

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 윤순금 소유물건(2025타경1845)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주

감정서번호 : 250730-1-070



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 오역사천사백팔십육만일천육백원정 (₩544,861,600.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 청주지방법원 충주지원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 윤순금 (2025타경1845) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.08.08 | 2025.07.30 ~2025.08.08 | 2025.08.08 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 510 | 토지 | 510 | - | 464,100,000 |
| | 건물 | 334.1 | 건물 | 334.1 | - | 73,725,600 |
| | 제시외 | 81.2 | 제시외 | 81.2 | - | 7,036,000 |
| 합계 | | | | | ₩544,861,600 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 소재 "주덕읍행정복지센터" 남동측 인근에 소재하는 부동산에 대한 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.08. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.07.30. ~ 2025.08.08. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서 「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 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 감정평가 방법의 적용

1) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원 법” 등이 있습니다.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

1. 토지평가

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 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성검토는 생략하였습니다.

4. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다.
3. 본건 지상에 소재하는 대문, 울타리, 간판시설 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함 평가 하였으니 참고하여 주시기바랍니다.

5. 대상물건의 개황

| 토지 | 기호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 이용 상황 | 개별공시지가 (2025년, 원/m ²) | |
|----|-----|--------|-------|----------------------|---------------------|--------|----------------------------|-----------------------------------|----|
| | 1 | 신양리 | 175-1 | 대 | 417 | 일반상업 | 주상용 | 443,900 | |
| 2 | 신양리 | 175-18 | 대 | 93 | 일반상업 | 주상용 | 443,900 | | |
| 건물 | 기호 | | 층 | 연면적(m ²) | 용 도 | 구 조 | 사용승인 일자 | 관리 상태 | 비고 |
| | 2 | 단독주택 | 1층 | 234.65 | 점포 | 철근콘크리트 | 1988.5.31. 증축2층 1990 | 보통 | - |
| | | | 2층 | 99.45 | 주택 | 철근콘크리트 | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

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

(2025.01.01기준)

| 기 호 | 소 재 지 | 지 목 | 면 적(m ²) | 용도지역 | 이용 상황 | 형상 지세 | 도로 교통 | 공시지가(원/m ²) |
|-----|---------------|-----|----------------------|------|-------|-----------|-------|-------------------------|
| A | 신양리 174-14 | 대 | 163.0 | 일반상업 | 상업용 | 세장형 평지 | 소로한면 | 398,700 |

2) 지가변동률

| 기 간 | 변 동 률 | 비 고 |
|---|---------|--|
| 충청북도 충주시 상업지역 2025.01.01.~ 2025.08.08 | 1.00273 | 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.227 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.035 $(1 + 0.00227) * (1 + 0.00035 * 39/30)$ ≒ 1.00273 |

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 "A" 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

| 개 별 요 인 (상업지대) | | |
|----------------|----------------------|----------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 교통시설과의 편의성 | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 동력자원 |
| | | 공업용수 |
| | | 공장배수 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 등 |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지 등 접면도로상태 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 |
| | | 기타규제 |
| 기타조건 | 기 타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

② 개별요인 비교

| 기 호 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 누 계 |
|-----|------|------|-----------|------|--------|------|-------|
| 1,2 | 1.07 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 0.86 | 1.00 | 0.948 |

기호(1,2)는 일단지로서 표준지대비 가로조건(가로의폭 등) 획지조건(접면너비) 이 우세하나 행정적조건(용도지역 일부 2종일주)열세합니다

*용도지역배율(일반상업/2종일주1/0.64) ⇒ 일반상업(0.61)+2종일주(0.39*0.64) =0.8596

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 0 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

| 연 도 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 기호 1 | 463,600 | 435,400 | 440,600 | 443,900 |
| 기호 2 | 463,600 | 435,400 | 440,600 | 443,900 |

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 대: @900,000~1,000,000원/m² 수준입니다

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

| 구분 | 소재지 | 지 번 | 지 목 | 용도 지역 | 기준시점 거래시점 | 목 적 | 토지단가 (원/m ²) | 비 고 |
|----|-----|--------|-----|--------------|------------|-----|--------------------------|-----|
| 가 | 신양리 | 172-* | 대 | 일반상업 | 2025.02.17 | 소송 | 1,350,000 | - |
| 나 | 신양리 | 174-3* | 대 | 일반상업 2종일주 | 2025.03.10 | 공매 | 850,000 | 선정 |
| 다 | 신양리 | 220-* | 대 | 일반상업 | 2024.11.07 | 기타 | 798,000 | - |
| 라 | 신양리 | 224-* | 대 | 일반상업 | 2024.05.24 | 담보 | 1,080,000 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 최근의 평가사례 기호 '나',
를 선정하였습니다.

*2) 시점수정

| 기 간 | 변 동 률 | 비 고 |
|--|---------|--|
| 충청북도 충주시 상업지역 2025.03.10~ 2025.08.08 | 1.00175 | 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.044 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.061 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.002 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.035 $(1 + 0.00044 * 22/31) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00035 * 39/30)$ ≈ 1.00175 |

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '나'는 비교표준지 "A" 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

| 표준지 | 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격 차 율 |
|-----|----|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| A | 나 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.13 | 1.00 | 1.130 |

비교표준지(A)는 평가사례 "나" 대비 행정적조건(사례 일부:66㎡
2층일주)우세합니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

| 표준지 | 평가선례 | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산출가격(원/㎡) |
|-----|------|---------|---------|------|-------|-----------|
| | 기호 | 가격(원/㎡) | | | | |
| A | 나 | 850,000 | 1.00175 | 1.00 | 1.130 | 962,181 |

*6) 기준시점 비교표준지 가격

| 표준지 | 공시기준일 | 비교표준지 가격(원/㎡) | 시점수정 | 산출가격(원/㎡) |
|-----|------------|---------------|---------|-----------|
| A | 2025.01.01 | 398,700 | 1.00273 | 399,788 |

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

| 표준지 | 사례기준 비교표준지 가격 (A) | 기준시점 비교표준지 가격 (B) | 격차율 ((A)/(B)) | 그 밖의 요인 보정치 결정 |
|-----|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| A | 962,181 | 399,788 | 2.4067 | 2.40 |

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

| 연번 | 표준지 | | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|------------|------------|
| | 기호 | 공시지가 | | | | | | |
| 1 | A | 398,700 | 1.00273 | 1.00 | 0.948 | 2.40 | 909,599 | 910,000 |
| 2 | A | 398,700 | 1.00273 | 1.00 | 0.948 | 2.40 | 909,599 | 910,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건 인근에 위치하며 지목, 이용상태, 용도지역 등이 유사하여 비교 가능한 거래사례(사2)를 선정하였습니다.(단위: 원/m²)

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 | 용도지역 | 기준시점 거래시점 | 목 적 | 토지단가 (원/m ²) |
|----|-----|--------|-----|------|--------------|-----|-----------------------------|
| 사1 | 신양리 | 167-* | 대 | 일반상업 | 2025.01.09 | 실거래 | 616,694 |
| 사2 | 신양리 | 225-1* | 대 | 일반상업 | 2024.01.08 | 실거래 | 1,080,000 |
| 사3 | 신양리 | 174-3* | 대 | 일반상업 | 2023.05.27 | 실거래 | 555,555 |
| 사4 | 신양리 | 166-* | 대 | 일반상업 | 2021.11.05 | 실거래 | 956,451 |

실거래의 토지단가분석

| 사 례 | 거래 일자 | 거래금액 (천원) | 단가(m ²) | 토지(m ²) | 건물(m ²) | 구 조 | 사용 승인일 |
|-----|--|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| 사1 | 2025. 01.09 | 350,000 | 616,694 | 331 | 347.32 | 철근콘크리트 스라브3층 | 1995. 12.12 |
| | $350,000,000 - [1,000,000 * 21/50 * 347.32] / 331 = @616,694/m^2$ (건물은 3층건물.소매점등임) | | | | | | |

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지가변동률

| 기 간 | 변 동 률 | 비 고 |
|--|---------|--|
| 충청북도 충주시 일반상업 2024.01.08~ 2025.08.08 | 1.00393 | 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.051 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.096 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.045 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.005 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.110 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.002 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.075 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.120 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.023 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.005 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.173 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.227 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.035 $ (1 - 0.00051 * 24/31) * (1 - 0.00096) * (1 - 0.00045) * (1 + 0.00005) * (1 - 0.00110) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00120) * (1 - 0.00023) * (1 + 0.00005) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00035 * 39/30) $ ≈ 1.00393 |

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인비교

| 기 호 | 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 누 계 |
|-----|------|------|-----------|------|--------|------|-------|
| 1 | 0.96 | 0.98 | 1.00 | 1.05 | 0.86 | 1.00 | 0.850 |
| 2 | 0.96 | 0.98 | 1.00 | 1.05 | 0.86 | 1.00 | 0.850 |

기호(1,2)는 일단지로서 사례대비 가로조건(가로의폭 등) 접근조건(교통시설과의 접근성) 및 행정적조건(용도지역 일부 2종일주)열세이나 획지조건(접면너비) 이 우세합니다

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

| 기 호 | 거래사례 토지단가 | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-----|-----------|------|---------|---------|---------|------------|------------|
| 1 | 1,080,000 | 1.00 | 1.00393 | 1.00 | 0.850 | 921,608 | 922,000 |
| 2 | 1,080,000 | 1.00 | 1.00393 | 1.00 | 0.850 | 921,608 | 922,000 |

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

| 구 분 | 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 거래사례비교법에 의한 시산가액 |
|------|------------------|------------------|
| 기호 1 | 910,000 | 922,000 |
| 기호 2 | 910,000 | 922,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 건물가격 산출

(1) 재조달원가(출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2024년)

| | | | | | |
|-----------|-----------|-----------------|-------------------|-------------------------|-----------|
| 재조달 원가 | 구 분 | | 기호 3(점포) | 기호3(주택) | |
| | 구 조 | | 철근콘크리트 | 시멘벽돌 | |
| | 용도·내용·년수 | | 점포 및 상가/50(45-55) | 일반주택/45(40-50) | |
| | 급 수 | | 4급(03-01-05-09) | 4급(01-01-03-09) | |
| | 표준단가(원/㎡) | | 1,196,000 | 1,381,000 | |
| 부대 설비 | 구 분 | 구 조 | 이 용 상 황 | 재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함) | |
| | 기호3 | 1층 | 철근콘크리트 | 근린생활시설 | 1,150,000 |
| | | 2층 | 시멘벽돌 | 일반주택 | 1,400,000 |
| 부대 설비 | 설 비 종 류 | | 설 비 내 역 | 보정단가(원/㎡) | |
| | 기호3 | 기본적인 급배수 ,난방설비, | | 재조달원가에 포함 | |
| | 합 계 | | | - | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가(원/m²)

본건 구조, 규격, 사용자재, 시공의정도, 설비상태 등을 고려하였습니다.

| 기 호 | 층 별 | 용 도 | 재조달원가 | 관리상태 | 비 고 |
|-----|-----|--------|-----------|------|-----|
| 2 | 1층 | 근린생활시설 | 1,150,000 | 보통 | - |
| | 2층 | 일반주택 | 1,400,000 | 보통 | - |

(3) 적용단가 (원/m²)

구조, 잔존내용년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하였으며 2층주택은 증축(1990) 되었습니다.

| 기호 | 층별 | 용 도 | 재조달 원가 | 내용 년수 | 잔존 년수 | 산정 단가 | 결정 단가 | 비 고 (사용승인일) |
|----|----|---------|-----------|-------|-------|---------|---------|-------------|
| 2 | 1층 | 근린생활 시설 | 1,150,000 | 45 | 8 | 204,444 | 204,000 | 1988. 08.05 |
| | 2층 | 일반주택 | 1,400,000 | 43 | 8 | 260,465 | 260,000 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

| 구 분 | | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비 고 | |
|---------|---------|-------------|---------------|--------------|------------|------|
| 토 지 | 기호 1 | 417 | 910,000 | 379,470,000 | 일단지 주상용 | |
| | 기호 2 | 93 | 910,000 | 84,630,000 | | |
| 건 물 | 기호 2 | 1층 | 234.65 | 204,000 | 47,868,600 | 점포 |
| | | 2층 | 99.45 | 260,000 | 25,857,000 | 일반주택 |
| 제시 외 | ㄱ | 10.3 | - | 412,000 | 차양 | |
| | ㄴ | 9.6 | - | 336,000 | 차양 | |
| | ㄷ | 17.6 | - | 792,000 | 창고 | |
| | ㄹ | 12.4 | - | 1,860,000 | 주방 및창고 | |
| | ㅁ | 3.9 | - | 156,000 | 창고 | |
| | ㅂ | 10.0 | - | 350,000 | 2층 창고 | |
| | ㅅ | 3.0 | - | 100,000 | 햇빛가리개 | |
| | ㅇ | 5.7 | - | 855,000 | 옥탑계단실 | |
| | ㅈ | 8.7 | - | 2,175,000 | 화장실 | |
| 합 계 | | | | 544,861,600 | | |

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 제시외를 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 16

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지건물 감정평가명세서표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 단 가 | 금 액 | 비 고 |
|----------|---|------------------|------------------|----------------------------------|---------|--------|---------|-------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 | 175-1 | 대 | 일반상업지역 제2종 일반주거지역 | 417 | 417 | 910,000 | 379,470,000 | |
| 2 | 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 | 175-18 | 대 | 일반상업지역 | 93 | 93 | 910,000 | 84,630,000 | |
| 3 | " [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 주덕2길 16 | 175-1, 175-18 | 근린 생활시설 주택 | 철근콘크리트 시멘트벽돌구조 스라브지붕 2층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 234.65 | 234.65 | 204,000 | 47,868,600 | |
| | | | | 2층 | 99.45 | 99.45 | 260,000 | 25,857,000 | |
| (ㄱ) | [제시외건물] 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 | 175-1, 175-18 | 차양 | 파이프조 카보네이트지붕 | 10.3 | 10.3 | - | 412,000 | |
| (ㄴ) | " | 175-1, 175-18 | 차양 | 파이프조 판넬지붕 | 9.6 | 9.6 | - | 336,000 | |
| (ㄷ) | " | 175-1, 175-18 | 창고 | 목조스레트지붕 | 17.6 | 17.6 | - | 792,000 | |
| (ㄹ) | " | 175-1, 175-18 | 주방 및 창고 | 샌드위치 판넬조 판넬지붕 | 12.4 | 12.4 | - | 1,860,000 | |
| (ㄴ) | " | 175-1 | 담장이용 창고 | 목조양철지붕 | 3.9 | 3.9 | - | 156,000 | |

토지건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 단 가 | 금 액 | 비 고 |
|------------|-----|------------------|-----------------|------------------|---------|-----|-----|-----------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| (ㄴ) | " | 175-1. 175-18 | 창고 | 목조스레트 | 10 | 10 | - | 350,000 | |
| (ㄷ) | " | 175-1, 175-18 | 햇빛가리개 | 파이프조 천막지붕 | 3 | 3 | - | 100,000 | |
| (ㄹ) | " | 175-1, 175-18 | 옥탑 계단실 | 벽돌조 스라브지붕 | 5.7 | 5.7 | - | 855,000 | |
| (ㄺ) | " | 175-1 | 화장실 | 벽돌조 스라브지붕 | 8.7 | 8.7 | - | 2,175,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩544,861,600.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 소재 "주덕읍 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활 시설, 단독주택 등이 혼재되어 있는 주상복합지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 간선도로를 통한 제반 차량 접근성은 보통이며, 남동측 인근에 중앙선(주덕역) 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형 평지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로 및 서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):도시지역,일반상업지역,제2종일반주거지역,소로1류(폭 10m~12m)(소로1-주덕2)(접합),소로3류(폭 8m미만)(소로3-주덕5)(저축),가축사육제한지역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2):도시지역,일반상업지역,소로1류(폭 10m~12m)(소로1-주덕2)(접합),가축사육제한지역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

기호(3):철근콘크리트 시멘벽돌구조 스라브지붕 3층 건물로서(사용승인일:1988.8.5)

외벽 : 몰탈위 페인팅 외장타일 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일마감

창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(3): 근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.

1층 : 근린생활시설(점포 2)

2층 : 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기호(3) : 위생 및 급배수 설비 및 난방설비(2층) 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 건물이 소재하고 있음

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

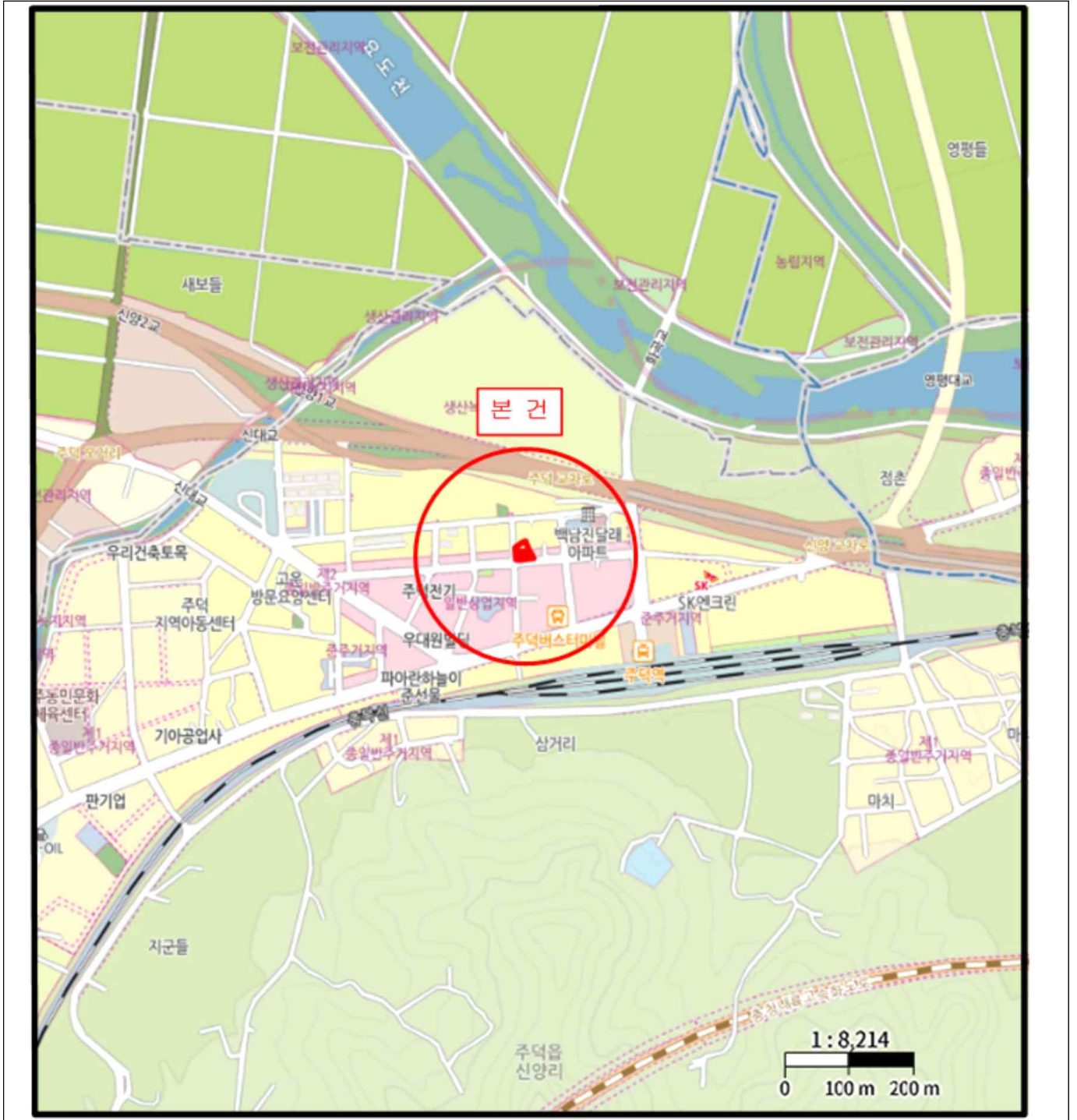
1) 임대관계는 미상임.

2) 본건건물(기호3)는 실측결과 공부면적과 근소한 차이 있으나, 동일성이 인정되어 공부면적으로 사정평가 하였음.

광역위치도



| | |
|-----|--------------------------|
| 소재지 | 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 175-1 외 |
|-----|--------------------------|



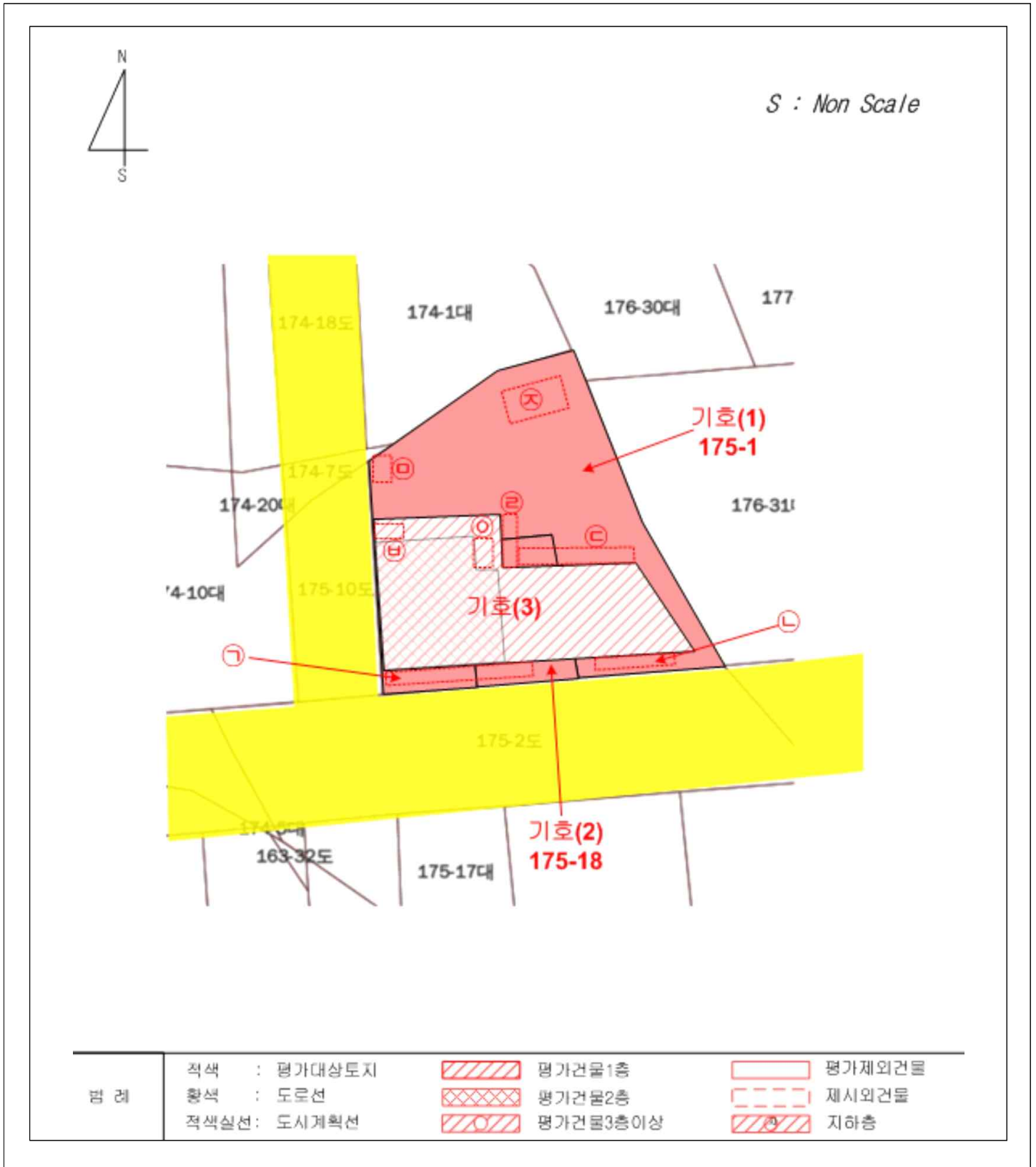
위 치 도



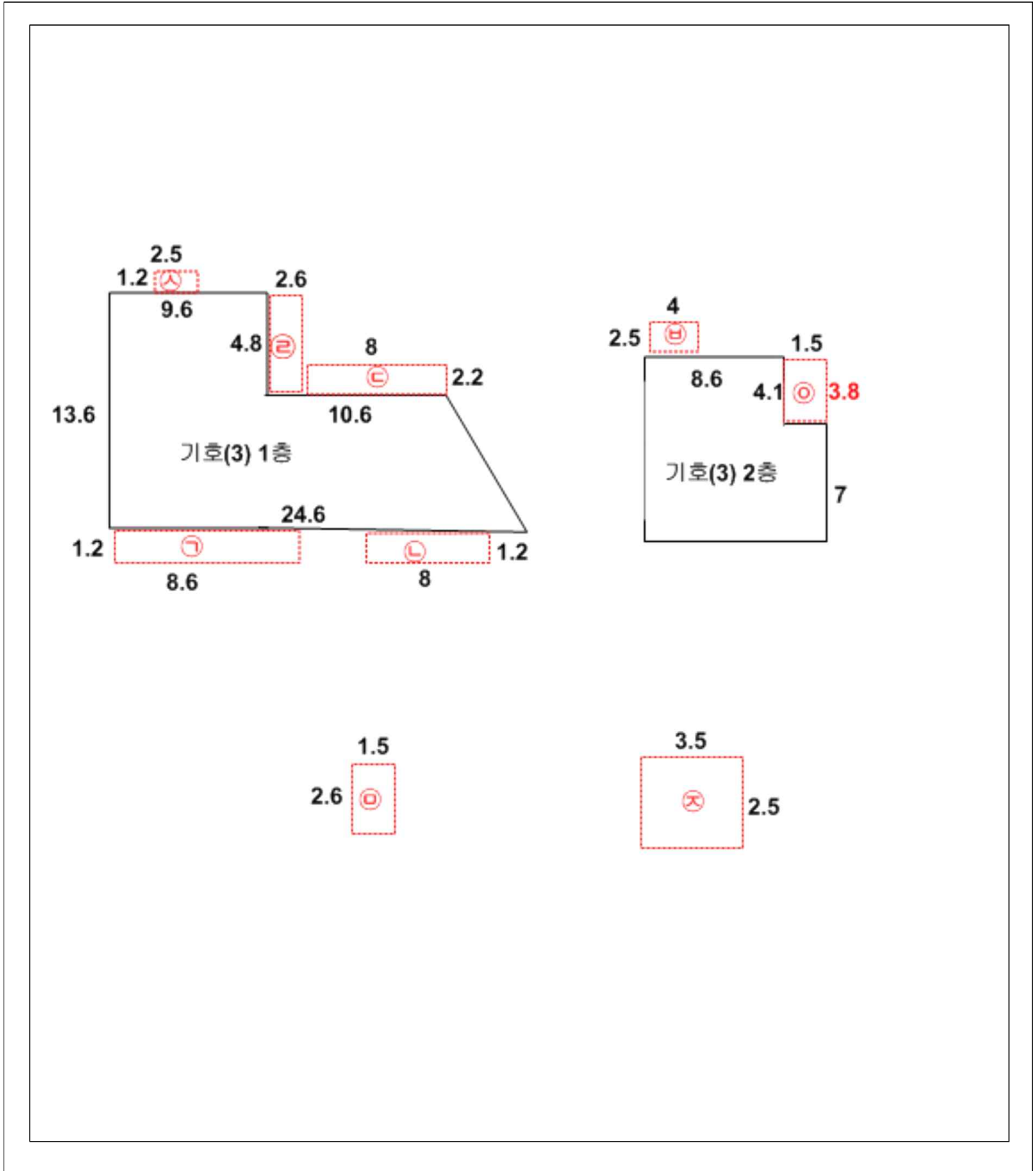
소재지 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 175-1 외



지적 및 건물 개황도



건물개황도



건물개황도

[면적산출근거]

기호(1)1층 : $(24.6 + 20.2) \times 8.8 \times 0.5 + 9.6 \times 4.8 \approx 243.2 \text{ m}^2$

(공부상면적: 234.65 m^2)

2층: $10.6 \times 7 + 8.6 \times 4.1 \approx 109.4 \text{ m}^2$ (공부상면적: 99.45 m^2)

[제시외건물 면적산출근거]

- ㉠ 파이프조 카보네이트지붕(차양): $8.6 \times 1.2 \approx 10.3 \text{ m}^2$
- ㉡ 파이프조 판넬지붕(차양): $8 \times 1.2 \approx 9.6 \text{ m}^2$
- ㉢ 목조스레트지붕(창고): $8 \times 2.2 \approx 17.6 \text{ m}^2$
- ㉣ 샌드위치판넬조 판넬지붕(주방 및 창고): $2.6 \times 4.8 \approx 12.4 \text{ m}^2$
- ㉤ 목조 양철지붕(담장이용 창고): $2.6 \times 1.5 \approx 3.9 \text{ m}^2$
- ㉥ 목조스레트(창고): $4 \times 2.5 \approx 10 \text{ m}^2$
- ㉦ 파이프조 천막지붕(햇빛가리개): $2.5 \times 1.2 \approx 3 \text{ m}^2$
- ㉧ 벽돌조 스라브지붕(옥탑계단실): $3.8 \times 1.5 \approx 5.7 \text{ m}^2$
- ㉨ 벽돌조 스라브지붕(화장실): $3.5 \times 2.5 \approx 8.7 \text{ m}^2$

사 진 용 지



본건 전경(기호 1-3)



본건 전경(동측촬영)

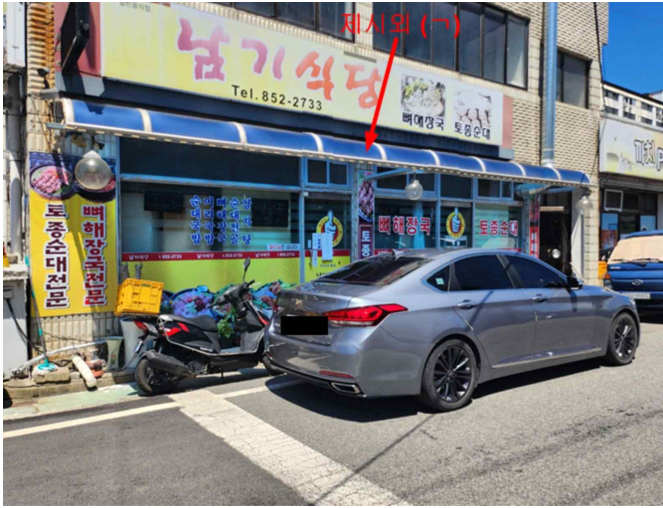


본건 전경(서측촬영)



본건 전경 및 제시외 (≡)

사 진 용 지



제시외 (ㄱ)



제시외 (ㄴ)



제시외 (ㄷ)



제시외 (ㄹ, ㅇ)

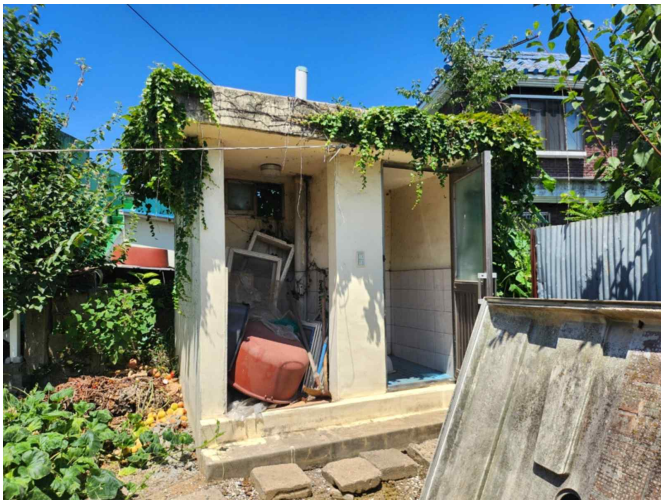
사 진 용 지



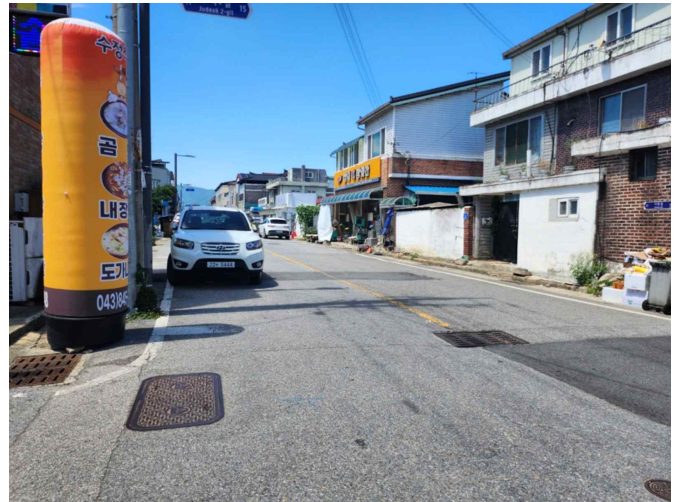
제시외 (ㄹ)



제시외 (ㅅ)



제시외 (ㅈ)



남측 도로 및 주위환경