

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 이수경

건명 : 유상용 소유물건(2025타경51527)

감정평가서 번호 : 하나 250725-17-001



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

HANA | (주)하나감정평가법인

## (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	일십일억삼천오만일천삼백원정 (₩1,130,051,300.-)					
의뢰인	청주지방법원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	유상용 (2025타경51527)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 08. 25		2025. 08. 11 ~ 2025. 08. 25	2025. 08. 26
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	3,153.1	토지	3,153.1	-	927,257,300
	건물	434.76	건물	434.76	-	156,144,000
	(제시외물 건)	(142.5)	제시외물건	(142.5)	-	31,650,000
	(제시외수 목)	(52주)	제시외수목	(52주)	일괄	14,000,000
	(제시외기 계기구)	(1식)	제시외기계 기구	(1식)	-	1,000,000
	합계					₩1,130,051,300.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		유영기		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 소재 '가덕면 행정복지센터' 남서측 및 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, **청주지방법원의 부동산 임의경매 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 8월 25일**임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **2025년 8월 11일 ~ 2025년 8월 25일**에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목측에 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 일련번호1~3은 용도상 불가분의 관계의 일단으로 이용중인 토지로서, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 판단되는바 일괄하여 감정평가 하였음.
- ⑤ 본건 토지 일련번호1~3은 용도상 불가분의 관계의 일단으로 이용중인 토지로서 본건의 일부가 접도구역등에 저촉되는바 그 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 토지 일련번호5,6,8,9,11,12는 접도구역 및 도로구역등에 저촉되는바 그 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑦ 본건 토지 일련번호11 지상에 후첨 "지적도 및 사진용지"와 같이 소유자미상의 제시외건물㉠,㉡이 소재하는바 평가목적등을 고려하여 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑧ 본건 건물 일련번호4 옥상에 후첨 "지적도 및 사진용지"와 같이 소유자미상의 제시외건물㉢,㉣이 소재하는바 평가목적등을 고려하여 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑨ 본건 토지 일련번호5~9 지상과 일련번호12 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자미상의 제시외 수목㉤,㉦이 식재되어 있는 것으로 조사되는 바, 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.
- ⑩ 본건 토지 일련번호10 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 소유자미상의 태양광시설㉧이 설치되어 있는 것으로 조사되는 바, 개략적으로 용량 등을 파악하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- ⑪ 본건 토지 일련번호12,13 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 비닐하우스가 소재하나 이동 및 해체등이 용이한바 이에 구매없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑫ 본건 토지 일련번호14 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 컨테이너가 소재하나 이동 및 해체등이 용이한바 이에 구매없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

## (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	
1	충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리	327-18	대	계획관리지역	34	270	423,000	114,210,000	일단지 일부 접도구역 저축
2	상동	343-10	대	계획관리지역	178				
3	상동	462-1	대	계획관리지역	58				
4	상동  [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 가덕면 상장인차로 565-1	327-18, 343-10, 462-1 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트 슬래브지붕 4층					
				1층	34.92	204	336,000	68,544,000	1,200,000 x 14/50 기존부분 근린생활시 설 1,2층
				2층	34.92	102	392,000	39,984,000	1,400,000 x 14/50 기존부분 주택 3층
				3층	34.92	104.76	400,000	41,904,000	1,200,000 x 14/42 증축부분 근린생활시 설 1층~3층

## (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	
				1층~4층	330	24	238,000	5,712,000	850,000 x 14/50 기존부분 옥탑
5	상동	215-12	임야	계획관리지역	475.2	475.2	94,000	44,668,800	일부 도로구역 저축 현황 과수원
6	상동	215-22	임야	계획관리지역	97.8	97.8	84,000	8,215,200	접도구역 저축 현황 과수원
7	상동	217-1	전	계획관리지역	140	140	111,000	15,540,000	현황 과수원
8	상동	323-9	답	계획관리지역	26.4	26.4	94,000	2,481,600	일부 접도구역 저축 현황 과수원
9	상동	323-17	답	계획관리지역	80.6	80.6	99,000	7,979,400	도로구역 저축 현황 과수원
10	상동	327-2	답	계획관리지역	172.7	172.7	273,000	47,147,100	
11	상동	327-20	잡종지	계획관리지역	433	433	389,000	168,437,000	일부 접도구역 저축
12	상동	327-22	답	계획관리지역	885	885	389,000	344,265,000	일부 접도구역 저축
13	상동	327-24	답	계획관리지역	90.4	90.4	398,000	35,979,200	
14	상동	327-26	답	계획관리지역	482	482	287,000	138,334,000	
	소 계							₩1,083,401,300	

## (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	
㉠	<제시외물건> 동 소	327-20 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(90)	90	120,000	10,800,000	
㉡	동 소	327-20 외 위 지상	창고	시멘벽돌조 슬래브지붕	(42)	42	450,000	18,900,000	
㉢	동 소	327-18 외 위 지상	창고	시멘벽돌조 슬레이트 지붕	(6)	6	250,000	1,500,000	
㉣	동 소	327-18 외 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕	(4.5)	4.5	100,000	450,000	
㉤	동 소	215-12외 위 지상	수목	수목	(50주)	50주	일괄	12,500,000	일련번호 (5~9)지상
㉥	동 소	327-2 위 지상	태양광시설	국산 2016.	(1식)	1식	-	1,000,000	
㉦	동 소	327-22 위 지상	수목	수목	(2주)	2주	일괄	1,500,000	일련번호 (12)지상
<b>소 계</b>								<b>₩46,650,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,130,051,300.-</b>	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외 12필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	상업용 및 주거나지, 과수원등
	지 목	대, 임야, 전, 답, 잡종지
	면 적	3,153.1 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	근린생활시설 및 주택
	사용승인	1989.03.14, 1996.09.03., 1996.10.07., 1996.12.04.
	연 면 적	434.76 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	가덕면 인차리 327-18	34	대	주상용	계획관리	소로한면	부정형 평지	270,000
2	가덕면 인차리 343-10	178	대	주상용	계획관리	소로한면	부정형 평지	256,500
3	가덕면 인차리 462-1	58	대	주상용	계획관리	소로한면	부정형 평지	256,500
5	가덕면 인차리 215-12	475.2	임야	과수원	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	63,800
6	가덕면 인차리 215-22	97.8	임야	과수원	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	40,100
7	가덕면 인차리 217-1	140	전	과수원	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	72,800
8	가덕면 인차리 323-9	26.4	답	과수원	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	102,900
9	가덕면 인차리 323-17	80.6	답	과수원	계획관리	소로한면	부정형 완경사지	92,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
10	가덕면 인차리 327-2	172.7	답	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	195,400
11	가덕면 인차리 327-20	433	잡종지	상업기타	계획관리	소로한면	부정형 평지	256,500
12	가덕면 인차리 327-22	885	답	상업기타	계획관리	소로각지	부정형 평지	238,500
13	가덕면 인차리 327-24	90.4	답	상업나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	102,900
14	가덕면 인차리 327-26	482	답	주거나지	계획관리	소로각지	사다리 평지	123,100

### (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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	가덕면 인차리 390-9	232	대	상업용	계획관리	소로한면	정방형 평지	264,800	-
B	가덕면 인차리 388	756	답	전	계획관리	소로각지	부정형 평지	117,300	-
C	가덕면 인차리 394-1	1,640	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	69,400	-

#### 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~#C 계획관리 지역	1.151	충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.08.25 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101  $( 1 + 0.01069 ) * ( 1 + 0.00101 * 25/31 ) \approx 1.01151$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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

■ 상업지대 [일련번호1~3 / 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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 비교표준지가 각각 접도구역등에 저촉되나 그 저촉비율 비교시 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한		
기타 조건	기타	고도제한	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
		장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 접도구역등 저축 및 지목, 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.760	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.68	본건이 도로구역등 저촉 및 지목, 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호7 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.90	본건은 용도등 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호8 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 접도구역등 저촉 및 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.760	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호9 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 농로의 상태등에서 우세함.
		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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 도로구역등 저촉 및 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.798	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호10 / 표준지B]

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 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		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		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)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호11 / 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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 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	0.92	본건이 접도구역 저축비율에서 우세하나 형상에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.920	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호12 / 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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 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	0.92	본건과 비교표준지가 각각 접도구역등에 저촉되어 본건이 저촉비율에서 우세하나, 지목에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.920	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호13 / 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	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 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	0.94	비교표준지는 접도구역등에 저촉되는바 본건이 행정적조건에서 우세하나, 지목에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.940	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호14 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		공급시설 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등	상수도		
		하수도		
도시가스				
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 접면 도로 상태등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지		
		3면획지		
기타 조건	기타	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

### 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 상업용	노선 상가지대	소로변	400,000-450,000	계획관리
인근 주거나지	노선 상가지대	소로변	250,000-250,000	계획관리
인근 농경지	노선 상가지대	소로변	120,000 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)	가덕면 인차리 3**_*	929	계획관리	주유소 용지	2021.03.02	법원경매	459,000	선정
(2)	가덕면 인차리 3**_**	1,759	계획관리	대	2025.03.06	법원경매	347,000	-
(3)	가덕면 인차리 3**_*	955	계획관리	대	2025.04.30	법원경매	274,000	선정
(4)	가덕면 인차리 3**	1,500	계획관리	답	2024.03.04	일반거래	175,000	-
(5)	가덕면 인차리 3**_**	503	계획관리	답	2020.11.26	담보	210,000	-
(6)	가덕면 인차리 3**_**	65.1	계획관리	답	2025.06.09	법원경매	127,000	선정
(7)	가덕면 인차리 3**_*	977	계획관리	전	2024.04.23	담보	159,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가덕면 인차리 3**_*	계획관리 대	145,000,000원 (@ 528,000원/m <sup>2</sup> )	2022.05.26 2014.12.01	175m <sup>2</sup> 48.66m <sup>2</sup>	선정
	의 견	1) 경량철골구조 판넬지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,350,000원/m <sup>2</sup> X 28년/35년 ≈ 1,080,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,080,000원/m <sup>2</sup> X 48.66m <sup>2</sup> ≈ 52,552,800원 2) 토지가격 : (145,000,000원 - 52,552,800원) / 175m <sup>2</sup> ≈ 528,000원/m <sup>2</sup>				
#2	가덕면 인차리 3**_** 외	계획관리 전	90,000,000원 (@ 304,000원/m <sup>2</sup> )	2024.11.27 -	296m <sup>2</sup> -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 90,000,000원 / 296m <sup>2</sup> ≈ 304,000원/m <sup>2</sup> 3) 341-2번지 포함				
#3	가덕면 인차리 3**_*	계획관리 대	140,000,000원 (@ 235,000원/m <sup>2</sup> )	2020.05.29 -	595m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 140,000,000원 / 595m <sup>2</sup> ≈ 235,000원/m <sup>2</sup>				
#4	가덕면 인차리 3**_**	계획관리 답	49,000,000원 (@ 165,000원/m <sup>2</sup> )	2025.01.21 -	297m <sup>2</sup> -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 49,000,000원 / 297m <sup>2</sup> ≈ 165,000원/m <sup>2</sup>				
#5	가덕면 인차리 1**_*	계획관리 답	150,000,000원 (@ 151,000원/m <sup>2</sup> )	2021.12.22 -	992m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 992m <sup>2</sup> ≈ 151,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충북 청주시 상당구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	8,770,587,370	5,422,684,999	61.8	58	20	34.5
근린주택	443,868,840	363,900,000	82.0	4	1	25.0
다가구	900,484,000	540,000,000	60.0	4	1	25.0
단독주택	7,426,234,530	4,518,784,999	60.8	50	18	36.0
상가	40,275,680,960	18,572,523,529	46.1	450	67	14.9
근린상가	38,847,992,020	17,594,623,629	45.3	414	64	15.5
점포	1,427,688,940	977,899,900	68.5	23	3	13.0
토지	28,657,040,827	17,075,868,600	59.6	288	60	20.8
대지	9,153,251,000	5,350,394,510	58.5	58	11	19.0
전	1,676,701,000	762,962,100	45.5	58	9	15.5

(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.

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

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (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
	459,000	1.10209	1.000	0.837	423,404		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.580	1.58
	264,800	1.01151	-	-	267,847		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2021.03.02 ~ 2025.08.25, 청주시 상당구 계획관리지역) : 10.209% (1.10209)

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

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 행정적조건(저축비율)에서 우세하나, 접근조건(상업시설등과의 접근성등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성등), 획지조건(접면도로의 상태등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.95	0.90	0.95	1.03	1.00	0.837

<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
	274,000	1.00489	1.000	0.992	273,137		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.302	2.30
	117,300	1.01151	-	-	118,650		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2025.04.30 ~ 2025.08.25, 청주시 상당구 계획관리지역 ) : 0.489% (1.00489)

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

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 획지조건(접면도로 상태등)에서 우수하나, 행정적조건(지목)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.992

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>2)</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
	127,000	1.00296	1.000	0.972	123,809		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.763	1.76
	69,400	1.01151	-	-	70,198		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(6)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2025.06.09 ~ 2025.08.25, 청주시 상당구 계획관리지역 ) : 0.296% (1.00296)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(6) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(6) 대비 행정적조건(저축비율등)에서 우세하나, 접근조건(농로의 상태 및 간선도로와의 접근성등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	1.00	1.08	1.00	0.972

<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> )							
1~3 일단지	A	264,800	1.01151	1.000	1.000	1.58	423,199	423,000	
5	C	69,400	1.01151	1.000	0.760	1.76	93,897	94,000	
6	C	69,400	1.01151	1.000	0.680	1.76	84,013	84,000	
7	C	69,400	1.01151	1.000	0.900	1.76	111,194	111,000	
8	C	69,400	1.01151	1.000	0.760	1.76	93,897	94,000	
9	C	69,400	1.01151	1.000	0.798	1.76	98,592	99,000	
10	B	117,300	1.01151	1.000	1.000	2.30	272,895	273,000	
11	A	264,800	1.01151	1.000	0.920	1.58	389,343	389,000	
12	A	264,800	1.01151	1.000	0.920	1.58	389,343	389,000	
13	A	264,800	1.01151	1.000	0.940	1.58	397,807	398,000	
14	B	117,300	1.01151	1.000	1.050	2.30	286,540	287,000	

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (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,#2,#4

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가덕면 인차리 3**-*	계획관리 대	145,000,000원 (@ 528,000원/m <sup>2</sup> )	2022.05.26 2014.12.01	175m <sup>2</sup> 48.66m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 경량철골구조 판넬지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,350,000원/m <sup>2</sup> X 28년/35년 ≒ 1,080,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,080,000원/m <sup>2</sup> X 48.66m <sup>2</sup> ≒ 52,552,800원 2) 토지가격 : (145,000,000원 - 52,552,800원) / 175m <sup>2</sup> ≒ 528,000원/m <sup>2</sup>				
#4	가덕면 인차리 3**-**	계획관리 답	49,000,000원 (@ 165,000원/m <sup>2</sup> )	2025.01.21 -	297m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 49,000,000원 / 297m <sup>2</sup> ≒ 165,000원/m <sup>2</sup>				
#2	가덕면 인차리 3**-** 외	계획관리 전	90,000,000원 (@ 304,000원/m <sup>2</sup> )	2024.11.27 -	296m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 90,000,000원 / 296m <sup>2</sup> ≒ 304,000원/m <sup>2</sup>				

(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 계획관리 지역	6.497	충청북도 청주시 상당구 (22.05.26~25.08.25 ) 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.254 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.269 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.289 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.193 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.264 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.202 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.278 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.172 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.471 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.995 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101  $(1 + 0.00254 * 6/31) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00289) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.01471) * (1 + 0.01995) * (1 + 0.01069) * (1 + 0.00101 * 25/31) \approx 1.06497$
#4 계획관리 지역	1.058	충청북도 청주시 상당구 (25.01.21~25.08.25 ) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.145 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.148 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.202 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.169 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.146 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.154 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101  $(1 + 0.00145 * 11/31) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00101 * 25/31) \approx 1.01058$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 계획관리 지역	1.271	충청북도 청주시 상당구 (24.11.27~25.08.25 ) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.143 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.099 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101  $( 1 + 0.00143 * 4/30 ) * ( 1 + 0.00099 ) * ( 1 + 0.01069 ) * ( 1 + 0.00101 * 25/31 ) \approx 1.01271$

### 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

■ 상업지대 [일련번호1~3 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.85	본건이 상업지역중심과의 접근성등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	본건이 고객의 유동성과의 적합성등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
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		
2면획지				
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건이 접도구역 저축등 비율에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.759	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 취락 및 편의시설등과의 접근성등에서 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	0.84	본건이 경사등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 접도구역등 저촉 및 지목, 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.575	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 취락 및 편의시설등과의 접근성등에서 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	0.84	본건이 경사등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.68	본건이 접도구역등 저촉 및 지목, 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.514	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호7 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 취락 및 편의시설등과의 접근성등에서 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	0.84	본건이 경사등에서 열세함.
		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 접도구역등 저촉 및 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호8 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건이 취락 및 편의시설등과의 접근성등에서 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	0.84	본건이 경사등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 접도구역등 저촉 및 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.575	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호9 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 취락 및 편의시설등과의 접근성등에서 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	0.84	본건이 경사등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.76	본건이 접도구역등 저촉 및 용도등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.606	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호10 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	0.89	본건이 접면 도로의 상태 및 형상등에서 열세함.
		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)			0.890	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호11 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.85	본건이 상업지역중심과의 접근성등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	본건이 고객의 유동성과의 적합성등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
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	0.96	본건이 저축비율에서 우세하나 형상에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.694	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호12 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.85	본건이 상업지역중심과의 접근성등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	본건이 고객의 유동성과의 적합성등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
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		
2면획지 3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.96	본건이 접도구역 저축등 비율에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.694	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업지대 [일련번호13 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.85	본건이 상업지역중심과의 접근성등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.85	본건이 고객의 유동성과의 적합성등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
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	0.98	본건이 접도구역 저축등 비율에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.708	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호14 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 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	0.95	본건이 형상에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
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)			0.950	-

## 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> )						
1~3 일단지	#1	528,000	1.000	1.06497	1.000	0.759	426,788	427,000
5	#4	165,000	1.000	1.01058	1.000	0.575	95,878	96,000
6	#4	165,000	1.000	1.01058	1.000	0.514	85,707	86,000
7	#4	165,000	1.000	1.01058	1.000	0.680	113,387	113,000
8	#4	165,000	1.000	1.01058	1.000	0.575	95,878	96,000
9	#4	165,000	1.000	1.01058	1.000	0.606	101,047	101,000
10	#2	304,000	1.000	1.01271	1.000	0.890	273,998	274,000
11	#1	528,000	1.000	1.06497	1.000	0.694	390,239	390,000
12	#1	528,000	1.000	1.06497	1.000	0.694	390,239	390,000
13	#1	528,000	1.000	1.06497	1.000	0.708	398,111	398,000
14	#2	304,000	1.000	1.01271	1.000	0.950	292,470	292,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1~3 일단지	423,000	427,000	-
5	94,000	96,000	-
6	84,000	86,000	-
7	111,000	113,000	-
8	94,000	96,000	-
9	99,000	101,000	-
10	273,000	274,000	-
11	389,000	390,000	-
12	389,000	390,000	-
13	398,000	398,000	-
14	287,000	292,000	-

#### 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(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
4	4층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	근린생활시설 및 주택	434.76	1989.03.14, 1996.09.03., 1996.10.07., 1996.12.04	중

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

.

#### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
4	철근콘크리트구조	1,200,000	표준단가에 포함평가	1,200,000	42	근린생활시설, 증축부분
		1,200,000	표준단가에 포함평가	1,200,000	50	근린생활시설, 기존부분
		1,400,000	표준단가에 포함평가	1,400,000	50	주택, 기존부분
		850,000	-	850,000	50	4층 (옥탑)

※ 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/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
4	근린생활시설 (1층~3층)	1,200,000	42	28	28	14	14/42	400,000	증축 부분
	근린생활시설 (1,2층)	1,200,000	50	36	36	14	14/50	336,000	기존 부분
	주택 (3층)	1,400,000	50	36	36	14	14/50	392,000	-
	옥탑	850,000	50	36	36	14	14/50	238,000	-

# 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	927,257,300 원
	건 물	156,144,000 원
	제시외물건	31,650,000 원
	제시외수목	14,000,000 원
	제시외기계기구	1,000,000 원
	합 계	1,130,051,300 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 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 청주시 상당구 가덕면 인차리 소재 '가덕면 행정복지센터' 남서측 및 남측 인근에 위치하며 주위는 주택 및 근린생활시설등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량통행 용이하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호1~3 : 3필 일단의 부정형의 토지로서 주상용 부지로 이용중임.

일련번호5~9 : 부정형의 토지로서 과수원으로 이용중임.

일련번호10 : 부정형의 토지로서 주거나지임.

일련번호11,12 : 부정형의 토지로서 상업기타(인접필지의 부속토지등)임.

일련번호13 : 부정형의 토지로서 상업나지임.

일련번호14 : 사다리형의 토지로서 주거나지임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호1~3 : 일단의 토지로서 남동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

일련번호5,7,8 : 서측으로 노폭 약 4m내외의 포장도로와 접함.

일련번호6 : 북측으로 왕복2차선의 포장도로를 통하여 진출입 용이함.

일련번호9 : 북측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

일련번호10 : 동측으로 노폭 약 4m~5m의 포장도로와 접함.

일련번호11 : 남동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

일련번호12 : 남동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접하며, 북서측으로 노폭 약 4m~5m의 포장도로와 접함.

일련번호13 : 서측으로 노폭 약 4m~5m의 포장도로와 접함.

일련번호14 : 남동측 및 북동측으로 노폭 약 4m~5m의 포장도로와 접함.

## 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) |                |

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도509호선변)<도로법>

일련번호(2) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도509호선변)<도로법>

일련번호(3) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도509호선변)<도로법>

일련번호(5) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 녹지용지(건폐율 20%이하, 용적률 80%이하, 높이 2층이하(8m이하)), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(일반국도 25호선)<도로법>, 접도구역(국도25호선)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(6) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 녹지용지(건폐율 20%이하, 용적률 80%이하, 높이 2층이하(8m이하)), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(일반국도 25호선)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(7) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 녹지용지(건폐율 20%이하, 용적률 80%이하, 높이 2층이하(8m이하)), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(8) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 녹지용지(건폐율 20%이하, 용적률 80%이하, 높이 2층이하(8m이하)), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도25호선)<도로법>

# 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

일련번호(4) : 철근콘크리트 슬래브지붕 4층 건물로서,  
외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 드라이비트 마감등임.  
내 벽 : 벽지 및 타일 마감등임.  
창 호 : 샷시창호등임.

## (2) 이용상태

근린생활시설 및 주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

난방설비(3층), 위생·급배수설비가 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

후첨 "지적도 및 사진용지" 참고하시기 바람.

## (5) 공부와의 차이

-

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

## 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

일련번호(9) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 녹지용지(건폐율 20%이하, 용적률 80%이하, 높이 2층이하(8m이하)), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(일반국도 25호선)<도로법>  
 일련번호(10) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 성장관리계획구역, 주거용지(건폐율 60%이하(연립40%이하), 용적률120%이하(연립150%이하), 높이4층이하), 지구단위계획구역(가덕인차지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(11) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도509호선변)<도로법>  
 일련번호(12) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(지방도509호선변)<도로법>  
 일련번호(13) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 상업용지(건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하20m이하), 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(가덕인차지구), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>  
 일련번호(14) :계획관리지역, 주거개발진흥지구(가덕인차지구), 성장관리계획구역, 주거용지(건폐율 60%이하(연립40%이하), 용적률120%이하(연립150%이하), 높이4층이하), 지구단위계획구역(가덕인차지구), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 "지적도 및 사진용지" 참고하시기 바람.



## 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

일련번호5,6 : 공부상 지목 임야이나 현황 인접필지와 같이 과수원으로 이용중임.  
일련번호7,8 : 공부상 지목 전과 답이나 현황 과수원으로 이용중임.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 광역위치도

소재지

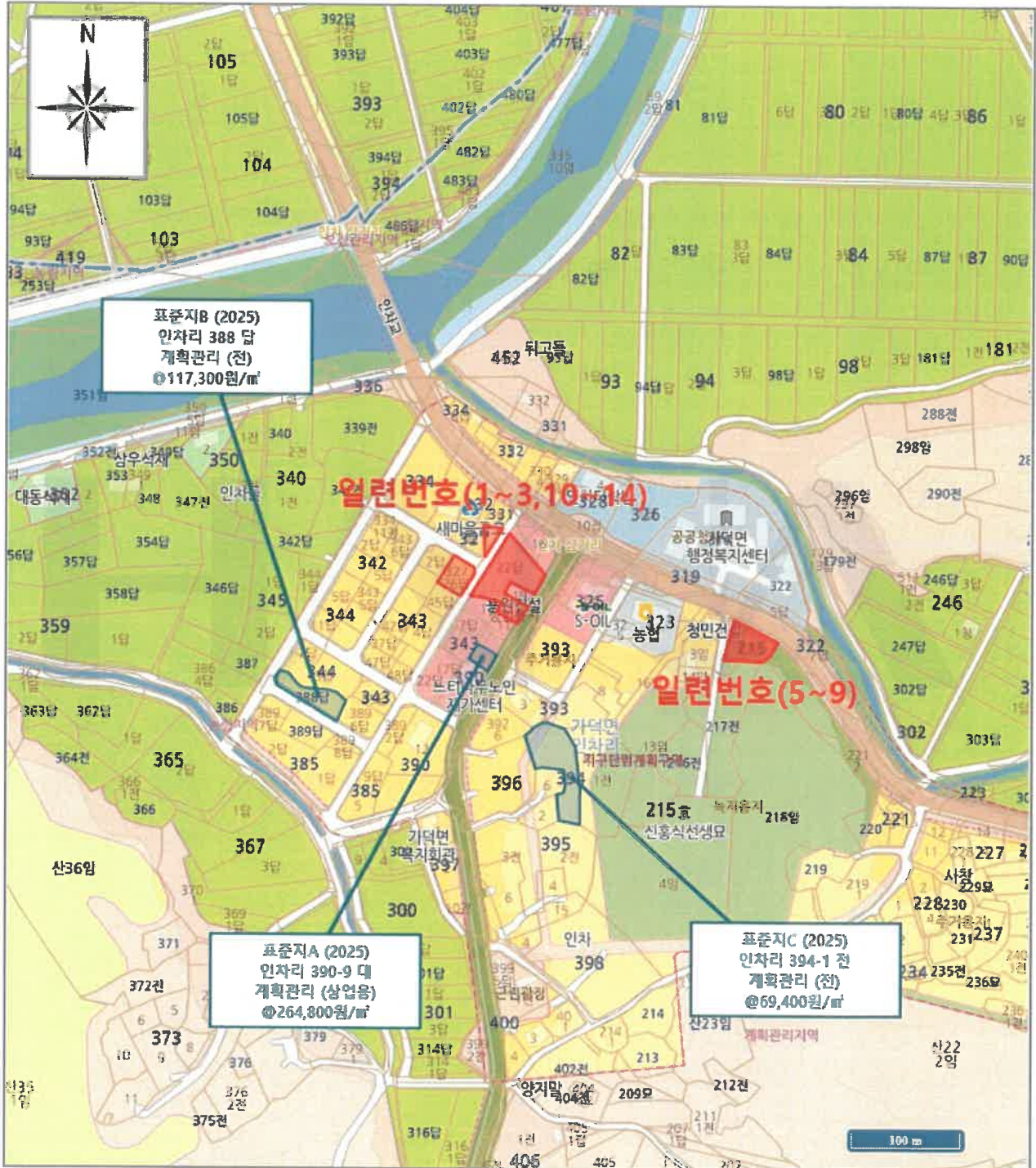
충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



# 가격 참고도

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

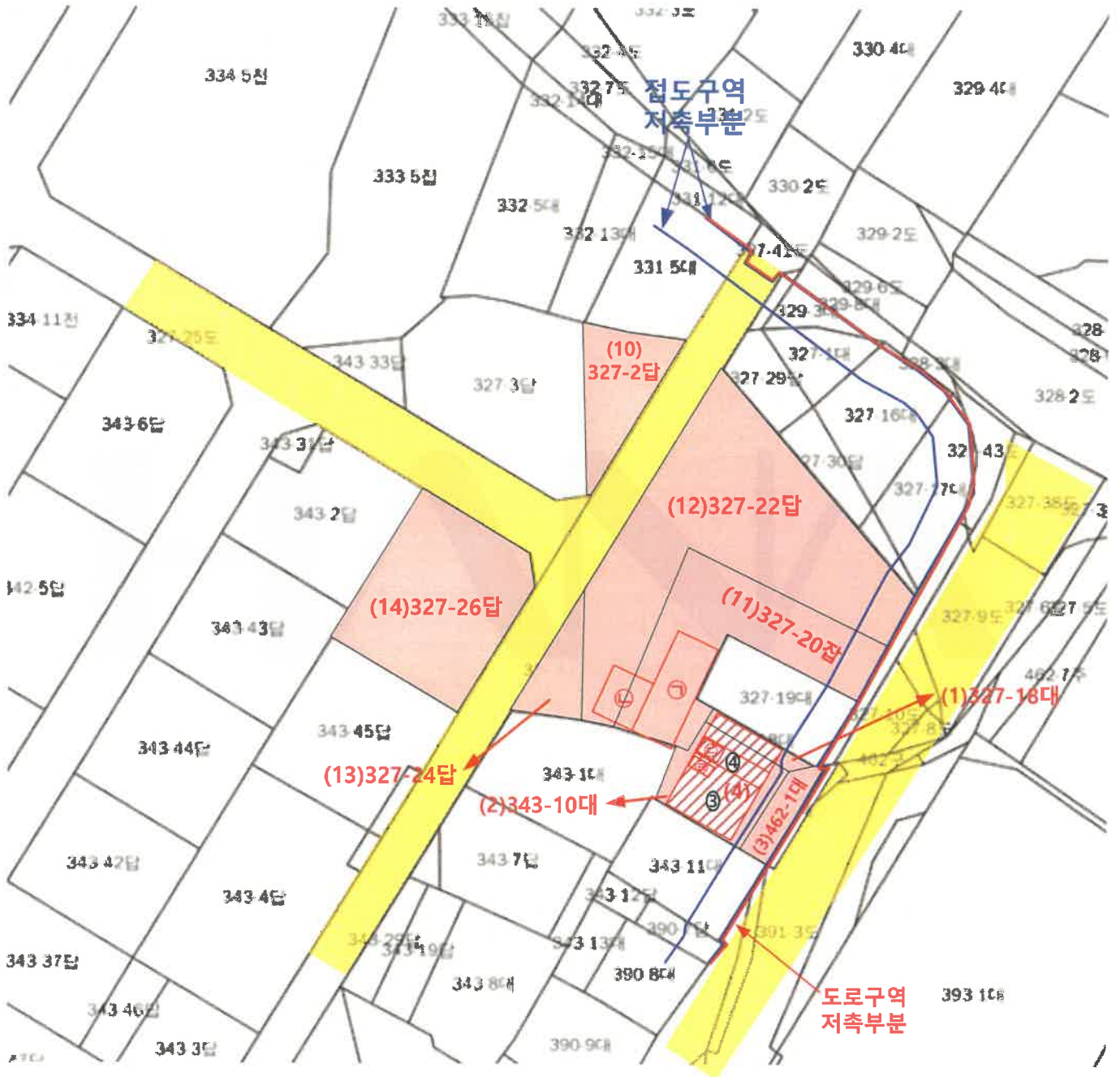
# 지 적 도




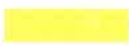







S = 1 / 800

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



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

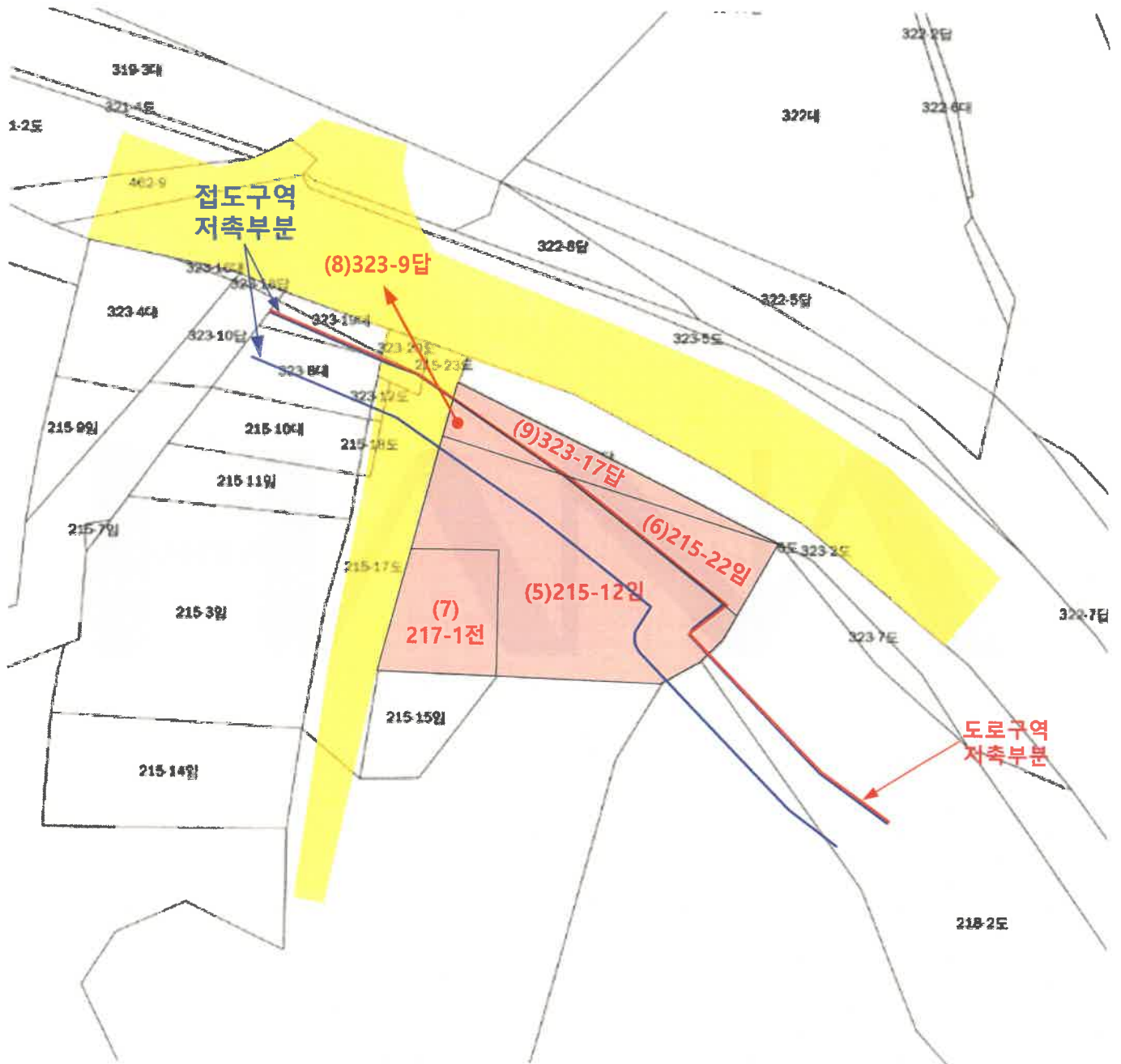
# 지 적 도



S = 1 / 600

소재지

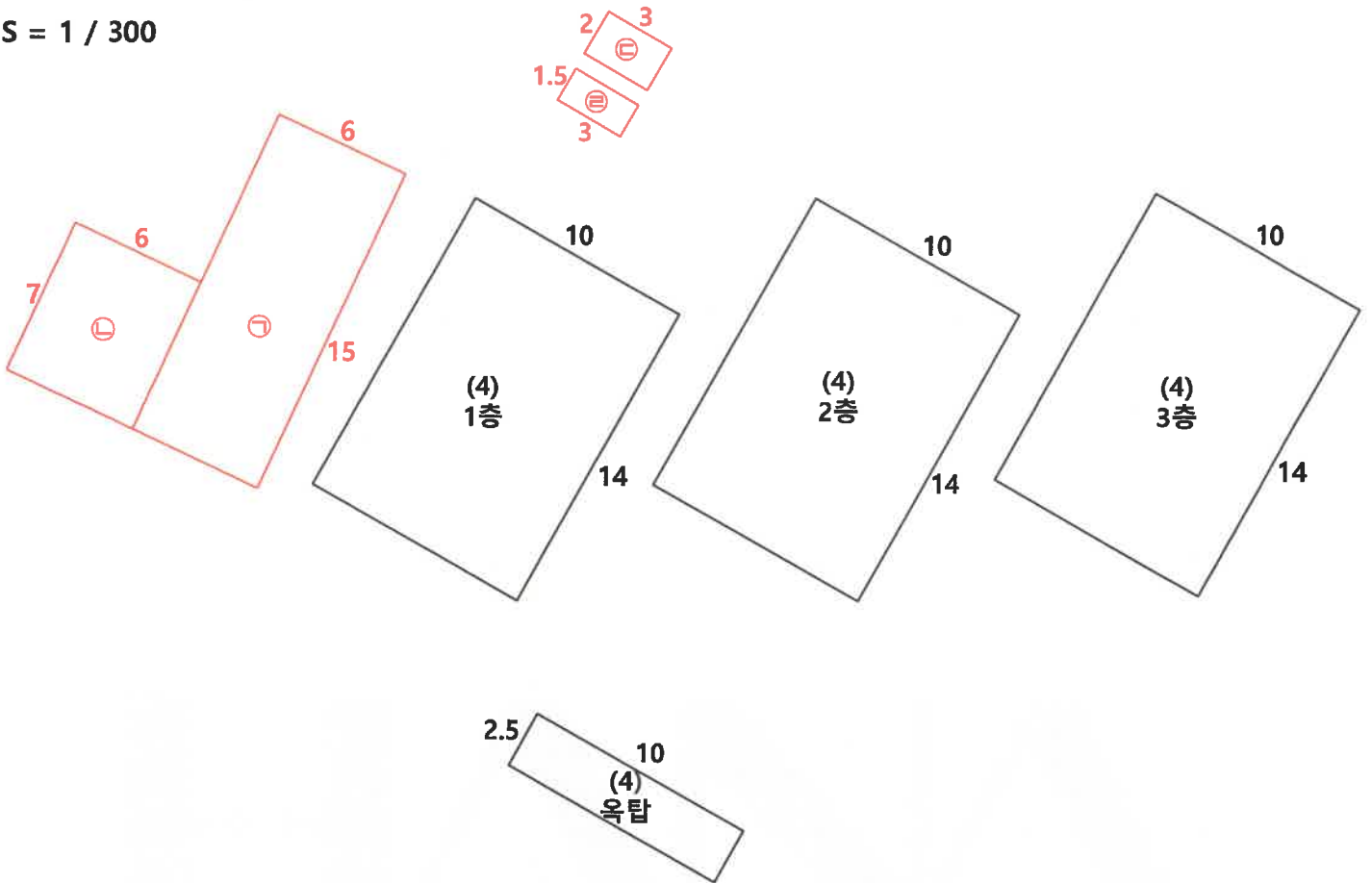
충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 215-12 외



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

# 건물개황도

S = 1 / 300



## 【 면적 산출 근거 】

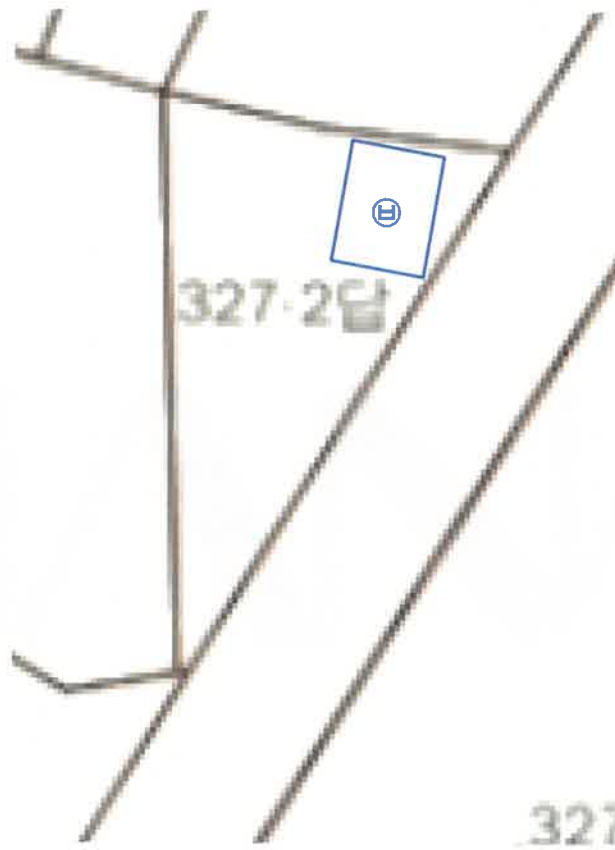
- 일련번호 4) 1층 :  $10 \times 14 \approx 140\text{m}^2$  (공부면적  $136.92\text{m}^2$ )
- 2층 :  $10 \times 14 \approx 140\text{m}^2$  (공부면적  $136.92\text{m}^2$ )
- 3층 :  $10 \times 14 \approx 140\text{m}^2$  (공부면적  $136.92\text{m}^2$ )
- 옥탑 :  $10 \times 2.5 \approx 25\text{m}^2$  (공부면적  $24\text{m}^2$ )

## 【 제 시 외 건 물 】

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약  $90\text{m}^2$
- ㉡ 세멘벽돌조 슬래브지붕 (참고) 약  $42\text{m}^2$
- ㉢ 세멘벽돌조 슬레이트지붕 (참고) 약  $6\text{m}^2$
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약  $4.5\text{m}^2$

# 기계기구배치도

Non Scale



【 충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-2 위 지상 소재 】

# 사진용지

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



일련번호1~4 전경



일련번호5~9 전경



일련번호10 전경



일련번호11 전경

# 사진용지

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



일련번호12 전경



일련번호13 전경



일련번호14 전경



제시외건물 ㄱ

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



제시외건물ㄴ



제시외건물ㄷ,ㄹ



제시외수목㉠



제시외수목㉡

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



제시외수목㉔



제시외기계기구(태양광)㉕



이동 및 해체등이 용이한 비닐하우스



이동 및 해체등이 용이한 비닐하우스

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 상당구 가덕면 인차리 327-18 외



이동 및 해체등이 용이한 컨테이너



주위 전경



주위 전경