

APPRAISAL REPORT

# 감정평가서

건명 : 진기화 소유물건(2025타경30382)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관  
김영주

평가서번호 : 250225-403031-0001

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.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
강 학 선

감정평가액	일십팔억오천일십삼만오천원정 (₩1,850,135,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계			
소유자 (대상업체명)	진기화 (2025타경30382)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.03.04	2025.03.04	2025.03.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	별	지	참	조		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (부동산)감정평가표

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,890	토지	2,890	-	1,575,504,000
	건물	348.07	건물	348.07	-	211,560,000
	제시외건물	(370.32)	제시외건물	370.32	-	49,071,000
	제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	10,000,000
	제시외관정	(1식)	제시외관정	1식	-	4,000,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩1,850,135,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 칠금동 소재 “충주시탄금야구장” 북서측 근거리에 위치하는 "부동산[토지·건물]"으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본건 감정평가는 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

### 3. 감정평가 기준 및 방식

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

#### (2) 감정평가의 3방식

##### 1) 원가방식

##### ① 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## ② 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

## ③ 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말함.

## 2) 비교방식

### ① 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조제1항에 따른 공시지가기준법을 말함.

### ② 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### ③ 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말함.

### ④ 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 수익방식

### ① 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함.

### ② 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말함.

### ③ 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말함.

## 4. 감정평가방법의 적용

### (1) 토지 감정평가방법의 적용

본건 토지의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조의 규정에 따라 토지의 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### (2) 건물 감정평가방법의 적용

본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조의 규정에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-03-04>임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

### (1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일임.

### (2) 실지조사 내용

자세한 실지조사 내용은 아래의 “그 밖의 사항” 및 후첨 “토지 및 건물 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 토지 기호(5,6)은 건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있으며, 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 토지 지상에 제시외건물 ㉠~㉡(후첨 “토지 및 건물개황도, 사진” 참조)이 소재하여 평가목적 등을 고려하여 제시외건물을 개략적으로 실측하여 감정평가하였음.
- 5) 귀 법원의 요청에 의거하여 본건 토지 기호(4) 지상의 제시외건물 ㉢, ㉣, ㉤으로 인하여 토지 소유권의 행사에 제한을 받는 경우의 금액을 토지건물 감정평가명세표 비교란에 기재하였으니, 소유권여부 및 일괄경매 여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 6) 본건 토지 지상에 제시외수목 및 조경석 ㉦(후첨 “사진” 참조)이 소재하여 평가목적 등을 고려하여 일괄하여 감정평가하였음.
- 7) 본건 토지 지상에 제시외관정 ㉧(후첨 “사진” 참조)이 소재하나, 규격(굴착깊이, 굴착지름 등)은 지하수시설 안내문을 참고하였으나, 사용가능여부를 파악하기 곤란하므로 개략적으로 실측하여 일괄하여 감정평가하였으며, 정확한 규격 및 사용가능여부에 따라 가격이 변동될 수 있으며 소유권 여부 및 일괄경매여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8) 본건 토지 지상에 이동 및 철거가 용이한 컨테이너(후첨 “사진” 참조)이 소재하는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

## II. 감정평가 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지 목	용도지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	충청북도 충주시 칠금동 450-1	956	참고용지	자연녹지	238,500	-
2	충청북도 충주시 칠금동 450-12	910	참고용지	자연녹지	231,200	-
4	충청북도 충주시 칠금동 450-24	257	대	자연녹지	238,500	-
5	충청북도 충주시 칠금동 450-19	670	대	자연녹지	231,200	-
6	충청북도 충주시 칠금동 450-20	97	대	자연녹지	231,200	-

※ 본건 토지와 관련된 기타 사항은 후첨 “토지 감정평가요항표” 참조 바람.

### 2. 평가대상 건물의 개요

기호	층	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
3	지하1층/ 2층	철근콘크리트구조 기타지붕(판넬위 아스팔트층)	단독주택	228.07	2004.11.03	-
7	1층	강파이프구조 기타지붕(판넬)	참고시설	191.16	2004.02.25	-

※ 본건 건물과 관련된 기타 사항은 후첨 “건물 감정평가요항표” 참조 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 대상 토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

#### (1) 개요

본건 토지의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조의 규정에 따라 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"을 적용함.

#### (2) 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정기준

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에서 정한 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 주위 환경 등이 같거나 유사할 것.
- 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것.

##### 2) 비교표준지 선정

[ 공시기준일 : 2025-01-01, 단위 : 원/㎡ ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가
A	칠금동 438-2	3,546	전	전	자연녹지	소로 한면	가장형 평지	171,700

##### 3) 선정 이유

상기의 <비교표준지 A>는 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 곳에 소재하여, 평가대상 토지와 제반 가치형성요인이 유사하다고 판단되어 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### 1) 적용기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 규정에 의거 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제 19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

### 2) 지가변동률

시·군·구 용도지역	지가변동률(%)	지가변동률 산정
충청북도 충주시 녹지지역 (25.01.01~25.03.04)	0.281	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.138 $( 1 + 0.00138 ) * ( 1 + 0.00138 * 32/31 )$ ≒ 1.00281

## (4) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근 상가와의 거리 및 편의성, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타규제(입체이용제한 등)

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.06	1.07	1.00	1.134
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.10	1.00	1.045
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
5,6	A	1.00	1.00	1.00	1.06	1.10	1.00	1.166
		비교표준지 대비 본건은 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하고, 비교표준지 공시지가와 인근지역의 매매사례 및 평가선례 등과의 균형유지, 감정평가액의 형평성과 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정의 산식

$$\text{격차율 (기준시점)} = \frac{\text{평가선례(거래사례)가액} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 등의 선정

#### ① 본건 최근 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 단위 : 원/㎡ ]

소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가	평가목적	비고
칠금동 450-1,450-12	창고용지	자연녹지	2024.11.27	543,000	담보	기호(1,2)
칠금동 450-20,450-24	대	자연녹지		500,000		기호(4,6)

#### ② 인근지역 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡ ]

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비고
ㄱ	칠금동 420-198	전	자연녹지	2023.10.27	366,000	토지거래
ㄴ	칠금동 420-203	전	자연녹지	2023.09.05	366,000	토지거래

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 인근지역 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 단위 : 원/㎡ ]

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가	평가목적	비고
ㄷ	철금동 420-199	대	자연녹지	2021.01.26	396,000	담보	-
ㄹ	철금동 440	창고 용지	자연녹지	2020.04.29	480,000	담보	-

## ③ 사례 등의 선정

상기의 평가선례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하며, 실제이용상황 및 주변환경이 동일 또는 유사하며, 시점수정이 가능하며, 비교표준지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <사례 ㄷ>을 선정함.

## 4) 사례 기준 비교표준지 가액

### ① 사정보정

상기의 비교 사례는 해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 시점수정

표준지	사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
A	ㄷ	충청북도 충주시 녹지지역 (21.01.26~25.03.04)	10.256	2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.366 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.265 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.395 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.310 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.315 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.315 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.293 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.346 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.335 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.378 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.363 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.327 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.790 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.066 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.984 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.138  $(1 + 0.00366 * 6/31) * (1 + 0.00265) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00315) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00346) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00378) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.02790) * (1 + 0.01066) * (1 + 0.01984) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00138 * 32/31)$ ≒ 1.10256

## ③ 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 동일 용도지역으로 인근지역(대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 개별요인 비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	ㄷ	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103
평가선례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등) 및 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세함.								

## ⑤ 사례 기준 비교표준지 가액

표준지	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액(원/㎡)
	기호	가액(원/㎡)					
A	ㄷ	396,000	-	1.10256	1.000	1.103	481,585

## 5) 기준시점 비교표준지 가액

표준지	비교표준지 가액 (원/㎡)	시점수정	산출가액(원/㎡)
A	171,700	1.00281	172,182

## 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지	사례 기준 비교표준지 가액(㉠)	기준시점 비교표준지 가액(㉡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	481,585	172,182	2.797	2.79

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (7) 공시지가기준법에 의한 대상토지 시산가액

[ 단위 : 원/㎡ ]

기호	비 교 표준지	공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요 인	산출단가	적용단가
1,2	A	171,700	1.00281	1.000	1.134	2.79	544,761	545,000
4	A	171,700	1.00281	1.000	1.045	2.79	502,007	502,000
5,6	A	171,700	1.00281	1.000	1.166	2.79	560,134	560,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

### (1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용함.

### (2) 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근지역 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원), 단위 : 원/㎡ ]

기호	소 재 지	지목	용도지역	거래시점	거래단가	비교
ㄱ	칠금동 420-198	전	자연녹지	2023.10.27	366,000	토지거래
ㄴ	칠금동 420-203	전	자연녹지	2023.09.05	366,000	토지거래

#### 2) 비교 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 인근 지역에 소재하고, 사정보정·시점수정이 가능하며, 대상토지와 물적유사성·비교가능성이 높은 <거래사례 ㄱ>을 비교 거래사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 사정보정

상기의 비교 거래사례는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 사정 보정요인은 없음.(1.000)

## (4) 시점수정

대상 토지	거래 사례	시·군·구 용도지역	지가변동률 (%)	지가변동률 산정
1,2, 4~6	ㄱ	충청북도 충주시 녹지지역 (23.10.27~25.03.04)	2.513	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.109 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.135 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.085 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.984 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.138 $( 1 + 0.00109 * 5/31 ) * ( 1 + 0.00135 ) * ( 1 + 0.00085 ) * ( 1 + 0.01984 ) * ( 1 + 0.00138 ) * ( 1 + 0.00138 * 32/31 )$ $\approx 1.02513$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 가치형성요인 비교

대상 토지	거래 사례	일반 요인	지역 요인	개별요인						격차율
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,2	ㄱ	1,000	1,000	1.10	1.05	1.09	1.10	1.07	1.00	1.482
				거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						
4	ㄱ	1,000	1,000	1.10	1.05	1.09	0.98	1.07	1.00	1.320
				거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(토지의 이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
5,6	ㄱ	1,000	1,000	1.10	1.05	1.09	1.10	1.10	1.00	1.523
				거래사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(토지의 이용상황 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						

## (6) 거래사례비교법에 의한 대상토지 시산가액

[ 단위 : 원/㎡ ]

대상 토지	거래 사례	사례가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가	적용단가
1,2	ㄱ	366,000	1.000	1.02513	1.482	556,043	556,000
4	ㄱ	366,000	1.000	1.02513	1.320	495,261	495,000
5,6	ㄱ	366,000	1.000	1.02513	1.523	571,426	571,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지 감정평가액 결정

### (1) 합리성 검토 및 적용단가의 결정

토지의 주된 평가방법인 "공시지가기준법"을 적용한 시산가액을 거래사례비교법을 적용한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과 그 합리성이 인정되므로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 적용단가로 결정하였음.

[ 단위 : 원/㎡ ]

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	적용단가 결정	비고
1,2	545,000	556,000	545,000	-
4	502,000	495,000	502,000	-
5,6	560,000	571,000	560,000	-

### (2) 토지 감정평가액 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부면적	사정면적		
1	545,000	956	956	521,020,000	-
2	545,000	910	910	495,950,000	-
4	502,000	257	257	129,014,000	-
5	560,000	670	670	375,200,000	-
6	560,000	97	97	54,320,000	-
토지 감정평가액(원)				1,575,504,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상 건물의 감정평가액 산출근거

### 1. 평가개요

본건 건물의 감정평가는 대상 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 방법인 "원가법"을 적용하여 평가하였음.

### 2. 재조달원가 산정

#### (1) 표준단가

[ 출처 : 2024년 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원) ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/ 아스팔트싱글	4	1,528,000	50 (45~55)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글/ 5.5m	4	604,000	35 (30~40)

#### (2) 재조달원가의 결정

##### 1) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[ 단위 : 원/㎡ ]

기호	층	구조	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	제조달원가 (원/㎡)	비 고
3	지하1층	철근콘크리트구조	-	-	-	1,000,000	-
	1,2층	철근콘크리트구조	-	-	-	1,500,000	-
7	1층	강파이프구조	-	-	-	500,000	-

### 3. 감가수정

감가수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제2항 제2호에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 감가수정하였음.

[ 단위 : 원/㎡ ]

기호	층	기준시점	사용승인일	잔존년수	내용연수	비 고
3	지하1층, 1,2층	2025.03.04	2004.11.03	30	50	-
7	1층		2004.02.25	9	30	-

### 4. 건물 감정평가액 결정

기호	층	제조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
3	지하 1층	1,000,000	30	50	600,000	600,000	39.01	23,406,000	-
	1,2층	1,500,000	30	50	900,000	900,000	189.06	170,154,000	-
7	1층	500,000	9	30	150,000	150,000	120	18,000,000	-
<b>건물 감정평가액(원)</b>								<b>211,560,000</b>	

※ 산정단가 : 제조달원가 × 잔존년수/내용년수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구 분	기호	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,2, 4~6	-	2,890	2,890	1,575,504,000	-
건 물	3,7	-	348.07	348.07	211,560,000	-
소 계					1,787,064,000	
제시외 건물	㉠~㉡	식	(370.32)	370.32	49,071,000	-
제시외 수목	㉢	-	(1식)	1식	10,000,000	-
제시외 관정	㉣	-	(1식)	1식	4,000,000	-
감정평가총액(원)					1,850,135,000	

### 2. 결정의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합계액으로 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 칠금동	450-1	창고용지	자연녹지지역	956	956	545,000	521,020,000	
2	동소	450-12	창고용지	자연녹지지역	910	910	545,000	495,950,000	
3	동소  [도로명주소] 충청북도 충주시 탄금대로 307-6	450-19 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 기타지붕 (판넬위 아스팔트씽글)					
			다용도실	지하1층	39.01	39.01	600,000	23,406,000	1,000,000 x 30/50
			단독주택	1층	98.97	189.06	900,000	170,154,000	1,500,000 x 30/50
			단독주택	2층	90.09				
4	동소	450-24	대	자연녹지지역	257	257	502,000	129,014,000	제시외건물 □, ▽, △로 인하여 소유권의 행사에 제한을 받는 경우 469,000원 / ㎡ (120,533, 000원)
5	동소	450-19	대	자연녹지지역	670	767	560,000	429,520,000	기호(5,6) 일단지
6	동소	450-20	대	자연녹지지역	97				

# 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	
7	동소  [도로명주소] 충청북도 충주시 탄금대로 307-7	450-12 위 지상	창고시설  창고	강파이프구조 기타지붕(판넬) 단층  1층	120	120	150,000	18,000,000	500,000 x 9/30
<b>소 계</b>								<b>₩1,787,064,000</b>	
<제시외건물>									
ㄱ	충청북도 충주시 칠금동	450-19 위 지상	차양	벽체이용 및 목조 아크릴판지붕 단층	(24.54)	24.54	식	4,900,000	
ㄴ	동소	450-19 위 지상	차양	벽체이용 및 목조 아크릴판지붕 단층	(15.08)	15.08	식	3,016,000	
ㄷ	동소	450-19 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	식	450,000	
ㄹ	동소	450-1 위 지상	작업장	강파이프조 보온덮개지붕 단층	(200)	200	식	24,000,000	
ㅁ	동소	450-24 위 지상	사무실	판넬조 판넬지붕 단층	(33.6)	33.6	식	5,040,000	
ㅂ	동소	450-24 위 지상	사무실	판넬조 판넬지붕 단층	(18.1)	18.1	식	2,715,000	

# 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	
ㄱ	동소	450-24 위 지상	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(5)	5	식	750,000	
ㅇ	동소	450-24 위 지상	견사	쇠파이프구조 천막지붕 단층	(8)	8	식	640,000	
ㅈ	동소	450-12 위 지상	작업장	파이프구조 천막지붕 단층	(63)	63	식	7,560,000	
<b>소 계</b>								<b>₩49,071,000</b>	
<제시외수목>									
ㄷ	충청북도 충주시 철금동	450-19, 450-20 위 지상	수목	-	(1식)	1식	-	10,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩10,000,000</b>	
<제시외관정>									
ㅋ	충청북도 충주시 철금동	450-24 위 지상	관정	-	(1식)	1식	-	4,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,850,135,000.-</b>	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 칠금동 소재 "충주시탄금야구장" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 주거나지 및 농가주택, 소규모 공장, 체육시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,4) : 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거기타로 이용중임.  
 기호(2) : 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 창고용 건부지로 이용중임.  
 기호(5,6) : 2필 일단의 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 본건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.  
 기호(4) : 본건 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.  
 기호(5,6) : 본건 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-91)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2011-01-05)(문화예술과)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2,4~6) : 공히 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-91)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2011-01-05)(문화예술과)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진" 참조바람.

## (7) 공부와의 차이

---

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(3) : 철근콘크리트구조 기타지붕(판넬위아스팔트싱글) 2층 건으로서,  
외 벽 : 치장벽돌 및 몰탈위 페인트 마감 등임.  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 등임.  
창 호 : 새시창호 등임.

기호(7) : 강파이프구조 기타지붕(판넬) 단층 건으로서,  
외 벽 : 판넬 마감 등임.  
창 호 : 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

기호(3) : 단독주택으로 이용중임.  
기호(7) : 창고시설로 이용중임.

## (3) 설비내역

기호(3) : 위생 및 급·배수설비, 난방설비가 구비되어 있음.  
기호(7) : 기본적인 급·배수설비가 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진" 참조바람.

## (5) 공부와의 차이

--.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.



# 상세위치도



소재지

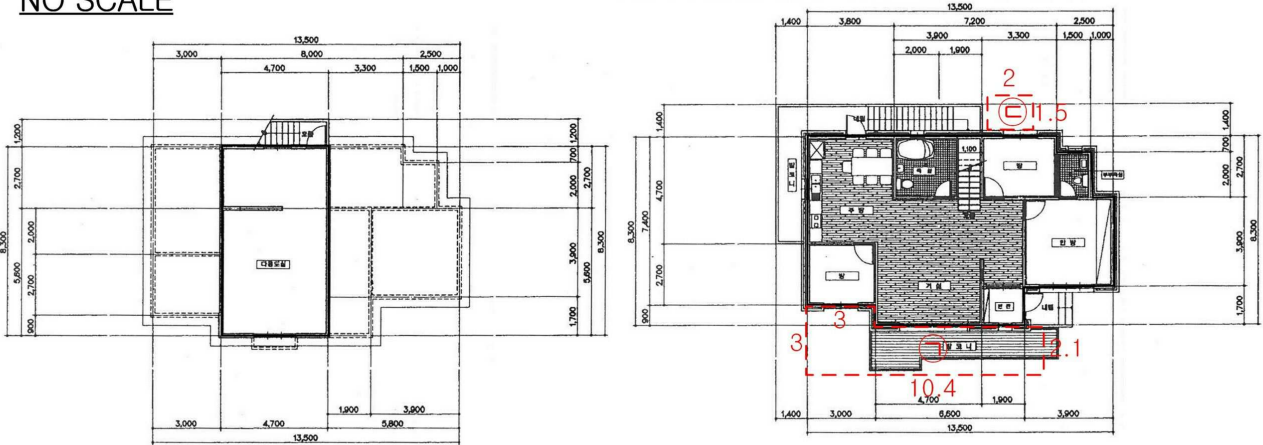
충청북도 충주시 칠금동 450-1 외



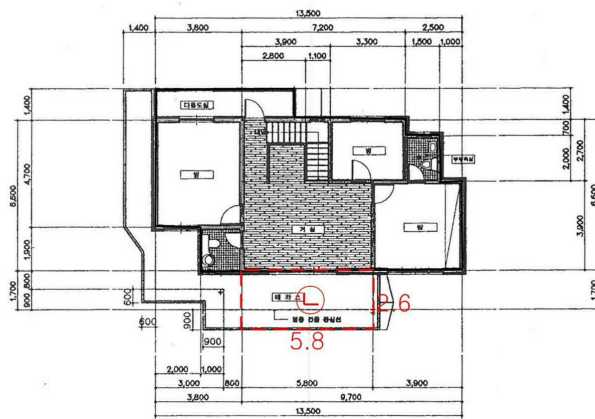


# 건물개황도

NO SCALE



기호(3) 지1층 : 약 39.01㎡ (공부상면적) 기호(3) 1층 : 약 98.97㎡ (공부상면적)



기호(3) 2층 : 약 90.09㎡ (공부상면적)

[ 제 시 외 건 물 ]

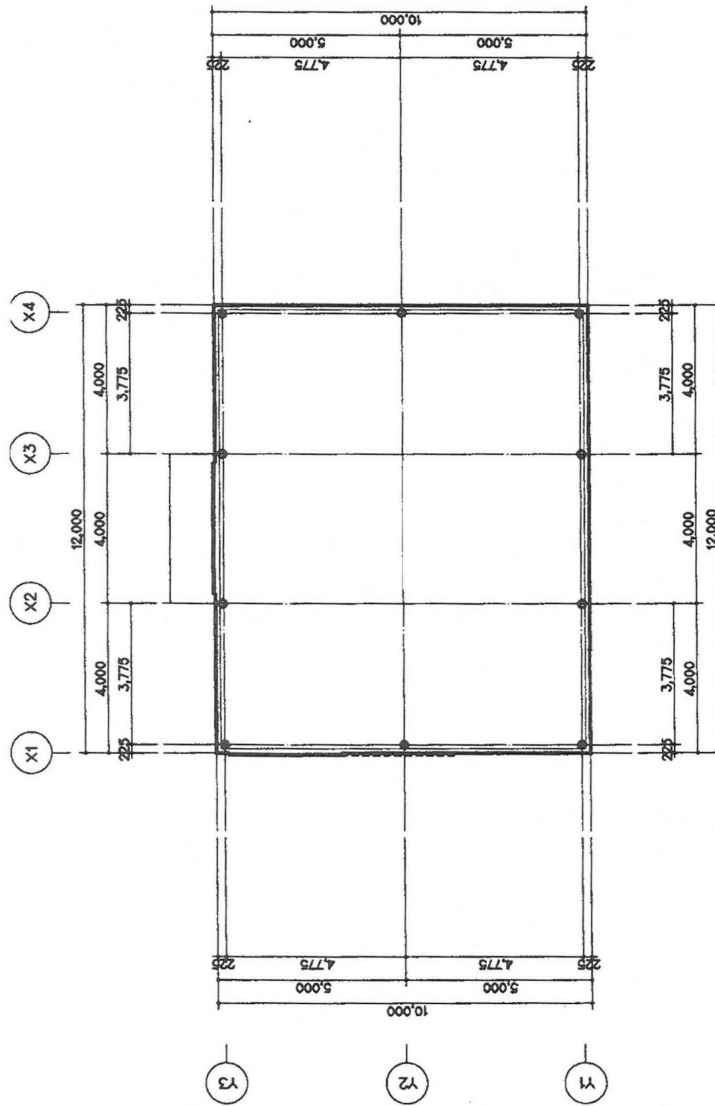
기호 ㉠ 벽체이용 및 목조 아크릴판지붕 단층 (차양) : 약 24.54㎡

기호 ㉡ 벽체이용 및 목조 아크릴판지붕 단층 (차양) : 약 15.08

기호 ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 3㎡

# 건물개황도

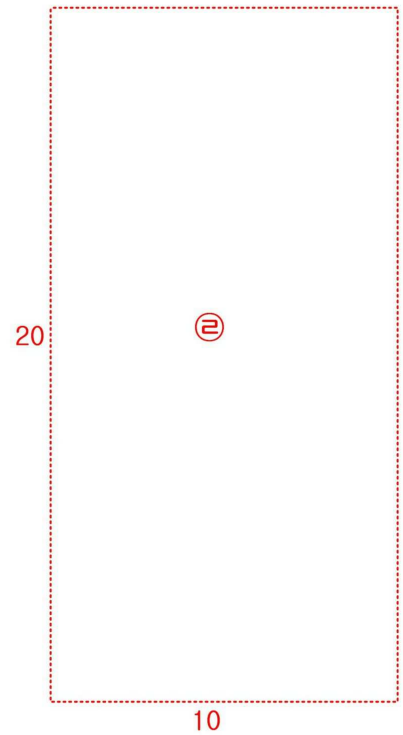
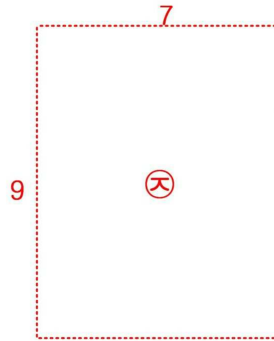
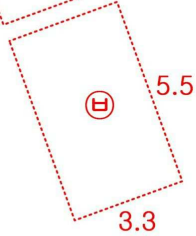
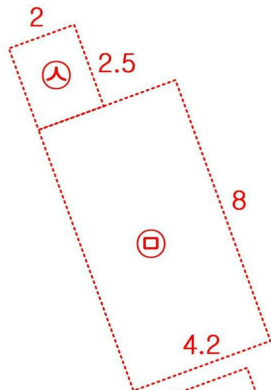
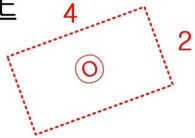
NO SCALE



기호(7) 1층 약 120㎡ (공부상면적)

# 건 물 개 황 도

NO SCALE



[ 제 시 외 건 물 ]

- ㉞ 강파이프조 보온덮개지붕 단층(작업장) 약 200㎡
- ㉟ 판넬조 판넬지붕 단층(사무실) 약 33.6㎡
- ㊱ 판넬조 판넬지붕 단층(사무실) 약 18.1㎡
- ㊲ 판넬조 판넬지붕 단층(화장실) 약 5㎡
- ㊳ 파이프구조 천막지붕 단층(건사) 약 8㎡
- ㊴ 파이프구조 천막지붕 단층(작업장) 약 63㎡



(1)



(2, 7)



(3, 5)



(3)



(4)



(6)



(7)







