

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김한상 소유물건(2025타경51509)

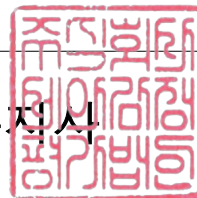
의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 이수경

감정평가서번호: SD2025-02-037



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.

(주)세아감정평가법인 중부지사



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김범영

*김범영*

(주)세아감정평가법인 중부지사 지사장 김범영



감정평가액	팔천오백일십사만육천칠백사십원정 (₩85,146,740.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김한상 (2025타경51509)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.04	2025.07.28 ~ 2025.08.04	2025.08.05	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	593	토지	593	110,000	65,230,000
	건물	127.78	건물	127.78	-	19,916,740
		이	하	여	백	
합계					₩85,146,740	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>유영지</i>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2025타경51509 부동산임의경매, 소유자: 김한상)에 따른 부동산(토지 및 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말함.

#### 나. 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 04일로 하였음.

### 5. 대상물건의 확인(실지조사)

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따라 2025년 07월 28일 ~ 2025년 08월 04일에 걸쳐 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가의 방법

### 가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 나. 건물의 감정평가

본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조의 규정에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 건물의 본래 효용을 위한 필수적인 부대설비 등은 당해 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 5) 본건 토지 소재 지번과 동일한 "청천면 덕평리 128" 지상에 소재하는 "제시외 타인소유 건물(등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 등재)"은 토지분할로 "덕평리 128-2번지 지상"에 소재하는것으로 목측(추정) 되어 본건 감정평가에서는 평가제외 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 6) 본건 토지 지상에 제시외 물건(비닐하우스 및 건조기, 변소)이 소재(별첨 "사진용지" 참조)하는바, 해체 및 이동 가능성, 가치가 미미하여 이를 감안하여 감정평가에서 제외 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시
- 7) 본건의 지적 경계 및 건물 구조, 이용상황, 면적 등은 지적 공부 및 건축물대장 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 8) 본건 평가시 인용한 실거래사례 및 평가사례 등의 사례자료 지번은 개인정보 보호 관계로 별표(\*)로 표기 하였으니 참고 하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산(토지 및 건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 괴산군 청천면 덕평리	128	대	계획관리	593.00
2	충청북도 괴산군 청천면 덕평리	128 위 지상	단독주택	조립식 판넬구조 판넬지붕 단층	57.14
		128 위 지상 부속건물	창고	목조 스레이트지붕 단층	23.70
			창고	목조 스레이트지붕 단층	13.02
			창고	철파이프조 스레이트지붕 단층	33.92

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정

##### ① 비교표준지

(공시기준일 : 2025년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가	비고
가	청천면 덕평리 131	649.00	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	41,200	-

##### ② 비교표준지 선정 및 사유

본건 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가) 비교표준지를 선정함.

#### 나. 시점수정

##### ① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
가	2025.01.01	~ 2025.08.04	계획관리	충청북도 괴산군 (25.01.01~25.08.04) (계획관리)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070  $(1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 * 35/30)$ ≒ 1.00525	1.00525

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

##### ② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되므로, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴1.000)

## 라. 개별요인비교

### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 환 경 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본건은 비교표준지 대비 제조건은 상호 대등함.						

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정에 대한 의의

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련 판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 사례자료

ㄱ) 사례 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비교표준지
A	경매	감정평가정보체계	2024.02.13	덕평리 2**-**	대	계획관리	133,000	가
B	시가참고	감정평가정보체계	2022.07.20	덕평리 2**	대	계획관리	90,000	-
C	시가참고	감정평가정보체계	2022.03.15	덕평리 2**-*	대	계획관리	106,000	-

ㄴ) 사례 자료 선정 및 사유

상기 적용 사례토지(A)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

#### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	$= \frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
------------------------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간	용도지역	지가변동률	적용
A	2024.02.13 ~ 2025.08.04	계획관리	충청북도 괴산군 (24.02.13~25.08.04) (계획관리)  2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.028 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.080 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.110 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.106 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.043 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.123 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.106 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 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070  $(1 + 0.00028 * 17/29) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 * 35/30)$ $\approx 1.01524$	1.01524

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

b) 지역요인비교

표준지와 사례토지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자 연 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준지	사례 토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	0.95	0.95	0.95	0.95	1.00	1.00	0.815
결정의견		사례토지 대비 비교표준지는 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 인근교통시설과의 접근성 등의 접근조건 열세, 제반 인근환경 등의 환경조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	비고
가	A	133,000	1.01524	1.000	0.815	110,047	-

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가(원/㎡)	시정수정	산출단가(원/㎡)	비고
가	41,200	1.00525	41,416	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	110,047	41,416	2.657	2.65

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기호	가격 (원/㎡)						
1	충청북도 괴산군 청천면 덕평리	128	대	가	41,200	1.00525	1.000	1.000	2.65	109,753	110,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 비교 거래사례의 산정

#### ① 인근 유사부동산 거래사례

기호	목적	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
a	실거래사례	등기사항 전부증명서	2021.12.24	덕평리 1**	대	계획관리	104,776	-

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 이유

본건과 위치 및 물적 유사성이 있고 시점수정이 가능한 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 (a)를 선정함.

### 나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴1.000)

### 다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
a	2021.12.24	~ 2025.08.04	계획관리	충청북도 괴산군 (21.12.24~25.08.04) (계획관리)  2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.314 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.219 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.532 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.177 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.443 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.070  $(1 + 0.00314 * 8/31) * (1 + 0.02219) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00443) * (1 + 0.00070 * 35/30)$ ≒ 1.04603	1.04603

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ① 지역요인비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

### ② 개별요인비교

#### ※상업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환 경 조 건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등의 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※주택지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환 경 조 건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획 지 조 건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※공업지의 개별요인 비교 항목

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접 근 조 건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※농경지의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 환 경 조 건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획 지 조 건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

#### ※임야의 개별요인 비교 항목

- 접 근 조 건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자 연 조 건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본건은 사례대비 제조건은 상호 대등함.						

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	104,776	1.000	1.04603	1.000	1.000	109,599	110,000

## IV. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	110,000	110,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

### 3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	593.0	110,000	65,230,000
합계	593.0		65,230,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물의 감정평가액 산출

### 1. 평가 개요

본건 건물의 감정평가는 대상 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 "원가법"을 적용하여 평가하였음.

### 2. 재조달원가

#### 가. 표준단가(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	928,000	35(30~40)
05-04-01-02	일반창고	목조/ 목조지붕틀/ 소골슬레이트/ 4.5m	5	505,000	25(20~30)

#### 나. 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

본건	용도	구조 및 규격	적용단가(원/㎡)
2	단독주택	조립식 판넬구조 판넬지붕 단층	900,000
2	창고	목조 슬레이트지붕 단층	400,000
2	창고	목조 슬레이트지붕 단층	400,000
2	창고	철파이프조 슬레이트지붕 단층	400,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 감가수정하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

본건	기준시점	신규작성일 (증축)	경과연수 (관찰감가)	잔존연수	내용연수
2(주택)	2025.08.04	2001.12.27	23	12	35
2(창고)	2025.08.04	2001.12.27	23	2	25
2(창고)	2025.08.04	2001.12.27	23	2	25
2(창고)	2025.08.04	2001.12.27	23	2	25

### 4. 건물단가 결정

본건	재조달원가(원/㎡)	경과연수	잔존연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2(주택)	900,000	23	12	35	308,571	309,000
2(창고)	400,000	23	2	25	32,000	32,000
2(창고)	400,000	23	2	25	32,000	32,000
2(창고)	400,000	23	2	25	32,000	32,000

### 5. 건물 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2(주택)	57.14	309,000	17,656,260
2(창고)	23.70	32,000	758,400
2(창고)	13.02	32,000	416,640
2(창고)	33.92	32,000	1,085,440
합계	127.78		19,916,740

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	65,230,000
건물	19,916,740
<b>합계</b>	<b>85,146,740</b>

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액(원)을 결정하였음.

# 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 청천면 덕평리	128	대	계획관리지역	593	593	110,000	65,230,000	
2	충청북도 괴산군 청천면 덕평리	128 위 지상	단독주택	조립식판넬구조 판넬지붕 단층	57.14	57.14	309,000	17,656,260	900,000 x 12/35
	[도로명주소] 충청북도 괴산군 청천면 송문로덕평4길 41		부속건물	목조 스레이트지붕 단층	23.7	23.7	32,000	758,400	400,000 x2/25
			창고	목조 스레이트지붕 단층	13.02	13.02	32,000	416,640	400,000 x2/25
			창고	철파이프조 스레이트지붕 단층	33.92	33.92	32,000	1,085,440	400,000 x2/25
	<b>소 계</b>							<b>₩85,146,740</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩85,146,740.-</b>	
				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

본건(1): 충청북도 괴산군 청천면 덕평리 소재 "양지말마을" 내에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건(1): 본건 및 인근까지 차량통행이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등의 교통시설이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건(1): 대체로 사다리형의 토지로, 주거용 건부지 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

별첨 "지적 및 건물 개황도" 참조

본건(1): 본건 일부가 도로이며, 본건 북서측 구거부지(지적도) 및 도로부지(지적도)상 노폭 3미터 내외의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

출처: 토지이용계획확인서.

본건(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>.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진 용지" 참조.

## (7) 공부와의 차이

-.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 "일부 및 인접" 도로의 현황(노폭 등) 및 법적 성격, 소유 및 이용 관계에 대한 권리 및 의무 등의 제반 사항에 대하여는, 감정평가를 위한 사전조사 및 실지 조사시 물리적 법적 제약 등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

# 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

본건(2-주택): 조립식판넬구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽: 벽돌쌓기 마감 등.
- 내벽: 도배 및 일부 타일 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 일부 타일 등.
- 창호: 샷시창호 마감 등.

본건(2-창고): 목조 스테이트지붕 단층 건물.

본건(2-창고): 목조 스테이트지붕 단층 건물.

본건(2-창고): 철파이프조 스테이트지붕 단층 건물.

## (2) 이용상태

본건(2-주택): 주택 등으로 이용중임.

본건(2-창고): 창고 등으로 이용중임.

본건(2-창고): 창고 등으로 이용중임.

본건(2-창고): 창고 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

본건(2-주택): 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 전기설비 등이 갖추어짐.

# 건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

-.

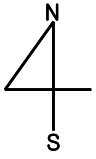
(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

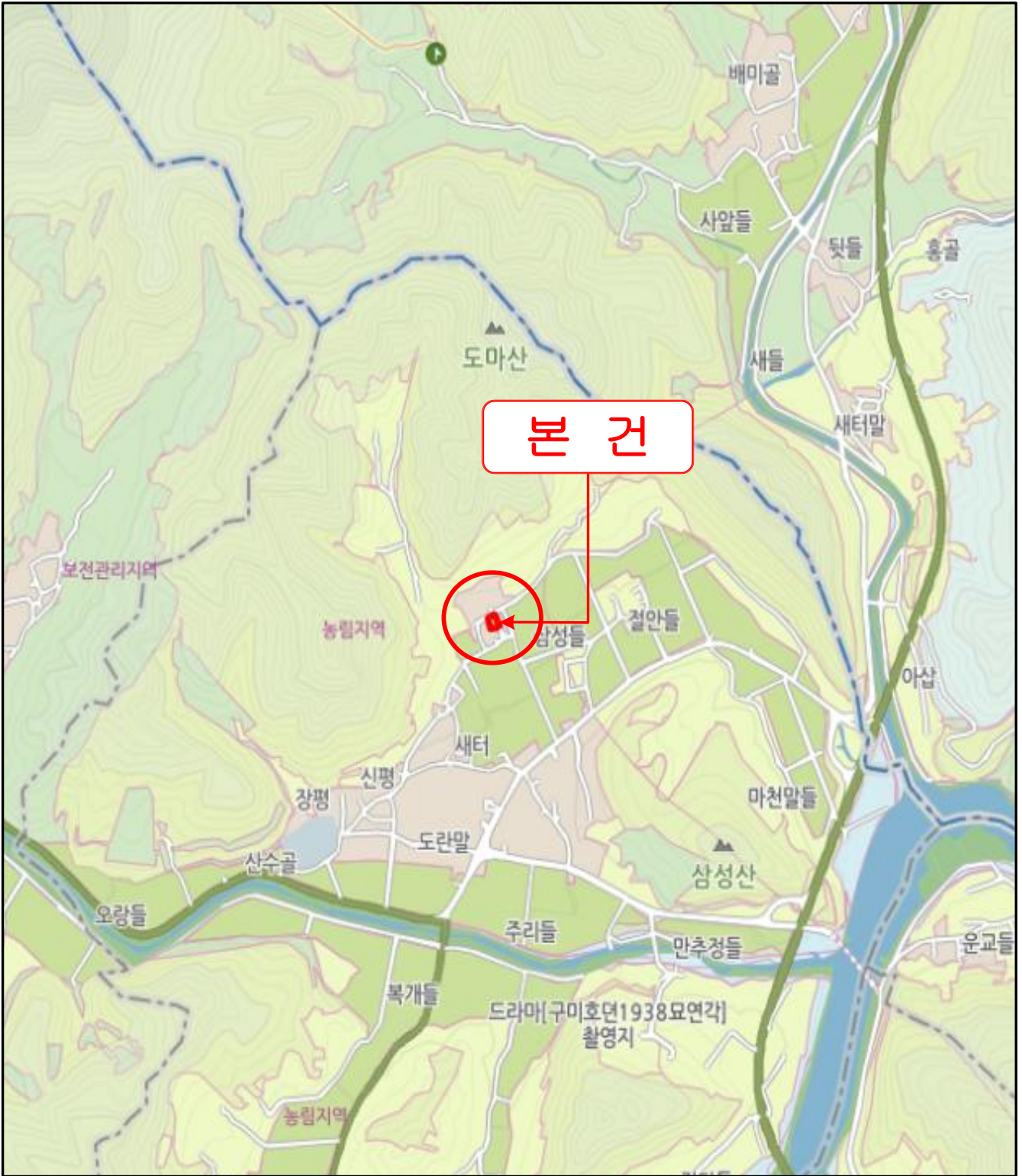
-임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

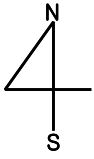


소재지

충청북도 괴산군 청천면 덕평리 128

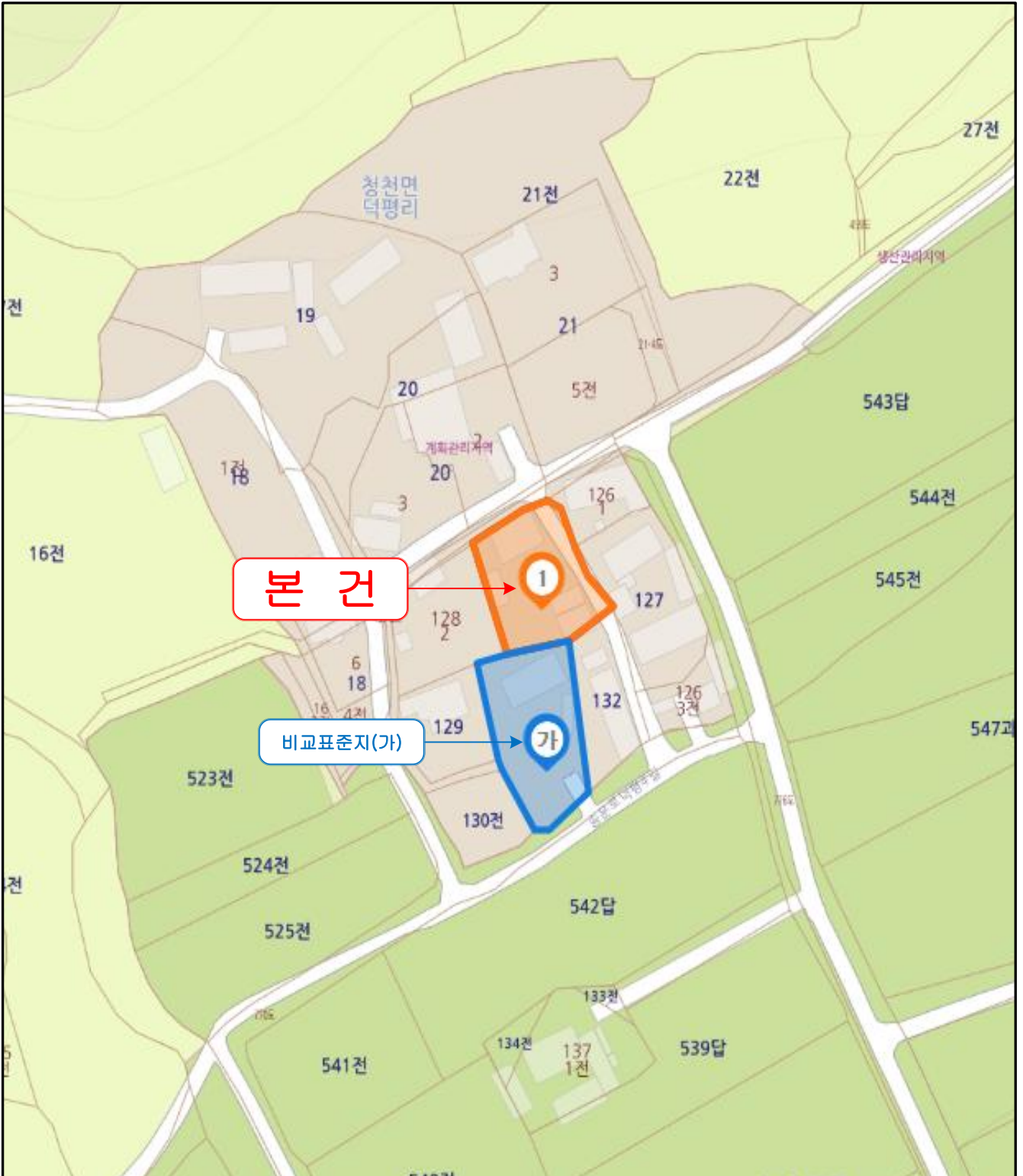


# 상세 위치도

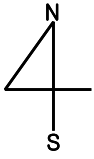


소재지

충청북도 괴산군 청천면 덕평리 128

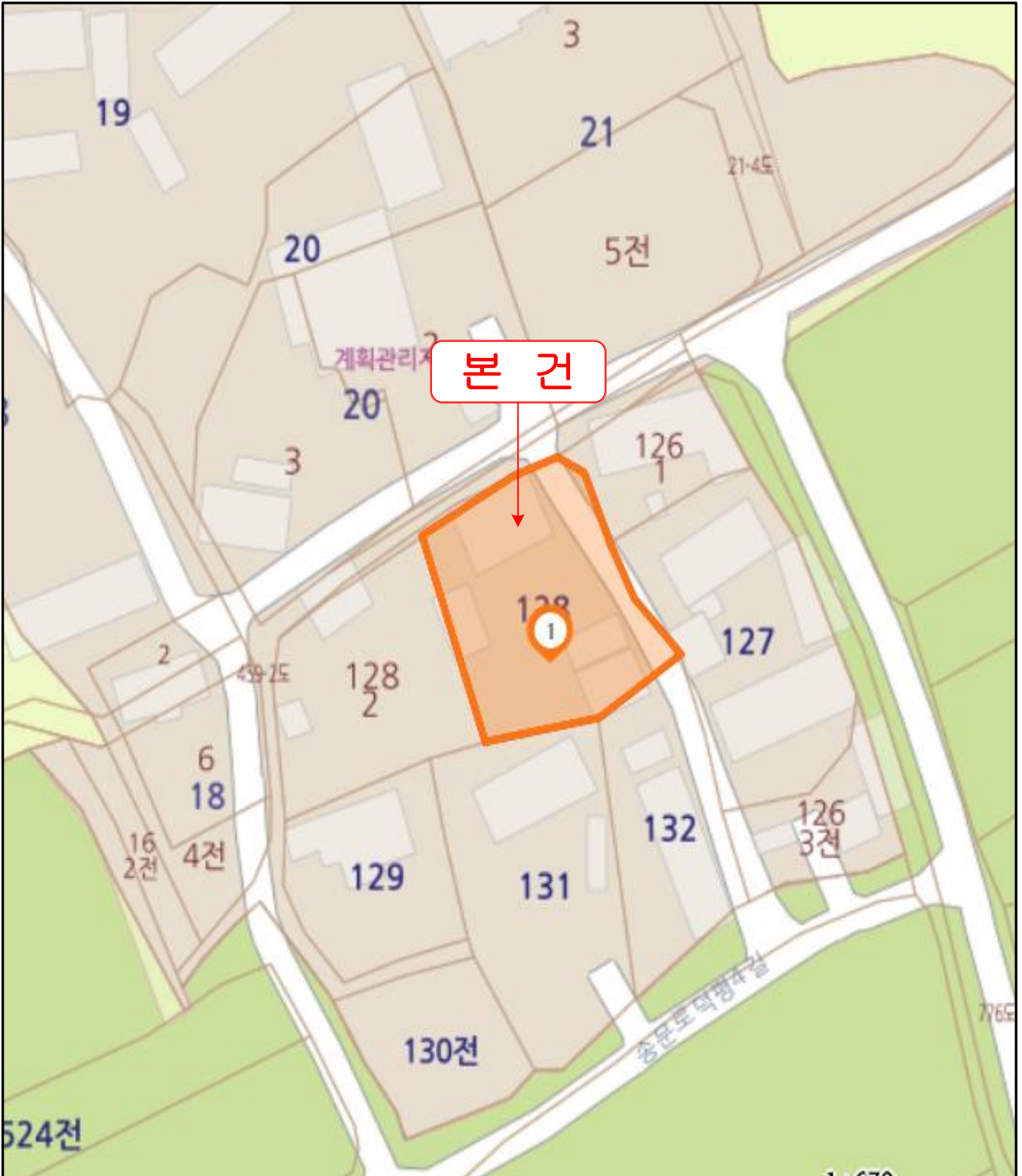


# 상세 위치도



소재지

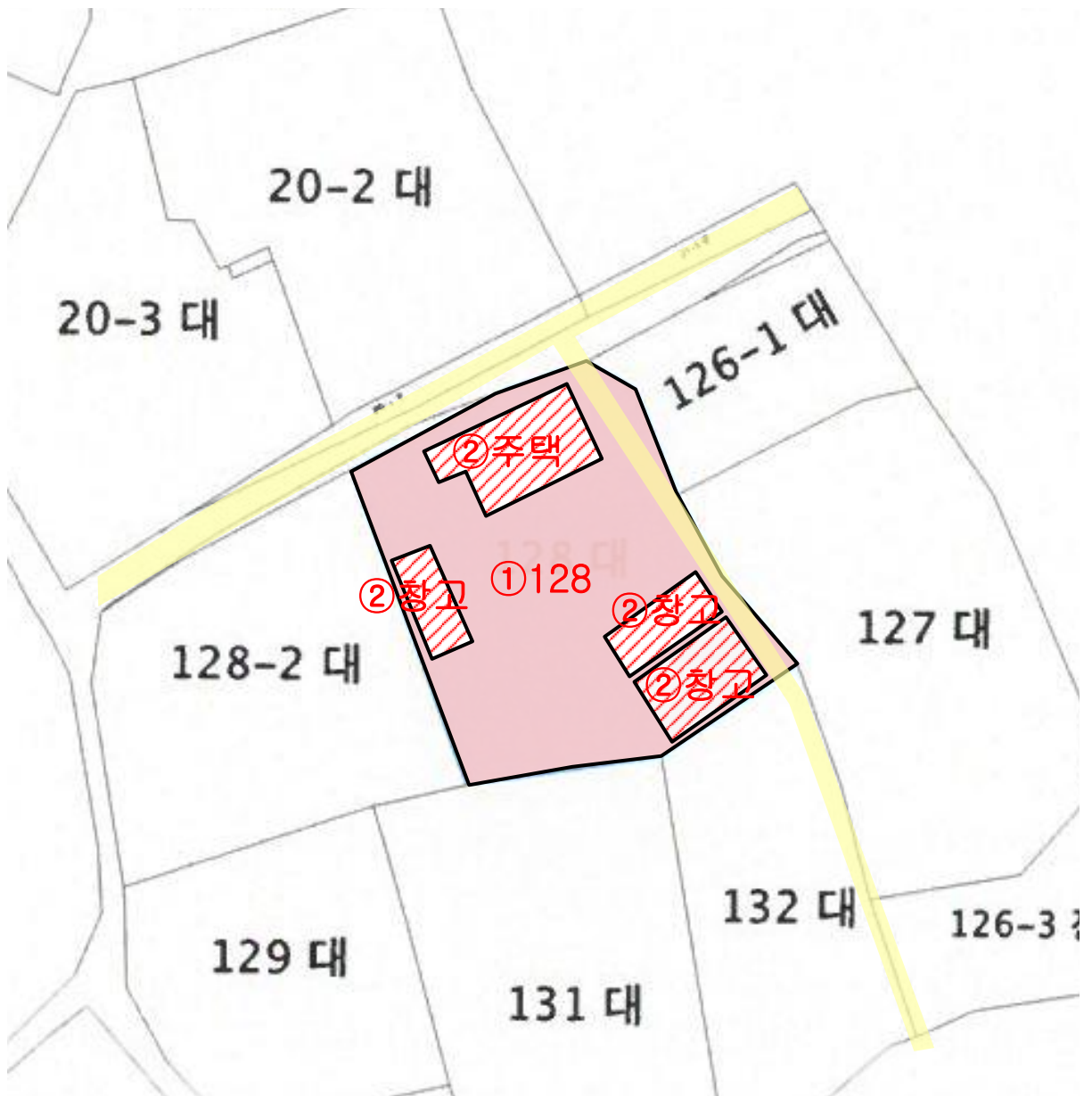
충청북도 괴산군 청천면 덕평리 128





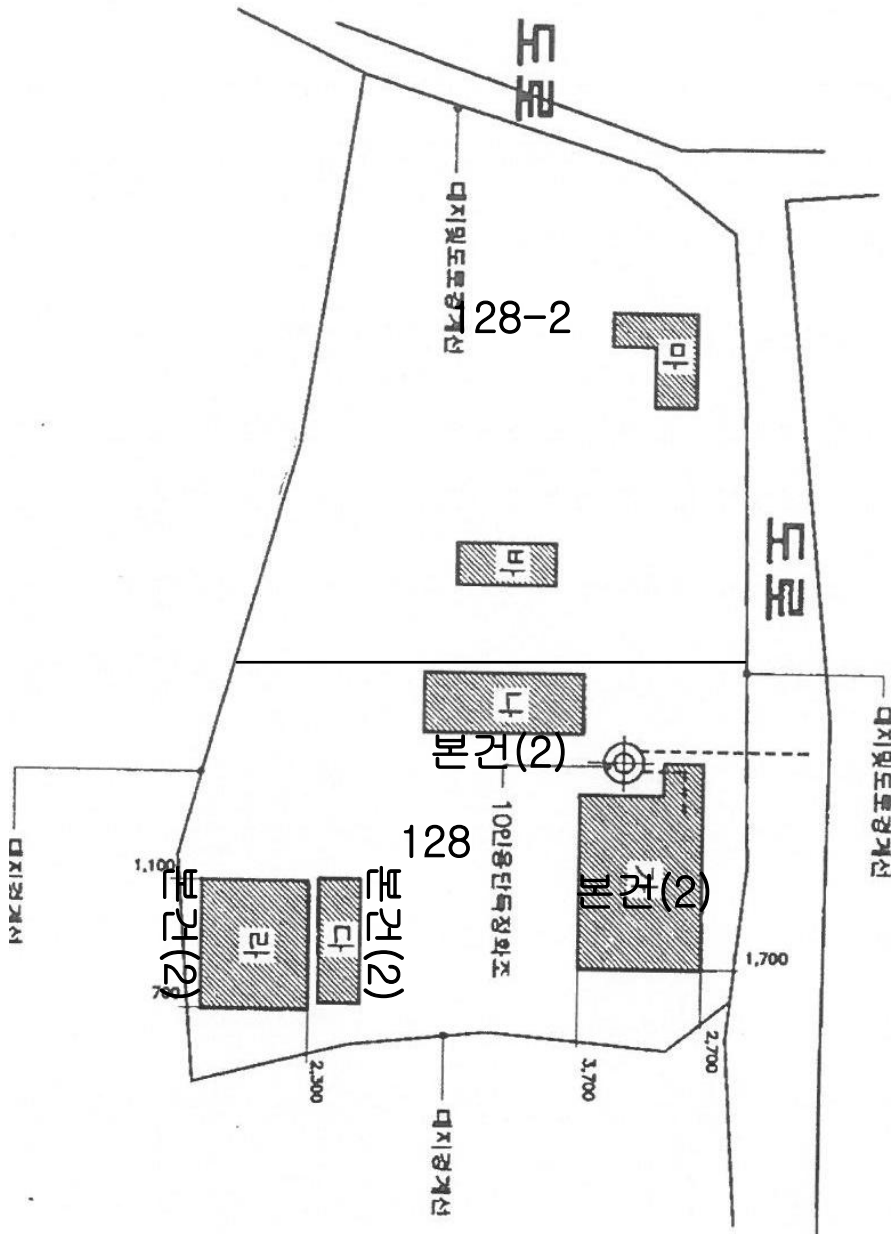
# 지적 및 건물 개황도

S = No scale



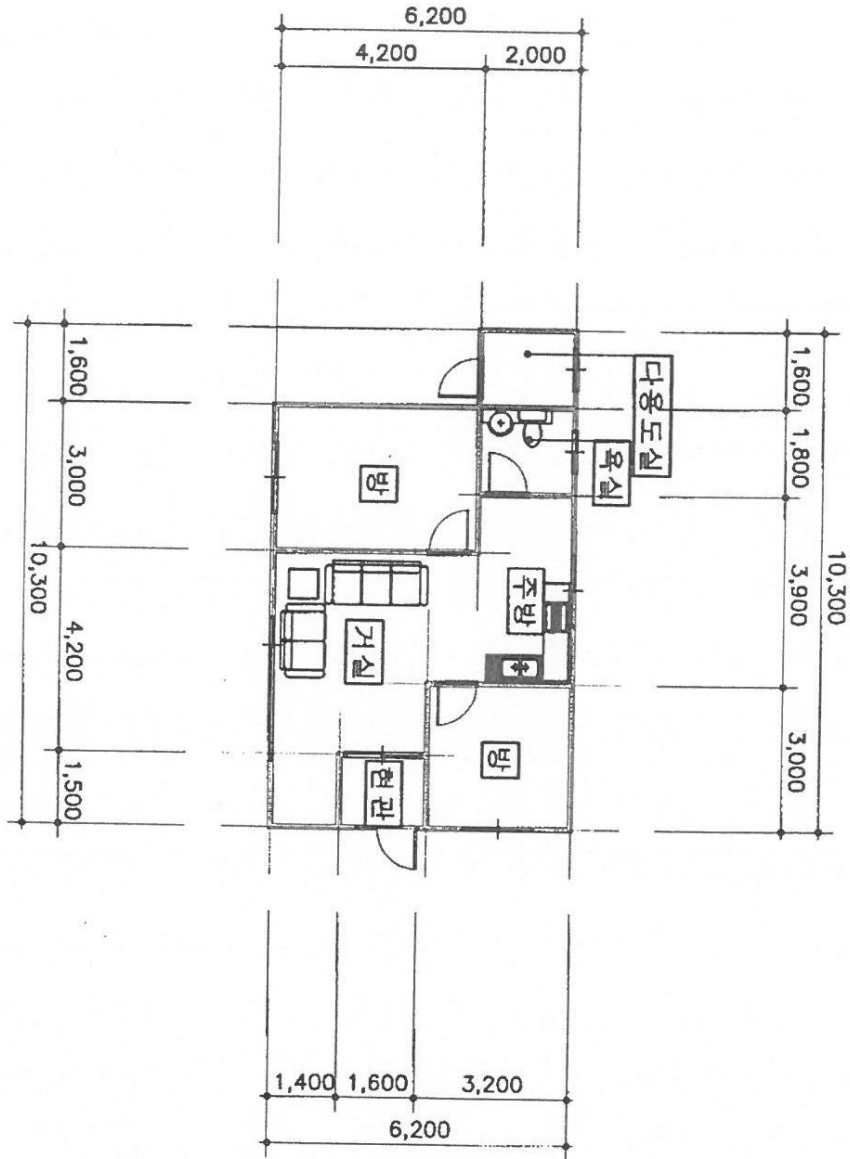
# 건축물 배치도

S = No scale



# 건물 상세 개황도

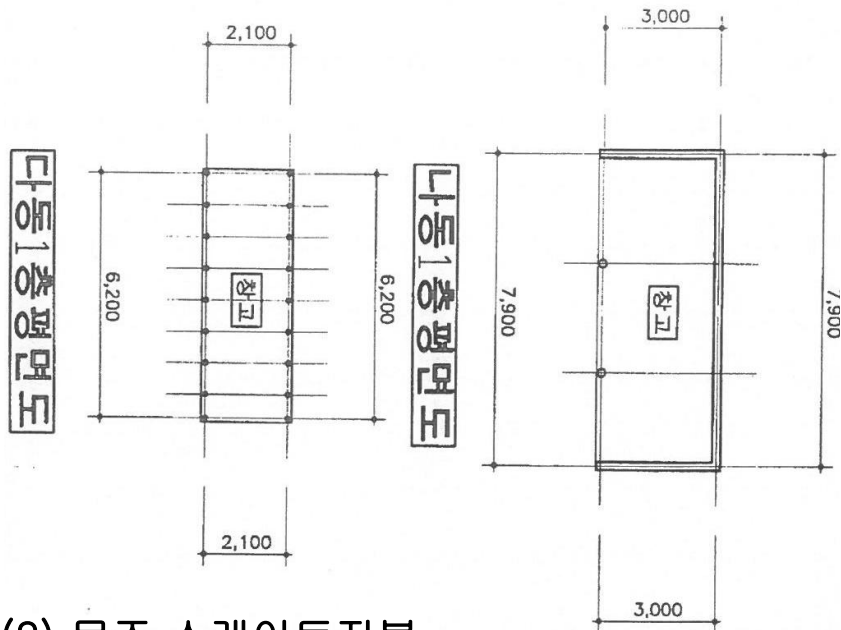
S = No scale



[ 본건(2) 조립식판넬구조 판넬지붕 단층(주택) : 57.14㎡ ]

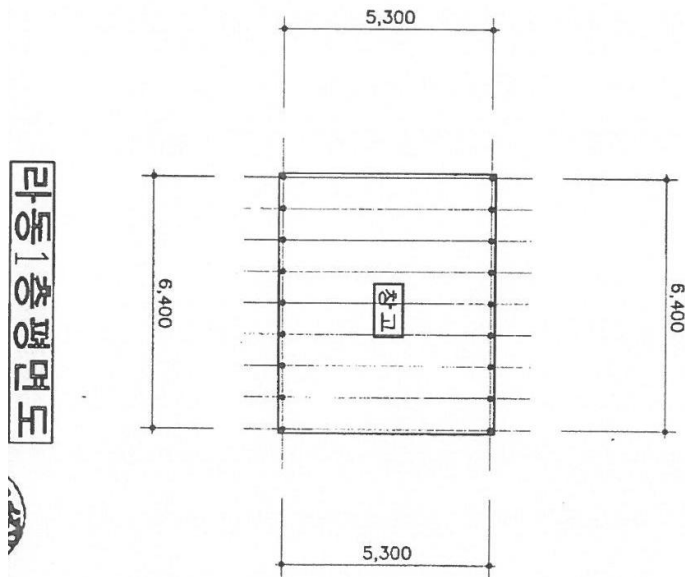
# 건물 상세 개황도

S = No scale



[ 본건(2) 목조 스테이트지붕  
단층(창고) : 13.02㎡ ]

[ 본건(2) 목조 스테이트지붕  
단층(창고) : 23.7㎡ ]



[ 본건(2) 철파이프조 스테이트지붕  
단층(창고) : 33.92㎡ ]

# 사 진 용 지



[ 본건(1) 전 경 ]



[ 본건(1) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건(1) 전 경 ]



[ 본건(2-주택) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건(2-창고) 전 경 ]



[ 본건(2-창고) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건(2-참고) 전 경 ]

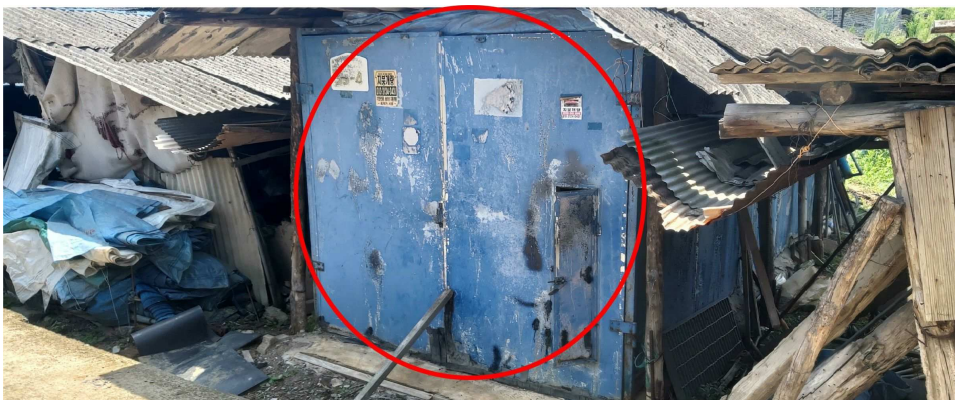


[ 제시외물건:비닐하우스(평가외) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외물건:비닐하우스(평가외) ]



[ 제시외물건:건조기(평가외) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외물건: 변소(평가외) ]



[ 주위 환경 ]

# 사 진 용 지



[ 주위 환경 ]