

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김성주 소유물건(2024타경1091)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김상우

감정서번호 : 240417-1-031



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(부동산,기계기구)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	구역팔천삼백육십이만구천육백팔십원정(₩983,629,680.-)					
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김상우	감정평가목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 충주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성주 (2024타경1091)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.04.25	2024.04.17 ~2024.04.25	2024.04.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,057	토지	3,057	-	265,482,000
	건물	994.02	건물	994.02	-	672,488,680
	기계기구	7	기계기구	-	-	-
	제시외	172.2	제시외	172.2	-	45,659,000
합계					₩983,629,680	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 장록리 소재 “충주DH일반산업단지” 북측 인근에 소재하는 부동산 및 기계기구에 대한 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.25. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의거 2024.04.17. ~ 2024.04.25. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

본건은 토지와 건물 및 기계장치로 구성된 공장으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(1) 감정평가 방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원 법” 등이 있습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례와 평가전례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

1. 토지평가

본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 평가

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성검토는 생략하였습니다.

3. 기계기구의 평가

본건 기계기구는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제20 및 21조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용함이 곤란하거나 불필요하여 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성검토는 생략하였습니다.

4. 기타사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 지적 및 경계 등은 지적공부 및 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 경매 진행 시 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 이 요망됩니다.
3. 본건의 기계기구 중 공장 및 광업재단 저당법 제6조 제2018-112호(2018.08.02.) 목록상 #1,2는 기호3지상에 철거보관 중이며 여타(#3~7)은 소재불명입니다.
4. 본건(기호1,3)지상에 소재하는 마당포장, 석축(옹벽), 담장(대문, 울타리), 화단, 가로등, 간판(우체통), 수목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였으며, 이동이 용이한 간이 철재계단 및 타인이 설치한 급수시설(충주시 설치)은 평가에서 제외하였으니 참고하여 주시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 대상물건의 개황

토지	기호	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)	
	1	덕련리	392-2	대	516	계획관리	주택부지	57,000	
3	덕련리	392	전	2,541	계획관리	재배사부지	34,300		

건물	기호	층	연면적(㎡)	용 도	구 조	사용승인 일자	관리 상태	비고	
	2	주택	1층	98.44	단독 주택	경량철골구조	2015.09.19	보통	-
	4	가동호	1층	150.26	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-
	5	나동호	1층	150.26	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-
	6	다동호	1층	150.26	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-
	7	라동호	1층	150.26	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-
	8	마동호	1층	150.26	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-
	9	바동호	1층	144.28	동.식물 관련시설	일반철골구조	2015.09.19	보통	-

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2024.01.01기준)

기 호	소 재 지	지 목	면 적(m ²)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가(원/m ²)
A	덕련리 270-1	대	505.0	계획관리	단독 주택	부정형 평지	세로(가)	56,100
B	덕련리 219	전	1,782.0	계획관리	답	부정형 완경사	세로(가)	30,700

2) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 충주시 계획관리지역 2024.01.01.~ 2024.04.25	1.00663	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.513 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.185 (1 + 0.00513) * (1 + 0.00185 * 25/31) ≒ 1.00663

3) 지역요인 비교

본건(기호1,3)은 비교표준지 "A" 의 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일합니다.
(1.00)

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인 (주택지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
획지조건	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (농경지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 대한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경.자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
1	1.03	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.051
3	-	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

기호(1)은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭), 획지조건(형상 등)이 우세합니다
기호(3)은 비교표준지 대비 획지조건(재배사부지로 이용상황)이 우세합니다

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 0 5.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

② 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이(단위: 원/m²)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연 도	2021	2022	2023
기호 1	57,000	61,000	57,000
기호 3	32,100	35,900	34,300

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 기호1: @85,000~95,000원/m², 기호3: @80,000~90,000원/m² 수준입니다

④ 평가사례[출처: 감정평가사협회 정보]

구분	소재지	지 번	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	덕련리	389-3*	대	계획관리	2023.03.02	경매	85,000	-
나	덕련리	39*	대	계획관리	2023.03.30	경매	87,000	선정
다	덕련리	389-3*	대	계획관리	2023.03.30	경매	87,000	-
라	덕련리	389-*	전	계획관리	2023.02.24	경매	81,000	-
마	덕련리	39*	전	계획관리	2023.06.01	경매	82,000	선정
바	덕련리	39*	전	계획관리	2023.12.31	기타	73,000	-

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

*1) 사례선정 : 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 최근의 평가사례 기호 '나, 마, 를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 충주시 계획관리지역 2023.03.30~ 2024.04.25	1.02245	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.162 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.107 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.090 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.085 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.075 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.168 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.214 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.297 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.298 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.217 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.513 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.185 $(1 + 0.00162 * 2/31) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00297) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00217) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00185 * 25/31)$ ≈ 1.02245
충청북도 충주시 계획관리지역 2023.06.01~ 2024.04.25	1.02034	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.085 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.075 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.168 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.214 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.297 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.298 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.217 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.513 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.185

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2024.01.01	56,100	1.00663	56,472
B	2024.01.01	30,700	1.00663	30,904

*7) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준, 본건의 이용상황, 평가선례, 인근지역 내 유사토지의 거래수준 등을 종합적으로 고려하여, 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 적용하였습니다.

표준지	사례기준 비교표준지 가격 (A)	기준시점 비교표준지 가격 (B)	격차율 ((A)/(B))	그 밖의 요인 보정치 결정
A	87,174	56,472	1.5437	1.54
B	83,668	30,904	2.7074	2.70

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

연번	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	56,100	1.00663	1.00	1.051	1.54	91,402	91,000
3	B	30,700	1.00663	1.00	1.030	2.70	85,943	86,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례(사2, 사4)를 선정하였습니다.(단위: 원/m²)

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지 번	지 목	용도지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)
사1	덕련리	389-3*	대	계획관리	2022.02.22	실거래	67,567
사2	덕련리	34*	대	계획관리	2021.10.22	실거래	73,260
사3	덕련리	35-*	전	계획관리	2022.09.21	실거래	75,000
사4	덕련리	196-*	전	계획관리	2022.12.16	실거래	72,605

2) 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 충주시 계획관리지역 2021.10.22~ 2024.04.25	1.05300	2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.200 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.290 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.175 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.513 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.185 $(1 + 0.00200 * 10/31) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.02175) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00185 * 25/31)$ ≈ 1.05300
충청북도 충주시 계획관리지역 2022.12.16~ 2024.04.25	1.02421	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.513 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.185 $(1 + 0.00021 * 16/31) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.00185 * 25/31)$ ≈ 1.02421

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인비교

기 호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1	1.07	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.236
3	-	0.97	1.00	1.200	1.00	1.00	1.164

기호(1)은 사례 대비 시 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과의 접근성) 획지조건(경사도)이 우세합니다.

기호(3)은 사례 대비 시 접근조건(교통시설과의 접근성)열세이나 획지조건(면적, 형상 및 이용상황 등)이 우세합니다

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기 호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	73,260	1.00	1.05300	1.00	1.236	95,348	95,000
3	72,605	1.00	1.02421	1.00	1.164	86,558	87,000

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	91,000	95,000
기호 3	86,000	87,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 검토 및 토지가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 건물가격 산출

(1) 재조달원가(출처: 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집, 2023년)

재조달 원가	구 분		기호2(단독주택)	기호4~9(일반창고)	일반공장
	구 조		철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5M	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5M
	용도·내용·년수		40(35-45)	35(30-40)	35(30-40)
	급 수		4급	2급	2급
	표준단가(원/㎡)		1,744,000	725,000	772,000
	구 분	구 조	이 용 상 황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)	
	기호2	단층	경량철골구조	단독주택	1,600,000
	기호4~7	단층	일반철골구조	동식물관련시설	770,000
	기호8	단층	일반철골구조	동식물관련시설	820,000
	기호9	단층	일반철골구조	숙소.사무실	850,000
부대 설비	설 비 종 류		설 비 내 역	보정단가(원/㎡)	
	기호2	급배수,난방, 정화조설비	전기온수보일러등	표준단가에 포함	
	기호8	선반설치,냉장설비	유니트쿨러.실외기	표준단가에 포함	
	기호9	급배수.난방	-	표준단가에 포함	
	합 계			-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가(원/m²)

본건구조, 규격, 사용자재, 시공의정도, 설비상태 등을 고려하였습니다.

기 호	층 별	용 도	재조달원가	관리상태	비 고
2	단층	단독주택	1,600,000	보통	-
4	단층	동식물관련시설	770,000	보통	-
5	단층	동식물관련시설	770,000	보통	-
6	단층	동식물관련시설	770,000	보통	-
7	단층	동식물관련시설	770,000	보통	-
8	단층	동식물관련시설	820,000	보통	-
9	단층	동식물관련시설	850,000	보통	숙소.사무실

(3) 적용단가 (원/m²)

구조, 잔존내용년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하였습니다.

기호	층별	용 도	재조달 원가	내용 년수	잔존 년수	산정 단가	결정 단가	비 고 (사용승인일)
2	단층	단독주택	1,600,000	40	32	1,280,000	1,280,000	2015.12.30
4	단층	동식물 관련시설	770,000	35	27	594,000	594,000	2015.09.19
5	단층		770,000	35	27	594,000	594,000	2015.09.19
6	단층		770,000	35	27	594,000	594,000	2015.09.19
7	단층		770,000	35	27	594,000	594,000	2015.09.19
8	단층		820,000	35	27	632,571	632,000	2015.09.19
9	단층		850,000	35	27	655,714	655,000	2015.09.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

* 토지, 건물, 제시외 평가내역

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토 지	기호 1	516	91,000	46,956,000	주택부지	
	기호 3	2,541	86,000	218,526,000	동식물관련 시설부지	
건 물	기호 2	98.44	1,280,000	126,003,200	버섯재배사	
	기호 4	150.26	594,000	89,254,440	버섯재배사	
	기호 5	150.26	594,000	89,254,440	버섯재배사	
	기호 6	150.26	594,000	89,254,440	버섯재배사	
	기호 7	150.26	594,000	89,254,440	버섯재배사	
	기호 8	150.26	632,000	94,964,320	버섯재배사	
	기호 9	144.28	655,000	94,503,400	숙소.사무실	
토지+건물				937,970,680	-	
기계기구		-	-	0	-	
소 계				937,970,680		
제시외	건물	ㄱ	38.3	-	2,681,000	차양
		ㄴ	5.5	-	4,100,000	물탱크실
		ㄷ	40.0	-	19,200,000	사무실
		ㄹ	86.4	-	5,184,000	연결통로
	기계 기구	ㅁ	1식	-	6,394,000	수전설비
		ㅂ	1식	-	8,100,000	관정
소 계				45,659,000		
합 계				983,629,680		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 평가물로서의 안정성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 제시외를 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리	392-2	대	계획관리지역	516	516	91,000	46,956,000	
2	" [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-67	392-2	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 단독주택	98.44	98.44	1,280,000	126,003,200	
3	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리	392	전	계획관리지역	2,541	2,541	86,000	218,526,000	
4	" [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65	392 가동호	동식물 관련시설 버섯재배사	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	150.26	150.26	594,000	89,254,440	
5	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65	392 나동호	동식물 관련시설 버섯재배사	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	150.26	150.26	594,000	89,254,440	
6	충청북도 충주시	392 다동호							

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
7	덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65	392 라동호	동식물 관련시설 버섯재배사	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	150.26	150.26	594,000	89,254,440	
	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65								
8	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65	392 마동호	동식물 관련시설 버섯재배사	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	150.26	150.26	594,000	89,254,440	
	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65								
9	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65	392 바동호	동식물 관련시설 버섯재배사	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	144.28	144.28	655,000	94,503,400	
	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-65								

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
(ㄱ)	[제시외] 충청북도 충주시 주덕읍 덕련리	392-2 위지상	차양	목재데크 샌드위치 판넬지붕	38.3	38.3	-	2,681,000	
(ㄴ)	"	392-2 위지상	물탱크실	샌드위치판넬조 판넬지붕	5.5	5.5	-	4,100,000	물탱크(FRP) 포함
(ㄷ)	"	392 위지상	사무실	샌드위치판넬조 판넬지붕	40	40	-	19,200,000	
(ㄹ)	"	392 위지상	연결통로	샌드위치판넬조 판넬지붕	86.4	86.4	-	5,184,000	
(ㄴ)	"	392 위지상	수전설비	특고압 22,900V 150KVA 기타부대 시설일체	1식	1식	-	6,394,000	
(ㄷ)	"	392-2 위지상	관정	D:100M 대공	1식	1식	-	8,100,000	콘크리트조 관정함포함
합 계								₩983,629,680.-	
이					하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 구조*규격	종류 형식*용량	제 제 제	작 작 작	자 번호 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
							단 가	금 액	
1	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-112호 스팀살균기 6.7x3.2x2.4(H), 설비				미상	1	-	철거보관	고압용살균기
2	원료배합기 4Ton				미상	1	-	철거보관	원료혼합
3	입봉기 Auto 600/1hr				미상	1	-	소재불명	자동입봉기
4	콘베어 5m Auto				미상	1	-	소재불명	혼합기-입봉기
5	고체점종기 4구 자동				미상	1	-	소재불명	종균점종
6	크린부스 2.5*5				미상	1	-	소재불명	10,000 class
7	에어샤워기 2인 Auto				미상	1	-	소재불명	자동도어 2인
합 계								₩.-	
					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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 장록리 소재 "충주DH일반산업단지" 북측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야, 단독주택, 버섯재배사 등이 혼재하는 마을주변 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량의 진출입이 가능하며, 동측 근거리에는 시내버스정류장이 소재하는 간선도로(솔고개로)가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 세장형의 토지로 주택부지이며, 기호(3)은 부정형으로 동식물관련시설부지로서, 주위일대는 남하향의 완경사지대를 이루고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1,3): 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),가축사육제한구역(모든가축사육제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서(사용승인일:2015.12.30.)

외벽: 사이딩판넬 마감

내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등

창호: 샷시창호임.

기호(4~9): 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서(사용승인일:2015.09.19.)

내외벽: 샌드위치판넬 마감

바닥: 몰탈위 페인팅

창호: 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(2): 단독주택으로 이용 중임.

기호(4~8): 동식물 관련시설(버섯재배사)

기호(9): 숙소 및 사무실임.

(3) 설비내역

기호(2): 위생 및 급배수설비, 전기보일러에의한 난방설비 되어있음.

기호(8): 저온설비(유니쿨러, 실외기) 되어있음.

(4) 부합물 및 중물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 중물 및 부합물이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

2) 제시외 기계기구(수전설비 및 관정)는 구조.규모.용량.형식.설비상태 및 현상 등을 고려하여 감정평가하였음.

광역 위치도



소재지

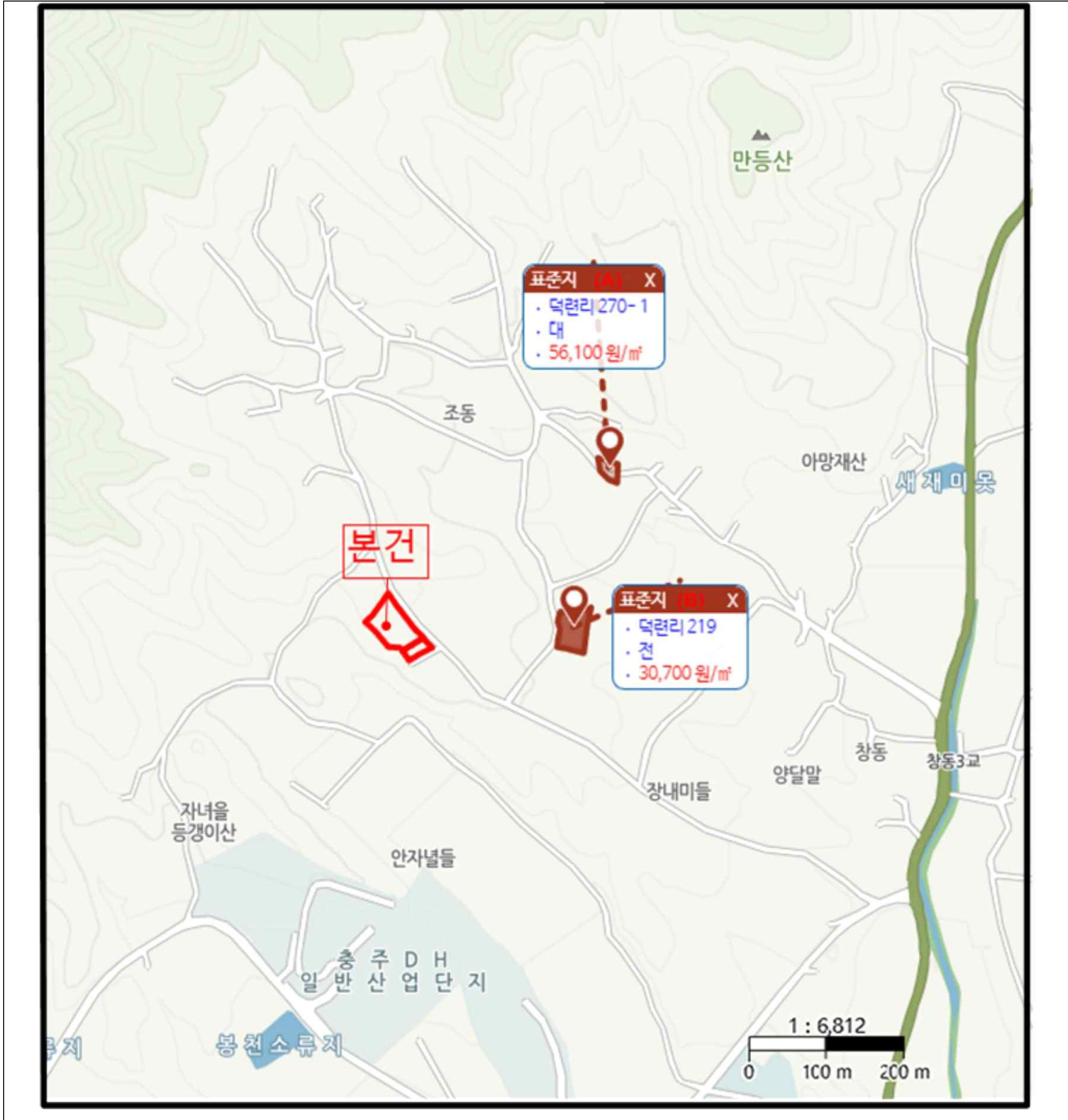
충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 392-2 외



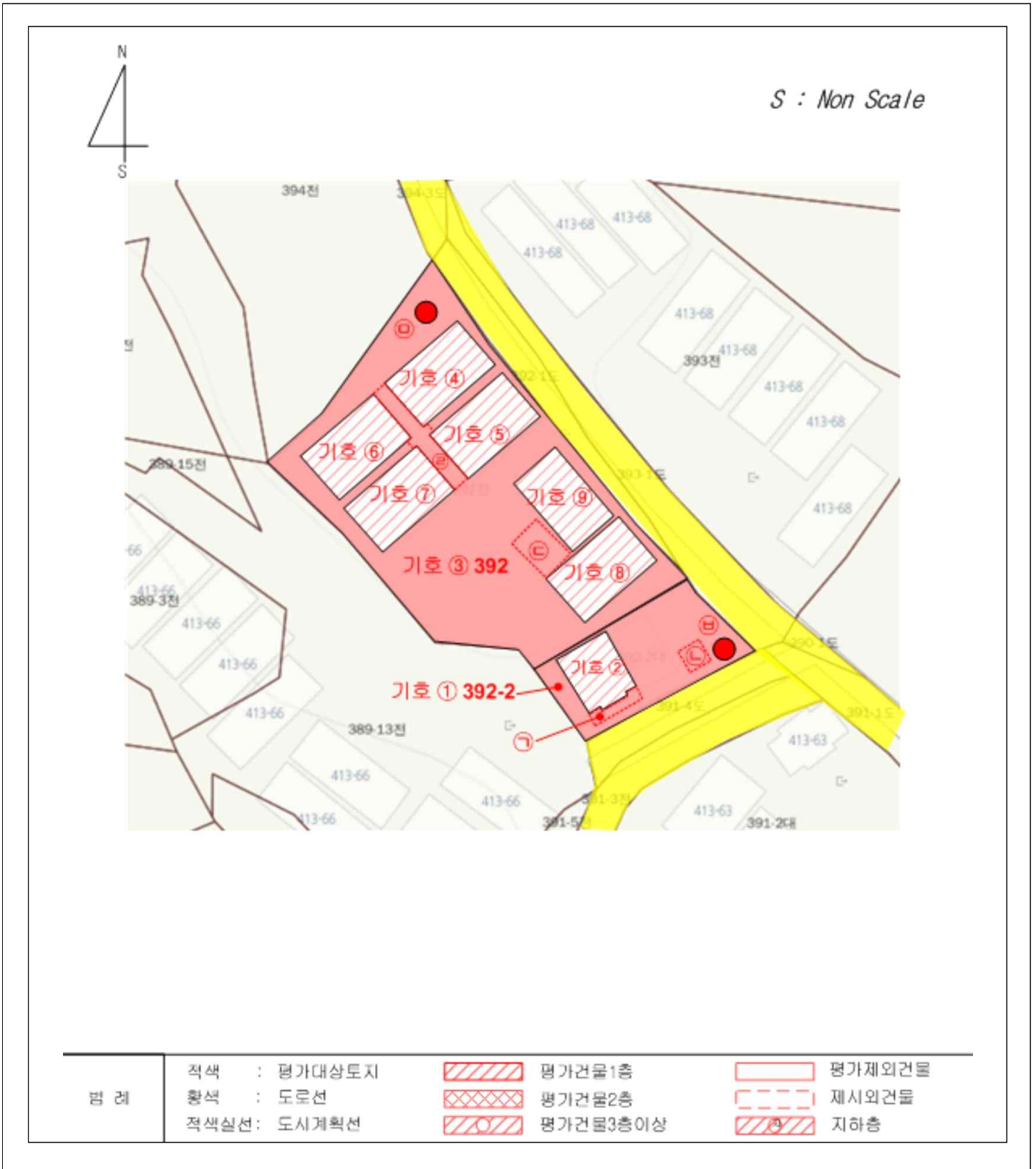
위 치 도



소재지 충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 392-2 외



지 적 도



건물개황도

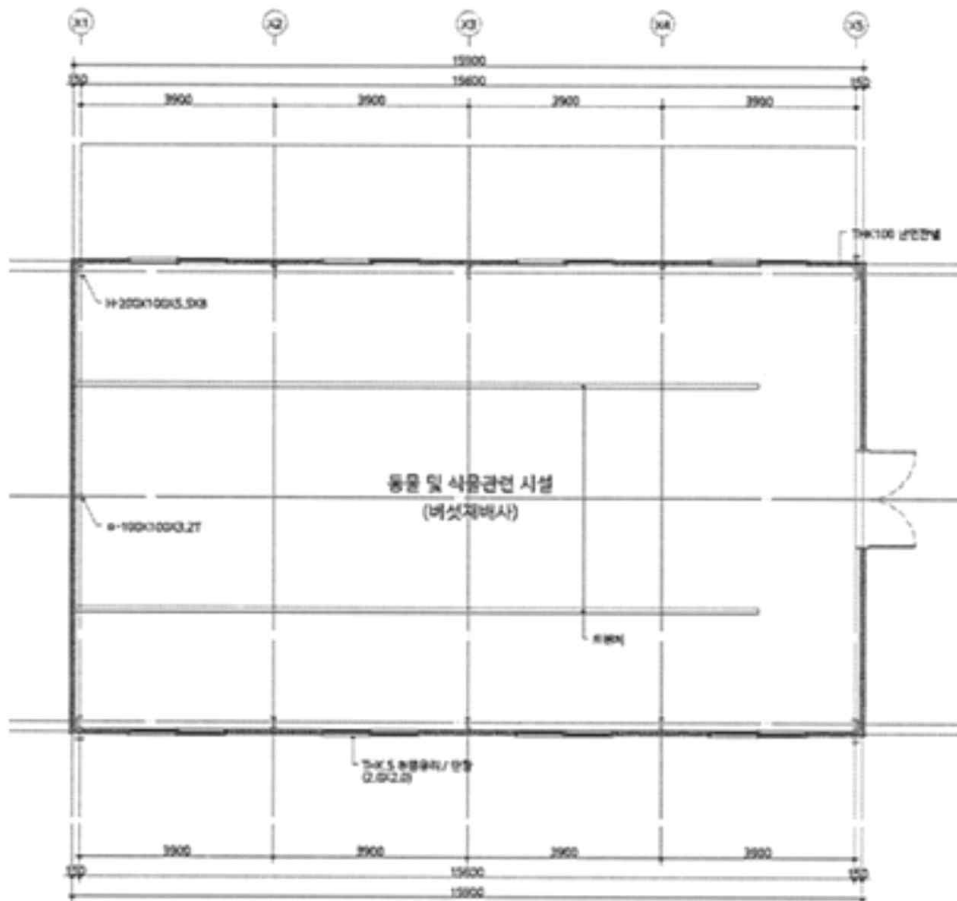


【 기호(2) 공부상 면적: 98.44㎡ 】

【제시외건물 면적산출근거】

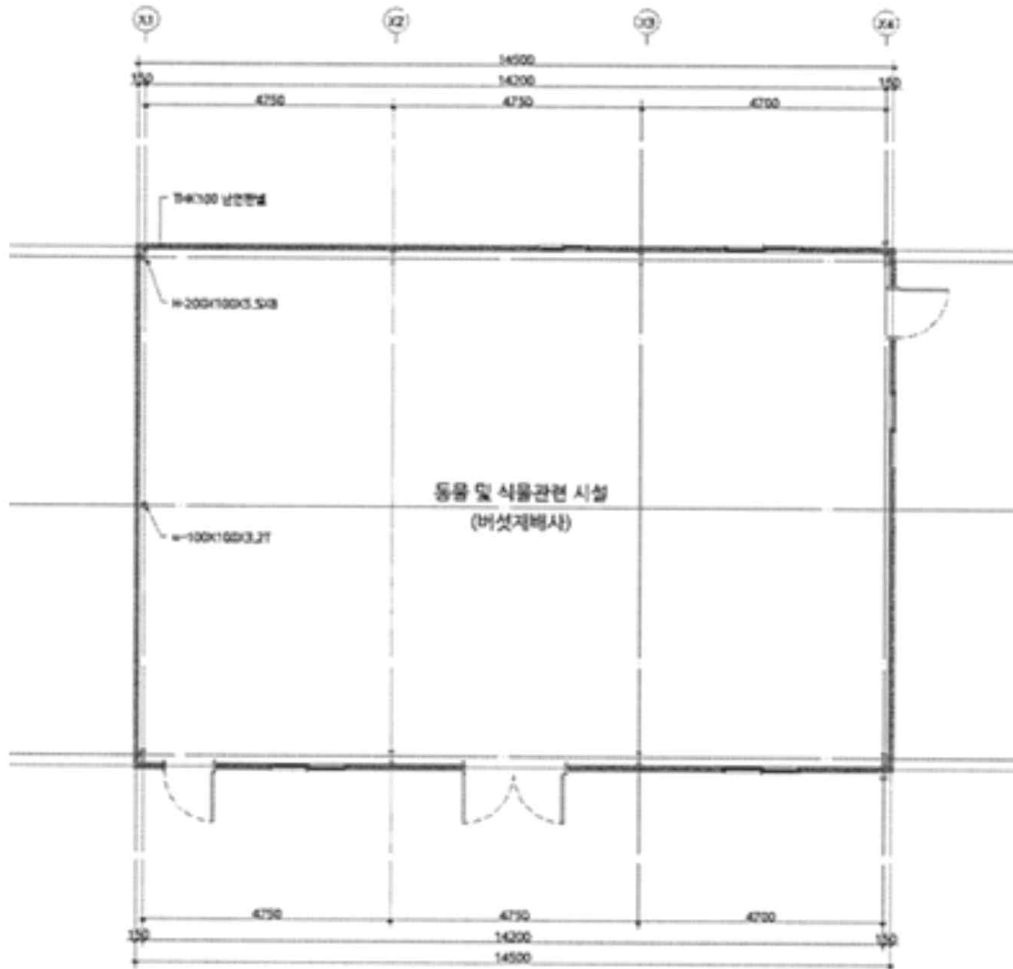
㉠ 목재데크 샌드위치판넬지붕(차양): $14.9 \times 3 - (1.3 \times 4.9) \approx 38.3 \text{㎡}$

건물개황도



【 기호(4~8) 공부상 면적: 150.26㎡ 】

건물개황도



【 기호(9) 공부상 면적: 144.28㎡ 】

건물개황도



【제시외건물면적산출근거】

㉠ 샌드위치판넬조 판넬지붕(물탱크실) : 2.2X2.5 ≒ 5.5㎡

건물개황도



【제시외건물 면적산출근거】

㉠ 샌드위치판넬조 판넬지붕(사무실): $8 \times 5 \approx 40 \text{ m}^2$

㉡ 샌드위치판넬조 판넬지붕(연결통로): $9.45 \times 4 \times 2 + 1.5 \times 4 + 1.5 \times 1.6 \times 2 \approx 86.4 \text{ m}^2$

사 진 용 지



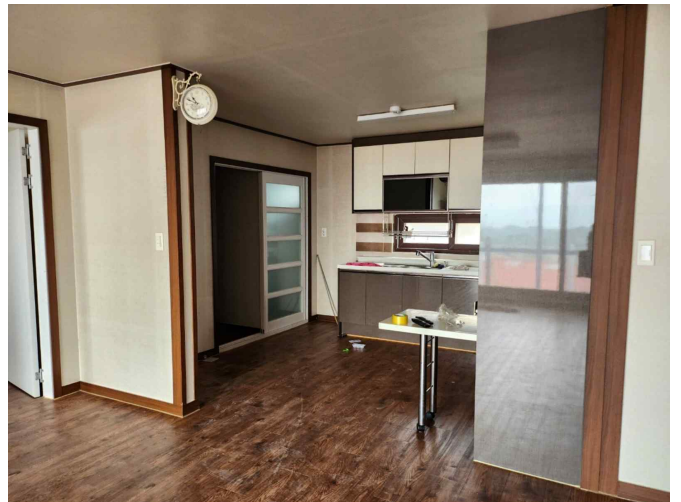
본건 전경



기호(1,2) 전경



기호(2) 주택 및 제시외(ㄱ)



기호(2) 내부

사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(4) 가동 전경



기호(5) 나동 전경



기호(6) 다동 전경

사 진 용 지



기호(7) 라동 전경



기호(8) 마동 전경



기호(9) 바동 전경



기호(7) 내부

사 진 용 지



기호(8) 내부



제시외(L) 물탱크실



제시외(ㄷ) 사무실



제시외(ㄹ) 연결통로

사 진 용 지



제시외(ㄹ) 연결통로



제시외(ㄱ) 수전설비



제시외(ㅅ) 관정



계단

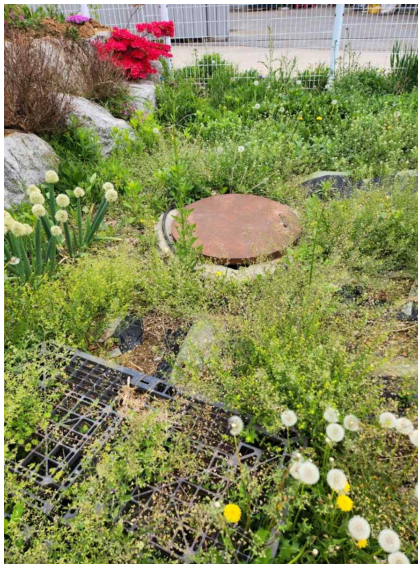
사 진 용 지



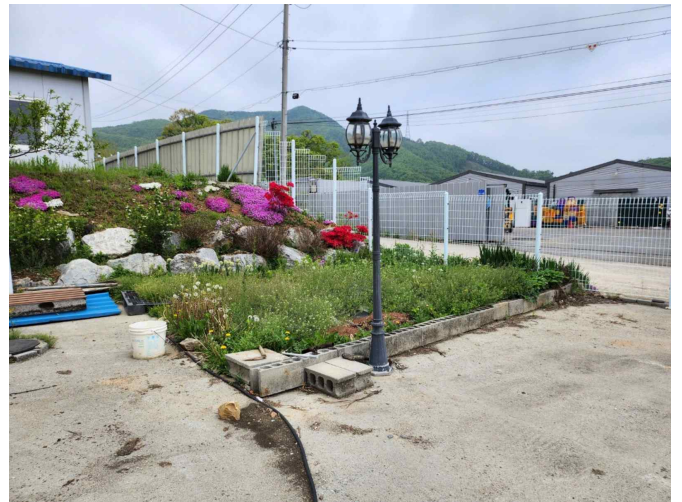
기계기구(#1)



기계기구(#2)



급수설비(충주시 설치)



가로등

사 진 용 지



동측 도로



주위 환경