

# 감정평가서

건명	조주혜 외 1명 소유물건(2024타경989)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 김재철
감정서번호	SI24-0417-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
회원은별이 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, 기계기구)감정평가표

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

감정평가사 이 정 진  
이 정 진

(인)

(주)써브감정평가법인 청주지사 지사장 이 정 진

(서명또는인)

감정평가액 사십팔억칠천일백구십구만삼천일백사십원정(₩4,871,993,140.-)

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	조주혜 외 1명 (2024타경989)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.04.23	2024.04.23	2024.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

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

심사자 : 감정평가사  
이 강 운

이 강 운

(인)

# (부동산, 기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	11,179.4	토지	11,179.4	-	957,917,200
	건물	6,062.7	건물	6,062.7	-	3,071,135,940
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	783,280,000
	(제시외건물)	(136)	제시외건물	(136)	-	56,636,000
	(제시외기계기구)	(8식)	제시외기계기구	8식	-	3,024,000
	이		하	여	백	
	<b>합계</b>					<b>₩4,871,993,140</b>

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 진천군 진천읍 송두리 소재 "송두산업단지" 북동측 원거리에 위치한 부동산(토지, 건물), 기계기구로서, "청주지방법원"의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### 1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	덕산읍 산수리 924	5,442.1	답	축사용 건부지	농림지역	사다리형 평지	28,500	6필 일단지
2	덕산읍 산수리 924-1	1,005	답		농림지역		23,800	
3	덕산읍 산수리 924-2	995	답	기호(1,2,4~7)의 부속토지	농림지역	사다리형 평지	22,300	-
4	덕산읍 산수리 925	3,203.2	답	축사용 건부지	농림지역	사다리형 평지	22,300	6필 일단지
5	이월면 삼용리 1193	258	답		농림지역		24,700	
6	이월면 삼용리 1195	141.6	답		농림지역		24,700	
7	이월면 삼용리 1196	134.5	답		농림지역		24,700	

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 2) 건물

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일	비고
8-가	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
9-나	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
10-다	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
11-라	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
12-마	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
13-바	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
14-사	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	749.3	1 / 0	2014.05.22.	-
15-아	경량철골구조 판넬지붕	동. 식물관련 시설	106.92	1 / 0	2014.08.29.	-
16-자	일반철골구조 강판지붕	동. 식물관련 시설	710.68	1 / 0	2015.03.31.	-

### 3) 기계기구

기 호	명 칭	제작사 / 제작년월	수량	비고
1	태양광발전설비	(주)하늘이엔씨 / 2020.05	1식	-
2	태양광발전설비	효성TNC / 2019.01	1식	-

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호(1,2,5~7): 농림지역 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

기호(3,4): 농림지역 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의접도구역(2015-06-11)(중부선)<고속국도법>, 농업진흥구역<농지법>임.

## 다. 주위 환경

주위는 경지정리된 답 및 축사 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024.04.23. 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 **2024.04.23 일자**에 실지조사를 실시하였음.

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀제시목록, 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건은 인접지와 경계가 불분명한바, 정확한 경계 및 위치확인인 별도의 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 본건 기호(3) 일부가 기준시점 현재 토지이용계획확인서상 “고속국도법상의 점도구역 저촉”인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지 기호(1,2,4~7)은 용도상 불가분의 관계에 있는 토지로 6필지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 본건 토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 바, 일단지로 감정평가 하였 으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 기계기구 평가는 귀 제시목록을 기준으로 규격, 형식, 용량, 성능 및 현상 등을 종합 참작하여 감정평가하였음.

바. 본건 지상에 별첨 사진과 같이 제시외기계기구㉔~㉕이 소재하는바, 규격, 형식, 용량, 성능 및 현상 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 및 기타권리관계, 일괄경매 여부를 확인바람.

## 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, 감정평가 목적을 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 공시지가기준법, 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. 공시지가기준법이란 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 방법으로 적용하였고, 본건 기계기구의 감정평가는 기계기구의 형식, 규격, 용량, 성능, 관리상태 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 적용하되, 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

# 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: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	덕산읍 산수리 858	3,497.7	답	전	농림지역	세로(불)	세장형 평지	27,700

##### 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 선정하되, 지리적으로 가능한 한 가까이 위치하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지 기호(A)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 진천군 농림지역 (24.01.01~24.04.23)	0.489% (1.00489)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.397 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.124 $( 1 + 0.00397 ) * ( 1 + 0.00124 * 23/31 )$ ≒ 1.00489

## 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
자연 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

### 2) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1,2,4~7 (일단지)	-	1.00	1.00	1.30	1.00	1.00	1.300	본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.
3	-	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	0.912	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(본건 일부 고속국도법상의 접도구역 저촉 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 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 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 본건 평가사례 및 거래사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서, 단위 : 원/㎡ ]

평가 사례	기호	평가 목적	토지단가	기준시점	소재지	비고
	1,2,4~7	담보	86,000	2023.12.13	산수리 924, 924-1, 925, 삼용리 1193, 1195, 1196	-
3	담보	62,000	2023.12.13	산수리 924-2	-	
거래 사례	기호	거래금액		거래시점	소재지	비고
	1,2,3, 6,7	280,170,660		2022.02.03	산수리 924, 924-1, 924-2 삼용리 1195, 1196	-
	4,5	125,641,560		2022.02.03	산수리 925, 삼용리 1193	-

### 3) 인근지역 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계, 단위 : 원/㎡ ]

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	이월면 삼용리 1184	농림지역	답	2023.09.15	담보	85,000	-
2	덕산읍 산수리 916	농림지역	답	2022.09.27	담보	85,000	-

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역의 거래사례

[ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서, 단위 : 원/㎡ ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
3	덕산읍 산수리 712-3	답	2,592	농림지역	228,100,000	88,002	2022.01.03	토지만 거래
4	이월면 동성리 889	답	930.7	농림지역	64,000,000	68,765	2023.08.11	토지만 거래

### 5) 인근지역 기간별 낙찰가율

(충북 진천군 용도별 통계, 출처: 인포케어) (2023.04 ~ 2024.03)

구분	낙찰율(기종/낙찰가)			낙찰율(기종/낙찰건)			미전행건
	총감평가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유일건수	낙찰건수(유)	
주택	3,872,753,440원	2,263,899,000원	78.8%	19건	14건	5건(26.3%)	3건
집합건물	3,594,700,000원	3,039,926,390원	84.6%	51건	30건	21건(41.2%)	3건
상가	737,923,800원	700,000,000원	94.9%	28건	24건	3건(7.7%)	13건
공장	15,459,180,970원	13,205,309,999원	82.7%	26건	11건	9건(45.0%)	4건
특수부동산	14,541,093,720원	7,298,612,100원	50.2%	17건	12건	5건(29.4%)	7건
토지	7,378,929,420원	5,573,466,899원	75.5%	154건	112건	42건(27.3%)	23건
기타토지	0원	0원	0.0%	3건	3건	0건(0.0%)	2건
합계	45,084,581,350원	32,081,214,388원	71.2%	290건	206건	84건(29.0%)	55건

### 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호(3)을 선정함.

# 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

## 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
사례 (기호 3)	88,002	1.04652	1.00	0.735	67,690	2.432
비교표준지 (기호 A)	27,700	1.00489	-	-	27,835	

※ 사례 시점수정 : 2022.01.03. ~ 2024.04.23 충청북도 진천군 농림지역 지가변동률

※ 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※ 비교표준지(A)/사례(3) 개별요인비교치

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
A/(3)	-	0.75	1.00	0.98	1.00	1.00	0.735	비교표준지(A)는 거래사례(3)대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 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 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.43

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,4~7 (일단지)	A	27,700	1.00489	1.00	1.300	2.43	87,932	88,000
3	A	27,700	1.00489	1.00	0.912	2.43	61,688	62,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 평가개요

토지는 대상토지와 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.

### 나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 다음과 같이 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	이월면 동성리 889	답	930.7	농림지역	64,000,000	68,765	2023.08.11	토지만 거래

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 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
2023.08.11 ~ 2024.04.23	1.219% (1.01219)	충청북도 진천군 농림지역

### 마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

### 바. 개별요인 비교

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1,2,4~7 (일단지)	-	1.05	1.00	1.30	1.00	1.00	1.365	본건은 거래사례(4) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.
3	-	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960	본건은 거래사례(4) 대비 행정적조건(본건 일부 고속국도법상 접도구역 저촉 등)에서 열세함.

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,4~7 (일단지)	68,765	1.000	1.01219	1.000	1.365	95,008	95,000
3	68,765	1.000	1.01219	1.000	0.960	66,819	67,000

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1,2,4~7 (일단지)	88,000	95,000	-
3	62,000	67,000	-

### 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.

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 5. 토지가액의 결정

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	5,442.1	5,442.1	88,000	478,904,800	6필 일단지
	2	1,005	1,005	88,000	88,440,000	
	3	995	995	62,000	61,690,000	-
	4	3,203.2	3,203.2	88,000	281,881,600	6필 일단지
	5	258	258	88,000	22,704,000	
	6	141.6	141.6	88,000	12,460,800	
	7	134.5	134.5	88,000	11,836,000	
감정평가액(합계)					957,917,200	-

# 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 방법으로 적용하였음. 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 재조달원가의 결정

#### 가. 표준단가(건물 신축 단가 예시)

(한국부동산원 발행, 2023년 01월 기준 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
19-3-65-1	축사(산란계사)	철골조(pipe) 철골지붕틀 칼라강판잇기	3	654,000	25 (20~30)

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 나. 재조달원가의 결정

기 호	층	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
8-가	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
9-나	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
10-다	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
11-라	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
12-마	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
13-바	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
14-사	1층	양계사	650,000	-	650,000	-
15-아	1층	관리사	950,000	-	950,000	-
16-자	1층	양계사	650,000	-	650,000	-

### 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 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

기호	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	잔존 연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)
8-가	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
9-나	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
10-다	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
11-라	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
12-마	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
13-바	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
14-사	양계사	650,000	2014.05.22.	31	40	503,000
15-아	관리사	950,000	2014.08.29.	26	35	705,000
16-자	양계사	650,000	2015.03.31.	31	40	503,000

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### 4. 건물가액의 산출

기호	층	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
8-가	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
9-나	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
10-다	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
11-라	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
12-마	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
13-바	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
14-사	1층	양계사	749.3	749.3	503,000	376,897,900	-
15-아	1층	관리사	106.92	106.92	705,000	75,378,600	-
16-자	1층	양계사	710.68	710.68	503,000	357,472,040	-
<b>감정평가액(합계)</b>						<b>3,071,135,940</b>	<b>-</b>

## 감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

### VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

### VII. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구분	기호	감정평가액(원)	비고
토지	1~7	957,917,200	-
건물	8-가~16-자	3,071,135,940	-
제시외 건물	ㄱ	9,792,000	관찰감가
	ㄴ	960,000	관찰감가
	ㄷ	33,740,000	관찰감가
	ㄹ	11,568,000	관찰감가
	ㅁ	576,000	관찰감가
기계기구		783,280,000	-
제시외 기계기구		3,024,000	-
<b>합계</b>		<b>4,871,993,140</b>	-

#### 2. 종합의견

본건은 충청북도 진천군 진천읍 송두리 소재 "송두산업단지" 북동측 원거리에 위치한 부동산 (토지, 건물), 기계기구로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경, 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 진천군 덕산읍 산수리	924	답	농림지역	5,442.1	5,442.1	88,000	478,904,800	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지
2	동 소	924-1	답	농림지역	1,005	1,005	88,000	88,440,000	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지
3	동 소	924-2	답	농림지역	995	995	62,000	61,690,000	
4	동 소	925	답	농림지역	3,203.2	3,203.2	88,000	281,881,600	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지
5	충청북도 진천군 이월면 삼용리	1193	답	농림지역	258	258	88,000	22,704,000	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지
6	동 소	1195	답	농림지역	141.6	141.6	88,000	12,460,800	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지
7	동 소	1196	답	농림지역	134.5	134.5	88,000	11,836,000	기호(1,2, 4~7) 6필 일단지

# 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	
8-가	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] 충청북도 진천군 덕산읍 가산길 66-18	1193, 1195, 1196 위 지상 주1							
9-나	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주2							
10-다	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주3							

# 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	
11-라	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주4							
12-마	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주5							
13-바	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕 단층  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주6							

# 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	
14-사	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕  1층	749.3	749.3	503,000	376,897,900	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주7							
15-아	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	경량철골구조 판넬지붕  1층	106.92	106.92	705,000	75,378,600	950,000 x 26/35
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주8							
16-자	충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924, 924-1, 925,	동. 식물 관련시설	일반철골구조 강판지붕  1층	710.68	710.68	503,000	357,472,040	650,000 x 31/40
	충청북도 진천군 이월면 삼용리 [도로명주소] "	1193, 1195, 1196 위 지상 주9							
<b>소 계</b>								<b>₩4,029,053,140</b>	

# 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	
ㄱ	(제시외건물) 충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924-1	물탱크실	판널조 단층	(24)	24	408,000	9,792,000	550,000 x 26/35, 관찰감가
	충청북도 진천군 이월면 삼용리	1196 위 지상							
ㄴ	(제시외건물) 충청북도 진천군 덕산읍 산수리	924-2 위 지상	가추	파이프조 단층	(6)	6	160,000	960,000	250,000 x 16/25, 관찰감가
ㄷ	(제시외건물) 동 소	924-2 위 지상	창고	파이프조 단층	(70)	70	482,000	33,740,000	650,000 x 26/35, 관찰감가
ㄹ	(제시외건물) 동 소	924-2 위 지상	가추	파이프조 단층	(24)	24	482,000	11,568,000	650,000 x 26/35, 관찰감가
ㅁ	(제시외건물) 동 소	924-1 위 지상	닭 사체 처리기	파이프조 단층	(12)	12	48,000	576,000	120,000 x 6/15, 관찰감가
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩56,636,000</b>	
								<b>₩4,085,689,140.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	
1	태양광발전설비 Cap' : 688.2kw 1)모듈 모델명 : JSMM370A 수량 : 1,860EA 정격출력 : 370W 규격: 1,950*990*40mm 최대시스템전압:1,000V 중량:21kg 전지크기: 156.75*153.75mm 배열:6 String*12=72 Cells  2)태양광 발전용 인버터 모델명:HS-P100GL0 수량 : 7EA 정격용량 : 100kw 교류배선:3상3선식/3상4선식 정격주파수 :60Hz MPPT전압 :200~1,000V  3)기타부대설비 일체	(주)하늘 이엔씨 2020.05	1식	-	706,720,000	1,120,000,000 x 0.631(12/15)
2	태양광발전설비 Cap' :98.26kw 1)모듈 모델명:Q.Plus L-G4.1 340 수량 : 289EA 정격출력 340W 규격: 1,994*1000*35mm 모듈경사각 : 23° 중량:24kg  2)태양광 발전용 인버터 정격용량 :250kw(36kw * 3ea) 교류배선:3상3선식/3상4선식 정격주파수 : 60Hz MPPT전압 :200~1,000V  3)기타부대설비 일체	효성TNC 2019.01	1식	-	76,560,000	165,000,000 x 0.464(10/15)
<b>소 계</b>					<b>₩783,280,000</b>	

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
b	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
c	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
d	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
e	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
f	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
g	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	
h	사료저장 사일로 형식: FRP(플라스틱)제 조립식 볼트체결형, 철제 프레임 지지식	미상	1식	-	378,000	3,000,000 x 0.126(1/10)
소 계					₩3,024,000	
합 계					₩786,304,000.-	
	이	하	여	백		

# 공장 감정평가요항표

- |                 |             |                 |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황  | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상   | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항     |

## (1) 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 진천군 진천읍 송두리 소재 "송두산업단지" 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 경지정리된 답 및 축사 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 토지의 상황

- 교통상황 : 본건 및 본건 인근까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등제반 교통상황은 보통시 됨.

- 형태 및 이용상황

기호(1,2,4~7) : 사다리형 평지로서, 축사용 건부지로 이용중임.

기호(3) : 사다리형 평지로서, 기호(1,2,4~7)의 부속토지로 이용중임.

- 인접도로상태

기호(1,2,4~7) : 본건 서측으로 노폭 약 3M 내외의 포장도로와 접함.

기호(3) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통하여 접근가능함.

- 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,2,5~7): 농림지역 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

기호(3,4): 농림지역 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 고속국도법상의접도구역(2015-06-11)(중부선)<고속국도법>, 농업진흥구역 <농지법>임.

# 공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황  
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황  
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상  
(6) 기타 참고사항

### (3) 건물의 구조 및 현상

기호(8-가~14-사, 16-자) : 일반철골구조 강판지붕 단층 건물로서,  
외벽 : 판넬 마감 등,  
내벽 : 우레탄단열재 마감 등,  
바닥 : 콘크리트미장 마감 등,  
창호 : 새시창호 등 마감임.  
이용상황 : 양계사 등으로 이용중임.

기호(15-아) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,  
외벽 : 치장벽돌 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
바닥 : 강화마루 및 타일 마감 등,  
창호 : 새시창호 등 마감임.  
설비 : 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.  
이용상황 : 관리사로 이용중임.

### (4) 기계/기구의 현상

기준시점 현재 본건 기계기구(1,2)은 가동 중단중이며, 관리상태는 보통시 됨.

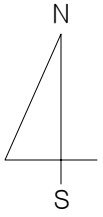
### (5) 공작물의 현상

-

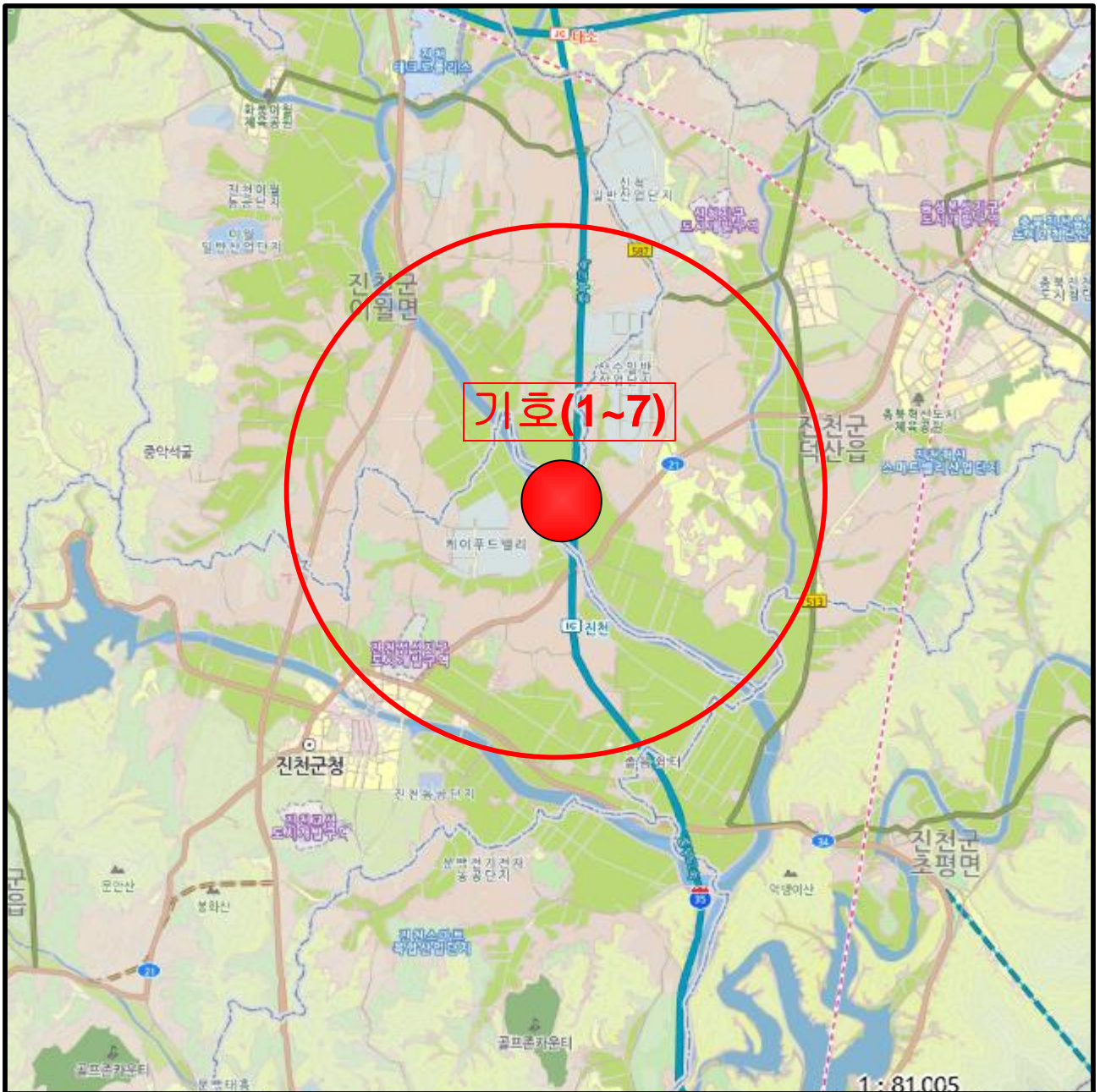
### (6) 기타참고사항

-

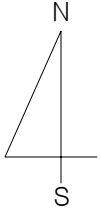
# 광역위치도



충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924외



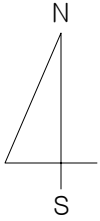
# 상 세 위 치 도



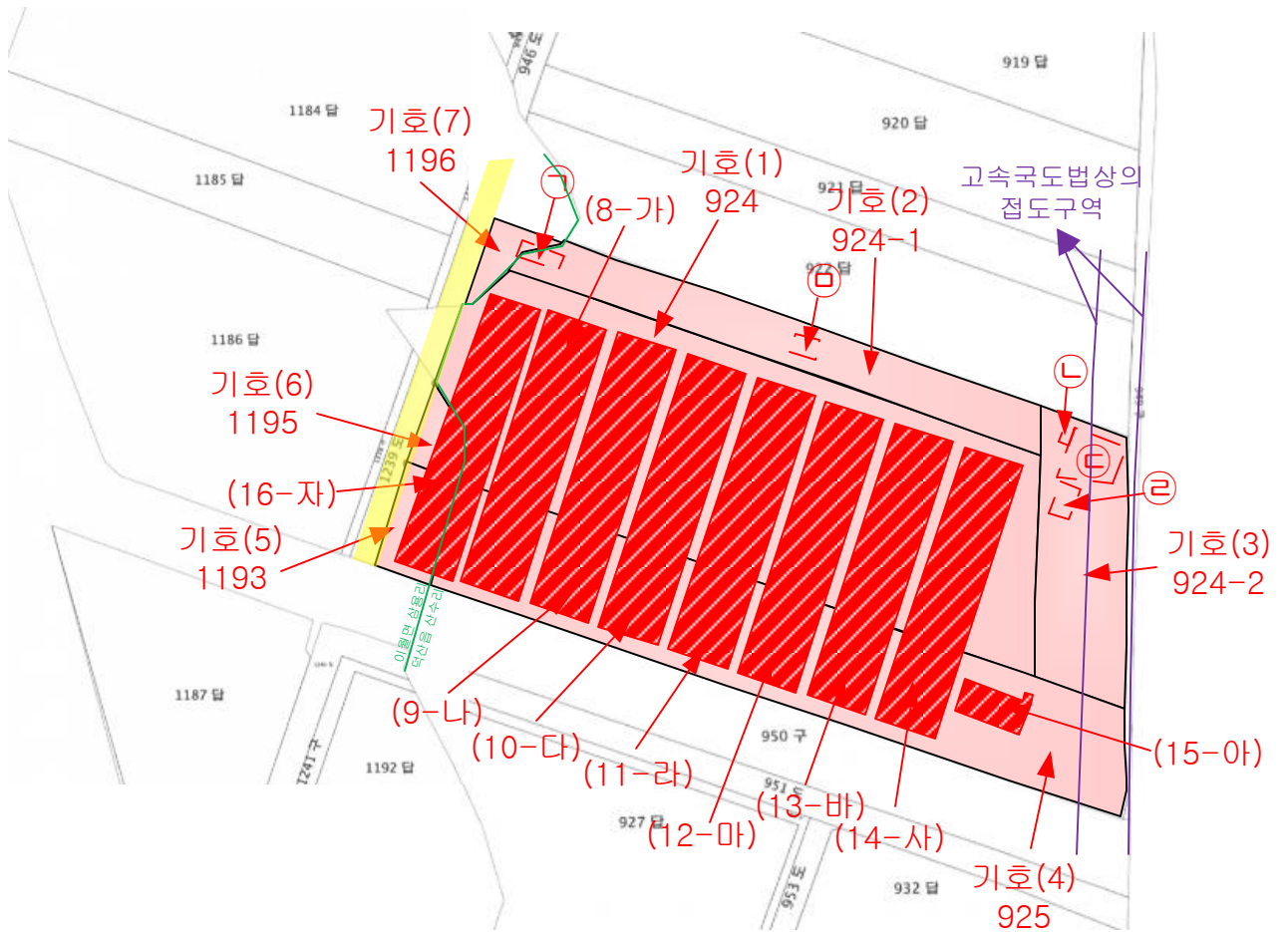
충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924외



# 지 적 개 황 도



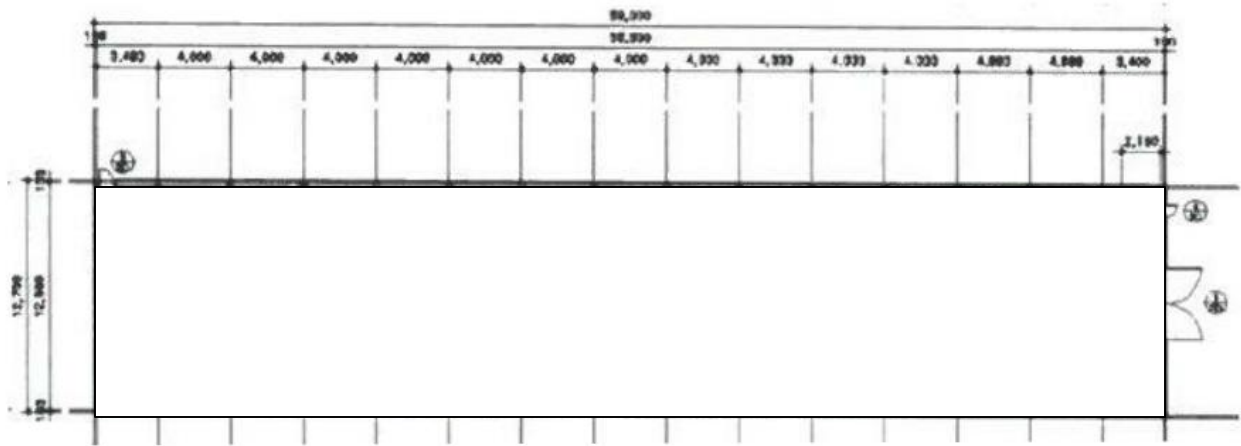
NO SCALE



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

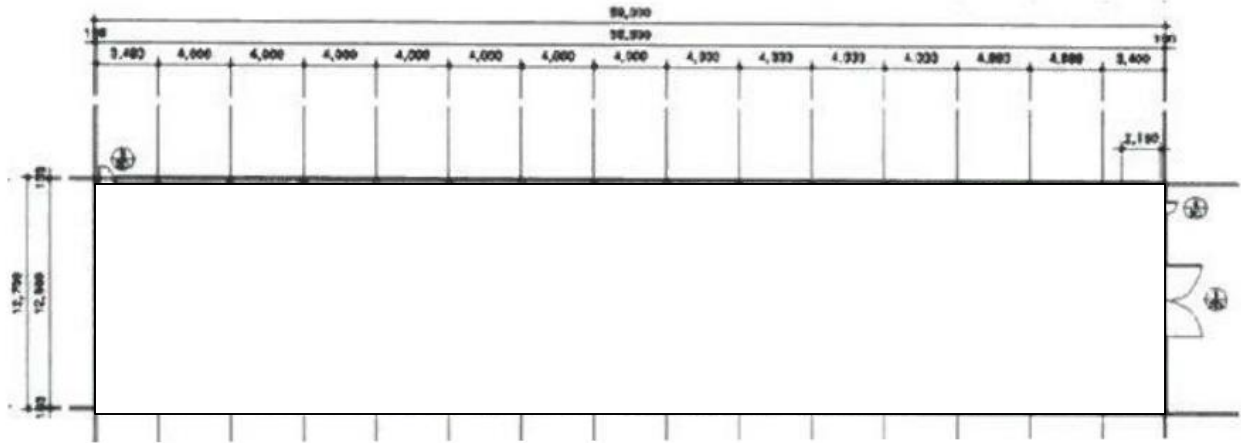
NO SCALE



< 기호(8-가) 1층 : 공부면적 749.3㎡ >

# 건물개황도

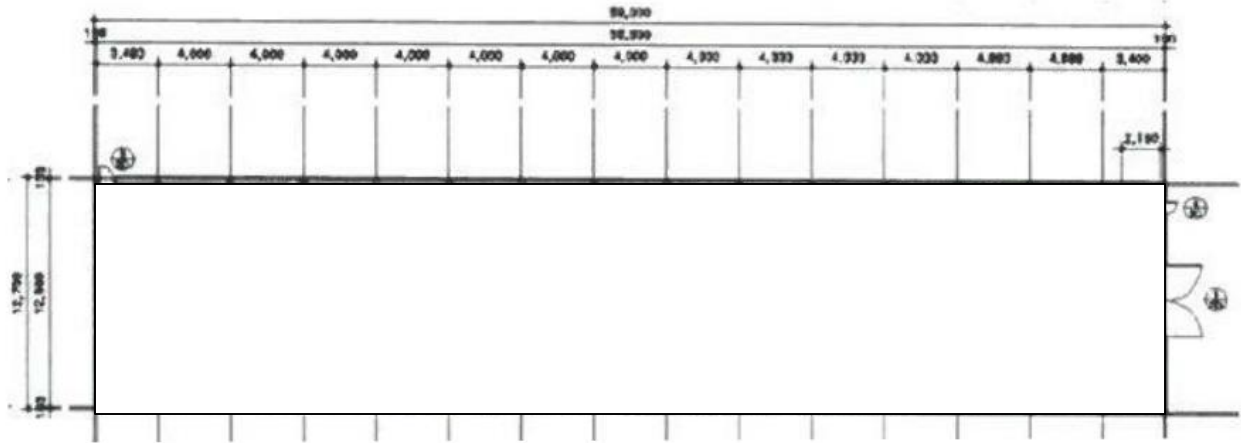
NO SCALE



< 기호(9-나) 1층 : 공부면적 749.3 m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

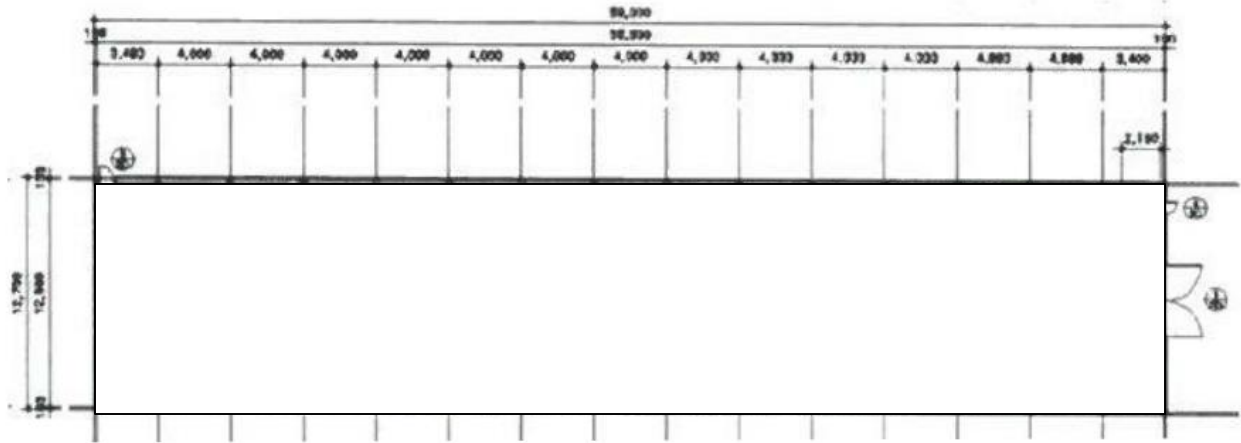
NO SCALE



< 기호(10-다) 1층 : 공부면적 749.3m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

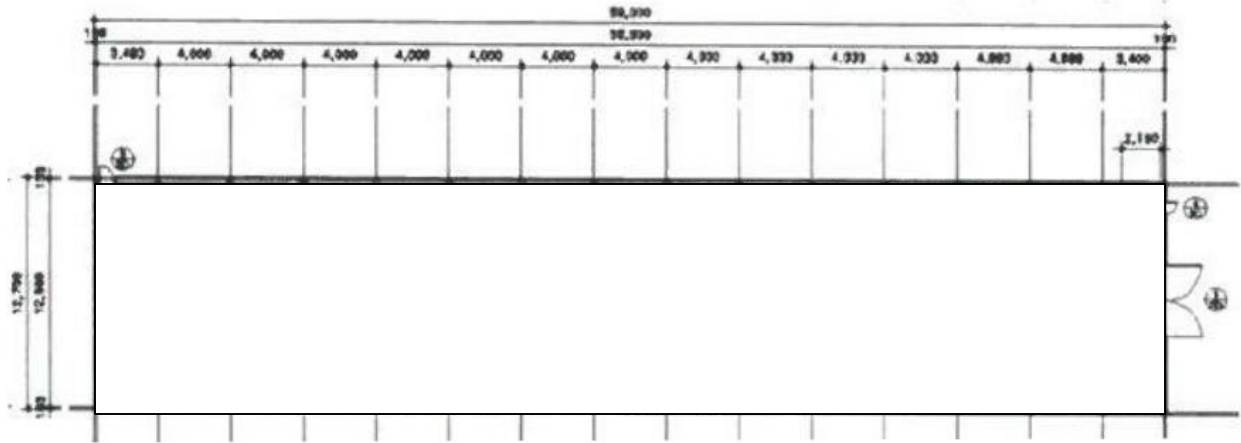
NO SCALE



< 기호(11-라) 1층 : 공부면적 749.3m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

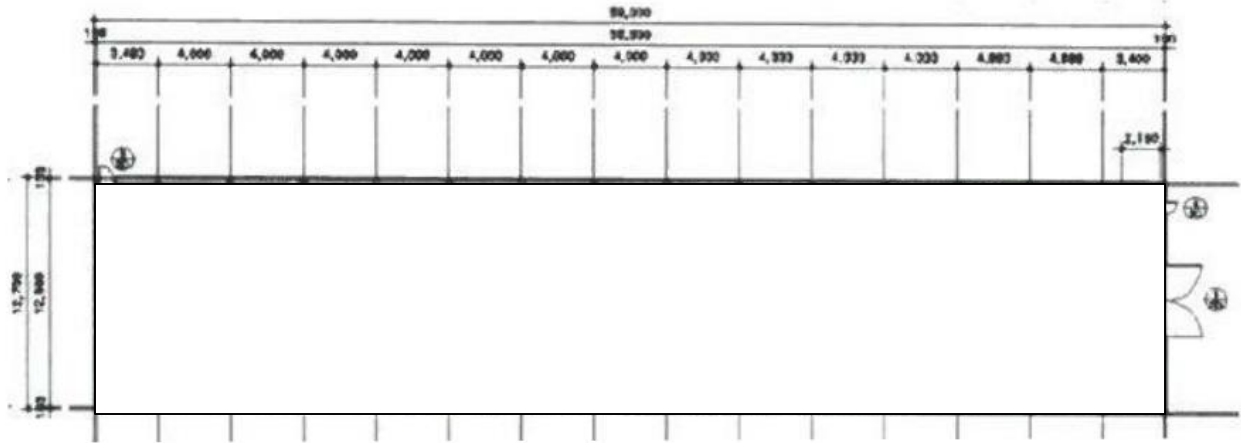
NO SCALE



< 기호(12-마) 1층 : 공부면적 749.3m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

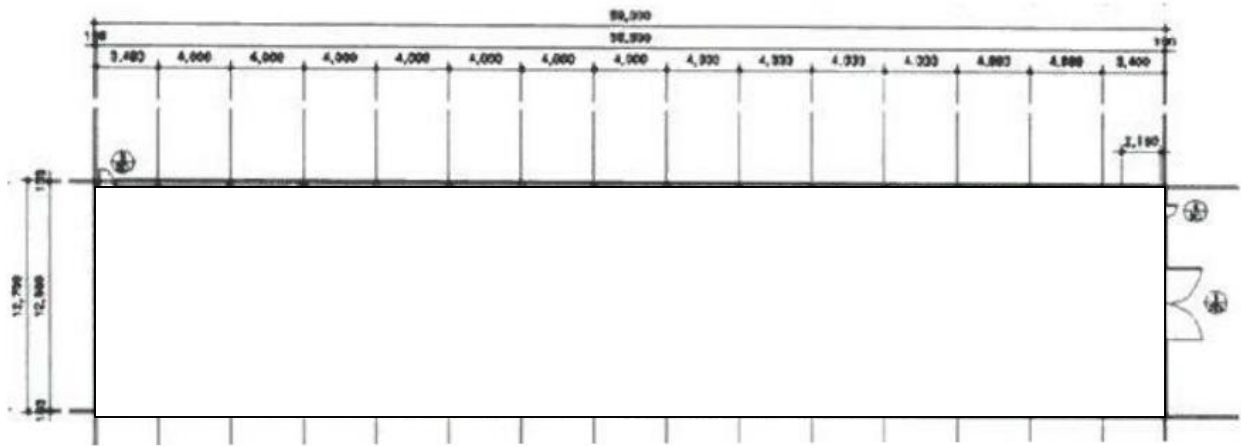
NO SCALE



< 기호(13-바) 1층 : 공부면적 749.3m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

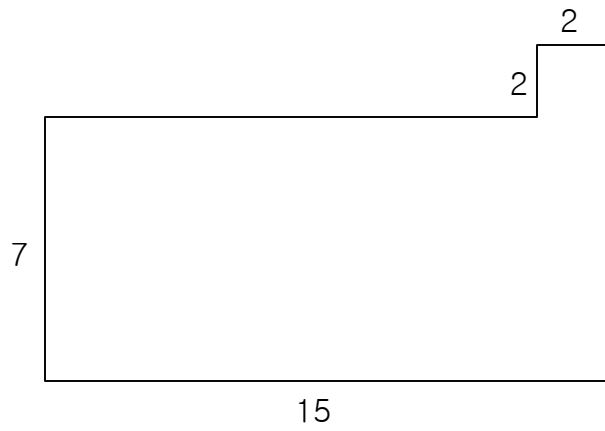
NO SCALE



< 기호(14-사) 1층 : 공부면적 749.3m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

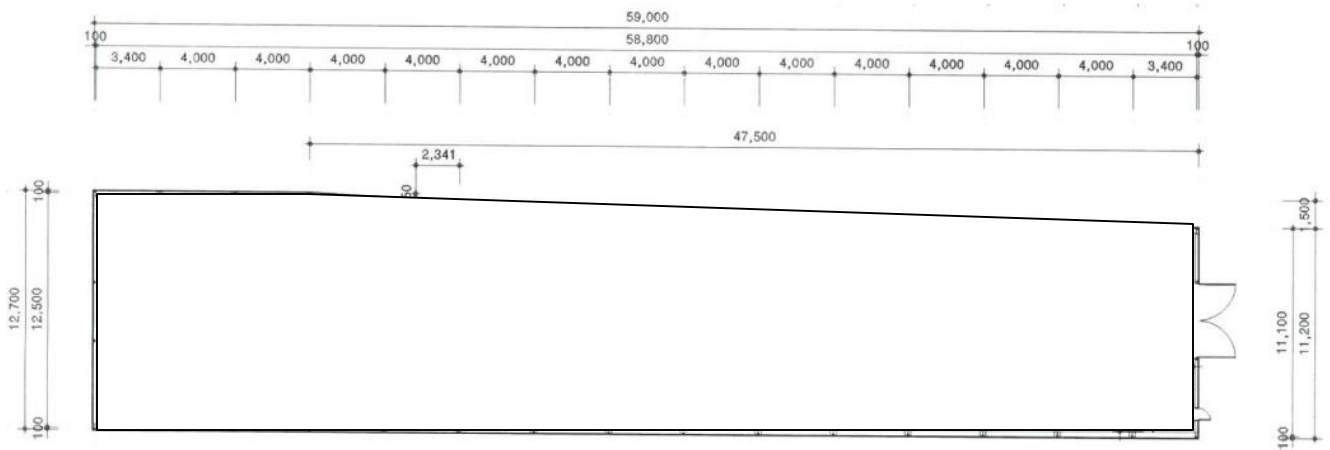
NO SCALE



< 기호(15-아) 1층 : 공부면적 106.92㎡ >

# 건물개황도

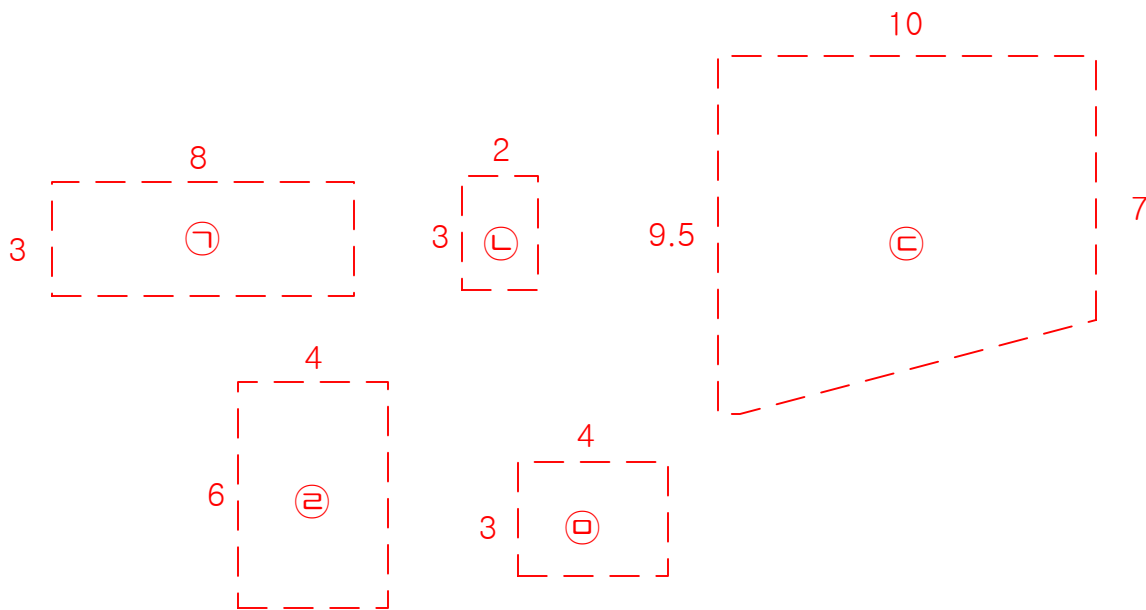
NO SCALE



< 기호(16-자) 1층 : 공부면적 710.68m<sup>2</sup> >

# 건물개황도

NO SCALE

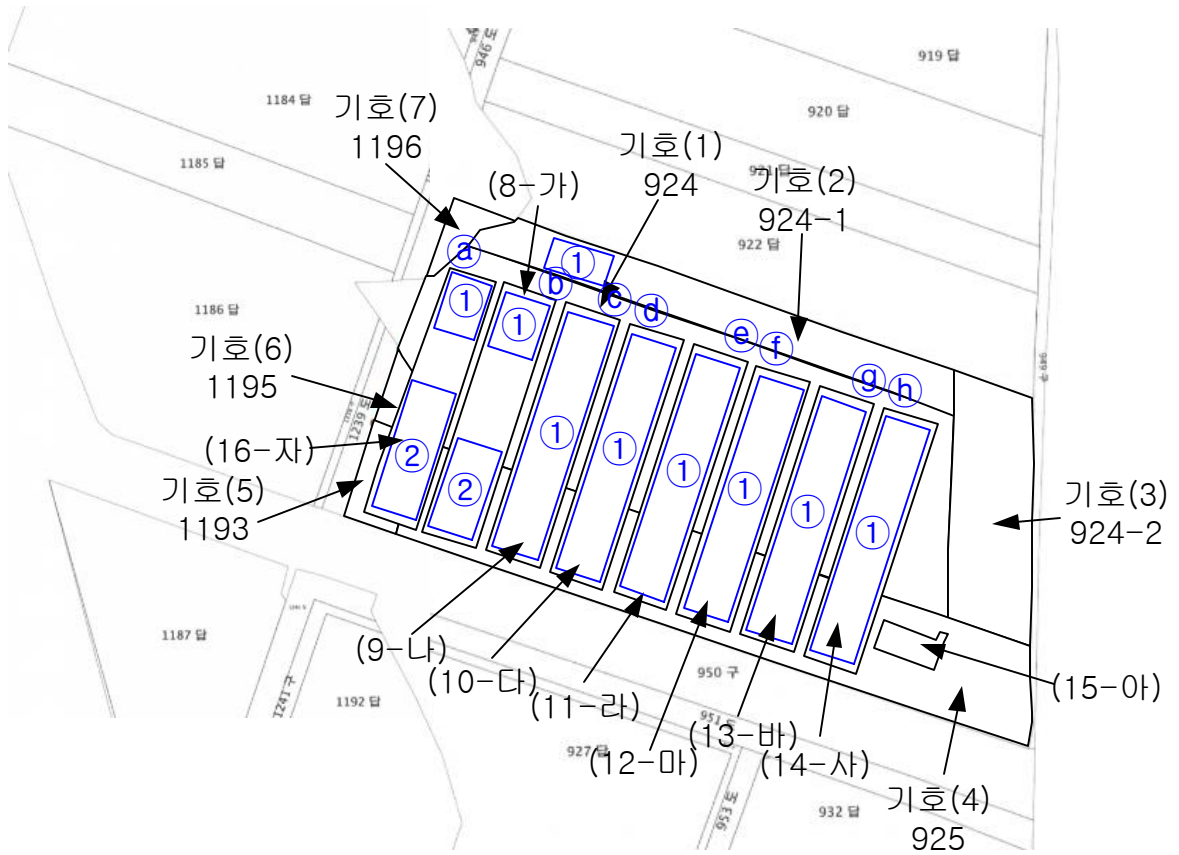
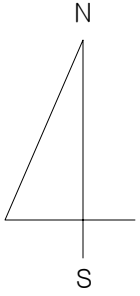


## [ 제시 외 건물 ]

- 기호 ㉠ 판넬조 단층 (물탱크실) : 약 24㎡
- 기호 ㉡ 파이프조 단층 (가추) : 약 6㎡
- 기호 ㉢ 파이프조 단층 (창고) : 약 70㎡
- 기호 ㉣ 파이프조 단층 (가추) : 약 24㎡
- 기호 ㉤ 파이프조 단층 (닭 사체처리기) : 약 12㎡

# 기계시설 배치도

NO SCALE



# 사 진 용 지



기호(1,2,4~7) 전경



기호(1,2,4~7) 전경

# 사 진 용 지



기호(1,2,4~7) 전경



기호(3) 전경

# 사 진 용 지



기호(8-가) 전경



기호(9-나) 전경

# 사 진 용 지



기호(10-다) 전경



기호(11-라) 전경

# 사 진 용 지



기호(12-마) 전경



기호(13-바) 전경

# 사 진 용 지



기호(14-사) 전경



기호(15-아) 전경

# 사 진 용 지



기호(16-자) 전경



기계기구(1)

# 사 진 용 지



기계기구(1)



기계기구(1)

# 사 진 용 지



기계기구(2)



기계기구(2)

# 사 진 용 지



기계기구(2)



제시외건물 ㄱ

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄴ, ㄷ



제시외건물 ㄹ 및 기호(3) 지상 컨테이너 전경

# 사 진 용 지



제시외건물 □



제시외기계기구 a

# 사 진 용 지



제시외기계기구 b



제시외기계기구 c,d

# 사 진 용 지



제시외기계기구 e



제시외기계기구 f

# 사 진 용 지



제시외기계기구 g



제시외기계기구 h

# 사 진 용 지



주위전경

# 청주지방법원 평가명령

경매2계

(주)써브감정평가법인 청주지사 이정진 귀하

사 건 : 2024타경989 부동산강제경매  
소 유 자 : 조주혜 외 1명

위 소유자 소유의 별지 기재 부동산에 대한 평가를 하여 2024.05.01 까지 그 평가서를 제출하여 주시기 바랍니다. 평가서에는 다음 각호의 사항을 기재하고, 부동산의 형상 및 그 소재지 주변의 개황을 알 수 있는 도면·사진 및 토지대장·건축물대장 등본 등을 붙여야 합니다.

- 사건의 표시
- 부동산의 표시(아파트, 다세대주택 등 집합건물의 경우 평형 표시)
- 부동산의 평가액 및 평가년월일  
가. 집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시  
나. 제시외 건물이 있는 경우에는 반드시 그 가액을 평가하고, 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우에는 그 가액도 평가다. 등기부상 지목과 현황이 다른 토지의 경우는 등기부상 지목 및 현황에 따른 각 평가액을 명기
- 평가의 목적이 토지인 경우에는 국토이용관리법, 도시계획법, 기타 법령에 의한 규제의 유무 및 그 내용과 공시지가(표준지가 아닌 경우에는 비교대상 표준지의 공시지가와 함께 표준지의 위치와 주변의 상황을 평가대상 토지와 비교할 수 있도록 도면·사진 등을 붙여야 합니다.), 그 밖에 평가에 참고가 된 사항(토지이용계획확인서 등 첨부)
- 평가의 목적이 건물인 경우에는 그 종류, 구조, 평면적(공부상 및 실제면적), 추정되는 잔존 내구년수 등 평가에 참고가 된 사항
- 평가액의 구체적 산출 과정(평가근거를 고려한 요소들에 대한 평가내역을 개별적으로 표시하여야 하고 통합형 설시를 통해 결론만 기재하여서는 아니됩니다.)
- 대지권등기가 되어 있지 아니한 집합건물인 경우에는 분양계약내용, 분양대금, 납부여부, 등기되지 아니한 사유
- 그 밖에 집행법원이 기재를 명한 사항

2024.04.17

판 사 사법보좌관 김재철

주의 : 감정인은 감정평가서를 제출할 때 원본 이외에 열람비치용 사본 1부를 첨부하여 주십시오.

세 금 계 산 서	사업자등록번호 (주민등록번호)	530619-1388715		
공 급 받 는 자	상 호 (법인명)	-	성 명	이종인
세 무 보 고 용	주 소	충북 진천군 진천읍 가산길 100 (가산리)		

- 
1. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
답 5442.1㎡
  2. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924-1  
답 1005㎡
  3. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924-2  
답 995㎡
  4. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 925  
답 3203.2㎡
  5. 충청북도 진천군 이월면 삼용리 1193  
답 258㎡
  6. 충청북도 진천군 이월면 삼용리 1195  
답 141.6㎡
  7. 충청북도 진천군 이월면 삼용리 1196  
답 134.5㎡
  8. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  9. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  10. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  11. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  12. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡

13. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  
  14. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설  
749.3㎡
  
  15. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
경량철골구조 판넬지붕 단층 동.식물관련시설  
106.92㎡
  
  16. 충청북도 진천군 덕산읍 산수리 924  
위 지상  
일반철골구조 강판지붕 단층 동.식물관련시설 710.68㎡
-