

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 허지원 소유물건(2025타경1364)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: Capital2506-1-96



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	일십억오천구백이십일만오천육십원정 (₩1,059,215,060.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	허지원 (2025타경1364)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.04	2025.06.26 ~ 2025.07.04	2025.07.05	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,344	토지	2,344	270,000	632,880,000
	건물	1,156.06	건물	1,156.06	-	385,829,060
	제시외건물	(326.9)	제시외건물	326.9	-	15,336,000
	제시외 기계기구	(2식)	제시외 기계기구	2식	-	25,170,000
<b>합계</b>					<b>₩1,059,215,060</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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 음성군 대소면 태생리	4	공장용지	계획관리지역	2,257	2,344	270,000	632,880,000	기호1~4토지 일단지
2	충청북도 음성군 대소면 태생리	4-5	공장용지	계획관리지역	60				
3	충청북도 음성군 대소면 태생리	4-6	공장용지	계획관리지역	15				
4	충청북도 음성군 대소면 태생리	4-7	공장용지	계획관리지역	12				
5	[도로명주소] 충청북도 음성군 대소면 대성로 174-45	4,4-5, 4-6,4-7	공장	일반철골구조 및 경량철골조 판넬지붕 2층. 1층 2층	901.95 254.08	863.6 (공장, 창고 사무실 등) 238.46 (냉동실, 냉장실) 54 (사무실, 현 황 기숙사)	308,000 431,000 316,000	265,988,800 102,776,260 17,064,000	650,000* 19/40 증축 750,000* 19/33 증축 550,000* 19/33
<b>소 계</b>								<b>₩1,018,709,060</b>	
㉠	(제시외건물) " "	4 외	창고	판넬조	(4.8)	4.8	100,000	480,000	

# 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	
㉞	" "	4 외	창고 등	판넬지붕 철재 및 철파이 프골조 비닐 천막지붕	(181.6)	181.6	60,000	10,896,000	
㉟	" "	4 외	폐수처리 설비실	철재 및 철파이 프골조 비닐 천막지붕 (일부 천막 없음)	(115)	115	30,000	3,450,000	
㊱	" "	4 외	창고	철재 및 철파이 프골조 비닐 천막지붕	(12)	12	20,000	240,000	
㊲	" "	4 외	창고	강판 및 철재 기둥 강판지붕	(13.5)	13.5	20,000	270,000	
<b>소 계</b>								<b>₩15,336,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,034,045,060.-</b>	
				이	하	여	백		

# 제시외기계기구(공작물) 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
A	수변전설비 Cap: 250KVA	국산 미상	1식	6,270,000	6,270,000	관찰감가 28,000,000 x 0.224(7/20)
B	폐수처리설비 물리, 화학 생물학적 처리용량 : 40m <sup>3</sup> /일 -폭기조(철근콘크리트) : 4000×6000×5000 -침전조(철근콘크리트조) : 2500×2500×4500 -유량분리조(철근콘크리트조) : 3000×4000×4500 -Reaction Tank 등 -기타 배관 및 부속설비 일체 ※가동중이나 노후한 상태로서 보수가 필요함	대신환경기술 미상	1식	-	18,900,000	관찰감가 150,000,000 x 0.126(2/20)
<b>합 계</b>					<b>₩25,170,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 대소면 태생리에 소재 하는 “금강어린이집” 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(공업용)으로서 청주지방법원 충주지원 경매목적에 위한 감정평가 건임.

## 2. 대상 물건의 개요

### 1)토지 및 건물

충북 음성군 대소면 태생리 4외 3필지, 공장(토지, 건물 및 제시외기계기구)									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	태생리 4	2,257	공장용지	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	110,000
	2	태생리 4-5	60	공장용지	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	110,000
	3	태생리 4-6	15	공장용지	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	110,000
	4	태생리 4-7	12	공장용지	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 평 지	110,000
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용승인 일자	
	5	(기호1~4토지 소재) (가동호) 일반철골구조 및 경량철골조 판넬지붕 2층		공장		1층 901.98 2층 254.08		2003.06.16. 2010.11.25.(증축, 1층 냉동실 128.98, 1층 사무실 54, 2층 공장 208.2, 2층 냉장실 128.98)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 제시외기계기구

기호	명 칭	수 량	비 고
(A)	수변전설비(250KVA)	1	
(B)	폐수처리설비	1	

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.04로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.06.26.~07.04 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가조건

없 음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건은 육류가공공장으로 토지는 4필지(기호1~4) 일단지로 이용하고 있으며, 건물(기호5)은 공장,창고,작업실,사무실,기숙사,냉동실 및 냉장실,주방/식당,화장실 등으로 이용하고 있음.
- 2)본건 건물(기호5)은 2003.06.16.자로 사용승인(공장 749㎡) 받았으며,2010.11.25.자로 일부(30㎡) 철거하고,증축(1층 냉동실 128.98㎡, 1층 사무실 54㎡,2층 공장 208.2㎡,2층 냉장실 128.98㎡) 하였으며,2019.03.25.자로 2층 일부(83.1㎡) 철거하였으며, 기준시점 현재 일반건축물대장상 용도 및 면적은 1층 901.98㎡(공장 430.67㎡, 사무실 221㎡,사무실 54㎡, 냉동실, 창고 196.31㎡, 2층 254.08㎡(공장 102.3㎡, 냉장실 109.48㎡,창고 42.3㎡)이며, 평가는 공장 및 사무실부분,냉동실 및 냉장실부분,증축 사무실(현황 기숙사)부분으로 구분하여 평가하였음
- 3)본건 공장의 냉동실 및 냉장실 부분의 냉동 및 냉장기계설비는 건물에 포함 평가하였으며, 공장 관계자(임차인)에 의하면 냉동 및 냉장기계설비는 임차인의 비용으로 상당부분 교체 보수하여 이용하고 있다고 탐문조사 되므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 4)본건 공장 1층 의 남서측 증축부분(54㎡)은 일반건축물대장상 용도는 사무실이나 현황 “기숙사” 로 이용하고 있음.
- 5)본건 공장에 제시외건물(㉠: 판넬조 판넬지붕,창고, 약4.8㎡, ㉡: 철재 및 철파이프골조 비닐천막지붕, 창고 등, 약181.6㎡, ㉢: 철재 및 철파이프골조 비닐천막(일부 천막 훼손),폐수처리설비실,약115㎡,㉣: 철재 및 철파이프골조 비닐천막,창고, 약12㎡, ㉤: 강판 및 철재기둥 강판지붕,창고, 약13.5㎡이 소재하여 제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 6)본건 공장에 제시외건물㉥ 동측에 있는 저온저장고(약6.3㎡)는 이동식구조이며,임차인 소유로 탐문조사 되어 평가 하지 않았습니다.
- 7)본건 공장 운영에 필요한 기계기구(A:수변전설비, B:폐수처리설비)가 있어 제시외기계기구로 평가하여 회보 하오며, 수변전설비는 임차인 비용으로 주요부품 교체 및 보수하여 이용하고 있다고 탐문조사 되므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지(기호1~4)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며,

본 건물(기호5)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법으로 평가 하되, 공장 증축부분의 감가수정은 기존건물과 동일하게 적용하였음.

본건 제시외기계기구는 형식, 규격, 용량, 성능, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 대부분 기계기구가 내용년수가 경과 되어 관찰감가를 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1). 토지

#### ① 공시지가기준법에 의한 평가

##### 가 평가개요

본건은 토지(기호1~4)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

##### 나 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

##### ㉠ 인근 표준지 현황

(음성군 대소면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	태생리 23-11	공장 용지	3,501	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	117,100
B	태생리 18-11	대	354	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	82,800

##### ㉡ 비교 표준지 선정사유

본건(기호1~4)이 소재하는 인근지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사하고, 비교성이 많은 표준지 중 표준지A)를 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ◎ 비교 표준지의 선정

(음성군 대소면)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	태생리 23-11	공장 용지	3,5017	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	117,100

### 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 표준지(A)가 소재하는 충북 음성군 계획관리지역 경우 공시지가 기준일(2025.01.01.)로 부터 기준시점 현재(2025.07.04)까지 지가변동률은 0.797%(1.00797)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.04	0.797% (1.00797)	2025.01.01.~2025.05.31.:0.651 2025.05.01.~2025.05.31.:0.132 $(1+0.00651)*(1+0.00132*34/31) \div 1.00797(0.797\%)$

※2025년 06월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

### 다) 지역요인 비교

대상 토지(기호1~4)와 비교표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1~4토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.96	가로의 폭 등 가로조건에서 기호1~4토지는 표준지A보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
		철도전용인입선, 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	1.00	유사함
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.960</b>	

## 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

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	태생리 241-**-외	장외	4,958	2023.05.13	242,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(20억원)에서 건물가치(1,186.93㎡, 2018.10.12.사용승인, @674,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사례2	태생리 23-**-	장	3,501	2022.03.29	242,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(10.4억원)에서 건물가치(621.04㎡, 1998.05.01.사용승인, @312.600원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사례3	태생리 241-**-외	장외	8,359	2024.04.05	194,000	매매	계획관리	세로(가), 막다른길 토지, 건물 전체거래가격(27.5억원)에서 건물가치(1,393.9㎡, 2019.01.16.사용승인, @808,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격,
거 래 사례4	태생리 241-**-외	장외	8,285	2022.11.30	181,050	매매	계획관리	세로(가), 막다른길, 장 8,085㎡, 임 200㎡, 매수후 신축

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례1	태생리 23-**	장	5,527	2025.04.01	280,000	시가 참고	계획관리	세로(가)
평가 사례2	태생리 23-**	장	4,578	2024.01.29	264,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례3	태생리 23-**	장	4,472	2024.03.05	247,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례4	태생리 23-**	장	1,308	2024.11.28	218,000	경매	계획관리	세로(가)

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~4)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 평가사례1을 선정 하였음.

㉟ 시점수정

(충북 음성군 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례 1	2025.04.01. ~2025.07.04	0.403% (1.00403)	2025.04.01.~2025.04.30.:0.126 2025.05.01.~2025.05.31.:0.132 $(1+0.00126) \times (1+0.00132) \times (1+0.00132 \times 34/31)$ ≒ 1.00403

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

㊱ 지역요인 비교

표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 개별요인 비교

비 교 목	격차율 (표준지A/ 평가사례1)	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
접 근 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

㉡ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	280,000	1.00	1.00403	1.00	1.000	281,128

시점수정한 공시지가 표준지A가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	117,100	1.00797			118,033

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구 분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1~4토지	281,128	118,033	2.38

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
계획관리지역	공장용지	225,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡	

### ㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건토지(기호1~4)는 2.38을 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

### 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/㎡)
기호1~4 토지	117,100	1.00797	1.00	0.960	2.38	269,682	270,000

### ㉢ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	2,257	270,000	609,390,000
기호2토지	60	270,000	16,200,000
기호3토지	15	270,000	4,050,000
기호4토지	12	270,000	3,240,000
계	2,344		632,880,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 평가

### ① 평가개요

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

### ② 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ㉠ 인근 거래사례 현황

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례1	태생리 241-**-외	장외	4,958	2023.05.13	242,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(20억원)에서 건물가치(1,186.93㎡, 2018.10.12.사용승인, @674,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사 례2	태생리 23-**-	장	3,501	2022.03.29	242,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체거래가격(10.4억원)에서 건물가치(621.04㎡, 1998.05.01.사용승인, @312,600원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례3	태생리 241-**-외	장외	8,359	2024.04.05	194,000	매매	계획관리	세로(가),막다른길 토지, 건물 전체거래 가격(27.5억원)에서 건물가치(1,393.9㎡ ,2019.01.16.사용승 인,@808,000원/㎡) 를 공제한 후 토지 거래가격,
거 래 사례4	태생리 241-**-외	장외	8,285	2022.11.30	181,050	매매	계획관리	세로(가),막다른길, 장 8,085㎡, 임 200 ㎡,매수후 신축

### ㉔ 비교 거래사례 선정사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 본건 토지(기호1~4)와 용도지역,이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례1을 선정 하였음.

### 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)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 시 점 수 정

(충북 음성군 계획관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2023.05.13. ~2025.07.04	4.886% (1.04886)	2023.05.01~2023.05.31:0.058 2023.06.01~2023.06.30:-0.027 2023.07.01~2023.07.31:0.089 2023.08.01~2023.08.31:0.174 2023.09.01~2023.09.30:0.273 2023.10.01~2023.10.31:0.267 2023.11.01~2023.11.30:0.344 2023.12.01~2023.12.31:0.282 2024.01.01~2024.12.31:2.574 2025.01.01~2025.05.31:0.651 2025.05.01~2025.05.31:0.132  (1+0.00058*19/31)*(1-0.00027)*(1+0.00089) *(1+0.00174)*(1+0.00273)*(1+0.00267)*(1+0.00344) *(1+0.00282)*(1+0.02574)*(1+0.00651) *(1+0.00132*34/31) ≒ 1.04886

※2025년 06월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2025년 05월 변동률을 연장 적용하였음.

### 라) 지역요인 비교

본건 토지(기호1~4)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨 (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호1~4토지/ 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.98	가로의 폭 등 가로조건에서 기호1~4토지는 거래사례1 보다 다소 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함
		철도전용인입선, 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적	1.00	유사함
		형상		
		고저		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
		기타 규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

<b>산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</b>							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1~4 토지	242,000	1.00	1.04886	1.00	0.980	248,747	249,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	2,257	249,000	561,993,000
기호2토지	60	249,000	14,940,000
기호3토지	15	249,000	3,735,000
기호4토지	12	249,000	2,988,000
계	2,344		583,656,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~4토지)	632,880,000	583,656,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	2,257	270,000	609,390,000
기호2토지	60	270,000	16,200,000
기호3토지	15	270,000	4,050,000
기호4토지	12	270,000	3,240,000
계	2,344		632,880,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2). 건물

#### ① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

#### ② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 (층고6m)/샌드위치 패널	4	734,000	35년 (30~40년)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 (층고6m)/샌드위치 패널	4	704,000	35년 (30~40년)

※건축물재조달원가 자료집, 한국부동산연구원(2024.01.01)

#### ※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호5)의 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
기호5건물(공장 및 사무실부분)	650,000	
기호5건물(냉동실 및 냉장실부분)	750,000	
기호5건물(증축 사무실부분)	550,000	현황 기속사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 부대설비 보정단가

본건 기호5건물의 공장 및 사무실 부분은 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등 부대설비, 냉동실 및 냉장실 부분은 전기설비, 냉동 및 냉장기계설비, 증축 사무실부분(현황 기숙사)은 전기설비, 난방설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 각각 포함 하였음.

### 다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
기호5건물(공장 및 사무실)	650,000	표준단가에 포함	650,000
기호5건물 (냉동실 및 냉장실)	750,000	표준단가에 포함	750,000
기호5건물(증축 사무실)	550,000	표준단가에 포함	550,000

### ③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용 년수	경과 년수	유효 경과년수	잔존가치율	비고
기호5건물 (공장 및 사무실)	2003.06.16. 2010.11.25	40	21 14	21	19(40-21)/40	
기호5건물 (냉동실 및 냉장실)	2010.11.25	33	14	14	19(33-14)/33	
기호5건물 (증축 사무실)	2010.11.25	33	14	14	19(33-14)/33	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 건물가액 결정

#### 가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용 단가 (원/㎡)	비 고
기호5건물(공장및사무실)	650,000	19/40	308,000	
기호5건물(냉동실,냉장실)	750,000	19/33	431,000	
기호5건물(증축 사무실)	550,000	19/33	316,000	

#### 나. 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호5건물 (공장 및 사무실)	863.6	308,000	265,988,800	
기호5건물 (냉동실,냉장실)	238.46	431,000	102,776,260	냉동실:128.98 냉장실:109.48
기호5건물(증축 사무실, 현황 기숙사)	54	316,000	17,064,000	
소계	1,156.06		385,829,060	
제시외건물㉠	4.8	100,000	480,000	참고
제시외건물㉡	181.6	60,000	10,896,000	참고 등
제시외건물㉢	115	30,000	3,450,000	폐수처리설비실
제시외건물㉣	12	20,000	240,000	참고
제시외건물㉤	13.5	20,000	270,000	참고
소 계	326.9		15,336,000	
계			401,165,060	

※ 제시외건물㉠~㉤은 구조, 사용자재, 용도, 관리이용상태 등 현상을 고려하여 평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 토지, 건물 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지(기호1~4)	2,344	270,000	632,880,000	
본건 건물(기호5)	1,156.06	-	385,829,060	
소 계			1,018,709,060	
제시외건물㉠~㉡	326.9	-	15,336,000	
제시외 기계기구(A)(B)	2식	-	25,170,000	
계			1,059,215,060	

### V. 제시외 기계기구

1. 본건 공장에 공장 운영에 필요한 수변전설비, 폐수처리설비가 있어 제시외 기계기구로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
2. 제시외 기계기구는 형식, 규격, 용량, 성능, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하 되, 대부분 기계기구가 내용년수를 경과하여 감가수정은 관찰감가를 병용하였음.

# 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 음성군 대소면 태생리에 소재 하는 "금강어린이집" 북동측 인근에 위치하고 있는 부동산(공업용)이며, 주위는 중소규모 공장, 창고시설, 농경지, 과수원, 주택, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 토지(기호1~4)는 일단지로 이용중이며, 차량 접근 가능하며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 기호1~4토지는 4필지 일단지로서 형태는 부정형이며, 공업용부동산 부지로 이용하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지(기호1~4)는 남서측으로 로폭 약4~5m, 북서측으로 로폭 약3m 도로와 접하고 있음

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3,4토지:  
 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형), 가축사육제한구역(2025.05.30)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음

# 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" 참조

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

※본건 건물(기호5)은 2003.06.16자로 사용승인, 2010.11.25자로 일부 증축하였으며, 일반철골구조 및 경량철골조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고, 사무실, 냉동실, 냉장실 등)으로서

내.외벽:판넬 등 마감  
바닥:에폭시 등 마감  
창호:샷시창

## (2) 이용상태

본건 건물은 공장 등으로 이용하고 있음

1층: 공장, 사무실, 창고, 냉동실, 증축 사무실(현황 기숙사), 주방/식당, 화장실 및 샤워실 등

2층: 공장, 창고, 냉장실 등

## (3) 설비내역

본건 기호5건물의 공장 및 사무실 부분은 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등 부대설비, 냉동실 및 냉장실 부분은 냉동 및 냉장기계설비, 전기설비, 증축 사무실부분(현황 기숙사)은 전기설비, 난방설비 등이 설치되어 있음

## (4) 부합물 및 증물

㉠: 판넬조 판넬지붕, 창고, 약4.8㎡

㉡: 철재 및 철파이프골조 비닐천막지붕, 창고 등, 약181.6㎡

㉢: 철재 및 철파이프골조 비닐천막지붕(일부 천막 없음), 폐수처리설비실, 약115㎡

㉣: 철재 및 철파이프골조 비닐천막지붕, 창고, 약12㎡

# 건물감정평가요항표

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

⊙: 강판 및 철재기둥 강판지붕, 창고, 약13.5㎡

## (5) 공부와의 차이

본건 건물 중 2010.11.25자로 증축한 사무실부분(54㎡)은 현황 "기숙사"로 이용하고 있음.

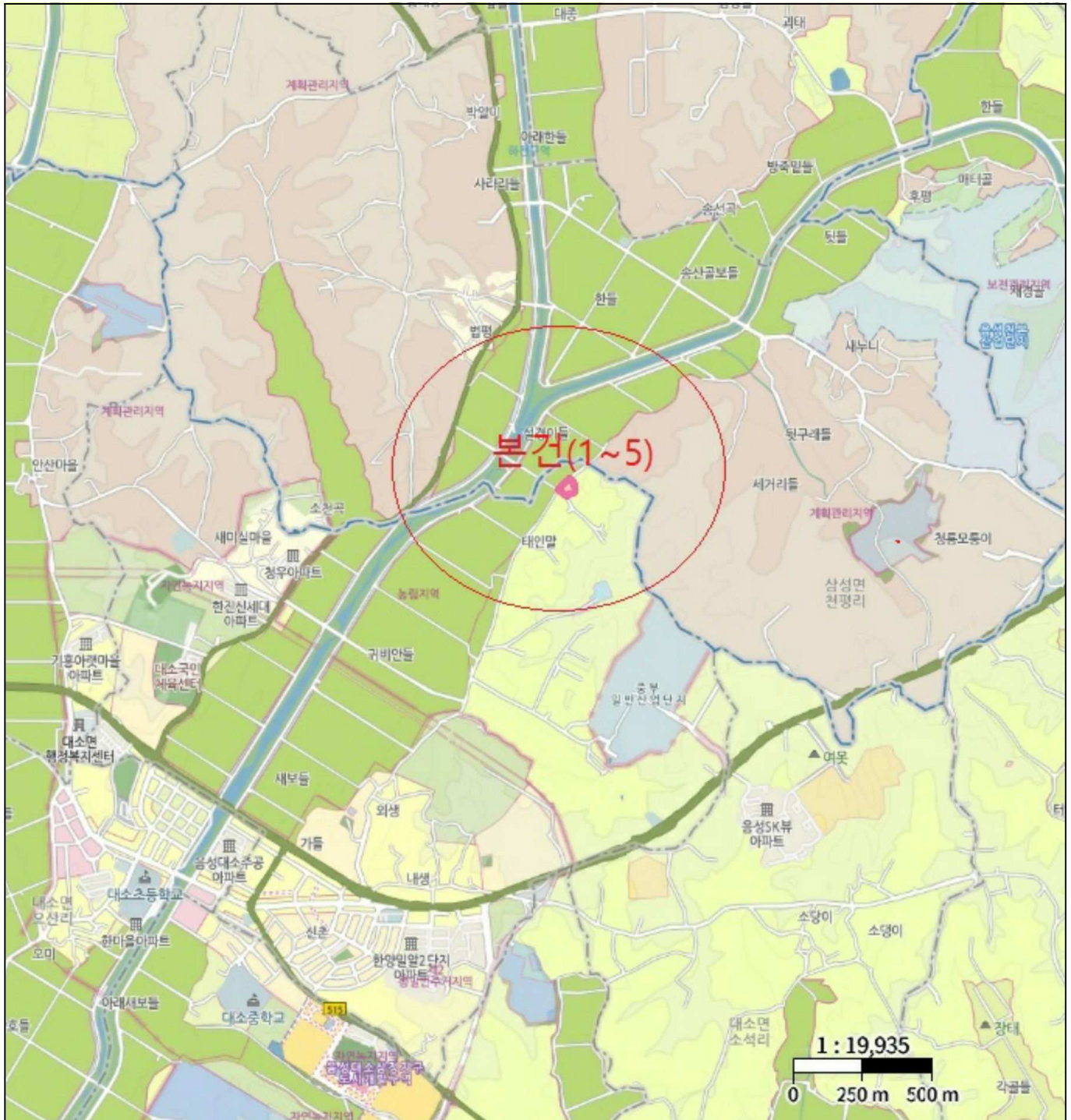
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

# 광역위치도



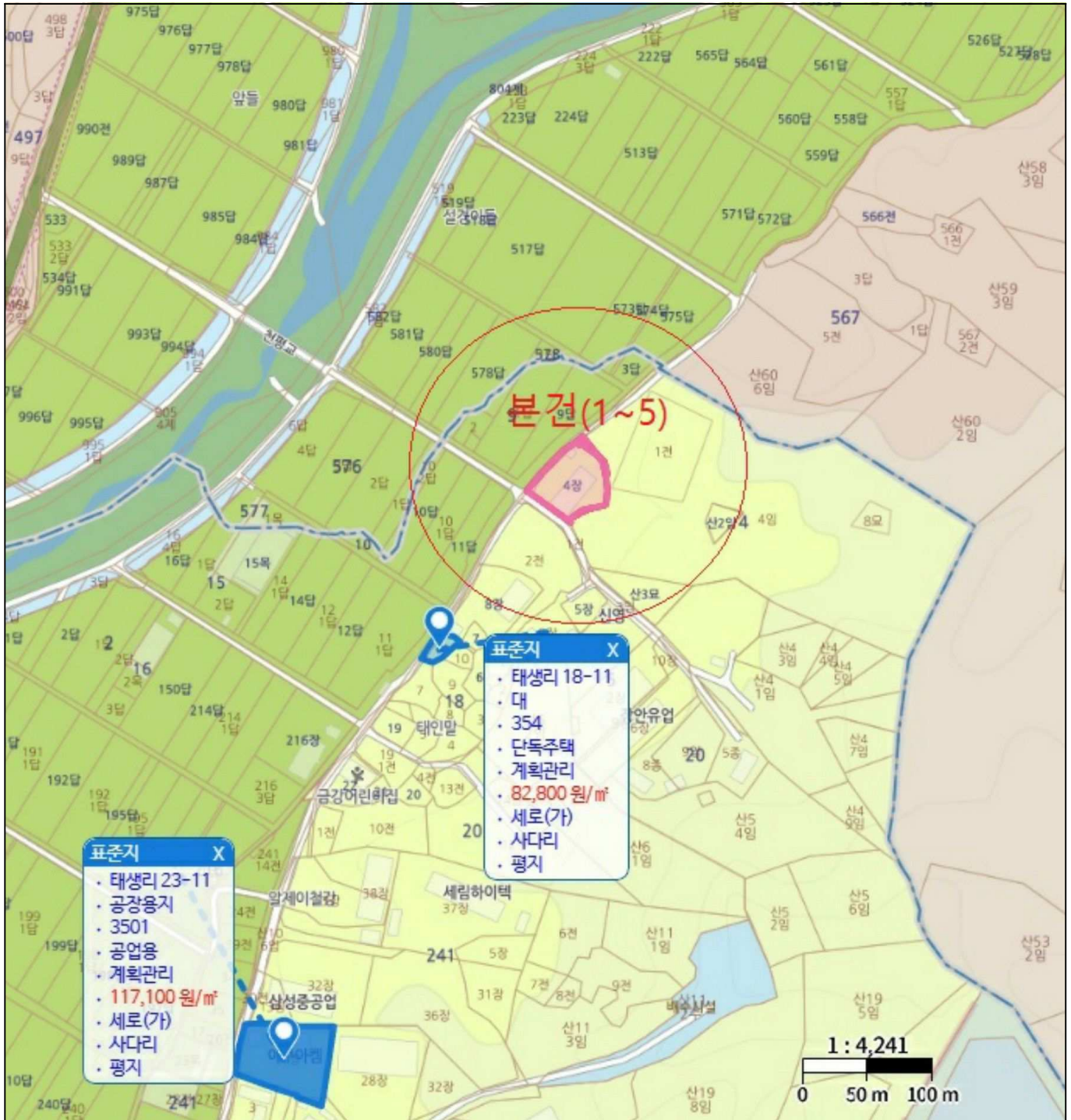
소재지	충청북도 음성군 대소면 태생리 4외
-----	---------------------



# 위치도



소재지 충청북도 음성군 대소면 태생리 4외



# 항공도면



소재지	충청북도 음성군 대소면 태생리 4외
-----	---------------------



# 지적및건물개황도



**본건 토지**

기호1토지: 태생리 4, 공장용지 2,257m<sup>2</sup>

기호2토지: 태생리 4-5, 공장용지 60m<sup>2</sup>

기호3토지: 태생리 4-6, 공장용지 15m<sup>2</sup>

기호4토지: 태생리 4-7, 공장용지 12m<sup>2</sup>

**본건 건물(기호5)**

일반철골구조 및 경량철골구조 판넬지붕 2층 공장, 1층 901.98m<sup>2</sup>, 2층 254.08m<sup>2</sup>

**제시외건물**

㉠: 판넬조 판넬지붕, 창고, 약4.8m<sup>2</sup>

㉡: 철재 및 철파이프골조 비닐천막지붕, 창고 등, 약181.6m<sup>2</sup>

㉢: 철재 및 철파이프골조 비닐천막(일부 천막 없음), 폐수처리설비실, 약115m<sup>2</sup>

㉣: 철재 및 철파이프골조 비닐천막, 창고, 약12m<sup>2</sup>

㉤: 강판 및 철재기둥 강판지붕, 창고, 약13.5m<sup>2</sup>

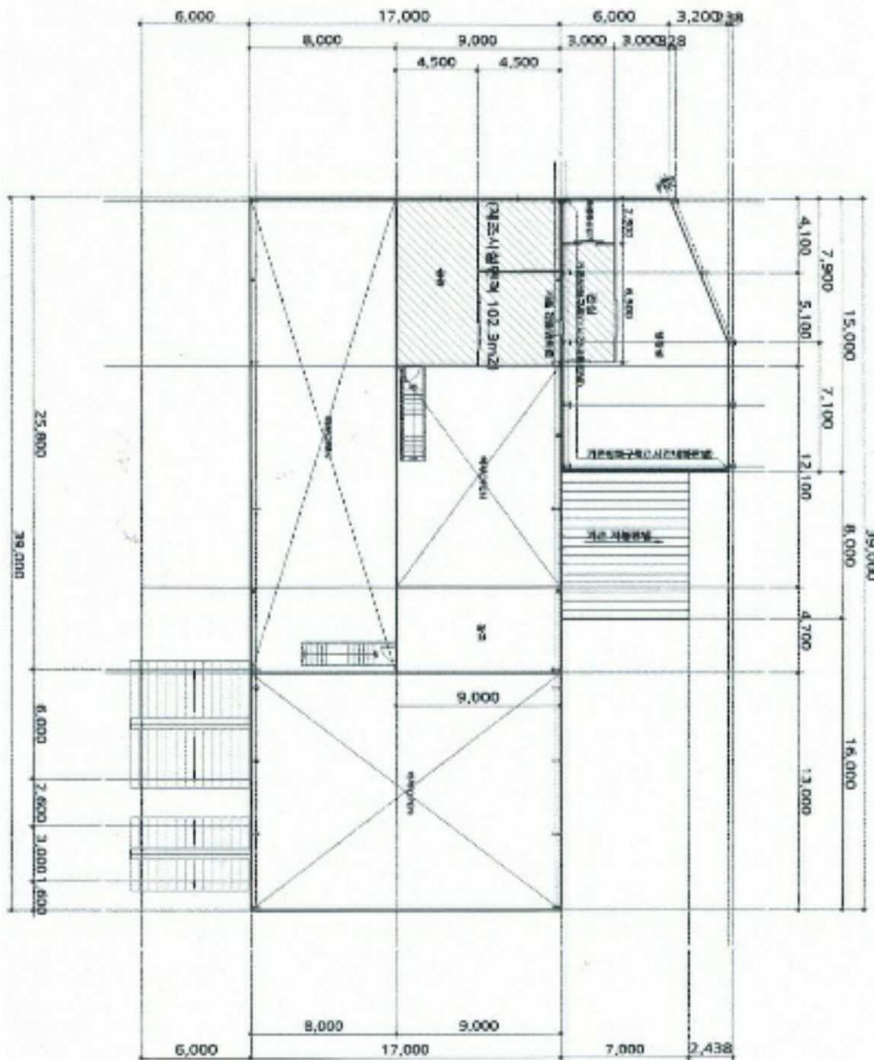


# 내부 구조도



소재지 충청북도 음성군 대소면 태생리 4외

(기호5건물, 2층 254.08m<sup>2</sup>)



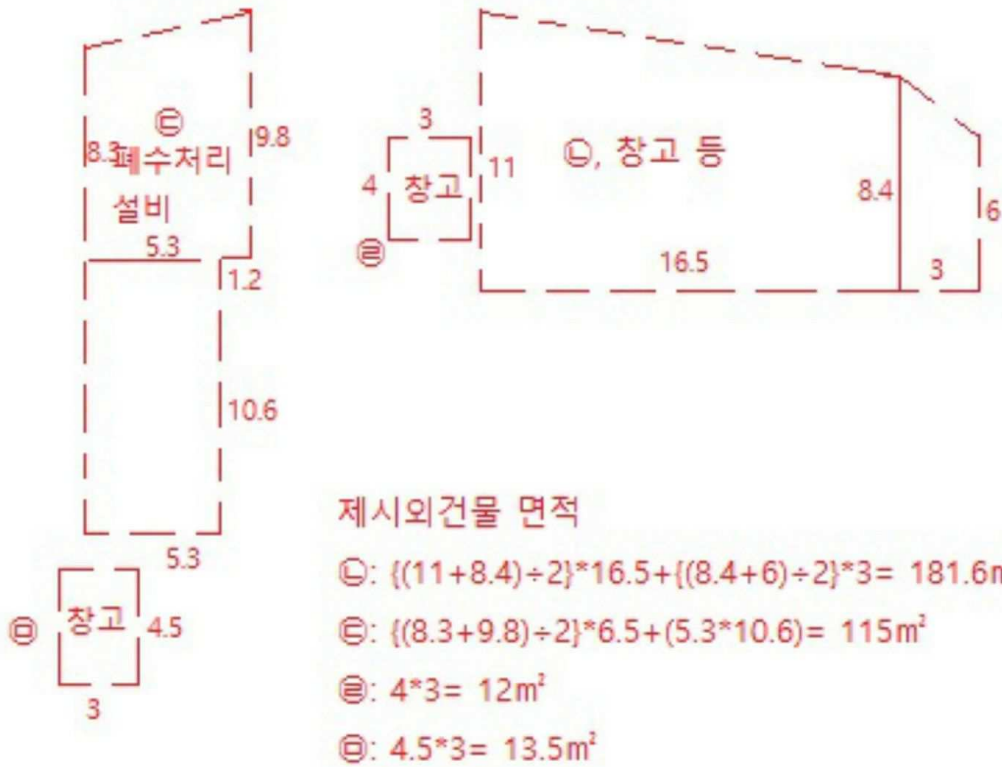
# 내 부 구조 도



**소재지**

충청북도 음성군 대소면 태생리 4외

(제시외건물㉠,㉡,㉢,㉣)



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사진용지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



(수변전설비(A))



(수변전설비(A))

# 사 진 용 지



(폐수처리설비(B))



(폐수처리설비(B))

# 사 진 용 지



(폐수처리설비(B))



(폐수처리설비(B))

# 사 진 용 지



(폐수처리설비(B))

