

2025타경51560

경매7계

# 감정평가서

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

건명 : 김은영 소유물건 (2025타경51560)

번호 : 250728-11-3102

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)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 서원구 신화로 41, 302호(성화동, 태산빌딩)

TEL. (043)238-5751

FAX. (043)238-5752



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
임성수

**임성수**



(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

지사장 임성수

(서명 또는 인)

|                |                                    |              |                                |              |
|----------------|------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| 감정평가액          | <b>금이천칠십이만이백원정 (₩20,720,200.-)</b> |              |                                |              |
| 의뢰인            | 청주지방법원 사법보좌관 안소연                   | 감정평가 목적      | 법원경매                           |              |
| 제출처            | 경매7계                               | 기준가치         | 시장가치                           |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김은영<br>(2025타경51560)               | 감정평가조건       | -                              |              |
| 목록표시근거         | 귀제시목록 등                            | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |
| 기타참고사항         | -                                  | 2025. 08. 22 | 2025. 08. 14<br>~ 2025. 08. 22 | 2025. 08. 27 |

## 감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) |                                    | 사정    |             | 감정평가액   |                    |
|------------|------------------------------------|-------|-------------|---------|--------------------|
| 종류         | 면적(㎡) 또는 수량                        | 종류    | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가      | 금액(원)              |
| 토지         | 168.6x <sup>3</sup> <sub>20</sub>  | 토지    | 25.29       | 758,000 | 19,169,820         |
| 건물         | 116.55x <sup>3</sup> <sub>20</sub> | 건물    | 17.483      | -       | 1,525,630          |
| 제시외물건      | (5x <sup>3</sup> <sub>20</sub> )   | 제시외물건 | 0.75        | 33,000  | 24,750             |
|            | 이                                  | 하     | 여           | 백       |                    |
| <b>합계</b>  |                                    |       |             |         | <b>₩20,720,200</b> |

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

심사자 : 감정평가사  
임재철

**임재철**



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 수동 소재 '충북진로교육원' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상 물건의 가격조사 완료일인 < 2025. 08. 22.> 일을 기준으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2025. 08. 14. ~ 2025. 08. 22. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

### 5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하 되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타

- 가. 본건의 지적경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적에 의거 평가하였으므로 정확한 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량을 요합니다.
- 나. 본건 부동산은 공유지분의 소유로서, 각 지분의 위치가 특정되어 제시되지 아니 하였으므로 전체면적을 기준으로 토지대장상의 지분비율에 의거하여 평가하되 귀 원의 요청에 의거하여 김은영 지분만을 대상으로 하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 기호(2) 건물은 상당 기간 공실로 관리보수를 하지않아 보수 및 수리가 필요한 상태로 기준시점 현재 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 산정 하였으며 사용승인일로부터 기준시점까지 내용년수 잔여일이 1년 미만이나 수 년전까지 사람이 거주하였으며, 건물의 보 및 벽체가 아직 사용가능하다 사료되어 관찰감가를 적용하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 기호(2) 건물은 공부상 지하실, 1층으로 기재되어 있으나 지하실이 대문에서 바로 접근 가능한 외관상 1층으로 이 점을 고려하여 평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 본건 부동산에 후첨 “사진 및 건물개황도”와 같이 제시외물건이 소재하여 구조, 규모, 사용용재, 시공정도 등을 고려하여 원가방식으로 감정평가하되 면적은 개략적인 실측에 의거 평가하였으며, 관찰감가를 적용하였으니 소유권, 기타 권리관계는 재확인 바랍니다. (후첨 “사진, 지적 및 건물개황도” 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

소재지 : 충청북도 청주시 상당구 (이하 동일)

[2025 개별공시지가: 비교 란 참조]

| 기호 | 소재지         | 면적 (㎡)                | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 비고      |
|----|-------------|-----------------------|----|-------|-------|---------|
| 1  | 수동<br>154-1 | 25.29<br>(168.6x3/20) | 대  | 단독주택  | 1종일주  | 347,100 |

### 2. 평가대상 건물

| 기호 | 구 조           | 구 분        | 이용상태         | 건물상태 | 사용승인일자      | 면 적(㎡)                       |
|----|---------------|------------|--------------|------|-------------|------------------------------|
| 2  | 시멘벽돌조<br>스라브층 | 지하실,<br>1층 | 주택<br>(현 공실) | 하    | 1980.12.12. | 17.249<br>(114.99 x<br>3/20) |
|    | 시멘벽돌조<br>스라브층 | 1층         | 부속건물<br>창고   | 하    | 1980.12.12. | 0.234<br>(1.56 x<br>3/20)    |



본 건 전 경

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출 근거

### 1. 감정평가 방법의 선정

#### 가. 감정평가 방법

감정평가 이론상의 감정평가방법은 원가방식에 의한 원가법, 비교방식에 의한 거래사례비교법과 공시지가기준법, 수익방식에 의한 수익환원법이 있습니다.

① 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ② 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, ③ 공시지가기준법은 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 감정평가방법이고, ④ 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### 나. 감정평가 방법의 선정

##### (1) 토지의 감정평가방법

##### (가) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 의거하여 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인 등)을 비교 분석하고, 거래시세 및 감정평가 선례, 그 밖의 요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 주된 방법으로 했습니다.

##### (나) 다른 평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거, 공시지가기준법 외에 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하기로 했습니다. 단, 비교 검토하여 합리성이 없다고 판단될 경우 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 건물의 감정평가방법

### (가) 주된 평가방법

본 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공 상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.

### (나) 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

## 2. 토지가격 산출 과정

### 가. 공시지가기준법

#### (1) 비교 표준지 공시지가 선정

##### (가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정했습니다.

##### (나) 비교 표준지 공시지가

소재지 : 충청북도 청주시 상당구 (이하 동일)

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

| 기호 | 소재지      | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통  | 형상 지7세  | 공시지가 (원/㎡) | 비교 |
|----|----------|--------|----|-------|-------|--------|---------|------------|----|
| A  | 수동 109-6 | 109.1  | 대  | 단독 주택 | 1종 일주 | 세로 (가) | 가장형 완경사 | 459,000    | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 선정사유

상기 표준지는 대상물건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변환경 등이 유사하여 비교표준지로 선정했습니다.

## (2) 시점수정

### (가) 자가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준으로 하였습니다.

\* 충청북도 청주시 상당구 주거지역

| 기 간                          | 변동률(%) | 비 고  |
|------------------------------|--------|--|
| 2025.01.01. ~<br>2025.08.22. | 0.212  | 충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.08.22 ) (주거)<br><br>2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.186<br>2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.037<br><br>( 1 + 0.00186 ) * ( 1 + 0.00037 * 22/31 )<br>≒ 1.00212 |

※ 기준시점 당시에 당해 월의 자가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 자가변동률 추정 적용하였습니다.

## (3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : 100/100 = 1.000)

## (4) 개별요인 비교

### (가) 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성상의 제 요인을종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

1) 기호 1 : 비교표준지 A

| 조 건    | 항 목                |                                      | 격차율   | 비 고             |
|--------|--------------------|--------------------------------------|-------|-----------------|
|        | 항 목                | 세 항 목                                |       |                 |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                  | 1.00  | 비교표준지와 유사함.     |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                  | 1.00  | 비교표준지와 유사함.     |
|        | 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  | 비교표준지와 유사함.     |
|        | 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, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지      | 0.85  | 형상, 경사 등에서 열세함. |
|        | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                          |       |                 |
|        | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                       |       |                 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)         | 1.00  | 비교표준지와 유사함.     |
| 기타 조건  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                           | 1.00  | 비교표준지와 유사함.     |
| 누 계    |                    |                                      | 0.850 |                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 감정평가 선례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### (나) 인근 평가선례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

| 기호 | 구분<br>기준시점       | 소재지          | 용도지역 | 지목 | 면적<br>(㎡)      | 단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) | 비고            |
|----|------------------|--------------|------|----|----------------|-------------|---------------|---------------|
|    |                  |              | 이용상황 |    |                |             | 격차율           |               |
| 1  | 경매<br>2023.02.20 | 수동<br>110    | 1종일주 | 대  | 67.7           | 870,000     | 394,500       | 표준지<br>비교사례선정 |
|    |                  |              | 단독주택 |    |                |             | 2.205         |               |
| 2  | 담보<br>2025.06.04 | 수동<br>129-2  | 1종일주 | 대  | 196.1          | 851,000     | 465,300       | -             |
|    |                  |              | 단독주택 |    |                |             | 1.829         |               |
| 3  | 경매<br>2023.07.25 | 수동<br>427-16 | 1종일주 | 대  | 56.5 중<br>11.3 | 938,000     | 431,400       | -             |
|    |                  |              | 단독주택 |    |                |             | 2.174         |               |

### (다) 인근 실거래사례

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

| 기호 | 구분<br>기준시점        | 소재지        | 용도지역 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----|-------------------|------------|------|----|-----------|-------------|---------------|----|
|    |                   |            | 이용상황 |    |           |             | 격차율           |    |
| 가  | 실거래<br>2022.08.01 | 수동<br>89-9 | 1종일주 | 대  | 403.9     | 792,275     | 507,600       | -  |
|    |                   |            | 주거나지 |    |           |             | 1.561         |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

| 기호   | 구분<br>기준시점        | 소재지          | 용도지역 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) | 비고                  |
|--|-------------------|--------------|------|----|-----------|-------------|---------------|---------------------|
|  |                   |              | 이용상황 |    |           |             | 격차율           |                     |
| 나  | 실거래<br>2024.06.22 | 수동<br>427-19 | 1종일주 | 대  | 106.1     | 955,800     | 544,200       | 거래사례비교법<br>"비교사례"선정 |
|  |                   |              | 주상용  |    |           |             | 1.756         |                     |
| <p style="text-align: center;">&lt;토지/건물거래가격 배분내역&gt;</p> <p>건물구조: 시멘트벽돌조 (철근)콘크리트지붕      연면적: 116.61 ㎡<br/>                     승인일자: 1983-01-06      용도: 일반음식점, 주택, 점포<br/>                     {150,000,000 - [(1,250,000 × 15/45(관찰감가)) × 116.61]} ÷ 106.1 = 955,800 원/㎡</p> |                   |              |      |    |           |             |               |                     |

## (라) 격차율 산정을 위한 비교사례 선정

지리적 위치 및 기준시점 등 제반 가치형성 요인이 <평가선례 1> 과 비교표준지가 동일 유사하다고 판단되어 선정하였습니다.

## (마) 격차율 산정

### 1) 산식(비교표준지의 격차율)

|                   |   |
|-------------------|---|
| 그 밖의<br>요인<br>보정률 | 비교사례 단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교<br><br>비교표준지 공시지가 × 시점수정 |
|-------------------|---|

### 2) 시점수정치

(지가변동률 : 충청북도 청주시 상당구)

| 선례 등<br>기호 | 용도지역 | 기간                           | 시점수정치   | 비고 |
|------------|------|------------------------------|---------|----|
| 평가선례<br>1  | 주거지역 | 2023.02.20.<br>~ 2025.08.22. | 1.00951 | -  |

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인 비교치

비교사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.  
(비교치 : 100/100 = 1.000)

### 4) 개별요인 비교치

| 표준지 | 비교 사례  | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 비교치   | 비 고                       |
|-----|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|---------------------------|
| A   | 평가선례 1 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.02  | 1.00   | 1.00  | 1.020 | 비교표준지가 획지 조건(형상 등)에서 우세함. |

### 5) 격차율 산정

| 구분       | 단가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정 가격   | 격차율   | 비고                     |
|----------|----------|---------|-------|-------|---------|-------|------------------------|
| 평가선례 1기준 | 870,000  | 1.00951 | 1.000 | 1.020 | 895,839 | 1.948 | 평가선례 1 기준 표준지 / 표준지(A) |
| 표준지(A)   | 459,000  | 1.00212 | 1.000 | 1.000 | 459,973 |       |                        |

### 6) 실거래가 분석 등을 통한 검증

동일수급권 내 실거래 가격수준과 그 밖의요인 보정치가 적용된 평가가격 수준을 비교 검토한 결과 격차율 수준은 적정한 것으로 판단됩니다.

### (바) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### 1) 결정의견

비교사례 및 당해 토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사한 인근 토지의 지가수준 및 상기 산정 격차율, 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 결정치

| 표준지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 | 비 고 |
|--------|-------------|-----|
| A      | 1.940       | -   |

## (6) 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정단가

| 본건 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정   | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출 단가   | 결정 단가   |
|-------|--------|------------|---------|-------|-------|---------|---------|---------|
| 1     | A      | 459,000    | 1.00212 | 1.000 | 0.850 | 1.940   | 758,496 | 758,000 |

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정결과

| 구 분              | 본건 기호 | 단가(원/㎡) | 면적(㎡)                 | 금액(원)             |
|------------------|-------|---------|-----------------------|-------------------|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 1     | 758,000 | 25.29<br>(168.6x3/20) | 19,169,820        |
| <b>합 계</b>       |       |         |                       | <b>19,169,820</b> |

## 나. 거래사례 비교법

### (1) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처: KAIS 및 등기사항전부증명서)

| 기호  | 구분<br>기준시점        | 소재지          | 용도지역 | 지목 | 면적<br>(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 개별지가<br>(원/㎡) | 비고                   |
|---|-------------------|--------------|------|----|-----------|-------------|---------------|----------------------|
|   |                   |              | 이용상황 |    |           |             | 격차율           |                      |
| 나   | 실거래<br>2024.06.22 | 수동<br>427-19 | 1종일주 | 대  | 106.1     | 955,800     | 544,200       | 거래사례비교법<br>"비교사례" 선정 |
|   |                   |              | 주상용  |    |           |             | 1.756         |                      |
| <토지/건물거래가격 배분내역><br>건물구조: 시멘트벽돌조 (철근)콘크리트지붕 연면적: 116.61 ㎡<br>승인일자: 1983-01-06 용도: 일반음식점, 주택, 점포<br>$\{150,000,000 - [(1,250,000 \times 15/45(\text{관찰감가})) \times 116.61]\} \div 106.1 \approx 955,800 \text{ 원/㎡}$ |                   |              |      |    |           |             |               |                      |

※ 비교거래사례의 거래가격 및 거래시점은 KAIS 실거래자료 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건은 일반적이고 통상적인 것을 전제하였습니다.

## (2) 사정보정

사정보정이란 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, 상기사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

## (3) 시점수정

(지가변동률 : 충청북도 청주시 상당구)

| 선례 등<br>기호 | 용도지역 | 기 간                          | 시점수정치 (%) | 비 고 |
|------------|------|------------------------------|-----------|-----|
| 거래사례<br>나  | 주거지역 | 2024.06.22.<br>~ 2025.08.22. | 1.00549   | -   |

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

## (4) 지역요인

본건 토지는 비교사례지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : 100/100 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교치 결정

### 1) 대상토지 기호 1 : 거래사례 나

| 조 건    | 항 목                |                                      | 격차율   | 비 고               |
|--------|--------------------|--------------------------------------|-------|-------------------|
|        | 항 목                | 세 항 목                                |       |                   |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성                  | 0.98  | 가로의 폭 등에서 열세함.    |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                  | 0.95  | 상가와의 접근성 등에서 열세함. |
|        | 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  | 거래사례와 유사함.        |
|        | 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, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지      | 0.85  | 형상, 경사 등에서 열세함.   |
|        | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                          |       |                   |
|        | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                       |       |                   |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)         | 1.00  | 거래사례와 유사함.        |
| 기타 조건  | 기타                 | 장래의 동향, 기타                           | 1.00  | 거래사례와 유사함.        |
| 누 계    |                    |                                      | 0.791 |                   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

| 본건<br>기호 | 실거래단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출<br>단가 | 결정<br>단가 |
|----------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1        | 955,800        | 1.000    | 1.00549  | 1.000    | 0.791    | 760,188  | 760,000  |

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정결과

| 구 분                 | 본건 기호 | 단가(원/㎡) | 면적(㎡)                 | 금액(원)      |
|---------------------|-------|---------|-----------------------|------------|
| 거래사례비교법에<br>의한 시산가액 | 1     | 760,000 | 25.29<br>(168.6x3/20) | 19,220,400 |
| 합 계                 |       |         |                       | 19,220,400 |

## 다. 그 밖의 사항

### (1) 경매동향

#### (가) 용도별 낙찰가율 통계

| 기 준 지 역       | 기 간                          | 총건수 | 용 도   | 평균 낙찰가율 |
|---------------|------------------------------|-----|-------|---------|
| 충북 청주시<br>상당구 | 2024.08.23.<br>~ 2025.08.22. | 67건 | 토지/대지 | 55.79%  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 최근 1년 지역/기간별 통계

지역: 충북 청주시 상당구 (대상기간: 2024.08.23 ~ 2025.08.22)

| 지역통계   |    | 충북     |         |      | 청주시 상당구 |         |      |
|--------|----|--------|---------|------|---------|---------|------|
|        |    | 낙찰가율   | 평균 낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율    | 평균 낙찰가율 | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 대지 | 54.06% | 60.68%  | 75   | 58.07%  | 55.79%  | 9    |
| 6개월 평균 | 대지 | 53.03% | 54.67%  | 38   | 60.84%  | 55.87%  | 6    |

## 라. 토지 감정평가액의 결정

### (1) 시산가액 검토

| 본건<br>기호 | 면적(㎡)                 | 공시지가기준법에 의한<br>시산가액 |            | 거래사례비교법에 의한<br>시산가액 |            |
|----------|-----------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
|          |                       | 단가(원/㎡)             | 금액(원)      | 단가(원/㎡)             | 금액(원)      |
| 1        | 25.29<br>(168.6x3/20) | 758,000             | 19,169,820 | 760,000             | 19,220,400 |
| 합 계      |                       |                     | 19,169,820 |                     | 19,220,400 |

### (2) 본건 및 인근지역 시세

| 구분    | 시세수준                             | 비고 |
|-------|----------------------------------|----|
| 본건 시세 | 700,000 원 ~ 800,000 원/㎡<br>내외 수준 | -  |

### 의 견

본건 인근 대지 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어,

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

| 구분                | 본건 기호 | 단가(원/㎡) | 면적(㎡)                 | 금액(원)      |
|-------------------|-------|---------|-----------------------|------------|
| 공시지가기준법에 의한 감정평가액 | 1     | 758,000 | 25.29<br>(168.6x3/20) | 19,169,820 |
| 합계                |       |         |                       | 19,169,820 |

## 3. 건물가격 산출 과정

### 가. 원가법

#### (1) 재조달원가의 결정

##### (가) 표준건축비

(한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집, 기준일 : 2024년, 단위 : 원/㎡)

| 분류번호        | 용도   | 구조        | 급수 | 표준단가      | 내용년수          |
|-------------|------|-----------|----|-----------|---------------|
| 01-01-03-09 | 일반주택 | 치장벽돌조/평지붕 | 4  | 1,381,000 | 45<br>(40~50) |
| 01-01-04-09 | 일반주택 | 블록조/평지붕   | 5  | 977,000   | 40<br>(35~45) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 재조달원가의 결정

| 기호 | 구 조                     | 적용<br>표준단가<br>(원/㎡) | 부대설비<br>보정단가 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>년수 | 비 고          |
|----|-------------------------|---------------------|--------------|----------------|----------|--------------|
| 2  | 시멘벽돌조 스라브층<br>(지하실, 1층) | 800,000             | -            | 800,000        | 45       | 주택<br>(현 공실) |
|    | 시멘벽돌조 스라브층<br>(1층)      | 300,000             | -            | 300,000        | 45       | 부속건물<br>참고   |

※ 상기 재조달원가는 「건축물재조달원가 자료집」를 참조하되, 본 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 용도, 현상 및 관리상태, 신축년도, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 대수선의 정도, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 산정하였으며, 부대설비를 포함하여 결정하였습니다.

## (2) 감가수정

| 기호 | 구 조                     | 사용승인일         | 내용<br>년수 | 경과년수 |    | 잔존년수 | 감가수정 | 비 고                    |
|----|-------------------------|---------------|----------|------|----|------|------|------------------------|
|    |                         |               |          | 실제   | 유효 |      |      |                        |
| 2  | 시멘벽돌조 스라브층<br>(지하실, 1층) | 1980. 12. 12. | 45       | 44   | 40 | 5    | 5/45 | 주택<br>(현 공실)<br>(관찰감가) |
|    | 시멘벽돌조 스라브층<br>(1층)      | 1980. 12. 12. | 45       | 44   | 40 | 5    | 5/45 | 부속건물<br>참고<br>(관찰감가)   |

※ 본 건물의 감가수정은 현 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 경과년수를 조정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시산가액(단가)의 결정

| 기호 | 구 조                     | 재조달원가<br>(원/㎡) | 감가수정   | 적용단가<br>(원/㎡) | 비 고                    |
|----|-------------------------|----------------|--------|---------------|------------------------|
| 2  | 시멘벽돌조 스라브층<br>(지하실, 1층) | 800,000        | 5 / 45 | 88,000        | 주택<br>(현 공실)<br>(관찰감가) |
|    | 시멘벽돌조 스라브층<br>(1층)      | 300,000        | 5 / 45 | 33,000        | 부속건물<br>창고<br>(관찰감가)   |

### 나. 건물가격의 결정

| 구 분              | 기호 | 단가(원/㎡) | 면적(㎡)                        | 금액(원)     |
|------------------|----|---------|------------------------------|-----------|
| 원가법에 의한<br>감정평가액 | 2  | 88,000  | 17.249<br>(114.99 x<br>3/20) | 1,517,910 |
|                  |    | 33,000  | 0.234<br>(1.56 x 3/20)       | 7,720     |
| 합                | 계  |         |                              | 1,525,630 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

(단위 : 원)

| 토 지        | 건 물       | 제시외물건  | 합 계        |
|------------|-----------|--------|------------|
| 19,169,820 | 1,525,630 | 24,750 | 20,720,200 |

# 토지·건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지번           | 지목<br>또는<br>용도 | 용도지역<br>또는<br>구조  | 면적 (㎡)                            |        | 감정평가액   |               | 비고   |
|----------|---|--------------|----------------|---|-----------------------------------|--------|---------|---------------|--|
|          |   |              |                |   | 공부                                | 사정     | 단가(원/㎡) | 금액(원)         |  |
| 1        | 충청북도<br>청주시<br>상당구<br>수동  | 154-1        | 대              | 제1종일반<br>주거지역   | 168.6x <sup>3</sup> <sub>20</sub> | 25.29  | 758,000 | 19,169,820    |  |
| 2        | 동소<br><br>[도로명주소]<br>충청북도<br>청주시<br>상당구<br>대성로<br>172번길<br>29-6 | 154-1<br>위지상 | 주택             | 시멘벽돌조<br>스라브층<br>평가건<br><br>건평<br>19평5홀2작<br>(1층)<br><br>지하실<br>15평2홀6작 | 64.54x <sup>3</sup> <sub>20</sub> | 17.249 | 88,000  | 1,517,910     | 사용승인일:<br>1980. 12. 12.<br><br>800,000<br>x5/45<br>(관찰감가)<br>김은영<br>지분전부 |
|          | 소 계   |              | 참고             | 부속건물<br>시멘벽돌조<br>스라브층<br>평가건<br>4홀7작                                    | 1.56x <sup>3</sup> <sub>20</sub>  | 0.234  | 33,000  | 7,720         | 300,000<br>x5/45<br>(관찰감가)<br>김은영<br>지분전부                                |
|          | (제시외물건)<br>① 충청북도<br>청주시<br>상당구<br>수동                           | 154-1<br>위지상 | 참고 등           | 벽채이용<br>샤시조<br>판별지붕   | (5 x <sup>3</sup> <sub>20</sub> ) | 0.75   | 33,000  | 24,750        | 200,000<br>x5/30<br>(관찰감가)<br>김은영<br>지분전부                                |
|          | 소 계   |              |                |   |                                   |        |         | 24,750        |  |
|          | 합 계   |              |                |   |                                   |        |         | ₩20,720,200.- |  |
|          |   |              |                | < 이 하 여 백 >   |                                   |        |         |               |  |

# 토지 감정 평가 요항 표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건 토지는 충청북도 청주시 상당구 수동 소재 "충북진로교육원" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공공시설, 편의시설, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 청주시내 주거지역으로 주위환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교통 상황

기호(1) : 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됩니다.

## 3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 자루형 평탄화된 토지로 주거용 건부지로 이용중 입니다.

## 4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로에 접합니다.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(해발87m이하{단 주거지역내 해발79m이상 지역은 2층이하(8m이하)}), 주거용지(일반관리권역2, 건폐율60%이하, 용적률200%이하, 높이4층이하, 건축한계선 일반도로변 1M), 지구단위계획구역(수암골), 소로3류(폭 8m 미만)(보행자우선도로)(저측), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성안나유치원, 청주교육지원청체육건강과 (043-299-3191~3196)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552).

# 토지 감정 평가 요항 표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계 및 기타

-

# 건물 감정 평가 요항 표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 1. 건물의 구조

기호(2) : 시멘벽돌조 스라브층 지하실, 1층 건물로(사용승인일:1980.12.12.)

외벽 : 몰탈위페인팅마감, 석재타일붙임마감 등

내벽 : 벽지도배마감 및 일부타일붙임마감이나 훼손상태임.

바닥 : 샤프시창호 등

기호(2) 부속건물 : 시멘벽돌조 스라브층, 단층 건물로

외&내벽 : 몰탈위페인팅마감 등(보수작업 필요)

## 2. 이용상태

기호(2) : 단독주택으로 이용했으나 현 공실 상태입니다.

기호(2) 부속건물 : 창고 등으로 이용했었습니다.

## 3. 위생 및 냉난방설비

기호(2) : 난방설비, 위생, 급배수설비 등이 구비되어 있었으나 현재 보수 및 수리작업이 필요한 상태입니다.

## 4. 기 타 설 비

-

## 5. 부합물 및 종물관계

후첨 '사진, 지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

# 건물 감정 평가 요항 표

- |               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조     | 4. 기 타 설 비    | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태    | 5. 부합물 및 종물관계 |              |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이    |              |

## 6. 공부와의 차이

-

## 7. 임대관계 및 기타

가) 기호(2) 건물은 상당 기간 공실로 관리보수를 하지않아 보수 및 수리가 필요한 상태로 기준시점 현재 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 산정하였으며 사용승인일로부터 기준시점까지 내용년수 잔여일이 1년 미만이나, 수 년전까지 사람이 거주하였으며, 건물의 보 및 벽체가 아직 사용가능하다 사료되어 관찰감가를 적용하였하여 평가하였습니다.

나) 기호(2) 건물은 공부상 지하실, 1층으로 기재되어 있으나 지하실이 대문에서 바로 접근 가능한 외관상 1층으로 이 점을 고려하여 평가하였습니다.

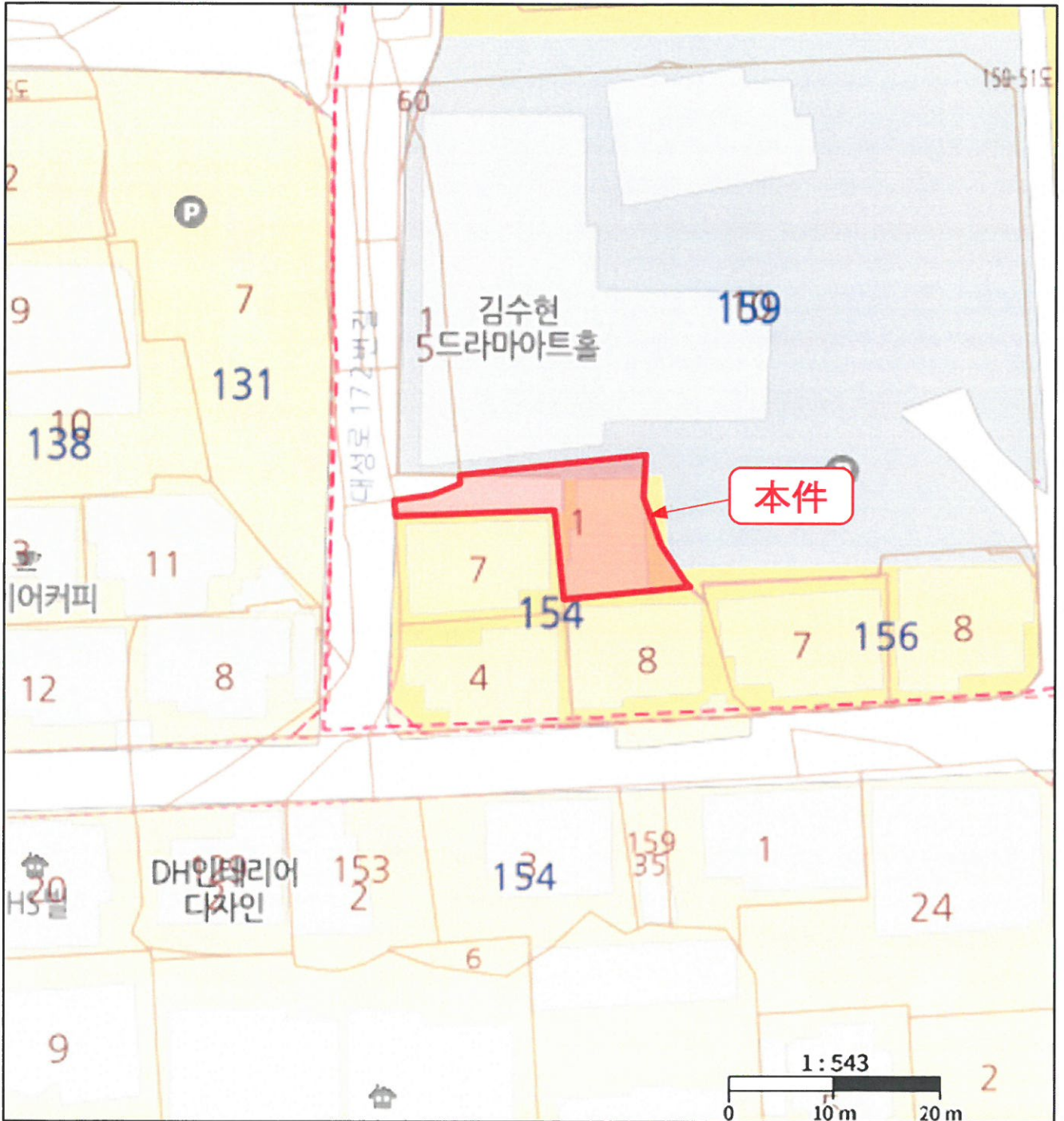
# 광역 위치도



# 상세 위치도



|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 충청북도 청주시 상당구 수동 154-1 |
|-----|-----------------------|



# 항공 위치도



|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 충청북도 청주시 상당구 수동 154-1 |
|-----|-----------------------|

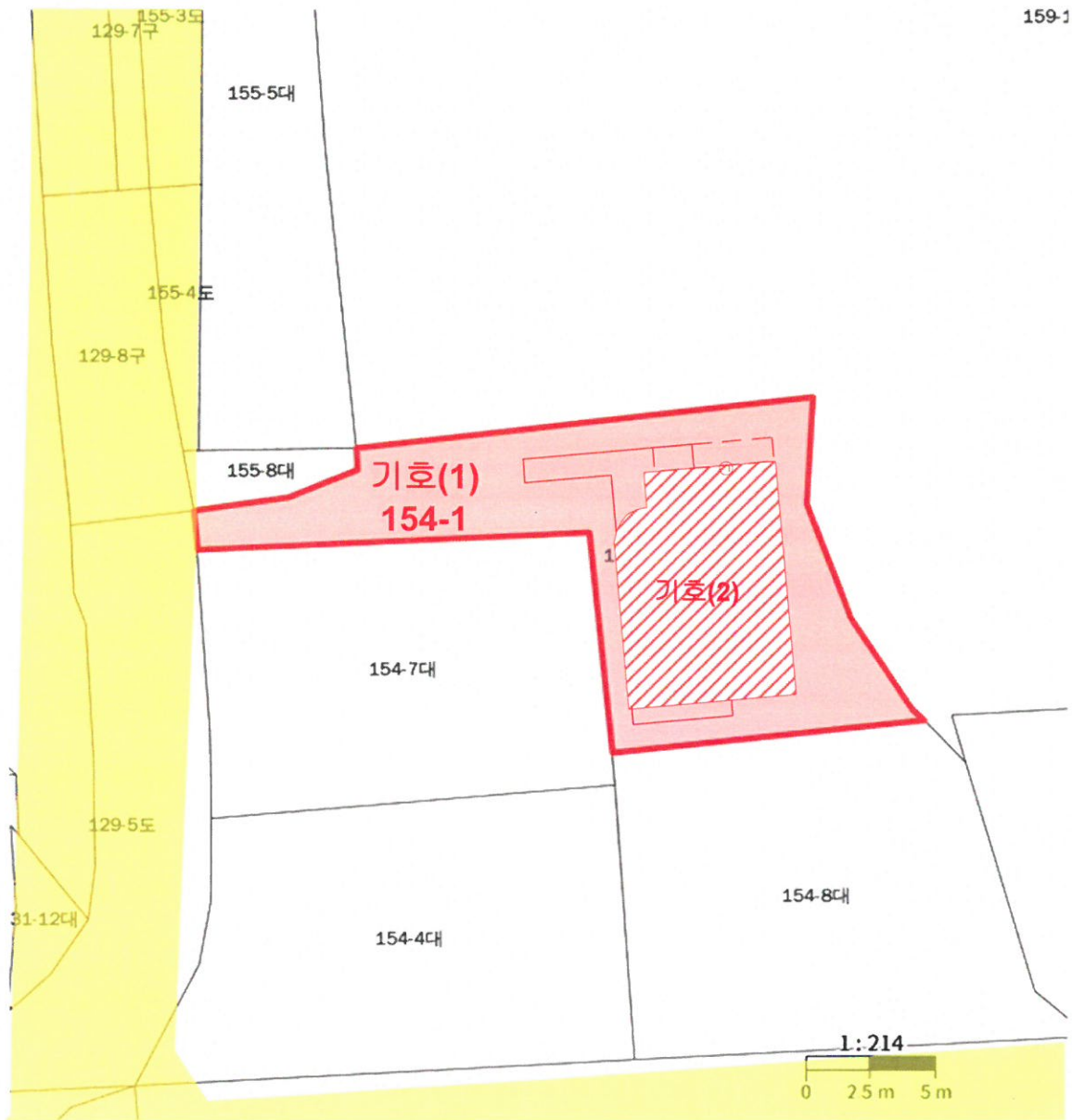


# 지 적 도



None Scale

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 충청북도 청주시 상당구 수동 154-1 |
|-----|-----------------------|

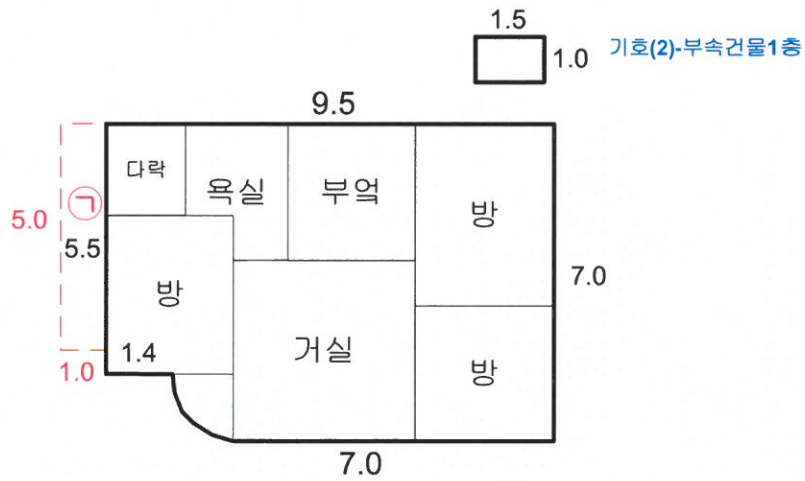


|                |        |        |        |                    |
|----------------|--------|--------|--------|--------------------|
| <b>표<br/>례</b> | 평가대상토지 | 평가건물1층 | 평가건물2층 | 평가건물3층이상           |
|                | 제 시 외  | 평가제외건물 | 도로     | 계획 도로 선<br>용도지 구분선 |

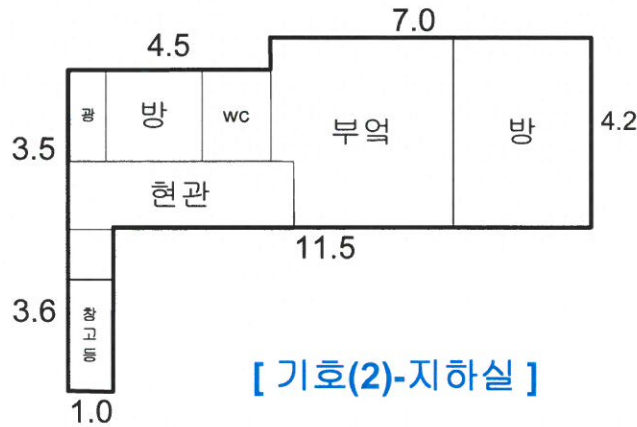
# 건물개황도

None Scale

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 충청북도 청주시 상당구 수동 154-1 |
|-----|-----------------------|



[ 기호(2)-1층 ]



[ 기호(2)-지하실 ]

※ 면적

- 기호(2)-지하실 : 시멘벽돌조 스라브층(주택-현 공실) 50.45㎡
- 기호(2)-1층 : 시멘벽돌조 스라브층(주택-현 공실) 64.54㎡
- 기호(2)-부속건물 : 시멘벽돌조 스라브층(창고) 1.56㎡

※ 제시외물건

- ㉠ 벽체이용 샷시조 (창고 등) 약 5.0㎡

# 사 진 용 지



[본건 근경]



[기호(2) 근경]



[기호(2) 근경]



[기호(2) 부속건물 참고]

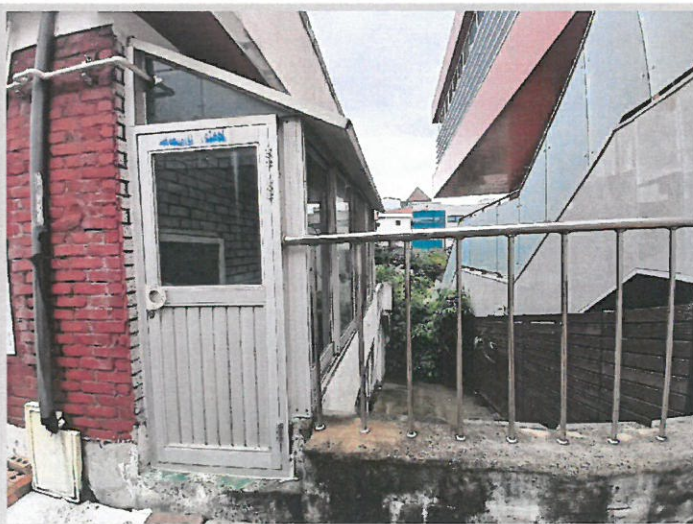
# 사 진 용 지



[기호(2) 1층 내부]



[기호(2) 2층 내부]



[제시외물건 ㉠]



[본건 주위환경]