

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 황의익 외 1명 소유물건(2025타경51035)

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 박상규

감정서번호 : m15-257032810



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 충북지사

TEL. 043-902-1369 FAX. 043-902-1361

(토지) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충북지사
지사장 진하선



감정평가사
이창남

이창남 (인)

감정평가액	구천일십육만사천사백이십원정 (₩90,164,420.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황의익 외 1명 (2025타경51035)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 04	2025. 04. 04	2025. 04. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,527	토지	1,527	-	86,664,420
	제시외수목	(56)	제시외수목	56	-	3,500,000
		이	하	여	백	
	합계					₩90,164,420.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

陳河銑



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건 일련번호 (1)은 충청북도 청주시 청원구 오창읍 소재 '가좌보건진료소' 남동측 근거리에 위치하는 부동산이며, 본건 일련번호 (2, 3, 4)는 충청북도 보은군 마로면 관기리 '마로면 행정복지센터' 남동측 원거리(약 4km)에 위치하는 부동산으로, 청주지방법원 경매6계의 경매 진행을 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 4월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바람.
- ② 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- ③ 일련번호 (1) 지상위 소유자 불명의 제시외수목[매실나무 (23주), 계피나무 (33주)]이 식재되어있으며, 평가목적에 고려하여 일괄하여 감정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 소유자확인 및 주수 확인을 요함.
- ④ 본건 토지 중 일련번호 (2, 3, 4)는 수 인 공유지분 토지로서, 귀 법원 요청에 의거 전체면적 중 '이민숙' 소유 지분만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특성이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외 3필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	전, 토지임야
	지 목	전
	면 적	1,527 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

(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.

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	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	오창읍 가좌리 31	1,055	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	39,700
2	마로면 임곡리 305	423	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	10,700
3	마로면 임곡리 330	1,620	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	10,700
4	마로면 임곡리 369	317	전	토지임야	계획관리	맹지	부정형 급경사지	2,400

(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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	오창읍 가좌리 40	1,405	전	전	계획관리	세로(가)	사다리 평지	59,000
B	마로면 임곡리 336	2,876	전	전	계획관리	맹지	부정형 완경사지	10,800
C	마로면 임곡리 113-1	1,805	전	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사지	3,140

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.805	충청북도 청주시 청원구 (25.01.01~25.04.04) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.456 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.278 $(1 + 0.00456) * (1 + 0.00278 * 35/28) \approx 1.00805$
B 계획관리	0.168	충청북도 보은군 (25.01.01~25.04.04) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.099 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 $(1 + 0.00099) * (1 + 0.00055 * 35/28) \approx 1.00168$
C 계획관리	0.168	충청북도 보은군 (25.01.01~25.04.04) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.099 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 $(1 + 0.00099) * (1 + 0.00055 * 35/28) \approx 1.00168$

※ 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

■ 농경지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭, 구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등			
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)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대 [일련번호2, 3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭, 구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	0.95	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	고 저			
	경사지			
	경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도		
		토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등		
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)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대 [일련번호4 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭, 구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황 등			
	토양오염 상태 및 정화비용 등			
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)			0.850	-

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
가좌리 농지	마을주변 농경지대	맹지	60,000-90,000	계획관리
임곡리 농지	마을주변 농경지대	맹지	10,000-30,000	계획관리
임곡리 토지임야	마을주변 야산지대	맹지	4,000-9,000	계획관리

(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 ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	오창읍 가좌리 ***	1,372	계획관리	답 답	2024.02.26	시가참고	72,000	-
(2)	마로면 갈평리 ***	328	계획관리	답 전	2023.07.21	취득처분	22,000	-
(3)	마로면 임곡리 ***	714	계획관리	전 토지임야	2022.12.31	자산재평 가	9,700	-

(출처: 한국감정평가사협회)

※ 개인정보보호법에 의거하여 구체적인 지번은 기재를 생략하였음(이하 동일)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	오창읍 가좌리 ***	계획관리 전/전	109,280,000원 (@ 74,000원/m ²)	2023.04.04	1,478m ²	-
	의견	1) 토지가격 : 109,280,000원 / 1,478m ² ≒ 74,000원/m ²				
#2	마로면 임곡리 ***	계획관리 전/전	40,000,000원 (@ 13,000원/m ²)	2023.11.17	3,113m ²	-
	의견	1) 토지가격 : 40,000,000원 / 3,113m ² ≒ 13,000원/m ²				
#3	마로면 임곡리 **	계획관리 전/전	11,000,000원 (@ 11,000원/m ²)	2022.04.20	1,491m ²	-
	의견	1) 토지가격 : 11,000,000원 / 1,491m ² ≒ 7,400원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 토지단가 : 유효숫자 두자리 미만에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 청주시 청원구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	2,571,408,290	2,733,184,100	106.3	30	9	30.0

(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/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	72,000	1.03043	1.000	1.082	80,274	1.349	1.34
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)		
	59,000	1.00805	-	-	59,475		

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

²⁾시점수정(2024.02.26 ~ 2025.04.04, 청주시 청원구 계획관리지역) : 3.043% (1.03043)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(농로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (농경지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.0	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	22,000	1.00917	1.000	0.585	12,988		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	1.200	1.20
	10,800	1.00168	-	-	10,818		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.07.21 ~ 2025.04.04, 보은군 계획관리지역) : 0.917% (1.00917)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 부정 등)에서 열세함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (농경지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.65	1.00	0.90	1.00	1.00	0.585

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	9,700	1.01112	1.000	1.000	9,807		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	3.118	3.11
	3,140	1.00168	-	-	3,145		

¹⁾평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

²시점수정(2022.12.31 ~ 2025.04.04, 보은군 계획관리지역) : 1.112% (1.01112)

³지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(3)가 대체로 대등함.

⁵산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (농경지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

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)							
1	A	59,000	1.00805	1.000	0.970	1.34	77,305	77,000	농경지대
2	B	10,800	1.00168	1.000	0.950	1.20	12,332	12,000	농경지대
3	B	10,800	1.00168	1.000	0.950	1.20	12,332	12,000	농경지대
4	C	3,140	1.00168	1.000	0.850	3.11	8,314	8,300	농경지대

※ 시산가액 : 유효숫자 두자리 미만에서 반올림함.

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

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	오창읍 가좌리 ***	계획관리 전/전	109,280,000원 (@ 74,000원/m ²)	2023.04.04	1,478m ²	-
	의견	1) 토지가격 : 109,280,000원 / 1,478m ² ≒ 74,000원/m ²				
#2	마로면 임곡리 ***	계획관리 전/전	40,000,000원 (@ 13,000원/m ²)	2023.11.17	3,113m ²	-
	의견	1) 토지가격 : 40,000,000원 / 3,113m ² ≒ 13,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 토지단가 : 유효숫자 두자리 미만에서 반올림함.

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	4.332	충청북도 청주시 청원구 (23.04.04~25.04.04) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.013 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.074 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.021 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.039 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.078 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.107 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.225 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.199 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.144 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.573 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.456 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.278 $(1 + 0.00013 * 27/30) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.02573) * (1 + 0.00456) * (1 + 0.00278 * 35/28) \approx 1.04332$
#2 계획관리	0.730	충청북도 보은군 (23.11.17~25.04.04) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.060 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.075 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.458 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.099 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.055 $(1 + 0.00060 * 14/30) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00458) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00055 * 35/28) \approx 1.0073$

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

■ 농경지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭, 구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	1.04	본건은 사례 대비 경사 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등			
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)			1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대 [일련번호2, 3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭, 구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	0.95	본건은 사례 대비 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등			
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

■ 농경지대 [일련번호4 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	접근도로의 상태 및 농로의 상태	접근도로의 배치	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접근도로의 폭,구조		
		농로의 폭		
		농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.95	본건은 사례대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 형상 등	0.70	본건은 사례 대비 경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
경작의 장애, 토지이용상황 토양오염	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황 등			
	토양오염 상태 및 정화비용 등			
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)			0.665	-

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)						
1	#1	74,000	1.000	1.04332	1.000	1.040	80,293	80,000
2	#2	13,000	1.000	1.00730	1.000	0.950	12,440	12,000
3	#2	13,000	1.000	1.00730	1.000	0.950	12,440	12,000
4	#2	13,000	1.000	1.00730	1.000	0.665	8,708	8,700

※ 시산가액 : 유효숫자 두자리 미만에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	77,000	80,000	-
2	12,000	12,000	-
3	12,000	12,000	-
4	8,300	8,700	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	86,664,420
	합 계	86,664,420

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 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 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

없음.

(토지) 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 청원구 오창읍 가좌리	31	전	계획관리지역	1,055	1,055	77,000	81,235,000	
2	충청북도 보은군 마로면 임곡리	305	전	계획관리지역	1 423 X - 5	84.6	12,000	1,015,200	
3	상동	330	전	계획관리지역	1 1,620 X - 5	324	12,000	3,888,000	
4	상동	369	전	계획관리지역	1 317 X - 5	63.4	8,300	526,220	
	소 계 <제시외물건>							₩86,664,420	
㉠	동 소	31	수목	매실나무 (23주) 계피나무 (33주)	ㄱ ㄴ	일괄	3,500,000	3,500,000	
	소 계							₩3,500,000	
	합 계							₩90,164,420.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

일련번호 (1) : 충청북도 청주시 청원구 오창읍 소재 '가좌보건진료소' 남동측 근거리에 위치하는 토지로, 본건 인근은 마을주변 농경지대로서 농지, 주택, 공장 등이 소재하고있음.
 일련번호 (2, 3, 4) : 충청북도 보은군 마로면 관기리 '마로면 행정복지센터' 남동측 원거리에 위치하는 토지로, 본건 인근은 마을주변 농경지대로서 농지, 주택이 소재하고있음.

(2) 교통상황

일련번호 (1) : 본건에 인접한 필지를 통하여 도보로 접근가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 보통임.
 일련번호 (2, 3, 4) : 본건 인접한 필지를 통하여 도보로 접근가능하며, 교통상황은 다소 불편한편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 (1) : 인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서 "전"으로 이용중임.
 일련번호 (2, 3) : 인접필지 대비 완경사의 부정형 토지로서 "목전"상태임.
 일련번호 (4) : 인접필지 대비 급경사의 부정형 토지로서 "목전"상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 (1, 2, 3, 4) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역(2016-09-02), 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<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) | |

일련번호(2) :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형),
 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
 일련번호(3) :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형),
 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
 일련번호(4) :계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(복합형),
 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호 (1) 지상위 소유자 불명의 매실나무 (23주), 계피나무 (33주)가 식재되어있음. (후첨 "사진" 참조바람.)

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

광역 위치도

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

광역위치도

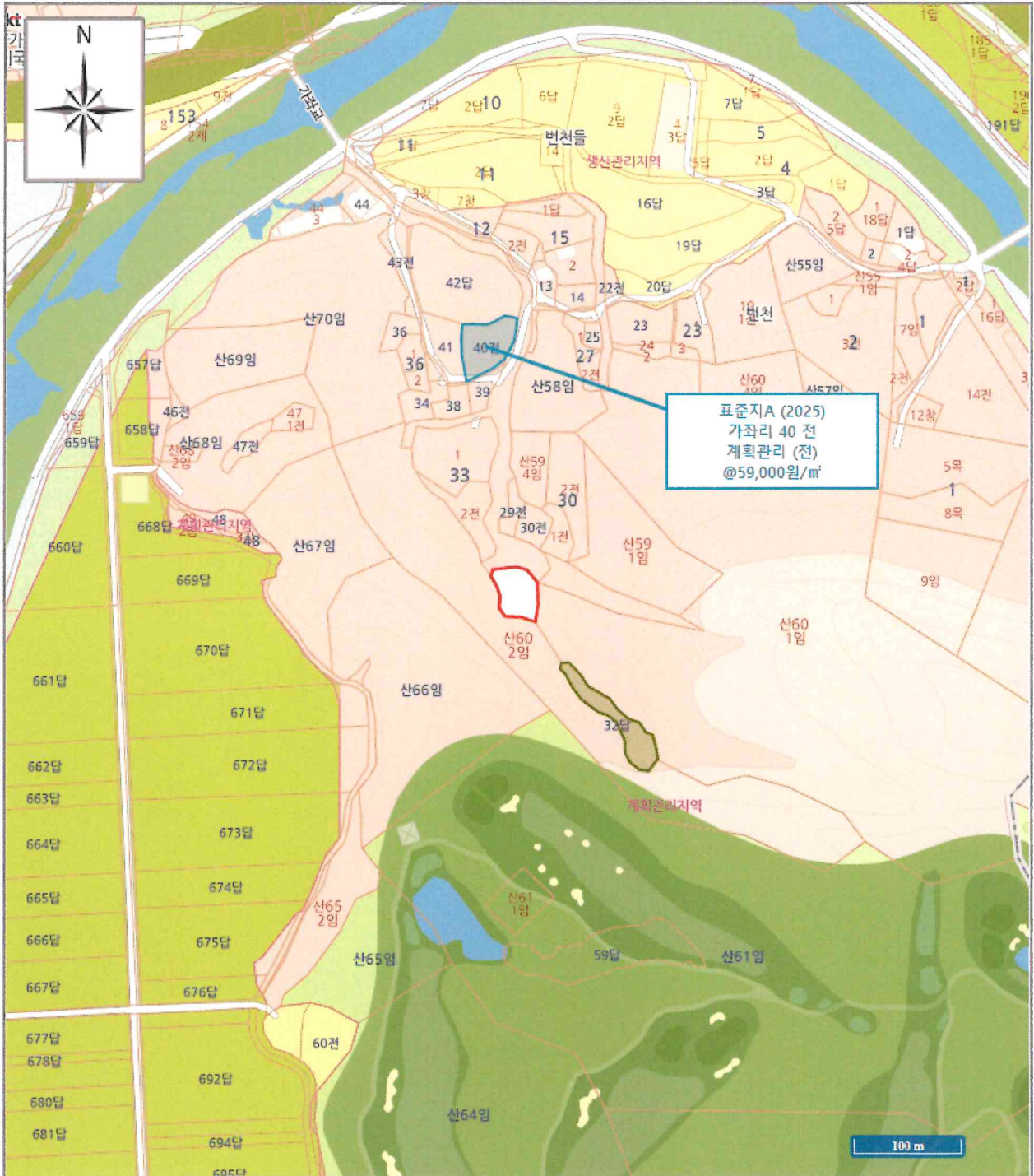
소재지 충청북도 보은군 마로면 임곡리 305 외



[범례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상세 위치도

소재지 충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

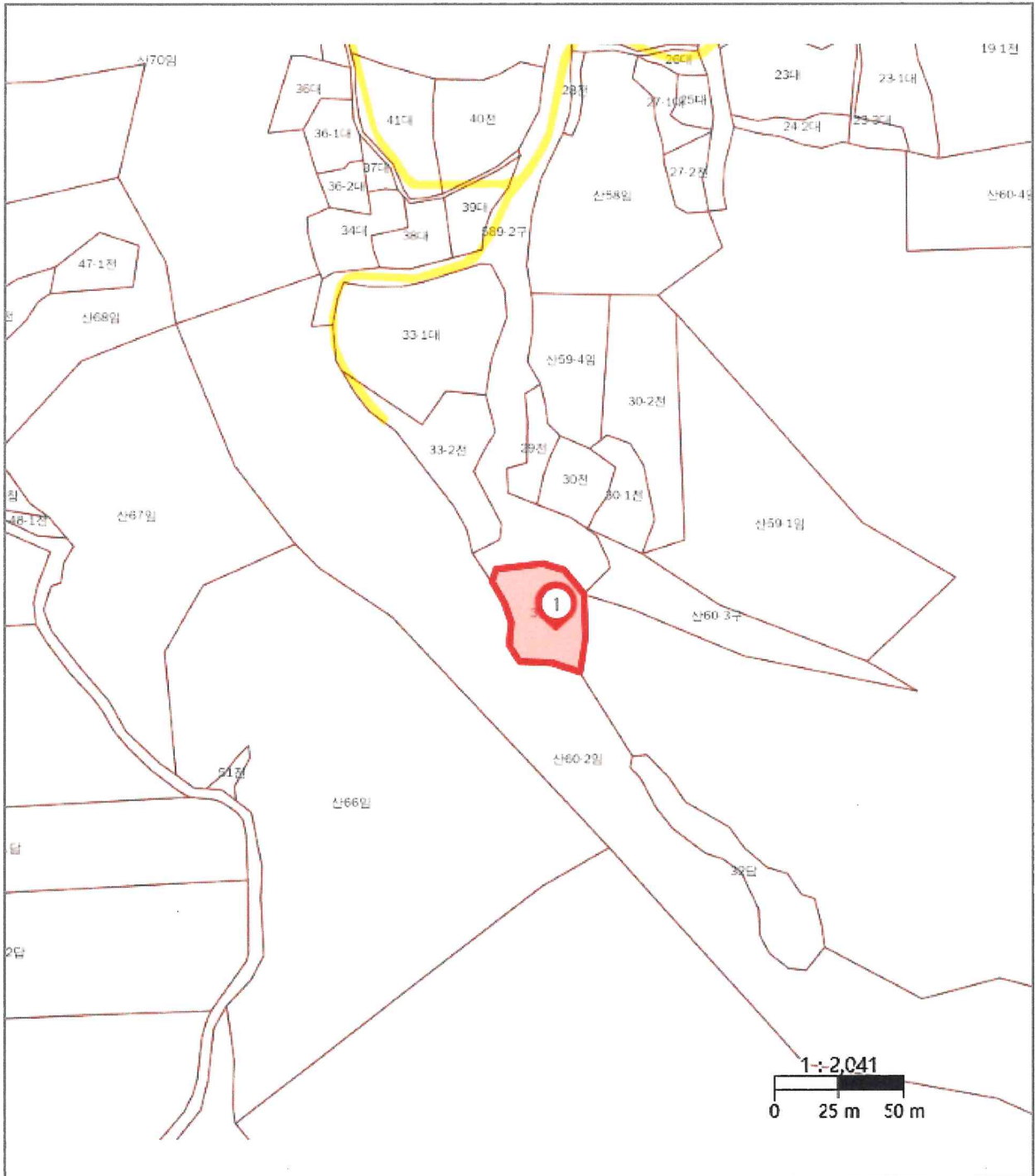
■ 평가사레

■ 거래사레

지 적 개 황 도

소재지

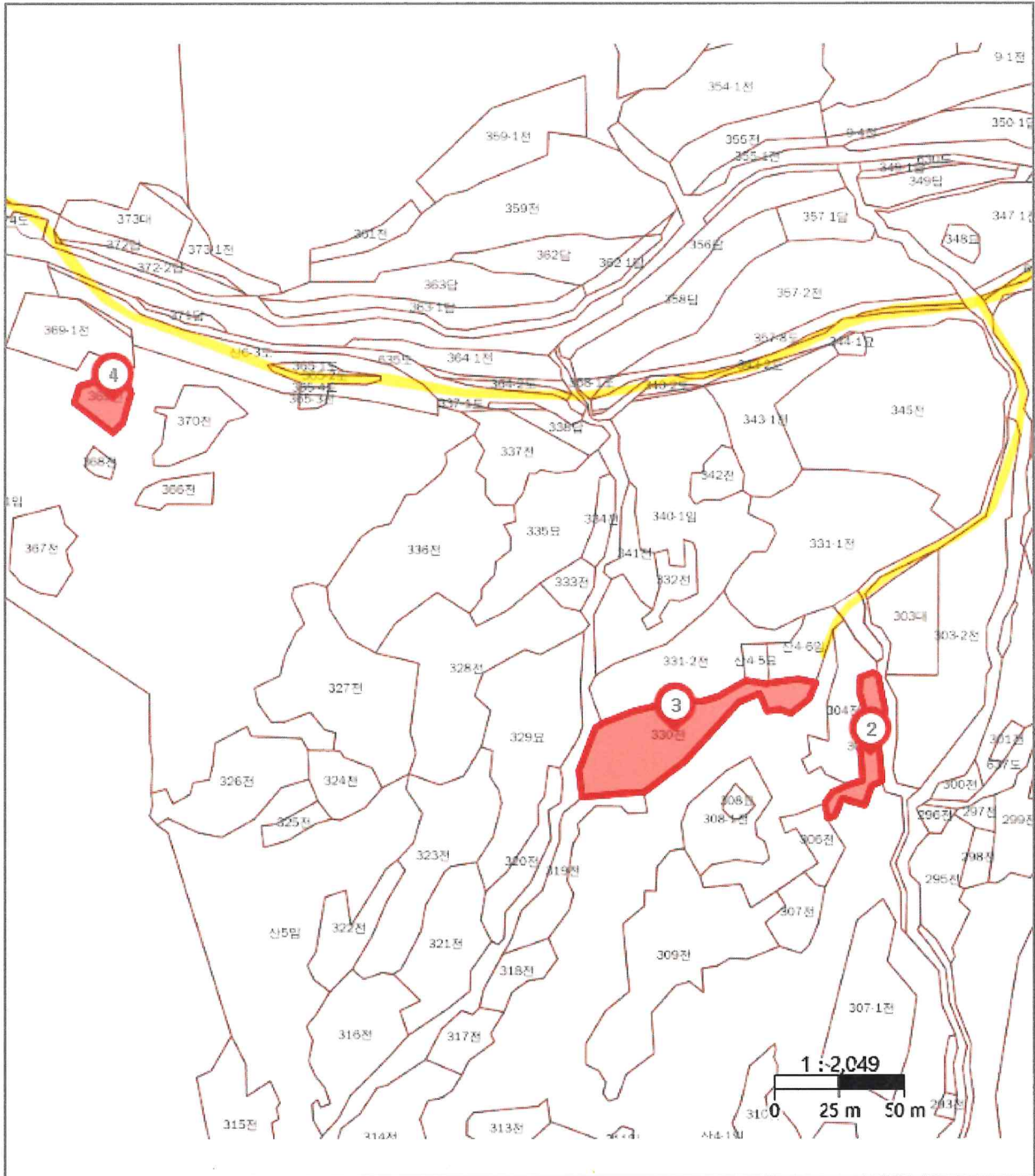
충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31



지 적 개 황 도

소재지

충청북도 보은군 마로면 임곡리 305 외



사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외



본건 일련번호 (1)



본건 일련번호 (1)

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외



본건 일련번호 (2)



본건 일련번호 (2)

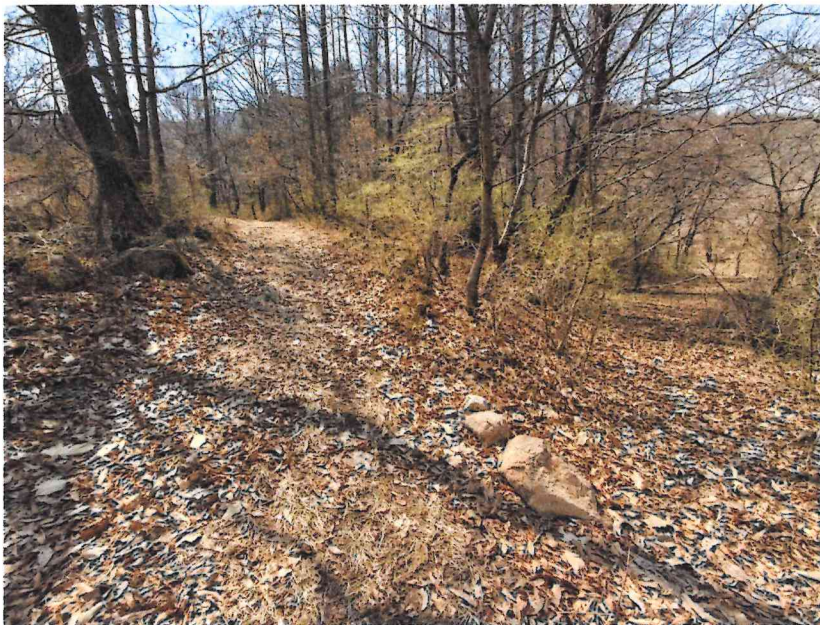
사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외



본건 일련번호 (3)



본건 일련번호 (3)

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외



본건 일련번호 (4)



본건 일련번호 (4)

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 가좌리 31 외



제시외 수목 ㉠ (매실나무)



제시외 수목 ㉡ (계피나무)