

감정평가서

건명	박권순 소유물건(2025타경51800)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정서번호	yy2509-100-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

용연감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 기 연

감정평가액	삼억칠천구백육십오만육천오백팔십원정(₩379,656,580.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박권순 (2025타경51800)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.10.09	2025.10.01 ~ 2025.10.09	2025.10.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	478	토지	478	-	176,382,000
	건물	197.74	건물	197.74	-	161,174,580
	제시외건물	100.4	제시외건물	100.4	-	22,600,000
	공작물	2식	공작물	2식	-	19,500,000
합 계						₩379,656,580
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 소재 '각리초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 주거용 부동산(토지 및 건물)으로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.10.09.자를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「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 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 토지 평가

- 1) 본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 , 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

2. 건물 등 평가

- 1) 본건 건물에 대해서는 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 제반 현상을 감안하여 관찰감가법을 적용하였습니다.
- 2) 본건 중 제시외건물 등에 대해서는 구조, 용도, 용량 및 제반 현상 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

3. 기타 사항

- 1) 본건 제시외 공작물 중 태양광설비 기호 (㉸)은 일련번호 (2) 건물에 포함 평가하였습니다.
- 2) 본건의 지번 및 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상 부동산의 개황

	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
토지	1	충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 302-1	대	478.0	농림	주거용	180,400

	일련 번호	소재지	층	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 일자	관리 상태	비고
건물	2	충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 302-1 위 지상	2층	197.74	단독주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕	1998.09.19	중	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지가격 산출 개요

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	오창읍 각리 302-4	대	464.0	농림지역	단독주택	가장형 평지	세로(가)	180,400

2) 지가변동률 (청주시 청원구 농림지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.31	1.104	
2025.08.01 ~ 2025.08.31	0.022	
2025.01.01 ~ 2025.10.09	1.970	$(1 + 0.01104) * (1 + 0.00022 * 39/31)$ ≒ 1.01970

※ 2028.09월 이후의 지가변동률 미 고시로 2025.08월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A' 의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

본건은 비교표준지 (A) 대비 획지조건(접면도로 상태)에서 우세합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 인근 지가 수준

본건 인근지역 내 유사형 토지의 정상적인 호가 수준은 @380,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

③ 평가선례 및 거래사례 [출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	오창읍 각리 367-1	대	단독주택	농림	2023.06.22	시가 참고	347,500	평균
나	오창읍 각리 333	대	단독주택	농림	2023.10.10	담보 평가	343,000	-
다	오창읍 각리 31*	전	전	농림	2022.06.16	실거래	226,899	-
라	오창읍 각리 31*	답	답	농림	2025.02.26	실거래	156,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 경매통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(단독주택)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	61.22	62.89
청주시 청원구	65.82	60.34
오창읍	78.82	81.05

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
		347,500	1.03419	1.00	1.000		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(B)	1.954	1.95
		180,400	1.01970	1.00	1.000		

※1) 사례 선정 : 대상 토지와 물적 유사성 등 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 청주시 청원구 농림지역(23.06.22 ~ 25.10.09) 지가변동률 : 1.03419

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (가)는 비교표준지 (A)의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지 (A)는 평가선례 (가) 대비 개별적 제반 조건에서 유사합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.95로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	180,400	1.01970	1.00	1.030	1.95	369,471	369,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

다음과 같은 거래사례 중 본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 기호 (다)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	오창읍 각리 31*	전	전	농림	2022.06.16	실거래	226,899	-
라	오창읍 각리 31*	답	답	농림	2025.02.26	실거래	156,000	-

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정이 개입되어 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (청주시 청원구 농림지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2022.06.16 ~ 2025.10.09	1.04661	거래사례 (다)

※ 2028.09월 이후의 지가변동률 미 고시로 2025.08월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 대체로 유사합니다.(1.00)

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/다	1.00	1.00	1.00	1.05	1.51	1.00	1.586

본건은 거래사례 (다) 대비 획지조건(접면도로의 상태 등) 및 행정적조건(이용상황 등)에서 우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격의 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	226,899	1.00	1.04661	1.00	1.586	376,635	377,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	369,000	377,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준 평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 가격 산출 개요

(1) 재조달원가(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년)

재조달 원가	구 분	일련번호 (2)		
	구 조	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕		
	용 도	일반주택		
	급 수	4급(1-1-2-5)		
	표준단가(원/㎡)	1,569,000		
	구 분	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
	1층	시멘트벽돌조	주택	1,550,000
	2층	시멘트벽돌조	주택	1,650,000
부대 설비	설비 종류		설비 내역	보정단가(원/㎡)
	위생설비		급배수, 급탕	130,000
	태양광설비		가정용	25,000
	난방설비		가스, 유류보일러	100,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 감가수정

감가수정 (감가율)	일련번호		물리적 감가	기능적 감가	경제적 감가	합계	비고
	2	1층	22/45	-	-	0.489	관찰감가
2층		22/45	-	-	0.489	관찰감가	

(3) 적용단가 (원/㎡)

적용단가	일련번호	층	산출내역	적용단가
	2	1층		$1,550,000 \times 23/45 \approx 792,222$
2층			$1,650,000 \times 23/45 \approx 843,333$	843,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	일련번호 (1)	478	369,000	176,382,000	-
건물	일련번호 (2)	197.74	-	161,174,580	-
제시외건물	기호 (ㄱ)~(ㄴ)	100.4	-	22,600,000	-
공작물	기호 (ㄷ)~(스)	2식	-	19,500,000	-
합 계				₩379,656,580.-	

2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 청주시 청원구 오창읍 각리	302-1	대	농림지역	478	478	369,000	176,382,000	
2	" [도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 오창읍 중부로 630-4	302-1 위 지상	주택	시멘벽돌조 슬라브지붕 2층 1층 (주택) 2층 (주택)					
					108.24	108.24	792,000	85,726,080	1,550,000 x 23/45
					89.5	89.5	843,000	75,448,500	1,650,000 x 23/45
소 계								₩337,556,580	
	[제시외건물]								
㉠	"	302-1	창고	시멘벽돌조 슬라브지붕	37.4	37.4	450,000	16,830,000	
㉡	"	"	창고	철파이프조 판넬지붕	42	42	35,000	1,470,000	
㉢	"	"	보일러실	시멘벽돌조 슬라브지붕	2	2	450,000	900,000	
㉣	"	"	현관	알미늄샷시조 아크릴지붕	15	15	120,000	1,800,000	
㉤	"	"	보일러실	조립식 판넬지붕	4	4	400,000	1,600,000	
㉥	"	"	태양광 설비	용량: 3kw	1식	1식	-	건물에 포함 평가	
㉦	"	"	태양광 설비	용량: 18.5kw	1식	1식	-	19,500,000	

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	
	소 계							₩42,100,000	
	합 계			이	하	여	백	₩379,656,580.-	

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 청주시 청원구 오창읍 각리 소재 ‘각리초등학교’ 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 오창과학산업단지와 중부고속도로 사이에 위치한 경지정리지역으로서 단독주택, 농경지 등으로 형성된 근교농경지대임.

(2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 제반 대중교통 사정은 비교적 편리한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로 인접지와 등고 평탄하며, 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

북동측 및 북서측으로 각각 폭 약 3-4미터 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

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

시멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 적벽돌 치장쌓기 등 마감,
- 내벽: 벽지 등 마감,
- 창호: 알루미늄샷시창 마감 등임.

(2) 이용상태

1-2층 공히 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급수 및 급탕 겸용 위생설비, 유류(1층) 및 가스(2층) 이용한 난방설비, 태양광설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

위치도



소재지 충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 302-1



지 적 도



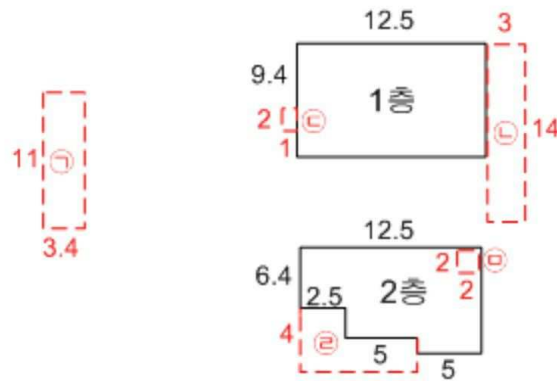
S : NO SCALE



건물개황도



S : NO SCALE



- 일련번호 (2) : 1층 - 108.24㎡ (공부 면적)
2층 - 89.50㎡ (공부 면적)

[제시외건물 등]

- ㉠ 시멘트벽돌조 슬래브지붕, 창고, 약 37.4㎡
- ㉡ 철파이프조 판넬지붕, 창고, 약 42㎡
- ㉢ 시멘트벽돌조 슬래브지붕, 보일러실, 약 2㎡
- ㉣ 알미늄샷시조 아크릴지붕, 현관, 약 15㎡
- ㉤ 조립식 판넬지붕, 옥상 소재, 보일러실 약 4㎡
- ㉥ 태양광설비, ㉦ 옥상 소재, 3kw, 1식
- ㉧ 태양광설비, (2) 옥상 소재, 18.5kw, 1식







