

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 이한나의 파산관재인  
김정호 소유물건(2025타경30437)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: Capital2503-1-50



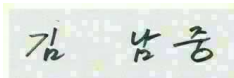
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김 남 중



(인)

감정평가액	구억일천삼백일십칠만오천육십원정(₩913,175,060.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	파산자 이한나의 파산관재인 김정호 (2025타경30437)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.04	2025.04.02 ~ 2025.04.04	2025.04.05	
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	624.4	토지	624.4	-	271,000,800
	건물	475.02	건물	475.02	-	628,007,260
	제시외건물	(19.55)	제시외건물	19.55	-	14,167,000
합 계					₩913,175,060	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 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 대소원면 본리	735	대	제1종일반 주거지역	311.4	311.4	427,000	132,967,800	
2	" " [도로명주소] 충청북도 충주시 대소원면 첨단심터9길 2	735	단독주택	벽돌구조 철근 콘크리트지붕 1층 1층 2층	136.48 1.58 82.76	220.82	1,283,000	283,312,060	1,650,000* 35/45
㉠	(제시외건물) " " (1층 소재)	735	차양겸 비가림막	철재골조 천막지붕	(9)	9	30,000	270,000	
㉡	" " (2층 소재)	735	주택 일부	벽돌구조 슬래브지붕	(5.6)	5.6	1,283,000	7,184,800	
<b>소 계</b>								<b>₩423,734,660</b>	
3	충청북도 충주시 대소원면 본리	681	대	제1종일반 주거지역	313	313	441,000	138,033,000	
4	" " [도로명주소] 충청북도 충주시 대소원면 첨단심터9길 34	681	단독주택	벽돌구조 철근 콘크리트지붕 1층 2층	127.1 127.1	254.2	1,356,000	344,695,200	1,650,000* 37/45
㉢	(제시외건물) " " (2층 소재)	681	주택 일부	벽돌구조 슬래브지붕	(4.95)	4.95	1,356,000	6,712,200	

# 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	
	소 계							₩489,440,400	
	합 계							₩913,175,060.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 충주시 대소원면 본리 소재 “대소원초중학교” 서측 인근 및 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(단독주택 2건)으로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 대소원면 본리 735,681,토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	본리 735	311.4	대	단독주택	1종 일주	소로각자	사다리 평 지	244,500
	3	본리 681	313	대	단독주택	1종 일주	중로각자	사다리 평 지	265,900
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	2	(기호1토지 소재) 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층		단독주택		1층 136.48 1층 1.58 2층 82.76		2014.05.23. 2014.11.13.(증축 1층 1.58㎡,2층 82.76㎡)	
	4	(기호3토지 소재) 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층		단독주택		1층 127.1 2층 127.1		2017.02.27	

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.04.로 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.04.02.~04 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 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 가액임.

### 2. 감정평가조건

없 음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건은 단독주택 2건(기호1,2 및 기호3,4)임.
- 2)주택 1건은 기호1토지와 기호2건물로서 건물에 태양광발전설비가 설치되어 있으며, 건물에 포함 평가하였으며, 1층 남서측 전면에 설치된 제시외건물㉠(철파이프골조 천막지붕, 차양겸 비가림막, 약9㎡), 2층에 소재하고 있는 제시외건물㉡(벽돌구조 슬래브지붕, 주택 일부, 약5.6㎡)은 제시외건물로 평가하여 회보합니다.
- 3)기호2건물 북동측에 2층 올라가는 외부 계단(계단밀 창고) 및 1층 북서측 벽체 부착 차양겸 비가림막은 건물에 포함 하였음.
- 4)주택 1건은 기호3토지와 기호4건물로서 건물 2층 발코니 중 외부 노출부분 및 태양광발전설비가 설치되어 있으며, 건물에 포함 평가 하였으며, 2층 발코니 중 주택 일부로 이용하고 있는 부분은 제시외건물㉢(벽돌구조 슬래브지붕, 주택 일부, 약4.95㎡)으로 평가하여 회보합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)기호4토지에 식재되어 있는 정원수(주목 등)는 독립적인 경제적 가치가 크지 않아 토지부합물로 보아 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.

### Ⅲ. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

1). 부동산에 대한 평가는 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 “수익환원법” 등이 있음.

2). 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1,3)는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 건물(기호2,4)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하였음.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1). 토지

##### ① 공시지가기준법에 의한 평가

##### 가 평가개요

본건은 토지(기호1,3)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

##### 나 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

##### ① 인근 표준지 현황

(충주시 대소원면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	본리 742	대	324.1	단독주택	1종일주	중로각지	정방형 평 지	268,700
B	본리 705	대	296.6	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평 지	245,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,3)는 제1종일반주거지역에 소재하고 있으며, 인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가(표준지 중 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

## ㉟ 비교 표준지의 선정

(충주시 대소원면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1,3 토지	표준지 A	본리 742	대	800	단독 주택	1종일주	중로각지 정방형 평 지	268,700

## 나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 자가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 자가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 자가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 충주시 주거지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.04.04)까지 자가변동률은 0.172% (1.00172)임.

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.04	0.172% (1.00172)	2025.01.01.~2025.02.28.:0.093 2025.02.01.~2025.02.28.:0.063 $(1+0.00093) * (1+0.00063*35/28) \approx 1.00172(0.172\%)$

※2025년 03월 이후 자가변동률은 자료 미발표로 2025년 02월 변동률 연장 적용하였음.

## 다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,3)는 표준지A과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨  
(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

※기호1,3토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 표준지A	기호3 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	1.00	가로의 폭,계통 등 가로조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 다소 열세하며, 기호3토지는 유사함
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성			
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.98	인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 기호1토지는 표준지A와 유사하며, 기호3토지는 다소 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 우수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.950</b>	<b>0.980</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제15호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉡ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉢ 인근 평가사례 및 거래사례

(총주시 대소원면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례1	본리 792-**	대	250.2	2022.10.20	559,552	매매	1종일주	소로한면,나지
거 래 사 례2	본리 805-**	대	256.8	2023.03.31	447,819	매매	1종일주	소로각지,나지
거 래 사 례3	본리 818-**	대	249.8	2024.09.10	720,576	매매	1종일주	소로각지,나지
거 래 사 례4	본리 710-**	대	343	2021.03.22	373,286	매매	1종일주	소로한면,나지
평 가 사 례1	본리 667-**	대	334.4	2024.07.02	370,000	담보	1종일주	세로(가),나지
평 가 사 례2	본리 669-**	대	525	2024.05.03	523,000	경매	1종일주	세로(가),나지,도로 미개설(도로예정지)
평 가 사 례3	본리 710-**	대	256.8	2024.10.07	734,000	담보	1종일주	소로각지,나지

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,3)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정 하였음.

### ㉡ 시점수정

(충북 충주시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2024.07.02. ~2025.04.04	0.698% (1.00698)	2024.07.01~2024.07.31:0.181 2024.08.01~2024.08.31:0.081 2024.09.01~2024.09.30:0.068 2024.10.01~2024.10.31:0.109 2024.11.01~2024.11.30:0.102 2024.12.01~2024.12.31:-0.011 2025.01.01~2025.02.28:0.093 2025.02.01~2025.02.28:0.063  (1+0.00181*30/31)*(1+0.00081)*(1+0.00068) *(1+0.00109)*(1+0.00102)*(1-0.00011)*(1+0. .00093)*(1+0.00063*35/28) ≒ 1.00698

※2025년 03월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 02월 변동률 연장 적용하였음.

### ㉢ 지역요인 비교

표준지A와 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

※표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.15	가로 폭 등 가로조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.05	각지 등 획지조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.208		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	370,000	1.00	1.00698	1.00	1.208	450,079

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	268,700	1.00172			269,162

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 격차율

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1,3토지	450,079	269,162	1.67

㉕ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
제1종일반 주거지역	주거용지	350,000원/㎡ ~550,000원/㎡	

㉖ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1.3)는 1.67을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	268,700	1.00172	1.00	0.950	1.67	427,025	427,000
기호3 토지	268,700	1.00172	1.00	0.980	1.67	440,510	441,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	311.4	427,000	132,967,800
기호3토지	313	441,000	138,033,000
계	624.4		271,000,800

### 2) 거래사례비교법에 의한 평가

#### ① 평가개요

토지는 대상토지(기호1,3)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

### ㉠ 인근 거래사례 현황

(충주시 대소원면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	본리 792-**	대	250.2	2022.10.20	559,552	매매	1종일주	소로한면,나지
거 래 사례2	본리 805-**	대	256.8	2023.03.31	447,819	매매	1종일주	소로각지,나지
거 래 사례3	본리 818-**	대	249.8	2024.09.10	720,576	매매	1종일주	소로각지,나지
거 래 사례4	본리 710-**	대	343	2021.03.22	373,286	매매	1종일주	소로한면,나지

### ㉢ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1,3) 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정하였음.

### 나) 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시 점 수정

(충북 충주시 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2022.10.20. ~2025.04.04	1.525% (1.01525)	2022.10.01~2022.10.31:0.038 2022.11.01~2022.11.30:0.023 2022.12.01~2022.12.31:-0.072 2023.01.01~2023.12.31:0.334 2024.01.01~2024.12.31:1.048 2025.01.01~2025.02.28:0.093 2025.02.01~2025.02.28:0.063  (1+0.00038*12/31)*(1+0.00023)*(1-0.00072) *(1+0.00334)*(1+0.01048)*(1+0.00093)*(1+0.00063*35/28) ≒ 1.01525

※2025년 03월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 02월 변동률 연장 적용하였음

라) 지역요인 비교

대상 토지(기호1,3)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

※기호1,3토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 거래사례 1	기호3 / 거래사례 1	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	1.10	가로의 폭,계통 등 가로조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 다소 우세하며, 기호3토지는 우세함
		계통 및 연속성			
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	0.90	학교,인근 상가와의 거리 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세하며, 기호2토지도 열세함
	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	0.80	0.80	인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 열세하며, 기호3토지도 열세함
	자연환경	조망,경관,지반,지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의상태	상수도,하수도,도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소,기스탱크,오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.00	유사함
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.756</b>	<b>0.792</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

<b>산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</b>							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	559,552	1.00	1.01525	1.00	0.756	429,472	<b>429,000</b>
기호3 토지	559,552	1.00	1.01525	1.00	0.792	449,923	<b>450,000</b>

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	311.4	429,000	133,590,600
기호3토지	313	450,000	140,850,000
<b>계</b>	624.4		<b>274,440,600</b>

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,3토지)	271,000,800	274,440,600	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	311.4	427,000	132,967,800
기호3토지	313	441,000	138,033,000
계	624.4		271,000,800

## 2). 건물

### ① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려 관찰감가에 의하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/ 슬래브지붕	3	1,697,000	45년 (40년~50년)

※ 건물신축단가표(한국부동산원, 2024.07.01)

※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호2,4)은 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
기호2건물(주택, 1층, 2층)	1,650,000	
기호4건물(주택, 1층, 2층)	1,650,000	

나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호2,4) 주택의 부대설비는 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 태양광발전설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함하였음.

다. 재조달원가의 산정

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
기호2건물(주택, 1층, 2층)	1,650,000	표준단가에 포함	1,650,000
기호4건물(주택, 1층, 2층)	1,650,000	표준단가에 포함	1,650,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
기호2건물 (주택,1층,2층)	2014.05.23 2014.11.13	45	10	10	35(45-10)/45	
기호4건물 (주택,1층,2층)	2017.02.27	45	8	8	37(45-8)/45	

### ④ 건물가액 결정

#### 가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
기호2건물(1층,2층)	1,650,000	35/45	1,283,000	
기호4건물(1층,2층)	1,650,000	37/45	1,356,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액 결정

구 분	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호2건물(1층,2층)	220.82	1,283,000	283,312,060	
기호4건물(1층,2층)	254.2	1,356,000	344,695,200	
소 계	475.02		628,007,260	
제시외건물㉠	9	30,000	270,000	기호2건물 1층소재 (차양겸 비가림막)
제시외건물㉡	5.6	1,283,000	7,184,800	기호2건물 2층소재 (주택 일부)
제시외건물㉢	4.95	1,356,000	6,712,200	기호4건물 2층소재 (주택 일부)
소 계	19.55		14,167,000	
계			642,174,260	

※ 제시외건물㉠~㉢은 구조, 시용자재, 용도, 관리이용상태 등 현상을 고려하여 평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

구 분	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호1토지	311.4	427,000	132,967,800	
기호2건물	220.82	1,283,000	283,312,060	
제시외건물㉠,㉡	14.6	-	7,454,800	
소 계			423,734,660	
기호3토지	313	441,000	138,033,000	
기호4건물	254.2	1,356,000	344,695,200	
제시외건물㉢	4.95	1,356,000	6,712,200	
소 계			489,440,400	
합 계			913,175,060	

# 토지감정평가요항표

(기호1,3)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 대소원면 본리 소재 "대소원초등학교" 서측 인근 및 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(단독주택 2건)이며, 주위는 충주첨단산업단지, 아파트, 단독주택, 나지, 주상용부동산이 혼재하여 형성된 산업단지 인근지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

- 1)기호1토지: 소로각지에 접하고 있어 차량 접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호3토지: 중로각지(이면각지)에 접하고 있어 차량 접근 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 토지 형태는 사다리형이며, 단독주택 부지로 이용하고 있음.
- 2)기호3토지: 토지 형태는 사다리형이며, 단독주택 부지로 이용하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 남서측 및 북동측으로 소로와 접하고 있음
- 2)기호3토지: 남동측으로 중로, 북서측으로 소로와 각각 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

# 토지감정평가요항표

(기호1,3)

Page : 2

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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)기호1토지:

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(충주첨단지방산업단지(1구역), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-대소1)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-대소21)(접함), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 지방산업단지(산업입지 및 개발에 관한 법률)

## 2)기호3토지:

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(충주첨단지방산업단지(1구역), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-대소1)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2020-03-27)(중로1-대소1)(접함), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 상대보호구역(2020-02-21)(충주대소원초등학교(병설유치원), 충주대소원중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 지방산업단지(산업입지 및 개발에 관한 법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음

## (7) 공부와의 차이

없 음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

# 건물감정평가요항표

(기호2,4)

Page : 1

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

## (1) 건물의 구조

1)본건 건물(기호2)은 2014.05.23자로 사용승인 되었으며,2014.11.13자로 증축(1층 1.58㎡, 2층 82.76㎡)한 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층건 단독주택으로서

외벽: 연와벽돌쌓기 등 마감.  
내벽: 벽지도배 등 마감.  
창호: 샷시창

2)본건 건물(기호4)은 2017.02.27자로 사용승인 되었으며, 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층건 단독주택으로서

외벽: 연와벽돌쌓기 등 마감.  
내벽: 벽지도배 등 마감.  
창호: 샷시창

## (2) 이용상태

1)기호2건물: 단독주택  
1층: 방4,거실,주방,화장실2,보일러실,창고,현관 등.  
2층: 방3,거실,주방,화장실2,현관 등

2)기호4건물: 단독주택  
1층:2가구(방4,거실겸 주방,화장실2,보일러실,창고,현관 등), 계단 등  
2층:1가구(방3,거실,주방,화장실2,현관 등), 계단 등

## (3) 설비내역

# 건물감정평가요항표

(기호2,4)

Page : 2

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

- 1)기호2건물: 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 태양광발전설비 등이 되어 있음.
- 2)기호4건물: 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 태양광발전설비 등이 되어 있음.

#### (4) 부합물 및 종물

- 1)기호1,2주택
- ㉠: 철파이프골조 천막지붕, 차양겸 비가림막, 약9㎡(1층 소재)
- ㉡: 벽돌구조 슬래브지붕, 주택 일부, 약5.6㎡(2층 소재)
- 2)기호3,4주택
- ㉢: 벽돌구조 슬래브지붕, 주택 일부, 약4.95㎡(2층 소재)

#### (5) 공부와의 차이

없 음

#### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지 충청북도 충주시 대소원면 본리 735외



# 위치도



소재지 충청북도 충주시 대소원면 본리 735외



# 항공도면(기호1,2)



소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 735외



# 항공도면(기호3,4)

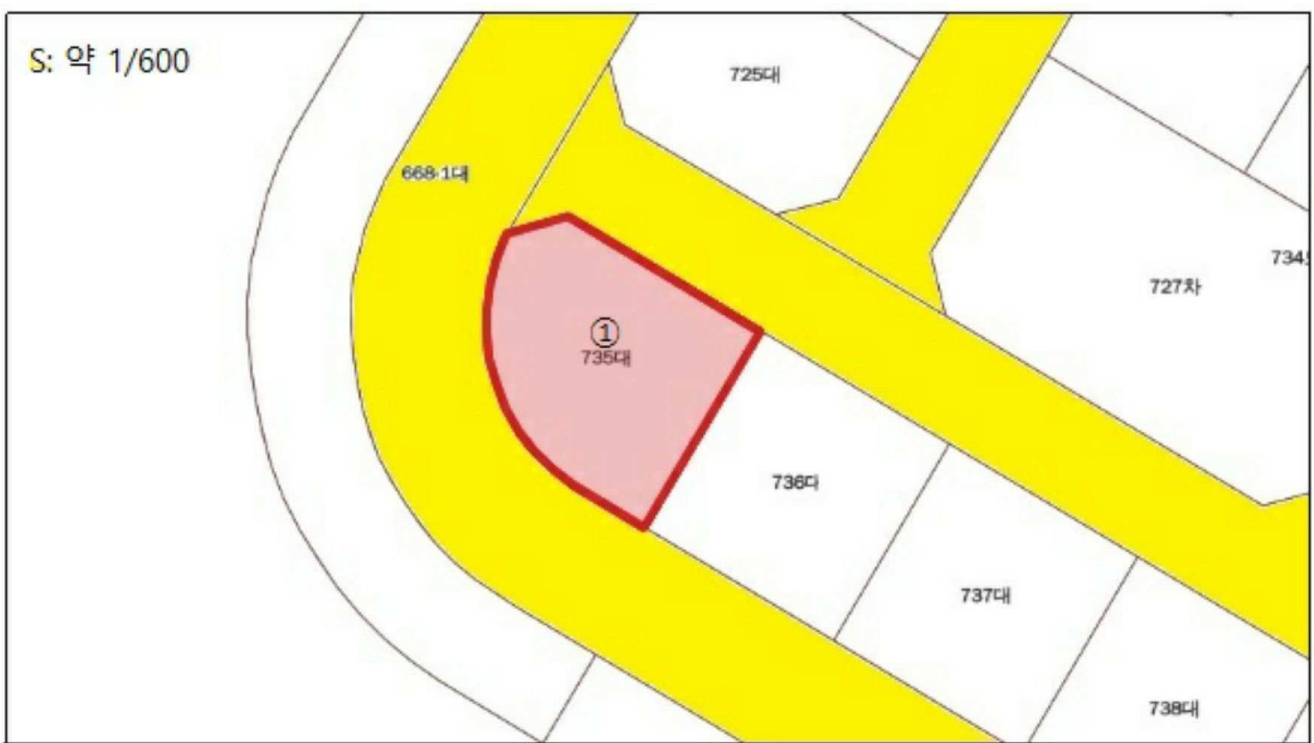


소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 735외

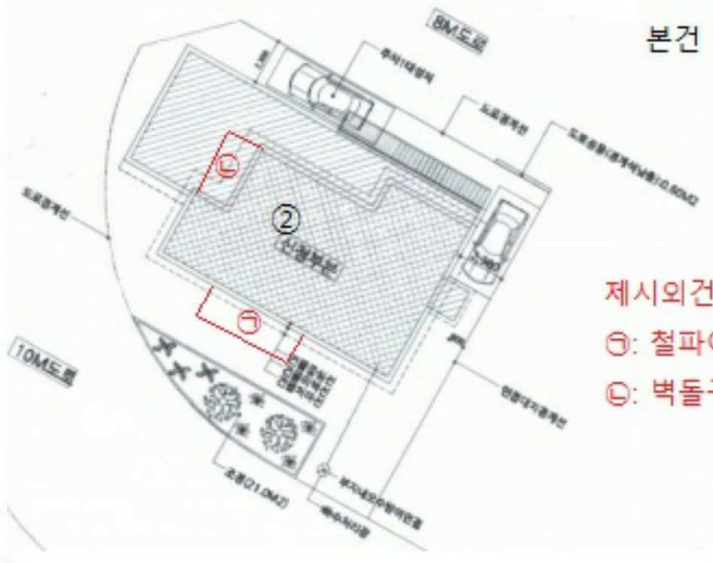


# 지적및건물개황도(기호1,2)



본건 토지(기호1): 본리 735, 대 311.4m<sup>2</sup>

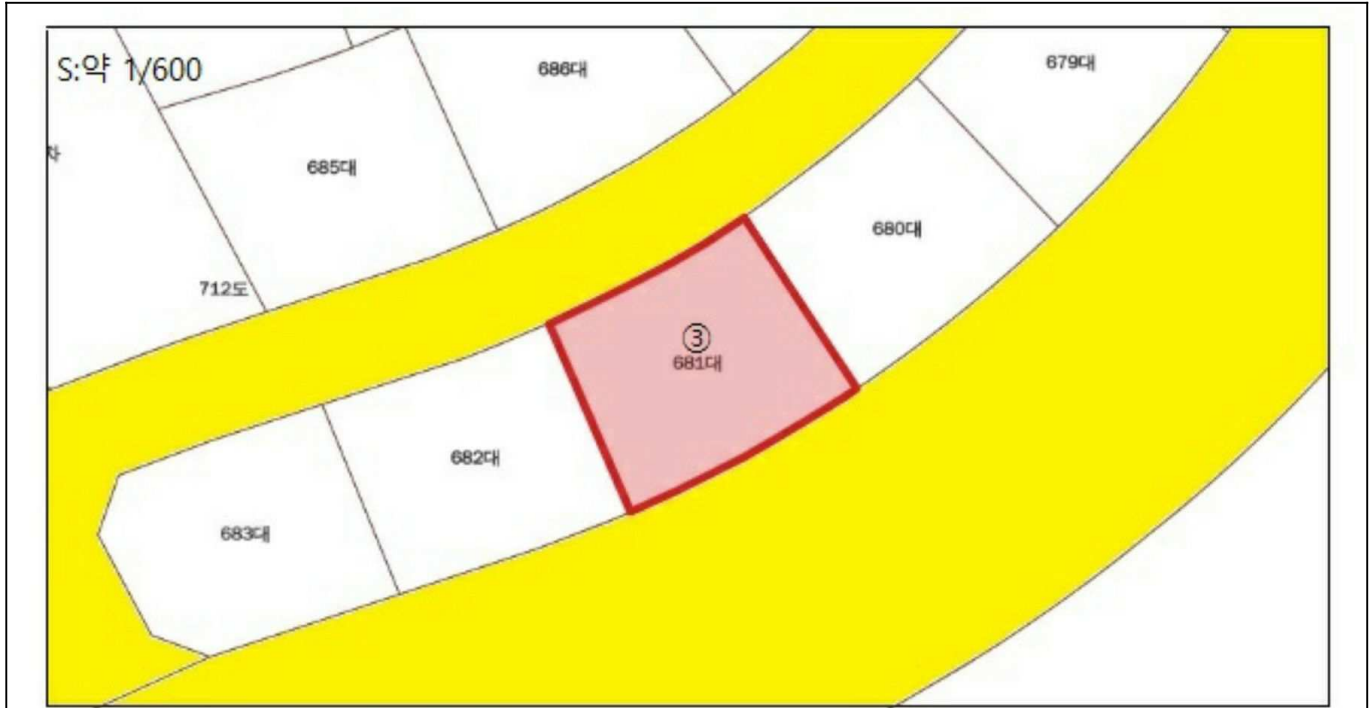
본건 건물(기호2): 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층,  
단독주택, 1층 136.48m<sup>2</sup>, 1층 1.58m<sup>2</sup>,  
2층 82.76m<sup>2</sup>.



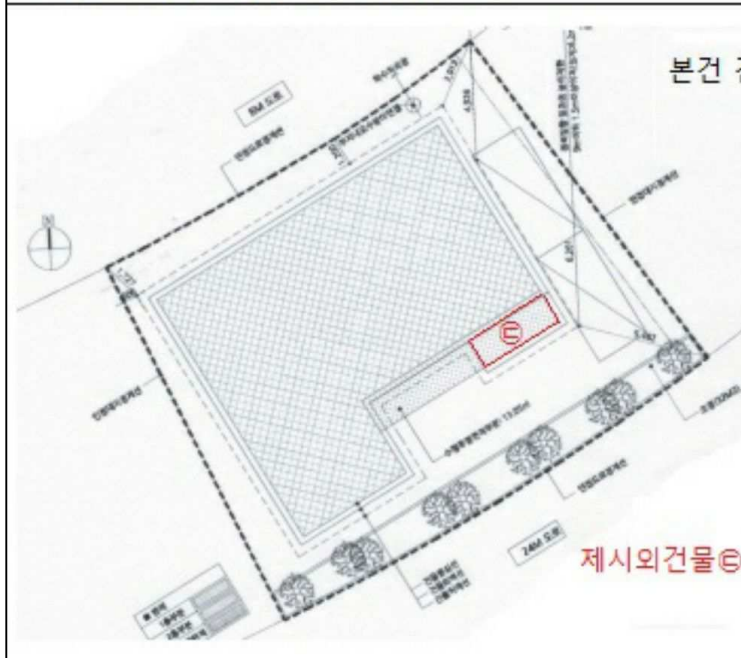
**제시외건물**

- ㉠: 철파이프골조 천막지붕,차양겸 비가림막, 약9m<sup>2</sup>
- ㉡: 벽돌구조 슬래브지붕,주택 일부, 약5.6m<sup>2</sup>(2층 소재)

# 지적및건물개황도(기호3,4)



본건 토지(기호3): 본리 681, 대 313m<sup>2</sup>



본건 건물(기호4): 벽돌구조 철근콘크리트지붕 2층, 단독주택, 1층 127.1m<sup>2</sup>, 2층 127.1m<sup>2</sup>

제시외건물㉮: 벽돌구조, 슬래브지붕, 주택 일부, 약4.95m<sup>2</sup>. (2층 소재)

# 내 부 구조 도(기호2건물, 1층)



소재지 충청북도 충주시 대소원면 본리 735외

(기호2건물, 1층 138.06㎡(136.48㎡+1.58㎡))

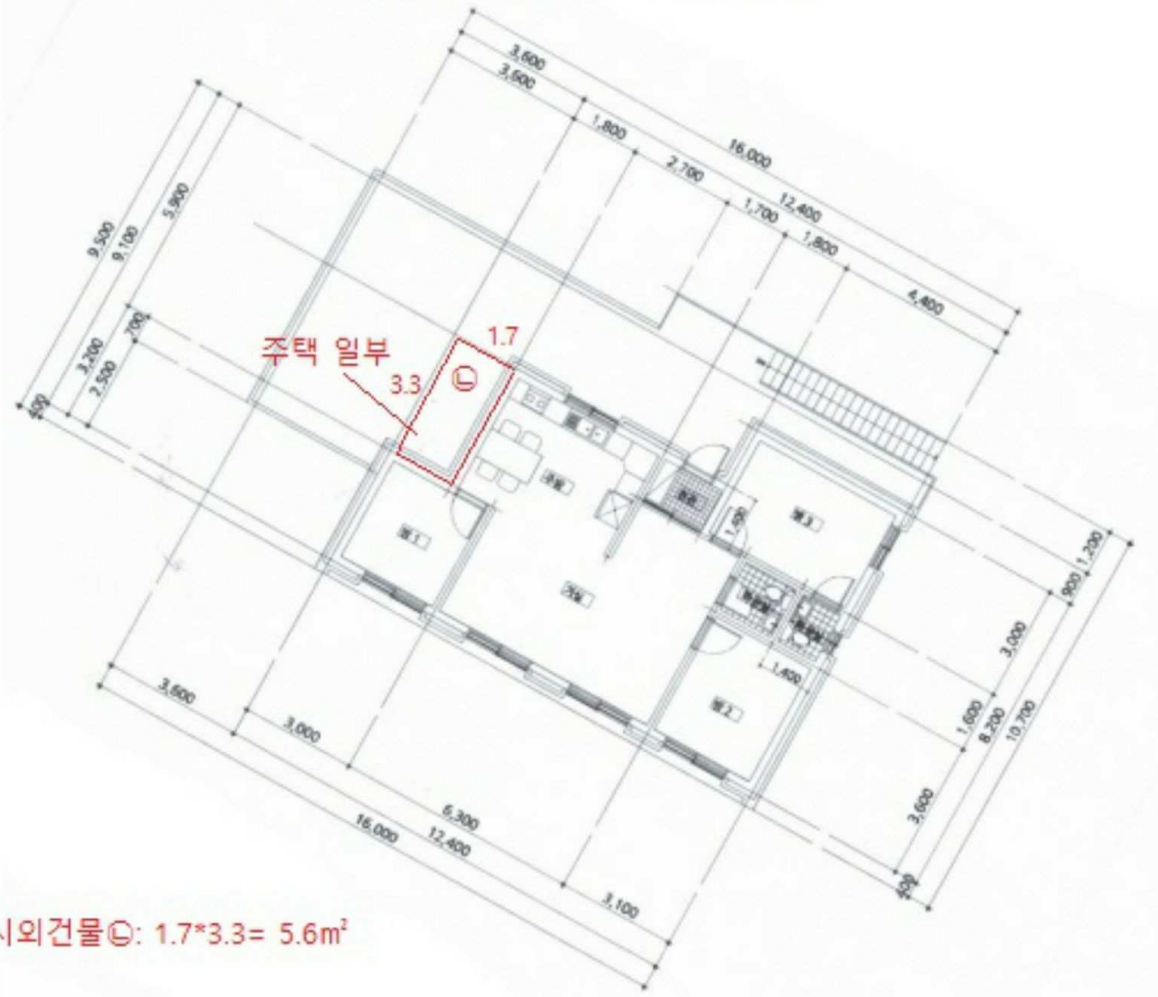


# 내 부 구조 도(기호2건물,2층)



소재지 충청북도 충주시 대소원면 본리 735외

(기호2건물, 2층 82.76㎡)



※제시외건물C: 1.7\*3.3= 5.6㎡



# 내 부 구조 도(기호4건물, 2층)



소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 735외

(기호4건물, 2층 127.1㎡)



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

