

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12504-I-1801
건명	전영혜 소유물건(2025타경30471)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙

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)태평양감정평가법인 충북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청북도 청주시 청원구 울봉로176번길 19, 2층(울량동)

대표전화 : 043-297-0078 FAX : 043-292-7979



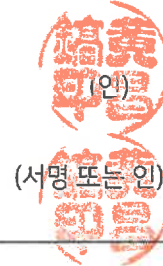
(부 동 산) 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사
(황 창 호)

태평양감정평가법인 충북지사
지 사 장

황 창 호



감정평가액 일억칠천칠백일십삼만칠천육백구십원정 (₩177,137,690.-)

의 례 인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	경매			
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 총주지원			
소 유 자 (대상업체명)	전영혜 (2025타경30471)	기 준 가 치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
		2025. 5.14.	2025. 5.14. ~ 2025. 5.14.	2025. 5.15.		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m) 또는 수량	종 류	면적(m) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	221.8	토지	221.8	654,000	145,057,200
	건물	89.19	건물	89.19	-	26,420,490
	(제시외 건물)	(42.95)	제시외 건물	42.95	-	5,660,000
			이 하 여 백			
					₩177,137,690.-	
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.					
	심 사 자: 감정평가사	申 昌 浩				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 교현동 “충주여자중학교” 서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 14일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 5월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 본건 건물 [일련번호 2-1]은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 지붕이 미등재되어 있으나 현황 판넬위 아스팔트싱글지붕인 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상에 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하는바, 평가목적에 고려하여 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다. (후첨 ‘지적 및 건물개황도, 사진용지’ 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충주시 교현동	589-12	221.8	2종일주	주거용	대	세로(가)	세장형 평지	359,400

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
2	충주시 교현동	589-12	64.79	-	주택	세멘벽돌 세멘기와	1층	1970
			64.79	-				
2-1	충주시 교현동	589-12	24.4	-	차고 (현황 차고 등)	경량철골조 기타지붕(판넬)	1층	2005.02.25
			24.4	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목	사용승인일	토지거래가액(원) ¹⁾			
ㄱ	충주시 교현동 000	167.9		2종일주	단독주택		2023.08.21		140,000,000		693,000
		76.03			대		1975		116,354,670		
- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,400,000원/㎡ X 10/45(관찰감가) ≒ 311,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 311,000원/㎡ X 76.03㎡ = 23,645,330원											
ㄴ	충주시 교현동 000	280.7		2종일주	단독주택		2022.12.03		380,000,000		717,000
		159.66			대		2006.08.11		201,180,800		
- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,750,000원/㎡ X 29/45 ≒ 1,120,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,120,000원/㎡ X 159.66㎡ = 178,819,200원											

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	충주시 교현동 000	121.7	2종일주	주상용 대	2024.03.29	보상	636,500	-
b	충주시 교현동 000	259.2	2종일주	단독주택 대	2023.04.06	민사소송	665,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
기존 주택지대	2종일주	단독주택	세로변	660,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	충북 충주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
단독주택	8,225,945,750	4,268,891,520	51.9	117	24	20.5

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	충주시 교현동	597-8	192.4	2종일주	단독주택	대	세로(가)	가장형 평지	346,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	충청북도 충주시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.160 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.067

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2025.01.01 ~ 2025.05.14	$(1 + 0.00160) \times (1 + 0.00067 \times 44/31)$	1.00255

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 비교표준지 대비 제요인에서 대체로 대등합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	b	충주시 교현동 000	259.2	2종일주	단독주택 대	2023.04.06	민사소송	665,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	b	665,000	1.01658	1.000	0.970	655,745	1.886
기준시점 비교표준지가액	A	346,800	1.00255	-	-	347,684	

산출내역	시점수정	충주시 주거지역 지가변동률 (2023.04.06 ~ 2025.05.14)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	비교표준지는 사례 대비 획지조건(사례 각지)에서 열세합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.88

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	346,800	1.00255	1.000	1.000	1.88	654,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	654,000	221.8	145,057,200
합계		221.8	145,057,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목	사용승인일	토지거래가액(원)			
1	L	충주시 교현동 000	280.7	2종일주	단독주택	2022.12.03	380,000,000	717,000				
			159.66		대	2006.08.11	201,180,800					
- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,750,000원/㎡ X 29/45 ≒ 1,120,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 1,120,000원/㎡ X 159.66㎡ = 178,819,200원												

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
L	충청북도 충주시	주거지역	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.072
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.334
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.048
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.160
			2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.067

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄴ	2022.12.03 ~ 2025.05.14	$(1 - 0.00072 \times 29/31) \times (1 + 0.00334)$ $\times (1 + 0.01048) \times (1 + 0.00160)$ $\times (1 + 0.00067 \times 44/31)$	1.01576

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	L	1.00	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.922
대상토지는 사례 대비 환경(인근 토지의 이용상황 등) 및 획지(사례 각지)조건에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	717,000	1.000	1.01576	1.000	0.922	671,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	671,000	221.8	148,827,800
합계		221.8	148,827,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,549,000	45 (40~50)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글/5.5m	4	604,000	35 (30~40)

출처:한국부동산연구원 한국감정평가사협회, 「건축물재조달원가자료집」 2024

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
2	-	○	○	-	-	-	-
2-1	-	○	-	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	세멘벽돌	주택	1,400,000
2-1	1층	경량철골조	차고	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	주택	1,400,000	45	55	35	35 / 45	1,088,888
2-1	1층	차고	600,000	35	20	20	20 / 35	342,857

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1층	주택	1,400,000	1,088,888	311,000
2-1	1층	차고	600,000	342,857	257,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	1층	311,000	64.79	64.79	20,149,690
2-1	1층	257,000	24.4	24.4	6,270,800
합	계	-	89.19	89.19	26,420,490

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정 평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	145,057,200	148,827,800	145,057,200
합 계	-	-	145,057,200

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액 으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
2	20,149,690	20,149,690
2-1	6,270,800	6,270,800
합 계		26,420,490

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	145,057,200
건 물	26,420,490
합 계	171,477,690

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	145,057,200
건 물	26,420,490
합 계	171,477,690

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	171,477,690
제시외 건물 ㉠~㉡	5,660,000
합 계	177,137,690

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 교현동	589-12	대	제2종 일반주거지역	221.8	221.8	654,000	145,057,200	
2	동소 [도로명주소] 충청북도 충주시 예성6길 45	589-12 위 지상	주택	시멘벽돌조 시멘기와지붕 단층	64.79	64.79	311,000	20,149,690	1,400,000 x 10/45 관찰감가
2-1	동소	" 부속건물	차고	경량철골조 단층	24.4	24.4	257,000	6,270,800	600,000 x 15/35 (판넬위 아스팔트 싱글지붕)
소 계								₩171,477,690	
㉠	(제시외건물) 충청북도 충주시 교현동	589-12 위 지상	(현관 및 주택 등)	벽체이용 등 기타지붕 단층	(5.85)	5.85	식	1,750,000	
㉡	동소	"	(차양 등)	벽체이용 목조 렉산지붕 단층	(24.48)	24.48	식	1,950,000	

토 지 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉞	동소	"	(차양)	벽체이용 목조 렉산지붕 단층	(4)	4	식	200,000	
㉟	동소	"	(보일러실)	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(4.06)	4.06	식	610,000	
㊱	동소	"	(세탁실)	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(4.56)	4.56	식	1,150,000	
	소 계							₩5,660,000	
	합 계							₩177,137,690.-	
				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 충주시 교현동 소재 "충주여자중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 등으로 형성되어 있는 등 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 6m 내외의 포장도로를 이용중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-443)(접합), 가축사육제한구역(모든 가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(충주성심 학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(해성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-09-11)(충주여자중학교_상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조바랍니다.

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

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

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

일련번호(2) : 시멘벽돌조 시멘기와지붕 단층으로서,(현황 철판기와지붕)

- 외벽 : 페인팅 및 사이딩 마감 등입니다.
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등입니다.
- 창호 : 샷시창호 등입니다.

일련번호(2-1) : 경량철골조 단층으로서,(현황 아스팔트싱글지붕)

- 외벽 : 사이딩 마감 등입니다.
- 내벽 : 벽지도배 마감 등입니다.
- 창호 : 샷시창호 등입니다.

(2) 이용상태

일련번호(2) : 주택으로 이용중입니다.

일련번호(2-1) : 차고(현황 차고 등)로 이용중입니다.

(3) 설비내역

일련번호(2) : 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

일련번호(2-1) : 위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

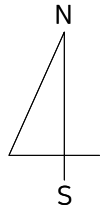
(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

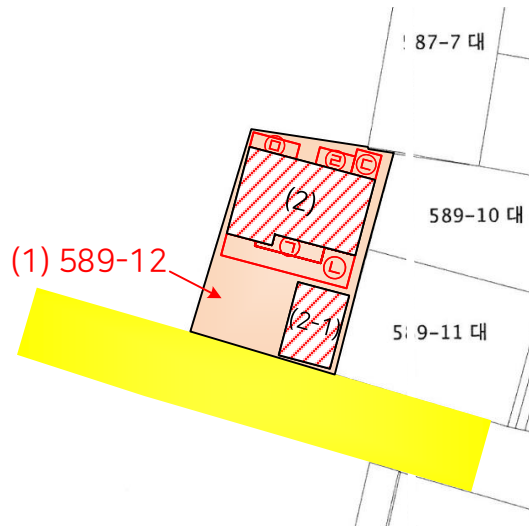
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

지 적 개 황 도



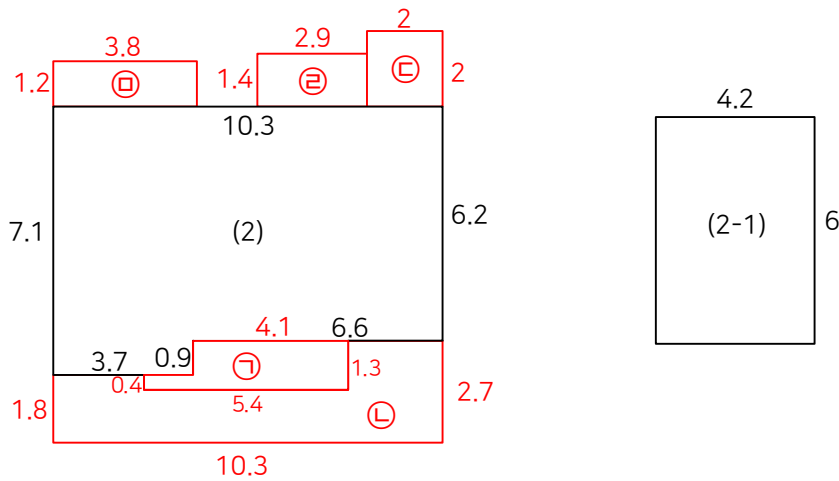
S = 1 / 600



범 례	평가 대상 토지	:	평가 건물 1층	:	지 하 층	:
	도 로 선	:	평가 건물 2층	:	제시외건물(평가)	:
	도시계획도로선	:	평가 건물 3층이상	:	제시외건물(평가외)	:

건물개황도

S = 1 / 200



[면적 산출 근거]

기호(2) : $(6.2 \times 10.3) + (3.7 \times 0.9) \approx 67.19\text{m}^2$ (공부상면적 64.79m^2)

기호(2-1) : $4.2 \times 6 \approx 25.2\text{m}^2$ (공부상면적 24.4m^2)

[제시외 건물]

기호㉑ 벽체이용등 기타지붕 단층(현관 및 주택등) : 약 5.85m^2

기호㉕ 벽체이용 목조 렉산지붕 단층(차양 등) : 약 24.48m^2

기호㉓ 벽체이용 목조 렉산지붕 단층(차양) : 약 4m^2

기호㉒ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) : 약 4.06m^2

기호㉑ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(세탁실) : 약 4.56m^2

사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 전경

사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2-1) 전경

사 진 용 지



본건 인접도로 및 주위환경

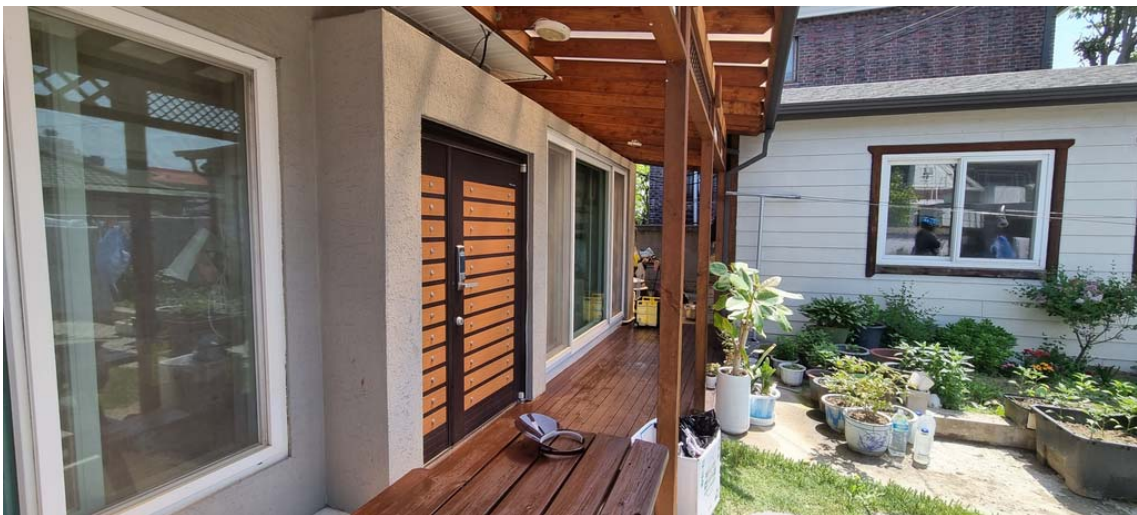


본건 인접도로 및 주위환경

사 진 용 지



제시외 건물 ㉠



제시외 건물 ㉡

사 진 용 지



제시외 건물 ㉔



제시외 건물 ㉕

사 진 용 지



제시외 건물 ㉔