

감정평가서

건명	조아라 소유물건(2025타경4407)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정서번호	B2509-10-005

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.

(주)정일감정평가법인 충북지사



(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO.,LTD.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈



(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희



(서명또는인)

감정평가액	삼억일천구백칠십육만구천오백육십원정 (₩319,769,560.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	조아라 (2025타경4407)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.10	2025.09.10 ~ 2025.09.10	2025.09.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	102.8	토지	102.8	2,390,000	245,692,000
	건물	461.49	건물	461.49	-	74,077,560
		이	하	여	백	
합계						₩319,769,560
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김경래		김경래		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 문화동 소재 "충북도청" 남측인근에 위치하는 부동산(토지·건물)로서, 청주지방법원의 경매(임의) 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 9월 10일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 9월 10일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 현황

<충청북도 청주시 상당구 문화동>

토지	일련 번호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)
	1	54-7	102.8	대	일반상업	상업용	중로 각지	사다리 평지	1,439,000
건물	일련 번호	용도	구조		면적(㎡)	층수	사용승인 일자		
	2	제1종근린생활시설 외2	철근콘크리트조		461.49	지상5층/ 지하1층	1983.10.15		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

- 가. 대상물건의 위치 및 내부현황은 현장조사, 건축물 현황도 등에 의하여 확인하였음.
- 사. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 ** 처리하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가비교법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 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 산정하는 공시지가준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 제조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

1. 토지가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성 요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}
 =
 \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array}
 \times
 \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<충청북도 청주시 상당구>

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	문화동 110-8	대	123.0	상업용	일반상업	중로 각지	사다리 평지	1,439,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.09.10	-0.143% (0.99857)	충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.09.10) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.118 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.019 $(1 - 0.00118) * (1 - 0.00019 * 41/31)$ ≒ 0.99857

4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 상업지대 개별요인 비교

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
	자연환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제의 정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나) 개별요인의 비교

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
·본건 기호 1), 비교표준지 A)는 대체로 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다) 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	서운동 45-*	340.5	대	2023.11.27	3,171,000	시가 참고	상업용	일반 상업	-
㉡	서운동 38-*	1,686.2	대	2022.06.08	2,950,000	법원 경매	상업용	일반 상업	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

구분	소재지	지목	용도 지역	거래가액	적용단가	거래시점	비고
①	문화동 101-*	대	일반 상업	1,765,704,000	7,495,634	2025.01.10	토지거래
	서운동 87-*	대	일반 상업	870,000,000	2,982,346	2024.03.14	토지거래
②	① 건물개요 : 철근콘크리트조, 상업용, 지하1층/지상3층 ② 건물가액 : $144,000(1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 6/50) \times 358.64\text{m}^2 \approx 51,644,160\text{원}$ ③ 토지배분단가 : $(870,000,000\text{원} - ②) \div 274.4\text{m}^2 \approx @2,982,346\text{원}/\text{m}^2$						

마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	서운동 45-*	340.5	대	2023.11.27	3,171,000	시가 참고	상업용	일반 상업	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 격차율 산정

구 분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	격차율	
평가사례①기준 비교표준지(A) 단가	3,171,000	1.00259	1.000	0.751	2,387,588	1.661	
기준시점 비교표준지(A) 단가	1,439,000	0.99857	-	-	1,436,942		
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.						
시점수정	충청북도 청주시 상당구(2023.11.27~2025.09.10) : 1.00259						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 계
	0.95	0.95	0.95	1.03	0.85	1.00	0.751
	·비교표준지 A)는 사례 ①) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 행정적조건(교통광장 저축 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 인근지역 정상지가 수준 등 검토

① 인근지역 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
일반상업	상업용	@2,100,000원/m ² ~@2,600,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

② 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024.09.10~2025.09.10)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
대지	충청북도	58.19	66.06	77
	청주시 상당구	63.9	59.49	8

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률 평균 : 총 낙찰가율 합계 / 낙찰건수

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	·비교표준지A : 1.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1,439,000	0.99857	1.000	1.000	1.66	2,385,324	2,390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서(원거리의 경우: 동일 수급권 내 유사지역 내에 위치한 사례로서) 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

구분	소재지	지목	용도지역	거래가액	적용단가	거래시점	비고
②	서운동 87-*	대	일반 상업	870,000,000	2,982,346	2024.03.14	토지거래

3) 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

4) 시점수정

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).

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.03.14 ~ 2025.09.10	-0.037% (0.99963)	충청북도 청주시 상당구 (24.03.14~25.09.10) (상업) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.079 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.034 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.032 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.036 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.020 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.009 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.018 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.018 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.021 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.118 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.019 $(1 + 0.00079 * 18/31) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00044) * (1 - 0.00020) * (1 - 0.00009) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00018) * (1 - 0.00021) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00019 * 41/31)$ ≒ 0.99963

5) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

대상 토지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	②	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808
·본건 기호 1)는 비교사례 ② 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적 조건(교통광장 저축 등)에서 열세함.								

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	2,982,346	1.00	0.99963	1.000	0.808	2,408,843	2,410,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지평가액의 결정

1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례 비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	충청북도 청주시 상당구 문화동	54-7	2,390,000	2,410,000

2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	102.80	102.80	2,390,000	245,692,000	공시지가 기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가액

가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가수정하는 원가법에 의해 평가함.

나. 재조달원가 산정

1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원 「건물제조달원가자료집 (2024년)」의 표준단가>

용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용 연수
점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45-55)
점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45-55)
점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/ 평지붕	3	1,407,000	50 (45-55)

3) 건물 부대설비

급·배수 위생설비	난방설비	냉방설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장	기타설비
○	○	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 재조달원가의 결정

건물의 구조, 용도 등을 고려하되, 건물의 설비 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가와 부대설비를 종합적으로 고려하여 다음과 같이 적용함.

일련 번호	층	용도	구조	재조달원가 (원/m ²)	비고
2	지1	점포	철근콘크리트조	700,000	-
	1층	점포	철근콘크리트조	900,000	-
	2층	안마원	철근콘크리트조	900,000	-
	3층	점포	철근콘크리트조	900,000	-
	4층	주택	철근콘크리트조	1,100,000	-
	5층	옥탑	철근콘크리트조/스라브(R.C)	600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임. 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	층	사용승인일	기준시점	경과 연수	잔존 연수	내용 연수	비고
2	지1	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	점포
	1층	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	점포
	2층	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	안마원
	3층	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	점포
	4층	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	주택
	5층	1983.10.15	2025.09.10	41	9	50	옥탑

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물 단가 결정

■ 결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	적용 잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	지1	점포	700,000	9	50	126,000	126,000
	1층	점포	900,000	9	50	162,000	162,000
	2층	안마원	900,000	9	50	162,000	162,000
	3층	점포	900,000	9	50	162,000	162,000
	4층	주택	1,100,000	9	50	198,000	198,000
	5층	옥탑	600,000	9	50	108,000	108,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 원가법에 의한 건물가액

일련 번호	층	면적	적용단가 (원/m ²)	건물가액(원)
2	지1	82.98	126,000	10,455,480
	1층	90.25	162,000	14,620,500
	2층	90.25	162,000	14,620,500
	3층	90.25	162,000	14,620,500
	4층	90.25	198,000	17,869,500
	5층	17.51	108,000	1,891,080
합계		461.49	-	74,077,560

3. 물건별 평가에 의한 평가금액

구분	일련 번호	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	평가금액(원)
		공부	사정		
토지	1	102.8	102.8	2,390,000	245,692,000
건물	2	461.49	461.49	-	74,077,560
합계					319,769,560

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

구분	일련 번호	면적(m ²)		적용단가 (원/m ²)	평가금액(원)
		공부	사정		
토지	1	102.8	102.8	2,390,000	245,692,000
건물	2	461.49	461.49	-	74,077,560
합계					319,769,560

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였는데, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으며(합리성이 인정된다고 판단되며), ②건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가된 것으로 판단되며, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

토지, 건물 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 문화동	54-7	대	일반상업지역	102.8	102.8	2,390,000	245,692,000	
2	충청북도 청주시 상당구 문화동 [도로명 주소] 충청북도 청주시 상당구 용담로 8	54-7 위지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 스라브 지붕 5층 지하층 (점포) 1층 (점포) 2층 (점포) 3층 (점포) 4층 (주택) 5층 (옥탑)					
	합 계			이	하	여	백	₩319,769,560.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 문화동 소재 "충청북도청" 남측 인근에 위치함.
본건 인근은 근린생활시설, 공동주택 등이 혼재된 일반상가지대로 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접토지와 등고평탄한 사다리형의 토지이며, 대지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복 6차로의 포장된 도로에 접하며, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장된 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(원도심), 교통광장(2008-12-26)
가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(3구역(연락처: 청주시청 문화예술과 043-201-2023,
201-2025))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2): 철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층, 지상5층 건물로서,
 외벽 : 판넬마감 마감 등,
 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등,
 창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호 2)는 공부상 근린생활시설 및 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

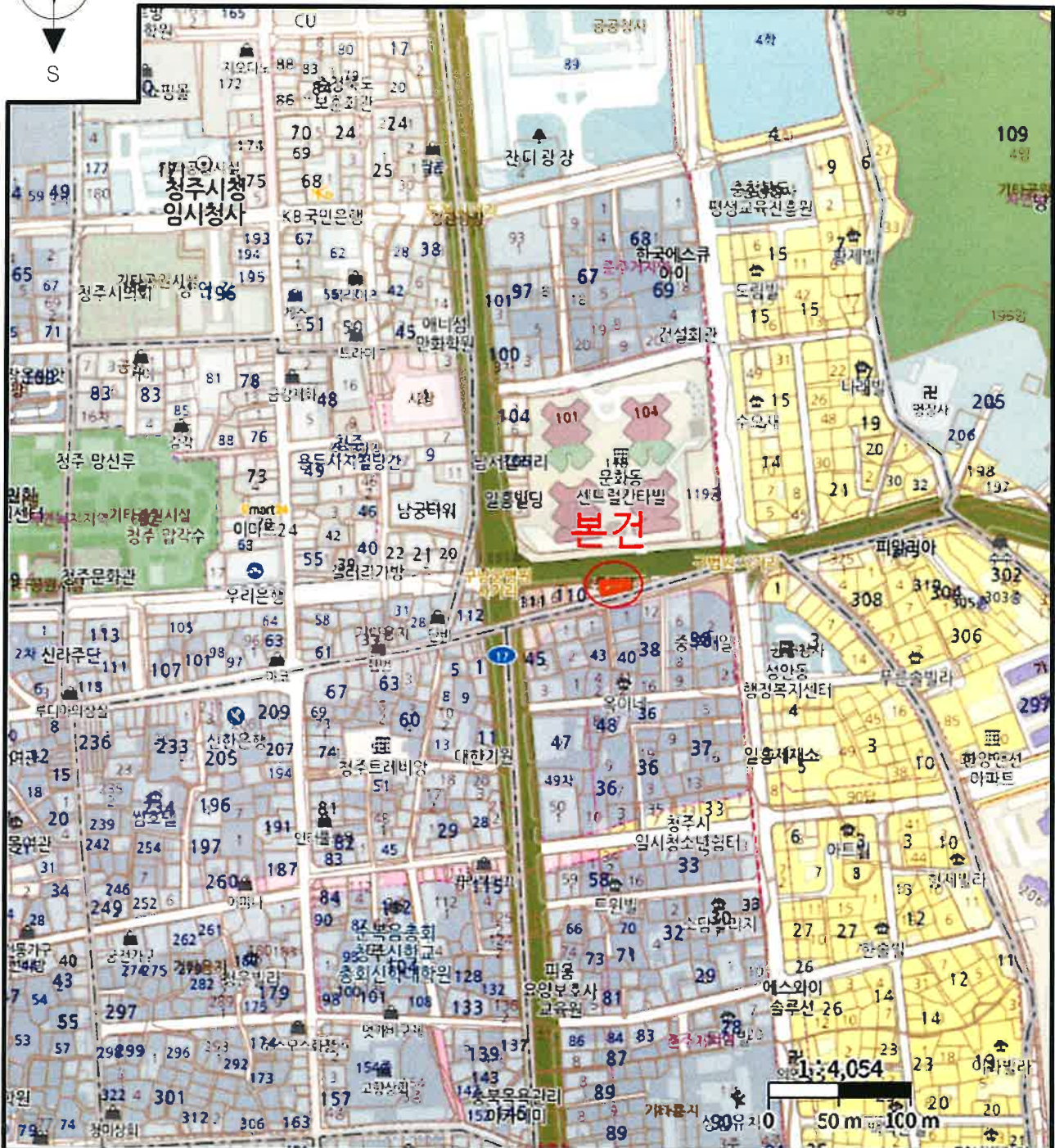
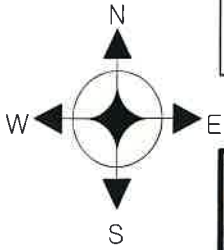
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

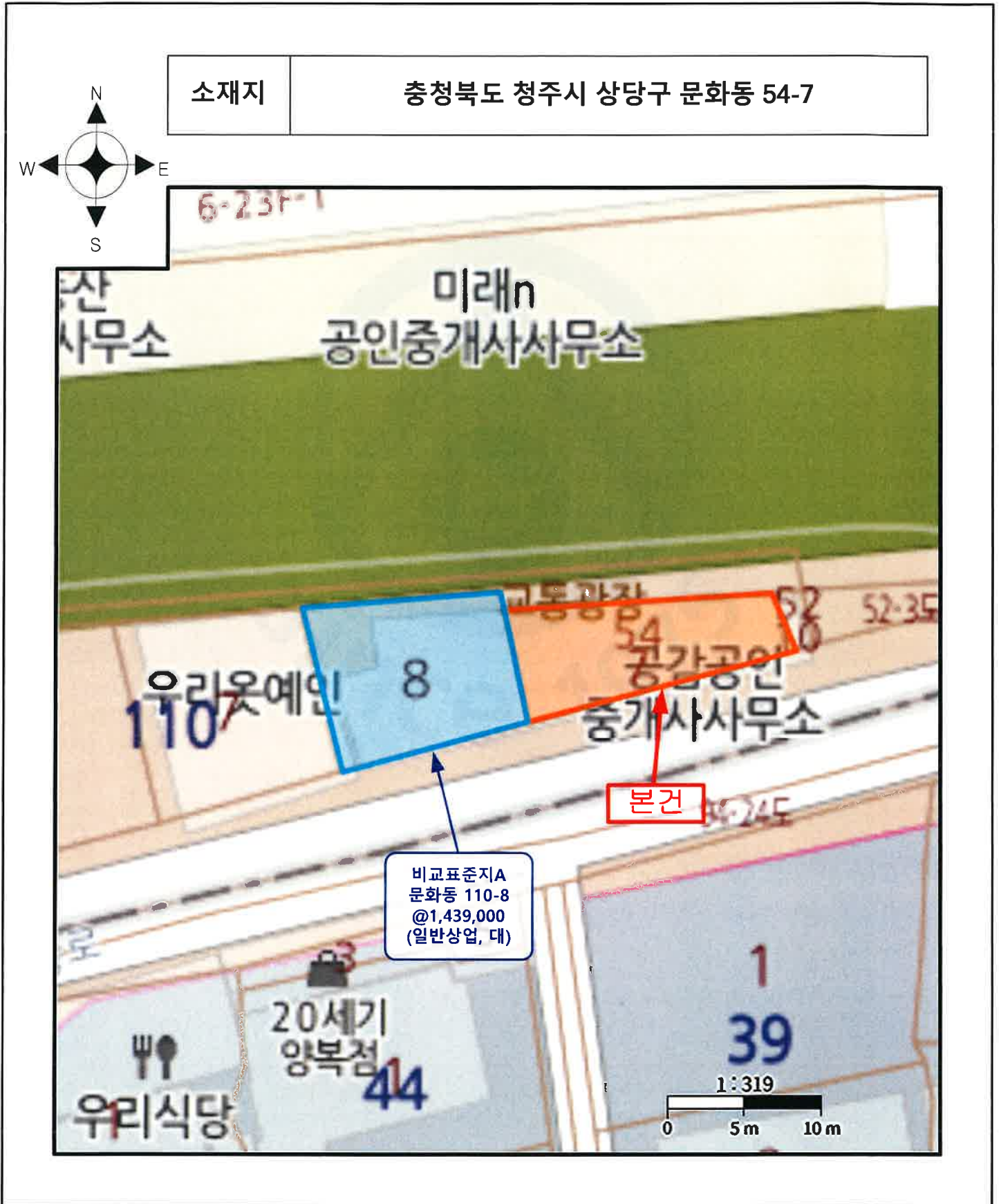
광역 위치도

소재지

충청북도 청주시 상당구 문화동 54-7

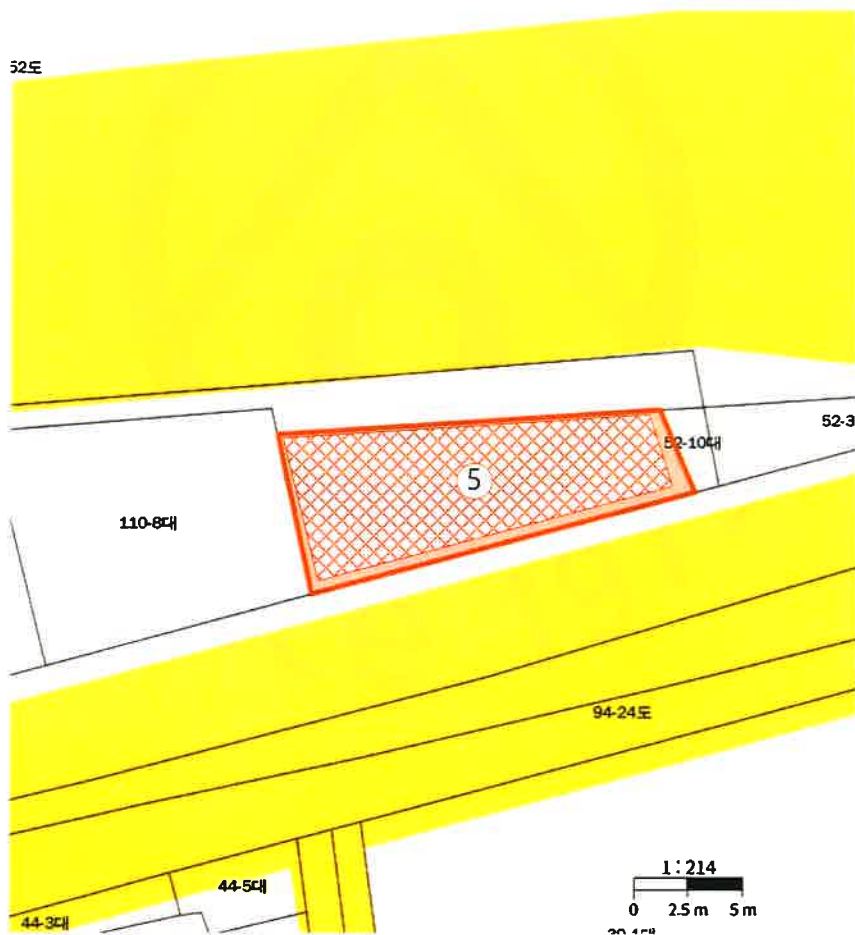


위 치 도



지적 및 건물 개황도

S: Non Scale



범 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지 구분선

사진용지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 주위환경