

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이재훈 소유물건(2025타경767)

의뢰인: 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: Capital2503-1-46



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	오억칠천일백삼십오만구백삼십원정(₩571,350,930.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이재훈 (2025타경767)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.02	2025.03.31 ~ 2025.04.02	2025.04.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1876	토지	1876	-	278,509,000
	건물	342.12	건물	342.12	-	255,622,930
	제시외건물	(39.6)	제시외건물	39.6	-	2,219,000
	제시외수목	일괄	제시외수목	일괄	-	30,000,000
	제시외 지하수관정	1식	제시외 지하수관정	1식	-	5,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩571,350,930

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 지동리	845	대	계획관리지역	800	800	191,000	152,800,000	기호1,2토지 일단지
2	충청북도 충주시 동량면 지동리	845-6	대	계획관리지역	199	199	191,000	38,009,000	" "
3	" " [도로명주소] 충청북도 충주시 동량면 미라실로 606	845, 845-6	단독주택	철근콘크리트구 조 기타지붕(판 넬위 아스팔트 층골) 2층					
			단독주택	1층	179.38	179.38	900,000	161,442,000	1,500,000* 30/50
			창고 (증축)	1층	37.19	37.19	287,000	10,673,530	500,000* 23/40
			단독주택	2층	75.75	75.75	900,000	68,175,000	1,500,000* 30/50
			창고 (증축)	2층	12.6	12.6	154,000	1,940,400	300,000* 18/35
			부속건물 창고	지1층	37.2	37.2	360,000	13,392,000	600,000* 30/50
4	충청북도 충주시 동량면 지동리	845-4	전	계획관리지역	877	877	100,000	87,700,000	
	소 계							₩534,131,930	

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	
㉠	(제시외건물) 기호3건물 소재	845	차양겸 비가림막	철재기둥 아크릴지붕	(13.3)	13.3	60,000	798,000	
㉡	기호2,4토지 소재	845 845-6	차양겸 비가림막	철재기둥 강판지붕 (하부 목재 데크)	(15.8)	15.8	70,000	1,106,000	
㉢	기호2,4토지 소재	845 845-6	차양겸 비가림막	벽체이용 및 철재기둥 강판지붕	(10.5)	10.5	30,000	315,000	
소 계								₩2,219,000	
(A)	(제시외수목) 기호1,2,4토지	845,-6 845-4	수목	소나무,벚나무, 모과나무,철쭉, 회양목 등 (조경석 포함)	일괄	일괄	-	30,000,000	
(B)	(제시외 지하수관정) 기호4토지	845-4	지하수관정	지하수관정	(1식)	1식	-	5,000,000	
합 계								₩571,350,930.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 충주시 지동리 소재 “양아마을” 내에 위치하고 있는 부동산(주택 및 ” 전 “)으로서 충주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 동량면 지동리 845 외 2필지,토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	지동리 845	800	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	97,300
	2	지동리 845-6	199	대	단독주택	계획 관리	세로(가)	부정형 완경사	96,600
	4	지동리 845-4	877	전	전(휴경지) 주거기타	계획 관리	맹지	부정형 완경사	37,900
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	3	(기호1,2토지 소재) 철근콘크리트구조 기타지붕(판별위아스 팔트싱글) 2층		단독주택		1층 179.38(단독) 1층 37.19(창고) 2층 75.75(단독) 2층 12.6(창고)		2004.04.17. 2004.05.19.(2층 증축) 2007.10.26.(1층 창고 및 2층 창고 증축)	
		부속건물 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지1층		창고		37.2		2004.04.17	

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.02로 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.03.31.~04.02 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 주택(기호1,2토지 및 기호3건물) 및 “전” 1필지(기호4)임.
- 2)본건 토지 중 기호1,2토지는 2필지 일단지이며, 양지상에 기호3건물이 소재하고 있음.
- 3)기호4토지는 지목이 “전”으로서 현황은 일부 주택(기호1,2,3)의 부속토지[잔디, 차양겸 비가림막, 조경수(벚나무, 모과나무, 목련 등 식재)]로 이용하고 있는 “주거기타”로 이용하고 있으며, 일부 휴경하고 있는 휴경지임.
- 4)본건 건물 외벽에 부착된 차양(아크릴) 및 현관 입구 차양(벽돌조)은 건물에 포함 평가 하였으며, 부속건물 지1층 차고 슬래브지붕위 목재데크는 차고에 포함 평가 하였음.
- 5)본건 토지(기호1,2,4)에 소나무, 벚나무, 모과나무, 철쭉, 회양목 등 조경수가 다수 식재되어 있으며, 수목은 제시외 수목(조경석 포함)으로 일괄 ₩30,000,000원 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 6)기호4토지에 지하수관정이 있으며, 제시외 지하수관정으로 ₩5,000,000원 평가하여 회보합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6)본건은 목측, 항공도면 등을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

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(기호1,2,4)는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며,
본건 건물(기호3)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(기호1,2,4)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

나 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 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	지동리 845	대	800	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	97,300
B	손동리 341-1	대	454	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	48,300
C	손동리 340	과수원	2,278	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	19,900
D	지동리 849	전	1,580	전	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	34,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1,2,4)는 계획관리지역에 소재하고 있으며, 인근지역에 소재하고 비교 가능성이 있는 공시지가 표준지 중 기호1,2토지는 표준지A), 기호4토지는 표준지 C)를 각각 비교 표준지로 선정하였음.

㉟ 비교 표준지의 선정

(충주시 동량면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분		소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1,2 토지	표준지 A	지동리 845	대	800	단독 주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	97,300
기호4 토지	표준지 C	손동리 340	과	2,278	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	19,900

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,C)가 소재하는 충북 충주시 계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01)로 부터 기준시점 현재(2025.04.02)까지 지가변동률은 0.430% (1.00430)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.02	0.430% (1.00430)	2025.01.01.~2025.02.28.:0.267 2025.02.01.~2025.02.28.:0.138 $(1+0.00267) * (1+0.00138*33/28) = 1.00430(0.430\%)$

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

다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2) 중 기호1토지는 표준지(A)임(1.00)

※대상 토지(기호4)는 표준지C와 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

※기호1,2토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2토지 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
	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	1.00	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
	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	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	기호1,2토지는 일단지의 주택부지로 이용하고 있으며, 기호1토지는 표준지A 임
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 기호4토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호4토지/ 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	취락과의 접근성 등 접근조건에서 기호4토지는 표준지C 보다 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	일조 등 자연조건에서 기호4토지는 표준지C 보다 우세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	2.00	경사 등 획지조건에서 기호4토지(일부 주택 부속토지 등)는 표준지C 보다 상당히 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			2.420	

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 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	손동리 646-**	대	744	2023.10.31	180,000	매매	계획관리	세로(가), 토지. 건물 전체 거래가격(1.47 억원)에서 건물가치 (60.8㎡, 1989.06. 30, 사용승인, @220, 000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사례2	지동리 837-**	대	754.4	2022.06.13	92,787	매매	계획관리	세로(가), 건물은 구 옥으로 토지만 거 래, 토지 지분거래 (22/24)
거 래 사례3	손동리 47-**	전	922	2022.06.27	90,780	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례4	손동리 752-**	전	914	2021.12.06	54,452	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례5	지동리 848-**	전	1,341	2022.05.16	75,689	매매	생산관리	소로한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평 가 사례1	지동리 844-**	대	828	2022.04.06	159,000	담보	계획관리	세로(가), 일부 “도로”
평 가 사례2	지동리 848-**	대	316	2021.03.30	97,000	담보	계획관리	세로(가),나지
평 가 사례3	지동리 844-**	창고 용지	929	2022.04.06	99,000	담보	계획관리	세로(가), 현황 주 택부속토지,도로,휴 경지
평 가 사례4	손동리 858-**	과	73	2024.03.04	35,000	매각	계획관리	맹지
평 가 사례5	손동리 41-**	답	557	2021.04.06	39,000	담보	계획관리	세로(불)
평 가 사례6	손동리 78-**	답	1,257	2021.04.21	57,000	담보	계획관리	소로한면, 현황 “전”

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1,2,4)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A)를 적용하는 기호1,2토지는 평가사례1, 표준지C)를 적용하는 기호4토지는 평가사례4를 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 충주시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2022.04.06. ~2025.04.02	5.650% (1.05650)	2022.04.01~2022.04.30:0.271 2022.05.01~2022.05.31:0.230 2022.06.01~2022.06.30:0.300 2022.07.01~2022.07.31:0.192 2022.08.01~2022.08.31:0.115 2022.09.01~2022.09.30:0.158 2022.10.01~2022.10.31:0.101 2022.11.01~2022.11.30:0.057 2022.12.01~2022.12.31:0.021 2023.01.01~2023.12.31:1.735 2024.01.01~2024.12.31:1.968 2025.01.01~2025.02.28:0.267 2025.02.01~2025.02.28:0.138 $(1+0.00271*25/30)*(1+0.00230)*(1+0.00300)$ $* (1+0.00192)*(1+0.00115)*(1+0.00158)*(1+0$ $.00101)*(1+0.00057)*(1+0.00021)*(1+0.0173$ $5)*(1+0.01968)*(1+0.00267)*(1+0.00138*33/$ $28) \approx 1.05650$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충북 충주시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례4	2024.03.04. ~2025.04.02	2.054% (1.02054)	2024.03.01~2024.03.31:0.185 2024.04.01~2024.04.30:0.206 2024.05.01~2024.05.31:0.064 2024.06.01~2024.06.30:0.330 2024.07.01~2024.07.31:0.232 2024.08.01~2024.08.31:0.182 2024.09.01~2024.09.30:0.078 2024.10.01~2024.10.31:0.115 2024.11.01~2024.11.30:0.108 2024.12.01~2024.12.31:0.124 2025.01.01~2025.02.28:0.267 2025.02.01~2025.02.28:0.138 $(1+0.00185*28/31)*(1+0.00206)*(1+0.00064)$ $* (1+0.00330)*(1+0.00232)*(1+0.00182)*(1+0.00078)$ $* (1+0.00115)*(1+0.00108)*(1+0.00124)$ $* (1+0.00267)*(1+0.00138*33/28) \approx 1.02054$

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

㉔ 지역요인 비교

※표준지A와 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시뮴(1.00)

※표준지C와 평가사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시뮴(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	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
접 근 조 건	1.03	접근조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 다소 우세함	-
환 경 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.10	행정적조건에서 표준지A는 평가사례1(일부 도로) 보다 다소 우세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 을 계	1.133		

※표준지C와 평가사례4 비교

비 교 항 목	표준지C/ 평가사례4	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.15	도로 등 접근조건에서 표준지C는 평가사례4 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 평가사례4와 유사함	-
격 차 을 계	1.150		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊸ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	159,000	1.00	1.05650	1.00	1.133	190,325

인근 평가사례4 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 4	35,000	1.00	1.02054	1.00	1.150	41,076

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	97,300	1.00430			97,718

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	19,900	1.00430			19,985

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
기호1,2토지	190,325	97,718	1.95

평가사례4 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C가액의 격차율			
구 분	평가사례4 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C 가액	격차율
기호4토지	41,076	19,985	2.06

㉕ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
계획관리지역	주거용지	150,000원/㎡ ~210,000원/㎡	
계획관리지역	농경지	50,000원/㎡ ~100,000원/㎡	

㉖ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1.2,4) 중 기호1,2토지는 1.95, 기호4토지는 2.06을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1,2 토지	97,300	1.00425	1.00	1.000	1.95	190,541	191,000
기호4 토지	19,900	1.00425	1.00	2.420	2.06	99,627	100,000

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	800	191,000	152,800,000
기호2토지	199	191,000	38,009,000
기호4토지	877	100,000	87,700,000
계	1,876		278,509,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1,2,4)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	손동리 646-**	대	744	2023.10.31	180,000	매매	계획관리	세로(가), 토지·건물 전체 거래가격(1.47 억원)에서 건물가치 (60.8㎡, 1989.06. 30, 사용승인, @220, 000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사례2	지동리 837-**	대	754.4	2022.06.13	92,787	매매	계획관리	세로(가), 건물은 구 옥으로 토지만 거 래, 토지 지분거래 (22/24)
거 래 사례3	손동리 47-**	전	922	2022.06.27	90,780	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례4	손동리 752-**	전	914	2021.12.06	54,452	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례5	지동리 848-**	전	1,341	2022.05.16	75,689	매매	생산관리	소로한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1,2,4) 인근지역 및 동일수급권 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1,2토지는 거래사례1, 기호4토지는 거래사례4을 각각 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)

다) 시 점 수 정

(충북 충주시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2023.10.31. ~2025.04.02	2.944% (1.02944)	2023.10.01~2023.10.31:0.297 2023.11.01~2023.11.30:0.298 2023.12.01~2023.12.31:0.217 2024.01.01~2024.12.31:1.968 2025.01.01~2025.02.28:0.267 2025.02.01~2025.02.28:0.138 (1+0.00297*1/31)*(1+0.00298)*(1+0.00217)* (1+0.01968)*(1+0.00267)*(1+0.00138*33/28) ≒ 1.02944

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충북 충주시 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례4	2021.12.06 ~2025.04.02	6.708% (1.06708)	2021.12.01~2021.12.31:0.290 2022.01.01~2022.12.31:2.175 2023.01.01~2023.12.31:1.735 2024.01.01~2024.12.31:1.968 2025.01.01~2025.02.28:0.267 2025.02.01~2025.02.28:0.138 (1+0.00290*26/31)*(1+0.02175)*(1+0.01735) *(1+0.01968)*(1+0.00267)*(1+0.00138*33/28)) ≙ 1.06708

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

라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1,2)와 거래사례1은 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호4)와 거래사례4는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

※기호1,2토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1,2토지 / 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	0.85	인근 대중교통시설, 공공 및 편익시설 등 접근조건에서 기호1,2토지는 거래사례1 보다 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	1.25	조망, 경관 등 환경조건에서 기호1,2토지는 거래사례1 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	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 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		
격차율 계			1.063	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※기호4토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			기호4토지/ 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	도로(농로) 상태 등 접근조건에서 기호4토지는 거래사례4 보다 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	2.00	조망 등 획지조건에서 기호4토지(일부 주택 부속토지 등)는 거래사례4 보다 상당히 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.800	

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/㎡)
기호1,2 토지	180,000	1.00	1.02944	1.00	1.063	196,973	197,000
기호4 토지	54,452	1.00	1.06708	1.00	1.800	104,588	105,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	800	197,000	157,600,000
기호2토지	199	197,000	39,203,000
기호4토지	877	105,000	92,085,000
계	1,876		288,888,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1,2,4토지)	278,509,000	288,888,000	

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	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	800	191,000	152,800,000
기호2토지	199	191,000	38,009,000
기호4토지	877	100,000	87,700,000
계	1,876		278,509,000

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
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,749,000	50년 (45년~55년)

※건축물 재조달원가자료집(한국부동산연구원, 2024.01.01)

※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호3)은 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
단독주택(1층, 2층)	1,500,000	
창고(1층)	500,000	벽돌조 유리지붕 (현황 판별지붕)
창고(2층)	300,000	경량철골조 폴리카보네이트 지붕
부속건물, 차고	600,000	

나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호3) 주택의 부대설비는 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
단독주택(1층,2층)	1,500,000	표준단가에 포함	1,500,000
창고(1층)	500,000		500,000
창고(2층)	300,000		300,000
부속건물, 차고	600,000		600,000

③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
단독주택 (1,2층)	2004.04.17 2004.05.19	50	20	20	30(50-20)/50	
창고(1층)	2007.10.26	40	17	17	23(40-17)/40	
창고(2층)	2007.10.26	35	17	17	18(35-17)/35	
부속건물, 차고	2004.04.17	50	20	20	30(50-20)/50	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 건물가액 결정

가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
단독주택(1층,2층)	1,500,000	30/50	900,000	
창고(1층)	500,000	23/40	287,000	
창고(2층)	300,000	18/35	154,000	
부속건물, 차고	600,000	30/50	360,000	

나. 건물가액 결정

구 분	평가대상 면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
단독주택(1층,2층)	255.13	900,000	229,617,000	
창고(1층)	37.19	287,000	10,673,530	
창고(2층)	12.6	154,000	1,940,400	
부속건물, 차고	37.2	360,000	13,392,000	
소 계	342.12		255,622,930	
제시외건물㉠	13.3	60,000	798,000	차양겸 비가림막
제시외건물㉡	15.8	70,000	1,106,000	차양겸 비가림막 (하부 목재데크)
제시외건물㉢	10.5	30,000	315,000	차양겸 비가림막
소 계	39.6		2,219,000	
계			257,841,930	

※ 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
본건 토지 (기호1,2,4)	1,876	-	278,509,000	
본건 건물(기호3)	342.12	-	255,622,930	
소 계			534,131,930	
제시외건물㉠~㉡	39.6	-	2,219,000	
제시외수목(A)	일괄	-	30,000,000	조경석 포함
제시외지하수관정(B)	일식	-	5,000,000	
합 계			571,350,930	

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 지동리 소재 "양아마을" 내에 위치하고 있는 부동산(주택 및 "전")이며, 주위는 충주호 주변 산간 농촌 및 농경지대로서 주택, 캠핑장, 농경지, 과수원, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

1)기호1,2토지: 2필지 일단지로서 세로(가) 도로에 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.

2)기호4토지: 지적도상 맹지이나 일부는 본건 주택(기호1,2,3)의 부속토지로 이용하고 있으며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

1)기호1,2토지: 2필지 일단지로서 토지 형태는 부정형이며, 단독주택 부지로 이용하고 있음.

2)기호4토지: 토지 형태는 부정형이며, 지목은 "전"이며, 일부는 본건 주택(기호1,2,3)의 부속토지 및 휴경하고 있는 휴경지임.

(4) 인접 도로상태

1)기호1,2토지: 2필지 일단지로서 북동측으로 세로(가) 도로와 접하고 있음

2)기호4토지; 지적도상 맹지이나 일부는 본건 주택(기호1,2,3)의 부속토지로 이용하고 있어 이를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

기호1,2토지:

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젓소, 메추리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호4토지:

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 사슴, 젓소, 메추리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률),영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1)본건 토지(기호1,2,4)에는 조경수(소나무,벚나무,철쭉,모과나무 등) 및 조경석이 있으며, 제시외수목으로 일괄 ₩30,000,000원 평가하여 회보합니다.
- 2)기호4토지에 지하수관정이 있어 제시외 지하수관정으로 ₩5,000,000원 평가하여 회보합니다

(7) 공부와의 차이

※기호4토지는 지목이 "전" 이나 일부는 본건 주택(기호1,2,3)의 부속토지로 이용하고 있는 "주거기타"이며, 일부는 휴경하고 있는 휴경지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

※본건 건물(기호3)은 2004.04.17자로 사용승인되었으며, 2004.05.19자 일부 증축(2층 주택), 2007.10.26자 일부 증축(1층 창고, 2층 창고)한 철근콘크리트구조 기타지붕(판넬위 아스팔트청글) 2층 단독주택으로서

(단독주택 부분)

외벽: 연와 벽돌치장 쌓기, 인조석 붙임 등 마감.

내벽: 벽지도배 등 마감.

창호: 샷시창

(일반건축물대장 기재, 구조 및 지붕)

※1층 창고 부분: "벽돌조 기타지붕(유리)"이나 현황은 "판넬지붕"임.

※2층 창고 부분: 경량철골조 기타지붕(폴리카보네이트)

(2) 이용상태

본건 건물(기호3)은 단독주택으로 이용하고 있음

1층: 방3, 거실, 주방/식당, 화장실2, 현관 등), 창고

2층: 거실겸 방, 화장실, 현관 등), 창고

지1층: 차고

(3) 설비내역

본건 건물(기호3)은 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

- ㉠: 철재기둥 아크릴지붕, 차양겸 비가림막, 약13.3㎡(1층~2층 외부 계단 소재)
- ㉡: 철재기둥 강판지붕, 차양겸 비가림막(하부 목재데크), 약15.8㎡(기호2,4토지 소재)
- ㉢: 벽체이용 철재기둥, 차양겸 비가림막, 약10.5㎡(기호2,4토지 소재)

※부합물 및 종물로서 큰 영향 없을 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

※기호3건물 1층 증축부분(창고, 37.19㎡)의 지붕은 일반건축물대장에는 "기타지붕(유리)"
이나 현황은 '판넬지붕'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

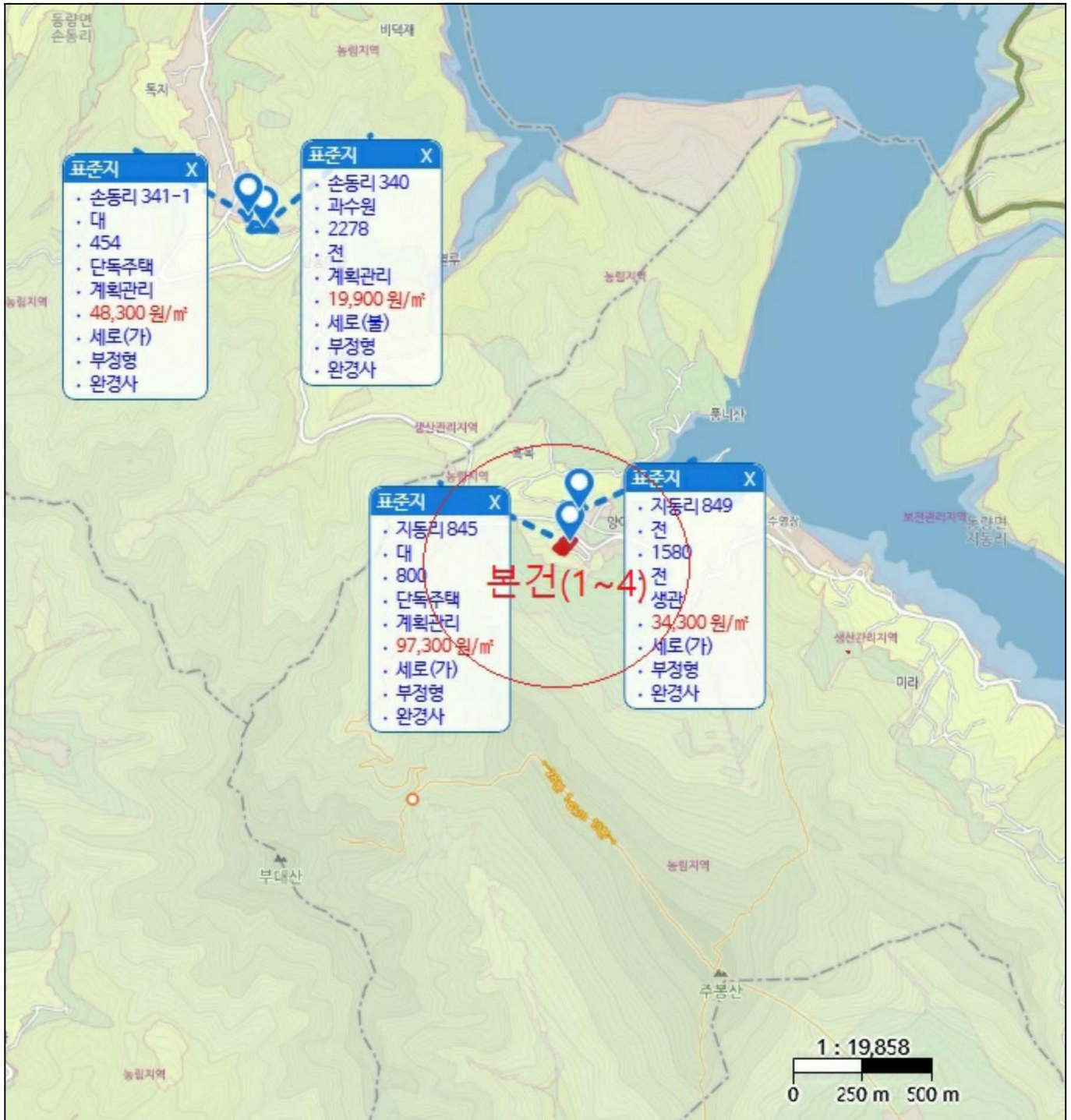
전체 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

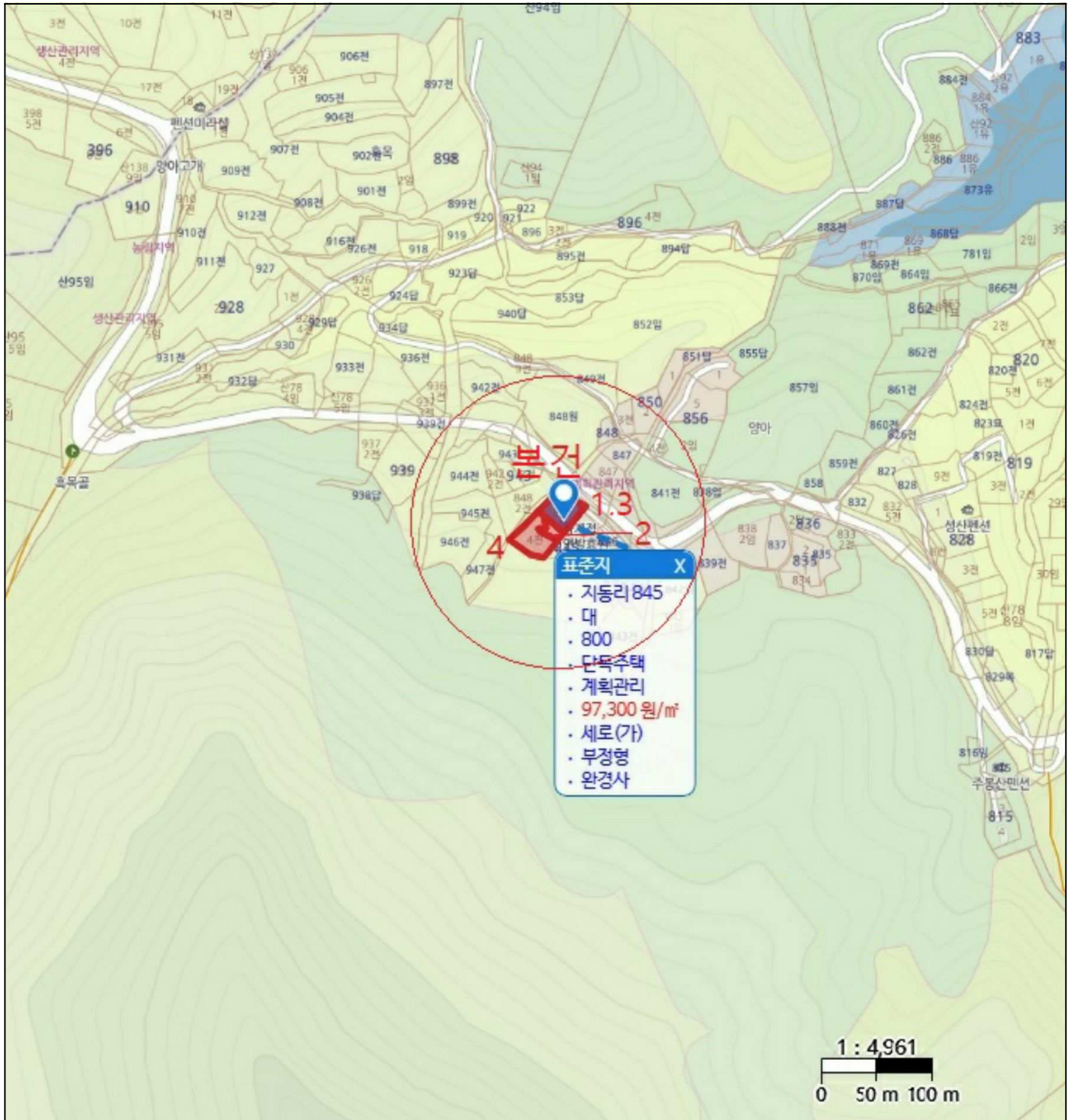
충청북도 충주시 동량면 지동리 845외



위치도



소재지 충청북도 충주시 동량면 지동리 845외



항공도면



소재지 충청북도 충주시 동량면 지동리 845외



내부 구조도



소재지 충청북도 충주시 동량면 지동리 845외























