

감정평가서

건명	박노웅 소유물건(2025타경51794)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정서번호	B2509-10-024

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

(주)정일감정평가법인 충북지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈



(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희



감정평가액	일천칠십구만일천원정(₩10,791,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박노용 (2025타경51794)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.01	2025.10.01 ~ 2025.10.01	2025.10.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	327	토지	327	33,000	10,791,000
		이	하	여	백	
	합계					₩10,791,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김경래		김경래		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 괴산군 소수면 입암리 소재 "원장동마을" 서측인근에 위치하는 토지에 대한 임의경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<충청북도 괴산군 소수면 입암리>

토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)
	1	715	327.0	전	보전관리	전	맹지	부정형 급경사	12,600

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 1일로 함

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 1일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도지역 등은 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 따라 사정평가 하였음.
- 나. 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- 다. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 ** 처리하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

3. 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

2. 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청북도 괴산군>

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	입암리 663	전	1,620.0	전	보전관리	세로 (불)	부정형 완경사	17,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.10.01	0.604% (1.00604)	충청북도 괴산군 (25.01.01~25.10.01) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.571 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.033 $(1 + 0.00571) * (1 + 0.00033 * 31/31)$ = 1.00604

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 농경지대 개별요인 비교

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도, 경사의 방향
행정적 조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타 조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향 기타

나. 개별요인의 비교

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000
		·본건 기호 1), 비교표준지 A)는 대체로 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	소암리 **	2,195.0	전	2023.04.11	25,000	법원경매	전	보전관리	-
㉡	소암리 **	2,251.0	답	2022.03.15	23,000	법원경매	토지임야	보전관리	-
㉢	입암리 **	1,191.0	전	2021.08.17	45,000	담보	전	보전관리	-
㉣	신항리 **	7,695.0	전	2022.06.07	34,000	법원경매	전	보전관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

구분	소재지	지목	용도 지역	거래가액	적용단가	거래시점	비고
①	입암리 **	답	보전 관리	90,000,000	50,420	2023.05.05	토지거래
②	입암리 **	답	보전 관리	30,000,000	27,247	2022.03.11	토지거래

마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	소암리 **	2,195.0	전	2023.04.11	25,000	법원경 매	전	보전 관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 격차율 산정

구 분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	격차율	
평가사례②기준 비교표준지(A) 단가	25,000	1.02120	1.000	1.300	33,189	1.863	
기준시점 비교표준지(A) 단가	17,700	1.00604	-	-	17,806		
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.						
시점수정	충청북도 괴산군(2023.04.11~2025.10.01) : 1.02120						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
	-	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.300
·비교표준지 A)는 사례 ②) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
보전관리	농경지	@30,000원/m ² ~@50,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024.10.01~2025.10.01)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
전	충청북도	46.82	54.86	238
	괴산군	56.28	57.78	36

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률 평균 : 총 낙찰가율 합계 / 낙찰건수

아. 그 밖의 요인 보정치 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	1.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	17,700	1.00604	1.000	1.000	1.86	33,120	33,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

구분	소재지	지목	용도지역	거래가액	적용단가	거래시점	비고
①	입암리 **	답	보전 관리	90,000,000	50,420	2023.05.05	토지거래

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2023.05.05 ~ 2025.10.01	2.053% (1.02053)	충청북도 괴산군 (23.05.05~25.10.01) (보전관리) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.031 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.079 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.039 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.011 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.110 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.083 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.018 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.042 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.141 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.571 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.033 $(1 + 0.00031 * 27/31) * (1 + 0.00079) * (1 - 0.00039) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00083) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.01141) * (1 + 0.00571) * (1 + 0.00033 * 31/31)$ ≈ 1.02053

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	①	-	0.75	1.00	0.85	1.00	1.00	0.638
·본건 기호 1)는 비교사례 ①) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지 조건(경작의 편부 등)에서 열세함.								

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가	사정보 정	시점수 정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	50,420	1.00	1.02053	1.000	0.638	32,828	33,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 자가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례 비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	충청북도 괴산군 소수면 입암리	715	33,000	33,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	327.0	327.0	33,000	10,791,000	-

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 괴산군 소수면 입암리	715	전	보전관리지역	327	327	33,000	10,791,000	
	합 계			이	하	여	백	₩10,791,000.-	



토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 괴산군 소수면 입암리 소재 "원장동마을" 서측 인근에 위치하는 토지이며, 인근은 전, 답 등이 혼재하는 순수 농경지대로, 제반 주위환경은 대체로 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 간선도로가 통과하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 등고평탄한 토지이며, 현황 농경지임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 비포장도로에 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

-

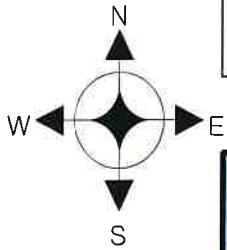
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도

소재지

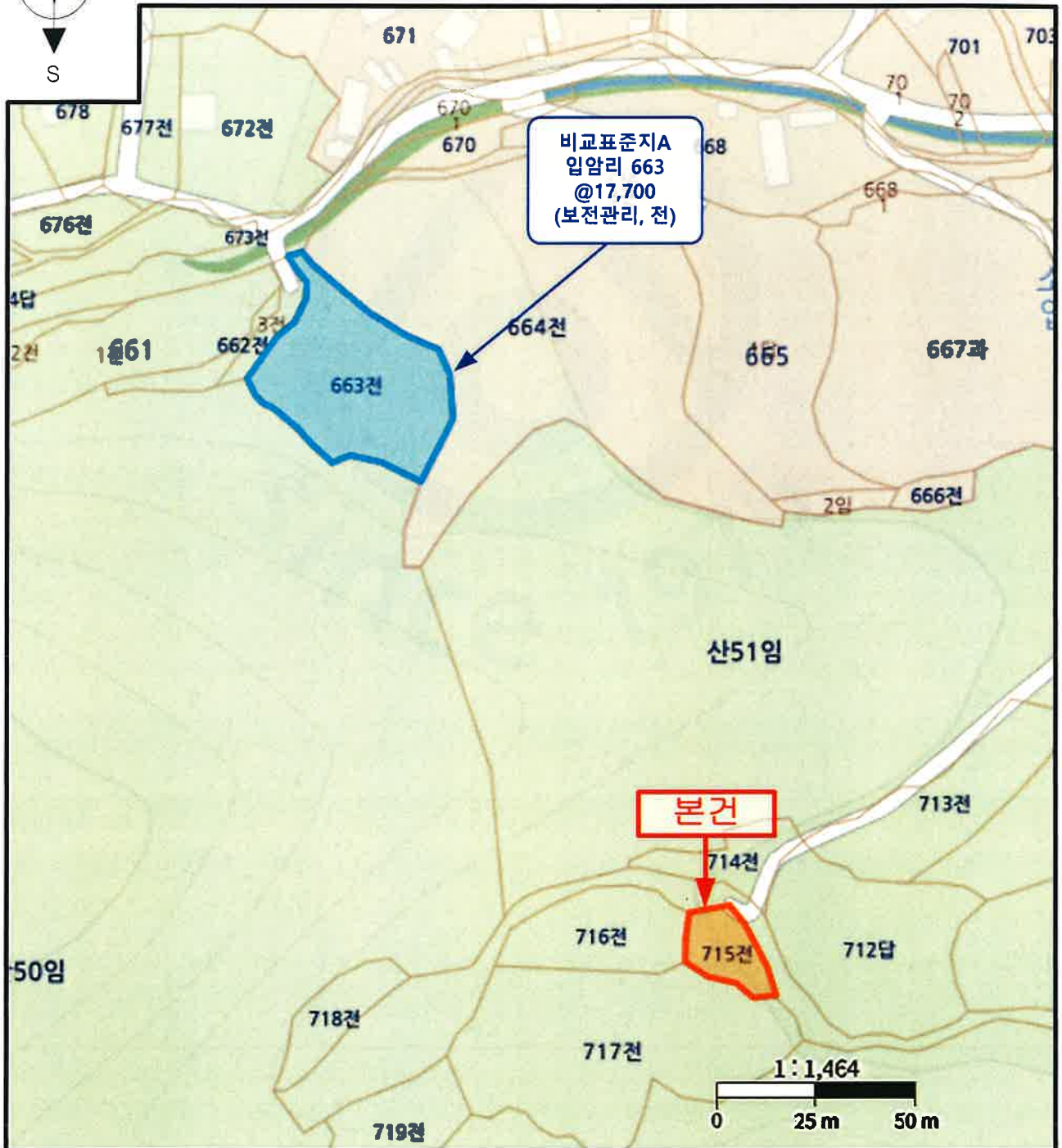
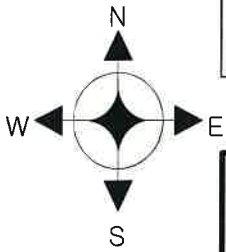
충청북도 괴산군 소수면 입암리 715



위 치 도

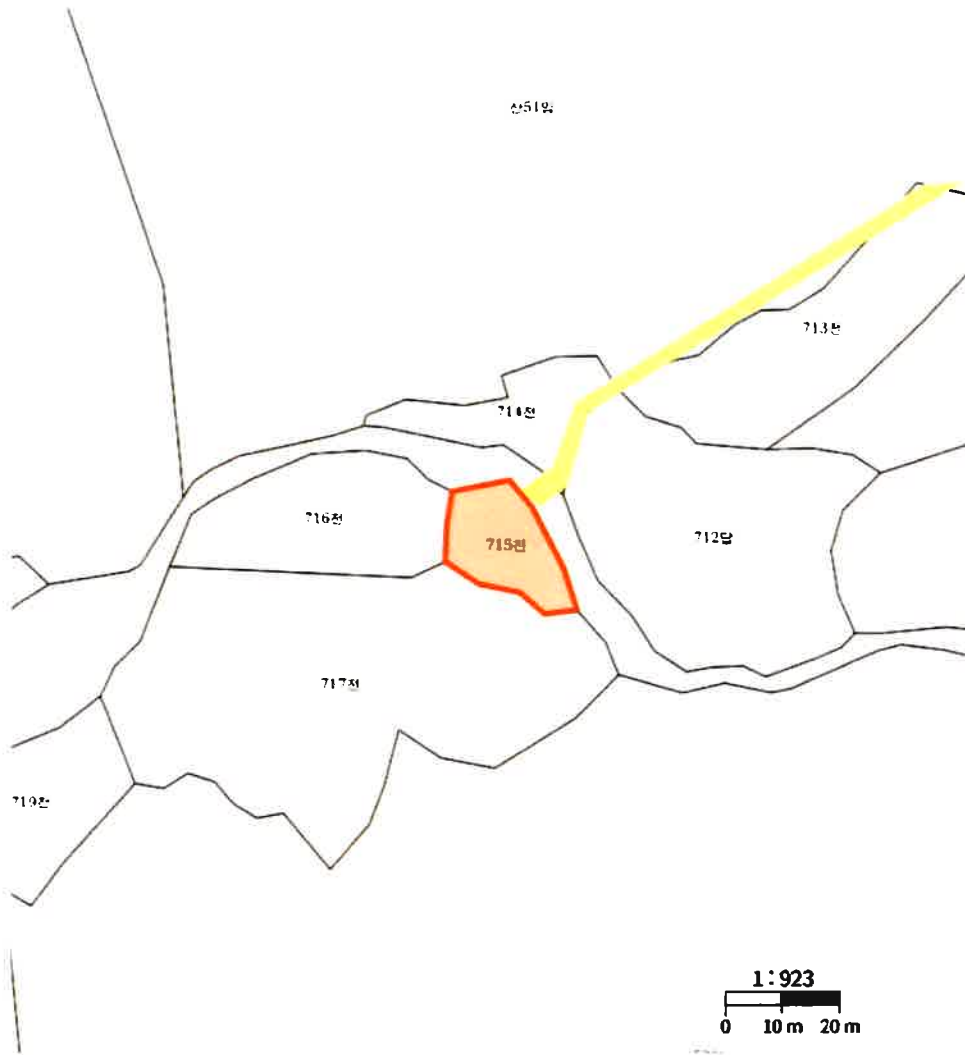
소재지

충청북도 괴산군 소수면 입암리 715



지적 및 건물 개황도

S: Non Scale



면
례

	평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
	제시외		평가제외건물		도로		계획도로선 용도지구분선



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 주위환경