

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	박상수 소유물건(2025타경51736)
감정서번호	가람 1925-09-10025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 중부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:043)716-0048 FAX:043)286-0048

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김 성 시





(인)

(주)가람감정평가법인 중부지사 지사장 김 성 시



(인)

감정평가액	일억육천구십칠만삼천삼백원정(₩160,973,300.-)		
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매7계
소유자 (대상업체명)	박상수(2025타경51736)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.09.22	2025.09.10 ~ 2025.09.22
			작성일
			2025.09.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지	339	토지	339	72,000	24,408,000	
건물	86.98	건물	86.98	1,485,000	129,165,300	
(제시외수목)	(10여주)	제시외수목	10여주	-	1,000,000	
(제시외태양광)	(1식)	제시외태양광	1식	-	6,400,000	
		이	하	여	백	
합계						₩160,973,300

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

심사자 : 감정평가사

박 재 현




(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 보은군 수한면 묘서리 소재 "증개울마을"내에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 보은군 수한면 묘서리 54-11	339	대	계획관리	단독주택	27,600
합계		339				

나. 건물

■ 기호 2

소재지	충청북도 보은군 수한면 묘서리 54-11 [도로명 주소 : 충청북도 보은군 수한면 묘서2길 99-5 (수한면 묘서리)]			
주구조	주용도	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
경량철골구조 판넬지붕	단독주택	339	91.46	86.98
건폐율(%)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
26.98	25.66	-/1층	2018.09.11	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 22일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 9월 10일~2025년 9월 22일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 참고사항

본건 토지상에는 소유자 미상의 제시외수목, 제시외태양광설비 등이 소재하는 바, 감정평가목적에 고려하여 개략적으로 수량 등을 산출하고 관찰감가 등을 병용하여 감정평가하였으니 소유권 및 일관처분여부 등에 유의하시기 바라며, 토지는 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

n 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

n 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
계획관리	단독주택	세로(가)	60,000 ~ 70,000	-

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	묘서리 54-6	대	343	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2023.12.13	160,000,000	71,000
			86.98			2018.09.14		28,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 경량철골구조(사용승인일: 2018.09.14), 면적: 86.98㎡ ■ 토지 추정단가: $[(160,000,000\text{원} - (1,780,000\text{원}/\text{㎡} \times 35/40 \times 86.98\text{㎡})) / 343\text{㎡}] = 71,000\text{원}/\text{㎡}$							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	선곡리 417	대	479	계획관리 단독주택	세각 (가)	69,000	2022.10.24	경매	37,600
#ㄴ	묘서리 55-7	대	329	계획관리 단독주택	세로 (가)	57,000	2023.08.09	담보	30,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	묘서리 352	485	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	29,100

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	충청북도 보은군 (2025.01.01~2025.09.22)	계획관리 지역	0.283% (1.00283)	충청북도 보은군 (25.01.01~25.09.22) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.269 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.020 $(1 + 0.00269) * (1 + 0.00020 * 22/31)$ ≒ 1.00283

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

n 주택지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ

나 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

나 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 5년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	선곡리 417	대	479	계획관리 단독주택	세각 (가)	69,000	2022.10.24	경매	37,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 A

비교사례	구분	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
# ㄱ	① 사례기준 표준지 가액	69,000	1.01394	1.000	0.998	69,822	2.393
A	② 기준시점 표준지 가액	29,100	1.00283	-	-	29,182	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	충청북도 보은군(2022.10.24 ~ 2025.09.22) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 행정적조건(비교사례는 국가지정문화재보호구역외곽경계로부터 500미터이내의 지역임)에서 우세하나 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	0.998

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	29,100	1.00283	1.000	1.030	2.39	71,838	72,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

n 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

n 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 5년 이내에 거래된 사례이며, 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	묘서리 54-6	대	343	계획관리	사다리 세로(가)	2023.12.13	160,000,000	71,000
			86.98	단독주택		2018.09.14		28,700
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요: 경량철골구조(사용승인일: 2018.09.14), 면적: 86.98㎡ ■ 토지 추정단가: $[(160,000,000\text{원} - (1,780,000\text{원}/\text{㎡} \times 35/40 \times 86.98\text{㎡})) / 343\text{㎡}] = 71,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청북도 보은군 (2023.12.13~2025.09.22)	계획관리 지역	0.789% (1.00789)	충청북도 보은군 (23.12.13~25.09.22) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.075 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.458 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.269 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.020 (1 + 0.00075 * 19/31) * (1 + 0.00458) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00020 * 22/31) ≒ 1.00789

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

n 주택지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

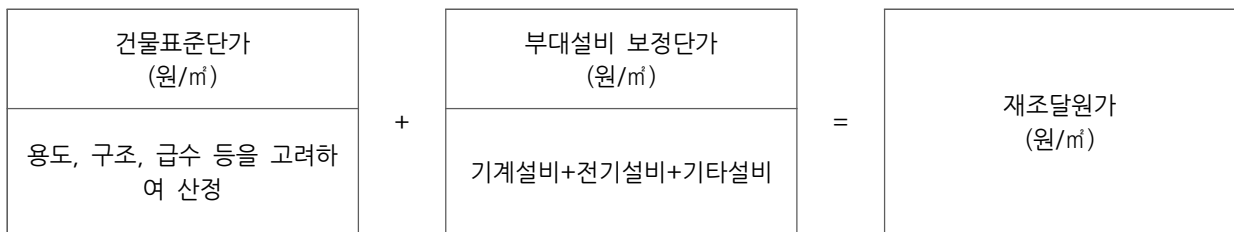
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	71,000	1.000	1.00789	1.000	1.000	71,560	72,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처: 2024년 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,860,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
2	1층	단독주택	경량철골구조	1,700,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
2	1층	단독주택	100,000	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1층	단독주택	1,700,000	100,000	1,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	1층	1,800,000	40	7	7	33/40	1,485,000	1,485,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	단독주택	86.98	86.98	1,485,000	129,165,300
합계			86.98	86.98		129,165,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	339	72,000	72,000	72,000	24,408,000
합계	339				24,408,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	단독주택	86.98	86.98	1,485,000	129,165,300
합계			86.98	86.98		129,165,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	24,408,000	공시지가기준법
건물	129,165,300	원가법
제시외수목, 제시외태양광	7,400,000	관찰감가 등
합계	160,973,300	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 보은군 수한면 묘서리	54-11	대	계획관리지역	339.0	339	72,000	24,408,000	
2	동 소 [도로명주소] 충청북도 보은군 수한면 묘서2길 99-5 (수한면 묘서리)	54-11 위 지상 주1동	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	86.98	86.98	1,485,000	129,165,300	1,800,000 X 33/40
소 계								153,138,400	
ㄱ	(제시외수목) 충청북도 보은군 수한면 묘서리	54-11	조경수	소나무 등	(10여주)	10여주	-	1,000,000	
소 계								1,000,000	
ㄴ	(제시외 태양광) 충청북도 보은군 수한면 묘서리	54-11	태양광설비	태양광설비	(1식)	1식	-	6,400,000	관찰감가
소 계								6,400,000	
합 계								₩160,973,300	
				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) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 보은군 수한면 묘서리 소재 “증개울마을”내에 위치하며, 인근에는 단독주택, 농경지 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 근거리에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

본건은 인접토지 대비 등고·평탄한 사다리형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본건은 북측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형), 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 제시외수목, 제시외태양광설비 등이 소재함.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

1. 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 단층건물로서,
외벽: 사이딩 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
창호: 샷시 창호임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중임.

3. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비와 전기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

해당사항 없음.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

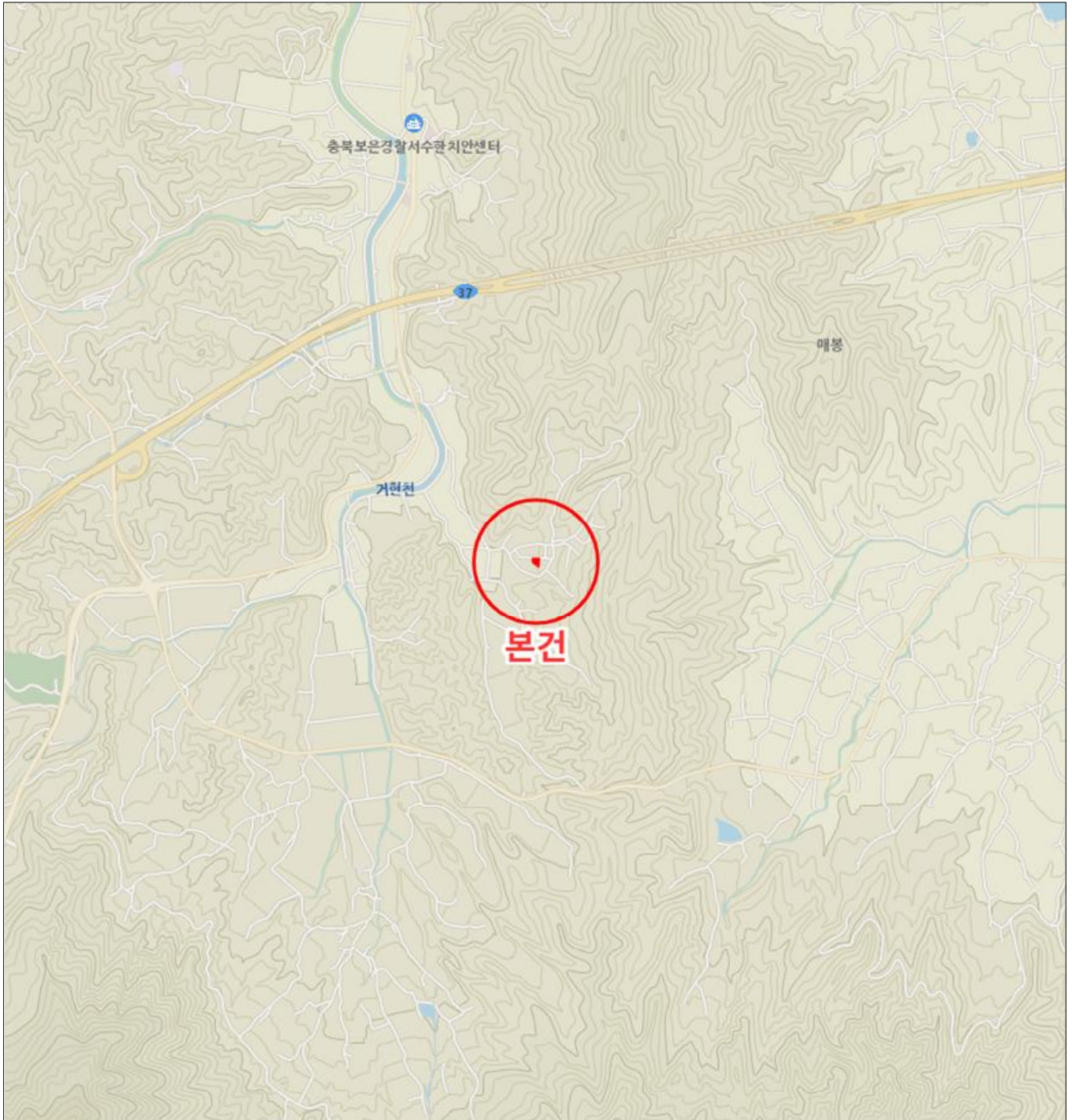
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

충청북도 보은군 수한면 묘서리 54-11

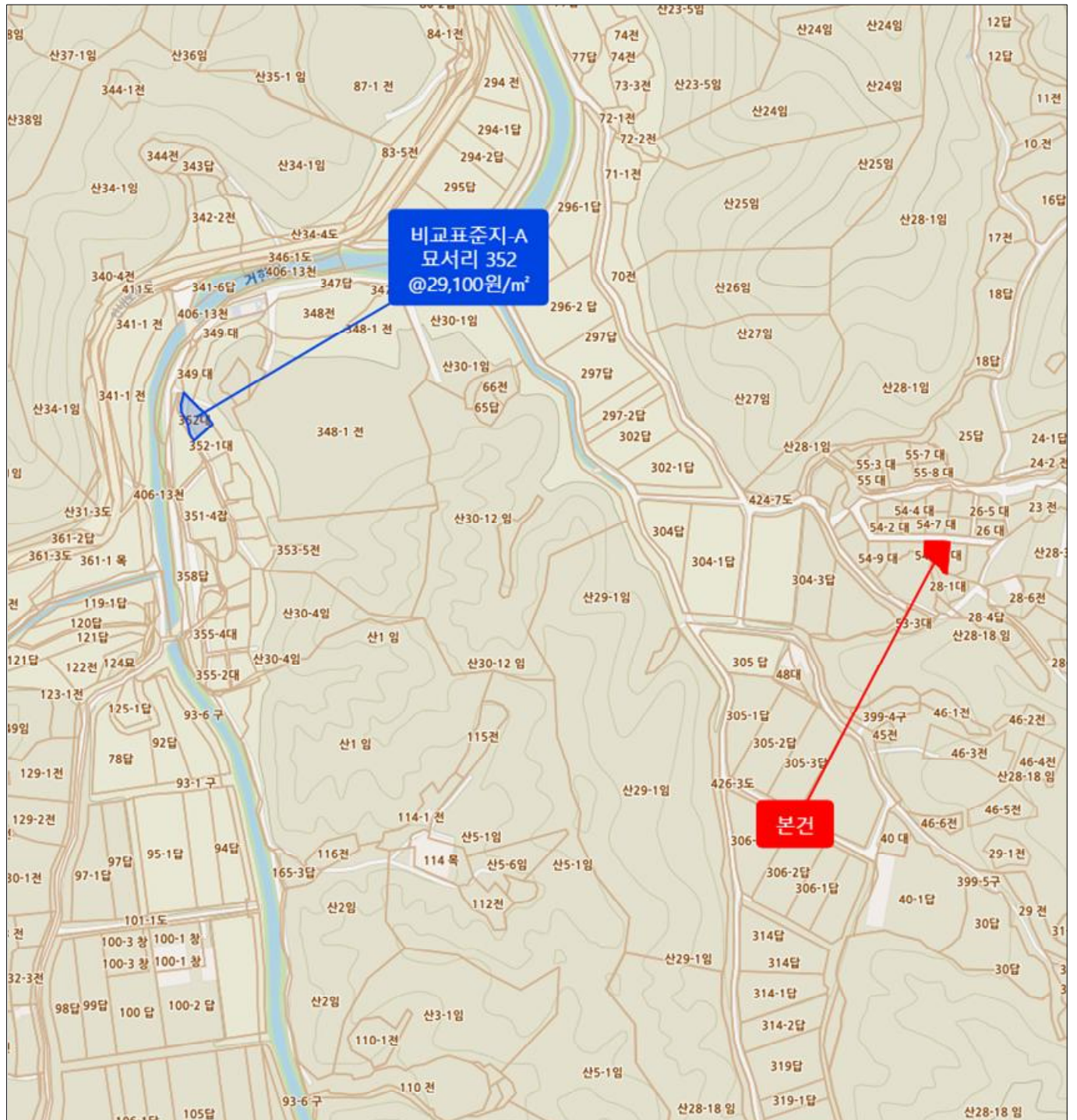


상세 위치도

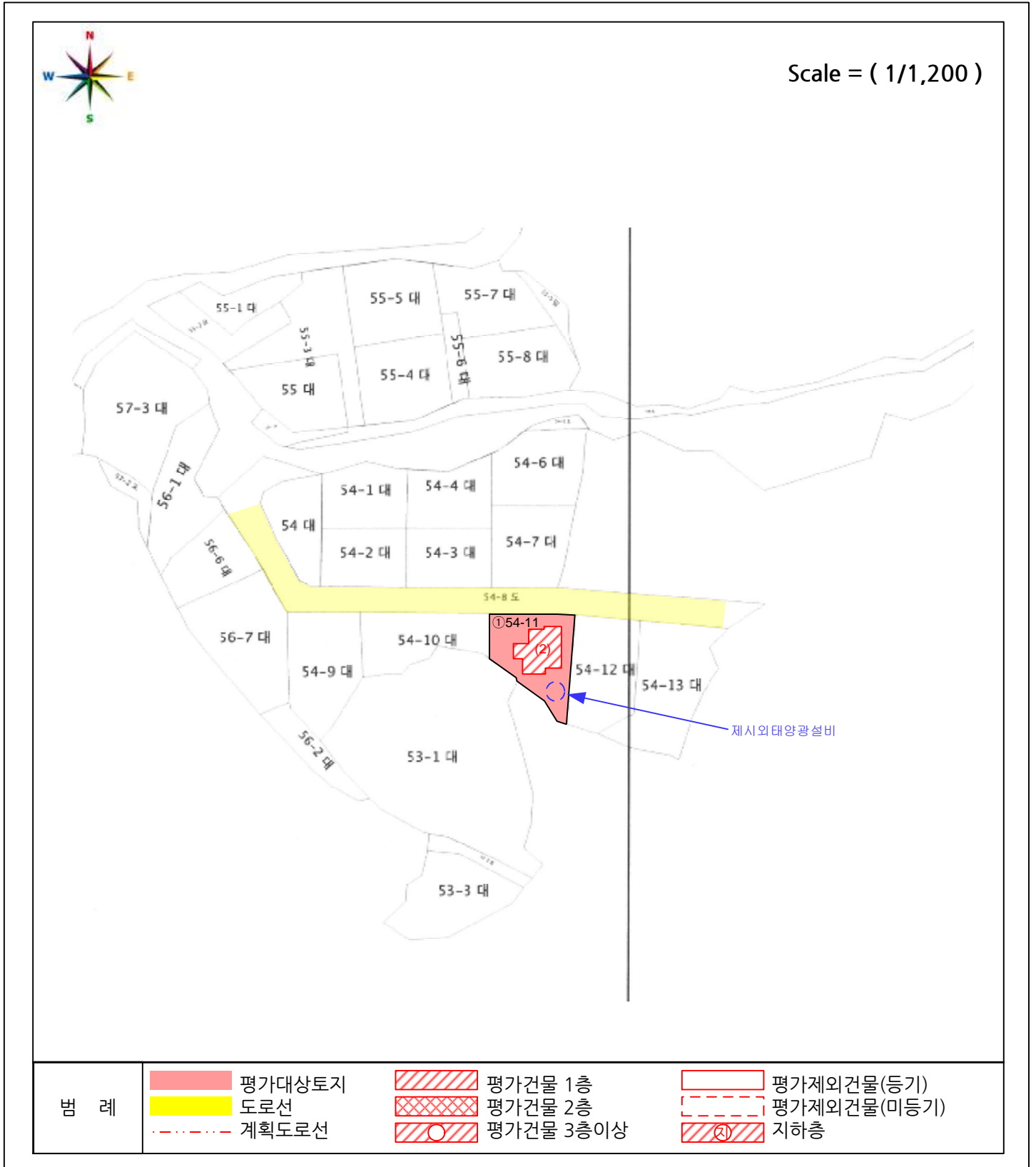


소재지

충청북도 보은군 수한면 묘서리 54-11

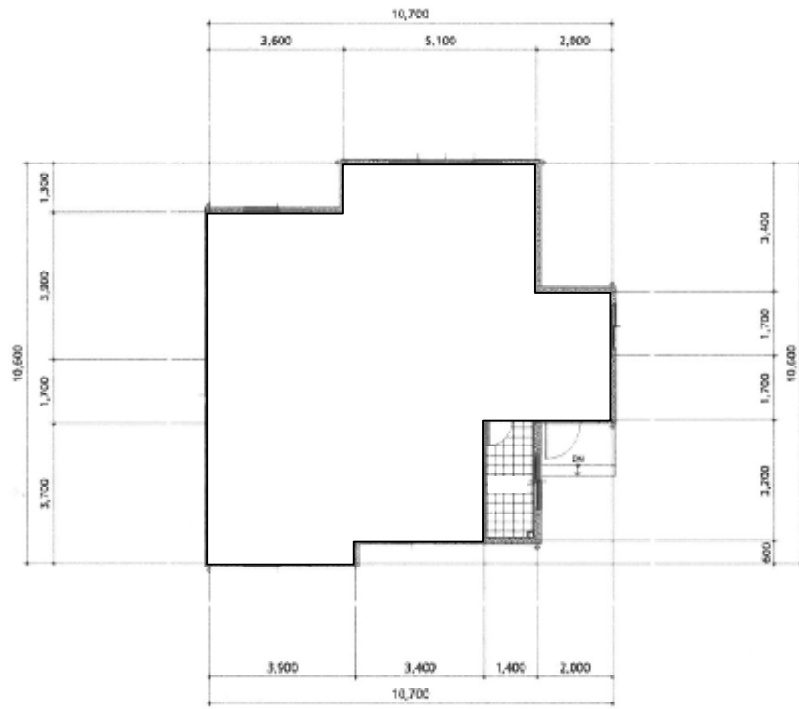


지적 및 건물 개황도



건물개황도

Scale = (1/200)



기호(2) 경량철골구조(단독주택) : 86.98㎡

사 진 용 지



기호(1) 전경 및 제시외수목



기호(1) 전경 및 제시외수목



기호(2) 전경 및
제시외태양광설비



주위전경

(주)가람감정평가법인

우)28800 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109505호(분평동)
E-Mail: kaaram19@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 043)716-0048
FAX: 043)286-0048

문서번호 1925-09-10025
시행일자 2025.09.30
수신 청주지방법원 사법보좌관 안소연
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.09.10 일자 귀 제 『2025타경51736』호로 의뢰하신 『박상수 소유물건(2025타경51736)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1925-09-10025

2025.09.30

청주시방법원 사법보좌관 안소연 귀하

사십팔만이천구백원정(₩482,900.-)

2025.09.10일자 귀 제『2025타경51736』호로 우리 법인에 의뢰하신『박상수 소유물건(2025타경51736)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩297,656	$(250,000 + (110,973,300 \times 11/10,000)) \times 0.8$ $\approx 297,656$
실비	137,000	
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
비	-	
자료수집비	-	
소계	142,000	
특별용역비	-	
공급가액	439,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,900	
합계	482,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩482,900	

■ 송금처

신한은행 청주중앙(140-009-713619) 예금주: (주)가람감정평가법인 중부지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1925-09-10025로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

TEL: 043-716-0048 FAX: 043-286-0048

법인 사업자등록번호: 301-85-40445



발급번호 : 202543720003303145

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 12

토지이용계획확인서				처리기간				
				1 일				
신청인	성명	주소						
		전화번호						
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)			
	충청북도 보은군 수한면 묘서리		54-11	대	339.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-06-13)(주거형) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사용제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]						
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 보전산지 <input type="checkbox"/> 임업용산지 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 생산관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 가족사용제한구역 <input type="checkbox"/> 법정동			
					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳			
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 09/ 12</p> <p style="text-align: center;">충청북도 보은군수</p>								
				<table border="1"> <tr> <td>수수료</td> </tr> <tr> <td>전자결제</td> </tr> <tr> <td>민원</td> </tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								

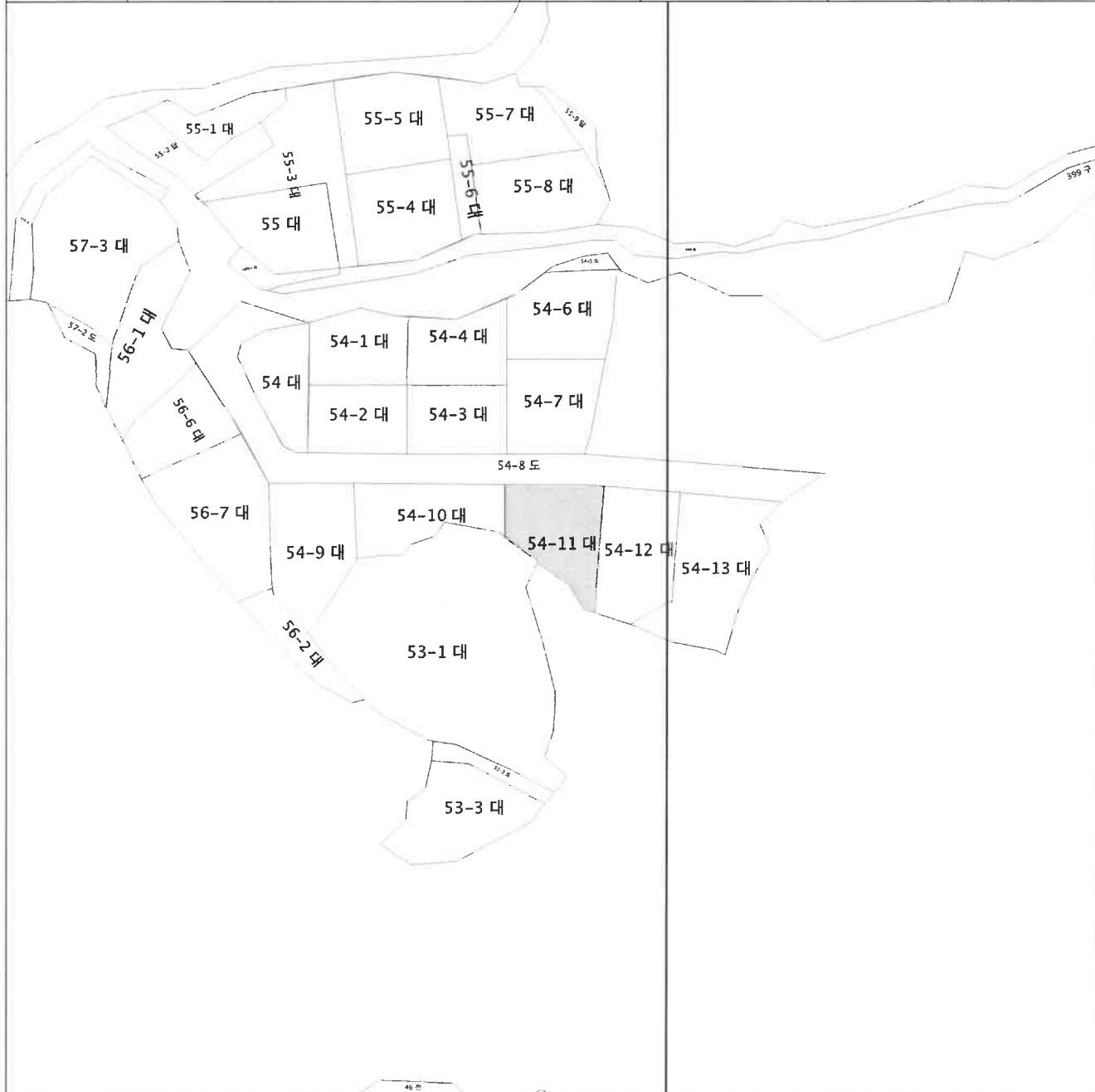
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1757-6340-6864-1296

지적도 등본

발급번호	202543720003303142	처리시각	08시 40분 12초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 보은군 수한면 묘서리	지번	54-11번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 09월 12일

충청북도 보은군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)(개정 2023. 8. 1.)

일반건축물대장(갑)

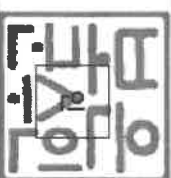
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182560000426	고유번호	4372036031-1-00540011	명칭	주1동	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
대지위치	충청북도 보은군 수한면 묘서리		지번	54-11	도로명주소	충청북도 보은군 수한면 묘서2길 99-5	
*대지면적	339㎡	연면적	86.98㎡	*지역	계획관리지역	*지구	*구역
건축면적	91.46㎡	용적률 산정용 연면적	86.98㎡	주구조	경량철골구조	주용도	층수
*건폐율	26.98%	*용적률	25.66%	높이	6.2m	단독주택	지하: 층, 지상: 1층
*조정면적	㎡	*공개 공지-공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	지붕	부속건축물
						260m/m판넬지붕	㎡
							*건축선후퇴 거리
							㎡

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등록용등록번호)			
주1	1층	경량철골구조	단독주택	86.98	박상수 740316-1*****	충청북도 보은군 탄부면 장암2길 24	1/1	2020.11.26.
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		소유권이전
						*이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

보은군수



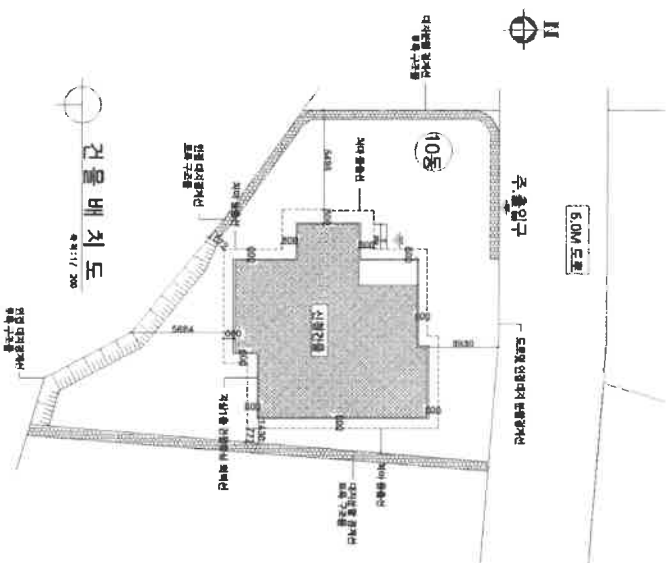
발급일: 2025년 9월 12일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182560000426	고유번호	4372036031-1-00540011	명칭	주1동	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청북도 보은군 수한면 묘사리	지번	54-11	도로명주소	충청북도 보은군 수한면 묘사2길 99-5		



건물 배치도
1:250

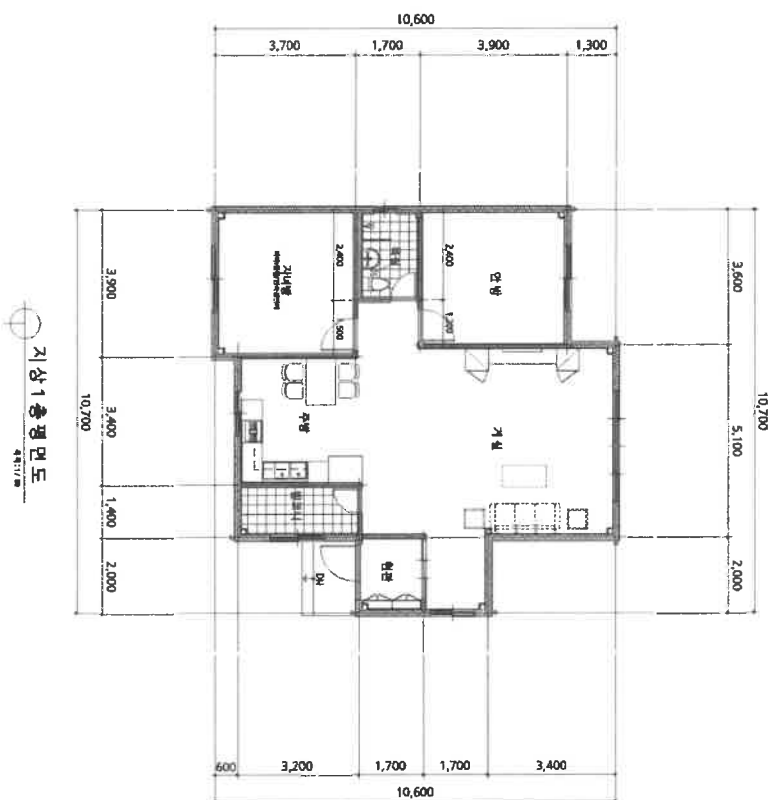
도면의 종류	배치도(1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	건축사 박준양 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------



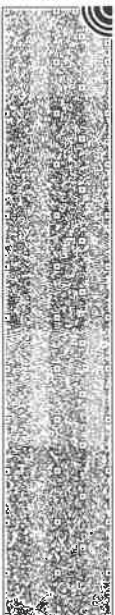
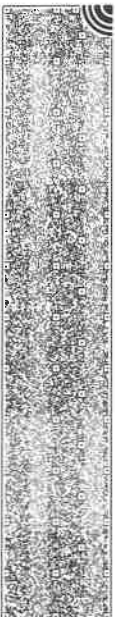
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182560000426	고유번호	4372036031-1-00540011	명칭	주1동	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청북도 보은군 수한면 묘서리		지번	54-11	도로명주소	충청북도 보은군 수한면 묘서2길 99-5	



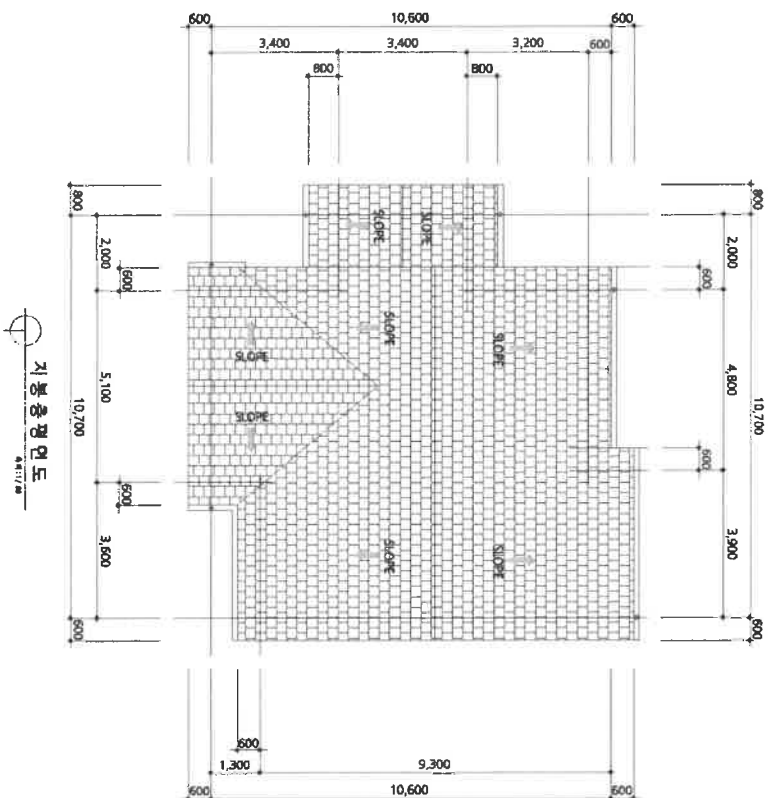
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사 박준양 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182560000426	고유번호	4372036031-1-00540011	명칭	주1동 호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청북도 보은군 수한면 묘서리		지번	54-11	충청북도 보은군 수한면 묘서2길 99-5	



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	건축사 박문양 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------

