

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 류재경 소유물건(2025타경2319)

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

감정서번호 : m15-257051504



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 충북지사

TEL. 043-902-1369 FAX. 043-902-1361

## (부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충북지사  
지사장          진하선



감정평가사  
이창남

이창남

감정평가액	<b>삼천육백이십이만오천오백원정 (₩36,225,500.-)</b>					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	경매			
제출처	청주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	류재경 (2025타경2319)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 05. 27	2025. 05. 26 ~ 2025. 05. 27	2025. 05. 27		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사            정		감    정    평    가    액	
	종    별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종    별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단    가	금    액
	토지	186	토지	186	120,000	22,320,000
	건물	92.8	건물	23.2	480,000	11,136,000
	제시외물건	(141.5)	제시외물건	35.38	-	2,769,500
	이		하	여	백	
	합    계					₩36,225,500.-

심사확인

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

심 사 자  
감 정 평 가 사

陳 河 鈺



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 진천군 초평면 금곡리 소재 '초평초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 27일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 26일 ~ 2025년 5월 27일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적 관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건 기호 2 내부구조 및 이용상황은 현장조사와 건축물대장, 건축물 현황도면 등에 의하여 작성하였고, 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.
- ③ 본건 기호 1 중 일부 '전'(약 370 m<sup>2</sup>, 약 50%)으로 이용 중인 토지는, 인근 지역 표준적 토지이용 및 건축물대장 등 고려시 일시적 이용(현황 '전')으로 판단되는 바, 면적비율을 고려하여 개별요인 비교시 획지 조건에서 반영하여 평가함.
- ④ 본건 토지 지상에 제시외건물 ㉠(소유자 미상, 파이프조 비닐하우스 창고 등), ㉡(소유자 미상, 각파이프 및 블럭조 강판지붕 단층 창고 등), ㉢(소유자 미상, 판넬조 슬레이트지붕 단층 창고 등), ㉣(소유자 미상, 일반목구조 슬레이트지붕 단층 창고 등)이 소재하며, 개략적인 면적을 산출하여 관찰감가 병용해서 감정평가하였는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.(후첨 "지적개황도", "사진용지" 참조)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

- ⑤ 본건 토지 및 건물 기호 1, 2는 수 인 공유지분 토지 및 건물로서, 귀 법원측 요청에 의거 전체면적 중 '류재경'소유 지분(1/4)만을 평가하되, 각 소유지분의 위치 특정이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택, 전
	지 목	전
	면 적	744 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	조적조 슬래브지붕 단층
	주 용 도	주택
	사용승인	1994.09.29
	연 면 적	92.8 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	초평면 금곡리 557-5	744	전	전기타	계획관리	세로(가)	사다리 평지	66,400

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	초평면 금곡리 554-3	370	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	66,400

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.866	충청북도 진천군 (25.01.01~25.05.27 ) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.696 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.188  ( 1 + 0.00696 ) * ( 1 + 0.00188 * 27/30 ) ≒ 1.00866

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.74	본건은 비교표준지 대비 면적 및 이용상황 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 기타규제(지목 '전') 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.725	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
대지	순수 농촌지대	세로변	150,000-180,000	계획관리

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	초평면 오갑리 ***_*	357	계획관리	대 단독주택	2022.10.04	법원경매	159,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	초평면 금곡리 ***_*	계획관리 대/단독주택	60,000,000원 (@ 164,568원/m <sup>2</sup> )	2022.11.04 1947.01.01	168m <sup>2</sup> 77.03m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 목조 기와지붕 1층 주택 건물단가 : 1,400,000원/m <sup>2</sup> X 15년/50년 ≒ 420,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 420,000원/m <sup>2</sup> X 77.03m <sup>2</sup> ≒ 32,352,600원 2) 토지가격 : (60,000,000원 - 32,352,600원) / 168m <sup>2</sup> ≒ 164,568원/m <sup>2</sup>				
#2	초평면 금곡리 ***_*	계획관리 대/단독주택	120,000,000원 (@ 159,588원/m <sup>2</sup> )	2021.12.04 2015.03.10	370m <sup>2</sup> 58.05m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반목구조 싱글지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 44년/50년 ≒ 1,050,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 1,050,000원/m <sup>2</sup> X 58.05m <sup>2</sup> ≒ 60,952,500원 2) 토지가격 : (120,000,000원 - 60,952,500원) / 370m <sup>2</sup> ≒ 159,588원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충북 진천군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	1,613,229,260	1,181,249,990	73.2	32	8	25.0
답	2,860,143,490	1,972,988,200	69.0	39	11	28.2
전	13,207,531,590	8,869,463,099	67.2	56	14	25.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	159,000	1.04705	1.000	0.998	166,147		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.480	2.48
	66,400	1.00866	-	-	66,975		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.10.04 ~ 2025.05.27, 진천군 계획관리지역) : 4.705% (1.04705)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(인근 상가 및 관공서 등과의 거리 및 편의성 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	66,400	1.00866	1.000	0.725	2.48	120,421	120,000	주택지대

※ 시산가액 : 유효숫자 세자리 미만에서 반올림함.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	초평면 금곡리 ***_*	계획관리 대/단독주택	60,000,000원 (@ 164,568원/m <sup>2</sup> )	2022.11.04 1947.01.01	168m <sup>2</sup> 77.03m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 목조 기와지붕 1층 주택 건물단가 : 1,400,000원/m <sup>2</sup> X 15년/50년 ≒ 420,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 420,000원/m <sup>2</sup> X 77.03m <sup>2</sup> ≒ 32,352,600원 2) 토지가격 : (60,000,000원 - 32,352,600원) / 168m <sup>2</sup> ≒ 164,568원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	4.578	충청북도 진천군 (22.11.04~25.05.27 ) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.105 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.060 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.005 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.490 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.696 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.188  $( 1 + 0.00105 * 27/30 ) * ( 1 + 0.00060 ) * ( 1 + 0.01005 ) * ( 1 + 0.02490 ) * ( 1 + 0.00696 ) * ( 1 + 0.00188 * 27/30 ) \approx 1.04578$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.74	본건은 사례 대비 면적 및 이용상황 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.98	본건은 사례 대비 기타규제(지목 '전') 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.725	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	164,568	1.000	1.04578	1.000	0.725	124,773	125,000

※ 시산가액 : 유효숫자 세자리 미만에서 반올림함.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	120,000	125,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	조적조 슬라브 슬라브지붕	주택	92.8	1994.09.29	중

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

없음.

### (3) 재조달원가 결정

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,792,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	3	1,341,000	40 (35~45)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40 (35~45)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
2	조적조 슬라브 슬라브지붕	1,200,000	-	1,200,000	50	1층 (주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동  
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

#### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
2	1층 (주택)	1,200,000	50	30	30	20	20/50	480,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	22,320,000
	건 물	11,136,000
	합 계	33,456,000

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

없음.

## (부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 진천군 초평면 금곡리	557-5	전	계획관리지역	744 X - 4	186	120,000	22,320,000	
2	상동 [도로명주소] 충청북도 진천군 초평면 서원말길 72	위지상	단독주택	조적조 슬래브 지붕 단층주택	92.8 X - 4	23.2	480,000	11,136,000	1,200,000 x20/50
<b>소 계</b>								<b>₩33,456,000</b>	
<제시외물건>									
㉠	동 소	557-5	창고 등	파이프조비닐하우스 (6x10)	(60) X - 4	15	7,500	112,500	관찰감가 류재경 지분 전부
㉡	동 소	557-5	창고 등	각파이프및블럭조 강판지붕 단층 (5x13.5)	(67.5) X - 4	16.88	150,000	2,532,000	관찰감가 류재경 지분 전부
㉢	동 소	557-5	창고 등	판넬조슬레이트지붕 단층 (2x5)	(10) X - 4	2.5	40,000	100,000	관찰감가 류재경 지분 전부
㉣	동 소	557-5	창고 등	일반목구조슬레이트 지붕 단층 (2x2)	(4) X - 4	1	25,000	25,000	관찰감가 류재경 지분 전부

## (부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							₩2,769,500	
	합 계							₩36,225,500.-	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진천군 초평면 금곡리 소재 '초평초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 순수 농촌지대로 주택, 농지 등이 소재하는바 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로, 단독주택 부지 및 전으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 개설된 노폭 약 6 M 내외의 포장도로와 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(2022-12-23)(제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

건물 감정평가요항표 참조.

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(2) : 조적조 슬라브지붕 단층 건물로서,(사용승인일 : 1994.09.29.)

외벽 : 조적벽돌 마감 등,  
창호 : 새시창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

기호(2)는 단독주택으로 이용 중임(방3, 화장실, 주방, 거실 등).

## (3) 설비내역

기본적인 위생 급배수 시설이 설치되어있음.

## (4) 부합물 및 증물

제시외건물 ㉠ : 파이프조 비닐하우스 (약 6x10 = 60 m<sup>2</sup>)로서 창고 등으로 이용 중임.

제시외구축물 ㉡ : 각파이프 및 블럭조 강판지붕 단층 (약 5x13.5 = 67.5 m<sup>2</sup>)로서 창고 등으로 이용 중임.

제시외건물 ㉢ : 판넬조 슬레이트지붕 단층 (약 2x5 = 10 m<sup>2</sup>)로서 창고 등으로 이용 중임.

제시외건물 ㉣ : 일반목구조 슬레이트지붕 단층 (약 2x2 = 4 m<sup>2</sup>)로서 창고 등으로 이용 중임.

제시외건물 ㉤ : 조적조 옥외계단 (약 1.5x6 = 9 m<sup>2</sup>)으로서 옥외계단 및 창고 등으로 이용 중임.  
(후첨 "지적개황도", "사진용지" 참조)

## (5) 공부와의 차이

없음.

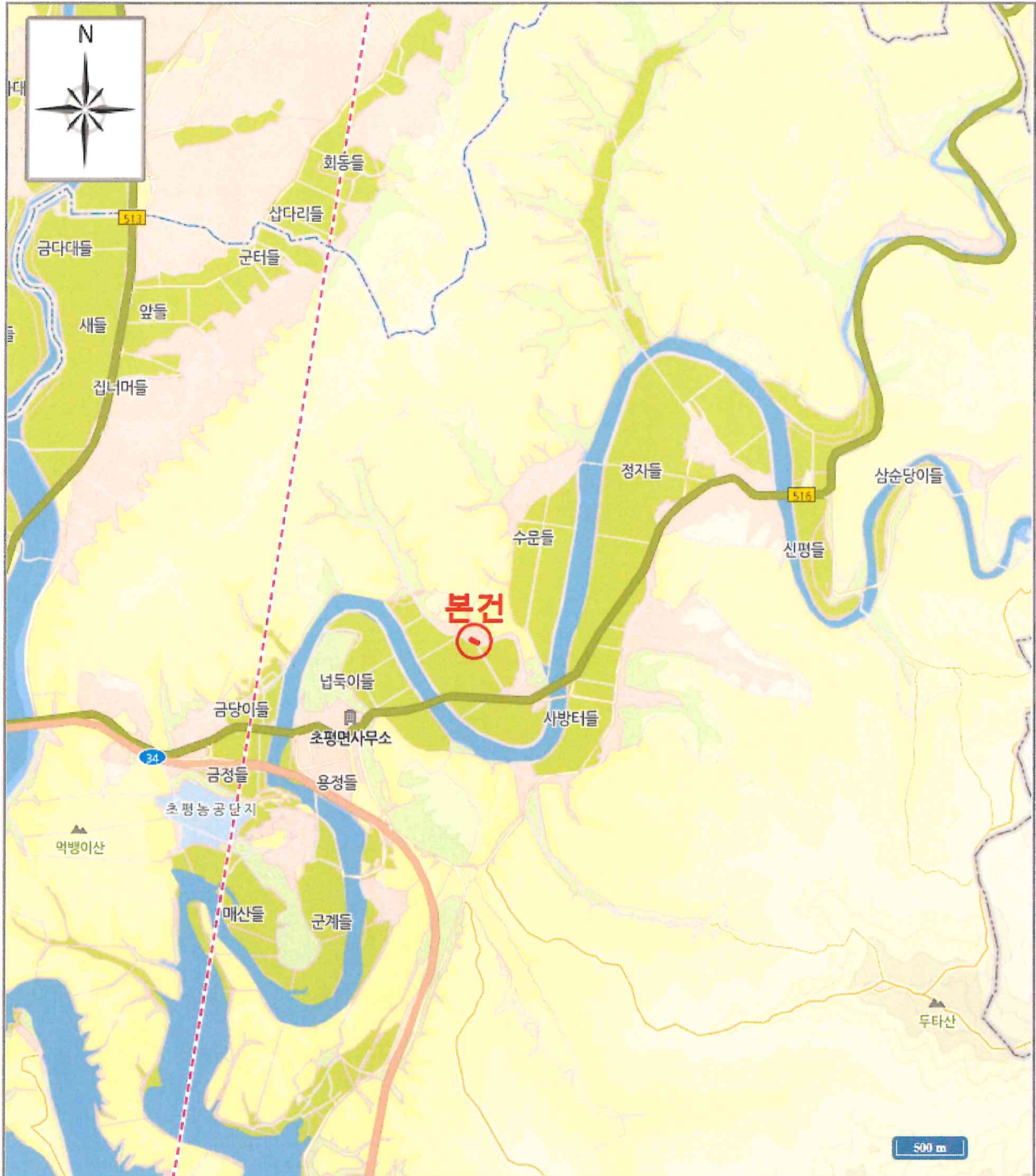
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

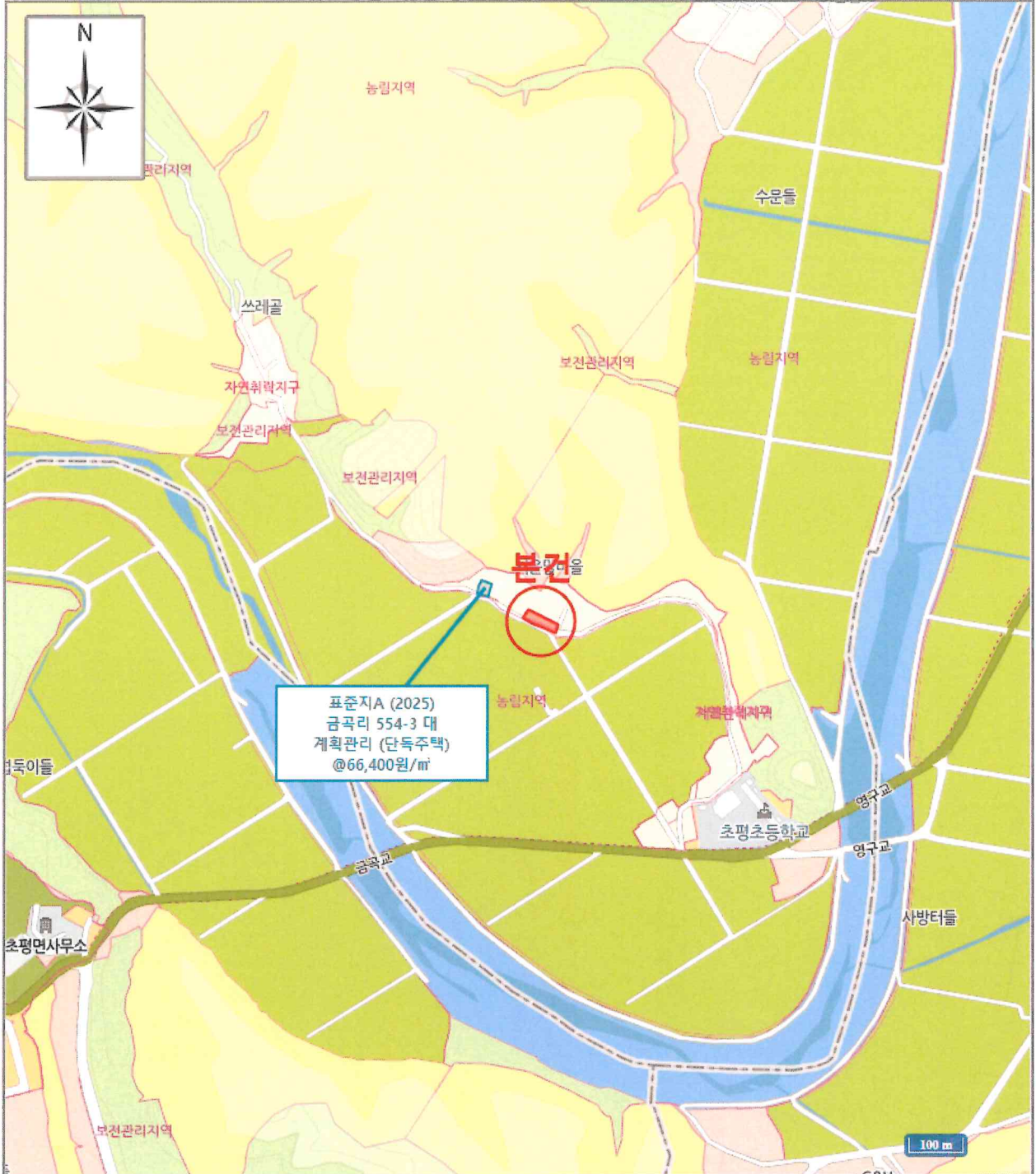
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

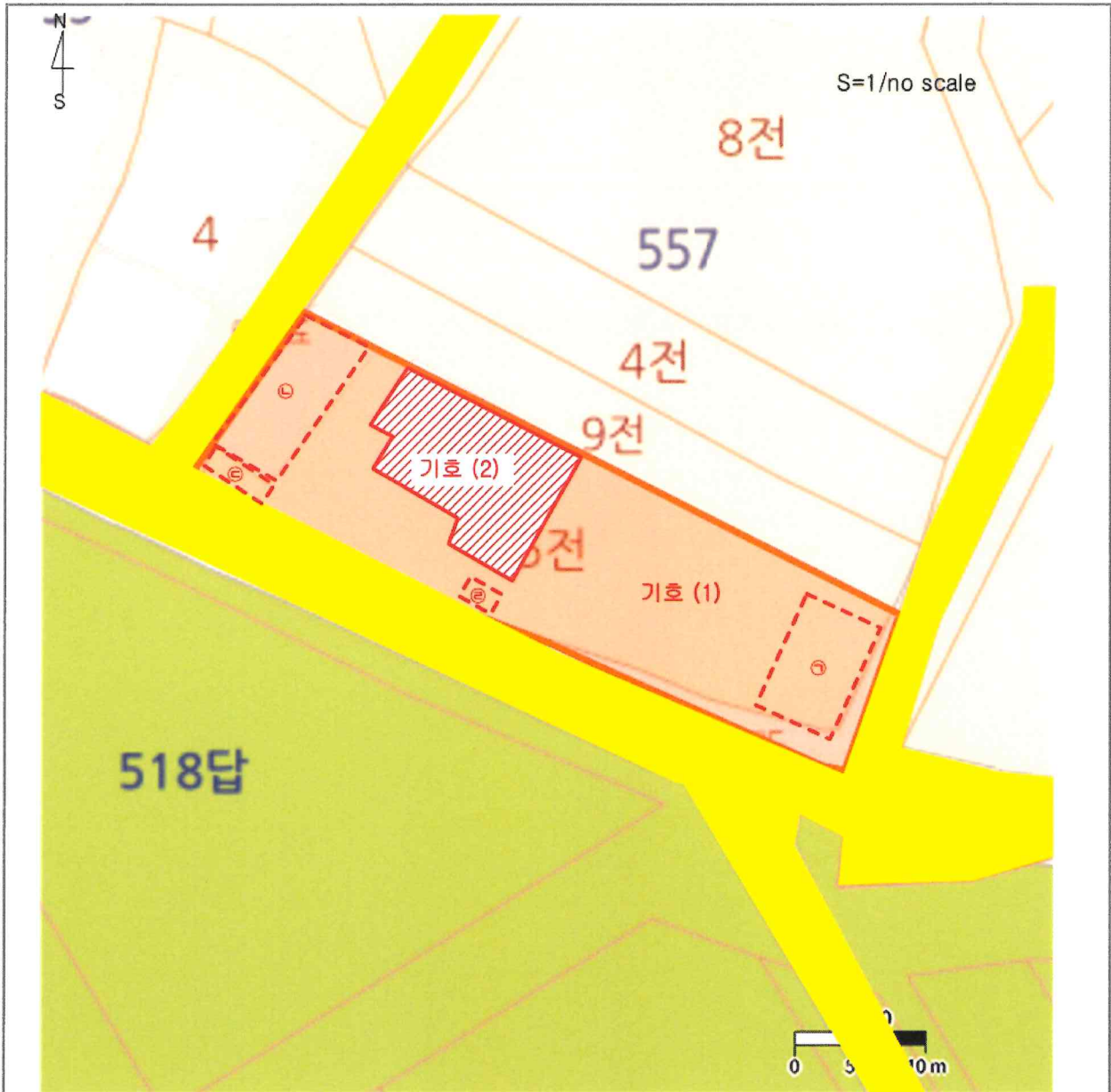
■ 평가사레










■ 거래사레

# 지 적 개 황 도

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5

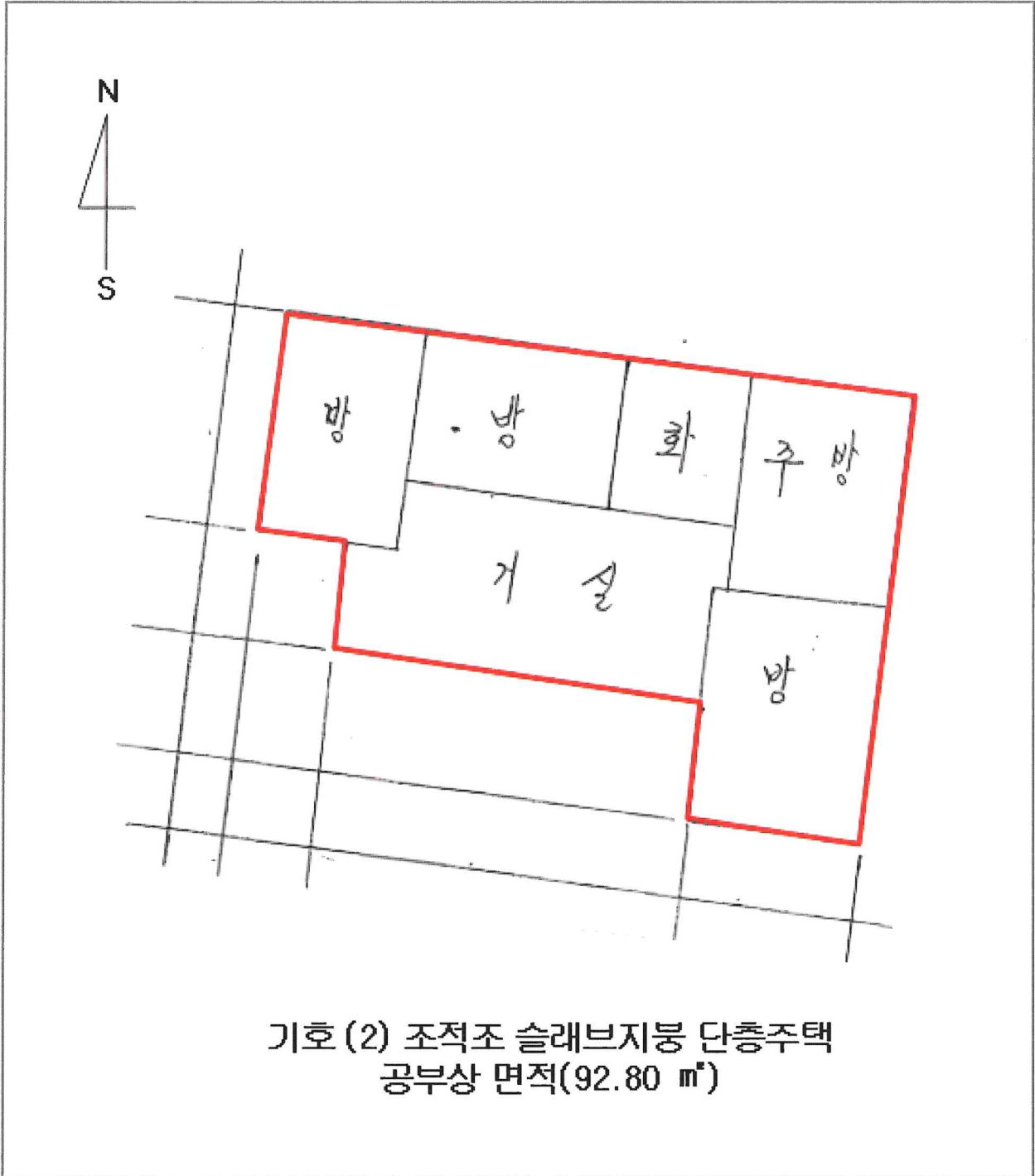


범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

# 건물개황도

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



본건 전경



본건 도로상태

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



기호 1 전 부분



기호 1 단독주택 부지 부분

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



기호 2



제시외건물 ㉠ 비닐하우스

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



제시외구축물 ⊖ 창고 등



제시외건물 ⊖ 내부

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



제시외건물 ㉠ 내부



제시외건물 ㉠ 창고 등

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 진천군 초평면 금곡리 557-5



제시외구축물 ㉮ 참고 등