

2025타경2265

경매 5계

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	임채은의 파산관재인 채인경 소유물건(2025타경2265)
감정서번호	경기20250509-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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.

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

(토지및건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	삼억구천구백오십삼만이천팔백원정(₩399,532,800.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	임채은의 파산관재인 채인경 (2025타경2265)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.19	2025.05.16 ~ 2025.05.19	2025. 05. 19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	847.38	토지	847.38	-	153,172,800
	건물	142.85	건물	142.85	1,600,000	228,560,000
	(제시외물 건)	(39)	제시외물건	39	-	17,800,000
합계					₩399,532,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 괴산군 청천면 도원리 소재 “도원교” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 그 밖의 사항

- 1)기호 1, 2는 기호 3 주택의 건부지로 일단지로 평가하였으며, 지상에 소재하는 조경수는 토지에 포함하여 평가하였음.
- 2)기호 1 지상에 소재하는 관정, 태양광설비 및 야외창고는 제시외물건으로 평가하였음.
- 3)기호 4, 5는 공유지분 토지로 공유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 본건 토지 전체를 기준으로 평가하되 공유지분 면적은 등기사항전부증명서상의 지분비율에 의하여 사정평가 하였음.
- 4)기호 4는 현황도로로 이용상황을 고려하여 평가하였으며, 본건 토지들은 인접지와의 경계가 불확실한 바, 정확한 사항은 측량을 요함.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
#1	도원리 448-29	대	988	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	57,600

(3) 시점수정

(괴산군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.220	2025년 3월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.081	2025년 3월
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.05.19)	0.348 (1.00348)	기준시점까지 시점수정치

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
#1	1, 2 (일단지)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
#1	4	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
#1	5	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
결 정 의 견		- 기호 1, 2는 표준지 #1에 비하여 개별요인 비교요인이 유사함. - 기호 4는 표준지 #1에 비하여 현황도로로 행정적조건이 열세함. - 기호 5는 표준지 #1에 비하여 면적, 형상 등 획지조건이 열세함.						

(6) 그 밖의요인(기타요인)의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차율 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

가. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가액 (원)	자료출처	기준시점 (평가목적)
1	도원리 489-1*	대	1,853	계획관리	181,000	335,393,000	감정평가 정보체계	24.02.29 (담보)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 격차율의 산정

용도지역, 이용상황, 가치형성요인의 유사성 등 본건과 가장 비교가능성이 높은 기호 “1” 을 선정하여 사례기준 표준지평가를 통하여 격차율을 산정하였음.

1) 비표표준지 #1 (평가전례 1)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가전례 1	181,000	1.01330	1.00	1.000	183,407	3.17
비표표준지 #1	57,600	1.00348	1.00	1.000	57,800	

- 시점수정(괴산군 계획관리지역, 24.02.29 - 25.05.19) : 1.01330
- 지역요인비교 : 비표표준지와 전례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)
- 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 유사함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 유사함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 자연환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 경사, 접면 등 획지조건에서 유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		1.000		

다. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 3.17로 결정함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1, 2 (일단지)	57,600	1.00348	1.00	1.000	3.17	183,227	183,000
4	57,600	1.00348	1.00	0.330	3.17	60,465	60,000
5	57,600	1.00348	1.00	0.700	3.17	128,259	128,000

2. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건 과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례로서 기호 “a”를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	거래가액 (원)	자료출처	기준시점 (비교)
a	도원리 449-*	대	720	계획관리	151,388	109,000,000	감정평가 정보체계	22.08.01 (토지만거래)

(3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근토지의 거래가격수준 및 평가선례 가격수준 등을 고려시에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 시점수정

(충청북도 괴산군)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.08.01 ~ 2025.05.19	1.02714	계획관리지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 협오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

거래 사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
a	1, 2 (일단지)	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
a	4	1.00	1.00	1.20	1.00	0.33	1.00	0.396
a	5	1.00	1.00	1.20	0.70	1.00	1.00	0.840
결 정 의 견		- 기호 1, 2는 거래사례 a에 비하여 자연환경 등 환경조건이 우세함. - 기호 4는 거래사례 a에 비하여 자연환경 등 환경조건이 우세하며, 현황도로로 행정적조건이 열세함. - 기호 5는 거래사례 a에 비하여 자연환경 등 환경조건이 우세하며, 면적, 형상 등 획지조건이 열세함.						

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1, 2 (일단지)	151,388	1.00	1.02714	1.00	1.200	186,596	187,000
4	151,388	1.00	1.02714	1.00	0.396	61,577	62,000
5	151,388	1.00	1.02714	1.00	0.840	130,617	131,000

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 시장성을 반영한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유의미한 수준의 차이를 보이고 있지 않은 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/m ²)	결정 토지단가 (원/m ²)
1, 2 (일단지)	183,000	187,000	183,000
4	60,000	62,000	60,000
5	128,000	131,000	128,000

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 표준단가 예시

건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-7	일반주택	철근콘크리트조 / 박공지붕 / 오지기와	2	2,210,000	50 (40-50)

(2) 부대설비 보정단가 예시

건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비, 기타	전등, 전열, 간선설비 등	100,000 - 200,000
위생설비, 급배수설비	위생기구, 위생배관, 세면기, 변기 등	
난방설비	열원, 배관, 닥트, 보온설비 등	
기타설비	전원장치, 주차설비, 소화설비 등	

(3) 재조달원가의 산정

표준단가에 제반 부대설비 등이 포함되어있어 상기 사항을 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 시장에서 거래되는 동향과 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 재조달원가를 결정함.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
3	단독주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트경사슬래브위기와지붕 단층	2,000,000

3. 건물가액

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
3	2,000,000	50	10	10	40/50	1,600,000

토지감정평가명세표

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 도원리	448-12	대	계획관리지역	607	822	183,000	150,426,000	(일단지)
2	동 소	448-35	대	계획관리지역	215				
3	동 소 [도로명주소] 충청북도 괴산군 청천면 도원7길 32	448-12 448-35 양 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬라브위 기와지붕 단층	142.85	142.85	1,600,000	228,560,000	2,000,000 x40/50
4	동 소	489-73	도로	계획관리지역 매각지분	11 920x---- 1,372 임채은	7.38 지분 전부	60,000	442,800	
5	동 소	448-33	전	계획관리지역 매각지분	1 36x- 2 임채은	18 지분 전부	128,000	2,304,000	
소 계								₩381,732,800	
㉠	(제시외물건) 충청북도 괴산군 청천면 도원리	448-12 위 지상	관정	관정	(1 식)	1 식	-	8,000,000	

토지감정평가명세표

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	
㉠	동 소	448-12 위 지상	태양광 설비	태양광설비	(1 식)	1 식	-	7,000,000	
㉡	동 소	448-12 위 지상	창고	철파이프조 렉산지붕	(18)	18	50,000	900,000	
㉢	동 소	448-12 위 지상	나무데스크	나무데스크	(19)	19	100,000	1,900,000	
소 계								₩17,800,000	
합 계								₩399,532,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 청천면 도원리 소재 "도원교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 펜션, 식당, 농경지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 대중교통시설과의 접근성, 배차간격 등을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1, 2: 대략 세장형 평지로 일단의 주거용 건부지로 이용 중임.

기호 4: 부정형 완경사지로 도로로 이용 중임.

기호 5: 부정형 평지로 주거용 나지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1-5: 공히 남측으로 노폭 2미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2, 5:

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 4:

계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 준보전산지, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)기호 1, 2는 기호 3 주택의 건부지로 일단지로 평가하였으며, 지상에 소재하는 조경수
는 토지에 포함하여 평가하였음.
- 2)기호 1 지상에 소재하는 관정, 태양광설비 및 야외창고는 제시외물건으로 평가하였음.
- 3)기호 4, 5는 공유지분 토지로 공유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 본건 토지 전체
를 기준으로 평가하되 공유지분 면적은 등기사항전부증명서상의 지분비율에 의하여
사정평가 하였음.
- 4)기호 4는 현황도로로 이용상황을 고려하여 평가하였으며, 본건 토지들은 인접지와의
경계가 불확실한 바, 정확한 사항은 측량을 요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 3: 철근콘크리트구조 철근콘크리트경사슬래브위기와지붕 단층 건으로서,
(사용승인일: 2014.06.16)

외 벽: 적벽돌 붙임 마감,
창 호: 새시창 마감.

(2) 이용상태

기호 3: 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참고.

(5) 공부와의 차이

없 음.

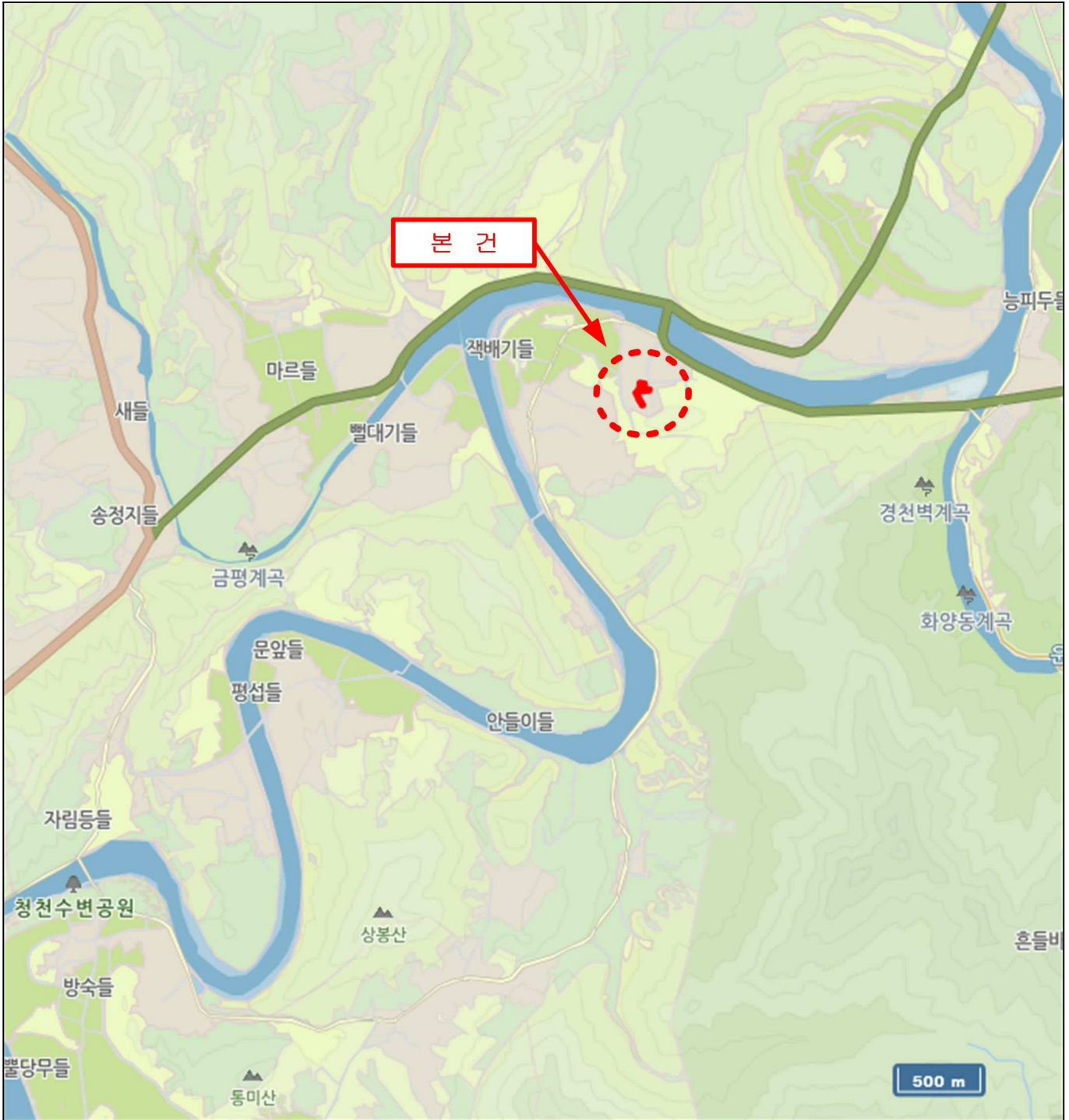
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



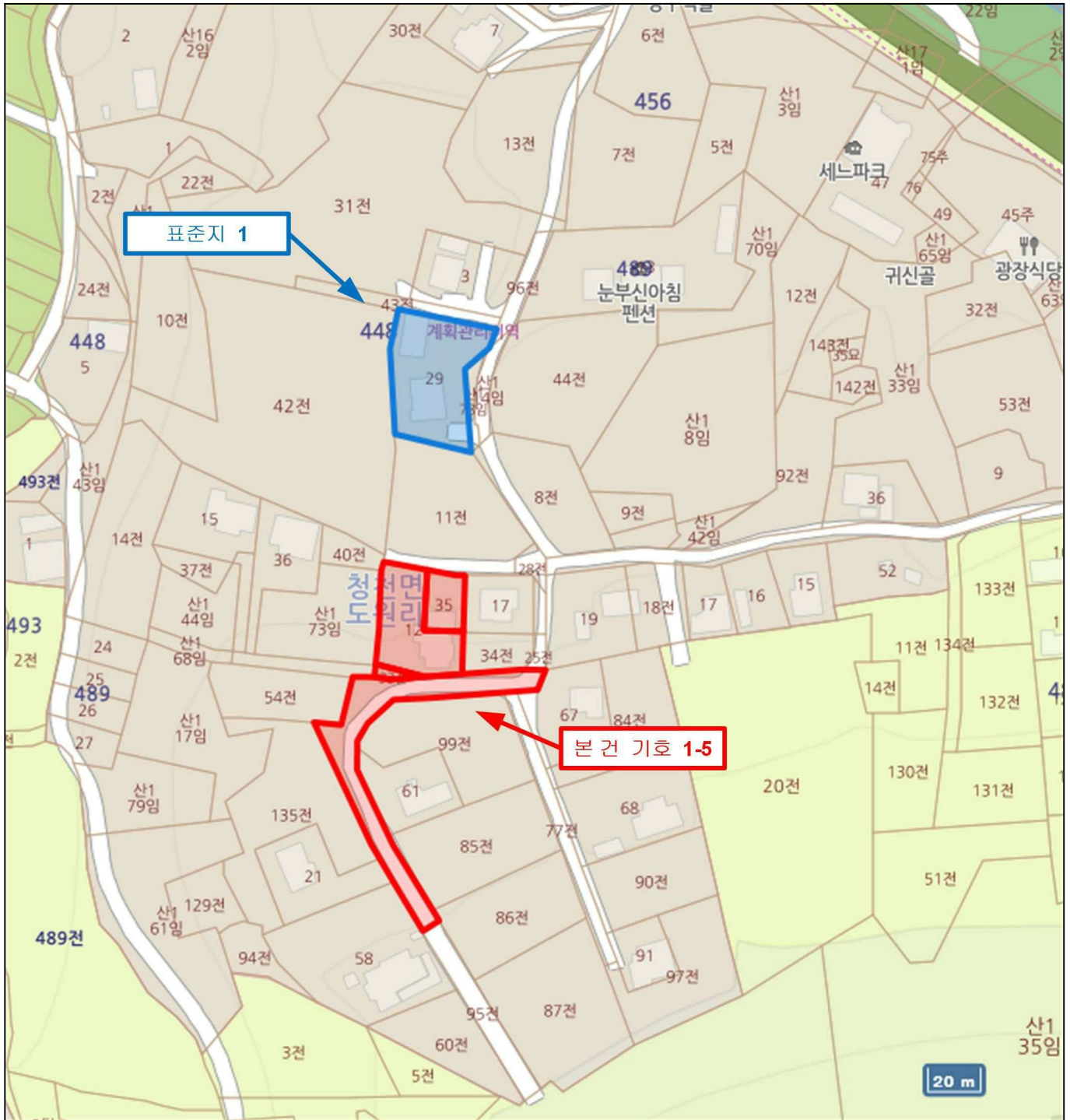
소재지	충청북도 괴산군 청천면 도원리 448-12
-----	-------------------------



위치도



소재지 충청북도 괴산군 청천면 도원리 448-12

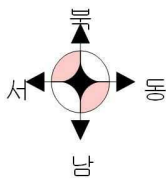


지 적 도

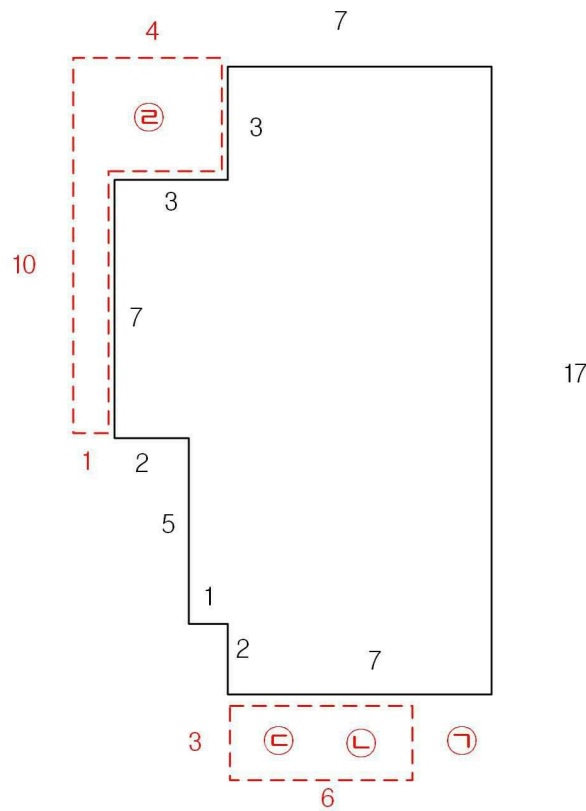
축척 없음



건물개황도



S: 축척없음

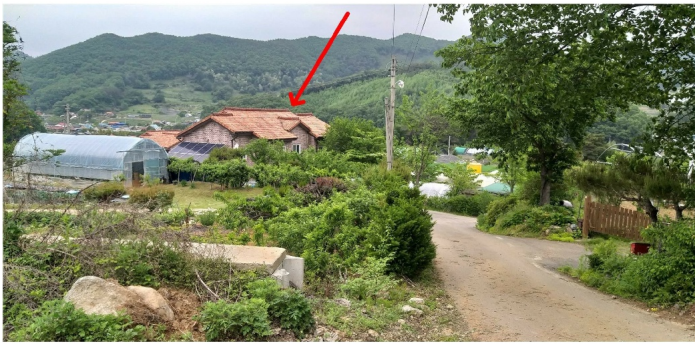


<면적 산출 근거>

기호 3 : $17 \times 7 + 7 \times 3 + 5 \times 1 = 145 \text{ m}^2$
 * 공부면적과 대략적으로 유사함

<제시외물건>

- | | |
|-------------------|-------|
| ㉖ 관정 | 1 식 |
| ㉕ 태양광설비 | 1 식 |
| ㉔ 철파이프조력산지붕 단층 창고 | 약 18㎡ |
| ㉔ 나무데스크 | 약 19㎡ |



1, 2, 3



4 ()



4 ()



5 ()

