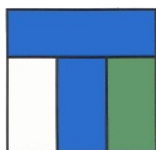


감정평가서

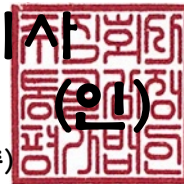
Appraisal Report

건명	최미경 소유 물건 (2025타경50830)
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 이수경
감정평가서번호	통일(충북)W250306-3001호

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)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권세중



충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
권세종





종





(주)통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감정평가액	육억육천사백팔십일만삼천오백칠십원정(W664,813,570.-)			
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 이수경	감정평가목적	경매(임의)	
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최미경 (2025타경50830)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.05.08.	2025.04.30. ~2025.05.08.	2025.05.08.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
< 별지 참조 >					

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자: 감정평가사 정택영</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;"></p> <p style="text-align: right;"></p>
------	---

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 청주시 청원구 주충동	275-1	전	자연녹지지역	165	753	479,000	360,687,000	일단지 현황 "단독주택" 제시외건물 이경매대상 제외시가액 ₩357, 174,000
2	동소	274-4	임야	자연녹지지역	588				
3	동소	274-4, 275-1 위지상 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 및 평스라브지붕					
				1층	49.41	49.41	1,160,000	57,315,600	1,450,000 × 40/50 관찰감가
				2층	49.41	49.41	1,160,000	57,315,600	1,450,000 × 40/50 관찰감가

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
4	동소	274-4, 275-1 위지상 제2동	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 및 평스라브지붕						
					1층	50.34	50.34	1,160,000	58,394,400	1,450,000 × 40/50 관찰감가
					2층	50.34	50.34	1,160,000	58,394,400	1,450,000 × 40/50 관찰감가
				3층	38.82	38.82	1,160,000	45,031,200	1,450,000 × 40/50 관찰감가	
5	동소	274-5	임야	자연녹지지역	1 2×- 6	0.33	139,000	45,870	현황 "도로" 최미경 지분중1/6 전부	
6	동소	274-7	임야	자연녹지지역	1 186×- 6	31	139,000	4,309,000	현황 "도로" 최미경 지분중1/6 전부	
7	동소	274-10	임야	자연녹지지역	1 279×- 6	46.5	139,000	6,463,500	현황 "도로" 최미경 지분중1/6 전부	

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
8	동소	274-12	임야	자연녹지지역	1 24×-	4	139,000	556,000	현황 "도로" 최미경 지분중 1/6 전부
9	동소	274-13	임야	자연녹지지역	1 552×-	92	139,000	12,788,000	현황 "도로" 최미경 지분중 1/6 전부
소 계								661,300,570	
㉠	[제시외 건물] 동소	274-4, 275-1 위지상	(현관)	목조 슬레이트지붕 1층	(5)	5	80,000	400,000	120,000 × 20/30 관찰감가
㉡	동소	274-4, 275-1 위지상	(창고)	판넬조 판넬지붕 1층	(3)	3	107,000	321,000	150,000 × 25/35 관찰감가
㉢	동소	274-4, 275-1 위지상	(창고)	목조 슬레이트지붕 1층	(18)	18	80,000	1,440,000	120,000 × 20/30 관찰감가

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉔	동소	274-4, 275-1 위지상	(현관)	경량앵글조 슬레이트지붕 1층	(8)	8	48,000	384,000	80,000 × 15/25 관찰감가
㉕	동소	274-4, 275-1 위지상	(창고)	파이프조 슬레이트지붕 1층	(3)	3	60,000	180,000	100,000 × 15/25 관찰감가
㉖	동소	274-4, 275-1 위지상	(보일러실)	판넬조 판넬지붕 1층	(4)	4	107,000	428,000	150,000 × 25/35 관찰감가
㉗	동소	274-4, 275-1 위지상	(창고)	경량앵글조 슬레이트지붕 1층	(7.5)	7.5	48,000	360,000	80,000 × 15/25 관찰감가
소 계								3,513,000	
합 계								₩664,813,570	.-
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 주중동 소재 '주중동13통 경로당' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 청주지방법원 경매2계의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 04월 30일~2025년 05월 08일(9일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 건물감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 05월 08일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되, 관리상태 및 수선정도 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 지적 경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적에 의거 조사한 바, 정확한 지적 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적 측량을 요합니다.
- 본건은 기준시점 현재 일반건축물대장이 존재하지 않아 해당 관청에 문의 결과 승인조건 미이행으로 인해 사용승인을 득하지 못하여 일반건축물대장이 없는 상태로 확인 되었는데, 이를 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1,2) 토지상에 소재하는 기호(3,4) 건물은 건축허가서, 등기사항전부증명서상 2필 일단지로 등재되어있는 바, 일괄 평가하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(5~9) 토지는 공유지분의 소유로서, 각 지분의 위치가 특정되어 제시되지 아니하였으므로 전체면적을 기준으로 한 가격으로 지분비율에 의거 평가 하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1,2) 토지는 공부상 지목이 "전" 및 "임야" 이나 현황 "단독주택"으로 이용중이며, 기호(5~9) 토지는 공부상 지목이 "임야" 이나 현황 "도로"로 이용중입니다.
- 본건 기호(1,2) 토지상에 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하여 개략적인 면적을 산출하여 평가 하였으며, 제시외건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액을 감정평가명세표 비교란에 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	주중동 275-1	전	165	단독주택	자연녹지	세로 (가)	사다리 평지	111,900	일단지
2	주중동 274-4	임야	588	단독주택	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	60,700	
5	주중동 274-5	임야	2중 0.33	도로	자연녹지	세로 (불)	부정형 완경사	56,200	공유지분
6	주중동 274-7	임야	186중 31	도로	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	67,000	
7	주중동 274-10	임야	279중 46.5	도로	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	67,000	
8	주중동 274-12	임야	24중 4	도로	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	60,700	
9	주중동 274-13	임야	552중 92	도로	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	67,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 건물

3. 기호[3]

소재지		충청북도 청주시 청원구 주중동 274-4 제1동							
건물의 개황		구조 지붕	철근콘크리트구조 철근콘크리트 및 평스라브지붕			용도지역	-		
		연면적	-			대지면적	-		
		규모	지상2층			층고	-		
		용도	단독주택			용적률	-		
		사용승인 일자	-			건폐율	-		
설비 현황	구분	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	3	○	-	○	-	-	-	-	-
층별 현황	구분 (명칭)	층별	구조	용도	면적(㎡)	비고			
	3	1층	철근콘크리트구조	단독주택	49.41	-			
		2층	철근콘크리트구조	단독주택	49.41	-			
	㉠	1층	목조	현관	5				
	㉡	1층	판넬조	창고	3				
	㉢	1층	목조	창고	27				

※ 기타사항 후첨'건물감정평가요항표' 참조 요망

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기호[4~㉸]

소재지		충청북도 청주시 청원구 주충동 274-4 제2동							
건물의 개 황		구 조 분	철근콘크리트구조 철근콘크리트 및 평스라브지붕			용도지역	-		
		연 면 적	-			대지면적	-		
		규 모	지상2층			층 고	-		
		용 도	단독주택			용 적 률	-		
		사용승인 일 자	-			건 폐 율	-		
설 비 현 황	구분	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	4	○	-	○	-	-	-	-	-
층 별 현 황	구분 (명칭)	층별	구조		용도	면적(㎡)		비고	
	4	1층	철근콘크리트구조		단독주택	50.34		-	
		2층	철근콘크리트구조		단독주택	50.34		-	
		3층	철근콘크리트구조		단독주택	38.82		-	
	㉠	1층	경량앵글조		현관	8		-	
	㉡	1층	파이프조		창고	3		-	
	㉢	1층	판넬조		보일러실	4		-	
	㉣	1층	경량앵글조		창고	7.5		-	

※ 기타사항 후첨'건물감정평가요항표' 참조 요망

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	주중동 산60-10	임야	2,083	자연림	자연녹지	맹지	부정형완경사	55,700

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 자가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 청주시 청원구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.05.08	0.810 (1.00810)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.576 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.190 $(1 + 0.00576) \times$ $(1 + 0.0019 \times 38/31)$ ≒ 1.00810

※ 2025년 4월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)~(2) /비교표준지(A)	-	1.15	2.75	-	1.00	1.00	3.163
기호(5)~(9) /비교표준지(A)	-	1.15	0.80	-	1.00	1.00	0.920
결정의견							

기호(1)~(2)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근 환경 및 이용상황 등)에서 우세합니다.

기호(5)~(9)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 자연조건(인근 환경 및 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지의 가격} \\
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \\
 &= \frac{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	주중동 산138-6	임	165 중 55	자연녹지 (자연림)	세로 (가)	10,560,000 (192,000)	법원경매	2023.07.04
#2	주중동 278-6	대	257	자연녹지 (단독)	세로 (가)	125,673,000 (489,000)	공매(국세, 지방세)	2024.12.18
#3	주중동 305-21	대	696	자연녹지 (주거기타)	세로 (가)	251,256,000 (361,000)	담보	2024.04.19

■ 본건 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-
----------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	주중동 산16-7	임	4,035	자연녹지 (자연림)	세로 (불)	554,550,000 (137,430)	2021.07.06
#c	주중동 305-13	대	125	자연녹지 (단독주택)	세로 (가)	51,342,000 (410,730)	2025.02.19

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

■ 토지건물 일괄 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉑)
			건물구조			
#b	주중동 273-7	자연녹지 (단독주택)	2007.06.27	75.65	750,000	56,737,500
			경량철골구조 기타(판넬)지붕 지상1층			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉒)	토지가격(원) (㉓=㉒-㉑)	토지단가 (원/㎡)
	400	대 (세로(가))	2024.05.04	223,200,000	166,462,500	416,150

$$\text{건물적용단가} = \text{㉑} * (\text{㉒} / \text{㉓})$$

① 재조달원가 : 1,050,000 / ② 내용년수 : 35 / ③ 경과년수 : 16 / ④ 잔존년수 : 25

※ 해당 거래사례는 관찰가가를 적용하였습니다.

※ 토지단가 = 토지가격/토지면적

※ 건물적용단가 = 재조달원가x잔존년수/내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 자연녹지지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 단독주택/맹지은(는) @400,000원/㎡ ~ @550,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다
-----------------	---

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

충북 청주시 청원구 2024년 3월 ~ 2025년 2월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	1,378,674,300	881,820,900	64.00%	32	6	18.80%
임야	6,495,324,882	3,922,349,230	60.40%	63	14	22.20%
단독주택	14,713,132,590	9,087,526,498	61.80%	98	20	20.40%
다가구	12,099,415,830	7,874,574,999	65.10%	41	12	29.30%

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.07.04 ~ 2025.05.08	1.03212	충청북도 청주시 청원구 녹지지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근 환경 및 이용상황 등)에서 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	192,000	1.03212	1.00	0.774	153,381	2.731
기준시점 표준지가격	55,700	1.00810	-	-	56,151	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지지역	2.70

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	55,700	1.00810	1.00	3.163	2.70	479,536	479,000
5~9	55,700	1.00810	1.00	0.920	2.70	139,479	139,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~2	753	479,000	360,687,000	일단지
5	2 중 0.33	139,000	45,870	현황 '도로' (지분면적)
6	186 중 31	139,000	4,309,000	현황 '도로' (지분면적)
7	279 중 46.5	139,000	6,463,500	현황 '도로' (지분면적)
8	24 중 4	139,000	556,000	현황 '도로' (지분면적)
9	552 중 92	139,000	12,788,000	현황 '도로' (지분면적)
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			384,849,370	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	주중동 산16-7	임야	4,035	자연녹지 (자연림)	137,430	2021.07.06

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.07.06 ~ 2025.05.08	1.08432	충청북도 청주시 청원구 녹지지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1)~(2) /거래사례(#a)	-	1.10	3.10	-	1.00	1.00	3.410
기호(5)~(9) /거래사례(#a)	-	1.10	0.90	-	1.00	1.00	0.990

결정의견

기호(1)~(2)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근 환경 및 이용상황 등)에서 우세합니다.

기호(5)~(9)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 자연조건(인근 환경 및 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	137,430	1.00	1.08432	1.00	3.410	508,152	508,000
5~9	137,430	1.00	1.08432	1.00	0.990	147,528	147,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~2	753	508,000	382,524,000	일단지
5	2 중 0.33	147,000	48,510	현황 '도로' (지분면적)
6	186 중 31	147,000	4,557,000	현황 '도로' (지분면적)
7	279 중 46.5	147,000	6,835,500	현황 '도로' (지분면적)
8	24 중 4	147,000	588,000	현황 '도로' (지분면적)
9	552 중 92	147,000	13,524,000	현황 '도로' (지분면적)
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			408,077,010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	384,849,370	408,077,010	약 94.3%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1~2	753	360,687,000	-
5	2 층 0.33	45,870	-
6	186 층 31	4,309,000	-
7	279 층 46.5	6,463,500	-
8	24 층 4	556,000	-
9	552 층 92	12,788,000	-
토지 감정평가액(합계)		384,849,370	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 산정

가. 표준단가

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

(출처 : 2024년도 한국부동산원 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층	2	2,057,000	50 (45~55)

나. 보정단가의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 ‘재조달원가’와 물리적 내용년수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능 기간 등을 고려하여 본건의 ‘경제적 내용년수’를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	면적(㎡)	경제적 내용년수	
3	1층	철근콘크리트구조	단독주택	1,450,000	49.41	50년
	2층	철근콘크리트구조	단독주택	1,450,000	49.41	50년
4	1층	철근콘크리트구조	단독주택	1,450,000	50.34	50년
	2층	철근콘크리트구조	단독주택	1,450,000	50.34	50년
	3층	철근콘크리트구조	단독주택	1,450,000	38.82	50년
㉠	1층	목조	현관	120,000	5	30년
㉡	1층	판넬조	창고	150,000	3	35년
㉢	1층	목조	창고	120,000	18	30년
㉣	1층	경량앵글조	현관	80,000	8	25년
㉤	1층	파이프조	창고	100,000	3	25년
㉥	1층	판넬조	보일러실	150,000	4	35년
㉦	1층	경량앵글조	창고	80,000	7.5	25년

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용년수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구분		면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
기호	층								
3	1층	49.41	1,450,000	50	-	40	1,160,000	1,160,000	관찰감가
	2층	49.41	1,450,000	50	-	40	1,160,000	1,160,000	관찰감가
4	1층	50.34	1,450,000	50	-	40	1,160,000	1,160,000	관찰감가
	2층	50.34	1,450,000	50	-	40	1,160,000	1,160,000	관찰감가
	3층	38.82	1,450,000	50	-	40	1,160,000	1,160,000	관찰감가
㉠	1층	5	120,000	30	-	20	80,000	80,000	관찰감가
㉡	1층	3	150,000	35	-	25	107,143	107,000	관찰감가
㉢	1층	27	120,000	30	-	20	80,000	80,000	관찰감가
㉣	1층	8	80,000	25	-	15	48,000	48,000	관찰감가
㉤	1층	3	100,000	25	-	15	60,000	60,000	관찰감가
㉥	1층	4	150,000	35	-	25	107,143	107,000	관찰감가
㉦	1층	7.5	80,000	25	-	15	48,000	48,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호	층				
3	1층	49.41	1,160,000	57,315,600	-
	2층	49.41	1,160,000	57,315,600	-
4	1층	50.34	1,160,000	58,394,400	-
	2층	50.34	1,160,000	58,394,400	-
	3층	38.82	1,160,000	45,031,200	-
㉠	1층	5	80,000	400,000	-
㉡	1층	3	107,000	321,000	-
㉢	1층	18	80,000	1,440,000	-
㉣	1층	8	48,000	384,000	-
㉤	1층	3	60,000	180,000	-
㉥	1층	4	107,000	428,000	-
㉦	1층	7.5	48,000	360,000	-
건물 감정평가액(합계)				280,684,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,796 중 926.83	384,849,370	-
건물	238.32	276,451,200	-
(제시외건물)	48.5	3,513,000	-
감정평가액(합계)		664,813,570	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 청원구 주중동 소재 '주중동13통 경로당' 북동측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 단독주택 및 전, 답 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

기호(1~9) : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1,2) : 인접지대비 완경사의 사다리 토지로서, 2필 일단의 주거용 건부지로 이용중입니다.

기호(5~9) : 인접지대비 평지 및 완경사의 부정형 토지로서, 도로로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1,2) : 본건 기호(6,7) 토지를 이용해 접근 가능합니다.

기호(5~9) : 본건을 노폭 약 6M 정도의 아스팔트 및 시멘트 포장도로로 이용중입니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

기호(5~9) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>

6. 제시목록외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

본건 기호(1,2) 토지는 공부상 지목이 "전" 및 "임야" 이나 현황 "단독주택"으로 이용중이며, 기호(5~9) 토지는 공부상 지목이 "임야" 이나 현황 "도로"로 이용중입니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

가. 본건 기호(1,2) 토지상에 소재하는 기호(3,4) 건물은 건축허가서, 등기사항전부증명서 상 2필 일단지로 등재되어있는 바, 일괄 평가하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 기호(5~9) 토지는 공유지분의 소유로서, 각 지분의 위치가 특정되어 제시되지 아니하였으므로 전체면적을 기준으로 한 가격으로 지분비율에 의거 평가 하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(3,4) : 철근콘크리트구조 철근콘크리트 및 평스라브지붕 지상2층 및 3층 건물로서,
외벽 : 벽돌 쌓기 등 마감입니다.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감입니다.
창호 : 새시창호 입니다.

2. 이용상태

기호(3,4) : 단독주택으로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

기호(3,4) : 보일러에 의한 난방설비 구비되어 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기호(3,4) : 기본적인 위생 및 급배수설비를 갖추고 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

해당없습니다.

7. 임대관계

임대미상입니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계
8. 기타

8. 기타

본건은 기준시점 현재 일반건축물대장이 존재하지 않아 해당 관청에 문의 결과 승인조건 미이행으로 인해 사용승인을 득하지 못하여 일반건축물대장이 없는 상태로 확인되었는바, 이를 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도

소재지

충청북도 청주시 청원구 주중동 275-1 외



항공위치도

소재지

충청북도 청주시 청원구 주중동 275-1 외



상 세 위 치 도

소재지

충청북도 청주시 청원구 주중동 275-1 외



범례



본건



표준지



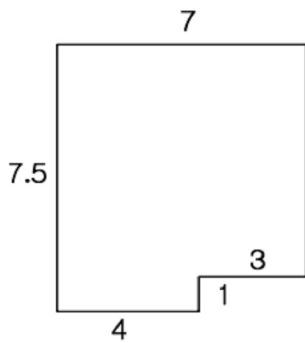
평가사레



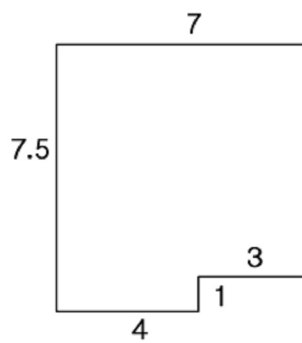
거래사레

건물개황도

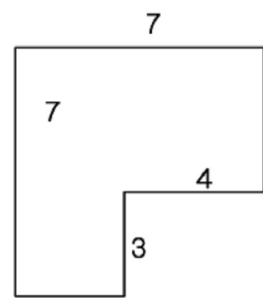
NO SCALE



(3) 1층, 2층 약 49.41㎡



(4) 1층, 2층 약 50.34㎡



(4) 3층 약 38.82㎡

면적산출근거

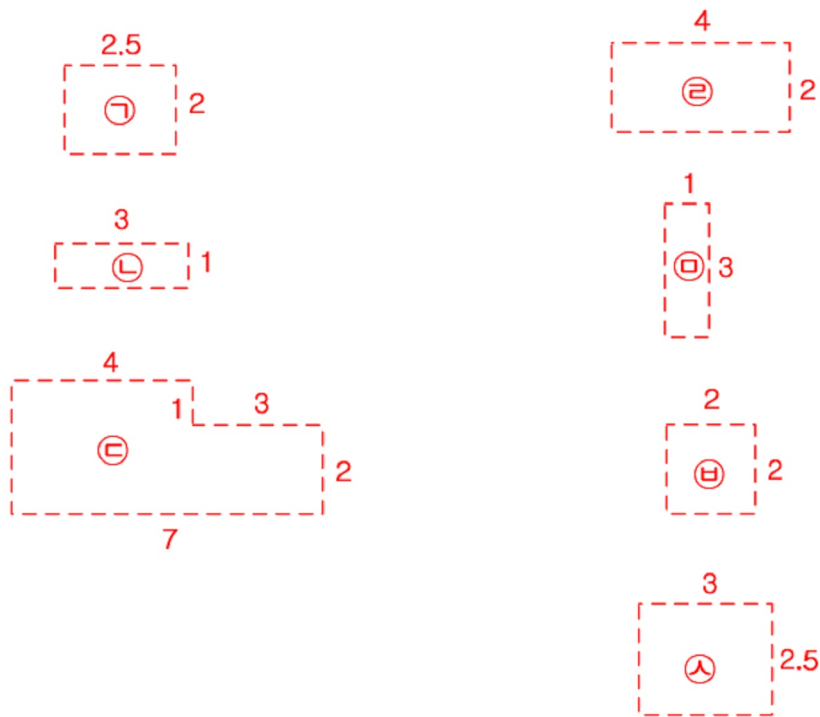
(3) 1, 2층: $(7 \times 7.5) - (3 \times 1) \approx 49.5 \text{㎡}$ 공부면적 49.41㎡

(4) 1, 2층: $(7 \times 7.5) - (3 \times 1) \approx 49.5 \text{㎡}$ 공부면적 50.34㎡

(4) 3층: $(7 \times 7) - (3 \times 4) \approx 37 \text{㎡}$ 공부면적 38.82㎡

건물개황도

NO SCALE



제시외 건물

- ㉑ 목조 슬레이프지붕 (현관) 약 5㎡
- ㉒ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 3㎡
- ㉓ 목조 슬레이트지붕 (창고) 약 18㎡
- ㉔ 경량앵글조 슬레이트지붕 (현관) 약 8㎡
- ㉕ 파이프조 슬레이트지붕 (창고) 약 3㎡
- ㉖ 판넬조 판넬지붕 (보일러실) 약 4㎡
- ㉗ 경량앵글조 슬레이트지붕 (창고) 약 7.5㎡

사 진 용 지



【 본건 기호(1~3) 북서측 전경 및 제시외건물 ㉠ 】



【 본건 기호(3) 남측 전경 및 제시외건물 ㉡, ㉢ 】

사 진 용 지



【 본건 기호(4) 북측 전경 및 제시외건물 ㉔~㉞ 】



【 본건 기호(5,8,9) 서측 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호(6) 서측 전경 】



【 본건 기호(7) 서측 전경 】

사 진 용 지



【 본건 기호(9) 북서측 전경 】



【 본건 서측 전경 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 제시외건물 ⊙ 】