2025타경10107

경매2계

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건 명 :	여종구 소유물건 (2025타경10107)
감정서번호 :	경일(중부)15-250306-302

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 중부지사

충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 781 명국빌딩 501호

☎ (043)277-3355 FAX.(043)277-3359

KYUNGIL

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 전상용 (인)

(주)경일감정평가법인 중부지사장 이 원 포 (서명 또는 인)

감정평가액	구천오백사십일만삼천일백원정(₩95,413,100.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	여종구 (2025타경10107)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.26	2025.03.20 ~ 2025.03.26	2025.03.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	2,013.8	토지	2,013.8	-	90,759,400
	건물	30.1	건물	30.1	-	4,463,700
	(제시외건물)	(7)	제시외건물	7	-	190,000
	합 계					₩95,413,100.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 옥천군 청산면 백운리 소재 "청산고등학교" 북서측 인근 제2종일반주거지역 내 및 옥천군 청산면 인정리 소재 "인정삼거리" 남동측 인근 농림지역 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원 영동지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
2	청산면 백운리 286-6	196	196	대	세로(가)	사다리 평지	단독주택	2종일주	51,000	-
3	청산면 인정리 1312	1,817.8	1,817.8	답	소로한면	세장형 평지	답	농림지역	16,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(1-1)

소 재 지		충청북도 옥천군 청산면 백운리 286 (충청북도 옥천군 청산면 백운1길 25)							
구 조		흙벽돌조 스레트지붕							
용도	공부	주택							
	현황	주택							
연면적(㎡)		24.1	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1920			
기타 참고사항		현황 "스레트지붕 위 판넬지붕"							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		O	-	O	-	-	-	-	-

- 기호(1-2)

소 재 지		충청북도 옥천군 청산면 백운리 286 (충청북도 옥천군 청산면 백운1길 25)							
구 조		흙벽돌조 초가지붕							
용도	공부	창고							
	현황	창고							
연면적(㎡)		6	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1920			
기타 참고사항		현황 "판넬지붕"							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 26일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 26일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 기호(1-1,1-2)는 건축물대장상 등록된 도면의 부재로 현장조사간 실측하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(1-1)은 공부상 "스레트지붕"이나 현황 "스레트지붕 위 판넬지붕"인 상태이며, 현상 관리상태 등을 종합고려하여 관찰감가법을 병용하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

■ 기호(1-2)는 공부상 "초가지붕"이나 현황 "판넬지붕"인 상태이며, 현상 관리상태 등을 종합고려하여 관찰감가법을 병용하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

■ 기호(1-1,1-2)의 공부상 소재지는 "백운리 286번지"이나 현황 "백운리286-6"번지 지상에 소재하는 상태로서, 이는 토지대장상 2002.05.02.부로 분할된 사항이 미정리된 상태인바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건에 제시외 건물 기호㉠~㉢이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

■ 기호(3)의 남서측 일부가 접도구역에 저촉되어 이를 고려하여 평가하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ **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 「주식회사의 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.

■ **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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 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 결정 의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 기호(1-1,1-2)는 현상관리상태 등을 종합 고려하여 관찰감가법을 병용하였고, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	청산면 백운리 287	423	대	2종일주	단독주택	세로(가)	정방형 평지	53,800
나	청산면 인정리 1255	2,773.7	답	농림지역	답	소로한면	세장형 평지	16,800

2) 시점수정

본건 시점수정은「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 의거,「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 주거지역)	0.148 (1.00148)	(1 + 0.00097) x (1 + 0.00055 x 26/28) ≒ 1.00148
2025.01.01 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 농림지역)	0.089 (1.00089)	(1 + 0.00057) x (1 + 0.00034 x 26/28) ≒ 1.00089

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

4) 개별요인 비교

■ **주택지대**

[본건 기호(2) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	본건은 비교표준지대비 형상 등 획지조건에서 다소 열세합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			**0.970**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **농경지대(답)**

[본건 기호(3) / 표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.00	대체로 유사합니다
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.99	본건은 비교표준지대비 접도구역에 저촉되어 행정적조건에서 다소 열세합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			**0.990**	

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ **평가사례**

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	**청산면 지전리 74-2**	**261**	**대**	**2종일주 단독주택**	**사다리 세각(가)**	**2022.10.26**	**법원경매**	**193,000 (92,700)**
2	청산면 교평리 287	770	대	2종일주 단독주택	부정형 세로(불)	2024.08.16	담보	128,000 (42,900)
3	청산면 판수리 793	2,183.3	답	농림지역 답	세장형 세로(가)	2023.04.25	담보	28,000 (14,500)
4	**청산면 판수리 706**	**2,218.1**	**답**	**농림지역 답**	**세장형 세로(가)**	**2022.05.04**	**법원경매**	**25,000 (15,500)**

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ **거래사례**

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	청산면 지전리 66-4	324	대	2종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2024.05.14	81,000,000	169,000 (70,200)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 조적조(사용승인일 : 1994.07.09), 면적 : 78.3㎡ 건물단가 : 950,000원/㎡ × 16/45 ≒ 337,000원/㎡ 건물가격 : 337,000원/㎡ × 78.3㎡ ≒ 26,387,100원 토지가격 : 81,000,000원 - 26,387,100원 ≒ 54,612,900원 토지단가 : 54,612,900원 / 324㎡ ≒ 169,000원/㎡							
B	청산면 인정리 1160	2,235.2	답	농림지역 답	세장형 소로한면	2024.12.30	66,250,000	30,000 (16,700)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 66,250,000원 / 2,235.2㎡ ≒ 30,000원/㎡							
C	청산면 인정리 1147	2,411.1	답	농림지역 답	세장형 소로한면	2022.04.28	67,510,800	28,000 (17,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 67,510,800원 / 2,411.1㎡ ≒ 28,000원/㎡							
D	청산면 인정리 1259	2,850.5	답	농림지역 답	세장형 소로각지	2023.09.26	94,000,000	33,000 (16,800)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 94,000,000원 / 2,850.5㎡ ≒ 33,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로(가)	160,000원/㎡ 내외 수준	2종일주 대지
본건 인근	소로한면	33,000원/㎡ 내외 수준	농림지역 농경지

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충북			옥천군			청산면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	58.93	67.86	71	80.82	74.10	4	56.02	56.02	1
토지/답	62.59	66.87	169	70.63	66.12	13	45.78	45.78	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	193,000	1.00656	1.000	0.833	161,824		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.003	3.00
	53,800	1.00148	-	-	53,880		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.10.26 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 주거지역)	0.656	1.00656	2025년 2월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.00	0.85	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	25,000	1.01646	1.000	1.300	33,035		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.964	1.96
	16,800	1.00089	-	-	16,815		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(4) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.05.04 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 농림지역)	1.646	1.01646	2025년 2월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (농경지대(답))						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
-	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	53,800	1.00148	1.000	0.970	3.00	156,789	157,000	-
3	16,800	1.00089	1.000	0.990	1.96	32,627	33,000	접도구역 저촉

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	196	157,000	30,772,000	-
3	1,817.8	33,000	59,987,400	접도구역 저촉
합 계	**2,013.8**	**-**	**90,759,400**	**-**

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(2)","거래사례(D)"를 "기호(3)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	청산면 지전리 66-4	324	대	2종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2024.05.14	81,000,000	169,000 (70,200)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 조적조(사용승인일 : 1994.07.09), 면적 : 78.3㎡ 건물단가 : 950,000원/㎡ × 16/45 ≒ 337,000원/㎡ 건물가격 : 337,000원/㎡ × 78.3㎡ ≒ 26,387,100원 토지가격 : 81,000,000원 - 26,387,100원 ≒ 54,612,900원 토지단가 : 54,612,900원 / 324㎡ ≒ 169,000원/㎡							
D	청산면 인정리 1259	2,850.5	답	농림지역 답	세장형 소로각지	2023.09.26	94,000,000	33,000 (16,800)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 94,000,000원 / 2,850.5㎡ ≒ 33,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2) 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 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.05.14 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 주거지역)	0.562	1.00562	2025년 2월 연장적용
2023.09.26 ~ 2025.03.26 (충청북도 옥천군 농림지역)	0.793	1.00793	2025년 2월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(2) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.93	본건은 사례대비 인근 상가와의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			**0.930**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대(답)

[본건 기호(3) / 사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.00	대체로 유사합니다
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.99	본건은 사례대비 접도구역에 저촉되어 행정적조건에서 다소 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			**0.990**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
2	169,000	1.000	1.00562	1.000	0.930	158,053	158,000	-
3	33,000	1.000	1.00793	1.000	0.990	32,929	33,000	접도구역 저촉

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	196	158,000	30,968,000	-
3	1,817.8	33,000	59,987,400	접도구역 저촉
합 계	**2,013.8**	**-**	**90,955,400**	**-**

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	90,759,400원
거래사례비교법에 의한 시산가액	90,955,400원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	90,759,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(1-1)

구 조		흙벽돌조 스레트지붕							
용도	공부	주택							
	현황	주택							
연면적(㎡)		24.1	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1920			
기타 참고사항		현황 "스레트지붕 위 판넬지붕"							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		O	-	O	-	-	-	-	-

- 기호(1-2)

구 조		흙벽돌조 초가지붕							
용도	공부	창고							
	현황	창고							
연면적(㎡)		6	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1920			
기타 참고사항		현황 "판넬지붕"							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		-	-	-	-	-	-	-	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2024년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-07-04-09	농촌주택	블록조/평지붕	5	929,000	40 (35~45)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
1-1	1층	800,000	-	800,000	45	-
1-2	1층	300,000	-	300,000	45	-
특이사항		기호(1-1,1-2)에 관찰감가를 적용하였습니다.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되 기호(1-1,1-2)는 현상관리상태 등을 종합고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1-1	1층	800,000	1920	45	10	177,000	관찰감가
1-2	1층	300,000		45	5	33,000	관찰감가

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1-1	1층	24.1	177,000	4,265,700	관찰감가
1-2	1층	6	33,000	198,000	관찰감가
합 계				4,463,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	90,759,400	-
건 물	4,463,700	-
제시외건물	190,000	-
합 계	**95,413,100**	**-**

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1-1	충청북도 옥천군 청산면 백운리 [도로명주소] 충청북도 옥천군 청산면 백운1길 25	286	주택	흙벽돌조 스레트지붕 단층 1층	24.1	24.1	177,000	4,265,700	사용승인일: 1920 현황"스레트 지붕위판넬 지붕" 800,000 ×10/45 관찰감가 현"백운리 286-6"위지상 소재
1-2	"	286	창고	흙벽돌조 초가지붕 단층 1층	6	6	33,000	198,000	사용승인일: 1920 현황"판넬 지붕" 300,000 ×5/45 관찰감가 현"백운리 286-6"위지상 소재
2	충청북도 옥천군 청산면 백운리	286-6	대	제2종 일반주거지역	196	196	157,000	30,772,000	
3	충청북도 옥천군 청산면 인정리	1312	답	농림지역	1,817.8	1,817.8	33,000	59,987,400	접도구역저촉
	소 계							₩95,223,100	
	(제시외 건물)								
㉠	충청북도 옥천군 청산면 백운리	286-6 위지상	창고	흙벽돌조 판넬지붕 단층	(5)	5	-	150,000	관찰감가

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
㉡	"	"	닭장	파이프조 스레트지붕 단층	(1)	1	-	20,000	관찰감가
㉢	"	"	닭장	목조 판넬지붕 단층	(1)	1	-	20,000	관찰감가
	소 계							₩190,000	
	합 계							**₩95,413,100.-**	
				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 옥천군 청산면 백운리 소재 "청산고등학교" 북서측 인근 제2종일반주거지역 내 및 옥천군 청산면 인정리 소재 "인정삼거리" 남동측 인근 농림지역 내에 위치합니다.

2. 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

기호(2) : 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 단독주택건부지로 이용중입니다.
기호(3) : 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 답으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(2) : 동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
기호(3) : 남서측으로 왕복2차선의 도로를 통하여 진출입이 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
문화유산보호구역(백운리 고가 7구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>.
기호(3) : 농림지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역, 접도구역< 도로법>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

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

후첨 건물감정평가 요항표 참조.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

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

기호(1-1) : 흙벽돌조 스레트지붕(현황 스레트지붕 위 판넬지붕) 단층건으로서,
(사용승인일:1920)
외 벽 : 페인트 바름 마감.
내 벽 : 페인트 바름 및 벽지바름 마감.
창 호 : 샤시창호 및 목조창호 마감.
기호(1-2) : 흙벽돌조 초가지붕(현황 판넬지붕) 단층 건으로서,(사용승인일:1920)
외 벽 : 페인트 바름 마감.
내 벽 : 페인트 바름 마감.

2. 이용상태

기호(1-1) : 주택으로 이용중입니다.
기호(1-2) : 창고로 이용중입니다.

3. 설비내역

기호(1-1) : 기본적인 위생급배수설비, 난방설비 등이 있습니다.
기호(1-2) : 기타특이설비 없습니다.

4. 부합물 및 종물

본건에 제시외 건물 기호㉠~㉢이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

5. 공부와의 차이

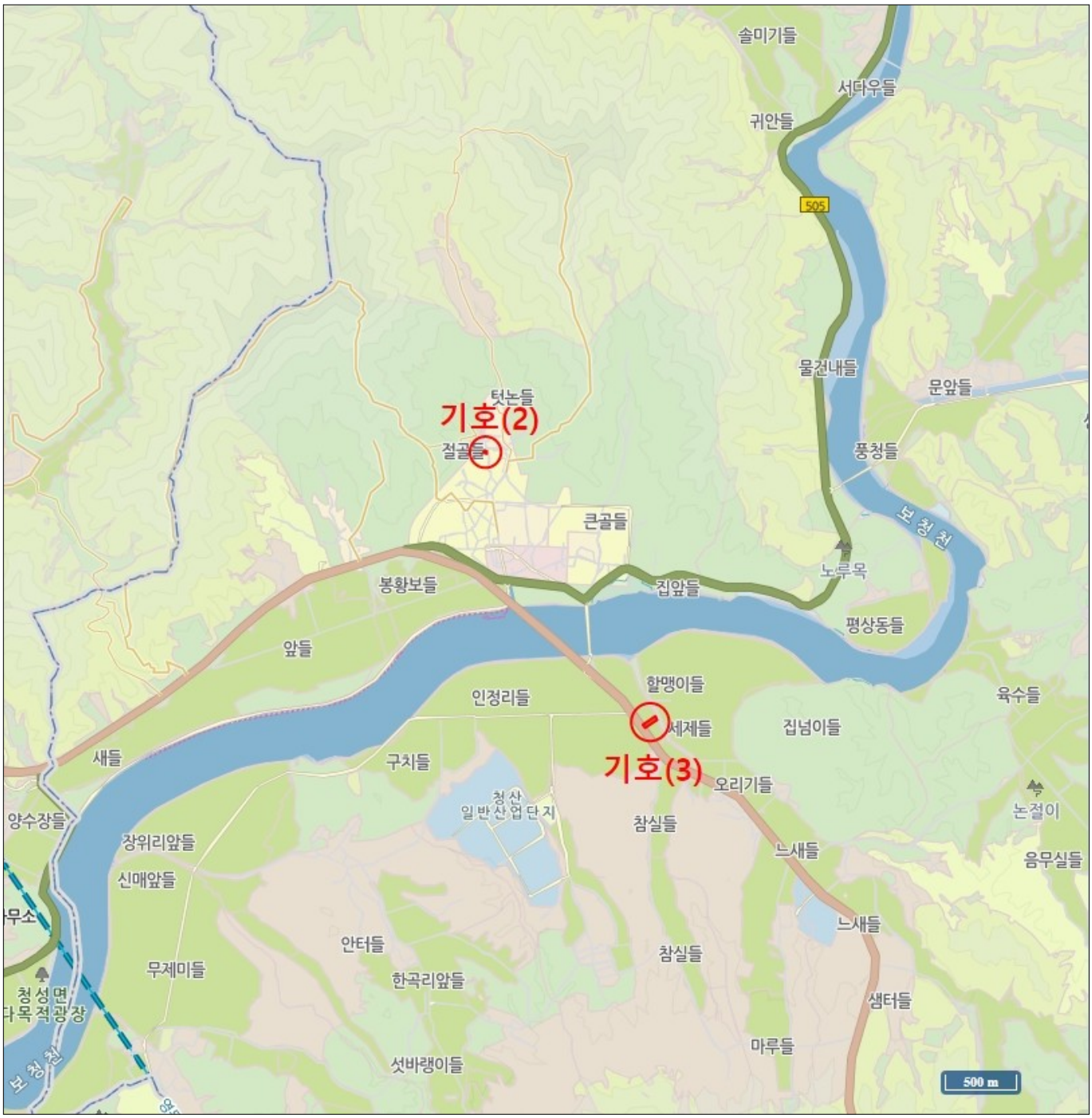
기호(1-1)은 공부상 “스레트지붕”이나 현황 “스레트지붕 위 판넬지붕”인 상태이며, 현상 관리상태 등을 종합고려하여 관찰감가법을 병용하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
기호(1-2)는 공부상 “초가지붕”이나 현황 “판넬지붕”인 상태이며, 현상 관리상태 등을 종합고려하여 관찰감가법을 병용하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
기호(1-1,1-2)의 공부상 소재지는 “백운리 286번지”이나 현황 “백운리286-6”번지 지상에 소재하는 상태로서, 이는 토지대장상 2002.05.02.부로 분할된 사항이 미정리된 상태인바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1-1,1-2)는 건축물대장상 등록된 도면의 부재로 현장조사간 실측하였는바 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 옥천군 청산면 백운리 일대



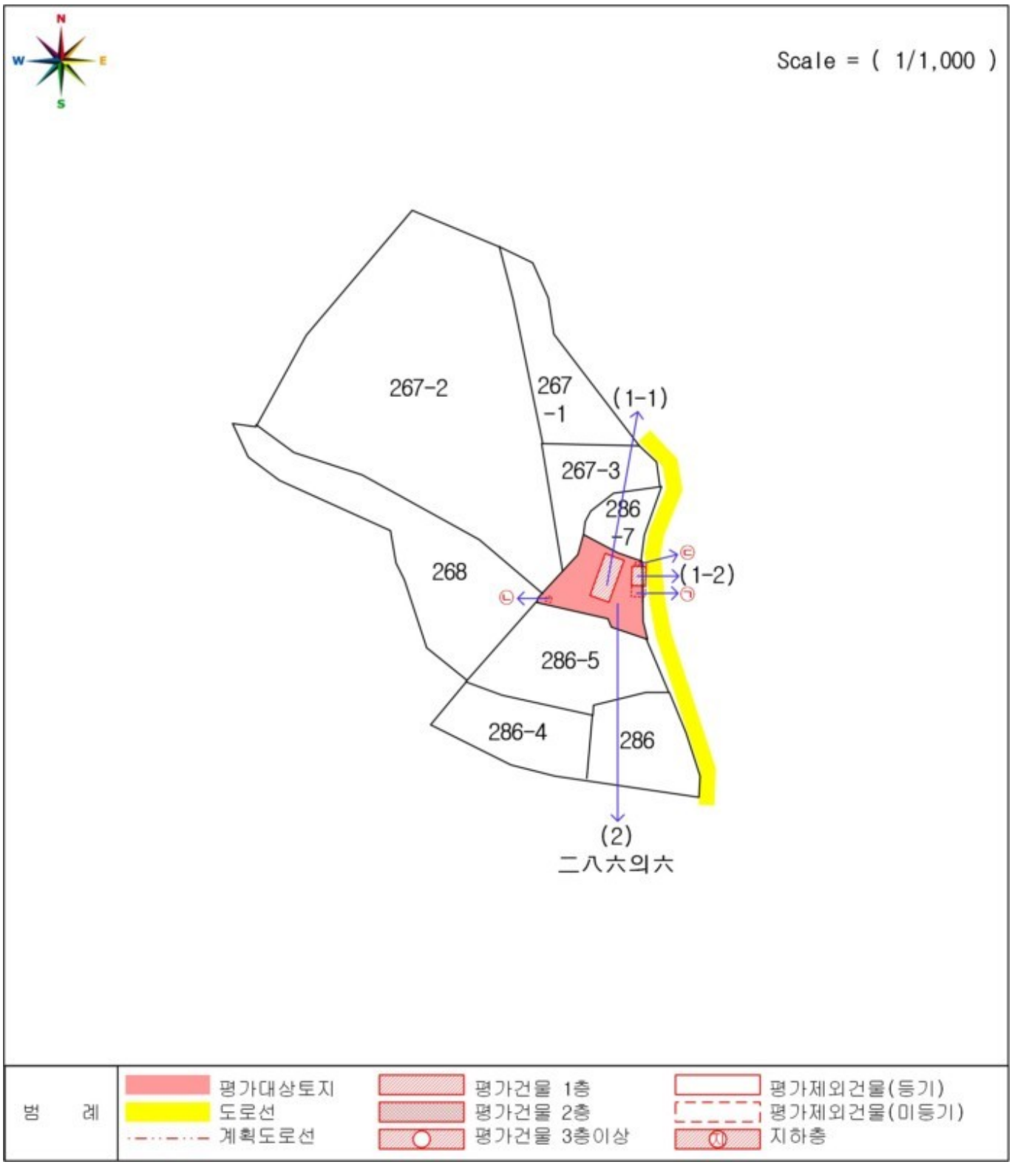
상 세 위 치 도

소 재 지	충청북도 옥천군 청산면 백운리 286-6

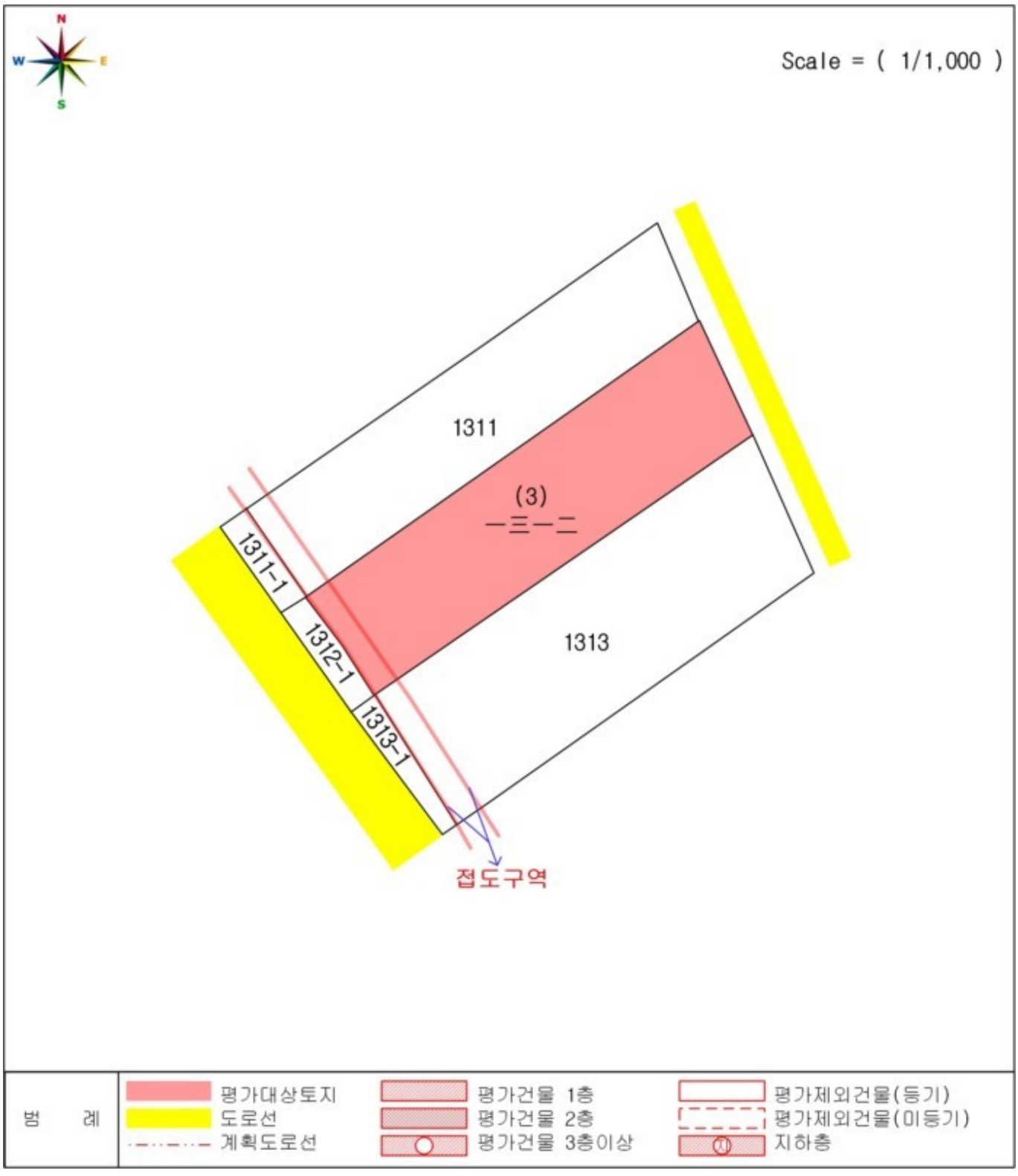
상 세 위 치 도

소 재 지	충청북도 옥천군 청산면 인정리 1312

지적 및 건물개황도

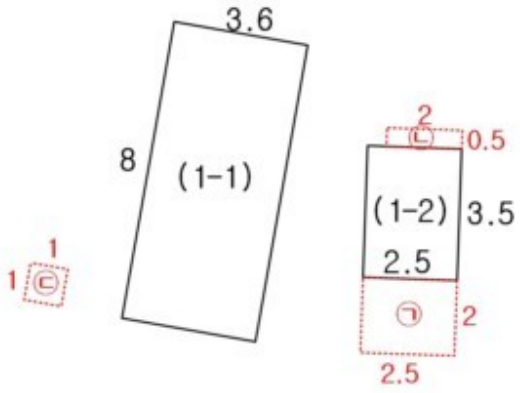

N
W
E
S
Scale = (1/1,000)
267-2
267
-1
(1-1)
267-3
286
-7
268
(1-2)
286-5
286-4
286
(2)
二八六의六
범 례
평가대상토지
도로선
계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층

지적 및 건물개황도


N
W
E
S
Scale = (1/1,000)
1311
(3)
一三一二
1311-1
1312-1
1313-1
1313
접도구역
범 례
평가대상토지
도로선
계획도로선
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층

지적 및 건물개황도

Scale = (1/200)



(면 적 산 출 근 거)

(1-1): 3.6×8≒28.8㎡(공부면적:24.1㎡)
(1-2): 2.5×3.5≒8.75㎡(공부면적:6㎡)

(제시외 건물)

㉠ 흙벽돌조 판넬지붕 단층(창고) 약 5㎡
㉡ 파이프조 스레트지붕 단층(닭장) 약 1㎡
㉢ 목조 판넬지붕 단층(닭장) 약 1㎡

사 진 용 지

【본건 전경】

【기호(1-1) 근경】

【기호(1-2) 및 제시외 건물 ㉠ 근경】

【제시외 건물 ㉡ 근경】

사 진 용 지

【제시외 건물 ㉢ 근경】

【기호(3) 근경】