

2025타경51699

경매 3계

# 감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	김길은 소유물건(2025타경51699)
감정서번호	경기20250903-001

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	이억오천이백구십구만이백원정 (₩252,990,200.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김길은 (2025타경51699)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.10	2025.09.09 ~ 2025.09.10	2025. 09. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	555	토지	555	153,000	84,915,000
	건물	186.42	건물	186.42	-	131,175,200
	(제시외물 건)	(138)	제시외물건	138	-	36,900,000
합계					₩252,990,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 미원면 금관리 소재 “미원초등학교 금관분교장” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제11조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호 1 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 제시외물건 ㉠-㉡ 이 소재하며 개략적인 실측사정으로 감정평가하였음.
- 2)본건 기호 2는 장기간 방치된 상태로 기본적인 전기설비, 위생급배수설비를 고려하였으며, 부속건물 및 제시외물건 ㉢, ㉣은 파손이 다수 목측되어 관찰감가를 병행하였음.
- 3)본건 토지는 인접지와 경계가 불분명한 바 정확한 사항은 측량을 요하며, 지상의 자생활수목은 토지에 포함 평가하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가 기준 평가방법

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
#1	어암리 165-1	대	256	단독주택	생산관리	세로(가)	사다리 평지	46,000

## (3) 시점수정

(청주시 상당구 생산관리지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.787	2025년 7월까지 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	0.042	2025년 7월
누계 (2025.01.01. ~ 2025.09.10)	0.843 (1.00843)	기준시점까지의 시점수정치

※ 2025년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

## (4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

## (5) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와와의 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 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
#1	1	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
결 정 의 견		- 기호 1은 표준지 #1에 비하여 진입도로의 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 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	금관리 338-*	대	707	생산관리	142,000	100,394,000	감정평가 정보체계	24.11.02 (담보)

## 나. 격차율의 산정

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

### 1) 비표표준지 #1 (평가전례 1 )

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례 1	142,000	1.00952	1.00	1.100	157,687	3.40
비표표준지 #1	46,000	1.00843	1.00	1.000	46,388	

- 시점수정(청주시 상당구 생산관리지역, 24.11.02 - 25.09.10) : 1.00952
- 지역요인비교 : 비표표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ○ 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 편익시설과의 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	1.10	표준지는 선례에 비하여 형상, 접면도로상태 등 획지조건에서 우세함.
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		1.100		

### 다. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 3.40으로 결정함.

### (7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	46,000	1.00843	1.00	0.970	3.40	152,987	153,000

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례로서 기호 "a"를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	자료출처	기준시점 (비교)
a	옥화리 152-*	전	581	생산관리	137,693	80,000,000	감정평가 정보체계	20.12.11 (토지만거래)

### (3) 사정보정

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

### (4) 시점수정

(청주시 상당구 )

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.12.11 ~ 2025.09.10	1.08943	생산관리지역

### (5) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.00).

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

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

### 나. 개별요인 비교치 결정

거래사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
a	1	0.95	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.045
결 정 의 견		- 기호 1은 거래사례 a에 비하여 접면도로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 토지이용 등 획지조건이 우세함.						

## (7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	137,693	1.00	1.08943	1.00	1.045	156,757	157,000

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 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 합리성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정 토지단가 (원/㎡)
1	153,000	157,000	153,000

### IV. 건물가액의 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 재조달원가의 산정

##### (1) 표준단가 예시

(건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	벽돌조 / 목조지붕틀 / 금속기와	4	1,287,000	40 (40-50)

# 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 부대설비 보정단가 예시

(건축물 재조달원가 자료집)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전등, 전열, 간선설비 등	50,000 ~ 150,000
위생, 급배수설비	위생기구, 위생배관, 세면기 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	주용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	단독주택 및 부속건물	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 일반철골구조 2층	1,300,000

## 3. 건물가액의 결정

기호 2 부속건물 및 제시외물건 ㉠, ㉡은 파손이 다수 목측되어 관찰감가를 병행하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,300,000 (단독주택)	40	16	16	24/40	780,000
	1,300,000 (부속건물)	40	16	30	10/40	325,000

## V. 감정평가액 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등으로 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가 기준법에 의한 토지가격으로, 건물은 원가법에 의한 건물가격으로 결정한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 토지건물 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 청주시 상당구 미원면 금관리	390-2	대	생산관리지역	555	555	153,000	84,915,000	
2	동 소  [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 미원면 운암계원로 574-19	390-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층					
				1층	83.25	155.14	780,000	121,009,200	1,300,000 x24/40
				2층	71.89				
			부속건물	일반철골구조					
				1층	15.64	31.28	325,000	10,166,000	1,300,000 x10/40
				2층	15.64				관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩216,090,200</b>	
㉠	(제시외물건)  충청북도 청주시 상당구 미원면 금관리	390-2 위 지상	베란다 및 테라스	철골조 렉산지붕	(12)	12	150,000	1,800,000	(1층)
㉡	동 소	"	베란다 및 테라스	철골조 렉산지붕	(12)	12	150,000	1,800,000	(2층)
㉢	동 소	"	주택 및 계단실	철골조 샌드위치 판넬지붕	(64)	64	325,000	20,800,000	(1, 2층)

## 토지건물 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	
㉔	동 소	"	주택 및 베란다	철골조 샌드위치 판넬지붕	(50)	50	250,000	12,500,000	(1, 2층)
	소 계							₩36,900,000	
	합 계							₩252,990,200.-	
				이	하	여	백		

# 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 청주시 상당구 미원면 금관리 소재 "미원초등학교 금관분교장" 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 주택, 농경지 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 시내버스 승강장 및 배차간격을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 주거용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로를 통해 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역, 중점경관관리구역.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

## (7) 공부와의 차이

없 음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)본건 기호 1 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 제시외물건 ㉠-㉡이 소재하며 개략적인 실측사정으로 감정평가하였음.
- 2)본건 토지는 인접지와 경계가 불분명한 바 정확한 사항은 측량을 요하며, 지상의 자생활수목은 토지에 포함 평가하였음.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

단독주택: 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건으로서,  
외벽: 시멘트 사이닝 마감,  
창호: 새시 창호임.

부속건물: 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건으로서,  
외벽: 시멘트 사이닝 마감,  
창호: 새시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등을 고려하였음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참고.

# 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호 2는 장기간 방치된 상태로 기본적인 전기설비, 위생급배수설비를 고려하였 으며, 부속건물 및 제시외물건 ㉠, ㉡은 파손이 다수 목측되어 관찰감가를 병행하였음.

# 광역 위치도



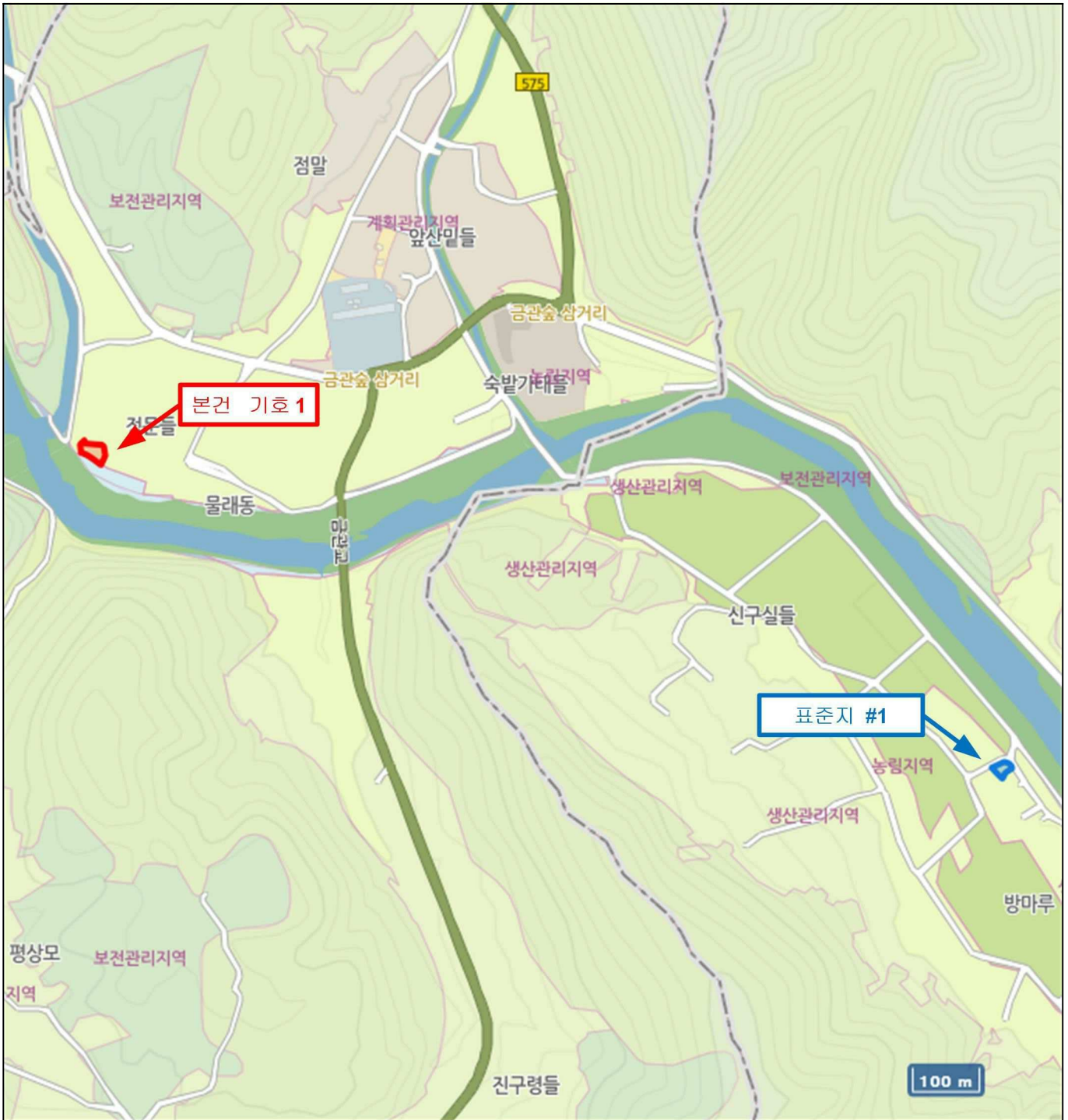
소재지 충청북도 청주시 상당구 미원면 금관리 390-2



# 위치도

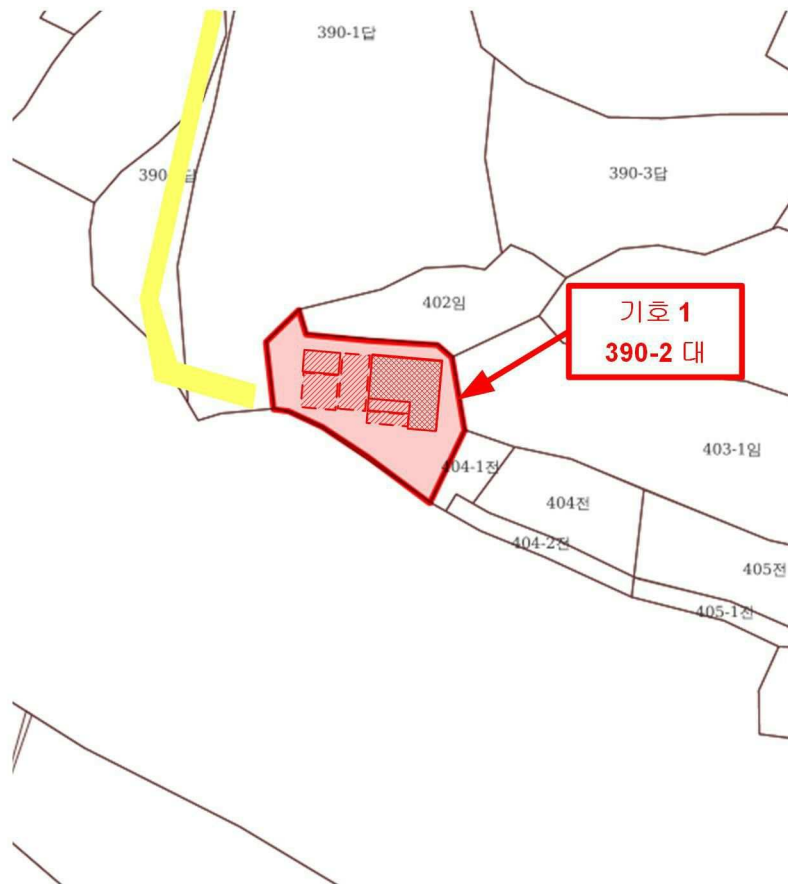


소재지	충청북도 청주시 상당구 미원면 금관리 390-2
-----	----------------------------

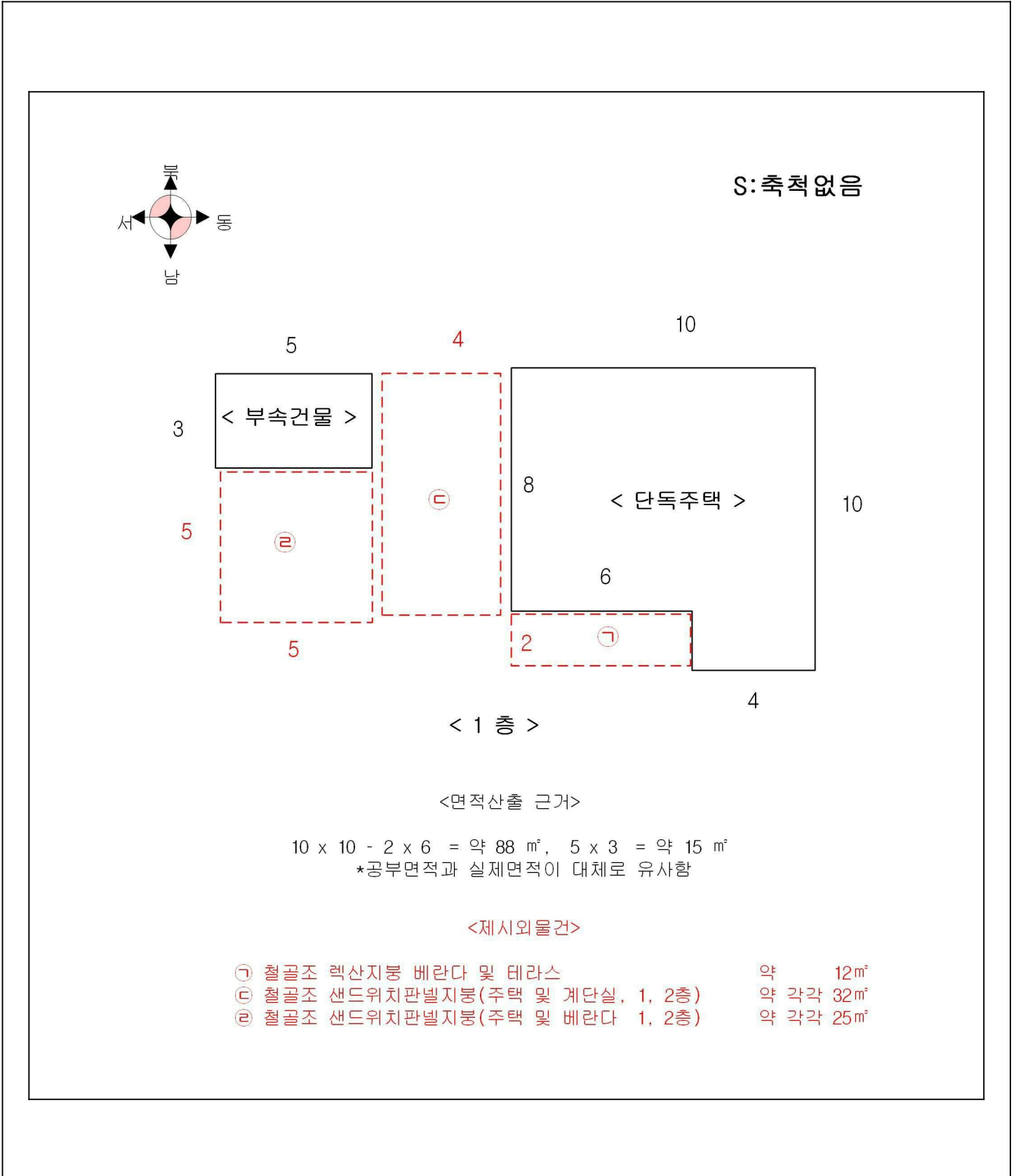


# 지 적 도

축척 없음



# 건물개황도



# 건 물 개 황 도

