

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 주식회사 삼성특수 외 1명  
소유물건(2025타경2517)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 박상규

감정서번호: B250523-64

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.

프라임감정평가법인(주) 충북지사



TEL. 043-716-2040 FAX. 043-716-2041

# (부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 충북지사  
지사장 정용집



감정평가사  
정용집

**정용집** (Handwritten signature and red seal)

감정평가액	<b>이억육천오백사십삼만구천이백오십원정 (₩265,439,250.-)</b>					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가 목적	경매			
제출처	청주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼성특수 외 1명 (2025타경2517)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	—	2025. 05. 30	2025. 05. 29 ~ 2025. 05. 30	2025. 05. 30		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	837	토지	837	134,000	112,158,000
	건물	154.67	건물	154.67	975,000	150,803,250
	제시외건물	(26.12)	제시외건물	26.12	-	2,478,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩265,439,250.-

심사  
확인

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

심사자  
감정평가사 박민원

**박민원** (Handwritten signature)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 괴산군 소수면 수리 소재 '소수면행정복지센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 경매3계의 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 5월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 29일 ~ 2025년 5월 30일에 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 임대관계 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ② 대상물건(1)은 공부상 지목 '답'이나 해당 관청에 문의 결과 본건에 대하여 건축신고 및 착공신고 등이 있으며, 현황 '주거용' 건부지로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행(입찰)시 참고 바람.
- ③ 대상물건(1)은 토지이용계획확인서상 일부 '접도구역'에 저촉된 바 이를 개별요인에서 감안하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고 바람.
- ④ 대상물건(2) 건물은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 "건축법상 사용승인을 받지 아니한 건물임"으로 등재되어 있는바, 정확한 사용승인일자가 불분명한 바, 구조, 현황 및 항공사진 등을 감안하여 관찰감을 병용하여 감정평가하였는바, 경매진행(입찰)시 참고 바람.
- ⑤ 대상물건(2) 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크부분은 단독 효용가치가 희박하여 건물과 불가분 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행(입찰)시 참고 바람.
- ⑥ 대상물건(1) 지상에 제시외건물 ㉠, ㉡이 소재하여 이를 개략적으로 실측사정하여 별도로 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 소유권관계 등의 권리관계 확인을 요함.
- ⑦ 지적경계, 도로상황 등은 목측에 의거 개략적으로 조사 하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 괴산군 소수면 수리 700	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	주거용 건부지
	지 목	답
	면 적	837 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	경량철골구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	미상
	연 면 적	154.67 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 평가하되 관찰감가를 병용하여 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	소수면 수리 700	837	답	주거용 건부지	생산관리	소로한면	사다리 평지	32,500

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 대상물건(1)은 공부상 지목 '답'이나 해당 관청에 문의 결과 본건에 대하여 건축신고 및 착공신고 등이 있으며, 현황 '주거용' 건부지로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행(입찰)시 참고 바람.
- ② 대상물건(1)은 토지이용계획확인서상 일부 '접도구역'에 저축된 바 이를 개별요인에서 감안하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고 바람.

## 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	소수면 아성리 166-18	662	대	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리 환경사지	42,400

#### 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(%)	비 고
A 생산관리	0.381	충청북도 괴산군 (25.01.01~25.05.30 ) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.298 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.083  ( 1 + 0.00298 ) * ( 1 + 0.00083 * 30/30 ) ≒ 1.00381

※ 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

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	1.05	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		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	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	본건은 비교표준지 대비 본건 접도구역 저축, 표준지 자연취락지구 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
		2면획지		
기타 조건	기타	3면획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		장래의 동향		
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.036	-

## 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	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
본건 인근	130,000-140,000	생산관리

#### (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 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	소수면 아성리 444	660	생산관리	대 단독주택	2023.09.08	시가참고	109,000	-
(2)	소수면 수리 698-6	451	생산관리	대 단독주택	2023.09.30	가사소송	112,000	-
(3)	소수면 수리 698-6 외	451	생산관리	대 단독주택	2024.06.18	법원경매	126,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	소수면 아성리 594-3	생산관리 대/전	58,000,000원 (@ 130,000원/m <sup>2</sup> )	2022.04.02 -	445m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 58,000,000원 / 445m <sup>2</sup> ≈ 130,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충북 괴산군 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	1,714,671,500	1,110,978,800	64.8	47	11	23.4
토지	19,529,791,276	9,166,121,599	46.9	423	66	15.6
대지	235,400,000	81,747,000	34.7	12	3	25.0

(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 <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
	109,000	1.01834	1.000	1.166	129,424		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.040	3.04
	42,400	1.00381	-	-	42,562		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2023.09.08 ~ 2025.05.30, 괴산군 생산관리지역) : 1.834% (1.01834)

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

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(표준지 자연취락지구 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.11	1.05	1.00	1.166

<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	A	42,400	1.00381	1.000	1.036	3.04	134,045	134,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (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

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	소수면 아성리 594-3	생산관리 대/전	58,000,000원 (@ 130,000원/m <sup>2</sup> )	2022.04.02 -	445m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 58,000,000원 / 445m <sup>2</sup> ≈ 130,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 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 생산관리	3.226	충청북도 괴산군 (22.04.02~25.05.30 ) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.068 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.088 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.113 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.190 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.137 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.100 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.076 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.075 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.123 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.636 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.201 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.298 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.083  $(1 + 0.00068 * 29/30) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00137) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00636) * (1 + 0.01201) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00083 * 30/30) \approx 1.03226$

### 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

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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	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	0.99	본건이 사례 대비 접도구역 저축 등에서 열세함.
		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

### 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	#1	130,000	1.000	1.03226	1.000	1.040	139,561	140,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	134,000	140,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 그 객관성·합리성이 인정되어 「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(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
2	지상 2층	경량철골구조 판넬지붕	단독주택	154.67	미상	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	○	—	○	○	—	—	—	—	—

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

- ① 대상물건(2) 건물은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 "건축법상 사용승인을 받지 아니한 건물임"으로 등재되어 있는바, 정확한 사용승인일자가 불분명하여 구조, 현황 및 항공사진 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감정평가하였는바, 경매진행(입찰)시 참고 바람.
- ② 대상물건(2) 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크부분은 단독 효용가치가 희박하여 건물과 불가분 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였으니 경매진행(입찰)시 참고 바람.

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	비고
2	경량철골구조 판넬지붕	1,300,000	-	1,300,000	40	지상 2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	4	1,089,000	30 (25~35)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

※ 부대설비 보정내역

구분	세부내역	기준단가(m <sup>2</sup> )	비고
2	전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
	위생 및 급배수설비	기본적인 위생 및 급배수설비	재조달원가에 포함
	난방설비	기본적인 난방설비	재조달원가에 포함

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
2	단독주택 (2층)	1,300,000	40	-	10	30	30/40	975,000	-

\* 관찰감가를 병용함.

# 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	112,158,000
	건 물	150,803,250
	제시외건물	2,478,000
	합 계	265,439,250

결정의견	경매로서 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사 례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 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·건물) 감정평가명세서표

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 괴산군 소수면 수리	700	답	생산관리지역	837	837	134,000	112,158,000	현황 '주거용' 건부지
2	상동	700 위지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	112.07	154.67	975,000	150,803,250	관찰감가 1,300,000 x 30/40
			2층	42.60					
	<b>소 계</b>							<b>₩262,961,250</b>	
	<제시외건물>								
㉠	동 소	700 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(8.12)	8.12	-	1,218,000	실측사정
㉡	동 소	700 위지상	창고	철골조 천막지붕	(18)	18	-	1,260,000	실측사정
	<b>소 계</b>							<b>₩2,478,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩265,439,250.-</b>	
				이	하	여	백		

## 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 괴산군 소수면 수리 소재 '소수면행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모공장 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로와 연계되어 일반차량을 이용한 접근성은 보통이며, 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지로서, 현황 '주거용' 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

대상물건 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :생산관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2023-05-19)<도로법>, 접도구역(지방도510)<도로법>

### (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 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

**(7) 공부와의 차이**

대상물건은 공부상 지목 '답'이나 현황 '주거용' 건부지로 이용중임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 지상 2층 건으로서(사용승인일 미상임.)

외 벽 : 판넬 위 치장벽돌 마감 등.  
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.  
창 호 : 샷시창호 등.

## (2) 이용상태

'단독주택'으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## (5) 공부와의 차이

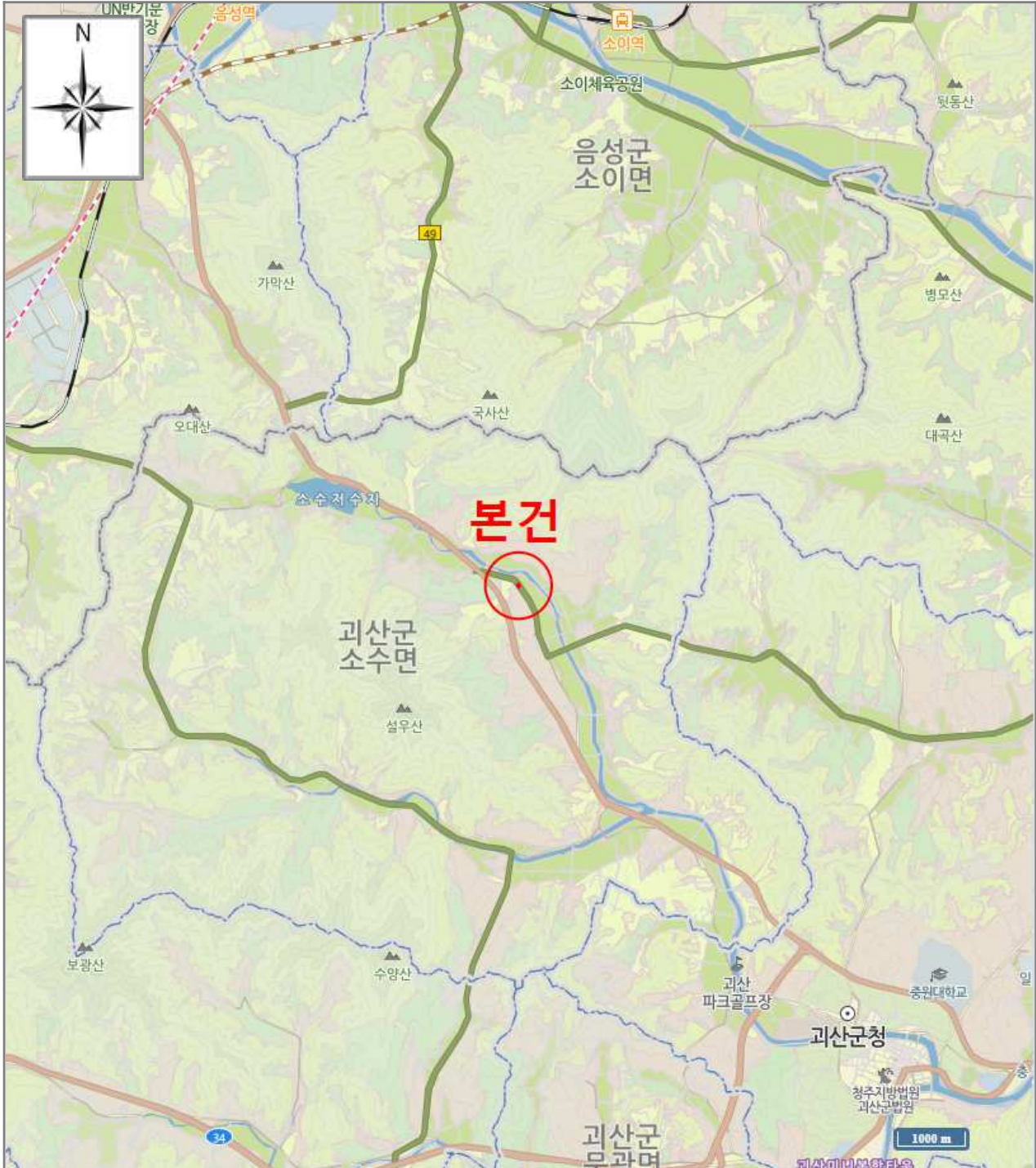
—

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

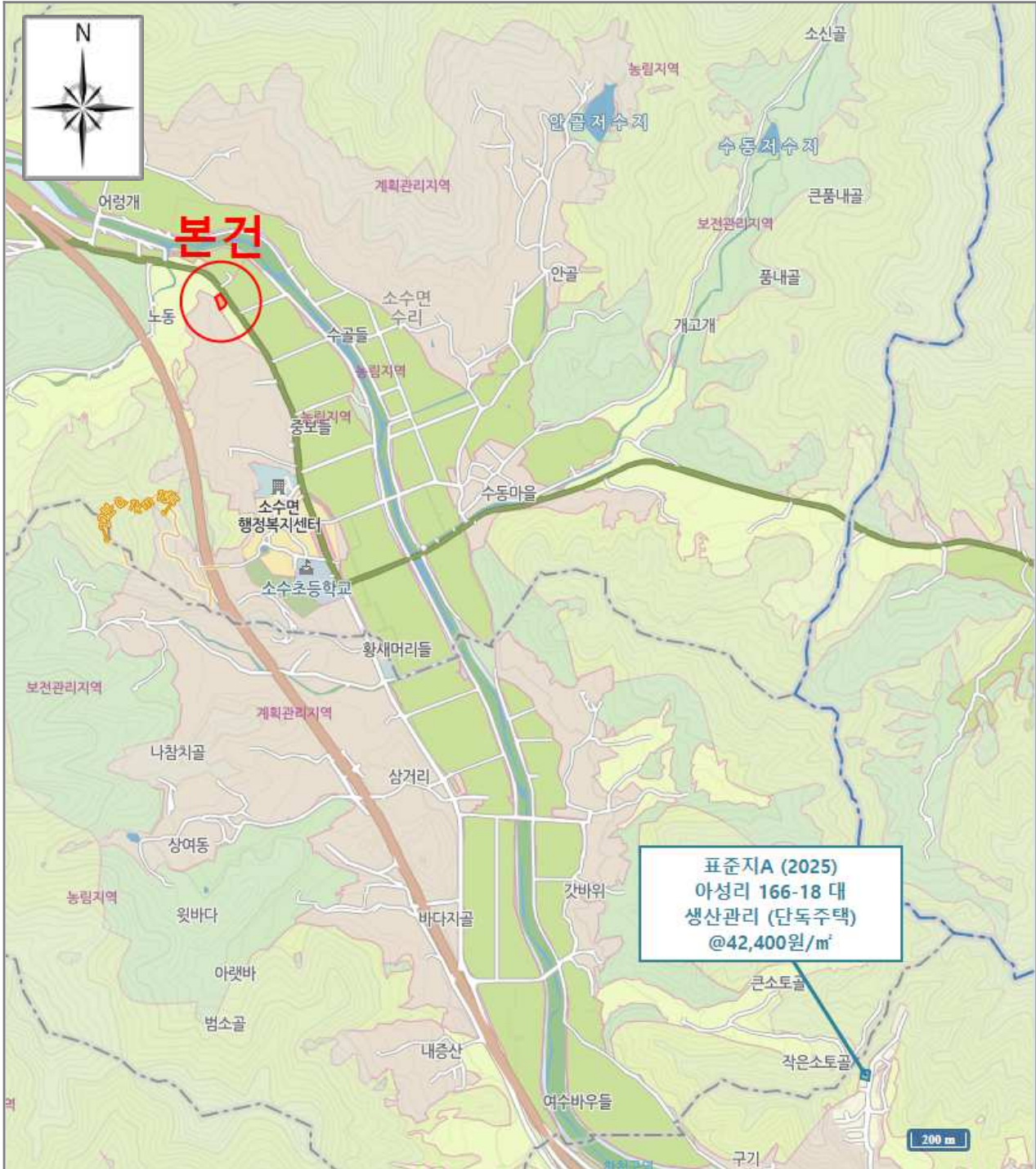
소재지	충청북도 괴산군 소수면 수리 700
-----	---------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

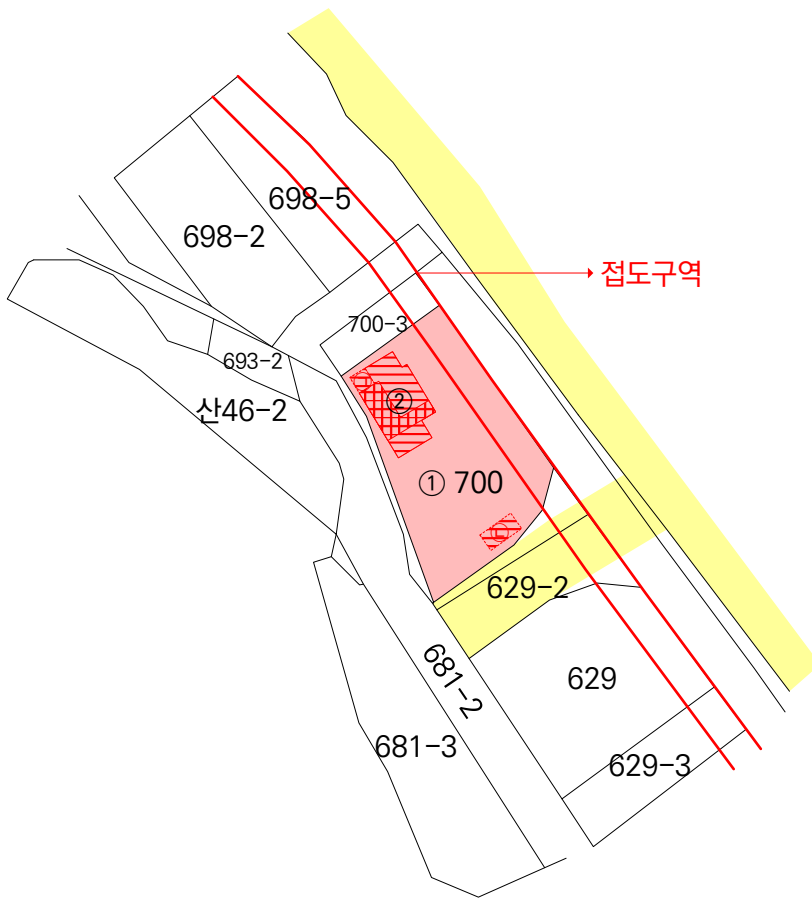
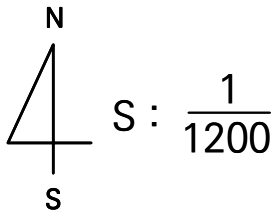
# 상세 위치도












소재지	충청북도 괴산군 소수면 수리 700
-----	---------------------



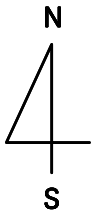
- [ 범례 ]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

# 지적 및 건물개황도

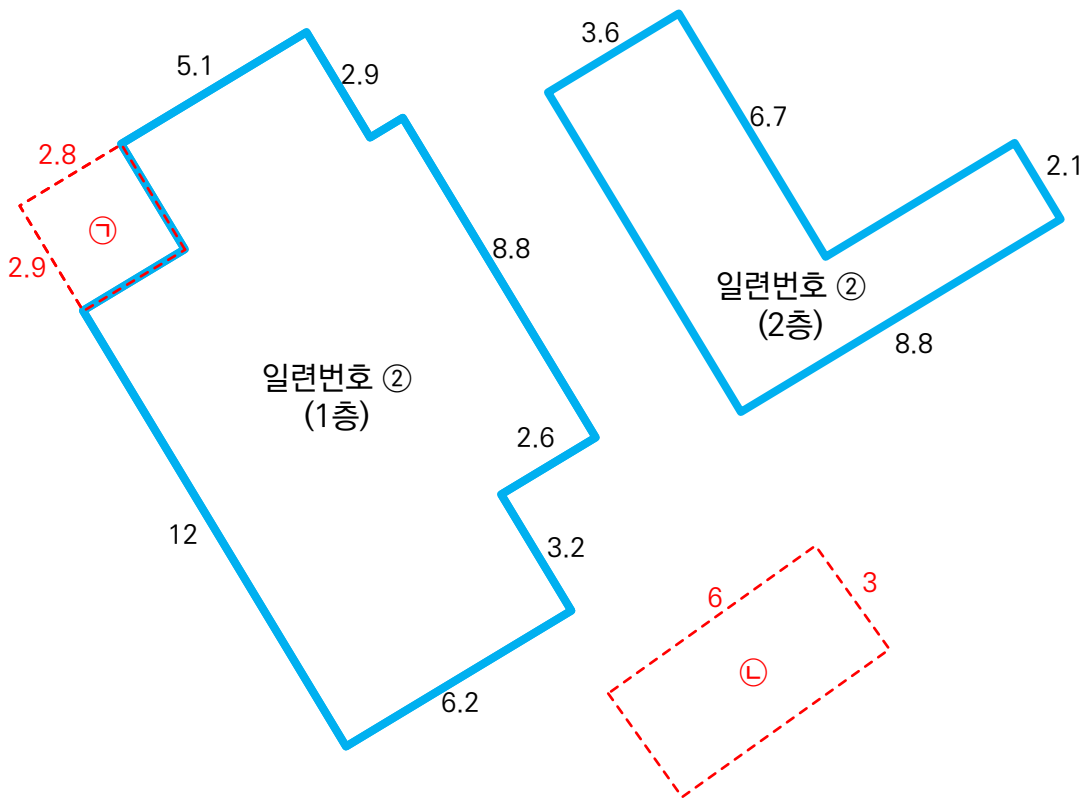


범 례	 평가대상토지	 구거, 하천	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 현황도로	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물
	 본건도로	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상	

# 건물 개황도



S : None Scale



일련번호 ② (1층) : 112.07㎡ (공부상 면적)  
 [산출면적 : (5.1×2.9) + (8.8×8.8) + (3.2×6.2) ≒ 112.07㎡]  
 일련번호 ② (2층) : 42.6㎡ (공부상 면적)  
 [산출면적 : (6.7×3.6) + (2.1×8.8) ≒ 42.6㎡]

**[제시외건물]**

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 등) ≒ 8.12㎡
- ㉡ 철골구조 천막지붕 단층 (창고) ≒ 18㎡

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 괴산군 소수면 수리 700



대상물건(1) 전경



대상물건(2) 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 괴산군 소수면 수리 700



제시외건물 ㉠ 전경



제시외건물 ㉡ 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 괴산군 소수면 수리 700



주위환경