

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주호 소유물건(2024타경34527)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 이수경

감정평가서번호: NM240909-02-002



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.

늘민감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김대훈

김대훈



감정평가액	육억육천칠십일만칠천사백사십원정(₩660,717,440.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김주호 (2024타경34527)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.11	2024.09.06 ~ 2024.09.11	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	988	토지	988	-	304,304,000
	건물	232.04	건물	232.04	-	356,413,440
		이	하	여	백	
합계					₩660,717,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2024타경34527 부동산임의경매 소유자: 김주호)에 따른 부동산(토지, 건물)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 2024년 09월 11일로 하였음.

5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 09월 06일 ~ 2024년 09월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법

가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 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 평가 하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 감정평가

본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조의 규정에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 및 종류, 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) 본건 건물의 본래 효용을 위한 필수적인 부대설비 등은 당해 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 5) 본건 건물에 소재하는 철재 난간 등은 당해 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 6) 본건(3),(4)건물은 등기사항전부증명서상 "건축법상 사용승인을 받지않은 건물" 로 등재되어 있는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 7) 본건의 지적 경계 및 이용사항, 건물 구조 및 면적 등은 지적 공부 및 등기사항전부증명서 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산(토지 및 건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 음성군 감곡면 상우리	189-63	대	계획관리	494.0
2	충청북도 음성군 감곡면 상우리	189-62	대	계획관리	494.0
3	충청북도 음성군 감곡면 상우리	산28-36 제마동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	-
			-	1층	78.83
			-	2층	40.46
4	충청북도 음성군 감곡면 상우리	산28-37 제바동	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	-
			-	1층	93.51
			-	2층	19.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	감곡면 상우리 189-48	439.00	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리완경사	90,800	-

나. 시점수정

① 시점수정치의 산정

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	2024.01.01	~	2024.09.11	계획관리	충청북도 음성군 (24.01.01~24.09.11) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 2.012 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.333 $(1 + 0.02012) * (1 + 0.00333 * 42/31)$ ≒ 1.02472	1.02472

※ 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 판단되므로, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
2	가	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

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	법원경매	감정평가 정보체계	2021.03.10	상우리 189-48	대	계획관리	279,000	가
B	법원경매	감정평가 정보체계	2024.05.19	상우리 189-56	대	계획관리	278,000	-
C	법원경매	감정평가 정보체계	2021.06.01	상우리 189-55	대	계획관리	285,000	-

※ 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)	=	$\frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
---------------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

a) 시점수정

기호	기 간			용도지역	지가변동률	적용
A	2021.03.10	~	2024.09.11	계획관리	충청북도 음성군 (21.03.10~24.09.11) (계획관리) 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.235 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.268 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.163 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.255 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.360 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.286 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.267 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.253 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.343 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.344 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.466 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.602 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 2.012 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.333 $(1 + 0.00235 * 22/31) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00343) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.02466) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.02012) * (1 + 0.00333 * 42/31)$ ≒ 1.09603	1.09603

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

b) 지역요인비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	구분
가	A	279,000	1.09603	1.000	1.000	305,792	-

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)	비교
가	90,800	1.02472	93,045	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	305,792	93,045	3.286	3.28

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/㎡)
				기호	가격 (원/㎡)						
1	충청북도 음성군 감곡면 상우리	189-63	대	가	90,800	1.02472	1.000	1.010	3.28	308,238	308,000
2	충청북도 음성군 감곡면 상우리	189-62	대	가	90,800	1.02472	1.000	1.010	3.28	308,238	308,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	2022.02.14	상우리 189-59	대	계획관리	302,556	-

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	2022.02.14	~	2024.09.11	계획관리	1.06291
				충청북도 음성군 (22.02.14~24.09.11) (계획관리) 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.241 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.277 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.338 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.263 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.253 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.222 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.196 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.197 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.108 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.107 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.018 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.602 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 2.012 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.333 $(1 + 0.00241 * 15/28) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00107) * (1 - 0.00018) * (1 + 0.01602) * (1 + 0.02012) * (1 + 0.00333 * 42/31)$ ≈ 1.06291	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	302,556	1.000	1.06291	1.000	1.010	324,806	325,000
2	A	302,556	1.000	1.06291	1.000	1.010	324,806	325,000

IV. 토지의 감정평가액 결정

1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	308,000	325,000
2	308,000	325,000

2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가 목적 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	494.0	308,000	152,152,000
2	494.0	308,000	152,152,000
합계	988.0		304,304,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물의 감정평가액 결정

1. 평가 개요

본건 건물의 감정평가는 대상 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 "원가법"을 적용하여 평가하였음.

2. 재조달원가

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

가. 표준단가(2023년 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50(45~55)

나. 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

본건	용도	구조 및 규격	적용단가(원/㎡)
3	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	1,600,000
4	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	1,600,000

3. 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 감가수정하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

본건	기준시점	등기사항전부증명서상 등기일	경과연수	잔존연수	내용연수
3	2024.09.11	2021.12.27	2	48	50
4	2024.09.11	2021.12.27	2	48	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물단가 결정

본건	재조달원가(원/㎡)	경과년수	잔존년수	내용년수	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
3	1,600,000	2	48	50	1,536,000	1,536,000
4	1,600,000	2	48	50	1,536,000	1,536,000

5. 건물 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원/㎡)
3	119.29	1,536,000	183,229,440
4	112.75	1,536,000	173,184,000
합계	232.04		356,413,440

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	304,304,000
건물	356,413,440
합계	660,717,440

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 감정평가가액을 결정하였음.

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 음성군 감곡면 상우리	189-63	대	계획관리지역	494	494	308,000	152,152,000	
2	충청북도 음성군 감곡면 상우리	189-62	대	계획관리지역	494	494	308,000	152,152,000	
3	충청북도 음성군 감곡면 상우리	산28-36 제마동 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층 (건축법상 사용승인을 받지않은 건물)	78.83 40.46	119.29	1,536,000	183,229,440	현황, "189-62 위 지상 소재"

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	
4	충청북도 음성군 강곡면 상우리	산28-37 제바동 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층 (건축법상 사용승인을 받지않은 건물)					현황, "189-63 위 지상 소재"
					93.51	112.75	1,536,000	173,184,000	
					19.24				
합 계								₩660,717,440.-	
				이	하	여	백		

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 감곡면 상우리 소재 "감곡IC" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 공장, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 교통사항은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건(1): 대체로 정방형의 토지로, 주거용 건부지 등으로 이용중임.

본건(2): 대체로 정방형의 토지로, 주거용 건부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건(1): 본건 서측으로 노폭 5미터 내외의 포장도로와 접함.

본건(2): 본건 서측으로 노폭 5미터 내외의 포장도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

본건(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형)
 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.

본건(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형)
 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(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

본건(3): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 타일 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

본건(4): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 타일 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

(2) 이용상태

본건(3): 단독주택 등으로 이용중임.

본건(4): 단독주택 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

본건(3): 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 갖추어짐.

본건(4): 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 갖추어짐.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 부합물 및 종물

-.

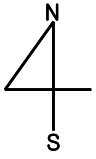
(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

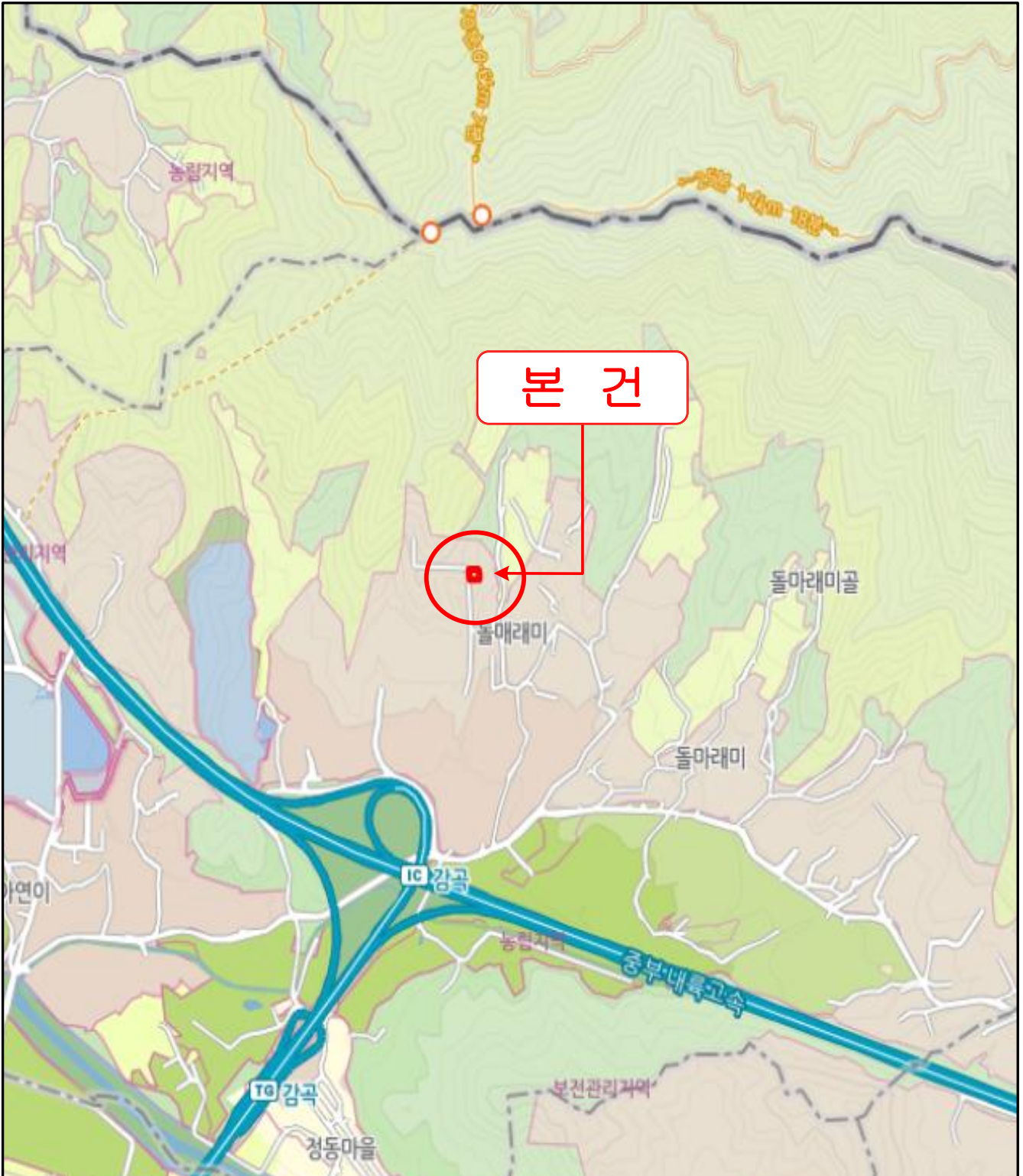
본건(3),(4)는 "건축법상 사용승인을 받지않은 건물"로서 현황 공실로 내부에 누수 등이
목측되는바 참고하시기 바람.

광역 위치도



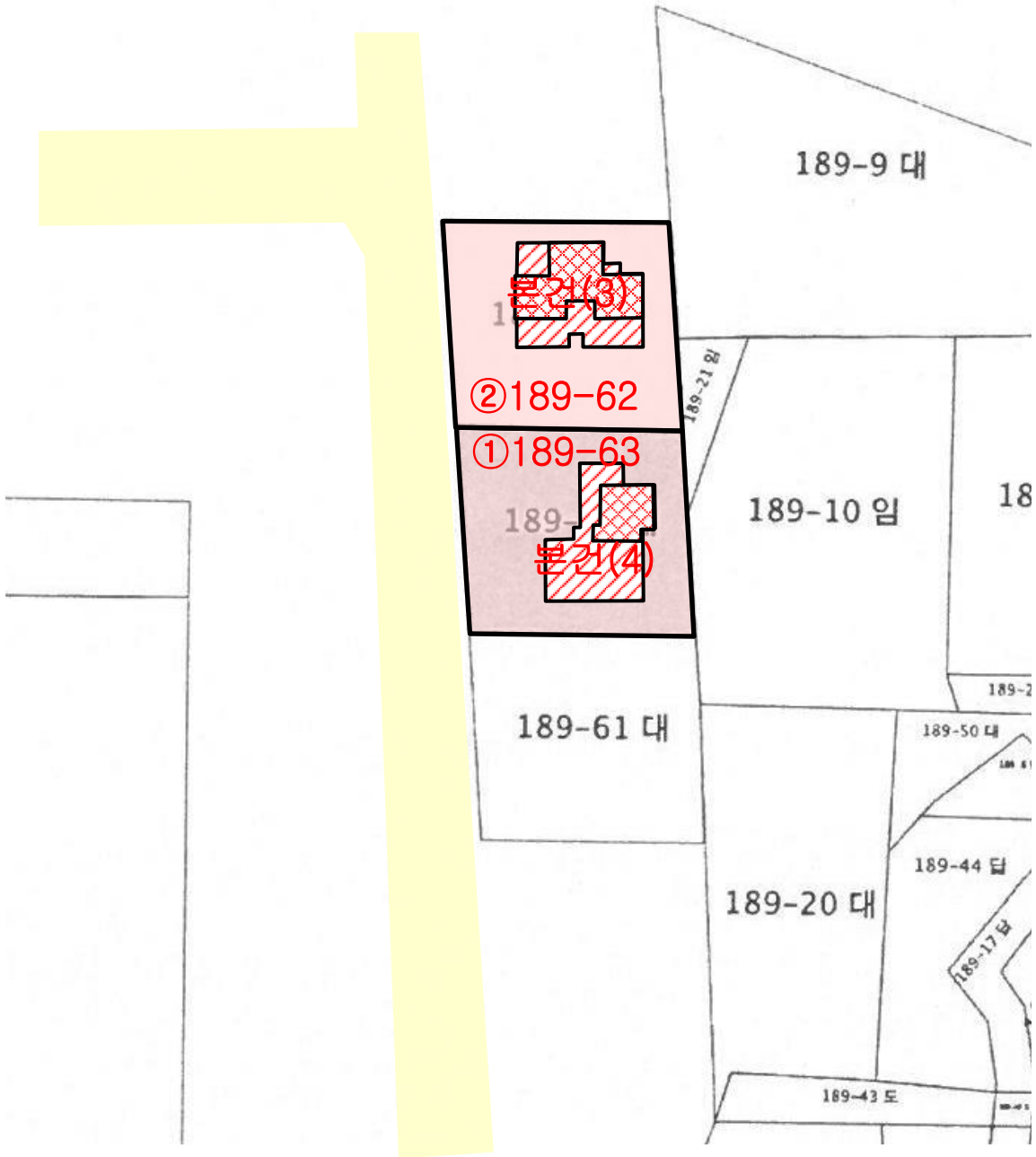
소재지

충청북도 음성군 감곡면 상우리
189-63 외 1필지



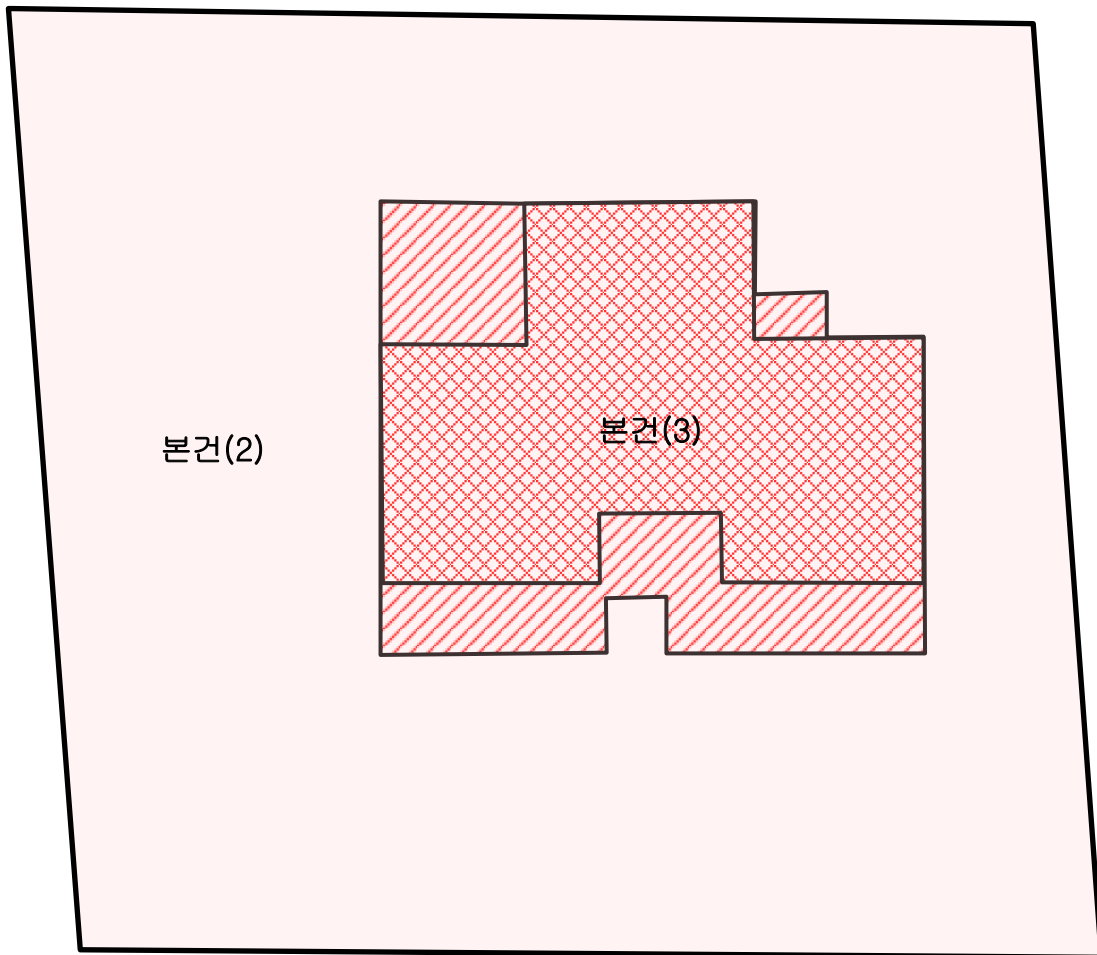
지적 및 건물 개황도

S = No scale



건물 상세 개황도

S = No scale

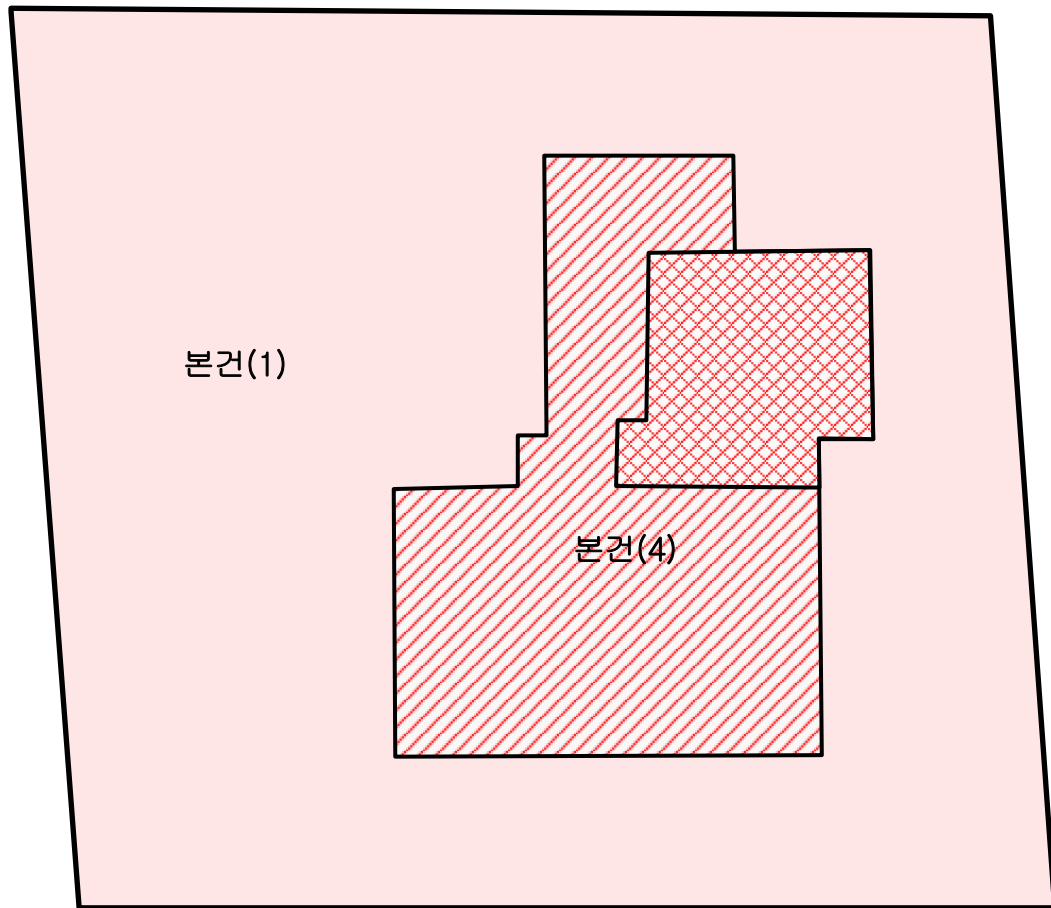


[본건(3) 1층(주택) : 78.83㎡]

[본건(3) 2층(주택) : 40.46㎡]

건물 상세 개황도

S = No scale



[본건(4) 1층(주택) : 93.51 m²]

[본건(4) 2층(주택) : 19.24 m²]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건(1) 전 경]

사 진 용 지



[본건(1) 전 경]



[본건(2) 전 경]

사 진 용 지



[본건(2) 전 경]



[본건(3) 전 경]

사 진 용 지



[본건(3) 전 경]



[본건(4) 전 경]

사 진 용 지



[본건(4) 전 경]



[주위 환경]