감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김재섭 소유물건(2025타경4612)

의 뢰 인 : 청주지방법원 사법보좌관 박상규

감정평가서번호 : chc20253-09002

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.

충청감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

허 재 승

감정평가액	이억일천육백삼십만육천원정(₩216,306,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	청주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김재섭 (2025타경4612)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.11	2025.09.09 ~ 2025.09.12	2025.09.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	974	토지	974	158,000	153,892,000
	건물	92	건물	92	467,000	42,964,000
	제시외건물	(13.6)	제시외건물	13.6	-	1,450,000
	제시외물건 (조경수)	(1식)	제시외물건 (조경수)	1식	-	18,000,000
	합 계					₩216,306,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 괴산군 청안면 금신리 소재 “금안마을” 내의 토지 및 건물임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 경매목적을 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

Ⅱ. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 산출과정

(1) 공시지가기준법 적용

가. 비교표준지설정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	금신리 280	대	466	단독	계획관리지역	세로가	부정형평지	76,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「부동산거래신고등에관한법률」 제 19조에 따라 국토교통장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로 산정함.

기간	괴산군 계획관리지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.503%	
2025.08.01 ~ 2025.09.11	0.080%	7월 변동률 : 0.059% (0.00059x42/31)
시점수정치	0.583%	
2025.01.01 ~ 2025.09.12.	(1.00583)	

다. 지역요인 비교

대상물건과 비교표준지는 가격형성에 있어 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인비교

구분	조건	항목	표준지 A	대상 물건1	비고
개별요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
	접근조건	교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성 등	1.00	1.00	대등함.
	환경조건	일조, 자연환경, 인문환경 등	1.00	1.00	대등함.
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	행정조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	대등함.
	기타조건	기타	1.00	1.00	대등함.
계	1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00 ≒		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

가) 인근지역 평가선례·거래사례 등

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	평가.매매액 (원/㎡)	비고
a	금신리 2**-*	대	계획관리 지역	담보 평가	2023.08.30	135,000	

나) 그 밖의 요인 검토

(가) 인근의 평가선례·거래사례 등 을 분석하여 그 밖의 요인 보정여부를 검토하되, 적정성이 검증되었다고 사료되는 다음의 평가선례·거래사례 등 을 기준으로 대상물건에 대한 그 밖의 요인 반영여부를 검토하였음.

대상물건 기호	선례 기호	선례 등의가격 (원/㎡)	시점수정	지역.개별요인 비교	산정가치 (원/㎡)	비고
1	a	135,000	1.01873	1.150	158,158	

(나) 가치형성요인비교 선례/대상물건

① 시점수정

지가변동률은 「부동산거래신고등에관한법률」 제19조에 따라 국토교통장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 평가선례 등이 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 산정하였음.

선례 등 기호	기간	용도지역	지가변동률(%)
a	2023.08.30 ~ 2025.09.11	계획관리지역	1.873

② 지역요인 비교

대상물건과 평가선례·거래사례 등은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

③ 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건 기호	선례등 기호	개별요인						비고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	
1	a	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.15 ≒ 1.150 평가의 목적성 등에서 대상 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 선례 등을 종합적으로 비교·검토한 바, 적정한 토지가격의 결정을 위하여는 기타요인의 반영을 요하는 것으로 판단되어, 이상의 검토결과를 토대로 하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

대상물건 기호	선례등 기호	선례등 기준 가치(원/㎡)	공시지가 기준 가치(원/㎡)	산정치	결정치
1	a	158,158	77,248	2.047	2.05
공시지가 기준가치(원/㎡)		76,800 × 1.00583 × 1.000 × 1.000 ≒ 77,248			

바. 시산가액 산정

상기 제 요인을 종합 참작하여 대상물건 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상 물건 기호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	76,800	1.00583	1.000	1.000	2.05	158,358	158,000

(2) 거래사례비교법

가. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
ㄱ	금신리 6**	대	계획관리 지역	2022.10.01	111,561	실거래정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 시산가액

대상물건과 거래사례의 가치형성요인을 비교하여 본바 대상물건의 시산가액을 아래와 같이 산정하였음.

대상물건 기호	거래사례 기호	거래가격 (원/㎡)	가치형성 요인비교	거래사례 기준 대상물건 시산가액(원/㎡)	비고
1	ㄱ	111,561	1.39	155,000	취락과의 접근성, 인근환경, 주거개발진흥지구 등에서 대상 우세함.

※ 가치형성요인비교치(1.35) × 시점수정치(1.02622) ≒ 1.39

(3) 감정평가액 결정

거래사례기준 시산가액이 공시지가기준법의 시산가액을 지지하므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 결정단가로 정함.

대상물건 기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	158,000	155,000	158,000

3) 그 밖의 사항

(1) 대상물건1은 목측에 의해 위치와 경계를 구분지었으니, 자세한 위치한 경계가 필요할 시 별도의 측량이 요구됨.

(2) 대상물건1 지상의 마당포장(콘크리트 및 잔디, 옹벽 등) 등은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

(3) 대상물건1 지상 대상물건2에 부합하는 제시외건물 ㉠ 내지 ㉢이 있어 이를 제시외건물로 평가하였음.

(4) 대상물건1 지상에 소나무 외 조경수가 수십주 식생되어 있어 이를 제시외건물 (수목)㉣ 조경수 등으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 대상물건의 시산가액이 거래사례비교법 등에 의한 시산가액과 비교하여 본 바, 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액의 결정단가로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정함.

Ⅲ. 건물의 감정평가

1. 대상물건2 개요

소재지	충청북도 괴산군 청안면 금신리 277(질마로사직골길 26)				
구분	건축물대장상 구조	건축물대장상 용도	실제이용	면적(㎡)	비고
주1 1층	벽돌조 평스라브지붕	주택	주택	92	사용승인 1999.10.19
비고					

2. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

1) 감정평가 방법의 적용

건물만의 거래사례선정의 어려움, 수익자료의 수집의 어려움 등으로 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용함을 원칙으로 함.

2) 감정평가액 산출과정

(1) 재조달원가의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산연구원 2024 건축물재조달원가자료집)

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1	01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/ 평지붕	5급	1,015,000	40~50

나. 부대설비

대상물건2 단층주택 : 급.배수설비(관정포함), 위생설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달 원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 등을 비교하여, 감정평가 목적 등을 감안하여 대상물건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가 (원/㎡)	비고
대상물건2 단층주택	1,050,000	

(2) 감가수정 및 적용단가

구 분	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	유효 경제적 잔존년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
대상물건2 단층주택	1,050,000	45	20	20/45	467,000

* 경제적 잔존년수 및 감가수정은 내용연수법 및 관찰감가법을 병용함.
* 적용단가는 천원 미만 단위에서 반올림함.

3) 그 밖의 사항

(1) 대상물건2는 대장면적으로 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고 바람.

(2) 대상물건2의 관정, 현관계단 및 발코니 등은 거래관행에 따라 대상물건2 건물과 함께 평가하였음.

(3) 대상물건1 지상 대상물건2에 부합하는 제시외건물 ㉠ 내지 ㉢이 있어 이를 목측면적으로 제시외건물로 평가하였음.

(4) 대상물건1 지상에 소나무 외 조경수가 수십주 식생되어 있어 이를 제시외건물 (수목)㉣ 조경수 등으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정의견

상기의 재조달원가를 기준으로 총내용년수, 실제경과년수, 경제적 잔존년수 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 감정평가액을 결정함.

(별첨 : 토지건물평가명세표 참조)

토지건물 감정평가명세표

김재섭 소유물건(2025타경4612)

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 괴산군 청안면 금신리	277	대	계획관리지역	974	974	158,000	153,892,000	
2	동소 [도로명주소] 충청북도 괴산군 청안면 질마로사직골길 26	277 위 지상	단층주택	벽돌조 평스라브지붕	92	92	467,000	42,964,000	1,050,000 X 20/45 관찰감가 병용
	소 계							**₩196,856,000**	
	[제시외건물]								
㉠	동소	277 위 지상	보일러실	목기둥 스레트지붕	(6.4)	6.4	식	300,000	
㉡	동소	"	세면장 비가림시설	파이프기둥 강판지붕	(3.6)	3.6	식	250,000	
㉢	동소	"	화장실	블록조 스레트지붕	(3.6)	3.6	식	900,000	
㉣	동소	"	조경수	소나무 등	(1식)	1식	식	18,000,000	
	소 계							**₩19,450,000**	
	합 계							**₩216,306,000.-**	
				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

대상물건은 충청북도 괴산군 청안면 금신리 소재 "금안마을" 내에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재된 농촌지대로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스가 왕래하는 지방도 등이 경유하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 완경사지를 2단의 계단식으로 평탄화하여 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

세로가에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(읍내지구),
녹지용지(녹지용지,건폐율20%이하,용적률40%이하,높이2층이하(8m)이하),
주거용지(주거용지,건폐율60%이하,용적률150%이하,높이4층이하(15m)이하),
지구단위계획구역(읍내지구,주거형 지구단위계획구역) 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

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)

건물개황도 참조

(7) 공부와의 차이

없음.

(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

벽돌조 평스라브지붕 단층 주택으로
외 벽 : 적벽돌쌓기 등.
내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등.
창 호 : 샛시 창호 등.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비(관정 포함), 난방설비(화목보일러 포함) 등

(4) 부합물 및 종물

건물개황도 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

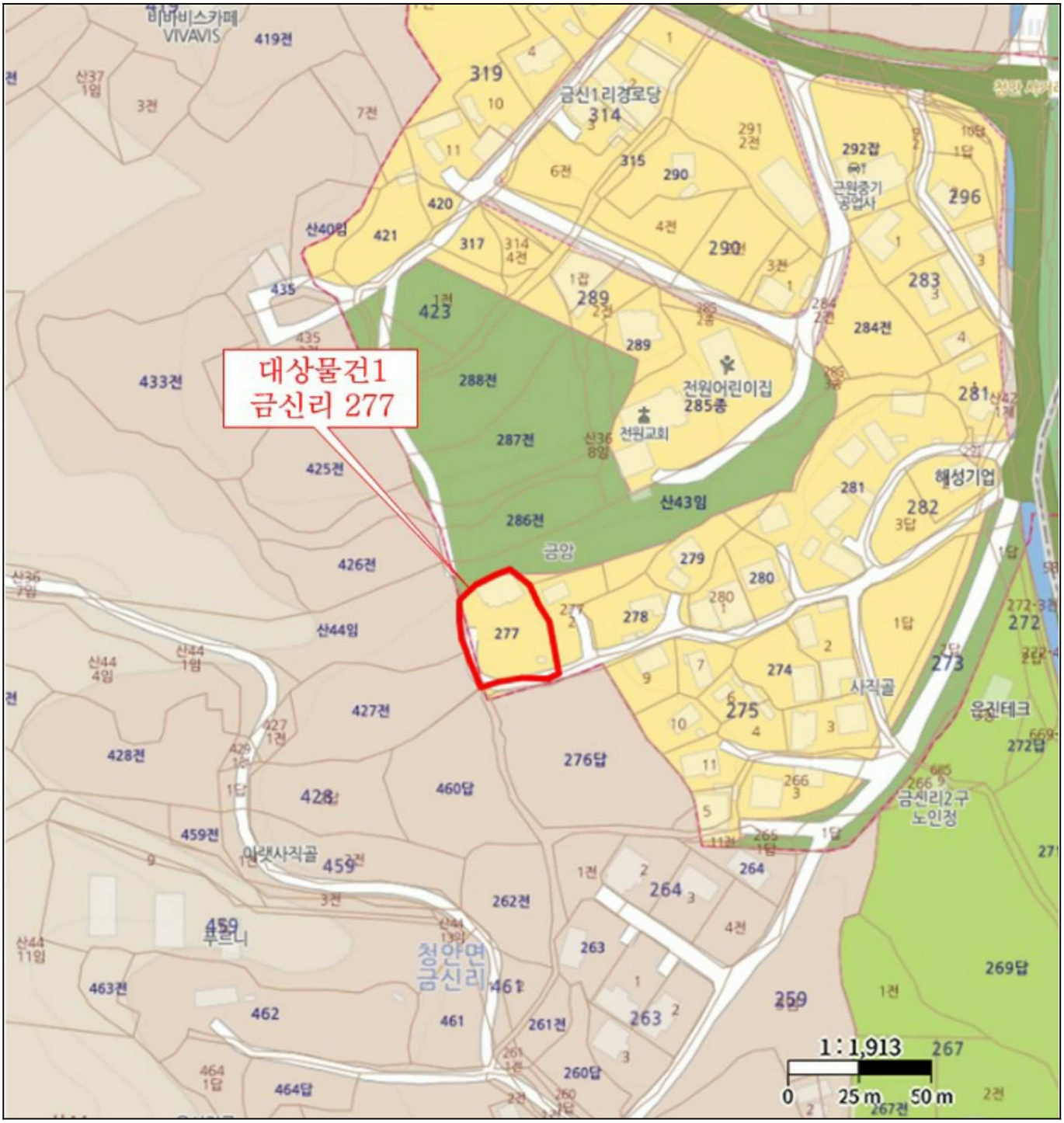
임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 괴산군 청안면 금신리 277

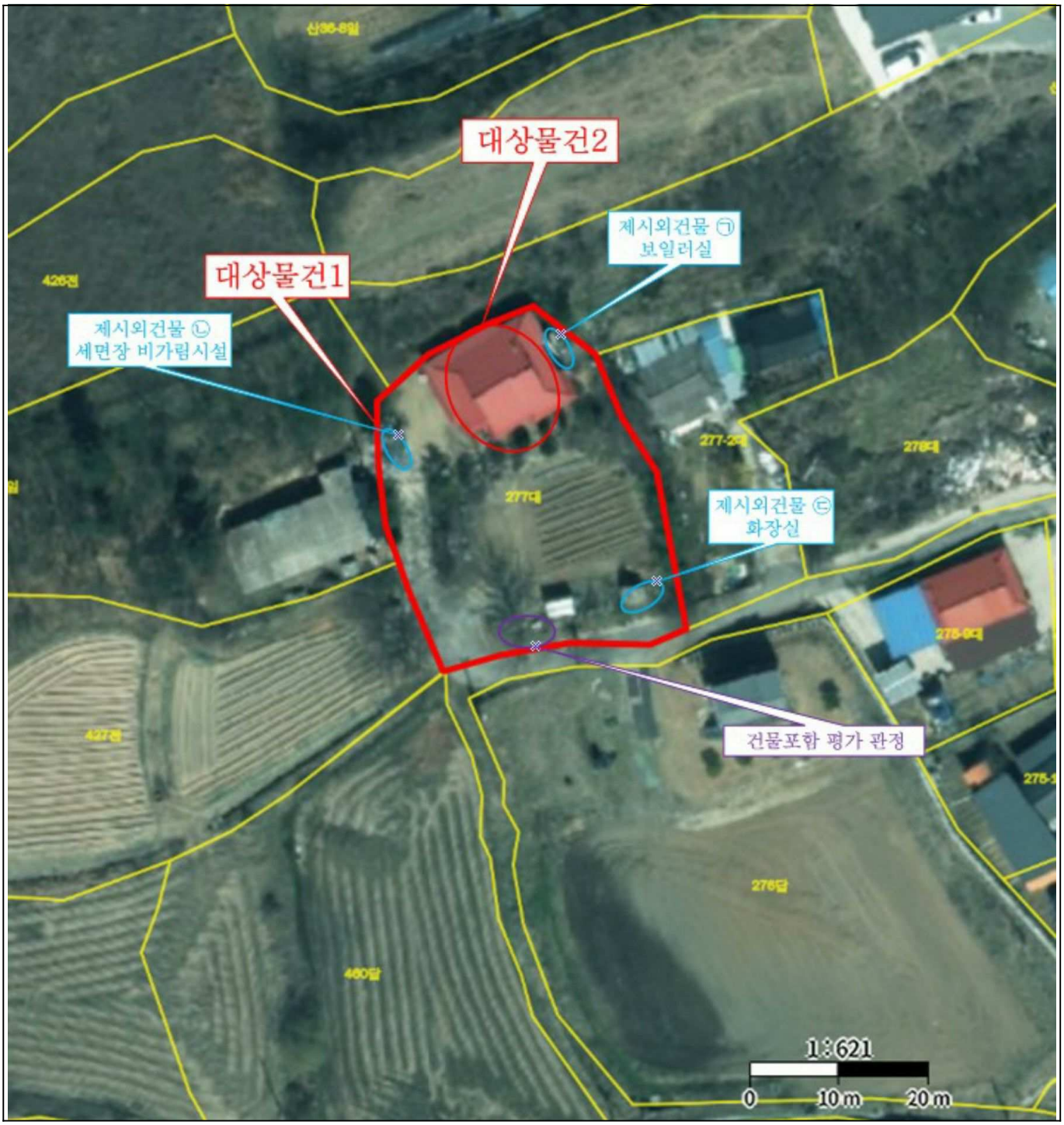
위 치 도

소 재 지	충청북도 괴산군 청안면 금신리 277



위 치 도

소 재 지	충청북도 괴산군 청안면 금신리 277

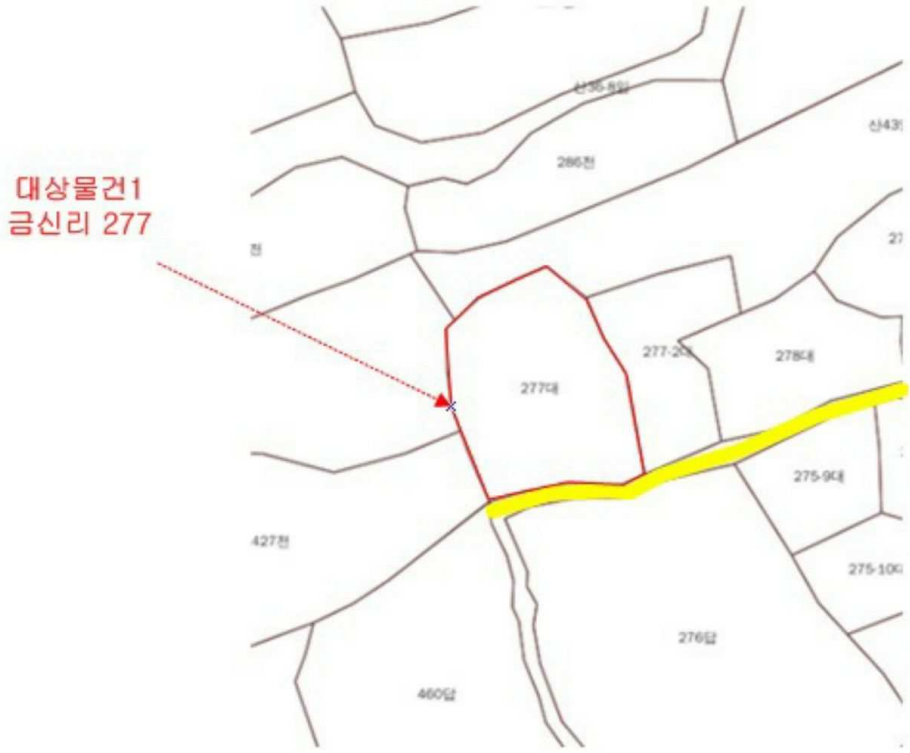


지 적 도

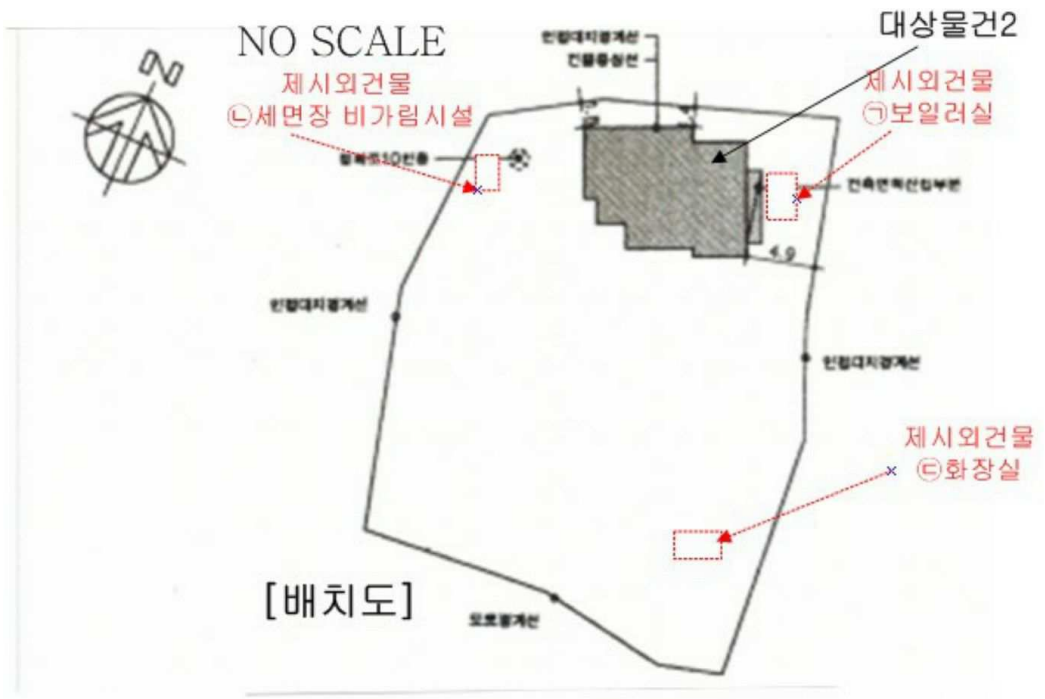
N

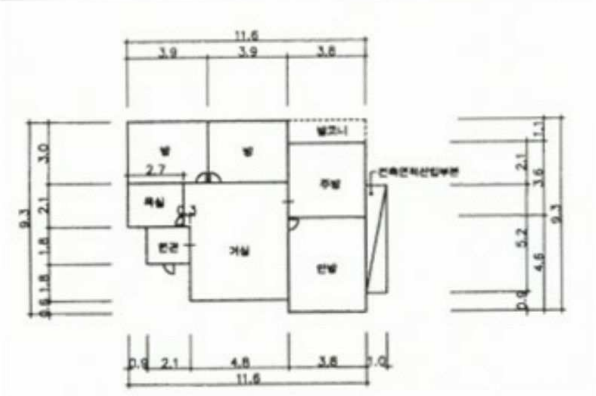
S

1 : 900



건 물 개 황 도





[대상물건2 : 대장면적 : 92㎡]

[제시외건물]

㉠목기둥 스레트지붕 보일러실 : 2*3.2 ≒6.4㎡(목측)
㉡파이프기둥 강판지붕 세면장 비가림시설 : 1.8*2 ≒3.6㎡(목측)
㉢블록조 스레트지붕 화장실 : 1.5*2.4 ≒3.6㎡

1

2

(　　)

(　　)

(　　)

,

( )

( )