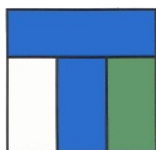


감정평가서

Appraisal Report

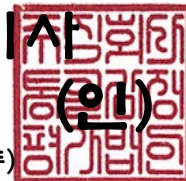
건명	오진동 소유물건 (2025타경51558)
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 안소연
감정평가서번호	통일(충북)W250807-3003호

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)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권세중

충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921



(토지)감정평가표

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

감정평가사
권세종





종



(주)통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천일백팔십이만칠천이백원정(₩191,827,200.-)				
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 안소연	감정평가목적	경매(강제)		
제출처	청주지방법원 경매5계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오진동 (2025타경51558)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2025.08.18.	2025.08.14. ~2025.08.18.	2025.08.18.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	8,512	토지	9,059.2	-	191,827,200
	912 × 3 - 5				
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩191,827,200

심사확인

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

심사자: 감정평가사
정탁영





토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리	산55-1	임야	농림지역	6,053	6,053	6,000	36,318,000	입목포함
2	"	80	전	생산관리지역	162	162	54,000	8,748,000	
3	"	73	묘지	생산관리지역	1,210	1,210	54,000	65,340,000	현:임야기타
4	"	72	전	생산관리지역	830	830	47,000	39,010,000	현:임야기타
5	"	71	임야	생산관리지역	69	69	44,000	3,036,000	입목포함
6	"	58-1	전	생산관리지역	912 × 3 5	547.2	51,000	27,907,200	오진동 지분
7	"	55	전	생산관리지역	188	188	61,000	11,468,000	
합 계								₩191,827,200.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리 소재 '갈산리 마을회관' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 08월 14일~2025년 08월 18일(5일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 18일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 지적경계 등은 귀 제시목록과 지적공부를 기준으로 목적에 의거하여 조사한 바, 정확한 지적경계 및 기타 관련사항의 확인시 지적측량을 요합니다.
- 본건 기호(6) 토지는 공유지분의 소유로서, 각 지분의 위치가 특정되어 제시되지 아니하였으므로 전체면적을 기준으로 한 가격으로 지분비율에 의거 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 지상에 소재하는 자연생 입목은 그 가액이 크지않고 토지와 일괄거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건 기호(3, 4) 토지는 공부상 지목 "묘지, 전" 이나, 현황 "임야기타"로 이용중인 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	갈산리 산55-1	임야	6,053	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,280	-
2	갈산리 80	전	162	전	생산관리	세로 (불)	부정형 급경사	13,000	-
3	갈산리 73	묘지	1,210	임야기타	생산관리	세로 (불)	부정형 완경사	14,400	-
4	갈산리 72	전	830	임야기타	생산관리	세로 (불)	부정형 완경사	14,400	-
5	갈산리 71	임야	69	자연림	생산관리	맹지	부정형 완경사	13,700	-
6	갈산리 58-1	전	912 중 547.2	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	23,700	-
7	갈산리 55	전	188	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	23,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	갈산리 산41	임야	12,298	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,300
B	갈산리 139-1	전	922	전	생산관리	세로 (가)	사다리 완경사	30,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 청주시 상당구	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.622 (1.00622)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.519 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 $(1 + 0.00519) \times$ $(1 + 0.00063 \times 49/30)$ ≈ 1.00622

2) 비교표준지(B) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 청주시 상당구	생산관리지역	2025.01.01 ~ 2025.08.18	0.980 (1.00980)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.745 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.143 $(1 + 0.00745) \times$ $(1 + 0.00143 \times 49/30)$ ≈ 1.00980

* 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대(전)]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	형상, 면적, 경사 등	형상
		면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	-	1.10	1.20	-	1.00	1.00	1.320
기호(2) /비교표준지(B)	-	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723
기호(3) /비교표준지(B)	-	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
기호(4) /비교표준지(B)	-	0.90	1.00	0.70	1.00	1.00	0.630
기호(5) /비교표준지(B)	-	0.90	1.00	0.70	0.92	1.00	0.580
기호(6) /비교표준지(B)	-	0.75	1.00	0.90	1.00	1.00	0.675
기호(7) /비교표준지(B)	-	0.87	1.00	0.93	1.00	1.00	0.809
결정의견							

기호(1)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등)에서 우세합니다.

기호(2)~(4), (6)~(7)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세합니다.

기호(5)

본건은 비교표준지(B)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} & \text{사례기준 표준지의 가격} \\ \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	갈산리 산35	임	1,091	농림지역, 생산관리 (자연림)	맹지	7,309,700 (6,700)	공매	2025.03.26
#2	갈산리 산57-1	임	2,975	농림지역 (자연림)	세로 (불)	13,090,000 (4,400)	담보	2023.09.06
#3	갈산리 48-2	전	493.8	생산관리 (전)	맹지	30,121,800 (61,000)	공매	2024.11.18
#4	갈산리 53-1	전	1,563	생산관리 (전축사)	세로 (가)	112,536,000 (72,000)	담보	2022.06.30
#5	갈산리 139-3	전	962	생산관리 (전)	세로 (가)	57,720,000 (60,000)	담보	2021.09.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	지산리 산1-6	임	16,201	농림지역, 생산관리 (조림)	세로 (가)	150,000,000 (9,250)	2023.02.14
#b	무성리 산6-1	임	226,003	농림지역 (자연림)	맹지	683,000,000 (3,020)	2021.06.03
#c	갈산리 139-4	전	582	생산관리 (전)	세로 (가)	35,300,000 (60,650)	2023.03.16
#d	갈산리 68	전	1,689	생산관리 (전)	세로 (가)	150,000,000 (88,800)	2020.07.23
#e	갈산리 74	전	1,653	생산관리 (전)	세로 (불)	145,000,000 (87,710)	2021.08.10
#f	갈산리 52	전	1,155	생산관리 (전)	세로 (불)	104,800,000 (90,730)	2021.01.12

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1,#3
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2025.03.26 ~ 2025.08.18	1.00374	충청북도 청주시 상당구 농림지역
#3	2024.11.18 ~ 2025.08.18	1.01065	충청북도 청주시 상당구 생산관리지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	-	0.88	0.80	-	0.97	1.00	0.684
비교표준지(B) /적용사례(#3)	-	1.12	1.00	1.10	1.00	1.00	1.232
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 행정적 조건(행정상의 조장 등)에서 열세합니다.

비교표준지(B)

비교표준지(B)는 평가사례(#3)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	6,700	1.00374	1.00	0.684	4,600	3.516
기준시점 표준지가격	1,300	1.00622	-	-	1,308	

- 비교표준지(B) 와 적용사례(#3)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	61,000	1.01065	1.00	1.232	75,952	2.490
기준시점 표준지가격	30,200	1.00980	-	-	30,496	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	농림지역	3.51
B	생산관리지역	2.49

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,300	1.00622	1.00	1.320	3.51	6,061	6,000
2	30,200	1.00980	1.00	0.723	2.49	54,901	54,000
3	30,200	1.00980	1.00	0.720	2.49	54,673	54,000
4	30,200	1.00980	1.00	0.630	2.49	47,839	47,000
5	30,200	1.00980	1.00	0.580	2.49	44,042	44,000
6	30,200	1.00980	1.00	0.675	2.49	51,256	51,000
7	30,200	1.00980	1.00	0.809	2.49	61,431	61,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	6,053	6,000	36,318,000	-
2	162	54,000	8,748,000	-
3	1,210	54,000	65,340,000	-
4	830	47,000	39,010,000	-
5	69	44,000	3,036,000	-
6	912 중 547.2	51,000	27,907,200	오진동 지분
7	188	61,000	11,468,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			191,827,200	

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a, #c 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	지산리 산1-6	임야	16,201	농림지역, 생산관리 (조림)	9,250	2023.02.14
#c	갈산리 139-4	전	582	생산관리 (전)	60,650	2023.03.16

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2023.02.14 ~ 2025.08.18	1.03125	충청북도 청주시 상당구 농림지역
#c	2023.03.16 ~ 2025.08.18	1.03408	충청북도 청주시 상당구 생산관리지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#a)	-	0.83	0.96	1.00	0.81	1.00	0.645
기호(2) /거래사례(#c)	-	0.94	1.00	0.94	1.00	1.00	0.884
기호(3)~(4) /거래사례(#c)	-	0.99	1.00	0.77	1.00	1.00	0.762
기호(5) /거래사례(#c)	-	0.99	1.00	0.77	0.92	1.00	0.701
기호(6) /거래사례(#c)	-	0.83	1.00	0.99	1.00	1.00	0.822
기호(7) /거래사례(#c)	-	0.96	1.00	1.02	1.00	1.00	0.979
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견

기호(2)~(4),(6)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세합니다.

기호(5)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 열세합니다.

기호(7)

본건은 거래사례(#c)와 비교하여 접근조건(교통의 편부)에서 열세하고, 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,250	1.00	1.03125	1.00	0.645	6,153	6,000
2	60,650	1.00	1.03408	1.00	0.884	55,442	55,000
3~4	60,650	1.00	1.03408	1.00	0.762	47,790	47,000
5	60,650	1.00	1.03408	1.00	0.701	43,965	43,000
6	60,650	1.00	1.03408	1.00	0.822	51,553	51,000
7	60,650	1.00	1.03408	1.00	0.979	61,400	61,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	6,053	6,000	36,318,000	-
2	162	55,000	8,910,000	-
3	1,210	47,000	56,870,000	-
4	830	47,000	39,010,000	-
5	69	43,000	2,967,000	-
6	912 중 547.2	51,000	27,907,200	오진동 지분
7	188	61,000	11,468,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			183,450,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	191,827,200	183,450,200	약 104.6%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	6,053	36,318,000	-
2	162	8,748,000	-
3	1,210	65,340,000	-
4	830	39,010,000	-
5	69	3,036,000	-
6	912 중 547.2	27,907,200	오진동 지분
7	188	11,468,000	-
토지 감정평가액(합계)		191,827,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	9,424 중 9,059.2	191,827,200	-
감정평가액(합계)		191,827,200	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리 소재 '갈산리 마을회관' 남측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 아파트 및 전, 답 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

기호(1~7) : 본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지대비 급경사의 부정형 토지로서, 자연림으로 이용중입니다.
 기호(2) : 인접지대비 급경사의 부정형 토지로서, 전으로 이용중입니다.
 기호(3~4) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 임야기타로 이용중입니다.
 기호(5) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 자연림으로 이용중입니다.
 기호(6~7) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 전으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1, 5, 6, 7) : 현황 맹지이며 인접필지를 통해 접근가능합니다.
 기호(2) : 본건 동측으로 노폭 약2미터 내외의 현황 농로가 소재합니다.
 기호(3, 4) : 본건 북측으로 노폭 약3미터 내외의 콘크리트 포장도로가 소재합니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

기호(2, 3, 4, 6, 7) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(5) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

본건 기호(3, 4) 토지는 공부상 지목 "묘지, 전" 이나, 현황 "임야기타"로 이용중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

해당없습니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

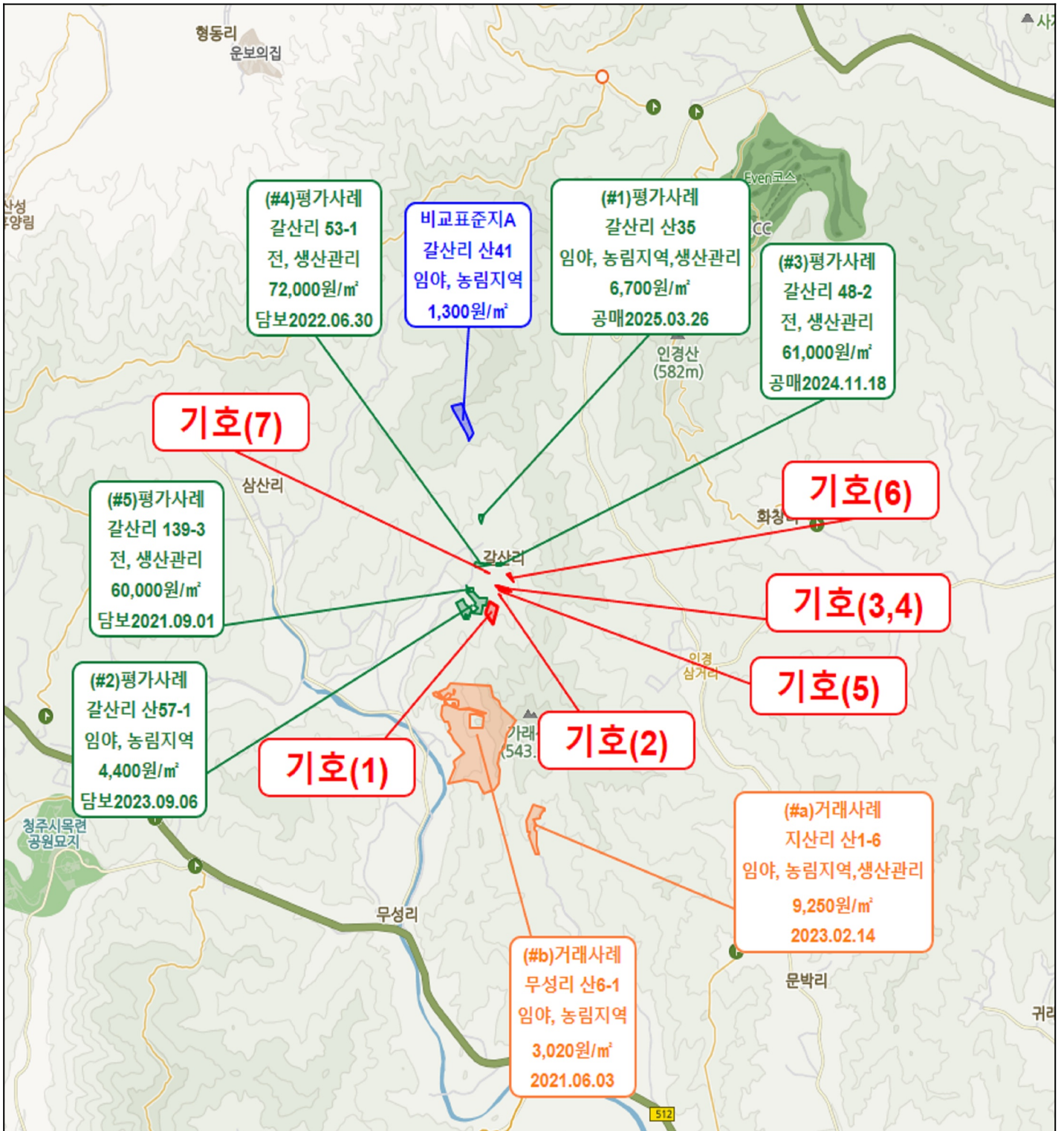
9. 기타 참고사항

해당없습니다.

광역 위치도

소재지

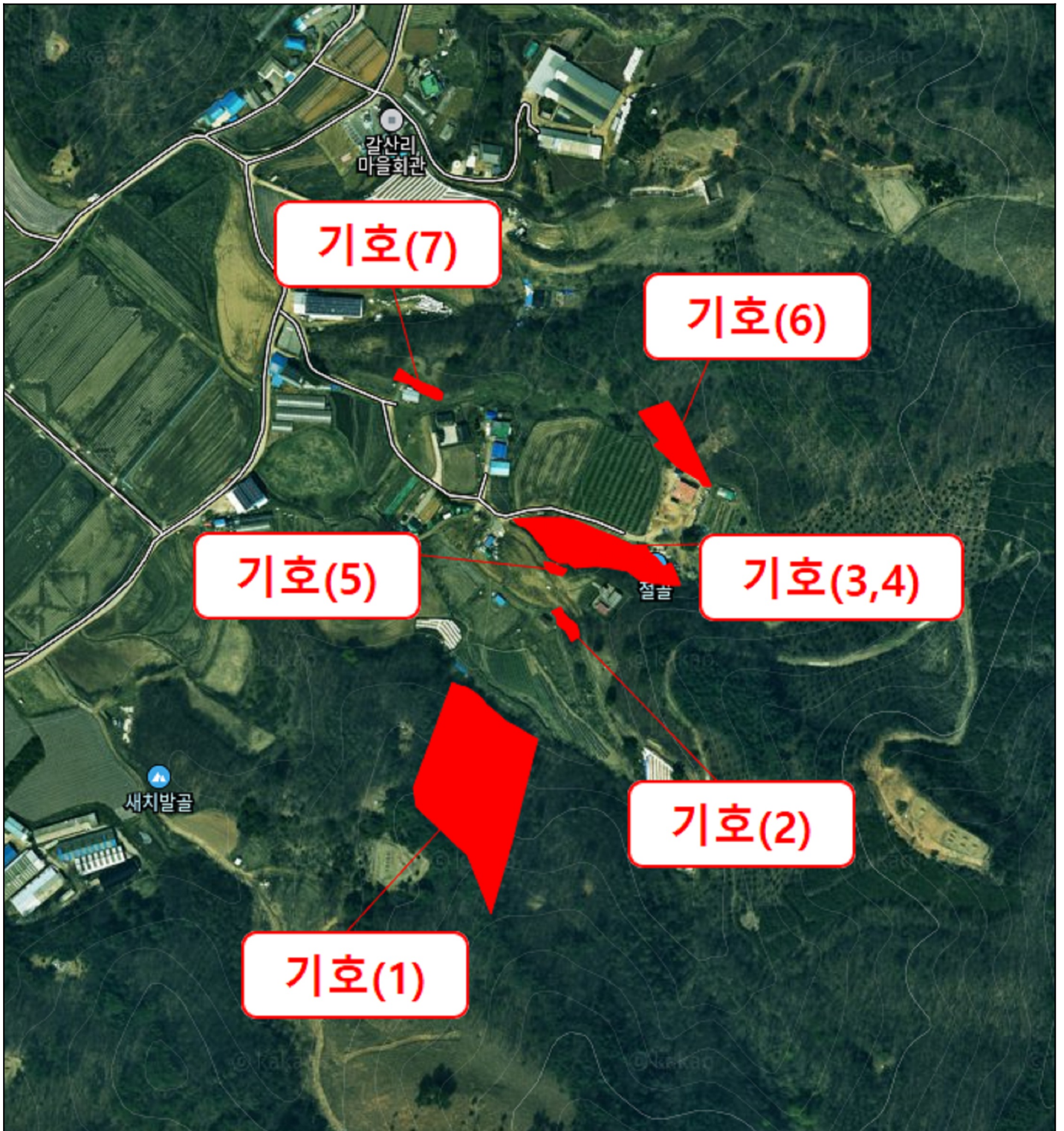
충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리 산 55-1 외



항공위치도

소재지

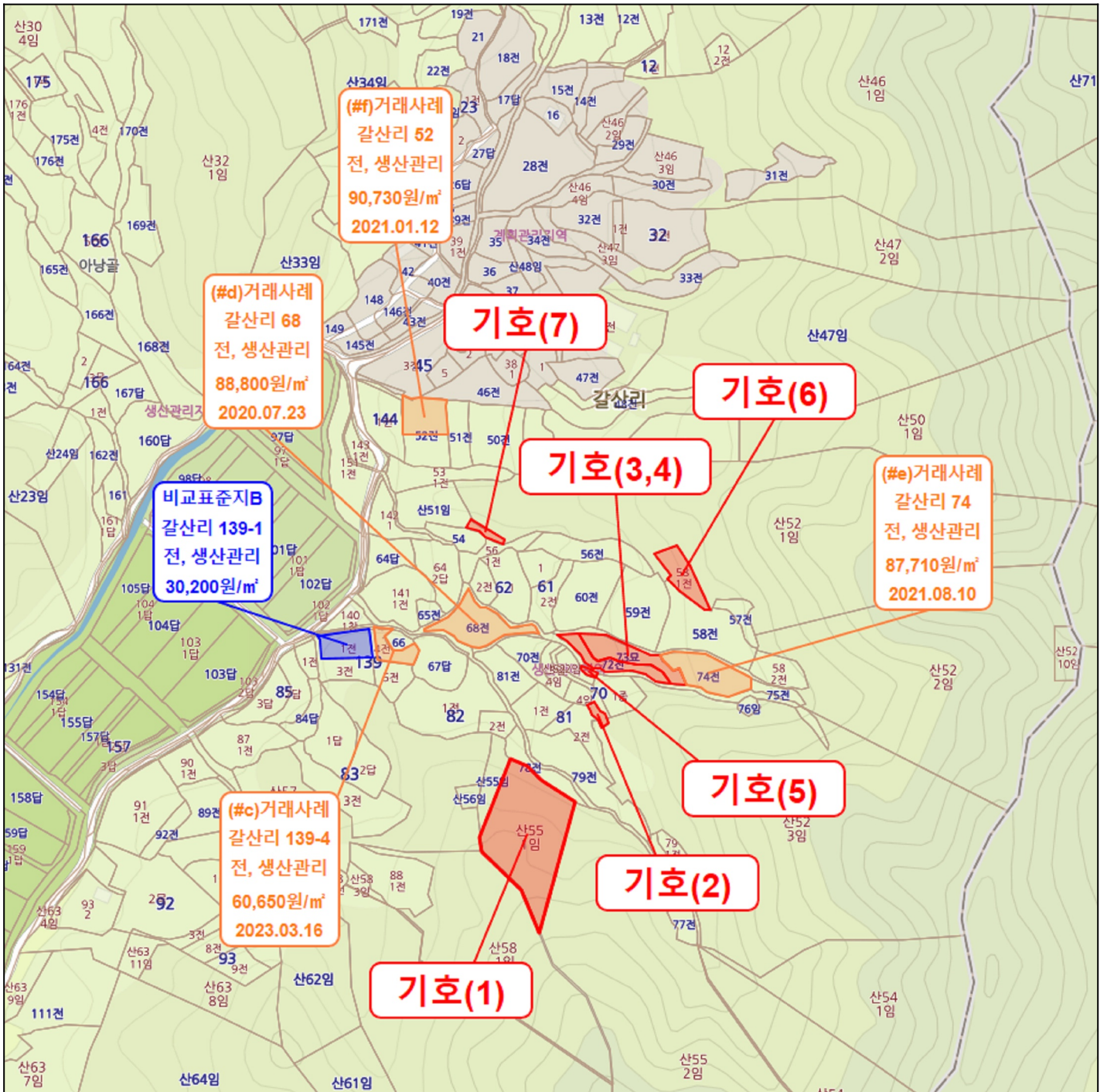
충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리 산 55-1 외



상 세 위 치 도

소재지

충청북도 청주시 상당구 낭성면 갈산리 산 55-1 외

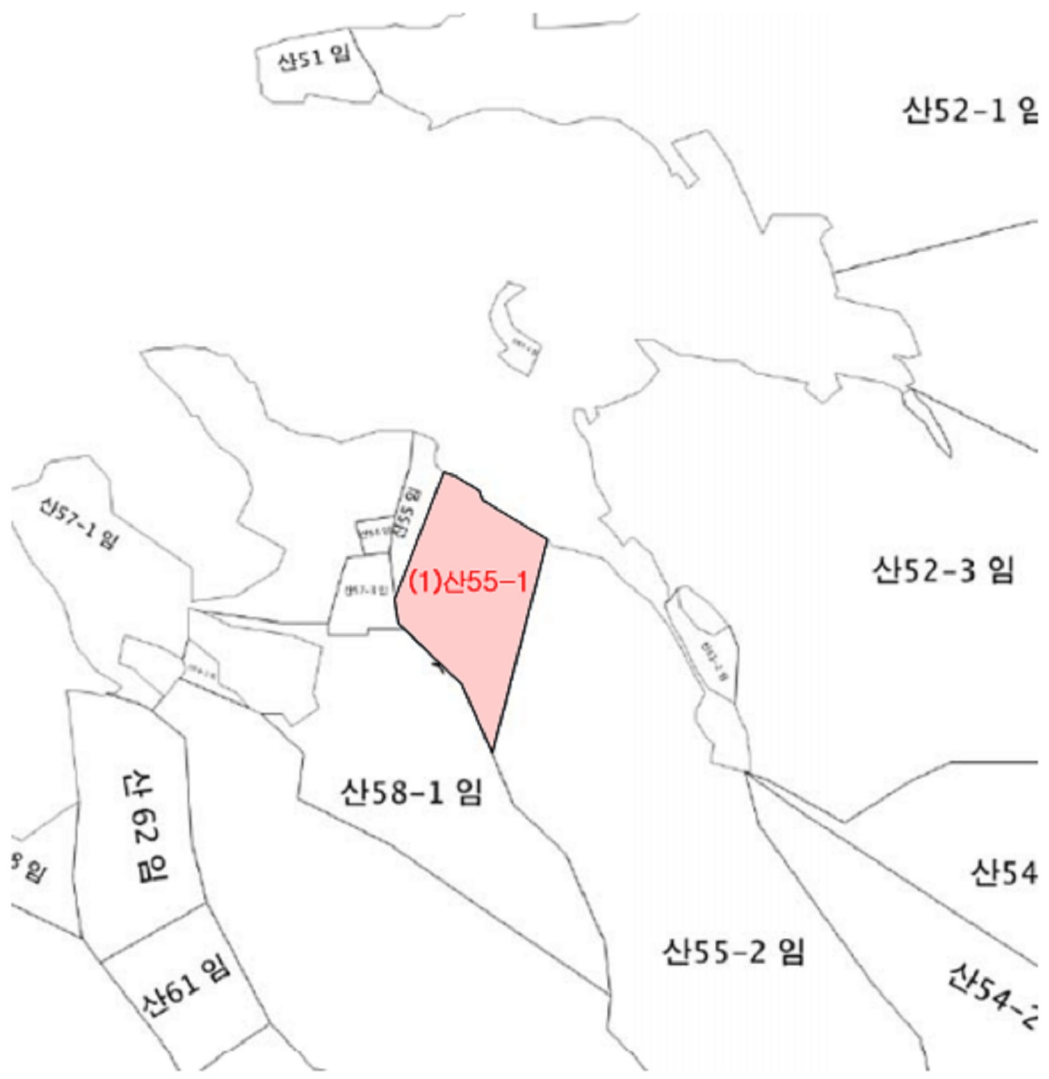


범례

- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

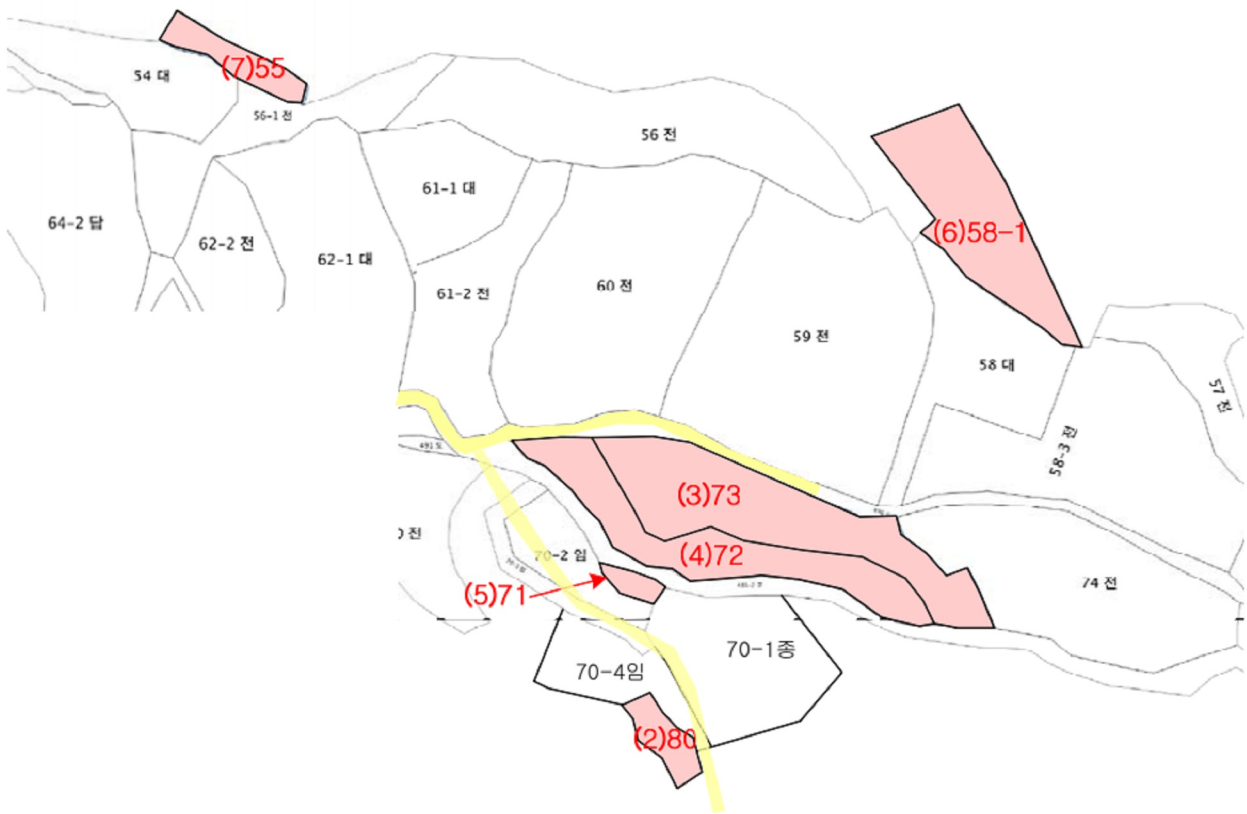
임 야 도

NO SCALE



지 적 도

NO SCALE



사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 토지(1) 】



【 본건 토지(1) 】



【 본건 토지(2) 】



【 본건 토지(3, 4, 5) 】

사 진 용 지



【 본건 토지(3,4,5) 】



【 본건 토지(6) 】



【 본건 토지(6) 】



【 본건 토지(7) 】

사 진 용 지



【 본건 토지(7) 】



【 마을전경(남서향) 】