

2025타경51420

경매7계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 대왕 소유물건 (2025타경51420)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
평가서 번호	대화 04-2506-2-0038

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(토지)감정평가표

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

감정평가사 한석희 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	삼십이억이천구백오십삼만삼천원정 (₩3,229,533,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매7계)		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대왕 (2025타경51420)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 08. 11	2025. 06. 30 ~ 2025. 08. 11	2025.08.12	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	53,278	토지	53,278	-	3,229,533,000
	합 계					₩3,229,533,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이충훈 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 괴산군 청천면 금평리 소재 "금평2리마을회관" 북서측 원거리에 위치하는 토지로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 11일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 06월 30일 ~ 2025년 08월 11일임.

5. 감정평가방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제1항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치, 형상, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지와 인접지 간의 경계가 불분명하여 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는바 경매 진행 시 유의하시기 바람.
- 본건 토지 지상 입목은 임지와 입목이 함께 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(7)은 두 개의 용도지역(농림지역, 계획관리지역) 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 두 개의 산지(임업용산지(보전산지), 준보전산지)에 걸쳐 소재하여 각 용도 지역 및 산지 부분의위치·형상·이용상황 및 그 밖에 다른 용도지역 및 산지 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 용도지역별로 구분하여 감정평가하였음. 해당 면적은 토지이용계획확인서를 기초로 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(1~8) 일부는 기준시점 현재 괴산군 토지형질변경 담당자 문의를 통해 과거 토지형질변경 허가를(만료일 2024년 11월 30일) 득하였고, 기준시점 현재 허가 기간 연장을 신청한바(2026년 11월 30일) 이를 감안하여 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

건축구분	개발행위(토지형질변경)	허가번호	도시건축과 2022-517-1호
수허가자	금평산업 대표 오민준		
대지위치	충청북도 괴산군 청천면 금평리 20-1외		
허가면적	26,820 m ² (부지: 25,304m ² , 도로:1,516m ²)		
허가목적	공장 및 진입도로 부지조성	토석채취	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/m ²)
1	청천면 금평리 20-1	전	5,415	전 및 허가지	계획관리지역	소로각지	부정형 평지	33,800
2	청천면 금평리 21-3	전	610	전	계획관리지역	소로한면	부정형 평지	33,800
3	청천면 금평리 27-3	전	1,240	허가지	계획관리지역	소로각지	부정형 완경사	20,100
4	청천면 금평리 27-4	전	1,775	허가지	계획관리지역	소로각지	부정형 완경사	23,900
5	청천면 금평리 28-3	전	853	허가지	계획관리지역	소로각지	부정형 완경사	20,100
6	청천면 금평리 36-1	전	10,582	전 및 허가지	계획관리지역	소로각지 (제외지 부분 맹지)	부정형 급경사	17,100
7	청천면 금평리 산13-1	임야	31,117	자연림 및 허가지	계획관리지역 농림지역	소로각지 (제외지 부분 맹지)	부정형 완경사	3,010
8	청천면 금평리 산13-5	임야	1,686	자연림 및 허가지	계획관리지역	소로각지 (제외지 부분 세로(가))	부정형 완경사	4,370

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	청천면 금평리 17-3	4,229	전	전	계획관리지역	소로한면	부정형 평지	33,800
B	청천면 금평리 산14-22	4,264	임야	자연림	계획관리지역	세로(불)	사다리 완경사	3,560
C	청천면 청천리 산7-2	41,355	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,190

(2) 선정이유

2025년 01월 01일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **비교표준지(A, B, C)**를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

- 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등]
- 자연조건[일조, 토양, 토질, 관계, 배수, 재해의 위험성, 인근환경 등]
- 획지조건[면적, 경사, 경작의 편부 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

■ 임야지대

- 접근조건[인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등]
- 자연조건[일조, 토양, 토질, 관계, 배수, 재해의 위험성 등]
- 행정적조건[국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 허가제외지	A	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		본건은 표준지에 비하여 획지조건(접면도로 상태 등)이 우세함.						
1, 8 도로허가지	A	-	1.00	1.00	0.97	0.38	1.00	0.369
		본건은 표준지에 비하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(본건은 형질변경허가 득하였으나 도로부지임)이 열세함.						
2	A	-	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
		본건은 표준지에 비하여 획지조건(형상 등)이 열세함.						
3 ~ 8 허가지	A	-	1.00	1.00	0.97	1.15	1.00	1.116
		본건은 표준지에 비하여 획지조건(형상 등)이 열세하나, 행정적조건(본건은 형질변경허가 득함)이 우세함.						
6 허가제외지	A	-	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.640
		본건은 표준지에 비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세, 경작의 편의성 등)이 열세함.						
7 계획관리지역 허가제외지	B	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
		본건은 표준지에 비하여 접근조건(임도의 폭 등)이 열세함.						
7 농림지역 허가제외지	C	-	2.00	1.15	-	1.00	1.00	2.300
		본건은 표준지에 비하여 접근조건(임도의 폭 등), 자연조건(주위환경 등)이 우세함.						
8 허가제외지	B	-	1.15	1.05	-	1.00	1.00	1.208
		본건은 표준지에 비하여 접근조건(인근 취락과의 거리 등), 자연조건(지세, 주위환경 등)이 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도 지역	감정평가 목적 등	기준시점 및 거래시점	단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	○○○ ○○○	전	계획관리지역	경매	2021.06.21.	56,000	-
ㄴ	○○○ ○○○	전	계획관리지역	경매	2020.10.29.	69,000	-
ㄷ	○○○ ○○○	전	계획관리지역	실거래	2023.06.14.	78,947	-
ㄹ	○○○ ○○○	전	계획관리지역	실거래	2023.09.25.	64,885	-
ㅁ	○○○ ○○○	임야	계획관리지역	실거래	2022.05.23.	18,128	-
ㅂ	○○○ ○○○	임야	계획관리지역	실거래	2020.07.14.	14,355	-
ㅅ	○○○ ○○○	임야	계획관리지역	실거래	2023.10.13.	38,997	-
ㅇ	○○○ ○○○	임야	계획관리지역	실거래	2020.07.23.	30,531	-
ㅈ	○○○ ○○○	임야	농림지역	실거래	2020.07.14.	14,767	-
ㅊ	○○○ ○○○	임야	농림지역	실거래	2022.04.11.	16,184	-
ㅋ	○○○ ○○○	임야	농림지역	실거래	2021.10.05.	10,125	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 검토

■ 사례 선정

인근 및 유사지역에 있는 사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **평가사례(ㄱ, ㄴ), 거래사례(★)**을 선정함.

■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 평가사례는 사정이 개입되어 있지 않은바 별도의 사정보정은 필요하지 아니하며, 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.00)**

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조 의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고			
(A)	평가사례 (ㄱ)	계획관리지역	6.264	충청북도 괴산군 (21.06.21~25.08.11) (계획관리)			
				2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.234			
				2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.212			
				2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.289			
				2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.198			
				2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.305			
				2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.246			
				2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.314			
				2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.219			
				2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.532			
				2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177			
				2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.443			
				2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070			
				$(1 + 0.00234 * 10/30) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00314) * (1 + 0.02219) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 * 42/30)$			
				≒ 1.06264			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
(B)	평가사례 (口)	계획관리지역	3.429	충청북도 괴산군 (22.05.23~25.08.11) (계획관리) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.247 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.253 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.177 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.193 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.131 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 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070 $(1 + 0.00247 * 9/31) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 * 42/30)$ ≈ 1.03429
(C)	거래사례 (大)	농림지역	2.326	충청북도 괴산군 (22.04.11~25.08.11) (농림) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.158 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.157 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.220 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.109 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.146 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.094 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.058 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.039 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.005 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.499 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.337 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.463 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.055 $(1 + 0.00158 * 20/30) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00005) * (1 - 0.00499) * (1 + 0.01337) * (1 + 0.00463) * (1 + 0.00055 * 42/30)$ ≈ 1.02326

※ 2025년도 06월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인

비교표준지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

■ 개별요인

비교 표준지 기호	평가(거래) 사례 기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	-	1.18	1.00	1.10	1.00	1.00	1.298
		표준지는 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부, 지세 등)이 우세함.						
B	ㄴ	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		표준지는 사례에 비하여 임도의 상태는 우세하나 인근 취락과의 접근성이 열세한바 상호 대등함.						
C	ㄷ	-	0.65	0.65	-	1.00	1.00	0.423
		표준지는 사례에 비하여 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(주위환경 등)이 열세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

격차율 (산식) =		사례 기준 표준지 가액 : (사례×(사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인)						
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정						
평가사례 기준		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준								
ㄱ	000 000	56,000	-	1.06264	1.000	1.298	2.273	사례기준 표준지가액
A	금평리 17-3	33,800	-	1.00541	-	-		33,983

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

격차율 (산식) =		사례 기준 표준지 가액 : (사례×(사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인)							
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정							
평가사례 기준			사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준									
□	○○○ ○○○	18,128	-	1.03429	1.000	1.000	18,750	5.239	사례기준 표준지가액
B	금평리 산14-22	3,560	-	1.00541	-	-	3,579		기준시점 표준지가액

격차율 (산식) =		사례 기준 표준지 가액 : (사례×(사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인)							
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정							
거래사례 기준			사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준									
大	○○○ ○○○	16,184	1.00	1.02326	1.000	0.423	7,005	5.857	사례기준 표준지가액
C	청천리 산7-2	1,190	-	1.00540	-	-	1,196		기준시점 표준지가액

인근 평가전례, 거래가능가액 수준 등을 비교,검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의
 요인으로 **비교표준지A 대비 <2.27배>**, **비교표준지B 대비 <5.23배>**, **비교표준지C 대비
 <5.85배>** 보정을 요하는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1 허가제외지	33,800	1.00541	1.000	1.020	2.27	78,684	79,000
1 도로부지	33,800	1.00541	1.000	0.369	2.27	28,465	28,000
2	33,800	1.00541	1.000	0.940	2.27	72,513	73,000
3	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000
4	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000
5	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000
6 허가제외지	33,800	1.00541	1.000	0.640	2.27	49,370	49,000
6 허가지	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000
7(계관) 허가제외지	3,560	1.00541	1.000	0.900	5.23	16,848	17,000
7(농림) 허가제외지	1,190	1.00540	1.000	2.300	5.85	16,098	16,000
7 허가지	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000
8 허가제외지	3,560	1.00541	1.000	1.208	5.23	22,613	23,000
8 도로부지	33,800	1.00541	1.000	0.369	2.27	28,465	28,000
8 허가지	33,800	1.00541	1.000	1.116	2.27	86,089	86,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법

“거래사례비교법”을 적용하여 위에서 산출한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

■ 사례 선정

인근 및 유사지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **거래사례(ㄹ, ㅅ, ㅈ)**을 선정함.

■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음. **(1.00)**

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리지역	2.003	<p style="text-align: center;">충청북도 괴산군 (23.09.25~25.08.11) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.094 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.107 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.114 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070</p> <p style="text-align: center;"> $(1 - 0.00211 * 6/30) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00107)$ $* (1 + 0.00114) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00443) * (1$ $+ 0.00070 * 42/30)$ ≈ 1.02003 </p>
계획관리지역	2.008	<p style="text-align: center;">충청북도 괴산군 (23.10.13~25.08.11) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.094 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.107 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.114 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00094 * 19/31) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00114$ $) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 *$ $42/30)$ ≈ 1.02008 </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	비 고
농림지역	6.682	<p style="text-align: center;">충청북도 괴산군 (20.07.14~25.08.11) (농림)</p> <p style="text-align: center;"> 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.106 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.142 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.174 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.236 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.281 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.328 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.480 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.441 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.499 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.337 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.463 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.055 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00106 * 18/31) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.02480) * (1 + 0.01441) * (1 - 0.00499) * (1 + 0.01337) * (1 + 0.00463) * (1 + 0.00055 * 42/30)$ ≈ 1.06682 </p>

※ 2025년도 06월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

■ 개별요인 비교

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1 허가제외지	A	-	1.18	1.00	1.02	1.00	1.00	1.204
		본건은 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(접면도로 상태 등)이 우세함.						
1, 8 도로허가지	A	-	1.18	1.00	0.98	0.38	1.00	0.439
		본건은 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등)이 우세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(본건은 형질변경허가 득하였으나 도로부지임)이 열세함.						
2	A	-	1.18	1.00	0.95	1.00	1.00	1.121
		본건은 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등)이 우세하며, 획지조건(형상 등)이 열세함.						
3 ~ 8 허가지	A	-	1.18	1.00	0.98	1.15	1.00	1.330
		본건은 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(본건은 형질변경허가 득함)이 우세하며, 획지조건(형상 등)이 열세함.						
6 허가제외지	A	-	0.92	1.00	0.82	1.00	1.00	0.754
		본건은 사례에 비하여 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(지세, 경작의 편의성 등)이 열세함.						
7 계획관리지역 허가제외지	B	-	0.80	0.60	-	1.00	1.00	0.480
		본건은 사례에 비하여 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(주위환경 등)이 열세함.						
7 농림지역 허가제외지	C	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		본건과 사례는 상호 대등함.						
8 허가제외지	B	-	0.90	0.70	-	1.00	1.00	0.630
		본건은 사례에 비하여 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(주위환경 등)이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1 허가제외지	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.204	79,686	80,000
1 도로부지	64,885	1.00	1.02003	1.000	0.439	29,055	29,000
2	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.121	74,193	74,000
3	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000
4	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000
5	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000
6 허가제외지	64,885	1.00	1.02003	1.000	0.754	49,903	50,000
6 허가지	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000
7(계관) 허가제외지	38,997	1.00	1.02008	1.000	0.480	19,094	19,000
7(농림) 허가제외지	14,767	1.00	1.06682	1.000	1.000	15,754	16,000
7 허가지	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000
8 허가제외지	38,997	1.00	1.02008	1.000	0.630	25,061	25,000
8 도로부지	64,885	1.00	1.02003	1.000	0.439	29,055	29,000
8 허가지	64,885	1.00	1.02003	1.000	1.330	88,026	88,000

5. 시산가액 조정

위 두 가지 감정평가 방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 시장증거력 있는 거래사례비교법을 적용하여 산출한 토지의 시산가액에 의해 지지되고 있으므로 합리적인 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 괴산군청천면 금평리	20-1	전	계획관리지역	5,415	5219	79,000	412,301,000	제외지
						196	28,000	5,488,000	기호 1 및 3~8 허가지 중 도로부지
2	동소	21-3	전	계획관리지역	610	610	73,000	44,530,000	
3	동소	27-3	전	계획관리지역	1,240	1,240	86,000	106,640,000	기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지
4	동소	27-4	전	계획관리지역	1,775	1,775	86,000	152,650,000	기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지
5	동소	28-3	전	계획관리지역	853	853	86,000	73,358,000	기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지
6	동소	36-1	전	계획관리지역	10,582	6,510	49,000	318,990,000	허가제외지
						4,072	86,000	350,192,000	기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
7	동소	산13-1	임야	계획관리지역, 농림지역	31,117	6,724	17,000	114,308,000	계획관리지역, 허가제외지 농림지역, 허가제외지 계획관리지역, 기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지
						7,039	16,000	112,624,000	
						17,354	86,000	1,492,444,000	
8	동소	산13-5	임야	계획관리지역	1,686	356	23,000	8,188,000	허가제외지 기호 1 및 3~8 허가지 중 도로부지 기호 1 및 3~8 허가지 중 공장부지
						1,320	28,000	36,960,000	
						10	86,000	860,000	
합 계								₩3,229,533,000.-	
				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 괴산군 청천면 금평리 소재 “금평2리마을회관” 북서측 원거리에 위치하며 인근은 농경지, 임야 등이 혼재되어 있는 바 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근이 가능하나 대중교통을 이용한 접근은 다소 어려워 교통상황은 보통 이하입니다.

(3) 형태 및 이용상태

(1)형태 : 기호(1 ~ 8) 부정형의 토지임.

(2)이용상태

기호 (1) 및 기호 (3 ~ 8) 허가지부분 : 도로부지 및 공장부지로 허가받은 허가지임.

기호 (2) : 휴경지임.

기호 (1, 6) 허가 제외지 : 휴경지임.

기호 (7, 8) 허가 제외지 : 자연림임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호 (1) 및 기호 (3 ~ 8) 허가지부분 : 동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로와 남측으로 약 4M 내외의 포장도로가 소재함.

기호 (2) : 동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로가 소재함.

기호 (6, 7) 제외지 : 지적상 맹지임

기호 (8) 제외지 : 본건 남측으로 노폭 약 4M 내외의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(100M 이내 모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 (2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(100M 이내 모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 (3, 4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 (5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

기호 (6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

기호 (7) : 계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭, 오리, 메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (8) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(100M 이내 모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

기호 (1) 및 기호 (6 ~ 8)의 일부 및 기호 (3 ~ 5) 전부는 전 및 임야이나 현재 용도변경 허가를 받아 허가지 상태임.

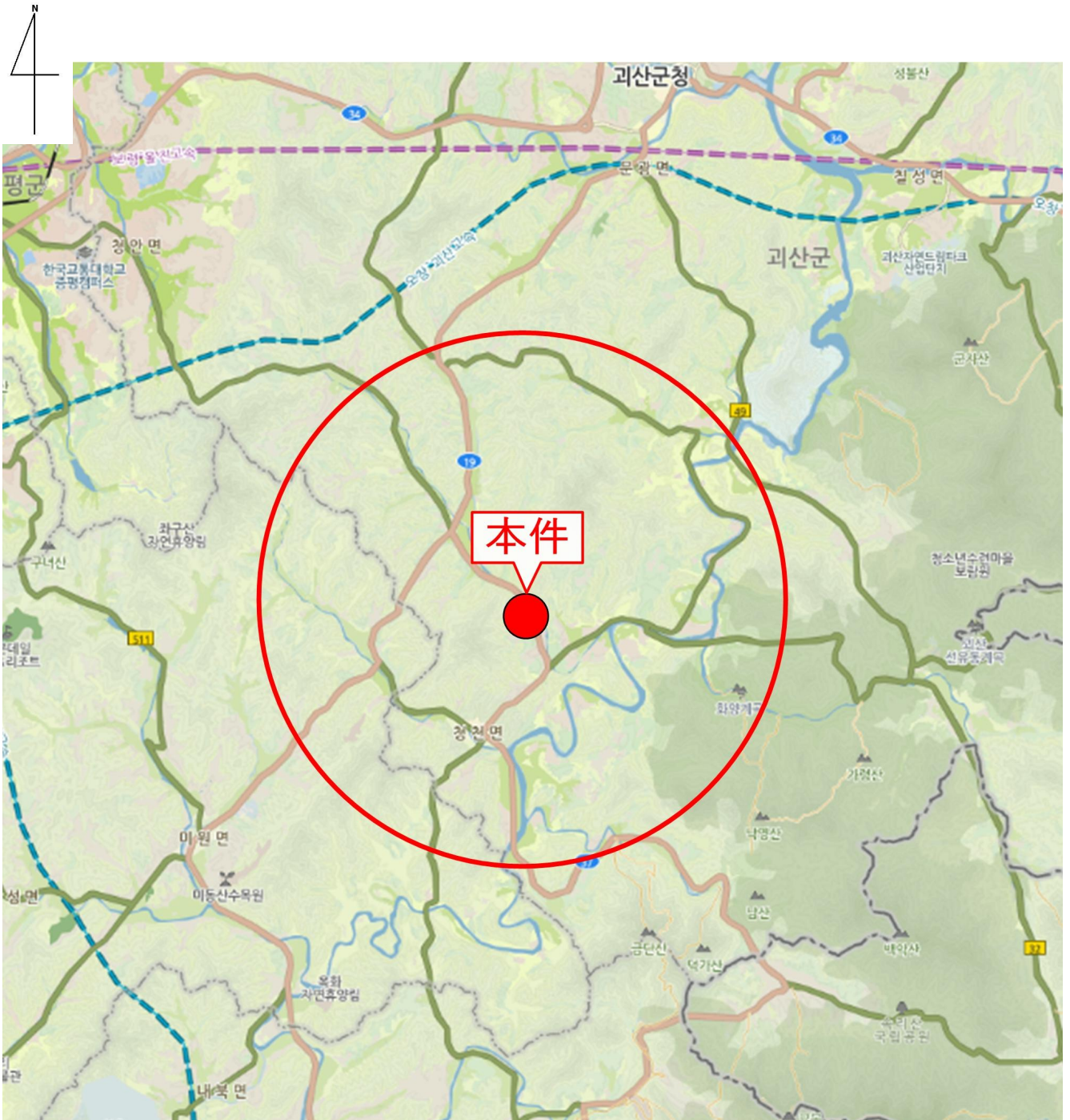
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

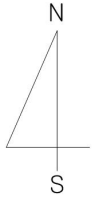
위치도

소재지

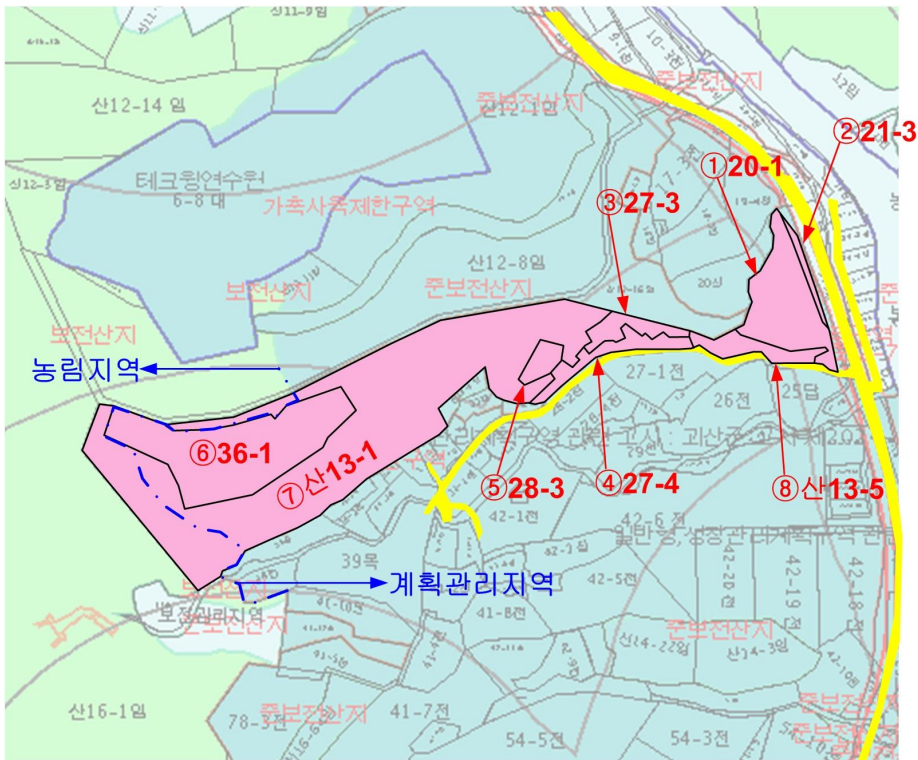
충청북도 괴산군 청천면 금평리 20-1 외



지 적 도



S / 1 : 6,000



현 황 사 진



【 기호(1) 】



【 기호 (2) 】

현 황 사 진



【 기호 (3) 】



【 기호 (4) 】

현 황 사 진



【 기호 (5) 】



【 기호 (6) 】

현 황 사 진



【 기호 (7) 】



【 기호 (7) 】

현 황 사 진



【 기호 (8) 】



【 주위 환경 】