

# 감정평가서

건명	손형주 소유물건(2025타경1050)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	yy2505-051-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

용연감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
최기연

(인)

감정평가액	삼억일천오백이십오만칠천육백원정(₩315,257,600.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손형주 (2025타경1050)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.29	2025.05.26 ~ 2025.06.03	2025.06.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	468	토지	468	-	65,052,000
	건물	135.06	건물	135.06	-	237,705,600
	제시외건물	18	제시외건물	18	-	8,900,000
	수목	1식	수목	1식	-	3,600,000
합계						₩315,257,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 충주시 살미면 문강리 소재 '문강교차로' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025.06.03.자를 기준으로 평가하였습니다.

#### 2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 다음과 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

#### 1. 토지 평가

- 1) 본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

## 2. 건물 등 평가

- 1) 본건 건물에 대해서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
- 2) 후첨 “지적 및 건물 개황도” 및 “사진용지” 와 같이 소재하는 제시외 건물 등에 대해서는 구조, 규격, 용량, 용도 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
- 2) 후첨 “사진용지” 와 같이 소재하는 수목에 대해서는 수종, 규격, 수고 및 현상 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

## 3. 기타 사항

- 1) 본건의 지번 및 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 대상 부동산의 개황

토지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역		이용 상황	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
	1	충청북도 충주시 살미면 문강리 120	대	468	계획관리지역		주거용	46,300
건물	일련 번호	소재지	층	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 일자	관리상태
	2	충청북도 충주시 살미면 문강리 120 지상	1-2층	135.06	단독 주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕	2014. 12. 29	상

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출 근거

### 1. 토지 가격 산출 개요

#### 1. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2025.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	살미면 문강리 103-1	대	626.0	계획관리	단독주택	사다리 평지	세로(가)	45,500

##### 2) 지가변동률

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.502	
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.102	
2025.01.01 ~ 2025.06.03	0.618	$(1 + 0.00502) * (1 + 0.00102 * 34/30)$ ≒ 1.00618

※ 2025.05월 이후의 지가변동률 미 고시로 2025.04월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 ‘A’의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.  
(1.00)

### 4) 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 개별요인 비교치

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.00	1.120

본건은 비교표준지 (A) 대비 환경조건(인근 환경 등)에서 우세합니다.

## 5) 그 밖의 요인

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

### ② 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동 추이(단위:원/㎡)

연 도	2023년	2024년	2025년
일련번호 (1)	44,700	45,500	46,300

### ③ 인근 지가 수준

본건 인근지역 내 유사형 토지의 정상적인 호가 수준은 @150,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 평가선례 및 거래사례 [출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	문강리 103-1	대	단독주택	계획관리	2025.02.06	경매 평가	122,000	-
나	문강리 120-2	대	단독주택	계획관리	2023.04.21	담보 평가	101,000	-
다	문강리 120-*	대	단독주택	계획관리	2024.10.30	실거래	153,256	-
라	문강리 414-*	임야	주거나지	계획관리	2024.07.31	실거래	114,795	-

⑤ 경매통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(단독주택)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	59.59	63.56
충주시	58.08	60.98

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
		122,000	1.00464	1.00	1.000		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	2.677	2.67
		45,500	1.00618	1.00	1.000		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※1) 사례 선정 : 대상 토지와 물적, 위치적 유사성 등 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 충주시 계획관리지역(25.02.06 ~ 25.06.03) 지가변동률 : 1.00464

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (가)는 비교표준지 (A)의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 동일합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지 (A)와 평가선례 (가)는 동일 필지로서 개별적 제 요인에서 동일합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.67로 결정하였습니다.

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	45,500	1.01834	1.00	1.120	2.67	138,559	139,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)
다	문강리 120-6	대	단독주택	계획관리	2024.10.30	실거래	153,256

### 2) 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

### 3) 지가변동률(충주시 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.10.30 ~ 2025.06.03	1.00859	거래사례 (다)

### 4) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 대체로 유사합니다.(1.00)

### 5) 개별요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1/다	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

본건은 거래사례 (다) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격의 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	153,256	1.00	1.00859	1.00	0.950	146,844	149,000

## 3. 토지 가격 결정

### 1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
일련번호 (1)	139,000	149,000

### 2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물 가격 산출 개요

(1) 재조달원가(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년)

재조달 원가	구 분	번호 (2)		
	구 조	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글		
	용 도	일반주택		
	급 수	2급(1-1-5-8)		
	표준단가(원/㎡)	2,057,000		
	구 분	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
1-2층	철근콘크리트구조	단독주택	2,200,000	
부대 설비	설비 종류		설비 내역	보정단가(원/㎡)
	위생설비		급수 및 급탕 설비	재조달원가에 포함
	난방설비		유류온수보일러 설비	재조달원가에 포함

(2) 감가수정

감가수정 (감가율)	번호		물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	비고
	2	1-2층	$10/50 = 0.200$	-	-	20.0%	-

(3) 적용단가 (원/㎡)

적용단가	번호	구분	산출내역	적용단가
	2	1-2층	$2,200,000 \times 40/50 \approx 1,760,000$	1,760,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	일련번호 (1)	468	139,000	65,052,000	-
건물	일련번호 (2)	135.06	1,760,000	237,705,600	-
제시외건물 등	기호 (㉠~㉡)	20.0	-	12,500,000	-
합 계				₩315,257,600.-	

### 2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 살미면 문강리	120	대	계획관리지역	468	468	139,000	65,052,000	
2	" [도로명주소] 충청북도 충주시 살미면 56	120 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층  1층  2층	468	468	139,000	65,052,000	
					102.48	135.06	1,760,000	237,705,600	2,200,000 x 40/50
					32.58				
<b>소 계</b>								<b>₩302,757,600</b>	
	[제시외건물등]								
㉠	"	120	다용도실	조립식 판넬지붕	18	18	-	4,500,000	
㉡	"	"	태양광 설비	3kw	1식	1식	-	4,400,000	
㉢	"	"	수목	정원수 (소나무 외)	1식	1식	-	3,600,000	
<b>소 계</b>								<b>₩315,257,600</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩315,257,600.-</b>	
				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 살미면 문강리 소재 '문강교차로' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

## (2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 제반 대중교통 사정은 보통시되는 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평지 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

동측 및 서측으로 폭 약 4미터 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역,  
성장관리계획구역(일반형),가축사육제한구역(소.말.양.염소.사슴.젖소.메추리)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3 1호)<수도법>,  
온천지구(문강온천지구)<온천법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

# 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

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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

일련번호 (2) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,  
- 사용승인 : 2014.12.29  
- 외벽 : 현무암석 붙임 등 마감,  
- 내벽 : 몰탈 및 벽지, 타일 등 마감,  
- 바닥 : 강마루 등,  
- 창호 : 칼라알루미늄샷시 페어그래스 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

급수 및 급탕 겸용 위생설비, 유류온수보일러 이용한 난방설비 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

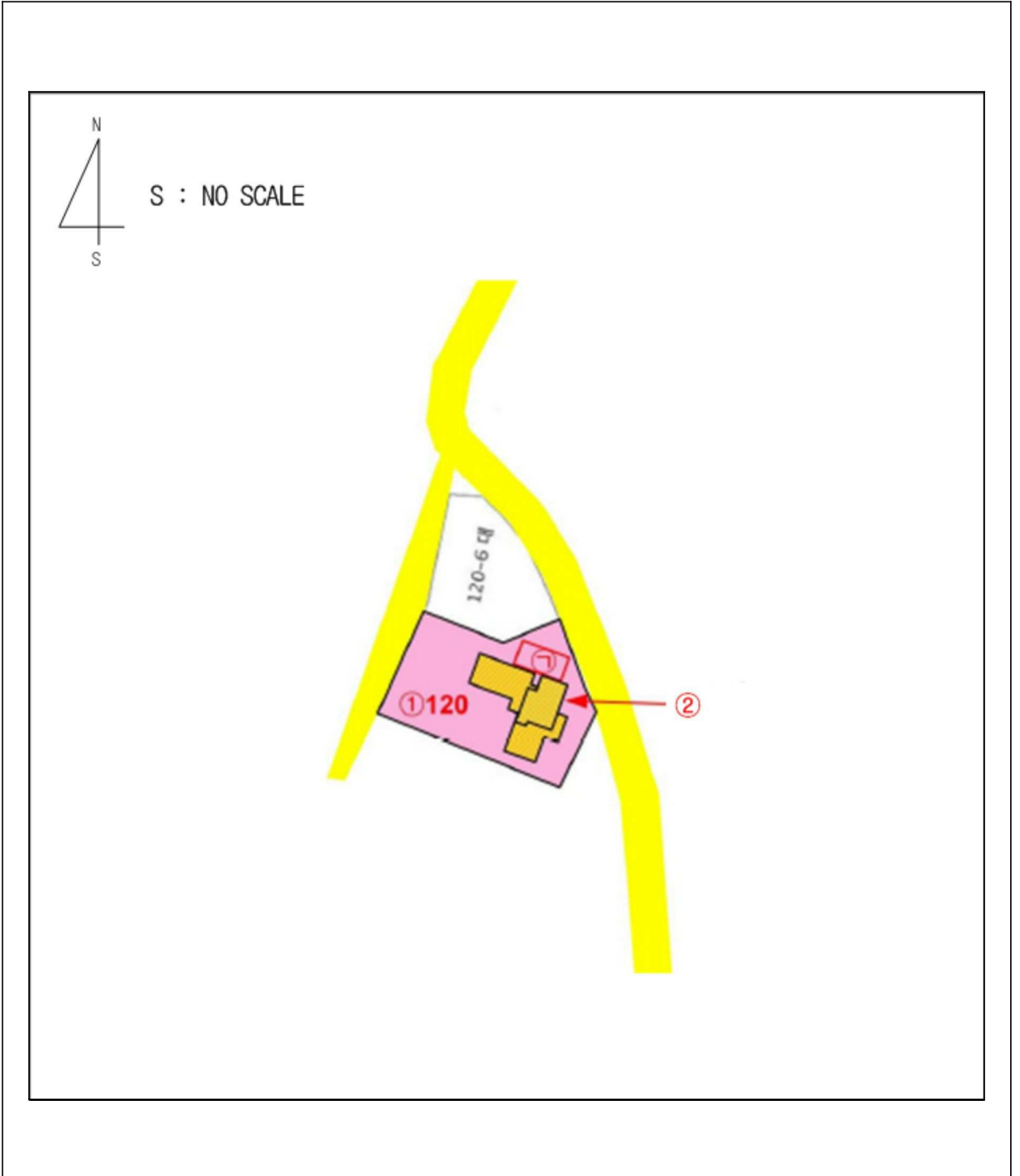
# 위치도



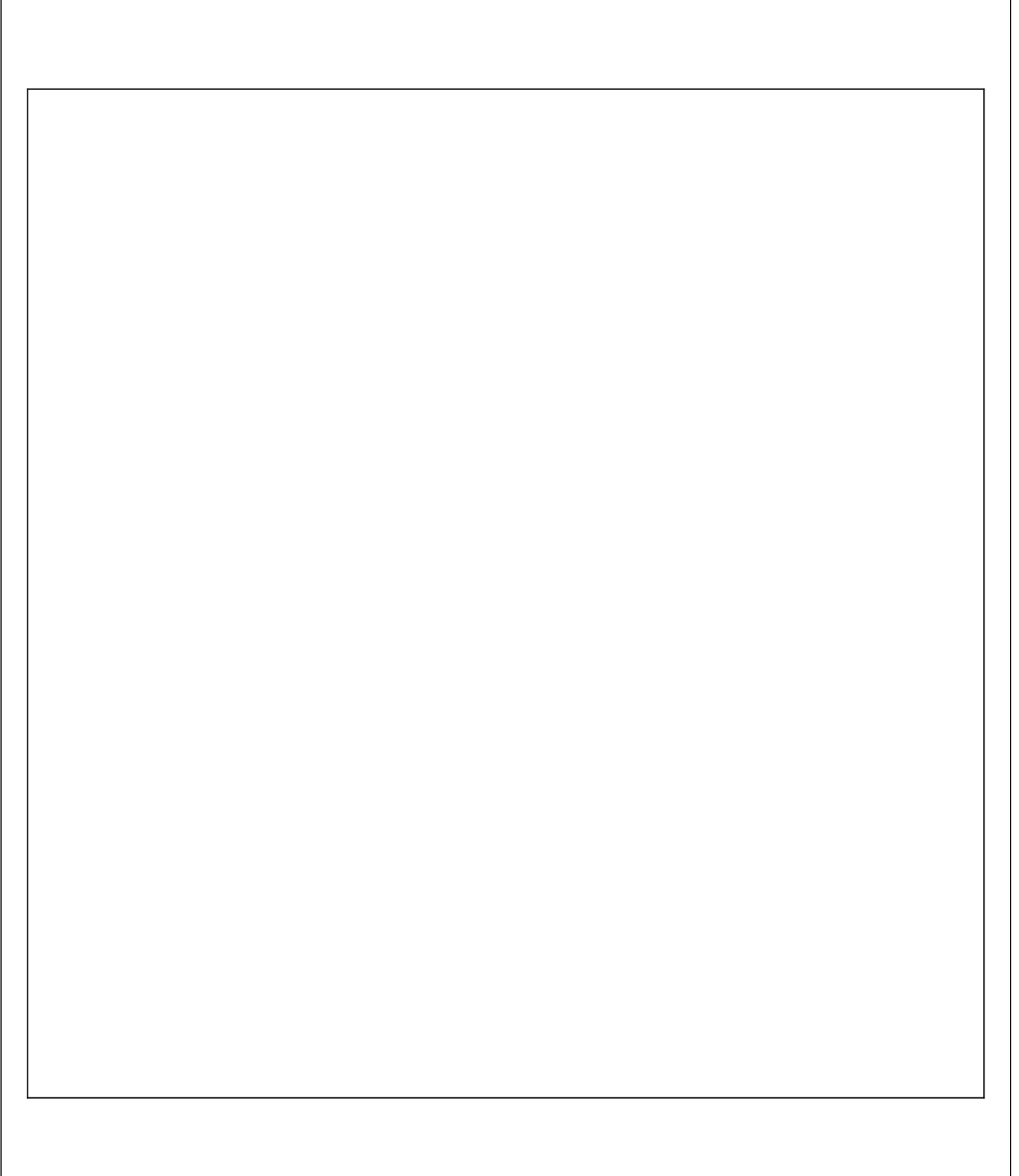
소재지	충청북도 충주시 살미면 문강리 120
-----	----------------------



# 지 적 도

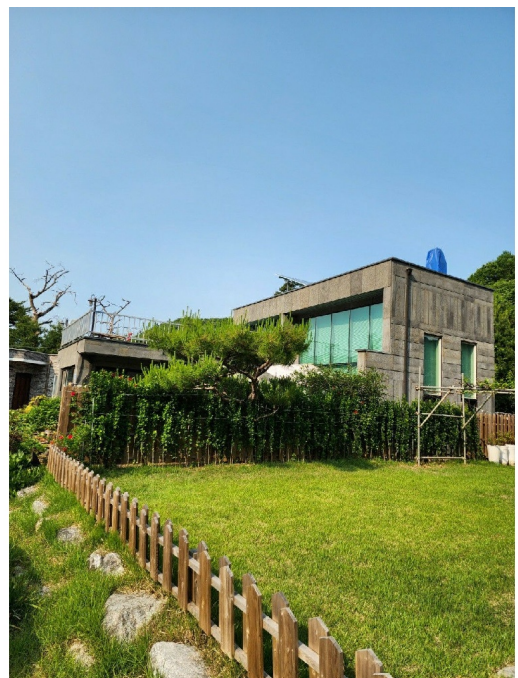


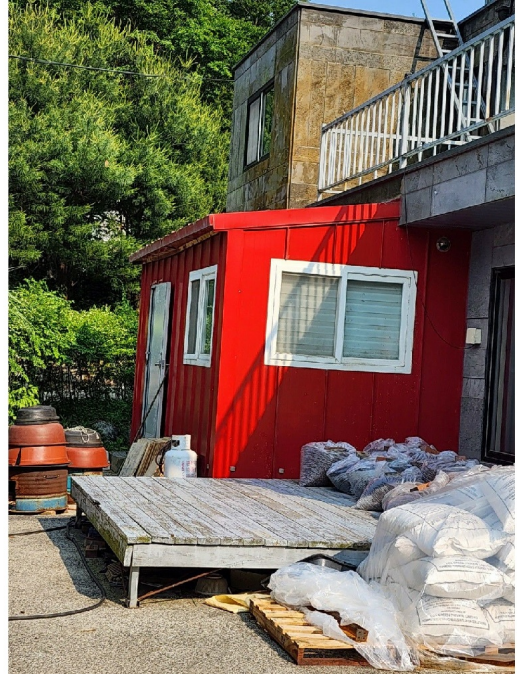
# 건 물 개 황 도











( )