

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한영석 소유물건(2025타경51700)

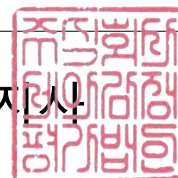
의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 이수경

감정평가서번호: SD2025-02-044



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)세아감정평가법인 중부지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김범영

 (인)

(주)세아감정평가법인 중부지사 지사장 김범영

(서명또는인)

감정평가액	이천칠백팔십육만오천사백원정 (₩27,865,400.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	청주지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한영석 (2025타경51700)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.08 ~ 2025.09.16	2025.09.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	220 1,498x--- 4,494 이	토지	73.33 하 여	380,000 백	27,865,400
합계					₩27,865,400	

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

심사자 : 감정평가사

 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2025타경51700 부동산강제경매, 소유자: 한영석)에 따른 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 16일로 하였음.

5. 대상물건의 확인(실지조사)

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따라 2025년 09월 08일 ~ 2025년 09월 16일에 걸쳐 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였임.

6. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 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 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건의 지분면적이 등기사항전부증명서(1,498*220/4,494)와 토지대장(1,498*74/1,498)이 서로 상이한바, 본건 평가에서는 등기사항전부증명서를 기준으로 하되 토지대장상 지분면적을 별첨 "토지감정평가명세표" 상의 비교란에 별도로 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 유의바람.
- 3) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 4) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 5) 본건 토지상에 공부상 등재된 타인소유 제시외 건물이 소재하는바 본건 평가에서는 평가 목적 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 당해 토지만을 평가하되, 당해 제시외 건물로 인해 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 평가 금액을 별첨 "토지건물감정평가명세표" 상의 비교란에 병기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 6) 본건은 공유지분 부동산으로서 지분 위치가 제시되지 아니하여 공유지분 면적에 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 7) 본건지상에 공부상 등재된 타인소유 건축물(별첨 "사진 용지" 참조) 이 소재하는바, 평가목적을 감안하여 "평가 제외"하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 8) 본건의 지적 경계 및 이용상황, 면적 등은 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 9) 본건 평가시 인용한 실거래사례 및 평가사례 등의 사례자료 지번은 개인정보 보호 관계로 별표(*)로 표기하였으니 참고 하시기 바람.

II. 대상 부동산(토지)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 청주시 서원구 남이면 가좌리	100-2	대	자연녹지	1498*220/449 4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정

① 비교표준지

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가	비고
가	남이면 가좌리 97-2	655.00	대	주거나지	자연녹지	소로각지	부정형 평지	207,900	-

② 비교표준지 선정 및 사유

본건 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가) 비교표준지를 선정함.

나. 시점수정

① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
가	2025.01.01	~ 2025.09.16	녹지지역	충청북도 청주시 서원구 (25.01.01~25.09.16) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.655 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.055 $(1 + 0.00655) * (1 + 0.00055 * 47/31)$ ≒ 1.00739	1.00739

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는데, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴1.000)

라. 개별요인비교

※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 환 경 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
결정의견		본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 및 계통 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정에 대한 의의

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련 판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두 5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

② 그 밖의 요인 보정에 관한 사례자료

ㄱ) 사례 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비교 표준지
A	담보	감정평가 정보체계	2023.05.19	가좌리 99-20 외	잡	자연녹지	413,000	가
B	가사소송	감정평가 정보체계	2022.08.01	가좌리 98-9	대	자연녹지	412,000	-
C	담보	감정평가 정보체계	2024.02.02	가좌리 93-2	장	자연녹지	454,000	-

ㄴ) 사례 자료 선정 및 사유

상기 적용 사례토지(A)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	$= \frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
------------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간	용도지역	지가변동률	적용
A	2023.05.19 ~ 2025.09.16	녹지지역	충청북도 청주시 서원구 (23.05.19~25.09.16) (녹지) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.149 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.160 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.030 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.041 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.064 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.152 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.188 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.180 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.405 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.655 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.055 $(1 + 0.00149 * 13/31) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01405) * (1 + 0.00655) * (1 + 0.00055 * 47/31)$ ≒ 1.03054	1.03054

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

b) 지역요인비교

표준지와 사례토지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	사례 토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.10	1.00	1.045
결정의견		사례토지 대비 비교표준지는 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	비고
가	A	413,000	1.03054	1.000	1.045	444,766	-

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)	비고
가	207,900	1.00739	209,436	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	444,766	209,436	2.124	2.12

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기호	가격 (원/㎡)						
1	충청북도 청주시 서원구 남이면 가좌리	100-2	대	가	207,900	1.00739	1.000	0.855	2.12	379,624	380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산 거래사례

기호	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
a	실거래사례	등기사항 전부증명서	2023.02.17	수대리 287-1	대	자연녹지	365,882	-
b	실거래사례	등기사항 전부증명서	2024.02.21	가좌리 100-4	대	자연녹지	416,667	-

② 비교 거래사례의 선정 및 이유

본건과 위치 및 물적 유사성이 있고 시점수정이 가능한 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 (a)를 선정함.

나. 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 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴ 1,000)

다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
a	2023.02.17	~ 2025.09.16	녹지지역	충청북도 청주시 서원구 (23.02.17~25.09.16) (녹지) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.003 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.061 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.039 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.149 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.160 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.030 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.041 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.064 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.152 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.188 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.180 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.405 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.655 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.055 $(1 + 0.00003 * 12/28) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01405) * (1 + 0.00655) * (1 + 0.00055 * 47/31)$ ≒ 1.03248	1.03248

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

① 지역요인비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

② 개별요인비교

※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 환 경 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	a	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견		본건은 사례대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	365,882	1.000	1.03248	1.000	1.050	396,654	397,000

IV. 토지의 감정평가액 산출

1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	380,000	397,000

2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	73.33	380,000	27,865,400
합계	73.33		27,865,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	27,865,400
합계	27,865,400

2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가가액을 결정하였음.

토지 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 서원구 남이면 가좌리	100-2	대	자연녹지지역	220 1,498* 4,494	73.33	380,000	27,865,400	매각지분 한영석 지분 전부 토지대장상 면적: 1,498 * 74/1498 현황, 일부 "도로 등" 제시외건물 로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한받는 경우의 평가 금액: 19,505,780 원"
합 계				이	하	여	백	₩27,865,400.-	

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 서원구 남이면 가좌리 소재 "건너말마을" 내에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 주택, 농경지, 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량통행이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등의 교통시설이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 토지로, 제시외건물 건부지 및 일부 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

별첨 "지적 개황도" 참조.

본건이 일부 도로이며, 본건 북측 인접토지상 노폭 3미터 내외의 포장도로와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

출처: 토지이용계획확인서.

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(건너말지구)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진용지" 참조.

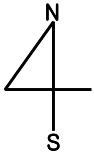
(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 "대" 이나, 현황, 일부 "도로 등" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

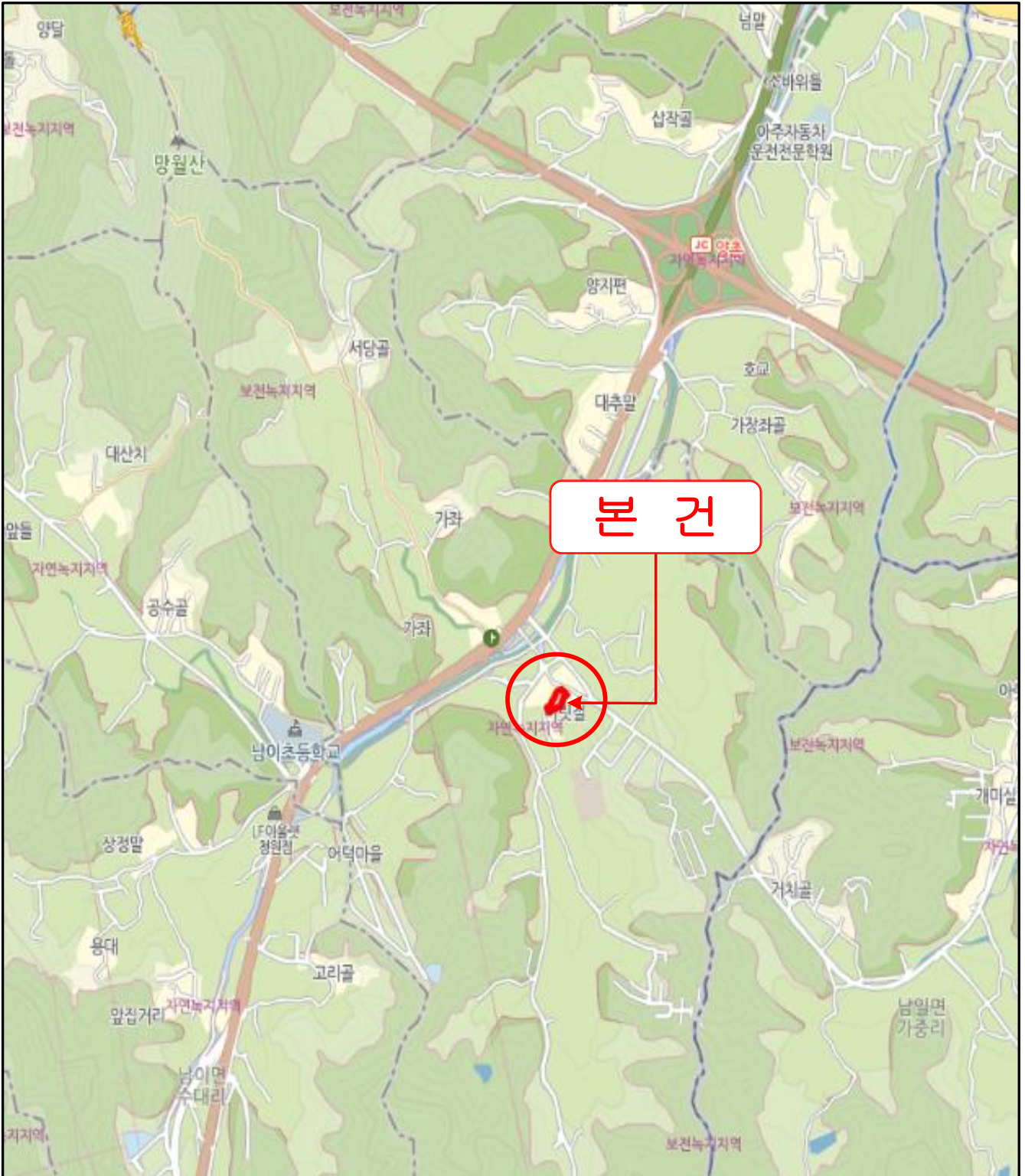
본건 및 인접 도로(노폭 등)의 법적 및 사실적 성격, 소유 및 이용 관계에 대한 권리 및 의무 등의 제반 사항에 대하여는, 감정평가를 위한 사전조사 및 실지 조사시 물리적 법적 제약 등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

광역위치도

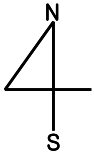


소재지

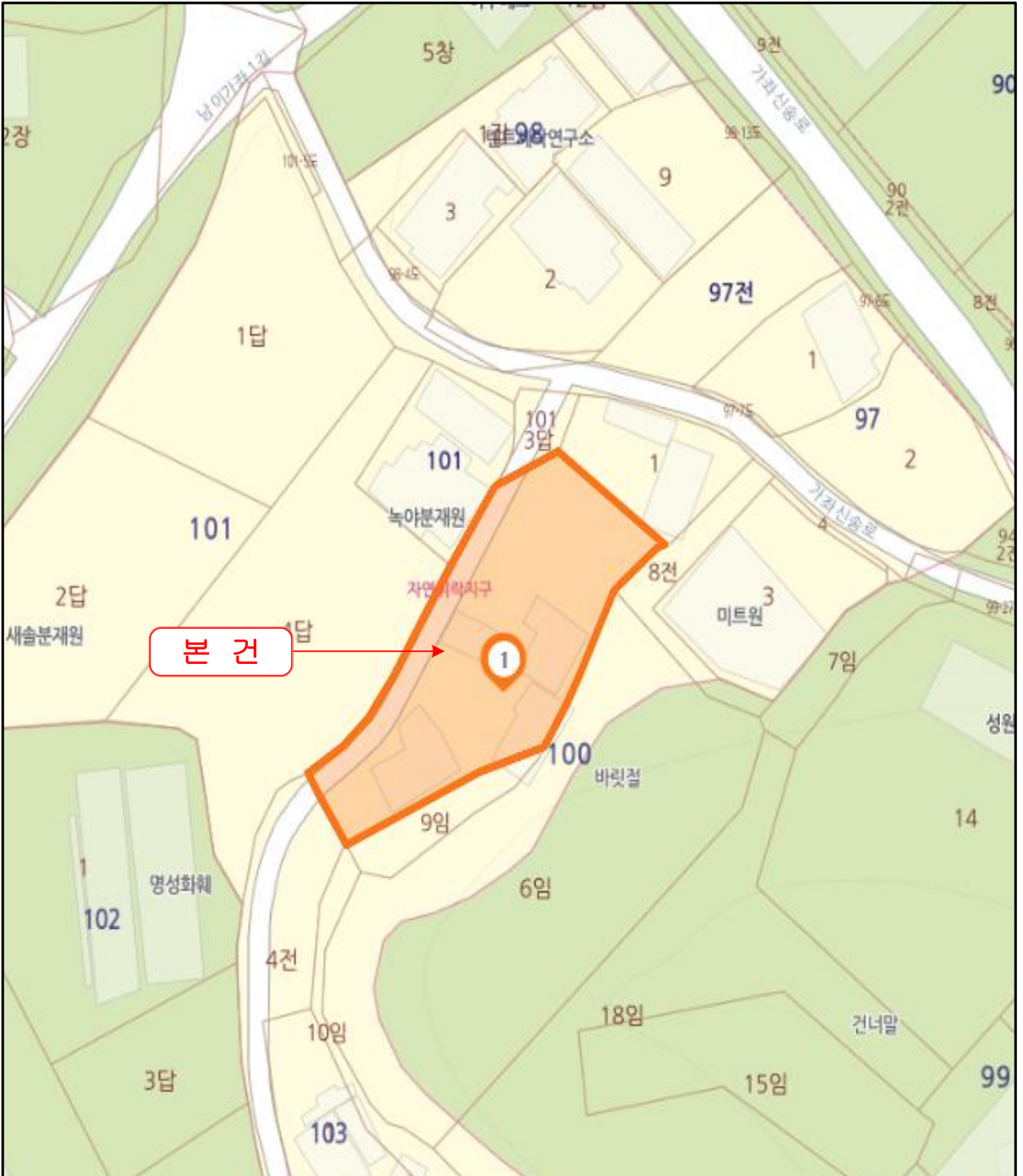
충청북도 청주시 서원구 남이면 가좌리
100-2



상세위치도

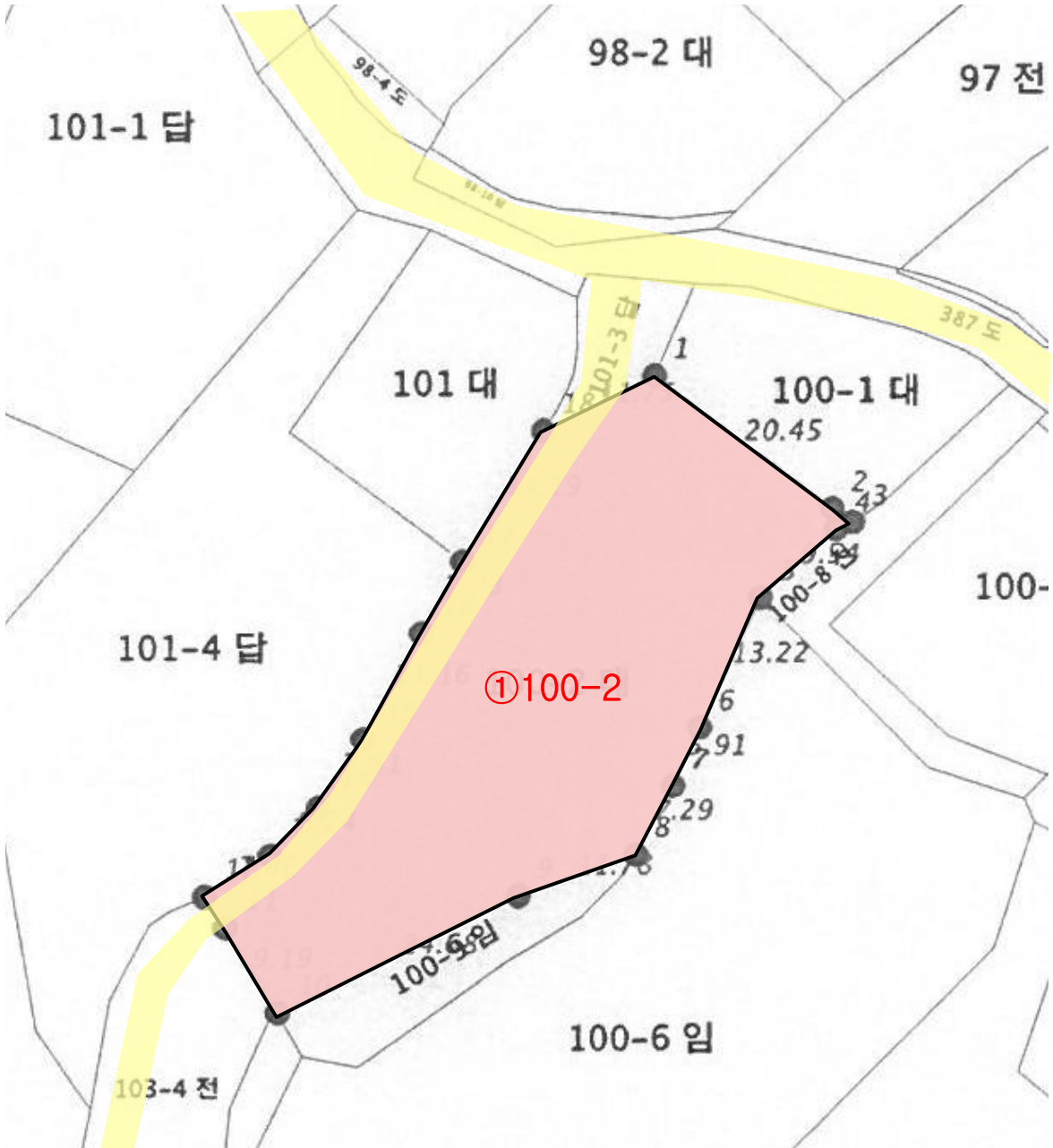


소재지 충청북도 청주시 서원구 남이면 가좌리 100-2



지 적 개 황 도

S = No scale



사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(평가제외)]



[제시외건물(평가제외)]

사 진 용 지



[제시외건물(평가제외)]



[제시외건물(평가제외)]

사 진 용 지



[주위 환경]



[주위 환경]