

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 이수경

건명 : 교보자산신탁 주식회사 외 1명
소유물건(2025타경1385)

감정평가서 번호 : 하나 250404-17-003



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
지사장 유영기



감정평가사 오준교

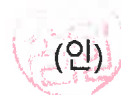
吳俊橋 (인)

감정평가액	팔억일천육백오십칠만육천원정 (₩816,576,000.-)					
의뢰인	청주지방법원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁 주식회사 외 1명 (2025타경1385)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 27	2025. 04. 25 ~ 2025. 06. 27	2025. 06. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	8세대	구분건물	8세대	-	810,000,000
	토지	48	토지	48	137,000	6,576,000
		이	하	여	백	
	합계					₩816,576,000.-

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

심사확인
심사자
감정평가사

조영기 (인)



소재지: 충청북도 청주시 흥덕구 강내면
학천리 63-1 외 제1동 제101호 외 7세대

일련번호(4~11) 구분건물

< 감정평가액의 산출근거 및 결정의견
및 요항표 >

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 소재 '한국잠사박물관' 남동측 인근에 위치하는 제1동 제 101호 외 7개 호수에 대한 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 25일 ~ 2025년 6월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ② 본건 구분건물은 기준시점 현재 사용승인을 득하지 않은 건물로서, 현황등을 감안하여 감정평가하였으며 추후 정상적인 건물의 사용을 위하여는 사용승인을 득해야하는바, 경매 입찰시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 기준시점 현재 호별배치가 불분명하여 해당 관공서에 확인한바 건축신고도면상 1호 및 2호의 표시가 없는 것으로 확인되며, 본건은 층별로 1호와 2호만 소재하고 현관문에 적시된 호수표시 또한 없으나 각호별 전유면적이 동일하여 1호와 2호의 구분에 따른 실익이 적어 현황대로 감정평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바라며, 추후 사용승인 후 건축물현황도에 따른 호별배치가 상이할 가능성이 있는바 경매 진행시 유의 하시기 바람.
- ④ 본건 토지 일련번호1,3에 대하여 본건 구분건물은 기준시점 현재 토지의 소유권 대지권이 미정리된 상태이나, 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 추후 토지의 소유권 대지권이 적정하게 이전될 것을 전제로 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ⑥ 본건 구분건물은 등기사항전부증명서상 학천리 63-1번지, 69번지 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 토지대장상 69번지는 2015.10.28. 69-2번지와 분할되어 현황 63-1번지, 69-2번지 지상에 소재하는 것으로 조사되는바 경매 진행시 참고 및 유의하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건물명		제1동 제101호 외 7세대						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리	63-1, 69 위 지상 제1동	다세대 주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층				현황 '학천리 63-1번지, 69-2번지 지상 소재'
1	상동	63-1	대	자연녹지지역	415			
3	상동	69-2	전	자연녹지지역	177			
4	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	54.48	54.48	99,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물 토지 : 29,700,000 건물 : 69,300,000
5	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	54.48	54.48	99,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물 토지 : 29,700,000 건물 : 69,300,000

(구분건물)감정평가명세서

건물명		제1동 제101호 외 7세대						
일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
6	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	54.48	54.48 [적정지분	102,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000
7	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	54.48	54.48 [적정지분	102,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000
8	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	54.48	54.48 [적정지분	102,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000
9	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	54.48	54.48 [적정지분	102,000,000	비준가액 미사용승인 건물임. 토지·건물

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		제1동 제101호 외 7세대						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
10	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	54.48	54.48 [적정지분	토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000 102,000,000 토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000	비준가액 미사용승인 건물임.
11	상동	상동		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	54.48	54.48 [적정지분	토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000 102,000,000 토지·건물 토지 : 30,600,000 건물 : 71,400,000	비준가액 미사용승인 건물임.
합 계							₩810,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1외 제1동 제101호 외 7개호	
	주용도	다세대주택
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	(사용승인 받지 않은 건물)
	건물규모	층수 4
	비고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
4	1동/ 101호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
5	1동/ 102호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
6	1동/ 201호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
7	1동/ 202호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
8	1동/ 301호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
9	1동/ 302호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
10	1동/ 401호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
11	1동/ 402호	다세대주택	54.48	-	54.48	적정 대지권	-
합계 (8개호)			435.84		435.84		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	학천리 63-3	B/ 4/402	공동주택 (다세대주택 (도시형생활 주택))	62.03	73.98	130,000,000 (@2,100,000)	2023.04.17 (2018.04.25)	선정
#2	학천리 54-2	101/ 3/302	다세대주택 (도시형생활 주택)	53.4725	64.7525	135,000,000 (@2,520,000)	2020.12.10 (2015.02.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 4 ~ 11

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.04.17/ 2025.06.27	
충북 연립다세대	-0.794% (0.99206)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.03	100.7
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.9
		산식		$1 + (99.9 - 100.7) / 100.7$ ≈ 0.99206	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 4,5) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.96	본건이 내부 마감상태등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건이 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.94	본건은 사용승인을 받지 않은 건물인바 기타요인에서 열세함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 6~11] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.96	본건이 내부 마감상태등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.94	본건은 사용승인을 받지 않은 건물인바 기타요인에서 열세함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.902	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
4	1/101	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.875	1,822,910	99,312,136	99,000,000
5	1/102	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.875	1,822,910	99,312,136	99,000,000
6	2/201	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
7	2/202	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
8	3/301	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
9	3/302	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
10	4/401	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
11	4/402	54.48	#1	2,100,000	1.000	0.99206	0.902	1,879,160	102,376,636	102,000,000
합계		435.84	-	-	-	-	-	-	-	810,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 다세대주택	근교 농촌지대	세로변	2,000,000-2,200,000	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적	비고
1	4,5	1,780,000	97,000,000	2024.03.28	법원경매	-
2	6~11	1,950,000	106,000,000	2024.03.28	법원경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	학천리 63-3 B/4/401	공동주택 (다세대주택 (도시형생활 주택))	62.03	73.98	120,000,000	2025.05.22 (2018.04.25)	법원 경매	-
					(@1,930,000)			
(2)	학천리 54-2 102/1/101	다세대주택 (도시형생활 주택)	59.585	59.585	140,000,000	2023.11.07 (2015.02.16)	법원 경매	-
					(@2,350,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	충북 청주시 흥덕구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	29,590,700,000	24,020,360,075	81.2	297	105	35.4
다세대	778,800,000	603,339,900	77.5	24	8	33.3
아파트	27,445,500,000	22,367,950,175	81.5	229	84	36.7
연립	70,100,000	63,000,000	89.9	3	1	33.3
토지	25,685,022,775	17,113,313,270	66.6	172	47	27.3
대지	7,389,778,000	4,075,418,000	55.1	32	4	12.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
4	제1동 제101호	54.48	적정지분	99,000,000
5	제1동 제102호	54.48	적정지분	99,000,000
6	제1동 제201호	54.48	적정지분	102,000,000
7	제1동 제202호	54.48	적정지분	102,000,000
8	제1동 제301호	54.48	적정지분	102,000,000
9	제1동 제302호	54.48	적정지분	102,000,000
10	제1동 제401호	54.48	적정지분	102,000,000
11	제1동 제402호	54.48	적정지분	102,000,000
합계		435.84	-	810,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

없음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 소재 '한국잠사박물관' 남동측 인근에 위치하며 주위는 주택 및 농경지등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 가능하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

일련번호 4~11 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물 중 제1층 제101호외 7세대로서,
 외 벽 : 치장벽돌 마감등임.
 내 벽 : 몰탈 및 벽지, 타일마감등임.
 창 호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

일련번호 4~11 : 다세대주택이나, 현황 공사가 완료되지 않은것으로 조사되며 공실상태임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비등이 확인되나 기준시점 현재 가동여부는 확인이 어려움.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 다세대주택부지로 이용예정임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4m내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1,3 :도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(원골지구),
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁
 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지적재조사사업지구(학천지구(흥덕구청 민원지적과
 043-201-7142~3,5))

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

소재지: 충청북도 청주시 흥덕구 강내면
학천리 63-5

일련번호(2) 토지

< 감정평가액의 산출근거 및 결정의견
및 요항표 >

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 소재 '한국잠사박물관' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, **청주지방법원의 경매 목적**을 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 6월 27일**임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **2025년 4월 25일 ~ 2025년 6월 27일**에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 지번,지목,면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ③ 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.

(토지) 감정평가명세표

페이지: 1

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	
2	충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리	63-5	대	자연녹지지역	48	48	137,000	6,576,000	현황 도로
합 계								₩6,576,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-5	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	도로등
	지 목	대
	면 적	48 m ²



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

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
2	강내면 학천리 63-5	48	대	도로등	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	77,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음.

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.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)	비고
A	강내면 학천리 225-5	747	대	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	234,500	-

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(금의지구) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법> 지적재조사사업지구(학천지구(흥덕구청 민원지적과 043-201-7142~3,5))

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(%)	비고
#A 녹지지역	0.973	충청북도 청주시 흥덕구 (25.01.01~25.06.27) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.833 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.159 (1 + 0.00833) * (1 + 0.00159 * 27/31) ≒ 1.00973

※ 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 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
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	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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	0.32	본건은 형상에서 열세하며, 도로로 이용중인바 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
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)			0.320	-

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 단독주택	지방도변 농촌지대	세로변	400,000-450,000	자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
(1)	학천리 63-5	48	자연녹지	대	2024.03.28	법원경매	130,000	일련번호2

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	강내면 학천리 225-5	747	자연녹지	대	2023.09.27	법원경매	415,000	선정
(2)	강내면 학천리 83-4	202	자연녹지	대	2021.08.03	법원경매	342,000	-
(3)	강내면 학천리 69-1	16	자연녹지	도로	2023.01.25	법원경매	125,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강내면 학천리 237-3	자연녹지 대	50,000,000원 (@ 352,000원/m ²)	2023.01.16 -	142m ² -	선정
	의견	1) 토지가격 : 50,000,000원 / 142m ² ≒ 352,000원/m ²				
#2	강내면 사인리 90	자연녹지 대	166,500,000원 (@ 357,000원/m ²)	2020.11.07 -	467m ² -	-
	의견	1) 토지가격 : 166,500,000원 / 467m ² ≒ 357,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 청주시 흥덕구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	15,400,083,580	11,717,038,337	76.1	79	22	27.8
근린주택	186,380,820	105,000,000	56.3	11	1	9.1
다가구	1,328,337,000	1,008,669,000	75.9	8	2	25.0
단독주택	13,885,365,760	10,603,369,337	76.4	60	19	31.7
토지	16,756,533,325	10,904,755,670	65.1	169	46	27.2
대지	7,389,778,000	4,075,418,000	55.1	31	4	12.9

(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 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	415,000	1.03702	1.000	1.000	430,363	1.817	1.81
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	234,500	1.00973	-	-	236,782		

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

²⁾시점수정(2023.09.27 ~ 2025.06.27, 청주시 흥덕구 녹지지역) : 3.702% (1.03702)

³⁾지역요인 : 비교표준지A가 평가사례(1)임.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1)임.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
2	A	234,500	1.00973	1.000	0.320	1.81	137,143	137,000	-

※ 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

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강내면 학천리 237-3	자연녹지 대	50,000,000원 (@ 352,000원/m ²)	2023.01.16 -	142m ² -	-
	의견	1) 토지가격 : 50,000,000원 / 142m ² ≒ 352,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

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 녹지지역	4.703	<p>충청북도 청주시 흥덕구 (23.01.16~25.06.27)</p> <p>2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.037 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.057 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.067 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.247 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.106 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.130 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.105 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.126 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.120 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.153 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.163 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.270 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.833 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.159</p> $(1 + 0.00037 * 16/31) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.02270) * (1 + 0.00833) * (1 + 0.00159 * 27/31) \approx 1.04703$

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 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 가로의 폭에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	본건이 간선도로와의 접근성등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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	0.33	본건은 도로로 이용증인바 획지조건에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
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)			0.371	-

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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#1	352,000	1.000	1.04703	1.000	0.371	136,733	137,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
2	137,000	137,000	-

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

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	6,576,000 원
	합 계	6,576,000 원

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

2. 기타 참고사항

없음.

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 흥덕구 강내면 학천리 소재 '한국잠사박물관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 도로와 접하며, 남측으로 노폭 약 4m내외의 단지내 진입로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(원골지구),
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁
 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 지적재조사사업지구(학천지구(흥덕구청 민원지적과
 043-201-7142~3,5)),<추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

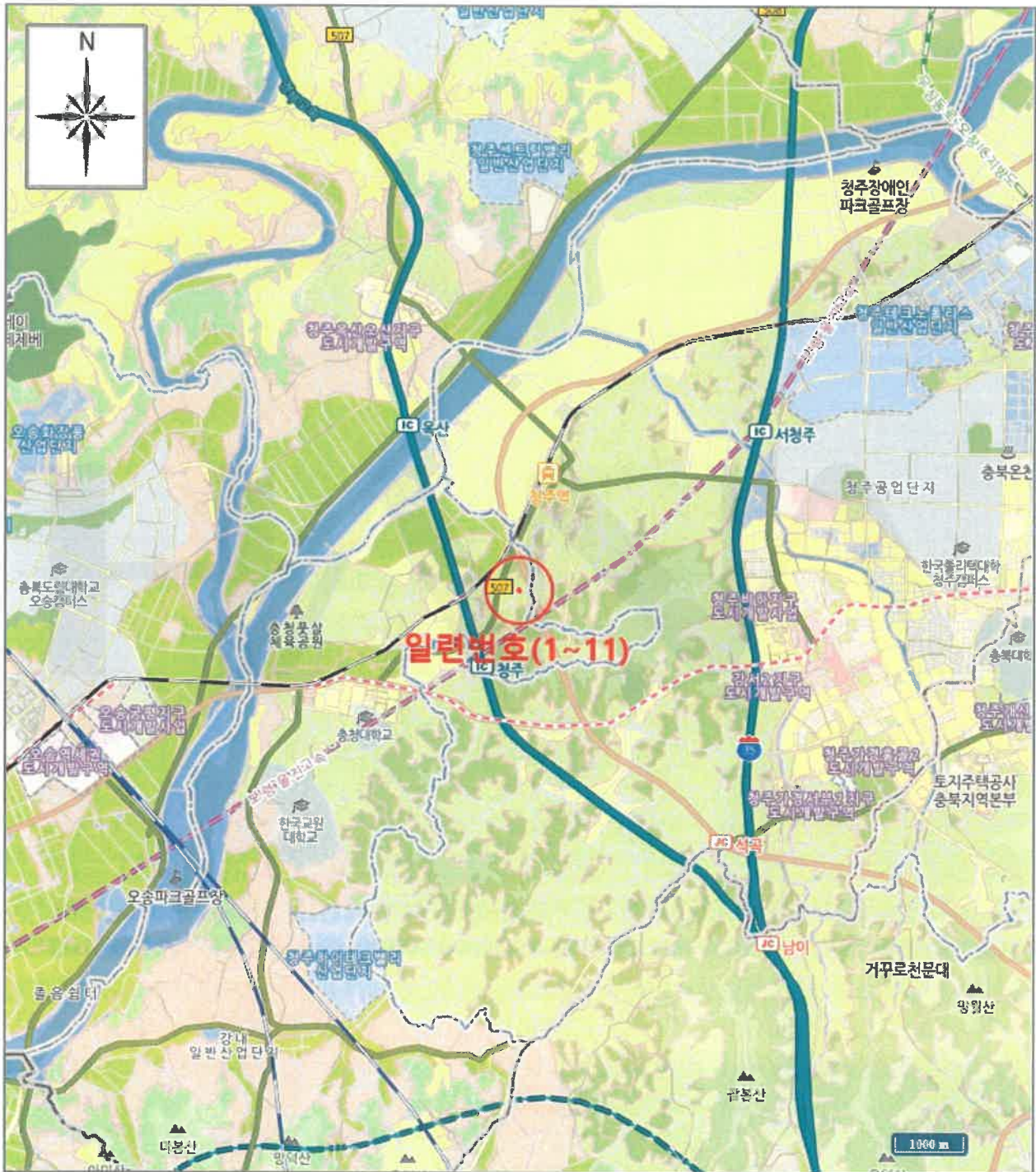
공부상 지목 '대'이나 현황 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

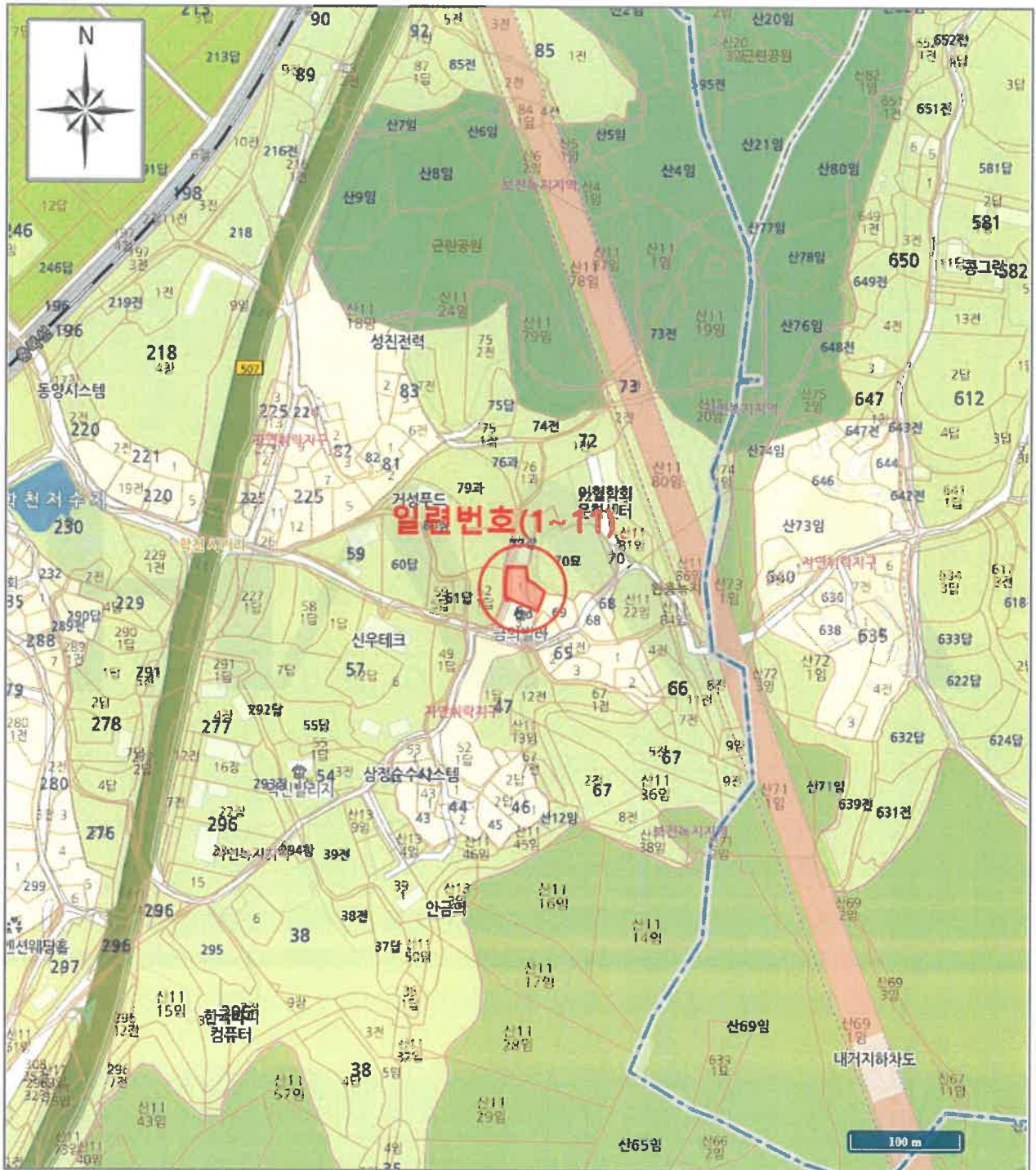
소재지 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1 외



상세위치도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1 외



[범례]

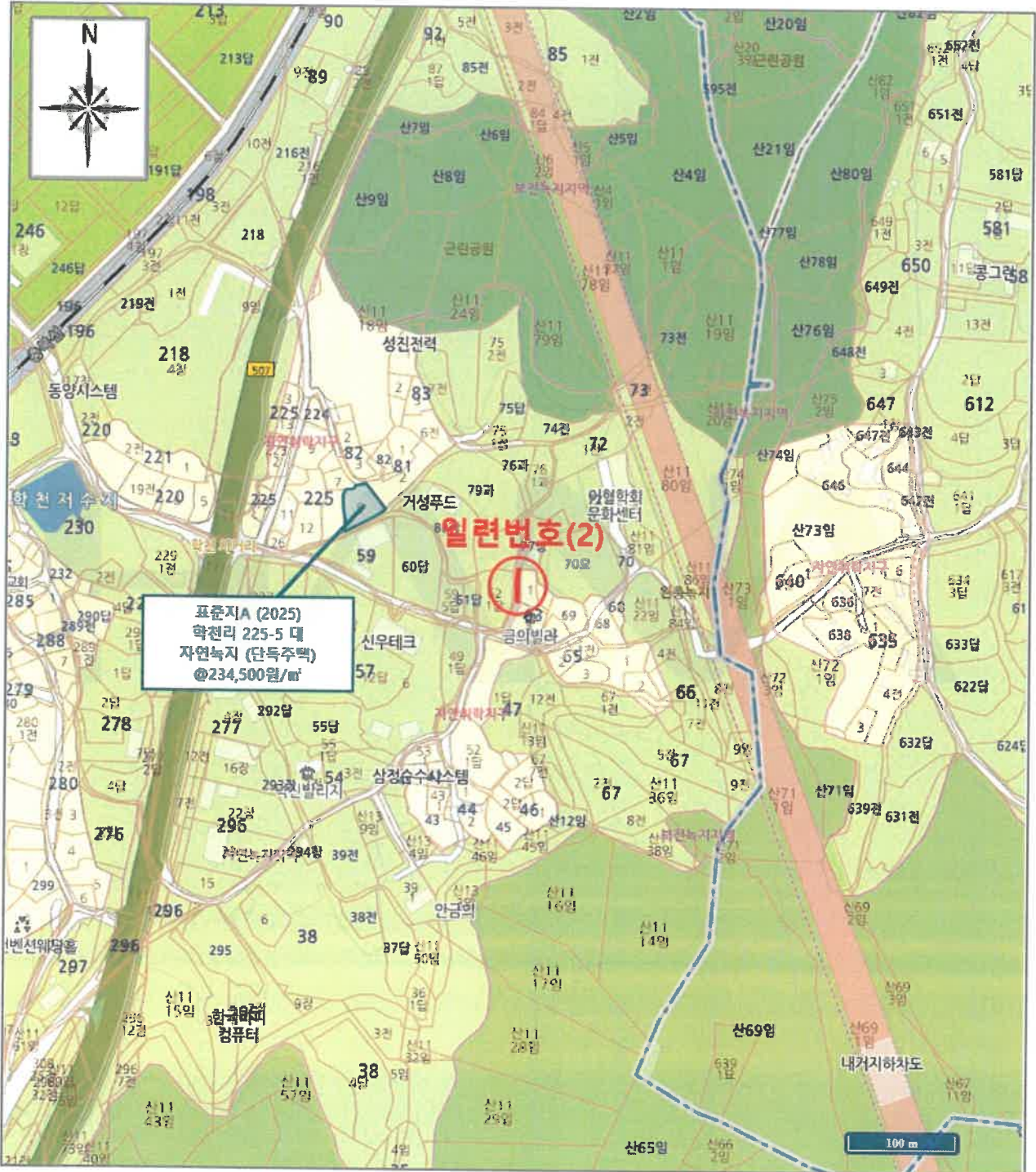
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

가 격 참 고 도

소재지 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-5



[범 레] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건 물 개 황 도



S = 1 / 500



【 건 물 배 치 도 】

지 적 도



S = 1 / 1,200




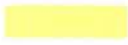





소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-5



[토지목록]

(2)63-5 (공부 도로, 48㎡)

범 례		평가 대상 토지		용도지역구분선		0	평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층			제시외건물(평가외)
		도시계획도로선		평가건물 2층			제시외건물(평가)

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1 외



일련번호1,3 전경



일련번호2 전경



본건 건물전경



본건 건물 내부

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 학천리 63-1 외



본건 건물 내부



주위 전경