

2025타경30324

청주지법 총주지원 경매2계

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강민숙 소유물건(2025타경30324)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: H3250205-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

무심감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
황창연

(인)

감정평가액	사익삼천팔백팔만이천원정 (₩438,082,000.-)					
의뢰인	청주지법 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지법 총주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강민숙 (2025타경30324)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.14	2025.02.14 ~ 2025.02.14	2025.02.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	898	토지	898	-	240,136,000
	건물	89.36	건물	89.36	-	166,656,000
	제시외수목	(230여주)	제시외수목	230여주		28,290,000
	제시외건물	25	제시외건물	25	-	3,000,000
합계						₩438,082,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 양성면 조천리 소재 '비내섬' 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 청주지방법원 충주지원 경매2계에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 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 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

다. 본건 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 건물만에 귀속되는 수익가치의 산출이 어려워 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가하였으며, 지적경계 등은 지적공부를 기준하여 목적에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고바람.
- 나. 본건 제시외 건물에 대한 평가는 구조, 규모, 사용용재, 시공정도 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였고 면적은 개략적인 실측에 의거하였으니 경매 진행시 참고바람.
- 다. 본건 토지 기호1,2,4는 건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있는바, 사회적·경제적·행정적 측면 및 대상토지의 가치형성 측면에서 용도상 불가분의 관계로 판단되는 바, 일단지로 일괄평가 하였음.
- 라. 본건 토지 기호1,2,4 지상에 후첨 ‘사진용지’ 에서와 같이 제시외 수목(소나무, 단풍나무, 화살나무 등 조경수) 약230여주가 소재하고 있는바, 일괄하여 평가하였음.
- 마. 본건 토지 기호4 지상에 후첨 ‘사진용지’ 에서와 같이 제시외 관정 및 석축 등이 소재하고 있는바, 토지의 부합물로 보아 토지에 포함하여 평가하였음.
- 바. 본건 토지 기호3,4,5는 공유지분 토지로서 위치 및 경계확인 등이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, ‘강민숙’ 지분비율(지분전부)에 의거 면적 사정하였으니, 업무진행시 참고바람.

## 5. 기준시점

- 가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 02월 14일로 함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2025년 02월 14일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상부동산의 개요

### 1. 토지

(공시기준일 : 2024년1월1일)

일련 번호	소재지	지목	사정 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상	도로 조건	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-3	대	360	단독 주택	생산 관리	부정형 평지	세로 (불)	103,600	-
2	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-39	대	57	단독 주택	생산 관리	부정형 평지	세로 (불)	103,600	-
3	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-37	전	20*1/2	도로	생산 관리	부정형 평지	세로 (불)	25,000	강민숙 지분 전부
4	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-36	전	416*395/416	단독 주택	생산 관리	부정형 평지	세로 (불)	103,600	
5	충청북도 충주시 양성면 영죽리 2-12	도로	84*76/84	도로	계획 관리	세장형 평지	소로 한면	15,300	

### 2. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-36외 [도로명주소 : 충청북도 충주시 남한강변길 284-2]					
	구조	철근콘크리트구조		용도	단독주택		
6	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		110.25	13.4	89.36	10.86	-/2	2022.08.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 대상토지의 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 감정평가 대상과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상/지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	조천리 317-4	411	대	생산관리	단독주택	세로(가)	세장형완경사	113,100
표준지 B	조천리 235-3	802	대	계획관리	단독주택	소로한면	사다리평지	136,700

#### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
충주시 '생산관리'	2025.01.01 ~ 2025.02.14	0.179	1.00179	2024년 12월분 연장적용
충주시 '계획관리'	2025.01.01 ~ 2025.02.14	0.180	1.00180	2024년 12월분 연장적용

#### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

■ 주거지대[일련번호(1),(2),(4)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (1),(2),(4)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(임체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거지대[일련번호(3)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (3)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 도로로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.320	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거지대[일련번호(5)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (5)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 도로로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.330	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14.), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 감정평가전례 및 거래사례

#### ① 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템)

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	양성면 조천리 ***	대	생산관리	경매	2024.06.03	289,000	-
2	양성면 조천리 ***	대	계획관리	담보	2023.08.18	308,000	-

#### ② 거래사례

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	양성면 조천리 ***	대	생산관리	848	370,000,000	237,408	2024.06.28
㉡	양성면 조천리 ***	대	계획관리	268	72,000,000	268,657	2023.11.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 사례선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례 1,2를 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 결정함.

### ② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ③ 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '생산관리'	2024.06.03 ~ 2025.02.14	1.243	1.01243	평가전례 1
충주시 '계획관리'	2023.08.18 ~ 2025.02.14	3.282	1.03282	평가전례 2

### ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인							산정가격	산정보정치
	공시지가			가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율		
1	289,000	1.01243	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	292,592	2.582
A	113,100	1.00179	-	-	-	-	-	-	-	-	113,302	

■ 비교표준지는 사례와 유사함.

기호	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인							산정가격	산정보정치
	공시지가			가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율		
2	308,000	1.03282	1.000	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080	343,557	2.509
B	136,700	1.00180	-	-	-	-	-	-	-	-	136,946	

■ 비교표준지는 사례대비 형상 등에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치	
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지 A	2.58
	표준지 B	2.50

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	113,100	1.00179	1.000	0.970	2.58	283,551	284,000
2	113,100	1.00179	1.000	0.970	2.58	283,551	284,000
3	113,100	1.00179	1.000	0.320	2.58	93,543	94,000
4	113,100	1.00179	1.000	0.970	2.58	283,551	284,000
5	136,700	1.00180	1.000	0.330	2.50	112,980	113,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 거래사례 선정

#### ① 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 동일 유사 수급권 내의 실거래가 중 용도 지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있는 거래사례 ㉠,㉡을 선정함.

#### ② 거래사례 내역

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기 호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	양성면 조천리 ***	대	생산 관리	848	370,000,000	237,408	2024.06.28
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 거래가액 : 370,000,000원</li> <li>■ 건물구조 : 일반목구조 기타지붕 2층(사용승인일: 2010.07.19)</li> <li>■ 건물추정가액 : <math>197.67\text{㎡} \times 1,200,000\text{원/㎡} \times 32/45 \approx 168,678,400\text{원}</math></li> <li>■ 토지추정단가 : <math>(370,000,000\text{원} - 168,678,400\text{원}) \div 848\text{㎡} \approx 237,408\text{원/㎡}</math></li> </ul>						
㉡	양성면 조천리 ***	대	계획 관리	268	72,000,000	268,657	2023.11.29

### 나. 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

### 다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '생산관리'	2024.06.28 ~ 2025.02.14	1.088	1.01088	실거래사례 ㉠
충주시 '계획관리'	2023.11.29 ~ 2025.02.14	2.394	1.02394	실거래사례 ㉡

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

■ 주거지대[일련번호(1),(2),(4)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉠	일련번호 (1),(2),(4)	비고
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경조건	일조,통풍 등, 조망,경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.25	조망, 경관 등에서 우세함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.213	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(3)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉠	일련번호 (3)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.25	조망, 경관 등에서 우세함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 도로로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	<b>0.400</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거지대[일련번호(5)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉠	일련번호 (5)	비고
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함.
환경조건	일조,통풍 등, 조망,경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.25	조망, 경관 등에서 우세함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 도로로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	<b>0.413</b>	-

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	237,408	1.000	1.01088	1.000	1.213	291,109	<b>291,000</b>
2	237,408	1.000	1.01088	1.000	1.213	291,109	<b>291,000</b>
3	237,408	1.000	1.01088	1.000	0.400	95,996	<b>96,000</b>
4	237,408	1.000	1.01088	1.000	1.213	291,109	<b>291,000</b>
5	268,657	1.000	1.02394	1.000	0.413	113,612	<b>114,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지 감정평가액 결정

### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1,2,4	284,000	291,000	284,000
3	94,000	96,000	94,000
5	113,000	114,000	113,000

### 나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

### 다. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-3	360	284,000	102,240,000
2	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-39	57	284,000	16,188,000
3	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-37	10	94,000	940,000
4	충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-36	395	284,000	112,180,000
5	충청북도 충주시 양성면 영죽리 2-12	76	113,000	8,588,000
합 계		898	-	240,136,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 대상건물의 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가 산정

#### 가. 건물표준단가

※ 한국부동산연구원 건물신축단가표(2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-07	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 오지기와	2	2,055,000	50 (45~55)

#### 나. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집상의 표준단가를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	건물의 구조	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	적용 재조달원가 (원/㎡)	비고
6	1	철근콘크리트구조	중	중	중	1,000,000	부대시설포함
	2	철근콘크리트구조	중	중	중	2,000,000	부대시설포함

#### 다. 감가수정 및 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
6	1	1,000,000	50	48	960,000	960,000	2022.08.25
	2	2,000,000	50	48	1,920,000	1,920,000	2022.08.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
6	1층	5.12	5.12	960,000	4,915,200	계단
	2층	84.24	84.24	1,920,000	161,740,800	주택
합 계		89.36	89.36	-	166,656,000	-

## V. 감정평가액 결정의견

상기와 같이 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적에 고려하여 토지는 공시지가 기준법, 건물은 원가법을 사용하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	-	898	240,136,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건물	-	89.36	166,656,000	
제시외 수목	일괄	230여주	28,290,000	
제시외 건물	-	25	3,000,000	
합 계			438,082,000	-

끝.

# 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 양성면 영죽리	1-3	대	생산관리지역	360	360	284,000	102,240,000	
2	충청북도 충주시 양성면 영죽리	1-39	대	생산관리지역	57	57	284,000	16,188,000	
3	충청북도 충주시 양성면 영죽리	1-37	전	생산관리지역	1 20x- 2	10	94,000	940,000	강민속 지분전부
4	충청북도 충주시 양성면 영죽리	1-36	전	생산관리지역	395 416x--- 416	395	284,000	112,180,000	강민속 지분전부
5	충청북도 충주시 양성면 영죽리	2-12	도로	계획관리지역	76 84x-- 84	76	113,000	8,588,000	강민속 지분전부
6	충청북도 충주시 양성면 영죽리 [도로명주소] 충청북도 충주시 양성면 남한강변길 284-2	1-36, 1-3, 1-8, 1-39 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 기와지붕 2층  1층  2층	5.12	5.12	960,000	4,915,200	1,000,000 x 48/50
	<b>소 계</b>							<b>₩406,792,000</b>	

# 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	
1-1	<제시외 건물> 충청북도 충주시 양성면 영죽리	1-3, 1-39, 1-36 위 지상	수목	소나무, 단풍나무, 화살나무 등	(230여주)	230여주	일괄	28,290,000	
6-1	동 소	1-36 위 지상	참고	판별조	(25)	25		3,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩31,290,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩438,082,000.-</b>	
				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 양성면 조천리 소재 '비내섬' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 전원주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,2,4 : 일단의 부정형 평지로 건부지(단독주택)로 이용중임.

기호3 : 부정형의 평지로 현황 도로로 이용중임.

기호5 : 대체로 세장형의 평지로 현황 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1,2,4 : 본건 북서측으로 노폭 4m 내외의 현황도로에 접함.

기호3, 5 : 현황 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

준보전산지<산지관리법>, 홍수관리구역(국가하천

한강(팔당댐-충주댐)홍수관리지역변경)<하천법>, (한강)폐기물매립시설

설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

(한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호2 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

# 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) |                |

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호3 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

(한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호4 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

(한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호5 : 계획관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8),

성장관리계획구역(2024-01-26)(주거형) 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의

관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선

및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에

관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 기호1,2,4 지상에 후첨 '사진용지' 에서와 같이 제시외 수목(소나무, 단풍나무, 화살나무 등 조경수) 약230여주가 소재하고 있는바, 일괄하여 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

기호3 : 지목은 '전' 이나, 현황 도로로 이용중임.

기호4 : 지목은 '전' 이나, 건부지(단독주택)로 이용중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 기와지붕 2층 건물로서,  
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감등임.  
내벽 : 벽지도배 및 내부인테리어 마감등임.  
창호 : 샷시 창호등임.

## (2) 이용상태

1층 : 계단으로 이용중임.  
2층 : 단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생및급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도 및 사진용지' 참조

## (5) 공부와의 차이

없음.

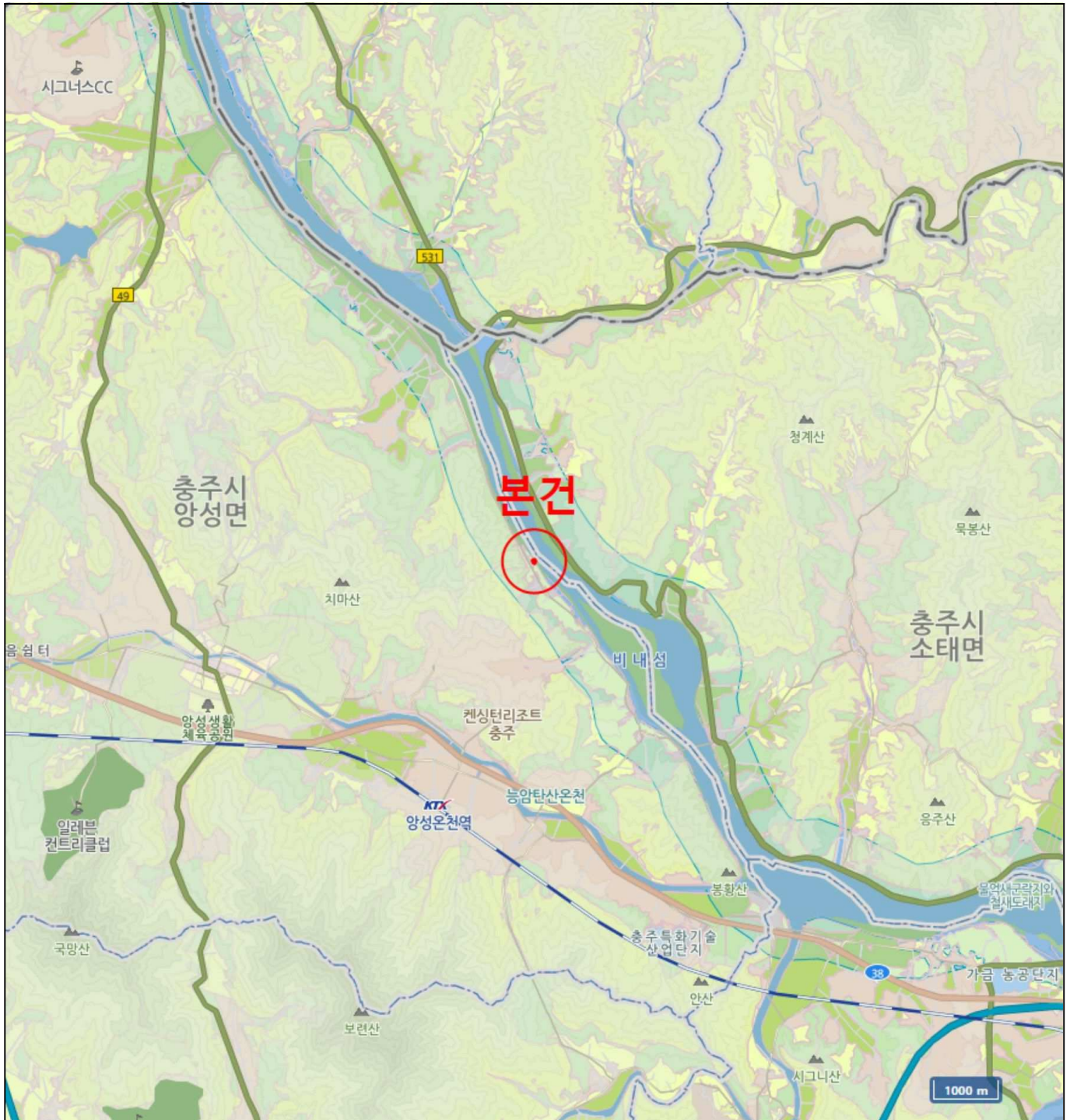
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



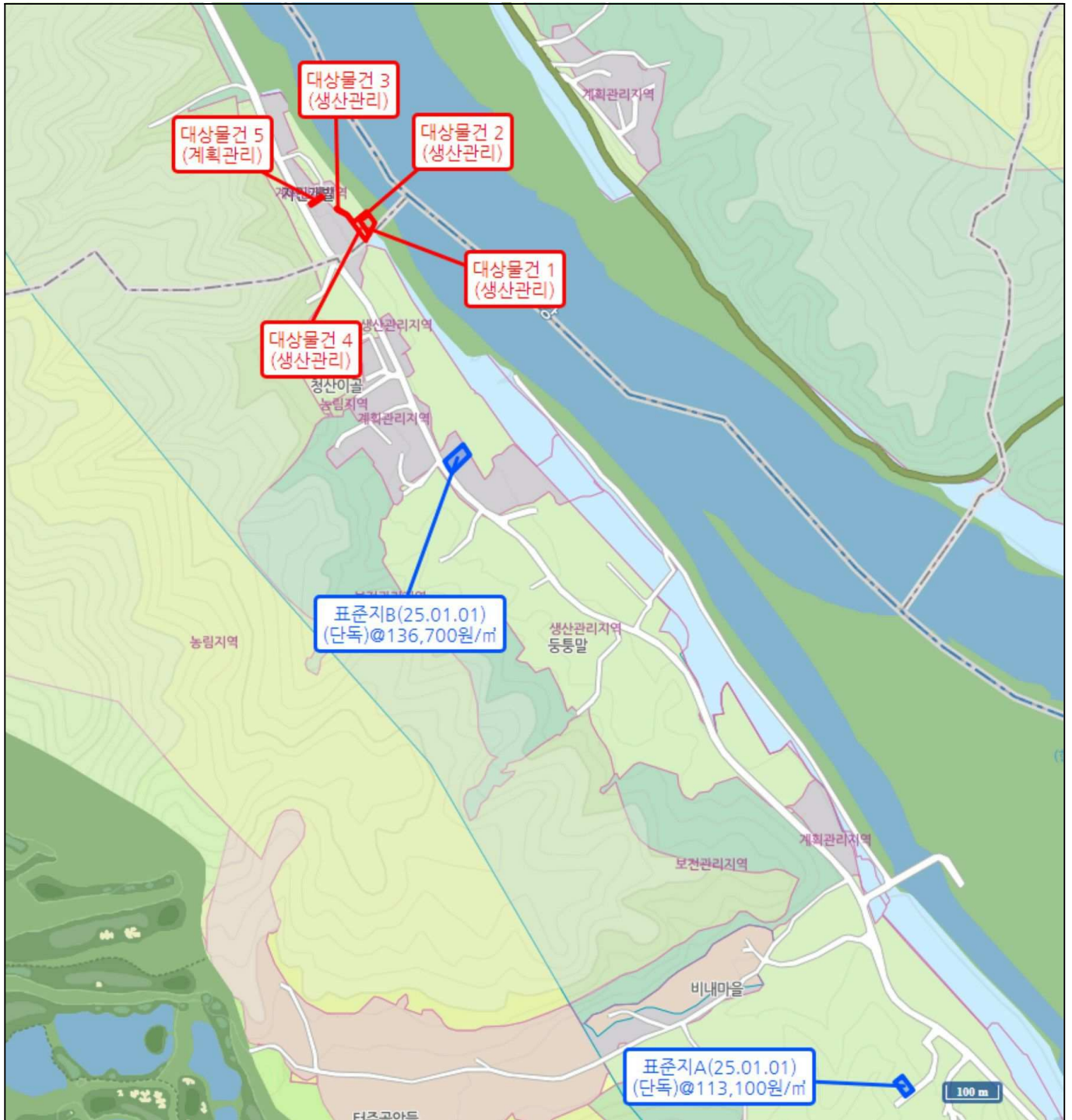
소재지 충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-3외



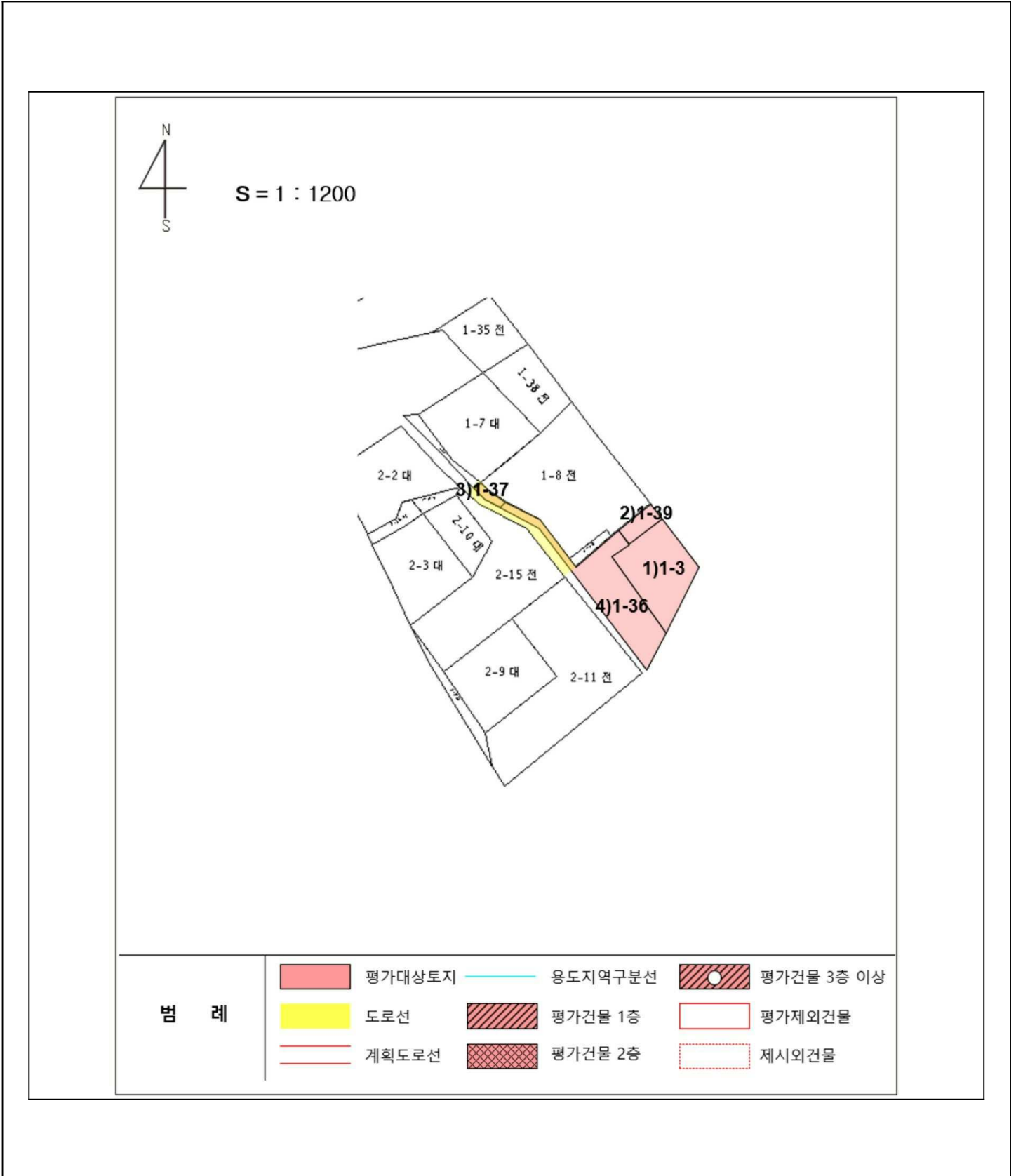
# 위치도



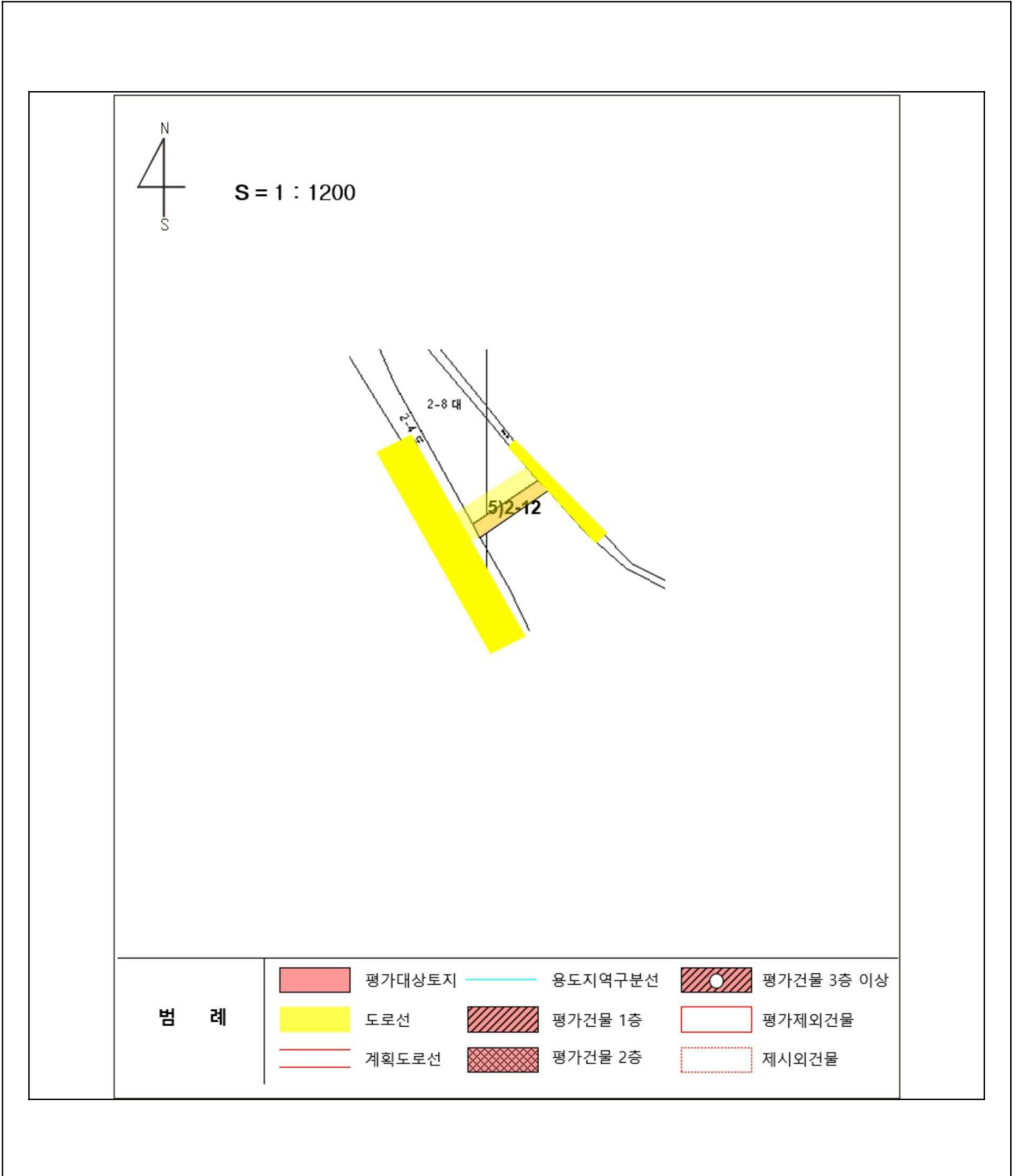
소재지 충청북도 충주시 양성면 영죽리 1-3외



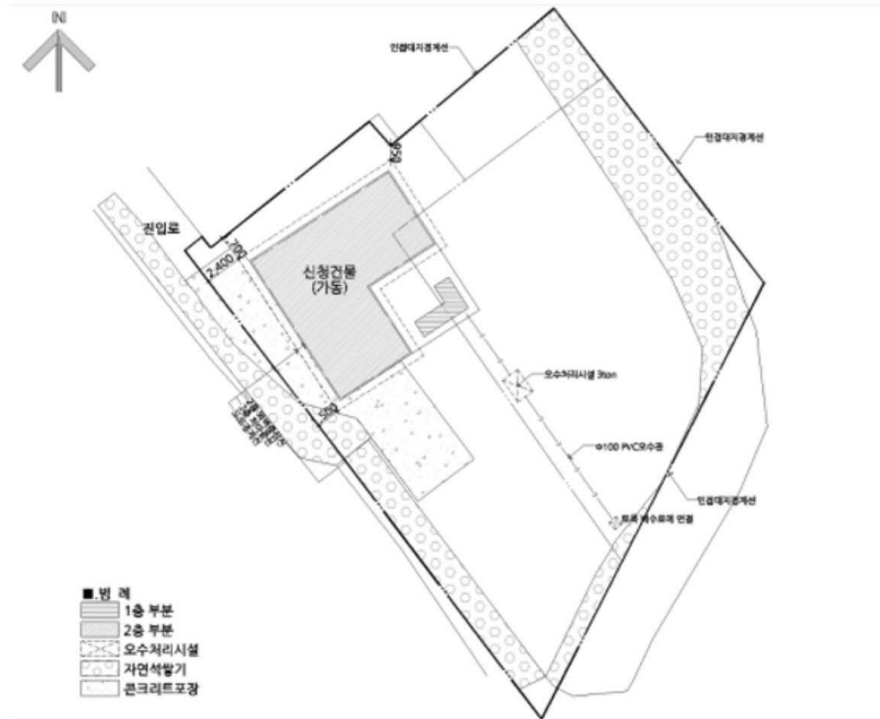
# 지 적 도



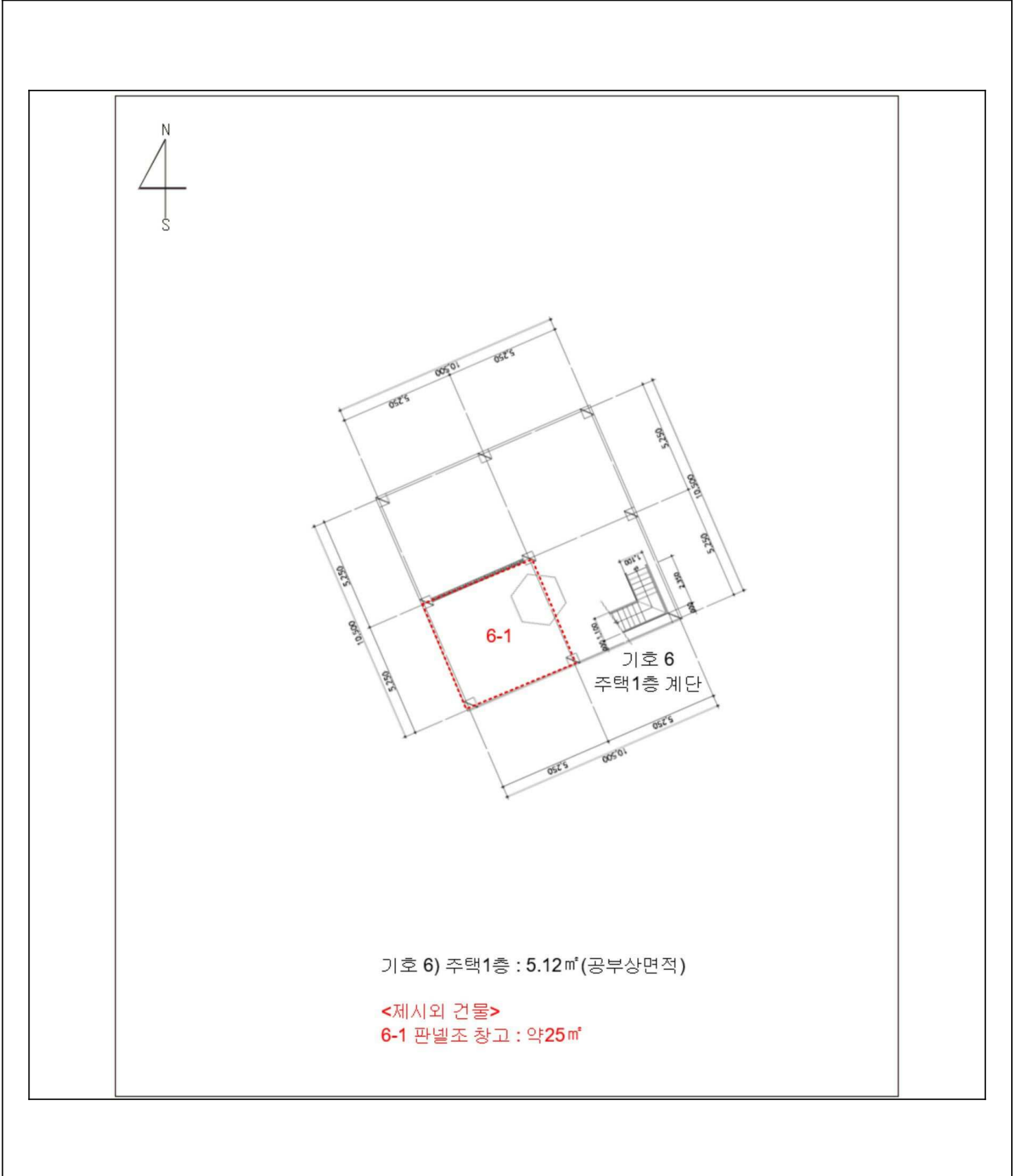
# 지 적 도



# 건물 배치도



# 건물개황도



# 건물개황도





1



2



4 ( )



4 ( )



3



5



6



6



6 1



6 2



4



4



4



6-1



6-1



( 4 )