

2025타경51669

경매2계

감정평가서

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 이수경

건명 : 신규원 외 1명 소유물건 (2025타경51669)

번호 : 250910-11-3101

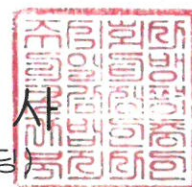
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 서원구 신화로 41, 302호(성화동, 태산빌딩)

TEL. (043)238-5751

FAX. (043)238-5752



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
임성수

임성수



㈜리얼티뱅크감정평가법인 충북지사 지사장 임성수 (서명 또는 인)

감정평가액	₩151,250,000.-			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신규원 외 1명 (2025타경51669)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 09. 22	2025. 09. 18 ~ 2025. 09. 22	2025. 09. 22

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	3,025	토지	3,025	50,000	151,250,000
	이	하	여	백	
합계					₩151,250,000

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

심사자 : 감정평가사
임재철

임재철



심사
확인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 미원면 기암리(基岩) 소재 '기암보건진료소' 남동측 인근에 위치한 부동산(토지)으로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상 물건의 가격조사 완료일인 < 2025. 09. 22. > 일을 기준으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2025. 09. 18. ~ 2025. 09. 22. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하 되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타

본건의 지적경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적에 의거 평가하였으므로 정확한 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

소재지 : 충청북도 청주시 상당구 (이하 동일)

[2025년 개별공시지가: 비교 란 참조]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	비고
1	미원면 기암리(基岩) 251-1	3,025	답	답	농림지역	20,900

본
건
전
경



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가 방법의 선정

가. 감정평가 방법

감정평가 이론상의 감정평가방법은 원가방식에 의한 원가법, 비교방식에 의한 거래사례비교법과 공시지가기준법, 수익방식에 의한 수익환원법이 있습니다.

① 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ② 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, ③ 공시지가기준법은 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법이고, ④ 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 감정평가 방법의 선정

(1) 토지의 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 의거하여 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인 등)을 비교 분석하고, 거래시세 및 감정평가 선례, 그 밖의 요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 주된 방법으로 했습니다.

(나) 다른 평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거, 공시지가기준법 외에 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하기로 했습니다. 단, 비교 검토하여 합리성이 없다고 판단될 경우 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가격 산출 과정

가. 공시지가기준법

(1) 비교 표준지 공시지가 선정

(가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정했습니다.

(나) 비교 표준지 공시지가

소재지 : 충청북도 청주시 상당구(이하동일)

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	미원면 기암리 (基岩) 306-1	1,990	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평 지	20,900	-

(다) 선정사유

상기 표준지는 대상물건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변환경 등이 유사하여 비교표준지로 선정했습니다.

(2) 시점수정

(가) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 충청북도 청주시 상당구 농림지역

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.09.22.	0.882	충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.09.22) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.653 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 $(1 + 0.00653) * (1 + 0.00133 * 53/31)$ ≈ 1.00882

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

(4) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

1) 기호 1 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	비교표준지와 유사함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	비교표준지와 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 감정평가 선례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(나) 인근 평가선례

(자료출처:한국감정평가사협회)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
1	경매 2024.03.19	미원면 기암리 (基岩) 182-1	농림지역	답	2,003	55,000	22,100	표준지 비교사례선정
			답				2.489	
2	매입, 비축, 회생 2024.06.11	미원면 기암리 (基岩) 250-*	농림지역	답	1,557	49,000	20,700	-
			답				2.367	
3	담보 2025.07.07	미원면 기암리 (基岩) 286-*	농림지역	답	927	50,000	22,500	-
			답				2.222	

(다) 인근 실거래사례

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서 등)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
가	실거래 2024.02.27	미원면 용곡리 364-1	농림지역	답	2,127	51,245	21,600	거래사례비교법 비교사례선정
			답기타				2.372	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서 등)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
나	실거래 2024.11.13	미원면 기암리 (基岩) 336-4	농림지역	전	1,157	53,586	21,600	-
			전				2.481	

(라) 격차율 산정을 위한 비교사례 선정

지리적 위치 및 기준시점 등 제반 가치형성 요인이 <평가선례1> 과 비교표준지A가 동일 유사하다고 판단되어 선정하였습니다.

(마) 격차율 산정

1) 산식(비교표준지의 격차율)

그 밖의 요인 보정률	비교사례 단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교
	비교표준지 공시지가 × 시점수정

2) 시점수정치

(지가변동률 : 충청북도 청주시 상당구)

선례 등 기호	용도지역	기간	시점수정치	비고
평가선례 1	농림지역	2024.03.19. ~ 2025.09.22.	1.01970	-

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교치

비교사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : 100/100 = 1.000)

4) 개별요인

표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비 고
A	평가선례 1	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	표준지가 접근조건 (농로의 상태 등)에서 열세함.

5) 격차율 산정

구분	가액	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가격	격차율	비고
평가선례 1 기준	55,000	1.01970	1.000	0.900	50,475	2.394	평가선례 1 기준 표준지 / 표준지(A)
표준지(A)	20,900	1.00882	1.000	1.000	21,084		

6) 실거래가 분석 등을 통한 검증

동일수급권 내 실거래 가격수준과 그 밖의 요인 보정치가 적용된 평가가격 수준을 비교검토한 결과 격차율 수준은 적정한 것으로 판단됩니다.

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 결정의견

거래사례 및 당해 토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사한 인근 토지의 지가 수준 및 상기 산정격차율 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 결정치

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.390	-

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가	결정 단가
1	A	20,900	1.00882	1.000	1.000	2.390	50,392	50,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정결과

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1	50,000	3,025	151,250,000
합 계				151,250,000

나. 거래사례 비교법

(1) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
가	실거래 2024.02.27	미원면 용곡리 364-1	농림지역	답	2,127	51,245	21,600	거래사례비교법 비교사례선정
			답기타				2.372	

※ 비교거래사례의 거래가격 및 거래시점은 KAIS 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건은 일반적이고 통상적인 것을 전제하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

(3) 시점수정

(지가변동률 : 충청북도 청주시 상당구)

선례 등 기호	용도지역	기 간	시점수정치 (%)	비 고
거래사례 가	농림지역	2024.02.27. ~ 2025.09.22.	1.02037	-

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(4) 지역요인

본건 토지는 비교사례지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교치 결정

1) 대상토지 기호 1 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.98	취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	거래사례와 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

본건 기호	사례 기호	실거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	결정 단가
1	가	51,245	1.000	1.02037	0.980	1.000	51,243	51,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정결과

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
거래사례비교법에 의한 시산가액	1	51,000	3,025	154,275,000
합 계				154,275,000

다. 그 밖의 사항

(1) 경매동향

(가) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
충북 청주시 상당구	2024.09.23. ~ 2025.09.22.	29건	토지/답	74.47%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 최근 1년 지역/기간별 통계

지역: 충북 청주시 상당구 (대상기간: 2024.09.23 ~ 2025.09.22)

지역통계		충북			청주시 상당구		
		낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	답	58.01%	57.85%	201	70.39%	74.47%	9
6개월 평균	답	57.21%	54.54%	115	67.08%	81.18%	3

라. 토지 감정평가액의 결정

(1) 시산가액 검토

본건 기호	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	3,025	50,000	151,250,000	51,000	154,275,000
합 계			151,250,000		154,275,000

(2) 본건 및 인근지역 시세

구분	시세수준	비고
본건 인근 농경지 시세	47,000 원 ~ 52,000 원/㎡ 내외 수준	-
의 견		
본건 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

(단위 : 원)

구 분	본건기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 결정가격	1	50,000	3,025	151,250,000
합 계				151,250,000

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 청주시 상당구 미원면 기암리(基岩)	251-1	답	농림지역	3,025	3,025	50,000	151,250,000	
합계				< 이 하 여 백 >				₩151,250,000.-	

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건 토지는 충청북도 상당구 미원면 기암리(基岩) 소재 "기암보건진료소" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

세장형 평지로 "답"으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장된 농로가 소재합니다.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>.

6. 제시목록외의 물건

-

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

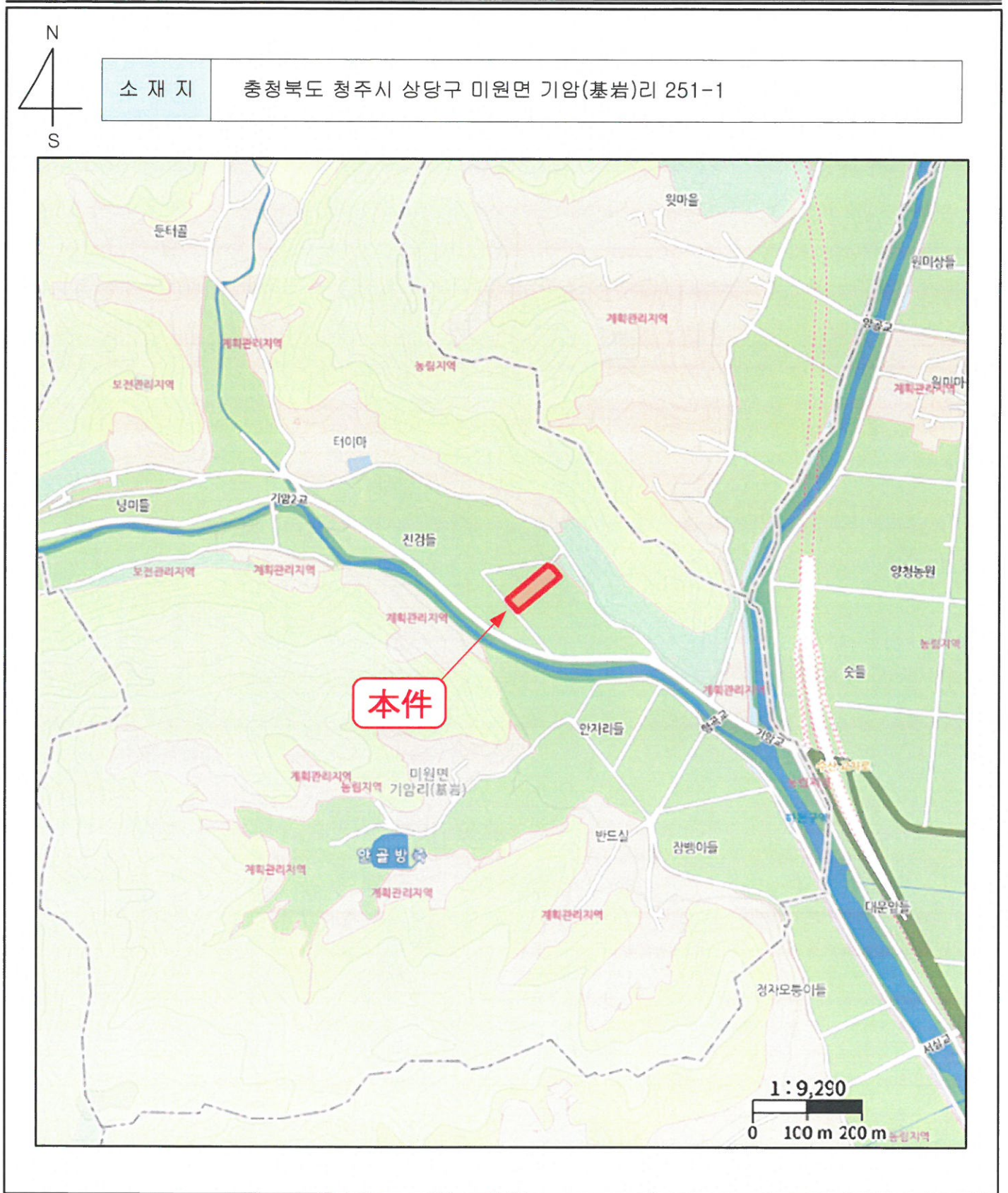
7. 공부와의 차이

-

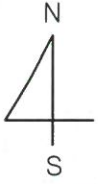
8. 임대관계 및 기타

-

광역위치도



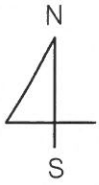
상세위치도



소재지	충청북도 청주시 상당구 미원면 기암(基岩)리 251-1
-----	--------------------------------



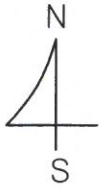
항공위치도



소재지	충청북도 청주시 상당구 미원면 기암(基岩)리 251-1
-----	--------------------------------

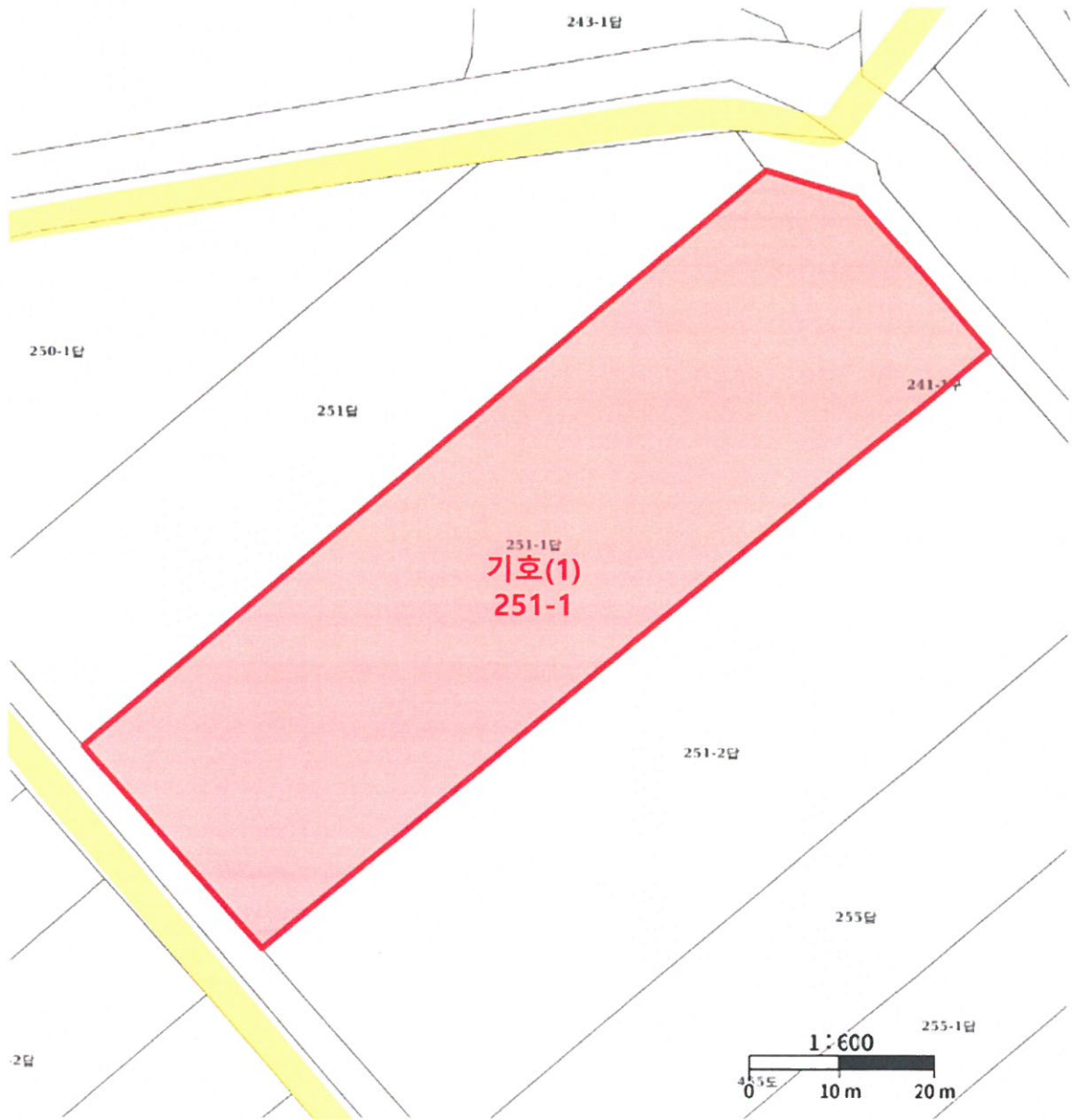


지 적 도



None Scale

소재지 충청북도 청주시 상당구 미원면 기암(基岩)리 251-1



요 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계 획 도 로 선 용도지 구분선

사 진 용 지



[본건 근경]



[본건 근경]

사 진 용 지



[본건 주위환경]