

감정평가서

건명	박기완 외 3명 소유물건(2025타경30547)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	yy2505-047-1

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.

용연감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	사억칠천구백일십이만사천원정 (₩479,124,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박기완 외 3명 (2025타경30547)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.23	2025.05.21 ~ 2025.05.23	2025.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,365	토지	9,365	-	316,512,000
	건물	167.10	건물	167.10	-	120,312,000
	제시외건물	104.80	제시외건물	104.80	-	33,300,000
	수목	2식		2식	-	9,000,000
합계						₩479,124,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 소태면 양촌리 소재 '월촌삼거리' 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.05.23.자를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 토지로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

1. 토지 평가

1) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근 지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

2) 본건 중 일련번호 (2, 14) 토지는 2개의 용도지역(농림지역 및 보전관리지역)에 걸쳐 소재하므로 용도지역별 위치 등을 참작하여 구분 평가하되 대략적인 용도지역별 면적을 감안한 평균단가를 적용하였으며, 일련번호 (3) 토지는 2개의 용도지역에 걸쳐 소재하나 계획관리지역의 면적이 극히 미미하여 주 용도지역인 보전관리지역을 기준으로 평가하였습니다.

3) 본건 중 일련번호 (2, 12, 13, 14) 지상에 소재하는 자연생 입목은 일반적인 거래 관행에 의거 토지에 포함 평가하였습니다.

4. 그 밖의 사항

1) 본건 지상에 소재하는 제시외건물 등에 대해서는 구조, 규격, 용량, 용도 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하였습니다.

2) 본건 지상에 소재하는 수목(조경수 등)에 대해서는 수종, 규격, 수량 및 제반 현상 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3) 본건 중 일련번호 (2) 지상 하단부에 소재하는 잣나무는 토지에 포함 평가하였습니다.

4) 본건 중 일련번호 (5-10, 15) 토지는 귀 요청에 의거 평가외 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 대상 부동산의 개황

토지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	비고
	1	충주시 소태면 양촌리 460-4	대	991	보전관리	단독주택	-
	2	충주시 소태면 양촌리 산7-8	임야	2,314	농림, 보전관리	자연림	-
	3	충주시 소태면 양촌리 460-9	도로	932	보전관리	도로	-
	5	충주시 중앙탑면 창동리 287-7	전	1,356	보전관리	전	평가 외
	6	충주시 중앙탑면 창동리 287-8	답	479	보전관리	답	평가 외
	7	충주시 중앙탑면 창동리 287-4	묘지	546	보전관리	임야기타	평가 외
	8	충주시 중앙탑면 창동리 287-21	도로	63	보전관리	도로	평가 외
	9	충주시 중앙탑면 창동리 287-1	전	731	보전관리	전	평가 외
	10	충주시 중앙탑면 창동리 287-5	임야	1,216	보전관리	임야기타	평가 외
	11	충주시 소태면 양촌리 460-13	창고용지	200	보전관리	주거기타	-
	12	충주시 소태면 양촌리 산7-11	임야	352	보전관리	자연림	-
	13	충주시 소태면 양촌리 산7-1	임야	2,423	농림	자연림	-
	14	충주시 소태면 양촌리 460-15	임야	2,153	농림, 보전관리	자연림	-
	15	충주시 중앙탑면 창동리 226-1	임야	1,754	보전관리	자연림	평가 외

건물	일련 번호	소재지	층	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 일자	관리 상태	비고
	4	충주시 소태면 양촌리 460-4 위 지상	1-2층	167.10	단독 주택	경량철골조 기타지붕	2008.09.02	중	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지 가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	소태면 양촌리 460-8	대	827	보전관리	단독주택	정방형 완경사	세로 (가)	45,400
B	소태면 중청리 산66	임야	284	보전관리	자연림	부정형 급경사	세로 (불)	1,680
C	엄정면 논강리 산51-12	임야	39,670	농림	조림	부정형 급경사	맹지	1,430

2) 지가변동률

- 충주시 보전관리지역

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.291	
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.135	
2025.01.01 ~ 2025.05.23	0.522	$(1 + 0.00291) * (1 + 0.00135 * 53/31)$ ≒ 1.00522

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 충주시 농림지역

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.270	
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.115	
2025.01.01 ~ 2025.05.23	0.467	$(1 + 0.00270) * (1 + 0.00115 * 53/31)$ ≒ 1.00467

※ 2025년 04월 이후는 자가변동률 미 고시로 2025년 03월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A~C' 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인 동일합니다.
(1.00)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

	위험 및 혐오시설 등 위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (임 야 지 대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/A	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
	본건은 표준지 (A) 대비 제반 환경(조망 등)에서 우세합니다.						
2(농림) /C	-	1.30	1.15	-	1.00	1.00	1.495
	본건은 표준지 (C) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						
2(보관) /B	-	1.10	1.25	-	1.00	1.00	1.375
	본건은 표준지 (B) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						
3/A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
	본건은 표준지 (A) 대비 기타조건(본건: 현황 도로)에서 열세합니다.						
11/A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.800
	본건은 표준지 (A) 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.						
12/B	-	1.45	1.17	-	1.00	1.00	1.700
	본건은 표준지 (B) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						
13/C	-	1.30	1.15	-	1.00	1.00	1.495
	본건은 표준지 (C) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						
14(농림) /C	-	1.95	1.65	-	1.00	1.00	3.218
	본건은 표준지 (C) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						
14(보관) /B	-	1.75	1.70	-	1.00	1.00	2.975
	본건은 표준지 (B) 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등) 및 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2023년	2024년	2025년
일련번호 (1) 토지	42,400	43,400	44,900
일련번호 (2) 토지	1,460	1,430	1,390
일련번호 (3) 토지	14,700	14,700	14,900
일련번호 (11) 토지	58,900	59,600	62,100
일련번호 (12) 토지	-	4,700	4,630
일련번호 (13) 토지	2,660	2,270	2,290
일련번호 (14) 토지	-	24,000	23,900

③ 인근 지가 수준

본건 인근 유사 토지의 지가 수준은 보전관리지역 대지: @130,000원/㎡, 보전관리지역 후면지 임야: @18,000원/㎡, 농림지역 후면지 임야: @12,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

④ 평가선례 및 거래사례 [출처: 한국감정평가사협회 정보, KAIS]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	소태면 양촌리 471-4	유원지	주거기타	보전관리	2023.07.04	담보	117,000	-
나	소태면 복탄리 산141-1	임야	자연림	보전관리	2023.08.20	지적 재조사	15,000	평균
다	소태면 동막리 산3	임야	자연림	농림	2023.07.21	경매	9,200	-
라	소태면 중청리 590-5	대	단독주택	보전관리	2025.04.05	실거래	157,000	배분
	# 토지 단가 배분 : $[230,000,000 - (1,500,000 \times 37/40 \times 125.86\text{㎡})] \div 352\text{㎡}$ (토지 면적) $\approx 157,000$							
마	소태면 양촌리 460-15	임야	토지임야	농림 보전관리	2023.12.08	실거래	23,223	본건 (14)
바	소태면 구룡리 산4-2	임야	자연림	보전관리	2025.04.12	실거래	24,194	-
사	소태면 양촌리 9-17	임야	전	농림	2024.07.19	실거래	26,744	-

⑤ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	임야		대지	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	50.80	58.57	54.81	63.59
충주시	37.08	48.69	47.52	64.34

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 표준지 'A'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	117,000	1.02522	1.00	0.954	114,433		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	2.507	2.50
	45,400	1.00522	-	-	45,637		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '가' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 충주시 보전관리지역(2023.07.04 ~ 2025.05.23) 지가변동률 : 1.02522

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	0.90	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	0.954

비교표준지 'A' 는 평가선례 기호 '가' 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.50으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 'B'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	15,000	1.02311	1.00	0.809	12,415		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	7.351	7.35
	1,680	1.00522	-	-	1,689		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '나' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 충주시 보전관리지역(2023.08.20 ~ 2025.05.23) 지가변동률 : 1.02311

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'B' 는 평가선례 기호 '나' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
B/나	0.77	1.05	1.00	1.00	0.809

비교표준지 'B' 는 평가선례 기호 '나' 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 상태 등)에서 열세하나, 자연조건(형상 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 7.35로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 표준지 'C'

평가선례 기준가액 '가'	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	9,200	1.02294	1.00	0.920	8,658		
공시지가 기준가액 'A'	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별요인	산출 단가(B)	6.025	6.02
	1,430	1.00467	-	-	1,437		

※1) 사례 선정 : 용도지역이 동일하고 비교 가능성이 우세한 평가선례 기호 '다' 를 선정하였습니다.

※2) 시점 수정 : 충주시 농림지역(2023.07.21 ~ 2025.05.23) 지가변동률 : 1.02294

※3) 지역요인 비교 : 비교표준지 'C' 는 평가선례 기호 '다' 와 비교할 때 지역적 제 요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계
C/다	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920

비교표준지 'C' 는 평가선례 기호 '다' 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 6.02로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 공시지가기준법에 의한 토지가격의 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	45,400	1.00522	1.00	1.100	2.50	125,502	126,000
2(농림)	1,430	1.00467	1.00	1.495	6.02	12,930	
2(보관)	1,680	1.00522	1.00	1.375	7.35	17,067	
2 (평균)	$(12,930 \times 1,912\text{㎡} + 17,067 \times 402\text{㎡}) \div 2,314\text{㎡} \approx 13,649$						14,000
3	45,400	1.00522	1.00	0.330	2.50	37,651	38,000
11	45,400	1.00522	1.00	0.800	2.50	91,274	91,000
12	1,680	1.00522	1.00	1.700	7.35	21,101	21,000
13	1,430	1.00467	1.00	1.495	6.02	12,930	13,000
14(농림)	1,430	1.00467	1.00	3.218	6.02	27,832	
14(보관)	1,680	1.00522	1.00	2.975	7.35	36,927	
14 (평균)	$(27,832 \times 1,499\text{㎡} + 36,927 \times 654\text{㎡}) \div 2,153\text{㎡} \approx 30,595$						31,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건 토지와 지리적으로 근접하고, 물적 및 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 기호 (라,바)를 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
라	소태면 중청리 590-5	대	단독주택	보전관리	2025.04.05	실거래	157,000	배분
바	소태면 구룡리 산4-2	임야	자연림	보전관리	2025.04.12	실거래	24,194	-
사	소태면 양촌리 9-17	임야	전	농림	2024.07.19	실거래	26,744	-

2) 사정보정

선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 거래 당사자간 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (총주시 용도지역별)

용도지역	기간	변동률(%)	비고
보전관리	2025.04.05 ~ 2025.05.23	1.00213	거래사례 '라'
보전관리	2025.04.12 ~ 2025.05.23	1.00183	거래사례 '바'
농림	2024.07.19 ~ 2025.05.23	1.01314	거래사례 '사'

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건과 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 유사합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/라	0.90	1.00	0.91	1.00	1.00	1.00	0.819
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(조망 등)에서 열세합니다.						
2/사	-	1.00	0.53	-	1.06	1.00	0.562
	본건은 거래사례 (사) 대비 자연조건(경사 등)에서 열세하나, 행정적조건(본건 약 17% 면적: 보전관리지역)에서 우세합니다.						
3/라	0.90	1.00	0.84	1.00	1.00	0.33	0.249
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 기타조건(본건: 현행 도로)에서 열세합니다.						
11/라	0.90	1.00	0.74	1.00	0.80	1.00	0.592
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.						
12/마	-	1.00	0.91	-	1.00	1.00	0.910
	본건은 거래사례 (마) 대비 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						
13/바	-	1.00	0.53	-	1.00	1.00	0.530
	본건은 거래사례 (바) 대비 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						
14/사	-	1.25	0.86	-	1.10	1.00	1.183
	본건은 거래사례 (사) 대비 접근조건(임도의 상태 등) 및 행정적조건(본건 약 30% 면적: 보전관리지역)에서 우세하나, 자연조건(경사 등)에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

일련번호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	157,000	1.00213	1.00	0.819	128,857	129,000
2	26,744	1.01314	1.00	0.562	15,228	15,000
3	157,000	1.00213	1.00	0.249	39,176	39,000
11	157,000	1.00213	1.00	0.592	93,142	93,000
12	24,194	1.00183	1.00	0.910	22,057	22,000
13	26,744	1.01314	1.00	0.530	14,361	14,000
14	26,744	1.01314	1.00	1.183	32,054	32,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 토지 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	126,000	129,000
2	14,000	15,000
3	38,000	39,000
11	91,000	93,000
12	21,000	22,000
13	13,000	14,000
14	31,000	32,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 가격 산출 개요

(1) 재조달원가(출처: 한국부동산연구원 건물신축단가표 2024년)

재조달 원가	구 분	일련번호 (4)		
	구 조	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글		
	용 도	일반주택		
	급 수	4급(01-01-06-06)		
	표준단가(원/㎡)	1,860,000		
	구 분	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
1-2층	경량철골조	단독주택	1,200,000	
부대 설비	설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)	
	위생설비	급배수, 급탕 등	100,000	
	난방설비	온수보일러 등	120,000	

(2) 감가수정

감가수정 (감가율)	일련번호		물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	비고
	4	1-2층	16/40	-	-	0.400	-

(3) 적용단가 (원/㎡)

적용단가	일련번호	층	산출내역	적용단가
	4	1-2층	1,200,000 x 24/40 ≒ 720,000	720,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 (1~3, 11~14)	13,519	-	316,512,000	-
건물	일련번호 (4)	167.10	720,000	120,312,000	-
제시외건물 등	기호 (㉠~㉡)	106.8	-	42,300,000	-
합 계				₩479,124,000.-	

2. 결정 의견

상기의 평가선례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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 충주시 소태면 양촌리	460-4	대	보전관리지역	991	991	126,000	124,866,000	
2	"	산7-8	임야	농림지역, 보전관리지역	2,314	2,314	14,000	32,396,000	
3	"	460-9	도로	보전관리지역	932	932	38,000	35,416,000	
4	" [도로명주소] 충청북도 충주시 소태면 564-12	460-4 위 지상	단독주택	경량철골조 기타지붕(판넬) 2층 1층 2층	141.36 25.74	167.1	720,000	120,312,000	1,200,000 x 24/40
5	충청북도 충주시 중앙탑면 창동리	287-7	전	보전관리지역	1,356	1,356	-	-	평가 외
6	"	287-8	답	보전관리지역	479	479	-	-	평가 외
7	"	287-4	묘지	보전관리지역	546	546	-	-	평가 외
8	"	287-21	도로	보전관리지역	63	63	-	-	평가 외
9	"	287-1	전	보전관리지역	731	731	-	-	평가 외
10	"	287-5	임야	보전관리지역	1,216	1,216	-	-	평가 외
11	충청북도 충주시 소태면 양촌리	460-13	창고용지	보전관리지역	200	200	91,000	18,200,000	
12	"	산7-11	임야	보전관리지역	352	352	21,000	7,392,000	
13	"	산7-1	임야	농림지역	2,423	2,423	13,000	31,499,000	

토지건물 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	
14	"	460-15	임야	보전관리지역 농림지역	2,153	2,153	31,000	66,743,000	
15	충청북도 충주시 중앙탑면 창동리	226-1	임야	보전관리지역	1,754	1,754	-	-	평가 외
소 계								₩436,824,000	
[제시외건물 등									
㉠	충청북도 충주시 소태면 양촌리	460-4	데크	목재	44.8	44.8	-	4,000,000	
㉡	"	"	태양광 설비	용량: 18kw	1식	1식	-	26,000,000	
㉢	"	"	수목	정원수	1식	1식	-	6,000,000	
㉣	"	460-13	창고	경량철골조 판넬지붕	48	48	-	2,400,000	
㉤	"	산7-1	창고	조립식 판넬지붕	12	12	-	900,000	
㉥	"	"	수목	방나무	1식	1식	-	3,000,000	
소 계								₩42,300,000	
합 계								₩479,124,000.-	
				이	하	여	백		

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 충주시 소태면 양촌리 소재 ‘월촌삼거리’ 남측 인근에 위치하며 주위는 소규모 단독주택 단지와 농경지 및 자연림으로 형성된 지방도변 농촌지대임.

(2) 교통상황

- 일련번호 (1,3,11,12,14) 토지 : 제반 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 제반 대중교통 사정은 비교적 편리한 편임.
- 일련번호 (2,13) 토지 : 제반 차량 접근 불가능하며, 시내버스 이용 등 제반 대중교통 사정은 비교적 편리한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 (1) : 장방형의 토지로 인접지와 완경사를 이루며, 주거용 건부지로 이용 중임.
- 일련번호 (2,12,13,14) : 부정형의 토지로 인접지와 완경사를 이루며, 자연림으로 이용 중임.
- 일련번호 (3) : 부정형의 토지로 인접지와 완경사를 이루며, 도로로 이용 중임.
- 일련번호 (11) : 정방형의 토지로 인접지와 완경사를 이루며, 창고 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 (1.11) : 현황 세로(가) 도로인 본건 (3) 토지를 통해 지방도와 연계됨.
- 일련번호 (2,13) : 맹지임.
- 일련번호 (12,14) : 소로인 지방도와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 (1, 11) : 보전관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역(군용비행장
 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

- 일련번호 (2) : 농림지역, 보전관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역(군용비행장
 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>,
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

- 일련번호 (3) : 계획관리지역, 보전관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젖소, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장
 소음대책구역(군용비행장 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및
 피해보상에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및
 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한
 법률>.

- 일련번호 (12) : 보전관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역(군용비행장
 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>,
 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및

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) | |

주민지원 등에 관한 법률>.

- 일련번호 (13) : 농림지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
 제1종구역(군용비행장 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및 피해보상에
 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
 (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

- 일련번호 (14) : 농림지역, 보전관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
 제1종구역(군용비행장 소음대책 제1종구역)<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및 피해보상에
 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역<군용비행장, 군사격장 소음 방지 및
 피해보상에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>,
 준보전산지<산지관리법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및
 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한
 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 일련번호 (4) : 경량철골조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서,
외벽 : 사이딩판넬 마감,
내벽 : 인테리어목, 벽지 등 마감,
창호 : 하이샷시창 마감 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

급수 및 급탕 겸용 위생설비, 보일러 이용한 난방설비, 태양광설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'의 기호 (㉠~㉢)과 같이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

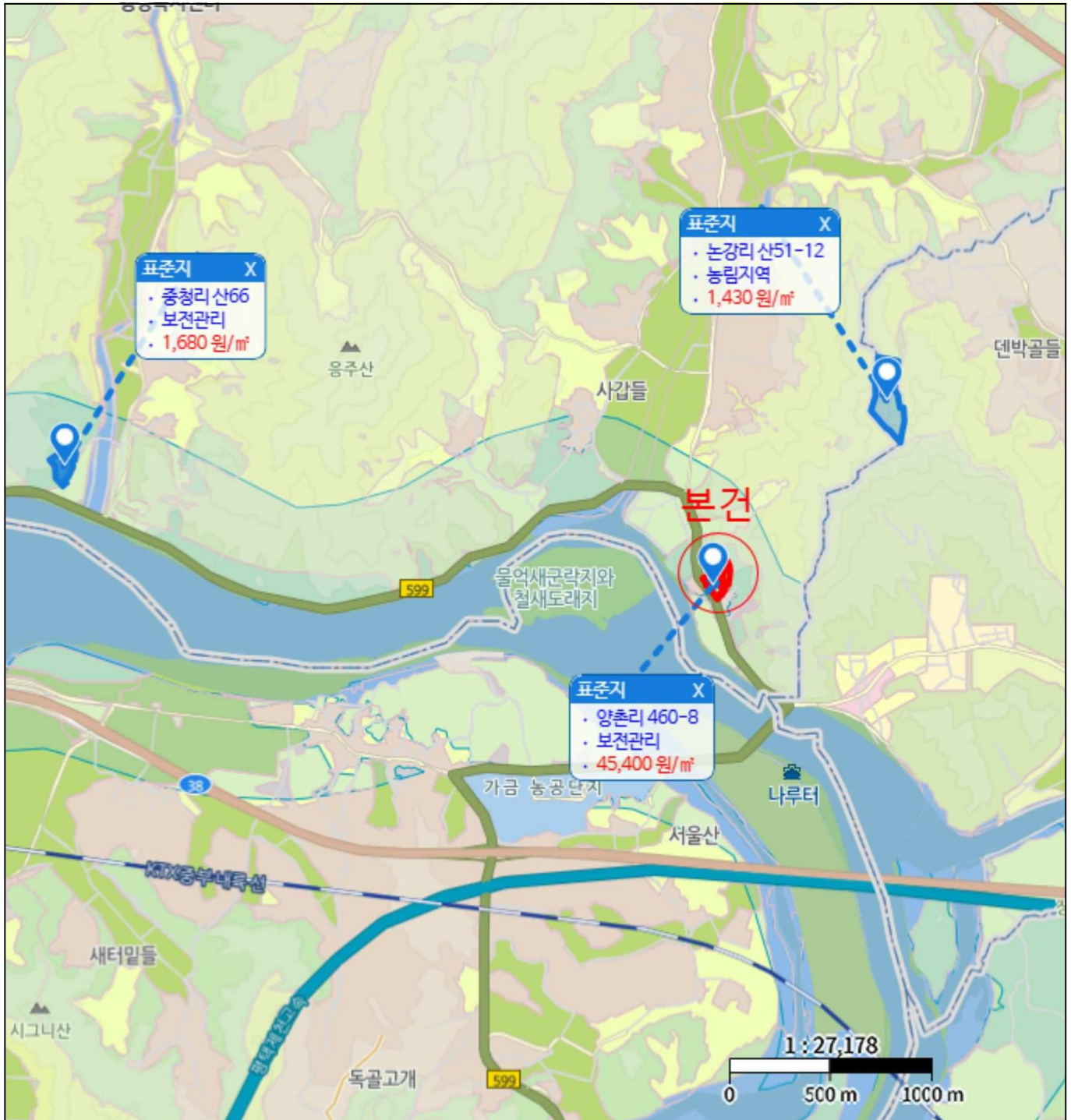
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

임대 관계는 이상임.

위치도



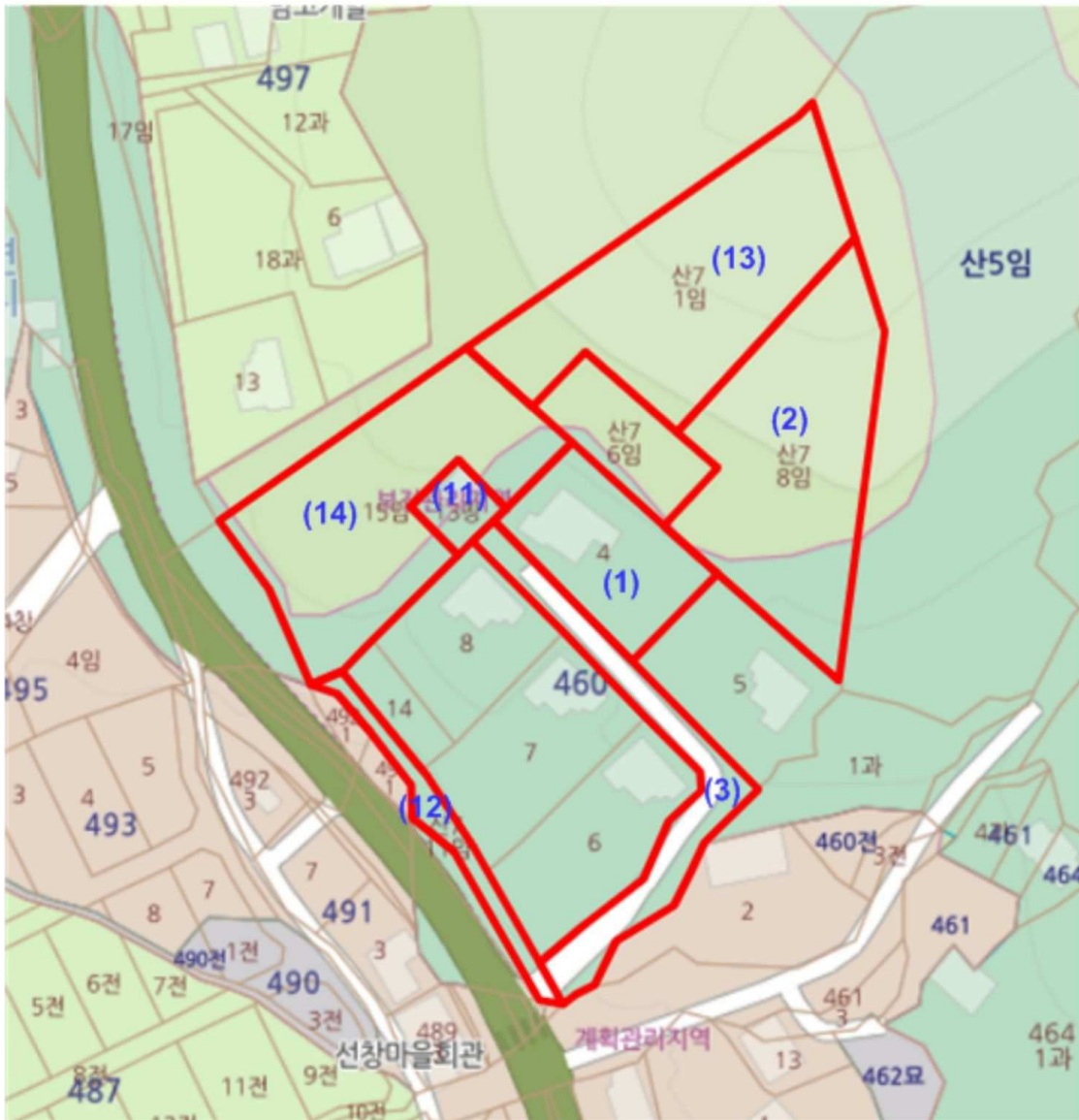
소재지 충청북도 충주시 소태면 양촌리 460-4 외



지 적 도



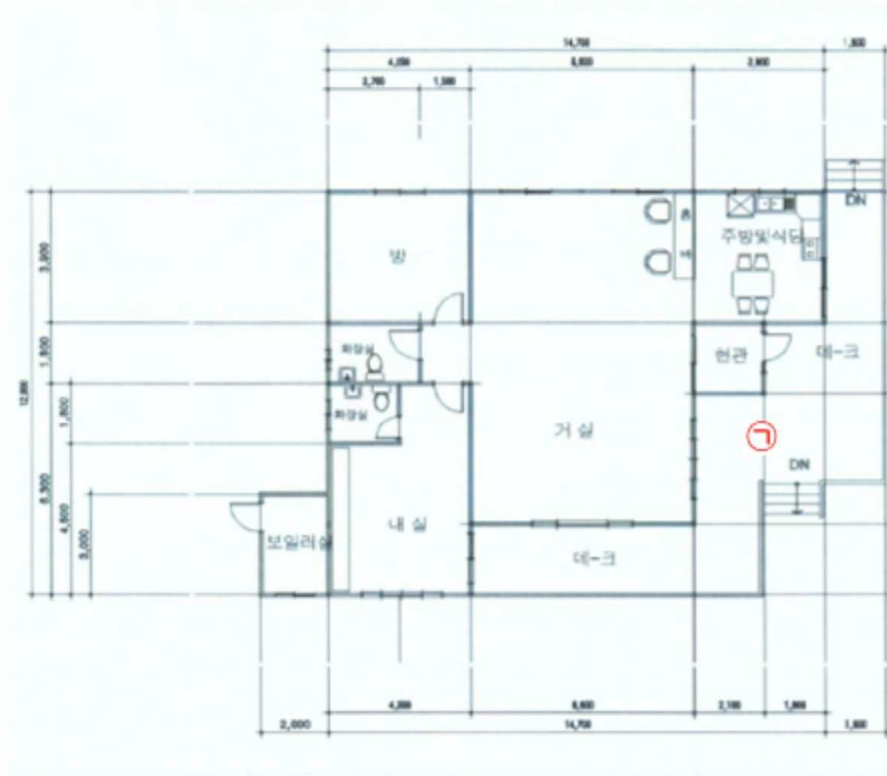
S : NO SCALE



건물개황도



S : NO SCALE



- 일련번호 (4) 1층 : 141.36㎡(공부 면적)

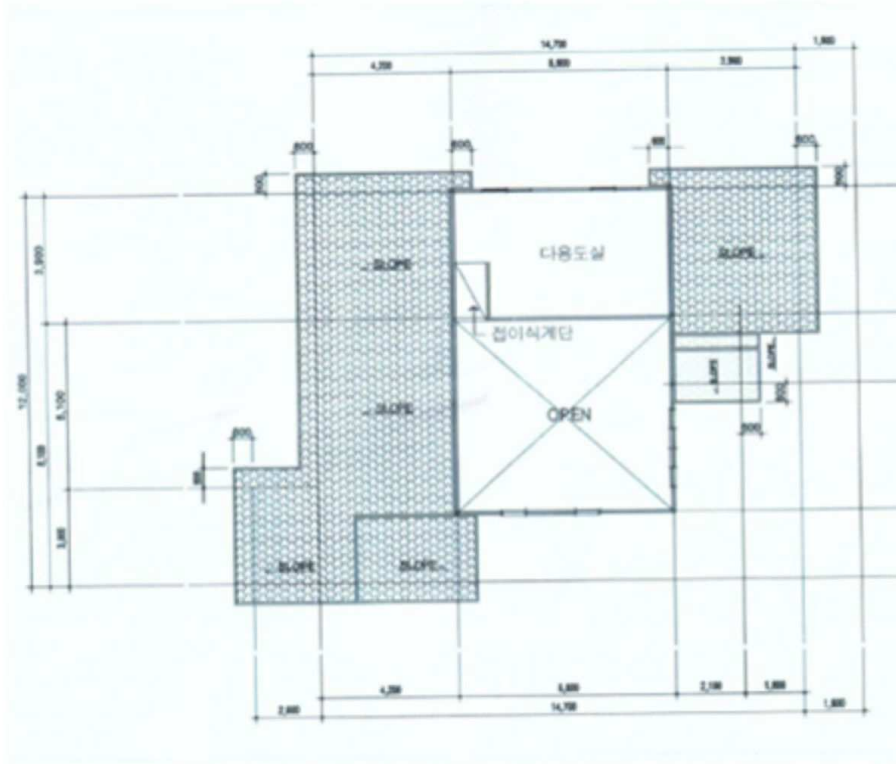
[제시외건물 등]

- ㉠ 데크(목재) : 약 44.8㎡
- ㉡ 태양광설비 : 1식
- ㉢ 수목(정원수) : 1식

건물개황도

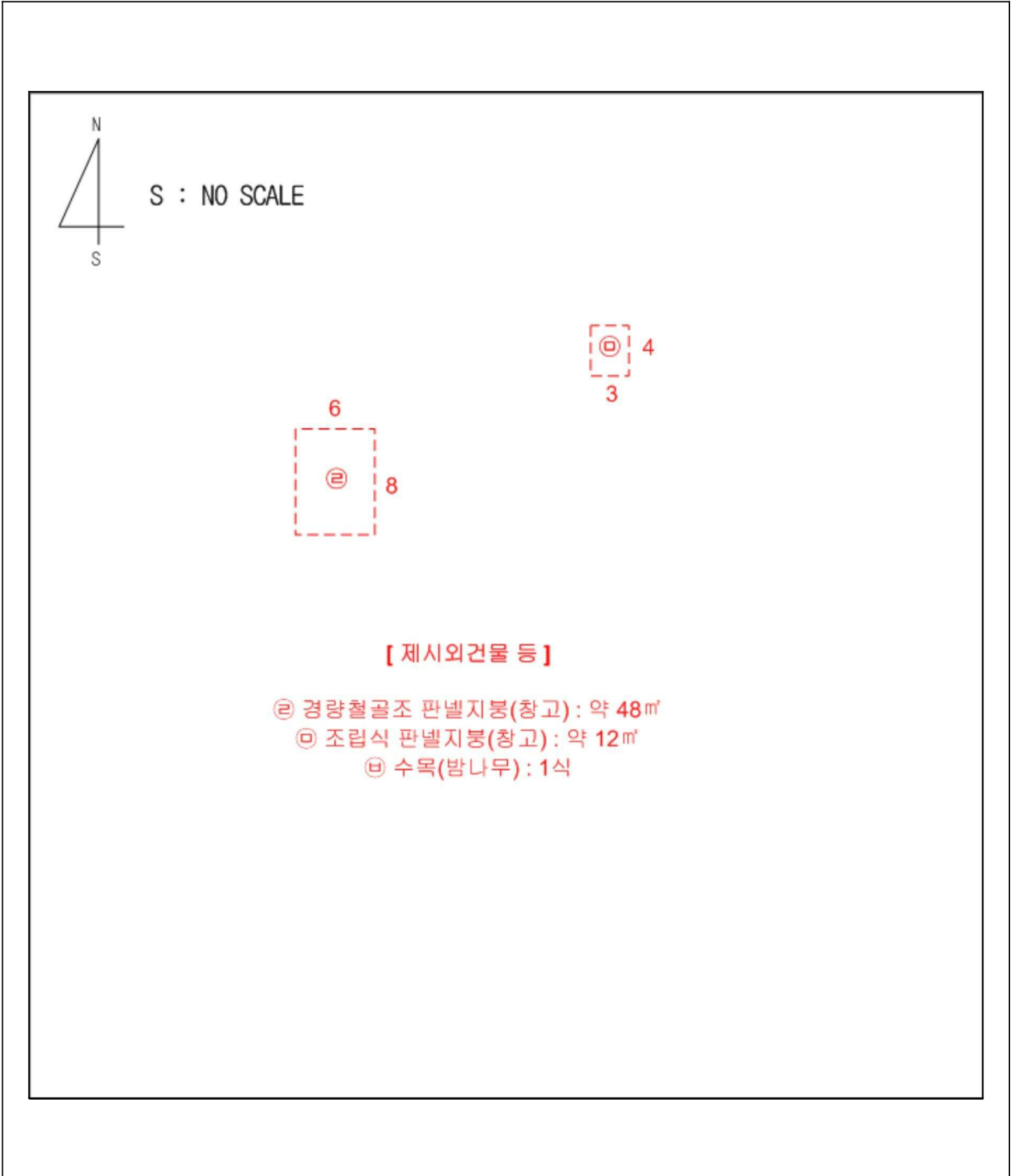


S : NO SCALE



- 일련번호 (4) 2층 : 25.74 m² (공부 면적)

건물개황도





(1, 4)



(1, 4)



(1, 4)



()



()



()



()



()



(11)



(11)



()



(2)



(2)



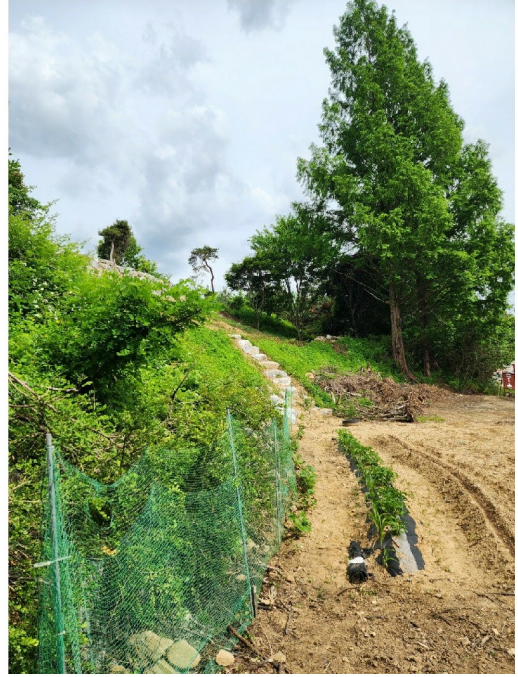
(3)



(3)



(12)



(12)



(13)



(13)



(14)



(14)



(14)



(14)