

2025타경30096

청주지방법원 총주지원
경매3계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영목 소유물건(2025타경30096)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: jj202501-206

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.

직지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 선 중

감정평가액	오억팔백구십이만삼천사백원정 (₩508,923,400.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영목 (2025타경30096)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.25	2025.01.24 ~ 2025.02.25	2025.03.14		
감정 평가 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	515	토지	515	-	232,642,000
	건물	197.66	건물	197.66	-	254,981,400
	제시외건물 등	(108+2식)	제시외건물 등	108+2식	-	21,300,000
합 계					₩508,923,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

1. 대상물건 개요

일련번호 1은 충청북도 충주시 용산동 소재 "충주남산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)이며, 일련번호 2,3은 충청북도 충주시 안림동 소재 "충주대원고등학교" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용해야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

나. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

다. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 인접지와 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 일련번호 1은 등기사항전부증명서상 2인공유 중 김영목 지분(2분의 1)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지 일련번호 2 지상에 후첨 “사진용지, 지적 및 건물개황도”와 같이 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ)~ㄴ) 및 제시외태양광설비(ㄷ), 제시외수목(ㄹ)이 소재하고, 제시외 건물등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며, 제시외 건물등이 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미하다고 보아 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 일련번호 2 지상에 소재하는 옹벽 및 조경석 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 평가대상 토지

[개별 공시지가 : 2024]

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)
1	충청북도 충주시 지현동 1573-1	1 18×- 2	9	도로	제2종 일반주거지역	도로등	-	가장형 평지	172,900
2	충청북도 충주시 안림동 398-26	506	506	과수원	자연녹지지역	단독주택	세로(가)	정방형 완경사	162,200

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

나. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
3	충청북도 충주시 안림동 398-26	철근콘크리트구조	단독주택	197.66	2/-	2017-09-26

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

6. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 02월 25일로 함.

나. 실지조사(2025년 02월 25일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	충청북도 충주시 지현동 1579	198	대 주상용	2종일주 종로각지	사다리 평지	남산교 서측인근	526,800
B	충청북도 충주시 안림동 385-17	706	대 단독주택	자연녹지 세로(가)	사다리 완경사	충주대원고등학교 남동측인근	142,300

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시	주거
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.03%	1 월 지가변동률 : 0.03% (1 + 0.00030) * (1 + 0.00030 * 25/31)
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.03% x 25/31	
누 계(2025.01.01 ~ 2025.02.25)	0.054%(≒ 1.00054)	
대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시	녹지
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.138%	1 월 지가변동률 : 0.138% (1 + 0.00138) * (1 + 0.00138 * 25/31)
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.138% x 25/31	
누 계(2025.01.01 ~ 2025.02.25)	0.249%(≒ 1.00249)	

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비교
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편의시설의 배치상태	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편의성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	-
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	표준지기호	지역요인	비교
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	B	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	-
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	-
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	본건 토지가 행정적조건(지목 등)에서 열세함.
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	충청북도 충주시 지현동 ****	148	대	제2종일반주거지역 주상용	담보 2022-12-16	762,000	-
선2	충청북도 충주시 안림동 ***-**	496	대	자연녹지지역 단독주택	담보 2023-06-01	420,000	-
선3	충청북도 충주시 안림동 ***-*	416	대	자연녹지지역 단독주택	담보 2022-10-24	399,000	-

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 충주시 지현동 ****	86	대	제1종일반주거지역 주거나지	2024-12-27	686,046	-
거2	충청북도 충주시 안림동 ***-***외	414	대	자연녹지지역 주거나지	2024-04-30	483,091	-
거3	충청북도 충주시 교현동 **-**외	437	대	자연녹지지역 주거나지	2023-06-22	369,107	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지단가} = \text{사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정한 비교표준지단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 <선1, 선2>를 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례 기준 비교표준지단가

표준지 지 기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	762,000	-	1.01403	1.00	1.050	811,325
B	선2	420,000	-	1.03033	1.00	1.050	454,376

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2022-12-16 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시 주거	1.01403
선2	2023-06-01 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시 녹지	1.03033

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 지역요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	지역요인	비교
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
B	선2	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉡ 개별요인 (주택지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	표준지가 획지조건(형상 및 접면도로의 상태 등)에서 우세함.
B	선2	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	표준지가 획지조건(형상 등)에서 우세함.

(라) 시점수정한 비교표준지단가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	시점수정한 비교표준지단가 (원/㎡)
A	526,800	1.00054	527,084
B	142,300	1.00249	142,654

(마) 그 밖의 요인 격차율 산정

표준지 기호	비교사례 기준 비교표준지단가 (원/㎡)	시점수정한 비교표준지단가 (원/㎡)	격차율
A	811,325	527,084	1.539
B	454,376	142,654	3.185

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지단가와 시점수정한 비교표준지단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

표준지 기호	그밖의요인 보정치
A	1.54
B	3.19

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	526,800	1.00054	1.00	0.330	1.54	267,864	268,000
2	B	142,300	1.00249	1.00	1.000	3.19	455,067	455,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 충주시 지현동 1573-1	9.00	268,000	2,412,000
2	충청북도 충주시 안림동 398-26	506.00	455,000	230,230,000
	[합 계]			232,642,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	충청북도 충주시 지현동 ****	86	대	제1종일반주거지역 주거나지	2024-12-27	686,046	-
거2	충청북도 충주시 안림동 ***-***외	414	대	자연녹지지역 주거나지	2024-04-30	483,091	-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례 자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	686,046	1.00	1.00052	1.00	0.380	260,833	261,000
2	거2	483,091	1.00	1.01668	1.00	0.950	466,592	467,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨
2	거2	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2024-12-27 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시 주거	1.00052
거2	2024-04-30 ~ 2025-02-25	충청북도 충주시 녹지	1.01668

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태 상가의 배치상태 공공 및 편의시설의 배치상태	인근교통시설의 편의성 인근교통시설의 도시중심 접근성 인근상가의 편의성 인근상가의 품격 관공서 등 공공시설과의 접근성	-
환경 조건	기상조건 자연환경 사회환경 획지의 상태 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 재해발생의 위험성 공해발생의 정도	일조, 습도, 온도, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 거주자의 직업, 연령 등 학군 등 획지의 표준적인 면적 획지의 정연성 건물의 소밀도 주변의 이용상태 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부 홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.
2	거2	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 (주택지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	-
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	-
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	-
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	-
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	-

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.15	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.380	본건 토지가 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목 등)에서 열세하여, 전체적으로 열세함.
2	거2	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	본건 토지가 획지조건(경사 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	충청북도 충주시 지현동 1573-1	9.00	261,000	2,349,000
2	충청북도 충주시 안림동 398-26	506.00	467,000	236,302,000
	[합 계]			238,651,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	232,642,000	-
거래사례 비교법	238,651,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의하여 결정된 시산가액이 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	232,642,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,562,000	50(45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,366,000	50(45~55)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,574,000	50(45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,386,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

다. 부대설비 내역

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

보정항목	비고
일련번호 3 : 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등.	-

라. 재조달원가 결정

기호	층	공부면적 (㎡)	구조	이용상황	재조달원가 (원)	비고
3	1	97.57	철근콘크리트구조	단독주택	1,500,000	-
	2	100.09	철근콘크리트구조	단독주택	1,500,000	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 본건 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였음.

기호	층	재조달원가 (원)	내용연수	잔존 내용연수	산정단가 (원)	결정단가 (원)	사용승인일
3	1	1,500,000	50	43	1,290,000	1,290,000	2017.09.26
	2	1,500,000	50	43	1,290,000	1,290,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-25)

4. 건물가액 산출

기호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원)	감정평가액 (원)	비고
3	1	97.57	197.66	1,290,000	254,981,400	-
	2	100.09				-
[합계]					254,981,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물가액은 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	232,642,000	상세내역은 명세표 참조.
건물	254,981,400	
제시외건물 등	21,300,000	
[합 계]	508,923,400	-

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 지현동	1573-1	도로	제2종 일반주거지역	1 18×-- 2	9	268,000	2,412,000	매각지분갑구 1번 공유자 김영목 지분 2분의 1 전부
2	충청북도 충주시 안림동	398-26	과수원	자연녹지지역	506	506	455,000	230,230,000	현황 '대'
3	동 소 [도로명주소] 충청북도 충주시 샘골길 59-38	398-26 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층	97.57 100.09	197.66	1,290,000	254,981,400	1,500,000 x 43/50
소 계								₩487,623,400	
ㄱ	[제시외건물등] 충청북도 충주시 안림동	398-26	비가림시설	각파이프조 및 목조 판넬지붕 단층	(60)	60	-	9,000,000	
ㄴ	동 소	398-26	비가림시설	각파이프조 판넬지붕 단층	(29)	29	-	4,400,000	
ㄷ	동 소	398-26	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	-	2,300,000	
ㄹ	동 소	398-26	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	-	600,000	

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	동 소	398-26	-	태양광설비 (옥탑소재)	(1식)	1식	-	2,500,000	
ㄴ	동 소	398-26	-	수목	(1식)	1식	-	2,500,000	
								₩21,300,000	
								₩508,923,400.-	
				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

일련번호 1은 충청북도 충주시 용산동 소재 "충주남산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

일련번호 2는 충청북도 충주시 안림동 소재 "충주대원고등학교" 남동측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

공히, 본건까지 차량의 진입이 가능하며, 근거리에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하여 교통상황은 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 등고평탄한 가장형 토지이며, 도로로 이용중임.

일련번호 2 : 완경사지를 평탄화한 정방형 토지이며, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 본건 남서측으로 왕복 4차선 포장도로에 진출입함.

일련번호 2 : 본건 서측으로 폭 약 5m 내외의 포장 도로에 진출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-14)
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) | |

일련번호 2 : 도시지역, 자연녹지지역(2024-07-05), 성장관리계획구역(주거형)가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

—.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 일련번호 2의 지목은 ‘과수원’ 이나 현황 '대'이오니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건 토지는 인접지와 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 본건 토지 일련번호 1은 등기사항전부증명서상 2인공유 중 김영목 지분(2분의 1)만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 토지 일련번호 2 지상에 소재하는 옹벽 및 조경석 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

라. 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 3
 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,
 외 벽 : 벽돌쌓기 마감 등임.
 창 호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

일련번호 3 : 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호 3 : 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지 일련번호 2 지상에 후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물 ㄱ)~ㄹ) 및 제시외태양광 ㄴ), 제시외수목 ㄷ)이 소재하고, 제시외 건물등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으며, 제시외 건물등이 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미하다고 보아 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

--.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건은 현장조사시 일련번호 3 내부 출입치 못하였으며, 각종공부, 도면 및 외부관찰 등을 종합하여 조사하되, 내부는 일반적인 구조 및 시설로 판단하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 임대관계는 미상임.

위치도



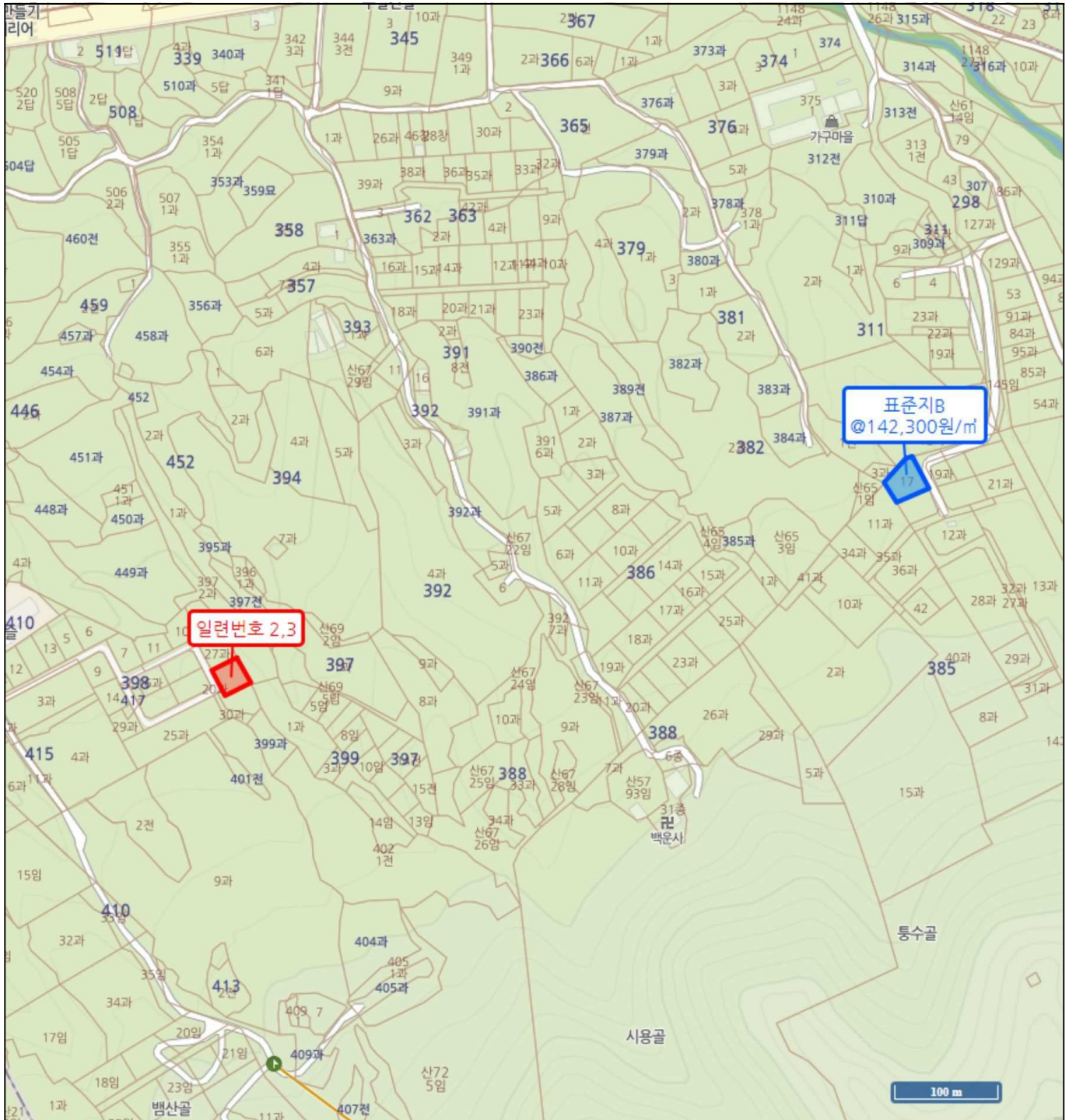
소재지	충청북도 충주시 지현동 1573-1(일련번호 1)
------------	-----------------------------



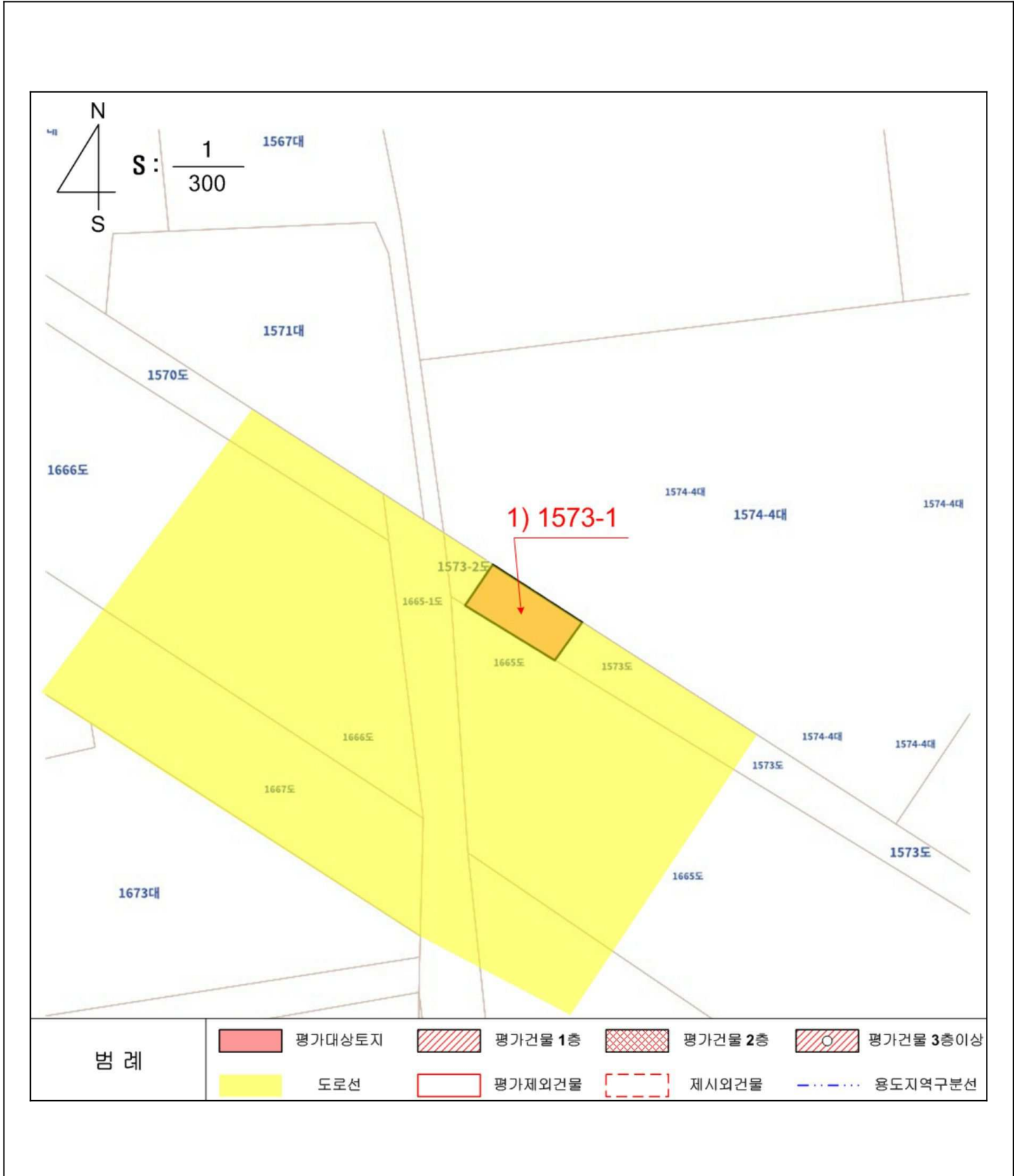
위치도



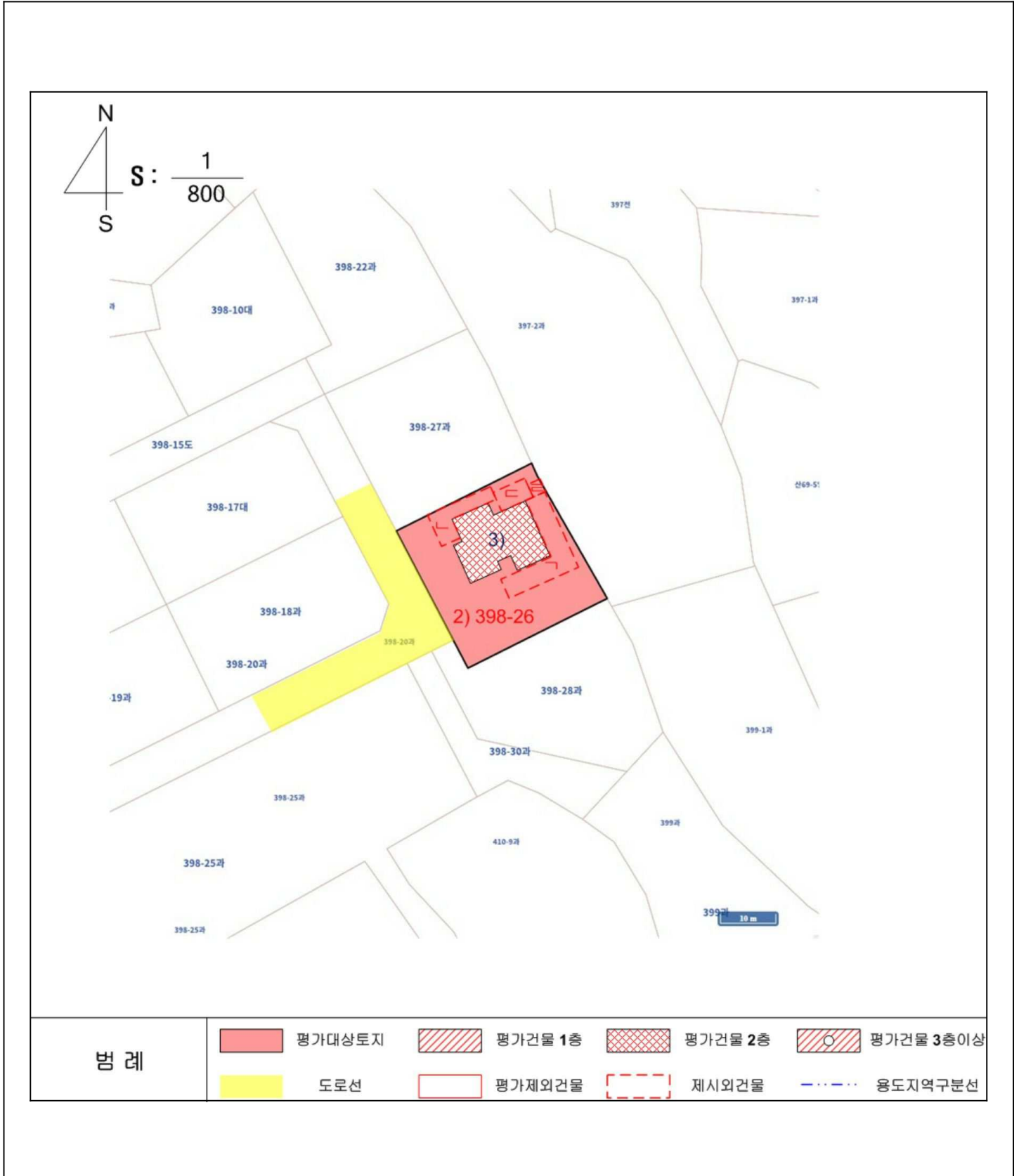
소재지 충청북도 충주시 안림동 398-26 (일련번호 2,3)



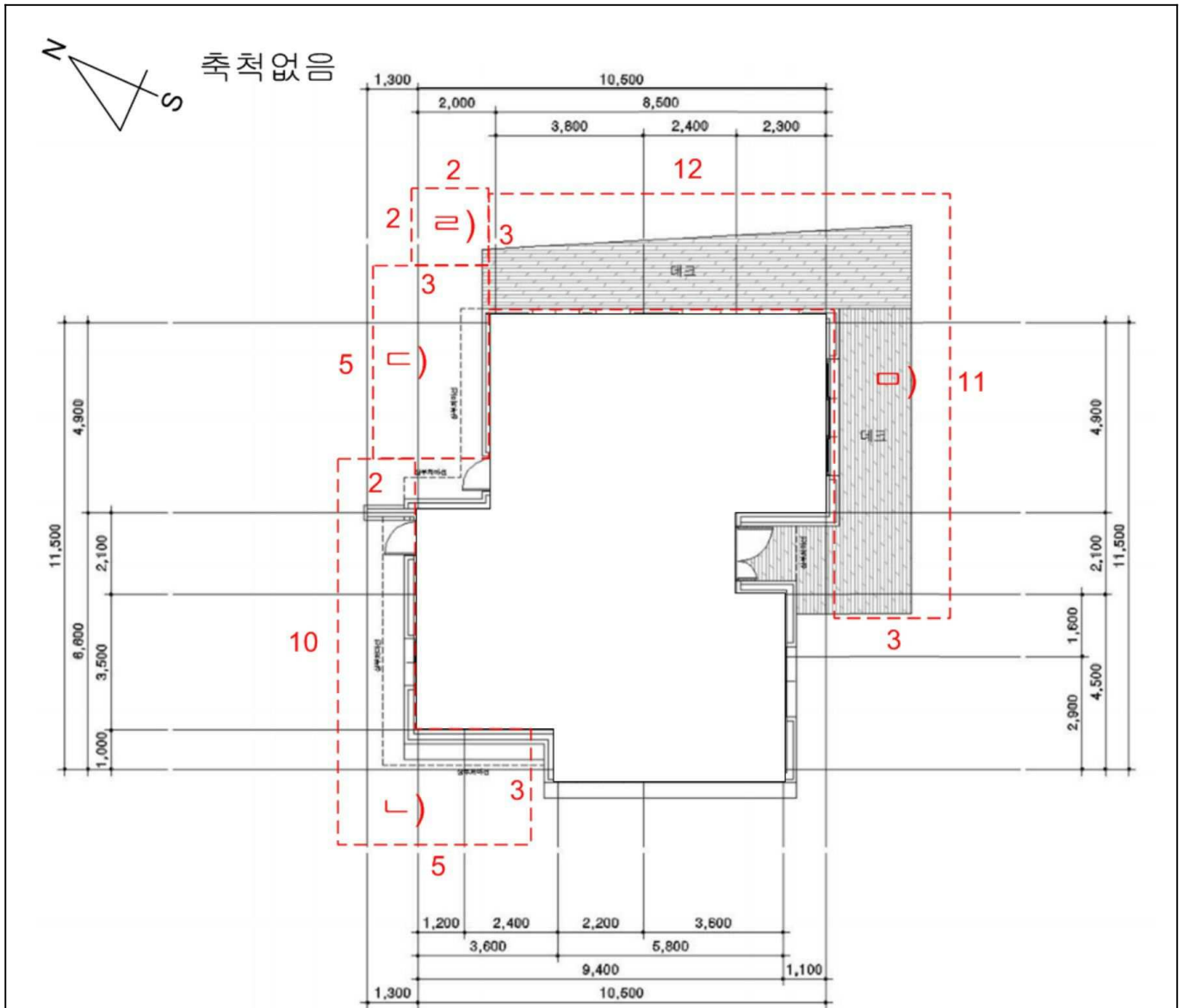
지 적 도 (일련번호 1)



지 적 도 (일련번호 2,3)



건물개황도

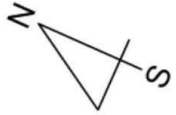


[일련번호 3] 1층 : 97.57㎡

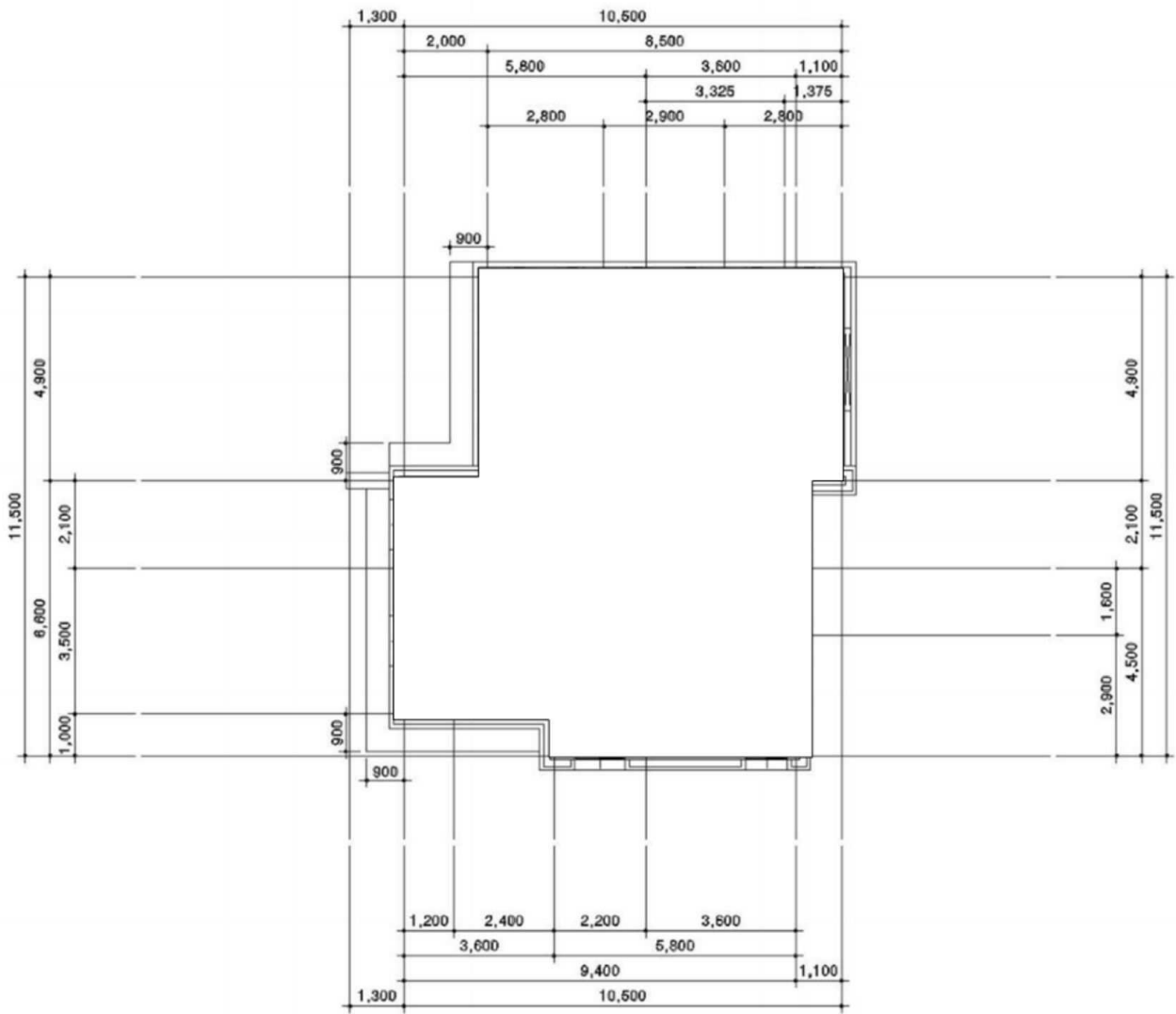
【 제시외건물 】

- ㄱ) 각파이프조 및 목조 판넬지붕 1층 소재(비가림시설) 약60㎡
- ㄴ) 각파이프조 판넬지붕 1층 소재(비가림시설) 약29㎡
- ㄷ) 판넬조 판넬지붕 1층 소재(창고) 약15㎡
- ㄹ) 판넬조 판넬지붕 1층 소재(창고) 약4㎡

건물개황도



축척없음



[일련번호 3) 2층 : 100.09㎡]



1



1



2,3



2,3



3



2



)



)



)



)



)



)



)

