

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서동학 소유물건(2025타경30384)

의뢰인: 청주지방법원 충주지원  
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: Capital2502-1-32



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  
지윤환



(인)

감정평가액	이억오천이백삼십삼만구천이백원정(₩252,339,200.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	서동학 (2025타경30384)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	412	토지	412	302,000	124,424,000
	건물	92.1	건물	92.1	-	127,915,200
		이	하	여	백	
합계						₩252,339,200
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 동량면 용교리	210-11	대	자연녹지지역	412	412	302,000	124,424,000	
2	" " [도로명주소] 충청북도 충주시 동량면 용대문화1길 15	210-11	단독주택  (참고)  (단독주택)	철근콘크리트 구조 철근콘크 리트지붕 단층 지1층  1층	15	15	756,000	11,340,000	900,000* 42/50
					77.1	77.1	1,512,000	116,575,200	1,800,000* 42/50
<b>합 계</b>								<b>₩252,339,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 충주시 동량면 용교리 소재 “동량문화마을” 내에 위치하고 있는 부동산(주택)으로서 충주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 동량면 용교리 210-11, 토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	용교리 210-11	412	대	단독주택	자연 녹지	소로한면	세장형 평 지	125,900
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	1	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층		단독주택		지1층(창고) 15 1층(단독주택) 77.1		2016.08.31	

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.06로 함

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.03.05.~06 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 단독주택으로 기호1은 토지, 기호2는 건물임.
- 2)본건 토지(기호1) 동측에 접하고 있는 토지는 지목이 “구거” 이나 현황은 동측 도로(소로)의 보행자 인도로 이용하고 있음.
- 3)본건 토지 중 건물 소재부분을 제외한 공간에는 잔디 포장되어 있으며, 토지의 부합물로 토지에 포함 평가 하였음.
- 4)본건 건물 서측 지1층 내려가는 계단실 지상 외벽(약7.2㎡) 및 동측 현관 앞에 설치된 목재데크(약18.8㎡)는 건물에 포함 평가 하였음
- 5)본건 주택 출입구에 태양광설비(모듈8개)가 설치되어 있으며, 건물(기호2)을 위한 설비로서 건물에 포함 평가 하였음.
- 6)본건 토지에 조경수(소나무 5주, 단풍나무 등)가 식재되어 있으며, 독립적인 경제적 가치가 크지 않아 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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)는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 본건 건물(기호2)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1). 토지

#### ① 공시지가기준법에 의한 평가

##### 가 평가개요

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

##### 나 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

##### ㉠ 인근 표준지 현황

(충주시 동량면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	용교리 310-4	대	386	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	97,900
B	용교리 1078	대	355.9	단독주택	1종일주	소로각지	정방형 평 지	155,500

##### ㉡ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1)는 자연녹지지역에 소재하는 주택부지로서 인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가 표준지 중 표준지A)를 비교 표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◎ 비교 표준지의 선정

(충주시 동량면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
본건 토지	표준지 A	용교리 310-4	대	386	단독 주택	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	97,900

### 나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 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 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지A)가 소재하는 충북 충주시 녹지지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.03.06)까지 지가변동률은 0.290% (1.00290)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.06	0.290% (1.00290)	2025.01.01.~2025.01.31.:0.138 $(1+0.00138) * (1+0.00138*34/31) \approx 1.00290(0.290\%)$

※2025년 02월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 01월 변동률 연장 적용하였음.

### 다) 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭 등 가로조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	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	1.15	인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 우세함
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.07	경사, 형태 등 획지조건에서 본건 토지는 표준지A 보다 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.354</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉑ 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.

㉒ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉓ 인근 평가사례 및 거래사례

(총주시 동량면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	용교리 210-**	전	629	2023.01.03	302,066	매매	자연녹지	소로한면, 매수 후 주택 신축
거 래 사례2	용교리 210-**	대	406	2021.01.29	302,000	매매	자연녹지	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(3.35 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2020.08. 31, 사용승인, @1,500,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례3	용교리 210-**	대	389	2021.02.19	303,000	매매	자연녹지	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(3.3 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2020.07. 24, 사용승인, @1,500,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례4	용교리 210-**	대	391	2021.07.10	362,000	매매	자연녹지	소로한면, 토지. 건물 전체 거래가격(3.35 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2016. 12. 05, 사용승인, @1,366,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평 가 사례1	용교리 210-**	대	391	2023. 10. 17	266,000	경매	자연녹지	소로한면
평 가 사례2	용교리 210-**	대	533	2021. 12. 16	259,000	담보	자연녹지	소로각지
평 가 사례3	용교리 210-**	대	422	2021.05.28	255,000	담보	자연녹지	소로각지

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 충주시 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2023. 10. 17. ~2025.03.06	2.559% (1.02559)	2023. 10. 01~2023. 10. 31:0.109 2023. 11. 01~2023. 11. 30:0.135 2023. 12. 01~2023. 12. 31:0.085 2024. 01. 01~2024. 12. 31:1.984 2025. 01. 01~2025. 01. 31:0.138  (1+0.00109*15/31)*(1+0.00135)*(1+0.00085) *(1+0.01984)*(1+0.00138)*(1+0.00138*34/31) ) ≒ 1.02559

※2025년 02월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 01월 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	0.95	가로조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
환 경 조 건	0.90	환경조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 열세함	-
획 지 조 건	0.95	획지조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	0.812		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	266,000	1.00	1.02559	1.00	0.812	221,519

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	97,900	1.00290			98,183

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔격차율

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
본건 토지	221,519	98,183	2.27

㉕인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
자연녹지지역	주거용지	200,000원/㎡ ~330,000원/㎡	

㉖그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1)는 2.27을 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/㎡)
본건 토지	97,900	1.00290	1.00	1.354	2.27	301,776	<b>302,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	412	302,000	124,424,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 평가

#### ① 평가개요

토지는 대상토지(기호1)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.

#### ② 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

Ⓐ 인근 거래사례 현황  
(충주시 동량면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	용교리 210-**	전	629	2023.01.03	302,066	매매	자연녹지	소로한면, 매수 후 주택 신축

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례2	용교리 210-**	대	406	2021.01.29	302,000	매매	자연녹지	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(3.35 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2020.08. 31, 사용승인, @1,500,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례3	용교리 210-**	대	389	2021.02.19	303,000	매매	자연녹지	소로각지, 토지. 건물 전체 거래가격(3.3 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2020.07. 24, 사용승인, @1,500,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격
거 래 사례4	용교리 210-**	대	391	2021.07.10	362,000	매매	자연녹지	소로한면, 토지. 건물 전체 거래가격(3.35 억원)에서 건물가치 (141.54㎡, 2016.12. 05, 사용승인, @1,366,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래 가격

㉔ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 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 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2023.01.03~ 2025.03.06	3.367% (1.03367)	2023.01.01~2023.01.31:0.022 2023.02.01~2023.02.28:0.001 2023.03.01~2023.03.31:0.088 2023.04.01~2023.04.30:0.092 2023.05.01~2023.05.31:0.082 2023.06.01~2023.06.30:0.137 2023.07.01~2023.07.31:0.067 2023.08.01~2023.08.31:0.122 2023.09.01~2023.09.30:0.120 2023.10.01~2023.10.31:0.109 2023.11.01~2023.11.30:0.135 2023.12.01~2023.12.31:0.085 2024.01.01~2024.12.31:1.984 2025.01.01~2025.01.31:0.138  $(1+0.00022*29/31)*(1+0.00001)*(1+0.00088)*(1+0.00092)*(1+0.00082)*(1+0.00137)*(1+0.00067)*(1+0.00122)*(1+0.00120)*(1+0.00109)*(1+0.00135)*(1+0.00085)*(1+0.01984)*(1+0.00138)*(1+0.00138*34/31) \approx 1.03367$

※2025년 02월 이후 지가변동률은 자료 미발표로 2025년 01월 변동률 연장 적용하였음

라) 지역요인 비교

본건 토지(기호1)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			본건토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 조 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	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, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	302,066	1.00	1.03367	1.00	1.000	312,236	312,000

### ③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	412	312,000	128,544,000

## 3) 토지 감정평가액 결정 의견

### ① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지	124,424,000	128,544,000	

## 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	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	412	302,000	124,424,000

## 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
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트층	3	1,885,000	50년 (45년~55년)

※ 건물신축단가표(한국부동산원, 2024.07.01)

#### ※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호2)은 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였으며, 지1층 내려가는 계단실 지상층 외벽 및 현관 앞에 설치된 목재데크 포함하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
지1층(창고)	900,000	
1층(주택)	1,800,000	

#### 나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호2)의 부대설비는 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함 하되, 출입구에 있는 태양광설비도 포함 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
지1층(창고)	900,000		900,000
1층(주택)	1,800,000	표준단가에 포함	1,800,000

### ③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
본건 건물	2016.08.31	50	8	8	42(50-8)/50	

### ④ 건물가액 결정

#### 가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
지1층(창고택)	900,000	42/50	756,000	
1층(주택)	1,800,000	42/50	1,512,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
지1층(창고)	15	756,000	11,340,000	
1층(주택)	77.1	1,512,000	116,575,200	
계	92.1		127,915,200	

### IV. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1)	412	302,000	124,424,000	
본건 건물(기호2)	92.1	-	127,915,200	
합 계			252,339,200	

# 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 동량면 용교리 소재 "동량문화마을" 내에 위치하고 있는 부동산 (주택)이며, 주위는 주택단지, 농경지, 나지, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주거용으로서의 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 토지까지 차량 접근 용이하며, 인근으로 대중교통이 운행되고 있어 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지 형태는 세장형으로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 단독주택 부지로 이용하고 있음

## (4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1) 동측에 소로와 접하고 있음(본건 토지 동측에 접하고 있는 토지의 지목은 "구거"로서 보행자 인도로 이용하고 있음)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제6구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)(군용비행장 군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률), 한강폐기물매립시설설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

# 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

※본건 건물(기호2)은 2016.08.31자로 사용승인되었으며, 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 단층건 단독주택으로서

외벽: 벽돌형 강판 붙임 등 마감.  
내벽: 벽지도배 등 마감.  
창호: 샷시창

## (2) 이용상태

본건 건물(기호2)은 단독주택으로 이용하고 있음  
지1층: 창고  
1층: 방2, 거실, 주방/식당, 화장실2, 현관

## (3) 설비내역

본건 건물은 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 태양광발전설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음

## (5) 공부와의 차이

## 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없 음

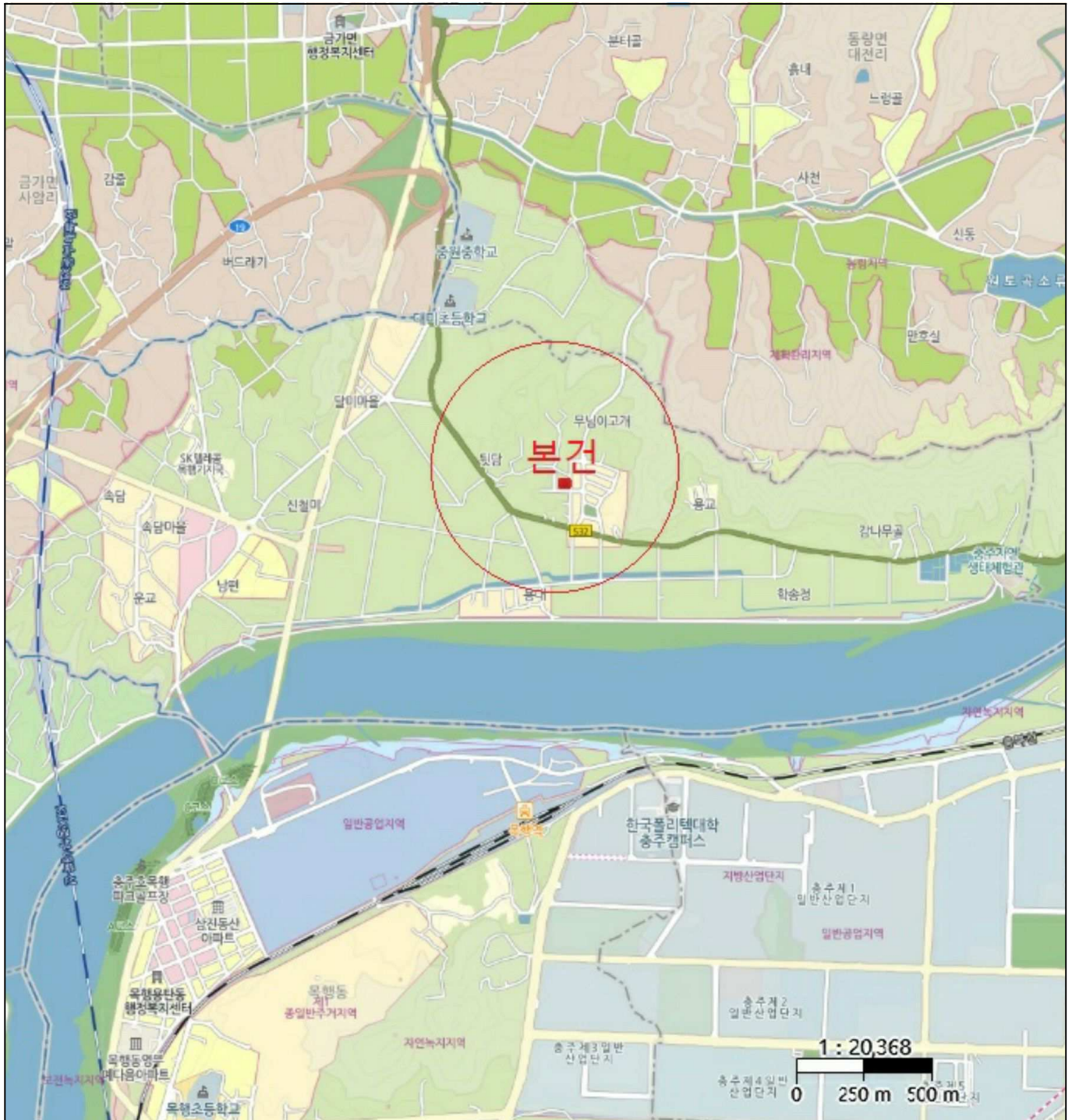
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	충청북도 충주시 동량면 용교리 210-11
-----	-------------------------



# 위치도



**소재지** 충청북도 충주시 동량면 용교리 210-11



# 항공도면

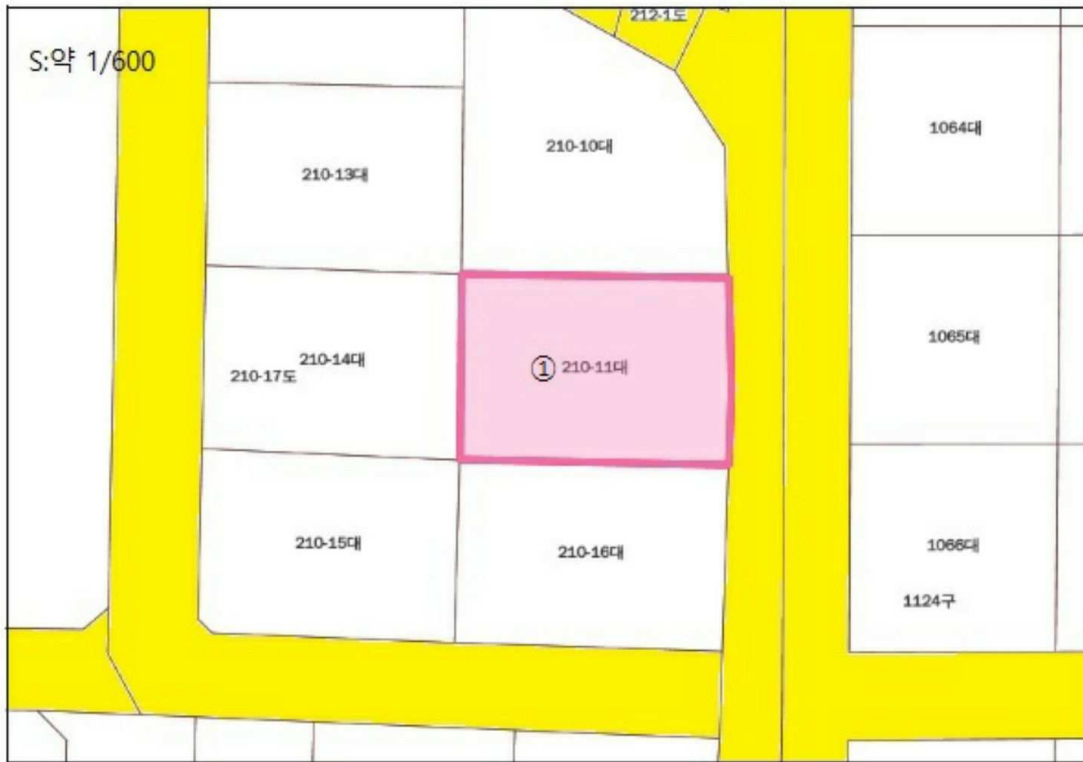


소재지

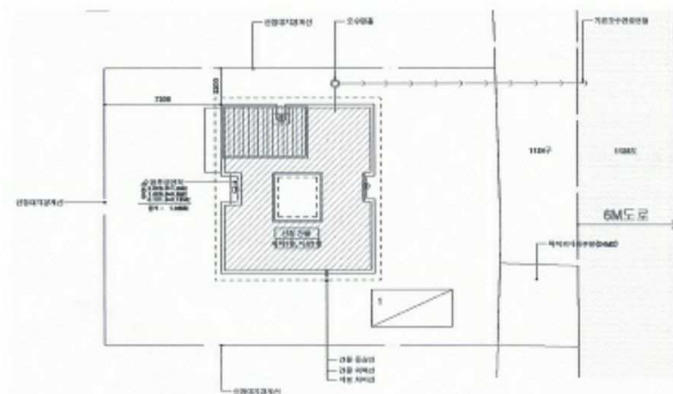
충청북도 충주시 동량면 용교리 210-11



# 지적및건물개황도



본건 토지(기호1): 용교리 210-11, 대 412m<sup>2</sup>



본건 건물(기호2): 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 단층 단독주택(지1층 15m<sup>2</sup>, 1층 77.1m<sup>2</sup>)







