

2025타경2821

청주지방법원 경매2계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에이스돔
소유물건(2025타경2821)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 이수경

감정평가서번호: H3250612-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

무심감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황창연

감정평가액	일십사억오천구백사십사만팔천구백육십원정(₩1,459,448,960.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 에이스돔 (2025타경2821)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.24 ~ 2025.06.24	2025.06.27		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,035.89	토지	6,035.89	-	858,976,960
	건물	886.8	건물	886.8	-	434,532,000
	제시외건물	(471)	제시외건물	471	-	165,940,000
합계					₩1,459,448,960	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 진천군 문백면 옥성리 소재 '옥성교차로' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)로서, 청주지방법원 경매2계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 건물만에 귀속되는 수익가치의 산출이 어려워 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

4. 기준시점

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 06월 24일로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2024년 07월 15일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가하였으며, 지적경계 등은 지적공부를 기준하여 목록에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고바람.

나. 본건 제시외 건물(후첨 ‘건물개황도 및 사진용지’ 참조)에 대한 평가는 구조, 규모, 사용자재, 시공정도 등을 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였고, 면적은 개략적인 실측에 의하였으니 경매 진행시 참고바람.

다. 본건 기호5,6,7은 공유지분 토지로서 위치 및 경계확인 등이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, ‘주식회사 에이스돔’ 지분비율(지분전부)에 의거 면적사정하였으니, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 라.** 기호3 건물 내부에 후첨 ‘사진용지’ 에서와 같이 오버헤드크레인 등을 포함한 소유자 미상의 기계기구들이 소재하고 있으나, 이동가능한 것으로 보아 별도로 평가하지 아니하였음.
- 마.** 기호2 토지 지상에 후첨 ‘사진용지’ 에서와 같이 숙소 및 창고 용도의 컨테이너 및 판넬조 건물 등이 소재하고 있으나, 이동이 가능할 것으로 보아 별도로 평가하지 아니하였음.
- 바.** 기호2 토지 지상에 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 에서와 같이 제시외 관정 및 수전설비가 소재하고 있으나, 토지 및 건물의 부합물로 보아 각각 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.
- 사.** 제시외 건물 기호3-1은 건축행정시스템 세움터상 가설건축물축조신고[2020-건축디자인과-가설건축물축조신고-336]가 되어있는 것으로 조사되었는 바, 가설건축물관련 사항은 관할지자체에 재확인 하시기바람.
- 아.** 기호7 토지는 둘이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐있으나, 농림지역의 면적이 미미하여, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개요

1. 토지

(공시기준일 : 2025년01월01일)

일련 번호	소재지	지목	사정면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상/ 지세	도로 조건	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-1	임	819	목전 등	계획 관리	부정형 경사지	맹지	44,400	-
2	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-2	장	2,572	공업용	계획 관리	부정형 평지	세로 (가)	76,900	-
4	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-5	도	87	도로 등	계획 관리	삼각형 평지	세로 (가)	16,900	-
5	충청북도 진천군 문백면 옥성리 565	도	64	법면	계획 관리	부정형 경사지	소로 한면	16,900	주식 회사 에이 스동 지분 전부
6	충청북도 진천군 문백면 옥성리 566-5	도	113.33	도로 등	계획 관리	부정형 경사지	세로 (가)	16,900	
7	충청북도 진천군 문백면 옥성리 568-4	도	519.56	도로 등	계획 관리	부정형 경사지	세로 (가)	16,800	
8	충청북도 진천군 문백면 옥성리 산63-7	임	869	자연림	계획 관리	부정형 경사지	맹지	7,700	-
9	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-8	장	992	공업용	계획 관리	부정형 평지	맹지	76,900	-

※기호5,6,7 토지의 사정면적은 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

2. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-2, 401-3, 401-4 (도로명주소 : 충청북도 진천군 문백면 농다리로 34-27)					
	구조	일반철골조 판넬지붕		용도	공장		
3	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	비고
		817.5	22.94	886.8	24.88	-/2	2012.08.22

※401-3, 401-4번지는 401-2번지와 합병되어 말소되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상토지의 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 감정평가 대상과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상/지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	옥성리 263-1	1,380	장	계획관리	공업용	소로 한면	부정형 평지	94,100
표준지 B	도하리 산7-3	5,610	임	계획관리	자연림	소로 한면	부정형 완경사	21,100

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
진천군 '계획관리'	2025.01.01 ~ 2025.06.24	0.959	1.00959	2025년 05월분 연장적용

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호(1)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (1)	비고
접근조건	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	0.85	임도의 배치 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도 국·도립공원 보안림, 사방지지정 등의 규제	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(2)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (2)	비고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(4),(6),(7)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (4),(6),(7)	비고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	0.33	지목 '도로' 및 현황 도로 등으로 열세함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.290	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(5)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (5)	비고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	0.33	지목 '도로' 및 현황 법면 등으로 열세함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호(8)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (8)	비고
접근조건	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	0.85	임도의 배치 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡	1.00	0.95	경사의 굴곡 등에서 열세함.
행정적 조건	조장의 정도 국·도립공원 보안림, 사방지지정 등의 규제	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(9)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (9)	비고
가로조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.85	가로의 폭 등에서 열세함.
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	유사함.
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.03	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.876	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14.), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

① 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템)

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	옥성리 ***	장	계획관리	담보	2024.09.25	196,000	-
2	봉죽리 ***	임	계획관리	경매	2024.10.11	79,000	-

② 거래사례

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	옥성리 ***	대	계획관리	442	121,940,000	275,882	2022.10.15
㉡	도하리 ***	임	계획관리	2,913	111,667,000	38,334	2022.05.10

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례 1,2를 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 사정보정

선정된 평가전례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

④ 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
진천군 '계획관리'	2024.09.25 ~ 2025.06.24	1.903	1.01903	평가전례 1
진천군 '계획관리'	2024.10.11 ~ 2025.06.24	1.753	1.01753	평가전례 2

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	사례단가 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
				가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율		
①	196,000	1.01903	1.000	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	219,703	2.313
A	94,100	1.00959	-	-	-	-	-	-	-	-	95,002	

■ 비교표준지는 사례대비 가로의 폭 등에서 우세함.

기호	사례단가 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	격차율		
②	79,000	1.01753	1.000	-	1.35	0.80	-	1.00	1.00	1.080	86,816	4.075
B	21,100	1.00959	-	-	-	-	-	-	-	-	21,302	

■ 비교표준지는 사례대비 임도의 배치 등에서 우세하나, 경사의 굴곡 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치	
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지 A	2.31
	표준지 B	4.07

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	21,100	1.00959	1.000	0.850	4.07	73,695	74,000
2	94,100	1.00959	1.000	0.880	2.31	193,121	193,000
4	94,100	1.00959	1.000	0.290	2.31	63,642	64,000
5	94,100	1.00959	1.000	0.330	2.31	72,420	72,000
6	94,100	1.00959	1.000	0.290	2.31	63,642	64,000
7	94,100	1.00959	1.000	0.290	2.31	63,642	64,000
8	21,100	1.00959	1.000	0.808	4.07	70,054	70,000
9	94,100	1.00959	1.000	0.876	2.31	192,243	192,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

① 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 동일 유사 수급권 내의 실거래가 중 용도 지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있는 거래사례 ㉠,㉡을 선정함.

② 거래사례 내역

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	옥성리 ***	대	계획관리	442	121,940,000	275,882	2022.10.15
㉡	도하리 ***	임	계획관리	2,913	111,667,000	38,334	2022.05.10

나. 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
진천군 '계획관리'	2022.10.15 ~ 2025.06.24	4.755	1.04755	실거래사례 ㉠
진천군 '계획관리'	2022.05.10 ~ 2025.06.24	6.144	1.06144	실거래사례 ㉡

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호(1)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (1)	비 고
접근조건	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	1.50	임도의 배치 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡	1.00	1.25	경사의 굴곡 등에서 우세함.
행정적 조 건	조장의 정도 국·도립공원 보안림, 사방지지정 등의 규제	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(2)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (2)	비 고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	0.78	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.686	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(4),(6),(7)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (4),(6),(7)	비고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.88	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	0.78	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	0.33	지목 '도로' 및 현황 도로 등으로 열세함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.227	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(5)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (5)	비 고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	0.78	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	0.33	지목 '도로' 및 현황 법면 등으로 열세함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.257	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호(8)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (8)	비 고
접근조건	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리	1.00	1.50	임도의 배치 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍 등 표고, 방위, 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡	1.00	1.15	경사의 굴곡 등에서 우세함.
행정적 조 건	조장의 정도 국·도립공원 보안림, 사방지지정 등의 규제	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.725	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공장지대[일련번호(9)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (9)	비 고
가로 조건	폭, 포장, 계통의 연속성	1.00	0.85	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두	1.00	0.78	인근교통시설과의 거리 및 접근성 등에서 열세함.
환경 조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 형상, 고저	1.00	1.03	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	조장의 정도, 규제의 정도, 기타 규제	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.683	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	38,334	1.000	1.06144	1.000	1.875	76,292	76,000
2	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.686	198,254	198,000
4	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.227	65,603	66,000
5	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.257	74,273	74,000
6	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.227	65,603	66,000
7	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.227	65,603	66,000
8	38,334	1.000	1.06144	1.000	1.725	70,189	70,000
9	275,882	1.000	1.04755	1.000	0.683	197,387	197,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	74,000	76,000	74,000
2	193,000	198,000	193,000
4,6,7	64,000	66,000	64,000
5	72,000	74,000	72,000
8	70,000	70,000	70,000
9	192,000	197,000	192,000

나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상토지의 감정평가액

일련 번호	소 재 지	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-1	819	74,000	60,606,000
2	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-2	2,572	193,000	496,396,000
4	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-5	87	64,000	5,568,000
5	충청북도 진천군 문백면 옥성리 565	64	72,000	4,608,000
6	충청북도 진천군 문백면 옥성리 566-5	113.33	64,000	7,253,120
7	충청북도 진천군 문백면 옥성리 568-4	519.56	64,000	33,251,840
8	충청북도 진천군 문백면 옥성리 산63-7	869	70,000	60,830,000
9	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-8	992	192,000	190,464,000
합 계		6,035.89	-	858,976,960

※기호5,6,7 토지의 사정면적은 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 대상건물의 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정

가. 건물표준단가

※ 부동산연구원 건물신축단가표(2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	886,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	810,000	35 (30~40)

나. 건물 부대설비 보정단가

부대설비	내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.
위생·급배수설비 및 기타설비 등	기본적인 위생설비 등	

다. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집상의 표준단가를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련 번호	건물의 구조	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	적용 재조달원가 (원/㎡)	비고
3	일반철골구조 판넬지붕	중	중	중	700,000	공장 및 사무실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감가수정 및 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
3	700,000	40	28	490,000	490,000	2012.08.22

마. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	구분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
3	1층	817.5	817.5	490,000	400,575,000	공장 및 사무실
	2층	69.3	69.3	490,000	33,957,000	사무실
합 계		886.8	886.8	-	434,532,000	-

V. 감정평가액 결정의견

상기와 같이 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적에 고려하여 토지는 공시지가 기준법, 건물은 원가법을 사용하여 감정평가액을 결정하였음.

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	-	6,035.89	858,976,960	상세내역은 후첨 “감평가명세표” 참조
건물	-	886.8	434,532,000	
제시외건물	-	471	165,940,000	
합 계			1,459,448,960	-

끝.

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 문백면 옥성리	401-1	임야	계획관리지역	819	819	74,000	60,606,000	
2	충청북도 진천군 문백면 옥성리	401-2	공장용지	계획관리지역	2,572	2,572	193,000	496,396,000	
3	충청북도 진천군 문백면 옥성리 [도로명주소] 충청북도 진천군 문백면 농다리로 34-27	401-2, 401-3, 401-4 위 지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층 1층 공장 2층 사무소	817.5 69.3	886.8	490,000	434,532,000	401-3, 401-4번지는 401-2와 합병 700,000 x 28/40
4	충청북도 진천군 문백면 옥성리	401-5	도로	계획관리지역	87	87	64,000	5,568,000	
5	충청북도 진천군 문백면 옥성리	565	도로	계획관리지역	1 192x- 3	64	72,000	4,608,000	주식회사 에이스동 지분전부 현황 '법면'
6	충청북도 진천군 문백면 옥성리	566-5	도로	계획관리지역	68 545x--- 327	113.33	64,000	7,253,120	주식회사 에이스동 지분전부

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	
7	충청북도 진천군 문백면 옥성리	568-4	도로	계획관리지역 농림지역	512 687x--- 677	519.56	64,000	33,251,840	주식회사 에이스동 지분전부
8	충청북도 진천군 문백면 옥성리	산63-7	임야	계획관리지역	869	869	70,000	60,830,000	
9	충청북도 진천군 문백면 옥성리	401-8	공장용지	계획관리지역	992	992	192,000	190,464,000	
소 계								₩1,293,508,960	
3-1	<제시외 건물> 충청북도 진천군 문백면 옥성리	401-2 위 지상	작업장	철골구조 막구조원단지붕	(390)	390		146,250,000	관찰감가
3-2	동 소	상동	고깔형 구조물	철골구조 막구조원단지붕	(36)	36		13,500,000	관찰감가
3-3	동 소	상동	창고	판넬조 판넬지붕	(5)	5		640,000	관찰감가
3-4	동 소	상동	사무실입구	판넬조 판넬지붕	(7)	7		1,197,000	관찰감가
3-5	동 소	상동	차량출입문	판넬조 막구조원단지붕	(18)	18		3,078,000	관찰감가
3-6	동 소	상동	기계실	철재 천막지붕	(15)	15		1,275,000	관찰감가
소 계								₩165,940,000	
합 계								₩1,459,448,960.-	
				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 진천군 문백면 옥성리 소재 '옥성교차로' 동측 인근에 위치하며, 주위는 소규모공장, 단독주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1 : 부정형의 일부 경사지로 관리되지 않은 전 등으로 이용중임.
 기호2 : 부정형의 평지로 건부지(공업용)로 이용중임.
 기호4 : 삼각형의 평지로 현황도로로 이용중임.
 기호5 : 부정형의 경사지로 법면 등으로 이용중임.
 기호6 : 부정형의 경사지로 현황도로 등으로 이용중임.
 기호7 : 부정형의 경사지로 현황도로 등으로 이용중임.
 기호8 : 부정형의 경사지로 자연림 상태임.
 기호9 : 부정형의 평지로 공업나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1, 기호8 : 맹지임.
 기호2 : 남측으로 노폭 약4m 내외의 현황도로에 접함.
 기호4,6,7 : 노폭 약4m 내외의 현황도로임.
 기호5 : 북동측으로 노폭 약8m 내외의 현황도로에 접함.
 기호9 : 지적상 맹지이나, 기호2를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

기호1,8 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형)

가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

기호2,9 : 계획관리지역, 계획관리지역(2020-05-15), 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형) 가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호4,5,6 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형)

가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호7 : 계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(복합형)

가축사육제한구역(2020-06-22)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

가. 기호2 토지 지상에 후첨 ‘사진용지’ 에서와 같이 숙소 및 창고 용도의 컨테이너 및 조립식건물 등이 소재하고 있으나, 이동이 가능할 것으로 보아 별도로 평가하지 아니하였음.

나. 기호2 토지 지상에 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 에서와 같이 제시외 관정 및 수전설비가 소재하고 있으나, 토지 및 건물의 부합물로 보아 각각 토지 및 건물에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서,
내·외벽 : 판넬 마감등임.
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

공장으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생및급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도 및 사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

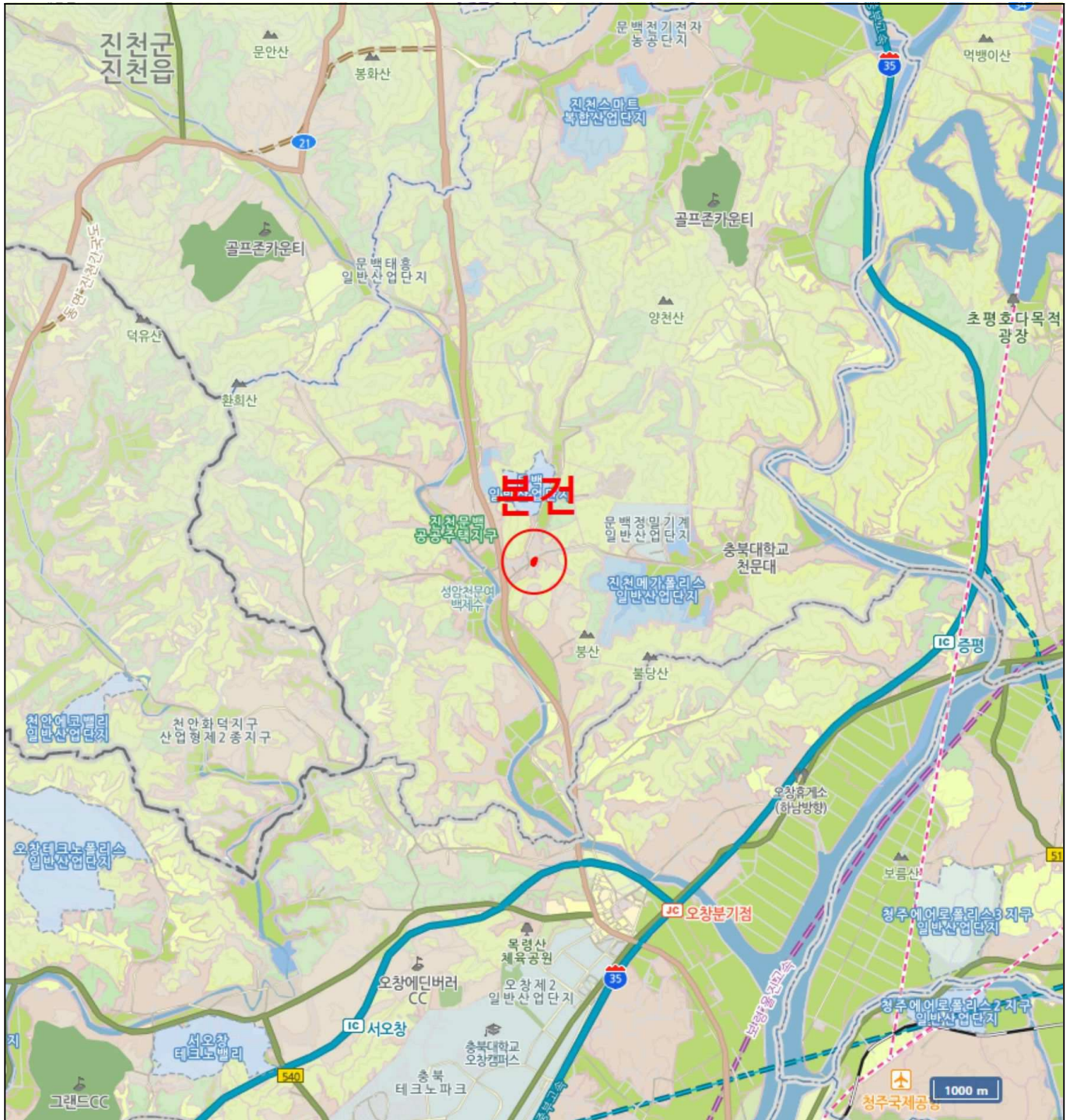
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.
나. 기호3 건물 내부에 후첨 '사진용지' 에서와 같이 오버헤드크레인 등을 포함한 소유자 미상의 기계기구들이 소재하고 있으나, 이동가능한 것으로 보아 별도로 평가하지 아니하였음.

광역위치도



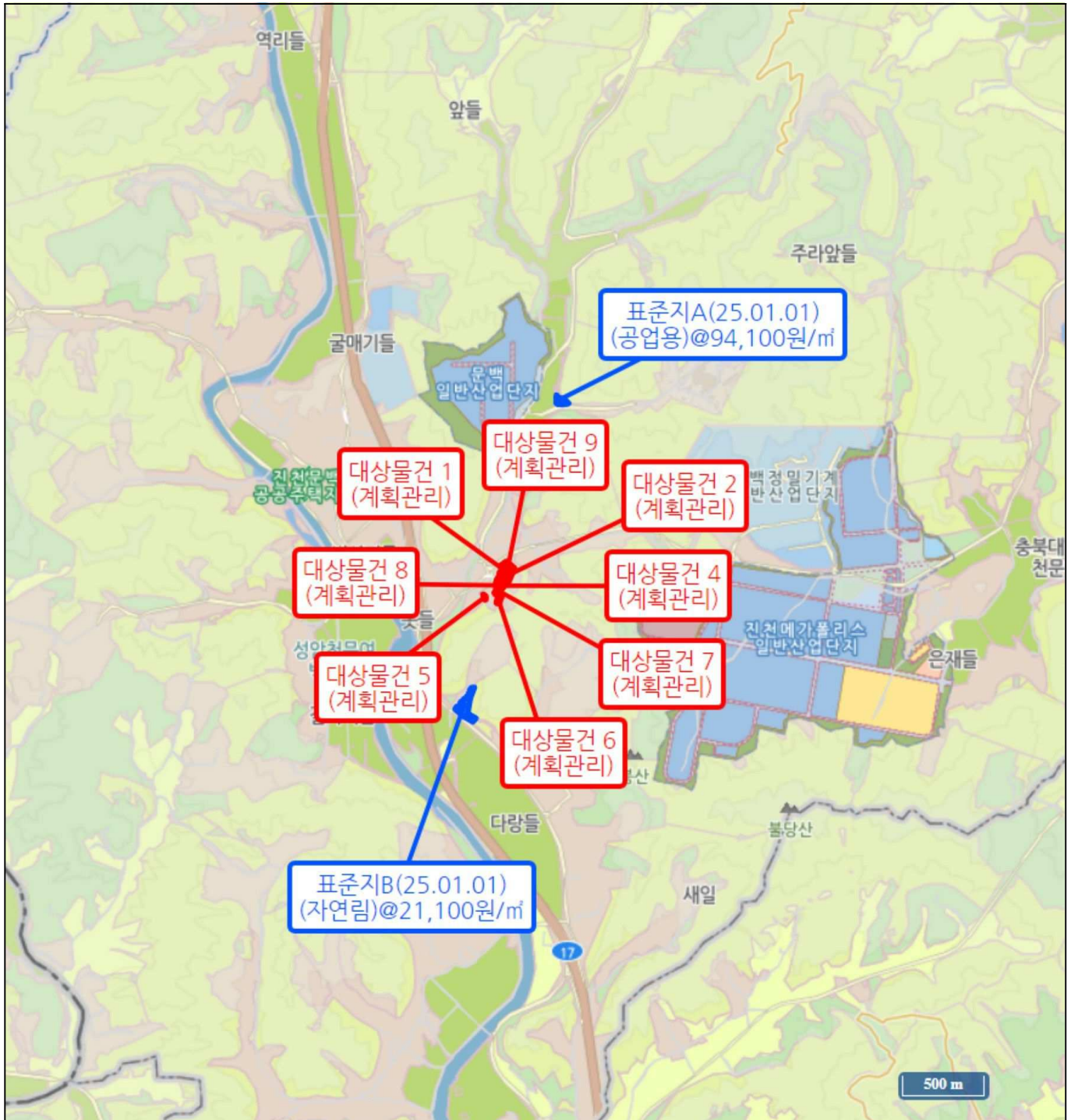
소재지	충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-1외
-----	-------------------------



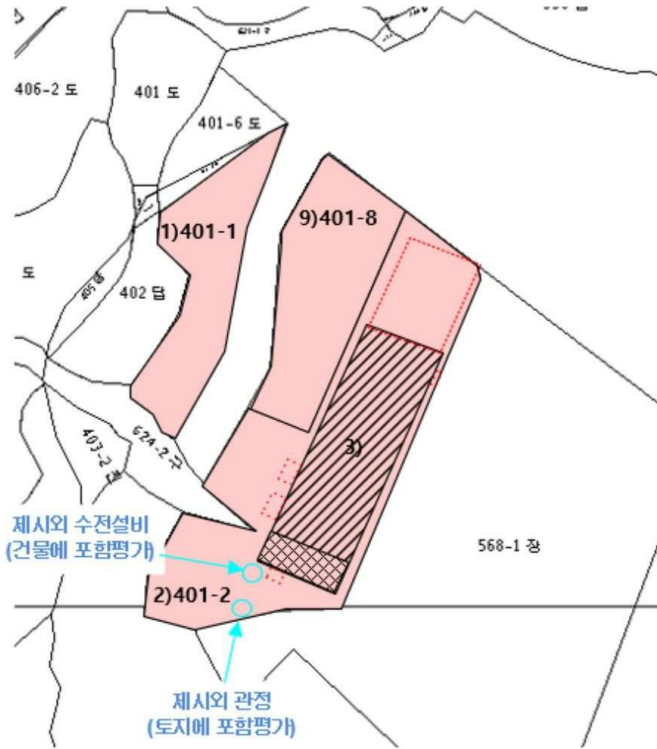
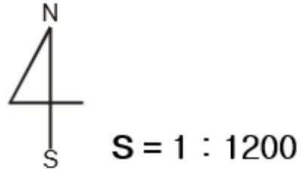
위치도












소재지 충청북도 진천군 문백면 옥성리 401-1외



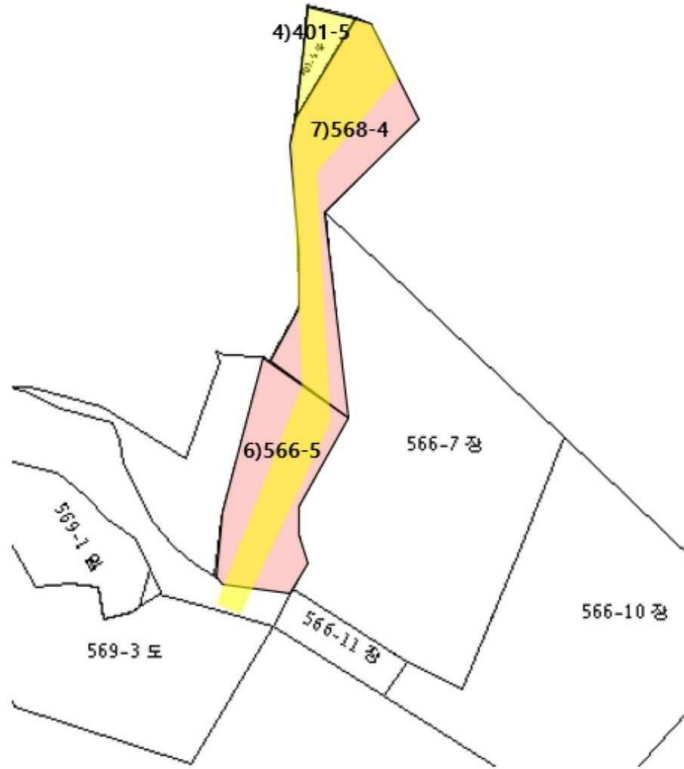
지 적 도




범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층 이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제외건물

지 적 도

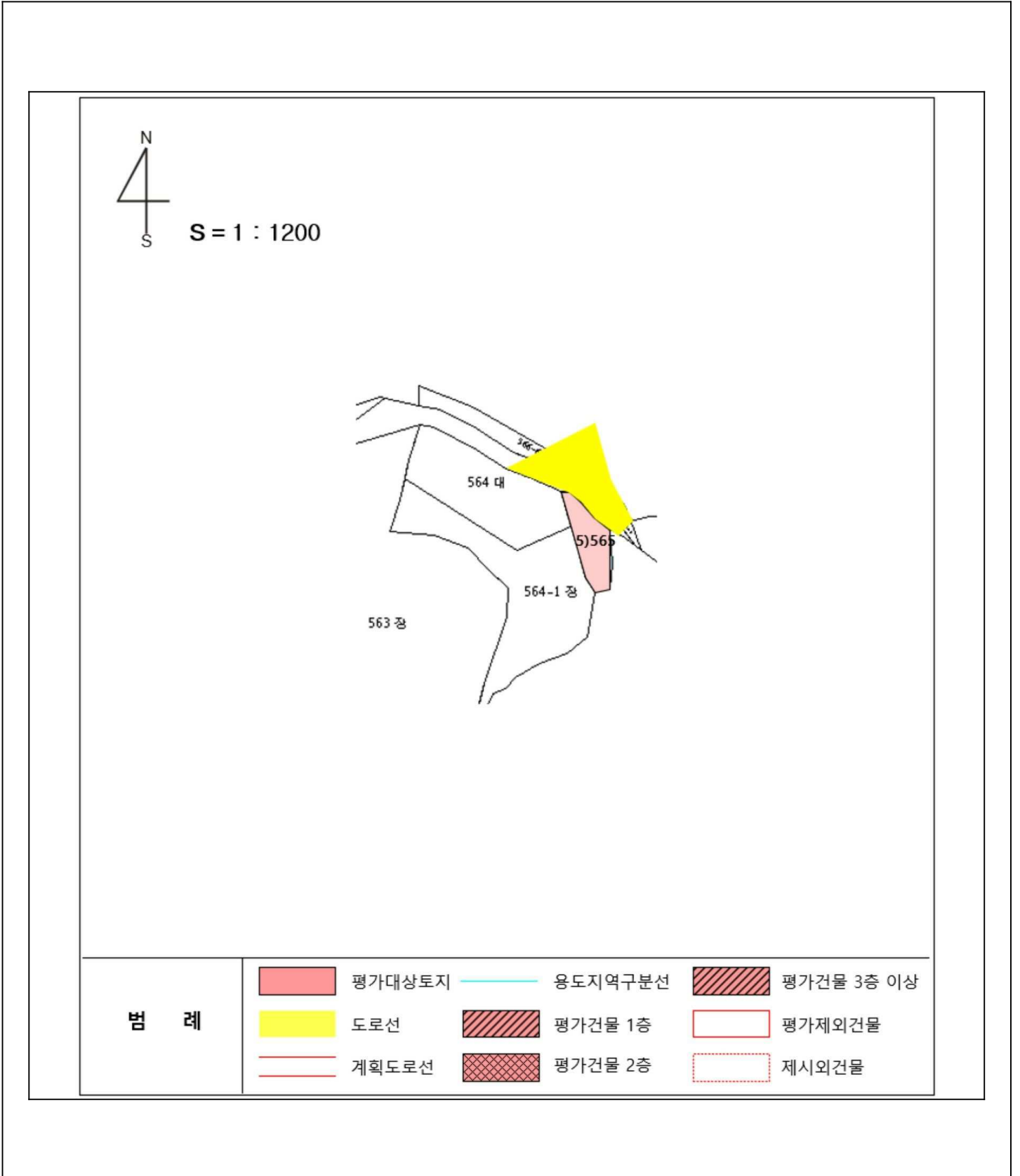
N
S
S = 1 : 1200



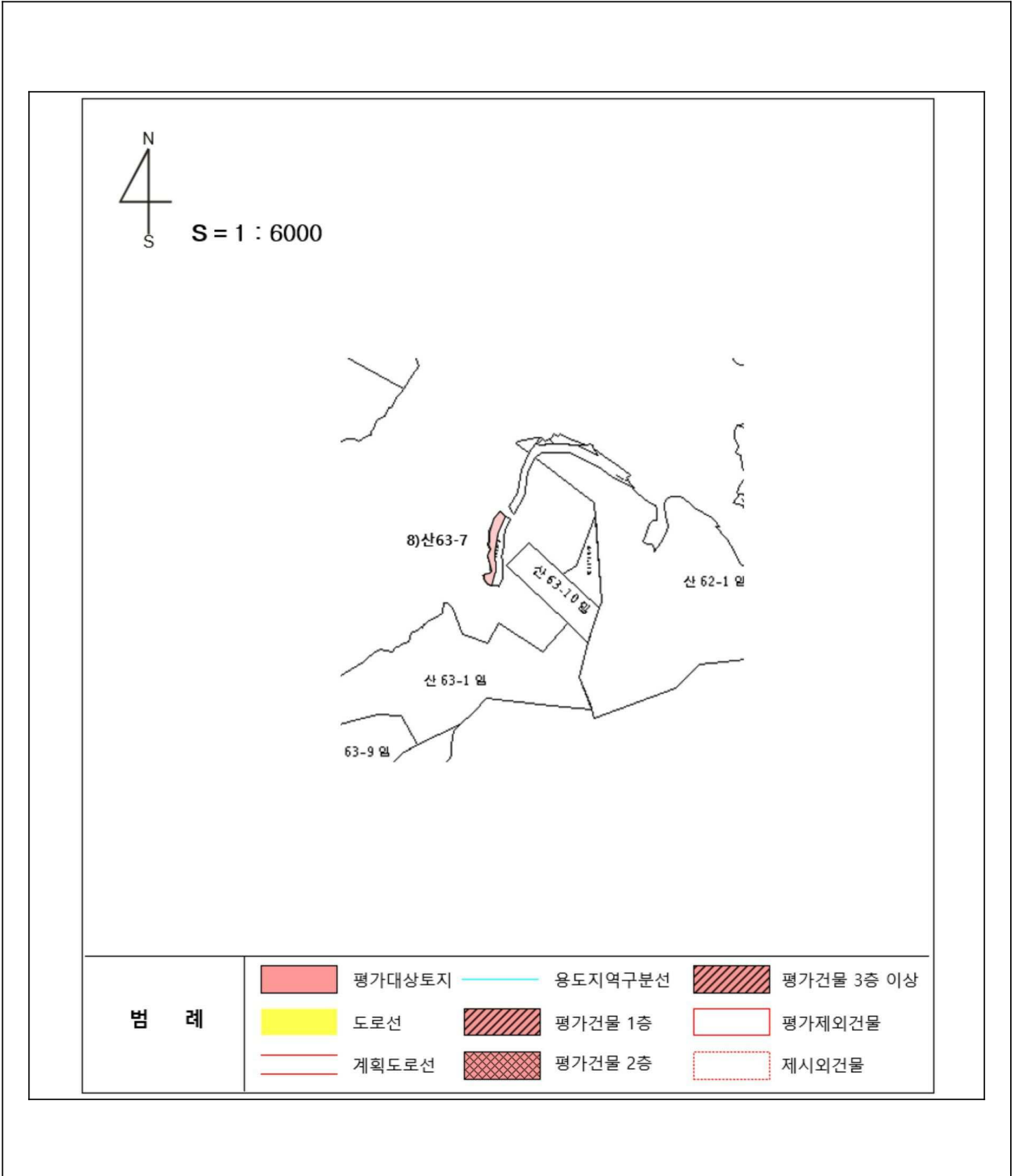
면 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 도

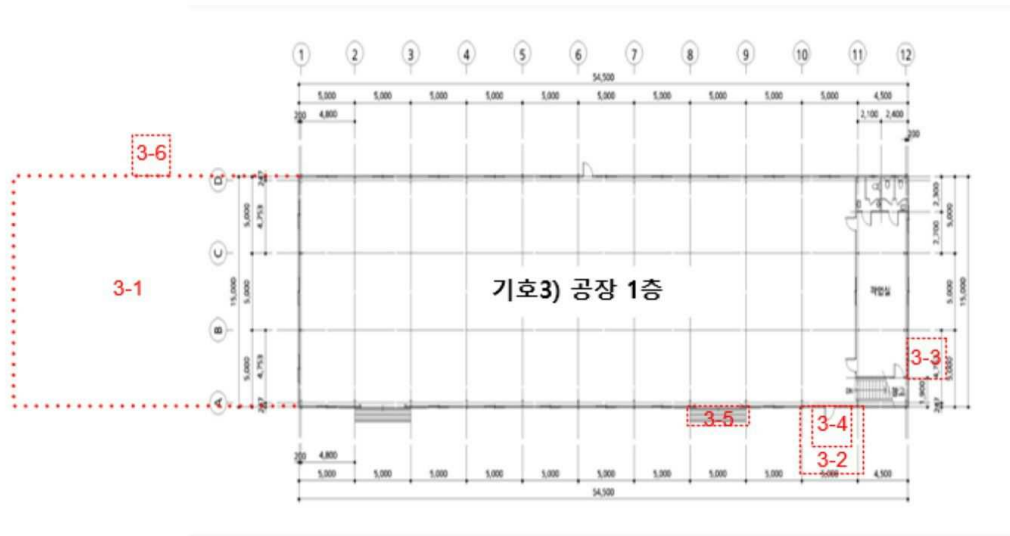


지 적 도



건물개황도

축척없음



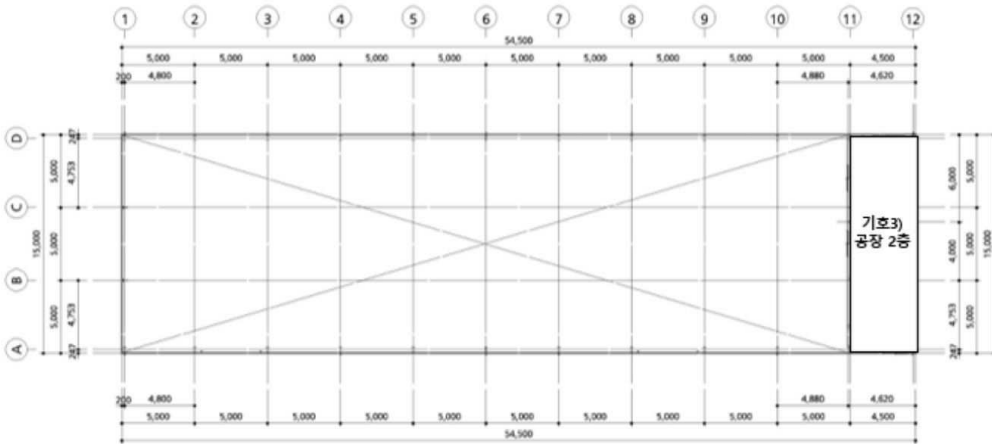
기호3) 1층 공부상면적 : 817.5m²

<제시외 건물>

- 3-1 철골구조 막구조원단지붕(작업장) 약390m²
- 3-2 철골구조 막구조원단지붕(고깔형 구조물) 약 36m²
- 3-3 판넬조 판넬지붕(창고) 약5m²
- 3-4 판넬조 판넬지붕(사무실입구) 약7m²
- 3-5 판넬조 막구조원단지붕(차량출입문) 약18m²
- 3-6 철재 천막지붕(기계실) 약15m²

건물개황도

축척없음



기호3) 2층 공부상면적 : 69.3m²



1



9



2,3



3-1



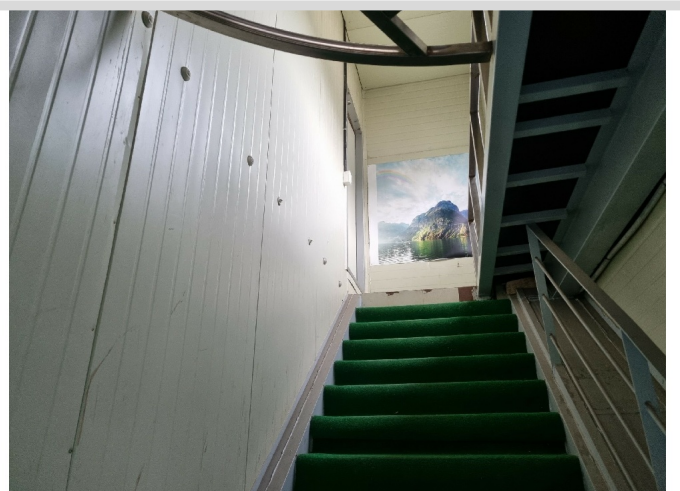
3-1



3



3



3 2



3-2



3-3



3-4



3-5 ()



3-5 ()



3-6



(4)



3-1 ()



3-1 ()



3-1



3 ()



3 ()



3 ()



3 ()



3 ()



3 ()



3 ()



()



4, 7



7



7, 6



4

8



5 ()



5