

2025타경51927

경매3계

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 청주지방법원  
사법보좌관 박상규

건명 : 박성혜 소유물건  
(2025타경51927)

감정서번호 : 경일(중부)15-251104-303



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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인 중부지사

충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 781 명국빌딩 501호

☎ (043)277-3355 FAX.(043)277-3359

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 이원포 (인)

(주)경일감정평가법인 중부지사장 이원포 (서명 또는 인)

감정평가액	구역삼천삼백팔십일만육천육백원정 (₩933,816,600.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	박성혜 (2025타경51927)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.28	2025.11.04 - 2025.11.28	2025.11.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	231	토지	231	1,040,000	240,240,000
	건물	405.78	건물	405.78	-	597,576,600
	(제시외건물)	(81.99)	제시외건물	81.99	-	96,000,000
	합계					₩933,816,600.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 금천동 소재 "청남초등학교" 북서측 인근 제1종일반주거지역내에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
2	금천동 163-17	231	231	대	소로각지	부정형 평지	근린주택	1종일주	460,600	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 건물

### - 기호(1)

소재지	충청북도 청주시 상당구 금천동 163-17 (충청북도 청주시 상당구 단재로78번길 14-3)							
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택						
	현황	근린주택						
연면적(㎡)	405.78	층 수 (지하/지상)	-/4	사 용 승인일	2020.02.03			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	○	○	○	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 28일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 11월 04일 ~ 2025년 11월 28일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

■ 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으나, 정확한 지적 관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는바 경매 진행시 업무에 유의하시기 바랍니다.

■ 본건 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물의 등기사항전부증명서상 소재지는 '금천동 163-17, 163-29', 일반건축물대장상 소재지는 '금천동 163-17'으로 상이하나, 토지대장상 2023년 10월 11일자로 163-29번지는 163-17번지로 합병되어 현황 163-17번지 단일지상에 소재합니다.
- 본건 건물 옥탑내 소유자 미상의 제시외 건물<sup>㉠</sup>이 소재하며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행 시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	금천동 163-5	142	대	1종일주	단독주택	세각(불)	사다리 평지	392,700

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.11.28 (충청북도 청주시 상당구 주거지역)	0.454 (1.00454)	$(1 + 0.00393) \times (1 + 0.00067 \times 28/31)$ ≈ 1.00454

#### 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

### ■ 주택지대

[본건 기호(2) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.30	본건은 비교표준지대비 가로조건에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	본건은 비교표준지대비 획지조건에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.365</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	영운동 145-13	627	대	2종일주 주상용	부정형 세로(가)	2024.02.20	담보	985,000 (410,400)
2	영운동 162-13	135	대	1종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2024.12.18	담보	<b>688,000</b> <b>(311,600)</b>
3	영운동 169-8	158	대	2종일주 주상나지	부정형 중로한면	2025.01.09	법원경매	1,210,000 (687,800)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
A	영운동 187-6	126	대	1종일주 2종일주 단독주택	사다리 세로(불)	2025.08.07	200,000,000 (건물포함)	996,000 (329,800)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1997.10.17), 면적 : 132.94m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,400,000원/m <sup>2</sup> × 18/45 ≒ 560,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 560,000원/m <sup>2</sup> × 132.94m <sup>2</sup> ≒ 74,446,400원 토지가격 : 200,000,000원 - 74,446,400원 ≒ 125,553,600원 토지단가 : 125,553,600원 / 126m <sup>2</sup> ≒ 996,000원/m <sup>2</sup>							
B	영운동 162-13	135	대	1종일주 단독주택	사다리 세로(가)	2024.11.16	105,000,000 (건물포함)	728,000 (311,600)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 조적조(사용승인일 : 1982.09.28), 면적 : 83.88m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> × 3/45 ≒ 80,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 80,000원/m <sup>2</sup> × 83.88m <sup>2</sup> ≒ 6,710,400원 토지가격 : 105,000,000원 - 6,710,400원 ≒ 98,289,600원 토지단가 : 98,289,600원 / 135m <sup>2</sup> ≒ 728,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	소로변	1,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

### ▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	충북			청주시 상당구			금천동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	51.88	60.78	80	58.25	61.62	16	0	0	0
주택/근린주택	54.27	62.20	9	81.98	81.98	1	0	0	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 자가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	688,000	1.00483	1.000	1.103	762,529		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.932	1.93
	392,700	1.00454	-	-	394,483		

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(2)"을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.12.18 ~ 2025.11.28 (충청북도 청주시 상당구 주거지역)	0.483	1.00483	2025년 10월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103

비교표준지가 사례대비 가로조건, 접근조건에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	392,700	1.00454	1.000	1.365	1.93	1,039,245	1,040,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	231	1,040,000	240,240,000	-
합 계	231	-	240,240,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(2)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
A	영운동 187-6	126	대	1종일주 2종일주 단독주택	사다리 세로(불)	2025.08.07	200,000,000 (건물포함)	996,000 (329,800)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1997.10.17), 면적 : 132.94m <sup>2</sup> 건물단가 : 1,400,000원/m <sup>2</sup> × 18/45 ≒ 560,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 560,000원/m <sup>2</sup> × 132.94m <sup>2</sup> ≒ 74,446,400원 토지가격 : 200,000,000원 - 74,446,400원 ≒ 125,553,600원 토지단가 : 125,553,600원 / 126m <sup>2</sup> ≒ 996,000원/m <sup>2</sup>							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 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, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.08.07 ~ 2025.11.28 (충청북도 청주시 상당구 주거지역)	0.255	1.00255	2025년 10월 연장적용

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

[본건 기호(2) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.15	본건은 사례대비 가로조건에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	본건은 사례대비 환경조건에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.093</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
2	996,000	1.000	1.00255	1.000	1.093	1,091,404	1,090,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
2	231	1,090,000	251,790,000	-
<b>합 계</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>251,790,000</b>	<b>-</b>

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	240,240,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	251,790,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	240,240,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 대상 건물

#### - 기호(1)

소재지	충청북도 청주시 상당구 금천동 163-17 (충청북도 청주시 상당구 단재로78번길 14-3)							
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕							
용도	공부	단독주택						
	현황	근린주택						
연면적(m <sup>2</sup> )	405.78	층 수 (지하/지상)	-/4	사 용 승인일	2020.02.03			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	○	○	○	-

### (2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정 하였습니다.

#### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」 한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2024년도)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
1	1층	1,300,000	-	1,300,000	50	-
	1층~4층	1,700,000	-	1,700,000	50	-
특이사항		-				

### (3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1층	1,300,000	2020.02.03	50	45	1,170,000	-
	1층~4층	1,700,000		50	45	1,530,000	-

### (4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1층	64.63	1,170,000	75,617,100	-
	1층~4층	341.15	1,530,000	521,959,500	-
합 계				597,576,600	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	240,240,000	-
건 물	597,576,600	-
제시외건물	96,000,000	-
<b>합 계</b>	<b>933,816,600</b>	-

## 토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 청주시 상당구 금천동 [도로명 주소] 충청북도 청주시 상당구 단재로 78번길 14-3	163-17 163-29 위지상	단독주택	철근콘크리트구조					사용승인일 2020.02.03 현황 163-17 단일지상소재  1,300,000 x 45/50 근린생활시설
				철근콘크리트 지붕 4층					
				1층	64.63	64.63	1,170,000	75,617,100	
				1층	25.05	341.15	1,530,000	521,959,500	
				2층	103.23				
				3층	103.23				
				4층	109.64				
2	"	163-17	대	제1종 일반주거지역	231	231	1,040,000	240,240,000	다가구주택
소 계								₩837,816,600	
㉠	(제시외 건물) 충청북도 청주시 상당구 금천동	163-17 위지상	단독주택	콘크리트및 판넬구조 싱글지붕 옥탑내	(81.99)	81.99	-	96,000,000	관찰감가
소 계								₩96,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩933,816,600.-</b>	
				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 금천동 소재 "청남초등학교" 북서측 인근 제1종일반주거지역내에 위치하고 있으며, 본건 인근으로 동유형의 근린주택 및 연립주택, 각종 근린생활시설 등이 산재하고 있습니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 및 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로, 근린주택건부지로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로, 동측으로 노폭 약 3미터 내외, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 보도블럭 도로와 각각 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(2): 도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(건축한계선 3M(도로폭 15m이상 주된 도로변에 한함)), 특화경관지구(무심천지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> 건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## 6. 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

## 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

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

# 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

기호(1): 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상4층건으로서, (사용승인일:2020.02.03)

외벽: 석재타일붙임 마감 등,

내벽: 몰탈위 페인팅마감 및 내부인테리어 마감 등,

창호: 샷시창임.

## 2. 이용상태

본건은 단독주택(현황 근린주택)으로 이용중입니다.

1층: 근린생활시설

2층~4층: 다가구주택

## 3. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

## 4. 부합물 및 종물

본건 옥탑내 제시외건물㉠이 소재합니다.

## 5. 공부와의 차이

-.

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

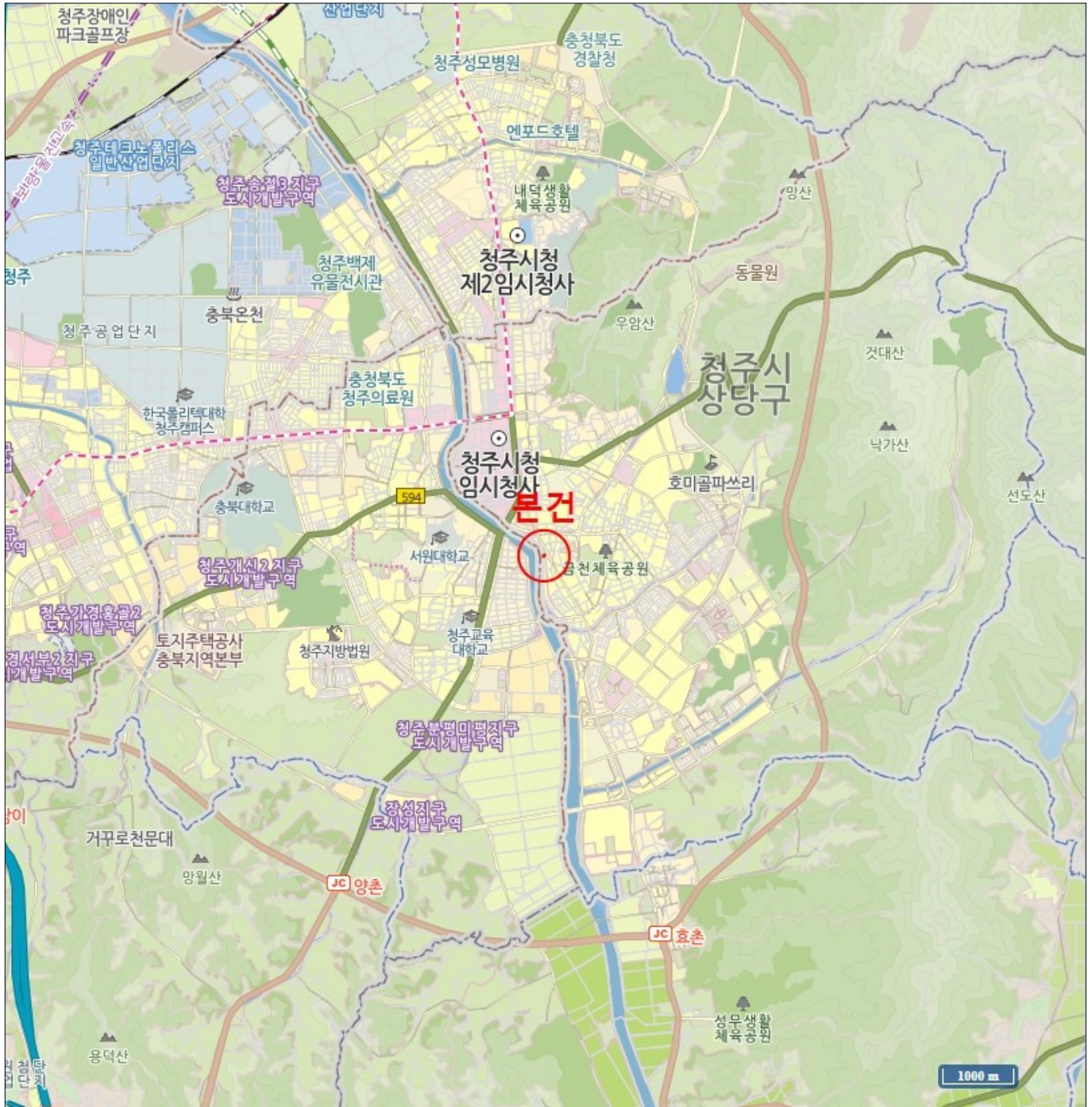
본건 공부상 4층은 1가구이나, 현장조사결과 401, 402호 두개의 출입구가 있으며, 402호 출입구는 옥탑내 제시외건물㉡로 연결되어 있습니다.

# 광역위치도



소재지

충청북도 청주시 상당구 금천동 일대



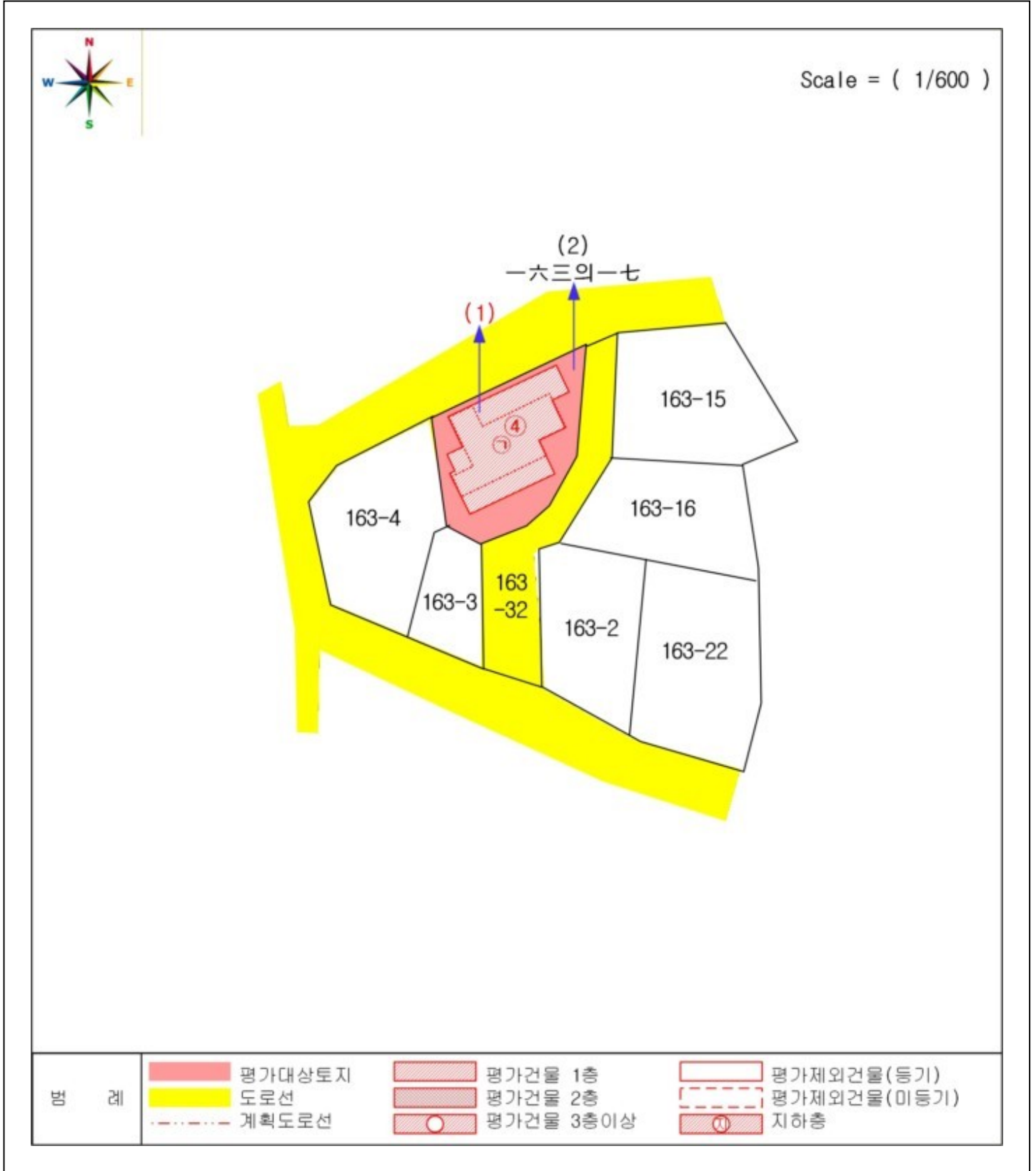
# 상세 위치도



소재지	충청북도 청주시 상당구 금천동 163-17
-----	-------------------------

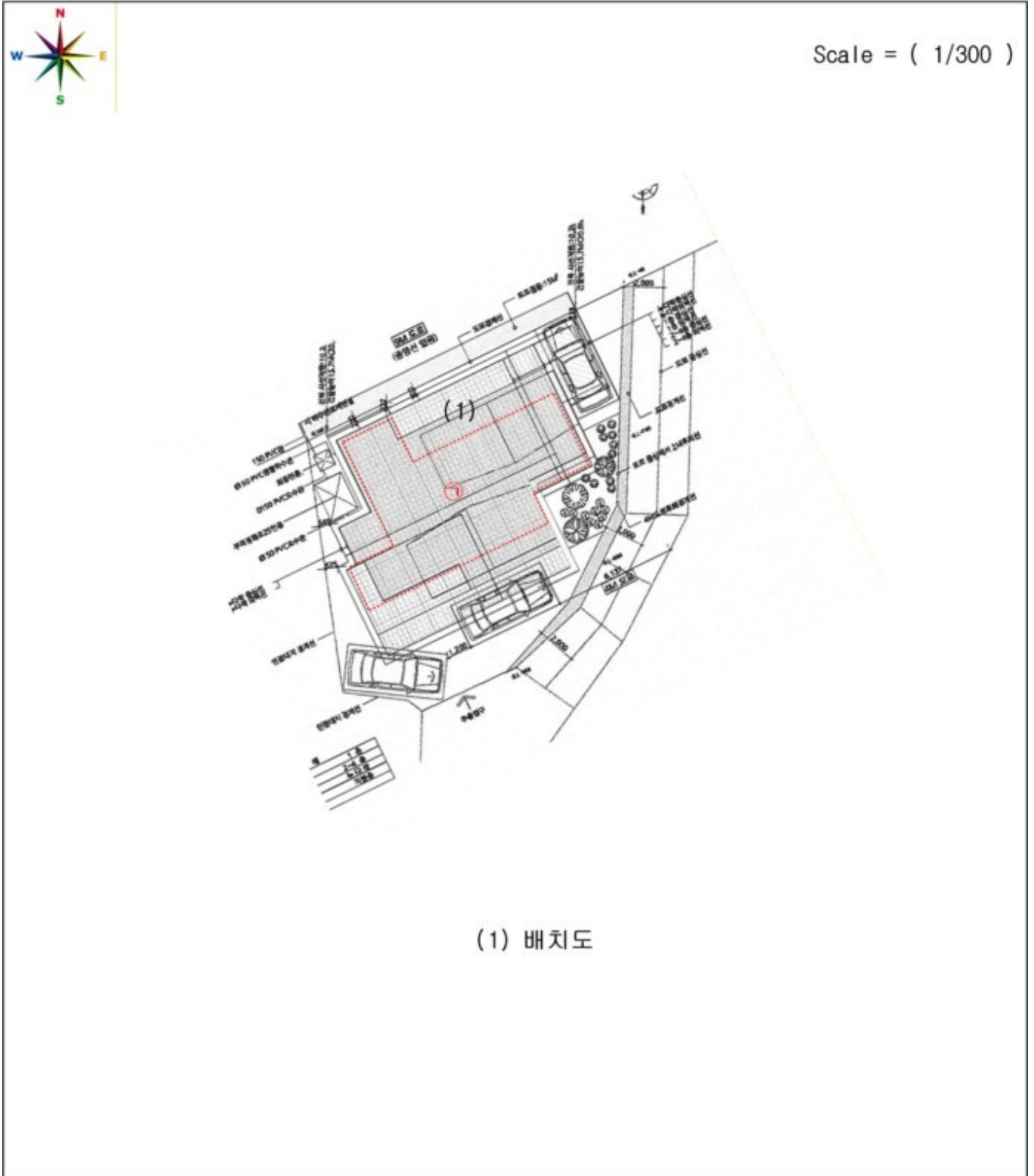


# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도

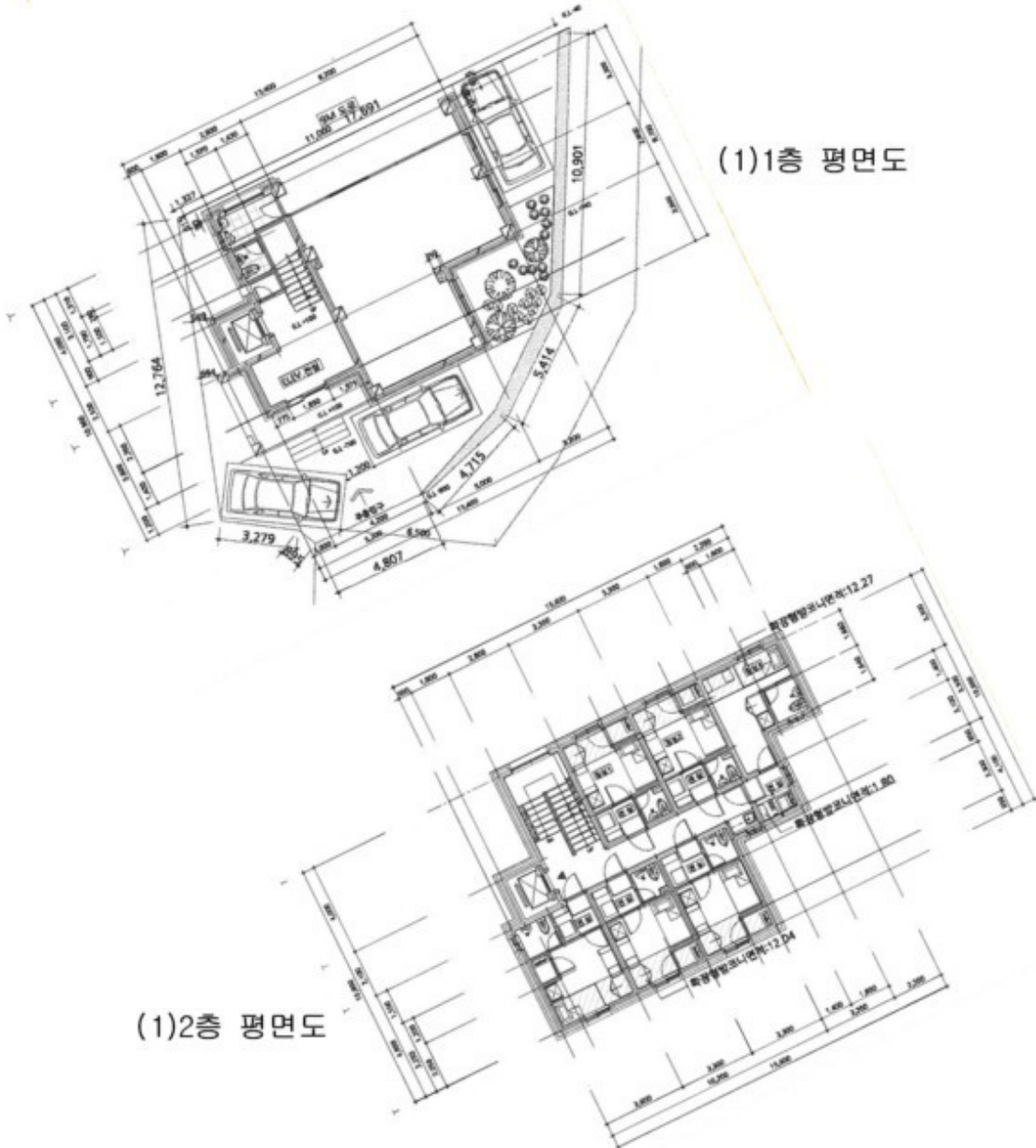
Scale = ( 1/300 )



(1) 배치도

# 지적 및 건물개황도

Scale = ( 1/300 )



(1)1층 평면도

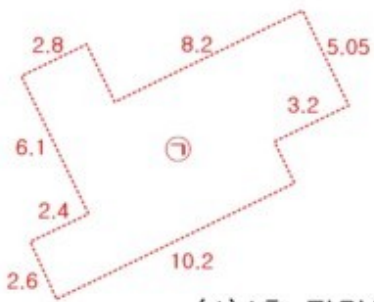
(1)2층 평면도

# 지적 및 건물개황도

Scale = ( 1/300 )



(1)3층 평면도



(1)4층 평면도

(제시외 건물)

㉞ 철근콘크리트구조 승강지붕 옥탑내(주택) 약 81.99㎡



# 사 진 용 지



【본건 전경 및 주변환경】



【본건 전경】



【기호(1) 1층 근린생활시설】



【기호(1) 다가구 출입구】

# 사 진 용 지



【기호(1) 1층 통로】



【기호(1) 2층 통로】



【기호(1) 3층 통로】



【기호(1) 4층 통로 및 제시외건물㉠  
입구】

# 사 진 용 지

페이지 : 3



【옥탑내 제시외건물㉠】