

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12503-I-2601
건명	김인옥 소유물건(2025타경30431)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주

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)태평양감정평가법인 충북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청북도 청주시 청원구 울봉로176번길 19 (2층)

대표전화 : (043)297-0078 FAX : (043)292-7979



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(황 창 호)

황 창 호



(주)태평양감정평가법인 충북지사
지 사 장

황 창 호



감정평가액 오억삼백오십만오천팔백원정 (₩503,505,800.-)

의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김인옥 (2025타경30431)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 4. 1.	2025. 4. 1.	2025. 4. 1.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
토지		1,789	토지	1,789	-	499,279,000
건물		158.8	건물	158.8	-	4,148,800
(제시외 건물)		(6)	제시외 건물	6	-	78,000
이 하 여 백						
						₩503,505,800.-

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

심사자: 감정평가사

신 은 우



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 양성면 돈산리 “충주켄싱턴리조트” 남서측 근거리에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 1일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 4월 1일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

-본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

-본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등의 별도의 조치를 요하는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

-본건 토지 [기호 4] 는 도로로 이용중인 것으로 목측되어, 이를 감안하여 평가하되 정확한 경계는 추후 측량이 요구되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

-본건 토지 지상에 제시외 건물 ㉠,㉡ 이 소재하고 있어 개략적으로 면적을 산출하여 평가하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다. (후첨 “지적 및 건물개황도”, “사진용지” 참조)

-본건 토지 지상에 제시외 컨테이너 6동 (후첨 "사진용지" 참조) 가 소재하고 있으나, 본건 제시외 컨테이너는 구조·규모 및 이용상황, 해체 및 철거·이동 용이성 등으로 보아 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구애없이 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)		주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	건폐율(%) 용적률(%)				
1-1	양성면 돈산리	164	72.8	-	주택	부력조 와가지붕	1층	1981
			72.8	-				
1-2	양성면 돈산리	164	86	-	주택	부력조 스레트지붕	1층	1981
			86	-				

2. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	양성면 돈산리	164	1,132	계획관리	단독주택	대	세각(가)	부정형 평지	93,800
3	양성면 돈산리	163-1	555	계획관리	주거나지	대	세로(가)	사다리 평지	87,700
4	양성면 돈산리	165	102	계획관리	도로등	답	-	부정형 평지	43,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)				사용승인일	토지거래가액(원)	
ㄱ	양성면 돈산리 ○○○	331		계획관리	대	2020.04.24	114,000,000	344,000
		-				-	114,000,000	
ㄴ	양성면 돈산리 ○○○	858		계획관리	답	2024.10.22	260,000,000	303,000
		-				-	260,000,000	
ㄷ	양성면 돈산리 ○○○	744		계획관리	대	2021.02.05	200,000,000	268,000
		-				-	200,000,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	양성면 돈산리 ○○○	149	계획관리	대	2022.06.08	부실(채권) 담보처분	369,000	-
b	양성면 돈산리 ○○○	365	계획관리	대	2024.02.21	담보	380,000	-
c	양성면 돈산리 ○○○	262	계획관리	대	2022.10.25	공매	270,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
국도주변 농촌지대	계획관리	단독주택	세로변	300,000 내외	-

4. 경매통계

용도별	충북 충주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
단독주택	8,225,945,750	4,268,891,520	51.9	118	24	20.3
대지	7,280,182,440	3,978,970,020	54.7	87	19	21.8

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
2 ~ 4	A	양성면 돈산리	168-1	1,329	계획관리	단독주택	대	세로(가)	사다리 평지	88,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	충청북도 충주시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.267 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.138

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
2 ~ 4	A	2025.01.01 ~ 2025.04.01	$(1 + 0.00267) \times (1 + 0.00138 \times 32/28)$	1.00425

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건은 표준지대비 획지(각지 등)조건에서 우세합니다.						
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 표준지대비 제요인에서 유사합니다.						
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 표준지대비 기타(도로 등)조건에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
c	양성면 돈산리 ○○○	262	계획관리	대	2022.10.25	공매	270,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	C		270,000	1.04283	1.000	1.000	281,564	3.153
기준시점 비교표준지가액	A		88,900	1.00425	-	-	89,278	

산출내역	시점수정	충주시 계획관리지역 지가변동률 (2022.10.25 ~ 2025.04.01)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지는 사례대비 제요인에서 유사합니다.						

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
2 ~ 4	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
2	88,900	1.00425	1.000	1.050	3.15	295,000
3	88,900	1.00425	1.000	1.000	3.15	281,000
4	88,900	1.00425	1.000	0.330	3.15	92,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
2	295,000	1,132	333,940,000
3	281,000	555	155,955,000
4	92,000	102	9,384,000
합계		1,789	499,279,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지 목	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)			사용승인일	토지거래가액(원)	
ㄷ	양성면	744	계획관리	대	2021.02.05	200,000,000	268,000
	돈산리 ○○○	-			-	200,000,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄷ	충청북도 충주시	계획관리지역	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.258
			2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.290
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.305
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.275
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.239
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.183
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.229
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.255
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.200
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.290
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.175
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.968
			2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.267
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.138			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
2 ~ 4	ㄷ	2021.02.05 ~ 2025.04.01	$(1 + 0.00258 * 24/28) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00200) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.02175) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.01968) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00138 * 32/28)$	1.09425

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
2	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건은 사례대비 획지(각지 등)조건에서 우세합니다.						
3	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례대비 제요인에서 유사합니다.						
4	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건은 사례대비 기타(도로 등)조건에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
2	268,000	1.000	1.09425	1.000	1.050	307,000
3	268,000	1.000	1.09425	1.000	1.000	293,000
4	268,000	1.000	1.09425	1.000	0.330	96,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
2	307,000	1,132	347,524,000
3	293,000	555	162,615,000
4	96,000	102	9,792,000
합계		1,789	519,931,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/m)	내용년수
1-1-2-3	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	3	1,458,000	45

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
1-1	-	0	0	-	-	-	-
1-2	-	-	-	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
1-1	1층	부력/와가	주택	1,400,000
1-2	1층	부력/스레트	주택	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
1-1	1층	주택	1,400,000	45	44	44	44 / 45	1,368,888
1-2	1층	주택	1,000,000	45	44	44	44 / 45	977,777

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1-1	1층	주택	1,400,000	1,368,888	31,000
1-2	1층	주택	1,000,000	977,777	22,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
1-1	1층	31,000	72.8	72.8	2,256,800
1-2	1층	22,000	86	86	1,892,000
합	계	-	158.8	158.8	4,148,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
2~4	499,279,000	519,931,000	499,279,000
합 계	-	-	499,279,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
1	4,148,800	4,148,800
합 계		4,148,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	499,279,000
건 물	4,148,800
합 계	503,427,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	499,279,000
건 물	4,148,800
제시외 건물	78,000
합 계	503,505,800

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	503,505,800
합 계	503,505,800

부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1-1	충청북도 충주시 양성면 돈산리	164 위 지상 나동호	주택	부력조 와가지붕 단층	72.8	72.8	31,000	2,256,800	1,400,000 x 1/45
1-2	[도로명주소] 충청북도 충주시 양성면 산전장수2길 54		주택	부력조 스레트지붕 단층	86	86	22,000	1,892,000	1,000,000 x 1/45
2	충청북도 충주시 양성면 돈산리	164	대	계획관리지역	1,132	1,132	295,000	333,940,000	
3	동소	163-1	대	계획관리지역	555	555	281,000	155,955,000	
4	동소	165	답	계획관리지역	102	102	92,000	9,384,000	
	소 계							₩503,427,800	
ㄱ	충청북도 충주시 양성면 돈산리	164 위 지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(2)	2	식	26,000	
ㄴ	"	"	창고	조적조 스레트지붕 단층	(4)	4	식	52,000	
	소 계							₩78,000	
	합 계							₩503,505,800.-	

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 양성면 둔산리 “충주켄싱턴리조트” 남서측 근거리에 소재하며, 주위는 주택 및 농경지 등으로 형성되어 있는 등 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

공히 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(2) : 사다리의 평지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

기호(3) : 사다리의 평지로서, 주거나지로 이용중입니다.

기호(4) : 부정형의 평지로서, 도로등으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(2) : 본건은 북동측 및 북서측으로 폭 4m 내외의 도로를 통해 각각 진출입합니다.

기호(3) : 본건은 북동측으로 폭 4m 내외의 도로를 통해 진출입합니다.

기호(4) : 본건이 도로이며, 남동측 북서측으로 폭 4m 내외의 도로와 연계합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(2~4) : 계획관리지역(2021-12-17) , 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조바랍니다.

(7) 공부와의 차이

기호(4) : 공부상 지목은 답 이나, 현황은 도로인 토지입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

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(1-1) : 부력조 와가지붕 단층으로서,
외 벽 : 벽돌쌓기 등 마감입니다.
내 벽 : 벽지도배 등 마감입니다.
창 호 : 샷시창호 등 마감입니다.

기호(1-2) : 부력조 스텔지붕 단층으로서,
외 벽 : 페인팅 등 마감입니다.
내 벽 : 벽지도배 등 마감입니다.
창 호 : 샷시창호 등 마감입니다.

(2) 이용상태

기호(1-1) : 주택으로 이용중입니다.
기호(1-2) : 창고로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(1-1) : 위생, 급배수 및 난방설비 등이 있습니다.
기호(1-2) : 설비 등은 없습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

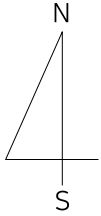
해당사항 없습니다.

광역위치도

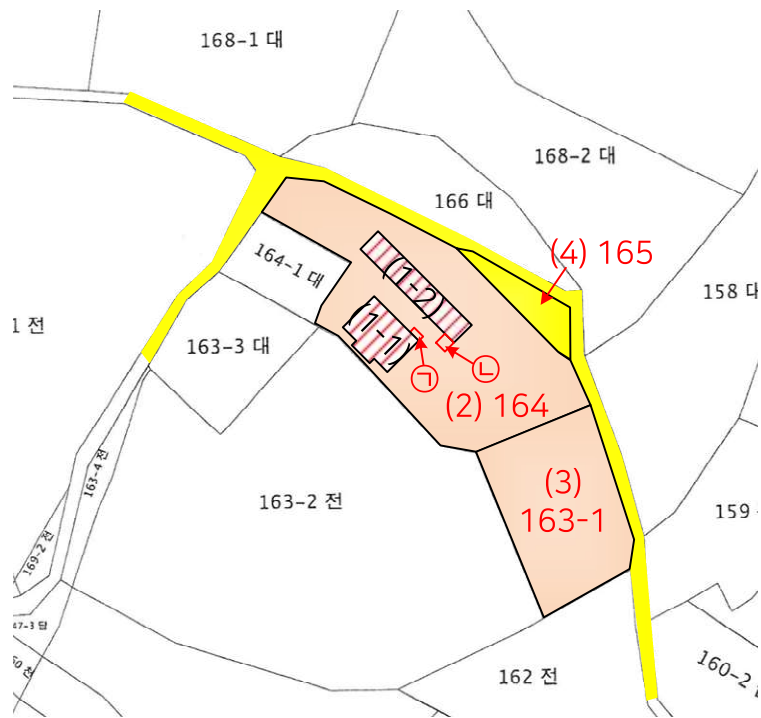
소재지 충청북도 충주시 양성면 돈산리 164 외



지 적 개 황 도



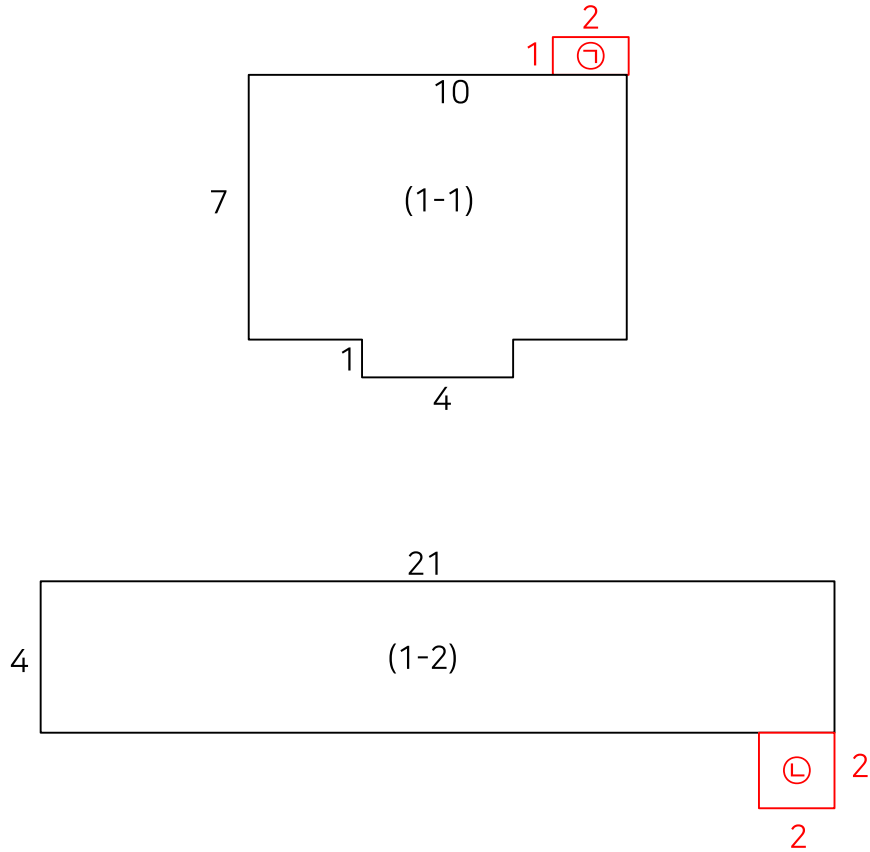
S = 1 / 1,200



범 례	평가대상 토지	:	평가건물 1층	:	지 하 층	:
	도 로 선	:	평가건물 2층	:	제시외건물(평가)	:
	도시계획도로선	:	평가건물 3층이상	:	제시외건물(평가외)	:

건물개항도

S = 1 / 200



[면적산출근거]

기호(1-1) : $(10 \times 7) + (4 \times 1) \approx 74\text{m}^2$

기호(1-2) : $21 \times 4 \approx 84\text{m}^2$

[제시외건물]

기호 ⊕ 조적조 스테이지붕 단층(참고) : 약 2m^2

기호 ⊖ 조적조 스테이지붕 단층(참고) : 약 4m^2

사 진 용 지



【기호(1-1) 전경】



【기호(1-2) 전경】



【기호(2) 전경】

사 진 용 지



【기호(2) 전경】



【기호(3) 전경】



【기호(4) 전경】



【제시외 건물 ㉠】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㉠】



【제시외 컨테이너】



【제시외 컨테이너】



【제시외 컨테이너】

사 진 용 지



【제시외 컨테이너】



【제시외 컨테이너】



【제시외 컨테이너】



【본건 인접도로 및 주위환경】