

# 감정평가서

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
건명	문필규 소유물건(2025타경3091)
감정서번호	B250702-08

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



**프라임감정평가법인(주) 충북지사**

충청북도 청주시 흥덕구 공단로 134, 제1층 제비101호(송정동, 세종테크노밸리)

TEL.(043)716-2040

FAX.(043)716-2041

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
정용집

*정용집*



프라임감정평가법인(주) 충북지사      지사장    정용집    (서명 또는 인)

감정평가액	금이억사천팔백오십삼만사천원정 (₩248,534,000.-)				
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문필규 (2025타경3091)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025. 07. 11	2025. 07. 10 ~ 2025. 07. 11	2025. 07. 11	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,884	토지	1,884	-	118,824,000
건물	130.08	건물	130.08	-	105,240,000
제시외건물	(61.34)	제시외건물	61.34	-	23,670,000
제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	800,000
	이	하	여	백	
합계					₩248,534,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사      박민원 <i>박민원</i>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 괴산군 불정면 목도리 소재 '불정보건지소' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 경매2계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 10일 ~ 2025년 7월 11일에 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 본 감정평가는 경매 진행 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 대상물건 일련번호(1) 지상에 후첨 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하는것으로 조사되어 이를 개략적으로 실측사정하여 별도로 평가하였으니 경매진행(입찰)시 정확한 소유권관계 등의 권리관계 확인을 요함.
- ④ 대상물건 지상에 제시외건물 ㉠~㉡이 소재함으로 인하여 토지의 사용·수익이 제한받는 경우의 단가를 후첨 "감정평가명세표"에 병기하였으니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 대상물건 일련번호(1) 지상에 제시외수목(조경수 등 약 10여주)이 식재되어 있는 것으로 목측되어 이를 개략적으로 실측사정하여 별도로 평가하였으니 경매진행(입찰)시 정확한 소유권관계 등의 권리관계 확인을 요함.
- ⑥ 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 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 괴산군 불정면 목도리 719 외 1필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택, 전
	지 목	대, 전
	면 적	1,884 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	경량철골구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2016.11.07
	연 면 적	130.08 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 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 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 의견표

## 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	불정면 목도리 719	998	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	41,600
3	불정면 목도리 719-1	886	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	20,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지단가 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 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	불정면 목도리 427-1	1,023	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	63,400
B	불정면 목도리 728-1	1,825	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	24,100

### 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~B 계획관리	0.461	충청북도 괴산군 (25.01.01~25.07.11 ) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.373 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066  ( 1 + 0.00373 ) * ( 1 + 0.00066 * 41/31 ) ≒ 1.00461

※ 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 의견표

## 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	0.95	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		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	0.97	본건은 비교표준지 대비 경사지 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.875	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 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	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	면소재지내 주택지대	세로변	75,000-90,000	계획관리
본건 인근	면소재지내 농촌지대	세로변	40,000-50,000	계획관리

### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (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)	불정면 지장리 477-7	850	계획관리	대 단독주택	2024.02.05	법원경매	86,000	-
(2)	불정면 지장리 477-6	785	계획관리	대 단독주택	2024.02.05	법원경매	98,000	-
(3)	불정면 탑촌리 366-2	380	계획관리	대 단독주택	2025.04.28	법원경매	83,000	-
(4)	불정면 창산리 105	1,798	계획관리	전 전	2022.08.17	법원경매	45,000	-
(5)	불정면 창산리 312-1	1,880	계획관리	전 전	2024.12.19	농지매입, 토지비축, 회생	42,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	불정면 목도리 625-4	계획관리 대/단독주택	45,000,000원 (@ 93,000원/m <sup>2</sup> )	2023.05.24 -	482m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 45,000,000원 / 482m <sup>2</sup> ≒ 93,000원/m <sup>2</sup>				
#2	불정면 탑촌리 411	계획관리 답/과수원	17,400,000원 (@ 45,000원/m <sup>2</sup> )	2024.09.09 -	385m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,400,000원 / 385m <sup>2</sup> ≒ 45,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (바) 경매 동향

용도별	충북 괴산군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	1,427,564,040	926,878,800	64.9	45	10	22.2
전	2,912,577,300	1,287,861,800	44.2	178	21	11.8

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (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
	86,000	1.01467	1.000	1.050	91,624	1.438	1.43
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)		
	63,400	1.00461	-	-	63,692		

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

<sup>2)</sup>시점수정(2024.02.05 ~ 2025.07.11, 괴산군 계획관리지역) : 1.467% (1.01467)

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

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(인근상가와와의 거리 및 편의성 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## < 비교표준지 B >

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
	45,000	1.02727	1.000	1.000	46,227		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.909	1.90
	24,100	1.00461	-	-	24,211		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.08.17 ~ 2025.07.11, 괴산군 계획관리지역) : 2.727% (1.02727)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(4)가 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	63,400	1.00461	1.000	0.875	1.43	79,694	80,000	주택지대
3	B	24,100	1.00461	1.000	0.950	1.90	43,701	44,000	농경지대 (전)

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## (4) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	불정면 목도리 625-4	계획관리 대/단독주택	45,000,000원 (@ 93,000원/㎡)	2023.05.24 -	482㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 45,000,000원 / 482㎡ ≒ 93,000원/㎡				
#2	불정면 탑촌리 411	계획관리 답/과수원	17,400,000원 (@ 45,000원/㎡)	2024.09.09 -	385㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 17,400,000원 / 385㎡ ≒ 45,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 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 계획관리	1.844	충청북도 괴산군 (23.05.24~25.07.11 ) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.051 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.105 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.026 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.002 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 ~ 2025.05.31 : 0.373 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066  $( 1 + 0.00051 * 8/31 ) * ( 1 + 0.00105 ) * ( 1 - 0.00026 ) * ( 1 + 0.00002 ) * ( 1 - 0.00211 ) * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00107 ) * ( 1 + 0.00114 ) * ( 1 + 0.01177 ) * ( 1 + 0.00373 ) * ( 1 + 0.00066 * 41/31 ) \approx 1.01844$
#2 계획관리	0.836	충청북도 괴산군 (24.09.09~25.07.11 ) 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 ~ 2025.05.31 : 0.373 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.066  $( 1 + 0.00121 * 22/30 ) * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00093 ) * ( 1 + 0.00097 ) * ( 1 + 0.00373 ) * ( 1 + 0.00066 * 41/31 ) \approx 1.00836$

## 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근상가와의 거리 및 편의성		
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	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	0.97	본건이 사례 대비 경사지 등에서 열세함.
		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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.875	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 농경지대(전) [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.97	본건이 사례 대비 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	93,000	1.000	1.01844	1.000	0.875	82,875	83,000
3	#2	45,000	1.000	1.00836	1.000	0.970	44,014	44,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## (5) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	80,000	83,000	-
3	44,000	44,000	-

### 나. 토지 감정평가액의 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 의견표

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2-1	1층	경량철골구조 경량철골트러스/철판넬 위아스팔트싱글지붕	단독주택	76.08	2016.11.07	중
2-2	1층	경량철골구조 경량철골트러스/철판넬 위아스팔트싱글지붕	창고	54	2016.11.07	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2-1	○	—	○	○	—	—	—	—	—
2-2	—	—	—	—	—	—	—	—	—

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	비고
2-1	경량철골구조	1,300,000	-	1,300,000	35	1층 (단독주택)
2-2	경량철골구조	700,000	-	700,000	35	1층 (창고)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치 패널	4	704,000	35 (30~40)

※ 부대설비 보정내역

구분	세부내역	기준단가(㎡)	비고
2-1, 2-2	전기설비 기본적인 전기설비	재조달원가에 포함	-
2-1	위생 및 급배수설비 기본적인 위생 및 급배수설비	재조달원가에 포함	-
	난방설비 기본적인 난방설비	재조달원가에 포함	-

#### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2-1	1층 (단독주택)	1,300,000	35	8	8	27	27/35	1,000,000	-
2-2	1층 (창고)	700,000	35	8	8	27	27/35	540,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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	118,824,000
	건 물	105,240,000
	제시외건물	23,670,000
	제시외수목	800,000
	합 계	248,534,000

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 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) 감정평가명세표

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 불정면 목도리	719	대	계획관리지역	998	998	80,000	79,840,000	제시외건물 제한받는 가액	
2-1	상동 [도로명주소] 충청북도 괴산군 불정면 한불로가동 1길 24-45	719 위지상 주1동	단독주택	경량철골구조 경량철골트러스 및 철판널위 아스팔트싱글지붕 단층	76.08	76.08	1,000,000	76,080,000		1,300,000 x27/35
2-2			참고	부속건물 경량철골구조 경량철골트러스 및 철판널위 아스팔트싱글지붕 단층	54	54	540,000	29,160,000		700,000 x27/35
3	상동	719-1	전	계획관리지역	886	886	44,000	38,984,000		
	<b>소 계</b>							<b>₩224,064,000</b>		
	<제시외건물>									
㉠	동 소	719 위지상	다용도실	경량철골조 판널지붕	(33.84)	33.84	-	16,920,000	실측사정	
㉡	동 소	719 위지상	참고	판널조 판널지붕	(15)	15	-	4,500,000	실측사정	
㉢	동 소	719 위지상	참고	경량철골조 판널지붕	(10)	10	-	2,000,000	실측사정	

(토지·건물) 감정평가명세표

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	
㉔	동 소	719 위지상	그네	목조 목지붕	(2.5)	2.5	-	250,000	실측사정
	<b>소 계</b>							<b>₩23,670,000</b>	
	<제외수목> 동 소	719 위지상	조경수	조경수 등	(1식)	1식	-	800,000	실측사정
	<b>소 계</b>							<b>₩800,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩248,534,000.-</b>	
				이	하	여	백		

## 토지 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 괴산군 불정면 목도리 소재 '불정보건지소' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호 (1) : 사다리형의 완경사지로서, 현황 "단독주택" 건부지로 이용중임.  
일련번호 (3) : 부정형의 완경사지로서, 현황 "전"으로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호 (1,3) : 본건 서측으로 세로변을 통하여 접근 가능함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (6) 제시목록 외의 물건

## 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

후첨 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도" 참조.

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 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 (2-1)

경량철골구조 경량철골트러스 및 철판넬위아스팔트싱글지붕 단층 건물로서  
(사용승인일 : 2016.11.07)

외벽 : 판넬마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.

창호 : 샷시창호 등.

일련번호 (2-2)

경량철골구조 경량철골트러스 및 철판넬위아스팔트싱글지붕 단층 건물로서  
(사용승인일 : 2016.11.07)

외벽 : 판넬마감 등.

내벽 : 판넬마감 등.

창호 : 샷시창호 등.

### (2) 이용상태

일련번호 (2-1) : 단독주택(거실 및 주방, 방2, 화장실 등)으로 이용중임.

일련번호 (2-2) : 창고로 이용중임.

### (3) 설비내역

일련번호 (2-1) : 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 기본적인 난방설비 등.

일련번호 (2-2) : 기본적인 전기설비 등.

### (4) 부합물 및 종물

후첨 "사진용지" 및 "지적 및 건물개황도" 참조.

### (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

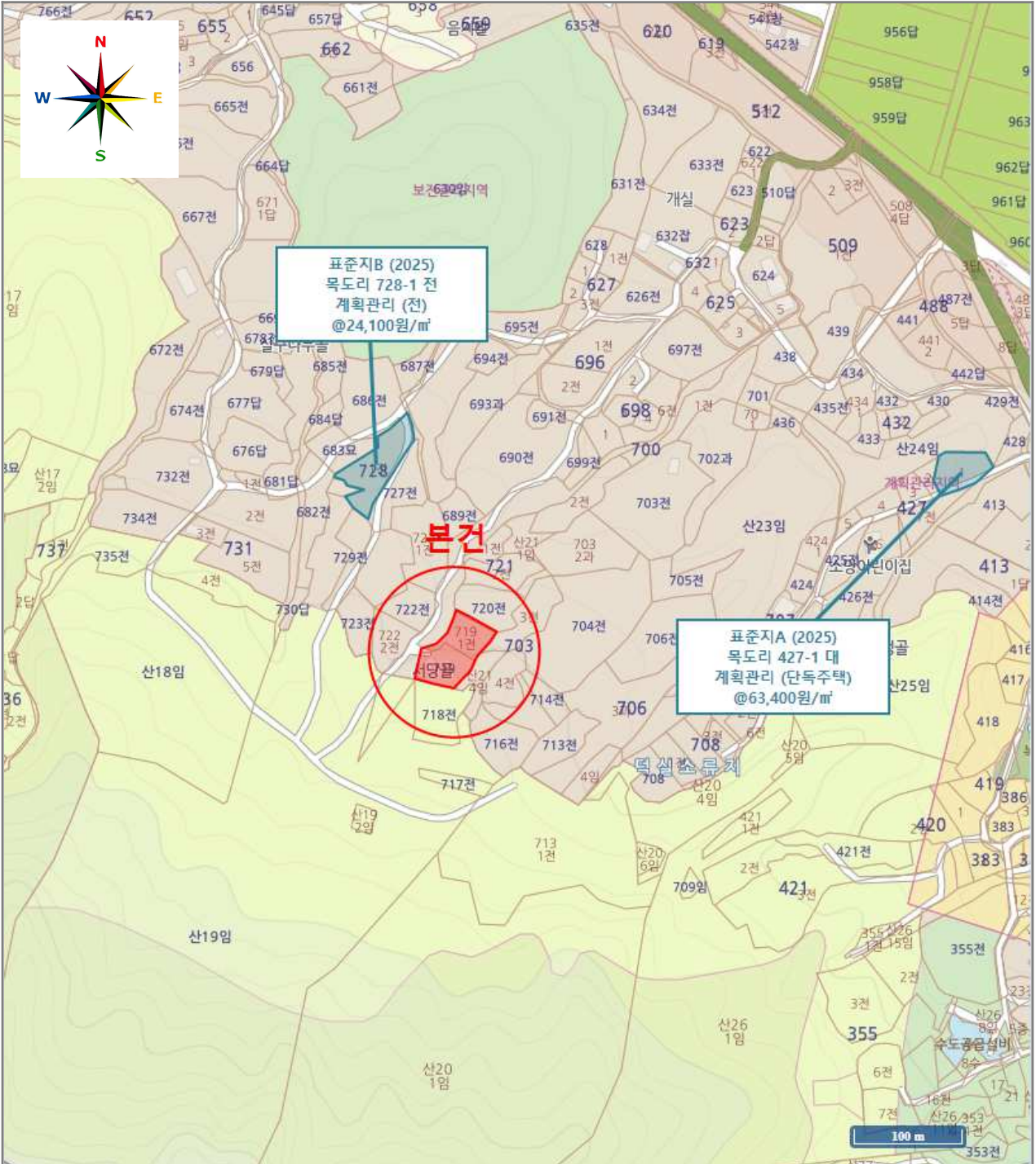
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 상세 위치도

소재지

충청북도 괴산군 불정면 목도리 719 외



[ 범례 ]

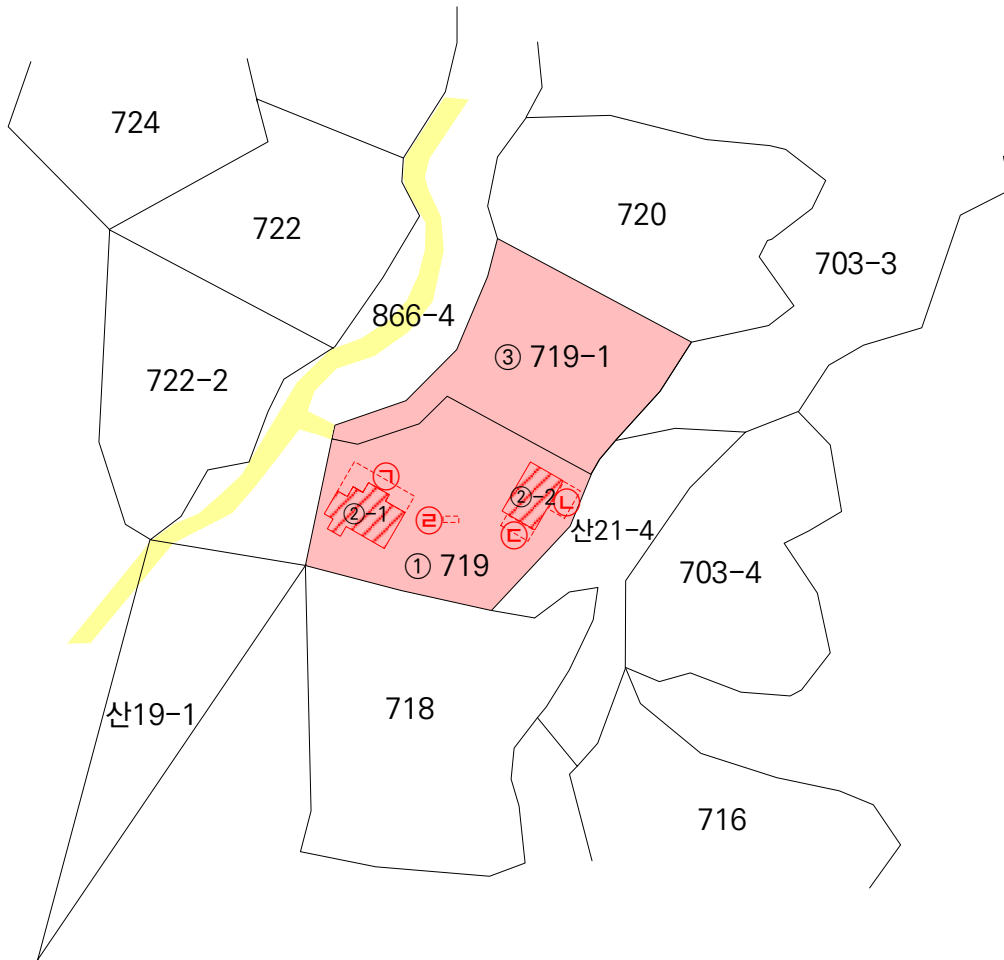
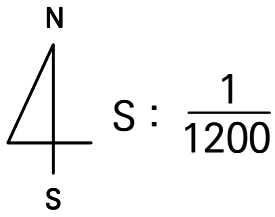
■ 본건












■ 표준지

■ 평가사례

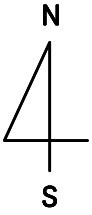
■ 거래사례

# 지적 및 건물개황도

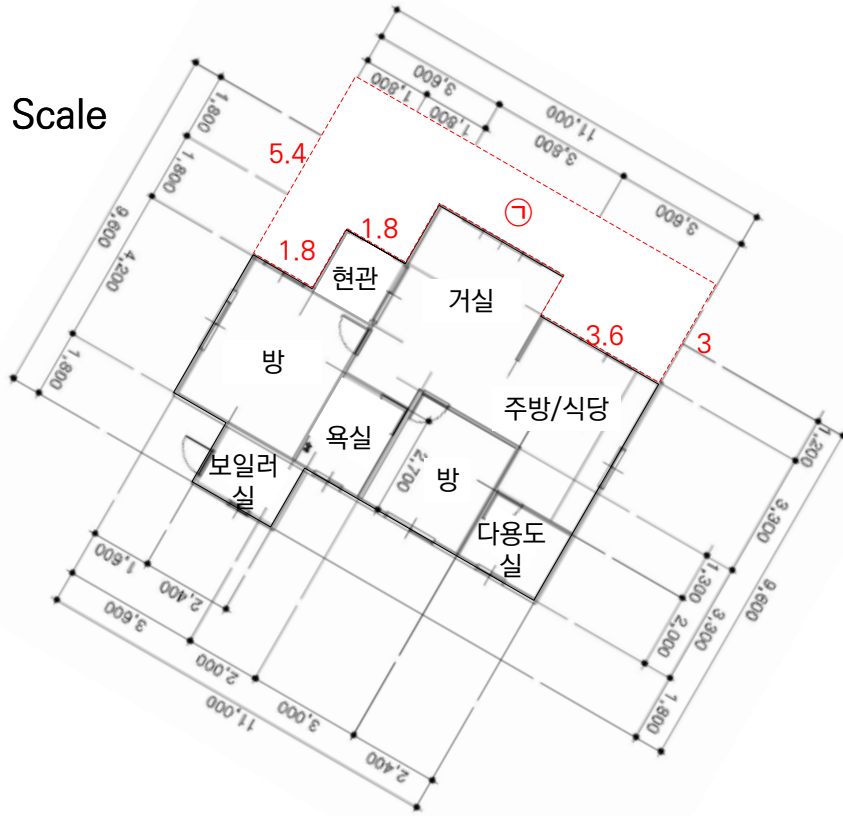


범례	 평가대상토지	 구거, 하천	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 현황도로	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물
	 본건도로	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상	

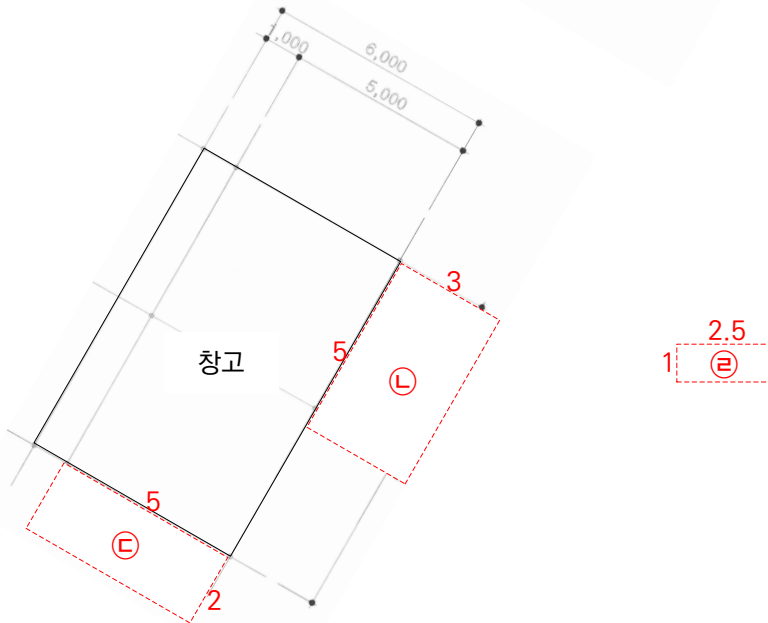
# 건물 개황도



S : None Scale



일련번호 ②-1 : 1,995.13㎡ (공부상 면적)



일련번호 ②-2 : 1,995.13㎡ (공부상 면적)

**[제시외건물]**

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 (다용도실) ≒ 33.84㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) ≒ 15㎡
- ㉢ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) ≒ 10㎡
- ㉣ 목조 목지붕 단층 (그네) ≒ 2.5㎡

# 사 진 용 지



[대상물건 (1) 전경]



[대상물건 (2-1) 외부전경]

# 사 진 용 지



[대상물건 (2-2) 외부전경]



[대상물건 (3) 전경]

# 사 진 용 지



[제시외건물 ㉠ 전경]



[제시외건물 ㉡ 전경]

# 사 진 용 지



[제시외건물 © 전경]



[제시외건물 © 전경]

# 사 진 용 지



[제시외수목 전경 -1]



[제시외수목 전경 -2]

# 사 진 용 지



[제시외수목 전경 -3]



[주위 환경]