

2025타경51785

청주지방법원 경매6계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최서희 소유물건(2025타경51785)

의뢰인: 청주지방법원
사법보좌관 박상규

감정평가서번호: jj202509-210

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

직지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 선 중

감정평가액	이억삼천삼백삼만육천원정 (₩233,036,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최서희 (2025타경51785)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.26	2025.09.26 ~ 2025.11.26	2025.11.26	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,171	토지	1,171	-	60,370,000
	건물	126.9	건물	126.9	1,140,000	144,666,000
	제시외건물	(81)	제시외건물	81	-	28,000,000
합계						₩233,036,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-26)

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 소재 "국립괴산호국원" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

- 1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-26)

유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

나. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-26)

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 인접지와 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 지상에 후첨 “사진용지, 지적 및 건물개황도”와 같이 제시의 건물 (ㄱ), (ㄴ)이 소재하고, 제시의 건물을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며, 제시의 건물이 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미하다고 보아 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지상에 수목 및 헐스 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여, 토지에 포함 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지에 진출입하기 위해서 타인토지(광덕리 719번지, 718-5번지 등)를 지나가야하기 때문에 사용료 등이 발생할 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6	496	대	계획관리지역	단독주택	자루형 완경사	24,700
3	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-7	675	전	계획관리지역	일련번호 1 부속토지 및 휴경지	부정형 완경사	11,600

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

나. 평가대상 건물

기호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6	일반목구조	단독주택	126.9	2/-	2007-06-15

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

6. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 11월 26일로 함.

나. 실지조사(2025년 11월 26일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 729-11	304	대 단독주택	계획관리 세로(가)	사다리 평지	걸만리마을 내	38,600
B	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 721-1	2,106	전 전	계획관리 맹지	부정형 완경사	걸만리마을 서측 인근	10,300

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-11-26	충청북도 괴산군	계획관리
2025.01.01 ~ 2025.10.31	0.654%	10월까지 누계
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.041% x 26/31	10 월 지가변동률 : 0.041%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.11.26)	0.689%(≒ 1.00689)	(1 + 0.00654) * (1 + 0.00041 * 26/31)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

- 주택지대

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	-
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와의 접근성 농로의 상태	-
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	-
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	-
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	-
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	-
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	-
기타조건	기타	장래의 동향 기타	-

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	0.97	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873	본건 토지가 가로조건(가로 구조의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세함.
3	B	-	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***-*	435	대	계획관리지역 단독주택	법원경매 2025-09-30	85,000	-
선2	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***-*	424	대	계획관리지역 단독주택	법원경매 2024-09-12	86,000	-
선3	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***	2,694	전	계획관리지역 전	담보 2023-09-21	45,000	-

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***-*	172	대	계획관리지역 주거나지	2022-09-27	75,000	-
거2	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***	1,354	전	계획관리지역 전	2022-04-09	45,790	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{비교사례기준 비교표준지단가} = \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정한 비교표준지단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 <선1>을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례기준 비교표준지단가

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	85,000	-	1.00078	1.00	0.945	80,388
B	선3	45,000	-	1.02123	1.00	0.680	31,250

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2025-09-30 ~ 2025-11-26	충청북도 괴산군 계획관리	1.00078
선3	2023-09-21 ~ 2025-11-26	충청북도 괴산군 계획관리	1.02123

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 지역요인

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉡ 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	0.90	1.00	1.05	1.00	1.00	0.945	표준지가 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
B	선3	-	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680	표준지가 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.

(라) 시점수정한 비교표준지단가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	시점수정한 비교표준지단가 (원/㎡)
A	38,600	1.00689	38,866
B	10,300	1.00689	10,371

(마) 그 밖의 요인 격차율 산정

표준지 기호	비교사례기준 비교표준지단가 (원/㎡)	시점수정한 비교표준지단가 (원/㎡)	격차율
A	80,388	38,866	2.068
B	31,250	10,371	3.013

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지단가와 시점수정한 비교표준지단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 기호	그밖의요인 보정치
A	2.07
B	3.01

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	38,600	1.00689	1.00	0.873	2.07	70,235	70,000
3	B	10,300	1.00689	1.00	1.210	3.01	37,772	38,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6	496.00	70,000	34,720,000
3	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-7	675.00	38,000	25,650,000
	[합 계]			60,370,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***-*	172	대	계획관리지역 주거나지	2022-09-27	75,000	-
거2	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 ***	1,354	전	계획관리지역 전	2022-04-09	45,790	-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	75,000	1.00	1.02747	1.00	0.873	67,274	67,000
3	거2	45,790	1.00	1.03941	1.00	0.799	38,028	38,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2022-09-27 ~ 2025-11-26	충청북도 괴산군 계획관리	1.02747
거2	2022-04-09 ~ 2025-11-26	충청북도 괴산군 계획관리	1.03941

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인

- 주택지대

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편익시설의 배치상태	인근교통시설의 편익성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편익성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	-
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

- 농경지대

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 출하집적지와와의 접근성 농로의 상태	-
자연 조건	기상조건 지세 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등 경사의 방향 경사도 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부 수해의 위험성 기타 재해의 위험성	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉔ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	-
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	-
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목 (농경지대)

조건	항목	세부항목	비교
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	-
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배부	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부 배수의 양부	-
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적 경사도 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	-
기타조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	사례 기호	가로	접근	환경/ 자연	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.97	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.873	본건 토지가 가로조건(가로 구조의 상태 등) 및 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세함.
3	거2	-	0.85	1.00	0.94	1.00	1.00	0.799	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6	496.00	67,000	33,232,000
3	충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-7	675.00	38,000	25,650,000
	[합 계]			58,882,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	60,370,000	-
거래사례비교법	58,882,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의하여 결정된 시산가액이 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	60,370,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,786,000	40(35~45)
01-01-01-07	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	3	1,572,000	40(35~45)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
1-1-1-2	일반주택	목조/한식지붕틀/한식기와잇기	2	1,894,000	45(40~50)
1-1-1-2	일반주택	목조/한식지붕틀/한식기와잇기	3	1,707,000	45(40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 고려하여 대상건물의 적정 제조달원가를 산정함.

보정항목	비고
일련번호 2 : 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등.	-

다. 제조달원가 결정

기호	층	공부면적 (㎡)	구조	이용상황	제조달원가 (원)	비고
2	1	82.5	일반목구조	단독주택	1,900,000	-
	2	44.4	일반목구조	단독주택	1,900,000	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 본건 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였음.

기호	층	제조달원가 (원)	내용연수	유효 잔존 내용연수	산정단가 (원)	결정단가 (원)	사용승인일
2	1	1,900,000	45	27	1,140,000	1,140,000	2007.06.15
	2	1,900,000	45	27	1,140,000	1,140,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액 산출

기호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원)	감정평가액 (원)	비고
2	1	82.5	126.9	1,140,000	144,666,000	-
	2	44.4				-
[합계]					144,666,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물가액은 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	60,370,000	상세내역은 명세표 참조.
건물	144,666,000	
제시의 건물	28,000,000	
[합 계]	233,036,000	-

끝.

토지건물 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 문광면 광덕리	718-6	대	계획관리지역	496	496	70,000	34,720,000	
2	동 소 [도로명주소] 충청북도 괴산군 문광면 광덕5길 209-3	718-6 위 지상	주택	일반목구조 목조트러스위 아스팔트싱글 지붕 2층 1층 2층	82.5 44.4	126.9	1,140,000	144,666,000	현황 강판기와지붕 1,900,000 x 27/45
3	동 소	718-7	전	계획관리지역	675	675	38,000	25,650,000	
소 계								₩205,036,000	
ㄱ	[제시외건물] 동 소	718-6	창고	일반목구조 강판기와지붕 단층	(21)	21	-	16,000,000	
ㄴ	동 소	718-6	비가림시설	파이프조 폴리카보네이트 지붕 및 데크 단층	(60)	60	-	12,000,000	
소 계								₩28,000,000	
합 계								₩233,036,000.-	
				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

본건은 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 소재 "국립괴산호국원" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 자연림, 농경지, 단독주택 등이 소재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하나, 간선도로는 원거리에 소재하며, 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 완경사의 자루형 토지이며, 단독주택 건부지로 이용중임.

일련번호 3 : 완경사의 부정형 토지이며, 일련번호 1 부속토지 및 휴경지 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 인접토지를 통하여 북측 폭 약 2m 내외의 포장도로에 진출입함.

일련번호 3 : 지적도상 맹지로, 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호) 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 3 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호) 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴

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) | |

사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

[건물 감정평가요항표] 참조.

(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건 토지는 인접지와 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지상에 수목 및 헨스 등은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여, 토지에 포함 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지에 진출입하기 위해서 타인토지(광덕리 719번지, 718-5번지 등)를 지나가야하기 때문에 사용료 등이 발생할 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

라. 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 2
일반목구조 강판기와지붕 2층 건물로서,
외 벽 : 목재사이딩 마감 등임.
내 벽 : 인테리어 마감 등임.
창 호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

일련번호 2 : 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호 2 : 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지 지상에 후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물 ㄱ), ㄴ)이 소재하고, 제시외 건물을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며, 제시외 건물이 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미하다고 보아 이에 구매없이 토지를 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

일련번호 2는 공부상 지붕이 "목조트러스위아스팔트싱글지붕"으로 등재되어 있으나, 현황 "강판기와지붕"으로 조사되었음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

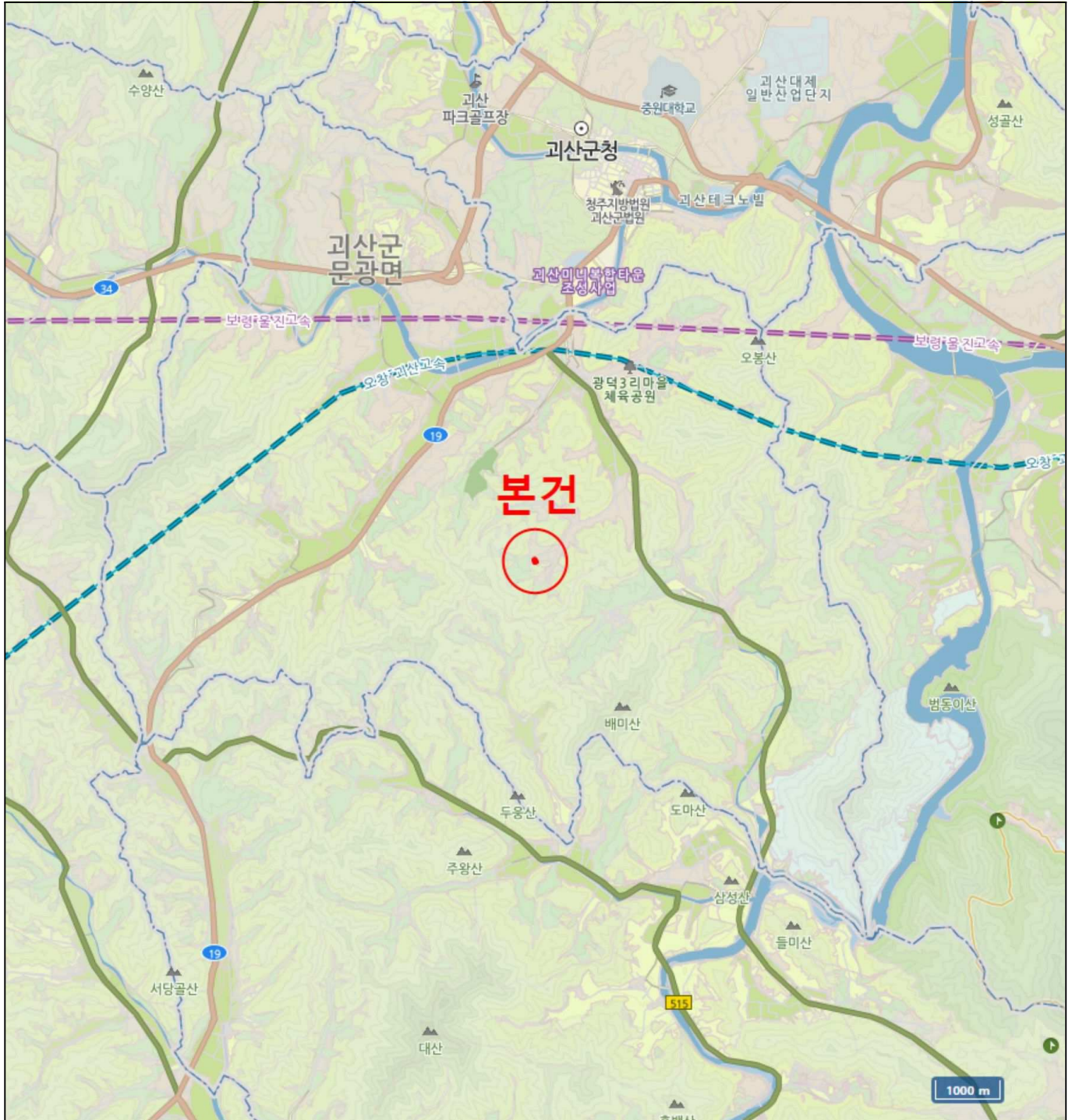
가. 본건 건물 현장조사시 탐문조사 및 목측으로 발견되지 않은 결함이 있을 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 임대관계는 이상임.

광역위치도



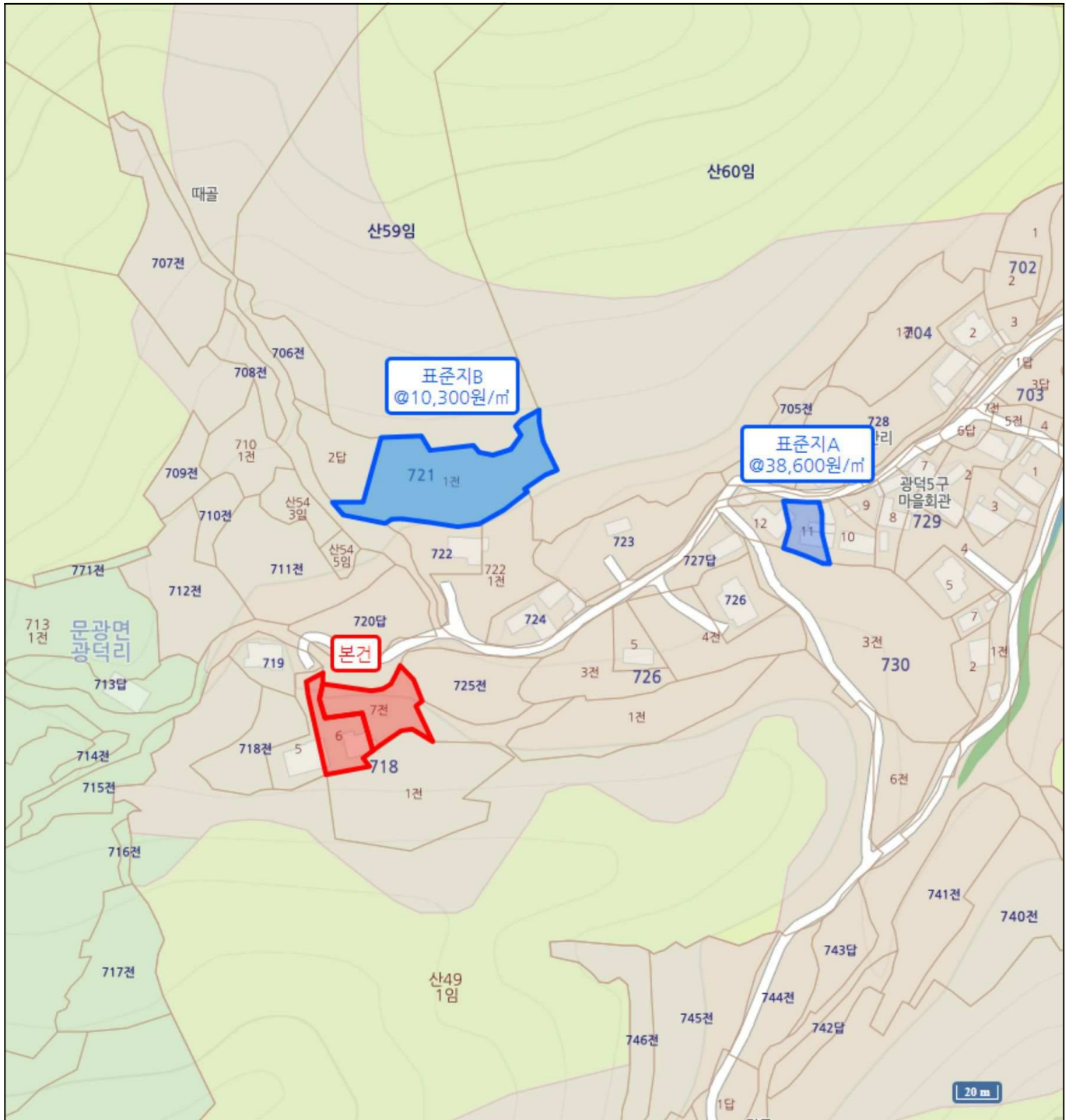
소재지 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6외



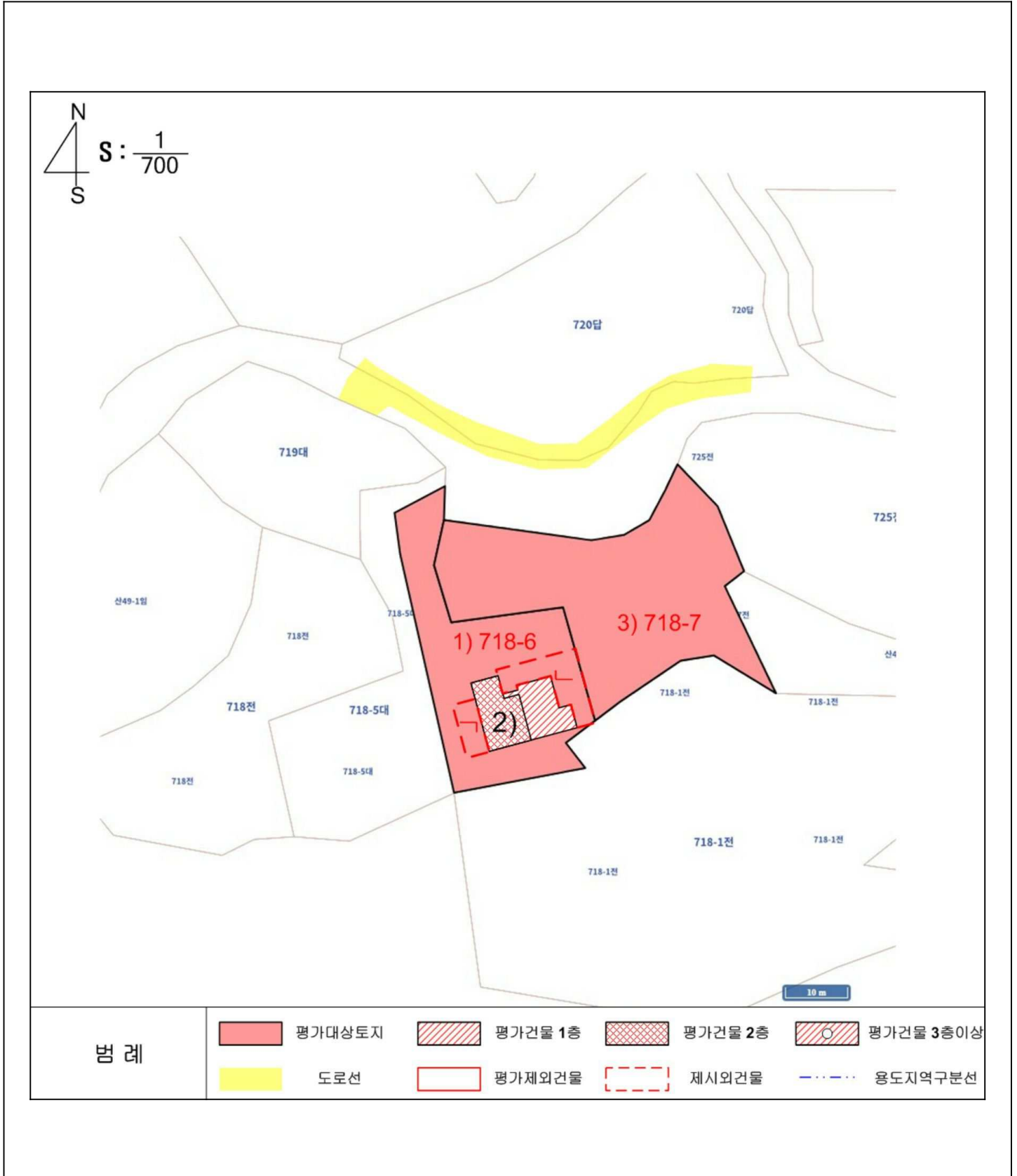
위치도



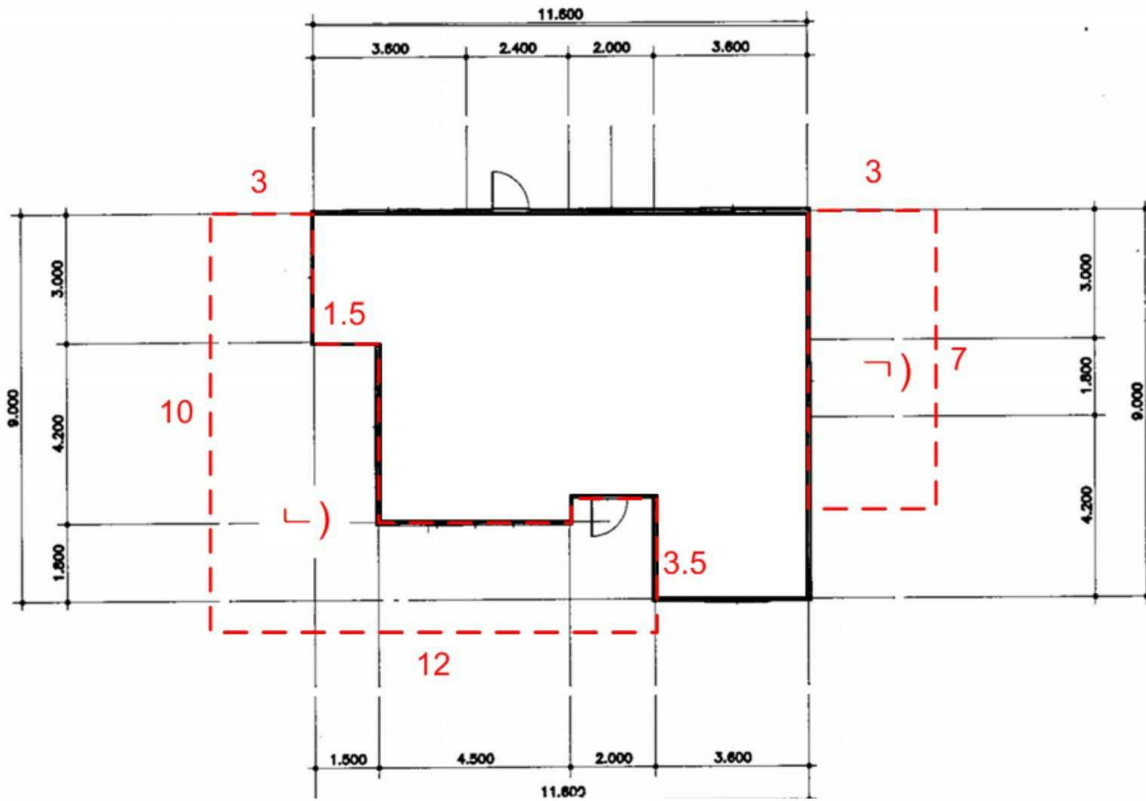
소재지 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 718-6외



지 적 도



건물개황도



[일련번호 2) 1층 : 82.5㎡]

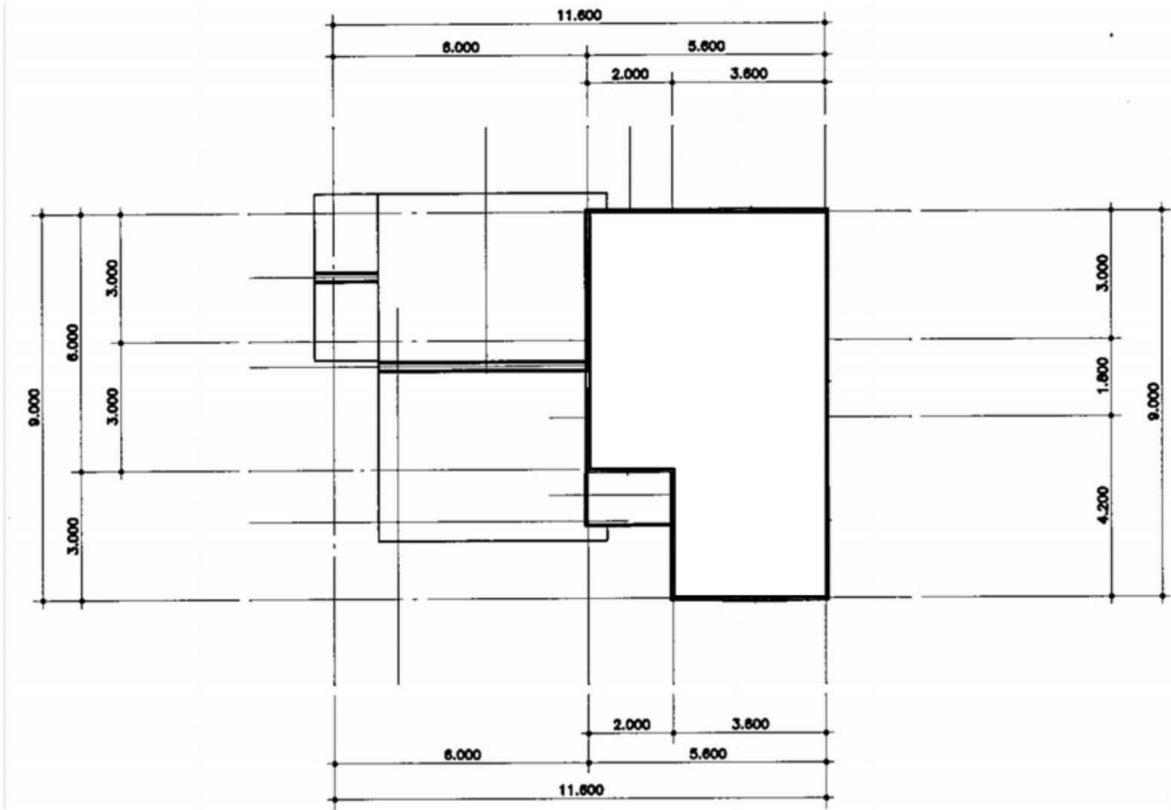
【 제시외건물 】

- ㄱ) 일반목구조 강판기와지붕 1층소재 (창고) 약21㎡
- ㄴ) 파이프조 폴리카보네이트지붕 및 데크 1층소재 (비가림시설) 약60㎡

건물개황도



축척없음



[일련번호 2) 2층 : 44.4㎡]

사 진 용 지



일련번호 1,2 전경



일련번호 2 전경

사 진 용 지



일련번호 3 전경



일련번호 3 전경

사 진 용 지



북측 도로



제시외 건물 ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ) 전경



주위환경