

2025타경51369

경매7계

감정평가서

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

건명 : 주식회사 아이티티모빌리티 소유물건
(2025타경51369)

번호 : 250612-11-3104

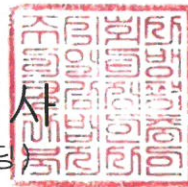
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 서원구 신화로 41, 302호(성화동, 태산빌딩)

TEL. (043)238-5751

FAX. (043)238-5752



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
임성수

임성수



(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사 지사장 임성수 (서명 또는 인)

감정평가액	₩이십구억구천삼백사십육만사천이십원정 (₩2,993,464,020.-)		
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매
제출처	경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 아이티모빌리티 (2025타경51369)	감정평가조건	-
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간 작성일
기타참고사항	-	2025. 10. 01	2025. 09. 26 ~ 2025. 10. 01 2025. 10. 14

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	13,469	토지	13,469	-	900,097,000
건물	4,496.85	건물	4,441.22	-	1,984,977,020
			55.63	-	평가외
제시외건물	(904)	제시외건물	904	-	74,390,000
	(5식)		5식	-	34,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,993,464,020

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

심사자 : 감정평가사
임재철

임재철



심사
확인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 소재 '동고라미마을' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상 물건의 가격조사 완료일인 < 2025. 10. 01. > 일을 기준으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2025. 09. 26. ~ 2025. 10. 01. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타

가. 본건의 지적경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적측에 의거 평가하였으므로 정확한 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 기호(1,3,10,13) 토지는 토지일부 도로로 이용중으로, 기호(9,10,12) 토지 일부는 법면상태로 이 점을 감안하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.
- 다. 기호(3,4) 토지는 공부 및 현황 일단지로 이 점을 고려하여 평가하였으며, 기호(6) 토지의 공부상 지목은 '임야' 이나, 기준시점 현재 토지 대부분 평탄하게 조성된 '전기타' 상태의 토지로 이 점을 고려하여 평가하였습니다.
- 라. 기호(8,9,10,12,13) 토지 일부는 소하천정비법상 소하천구역에 저촉되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.
- 마. 기호(5-1)(기호(5) 건물의 부속건물) 및 기호(11-1)(기호(11)건물의 부속건물)은 기준시점 현재 멸실된 것으로 조사되어 평가외 하였습니다.
- 바. 기호(5) 건물은 최초 사용승인 이후 증축된 부분의 구조, 용재가 상이하여 구분하여 평가하였으며, 기호(2) 건물은 최초 사용승인(1998.11.6.) 이후 증축(1999.3.22.)한 부분이 있으나 승인일자의 차이가 크지 않으며 외관 및 현황을 고려하여 일괄 평가하였습니다.
- 사. 기호(2), 기호(5-2,5-3)(기호(5) 건물의 부속건물) 건물은 현장조사시 부분 철거후 보수공사를 한 것으로 조사 되었으며, 기호(5,11) 건물은 보수공사를 한 것으로 조사되어 관찰감가를 적용하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.
- 아. 기호(5-2,5-3)(기호(5) 건물의 부속건물) 건물은 공부상 2개 동으로 기재되어 있으나, 현황 1동의 건물로 연결되어 일괄평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.
- 자. 기호(5,11) 건물에는 내부 다락부분이 소재하여 이 부분을 건물가격에 산입하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 차. 본건 지상에 후첨 “사진 및 건물개황도” 와 같이 제시외물건 들이 소재하여 구조, 규모, 사용용재, 시공정도 등을 고려하여 원가방식으로 감정평가하되 면적은 개략적인 실측에 의거 평가하였으며, 관찰감가를 적용하였으니 소유권 기타 권리관계는 재확인 바랍니다. (후첨 “사진, 지적 및 건물개황도” 참조)라.
- 카. 본건 토지상에 조경시설(조경수 및 조경석) 등이 소재하여 이를 개략적으로 사정하여 일괄평가 하였으며 기타 권리관계는 확인을 요합니다.
- 타. 본건에 소재하는 기계기구들이 있으나, 수년간 방치한 상태로 운용가능 여부의 확인이 어려우며 의뢰목록에서 제외되어 평가외 하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.
- 파. 본건 지상에 컨테이너(경비실, 농막 등)가 소재하나 이동이 용이하여 평가목적 등을 고려하여 평가외 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

소재지 : 충청북도 괴산군 (이하 동일)

[2025년 개별공시지가: 비고 란 참조]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	비고
1	문광면 광덕리 595-2	2,267	공장용지	공업용, 일부도로	계획관리	46,400
3	문광면 광덕리 595-3	3,998	공장용지	공업용, 일부도로	계획관리	46,400
4	문광면 광덕리 595-6	453	공장용지	공업용, 일부도로	계획관리	46,400
6	문광면 광덕리 595-4	249	임야	전기타	계획관리	46,400
7	문광면 광덕리 595-5	1,858	공장용지	공업용	계획관리	46,400
8	문광면 광덕리 596-2	714	하천	하천, 휴경지	계획관리	19,700
9	문광면 광덕리 596-4	1,240	공장용지	공업나지, 일부법면	계획관리	46,400
10	문광면 광덕리 596-5	1,031	공장용지	공업나지, 일부법면	계획관리	46,400
12	문광면 광덕리 597	1,018	공장용지	공업나지, 일부법면	계획관리	46,400
13	문광면 광덕리 598	641	공장용지	공업나지, 도로, 일부법면	계획관리	46,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 건물

기호	구 조	구 분	이용상태	건물상태	사용승인일자	면 적(㎡)
2	철골조 조립식판넬지붕	단층	공장	하	1998.11.6. (1999.3.22. 증축)	931.1
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕	지하1층	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사	하	1999.6.3.	134.35
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕	1,2층	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사	하	1999.6.3. (1999.10.8. 증축)	2,285.25
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕	1층	창고	하	(1999.10.8. 증축)	492.4
5-1	철골조및조립식판넬조 조립식판넬지붕	-	부속건물 폐기물처리장	-	-	22.96 (현 멸실)
5-2	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕)	단층	부속건물 폐수처리장	하	2001.9.11.	132.84
5-3	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕)	단층	부속건물 폐수처리장	하	2001.9.11.	132.84
11	벽돌조 슬래브지붕	1,2층	기숙사	하	1999.10.11.	332.44
11-1	경량철골조 샌드위치판넬지붕	-	부속건물 물탱크실	-	-	32.67 (현 멸실)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



본 건 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가 방법의 선정

가. 감정평가 방법

감정평가 이론상의 감정평가방법은 원가방식에 의한 원가법, 비교방식에 의한 거래사례비교법과 공시지가기준법, 수익방식에 의한 수익환원법이 있습니다.

① 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ② 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, ③ 공시지가기준법은 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 감정평가방법이고, ④ 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 감정평가 방법의 선정

(1) 토지의 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 의거하여 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인 등)을 비교 분석하고, 거래시세 및 감정평가 선례, 그 밖의 요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 주된 방법으로 했습니다.

(나) 다른 평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거, 공시지가기준법 외에 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하기로 했습니다. 단, 비교 검토하여 합리성이 없다고 판단될 경우 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물의 감정평가방법

(가) 주된 평가방법

본 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공 상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.

(나) 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

2. 토지가격 산출 과정

가. 공시지가기준법

(1) 비교 표준지 공시지가 선정

(가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정했습니다.

(나) 비교 표준지 공시지가

소재지 : 충청북도 괴산군 (이하동일)

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	문광면 신기리 307	4,902	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	59,900
B	문광면 광덕리 721-1	2,106	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	10,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 선정사유

상기 표준지는 대상물건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변환경 등이 유사하여 비교표준지로 선정했습니다.

(2) 시점수정

(가) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

* 충청북도 괴산군 계획관리지역

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.10.01.	0.565	충청북도 괴산군 (25.01.01~25.10.01) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.534 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.031 $(1 + 0.00534) * (1 + 0.00031 * 31/31)$ ≒ 1.00565

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

(4) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성상의 제 요인을종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

1) 기호 1 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.88	형상, 이용상태(일부 도로) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.563	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호 3,4(일단지) : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.93	형상, 이용상태(일부 도로) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.595	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호 6 : 비교표준지 B

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.20	농로의 상태 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.15	경사, 이용상태 등에서 우수함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			1.380	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 기호 7 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	비교표준지와 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.640	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 기호 8 : 비교표준지 B

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	비교표준지와 유사함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	0.60	경사, 형상 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.72	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.432	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기호 9 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.80	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.92	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.471	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 기호 10 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.88	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.96	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.541	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 기호 12 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.90	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.93	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.536	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9) 기호 13 : 비교표준지 A

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.55	형상, 경사, 이용상태(일부 법면, 도로) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.96	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계			0.338	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 감정평가 선례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(나) 인근 평가선례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
1	공매(NPL) 2025.07.15	문광면 신기리 616-13외	계획관리	대	일단지 5,032.7	132,000	61,000	표준지A 비교사례선정
			공업용				2.164	
2	담보 2025.05.19	문광면 신기리 114-3	계획관리	공장 용지	2,546	161,000	74,000	-
			공업용				2.176	
3 (본건)	담보 2023.03.09	문광면 광덕리 595-2	계획관리	공장 용지	2,267중 1,982	53,000	44,400	-
			공업용				1.194	
4	경매 2022.08.19	문광면 광덕리 119-2	계획관리	전	1,223	34,000	13,100	표준지B 비교사례선정
			전				2.595	
5	취득처분 2023.05.16	문광면 광덕리 603	계획관리	전	367	24,500	12,000	-
			전				2.042	
6 (본건)	담보 2023.03.09	문광면 광덕리 595-4	계획관리	임야	249	27,000	44,400	-
			휴경지				0.608	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근 실거래사례

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
가	실거래 2025.05.19	문광면 신기리 114-3	계획관리	공장 용지	2,546	164,964	74,000	기호(1,3,4,7,9, 10,12,13) 거래사례비교법 "비교사례"선정
			공업용				2.229	
나	실거래 2023.01.16	문광면 광덕리 812	계획관리	대	410	108,048	17,800	-
			단독주택				6.070	
다	실거래 2024.01.29	문광면 광덕리 697-2	계획관리	전	1,494	44,846	21,800	기호(6,8) 거래사례비교법 "비교사례"선정
			전				2.057	
라	실거래 2025.07.04	문광면 광덕리 606	계획관리	답	1,005	29,850	13,900	-
			답				2.147	

(라) 격차율 산정을 위한 비교사례 선정

지리적 위치 및 기준시점 등 제반 가치형성 요인이 <평가사례 1> 과 비교표준지A가, <평가사례 4> 와 비교표준지B가 동일 유사하다고 판단되어 선정하였습니다.

(마) 격차율 산정

1) 산식(비교표준지의 격차율)

그 밖의 요인 보정률	$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
-------------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치

(지가변동률 : 충청북도 괴산군)

선례 등 기호	용도지역	기간	시점수정치	비고
평가선례 1	계획관리지역	2025.07.15. ~ 2025.10.01.	1.00094	표준지A
평가선례 4	계획관리지역	2022.08.19. ~ 2025.10.01.	1.02821	표준지B

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교치

비교사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.00$)

4) 개별요인 비교치

표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치	비고
A	평가선례 1	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951	비교표준지가 가로조건 (계통 및 연속성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.
B	평가선례 4	-	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810	비교표준지가 접근조건 (취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정 가격	격차율	비고
평가선례 1기준	132,000	1.00094	1.000	0.951	125,650	2.086	평가선례 1 기준 표준지 / 표준지(A)
표준지(A)	59,900	1.00565	1.000	1.000	60,238		

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정 가격	격차율	비고
평가선례 4기준	34,000	1.02821	1.000	0.810	28,317	2.734	평가선례 4 기준 표준지 / 표준지(B)
표준지(B)	10,300	1.00565	1.000	1.000	10,358		

6) 실거래가 분석 등을 통한 검증

동일수급권 내 실거래 가격수준과 그 밖의요인 보정치가 적용된 평가가격 수준을 비교 검토한 결과 격차율 수준은 적절한 것으로 판단됩니다.

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 결정의견

비교사례 및 당해 토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사한 인근 토지의 지가수준 및 상기 산정 격차율, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

2) 결정치

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	2.080	기호(1,3,4,7,9,10,12,13)
B	2.730	기호(6,8)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가	결정 단가
1	A	59,900	1.00565	1.000	0.563	2.080	70,542	71,000
3,4 (일단지)	A	59,900	1.00565	1.000	0.595	2.080	74,551	75,000
6	B	10,300	1.00565	1.000	1.380	2.730	39,023	39,000
7	A	59,900	1.00565	1.000	0.640	2.080	80,189	80,000
8	B	10,300	1.00565	1.000	0.432	2.730	12,216	12,000
9	A	59,900	1.00565	1.000	0.471	2.080	59,014	59,000
10	A	59,900	1.00565	1.000	0.541	2.080	67,785	68,000
12	A	59,900	1.00565	1.000	0.536	2.080	67,159	67,000
13	A	59,900	1.00565	1.000	0.338	2.080	42,350	42,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정결과

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1	71,000	2,267	160,957,000
	3	75,000	3,998 (일단지)	299,850,000
	4	75,000	453 (일단지)	33,975,000
	6	39,000	249	9,711,000
	7	80,000	1,858	148,640,000
	8	12,000	714	8,568,000
	9	59,000	1,240	73,160,000
	10	68,000	1,031	70,108,000
	12	67,000	1,018	68,206,000
	13	42,000	641	26,922,000
합 계				900,097,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 비교법

(1) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
가	실거래 2025.05.19	문광면 신기리 114-3	계획관리	공장 용지	2,546	164,964	74,000	기호(1,3,4,7,9, 10,12,13) 거래사례비교법 "비교사례"선정
			공업용				2.229	
다	실거래 2024.01.29	문광면 광덕리 697-2	계획관리	전	1,494	44,846	21,800	기호(6,8) 거래사례비교법 "비교사례"선정
			전				2.057	

※ 비교거래사례의 거래가격 및 거래시점은 KAIS 실거래자료 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건은 일반적이고 통상적인 것을 전제하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 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, 상기사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(지가변동률 : 충청북도 괴산군)

선례 등 기호	용도지역	기 간	시점수정치 (%)	비 고
거래사례 가	계획관리지역	2025.05.19. ~ 2025.10.01.	1.00219	기호(1,3,4,7,9 ,10,12,13)
거래사례 다	계획관리지역	2024.01.29. ~ 2025.10.01.	1.01593	기호(6,8)

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(4) 지역요인

본건 토지는 비교사례지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교치 결정

1) 대상토지 기호 1 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.85	형상, 이용상태(일부 도로) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.435	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지 기호 3,4(일단지) : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.90	형상, 이용상태(일부 도로 등)에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.461	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 대상토지 기호 6 : 거래사례 다

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	1.00	거래사례와 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 대상토지 기호 7 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.97	경사, 이용상태 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.497	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 대상토지 기호 8 : 거래사례 다

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.75	농로의 상태 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사	0.52	경사, 형상 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도	0.72	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.281	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 대상토지 기호 9 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.77	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.92	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.363	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 대상토지 기호 10 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.85	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.96	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.418	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 대상토지 기호 12 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.87	형상, 경사, 이용상태(일부 법면) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.93	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.414	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9) 대상토지 기호 13 : 거래사례 가

조 건	항 목		격차율	비 고
	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	0.80	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	0.80	교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	0.80	인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.53	형상, 경사, 이용상태(일부 법면, 도로) 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제	0.96	토지일부 소하천구역 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계			0.261	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

본건 기호	실거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	결정 단가
1	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.435	71,916	72,000
3,4 (일단지)	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.461	76,215	76,000
6	44,846	1.000	1.01593	1.000	0.900	41,004	41,000
7	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.497	82,167	82,000
8	44,846	1.000	1.01593	1.000	0.281	12,802	13,000
9	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.363	60,013	60,000
10	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.418	69,106	69,000
12	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.414	68,445	68,000
13	164,964	1.000	1.00219	1.000	0.261	43,150	43,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정결과

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
거래사례비교법에 의한 시산가액	1	72,000	2,267	163,224,000
	3	76,000	3,998 (일단지)	303,848,000
	4	76,000	453 (일단지)	34,428,000
	6	41,000	249	10,209,000
	7	82,000	1,858	152,356,000
	8	13,000	714	9,282,000
	9	60,000	1,240	74,400,000
	10	69,000	1,031	71,139,000
	12	68,000	1,018	69,224,000
	13	43,000	641	27,563,000
합 계				915,673,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

(1) 경매동향

(가) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
충북 괴산군	2024. 10. 13. ~ 2025. 10. 13.	33건	공장/공장	59.20%
충북 괴산군	2024. 10. 13. ~ 2025. 10. 13.	210건	토지/전	41.14%

※ 기호(6,8) 토지의 공부상 지목은 '임야' 및 '하천' 이나, 본건의 이용상황 및 인근토지의 이용상황 등을 고려하여 지목 '전' 의 통계를 기재 하였습니다.

(나) 최근 1년 지역/기간별 통계

지역: 충북 괴산군 (대상기간:2024. 10. 13 ~ 2025. 10. 13)

지역통계		충북			괴산군		
		낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	공장	61.12%	59.74%	78	60.01%	59.20%	7
6개월 평균	공장	63.13%	57.54%	39	68.03%	63.28%	4
1년간 평균	전	48.22%	50.31%	266	39.72%	41.14%	30
6개월 평균	전	42.22%	45.67%	134	41.02%	33.72%	16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 감정평가액의 결정

(1) 시산가액 검토

본건 기호	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	2,267	71,000	160,957,000	72,000	163,224,000
3	3,998 (일단지)	75,000	299,850,000	76,000	303,848,000
4	453 (일단지)	75,000	33,975,000	76,000	34,428,000
6	249	39,000	9,711,000	41,000	10,209,000
7	1,858	80,000	148,640,000	82,000	152,356,000
8	714	12,000	8,568,000	13,000	9,282,000
9	1,240	59,000	73,160,000	60,000	74,400,000
10	1,031	68,000	70,108,000	69,000	71,139,000
12	1,018	67,000	68,206,000	68,000	69,224,000
13	641	42,000	26,922,000	43,000	27,563,000
합 계			900,097,000		915,673,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 및 인근지역 시세

구분	시세수준	비고
본건 인근 공장용지시세	50,000 원 ~ 80,000 원/㎡ 내외 수준	기호(1,3,4,7,9,10,12,13)
본건 인근 농경지 시세	20,000 원 ~ 40,000 원/㎡ 내외 수준	기호(6,8)

의 견

본건 인근 대지 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어,

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 감정평가액	1	71,000	2,267	160,957,000
	3	75,000	3,998 (일단지)	299,850,000
	4	75,000	453 (일단지)	33,975,000
	6	39,000	249	9,711,000
	7	80,000	1,858	148,640,000
	8	12,000	714	8,568,000
	9	59,000	1,240	73,160,000
	10	68,000	1,031	70,108,000
	12	67,000	1,018	68,206,000
	13	42,000	641	26,922,000
합 계				900,097,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가격 산출 과정

가. 원가법

(1) 재조달원가의 결정

(가) 표준건축비

(한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집, 기준일 : 2024년, 단위 : 원/㎡)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널 /6.0m	4	734,000	35 (30~40)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕/ 12.0m	4	1,268,000	45 (40~50)
05-01-05-03	일반공장	철근콘크리트조/철골지붕틀/ 대골슬레이트/5.5m	3	1,080,000	45 (40~50)
01-01-03-01	일반주택	치장벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,685,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 재조달원가의 결정

기호	구 조	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비 고
2	철골조 조립식판넬지붕 (단층)	650,000	적용 표준단가에 포함	650,000	40	공장
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (지하1층)	600,000	적용 표준단가에 포함	600,000	50	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1,2층)	900,000	적용 표준단가에 포함	900,000	50	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1층 증축부분)	450,000	적용 표준단가에 포함	450,000	35	참고
5-1	철골조및조립식판넬조 조립식판넬지붕	-	-	-	-	부속건물 폐기물처리장 (현 열실)
5-2	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	500,000	적용 표준단가에 포함	500,000	30	부속건물 폐수처리장
5-3	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	500,000	적용 표준단가에 포함	500,000	30	부속건물 폐수처리장
11	벽돌조 슬래브지붕 (1,2층)	1,500,000	적용 표준단가에 포함	1,500,000	45	기숙사
11-1	경량철골조 샌드위치판넬지붕	-	-	-	-	부속건물 물탱크실 (현 열실)

※ 상기 재조달원가는 「건축물재조달원가 자료집」을 참조하되, 본 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 용도, 현상 및 관리상태, 신축년도, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 대수선의 정도, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 산정하였으며, 부대설비를 포함하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감가수정

기호	구 조	사용승인일	내용 년수	경과년수		잔존년수	감가수정	비 고
				실제	유효			
2	철골조 조립식판넬지붕 (단층)	1998.11.6. (1999.3.22. 증축)	40	26	20	20	20/40	공장 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (지하1층)	1999.6.3.	50	26	20	30	30/50	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1,2층)	1999.6.3. (1999.10.8. 증축)	50	26	20	30	30/50	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1층 증축부분)	(1999.10.8. 증축)	35	26	26	9	9/35	참고
5-1	철골조및조립식판넬조 조립식판넬지붕	-	-	-	-	-	-/-	부속건물 폐기물처리장 (현 멸실)
5-2	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	2001.9.11.	30	24	15	15	15/30	부속건물 폐수처리장 (관찰감가)
5-3	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	2001.9.11.	30	24	15	15	15/30	부속건물 폐수처리장 (관찰감가)
11	벽돌조 슬래브지붕 (1,2층)	1999.10.11.	45	26	20	25	25/45	기숙사 (관찰감가)
11-1	경량철골조 샌드위치판넬지붕	-	-	-	-	-	-/-	부속건물 물탱크실 (현 멸실)

※ 기호(2,5,5-2,5-3,11) 건물의 감가수정은 기준시점 현재 현상, 관리상태(승인이후 보수공사 및 리모델링 한 것으로 조사됨)등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시산가액(단가)의 결정

기호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	철골조 조립식판넬지붕 (단층)	650,000	20 /40	325,000	공장 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (지하1층)	600,000	30 /50	360,000	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1,2층)	900,000	30 /50	540,000	보일러실, 공장, 사무실 및 식당, 기숙사 (관찰감가)
5	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 (1층 증축부분)	450,000	9 /35	115,000	참고
5-1	철골조및조립식판넬조 조립식판넬지붕	-	- /-	-	부속건물 폐기물처리장 (현 멸실)
5-2	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	500,000	15 /30	250,000	부속건물 폐수처리장 (관찰감가)
5-3	조립식판넬조 폴리카보네이트지붕 (현 판넬지붕) (단층)	500,000	15 /30	250,000	부속건물 폐수처리장 (관찰감가)
11	벽돌조 슬래브지붕 (1,2층)	1,500,000	25 /45	833,000	기숙사 (관찰감가)
11-1	경량철골조 샌드위치판넬지붕	-	- /-	-	부속건물 물탱크실 (현 멸실)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가격의 결정

구 분	기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
원가법에 의한 감정평가액	2	325,000	931.1 (단층)	302,607,500
	5	360,000	134.35 (지하1층)	48,366,000
	5	540,000	2,285.25 (1,2층)	1,234,035,000
	5	115,000	492.4 (1층 증축부분)	56,626,000
	5-1	-	22.96 (현 멸실)	평가외 (현 멸실)
	5-2	250,000	132.84 (단층)	33,210,000
	5-3	250,000	132.84 (단층)	33,210,000
	11	833,000	332.44 (1,2층)	276,922,520
	11-1	-	32.67 (현 멸실)	평가외 (현 멸실)
합 계				1,984,977,020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

(단위 : 원)

토 지	건 물	제시외물건	합 계
900,097,000	1,984,977,020	108,390,000	2,993,464,020

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 괴산군 문광면 광덕리	595-2	공장용지	계획관리지역	2,267	2,267	71,000	160,957,000	일부도로
2	동소 [도로명주소] 충청북도 괴산군 문광면 광덕길 316-23	595-2 위지상	공장	철골조 조립식판넬지붕 단층	931.1	931.1	325,000	302,607,500	1998. 11. 6. 사용승인 1999. 3. 22 일부증축 650,000 x20/40 (관찰감가)
3	동소	595-3	공장용지	계획관리지역	3,998	3,998	75,000	299,850,000	기호(3,4)
4	동소	595-6	공장용지	계획관리지역	453	453	75,000	33,975,000	토지는 공부 및 현황 일단의 공업용지 일부도로
5	동소 [도로명주소] 충청북도 괴산군 문광면 광덕길 316-8	595-3, 595-6 위지상	보일러실, 공장, 사무실 및식당, 기숙사 (보일러실)	철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 지하1층	134.35	134.35	360,000	48,366,000	1996. 6. 3 사용승인 600,000 x30/50 (관찰감가)
			(공장및 창고)	1층	1,631.15	2,285.25	540,000	1,234,035,000	900,000 x30/50 (관찰감가)
			(공장, 사무실, 식당, 기숙사)	2층	1,146.5	492.4	115,000	56,626,000	1999. 10. 8 증축승인 450,000 x9/35
5-1			폐기물 처리장	부속건물 철골조및 조립식판넬조 조립식판넬지붕	22.96	-	-		평가외 현 열실

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
5-2			폐수 처리장	조립식판넬조 폴리카보네이트 지붕 단층	132.84	132.84	250,000	33,210,000	기호(5-2,5-3) 외관상 1동의건물 500,000 x15/30 (관찰감가)
5-3			폐수 처리장	조립식판넬조 폴리카보네이트 지붕 단층	132.84	132.84	250,000	33,210,000	
6	동소	595-4	임야	계획관리지역	249	249	39,000	9,711,000	현 전기타
7	동소	595-5	공장용지	계획관리지역	1,858	1,858	80,000	148,640,000	
11	동소	595-5	기숙사	벽돌조 슬래브지붕 2층					1999. 10. 11 사용승인
	[도로명주소] 충청북도 괴산군 문광면 광덕길 316-23			1층	194.98	332.44	833,000	276,922,520	1,500,000 x25/45 (관찰감가)
			2층	137.46					
11-1		물탱크실	부속건물 경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	32.67	-				
8	동소	596-2	하천	계획관리지역	714	714	12,000	8,568,000	하천 및 휴경지
9	동소	596-4	공장용지	계획관리지역	1,240	1,240	59,000	73,160,000	공업나지, 일부법면
10	동소	596-5	공장용지	계획관리지역	1,031	1,031	68,000	70,108,000	공업나지, 일부법면
12	동소	597	공장용지	계획관리지역	1,018	1,018	67,000	68,206,000	공업나지, 일부법면
13	동소	598	공장용지	계획관리지역	641	641	42,000	26,922,000	공업나지, 도로, 일부법면

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
	소계							2,885,074,020	
㉠	(제외물건) 충청북도 괴산군 문광면 광덕리	595-3, 595-6 위지상	창고 등	경량철골조 판넬지붕	(359)	359	125,000	44,875,000	250,000 x15/30 (관찰감가)
㉡	동소	595-3, 595-6 위지상	창고 등	파이프조 판넬지붕	(59)	59	175,000	10,325,000	350,000 x15/30 (관찰감가)
㉢	동소	595-3, 595-6 위지상	창고현관	각파이프조 기타판넬지붕	(9)	9	100,000	900,000	200,000 x15/30 (관찰감가)
㉣	동소	595-3, 595-6 위지상	차양 등	각파이프조 판넬지붕	(12)	12	70,000	840,000	140,000 x15/30 (관찰감가)
㉤	동소	595-5 위지상	차양 등	파이프조 폴리카보네이트 지붕	(10)	10	60,000	600,000	120,000 x15/30 (관찰감가)
㉥	동소	595-5 위지상	LPG탱크	가스탱크, 밸브, 파이프	(1식)	1식	-	2,000,000	
㉦	동소	597 외 위지상	창고 등	경량철골조 천지붕	(416)	416	25,000	10,400,000	50,000 x15/30 (관찰감가)
㉧	동소	597 외 위지상	창고 등	경량철골조 강판스레트지붕	(27)	27	150,000	4,050,000	300,000 x15/30 (관찰감가)
㉨	동소	595-3 위지상	수변시설	22900/380/220V Cap:350KVA 기타부대시설	(1식)	1식	-	15,000,000	
㉩	동소	595-3, 595-4 위지상	가스 저장시설	가스탱크, 압력조절장치, 파이프 및 부대시설	(1식)	1식	-	8,000,000	
㉪	동소	595-5 위지상	관정	펌프, 파이프 기타부대시설	(1식)	1식	-	4,000,000	

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉔	동소	595-5 위지상	물탱크실	판넬조 판넬지붕	(12)	12	200,000	2,400,000	400,000 x15/30 (관찰감가)
㉕	동소	595-5 외	조경수, 조경석 등	소나무 외 조경석 등	(1식)	1식	-	5,000,000	
	소계							108,390,000	
	합계							₩2,993,464,020.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지 감정 평가 요항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건 토지는 충청북도 괴산군 문광면 광덕리 소재 "동고라미마을" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 임야, 농경지 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통 상황

기호(1,3,4,6,7,9,10,12,13) : 본건까지 차량접근이 가능하나, 버스정류장과 거리가 있어 대중교통 여건은 다소 불편한 편입니다.

기호(8) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하나, 버스정류장과 거리가 있어 대중교통여건은 다소 불편한 편입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 평탄화된 부정형 완경사지로 공업용 건부지 및 일부 도로로 이용중입니다.

기호(3,4) : 평탄화된 2필 일단의 부정형 완경사지로 공업용 건부지 및 일부 도로로 이용중입니다.

기호(6) : 토지 대부분 평탄하게 조성된 부정형 완경사지로 현재 전기타로 이용중입니다.

기호(7) : 평탄화된 부정형 완경사지로 공업용 건부지로 이용중입니다.

기호(8) : 부정형 완경사지로 하천 및 휴경지 상태입니다.

기호(9,10,12) : 부정형 완경사지로 공업나지 및 일부법면 상태입니다.

기호(13) : 부정형 완경사지로 공업나지, 도로 및 일부법면 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1,3,4,13) : 본건 토지일부를 도로로 이용중으로 본건 북측에서 동측으로 이어지는 노폭 약

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

5m 내외의 포장도로와 연결됩니다.

기호(6,7,9,10,12) : 인접필지의 사도를 통하여 본건 북측에서 동측으로 이어지는 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 연결됩니다.

기호(8) : 지적상 맹지로 인접필지를 통하여 도보로 접근 가능합니다.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,7) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3,4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2,000M 이내 돼지,개 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(다락천)<소하천정비법>.

기호(9~13) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형,성장관리계획구역 관련 고시 : 괴산군 고시 제2024-11호), 가축사육제한구역(1,000M 이내 닭,오리,메추리 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(다락천)<소하천정비법>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

6. 제시목록외의 물건

후첨 '사진, 지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

7. 공부와의 차이

기호(6) 토지의 공부상 지목은 '임야'이나, 토지 대부분 평탄하게 조성하여 전기타로 이용중 입니다.

8. 임대관계 및 기타

-

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(2) : 철골조 조립식판넬지붕 단층 건물로,

(사용승인일:1998.11.6.(1999.3.22. 일부증축)

외&내벽 : 판넬붙임마감 등

바닥 : 콘크리트포장 및 성토 마감

창호 : 샷시창호 등

기호(5) : 철근콘크리트조 및 철골조 조립식판넬지붕 2층 건물로,

(사용승인일:1996.6.3.(1999.10.8. 일부증축)

외벽 : 판넬붙임마감, 강판스레트붙임마감 등

내벽 : 몰탈위페인팅마감, 판넬 및 강판붙임마감 등.

바닥 : 샷시창호 등

기호(5-2,5-3) : 조립식판넬조 폴리카보네이트지붕(현 판넬지붕) 단층 건물로,

(사용승인일:2001.9.11.)

외&내벽 : 판넬붙임마감 등

바닥 : 콘크리트마감

창호 : 샷시창호 등

기호(11) : 벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로(사용승인일:1999.10.11.)

외벽 : 황토코트마감, 일부 타일 및 목판붙임마감 등

내벽 : 벽지도배마감, 타일붙임마감 및 인테리어마감 등.

바닥 : 샷시창호 등

2. 이용상태

건물 감정 평가 요항 표

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기 타 설 비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

기호(2) : 공장.

기호(5) : 공장(공장, 창고, 사무실, 식당, 기숙사, 보일러실 등)

기호(5-2, 5-3) : 폐수처리장

기호(11) : 공장(기숙사)

각 위 상태로 이용하였으나 기준시점 현재 상당기간 이용하지 않은 상태로 기호(11) 건물만 주택으로 최근까지 이용한 것으로 조사됨.

3. 위생 및 냉난방설비

기호(5) : 위생 및 급배수설비, 소방설비, 전기시설 등이 구비되어 있으나 기준시점 현재 정상작동하는지 확인 불가함.

기호(11) : 기본 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 기 타 설 비

-

5. 부합물 및 종물관계

후첨 '사진, 지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

6. 공부와의 차이

기호(5-1), 기호(11-1) 건물은 공부상 등재되어 있으나 기준시점 현재 멸실 상태로 평가외 하였으며, 기호(5-2,5-3) 건물은 별개의 동으로 기재되어 있으나 현재 내 외벽 구분없이 1개 동으로 소재하며, 지붕구조가 '폴리카보네이트지붕'으로 기재되어 있으나 현 '판넬지붕'입니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
7. 임대관계 및 기타		
-		