (3) 일련번호 2)는 두가지의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 있는바, 용도지역을 달리하는 부분의 공법상 제한을 감안하여 평가하였음.
- (4) 일련번호 1)~4)는 인접지와의 정확한 지적경계확인이 불분명한 바, 정확한 토지 현황 및 지적 경계확인은 필요시 측량이 수반되어야할것으로 사료됨.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	연풍면 유상리 125-1	3,233 X (6 / 33)	전	계획관리	전	맹지	부정형 환경사지	3,740
2	연풍면 유상리 산103-1	63,174 X (6 / 33)	임야	농림지역 계획관리	자연림	맹지	부정형 급경사지	1,160
3	연풍면 유상리 280-1	2,450 X (6 / 33)	전	계획관리	전	맹지	부정형 환경사지	9,920
4	연풍면 유상리 278-1	1,230 X (6 / 33)	전	계획관리	전	맹지	부정형 환경사지	9,920

2. 본건 전경

사진





Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

[충청북도 괴산군]

[공시기준일 : 2025.1.1.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/㎡)
A	연풍면 유상리 52-3	전	1,848	전	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	12,900
B	연풍면 유상리 산98	임	2,380	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	2,200

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동률을 적용하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
비교표준지 A, B 충청북도 괴산군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.22)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059 $(1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 53/31)$ = 1.00604	0.604% (1.00604)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전지대) [본건 기호 (1),(3),(4) / 표준지 (A)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.87	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			0.740	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 (2) / 표준지 (B)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.93	본건이 비교표준지 대비 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.90	본건은 일부 농림지역으로 사례 대비 용도지역 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			0.837	-



(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 유사 부동산 감정평가사례

[충청북도 괴산군]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
㉠	연풍면 유상리 000	전	3,934	계획관리	전	15,000	담보	2024.07.29
㉡	연풍면 유하리 산00	임야	2,777	계획관리	자연림	3,800	일반거래	2022.08.19
㉢	연풍면 원풍리 산00	임야	314,339	농림지역 계획관리	자연림	2,900	취득처분	2022.09.26

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청북도 괴산군]

기호	소재지	지목	토지 면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
#1	연풍면 유상리 00-0	전	1,785	계획관리	28,000,000원	15,000	2023.11.13
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 28,000,000 ÷ 1,785m ² ≒ 15,000원/m ²						
#2	연풍면 유상리 00-0	전	750	계획관리	13,000,000원	17,000	2022.10.28
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 13,000,000 ÷ 750m ² ≒ 17,000원/m ²						
#3	연풍면 원풍리 산000	임야	13,488	계획관리	57,766,604원	4,200	2022.10.11
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 57,766,604 ÷ 13,488m ² ≒ 4,200원/m ²						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



라. 그 밖의 요인 격차율 산정

① 개요 및 산식

$$\text{그 밖의 요인 격차율} = \frac{\text{비교사례 기준가액 [사례단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{비교표준지 기준가액 [표준지공시지가×시점수정]}}$$

② 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1, 3, 4	A	거래사례 #1
2	B	평가사례 ㉔

■ 선정사유

상기 평가사례 및 거래사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점 (거래시점)
#1	유상리 00-0	전	1,785	계획관리	전	15,000	실거래	'23.11.13
㉔	유하리 산00	임야	2,777	계획관리	자연림	3,800	일반거래	'22.08.19



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

■ 비교표준지 A / 평가사례 #1

구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	15,000	1.0197	1.000	1.150	17,589	1.355
비교표준지 기준가액	12,900	1.00604	-	-	12,978	

시점수정	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2023.11.13~2025.09.22)					
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.					
개별요인 비교	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150
	비교표준지가 사례 대비 접근조건(농로의 상태) 등에서 우세함.					

■ 비교표준지 B / 평가사례 ㉔

구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	3,800	1.02861	1.000	1.070	4,182	1.889
비교표준지 기준가액	2,200	1.00604	-	-	2,213	

시점수정	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2022.08.19~2025.09.22)					
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.					
개별요인 비교	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	
	1.07	1.00	1.00	1.00	1.070	
	비교표준지가 사례 대비 접근조건(임도의 배치, 폭, 구조)등에서 우세함.					



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
계획관리	전	맹지	10,000 ~ 15,000	-
농림지역, 계획관리	자연림	맹지	3,000 ~ 4,000	-

바. 경매 동향

용도별	충북 괴산군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	13,696,473,730	6,615,160,999	48.3	105	25	23.8
전	3,662,045,910	1,565,810,800	42.8	187	26	13.9

(출처 : 인포케어)

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1, 3, 4	A	1.35
2	B	1.88



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	12,900	1.00604	1.000	0.740	1.35	12,964	13,000
2	2,200	1.00604	1.000	0.837	1.88	3,483	3,500
3	12,900	1.00604	1.000	0.740	1.35	12,964	13,000
4	12,900	1.00604	1.000	0.740	1.35	12,964	13,000

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 둘째자리에서 반올림하여 표시하였음.

나. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	소재지	지목	적용단가 (원/㎡)	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원)
1	연풍면 유상리 125-1	전	13,000	$3,233 \times \frac{6}{33}$	587.8	7,641,400
2	연풍면 유상리 산103-1	임	3,500	$63,174 \times \frac{6}{33}$	11,486.2	40,201,700
3	연풍면 유상리 280-1	전	13,000	$2,450 \times \frac{6}{33}$	445.5	5,791,500
4	연풍면 유상리 278-1	전	13,000	$1,230 \times \frac{6}{33}$	223.6	2,906,800
합계				12,743.1	12,743.1	56,541,400



2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청북도 괴산군]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	연풍면 유상리 00-0	전	1,785	계획관리	28,000,000원	15,000	2023.11.13
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 28,000,000 ÷ 1,785㎡ ≒ 15,000원/㎡						
#2	연풍면 유상리 00-0	전	750	계획관리	13,000,000원	17,000	2022.10.28
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 13,000,000 ÷ 750㎡ ≒ 17,000원/㎡						
#3	연풍면 원풍리 산000	임야	13,488	계획관리	57,766,604원	4,200	2022.10.11
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 57,766,604 ÷ 13,488㎡ ≒ 4,200원/㎡						

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1, 3, 4	거래사례 #2
2	거래사례 #3

■ 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래시점
#2	연풍면 유상리 00-0	전	750	계획관리	13,000,000원	98-1	2022.10.28
	- 토지단가 : 13,000,000 ÷ 750m ² ≒ 17,000원/m ²						
#3	연풍면 원풍리 산000	임	13,488	계획관리	57,766,604원	산159	2022.10.11
	- 토지단가 : 57,766,604 ÷ 13,488m ² ≒ 4,200원/m ²						

(3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하도 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
거래사례 #2 충청북도 괴산군 계획관리지역 (2022.10.28 ~ 2025.09.22)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.087 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.129 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.532 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059 $(1 + 0.00090 * 4/31) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 53/31)$ ≈ 1.02563	2.563% (1.02563)
거래사례 #3 충청북도 괴산군 계획관리지역 (2022.10.11 ~ 2025.09.22)	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.087 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.129 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.532 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059 $(1 + 0.00090 * 21/31) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 53/31)$ ≈ 1.02614	2.614% (1.02614)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

- 농경지대(전지대) [본건 기호 (1),(3),(4) / 거래사례 (#2)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.93	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.85	본건이 사례 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			0.791	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [본건 기호 (2) / 거래사례 (#3)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.90	본건은 일부 농림지역으로 사례 대비 용도지역 등에서 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			0.900	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	17,000	1.000	1.02563	1.000	0.791	13,791	14,000
2	4,200	1.000	1.02614	1.000	0.900	3,878	3,900
3	17,000	1.000	1.02563	1.000	0.791	13,791	14,000
4	17,000	1.000	1.02563	1.000	0.791	13,791	14,000

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 둘째자리까지 반올림하여 표시하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	소재지	지목	적용단가 (원/㎡)	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원)
1	연풍면 유상리 125-1	전	14,000	$3,233 \times \frac{6}{33}$	587.8	8,229,200
2	연풍면 유상리 산103-1	임	3,900	$63,174 \times \frac{6}{33}$	11,486.2	44,796,180
3	연풍면 유상리 280-1	전	14,000	$2,450 \times \frac{6}{33}$	445.5	6,237,000
4	연풍면 유상리 278-1	전	14,000	$1,230 \times \frac{6}{33}$	223.6	3,130,400
합계				70,087	12,743.1	62,392,780



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 시산가액(단가) 비교

기호	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	비고
1	13,000	14,000	-
2	3,500	3,900	-
3	13,000	14,000	-
4	13,000	14,000	-

4. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 토지 감정평가액을 결정함.

기호	소재지	지목	적용단가 (원/㎡)	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	토지 감정평가액(원)
1	연풍면 유상리 125-1	전	13,000	$3,233 \times \frac{6}{33}$	587.8	7,641,400
2	연풍면 유상리 산103-1	임	3,500	$63,174 \times \frac{6}{33}$	11,486.2	40,201,700
3	연풍면 유상리 280-1	전	13,000	$2,450 \times \frac{6}{33}$	445.5	5,791,500
4	연풍면 유상리 278-1	전	13,000	$1,230 \times \frac{6}{33}$	223.6	2,906,800
합계				12,743.1	12,743.1	56,541,400



IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	12,743.1	12,743.1	56,541,400
합 계			56,541,400

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

[토지] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 괴산군 연풍면 유상리	125-1	전	계획관리지역	6 3,233 X -- 33	587.8	13,000	7,641,400	이경희 지분 전부
2	"	산103-1	임야	농림지역 계획관리지역	6 63,174 X -- 33	11,486.2	3,500	40,201,700	이경희 지분 전부
3	"	280-1	전	계획관리지역	6 2,450 X -- 33	445.5	13,000	5,791,500	이경희 지분 전부
4	"	278-1	전	계획관리지역	6 1,230 X -- 33	223.6	13,000	2,906,800	이경희 지분 전부
소 계								₩56,541,400	
합 계								₩56,541,400.-	
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 괴산군 연풍면 유상리 소재 "요동마을회관" 서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등이 소재하는 산간농경지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1,3,4) 완경사지대내 부정형의 토지로서, 목전임.
일련번호 2) 급경사지대내 부정형의 토지로서, 자연림 및 일부 묘지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1~4) 지적상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
일련번호(2) :계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(일반형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(2023-10-27)<산지관리법>, 임업용산지(2023-10-27)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>
일련번호(3) :계획관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경
- (4) 인접 도로상태
- (7) 공부와의 차이

- (2) 교통상황
- (5) 토지이용계획 및 제한상태
- (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (3) 형태 및 이용상태
- (6) 제시목록 외의 물건

일련번호(4) :계획관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

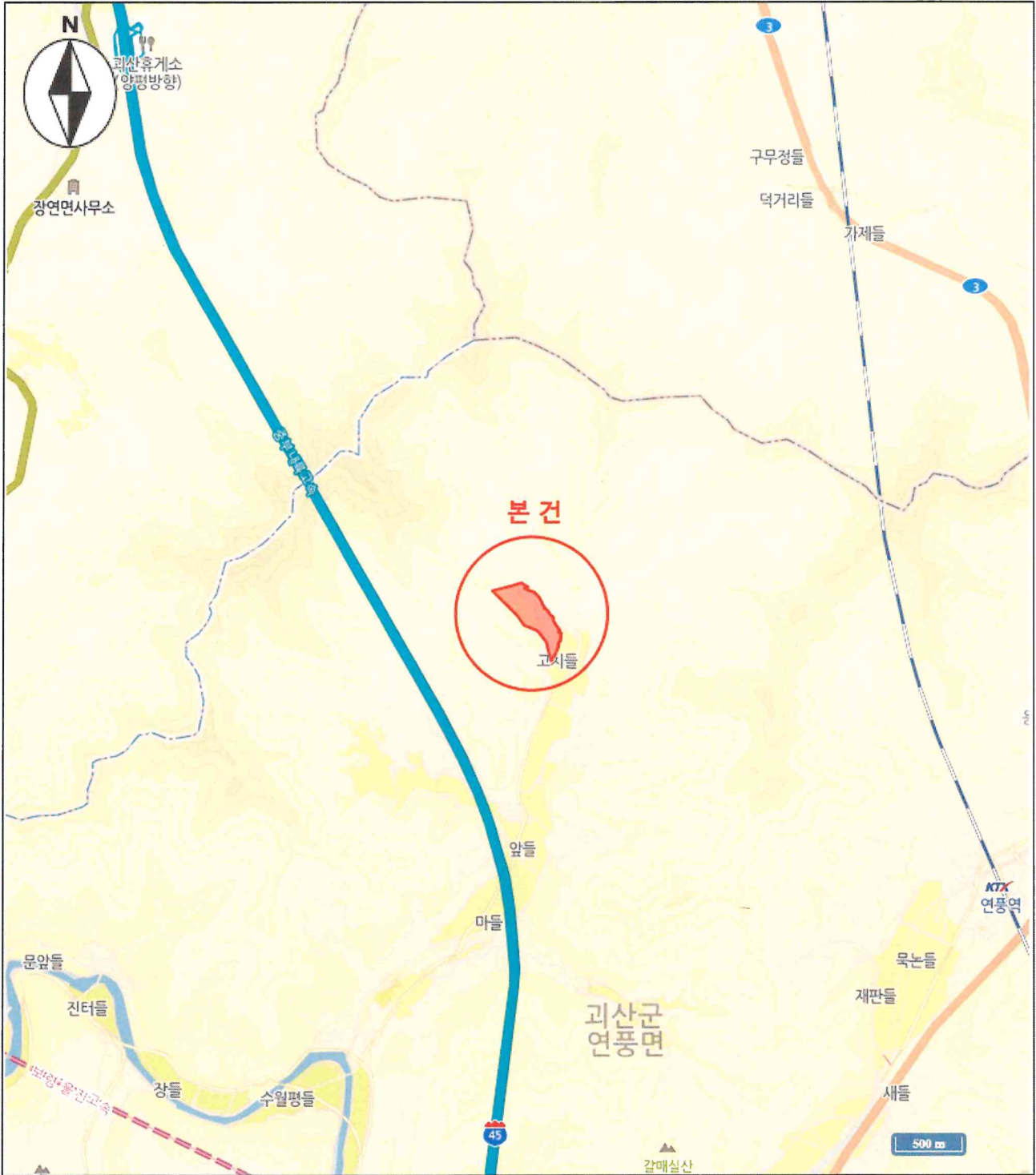
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

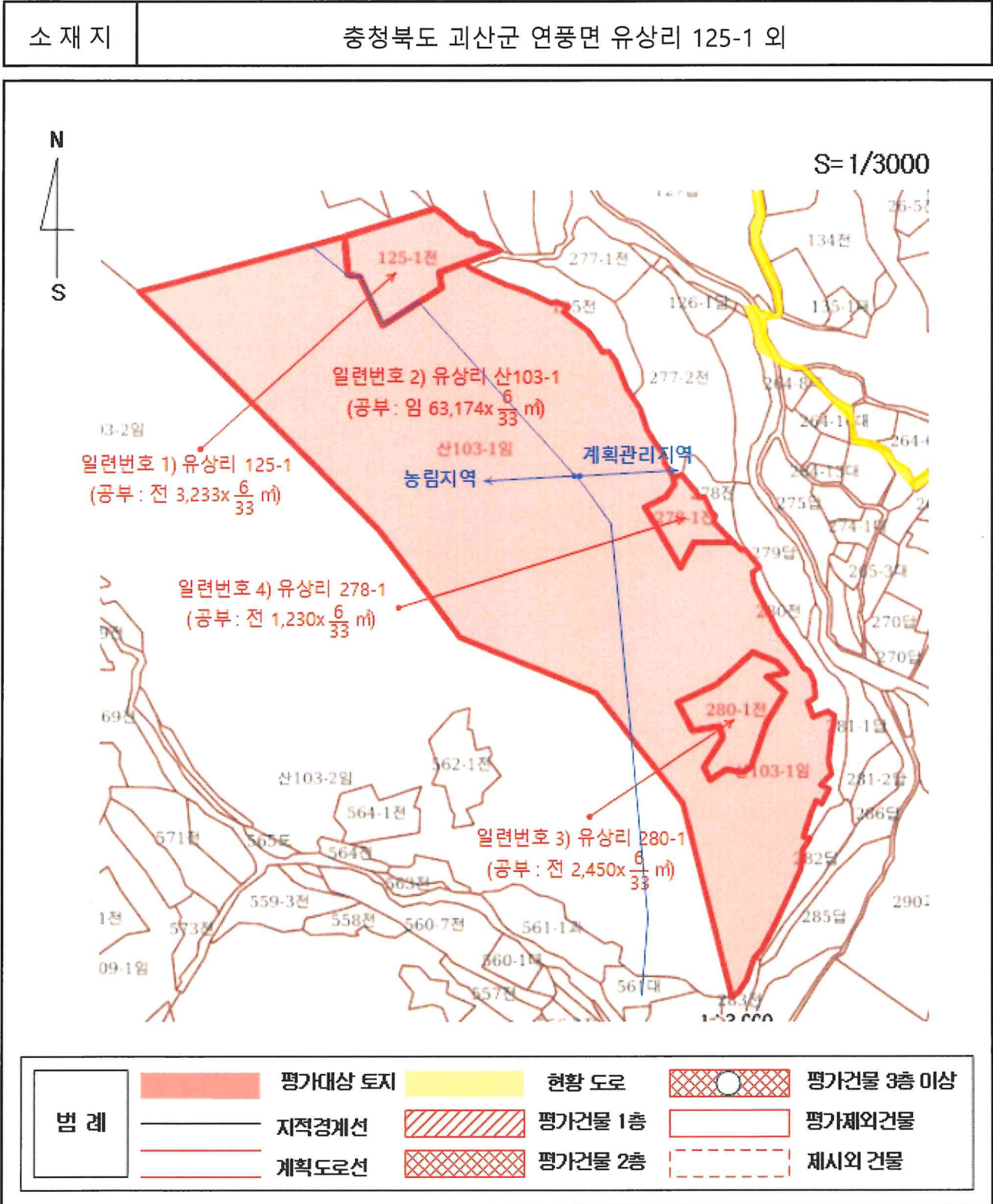
임대관계 미상임.

광역위치도

소재지	충청북도 괴산군 연풍면 유상리 125-1 외
-----	--------------------------



지적개황도



사 진 용 지



일련번호 1) 전경

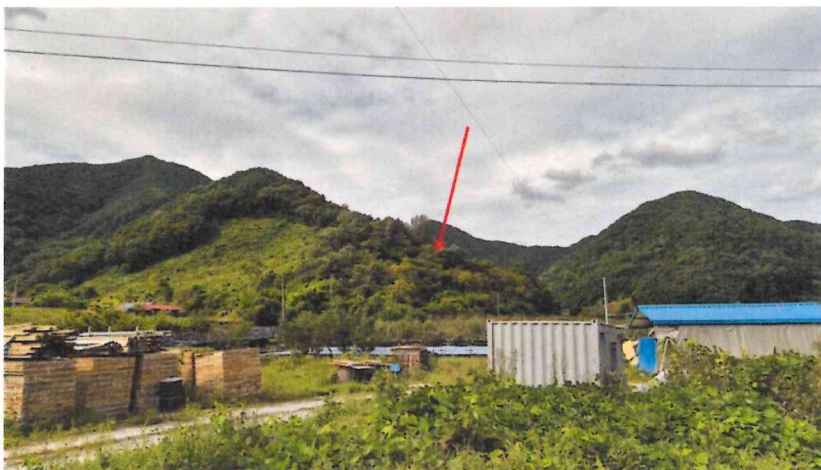


일련번호 2) 전경 (동측)

사 진 용 지



일련번호 2), 3) 전경 (동측)



일련번호 2), 3) 전경 (남측)

사 진 용 지



일련번호 4) 전경