2025타경50523 경매 7계

감 정 평 가 서

의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건 명	박순영 소유물건(2025타경50523)
감정서번호	경기20250121-002

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

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

오 윤 영

감정평가액	삼억삼천팔백일만구천칠백원정(₩338,019,700.-)				
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 경매7계		
소 유 자 (대상업체명)	박순영 (2025타경50523)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22		2025. 02. 04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	15374	토지	15374	-	206,195,900
	건물	217.60	건물	217.60	588,000	127,948,800
	(제시외물건)	(48.50)	제시외물건	48.50	-	3,875,000
	합 계					₩338,019,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 보은군 보은읍 삼신리 소재 “보은시외버스터미널” 남측 인근 및 충청북도 보은군 수한면 질신리 소재 “질신1리경로당” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물에 대한 평가로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지,건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 그 밖의 사항

1)기호 3 토지의 공부상 지목은 답이나 현황 주택의 부지로 이용 중으로 현황을 고려하여 평가하였으며, 지상 건물로 인한 제한받는 가격은 토지건물감정평가명세표에 부기하였으니 경매진행시 참고바람.

2)기호 7은 지적도상 맹지이나 본건 9, 10 및 인접토지상에 개설된 비포장임도에 접하며, 후첨사진과 같이 토목공사가 일부 진행되어 있으니 경매진행시 참고바람.

3)기호 10 토지 일부는 현황 비포장임도로 이용 중으로 이를 감안하여 평가하였으며, 기호 8, 9, 10 토지 상에 소재하는 입목은 거래관행상 임지와 입목이 일체로 거래되는 점을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.

4)본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한 바 정확한 경계는 별도의 측량을 요함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준 평가방법

(1) 감정평가방법의 적용

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	삼산리 20-17	대	111	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 평지	220,000
#2	질신리 195	전	4,352	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	11,600
#3	질신리 산60-1	임야	12,397	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	1,650

(3) 시점수정

(충청북도 보은군 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.044	2024년 12월
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.01.22)	0.031 (1.00031)	기준시점까지 시점수정치

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(충청북도 보은군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.035	2024년 12월
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.01.22)	0.025 (1.00025)	기준시점까지 시점수정치

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 전월 지가변동률을 연장 적용함

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 동일함(1.00).

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

표준지	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
#1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
#1	3	0.90	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
#2	4	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
#2	5	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.810
#2	6	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.810

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

#2	7	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
#3	8	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.882
#3	9	1.10	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880
#3	10	1.00	1.00	1.00	1.50	1.00	1.00	1.500
결 정 의 견		- 기호 1은 표준지 #1에 비하여 개별요인 비교요인이 유사함. - 기호 3은 표준지 #1에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 형상, 면적 등 획지조건이 열세함. - 기호 4는 표준지 #2에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 교통시설과의 접근성 등 접근조건이 열세하며, 형상, 경사 등 획지조건이 열세함. - 기호 5, 6은 표준지 #2에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 교통시설과의 접근성 등 접근조건이 열세함. - 기호 7은 표준지 #2에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세함. - 기호 8은 표준지 #3에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 소하천 구역 저촉으로 행정적 조건이 열세함. - 기호 9는 표준지 #3에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 우세하며, 형상, 경사 등 획지조건이 열세함. - 기호 10은 표준지 #3에 비하여 형상, 경사 등 획지조건이 우세함.						

(6) 그 밖의요인(기타요인)의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 근거하여 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 평가선례, 거래사례, 정상적인 지가수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차플 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 이를 그 밖의요인으로 보정함.

가. 인근 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가액 (원)	자료출처	기준시점 (평가목적)
1	삼산리 24*	대	83	2종일주	487,500 (평균)	40,462,500	감정평가 정보체계	24.10.04 (담보)
2	질신리 84-*	전	635	계획관리	22,000	13,970,000	감정평가 정보체계	23.10.18 (체납)
3	질신리 산7-*	임야	1,781	계획관리	16,393	29,196,000	감정평가 정보체계	21.12.09 (경매)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 격차율의 산정

용도지역, 이용상황, 가치형성요인의 유사성 등 본건과 가장 비교가능성이 높은 기호 "1"을 선정하여 사례기준 표준지평가를 통하여 격차율을 산정하였음.

1) 비표표준지 #1 (평가전례 1)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례 1	487,500	1.00192	1.00	1.000	488,436	2.22
비교표준지 #1	220,000	1.00031	1.00	1.000	220,068	

○ 시점수정(보은군 주거지역, 24.10.04 - 25.01.22) : 1.00192

○ 지역요인비교 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)

○ 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 유사함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 유사함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 인근환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 경사, 접면 등 획지조건에서 유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		1.000		

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비표표준지 #2 (평가전례 2)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례 2	22,000	1.00655	1.00	1.100	24,359	2.10
비교표준지 #2	11,600	1.00025	1.00	1.000	11,603	

○ 시점수정(보은군 계획관리지역, 23.10.18 - 25.01.22) : 1.00655

○ 지역요인비교 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)

○ 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.10	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 우세함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 유사함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 인근환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 경사, 접면 등 획지조건에서 유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		1.100		

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 비표표준지 #3 (평가전례 3)

구분	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
평가선례 3	16,393	1.02888	1.00	0.300	5,060	3.07
비교표준지 #3	1,650	1.00025	1.00	1.000	1,650	

○ 시점수정(보은군 계획관리지역, 21.12.09 - 25.01.22) : 1.02888

○ 지역요인비교 : 비교표준지와 선례는 인근지역에 소재하여 대등함 (1.00)

○ 개별요인 비교

조 건	항 목	격 차 율		비 고
		선 례	표 준 지	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	0.60	표준지는 선례에 비하여 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 열세함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	0.50	표준지는 선례에 비하여 교통시설 및 상가 등과의 접근조건에서 열세함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 인근환경 등에서 유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 형상, 경사, 접면 등 획지조건에서 유사함.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 행정상 규제 등에서 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	표준지는 선례에 비하여 장래의 동향 등에서 유사함.
개별요인 비교치		0.300		

라. 그 밖의요인(기타요인) 보정치 결정

상기와 같이 그 밖의요인 보정치가 산정되었는바, 인근지역의 지가수준과 공시지가수준과의 격차, 평가선례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의요인(기타요인) 보정치를 2.22 , 2.10 및 3.07으로 결정함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	220,000	1.00031	1.00	1.000	2.22	488,551	489,000
3	220,000	1.00031	1.00	0.720	2.22	351,757	352,000
4	11,600	1.00025	1.00	0.729	2.10	17,763	18,000
5	11,600	1.00025	1.00	0.810	2.10	19,737	20,000
6	11,600	1.00025	1.00	0.810	2.10	19,737	20,000
7	11,600	1.00025	1.00	0.900	2.10	21,929	22,000
8	1,650	1.00025	1.00	0.882	3.07	4,469	4,500
9	1,650	1.00025	1.00	0.880	3.07	4,459	4,500
10	1,650	1.00025	1.00	1.500	3.07	7,600	7,600

2. 거래사례비교법

(1) 개요

거래사례비교법이란 평가대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례는 대상토지와 유사한 이용가치를 갖는 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 인근 매매사례로서 기호 “a, b, c”를 선정하였음.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	자료출처	기준시점 (비고)
a	삼산리 25-1*	대	56	2종일주	485,357	27,180,000	감정평가 정보체계	22.07.13 (토지만거래)
b	질신리 410-*	전	3,018	계획관리	24,188	73,000,000	감정평가 정보체계	24.11.19 (토지만거래)
c	질신리 산39-*	임야	21,543	계획관리	1,934	41,680,000	감정평가 정보체계	23.02.23 (토지만거래)

(3) 사정보정

본건 토지에 적용할 거래사례는 인근토지의 거래가격수준 및 평가선례 가격수준 등을 고려시에 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

(4) 시점수정

(충청북도 보은군)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.07.13 ~ 2025.01.22	1.00514	주거지역
2024.11.19 ~ 2025.01.22	1.00081	계획관리지역
2023.02.23 ~ 2025.01.22	1.00915	계획관리지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어사 지역요인은 동일함(1.00).

(6) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 등의 상태
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 협오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 결정

거래 사례	토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
a	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
a	3	0.90	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
b	4	0.90	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.729
b	5	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.810
b	6	0.90	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.810
b	7	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
c	8	1.00	2.30	1.00	1.00	0.98	1.00	2.254
c	9	1.20	2.30	1.00	0.80	1.00	1.00	2.208
c	10	1.10	2.30	1.00	1.50	1.00	1.00	3.795

결 정 의 견	- 기호 1은 거래사례 a에 비하여 개별요인 비교요인이 유사함. - 기호 2는 거래사례 a에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 형상, 면적 등 획지조건이 열세함. - 기호 4는 거래사례 b에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 마을과의 접근성 등 접근조건이 열세하며, 형상, 경사 등 획지조건이 열세함. - 기호 5, 6은 거래사례 b에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 열세하며, 마을과의 접근성 등 접근조건이 열세함. - 기호 7은 거래사례 b에 비하여 마을과의 접근성 등 접근조건이 열세함. - 기호 8은 거래사례 c에 비하여 마을과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 소하천 구역 저촉으로 행정적 조건이 열세함. - 기호 9는 거래사례 c에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 우세하며, 마을과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 형상, 경사 등 획지조건이 열세함. - 기호 10은 거래사례 c에 비하여 가로의 폭, 구조 등 가로조건이 우세하며, 마을과의 접근성 등 접근조건 우세하며, 형상, 경사 등 획지조건이 우세함.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 토지단가의 결정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	485,357	1.00	1.00514	1.00	1.000	487,852	488,000
3	485,357	1.00	1.00514	1.00	0.720	351,253	351,000
4	24,188	1.00	1.00081	1.00	0.729	17,647	18,000
5	24,188	1.00	1.00081	1.00	0.810	19,608	20,000
6	24,188	1.00	1.00081	1.00	0.810	19,608	20,000
7	24,188	1.00	1.00081	1.00	0.900	21,787	22,000
8	1,934	1.00	1.00915	1.00	2.254	4,399	4,400
9	1,934	1.00	1.00915	1.00	2.208	4,309	4,300
10	1,934	1.00	1.00915	1.00	3.795	7,407	7,400

3. 시산가액의 검토 및 토지단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유의미한 수준의 차이를 보이고 있지 않은 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성이 인정된다 할 것이므로 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 본건 토지의 가격을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정 토지단가 (원/㎡)
1	489,000	488,000	489,000
3	352,000	351,000	352,000
4	18,000	18,000	18,000
5	20,000	20,000	20,000
6	20,000	20,000	20,000
7	22,000	22,000	22,000
8	4,500	4,400	4,500
9	4,500	4,300	4,500
10	7,600	7,400	7,600

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 예시

건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
6-1-5-9	점포주택	철근콘크리트조 /저층(5층이하) / 평지붕	3	1,356,000	50 (45-55)

(2) 부대설비 보정단가 예시

건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원)

설 비 종 류	설 비 내 역	보정단가(원/㎡)
전기 설비, 기타	전등, 전열, 간선설비 등	100,000 - 200,000
위생설비, 급배수설비	위생기구, 위생배관, 세면기, 변기 등	
난방설비	열원, 배관, 닥트, 보온설비 등	
기타설비	전원장치, 주차설비, 소화설비 등	

(3) 재조달원가의 산정

표준단가에 제반 부대설비 등이 포함되어있어 상기 사항을 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 시장에서 거래되는 동향과 평가목적 등을 감안

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

하여 다음과 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)
2	근린생활시설(점포) 및 주택	철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕	1,400,000

3. 건물가액

기 호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,400,000	50	29	29	21/50	588,000

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 보은군 보은읍 삼산리	260	대	제2종 일반주거지역	156	156	489,000	76,284,000	
2	동 소 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 동편길 31	260 위 지상	근린생활 시설(점포) 및 주택	철근 콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층	 98.90 83 35.70	 217.60	 588,000	 127,948,800	 1,400,000 x21/50
3	동 소	254	답	제2종 일반주거지역	30	30	352,000 (246,400)	10,560,000 (7,392,000)	현황 "대" 지상 건물 제한 가격
4	충청북도 보은군 수한면 질신리	99	전	계획관리지역	800	800	18,000	14,400,000	
5	동 소	102	전	계획관리지역	932	932	20,000	18,640,000	
6	동 소	103	답	계획관리지역	238	238	20,000	4,760,000	
7	동 소	123-1	전	계획관리지역	1,210	1,210	22,000	26,620,000	
8	동 소	산26-4	임야	계획관리지역	5,221	5,221	4,500	23,494,500	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
9	동 소	산26-5	임야	계획관리지역	6,498	6,498	4,500	29,241,000	
10	동 소	산26-6	임야	계획관리지역	289	289	7,600	2,196,400	
	소 계							**₩334,144,700**	
	(제시외물건)								
㉠	충청북도 보은군 보은읍 삼산리	260 위 지상	창고	조립식구조 칼라강판지붕 단층	(16)	16	100,000	1,600,000	3층 소재
㉡	동 소	260 위 지상	비가림 시설	각관구조 렉산지붕 단층	(32.5)	32.5	70,000	2,275,000	3층 소재
	소 계							**₩3,875,000**	
	합 계							**₩338,019,700.-**	
				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

본건 기호 1, 2, 3은 충청북도 보은군 보은읍 삼신리 소재 "보은시외버스터미널" 남측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 주택이 소재하며, 본건 기호 4 - 10은 충청북도 보은군 수한면 질신리 소재 "질신1리경로당" 북서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며 시내버스 승강장 및 배차간격을 고려시 제반 대중 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 사다리형 평지로 주상용 건부지로 이용 중임.
기호 3 : 부정형 평지로 주거용 건부지로 이용 중임.
기호 4, 5, 6 : 부정형 완경사지로 묵전으로 이용 중임.
기호 7 : 부정형 완경사지로 일부 토목공사가 진행되어 있음.
기호 8 : 부정형 급경사지로 자연림으로 이용 중임.
기호 9, 10 : 부정형 급경사지로 자연림 및 일부 비포장임도로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.
기호 3, 4, 5, 6 : 지적도상 맹지임.
기호 7 : 지적도상 맹지이나 본건 9, 10 및 인접토지상에 개설된 비포장임도에 접함.
기호 8 : 지적도상 맹지임.
기호 9, 10 : 지적도상 맹지이나 지상 일부에 비포장임도가 개설되어 있음.

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)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 3: 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 하수처리구역.
기호 4, 5, 6, 7 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치 제한지역.
기호 8 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 소하천구역.
기호 9, 10 : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 준보전산지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)기호 3 토지의 공부상 지목은 답이나 현황 주택의 부지로 이용 중으로 현황을 고려하여 평가하였으며, 지상 건물로 인한 제한받는 가격은 토지건물감정평가명세표에 부기하였으니 경매진행시 참고바람.
2)기호 7은 지적도상 맹지이나 본건 9, 10 및 인접토지상에 개설된 비포장임도에 접하며, 후첨사진과 같이 토목공사가 일부 진행되어 있으니 경매진행시 참고바람.
3)기호 10 토지 일부는 현황 비포장임도로 이용 중으로 이를 감안하여 평가하였으며, 기호 8, 9, 10 토지 상에 소재하는 입목은 거래관행상 임지와 입목이 일체로 거래되는 점을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.
4)본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한 바 정확한 경계는 별도의 측량을 요함.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 3층 건으로서,

외벽: 적벽돌 쌓기 및 몰탈위페인팅 마감,
창문: 샷시 창호임.

(2) 이용상태

사무소 및 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

(5) 공부와의 차이

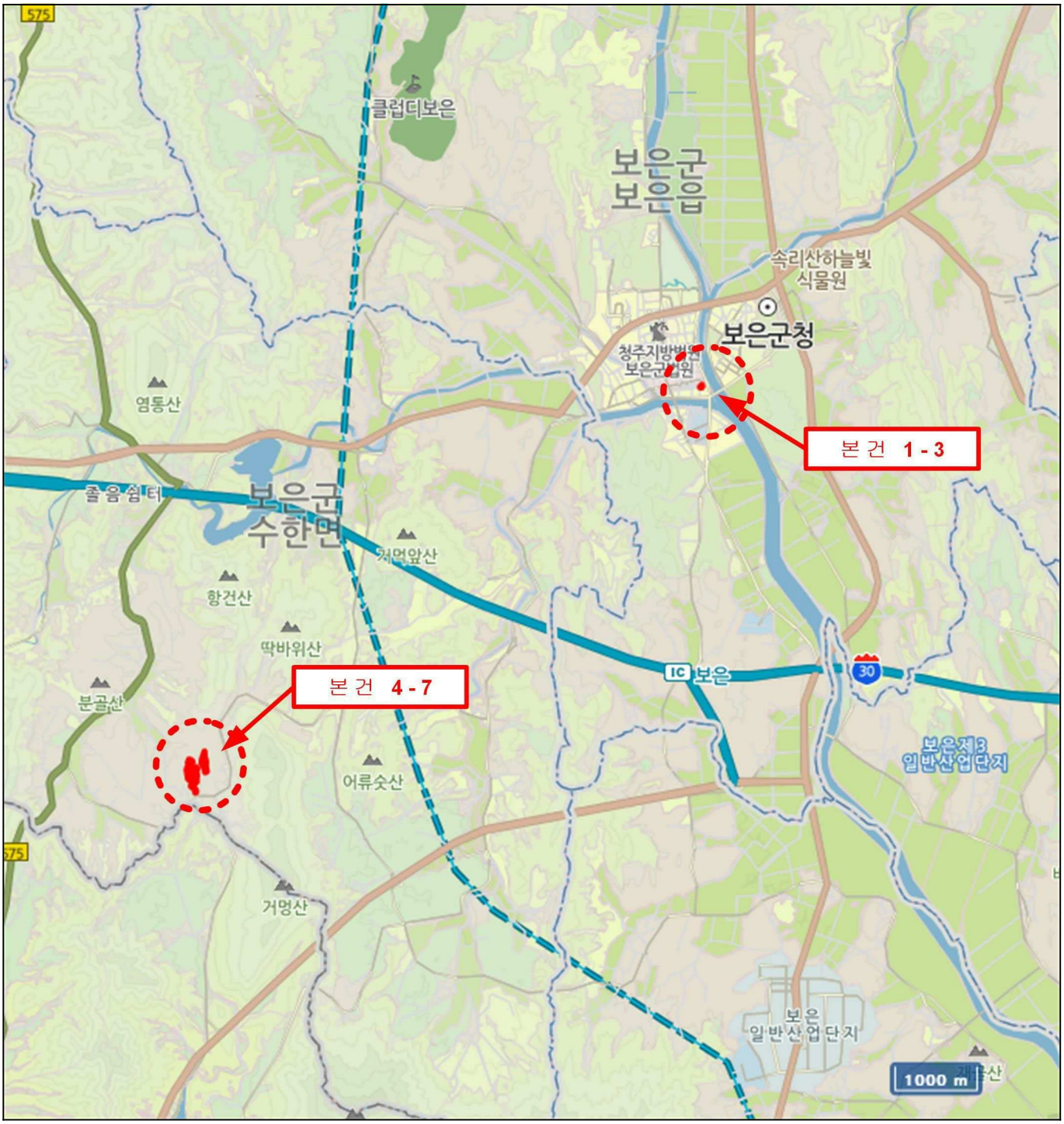
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 보은군 보은읍 삼산리 260

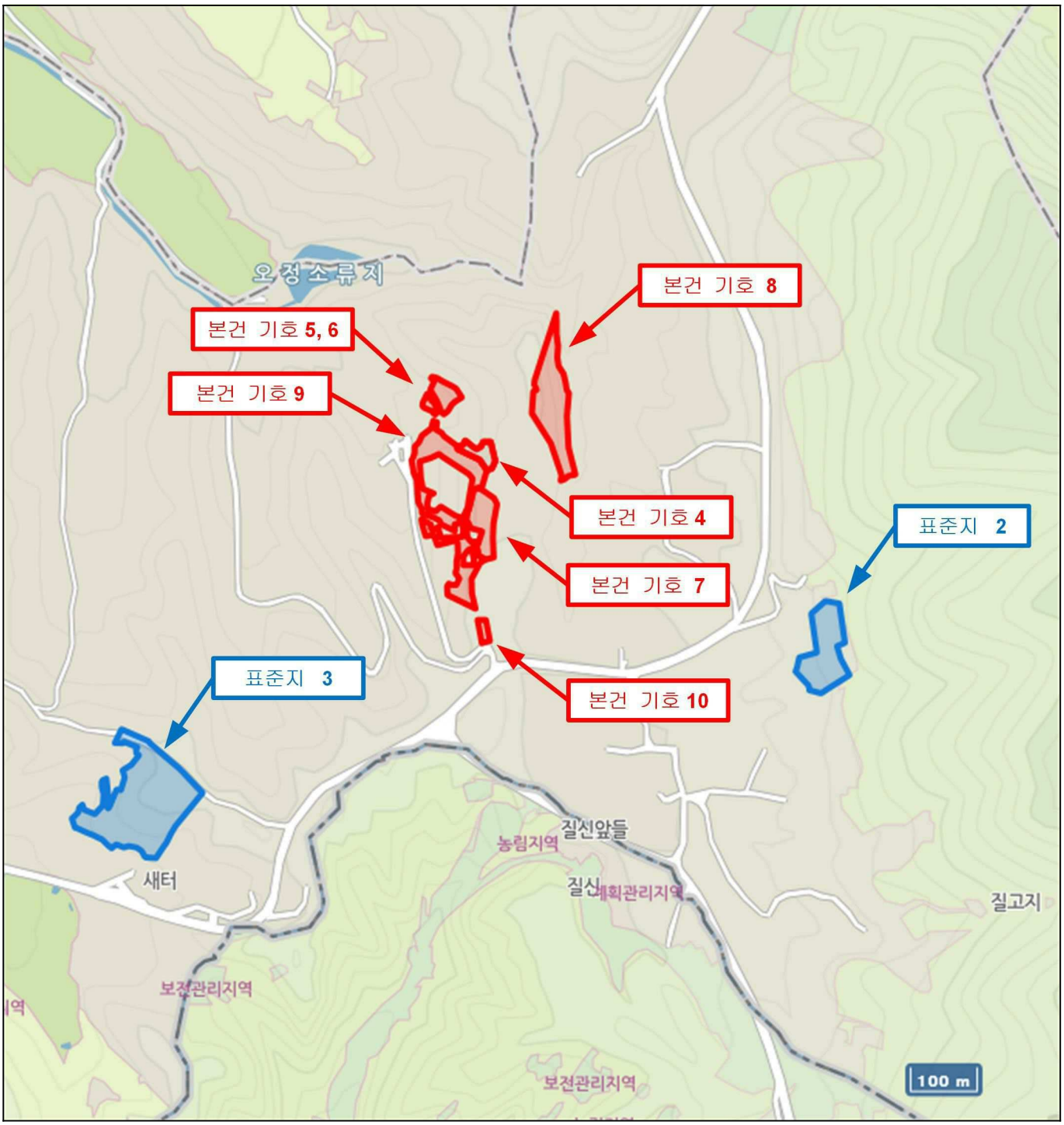


위 치 도

소 재 지	충청북도 보은군 보은읍 삼산리 260

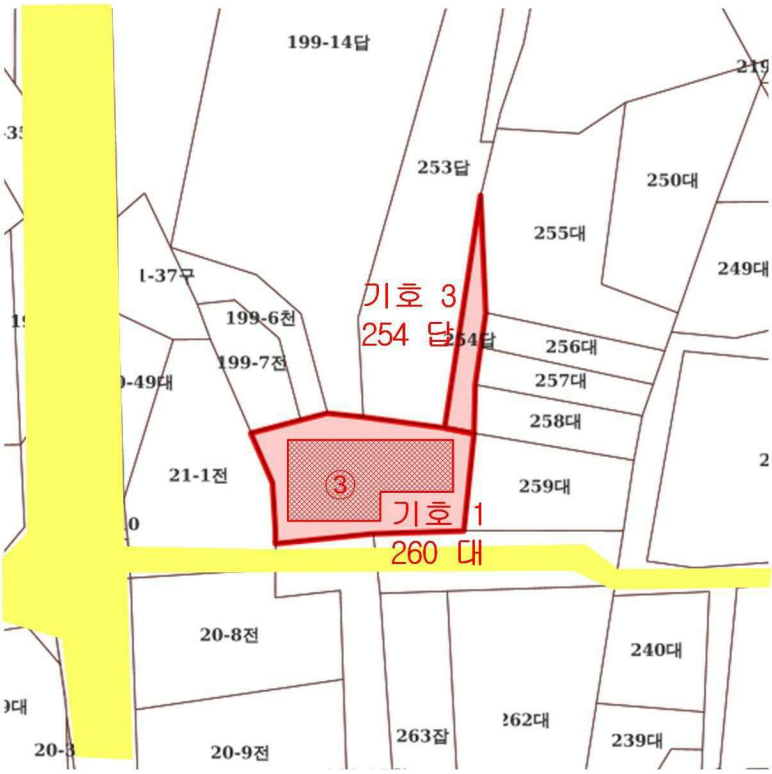
위 치 도

소 재 지	충청북도 보은군 수한면 질신리 99 외



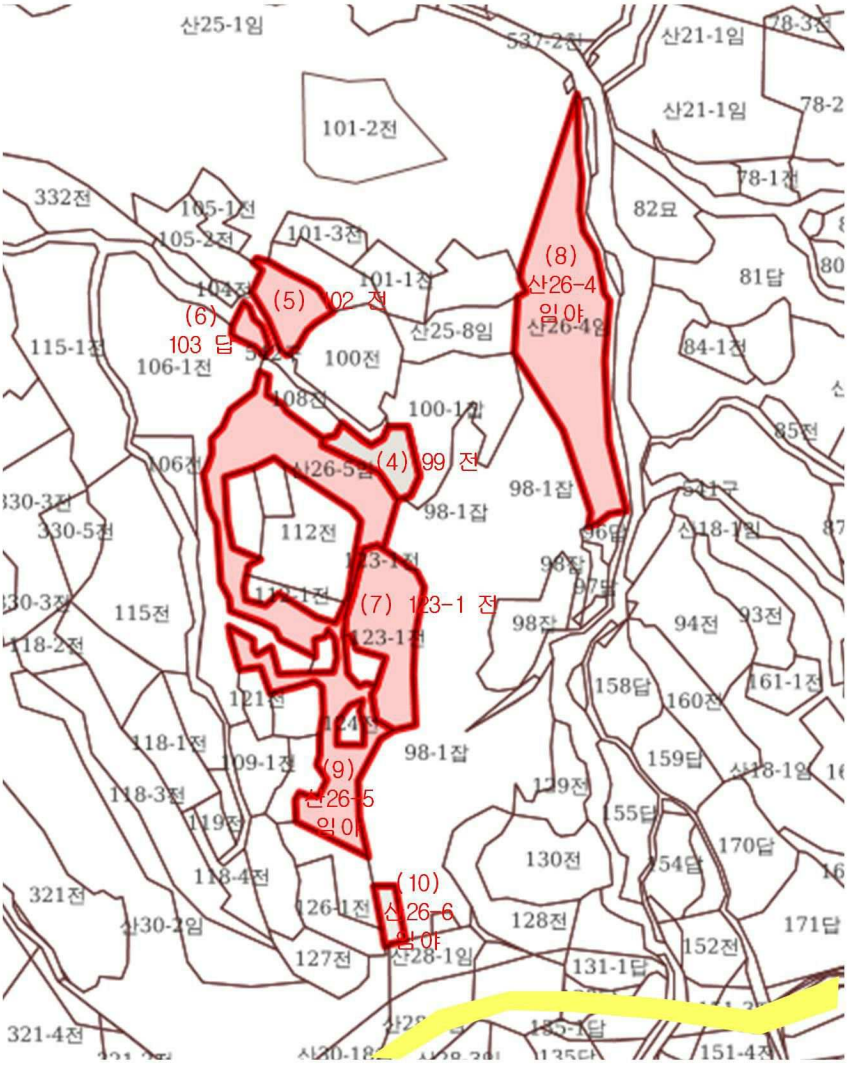
지 적 도

S:축척없음


199-14답
253답
250대
255대
249대
1-37구
199-6천
199-7전
기호 3
254 답
256대
257대
258대
21-1전
③
259대
기호 1
260 대
20-8전
240대
263잡
262대
239대
20-9전

지 적 도

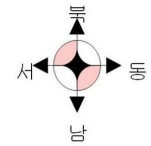
S:축척없음

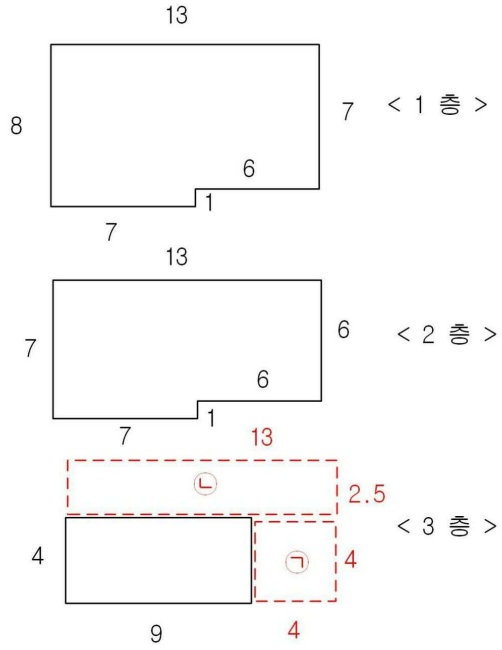

산25-1임
537-2전
산21-1임
78-3전
101-2전
산21-1임
78-2
78-1전
332전
105-1전
105-2전
101-3전
82묘
(8)
산26-4
임야
101-1전
81답
(5) 102 전
(6)
103 답
산25-8임
산26-4임
115-1전
106-1전
100전
84-1전
108전
100-1답
85전
106전
산26-5임
(4) 99 전
98-1잡
330-3전
330-5전
112전
98-1잡
96답
산18-1임
123-1전
98잡
97답
(7) 123-1 전
115전
98잡
94전
93전
118-2전
123-1전
158답
160전
161-1전
121전
118-1전
98-1잡
159답
109-1전
(9)
산26-5
임야
129전
118-3전
155답
119전
130전
170답
118-4전
154답
321전
(10)
산26-6
임야
126-1전
128전
171답
산30-2임
152전
127전
산28-1임
131-1답
321-4전
185-1답
151-4전

건 물 개 황 도

< 건물개황도 >

S:축척없음





< 실측면적 >

1층 : 13 x 8 - 6 x 1 ≒ 98 ㎡
2층 : 13 x 7 - 6 x 1 ≒ 85 ㎡
3층 : 4 x 9 ≒ 36 ㎡

공부면적과 실측면적이 유사함.

<제시외물건>

㉠ 조립식구조 칼라강판지붕 단층 창고 약 16 ㎡
㉡ 각관구조 렉산지붕 단층 비가림시설 약 32.5 ㎡

1, 2

1, 2

,

3

4

5, 6

5, 6

7

8

9

10