

감정평가서

건명	최성주 소유물건 (2025타경30514)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	SIZ25-0425-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 알보감정평가사 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 **일억이천팔백구십만구천구백칠십원정 (₩128,909,970.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	최성주 (2025타경30514)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.08	2025.05.08	2025.05.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,457	토지	1,457	-	76,442,000
건물		142.14	건물	142.14	-	34,659,920
(제시외건물)		(241.6)	제시외건물	(241.6)	-	16,808,050
(제시외수목)		(1식)	제시외수목	1식	-	1,000,000
합계						₩128,909,970

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

심사자 : 감정평가사
이강운

이강운



심사확인

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 소재 "월암" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 “청주지방법원 충주지원”의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대곡리 651-1	1,103	1,103	전	전 및 일부 건부지	보전관리	부정형 완경사	21,500	-
2	대곡리 652-3	354	354	대	주거 및 창고용 건부지	계획관리	부정형 평지	50,100	-

2) 건물

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일	비고
3-가	흙벽돌 기와지붕	주택	52.46	1 / 0	1946.01.01	멸실
4-나	시멘트블럭조 박공지붕(스레트)	동물 및 식물관련시설	89.68	1 / 0	2000.11.25	현황 참고

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호(1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거형), 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

주위는 단독주택 및 축사시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.05.08 일자**를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025.05.08 일자**에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 토지이용계획사항 등은 귀 법원 의뢰목록, 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 나. 본건은 인접지와 경계가 불분명한바, 정확한 경계 및 위치확인 은 별도의 측량을 요함.
- 다. 본건 건물 기호(3-가)는 개보수 등을 통해 건물 상태가 개선 된 점을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.
- 라. 본건 토지 및 건물에 ‘지적, 건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물㉠~㉡이 소재하여 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 지상에 소재하는 제시외 수목은 관찰감가법으로 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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 하되, 감정평가목적에 고려하여 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 공시지가준법, 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. 공시지가준법이란 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.

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.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 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 방법 적용하되 관찰감가법을 적용하였음.

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 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 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	대곡리 296	2,413	답	답	보전관리	맹지	부정형 완경사	20,300
B	대곡리 655-2	318	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	50,100

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 선정 하되, 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 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

2) 지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
충청북도 충주시 보전관리지역 (25.01.01~25.05.08)	0.457% (1.00457)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.291 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.135 $(1 + 0.00291) * (1 + 0.00135 * 38/31)$ ≒ 1.00457
충청북도 충주시 계획관리지역 (25.01.01~25.05.08)	0.561% (1.00561)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.399 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.132 $(1 + 0.00399) * (1 + 0.00132 * 38/31)$ ≒ 1.00561

라. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

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

1) 비교항목

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

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

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2) 개별요인비교치 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	-	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 및 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(토지의 형상 등)에서 다소 열세함.
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 비교표준지(B)와 대체로 유사함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 카파 허브 플러스, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	용도 지역	지목	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	주덕읍 대곡리 277	보전관리	답	2023.05.04	법원 경매	31,000	19,700	-
2	신니면 견학리 471-2	보전관리	전	2025.02.24	법원 경매	69,000	16,600	-
3	신니면 마수리 163-20	보전관리	전	2024.12.24	담보	40,000	미고시	-
4	주덕읍 창전리 501-1	계획관리	대	2022.05.02	법원 경매	107,000	52,900	-
5	주덕읍 창전리 316	계획관리	창고 용지	2023.06.15	법원 경매	134,000	29,400	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 단위 : 원/㎡]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
6	신니면 마수리 163-12	임야	1,636	보전관리	62,880,000	38,435	2024.10.10	토지만 거래
7	주덕읍 대곡리 516-1	전	1,565	보전관리	61,546,000	39,326	2022.05.20	토지만 거래
8	주덕읍 대곡리 390	대	865	계획관리	245,000,000 (건물 포함)	127,708	2022.05.23	배분법
	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2015.11.24), 면적 : 112.11㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 24/30 ≒ 1,200,000원/㎡ 건물가격 : 1,200,000원/㎡ × 112.11㎡ ≒ 134,532,000원 토지가격 : 245,000,000원 - 134,532,000원 ≒ 110,468,000원 토지단가 : 110,468,000원 / 865㎡ ≒ 127,708원/㎡							

4) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

[충북 충주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월 (용도별)]

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	8,503,639,210원	4,596,199,520원	54.0%	124건	100건	24건(19.4%)	24건
집합건물	8,145,140,000원	6,604,115,279원	81.1%	229건	170건	59건(25.8%)	38건
상가	18,980,908,280원	10,570,345,805원	55.7%	185건	157건	28건(15.1%)	28건
공장	32,072,246,610원	20,505,999,000원	63.9%	54건	43건	11건(20.4%)	22건
특수부동산	13,992,197,550원	6,078,050,440원	43.4%	75건	62건	13건(17.3%)	15건
토지	35,075,087,885원	17,831,957,529원	50.8%	1,005건	849건	156건(15.5%)	137건
기타토지	430,472,000원	200,219,999원	46.5%	19건	17건	2건(10.5%)	3건
차량외 기타	872,500,000원	642,260,901원	73.6%	67건	45건	22건(32.8%)	2건
합계	118,072,191,535원	67,029,148,473원	56.8%	1,758건	1,443건	315건(17.9%)	269건

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 선례 기호(1,4)를 선정함.

② 산출산식

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

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치
평가선례 (기호 1)	31,000	1.02523	1.00	1.050	33,371	1.636
비교표준지 (기호 A)	20,300	1.00457	-	-	20,393	

※ 선례 시점수정 : 2023.05.04.~ 2025.05.08. 충북 충주시 보전관리지역 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	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
A/1	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	비교표준지(A)는 선례(1) 대비 획지조건(토지의 형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치
평가선례 (기호 4)	107,000	1.05542	1.00	0.980	110,671	2.197
비교표준지 (기호 B)	50,100	1.00561	-	-	50,381	

- ※ 선례 시점수정 : 2023.08.11.~ 2025.05.08. 충북 충주시 계획관리지역 지가변동률
- ※ 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)
- ※ 비교표준지(B)/선례(4) 개별요인비교치

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
B/4	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	비교표준지(B)는 선례(4) 대비 접근조건(접근성 등)에서 다소 열세함.

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 그 밖의 요인 보정치를 결정하되 평가목적 등을 고려하여 아래와 같이 결정함.

기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.63
B	2.19

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	20,300	1.00457	1.000	1.029	1.63	34,204	34,000
2	B	50,100	1.00561	1.000	1.000	2.19	110,335	110,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 기호(6,8)을 선정함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
6	신니면 마수리 163-12	임야	1,636	보전관리	62,880,000	38,435	2024.10.10	토지만 거래
8	주덕읍 대곡리 390	대	865	계획관리	245,000,000 (건물 포함)	127,708	2022.05.23	배분법
	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2015.11.24), 면적 : 112.11㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡ × 24/30 ≒ 1,200,000원/㎡ 건물가격 : 1,200,000원/㎡ × 112.11㎡ ≒ 134,532,000원 토지가격 : 245,000,000원 - 134,532,000원 ≒ 110,468,000원 토지단가 : 110,468,000원 / 865㎡ ≒ 127,708원/㎡							

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
2024.10.10. ~ 2025.05.08	0.800% (1.00800)	충청북도 충주시 보전관리지역
2022.05.23. ~ 2025.05.08	5.378% (1.05378)	충청북도 충주시 계획관리지역

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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	-	0.95	1.00	1.00	1.07	1.00	1.017	본건은 거래사례(6) 대비 접근 조건(농로의 폭, 상태 등)에서 열세하나, 행정적조건(지목 등) 에서 우세함.
2	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900	본건은 거래사례(8) 대비 획지조건(토지의 면적 등)에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	38,435	1.000	1.00800	1.000	1.017	39,401	39,000
2	127,708	1.000	1.05378	1.000	0.900	121,119	121,000

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	34,000	39,000	-
2	110,000	121,000	-

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 거래사례비교법에 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	1,103	1,103	34,000	37,502,000	현황 일부 건부지
	2	354	354	110,000	38,940,000	-
감정평가액(합계)					76,442,000	-

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 방법 적용하되 관찰가법을 병용하였음. 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 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
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀(총고4.5m) /소골슬레이트	5	658,000	40 (35~45)

나. 부대설비(보정)단가

(보정단가: 원/㎡)

기호	난방 설비	위생·급배수 설비	화재탐지 설비	소방 설비	승강기	기타 설비
3-가	-	○	-	-	-	
4-나	-	-	-	-	-	-

표준단가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

기호	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
4-나	1	시멘트블럭조	축사	300,000	-	300,000	현황 참고

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	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	물리적 잔존연수	추정 잔존연수	적용 잔존연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)
3-가	1	주택	1,000,000	1946.01.01	-	20	20	40	500,000
4-나	1	축사	300,000	2000.11.25	11	11	11	35	94,000

4. 건물가액의 산출

기호	층	구조	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
3-가	1	흙벽돌조	주택	52.46	52.46	500,000	26,230,000	관찰감가
4-나	1	시멘트블럭조	축사	89.68	89.68	94,000	8,429,920	현황 참고
감정평가액(합계)							34,659,920	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

VII. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분		감정평가액(원)	비고
토지	기호(1)	37,502,000	-
	기호(2)	38,940,000	-
건물	기호(3-가)	26,230,000	관찰감가
	기호(4-나)	8,429,920	-
제시외건물	기호(ㄱ)	432,900	관찰감가
	기호(ㄴ)	249,750	관찰감가
	기호(ㄷ)	295,000	관찰감가
	기호(ㄹ)	3,206,400	관찰감가
	기호(ㅁ)	9,168,000	관찰감가
	기호(ㅂ)	3,456,000	관찰감가
제시외수목	①	1,000,000	관찰감가
합계		128,909,970	-

2. 종합의견

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 소재 "월암" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 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 주덕읍 대곡리	651-1	전	보전관리지역	1,103	1,103	34,000	37,502,000	현황 일부 건부지
2	동 소	652-3	대	계획관리지역	354	354	110,000	38,940,000	
3-가	동 소 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 맹동길 17-65	652-3 위 지상 가동	주덕	흙벽돌조 기와지붕 단층	52.46	52.46	500,000	26,230,000	1,000,000 x 20/40, 관찰감가
4-나	동 소 [도로명주소] "	652-3 위 지상 나동	동물 및 식물관련 시설	시멘트블럭조 박공지붕 (스레트) 단층	89.68	89.68	94,000	8,429,920	300,000 x 11/35, 현황 참고
소 계								₩111,101,920	
ㄱ	(제시외 건물) 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리	652-3 위 지상	창고	벽체이이용 판넬지붕 단층	(13)	13	33,300	432,900	100,000 x 10/30, 관찰감가
ㄴ	동 소	652-3 위 지상	가추	경량철골조 강판지붕 단층	(7.5)	7.5	33,300	249,750	100,000 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	
ㄷ	동 소	652-3 위 지상	가추	목조 스레트지붕 단층	(5.9)	5.9	50,000	295,000	150,000 x 10/30, 관찰감가
ㄹ	동 소	651-1 위 지상	창고	강파이프조 비닐지붕 단층	(66.8)	66.8	48,000	3,206,400	60,000 x 20/25, 관찰감가
ㅁ	동 소	651-1 위 지상	창고	강파이프조 강판지붕 단층	(76.4)	76.4	120,000	9,168,000	180,000 x 20/30, 관찰감가
ㅂ	동 소	651-1 위 지상	창고	철파이프조 비닐위 차광막지붕 단층	(72)	72	48,000	3,456,000	60,000 x 20/25, 관찰감가
소 계								₩16,808,050	
①	(제시외 수목) 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리	651-1 위 지상	수목	-	(1)식	1식	-	1,000,000	관찰감가
소 계 합 계								₩1,000,000 ₩128,909,970.-	
				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 주덕읍 대곡리 소재 "월암" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 축사시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 마을주변 농경지대로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 동측 근거리로 시내버스노선이 통과하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) 부정형 완경사지로서 "전" 및 일부 건부지로 이용중임.

기호(2) 부정형 평지로서 주거 및 창고용건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

인접하는 일단의 토지형태로서 본건 북측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 보전관리지역,

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(주거형),

가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨<지적도 및 건물개황도>참조.

(7) 공부와의 차이

기호(1) 공부상 지목은 "전" 이나, 일부 건부지로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

기호(3-가) 조적조 슬라브지붕 단층건으로서
 외벽 : 벽돌 등 마감
 내벽 : 벽지 등 마감
 창호 : 새시 창호 등 마감

기호(4-나) 조적조(시멘트블럭) 슬레이트지붕 단층건으로서
 벽체 : 시멘블럭위 몰탈미장 등 마감
 바닥 : 몰탈 미장 등 마감임.

(2) 이용상태

기호(3-가) : 주택으로 이용중임.
 기호(4-나) : 창고로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(3-가) : 위생급배수 및 난방설비 등이 구비되어 있음.
 기호(4-나) : -

(4) 부합물 및 종물

후첨 <지적 및 건물개황도> 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

기호(4-나) 공부상 용도는 축사이나, 현황 창고로 이용중임.

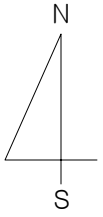
건물감정평가요항표

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

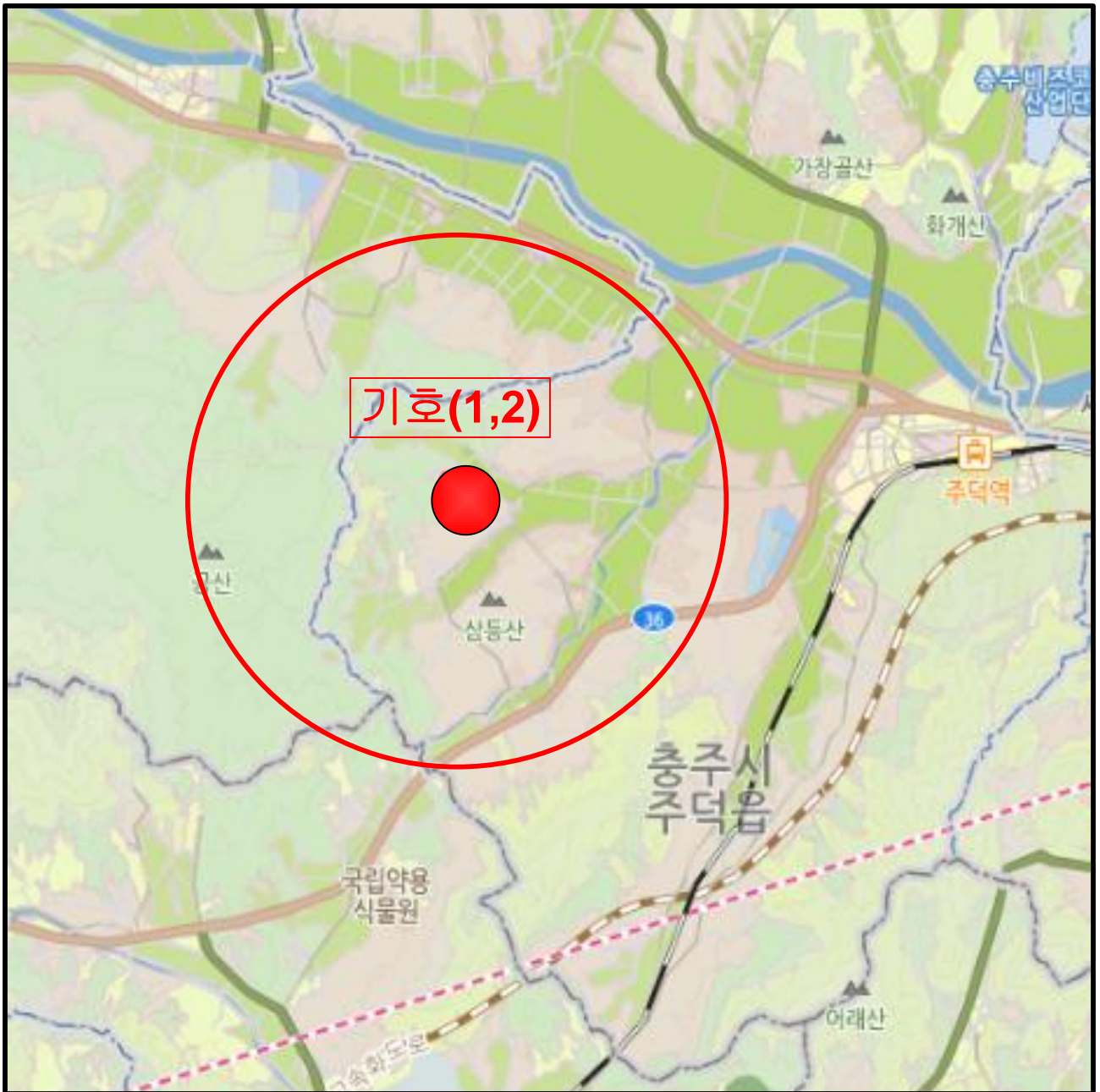
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

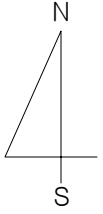
광역 위치도



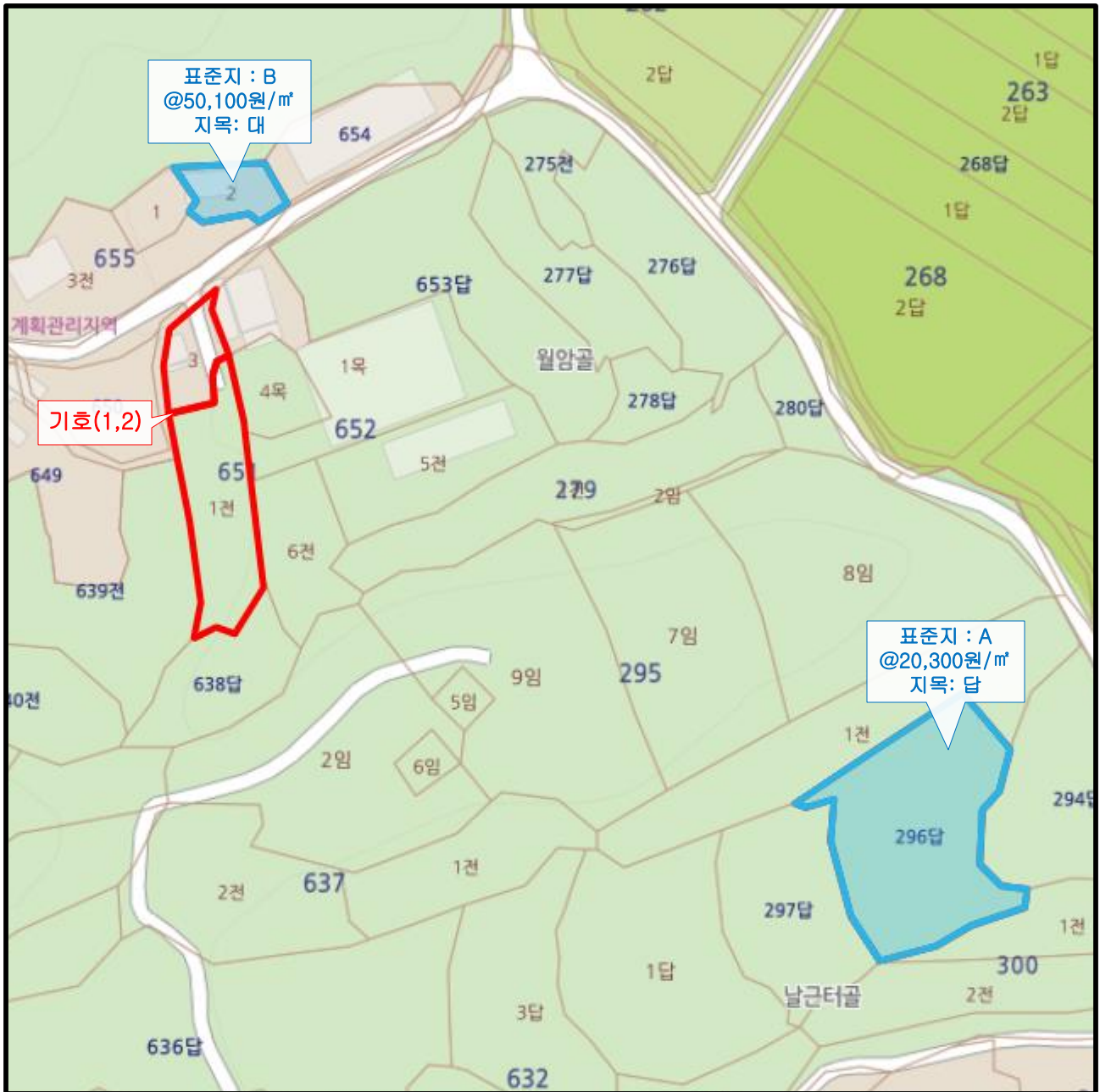
충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 651-1외



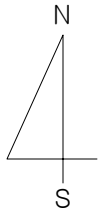
상 세 위 치 도



충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 651-1외



지 적 개 황 도



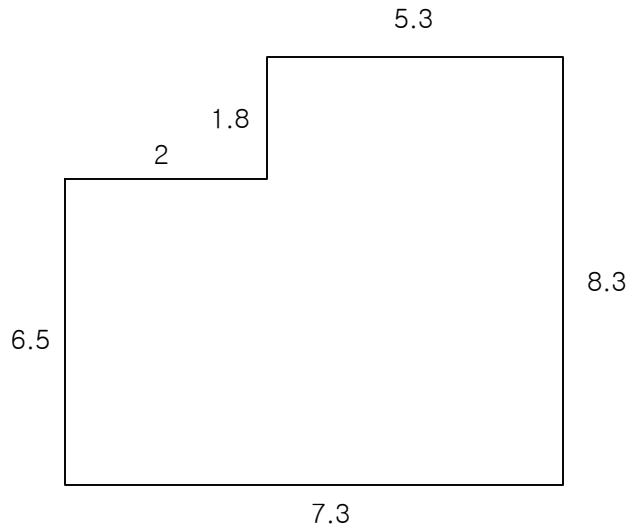
NO SCALE



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

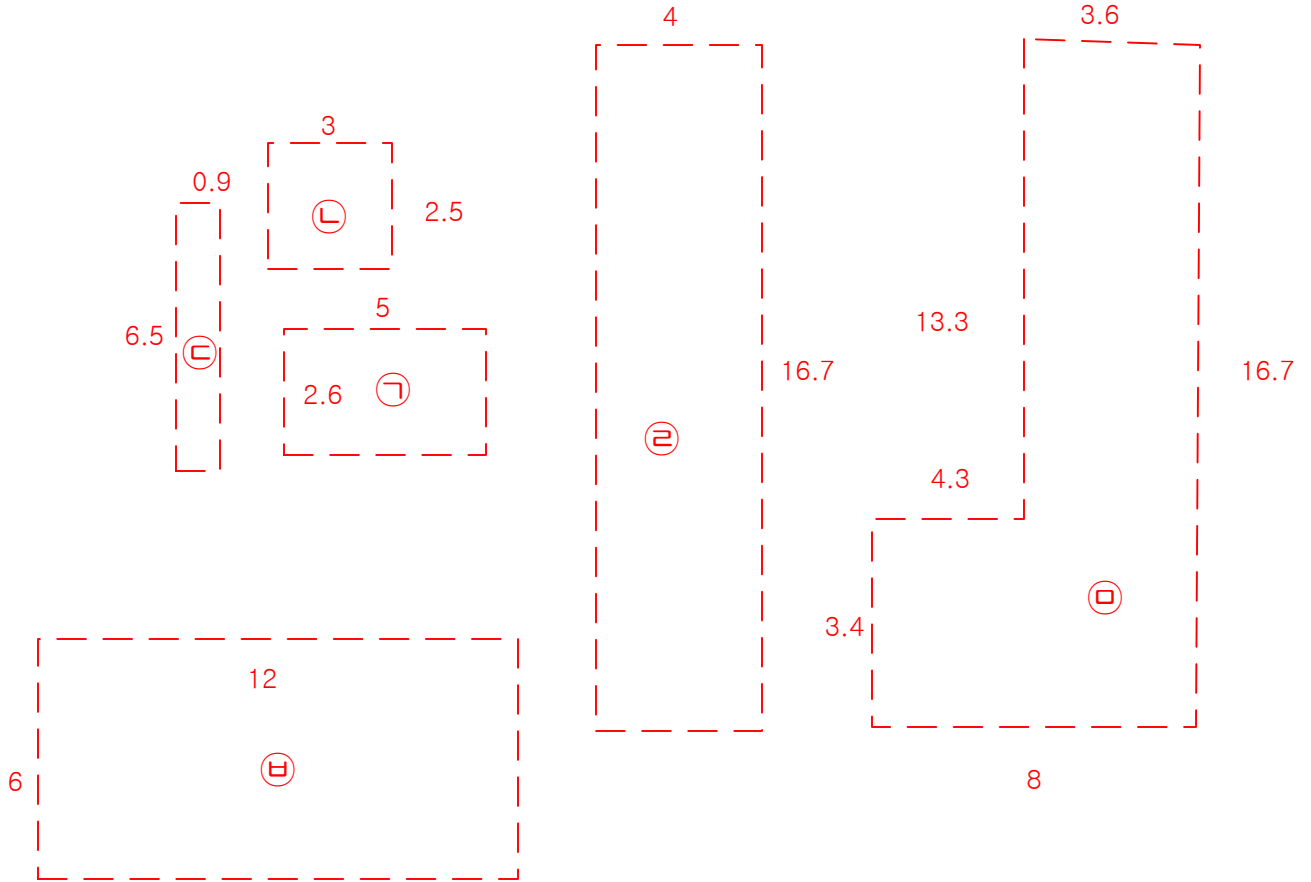
NO SCALE



< 기호(3-가) : 공부면적 52.46㎡ >

건물개황도

NO SCALE



[제시 외 건물]

- 기호 ㉠ 벽체이이용 판넬지붕 단층 (참고) : 약 13㎡
- 기호 ㉡ 경량철골조 강판지붕 단층 (가추) : 약 7.5㎡
- 기호 ㉢ 목조 스투트지붕 단층 (가추) : 약 5.9㎡
- 기호 ㉣ 강파이프조 비닐지붕 단층 (참고) : 약 66.8㎡
- 기호 ㉤ 강파이프조 강판지붕 단층 (참고) : 약 76.4㎡
- 기호 ㉥ 철파이프조 비닐위 차광막지붕 단층 (참고) : 약 72㎡

사 진 용 지



본건 전경



기호(3-가)

사 진 용 지



기호(3-가)

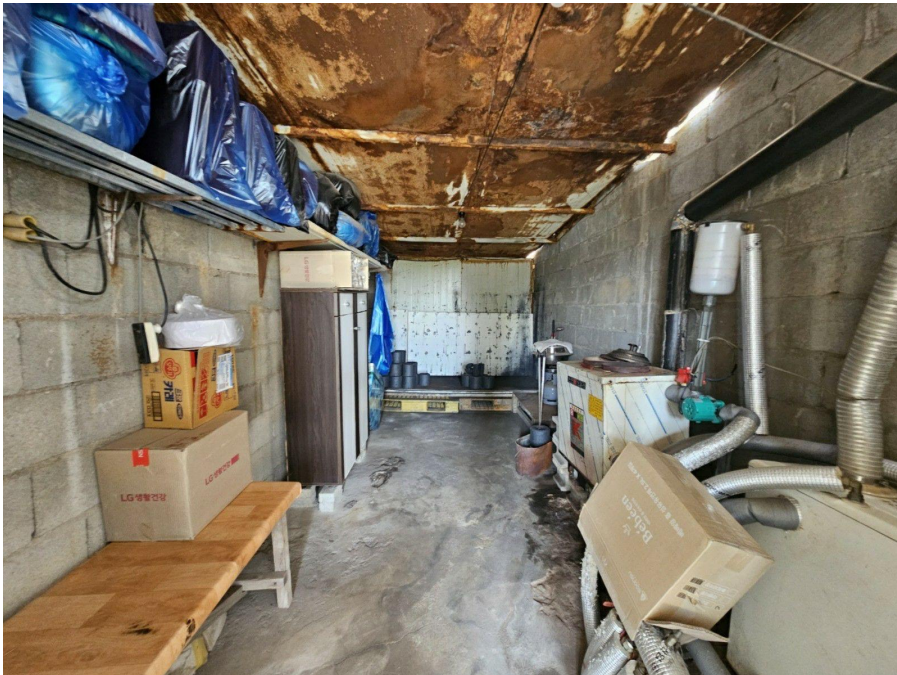


기호(4-나)

사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ



제시외 건물 ㄱ 내부

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ



제시외 건물 ㄴ 내부

사 진 용 지



제시외 건물 ㄷ



제시외 건물 ㄹ

사 진 용 지



제시외 건물 □



제시외 건물 □ 내부

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ



제시외 수목

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경