

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 박상규

건명 : 조봉자 소유물건(2025타경51866)

감정평가서 번호 : 하나 251017-17-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 중부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411

충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사  
지 사장 유 영 기



감정평가사  
오준교

吳俊橋 (인)

감정평가액	오억이천사백일십일만오천원정 (₩524,115,000.-)					
의뢰인	청주지방법원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조봉자 (2025타경51866)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 10. 27	2025. 10. 23 ~ 2025. 10. 27	2025. 10. 28		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	981	토지	981	-	98,492,000
	건물	325.98	건물	325.98	-	364,113,000
	(제시외물건)	(249.9)	제시외물건	249.9	-	53,710,000
	(제시외수목)	(14주)	제시외수목	14주	일괄	7,800,000
		이	하	여	백	
	합계					₩524,115,000.-

심사  
확인

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

심사자  
감정평가사

유

영 기



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 보은군 보은읍 강산리 소재 '보은군 농업기술센터' 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 청주지방법원의 부동산임의경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 27일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 23일 ~ 2025년 10월 27일에 실시 하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ④ 본건 토지 지상에 후첨 "건물개황도 및 사진용지"와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하는바 평가목적등을 고려하여 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 토지 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외수목㉢이 식재되어 있는 것으로 조사되는바 개략적으로 수량 등을 파악하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- ⑥ 본건 토지 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 컨테이너가 소재하나 이동 및 해체등이 용이한바 이에 구매 없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

## (토지 · 건물) 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 보은읍 산성리	297-4	임야	계획관리지역	847	847	106,000	89,782,000	현황 대
2	상동	297-11	임야	계획관리지역	134	134	65,000	8,710,000	
3	상동 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 강산산성길 36	297-4 위지상	제2종 근린생활 시설 및 주택  일반음식점	철근콘크리트 구조 기와지붕 2층  1층	197.1	197.1	1,030,000	203,013,000	1,400,000 x 37/50
			단독주택	2층	128.88	128.88	1,250,000	161,100,000	1,700,000 x 37/50
<b>소 계</b>								<b>₩462,605,000</b>	
<b>&lt;제시외물건&gt;</b>									
㉠	동 소	297-11 위지상	참고	판넬조 판넬지붕	(12)	12	200,000	2,400,000	
㉡	동 소	297-11 위지상	참고	경량철골조 판넬지붕	(144.6)	144.6	255,000	36,873,000	
㉢	동 소	297-11 위지상	참고	판넬조 판넬지붕	(11.7)	11.7	170,000	1,989,000	
㉣	동 소	297-4 위지상	차양	경량철골조 판넬지붕	(14)	14	50,000	700,000	

## (토지 · 건물) 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	
㊸	동 소	297-4 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(32)	32	200,000	6,400,000	
㊹	동 소	297-4 위지상	차양	벽이용 경량철골조 판넬지붕	(21.5)	21.5	100,000	2,150,000	
㊺	동 소	297-4 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	(11.1)	11.1	280,000	3,108,000	
㊻	동 소	297-4 위지상	차양	파이프조 썬라이트지붕	(3)	3	30,000	90,000	
㊼	동 소	297-4 위지상	수목	수목	(14주)	14주	일괄	7,800,000	
<b>소 계</b>								<b>₩61,510,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩524,115,000.-</b>	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외 1필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	주상용, 토지임야(인접필지의 부속토지)
	지 목	임야
	면 적	981 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	사무실 및 주택
	사용승인	2012.03.05
	연 면 적	325.98 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	보은읍 산성리 297-4	847	임야	주상용	계획관리	소로한면	부정형 평지	36,800
2	보은읍 산성리 297-11	134	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 평지	36,800

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	보은읍 산성리 246-5	286	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	37,700	-
B	보은읍 산성리 218	1,028	답	답	계획관리	세로(가)	부정형 평지	24,100	-

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리 지역	0.334	충청북도 보은군 (25.01.01~25.10.27 ) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.303 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.034  ( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.00034 * 27/30 ) ≒ 1.00334

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

#### 다. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
접면도로 상태	경사지			
	각 지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 토지조성상태등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.851	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 주상용	농촌 취락지대	소로변	100,000-110,000	계획관리
인근 농경지	농촌 취락지대	세로변	70,000 선 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	보은읍 강산리 307-4	224.1	계획관리	대	2024.10.30	법원경매	96,000	선정
(2)	보은읍 신함리 123-1	403	계획관리	대	2021.12.14	법원경매	99,000	-
(3)	보은읍 신함리 125	2,770	계획관리	전	2021.12.14	법원경매	74,000	선정
(4)	보은읍 성주리 236-4	2,564	계획관리	전	2024.05.30	법원경매	79,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	보은읍 강산리 315-8	계획관리 대	17,000,000원 (@ 107,000원/m <sup>2</sup> )	2024.06.08 -	159m <sup>2</sup> -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,000,000원 / 159m <sup>2</sup> ≈ 107,000원/m <sup>2</sup>				
#2	보은읍 강산리 262	계획관리 대	55,000,000원 (@ 109,000원/m <sup>2</sup> )	2021.11.22 -	506m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,000,000원 / 506m <sup>2</sup> ≈ 109,000원/m <sup>2</sup>				
#3	보은읍 장속리 206	계획관리 전	185,000,000원 (@ 70,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.23 -	2,655m <sup>2</sup> -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 185,000,000원 / 2,655m <sup>2</sup> ≈ 70,000원/m <sup>2</sup>				
#4	보은읍 중동리 44	계획관리 답	60,500,000원 (@ 62,000원/m <sup>2</sup> )	2025.04.25 -	982m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,500,000원 / 982m <sup>2</sup> ≈ 62,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충북 보은군 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	1,181,593,840	928,287,400	78.6	34	12	35.3
근린주택	218,667,800	177,799,900	81.3	2	1	50.0
다가구	327,711,120	170,000,000	51.9	4	1	25.0
단독주택	635,214,920	580,487,500	91.4	28	10	35.7
상가	1,489,023,210	617,809,000	41.5	23	4	17.4
근린상가	926,304,560	400,610,000	43.2	9	2	22.2
점포	562,718,650	217,199,000	38.6	14	2	14.3
토지	6,563,544,750	3,075,492,988	46.9	204	45	22.1
답	531,077,600	324,463,450	61.1	54	10	18.5
대지	125,039,000	74,713,000	59.8	10	3	30.0
임야	3,758,969,350	1,405,538,237	37.4	39	9	23.1
전	2,148,458,800	1,270,778,301	59.1	101	23	22.8

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	96,000	1.00425	1.000	1.050	101,228	2.676	2.67
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	37,700	1.00334	-	-	37,825		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.10.30 ~ 2025.10.27, 보은군 계획관리지역) : 0.425% (1.00425)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	74,000	1.03183	1.000	1.000	76,355		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.157	3.15
	24,100	1.00334	-	-	24,180		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2021.12.14 ~ 2025.10.27, 보은군 계획관리지역 ) : 3.183% (1.03183)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(3)은 제요인 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	37,700	1.00334	1.000	1.050	2.67	106,044	106,000	-
2	B	24,100	1.00334	1.000	0.851	3.15	64,819	65,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	보은읍 강산리 315-8	계획관리 대	17,000,000원 (@ 107,000원/m <sup>2</sup> )	2024.06.08 -	159m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,000,000원 / 159m <sup>2</sup> ≈ 107,000원/m <sup>2</sup>				
#3	보은읍 장속리 206	계획관리 전	185,000,000원 (@ 70,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.23 -	2,655m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 185,000,000원 / 2,655m <sup>2</sup> ≈ 70,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	0.581	충청북도 보은군 (24.06.08~25.10.27 ) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.041 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.023 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.022 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.040 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.035 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.303 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.034  $( 1 + 0.00041 * 23/30 ) * ( 1 + 0.00023 ) * ( 1 + 0.00022 ) * ( 1 + 0.00042 ) * ( 1 + 0.00040 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00035 ) * ( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.00034 * 27/30 ) \approx 1.00581$
#3 계획관리 지역	1.182	충청북도 보은군 (23.03.23~25.10.27 ) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.051 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.018 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.035 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.016 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.020 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.038 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.081 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.060 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.075 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.458 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.303 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.034  $( 1 + 0.00051 * 9/31 ) * ( 1 + 0.00018 ) * ( 1 + 0.00035 ) * ( 1 + 0.00016 ) * ( 1 + 0.00020 ) * ( 1 + 0.00027 ) * ( 1 + 0.00038 ) * ( 1 + 0.00081 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.00075 ) * ( 1 + 0.00458 ) * ( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.00034 * 27/30 ) \approx 1.01182$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	0.95	본건이 조망등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 취락 및 간선도로와의 접근성등에서 우세하나, 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.07	본건이 토지조성상태등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.90	본건이 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.915	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	107,000	1.000	1.00581	1.000	0.998	107,406	107,000
2	#3	70,000	1.000	1.01182	1.000	0.915	64,807	65,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	106,000	107,000	-
2	65,000	65,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
3	2층	철근콘크리트구조	사무실 및 주택	325.98	2012.03.05	중

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

.

#### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
3	철근콘크리트구조	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	50	1층
		1,700,000	표준단가에 포함	1,700,000	50	2층

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동  
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
04-01-05-09	사무실 5층이하	철근콘크리트조/5층이하/평지붕	2	1,475,000	55 (50~60)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
3	사무실	1,400,000	50	13	13	37	37/50	1,030,000	-
	주택	1,700,000	50	13	13	37	37/50	1,250,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	98,492,000 원
	건 물	364,113,000 원
	제시외물건	61,510,000 원
	합 계	524,115,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

## 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 보은군 보은읍 강산리 소재 '보은군 농업기술센터' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

### (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량통행 용이하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 부정형의 토지로서 주상용 부지로 이용중임.  
일련번호2 : 부정형의 토지로서 토지임야(일련번호1의 부속토지)임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호1 : 본건 남서측으로 노폭 약 6~8m의 포장도로와 접함.  
일련번호2 : 지적도상 맹지이나 일련번호1을 통하여 진출입 용이함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형),  
가축사육제한구역(2024-07-05)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,  
공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>, 하수처리구역<하수도법>  
일련번호(2) : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형),  
가축사육제한구역(2024-07-05)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,  
공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)<수도법>, 하수처리구역<하수도법>

## 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

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 "건물개황도 및 사진용지" 참고하시기 바람.

**(7) 공부와의 차이**

일련번호1 : 공부상 지목 '임야'이나 현황 '대' 임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 증물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

### (1) 건물의 구조

일련번호3 : 철근콘크리트구조 기와지붕 2층건으로서,  
외 벽 : 치장벽돌 마감등임.  
내 벽 : 벽지 및 타일 마감등임.  
창 호 : 샷시창호등임.

### (2) 이용상태

사무실(1층) 및 주택(2층)으로 이용중임.

### (3) 설비내역

난방설비(2층) 및 위생, 급배수설비가 구비되어 있음.

### (4) 부합물 및 증물

후첨 "건물개황도 및 사진용지" 참고하시기 바람.

### (5) 공부와의 차이

-

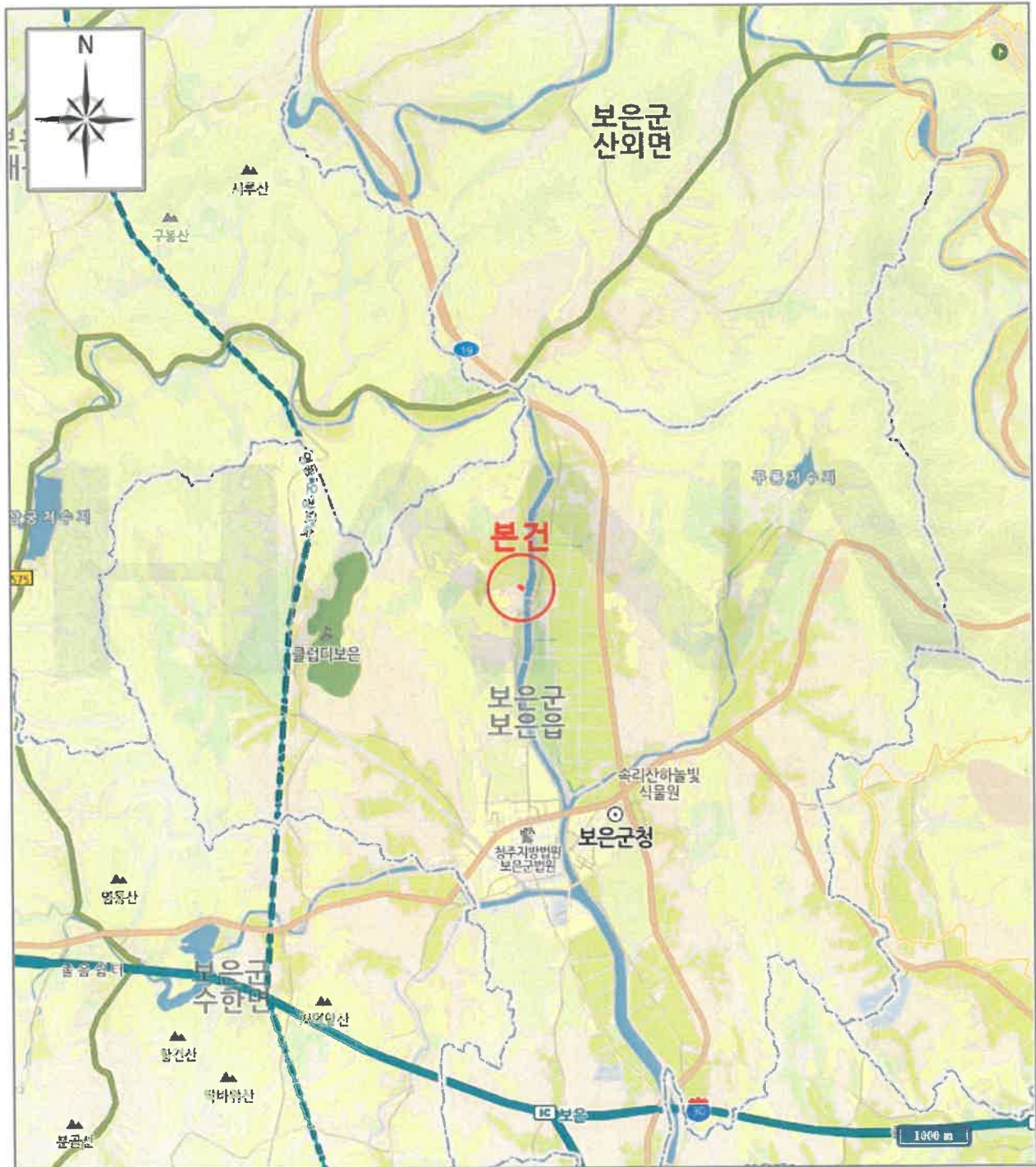
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

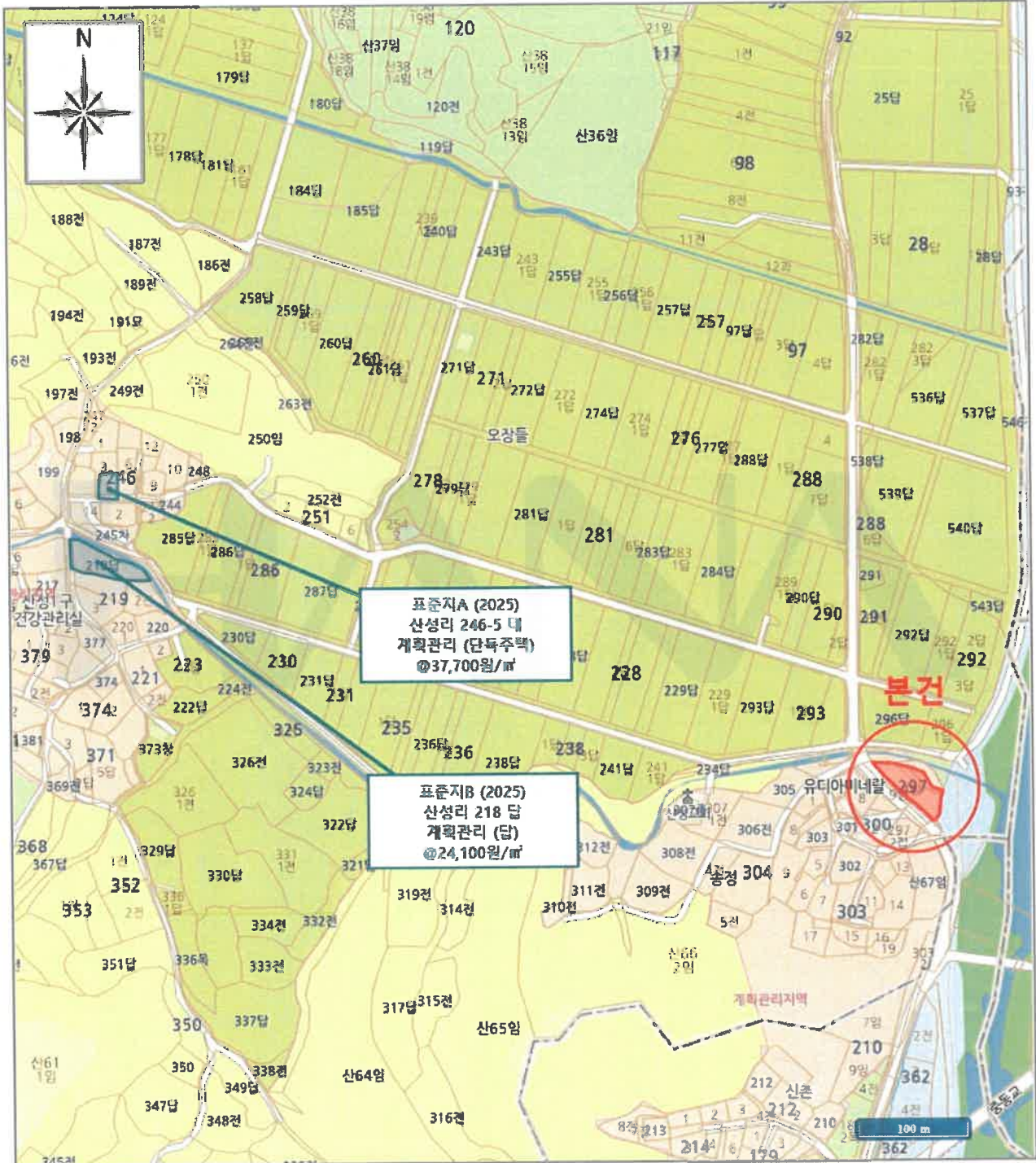
소재지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



# 가격 참고도

소재지 충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



[ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 표준지      ■ 평가사례      ■ 거래사례

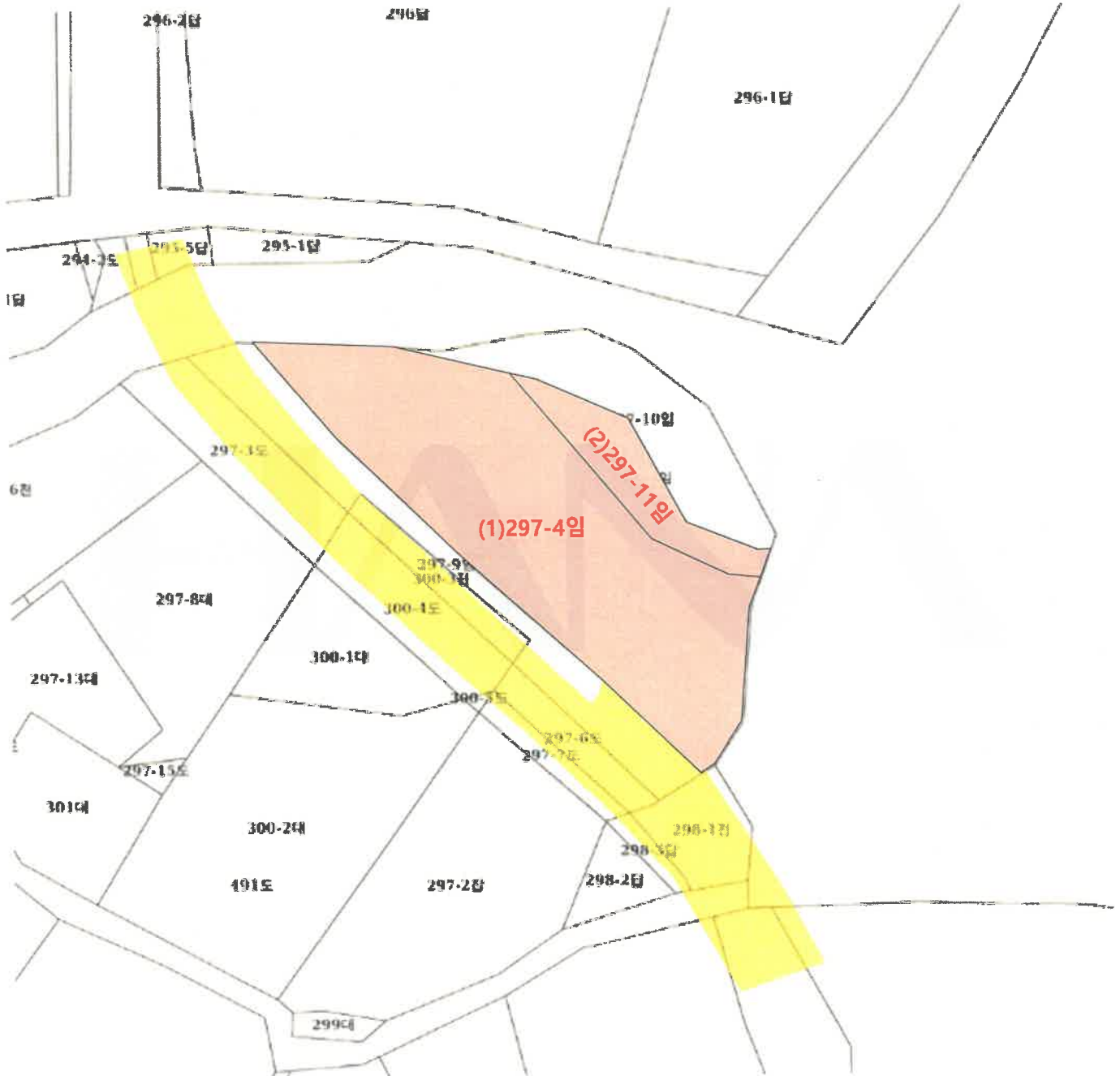
# 지 적 도



S = 1 / 600

소재지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외

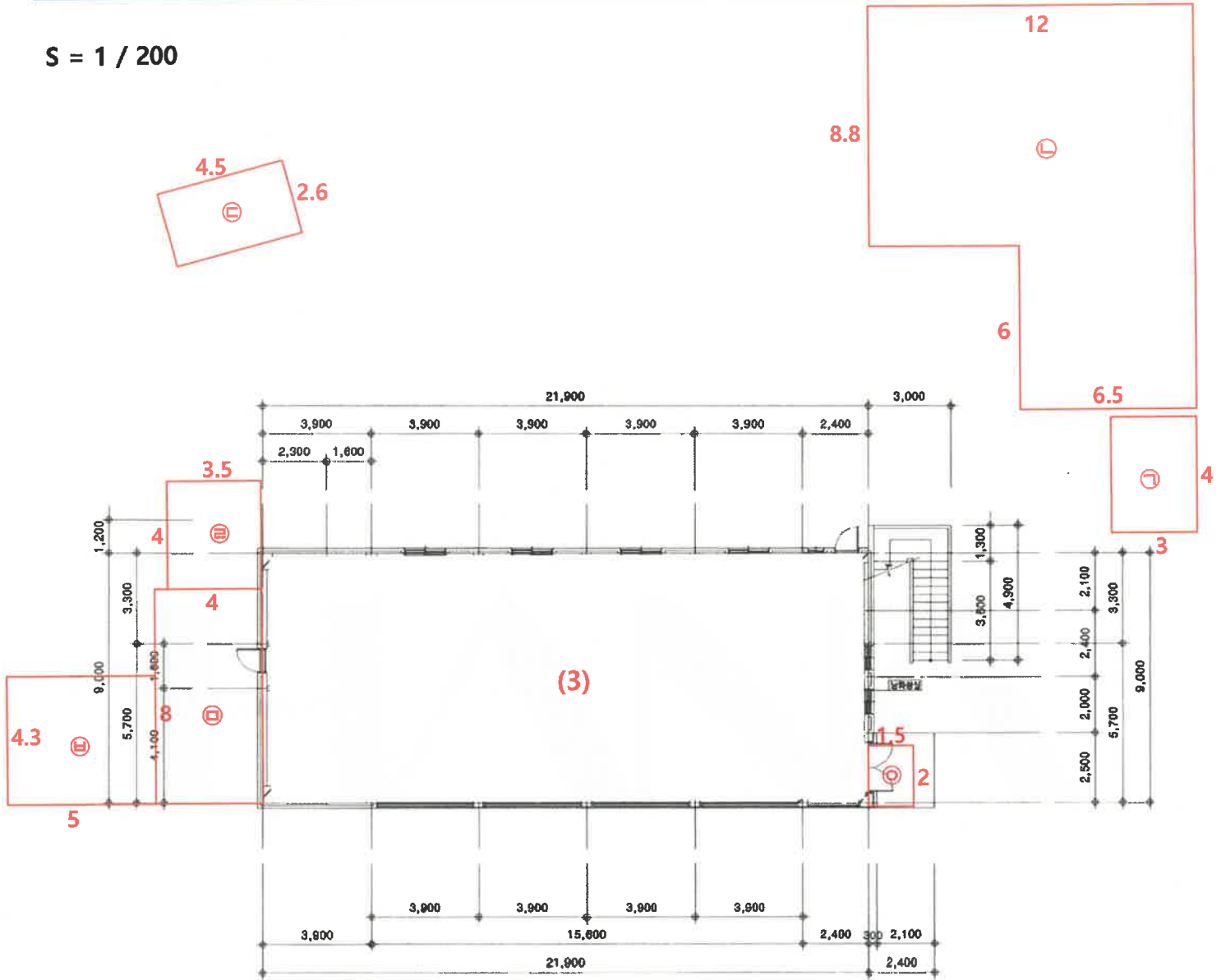


범례		평가 대상 토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로 선		평가건물 1층		제시외건물(평가외)
		도시계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가)



# 건물개황도

S = 1 / 200



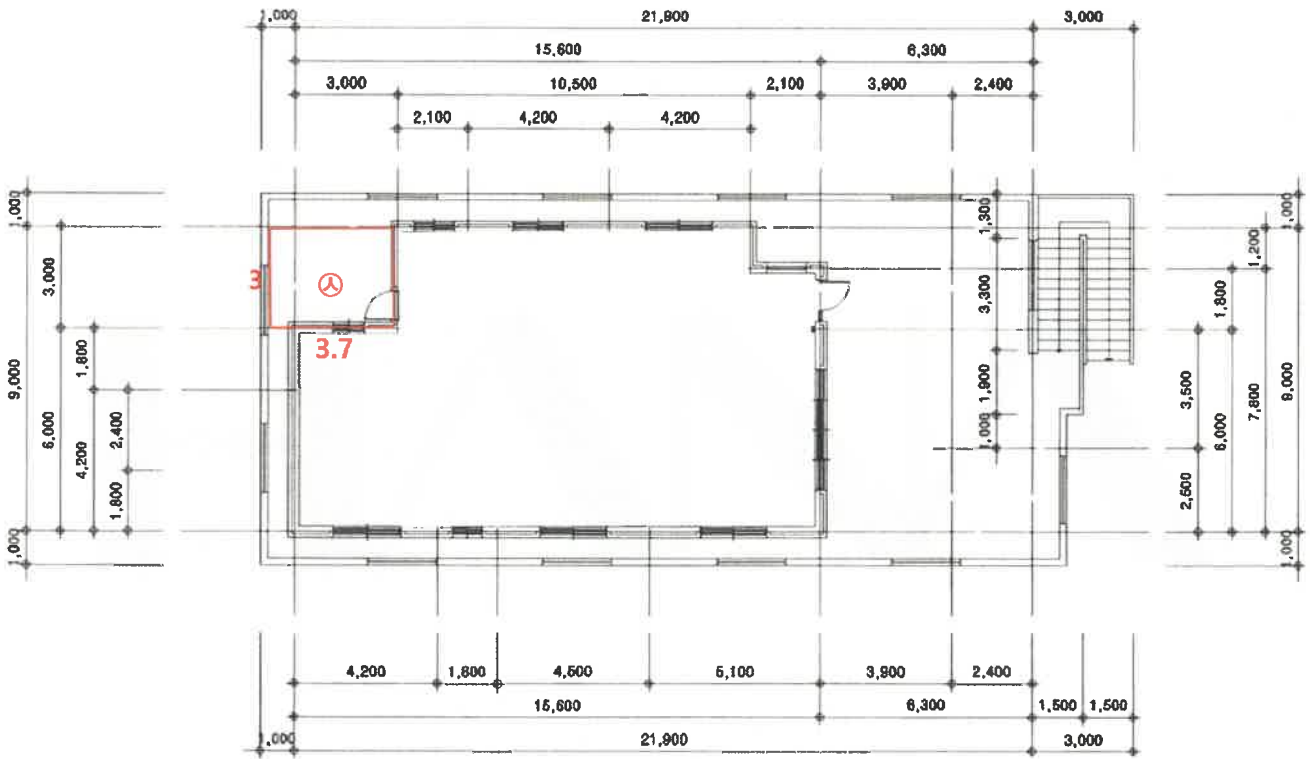
【 일련번호(3) 1층 : 197.1㎡ 】

## 【 제 시 외 건 물 】

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 12㎡
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 (창고) 약 144.6㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 11.7㎡
- ㉣ 경량철골조 판넬지붕 (차양) 약 14㎡
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 32㎡
- ㉥ 벽이용 경량철골조 판넬지붕 (차양) 약 21.5㎡
- ㉦ 파이프조 선라이트 지붕 (차양) 3㎡

# 건물개황도

S = 1 / 200



【 일련번호(3) 2층 : 128.88㎡ 】

【 제시 외 건물 】

⊕ 판넬조 판넬지붕 2층소재 (보일러실) 약 11.1㎡

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



일련번호1 전경



일련번호2 전경



일련번호2 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



일련번호3 전경



일련번호3 전경



제시외건물ㄱ



제시외건물ㄴ

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



제시외건물ㄷ



제시외건물ㄹ



제시외건물ㄹ,ㅂ



제시외건물ㅅ

# 사 진 용 지

소재지	충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외
-----	--------------------------



제시외건물○



제시외수목



제시외수목



제시외수목

# 사 진 용 지

소 재 지

충청북도 보은군 보은읍 산성리 297-4 외



이동 및 해체가 용이한 컨테이너



주위 전경



주위 전경