

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한성금 소유물건(2025타경30495)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: 19-250424-201

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)감정평가법인 태백 총북지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
남궁윤

남궁윤

(인)

(주)감정평가법인 태백 총복지사 지사장 남궁윤 (서명또는인)

감정평가액 **삼십이억구천이백삼만원정 (₩3,292,030,000.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	한성금 (2025타경30495)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.29	2025.04.29	2025.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		4,726	토지	4,726	-	3,245,702,000
건물		210.86	건물	161.8	-	34,472,000
(제시외 건물)		(45.6)	제시외 건물	45.6		11,856,000
합계						₩3,292,030,000

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

심사자 : 감정평가사
김누리

김누리

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 금릉동 소재 '충주여성문화회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 「청주지방법원 충주지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 29일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 04월 29일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) 2024년	비고
1)	금릉동 184-6	1,103	2,974	잡종지	자연 녹지	상업용	중로 한면	부정형 평 지	502,000	일단지
2)	금릉동 184-7	1,871		잡종지	자연 녹지	상업용	중로 한면	부정형 평 지	502,000	
3)	금릉동 184-8	915	1,752	주유소 용지	자연 녹지	상업용	중로 한면	부정형 평 지	502,000	일단지
4)	금릉동 184-10	837		주유소 용지	자연 녹지	상업용	중로 한면	부정형 평 지	502,000	

나. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 금릉동 184-6외 1필지 (충청북도 충주시 팽고리산길 54)					
	주구조	철근콘크리트			주용도	위험물저장및처리시설	
5)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		121.8	-	121.8	-	-/1	1989.07.10

*건축면적 및 연면적은 건축물대장상 167.4㎡이나, 의뢰서 및 등기사항전부증명서 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 금릉동 184-8외 1필지 (충청북도 충주시 팽고리산길 54)					
	주구조	철골조			주용도	위험물저장및처리시설	
6)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	41.4	-	40	2.283105023	-/1	2000.02.14	-
일련 번호	소재지	충청북도 충주시 금릉동 184-8외 1필지 (충청북도 충주시 팽고리산길 54)					
	주구조	경량철골조			주용도	위험물저장및처리시설	
7)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	30.36	-	49.06	2.800228311	-/1	2000.02.14	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 정확한 지적, 경계 및 면적 등은 측량을 요함.
- 본건 기호(1),(2) 및 기호(3),(4)는 건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있고 용도상 불가분 관계인 바 (일단으로 상업용으로 사용 중) 일단지로 감정평가하였음.
- 등기사항전부증명서상 및 일반건축물대장상 본건 기호(7) "1층 사무실 25.06㎡, 2층 사무실 24㎡"는 기준시점 현재 소재불명인 것으로 탐문조사된 바, 경매진행 시 재확인하시기 바람.
- 본건 기호(3),(4) 지상 위에 후첨 "사진용지"와 같이 이동 및 철거가 가능한 컨테이너 2동이 소재하나, 구조, 규모, 이용상황, 이동 및 철거 가능성 등을 고려할 때 본건 가치에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨이 없이 토지만을 감정평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 제시외건물㉠은 현황 및 건축물대장에는 있으나 미등기 상태인 바, 경매진행 시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
표준지 A	금릉동 125-*	660	주유소 용지	자연녹지	상업용	중로한면	사다리 평지	537,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청북도 충주시 '녹지지역'	2025.01.01~2025.04.29	0.502	1.00502	2025년 03월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.98	교통시설과의 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[일련번호 3),4)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.98	교통시설과의 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.97	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				0.951

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함.『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)”등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	금릉동 180-*	주유소 용지	641	자연녹지	상업용	담보	2023.08.30	685,000	494,200	1.39
②	금릉동 421-*	주유소 용지	1,441	자연녹지, 생산녹지	상업용	경매	2023.08.10	798,000	483,300	1.65

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	목행동 27-*	주유소 용지	자연 녹지	492.44	상업용	270,000,000	548,285	2023.03.08	509,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	상업용	중로한면	600,000~800,000원/m ²	인근 부동산

4) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

지역통계			총복		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	
1년간 평균	접종지	73.42%	60.28%	4	
	주유소용지	44.75%	44.75%	1	
6개월 평균	접종지	64.22%	55.40%	3	
	주유소용지	0.00%	0.00%	0	

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	충청북도 충주시 '녹지지역'	2023.08.30~2025.04.29	2.965	1.02965	2025년 03월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.02	교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	685,000	1.02965	1.000	1.020	719,416

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{719,416}{537,100 \times 1.00502} = 1.333$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.33

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~2)	A	537,100	1.00502	1.000	0.960	1.33	689,212	689,000	일단지
3)~4)	A	537,100	1.00502	1.000	0.951	1.33	682,750	683,000	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	목행동 27-*	주유소 용지	자연 녹지	492.44	상업용	270,000,000	548,285	2023.03.08	509,100

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	충청북도 충주시 '녹지지역'	2023.03.08~2025.04.29	3.543	1.03543	2025년 03월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.30	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.99	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.223	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[일련번호 3),4)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.30	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.98	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.210	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~2)	㉠	548,285	1.000	1.03543	1.000	1.223	694,310	694,000	일단지
3)~4)	㉡	548,285	1.000	1.03543	1.000	1.210	686,930	687,000	일단지

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)~2)	689,000	694,000	689,000
3)~4)	683,000	687,000	683,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청북도 충주시 금릉동 184-6	1,103	2,974	689,000	2,049,086,000	일단지
2)	충청북도 충주시 금릉동 184-7	1,871				
3)	충청북도 충주시 금릉동 184-8	915	1,752	683,000	1,196,616,000	일단지
4)	충청북도 충주시 금릉동 184-10	837				
합 계		4,726	4,726	-	3,245,702,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	건물 적용단가 = 재조달원가 - 감가수정(단가) 건물 적산가액 = 적용단가 × 건물 면적
-----	--

2. 대상건물의 개황

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(m ²)	비고(층수)
5)	위험물저장및처리시설	철근콘크리트	121.8	-1층
6)	위험물저장및처리시설	철골조	40	-1층
7)	위험물저장및처리시설	경량철골조	49.06	-2층

*일련번호 7) 소재불명임.

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 2023년을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지.보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 한국부동산원 2023년

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
15-1-5-1	주유소	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,276,000	45 (40~50)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기설비, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
전기에어컨에 의한 냉난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비 등을 갖추.	-/1층
-	-/1층

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
5)	1층	주유소	800,000	중	-
6)	1층	펌핑시설	350,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법”으로 감가수정하였음.

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
5)	1층	800,000	15	50	240,000	240,000	1989.07.10
6)	1층	350,000	15	40	131,250	131,000	2000.02.14.

5. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
5)	1층	121.8	121.8	240,000	29,232,000	-
6)	1층	40	40	131,000	5,240,000	-
7)	1층	25.06	-	-	-	소재불명
	2층	24	-	-	-	
합 계		210.86	161.8	-	34,472,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적 등을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	3,245,702,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	34,472,000	
(제시외건물⊖)	11,856,000	
합 계	3,292,030,000	-

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	
1	충청북도 충주시 금릉동	184-6	잡종지	자연녹지지역	1,103	2,974	689,000	2,049,086,000	일단지
2	동소	184-7	잡종지	자연녹지지역	1,871				
3	동소	184-8	주유소용지	자연녹지지역	915	1,752	683,000	1,196,616,000	일단지
4	동소	184-10	주유소용지	자연녹지지역	837				
5	동소 [도로명 주소] 충청북도 충주시 평고리산길 54 (제시외건물)	184-6, 184-7 위 지상 제2호	주유소	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	121.8	121.8	240,000	29,232,000	사용승인일: 1989.07.10 800,000 x 15/50
㉠	동소	184-6, 184-7 위 지상	주유소	일반철골구조 기타지붕 (강판) 단층	(45.6)	45.6	-	11,856,000	
6	동소	184-8, 184-10 위 지상 제가동 호	위험물 저장및 처리시설 펌핑시설	철골조 평지붕 (칼라강판) 단층	40	40	131,000	5,240,000	사용승인일: 2000.02.14 350,000 x 15/40
7	동소	184-8, 184-10 위 지상 제나동 호	위험물 저장및 처리시설 사무실	경량철골조 평지붕(판넬) 2층 1층	25.06		-	-	- 소재불명
			사무실	2층	24		-	-	- 소재불명
	합 계			이		하	여	백	₩3,292,030,000.-

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 금릉동 소재 '충주여성문화회관' 남서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 자연림이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 2필 일단의 부정형, 평지로서 "상업용"으로 이용중임.
 기호(3,4) : 2필 일단의 부정형, 평지로서 "상업용"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3) : 남동측으로 왕복 2차선의 아스콘 포장도로와 접함.
 기호(2) : 북동측으로 왕복 2차선의 아스콘 포장도로와 접함.
 기호(4) : 남동측으로 왕복 2차선의 아스콘 포장도로, 남측으로 폭 약 4미터 내외의 아스콘 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) : 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(근린형),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

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) | |

기호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(근린형), 성장관리계획구역(근린형),
 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, (한강)폐기물매립시설
 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물개황도" 및 "사진용지" 참고 바람.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(5) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1989.07.10)
외내벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
바닥 : 화강석물갈기 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

기호(6) : 철골조 평지붕(칼라강판) 단층 건물로서,
(사용승인일 : 2000.02.14)
벽체없이 캐노피 주유소로 이용중임.

기호(7) : 소재불명 상태임.

(2) 이용상태

"주유소"로 이용중임.

(3) 설비내역

전기에어컨에 의한 냉난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비 등을 갖추.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "사진용지" 및 "건물개황도" 참고 바람.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

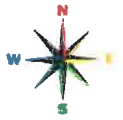
(5) 공부와의 차이

-

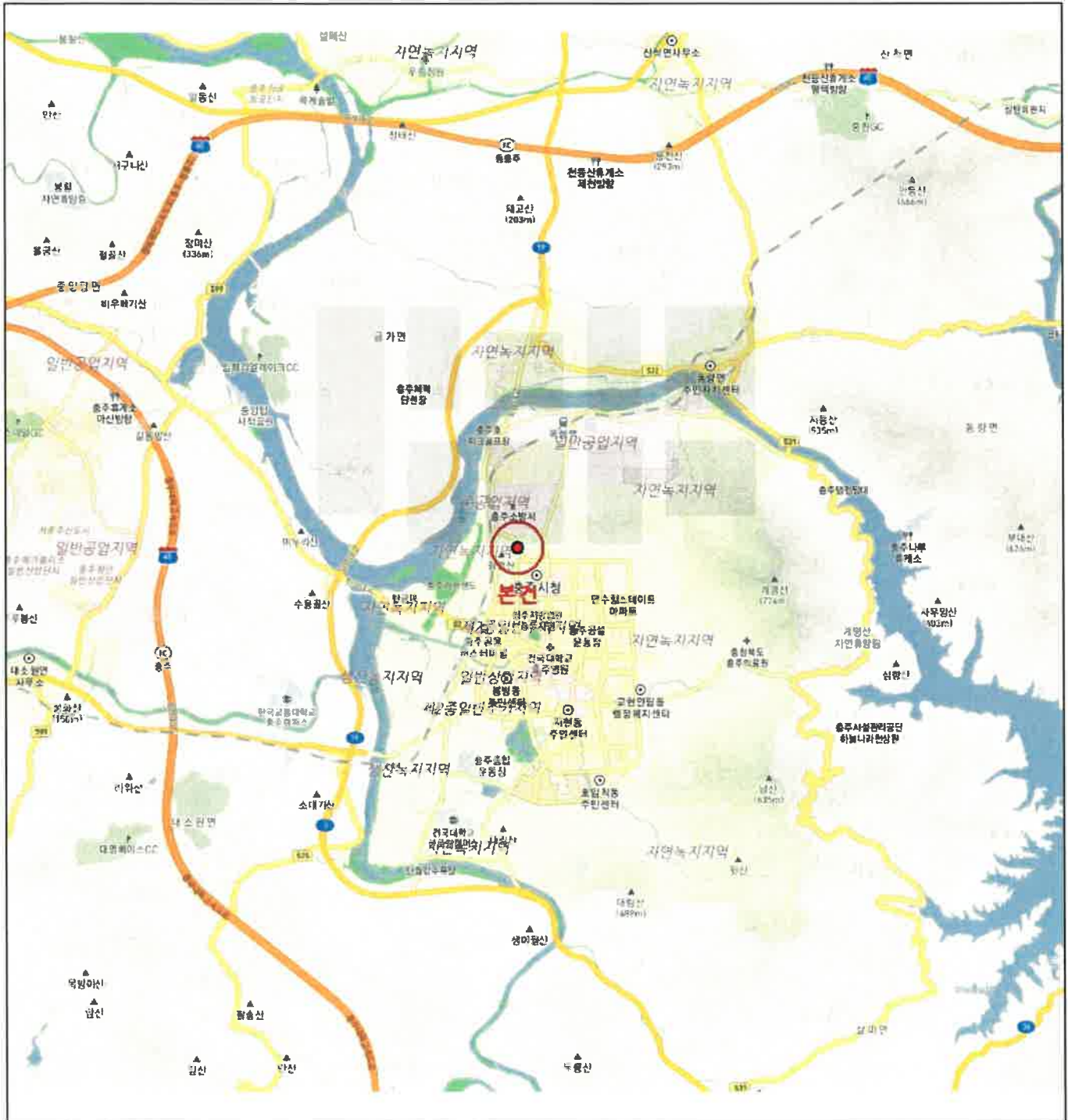
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

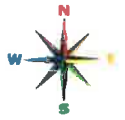
광역위치도



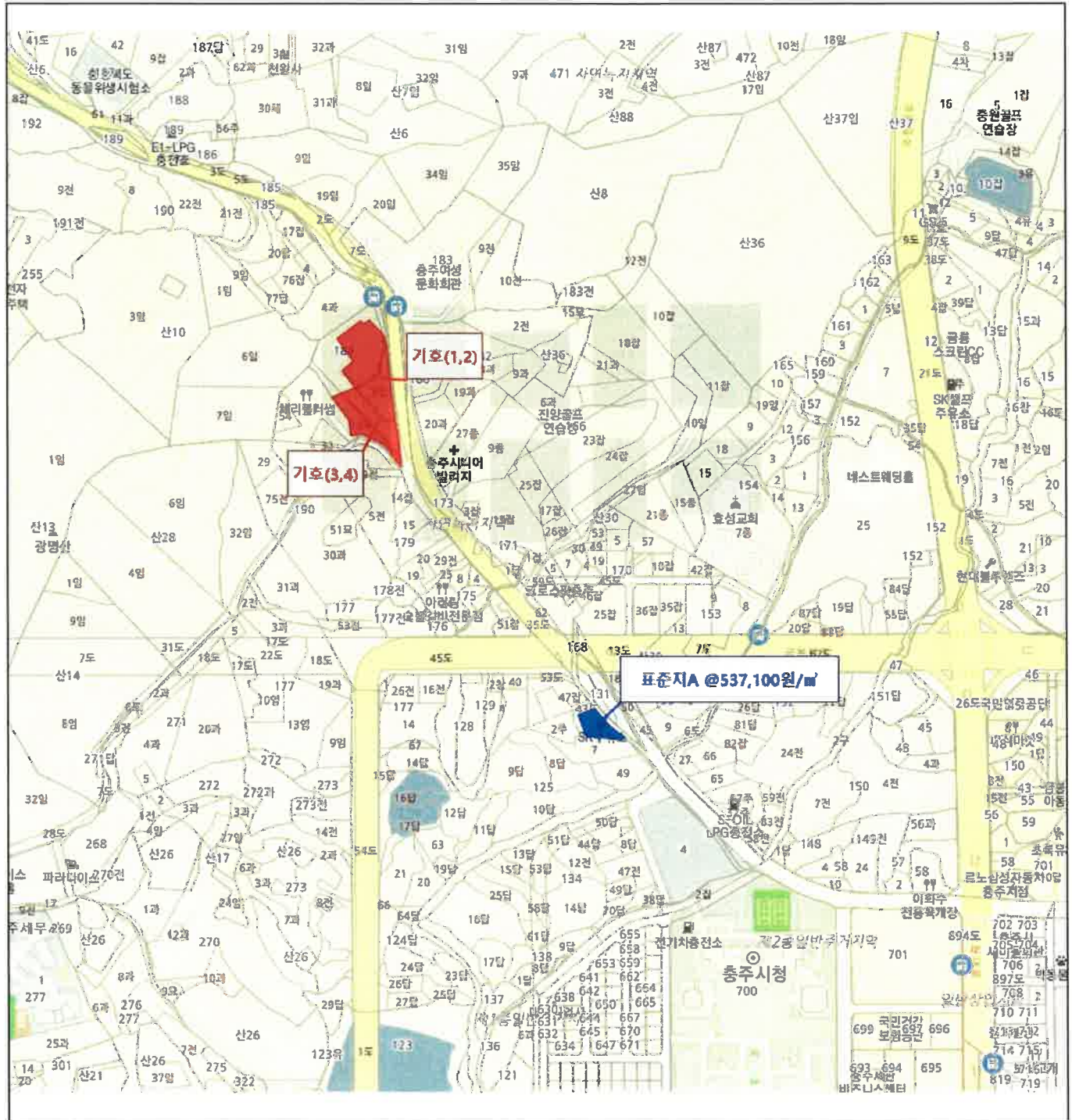
소재지	충청북도 충주시 금릉동 184-6외
-----	---------------------



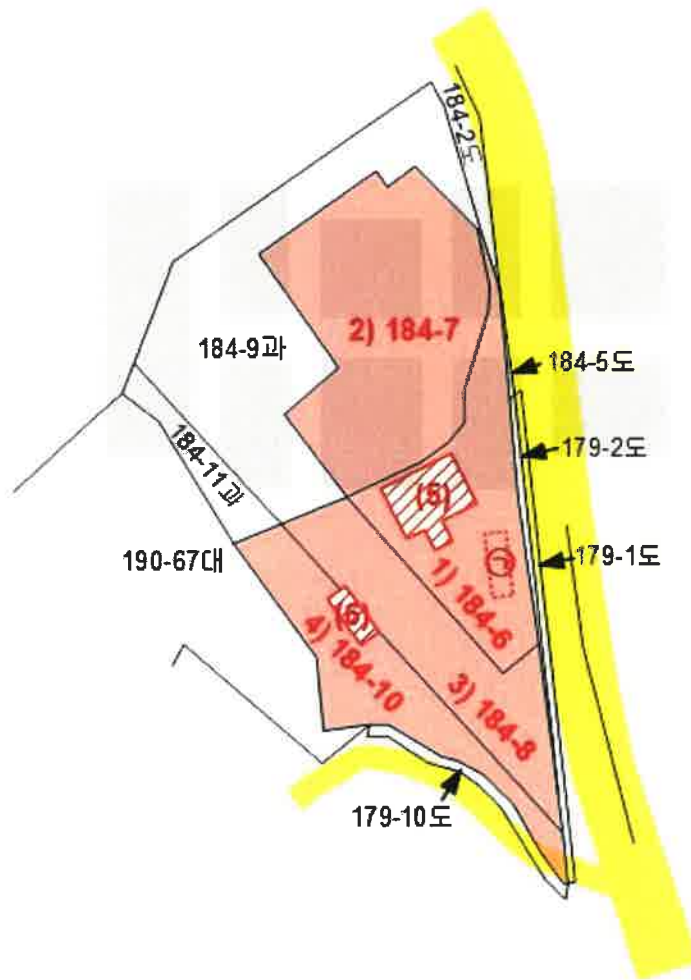
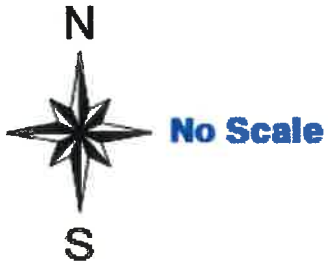
위치도



소재지 충청북도 충주시 금릉동 184-6외



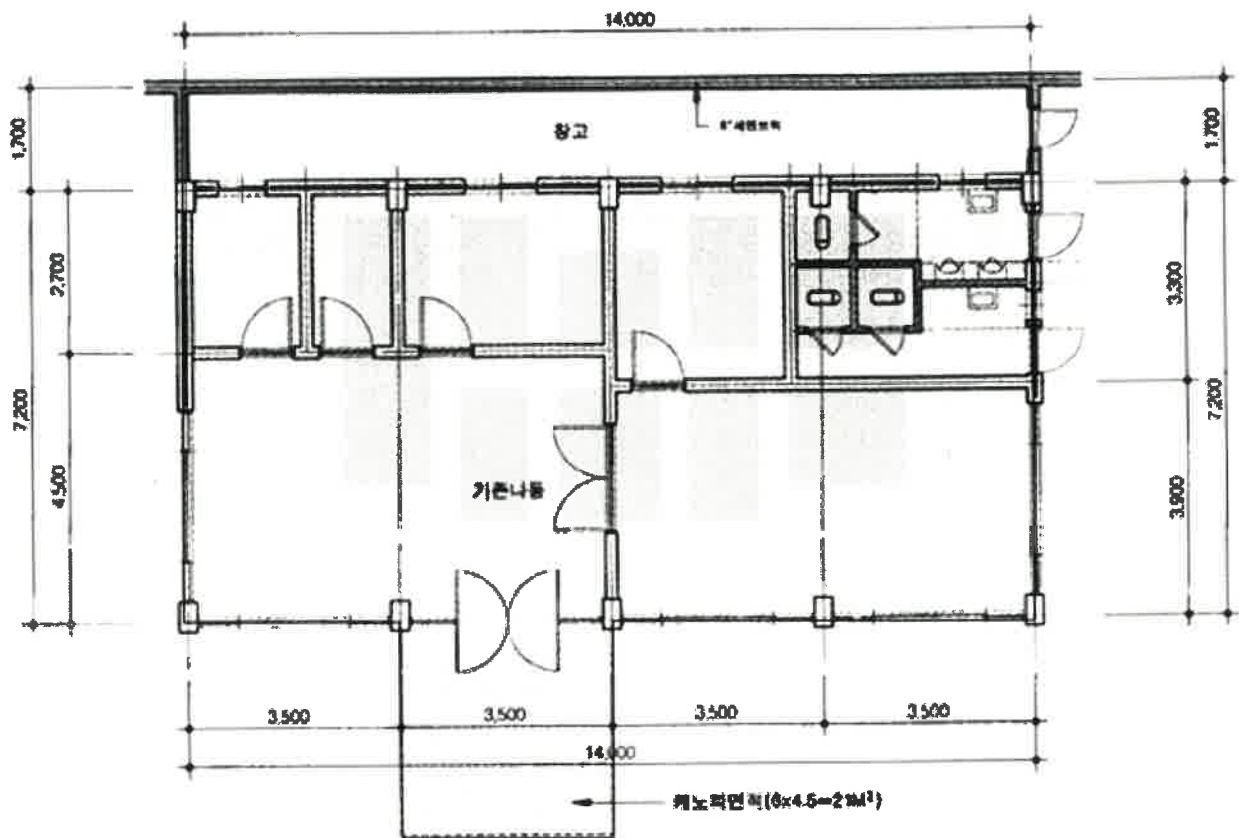
지 적 도



법 레		평가대상 토지		용도지역구분선		분
		도로 선		소하천구역		평가제외건물
		점도 구역		완충 녹지		제시외 건물

건물개황도

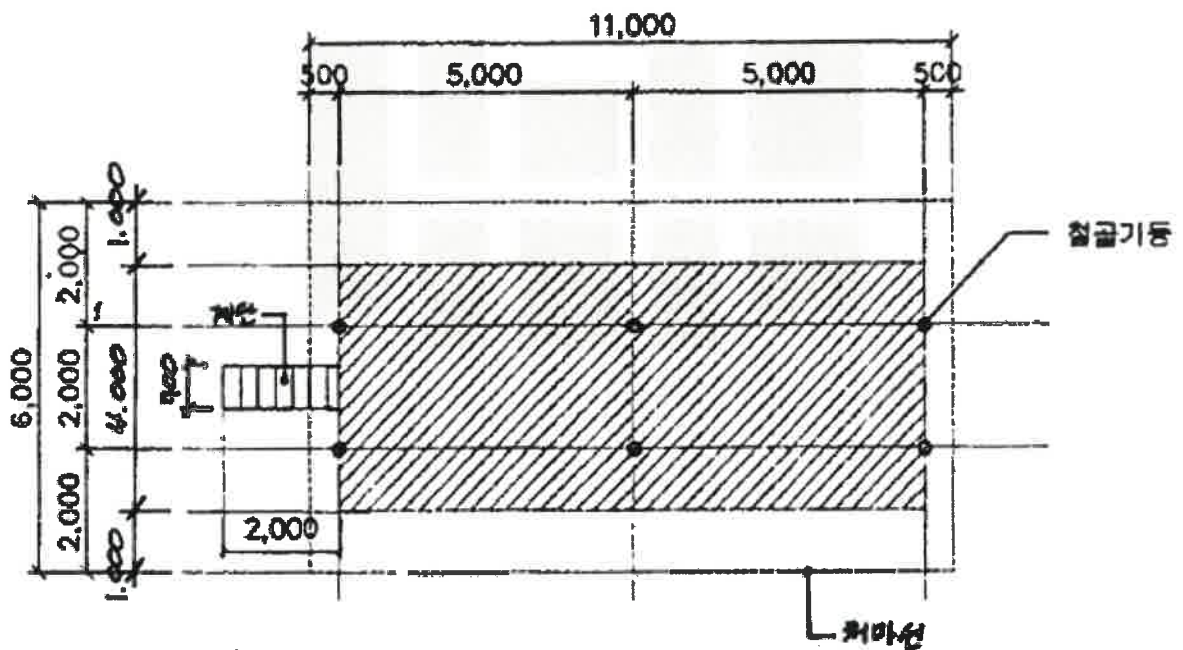
No Scale



기호 5) 1층 121.8㎡ (공부상 면적)

건물개황도

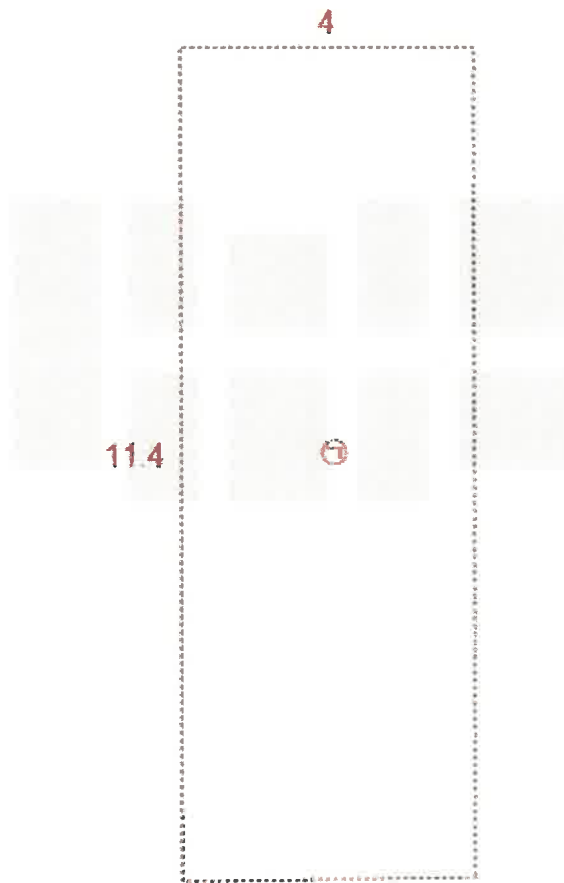
No Scale



기호 6) 1층 40㎡ (공부상 면적)

건물개황도

No Scale



(제시외건물)
① 일반철골조 기타지붕 단층 약 45.6㎡

사 진 용 지



기호(1) 북동측에서 촬영 및 인접도로



기호(2) 남서측에서 촬영

사 진 용 지



기호(3,4) 북동측에서 촬영



기호(3,4) 남동측에서 촬영

사 진 용 지



기호(1~4) 북서측에서 촬영



기호(5) 전경

사 진 용 지



제시외건물㉠ 전경



기호(6) 전경

사 진 용 지



컨테이너