

# 감정평가서

## Appraisal Report

윤지훈 소유물건

(2025타경4087)

NG2025-0825-0005

2025-09-17

청주지방법원 사법보좌관: 안소연



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:043-224-0909

전송:043-250-1255



# ( 토지, 건물 ) 감정평가표

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

감정평가사 류재홍 (인)

(주) 나라 감정평가법인 총북지역본부장 류재홍 (서명 또는 인)

감정평가액	이역구천이백이만육천팔백오십원정 (\292, 026, 850. -)		
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관: 안소연	감정평가 목적	경매 (임의)
제출처	청주지방법원 경매 7계	기준가치	시장가치
소유자 또는 대상업체명	윤지훈 (2025타경4087)	감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025. 09. 15	2025. 08. 25~ 2025. 09. 15 2025. 09. 17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,375	토지	1,375	-	124,725,000
건물		198.71	건물	198.71	735,000	146,051,850
제시외 건물		(111)㎡	제시외 건물	111㎡	식	21,250,000
		이	하	여	백	
합계						\292,026,850. -

심사확인

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

심사자 감정평가사 반상인 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 괴산군 괴산읍 검승리 282-5번지 외에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 청주지방법원의 경매(임의) 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가의 방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지와 건물로 이루어진 복합부동산으로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조에 의거하여 아래와 같이 대상물건마다 개별로 감정평가하여 합산함.

다. 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지의 가치형성 요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였고, 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거하여 원가법에 의한 가액으로 산정하되, 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 현상 등을 고려하여 관찰 감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 15일자 임.

### 5. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 09월 15일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 지상에 소재하는 제시외건물 기호 ㉠~㉡)은 부합물 및 종물로 판단되어, 면적을 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 나. 본건 지상에 데크 및 소나무 등 제시외 수목이 식재되어 있으나, 이는 세입자 소유인 것으로 탐문조사되었는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 다. 본건 지상에 후첨 "사진용지" 같이 저온창고, 견사 등이 소재하나, 철거 및 이동이 용이할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

충청북도 괴산군 괴산읍 검승리									
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상, 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	282-5	대	910	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	87,100
	2	282-9	임야	465	임야 기타	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	9,760
	합 계			1,375	-				
건물	기호	구 조		총면적 (㎡)	용 도		층 수	기재신청일자	
	3	일반철골구조 철판넬지붕		198.71	단독주택		지상 2층	2005.09.30	
	합 계			198.71	-				
제시외 건물	기호	구 조		면적 (㎡)	용 도		층 수	사용승인일자	
	㉠	철골조 아스팔트싱글지붕		20	휴게시설		지상 1층	미상	
	㉡	판넬조 판넬지붕		45	창고 등		지상 1층	미상	
	㉢	철골조 판넬지붕		16	계단실		지상 1,2층	미상	
	㉣	판넬조 판넬지붕		20	창고 등		지상 1층	미상	
	㉤	판넬조 판넬지붕		10	창고		지상 2층	미상	
	합 계			111	-				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하고, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 개요

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 표준지공시지가 선정

##### 1) 적용공시지가

표준지 공시지가는 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 **2025년 01월 01일**자 공시지가를 적용키로 함.

##### 2) 비교표준지 공시지가

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- 이용상황이 같거나 비슷할 것
- 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

【충청북도 괴산군 괴산읍】

【공시기준일 : 2025년 01월 01일】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	선정 여부
A	검승리 282-6	657	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	71,000	선정
B	검승리 산35	13,491	임야	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	3,700	선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

표준지공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

### 1) 지가변동률

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

기 간	지가변동률	지가변동률의 계산식
충청북도 괴산군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.15)	1.00591	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059 $(1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 46/31)$ = 1.00591

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건토지와 비교표준지는 공히 인근지역(대상토지가 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역) 내에 소재하는 바, 지역요인은 상호 동일함. **[1.00]**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

- 주택지대의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
  - 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
  - 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- 임야지대의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
  - 자연조건 : 일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건	표준지							
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 개별요인 대체로 대등함.

2	B	-	1.80	3.10	-	1.00	1.00	5.580
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지 접근조건(임도의 상태, 주간선도로와의 접근성 등), 자연조건(형상, 지세 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 감정평가사례 및 거래사례

용도지역 및 이용상황 등이 동일, 비슷한 사례자료를 아래와 같이 조사·선정하였음.

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
가	철성면 갈읍리 248-2	대	계획관리	2022.05.03	102,000	법원경매	선정
나	괴산읍 제월리 산21-1	임야	계획관리	2025.06.26	10,000	공매	선정
다 (본건)	괴산읍 검승리 282-53	대	계획관리	2025.03.10	110,000	공매	-
라	괴산읍 검승리 192-3	대	계획관리	2024.09.28	106,179	실거래	-
마	괴산읍 검승리 282-45	임야	계획관리	2023.09.06	65,671	실거래	-

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지가액}}{\text{시점수정 표준지가액}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 나) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 있는 시·군·구의 용도 지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례 토지	기 간	지가변동률	지가변동률의 계산식
가	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2022.05.03 ~ 2025.09.15)	1.03645	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.247    2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.253 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.177    2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.193 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.131    2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.087    2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.129 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.532    2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503    2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059  $(1 + 0.00247 * 29/31) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 46/31)$ $\approx 1.03645$
나	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2025.06.26 ~ 2025.09.15)	1.00158	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059  $(1 + 0.00070 * 5/30) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00059 * 46/31)$ $\approx 1.00158$

#### 다) 지역요인비교

사례토지와 표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.【1.00】

#### 라) 개별요인비교(표준지/사례)

사례기호	표준지기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	A	1.00	1.05	1.05	0.95	1.01	1.00	1.058
표준지는 사례 대비 접근조건(인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(사례 일부 소하천예정지 저축 등)에서 우세하나, 획지조건(지세, 사례 각지 등)에서 열세함.								
나	B	-	1.00	0.92	-	1.00	1.00	0.920

표준지는 사례 대비 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마) 사례기준 표준지가액

표준지기호	사례토지		시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
A	가	102,000	1.03645	1.00	1.058	111,850
B	나	10,000	1.00158	1.00	0.920	9,215

## 바) 표준지공시지가 시점수정

표준지기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	시점수정 표준지가액(원/㎡)
A	71,000	1.00591	71,420
B	3,700	1.00591	3,722

## 사) 격차율 산정

표준지기호	사례기준 표준지가액(원/㎡) ㉠	시점수정 표준지가액(원/㎡) ㉡	격차율 (㉠/㉡)	결정
A	111,850	71,420	1.566	1.56
B	9,215	3,722	2.476	2.47

## 4) 그 밖의 요인 보정률 결정

감정평가의 적합성 및 형평성 등을 기하고 적절한 토지가액의 결정을 위해서 정상거래사례 및 감정평가사례를 참작하여 그 밖의 요인 보정을 하는 것이 적정한 것으로 판단되는 바, 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건기호	표준지		시점수정	지역 요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가(원/㎡)						
1	A	71,000	1.00591	1.00	1.000	1.56	111,415	111,000
2	B	3,700	1.00591	1.00	5.580	2.47	51,297	51,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인, 개별요인 비교) 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 나. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

사례 토지	소재지	지목	용도지역	시점	사례단가 (원/㎡)	비고	선정여부
라	괴산읍 검승리 192-3	대	계획관리	2024.09.28	106,179	실거래	선정
마	괴산읍 검승리 282-45	임야	계획관리	2023.09.06	65,671	실거래	선정

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### 2) 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 거래시점 등을 종합적으로 고려하여 대상토지와 가장 비슷한 사례 라,마)를 선정함.

### 다. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화 하는 작업으로서 상기 사례의 경우 사정보정 요인이 없는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 시점수정

거래사례 거래시점부터 기준시점까지 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 아래와 같이 산정함.

사례토지 기호	기 간	지가변동률	지가변동률의 계산식
라	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2024.09.28 ~ 2025.09.15)	1.00889	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.121    2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.094 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.093    2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.097 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503    2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059  $(1 + 0.00121 * 3/30) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 46/31)$ $\approx 1.00889$
마	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2023.09.06 ~ 2025.09.15)	1.01916	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.211    2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.094 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.107    2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.114 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177    2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.503 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.059  $(1 - 0.00211 * 25/30) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00503) * (1 + 0.00059 * 46/31)$ $\approx 1.01916$

## 마. 지역요인 비교

본건토지와 거래사례는 공히 인근지역내에 소재하는 바, 별도 지역요인 보정은 없음.【1.00】

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 개별요인 비교

본건 토지의 이용상황에 따라 아래와 같은 조건 및 세항목 별로 개별요인 비교를 행하였음.

- 주택지대의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성
  - 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
  - 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- 임야지대의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
  - 자연조건 : 일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타

구분		가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
본건 기호	거래 사례							
1	라	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.

2	마	-	0.90	0.86	-	1.00	1.00	0.774
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등), 자연조건(형상 등)에서 열세함.

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건 기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	라	106,179	1.00	1.00889	1.00	1.050	112,479	112,000
2	마	65,671	1.00	1.01916	1.00	0.774	51,803	52,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 토지 감정평가액 결정

### 가. 각 방법에 의해 산정된 토지단가(시산가액)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	111,000	112,000
2	51,000	52,000

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

### 다. 토지 감정평가액 결정

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	910	111,000	101,010,000	-
2	465	51,000	23,715,000	-
합 계	1,375	-	124,725,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물만의 거래사례 선정 등이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 검토는 하지않았음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 표준단가 결정

※ 한국부동산원 건물신축단가표【2024년 7월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) /슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) /슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2024년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,792,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

[표준단가]

구 분	표준단가(원/㎡)	비고
기호 3)	1,200,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 부대설비 보정단가 결정

본건 부동산에 구비된 전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등 부대 설비내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 하기와 같이 결정함.

### [부대설비 보정단가]

구 분	보정단가(원/㎡)	비고
기호 3)	200,000	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등

## 다. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달 원가를 아래와 같이 결정함.

(단위 : 원/㎡)

구 분	표준단가	보정단가	재조달원가
기호 3)	1,200,000	200,000	1,400,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 잔존 가치율

### 가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

### 나. 내용연수 결정

본건 건물의 내용연수는 건물의 구조, 용도 등을 기준하고 물리적 내용연수를 상한으로한 경제적 내용연수로 결정하였음.

### 다. 감가수정

본건 건물은 정액법으로 감가수정하되, 경과연수의 산정에 있어서는 만년감가를 원칙으로 하였음.

### 라. 잔존 가치율(1-감가수정률) 산정(잔존가치율 = 잔존내용연수/총 내용연수)

구 분	기재신청일자	총 내용연수	경과연수	잔존가치율	비 고
기호 3)	2005.09.30	40	19	21/40	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 건물가액 결정

### 가. 건물단가 산정

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구 분	재조달원가	잔존가치율	적용단가
기호 3)	1,400,000	21/40	735,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/총 내용연수

### 나. 건물가액 결정

기 호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
기호 3)	198.71	735,000	146,051,850	-
합 계	198.71	-	146,051,850	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩292,026,850 .-

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토 지	1,375	-	124,725,000	-
건 물	198.71	735,000	146,051,850	-
제시의 건물	111m <sup>2</sup>	식	21,250,000	-
합 계			₩292,026,850	-

## 2. 결정의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지·건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 괴산군 괴산읍 검승리 282-5	대	계획관리지역	910	910	111,000	101,010,000	
2	" 282-9	임야	계획관리지역	465	465	51,000	23,715,000	
3	" 282-5 위 지상 [도로명 주소] 충청북도 괴산군 괴산읍 충민로 기곡1길 37	단독주택	일반철골구조 철판넬지붕 2층  1층  2층	127.83	198.71	735,000	146,051,850	1,400,000 x 21/40
소 계							\270,776,850	
㉠	충청북도 괴산군 괴산읍 검승리 282-5 위 지상	휴게시설	철골조 아스팔트 싱글지붕 지상 1층	(20) ㎡	20 ㎡	식	8,000,000	

## 토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
㉠	충청북도 괴산군 괴산읍 검승리 282-5 위 지상	창고 등	판별조 판별지붕 지상 1층	(45) ㎡	45 ㎡	식	2,250,000	
㉡	" 위 지상	계단실	철골조 판별지붕 지상 1,2층	(16) ㎡	16 ㎡	식	6,400,000	
㉢	" 위 지상	창고 등	판별조 판별지붕 지상 1층	(20) ㎡	20 ㎡	식	1,600,000	
㉣	" 위 지상	창고	판별조 판별지붕 지상 2층	(10) ㎡	10 ㎡	식	3,000,000	
소계							\21,250,000	
합계							\292,026,850.-	
		이	하	여	백			

# 토지 감정평가 요항표

(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)	

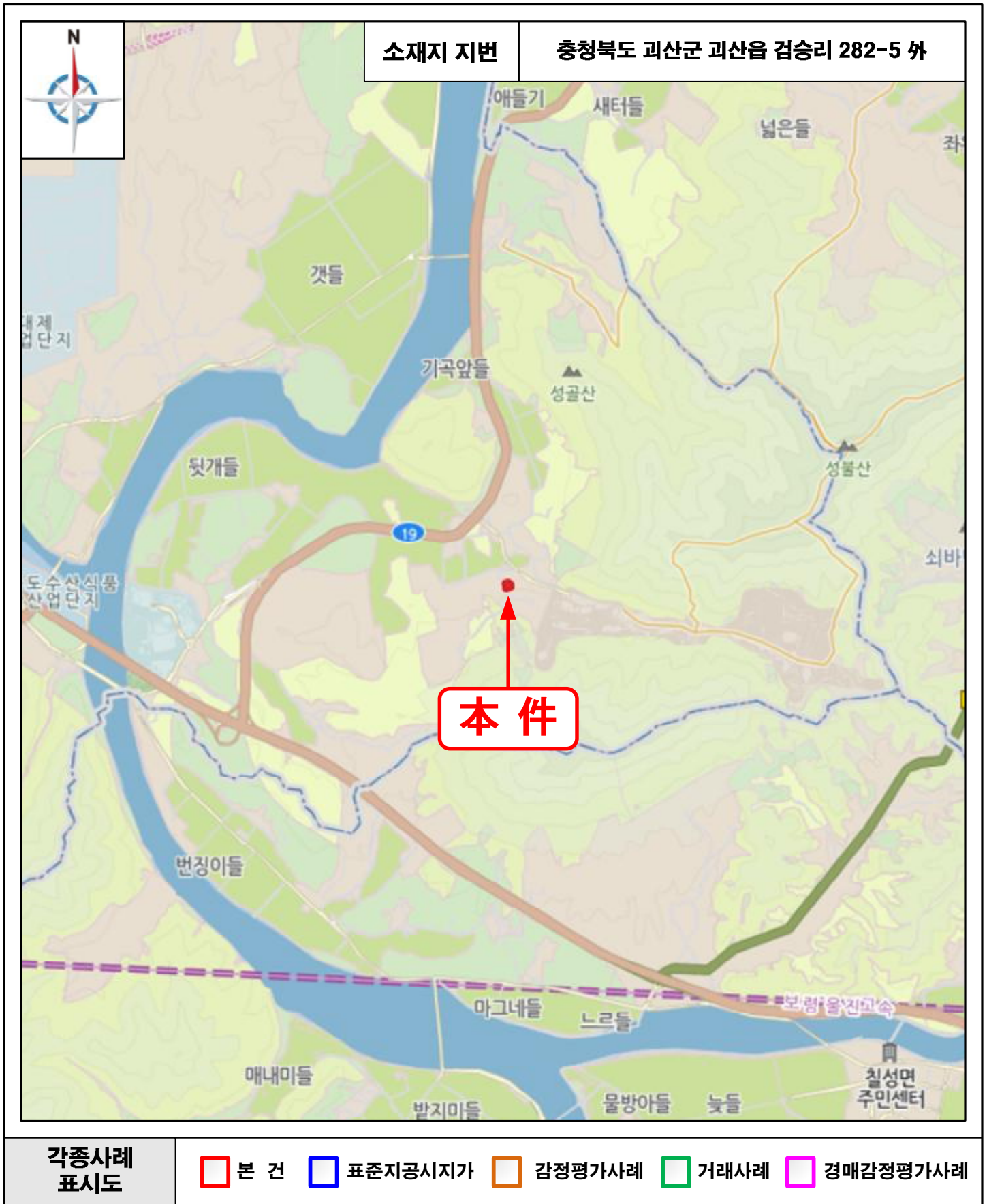
<p><b>(1) 위치 및 주위환경</b> 본건은 충청북도 괴산군 괴산읍 검승리 소재 "기곡리노인회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 농경지 및 임야 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시 됨.</p> <p><b>(2) 교통상황</b> 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.</p> <p><b>(3) 형태 및 이용상태</b> 기호 1) 사다리형 완경사지로 단독주택 건부지로 이용중임. 기호 2) 부정형 완경사지로 임야기타로 이용중임.</p> <p><b>(4) 인접 도로상태</b> 기호 1) 서측으로 로폭 약 3M 내외의 포장도로와 접함. 기호 2) 남서측으로 로폭 약 3M 내외의 포장도로와 접함.</p> <p><b>(5) 토지이용계획 및 제한상태</b> 기호 1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;.  기호 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 준보전산지&lt;산지관리법&gt;.</p> <p><b>(6) 제시목록 외의 물건</b> 없 음.</p> <p><b>(7) 공부와의 차이</b> 없 음.</p> <p><b>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b> 미상임.</p>		
--	--	--

# 건물 감정평가 요항표

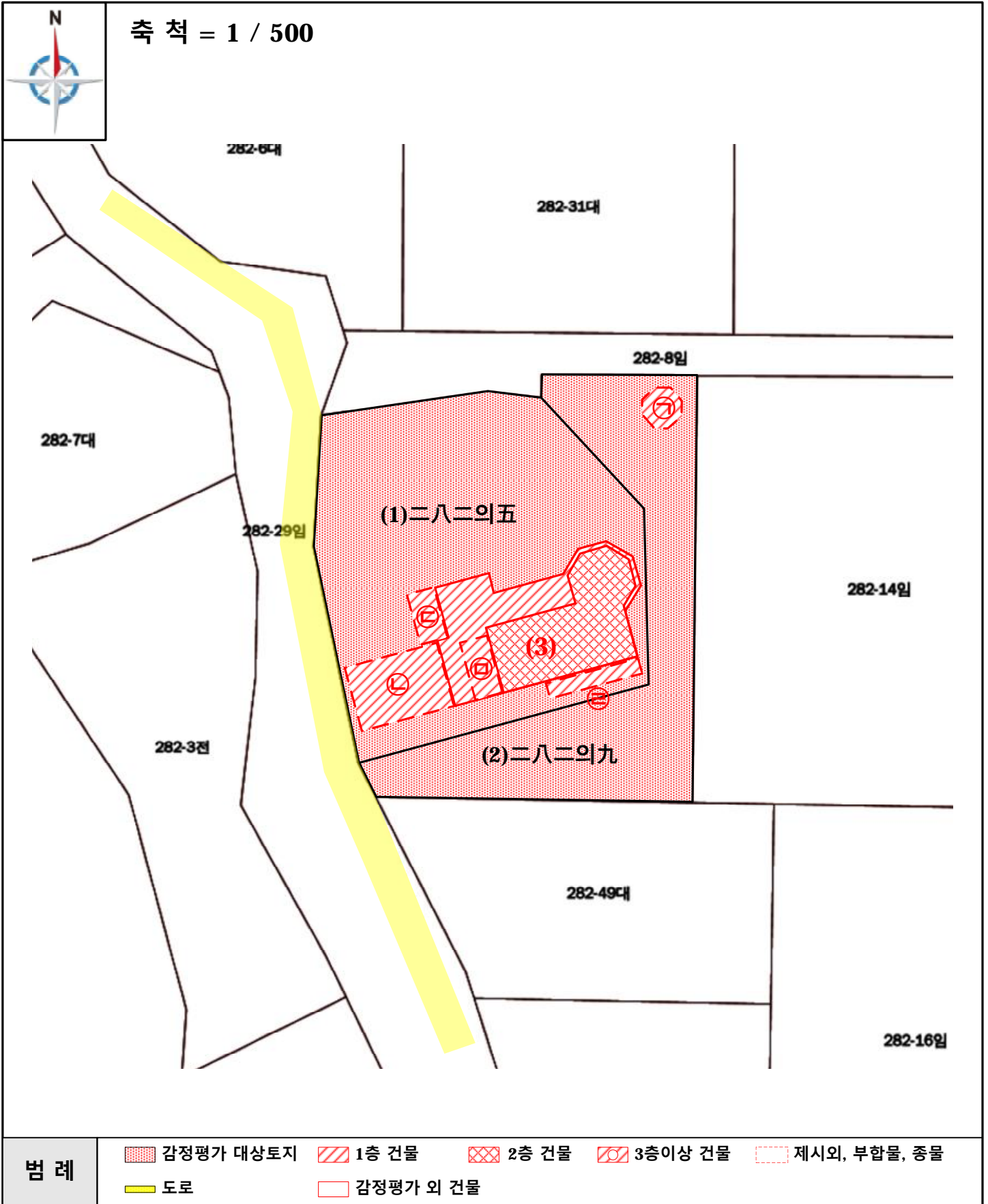
(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

<p><b>(1) 건물의 구조</b>                  기호 3) 일반철골구조 철판널지붕 지상 2층 건물로,                  - 외 벽 : 사이딩판넬 마감 등,                  - 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,                  - 바 닥 : 장판지 및 타일 깔기 마감 등,                  - 창 호 : 새시 창호 마감 등임.</p> <p><b>(2) 이용상태</b>                  단독주택으로 이용중임.</p> <p><b>(3) 설비내역</b>                  위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.</p> <p><b>(4) 부합물 및 종물</b>                  후첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 참조 바람.</p> <p><b>(5) 공부와의 차이</b>                  없 음.</p> <p><b>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)</b>                  미상임.</p>
--

# 위 치 도

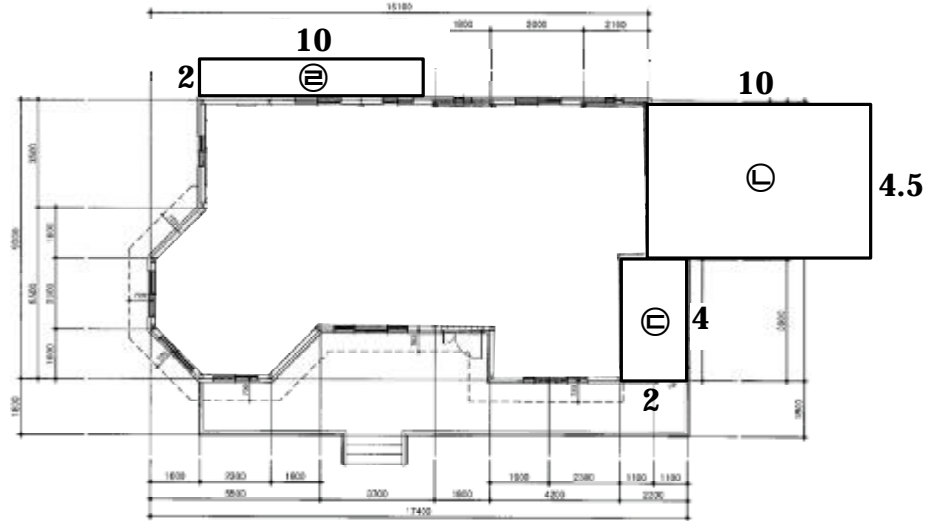


# 지적 개황도

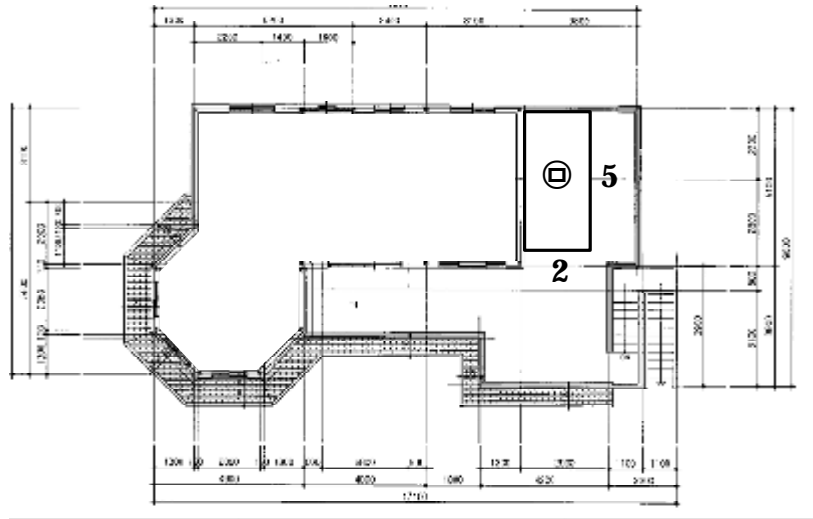


# 건물 개황도

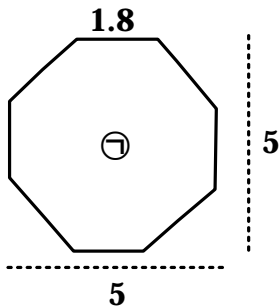
축척 = None Scale



기호 3) 1층 127.83m<sup>2</sup>



기호 3) 2층 70.88m<sup>2</sup>



## 제시외건물(m<sup>2</sup>)

- 기호 ㉠ : 철골조 아스팔트싱글지붕 단층 (휴게시설) 약 20
- 기호 ㉡ : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 등) 약 45
- 기호 ㉢ : 철골조 판넬지붕 1,2층 (계단실) 약 16
- 기호 ㉣ : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고 등) 약 20
- 기호 ㉤ : 판넬조 판넬지붕 2층 소재 단층 (창고) 약 10

# 사 진 용 지



본건전경



접면도로



기호 1) 및 기호 3) 전경



기호 2) 전경



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡

# 사 진 용 지



제시외 건물 ㉞



제시외 건물 ㉞



제시외 건물 ㉞



본건 지상에 소재하는 저온창고



본건 지상에 소재하는 견사



본건 지상 소나무 등