

APPRAISAL REPORT

감정평가서

건명 : 지상철 소유물건(2025타경2753)

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 이수경

평가서번호 : 250609-403031-0002

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.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강학선

감정평가액	일억오천육백이십육만삼천원정 (₩156,263,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 경매2계
소유자 (대상업체명)	지상철 (2025타경2753)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간
		2025.06.11	2025.06.11
		작성일	2025.06.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 14,277x- 3 162 380x--- 380	토지	4,921	-	112,253,000
제시외건물	(171)	제시외건물	171	-	44,010,000	
합계					₩156,263,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 괴산군 불정면 웅동리 소재 “현동경로당” 동측 및 서측 인근에 위치하는 "부동산[토지]"으로서, 청주지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본건 감정평가는 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

3. 감정평가 기준 및 방식

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 3방식

1) 원가방식

① 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말함.

2) 비교방식

① 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조제1항에 따른 공시지가기준법을 말함.

② 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말함.

④ 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식

① 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함.

② 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말함.

③ 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말함.

4. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조의 규정에 따라 토지의 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-06-11>임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 실지조사 내용

자세한 실지조사 내용은 아래의 “그 밖의 사항” 및 후첨 “토지 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지는 공유지분 토지로서, 귀 제시 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 한 평균가격으로 평가하되, 귀 제시 지분비율에 의거 면적사정하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 토지 기호(1) 지상에 자생하는 입목은 임지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 5) 본건 토지 기호(1) 지상에 통상적인 관찰에 의한 분묘는 확인되지 아니하였으며, 수풀, 잡목, 지세 등으로 인하여 육안으로 확인하지 못한 분묘가 있을 수 있는바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 6) 본건 토지 기호(3) 지상에 미등기이나 소유자미상의 건축물대장이 존재하는 제시외건물 ㉠,㉡ (후첨 “지적개황도, 사진” 참조)이 소재하나, 구조 및 면적 등이 일치하지 않아 평가목적 등을 고려하여 제시외건물을 개략적으로 실측하여 감정평가하였음. 제시외건물로 인하여 토지 소유권의 행사에 제한을 받는 경우의 금액을 토지 감정평가명세표 비교란에 기재하였으니, 소유 권여부 및 일괄경매 여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 7) 본건 제시외건물 ㉠ 지붕에 설치되어 있는 태양광설비는 건물에 포함하여 감정평가하였으며, 제시외건물 ㉡ 내부의 저온저장고는 이동 및 해체가 용이하여 감정평가에서 제외하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상 부동산의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지 목	용도지역	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5	12,492	임야	보전관리	2,060	-
2	충청북도 괴산군 불정면 웅동리 182-1	1,785	전	보전관리	16,700	-
3	충청북도 괴산군 불정면 웅동리 193-4	380	대	계획관리	43,100	-

※ 본건 토지와 관련된 기타 사항은 후첨 “토지 감정평가요항표” 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

(1) 개요

본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조의 규정에 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 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"을 적용함.

(2) 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것.

2) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025-01-01, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가
A	불정면 웅동리 산44	4,760	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	1,520
B	불정면 앵천리 396	2,595	전	전	보전관리	소로 한면	부정형 평지	31,100
C	불정면 웅동리 186-1	317	대	단독 주택	계획관리	세각(가)	사다리 평지	46,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 선정 이유

상기의 <비교표준지 A,B,C>는 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 곳에 소재하여, 평가대상 토지와 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되어 비교표준지로 선정하였음.

(3) 시점수정

1) 적용기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 규정에 의거 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

2) 지가변동률

시·군·구 용도지역	지가변동률(%)	지가변동률 산정
충청북도 괴산군 보전관리지역 (25.01.01~25.06.11)	0.497	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.324 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 $(1 + 0.00324) * (1 + 0.00123 * 42/30)$ ≒ 1.00497
충청북도 괴산군 계획관리지역 (25.01.01~25.06.11)	0.428	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.307 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 $(1 + 0.00307) * (1 + 0.00086 * 42/30)$ ≒ 1.00428

(4) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 형상, 경작의 편부 등	면적, 경사, 형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[주거지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근 상가와의 거리 및 편의성, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타규제(입체이용제한 등)

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	자연조건 환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.20	0.90	-	1.00	1.00	1.080
		본건이 비교표준지 대비 본건은 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(면적 등)에서 열세함.						
2	B	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
		본건이 비교표준지 대비 본건은 획지조건(지세 등)에서 열세함.						
3	C	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건이 비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하고, 비교표준지 공시지가와 인근지역의 매매사례 및 평가선례 등과의 균형유지, 감정평가액의 형평성과 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 산식

$$\text{격차율 (기준시점)} = \frac{\text{평가선례(거래사례)가액} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 등의 선정

① 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비고
ㄱ	외령리 산76-3	임야	보전관리	2019.08.05	12,298	토지거래
ㄴ	추산리 34 외	전,답	보전관리	2021.05.04	30,798	토지거래
ㄷ	추산리 515	대	계획관리	2023.04.01	87,347	토지거래

② 인근지역 평가선례

[출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가	평가목적	비고
ㄹ	웅동리 산35-1	임야	보전관리	2024.03.27	14,650 (평균단가)	취득처분	-
ㅁ	웅동리 180-1	전	보전관리	2024.03.27	22,550 (평균단가)	취득처분	-
ㅂ	추산리 643	대	계획관리	2024.11.22	75,000 (평균단가)	기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 사례 등의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하며, 실제이용상황 및 주변환경이 동일 또는 유사하며, 시점수정이 가능하며, 비교표준지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <사례 ㄹ, ㅁ, ㅂ>을 선정함.

4) 사례 기준 비교표준지 가액

① 사정보정

상기의 비교사례는 해당사항 없음.

② 시점수정

표준지	사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
A,B	ㄹ, ㅁ	충청북도 괴산군 보전관리지역 (24.03.27~25.06.11)	1.390	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.156 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.102 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.047 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.191 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.080 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.129 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.102 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.080 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.324 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 $(1 + 0.00156 * 5/31) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00123 * 42/30)$ ≒ 1.01390

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표준지	사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
C	ㄴ	충청북도 괴산군 계획관리지역 (24.11.22~25.06.11)	0.553	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.093 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.097 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.307 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 $(1 + 0.00093 * 9/30) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00086 * 42/30)$ ≈ 1.00553

③ 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

④ 개별요인 비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	자연조건 환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	ㄹ	-	0.90	1.30	-	1.00	1.00	1.170 비교사례 대비 비교표준지는 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(면적 등)에서 우세함.
B	ㄷ	-	1.30	1.20	1.10	1.00	1.00	
C	ㄴ	1.00	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.061 비교사례 대비 비교표준지는 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 사례 기준 비교표준지 가액

표준지	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액(원/㎡)
	기호	가액(원/㎡)					
A	㉮	14,650	-	1.01390	1.000	1.170	17,379
B	㉯	22,550	-	1.01390	1.000	1.716	39,234
C	㉺	75,000	-	1.00553	1.000	1.061	80,015

5) 기준시점 비교표준지 가액

표준지	비교표준지 가액 (원/㎡)	시점수정	산출가액(원/㎡)
A	1,520	1.00497	1,528
B	31,100	1.00497	31,255
C	46,800	1.00428	47,000

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	사례 기준 비교표준지 가액(㉠)	기준시점 비교표준지 가액(㉡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	17,379	1,528	11.374	11.37
B	39,234	31,255	1.255	1.25
C	80,015	47,000	1.702	1.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

[단위 : 원/㎡]

기호	비 교 표준지	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요 인	산출단가	적용단가
1	A	1,520	1.00497	1.000	1.080	11.37	18,758	19,000
2	B	31,100	1.00497	1.000	0.900	1.25	35,161	35,000
3	C	46,800	1.00428	1.000	0.950	1.70	75,905	76,000

2. 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

(1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

(2) 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡]

기호	소 재 지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비고
ㄱ	외령리 산76-3	임야	보전관리	2019.08.05	12,298	토지거래
ㄴ	추산리 34 외	전,답	보전관리	2021.05.04	30,798	토지거래
ㄷ	추산리 515	대	계획관리	2023.04.01	87,347	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 인근 지역에 소재하고, 사정보정·시점수정이 가능하며, 대상토지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <거래사례 ㄱ, ㄴ, ㄷ>을 비교 거래사례로 선정함.

(3) 사정보정

상기의 비교 거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 사정보정요인은 없음.(1.000)

(4) 시점수정

대상 토지	거래 사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
1	ㄱ	충청북도 괴산군 보전관리지역 (19.08.05~25.06.11)	7.076	2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.028 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.067 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.042 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.044 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.060 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.288 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.950 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.309 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.459 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.141 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.324 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 $(1 + 0.00028 * 27/31) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.01288) * (1 + 0.01950) * (1 + 0.01309) * (1 + 0.00459) * (1 + 0.01141) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00123 * 42/30)$ ≈ 1.07076

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	거래 사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
2	ㄴ	충청북도 괴산군 보전관리지역 (21.05.04~25.06.11)	4.828	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.182 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.148 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.128 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.216 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.044 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.253 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.176 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.198 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.309 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.459 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.141 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.324 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 $(1 + 0.00182 * 28/31) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.01309) * (1 + 0.00459) * (1 + 0.01141) * (1 + 0.00324) * (1 + 0.00123 * 42/30)$ ≈ 1.04828

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	거래 사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
3	ㄷ	충청북도 괴산군 계획관리지역 (23.04.01~25.06.11)	1.916	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.065 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 ~ 2025.04.30 : 0.307 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.086 $(1 + 0.00065) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00105) * (1 - 0.00026) * (1 + 0.00002) * (1 - 0.00211) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.01177) * (1 + 0.00307) * (1 + 0.00086 * 42/30)$ ≒ 1.01916

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

대상 토지	거래 사례	일반 요인	지역 요인	개별요인						격차율
				가로 조건	접근 조건	자연환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	ㄱ	1.000	1.000	-	1.25	1.15	-	1.00	1.00	1.438
				거래사례 대비 본건은 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세 등)에서 우세함.						
2	ㄴ	1.000	1.000	-	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
				거래사례 대비 본건은 자연조건(지세 등)에서 우세함.						
3	ㄷ	1.000	1.000	0.92	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.891
				거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 우세함.						

(6) 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

[단위 : 원/㎡]

대상 토지	거래 사례	사례가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가	적용단가
1	ㄱ	12,298	1.000	1.07076	1.438	18,936	19,000
2	ㄴ	30,798	1.000	1.04828	1.100	35,513	36,000
3	ㄷ	87,347	1.000	1.01916	0.891	79,317	79,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 감정평가액 결정

(1) 합리성 검토 및 적용단가의 결정

토지의 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용한 시산가액을 거래사례비교법을 적용한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 그 합리성이 인정되므로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 적용단가로 결정하였음.

[단위 : 원/㎡]

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	적용단가 결정	비고
1	19,000	19,000	19,000	-
2	35,000	36,000	35,000	-
3	76,000	79,000	76,000	-

(2) 토지 감정평가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
		공부면적	사정면적		
1	19,000	12,492x 1/3	4,164	79,116,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
2	35,000	1,785x1/3	595	20,825,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
3	76,000	380x162 /380	162	12,312,000	매각지분 지상철 지분 380분의 162 전부
토지 감정평가액(원)				112,253,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	기호	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	19,000	12,492x 1/3	4,164	79,116,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
	2	35,000	1,785x1/ 3	595	20,825,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
	3	76,000	380x162 /380	162	12,312,000	매각지분 지상철 지분 380분의 162 전부
소 계					112,253,000	
제시외 건물	㊸,㊹	-	(171)	171	44,010,000	-
소 계					44,010,000	
감정평가총액(원)					156,263,000	

2. 결정의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 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 불정면 웅동리	산41-5	임야	보전관리지역	12,492x- 3	4,164	19,000	79,116,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
2	동소	182-1	전	보전관리지역	1,785x- 3	595	35,000	20,825,000	매각지분 지상철 지분 3분의 1 전부
3	동소	193-4	대	계획관리지역	162 380x- 380	162	76,000	12,312,000	매각지분 지상철 지분 380분의 162 전부 제시외건물로 인하여 소유권의 행사에 제한을 받는 경우 66,000원 / ㎡ (10,692, 000원)
소 계								₩112,253,000	
	<제시외건물>								
ㄱ	충청북도 괴산군 불정면 웅동리	193-4 위 지상	주택 등	판넬조 기와지붕 단층	(117)	117	식	38,610,000	
ㄴ	동소	193-4 위 지상	창고 등	파이프조 판넬지붕 단층	(54)	54	식	5,400,000	
소 계								₩44,010,000	
합 계								₩156,263,000.-	

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 괴산군 불정면 웅동리 소재 "현동경로당" 서측 및 동측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지역로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형 완경사의 토지로 자연림으로 이용중임.

기호(2) : 부정형 완경사의 토지로 전으로 이용중임.

기호(3) : 인접지와 대체로 평탄한 부정형의 토지로 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 본건 북측으로 왕복2차선 포장도로가 소재함.

기호(3) : 본건 남동측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호(2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

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) | |

기호(3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 과산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(100M 이내 모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

--.

(7) 공부와의 차이

--.

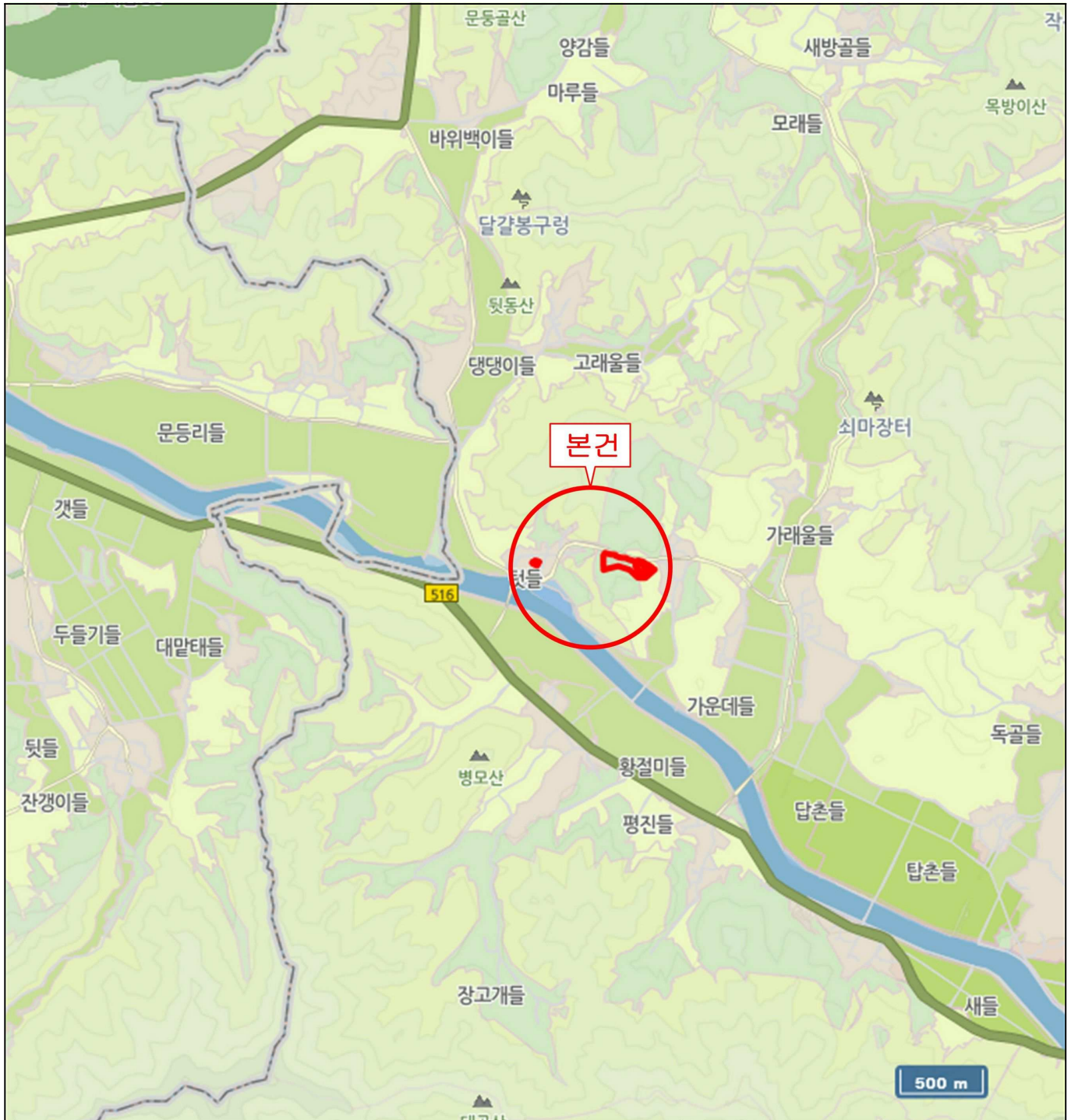
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지 충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5 외

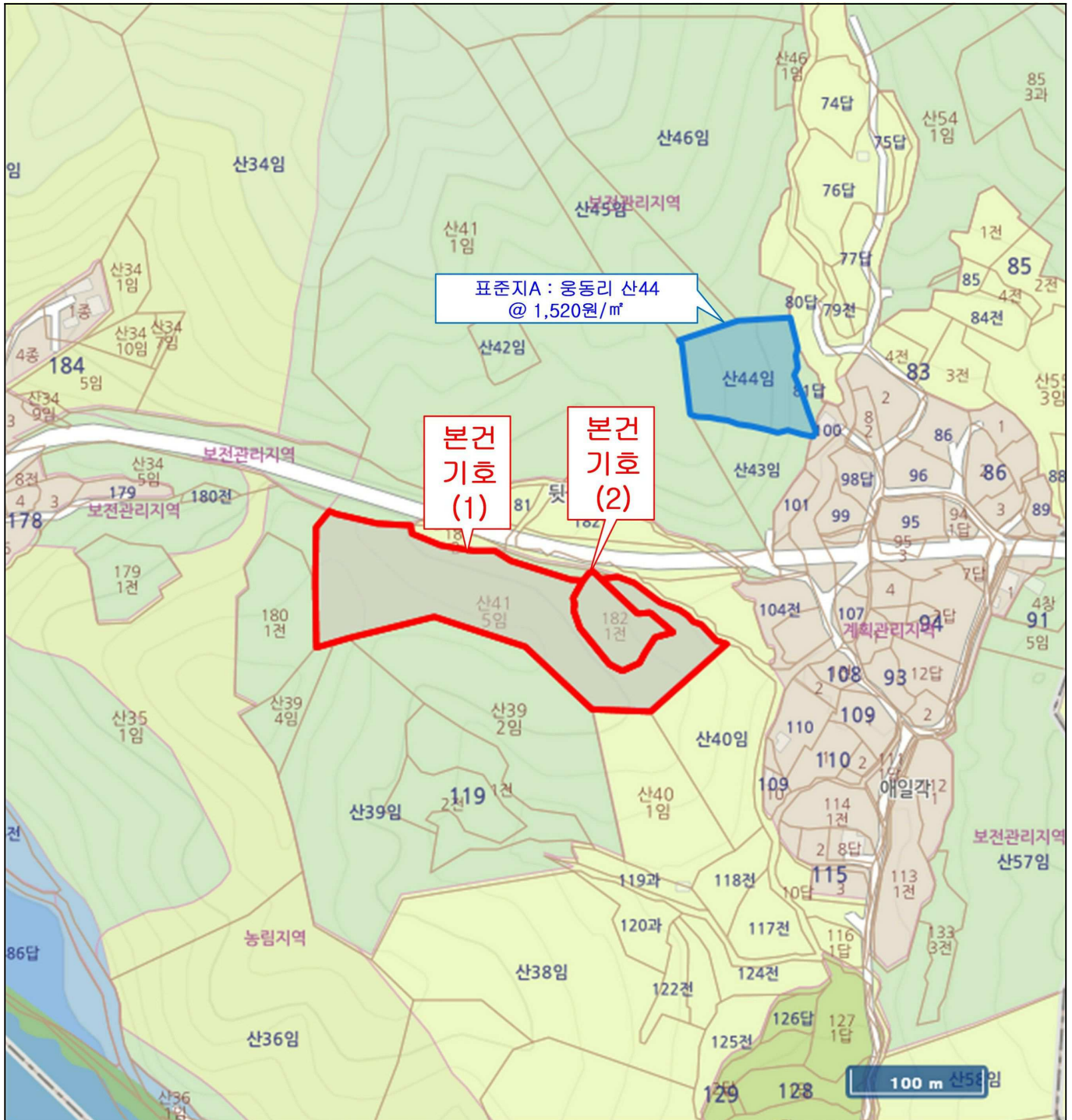


상세위치도



소재지

충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5 외



상세위치도



소재지 충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5 외

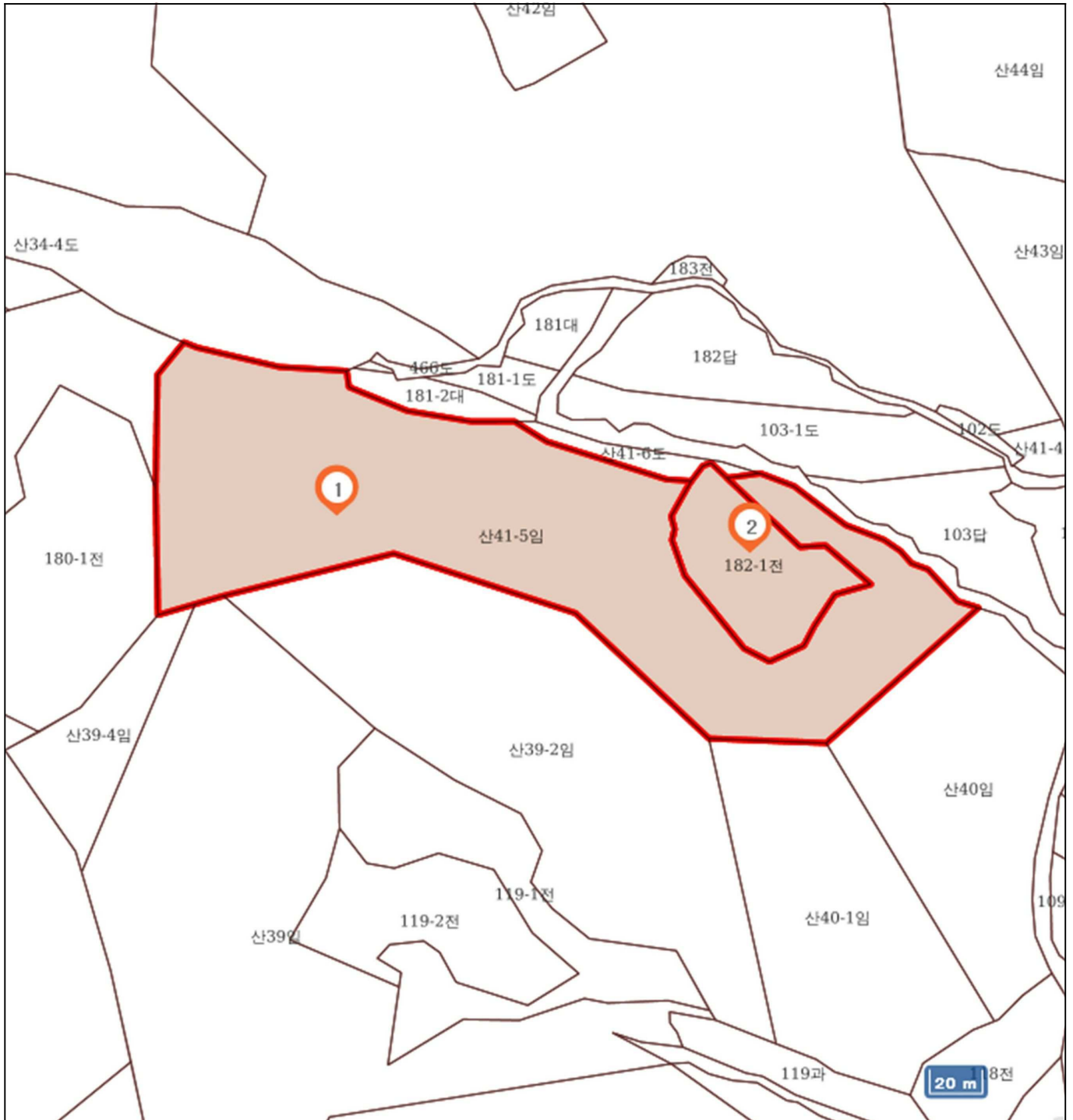


지 적 개 황 도



소재지

충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5 외



지 적 개 황 도

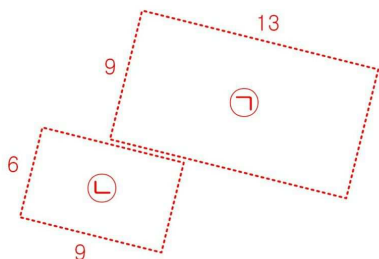


소재지 충청북도 괴산군 불정면 웅동리 산41-5 외

NO SCALE



NO SCALE



제시 외 건물

- ㉠ 판넬조 기와지붕 단층 (주택 등) 약 117㎡
- ㉡ 파이프조 판넬지붕 단층 (창고 등) 약 54㎡



(1)



(1)



(2)



(2)



(3)



(3)





(3)



(3)