

2025타경51199

청주지방법원 경매1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엔키스
소유물건(2025타경51199)

의뢰인: 청주지방법원
사법보좌관 안소연

감정평가서번호: jj202505-205

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

직지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 선 중

감정평가액	칠천칠백일십팔만팔백원정 (₩77,180,800.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 엔키스 (2025타경51199)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.09 ~ 2025.06.12	2025.06.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	15,711 이	토지	15,711 하 여	- 백	77,180,800
	합계					₩77,180,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-12)

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 괴산군 소수면 고마리 소재 "금곡교" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주 지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-12)

같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-12)

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지는 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 토지 일련번호 1은 토지이용계획확인서상 2개 이상의 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역)에 속한 토지로서, 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 감정평가를 하되, 다른 용도지역에 미치는 영향을 감안하여 감정평가를 하였으며, 해당면적 산정은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산출하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 토지 일련번호 2는 토지이용계획확인서상 2개 이상의 용도지역(생산관리지역, 농림지역)에 속한 토지로서, 면적비율 등을 감안하여 구분 감정평가하되, 평균가격을 산출하였으며, 해당면적 산정은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산출하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 토지 일련번호 1 북서측 경계선 밖에 소유자 미상의 분묘 약1기가 소재하는 것으로 추정되며, 정확한 위치는 측량을 요하며, 그 밖에 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 본건 토지상에 자생하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여, 토지에 포함 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

[개별 공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-4	1,011	임야	계획 관리지역, 생산관리지역	자연림	맹지	부정형 완경사	3,080
2	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-6	1,644	임야	생산관리지역, 농림 지역	자연림	맹지	부정형 완경사	2,220
3	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-7	610	임야	농림 지역	자연림	맹지	부정형 완경사	2,300
4	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산48-4	12,446	임야	농림 지역	자연림	맹지	부정형 완경사	1,980

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

6. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 06월 12일로 함.

나. 실지조사(2025년 06월 12일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산69	23,008	임야 자연림	계획 관리 맹지	부정형 완경사	고말귀마을 남측 인근	3,130
B	충청북도 괴산군 소수면 아성리 산40-26	26,479	임야 자연림	생산관리 세로(가)	부정형 완경사	원아성마을 남측 인근	3,390
C	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산17	66,649	임야 자연림	농림 지역 맹지	부정형 완경사	증산마을 북서측 근거리	1,740

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군	계획관리
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.307%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.086% x 43/30	4 월 지가변동률 : 0.086%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.06.12)	0.431%(≒ 1.00431)	(1 + 0.00307) * (1 + 0.00086 * 43/30)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군	생산관리
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.298%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.083% x 43/30	4 월 지가변동률 : 0.083%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.06.12)	0.417%(≒ 1.00417)	(1 + 0.00298) * (1 + 0.00083 * 43/30)
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군	농림
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.326%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.068% x 43/30	4 월 지가변동률 : 0.068%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.06.12)	0.424%(≒ 1.00424)	(1 + 0.00326) * (1 + 0.00068 * 43/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비교
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	-
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	표준지기호	지역요인	비교
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2 (생산관리)	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2 (농림지역)	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	C	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	-
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	접근	자연	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200	본건 토지가 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세함. (본건 토지 생산관리지역 면적이 과소하여, 행정적조건이 대체로 유사함.)
2 (생산관리)	B	0.80	1.20	1.00	1.00	0.960	본건 토지가 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
2 (농림지역)	C	1.10	1.30	1.00	1.00	1.430	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세함.
3	C	1.10	1.20	1.00	1.00	1.320	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세함.
4	C	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산**~**	894	임야	계획관리지역 자연림	법원경매 2022-11-17	12,000	-
선2	충청북도 괴산군 소수면 아성리 산**~**	1,439	임야	생산관리지역 자연림	법원경매 2023-12-26	8,400	-
선3	충청북도 괴산군 소수면 길선리 산***	80,132	임야	농림지역 자연림	공매 2024-05-31	2,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 괴산군 소수면 수리 산**-*	3,230	임야	계획관리지역 자연림	2024-07-09	13,931	-
거2	충청북도 괴산군 소수면 수리 ***	4,367	임야	생산관리지역 자연림	2022-04-05	7,098	-
거3	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산**	33,719	임야	농림지역 자연림	2020-11-06	4,235	-

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{비교사례 기준 비교표준지단가} = \text{사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 비교표준지단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 <선1~3>을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례 기준 비교표준지단가

표준지 기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	12,000	-	1.02327	1.00	0.700	8,595
B	선2	8,400	-	1.01627	1.00	0.900	7,683
C	선3	2,900	-	1.01005	1.00	1.210	3,544

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2022-11-17 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 계획관리	1.02327
선2	2023-12-26 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 생산관리	1.01627
선3	2024-05-31 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 농림	1.01005

㉡ 지역요인 (임야지대)

표준지 기호	사례 기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
C	선3	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉢ 개별요인 (임야지대)

표준지 기호	사례 기호	접근	자연	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	표준지가 자연조건(경사 및 면적 등)에서 열세함.
B	선2	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	표준지가 자연조건(면적 등)에서 열세함.
C	선3	1.10	1.10	1.00	1.00	1.210	표준지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(면적 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 시점수정한 비교표준지단가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	3,130	1.00431	3,143
B	3,390	1.00417	3,404
C	1,740	1.00424	1,747

(마) 그 밖의 요인 격차율 산정

표준지 기호	비교사례 기준 비교표준지단가 (원/㎡)	시점수정한 비교표준지단가 (원/㎡)	격차율
A	8,595	3,143	2.735
B	7,683	3,404	2.257
C	3,544	1,747	2.029

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 비교사례 기준 비교표준지단가와 시점수정한 비교표준지단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 기호	그밖의요인 보정치
A	2.74
B	2.26
C	2.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	3,130	1.00431	1.00	1.200	2.74	10,336	10,000
2 (생관)	B	3,390	1.00417	1.00	0.960	2.26	7,386	-
2 (농립)	C	1,740	1.00424	1.00	1.430	2.03	5,072	-
2	일련번호 2 용도지역비율 : 생산관리지역(약61%), 농립 지역(약39%) $7,386(\text{생관}) \times 0.61 + 5,072(\text{농립}) \times 0.39 = 6,484$							6,500
3	C	1,740	1.00424	1.00	1.320	2.03	4,682	4,700
4	C	1,740	1.00424	1.00	1.210	2.03	4,292	4,300

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-4	1,011.00	10,000	10,110,000
2	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-6	1,644.00	6,500	10,686,000
3	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-7	610.00	4,700	2,867,000
4	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산48-4	12,446.00	4,300	53,517,800
	[합 계]			77,180,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 괴산군 소수면 수리 산**-*	3,230	임야	계획관리지역 자연림	2024-07-09	13,931	-
거2	충청북도 괴산군 소수면 수리 ***	4,367	임야	생산관리지역 자연림	2022-04-05	7,098	-
거3	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산**	33,719	임야	농림지역 자연림	2020-11-06	4,235	-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	13,931	1.00	1.01037	1.00	0.720	10,134	10,000
2 (생관)	거2	7,098	1.00	1.03257	1.00	1.000	7,329	-
2 (농림)	거3	4,235	1.00	1.05858	1.00	1.140	5,111	-
2	일련번호 2 용도지역비율 : 생산관리지역(약61%), 농림 지역(약39%) $7,329(\text{생관}) \times 0.61 + 5,111(\text{농림}) \times 0.39 = 6,464$							6,500
3	거3	4,235	1.00	1.05858	1.00	1.045	4,685	4,700
4	거3	4,235	1.00	1.05858	1.00	0.950	4,259	4,300

㉠ 사정보정

기호	사례 기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2 (생산관리)	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2 (농림지역)	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
3	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
4	거3	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-07-09 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 계획 관리	1.01037
거2	2022-04-05 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 생산관리	1.03257
거3	2020-11-06 ~ 2025-06-12	충청북도 괴산군 농림	1.05858

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 인근시장과의 접근성	-
자연 조건	기상조건 지세 등 토양, 토질의 양부	일조, 기온, 강우량, 안개, 적설량 등 표고 경사도 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	사례 기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2 (생산관리)	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2 (농림지역)	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
3	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
4	거3	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 (임야지대)

조건	항목	세부항목	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	-
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부	-
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	사례 기호	접근	자연	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	0.720	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함. (본건 토지 생산관리지역 면적이 과소하여, 행정적조건이 대체로 유사함.)
2 (생산관리)	거2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 유사함.
2 (농림지역)	거3	0.95	1.20	1.00	1.00	1.00	1.140	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세하여, 전체적으로 우세함.
3	거3	0.95	1.10	1.00	1.00	1.00	1.045	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세하나, 자연조건(경사 및 면적 등)에서 우세하여, 전체적으로 우세함.
4	거3	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	본건 토지가 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-4	1,011.00	10,000	10,110,000
2	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-6	1,644.00	6,500	10,686,000
3	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-7	610.00	4,700	2,867,000
4	충청북도 괴산군 소수면 고마리 산48-4	12,446.00	4,300	53,517,800
	[합 계]			77,180,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	77,180,800	-
거래사례 비교법	77,180,800	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 동일하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의하여 결정된 시산가액이 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	77,180,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 시산가액은 본건 토지의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서 적정성이 인정되므로, 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	77,180,000	상세내역은 명세표 참조.
합 계	77,180,000	-

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 소수면 고마리	957-4	임야	계획관리지역, 생산관리지역	1,011	1,011	10,000	10,110,000	
2	동 소	957-6	임야	생산관리지역, 농림지역	1,644	1,644	6,500	10,686,000	
3	동 소	957-7	임야	농림지역	610	610	4,700	2,867,000	
4	동 소	산48-4	임야	농림지역	12,446	12,446	4,300	53,517,800	
합 계								₩77,180,800.-	
				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 소수면 고마리 소재 "금곡교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지, 공장, 단독주택 등이 소재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 진입이 가능하며, 근거리에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하며, 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 완경사의 부정형 토지이며, 자연림 상태임.

일련번호 2 : 완경사의 부정형 토지이며, 자연림 상태임.

일련번호 3 : 완경사의 부정형 토지이며, 자연림 상태임.

일련번호 4 : 완경사의 부정형 토지이며, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 지적도상 맹지임.

일련번호 2 : 지적도상 맹지임.

일련번호 3 : 지적도상 맹지임.

일련번호 4 : 지적도상 맹지임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(산업형, 성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호) 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 2 : 농림지역, 생산관리지역 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

일련번호 3 : 농림지역 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

일련번호 4 : 농림지역 가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건 토지는 인접지와 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 일련번호 1은 토지이용계획확인서상 2개 이상의 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역)에 속한 토지로서, 용도지역을 달리하는 부분의 면적이 과소하여, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 감정평가를 하되, 다른 용도지역에 미치는 영향을 감안하여 감정평가를 하였으며, 해당면적 산정은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산출하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지 일련번호 2는 토지이용계획확인서상 2개 이상의 용도지역(생산관리지역, 농림지역)에 속한 토지로서, 면적비율 등을 감안하여 구분 감정평가하되, 평균가격을 산출하였으며, 해당면적 산정은 토지이용계획확인서 등에 의거하여 개략적으로 산출하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 일련번호 1 북서측 경계선 밖에 소유자 미상의 분묘 약1기가 소재하는 것으로 추정되며, 정확한 위치는 측량을 요하며, 그 밖에 육안으로 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

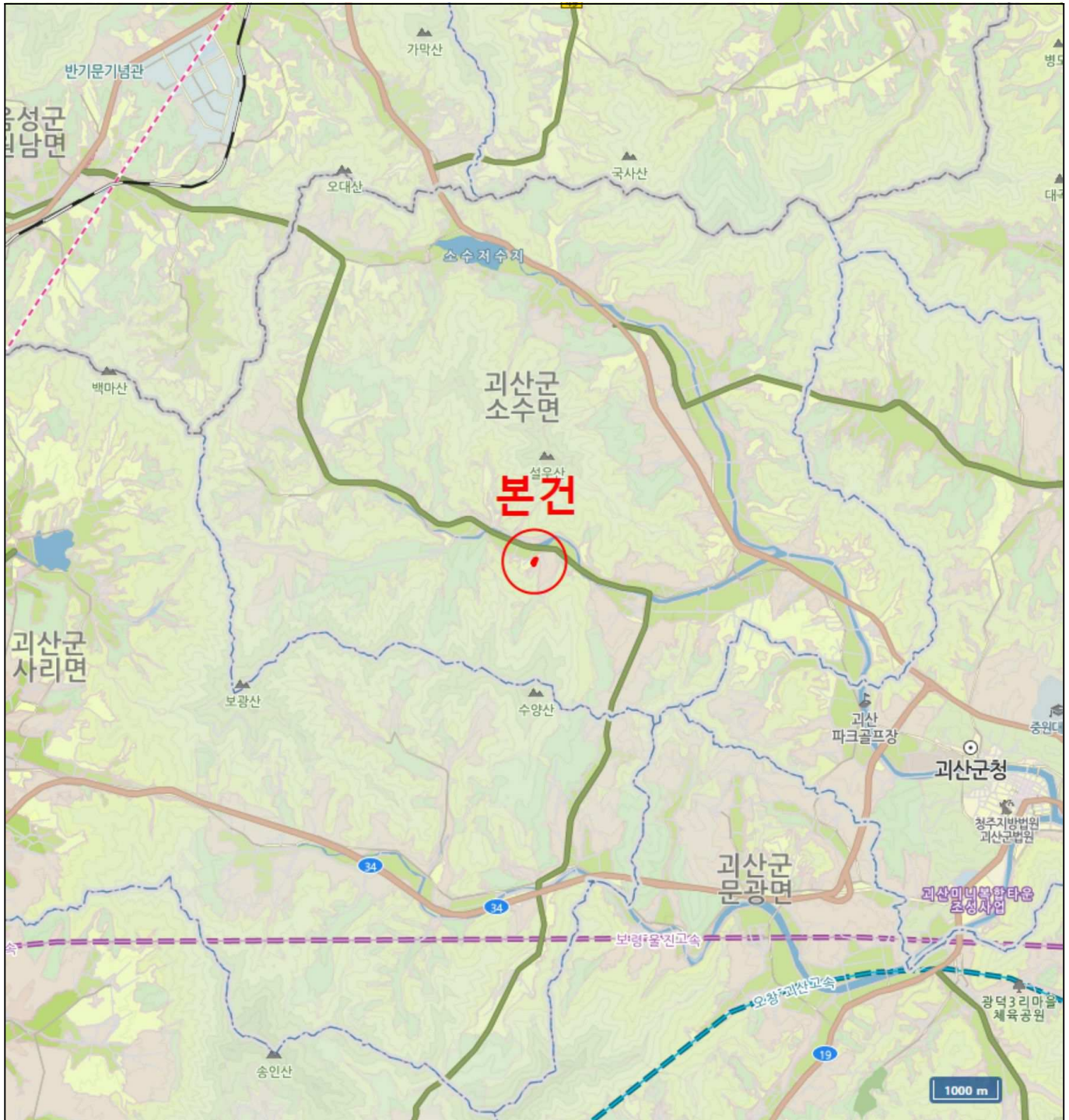
마. 본건 토지상에 자생하는 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여, 토지에 포함 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

바. 임대관계는 미상임.

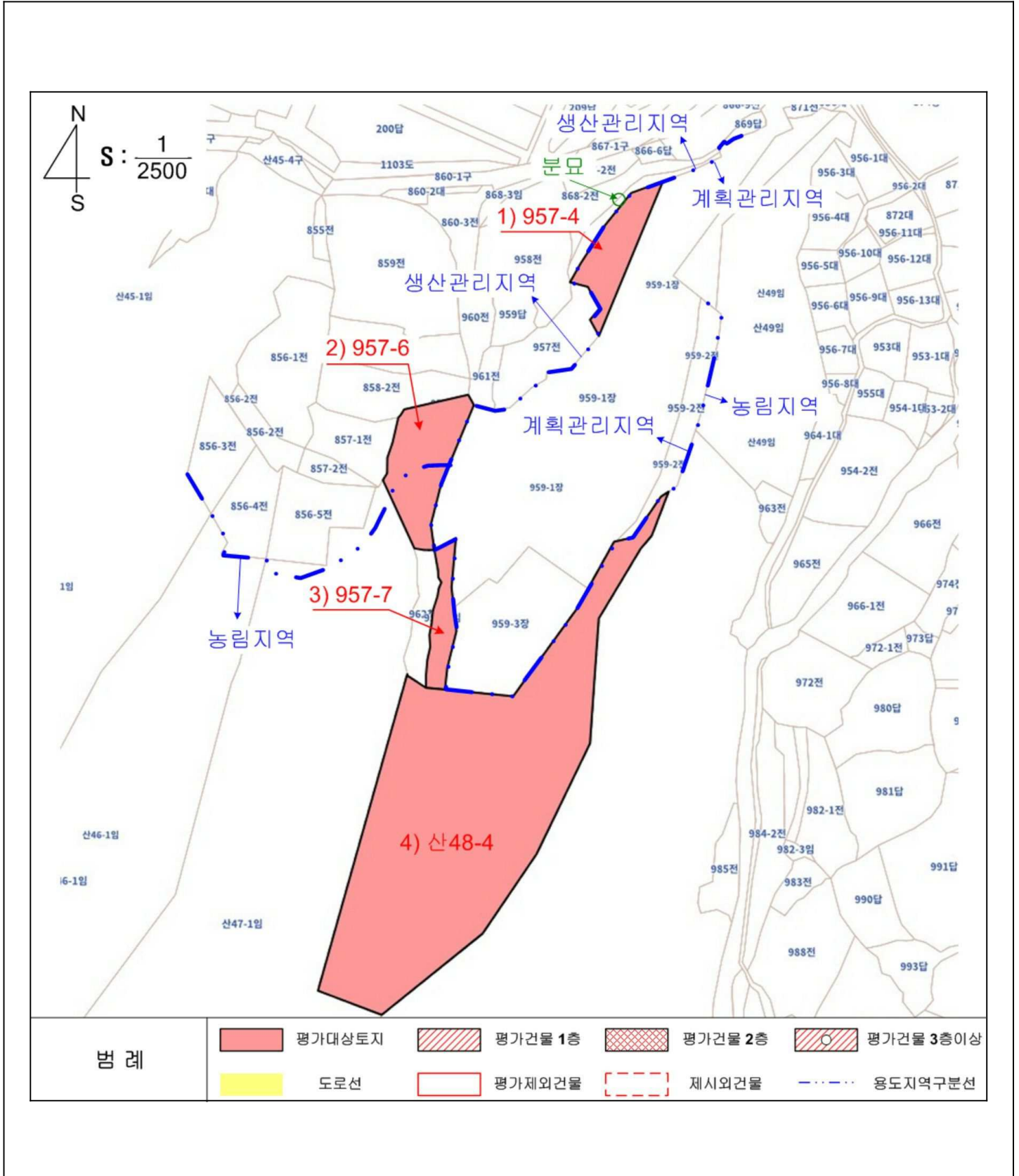
광역위치도



소재지	충청북도 괴산군 소수면 고마리 957-4외
-----	-------------------------



지 적 도





1



1



2



3

