

감정평가서

건명	신하진 소유물건(2025타경30420)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙
감정서번호	SIZ25-0324-002

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

(주)씨브감정평가법인 청주지사



(부동산)감정평가표

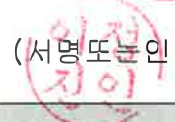
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
이정진

이정진

(주)써브감정평가법인 청주시사 지사장 이정진

(서명또는인)



감정평가액 **사익삼천구백오십일만삼천육백팔십원정 (₩439,513,680.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	신하진 (2025타경30420)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.31	2025.03.31
			작성일
			2025.04.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,518	토지	2,518	-	329,596,000
건물		98.16	건물	98.16	933,000	91,583,280
(제시외건물)		(134.64)	제시외건물	134.64	-	14,334,400
(제시외수목)		(50주)	제시외수목	50주	-	4,000,000
합계						₩439,513,680

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

심사자 : 감정평가사
이강운

이강운

(인)



감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 수안보면 안보리 소재 "KTX수안보온천역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 "청주지방법원 충주지원"의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	안보리 391-11	341	341	대	주거용	1종일주	부정형 평지	97,600	-
3	안보리 310	2,177	2,177	답	과수원	1종일주	부정형 평지	63,900	-

2) 건물

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일	비고
2-가	벽돌구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택	98.16	1 / 0	2007.09.12	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호(1,3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(수안보온천지구)<온천법>임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 주위 환경

주위는 단독주택, 근린생활시설, 체육시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 국도주변 농촌취락지대로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

3. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 2025.03.31.일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건은 2025.03.31일자에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 법원 의뢰목록, 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건은 인접지와의 경계가 불분명한바, 정확한 경계 및 위치확인으 별도의 측량을 요함.

다. 본건 기호(1,3) 지상에 ‘지적, 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하여 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바람.

라. 본건 토지 기호(1) 지상에 소재하는 제시외건물 ㉠은 미등기상태로서, 일반건축물대장상 등재된 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 창고(저온저장고) 16.64㎡인 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

마. 본건 토지 기호(3) 지상에는 후첨 “사진용지”와 같이 과수목(복숭아나무 약 50주)이 식재되어 있는 바 본 평가에서는 수목의 종류, 주수, 수령 등을 종합적으로 참작하여 평가하였는 바 경매진행 및 응찰 시 일괄 경매여부는 필히 확인하시기 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건 별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

IV. 토지감정평가액의 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 감정평가방식

본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라, 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正) 을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법'을 적용하여 감정평가 하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	수안보면 안보리 386	411	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평지	98,600
B	수안보면 안보리 312-2	354	답	주거나지	1종일주	세각(가)	사다리 평지	79,300

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상토지와 인근지역(동일수급권내 유사지역 포함)에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하되, 지리적으로 가능한 한 가까이 위치하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지 기호(A,B)를 선정·적용하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

- ① 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였음.
- ② 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

2) 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
충청북도 충주시 주거지역 (25.01.01~25.03.31)	0.163% (1.00163)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.093 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.063 $(1 + 0.00093) * (1 + 0.00063 * 31/28)$ ≒ 1.00163

라. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

1) 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경 조건	일조 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 자연환경
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로상태
행정적 조건	행정상의 규제정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

조 건	비 교 항 목
접근 조건	취락과의 접근성, 농로의 상태
환경 조건	일조, 통풍 등, 토양, 토질의 양부, 관개 및 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지(A) 대비 대체로 유사함.
3	-	1.00	1.03	0.95	1.00	1.00	0.979	본건은 비교표준지(B) 대비 자연조건(관개배수의 양부 등)에서 다소 우세하나, 획지조건(토지의 형상 및 면적 등)에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25.선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	용도 지역	지목	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	수안보면 안보리 391-15	1종일주	대	2023.03.08	경매	141,000	-
2	수안보면 안보리 308	1종일주	답	2020.06.23	담보	110,000	-
3	수안보면 안보리 319-1	1종일주	답	2022.11.01	담보	130,000	-
4	수안보면 안보리 382	1종일주, 자연녹지	답	2024.10.11	담보	141,000	-

3) 인근지역의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
5	수안보면 안보리 319-2	대	1,137	1종일주, 생산녹지	195,000,000 (건물포함)	158,872	2022.09.15	배분법
	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골조(사용승인일 : 1995.12.06), 면적 : 86㎡ 건물단가 : 650,000원/㎡ × 9/35 ≒ 167,000원/㎡ 건물가격 : 167,000원/㎡ × 86㎡ ≒ 14,362,000원 토지가격 : 195,000,000원 - 14,362,000원 ≒ 180,638,000원 토지단가 : 180,638,000원 / 1,137㎡ ≒ 158,872원/㎡							-
6	수안보면 안보리 308	답	963	1종일주	154,000,000	159,916	2023.07.08	토지만 거래
7	수안보면 안보리 319-1	답	1,091	1종일주	156,700,000	143,629	2022.09.15	토지만 거래

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

(2024년 04월 ~ 2025년 03월 충청북도 충주시)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	9,554,875,900원	5,285,311,520원	55.3%	128건	102건	26건(20.3%)	23건
집합건물	8,091,820,000원	6,604,665,509원	81.6%	230건	171건	59건(25.7%)	38건
상가	18,980,908,280원	10,570,345,805원	55.7%	180건	152건	28건(15.6%)	23건
공장	32,072,246,610원	20,505,999,000원	63.9%	56건	45건	11건(19.6%)	25건
특수부동산	16,673,152,350원	7,916,273,540원	47.5%	77건	62건	15건(19.5%)	18건
토지	35,026,303,435원	17,635,703,629원	50.3%	1,008건	853건	155건(15.4%)	140건
기타토지	430,472,000원	200,219,999원	46.5%	20건	18건	2건(10.0%)	3건
차량외 기타	1,154,500,000원	826,041,901원	71.5%	72건	46건	26건(36.1%)	2건
합계	121,984,278,575원	69,544,560,903원	57.0%	1,771건	1,449건	322건(18.2%)	272건

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(1,3)을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{기준시점 표준지의 가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치
평가선례 (기호 1)	141,000	1.01579	1.00	1.000	143,226	1.450
비교표준지 (기호 A)	98,600	1.00163	-	-	98,761	

※ 선례 시점수정 : 2023.03.08 ~ 2025.03.31 충청북도 충주시 주거지역 지가변동률

※ 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※ 비교표준지(A)/선례(1) 개별요인비교치

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
A/1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지(A)는 선례(1) 대비 대체로 유사함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치
평가선례 (기호 3)	130,000	1.01501	1.00	1.000	131,951	1.661
비교표준지 (기호 B)	79,300	1.00163	-	-	79,429	

※ 선례 시점수정 : 2022.11.01 ~ 2025.03.31 충청북도 충주시 주거지역 지가변동률

※ 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※ 비교표준지(B)/선례(3) 개별요인비교치

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
B/3	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지(B)는 선례(3) 대비 대체로 유사함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그밖의 요인 보정치를 결정함.

기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.45
B	1.66

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	98,600	1.00163	1.000	1.000	1.45	143,203	143,000
3	B	79,300	1.00163	1.000	0.979	1.66	129,084	129,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 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 산출 근거 및 결정 의견

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(5,7)을 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
5	수안보면 안보리 319-2	대	1,137	1종일주, 생산녹지	195,000,000 (건물포함)	158,872	2022.09.15	배분법
	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골조(사용승인일 : 1995.12.06), 면적 : 86㎡ 건물단가 : 650,000원/㎡ × 9/35 ≒ 167,000원/㎡ 건물가격 : 167,000원/㎡ × 86㎡ ≒ 14,362,000원 토지가격 : 195,000,000원 - 14,362,000원 ≒ 180,638,000원 토지단가 : 180,638,000원 / 1,137㎡ ≒ 158,872원/㎡							-
7	수안보면 안보리 319-1	답	1,091	1종일주	156,700,000	143,629	2022.09.15	토지만 거래

다. 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2022.09.15.~ 2025.03.31	1.601% (1.01601)	충청북도 충주시 주거지역

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	본건은 거래사례(5) 대비 행정적조건(용도지역 등)에서 다소 우세함.
3	-	1.00	1.03	0.95	1.00	1.00	0.979	본건은 거래사례(7) 대비 자연조건(관개배수의 양부)서 다소 우세하나 등)에서 우세하나, 획지조건(토지의 형상 및 면적 등)에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시정수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	158,872	1.000	1.01601	1.000	1.010	163,030	163,000
3	143,629	1.000	1.01601	1.000	0.979	142,864	143,000

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	143,000	163,000	-
3	129,000	143,000	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지가액의 결정

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	341	341	143,000	48,763,000	-
	3	2,177	2,177	129,000	280,833,000	-
감정평가액(합계)					329,596,000	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

V. 건물감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법

건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 구조·사용자재·시공 정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하였음. 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가의 결정

가. 표준단가(건물 신축 단가 예시)

(한국부동산연구원 발행, 2024년 01월 기준 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40~50)

나. 부대설비(보정)단가

(보정단가: 원/㎡)

난방 설비	위생·급배수 설비	화재탐지 설비	승강기	소화전 설비	기타 설비
○	○	○	-	-	-
표준단가에 포함하여 결정하였음.					

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

기 호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2-가	1층	주택	1,500,000	-	1,500,000	-

3. 건물단가산정

상기에 예시된 “건물신축단가”를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용연수, 경과연수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	잔존 연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)
2-가	주택	1,500,000	2007.09.12	28	45	933,000

4. 건물가액의 산출

기호	층	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2-가	1층	주택	98.16	98.16	933,000	91,583,280	-
감정평가액(합계)						91,583,280	-

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	감정평가액(원)	비고
토지	1,3	329,596,000	-
건물	2-가	91,583,280	-
제시외건물	㉠	4,326,400	관찰감가
	㉡	1,600,000	관찰감가
	㉢	350,000	관찰감가
	㉣	2,550,000	관찰감가
	㉤	5,508,000	관찰감가
제시외 수목	-	4,000,000	-
합계		439,513,680	-

2. 종합의견

본건은 충청북도 충주시 수안보면 안보리 소재 “KTX수안보온천역” 남서측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경, 인근 평가선례 및 거래가격 수준 등을 고려할 때 감정평가 가격의 적정성이 인정됨.

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 수안보면 안보리	391-11	대	제1종일반 주거지역	341	341	143,000	48,763,000	
2-가	동 소 [도로명주소] 충청북도 충주시 수안보면 대안보1길 53	391-11 위 지상	단독주택	벽돌구조 (철근)콘크리트 지붕 단층 1층	98.16	98.16	933,000	91,583,280	1,500,000 x 28/45
3	동 소	310	답	제1종일반 주거지역	2,177	2,177	129,000	280,833,000	
소 계								₩421,179,280	
ㄱ	(제시외건물) 충청북도 충주시 수안보면 안보리	391-11 위 지상	참고 (저온참고)	경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 1층	(16.64)	16.64	260,000	4,326,400	건축물대장상 등재 480,000 x 19/35
ㄴ	(제시외건물) 동 소	391-11 위 지상	참고	경량철골조 썬라이트 및 판넬지붕 단층	(25)	25	64,000	1,600,000	150,000 x 15/35, 관찰감가
ㄷ	(제시외건물) 동 소	391-11 위 지상	참고	철파이프조 스레트지붕 단층	(14)	14	25,000	350,000	75,000 x 10/30 관찰감가

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	
ㄹ	(제시외건물) 동 소	391-11 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(25)	25	102,000	2,550,000	240,000 x 15/35 관찰감가
ㅁ	(제시외건물) 동 소	310 위 지상	건조장	경량철골조 강판지붕 단층	(54)	54	102,000	5,508,000	180,000 x 20/35 관찰감가
소 계								₩14,334,400	
ㅂ	(제시외수목) 동 소	310 위 지상		복숭아나무	(50주)	50주	-	4,000,000	
소 계								₩4,000,000	
합 계								₩439,513,680.-	
				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 수안보면 안보리 소재 "KTX수안보온천역" 남서측 인근에 위치하며, 주위로 단독주택, 근린생활시설, 체육시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 농촌취락지대로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근으로 국도 및 시내버스노선이 통과하고, 북동측 인근에 "KTX수안보온천역"이 위치하는 등 제반 교통상황 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

공히 인접필지 및 도로 대비 등고 평탄한 각 필 부정형 토지로서 기호(1)은 주거용건부지, 기호(3)는 "과수원"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 본건 남측 및 서측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.
기호(3) 본건 남측 및 남서측, 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3) 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천지구(수안보온천지구)<온천법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨<지적도 및 건물개황도>참조.

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(3) 지상에는 과수목(복숭아나무 약 50주)이 식재되어 있으니, 경매진행 및 응찰 시 일괄경매여부는 필히 확인하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(2-가) 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 단층건으로서
외벽 : 치장벽돌 조적 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바닥 : 장판 및 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호 마감임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생·급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨<지적도 및 건물개황도>참조.

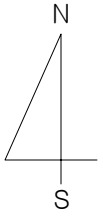
(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

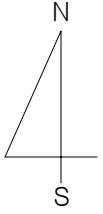
광역 위치도



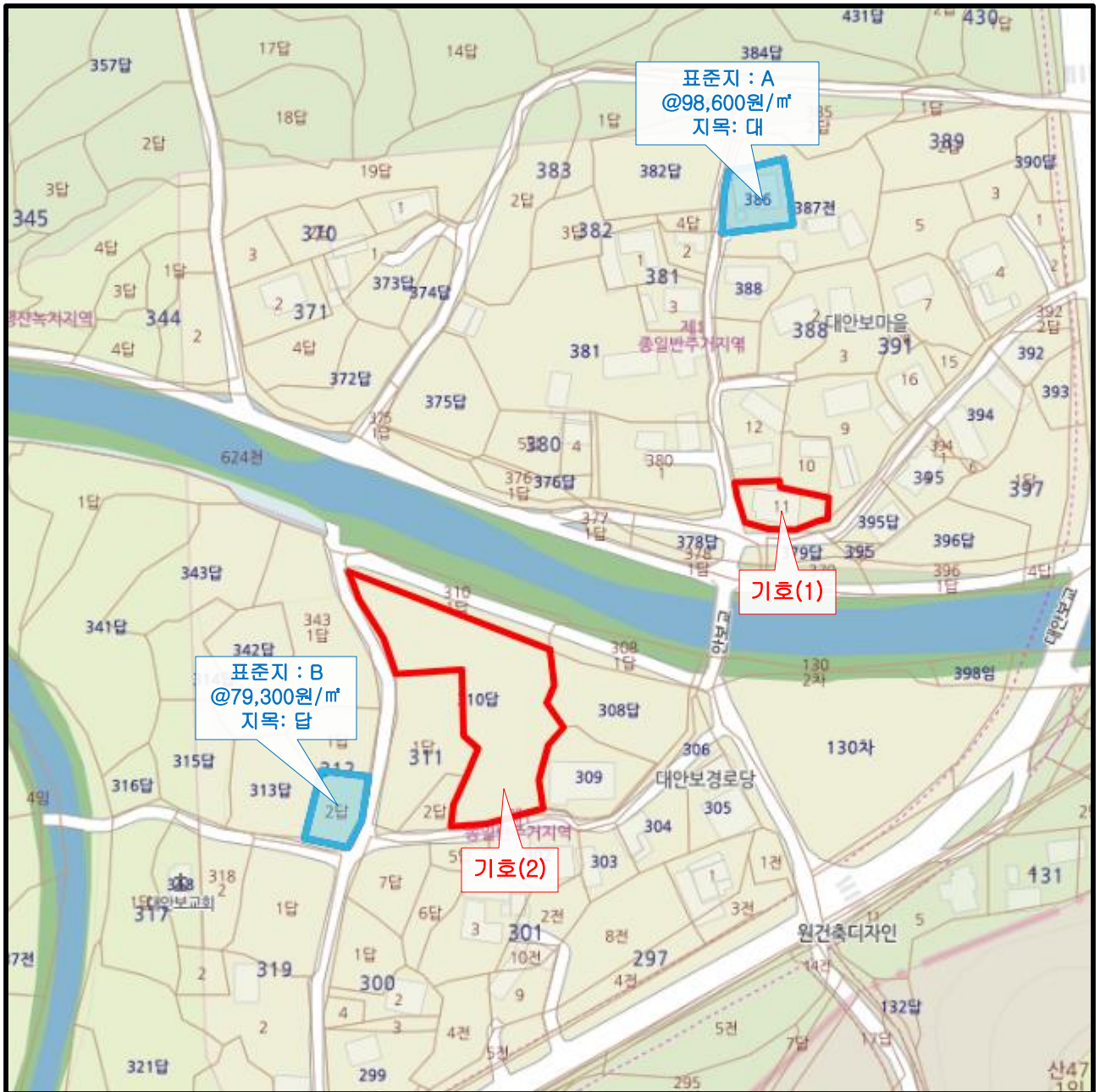
충청북도 충주시 수안보면 안보리 391-11외



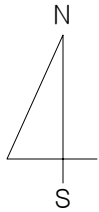
상 세 위 치 도



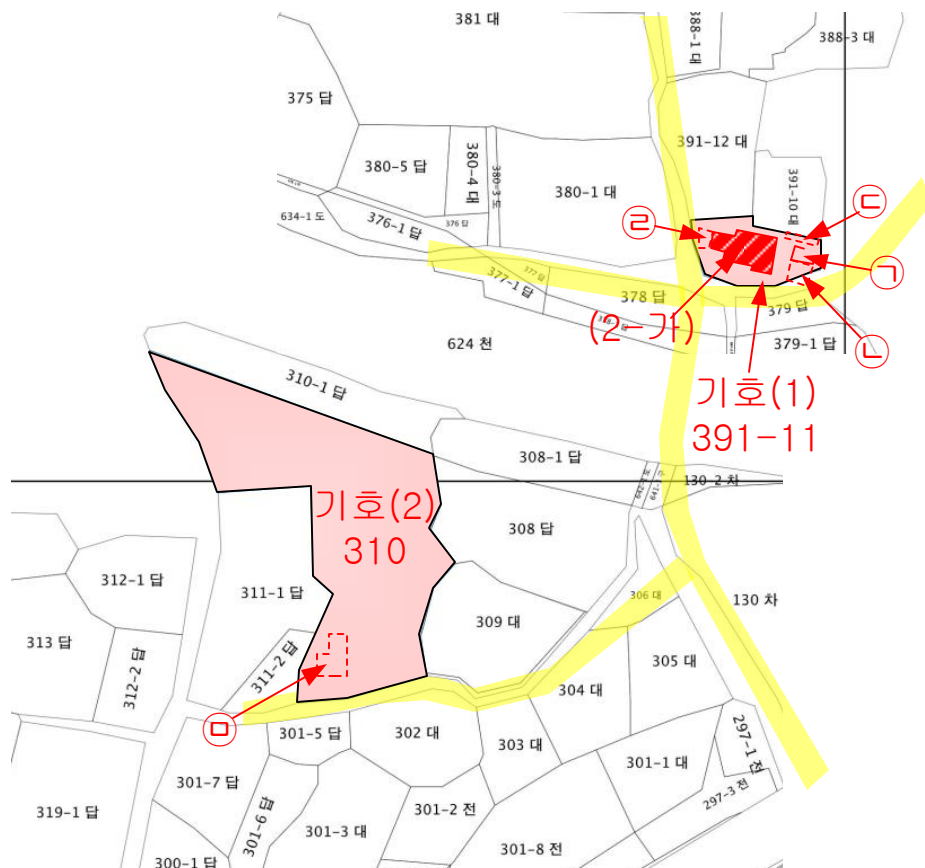
충청북도 충주시 수안보면 안보리 391-11외



지 적 개 황 도



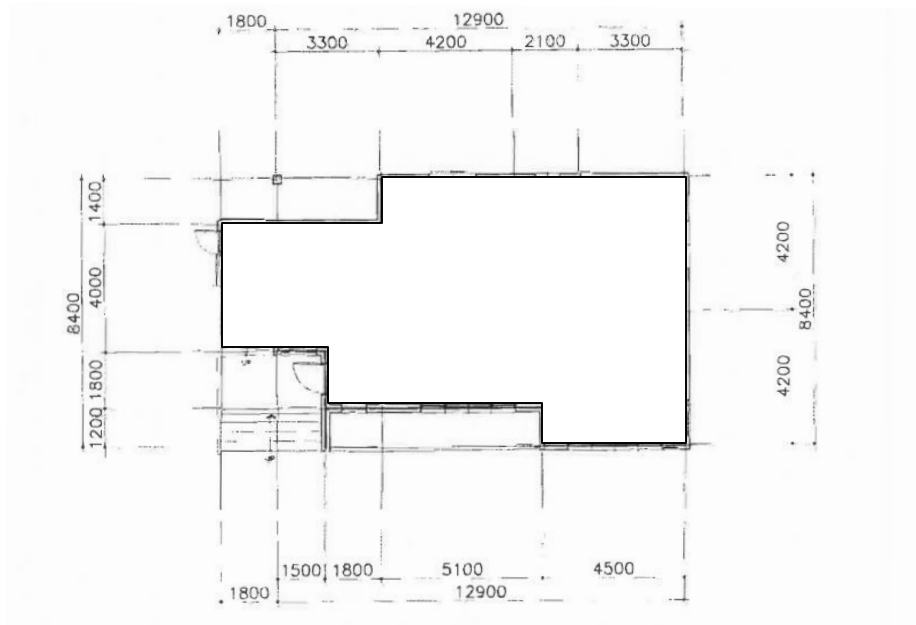
NO SCALE



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

건물개황도

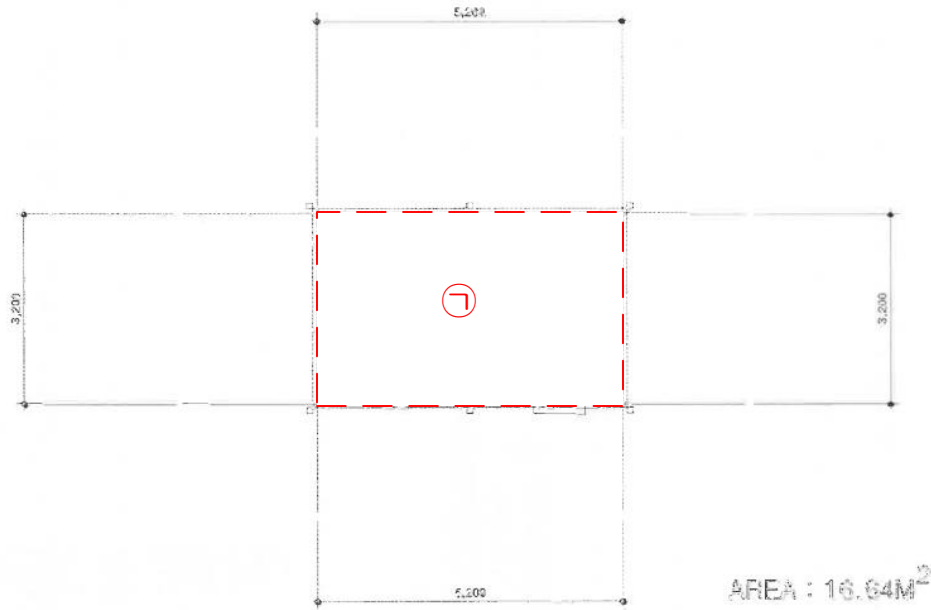
NO SCALE



< 기호(2-가) 1층 : 공부면적 98.16㎡ >

건물개황도

NO SCALE

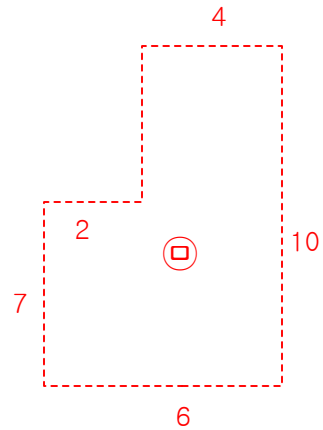
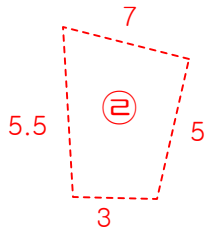
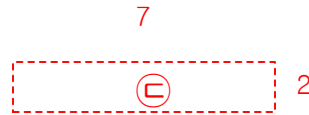
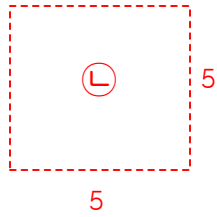


[제시 외 건물]

기호 ㉠ 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 (창고(저온창고)) : 약 16.64m²

건물개황도

NO SCALE



[제시 외 건물]

기호 ㉠ 경량철골조 썬라이트 및 판넬지붕 단층 (참고) : 약 25㎡

기호 ㉡ 철파이프조 스투트지붕 단층 (참고) : 약 14㎡

기호 ㉢ 경량철골조 판넬지붕 단층 (참고) : 약 25㎡

기호 ㉣ 경량철골조 강판지붕 단층 (건조장) : 약 54㎡

사 진 용 지



기호 1 남서측에서 촬영한



기호 1 남동측에서 촬영한 전경

사 진 용 지



기호 2-가 전경



기호 2-가 전경

사 진 용 지



기호 1 접면도로 및 주위전경



기호 1 접면도로 및 주위전경

사 진 용 지



기호 3 남측에서 촬영한 전경



기호 3 남측에서 촬영한 전경

사 진 용 지



기호 3 서측에서 촬영한 전경



기호 3 접면도로 및 주위전경

사 진 용 지



제시외건물 ㄱ (건축물대장등재)



제시외건물 ㄴ

사 진 용 지



제시외건물 ㄷ



제시외건물 ㄹ

사 진 용 지



제시외건물 □



기호 3 지상 과수목

사 진 용 지



기호 3 지상 과수목



기호 3 지상 과수목