

2024타경 1756

경매2계

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김상우
건명 : 김주희 소유물건(2024타경1756)
감정평가서 번호 : 하나 240610-17-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 증부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사
지사장 유영기 (인) 감정평가사 오준교

吳 俊 橋 (인)

감정평가액	삼익사천오백오십만구천사백원정 (₩345,509,400.-)					
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김상우		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		경매2계	
소유자 (대상업체명)	김주희 (2024타경1756)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024. 06. 13		2024. 06. 11 ~ 2024. 06. 13	2024. 06. 13
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,627	토지	1,627	-	140,719,000
	건물	147.52	건물	147.52	895,000	132,030,400
	제시외건물	(185.2)	제시외건물	185.2	-	72,760,000
		이	하	여	백	
합계					₩345,509,400.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		유영기 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 소이면 충도리 소재 '충도2리경로당' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 부동산임의경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 06월 11일 ~ 13일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- ② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목적에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련 사항은 필요한 경우 측량을 요함.
- ③ 본건 지상에 후첨 “지적건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하는 것으로 조사되어 개략적으로 면적을 사정하여 감정평가 하였던 바, 소유권 및 일괄경매 여부 등에 대하여 확인을 요하며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 음성군 소이면 충도리	752	답	생산관리지역	377	377	44,000	16,588,000	
2	상동	778	대	생산관리지역	947	947	117,000	110,799,000	
3	상동 [도로명주소] 충청북도 음성군 소이면 충도로367번길 22-28	778 위지상	단독주택	일반철골조 판넬지붕 2층 1층 2층	97.6 49.92	147.52	895,000	132,030,400	1,300,000 x 31/45
4	상동	778-1	전	생산관리지역	128	128	44,000	5,632,000	
5	상동	778-2	전	생산관리지역	175	175	44,000	7,700,000	
소 계								₩272,749,400	
㉠	(제시외건물) 충청북도 음성군 소이면 충도리	778	주택확장 부분	철골조 판넬지붕 단층	(48.5)	48.5	750,000	36,375,000	
㉡	상동	778	주택확장 부분	철골조 판넬지붕					

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	상동	778	주택확장 부분	단층	(15.6)	15.6	750,000	11,700,000	
				철골조 판넬지붕 단층	(6)	6	750,000	4,500,000	
㉕	상동	778	주택확장 부분	철골조 판넬지붕 단층	(19.6)	19.6	750,000	14,700,000	
㉖	상동	778	창고	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	150,000	1,125,000	
㉗	상동	778	차양	파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(50)	50	50,000	2,500,000	
㉘	상동	778	차양	파이프조 강판지붕 단층	(8)	8	30,000	240,000	
㉙	상동	778-1	창고	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(6)	6	150,000	900,000	
㉚	상동	778-2	차양	파이프조 강판지붕 단층	(24)	24	30,000	720,000	
소 계								₩72,760,000	
합 계								₩345,509,400.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 음성군 소이면 충도리 752 외 3필지	
토 지	용도지역	생산관리지역
	이용상황	전, 단독주택
	지 목	답, 대, 전
	면 적	1,627 m ²
건 물	구 조	일반철골조
	주 용 도	단독주택(단독주택)
	사용승인	2010.03.05
	연 면 적	147.52 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

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

(2) 건물의 평가

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

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

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	충도리 752	377	답	전	생산관리	맹지	부정형 완경사지	14,200
2	충도리 778	947	대	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 완경사지	41,400
4	충도리 778-1	128	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사지	38,300
5	충도리 778-2	175	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사지	38,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

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

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	충도리 748	1,061	전	과수원	생산관리	세로(가)	사다리 완경사지	18,800
생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>								
B	금고리 7	660	전	단독주택	생산관리	세로(가)	자루형 완경사지	38,500
생산관리지역, 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>								

나. 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A) 생산관리지역	1.018	충청북도 음성군 (2024.01.01~2024.06.13) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.728 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.196 $(1 + 0.00728) \times (1 + 0.00196 \times 44/30)$ ≈ 1.01018
B) 생산관리지역	1.018	충청북도 음성군 (2024.01.01~2024.06.13) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.728 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.196 $(1 + 0.00728) \times (1 + 0.00196 \times 44/30)$ ≈ 1.01018

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대[일련번호 2)/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	형상 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.210	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 4]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 5]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 농경지	마을주변농경지대	세로(가)	50,000원/m ² 내외 수준	생산관리
인근 대지	순수농촌지대	세로(가)	120,000원/m ² 내외 수준	생산관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	충도리 724	생산관리	전	2024.01.05	시가참고	48,000	선정 (표준지A)
(2)	충도리 688	생산관리	전	2023.08.09	담보	45,000	-
(3)	충도리 616	생산관리	과수원	2021.08.05	담보	40,000	-
(4)	상노리 169	생산관리	대	2022.04.15	법원경매	120,000	선정 (표준지B)
(5)	상당리 426	생산관리	대	2022.08.30	법원경매	111,000	-
(6)	충도리 676	생산관리	대	2021.11.04	담보	72,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	충도리 772-7	계획관리 전	100,000,000 원 (@ 60,000원/㎡)	2024.05.27 -	1,653㎡ -	선정
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 100,000,000원 / 1,653㎡ ≈ 60,000원/㎡				
#2	충도리 1321-2	생산관리 답	62,860,000 원 (@ 42,000원/㎡)	2022.07.29 -	1,484㎡ -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 62,860,000원 / 1,484㎡ ≈ 42,000원/㎡				
#3	충도리 578	생산관리 대	165,000,000 원 (@ 114,000원/㎡)	2021.11.21 2011.08.03	709㎡ 97.75㎡	선정
	의견	1) 경량철골구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,150,000원/㎡ × 30년/40년 ≈ 862,000원/㎡ 건물가격: 862,000원/㎡ × 97.75㎡ ≈ 84,260,500원 2) 토지가격 : (165,000,000원 - 84,260,500원) / 709㎡ ≈ 114,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 음성군 2023년 06월 ~ 2024년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	6,060,979,090	5,277,344,200	87.1	61	12	19.7
토지	29,015,576,279	16,062,645,987	55.4	411	104	25.3
답	6,143,612,810	4,341,284,551	70.7	89	30	33.7
대지	3,618,139,000	2,315,073,900	64	24	6	25
임야	15,247,640,340	6,588,749,766	43.2	143	42	29.4
전	3,291,745,819	2,315,550,770	70.3	130	20	15.4

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	48,000	1.00990	1.000	1.000	48,475		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.552	2.55
	18,800	1.01018	-	-	18,991		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.01.05 ~ 2024.06.13, 충청북도 음성군 생산관리) : 0.990% (1.00990)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)와 평가사례(1)는 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	
—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	120,000	1.03004	1.000	0.786	97,153		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.498	2.49
	38,500	1.01018	-	-	38,891		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.04.15 ~ 2024.06.13, 충청북도 음성군 생산관리) : 3.004% (1.03004)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(4) 대비 가로조건(가로의 폭 및 상태 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 (택지후보)	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	
0.90	0.96	1.00	0.91	1.00	1.00	0.786

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	18,800	1.01018	1.000	0.900	2.55	43,585	44,000	-
2	B	38,500	1.01018	1.000	1.210	2.49	117,177	117,000	-
4	A	18,800	1.01018	1.000	0.900	2.55	43,585	44,000	-
5	A	18,800	1.01018	1.000	0.900	2.55	43,585	44,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#3	
일련 번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	충도리 772-7	계획관리 전	100,000,000 원 (@ 60,000원/m ²)	2024.05.27 -	1,653m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 100,000,000원 / 1,653m ² ≒ 60,000원/m ²				
#3	충도리 578	생산관리 대	165,000,000 원 (@ 114,000원/m ²)	2021.11.21 2011.08.03	709m ² 97.75m ²	-
	의견	1) 경량철골구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,150,000원/m ² × 30년/40년 ≒ 862,000원/m ² 건물가격: 862,000원/m ² × 97.75m ² ≒ 84,260,500원 2) 토지가격 : (165,000,000원 - 84,260,500원) / 709m ² ≒ 114,000원/m ²				

나. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	0.149	충청북도 음성군 (2024.05.27~2024.06.13) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.249 (1 + 0.00249 * 18/30) ≒ 1.00149
#3 생산관리 지역	4.208	충청북도 음성군 (2021.11.21~2024.06.13) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.352 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.247 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.209 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.562 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.728 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.196 (1 + 0.00352 * 10/30) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.02209) * (1 + 0.00562) * (1 + 0.00728) * (1 + 0.00196 * 44/30) ≒ 1.04208

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

③ 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	—	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	농경 (전)
2	#3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	주택
4	#1	—	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	농경 (전)
5	#1	—	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	0.750	농경 (전)

*기호(1),(4),(5)는 거래사례(#1) 대비 접근조건(농로의 폭 및 상태 등)에서 열세함.

*기호(2)와 거래사례(#3)은 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	60,000	1.000	1.00149	1.000	0.750	45,067	45,000
2	#3	114,000	1.000	1.04208	1.000	1.000	118,797	119,000
4	#1	60,000	1.000	1.00149	1.000	0.750	45,067	45,000
5	#1	60,000	1.000	1.00149	1.000	0.750	45,067	45,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	44,000	45,000	-
2	117,000	119,000	-
4	44,000	45,000	-
5	44,000	45,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
3	-/2층	일반철골조	단독주택	147.52	2010.03.05	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
3	○	-	○	○	-	-	-	-	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	일반철골조	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000	45	1~2층 단독주택

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유
사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트상글	4	1,744,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
3	1~2층 단독주택	1,300,000	45	14	14	31	31/45	895,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	140,719,000 원
	건 물	132,030,400 원
	제시외 건물	72,760,000 원
	합 계	345,509,400 원

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

2. 기타 참고사항

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 음성군 소이면 충도리 소재 "충도2리경로당" 남서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

3. 형태 및 이용상태

- 기호 (1) : 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.
 기호 (2) : 부정형의 토지로서, 주거용건부지로 이용중임.
 기호 (4) : 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.
 기호 (5) : 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임

4. 인접 도로상태

- 기호 (1) : 지적도상 맹지임.
 기호 (2) : 지적도상 맹지이나, 본건 남측으로 인접필지 등을 이용하여 개설된 노폭 약 3M 내외의 포장도로를 통해 진출입이 가능함.
 기호 (4) : 지적도상 맹지임.
 기호 (5) : 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

- 기호 (1) 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호 (2) 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호 (4) 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호 (5) 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

후첨 "건물감정평가요항표" 참조.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호 (3) 일반철골조 판넬지붕 2층 건으로서,
 외벽: 사이딩 판넬 마감 등,
 내벽: 벽지 및 타일 마감 등,
 창호: 플라스틱 프레임의 창임.

2. 이용상태

주택으로 이용중임.

3. 설비내역

위생설비 및 급배수시설, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 지상에 후첨 "지적건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하는 것으로 조사되어 개략적으로 면적을 산정하여 평가하였는 바, 소유권 및 일괄경매 여부 등에 대하여 확인을 요하며, 경매 진행 및 응찰시 유의 하시기 바람.

5. 공부와의 차이

-

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

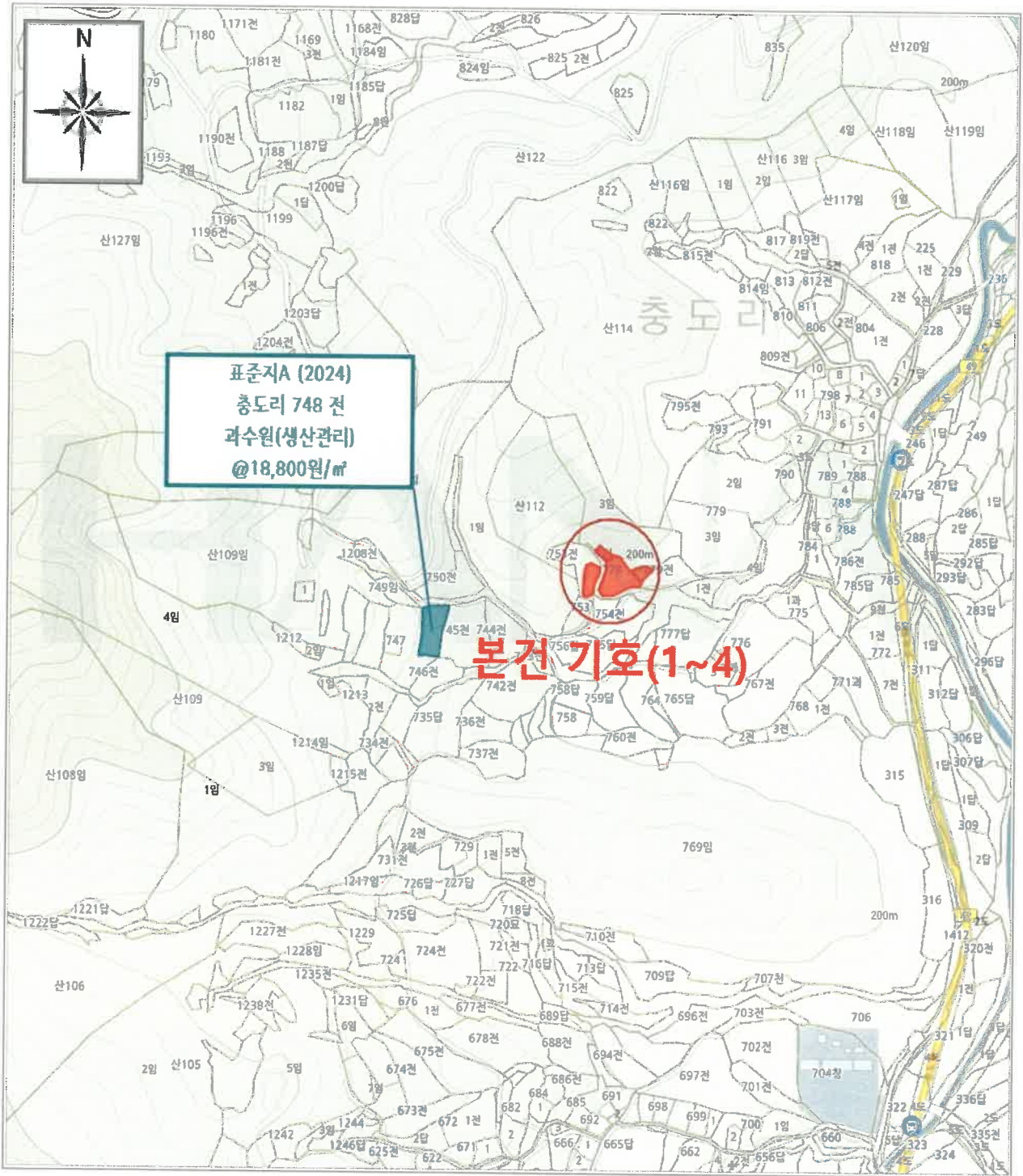
건물 감정평가요항표

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

임대관계 미상임.

가 격 참 고 도

소재지	충청북도 음성군 소이면 총도리 752 외
-----	------------------------



[범례] ■ 본건 ■ 표준지 ■ 평가사레 ■ 거래사레

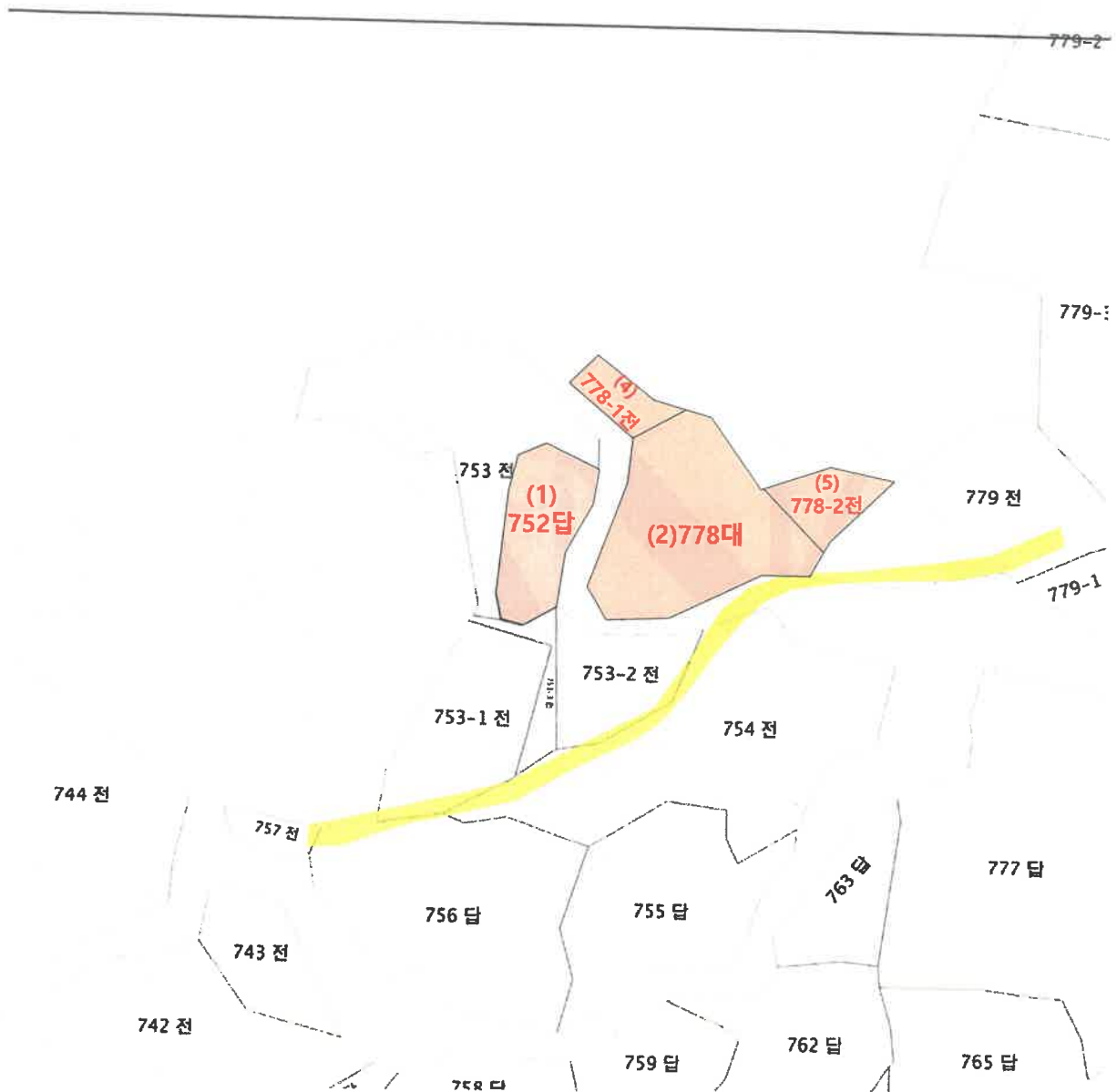
지 적 도



S = 1 / 1,200

소재지

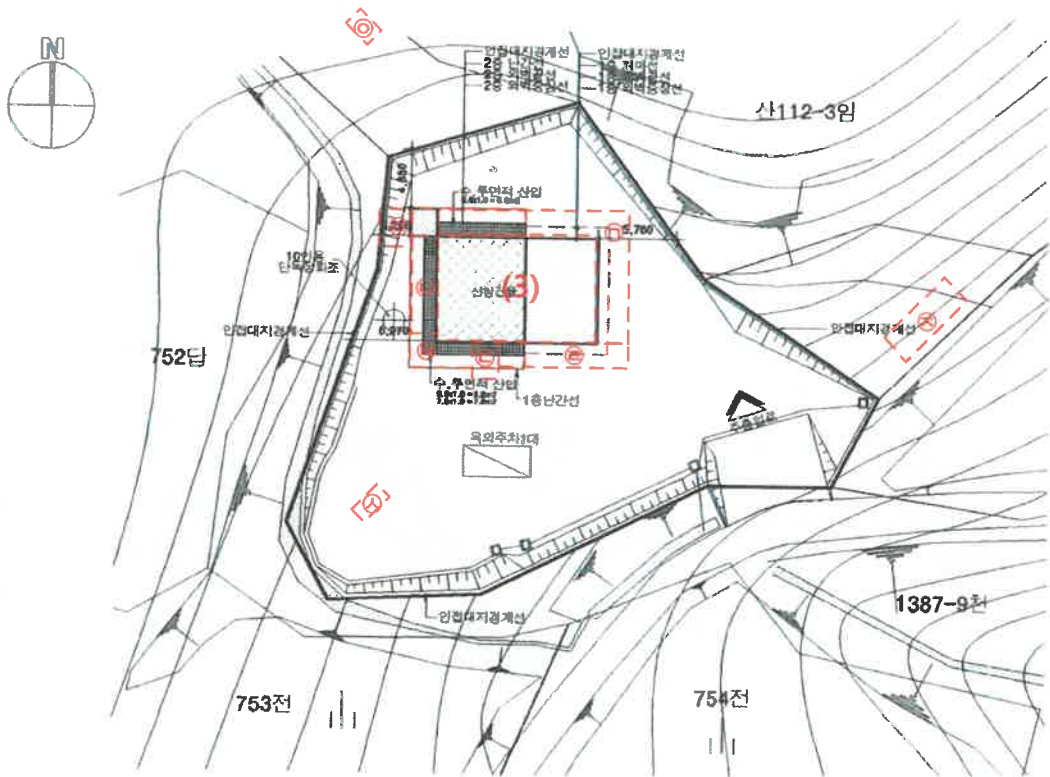
충청북도 음성군 소이면 충도리 752 외



범례		평가 대상 토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로 선		평가건물 1층		제시외건물(평가외)
		도시계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가)

건물개황도

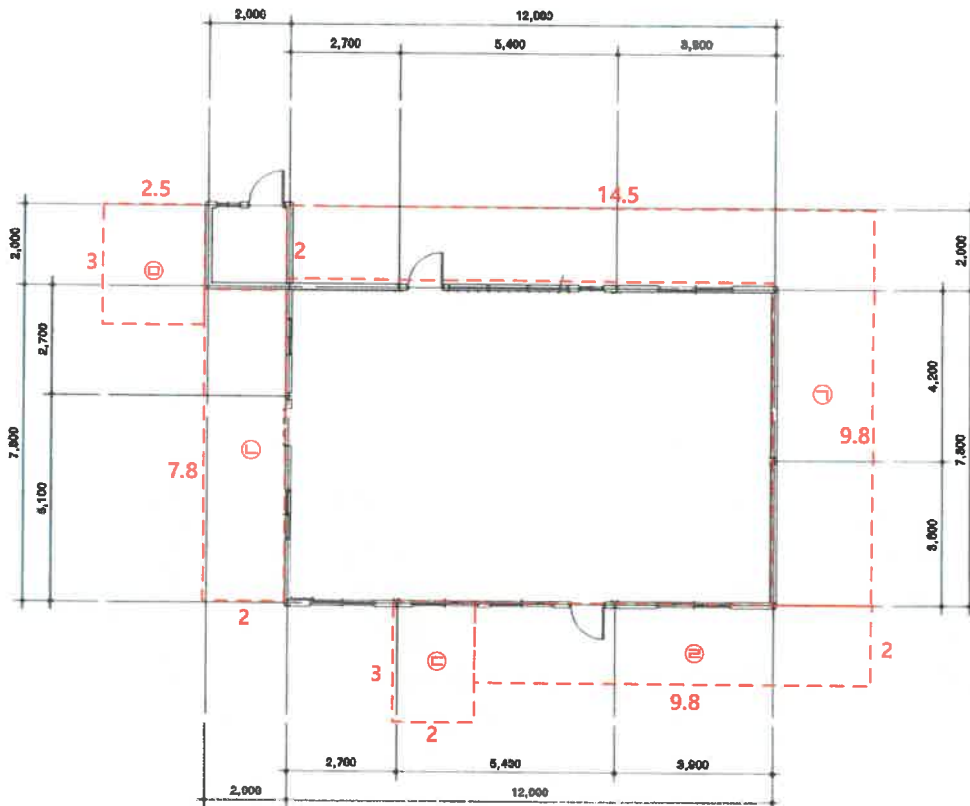
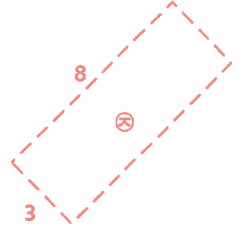
S = 1 / 400



【 건물 배치도 】

건물개황도

S = 1 / 150



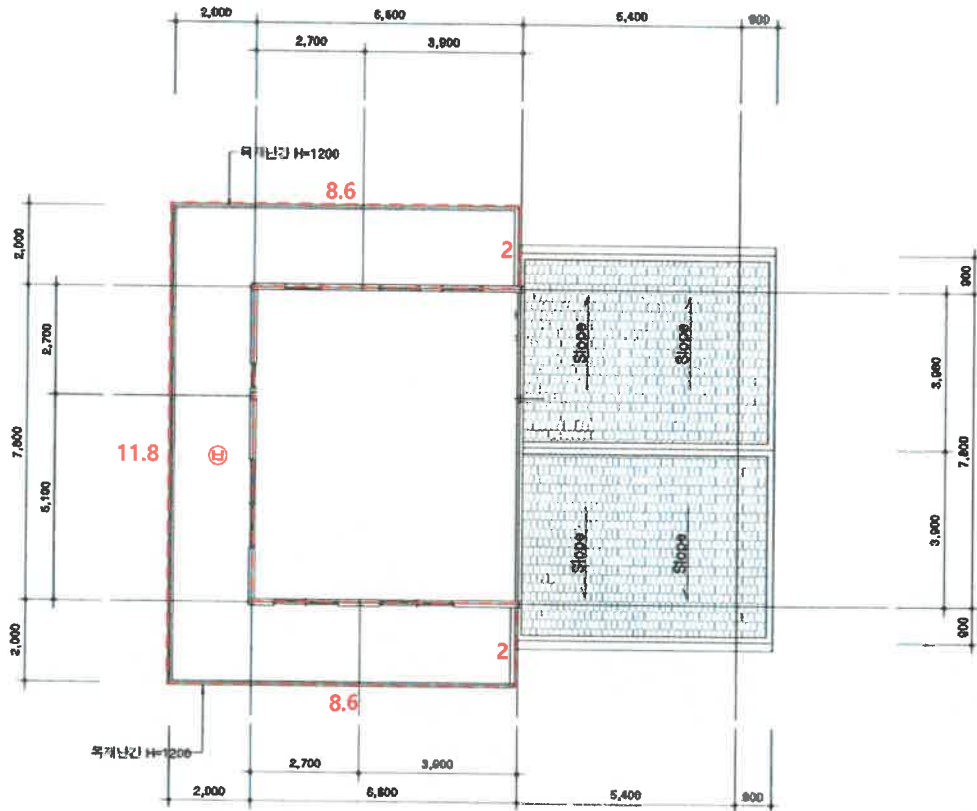
【 기호(3) 1층 : 97.6㎡ 】

【 제 시 외 건 물 】

- ㉑ 철골조 판넬지붕 단층 (주택확장부분) 약 48.5㎡
- ㉒ 철골조 판넬지붕 단층 (주택확장부분) 약 15.6㎡
- ㉓ 철골조 판넬지붕 단층 (주택확장부분) 약 6㎡
- ㉔ 철골조 판넬지붕 단층 (주택확장부분) 약 19.6㎡
- ㉕ 조립식판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 7.5㎡
- ㉖ 파이프조 강판지붕 단층 (차양) 약 8㎡
- ㉗ 조립식판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 6㎡
- ㉘ 파이프조 강판지붕 단층 (차양) 약 24㎡

건물개황도

S = 1 / 150



【 기호(3) 2층 : 49.92㎡ 】

【 부합물 및 증물 】

Ⓜ 파이프조 폴리카보네이트 지붕 (차양) 약 50㎡

사 진 용 지

소재지	충청북도 음성군 소이면 총도리 752 외
-----	------------------------



본건 전경 및 주위환경



기호 (1) 전경



기호 (2) 전경



기호 (3) 건물

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 소이면 충도리 752 외



기호 (4) 전경



기호 (5) 전경



제시외 ㉠



제시외 ㉡

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 소이면 총도리 752 외



제시외 ㉞



제시외 ㉞



제시외 ㉞



제시외 ㉞

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 소이면 충도리 752 외



제시외 ㉠



제시외 ㉡



제시외 ㉢