

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김동윤 소유물건
(2023타경61734)

의뢰인: 청주지방법원
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: SD2023-02-105



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.

(주)세아감정평가법인 중부지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
유영지

유영지

(주)세아감정평가법인 중부지사 지사장 김대훈



(서명 또는 인)

감정평가액	칠억칠천오백칠십이만삼천원정 (₩775,723,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 문금선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동윤 (2023타경61734)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.12.22	2023.12.19 ~ 2023.12.22	2023.12.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	117	토지	117	-	60,723,000
	구분건물	4	구분건물	4	-	715,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩775,723,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>김대훈</i>			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2023타경61734 부동산강제경매, 소유자: 김동윤)에 따른 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 22일로 하였음.

5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2023년 12월 19일 ~ 2023년 12월 22일임.

6. 감정평가의 방법

가. 구분건물 감정평가

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거하여 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별, 층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동일한 유형의 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권, 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 건물 명칭 및 내역, 전유부분 및 대지권의 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증 명서 등을 기준으로 하였음.
- 2) 본건 구분건물의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "구분건물감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건은 전유면적, 공유면적 및 대지권을 일괄 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 4) 본건의 호별 위치확인은 관련 공부 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 5) 본건(1),(2) 내부 확인은 이해관계인을 통해 유선 및 사진용지 등에 의거 확인하였으며, 본건(4),(5) 내부 확인은 현장조사시 확인하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 6) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

II. 대상 부동산(구분건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지(명칭)	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	이용상황
1	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	제4층/제408호	44.7175	6.6806	오피스텔
2	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	제5층/제505호	44.7175	6.6806	오피스텔
4	충청북도 청주시 서원구 성화동 467	제 1층/106호	42.57	17.8897	제1종 근린생활시설
5	충청북도 청주시 서원구 성화동 467	제 1층/107호	42.57	17.8897	제1종 근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

III. 구분건물의 감정평가액 산출

1. 거래사례비교법의 정의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 비준가액이란 이러한 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2. 거래사례의 수집 및 선택

가. 거래사례 수집

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원(KAIS) 등)

기호	소재지(명칭)	동	층/호	거래시점	전유면적(㎡)	거래총액(원)	거래단가(㎡)
A	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	-	6층/607호	2023.02.03	44.7175	108,000,000	2,415,162
B	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	-	10층/1008호	2022.07.06	44.7175	110,000,000	2,459,887
C	충청북도 청주시 서원구 성화동 483	-	1층/103호	2021.08.05	36.855	210,000,000	5,698,006
D	충청북도 청주시 서원구 성화동 483	-	1층/105호	2023.10.21	34.053	205,000,000	6,020,028

나. 거래사례 선택 및 사유

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 판단되는 사례(A),(D)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

4. 시점수정

가. 매매가격지수

기호	기 간			시점수정치	적용
A	2023.02.03	~	2023.12.22	아파트 지역 : 충청북도 청주시 흥덕구(23.02.03~23.12.22) 거래시점 : 2023.02.03, 2023년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.12.22, 2023년11월 지수를 적용 함 2023.02.03 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 100.2 2023.12.22 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 98.6 시점수정치 : $98.6/100.2 \approx 0.98403$	0.98403
D	2023.10.21	~	2023.12.22	집합상가 지역 : 충북 (23.10.21~23.12.22) 2023년 03분기 : -0.47 (2023년 03분기 자료) $(1-0.0047*63/92) \approx 0.99678$	0.99678

나. 시점수정치

본건(1),(2): 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하되, 본건은 오피스텔로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 시점 수정치로 결정함.

본건(4),(5): 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하되, 본건은 제1종근린생활시설로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 집합상가 매매가격지수를 시점 수정치로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가) 주거용 공동주택 가치형성요인 비교항목

- 단지외부요인: 대중교통의 편의성, 교육시설 등이 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
- 단지내부요인: 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
- 호 별 요 인: 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
- 기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나) 상업용 가치형성요인 비교항목

- 외 부 요 인: 고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지크기, 상가지역의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등) 등
- 내 부 요 인: 단지내주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
- 호 별 요 인: 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 엘리베이터 및 에스컬레이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
- 기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등.

나. 가치형성요인 비교치

본건	사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타요인	비교치
				층별효용	위치별효용	기타		
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례 대비 기타 제요인은 상호 대등함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례 대비 기타 제요인은 상호 대등함.						
4	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례 대비 기타 제요인은 상호 대등함.						
5	D	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
		본건은 사례 대비 위치별효용에서 열세, 기타 제요인은 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

6. 거래사례비교법에 의한 산출단가

본건	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	적용단가 (원/㎡)
1	A	2,415,162	1.000	0.98403	1.000	1.000	2,376,592	2,377,000
2	A	2,415,162	1.000	0.98403	1.000	1.000	2,376,592	2,377,000
4	D	6,020,028	1.000	0.99678	1.000	1.000	6,000,644	6,001,000
5	D	6,020,028	1.000	0.99678	1.000	0.970	5,820,624	5,821,000

7. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

본건	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	44.7175	2,377,000	106,000,000
2	44.7175	2,377,000	106,000,000
4	42.57	6,001,000	255,000,000
5	42.57	5,821,000	248,000,000
합 계	174.5750	-	715,000,000

8. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 본건 대상물건의 특성(공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교·검토하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[구분건물]

IV. 참고 가격 자료

1. 인근 구분건물의 전유면적 기준 시세수준(원/㎡)

구분	시세수준	비고
본건 유사 물건(1,2)	2,300,000원/㎡ 내외	-
본건 유사 물건(4,5)	5,800,000원/㎡ 내외	-

의견: 본건과 유사한 이용가치를 지닌 유사 물건의 가격수준은 대체로 상기와 같은 가격수준으로 조사되나, 층별, 향별 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.

2. 인근 구분건물 평가전례(출처:협회 감정평가정보체계)

기호	소재지(명칭)	평가목적	층/호	기준시점	전유면적(㎡)	평가총액(원)	평가단가(원/㎡)
A	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	법원경매	5층/507호	2023.12.19	44.7175	106,000,000	2,370,437
B	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 (오송리움갤러리96)	취득처분	14층/1405호	2021.07.02	44.7175	113,000,000	2,526,975
C	충청북도 청주시 서원구 성화동 467	담보	1층/106호	2021.01.06	42.57	188,000,000	4,416,256
D	충청북도 청주시 서원구 성화동 471	담보	1층/101호	2023.03.23	164.63	970,000,000	5,892,000
E	충청북도 청주시 서원구 성화동 483	법원경매	1층/105호	2023.03.29	34.05	200,000,000	5,873,715

V. 감정평가액 결정

1. 구분건물의 감정평가액 결정

종별	수량	감정평가액(원)
구분건물	4개호	715,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2023타경61734 부동산강제경매, 소유자: 김동윤)에 따른 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가 이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 22일로 하였음.

5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2023년 12월 19일 ~ 2023년 12월 22일임.

6. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건의 지적 경계 및 이용사항, 면적 등은 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는 바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

II. 대상 부동산(토지)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)
1	충청북도 청주시 상당구 금천동	138-4	답	2종일주	117.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

III. 토지의 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지의 선정

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2023년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	금천동 138-9	177.00	대	단독주택	2종일주	소로한면	정방형 완경사	460,200	-

나. 시점수정

① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2023.01.01	~ 2023.12.22	주거지역	충청북도 청주시 상당구 (23.01.01~23.12.22) (주거) 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : -0.148 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.130 (1 - 0.00148) * (1 + 0.00130 * 22/30) ≒ 0.99947	0.99947

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

라. 개별요인비교

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

본건	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	0.82	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.701
결정의견		비교표준지 대비 본건은 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 제반 행정상의 조장 및 규제정도 등의 행정적조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 비교에 대한 요지

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	목적 (사업명)	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고 (표준지)
A	담보	감정평가 정보체계	2019.08.30	금천동 138-9	대	2종일주	688,000	가
B	담보	감정평가 정보체계	2022.05.24	금천동 138	답	2종일주	511,000	-
C	실거래	등기사항 전부증명서	2019.10.07	금천동 138	답	2종일주	502,551	-

※ 상기 적용 사례토지(A)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	=	기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격[사례가격 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교]
		기준시점 현재 표준지가격[공시지가 × 시점수정]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

비교 표준지	사례 토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례토지 대비 비교표준지의 제조건은 상호 동일함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	구분
가	A	688,000	1.07711	1.000	1.000	741,052	-

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)	비고
가	460,200	0.99947	459,956	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	741,052	459,956	1.611	1.61

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기 호	가 격 (원/㎡)						
1	충청북도 청주시 상당구 금천동	138-4	답	가	460,200	0.99947	1.000	0.701	1.61	519,111	519,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산 거래사례

기호	사례	출처	거래시점	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
A	실거래사례	등기사항 전부증명서	2019.10.07	금천동 138	답	2종일주	502,551	-

② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건 인근지역에 소재하며 물적 동일성이 있고 비교적 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례(A)를 선정함.

나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(∴ 1.000)

다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2019.10.07	~ 2023.12.22	주거지역	충청북도 청주시 상당구 (19.10.07~23.12.22) (주거) 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.129 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.100 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.178 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.274 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.201 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.617 2023.01.01 ~ 2023.11.30 : -0.148 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.130 $(1 + 0.00129 * 25/31) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.02274) * (1 + 0.03201) * (1 + 0.01617) * (1 - 0.00148) * (1 + 0.00130 * 22/30)$ ≒ 1.07608	1.07608

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

라. 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

② 개별요인 비교

※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
결정 의견		본건은 사례토지대비 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[토지]

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	502,551	1.000	1.07608	1.000	0.970	524,562	525,000

IV. 토지의 감정평가액 결정

1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	519,000	525,000

2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	117.0	519,000	60,723,000
합계	117.0		60,723,000

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	60,723,000
합계	60,723,000

2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 표시	531 오송리움 갤러리 96	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층					
	[도로명주소]				지하1층	520.9025			
	충청북도				1층	293.275			
	청주시				2층	479.2055			
	흥덕구				3층	510.0025			
	오송읍				4층	510.0025			
	만수리				5층	510.0025			
					6층	510.0025			
					7층	510.0025			
					8층	510.0025			
					9층	510.0025			
					10층	510.0025			
					11층	510.0025			
					12층	510.0025			
					13층	510.0025			
					14층	510.0025			
					(내)				
	전유부분의 건물의 표시				제4층 제408호 철근콘크리트구조	44.7175	44.7175	106,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 : 1. 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리	531	대	일반상업지역	717.2			
	대지권의종류 :		1.	소유권				
	대지권의비율 :			1.	6.6806 717.2*----- 717.2	6.6806		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 21,200,000 84,800,000
	소 계						₩106,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	1동의 건물의 표시							
	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리	531 오송리움 갤러리 96	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명로 208-9			지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	520.9025 293.275 479.2055 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025 510.0025			
	전유부분의 건물의 표시			(내) 제5층 제505호 철근콘크리트구조	44.7175	44.7175	106,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 대지권의종류 : 대지권의비율 :	531	대	일반상업지역	717.2			
			1.	소유권	6.6806			
				1.	717.2*----- 717.2	6.6806		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 21,200,000 84,800,000	
	소 계						₩106,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
4	1동의 건물의 표시	467	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층			255,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
	[도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 성화동				지1	457.49					
					1층	374.86					
					2층	374.83					
					3층	374.83					
					4층	374.83					
					5층	374.83					
					6층	85.64					
	전유부분의 건물의 표시				(내) 제1층	42.57			42.57		
					제106호 철근콘크리트구조						
	대지권의 목적인 토지의 표시										
	토지의 표시 :										
	1. 충청북도 청주시 서원구 성화동				467	대			준주거지역	592.1	
	대지권의종류 :					1.			소유권	17.8897	
	대지권의비율 :								1.	592.1*----- 592.1	17.8897
					토지·건물 토 지 : 51,000,000 건 물 : 204,000,000	배분내역					
소 계						₩255,000,000					

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
5	1동의 건물의 표시	467	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층			248,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
	[도로명주소]				지1	457.49				
	충청북도				1층	374.86				
	청주시				2층	374.83				
	서원구				3층	374.83				
	신성화로				4층	374.83				
	43				5층	374.83				
	(성화동)				6층	85.64				
	전유부분의 건물의 표시				(내)	42.57			42.57	
	대지권의 목적인 토지의 표시				제1층 제107호 철근콘크리트구조					
토지의 표시 ;	467	대	준주거지역	592.1						
1. 충청북도										
청주시										
서원구										
성화동										
대지권의종류 :				1.	소유권	17.8897				
대지권의비율 :					1.	592.1*-----	17.8897			
						592.1				
								토지·건물	배분내역	
								토 지 :	49,600,000	
					건 물 :	198,400,000				
	소 계					₩248,000,000				
	합 계					₩715,000,000.-				

토지감정평가명세표

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	
3	충청북도 청주시 상당구 금천동	138-4	답	제2종 일반주거지역	117	117	519,000	60,723,000	현황, "주거나지 등"
합 계								₩60,723,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건(1),(2): 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 소재 "청원오송휴먼시아1단지아파트" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

본건(4),(5): 충청북도 청주시 서원구 성화동 소재 "KBS청주방송총국" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건(1),(2): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제4층 제408호, 제5층 제505호 로서,

- 외벽: 시멘트 몰탈 위 석재붙임 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 벽지도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥마감재 및 타일 마감 등.
- 창호: 샷시창호 등임.

본건(4),(5): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제1층 제106호, 제1층 제107호 로서,

- 외벽: 시멘트 몰탈 위 석재붙임 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 벽지도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥마감재 및 타일 마감 등.
- 창호: 샷시창호 등임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(4) 이용상태

본건(1),(2): 오피스텔로 이용중임.

본건(4),(5): 제1종근린생활시설 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건(1),(2): 위생 및 급, 배수 설비, 전기설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

본건(4),(5): 위생 및 급, 배수 설비, 전기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건(1),(2): 대체로 평탄한 세장형의 토지로, 오피스텔 건부지로 이용중임.

본건(4),(5): 대체로 평탄한 세장형의 토지로, 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

별첨 "위치도" 참조

본건(1),(2): 본건이 속한 전체 오피스텔 건물은 북동측으로 노폭 35미터 내외 및 남서측으로 노폭15미터 내외의 포장도로와 접함.

본건(4),(5): 본건 대상 제1종근린생활 건물은 북동측으로 노폭 20미터 내외의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

본건(1),(2): 도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율 80%이하, 용적률 1000%이하, 건축한계선 도로변1~2m), 지구단위계획구역(오송생명과학단지(연락처: 기반성장과 043-201-2473)), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) 국가산업단지(오송생명과학단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

본건(4),(5): 도시지역, 준주거지역, 상업용지(상업업무시설용지2, 건폐율70%이하, 용적률400%이하, 높이3층이상7층이하, 인접도로변에건축한계선2M), 지구단위계획구역(성화(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 상대보호구역(성화중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

본건(3): 본건은 충청북도 청주시 상당구 금천동 소재 "금천효성1차아파트" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 아파트, 근린생활시설 등의 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건(3): 본건 또는 인근까지 차량통행이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등의 교통시설이 소재하여 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건(3): 대체로 사다리형의 토지로, 주거나지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

별첨 "지적 개황도" 참조.

본건(3): 본건 북동측으로 노폭 2미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

출처: 토지이용계획확인서.

본건(3): 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-.

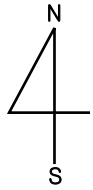
(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 "답" 이나, 현황, "주거나지 등" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도

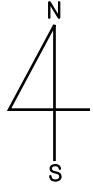


소재지

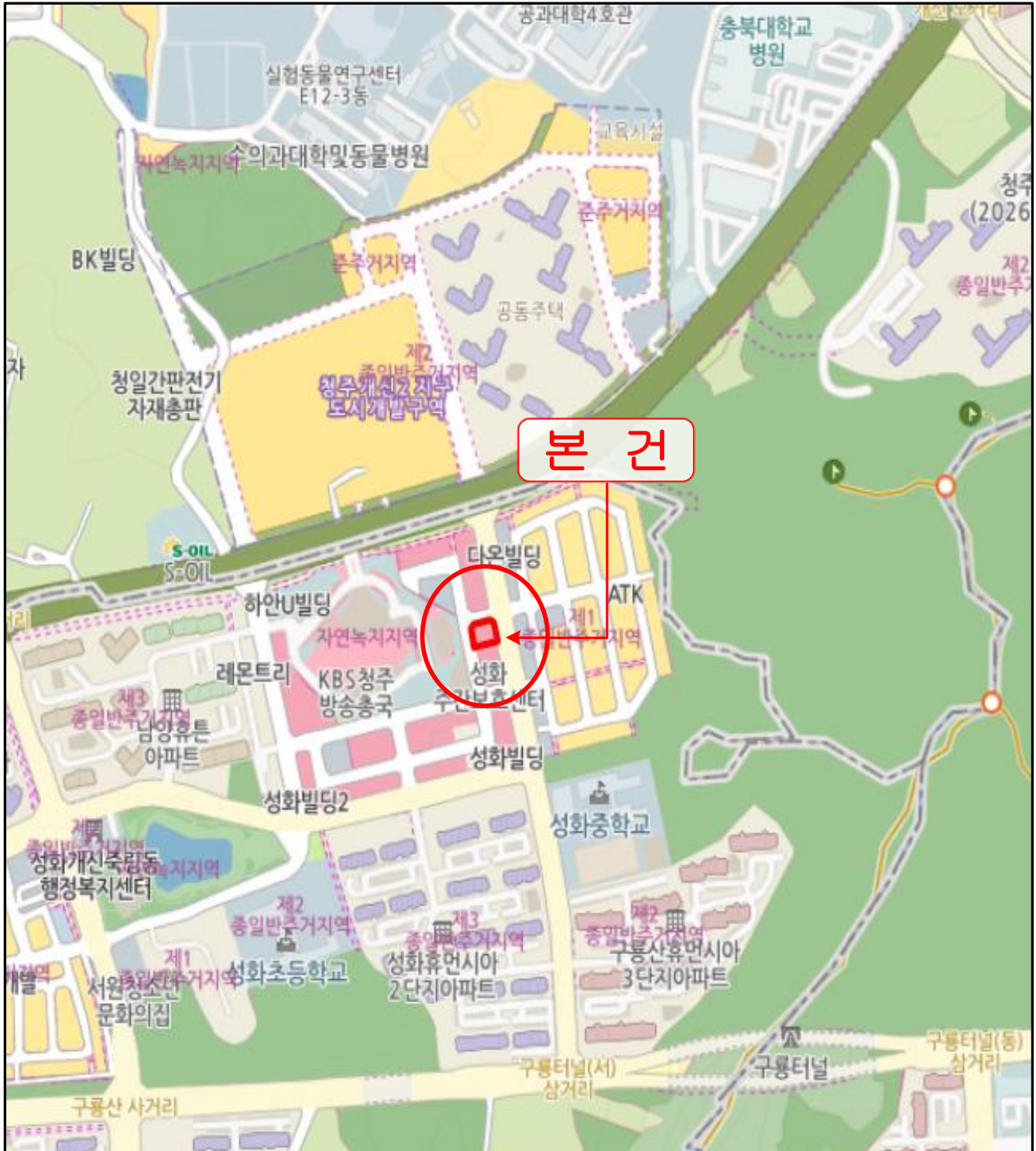
충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531
오송리움갤러리96 제4층 제408호 외



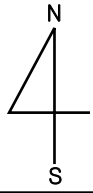
광역위치도



소재지	충청북도 청주시 서원구 성화동 467 제1층 제106호 외
-----	-------------------------------------



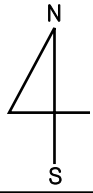
상 세 위 치 도



소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 531 오송리움갤러리96 제4층 제408호 외
-----	---



상 세 위 치 도

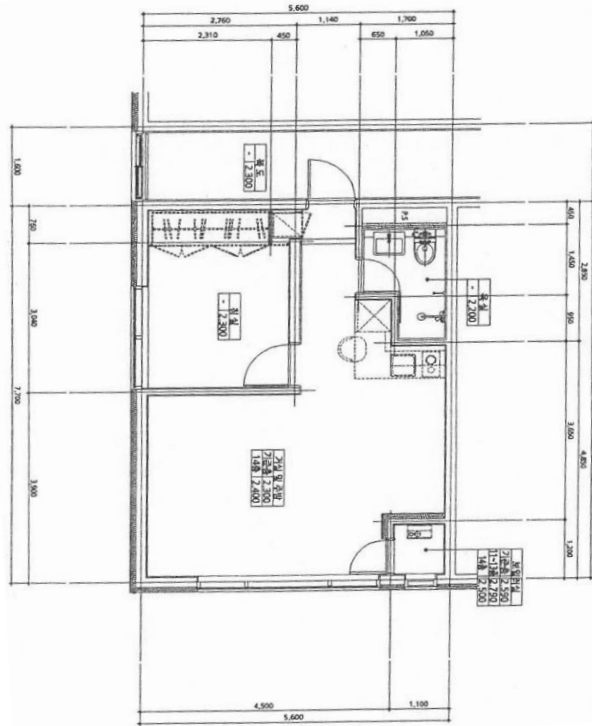
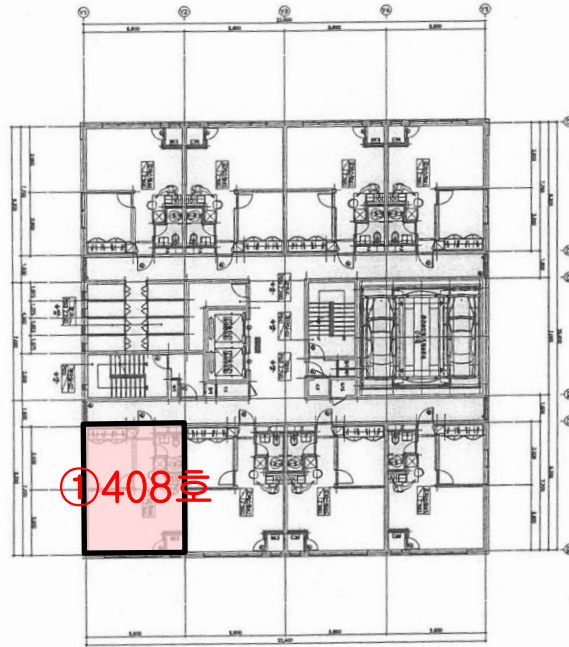


소재지	충청북도 청주시 서원구 성화동 467 제1층 제106호 외
-----	-------------------------------------



호 별 배치도

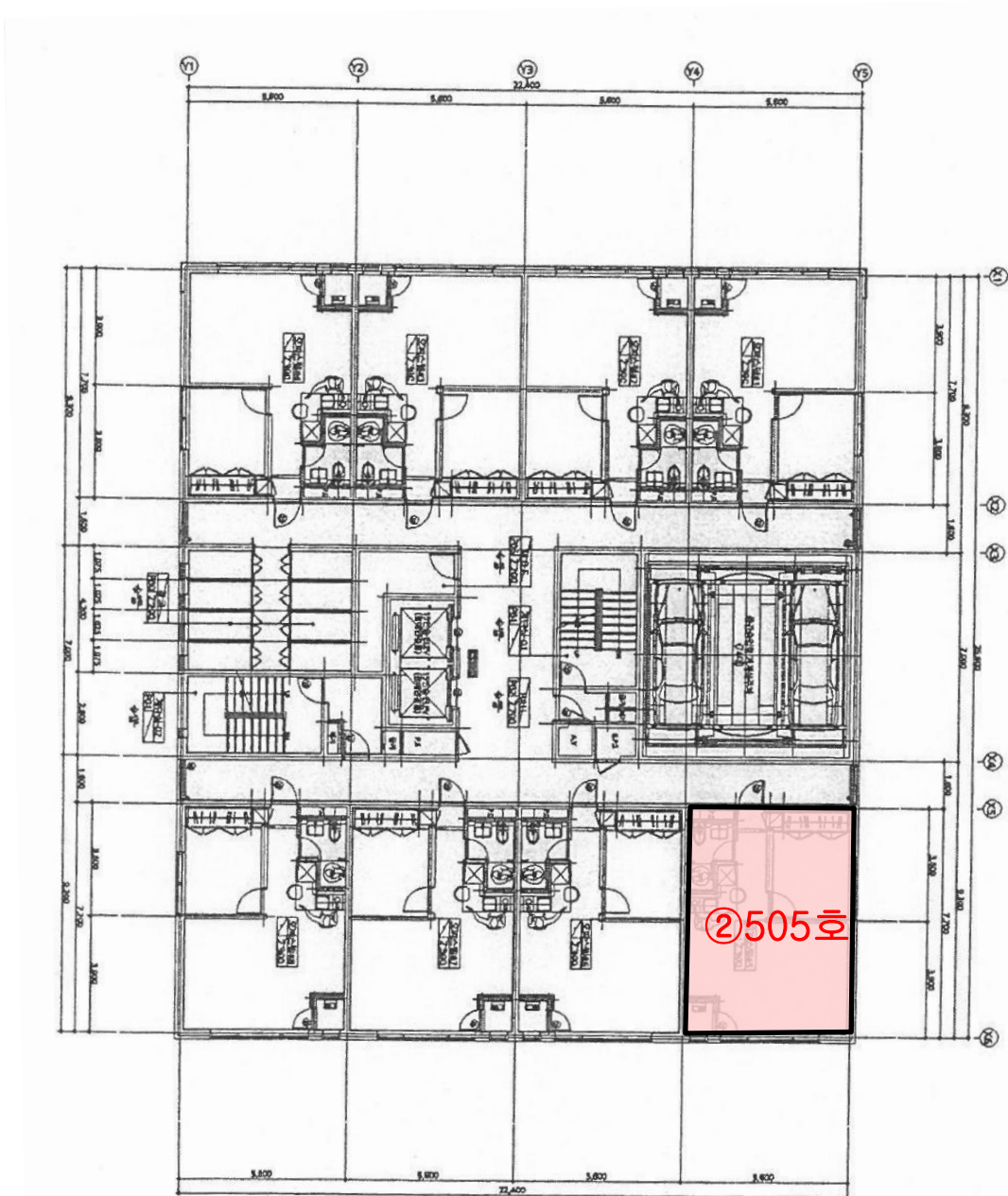
S = No scale



[오송리움갤러리96 제4층 제408호]

호 별 배치도

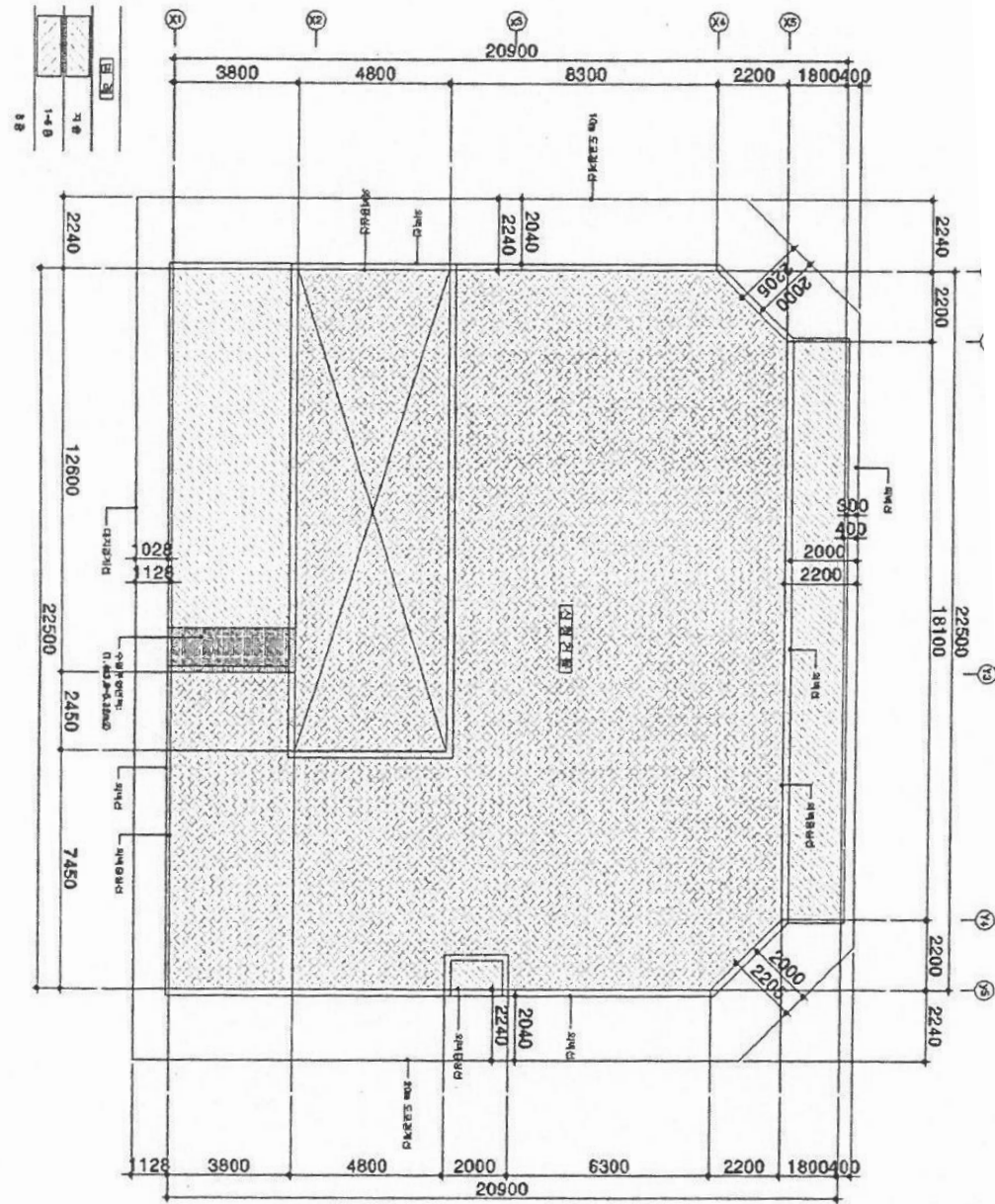
S = No scale



[오송리움갤러리96 제5층 제505호]

건물 배치도

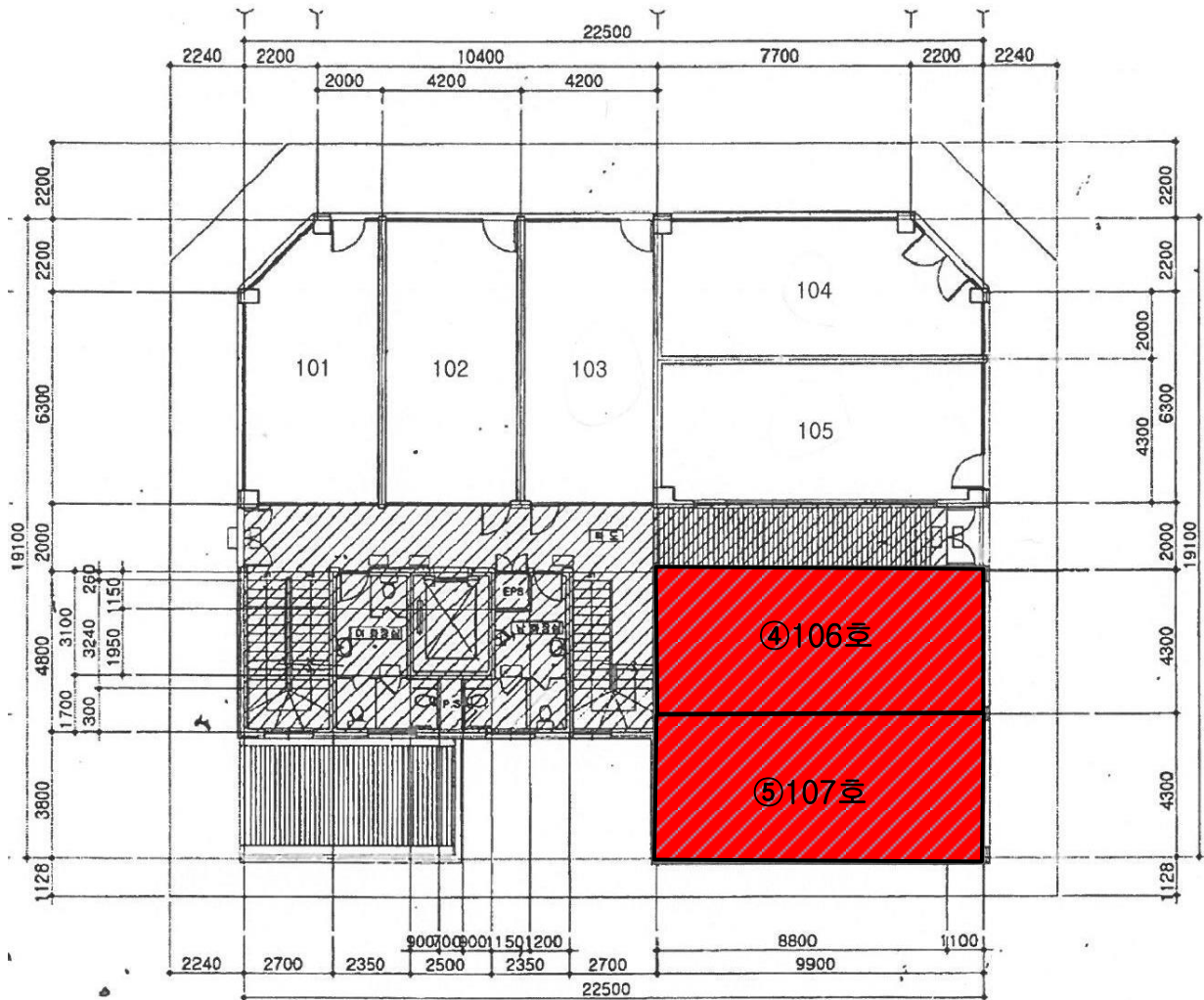
S = No scale



[본건(4),(5): 건물 배치도]

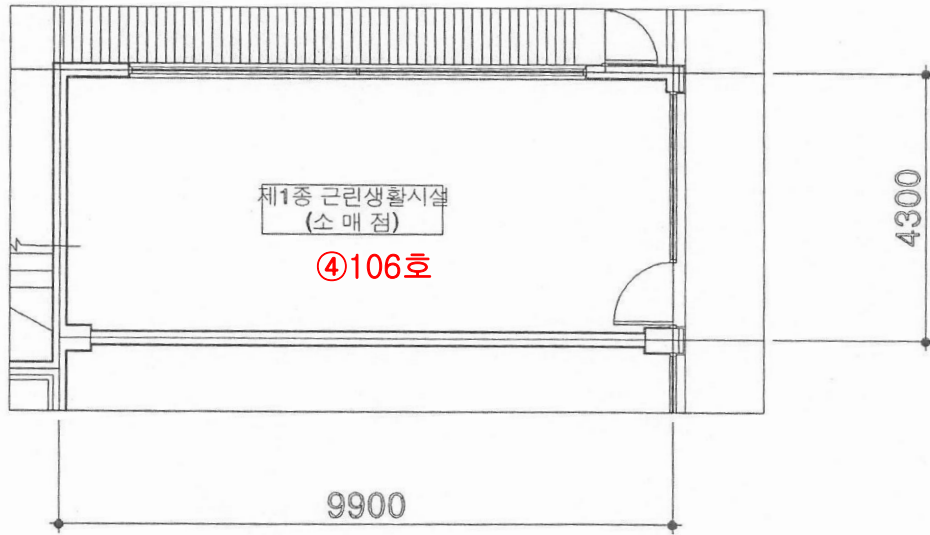
호 별 배치도

S = No scale

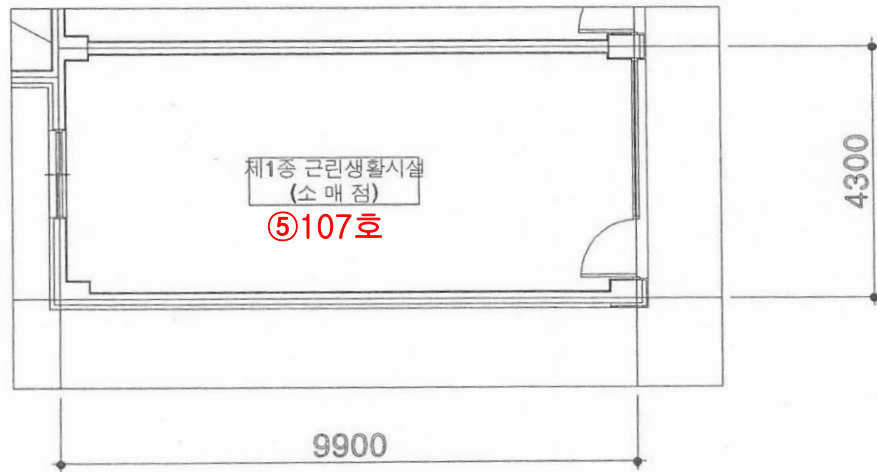


호 별 배 치 도

S = No scale

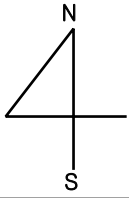


[본건(4): 제1층 제106호]



[본건(5): 제1층 제107호]

광역위치도

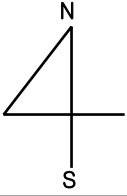


소재지

충청북도 청주시 상당구 금천동
138-4



상세위치도



소재지 충청북도 청주시 상당구 금천동 138-4



지 적 개 황 도

S = No scale



사 진 용 지



[본건(1),(2) 전 경]

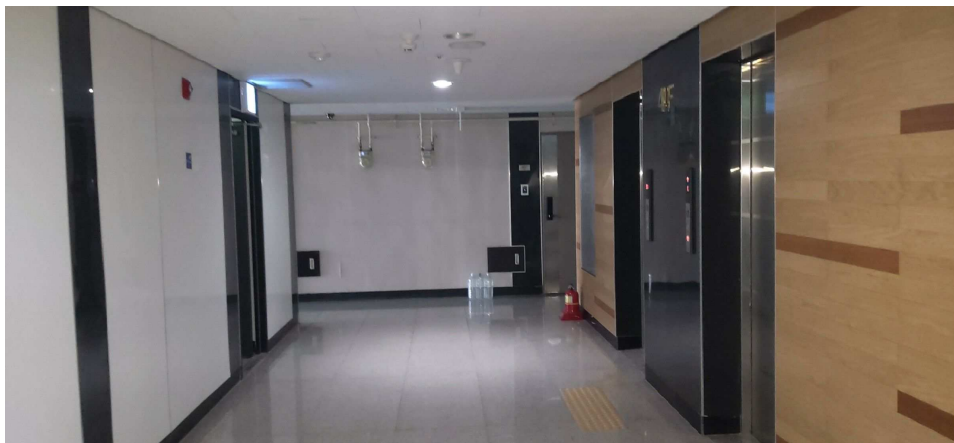


[본건(1),(2) 전 경]

사 진 용 지



[본건(1),(2) 공동 현관]

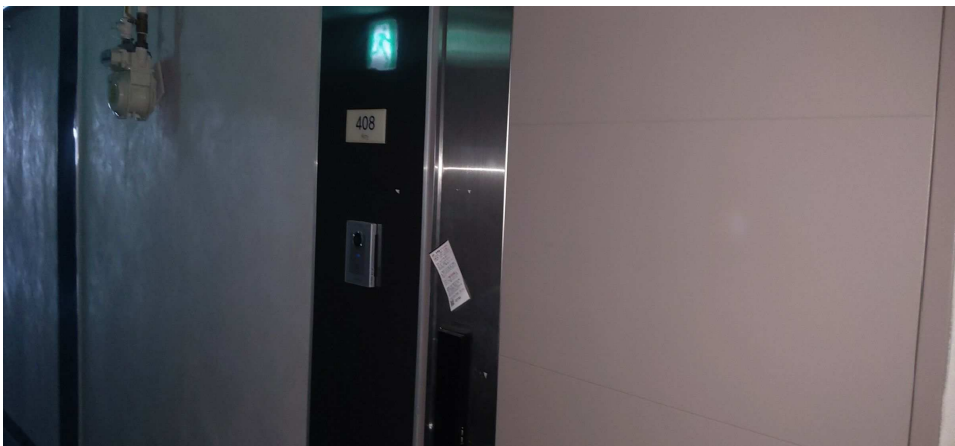


[본건(1) 공동 복도]

사 진 용 지



[본건(1) 공동 복도]



[본건(1) 세대 현관]

사 진 용 지



[본건(2) 공동 복도]

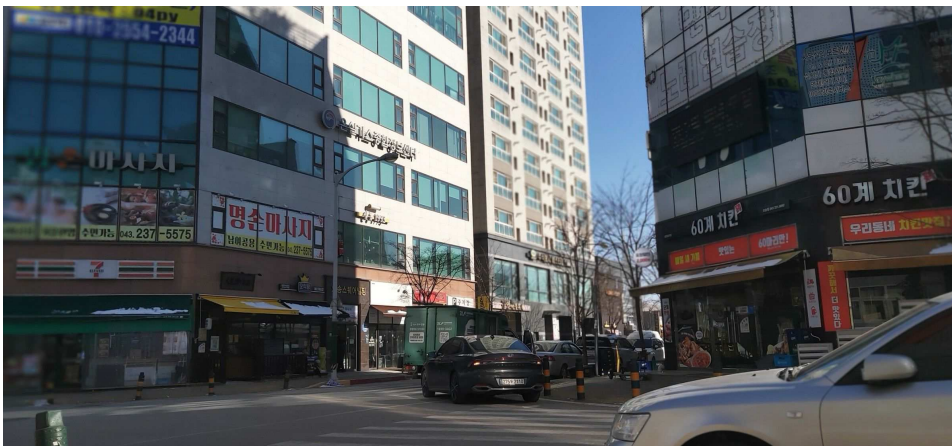


[본건(2) 공동 복도]

사 진 용 지



[본건(2) 세대 현관]



[본건(1),(2) 주위 환경]

사 진 용 지



[본건(1),(2) 주위 환경]

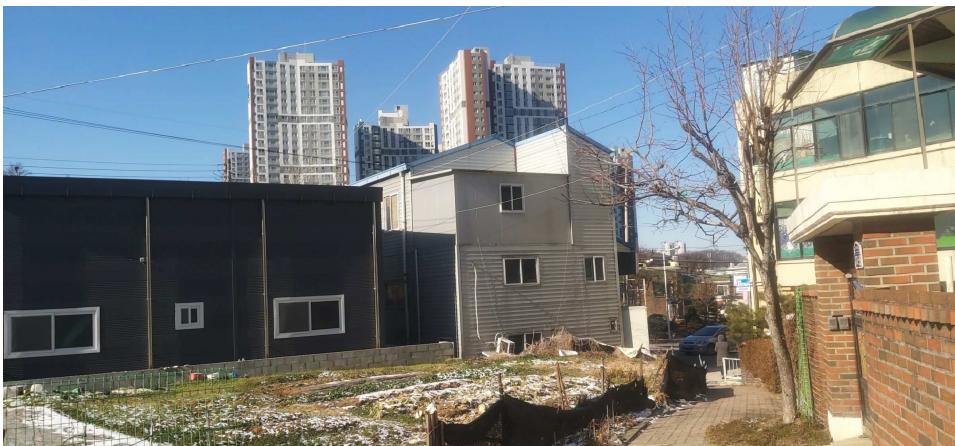


[본건(3) 전 경]

사 진 용 지



[본건(3) 주위 환경]



[본건(3) 주위 환경]

사 진 용 지



[본건(4),(5) 전 경]



[본건(4),(5) 전 경]

사 진 용 지



[본건(4),(5) 공동 현관]

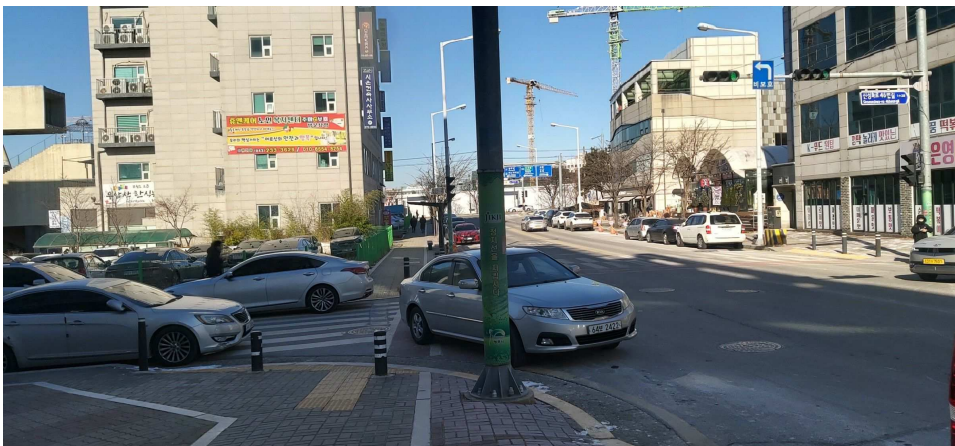


[본건(4) 전 경]

사 진 용 지



[본건(5) 전 경]

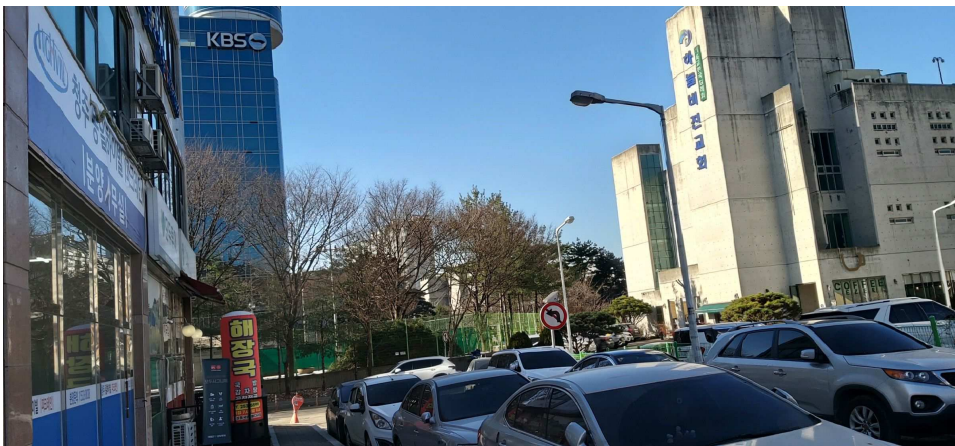


[본건(4), (5) 주위 환경]

사 진 용 지



[본건(4),(5) 주위 환경]



[본건(4),(5) 주위 환경]