

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

청주지방법원(7계)  
사법보좌관 안소연

건명:

염혁준 외 1명  
(2025타경 4278)

평가서번호:

중앙 062025-0829-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

충북 청주시 상당구 증고개로 197 용암메디컬센터  
2층 (용암동)

중부지사 : T) 043-225-3800 F) 225-3807

e-mail : jungang6@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (토지, 건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정영래 (인)

(주)중앙감정평가법인 중부지사장 송 주 호

감정평가액	오억팔천사십만이천이백원정 (₩580,402,200.-)					
의뢰인	청주지방법원(7계) 사법보좌관 안소연	감정평가목적	경매			
제출처	경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	염혁준 외 1명 (2025타경 4278)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.09.29	2025.09.22 ~2025.09.29	2025.09.29		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
		별	지	참	조	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.  심사자 : 감정평가사 신호식 (인)
----------	---

## (토지, 건물)감정평가표

	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면 적 또는 수량	종류	면 적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	12,852	토지	12,852	-	297,327,100
	건물	208.62	건물	208.62	-	240,410,700
	(제시외 건물)	(73.89)	제시외 건물	73.89	-	34,964,400
	(제시외 수목)	(1식)	제시외 수목	1식	-	3,200,000
	(제시외 기계기구)	(1식)	제시외 기계기구	1식	-	4,500,000
감 정 평 가 내 용		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					<b>₩580,402,200</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 괴산군 청안면 문당리 소재 '진더리마을' 북서측 근거리 및 충청북도 괴산군 청안면 청용리 소재 '청용리1구회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원(7계)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 29일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 22일 ~ 2025년 9월 29일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 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

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 건물

#### 1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

#### 2) 적용 감정평가방법

##### 가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

##### 나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 기호(1)토지는 2개의 용도지역(생산관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐 있는바, 각 용도지역의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하되, 지적도상의 개략적인 면적을 산출하여 구분 평가하였음.

### 마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 기호(1)토지상에 자생하는 활잡목 등은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

나. 후첨 ‘사진’ 과 같이 기호(9)토지상에는 제시외건물 기호(㉠~㉡) 및 제시외 수목 기호(㉢), 제시외 기계기구 기호(㉣)이 소재하는바, 개략적으로 조사하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지의 지적경계 및 도로상황 등은 지적도면 및 목측에 의거 개략적으로 조사 하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	문당리 산51-2	15,669	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형 완경사지	1,630
B	문당리 산53-6	15,868	임야	자연림	보전관리	세로(불)	부정형 완경사지	1,370
C	문당리 253	1,698	답	답	보전관리	세로(불)	부정형 평지	14,600
D	문당리 611	2,162	답	답	생산관리	맹지	부정형 평지	13,100
E	청용리 184	1,835	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	23,900
F	문당리 246	969	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,500

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 A,B,C,D,E,F를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A,D	충청북도 괴산군 생산관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.29)	0.556% (1.00556)	$( 1 + 0.00520 )$ $\times ( 1 + 0.00038 \times 29/31 )$ $\approx 1.00556$
B,C	충청북도 괴산군 보전관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.29)	0.602% (1.00602)	$( 1 + 0.00571 )$ $\times ( 1 + 0.00033 \times 29/31 )$ $\approx 1.00602$
E,F	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.29)	0.563% (1.00563)	$( 1 + 0.00534 )$ $\times ( 1 + 0.00031 \times 29/31 )$ $\approx 1.00563$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)생산관리지역/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 임도의 폭, 구조 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.850	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(1)보전관리지역/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.85	본건은 비교표준지 대비 임도의 폭, 구조 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 비교표준지 대비 경사 등 다소 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.893	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.40	본건은 비교표준지 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.280	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(3, 5)/표준지(D)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건은 비교표준지 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.800</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(4)/표준지(D)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.92	본건은 비교표준지 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.920</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(6)/표준지(C)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 경사 등 다소 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.874</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(7)/표준지(E)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.68	본건은 비교표준지 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.612</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(8)/표준지(E)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 다소 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.855</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(9)/표준지(F)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	경매	2022.09.21	문당리 ○○○	2,479	임야	자연림	생산 관리	맹지 부정형	8,000	1,190
(2)	경매	2023.05.23	문당리 ○○○	13,091	임야	자연림	보전 관리	맹지 부정형	6,500	1,470
(3)	조세	2022.01.11	문당리 ○○○	1,652	전	전기타	보전 관리	맹지 부정형	36,000	8,730
(4)	담보	2024.12.11	문당리 ○○○	1,936	답	답	생산 관리	세로(불) 부정형	33,000	12,000
(5)	조세	2023.12.27	청용리 ○○○	434	전	전	계획 관리	맹지 부정형	44,000	18,100
(6)	기타	2025.06.30	장암리 ○○○	552	대	주거기타	계획 관리	세로(가) 부정형	92,000	36,800

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.12.11	문당리 ○○○	3,444	임야	자연림	생산 관리	맹지 부정형	8,000	-
비 고	거래금액 : 27,800,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 27,800,000원 ÷ 3,444㎡ ≒ 8,000원/㎡								
#2	2021.01.27	효근리 ○○○	1,604	임야	자연림	보전 관리	세로(가) 부정형	12,000	4,480
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 1,604㎡ ≒ 12,000원/㎡								
#3	2024.01.24	문당리 ○○○	1,603	답	답	보전 관리	맹지 가장형	43,000	12,300
비 고	거래금액 : 69,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 69,000,000원 ÷ 1,603㎡ ≒ 43,000원/㎡								
#4	2024.11.08	문당리 ○○○	833	전	전	생산 관리	맹지 가장형	30,000	8,870
비 고	거래금액 : 25,200,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,200,000원 ÷ 833㎡ ≒ 30,000원/㎡								
#5	2023.07.26	청용리 ○○○	2,857	전	전	계획 관리	세로(불) 부정형	45,000	19,900
비 고	거래금액 : 130,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 130,000,000원 ÷ 2,857㎡ ≒ 45,000원/㎡								
#6	2024.05.28	문당리 ○○○	321	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	93,000	44,600
비 고	거래금액 : 30,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 30,000,000원 ÷ 321㎡ ≒ 93,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

#### (1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
생산관리내 임야	6,000 ~ 9,000원/㎡	기호(1) 인근
보전관리내 임야	5,000 ~ 7,000원/㎡	기호(1) 인근
보전관리내 농경지	30,000 ~ 45,000원/㎡	기호(2,6) 인근
생산관리내 농경지	30,000 ~ 45,000원/㎡	기호(3,4,5) 인근
계획관리지역내 농경지	40,000 ~ 60,000원/㎡	기호(7,8) 인근
계획관리지역내 대지	80,000 ~ 95,000원/㎡	기호(9) 인근

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	충북 괴산군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	1,636,064,930	1,101,098,900	67.3	57	10	17.5
토지	19,515,198,500	9,323,921,879	47.8	420	76	18.1
답	1,376,521,760	641,300,080	46.6	108	19	17.6
대지	272,744,000	101,930,000	37.4	13	4	30.8
임야	13,696,473,730	6,615,160,999	48.3	105	25	23.8
전	3,662,045,910	1,565,810,800	42.8	187	26	13.9

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(1)	8,000	-	1.02726	1.000	1.208	9,927	6.056
비교표준지 공시지가	A	1,630	-	1.00556	-	-	1,639	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	충청북도 괴산군 생산관리지역 (2022.09.21 ~ 2025.09.29)				1.02726
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.15	1.05	1.00	1.00	1.208
비고	비교표준지는 사례자료 대비 임도의 구조, 경사 등 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 B

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(2)	6,500	-	1.02032	1.000	0.970	6,433	4.667
비교표준지 공시지가	B	1,370	-	1.00602	-	-	1,378	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(2)>을 선정함.				
*2)사정보정	해당 없음.				
*3)시점수정	충청북도 괴산군 보전관리지역 (2023.05.23~2025.09.29)				1.02032
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	비고	비교표준지는 사례자료 대비 경사 등 다소 열세함.			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 C

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(3)	36,000	-	1.03514	1.000	1.166	43,451	2.958
비교표준지 공시지가	C	14,600	-	1.00602	-	-	14,688	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(3)>을 선정함.					
*2)사정보정	해당 없음.					
*3)시점수정	충청북도 괴산군 보전관리지역 (2022.01.11 ~ 2025.09.29)					1.03514
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.00	1.06	1.00	1.00	1.166
비고	비교표준지는 사례자료 대비 농로의 상태, 경사 등 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 D

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(4)	33,000	-	1.00593	1.000	0.950	31,535	2.394
비교표준지 공시지가	D	13,100	-	1.00556	-	-	13,173	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(4)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	충청북도 괴산군 생산관리지역 (2024.12.11 ~ 2025.09.29)						1.00593
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	
비고	비교표준지는 사례자료 대비 농로의 상태 등 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 E

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(5)	44,000	-	1.01765	1.000	1.100	49,254	2.049
비교표준지 공시지가	E	23,900	-	1.00563	-	-	24,035	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(5)>을 선정함.					
*2)사정보정	해당 없음.					
*3)시점수정	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2023.12.27~2025.09.29)					1.01765
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.					1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비고	비교표준지는 사례자료 대비 취락과의 접근성 등 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 F

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례(6)	92,000	-	1.00121	1.000	0.940	86,584	2.495
비교표준지 공시지가	F	34,500	-	1.00563	-	-	34,694	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(6)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2025.06.30~2025.09.29)						1.00121
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
비고	비교표준지는 사례자료 대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함.						

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	6.05
B	4.66
C	2.95
D	2.39
E	2.04
F	2.49

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,630	1.00556	1.000	0.850	6.05	8,428	8,400	-
	1,370	1.00602	1.000	0.893	4.66	5,735	5,700	-
2	14,600	1.00602	1.000	0.280	2.95	12,132	12,000	-
3	13,100	1.00556	1.000	0.800	2.39	25,186	25,000	-
4	13,100	1.00556	1.000	0.920	2.39	28,964	29,000	-
5	13,100	1.00556	1.000	0.800	2.39	25,186	25,000	-
6	14,600	1.00602	1.000	0.874	2.95	37,869	38,000	-
7	23,900	1.00563	1.000	0.612	2.04	30,006	30,000	-
8	23,900	1.00563	1.000	0.855	2.04	41,921	42,000	-
9	34,500	1.00563	1.000	1.000	2.49	86,388	86,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,400	2,914	24,477,600	-
	5,700	2,045	11,656,500	-
2	12,000	155	1,860,000	-
3	25,000	1,706	42,650,000	-
4	29,000	476	13,804,000	-
5	25,000	3,025	75,625,000	-
6	38,000	1,296	49,248,000	-
7	30,000	231	6,930,000	-
8	42,000	347	14,574,000	-
9	86,000	657	56,502,000	-
합 계	-	12,852	297,327,100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2023.12.11	문당리 ○○○	3,444	임야	자연림	생산 관리	맹지 부정형	8,000	-
비 고	거래금액 : 27,800,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 27,800,000원 ÷ 3,444㎡ ≒ 8,000원/㎡								
#2	2021.01.27	효근리 ○○○	1,604	임야	자연림	보전 관리	세로(가) 부정형	12,000	4,480
비 고	거래금액 : 20,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 20,000,000원 ÷ 1,604㎡ ≒ 12,000원/㎡								
#3	2024.01.24	문당리 ○○○	1,603	답	답	보전 관리	맹지 가장형	43,000	12,300
비 고	거래금액 : 69,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 69,000,000원 ÷ 1,603㎡ ≒ 43,000원/㎡								
#4	2024.11.08	문당리 ○○○	833	전	전	생산 관리	맹지 가장형	30,000	8,870
비 고	거래금액 : 25,200,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 25,200,000원 ÷ 833㎡ ≒ 30,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#5	2023.07.26	청용리 ○○○	2,857	전	전	계획 관리	세로(불) 부정형	45,000	19,900
비 고	거래금액 : 130,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 130,000,000원 ÷ 2,857㎡ ≒ 45,000원/㎡								
#6	2024.05.28	문당리 ○○○	321	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	93,000	44,600
비 고	거래금액 : 30,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 30,000,000원 ÷ 321㎡ ≒ 93,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물 건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	충청북도 괴산군 생산관리지역 (2023.12.11 ~ 2025.09.29)	1.777% (1.01777)	$(1 + 0.00019 \times 21/31) \times (1 + 0.01201)$ $\times (1 + 0.00520) \times (1 + 0.00038 \times 29/31)$ $\approx 1.01777$
#2	충청북도 괴산군 보전관리지역 (2021.01.27 ~ 2025.09.29)	5.492% (1.05492)	$(1 + 0.00092 \times 5/31) \times (1 + 0.00133)$ $\times (1 + 0.00110) \times (1 + 0.00252)$ $\times (1 + 0.00182) \times (1 + 0.00148)$ $\times (1 + 0.00128) \times (1 + 0.00216)$ $\times (1 + 0.00044) \times (1 + 0.00253)$ $\times (1 + 0.00176) \times (1 + 0.00198)$ $\times (1 + 0.01309) \times (1 + 0.00459)$ $\times (1 + 0.01141) \times (1 + 0.00571)$ $\times (1 + 0.00033 \times 29/31)$ $\approx 1.05492$
#3	충청북도 괴산군 보전관리지역 (2024.01.24 ~ 2025.09.29)	1.710% (1.01710)	$(1 + 0.00054 \times 8/31) \times (1 + 0.00066)$ $\times (1 + 0.00156) \times (1 + 0.00102)$ $\times (1 + 0.00047) \times (1 + 0.00191)$ $\times (1 + 0.00080) \times (1 + 0.00053)$ $\times (1 + 0.00076) \times (1 + 0.00129)$ $\times (1 + 0.00102) \times (1 + 0.00080)$ $\times (1 + 0.00571) \times (1 + 0.00033 \times 29/31)$ $\approx 1.01710$
#4	충청북도 괴산군 생산관리지역 (2024.11.08 ~ 2025.09.29)	0.663% (1.00663)	$(1 + 0.00069 \times 23/30) \times (1 + 0.00054)$ $\times (1 + 0.00520) \times (1 + 0.00038 \times 29/31)$ $\approx 1.00663$
#5	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2023.07.26 ~ 2025.09.29)	1.849% (1.01849)	$(1 - 0.00026 \times 6/31) \times (1 + 0.00002)$ $\times (1 - 0.00211) \times (1 + 0.00094)$ $\times (1 + 0.00107) \times (1 + 0.00114)$ $\times (1 + 0.01177) \times (1 + 0.00534)$ $\times (1 + 0.00031 \times 29/31)$ $\approx 1.01849$
#6	충청북도 괴산군 계획관리지역 (2024.05.28 ~ 2025.09.29)	1.260% (1.01260)	$(1 + 0.00106 \times 4/31) \times (1 + 0.00043)$ $\times (1 + 0.00123) \times (1 + 0.00106)$ $\times (1 + 0.00121) \times (1 + 0.00094)$ $\times (1 + 0.00093) \times (1 + 0.00097)$ $\times (1 + 0.00534) \times (1 + 0.00031 \times 29/31)$ $\approx 1.01260$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 기호(1)생산관리지역/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.07	본건이 사례 대비 경사 등 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.070	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(1)보전관리지역/거래사례(#2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	0.70	본건이 사례 대비 임도의 폭, 구조 등 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.65	본건이 사례 대비 경사 등 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.455</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(2)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.72	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.40	본건이 사례 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.288</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(3, 5)/거래사례(#4)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.87	본건이 사례 대비 면적 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.870</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(4)/거래사례(#4)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(6)/거래사례(#3)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 취락과의 접근성 등 다소 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건이 사례 대비 경사 등 다소 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.903</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(7)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 농로의 상태 등 다소 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	사례 일부 접도구역에 저촉되는바, 행정적조건 다소 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.672	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(8)/거래사례(#5)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.92	본건이 사례 대비 경사 등 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.01	사례 일부 접도구역에 저촉되는바, 행정적조건 다소 우세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.929	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(9)/거래사례(#6)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.93	본건이 사례 대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.99	본건이 사례 대비 형상 등 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.921</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	8,000	1.00	1.01777	1.000	1.070	8,712	8,700	-
	12,000	1.00	1.05492	1.000	0.455	5,759	5,800	-
2	43,000	1.00	1.01710	1.000	0.288	12,595	13,000	-
3	30,000	1.00	1.00663	1.000	0.870	26,273	26,000	-
4	30,000	1.00	1.00663	1.000	1.000	30,198	30,000	-
5	30,000	1.00	1.00663	1.000	0.870	26,273	26,000	-
6	43,000	1.00	1.01710	1.000	0.903	39,492	39,000	-
7	45,000	1.00	1.01849	1.000	0.672	30,799	31,000	-
8	45,000	1.00	1.01849	1.000	0.929	42,577	43,000	-
9	93,000	1.00	1.01260	1.000	0.921	86,732	87,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,700	2,914	25,351,800	-
	5,800	2,045	11,861,000	-
2	13,000	155	2,015,000	-
3	26,000	1,706	44,356,000	-
4	30,000	476	14,280,000	-
5	26,000	3,025	78,650,000	-
6	39,000	1,296	50,544,000	-
7	31,000	231	7,161,000	-
8	43,000	347	14,921,000	-
9	87,000	657	57,159,000	-
합 계	-	12,852	306,298,800	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	297,327,100	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	306,298,800	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	8,400	2,914	24,477,600	-
	5,700	2,045	11,656,500	-
2	12,000	155	1,860,000	-
3	25,000	1,706	42,650,000	-
4	29,000	476	13,804,000	-
5	25,000	3,025	75,625,000	-
6	38,000	1,296	49,248,000	-
7	30,000	231	6,930,000	-
8	42,000	347	14,574,000	-
9	86,000	657	56,502,000	-
합 계	-	12,852	297,327,100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 건물가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

#### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-07	일반주택	벽돌조/박공지붕/오지기와	2	1,983,000	45 (40~50)
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,622,000	45 (40~50)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/샌드위치패널	3	686,000	35 (30~40)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층, 2층	144.72	단독주택	벽돌구조	1,800,000	-
나	1층	63.9	차고	경량철골구조	650,000	-

### 다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

### 라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1층, 2층	1,800,000	-	1,800,000	-
나	1층	650,000	-	650,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1층, 2층	2015.05.28	1,800,000	50	10	10	40/50	1,440,000	1,440,000
나	1층	2017.07.25	650,000	35	8	8	27/35	501,428	501,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

### 4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	1층, 2층	1,440,000	144.72	208,396,800	-
나	1층	501,000	63.9	32,013,900	-
합 계		-	208.62	240,410,700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	8,400	2,914	24,477,600	-	
		5,700	2,045	11,656,500	-	
	2	12,000	155	1,860,000	-	
	3	25,000	1,706	42,650,000	-	
	4	29,000	476	13,804,000	-	
	5	25,000	3,025	75,625,000	-	
	6	38,000	1,296	49,248,000	-	
	7	30,000	231	6,930,000	-	
	8	42,000	347	14,574,000	-	
	9	86,000	657	56,502,000	-	
토지소계		-	12,852	297,327,100	-	
건물	가	1층, 2층	1,440,000	144.72	208,396,800	-
	나	1층	501,000	63.9	32,013,900	-
건물소계		-	208.62	240,410,700	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(제시외 건물)	㉠	-	8.64	8,294,400	-
	㉡	-	18.45	18,450,000	-
	㉢	-	22.8	3,420,000	-
	㉣	-	24	4,800,000	-
<b>제시외 건물 소계</b>		<b>-</b>	<b>73.89</b>	<b>34,964,400</b>	<b>-</b>
(제시외 수목)	㉤	-	1식	3,200,000	-
	<b>제시외 수목 소계</b>		<b>-</b>	<b>1식</b>	<b>3,200,000</b>
(제시외 기계기구)	㉥	-	1식	4,500,000	-
	<b>제시외 기계기구 소계</b>		<b>-</b>	<b>1식</b>	<b>4,500,000</b>
<b>합 계</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>580,402,200</b>	<b>-</b>

## 2. 결정의견

본건은 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

# (토지, 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	충청북도 괴산군 청안면 문당리	산48-2	임야	보전관리지역 생산관리지역	4,959	2,914	8,400	24,477,600	생산관리지역
						2,045	5,700	11,656,500	보전관리지역
2	"	725-1	전	보전관리지역	155	155	12,000	1,860,000	
3	"	727-1	전	생산관리지역	1,706	1,706	25,000	42,650,000	
4	"	715-1	전	생산관리지역	476	476	29,000	13,804,000	
5	"	715-2	전	생산관리지역	3,025	3,025	25,000	75,625,000	
6	"	728	전	보전관리지역	1,296	1,296	38,000	49,248,000	
7	충청북도 괴산군 청안면 청용리	109	전	계획관리지역	231	231	30,000	6,930,000	
8	"	115	답	계획관리지역	347	347	42,000	14,574,000	
9	충청북도 괴산군 청안면 문당리	247	대	계획관리지역	657	657	86,000	56,502,000	

## (토지, 건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
10	" [도로명 주소] 충청북도 괴산군 청안면 문당길 192-11	247 위지상 가동	단독주택	벽돌구조 기와지붕 2층					사용승인일 2015.05.28.  1,800,000 x 40/50
1층				105.57	144.72	1,440,000	208,396,800		
2층				39.15					
10-1	"	"	부속건물 차고	경량철골구조 경량철골 트러스위 철판넬지붕 단층	63.9	63.9	501,000	32,013,900	사용승인일 2017.07.25.  650,000 x 27/35
	소 계							₩537,737,800	
(ㄱ)	(제시외 건물) 충청북도 괴산군 청안면 문당리	247 위지상	현관	벽체이용 벽돌구조 및 새시조 기와지붕 단층	(8.64)	8.64	-	8,294,400	
(ㄴ)	동소	247 위지상	보일러실 및 창고	벽체이용 벽돌구조 기와지붕 단층	(18.45)	18.45	-	18,450,000	

## (토지, 건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
(ㄷ)	동소	247 위지상	데크	목재 단층	(22.8)	22.8	-	3,420,000	
(ㄹ)	동소	247 위지상	데크 및 어닝	목재 단층	(24)	24	-	4,800,000	
(ㄴ)	(제시외 수목) 동소	247 위지상	조경수	조경수	(1식)	1식	-	3,200,000	
(ㄷ)	(제시외 기계기구) 동소	247 위지상	태양광 설비	태양광 발전설비	(1식)	1식	-	4,500,000	
	소 계							₩42,664,400	
	합 계							₩580,402,200	
								- 이하여백 -	

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 괴산군 청안면 문당리 소재 '진더리마을' 북서측 근거리 및 충청북도 괴산군 청안면 청용리 소재 '청용리1구회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 임야, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통시됨.

## 2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량으로 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상태

- 기호(1): 환경사진 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.  
기호(2): 환경사진 사다리형의 토지로서, 목전 상태임.  
기호(3): 환경사진 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.  
기호(4): 환경사진 사다리형의 토지로서, 전으로 이용중임.  
기호(5): 환경사진 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.  
기호(6): 환경사진 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.  
기호(7): 환경사진 부정형의 토지로서, 목전 상태임.  
기호(8): 환경사진 부정형의 토지로서, 목전 상태임.  
기호(9): 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

- 기호(1,2,3,5,7,8): 지적도상 맹지임.  
기호(4): 본건 북서측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로에 접함.  
기호(6): 본건 남측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 접함.  
기호(9): 본건 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 보전관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.  
기호(2): 보전관리지역, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 토지평가요항표

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

기호(3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.  
 기호(4): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.  
 기호(5): 생산관리지역, 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.  
 기호(6): 보전관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(500M 이내 젖소 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.  
 기호(7): 계획관리지역(2022-04-11), 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 준보전산지〈산지관리법〉.  
 기호(8): 계획관리지역(2022-04-11), 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〉, 비행안전제3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉.  
 기호(9): 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(100M 이내 모든축종 사육제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

# 건물평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

기호(10): 벽돌구조 기와지붕 지상2층 건물로서  
 외벽: 흙벽마감 등.  
 내벽: 황토마감 및 일부 타일 등 마감.  
 창호: 새시창호 등 마감.

기호(10-1): 경량철골구조 경량철골트러스위철판넬지붕 단층 건물로서  
 내,외벽: 판넬마감 등.  
 창호: 새시창호 등 마감.

## 2. 이용상태

기호(10): 단독주택으로 이용중임.  
 기호(10-1): 차고(창고)로 이용중임.

## 3. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

## 4. 부합물 및 종물

후첨 '지적및건물개황도' 참조.

## 5. 공부와의 차이

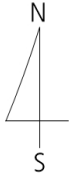
없음.

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

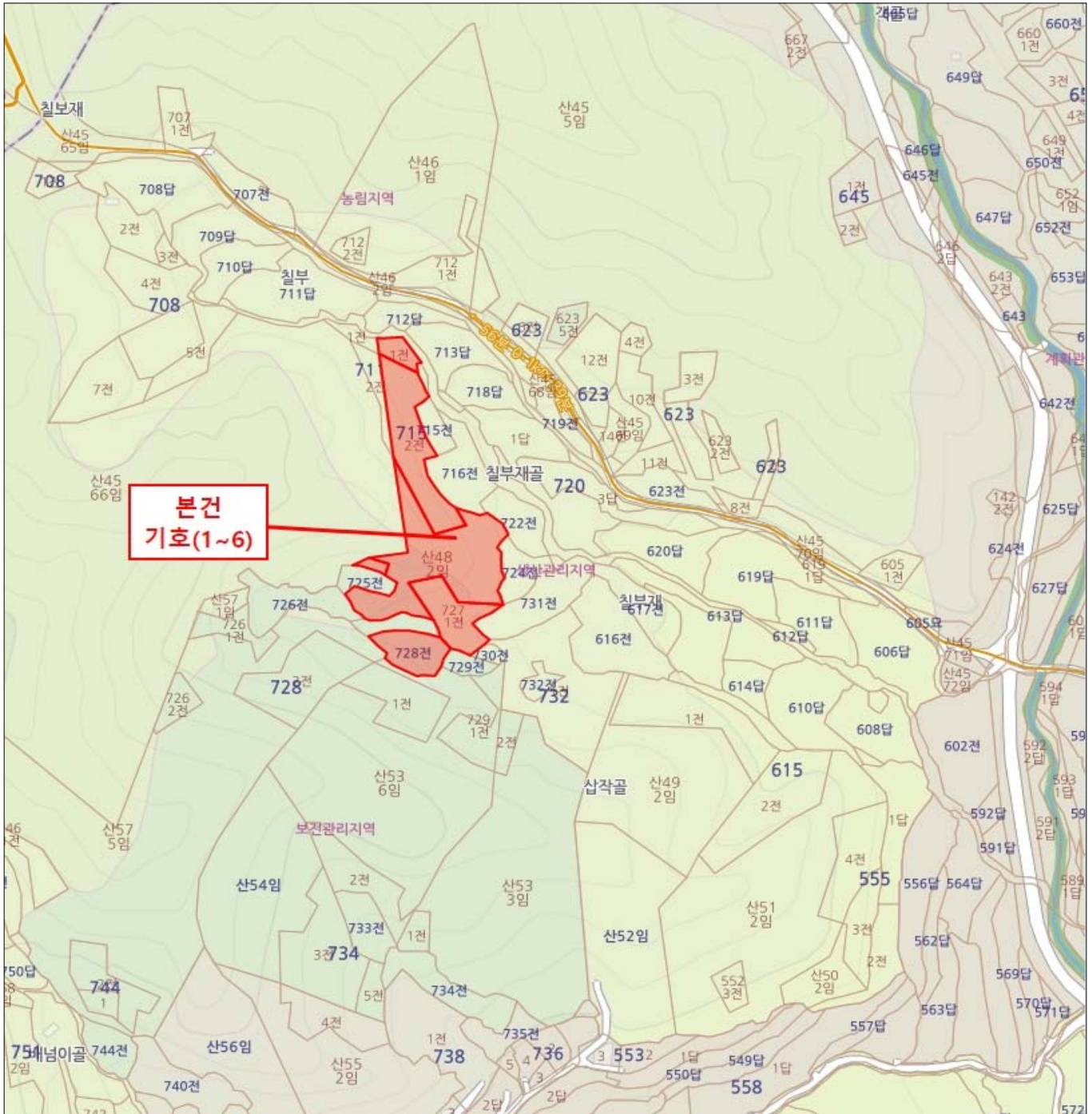
없음.



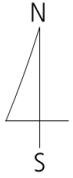
# 상세위치도



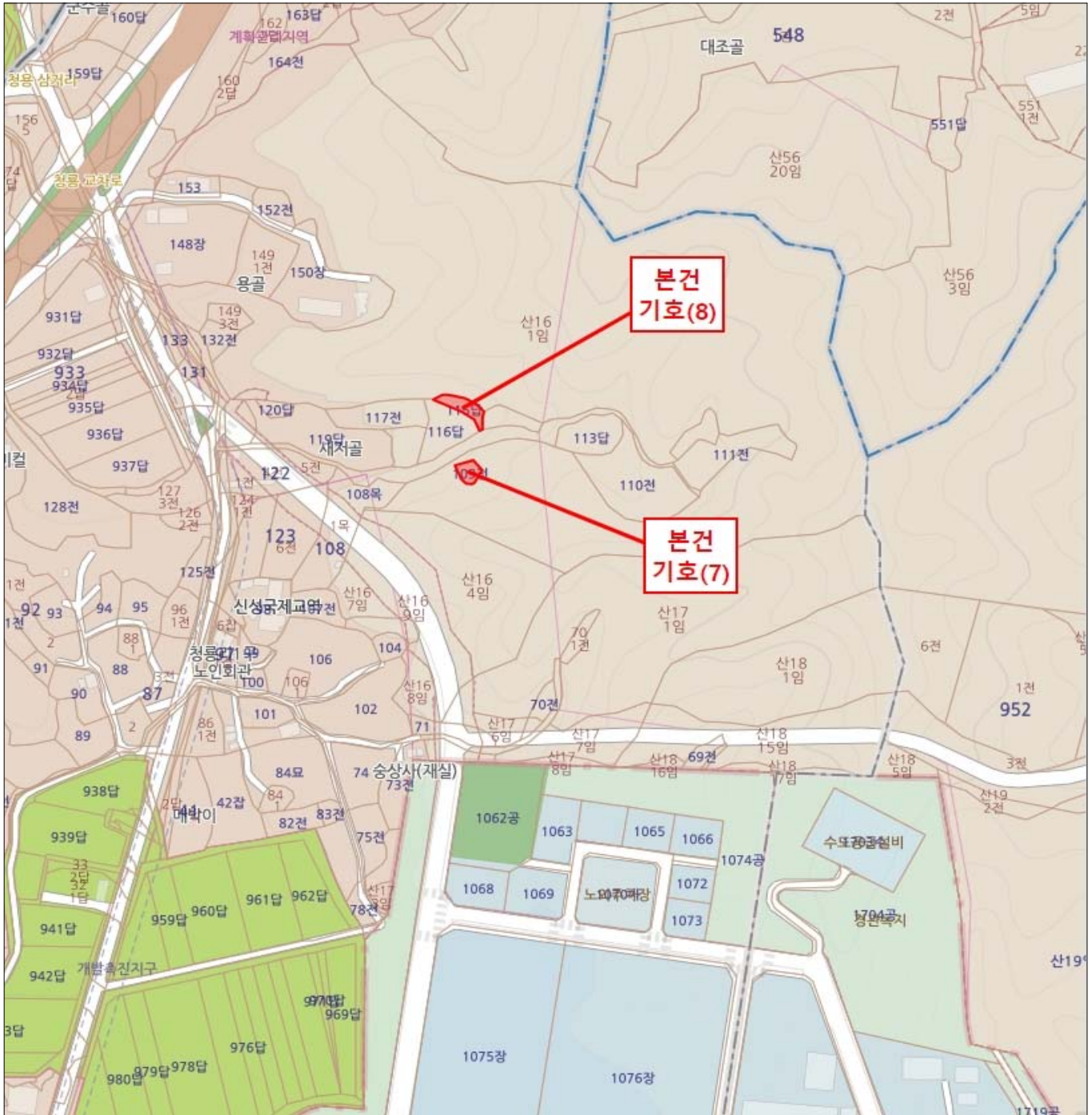
소재지	충청북도 괴산군 청안면 문당리 산48-2 외
-----	--------------------------



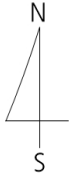
# 상세 위치도



소재지	충청북도 괴산군 청안면 문당리 산48-2 외
-----	--------------------------



# 상세위치도



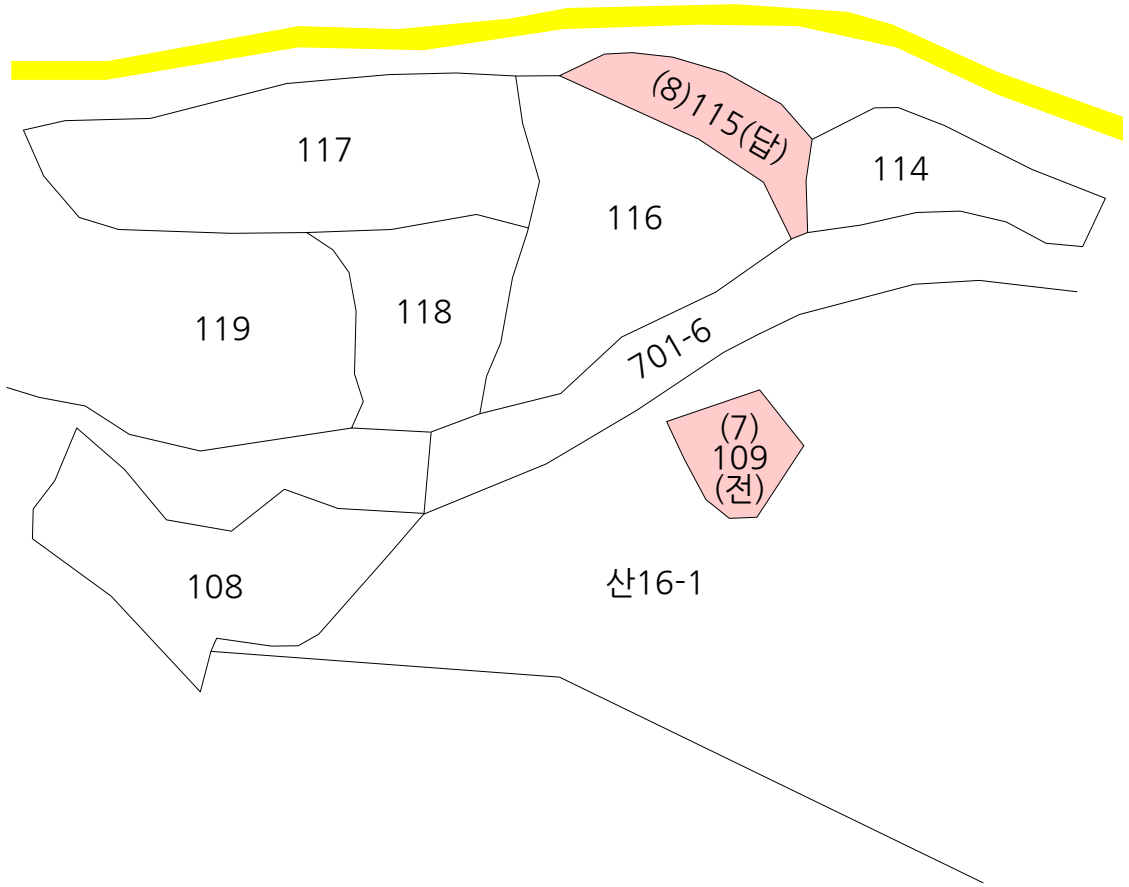
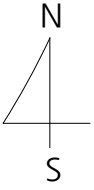
소재지	충청북도 괴산군 청안면 문당리 산48-2 외
-----	--------------------------





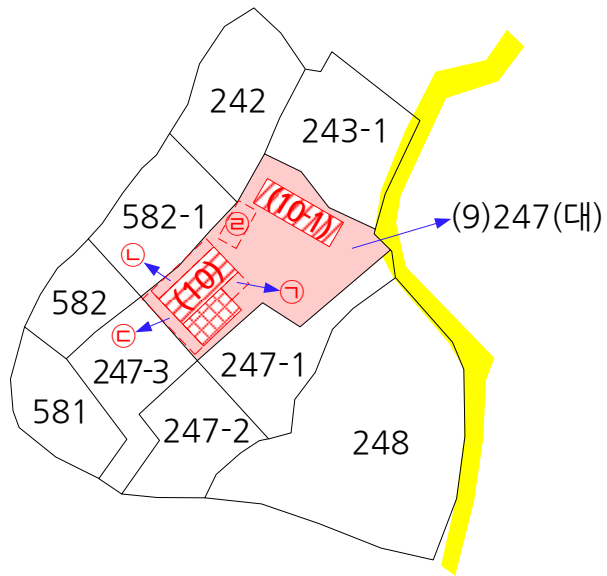
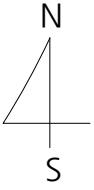
# 지 적 개 황 도

No Scale



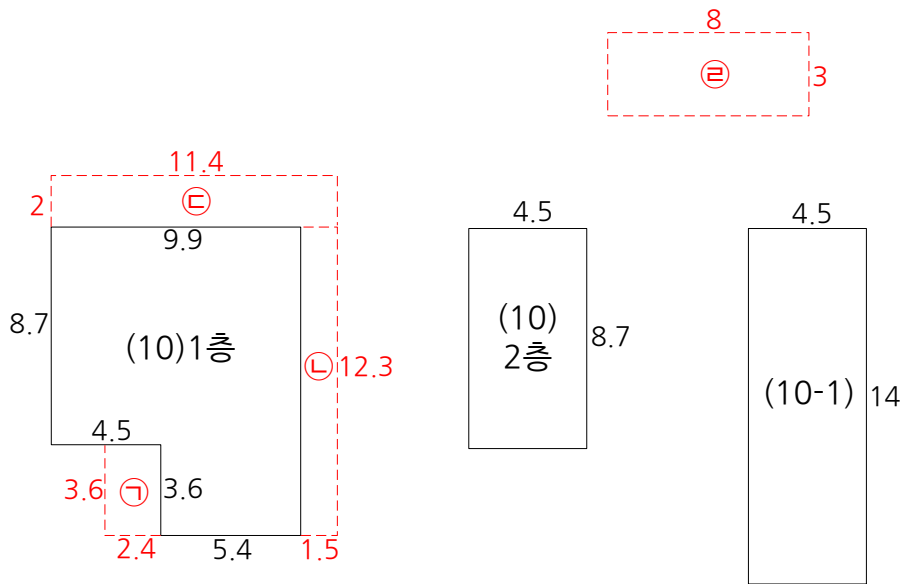
# 지 적 개 황 도

No Scale



# 건 물 개 황 도

S=1/300



(면적산출근거)

기호(10) 1층 :  $(8.7 \times 4.5) + (12.3 \times 5.4) \approx 105.57\text{m}^2$

2층 :  $4.5 \times 8.7 \approx 39.15\text{m}^2$

기호(10-1) :  $14 \times 4.5 \approx 63\text{m}^2$

<제시외 건물>

㉠ 벽체이용 벽돌구조 및 새시조 기와지붕 단층(현관) 약  $8.64\text{m}^2$

㉣ 벽체이용 벽돌구조 기와지붕 단층(보일러실 및 창고) 약  $18.45\text{m}^2$

㉡ 제시외데크 단층 약  $22.8\text{m}^2$

㉢ 제시외데크 및 어닝 단층 약  $24\text{m}^2$

# 사진용지



기호(1,2,3,6)토지



기호(4,5)토지

# 사진용지



기호(7)토지



기호(8)토지

# 사진용지



기호(9)토지



기호(10)건물

# 사진용지



기호(10-1)건물



제시외건물 기호(ㄱ)

# 사진용지



제시외건물 기호(ㄴ)



제시외건물 기호(ㄷ)

# 사진용지



제시외건물 기호(ㄹ)



제시외수목 기호(ㄹ)

# 사진용지



제시외 태양광설비 기호(ㄴ)