2025타경51860

청주지방법원 경매1계

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	안정숙 외 2명 소유물건(2025타경51860)
의 뢰	인:	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정평가서번호:		JS2510-2006

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.

주성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

안 창 호

감정평가액	이억사천사백칠십구만팔천육백원정(₩244,798,600.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	청주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안정숙 외 2명 (2025타경51860)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.10	2025.11.10 ~ 2025.11.12	2025.11.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	224.7	토지	224.7	783,000	175,940,100
	건물	196.3	건물	196.3	-	68,858,500
		이	하	여	백	
	합 계					₩244,798,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 사창동 소재 " 사창사거리 " 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 11월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 11월 10일이며 현장조사시 대상 물건의 존재 여부, 의뢰 목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 가격형성에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 및 건물에 후첨 “지적 및 건물 개황도” 및 “사진용지”에서와 같이 제시외건물 등【(기호(1-1)~(1-10)】이 소재함.

해당 제시외건물 등의 구조, 면적, 이용상황 등을 종합적으로 고려할 때 본건 주건물에 대비한 경제적 가치는 미미하며, 또한 본건 건물의 사용·수익과 밀접한 관계가 있어, 일반적인 거래관행 등에 따라 본건 기호(1) 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

■ 토지

충청북도 청주시 서원구

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
2	사창동	139-19	대	224.7	2종일주	단독주택 부지	415,700

■ 건물

충청북도 청주시 서원구

기호	소재지	지번	용 도	구조	연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자
1	사창동	139-19	다세대주택(공부상) 단독주택(현황)	조적조 슬래브지붕	196.3	지상 2층	1986.08.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 감정평가 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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방식

■ 원가방식(원가법)

원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 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 의미함.

■ 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

■ 비교방식(공시지가기준법)

공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함.

■ 수익방식(수익환원법)

수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 결정

가. 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」제 3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙 」제 14조 제1항 등에 의거 **공시지가기준법**으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙 」제12조 제1항 및 제2항에 따라 **거래사례비교법**에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙 」제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 **원가법**으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙 」제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 이외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 감정평가 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

① 용도지역 지구 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.

② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.

③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.

④ 당해 또는 인접 시 군 구 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정사유

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지를 선정하였음.

② 위의 비교표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청북도 청주시 서원구> (공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	사창동	139-9	202.8	대	단독	2종일주	세각(가)	사다리평지	774,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「감정평가에 관한 규칙 」제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · ·발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<충청북도 청주시 서원구>

적용기간	용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.11.10	주거지역	0.833 **(1.00833)**	충청북도 청주시 서원구 (25.01.01~25.11.10) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.730 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.075 (1 + 0.00730) * (1 + 0.00075 * 41/30) ≒ 1.00833

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

■ 주거지대

조건	비교 항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설 상가·공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설 상태 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

구분		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
대상토지	비교표준지							
2	A	0.80	0.91	1.00	0.95	1.00	1.00	0.692
		대상물건은 가로조건 [가로의 폭, 포장상태] 및 접근조건 [간선도로와의 접근성] , 획지조건 [2면획지 여부] 에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 "2003다38027판결(2004.5.14.선고)", 2002두5054(2003.7.25.선고), 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.) 등에서 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요성을 인정하고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선택

① 인근 평가사례 및 거래사례

<충청북도 청주시 서원구>

구분	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	평가 목적 등	비 고
평가 사례 1	서원구 사창동	138-**	대	2종일주	756,000	2024.07.09	담보	
평가 사례 2	서원구 사창동	198-*	대	2종일주	824,000	2024.11.19	담보	
거래 사례 ㄱ	서원구 사창동	301-**	대	1종일주	1,197,183	2023.03.29	실거래사례	
거래 사례 ㄴ	서원구 사창동	221-*	대	2종일주	1,588,928	2020.06.20	실거래사례	

② 비교사례 선정

위 조사한 사례 중 용도지역 등이 동일 또는 유사하여 본건 토지와 비교가능성이 높다고 판단되는 **<평가사례1>**을 비교사례로 정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산출과정

산식 = (사례기준 표준지 단가) : 비교사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (기준시점 표준지 공시지가) : 비교표준지 공시지가 × 시점수정

■ **비교표준지(A)**

표준지 A (2종일주)	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가액	평가사례 1	756,000	-	1.01299	1.000	1.483	1,135,712	1.455
기준시점 표준지공시지가	A	774,200	-	1.00833	-	-	780,649	
사정보정	감정평가사례를 선정하였기 때문에 사례에 사정이 개입될 여지 없음.							
시점수정	충청북도 청주시 서원구 주거지역(2024.07.09~2025.11.10) : 1.01299							
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)							

개별요인 비교	가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	비교치
	1.25	1.13	1.00	1.05	1.00	1.00	1.483
	비교표준지는 사례대비 가로조건 [가로의 폭, 포장상태] 및 접근조건 [간선도로와의 접근성], 획지조건 [2면획지 여부] 에서 우세임.						

4) 인근지역 지가수준 검토

① 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
2종일주	주거용	750,000원/㎡~850,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인을 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	적용 보정치
A	**1.45**

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	단가 (원/㎡)
2	774,200	1.00833	1.000	0.692	1.45	783,303	783,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

가. 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교 거래사례 선정

1) 선정 기준

토지만의 거래사례이거나 토지거래가능가액이 분리 가능한 정상적인 인근지역내 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 유사하고 가치형성요인비교가 가능한 거래사례가 선정 기준임.

2) 인근 유사물건 거래사례

<충청북도 청주시 서원구>

구분	소재지	지번	지목	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
ㄱ	서원구 사창동	301-**	대	1종일주	1,197,183	2023.03.29	

3) 비교 거래사례 선정

대상토지와 위치 및 물적 유사성이 있어 가치형성요인비교 가능한 **<거래사례 ㄱ>**을 선정하였음.

다. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시 · 군 · 구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

<충청북도 청주시 서원구>

적용기간	용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023.03.29 ~ 2025.11.10	2종일주	2.544 **(1.02544)**	충청북도 청주시 서원구 (23.03.29~25.11.10) (주거) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.071 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.049 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.107 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.133 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.031 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.042 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.069 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.194 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.178 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.188 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.285 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.730 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.075 (1 - 0.00071 * 3/31) * (1 - 0.00049) * (1 - 0.00107) * (1 - 0.00133) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.01285) * (1 + 0.00730) * (1 + 0.00075 * 41/30) ≒ 1.02544

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구분		가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
대상토지	거래사례							
2	ㄱ	0.80	0.80	1.00	0.95	1.05	1.00	0.638
		대상물건은 가로조건 [가로의 폭, 포장상태] 및 접근조건 [간선도로와의 접근성], 획지조건 [2면획지 여부] 에서 열세이고, 행정적조건 [행정상의 규제정도] 에서 우세임.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

구분		거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
대상 토지	거래 사례							
2	ㄱ	1,197,183	1.00	1.02544	1.000	0.638	783,234	783,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정을 위한 시산가액 조정 및 의견

가. 토지 시산가액

대상 토지	소재지	지번	면적(㎡)	단가	
				공시지가기준법	거래사례비교법
2	사창동	139-19	224.7	783,000	783,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함. 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항 및 제 12조에 의거하여 공시지가 기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 단가의 결정

대상 토지	소재지	지번	면적(㎡)	**단 가(원/㎡)**	**비고**
2	사창동	139-19	224.7	783,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물 산출근거

1. 감정평가개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 의거, 본건 건물은 원가법으로 감정평가함. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제5호)

2. 재조달원가 산정

본건 건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」 및 인근 유사물건의 재조달원가를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 표준단가

(한국부동산연구원의 2024년 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45(40~50)
01-01-02-01	일반주택	벽돌조/박공지붕/시멘트기와	3	1,622,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45(40~50)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조/평지붕(층고4.5m)	4	794,000	40(35~45)
05-04-04-09	일반창고	블록조/평지붕(층고4.5m)	4	738,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준 시공, 방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가' 와 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수' 를 결정함.

구 분	층 수	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수 결정
1	1, 2층	단독주택	조적조 슬래브지붕	1,600,000	45
	부속건물	변소 및 창고	조적조 슬래브지붕	500,000	40

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 정액법을 기준으로 하되 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

구 분	층 수	내용연수	실제경과 년수	유효경과 년수	잔존내용 년수	비 고
1	1, 2층	45	39	35	10	
	부속건물	40	39	30	10	

4. 건물단가의 결정

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1, 2층	단독주택	1,600,000	10	45	355,556	355,000
	부속건물	변소 및 창고	500,000	10	40	125,000	125,000

VI. 감정평가액의 결정

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 청주시 서원구 사창동 [도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 사직대로99번길 17-2	139-19 위지상	다세대주택	조적조 슬래브지붕 2층 1층 2층	102.52 90.18	192.7	355,000	68,408,500	현, 단독주택
			부속건물 변소 및 창고	조적조 슬래브지붕 단층	3.60	3.60	125,000	450,000	
2	충청북도 청주시 서원구 사창동	139-19	대	2종일주	224.7	224.7	783,000	175,940,100	
	합 계							₩244,798,600.-	
				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 서원구 사창동 소재 "사창사거리" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 다가구주택, 다세대주택 등이 혼재하고 남측 인근으로 중, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제반 차량의 진,출입이 용이하며, 남측으로 간선도로가 통과하고 버스정류장이 소재하는 등 시내 중심지에 위치하여 제반 교통상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 가장형의 평지로, 단독주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 로폭 약3m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(청주고등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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)

-

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) : 조적조 슬래브지붕 단층건으로 (일반건축물대장상 사용승인일은 1986.08.23)
외 벽 : 벽돌마감 및 몰탈위 수성페인팅 마감 등
내 벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
바 닥 : 장판마감 등
창 호 : 샷시창호 등

(2) 이용상태

기호 (1) : 단독주택 및 부속건물(변소 및 창고 등)로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비(심야전기보일러) 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적및건물개황도" 및 "사진용지" 참조바람.

(5) 공부와의 차이

기호(1)은 귀 제시목록 및 공부상(건물등기, 건축물대장) 용도가 다세대주택으로 되어 있으나 현황은 "단독주택"임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

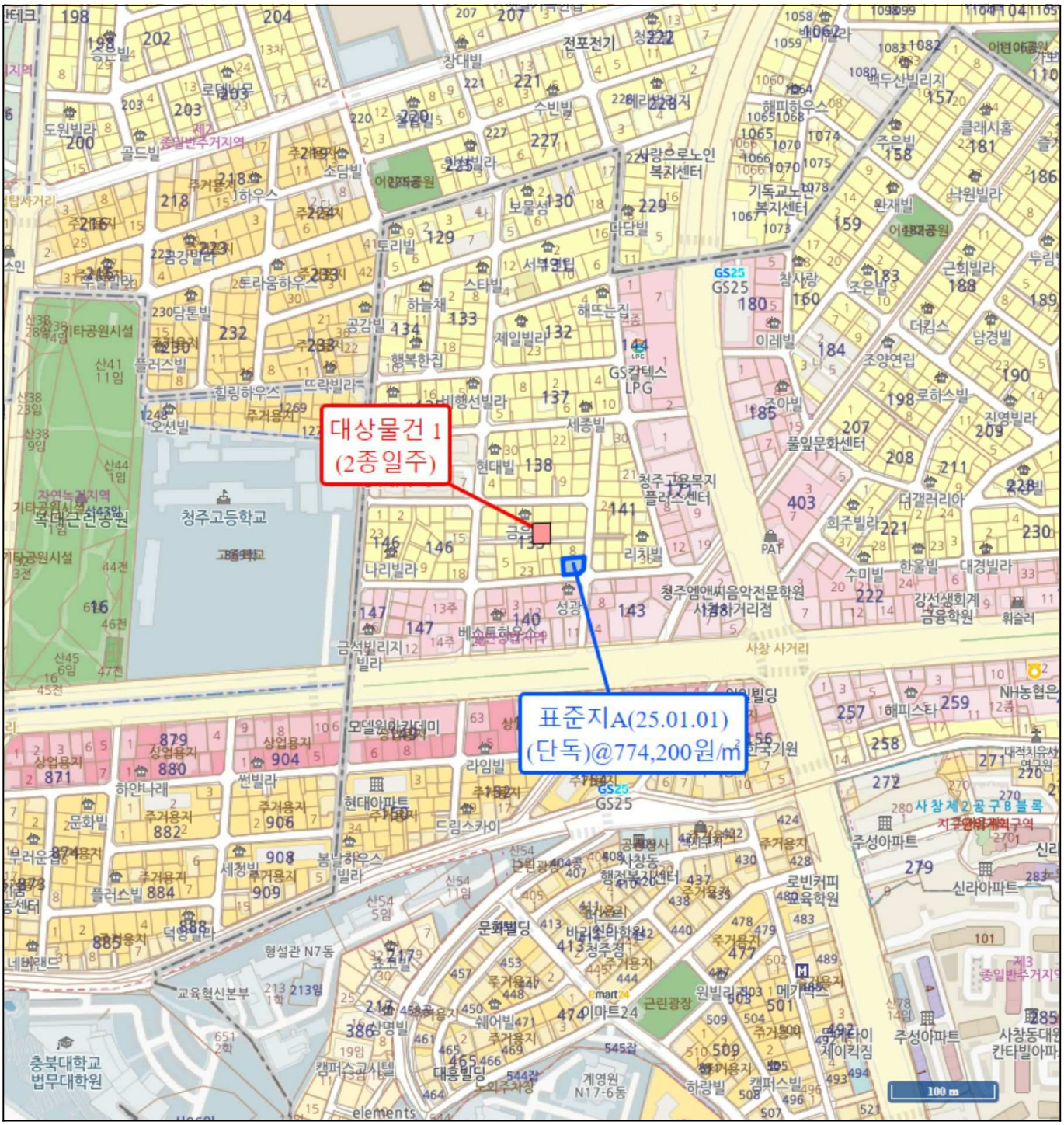
-

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 청주시 서원구 사창동 139-19

위 치 도

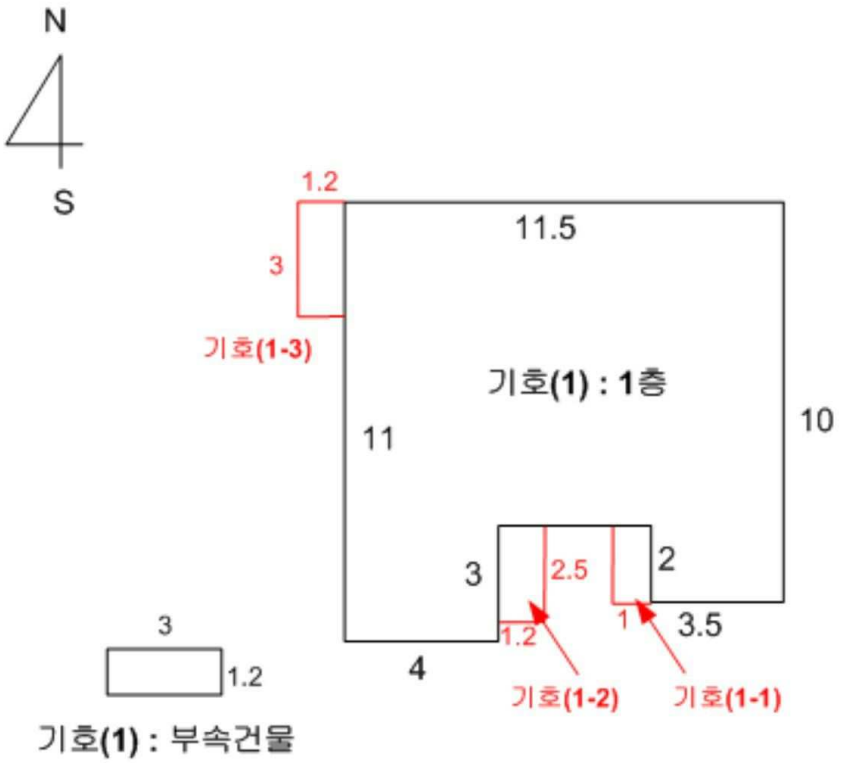
소 재 지	충청북도 청주시 서원구 사창동 139-19



지 적 도

N
S
S : 1/800
138-4대
138-6대
138-7대
138-8대
138-9대
138-10대
138-12대
138-13도
138-14대
138-16도
138-18대
139-1대
139-10대
139-11대
139-12대
139-13대
139-14대
139-15대
139-16대
139-18대
139-20대
139-21대
139-17도
139-4대
139-6대
139-7대
139-25대
139-8대
139-29대
139-5대
139-27대
139-28대
139-9대
139-23대
139-30대
140-14대
140-5대
141-6대
141-12대
범 례
평가대상토지
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상
도로선
평가제외건물
제시외건물
용도지역구분선

건 물 개 황 도



면적산출근거

[기호(1) : 1층(주택) 공부상 면적 : 102.52㎡]

[기호(1) : 부속건물(변소 및 창고) 공부상 면적 : 3.6㎡]

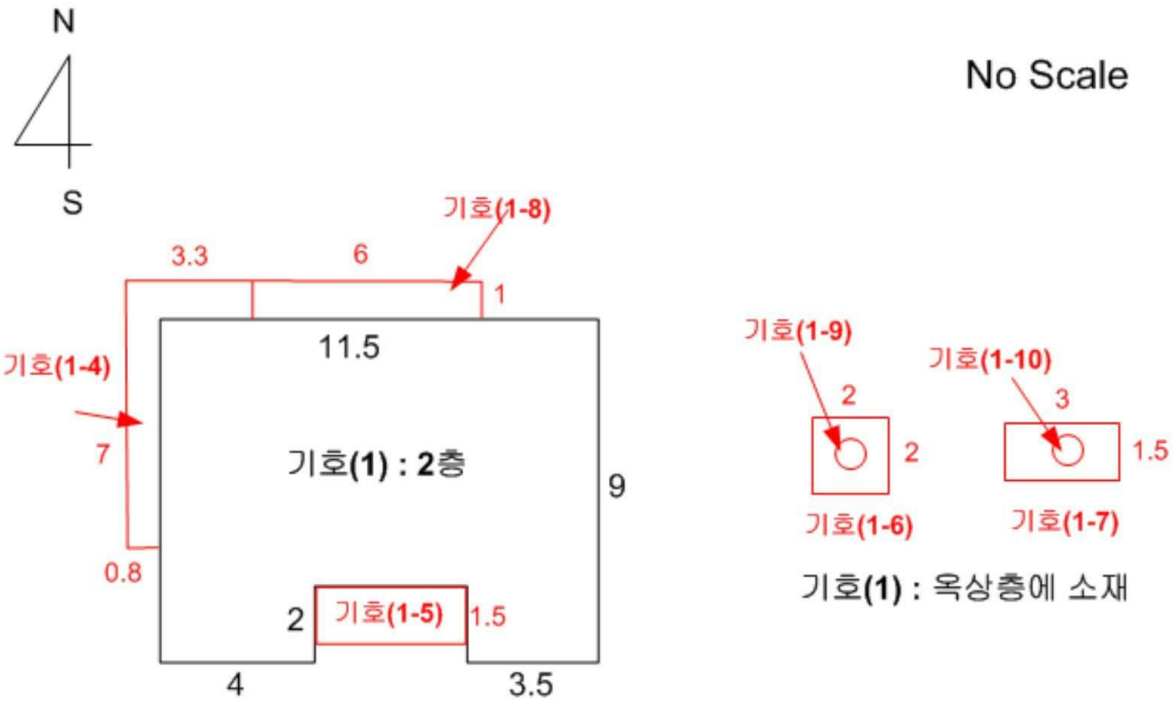
【 제시외건물 】

기호(1-1) 샷시조 판넬지붕 단층(창고) 약2㎡

기호(1-2) 샷시조 판넬지붕 단층(현관) 약3㎡

기호(1-3) 샷시조 판넬지붕 단층(주방) 약3.6㎡

건 물 개 황 도



면적산출근거

[기호(1) : 2층(주택) 공부상 면적 : 90.18㎡]

【 제시외건물 】

기호(1-4) 샷시조 판넬지붕 단층(비가림시설) 약8.1㎡

기호(1-5) 샷시조 슬래브지붕 등 단층(현관) 약6㎡

기호(1-6) 조립식조 판넬지붕 단층(보일러실1) 약4㎡

기호(1-7) 조립식조 판넬지붕 단층(보일러실2) 약4.5㎡

기호(1-8) 샷시조 판넬지붕 단층(주방) 약6㎡

기호(1-9) 심야전기보일러 1식

기호(1-10) 심야전기보일러 1식

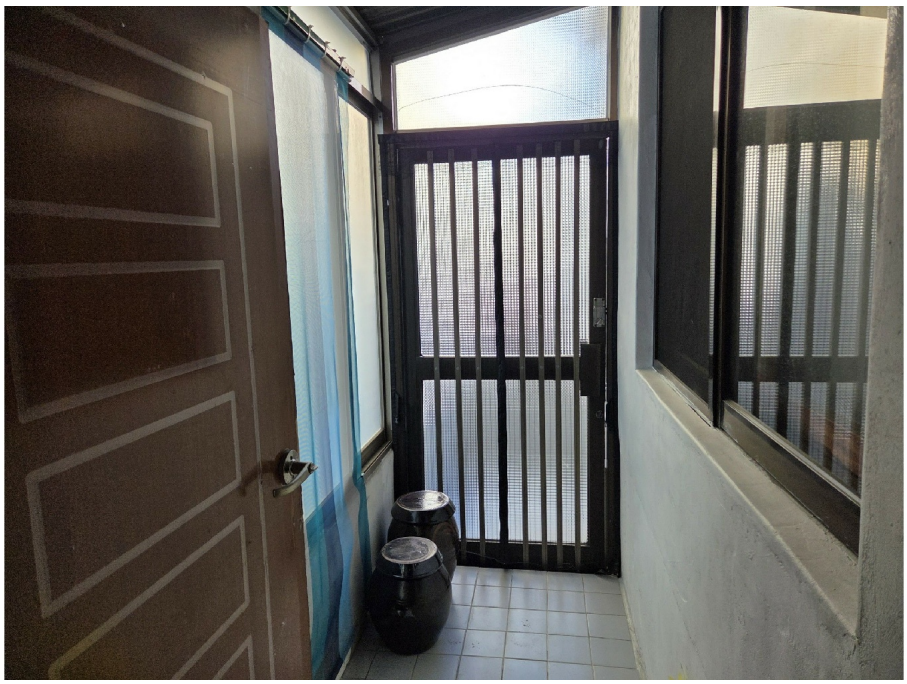
(1) 1 , 2

(1)

주차장
제2
주차장
제1
주차장

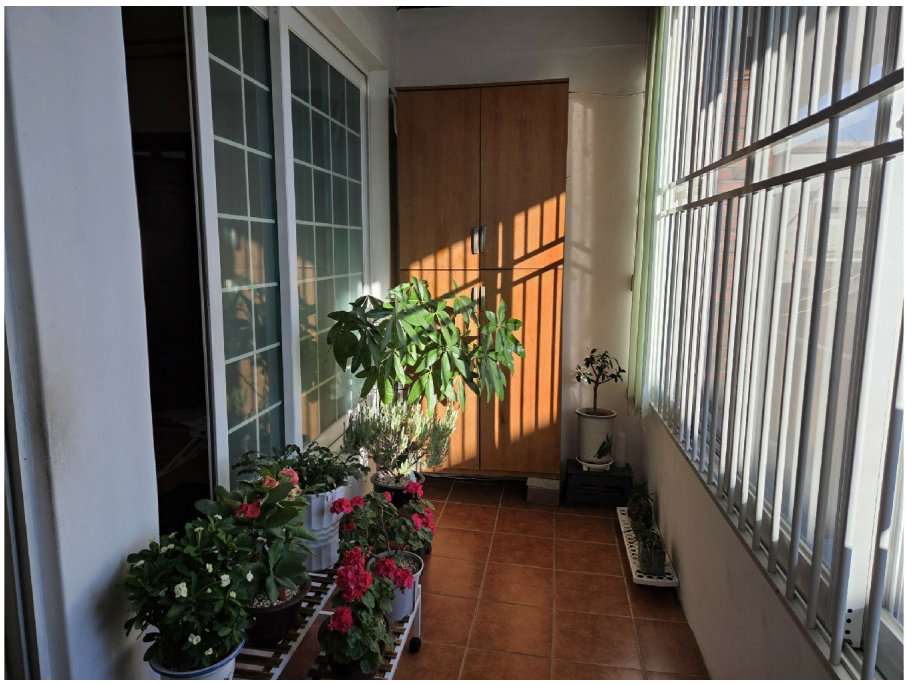
(1-1) (1)

(1-2) (1)



(1-3) (1)

(1-4) (1)



(1-5) (1)

(1-6), (1-7) (1)

(1-8) (1)

(1-9) (1)

(1-10) (1)