

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|----------|----------------------------|
| 건명 | 유병석 외 1명 소유물건(2025타경51485) |
| 의뢰인 | 청주지방법원 사법보좌관 박상규 |
| 감정평가서 번호 | m15-257092308 |



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)명문감정평가법인 중부지사

A 충청북도 진천군 이월면 이덕로 199-8.
T 043-902-1369 F 043-902-1361



[토지, 건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 중부지사
 지사장 김형순



감정평가사
 이창남

김형순

| | | | | | | |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-----------|----------------|
| 감정평가액 | 삼억일천팔백팔십일만구천칠백사십원정 (₩318,819,740.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 청주지방법원 사법보좌관 박상규 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 청주지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 유병석 외 1명 (2025타경51485) | 감정평가조건 | - | | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025. 09. 26 | 2025. 09. 26 | 2025. 09. 26 | | |
| 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 별 | 면적 또는 수량(m ²) | 종 별 | 면적 또는 수량(m ²) | 단 가 | 금 액 |
| | 토지 | 189 | 토지 | 189 | 1,280,000 | 241,920,000 |
| | 건물 | 225.63 | 건물 | 225.63 | - | 75,499,740 |
| | (제시외건 물) | (7) | 제시외건물 | 7 | - | 1,400,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| | 합 계 | | | | | ₩318,819,740.- |

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

심사자
 감정평가사

이창남



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 개신동 소재 "충북대학교" 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 청주지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 9월 26일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 9월 26일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 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」 제7조(개별물건기준원칙 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.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「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.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「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.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

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

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

8. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 감정평가

본건 토지는 대상토지와 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

(2) 건물의 감정평가

본건 건물은 대상물건의 특성으로 인하여 건물만의 거래사례 포착이 힘들고, 건물의 수익환원법의 적용이 어려워, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적등에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- (2) 본건 토지 위 지상에 제시외건물㉠~㉡은 개략적인 목적으로 사정하여 평가하였으며, 구조, 용도, 관리상태 등을 참작하여 평가한 바, 경매 진행 및 낙찰시 재측량을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단됨.
- (3) 본건(2)는 등기사항전부증명서상-건물 "개신동 2-34, 4-28번지 위 지상"으로 기재되어 있으나, 토지대장 및 현황은 합병(1993년05월13일)으로 인하여 "개신동 2-34번지 위 지상"에 소재하는 바, 경매 진행 및 낙찰시 참고하시기 바람.
- (4) 본건(2)는 일반건축물대장상 지하1, 지상1층, 지상2층으로 기재되어있으나, 현황은 완경사지를 평탄하게 조성하여 각 지상1층, 지상2층, 지상3층으로 조사됨.
- (5) 본건(2) 위 지상 소재하는 수목, 석축 등은 건물에 포함하여 평가하였음.

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

| 일련 번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 개별공시지가 (원/㎡) |
|----------|---------------------------|-----------|----|----------|----------|----------|-----------|--------------------------|
| 1 | 청주시 서원구 개신동 2-34 | 189 | 대 | 1종일주 | 단독주택 | 세로(가) | 가장형 평지 | 617,100 |

2. 건물

| 기호 | 소재지 | 지번 | 건축면적(㎡) | 주용도 | 구조 | 층수 (지하/지 상) | 사용승인일 |
|----|-------------------|------|---------|---------|--------------------------|-------------------|------------|
| | | | 연면적(㎡) | | | | |
| 가 | 청주시 서원구 개신동 | 2-34 | 110.13 | 주택(6가구) | 철근콘크리트조, 조적조 스라브지붕 | 1/2 | 1992.04.03 |
| | | | 225.63 | | | | |

3. 본건 전경

본건 전경





Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 아래의 표준지를 선정함.

[충청북도 청주시 서원구]

[공시기준일 : 2025.1.1.]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 표준지공시지가 (원/㎡) |
|----|----------|----|--------|-------|------|-------|--------|---------------|
| A | 개신동 4-20 | 대 | 189 | 주거기타 | 1종일주 | 세각(가) | 가장형 평지 | 629,700 |

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

| 용도지역 등 | 비 고 | 지가변동률 |
|---|--|---------------------|
| 비교표준지 A 충청북도 청주시 서원구 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.26) | 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.655 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.058 (1 + 0.00655) * (1 + 0.00058 * 26/31) = 1.00704 | 0.704% (1.00704) |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



(3) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000 |



(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 (1) / 표준지 (A)]

| 개별요인 비교항목 | | | 개별요인 비교치 | 비 고 |
|----------------|---------------------------|--|-------------|-----------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조등의 상태 | 폭 | 0.98 | 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭에서 열세함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 | | |
| 특별고압선 등과의 거리 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 0.95 | 본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태에서 열세함. |
| | | 접면너비, 깊이 | | |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| 각지, 2면획지, 3면획지 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 비교표준지가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 0.931 | - |



(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 유사 부동산 감정평가사례

[충청북도 청주시 서원구]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준 시점 |
|----|------------|----|--------|-------|-------|------------|-------|------------|
| ㉠ | 개신동 000 | 대 | 220 | 1종일주 | 주거기타 | 1,410,000 | 법원경매 | 2023.06.02 |
| ㉡ | 사창동 000 | 대 | 257 | 1종일주 | 단독주택 | 950,000 | 시가참고 | 2025.09.01 |

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



다. 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청북도 청주시 서원구]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|------------|----|----------|-------------|--------------|------------|------------|
| #1 | 개신동 000 | 대 | 281 | 1종일주 | 340,000,000원 | 1,209,964 | 2024.06.03 |
| - 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : $340,000,000 \div 281\text{㎡} \approx 1,209,964\text{원/㎡}$ | | | | | | | |

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



라. 그 밖의 요인 격차율 산정

① 개요 및 산식

$$\text{그 밖의 요인 격차율} = \frac{\text{비교사례 기준가액 [사례단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{비교표준지 기준가액 [표준지공시지가×시점수정]}}$$

② 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

| 본건 일련번호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|---------|--------|---------|
| 1 | A | 평가사례 ㉠ |

■ 선정사유

상기 평가사례 및 거래사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 토지단가 (원/㎡) | 목적 | 기준시점 (거래시점) |
|----|---------|----|--------|-------|-------|------------|------|-------------|
| ㉠ | 개신동 000 | 대 | 220 | 1종일주 | 주거기타 | 1,410,000 | 법원경매 | '23.06.02 |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

■ 비교표준지 A / 평가사례 ㉑

| 구분 | 사례단가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가(원/㎡) | 격차율 |
|---------------|-----------|---------|-------|-------|-----------|-------|
| | 공시지가(원/㎡) | | | | | |
| 비교사례 기준가액 | 1,410,000 | 1.02584 | 1.000 | 0.950 | 1,374,112 | 2.166 |
| 비교표준지 기준가액 | 629,700 | 1.00704 | - | - | 634,133 | |

| | | | | | | | |
|---------------------------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 시점수정 | 충청북도 청주시 서원구 주거지역 (2023.06.02~2025.09.26) | | | | | | |
| 지역요인 비교 | 인근지역에 위치하여 지역요인 유사함. | | | | | | |
| 개별요인 비교 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치 |
| | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.950 |
| 표준지는 사례대비 획지조건(각지)에서 열세함. | | | | | | | |

마. 인근 지가수준

| 용도지역 | 토지용도 | 도로조건 | 가격수준(원/㎡) | 비고 |
|------|------|-------|-----------------------|----|
| 1종일주 | 주거기타 | 세로(가) | 1,100,000 ~ 1,300,000 | - |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 경매 동향

| 용도별 | 충북 시군구전체 2024년 09월 ~ 2025년 08월 | | | | | |
|------|--------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다가구 | 15,469,525,740 | 9,782,235,998 | 63.2 | 79 | 19 | 24.1 |
| 단독주택 | 78,288,906,660 | 49,345,776,928 | 63.0 | 782 | 183 | 23.4 |

| 용도별 | 충북 청주시 서원구 2024년 09월 ~ 2025년 08월 | | | | | |
|------|----------------------------------|---------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다가구 | 1,573,246,840 | 784,298,999 | 49.9 | 9 | 2 | 22.2 |
| 단독주택 | 6,553,721,860 | 3,810,358,109 | 58.1 | 51 | 11 | 21.6 |

(출처 : 인포케어)

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

| 본건 일련번호 | 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 |
|---------|--------|-------------|
| 1 | A | 2.16 |



(6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

| 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 629,700 | 1.00704 | 1.000 | 0.931 | 2.16 | 1,275,216 | 1,280,000 |

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 넷째자리에서 반올림하여 표시하였음.

나. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 공부 면적(㎡) | 사정 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원) |
|----------|-------------|----|-------------|-------------|---------------|---------------------------|
| 1 | 개신동 2-34 | 대 | 189 | 189 | 1,280,000 | 241,920,000 |
| 합계 | | | 189 | 189 | - | 241,920,000 |



2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[충청북도 청주시 서원구]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|---|------------|----|-----------------|----------------|--------------|---------------|------------|
| #1 | 개신동 000 | 대 | 281 | 1종일주 | 340,000,000원 | 1,209,964 | 2024.06.03 |
| <ul style="list-style-type: none">- 토지만의 거래사례임- 토지단가 : $340,000,000 \div 281\text{㎡} \approx 1,209,964\text{원/㎡}$ | | | | | | | |

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]



(2) 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

| 본건 일련번호 | 비교사례 선정 |
|---------|---------|
| 1 | 거래사례 #1 |

■ 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|--|------------|----|----------|-------------|--------------|------------|------------|
| #1 | 개신동 000 | 대 | 460 | 1종일주 | 340,000,000원 | 1,209,964 | 2024.06.03 |
| - 토지단가 : 340,000,000 ÷ 281㎡ ≒ 1,209,964원/㎡ | | | | | | | |

(3) 사정보정

| 사정보정에 관한 의견 | 사정보정치 |
|------------------------------------|-------|
| 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하도 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

| 용도지역 등 | 비 고 | 지가변동률 |
|---|---|---------------------|
| 거래사례 #1 충청북도 청주시 서원구 주거지역 (2024.06.03 ~ 2025.09.26) | 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.090 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.082 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.081 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.131 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.149 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.119 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.084 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.655 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.058 $(1 + 0.00090 * 28/30) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00655) * (1 + 0.00058 * 26/31)$ ≈ 1.01441 | 1.441% (1.01441) |

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견 | 지역요인 비교치 |
|------------------------------------|----------|
| 본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 (1) / 거래사례 (#1)]

| 개별요인 비교항목 | | | 개별요인 비교치 | 비 고 |
|----------------|---------------------------|--|-------------|---|
| 조건 | 항목 | 세항목 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조등의 상태 | 폭 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 포장 | | |
| | | 보도 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적 | 1.05 | 본건은 사례대비 접면도로 상태에서 열세하나 형상등에서 우세하여 대체적으로 우세함. |
| | | 접면너비, 깊이 | | |
| | | 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| 각지, 2면획지, 3면획지 | | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 기타 | | |
| 누 계 | | | 1.050 | - |



(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

| 일련 번호 | 사례토지단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|-----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 1 | 1,209,964 | 1.000 | 1.01441 | 1.000 | 1.050 | 1,288,769 | 1,290,000 |

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 넷째자리까지 반올림하여 표시하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 공부 면적(㎡) | 사정 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원) |
|----------|----------|----|-------------|-------------|---------------|---------------------------|
| 1 | 개신동 2-34 | 대 | 189 | 189 | 1,290,000 | 243,810,000 |
| 합계 | | | 189 | 189 | - | 243,810,000 |



3. 토지 시산가액(단가) 비교

| 일련 번호 | 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|----|
| 1 | 1,280,000 | 1,290,000 | - |

4. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 토지 감정평가액을 결정함.

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 공부 면적(㎡) | 사정 면적(㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 토지 감정평가액(원) |
|----------|-------------|----|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 1 | 개신동 2-34 | 대 | 189 | 189 | 1,280,000 | 241,920,000 |
| 합계 | | | 189 | 189 | - | 241,920,000 |



IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

(1) 재조달원가의 개념 및 결정방법

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함함.

| | | | | |
|---|---|--|---|------------------------|
| 건물표준단가 (원/㎡) 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 결정 | + | 부대설비 보정단가 (원/㎡) 기계설비, 전기설비, 기타설비 등 | = | 재조달원가 (원/㎡) |
|---|---|--|---|------------------------|

(2) 건물 표준 신축단가

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|-------------|-------|--------------------------|----|---------------|------|
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 3 | 1,341,000 | 40 |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 4 | 1,115,000 | 40 |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕 | 5 | 977,000 | 40 |
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 5 | 1,288,000 | 50 |
| 01-06-08-06 | 조립식주택 | 경량철골조/경량철골지붕특/ 아스팔트싱글 | 4 | 733,000 | 35 |

[출처 : 한국부동산원]

(3) 재조달원가의 결정

가. 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하되 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 구조 | 표준단가(원/㎡) |
|----|----------------|-------|---------|-----------|
| 2 | 지1층 (현황 1층) | (차고) | 철근콘크리트조 | 1,100,000 |
| | 1층 (현황 2층) | (주택) | 조적조 | 1,300,000 |
| | 1층 (현황 2층) | (화장실) | 조적조/스라브 | 1,300,000 |
| | 2층 (현황 3층) | (주택) | 조적조 | 1,300,000 |

나. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 재조달원가에 포함하였음.



다. 재조달원가의 결정

| 기호 | 구분 | 용도 | 표준단가 (원/㎡) | 부대설비 보정단가 (원/㎡) | 재조달원가 (원/㎡) |
|----|----------------|-------|---------------|-----------------------|----------------|
| 2 | 지1층 (현황 1층) | (차고) | 1,100,000 | - | 1,100,000 |
| | 1층 (현황 2층) | (주택) | 1,300,000 | - | 1,300,000 |
| | 1층 (현황 2층) | (화장실) | 1,300,000 | - | 1,300,000 |
| | 2층 (현황 3층) | (주택) | 1,300,000 | - | 1,300,000 |

2. 감가수정 및 건물단가 결정

감가수정이란 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 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법 및 관찰감가법을 적용하여 건물단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 연수 | 경과연수 | | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----------------|----------------|----------|------|----|-----------|---------------|---------------|
| | | | | 실제 | 유효 | | | |
| 2 | 지1층 (현황 1층) | 1,100,000 | 50 | 38 | 38 | 12/50 | 264,000 | 264,000 |
| | 1층 (현황 2층) | 1,300,000 | 45 | 33 | 33 | 12/45 | 346,666 | 346,000 |
| | 1층 (현황 2층) | 1,300,000 | 45 | 33 | 33 | 12/45 | 346,666 | 346,000 |
| | 2층 (현황 3층) | 1,300,000 | 45 | 33 | 33 | 12/45 | 346,666 | 346,000 |

* 관찰감가를 병용함.



3. 건물 감정평가액 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 용도 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 건물가액 (원) |
|-----|----------------|-------|----------|----------|------------|------------|
| 2 | 지1층 (현황 1층) | (차고) | 31.32 | 31.32 | 264,000 | 8,268,480 |
| | 1층 (현황 2층) | (주택) | 106.29 | 106.29 | 346,000 | 36,776,340 |
| | 1층 (현황 2층) | (화장실) | 1.44 | 1.44 | 346,000 | 498,240 |
| | 2층 (현황 3층) | (주택) | 86.58 | 86.58 | 346,000 | 29,956,680 |
| 합 계 | | | 225.63 | 225.63 | - | 75,499,740 |

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

| 구 분 | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 감정평가액(원) |
|-------|-------------|-------------|-------------|
| 토 지 | 189 | 189 | 241,920,000 |
| 건 물 | 225.63 | 225.63 | 75,499,740 |
| 제시외물건 | - | 7 | 1,400,000 |
| 합 계 | | | 318,819,740 |

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

(토지·건물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 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 청주시서원구 개신동 | 2-34 | 대 | 제1종 일반주거지역 | 189 | 189 | 1,280,000 | 241,920,000 | |
| 2 | 동 소 [도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 모충로 19번길 10 | 2-34 위 지상 | 주택 (6가구) | 조적조 슬래브지붕 2층 지하층 | 31.32 | 31.32 | 264,000 | 8,268,480 | 1,100,000 x 12/50 일반건축물 대장상 "철근콘크 리트조" |
| | | | | 1층 | 106.29 | 106.29 | 346,000 | 36,776,340 | 1,300,000 x12/45 |
| | | | | 2층 | 86.58 | 86.58 | 346,000 | 29,956,680 | 1,300,000 x12/45 |
| | | | 화장실 | 조적조 슬래브지붕 단층 | 1.44 | 1.44 | 346,000 | 498,240 | 1,300,000 x12/45 현황 "창고" |
| | 소 계 <제외물건> | | | | | | | ₩317,419,740 | |
| ㉠ | 충청북도 청주시 서원구 개신동 | 2-34 | 창고 | 경량철골조 | (4) | 4 | - | 800,000 | |
| ㉡ | 동 소 | 2-34 | 창고 등 | 경량철골조 | (3) | 3 | - | 600,000 | |

[토지 · 건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|------------------|---------|-----|-----------|----------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| | 소 계 | | | | | | | ₩1,400,000 | |
| | 합 계 | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩318,819,740.- | |

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 개신동 소재 "충북대학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 주위는 주택 및 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지를 평탄하게 조성한 가장형의 토지로서, 주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한국방송통신대학교 충북지역대학(연락처: 청주교육지원청 체육건강과 043-299-3190~6))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨'지적 및 건물개황도','사진용지'참조.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

조적조 슬래브지붕 2층주택(6가구) 건으로서,
(사용승인일 : 1992.04.03)

외 벽: 벽돌 쌓기 마감 등,
창 호: 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 증물

-후첨'사진용지'와'지적 및 건물개황도'와 같이 2층에 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하는 바,
업무진행시 참고하시기 바람.

-㉠ : 참고로 이용중임.

-㉡ : 참고등으로 이용중임.

(5) 공부와의 차이

-본건(2)는 등기사항전부증명서상-건물 "개신동 2-34, 4-28번지 위 지상"으로 기재되어 있으나,
토지대장 및 현황은 합병(1993년05월13일)으로 인하여 현황 "개신동 2-34번지 위 지상"에
소재하는 바, 경매 진행 및 낙찰시 참고하시기 바람.

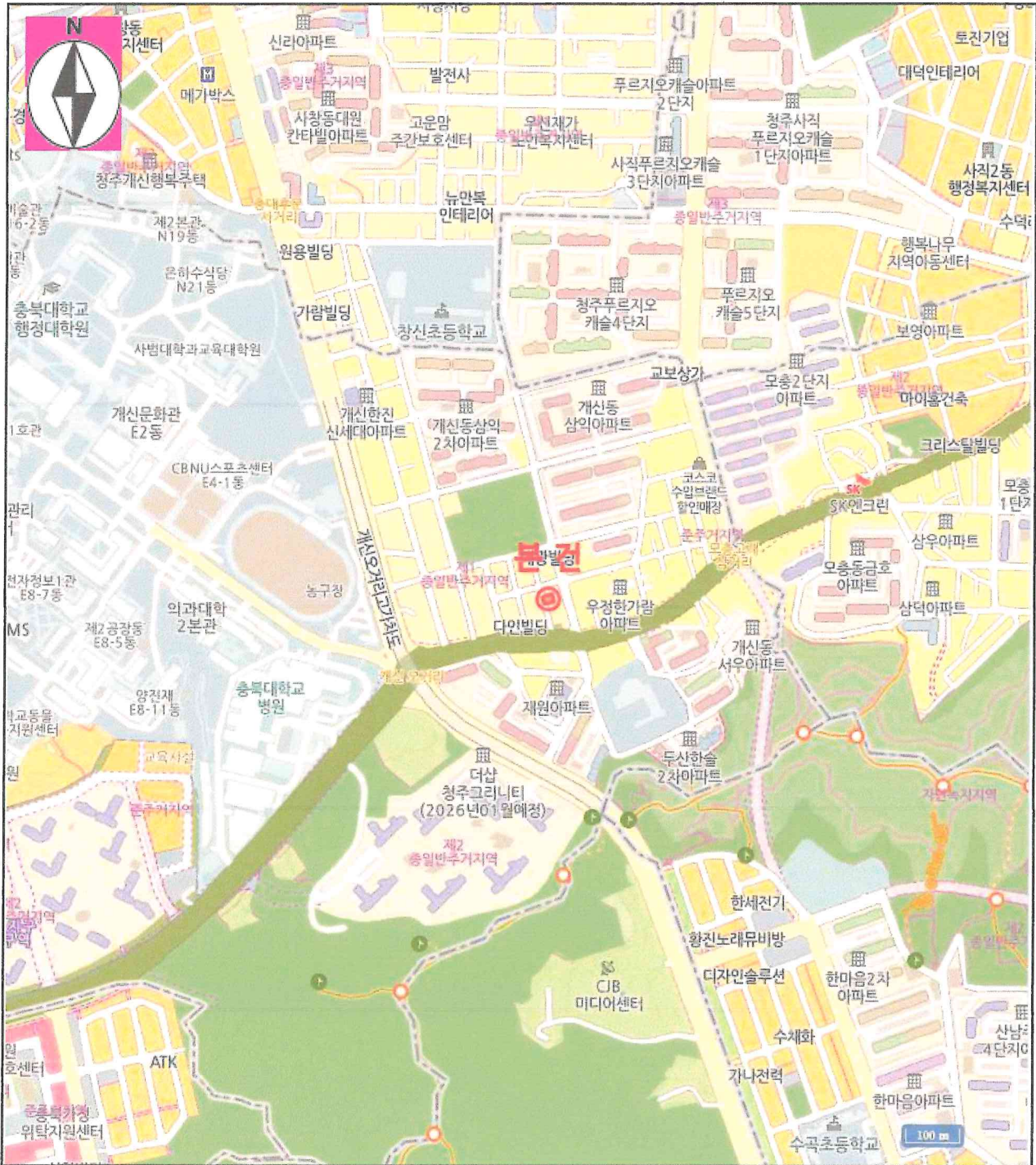
-본건(2)는 일반건축물대장상 지하1, 지상1층, 지상2층으로 기재되어있으나, 현황은 완경사지를
평탄하게 조성하여 각 지상1층, 지상2층, 지상3층으로 조사됨.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

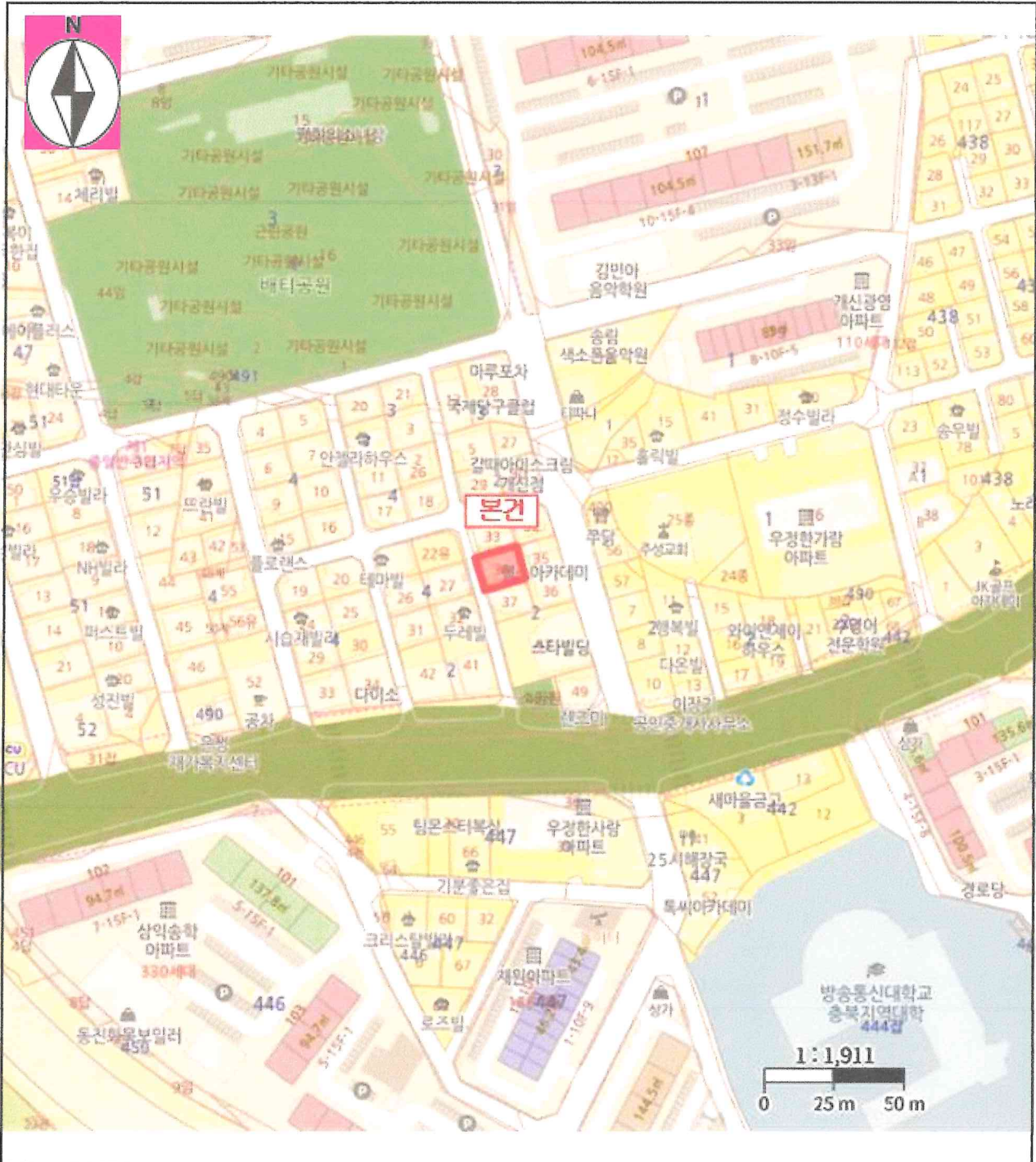
광역위치도

소재지 충청북도 청주시 서원구 개신동 2-34

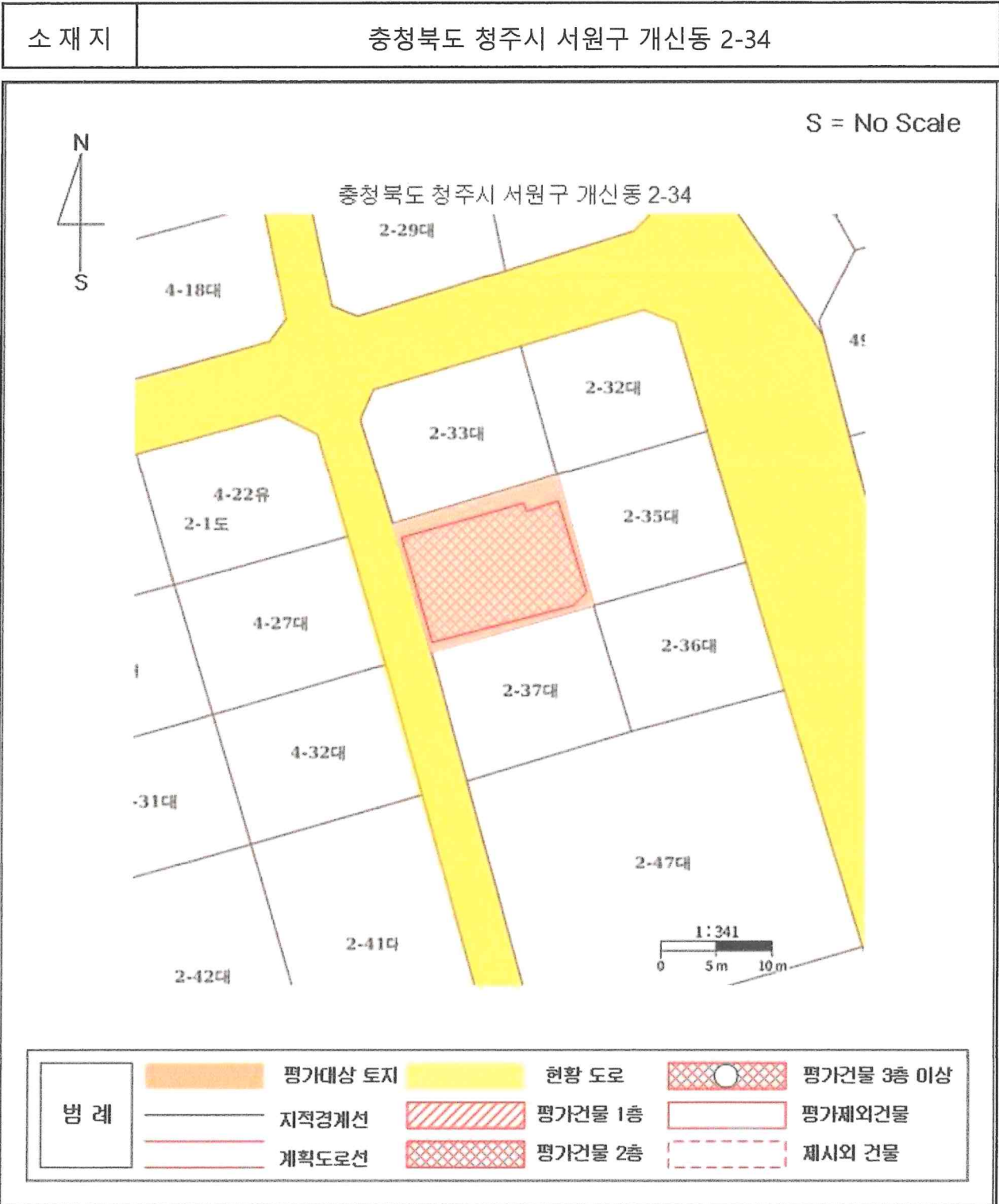


상세 위치도

소재지 충청북도 청주시 서원구 개신동 2-34



지적 및 건물개황도



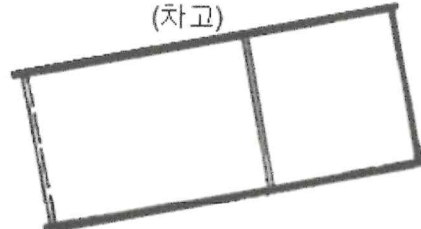
호별배치도 및 내부구조도

소재지

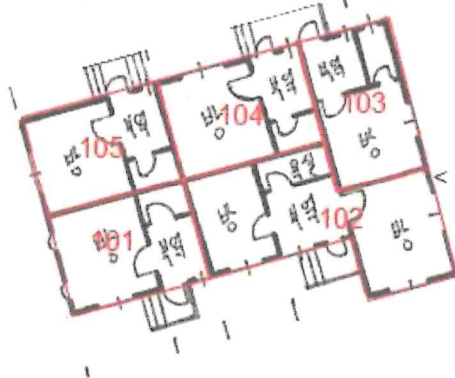
충청북도 청주시 서원구 개신동 2-34



지하실
(차고)



<지층 호별배치도 및 내부구조도>



<1층 화장실(현황 "창고"): 1.44m²>



<1층 호별배치도 및 내부구조도>



<제시외건물>

- ㉠: 경량철골조 (참고) 약 4m²
- ㉡: 경량철골조 (참고 등) 약 3m²

<2층 호별배치도 및 내부구조도>

사 진 용 지



<본건 전경>



<화장실>



<차고>

사 진 용 지



<본건 1층>

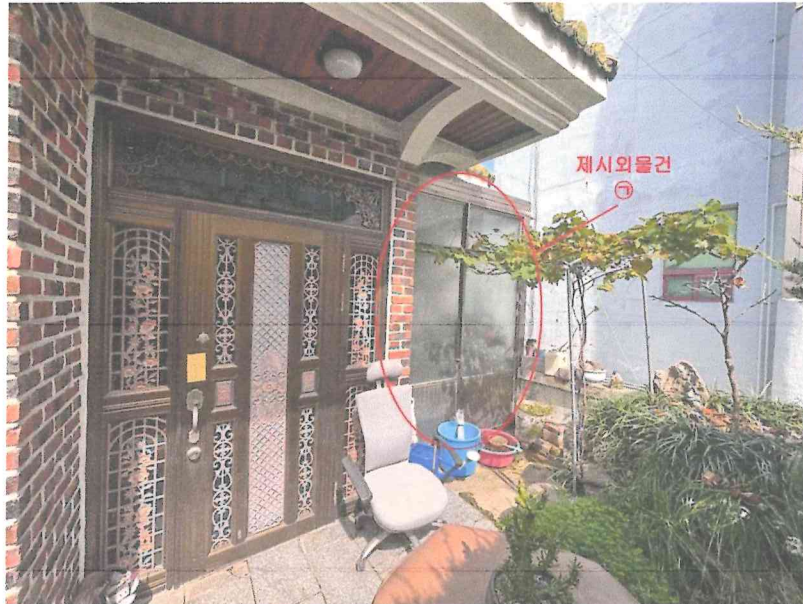


<본건 2층>



<본건 인접도로>

사 진 용 지



<제시외물건㉠>



<제시외건물㉡>