

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 송준용 소유물건(2024타경35933)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경

감정서번호 : 241213-1-114



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) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	사역사천구십삼만이천원정(₩440,932,000.-)					
의 퇴 인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	청주지방법원 충주지원 경매2계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	송준용 (2024타경35933)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.13 ~2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	30,291	토지	30,291	-	363,522,000
	건물	82.5	건물	82.5	852,000	70,290,000
	제시외물건	58.3	제시외물건	58.3	-	7,120,000
합 계					₩440,932,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 감곡면 주천리 소재 "주천리마을회관" 북동측 인근에 소재하는 부동산에 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 2024.12.20. 을 기준으로 평가합니다.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2024.12.13 ~ 2024.12.20. 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 건물로 구성된 부동산으로서 「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, 개별요인비교 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 합리성 검토는 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. 본건 기호(1,3)지상에 소재하는 마당포장(잔디포함), 울타리, 축대(옹벽), 조경석, 수도시설, 수목 등은 거래관행을 고려하여 토지에 포함평가 하였으며, 이동용이한 컨테이너 1동(기호3소재)이 소재하고 있습니다.
4. 본건 토지중(기호4)는 자기토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 사실상의 사도로서 위치, 형상, 규모, 이용상태, 도로의 개설경위 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였습니다.
5. 본건중 기호(3)은 감정인의 목측결과 분묘는 발견되지 않았으나, 자연림의 특성상 경계가 명확하지 않고, 실제 발견되지 않은 분묘가 존재할 수도 있으니 참고 하시기바랍니다.
6. 본건중 기호(3)은 둘이상의 용도지역에 속하나 다른 용도지역의 면적이 적어 가치형성에 미치는 영향이 미미하여 주된 용도지역(농림지역)을 기준하여 평가하되 용도지역별 배율을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 대상물건의 개황

구분	기호	소재지	지 번	지 목	면적(m ²)	용도지역	이용 상황	개별공시지가 (2024년, 원/m ²)	
토지	1	주천리	108-47	대	641	보전관리	주거용	43,700	
	3	주천리	108-56	임야	29,168	농림,보전	자연림	2,470	
	4	주천리	108-57	도로	482	보전관리	도로	26,300	
건물	기호	소재지	층	연면적 (m ²)	구조	사용승인 일자	용도	관리 상태	비고
	2	주천리 108-47	1	82.5	경량철골구조	2015.10.20.	단독주택	보통	-

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정사유

본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하되 기호1은 인근 및 유사지역내 보전관리지역의 표준지가 없어 인근지역에 소재하는 표준지 중 지리적으로 근접하는 계획관리 표준지를 선정하였습니다.

(2024.01.01.기준)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	소 재 지	지 목	면 적(m ²)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가(원/m ²)
A	주천리 129	대	446.0	계획관리	단독주택	사다리 평지	세로(가)	66,200
B	주천리 산4-2	임야	93,223.0	농림지역	자연림	부정형 완경사	세로(불)	20,10

2) 지가변동률

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 보전관리 2024.01.01.~ 2024.09.10	1.01183	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.160 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.014 $(1 + 0.01160) * (1 + 0.00014 * 50/31)$ ≈ 1.01183
충청북도 음성군 농림지역 2024.01.01.~ 2024.09.10	1.01364	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.308 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.034 $(1 + 0.01308) * (1 + 0.00034 * 50/31)$ ≈ 1.01364

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 "A, B" 의 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.

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 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로상태	각지 등 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

개 별 요 인 (임야지대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 반출지점까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사
		경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경, 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.00	1.05	1.10	1.00	0.76	1.00	0.878
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성)환경조건(부근상황 등)우세, 행정적조건(표준지 계획관리)열세합니다							
4	1.00	1.05	1.10	1.00	0.76	0.33	0.290
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성)환경조건(부근상황 등)우세, 행정적조건(표준지 계획관리)기타조건(본건 현황 도로)열세입니다							
3	-	1.10	1.50	-	1.050	1.00	1.733
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성) 자연조건(경사도 및 하단부 토지의 이용상황) 행정적조건(일부 보전관리지역 $0.85+0.15*1.33=1.0495$)이 우세합니다							

5) 그 밖의 요인

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14선고), 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	2022	2023	2024
기호 1	48,300	46,100	43,700
기호 3	2,650	2,450	2,470
기호 4	28,200	26,200	26,300

③ 인근 지가수준

본건 인근 유사형 토지의 지가수준은 : 대: @100,000~150,000원/m²

임야: @9,000~15,000원/m² 수준입니다

④ 평가선례[출처: 감정평가사협회 정보]

구분	소재지	지 번	지 목	용도 지역	기준시점 거래시점	목 적	토지단가 (원/m ²)	비 고
가	주천리	321-*	대	계획관리	2023.03.02	담보	154,000	선정
나	주천리	14*	대	보전관리	2016.10.14	담보	73,000	-
다	주천리	99-*	대	보전관리	2019.08.21	담보	196,000	-
라	주천리	산9-*	임야	농림지역	2018.06.12	공매	4,300	선정
마	주천리	산11-3*	임야	보전관리	2022.11.21	소송	23,000	-
바	주천리	산2-*	임야	농림.보관	2018.01.05	소송	11,200	-

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*2) 시점수정

기 간	변 동 률	비 고
충청북도 음성군 계획관리 2023.03.02~ 2024.12.20	1.04168	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.131 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.004 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.058 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.174 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.447 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.048 $(1 + 0.00131 * 30/31) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00058) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.02447) * (1 + 0.00048 * 50/31)$ $\cong 1.04168$
충청북도 음성군 농림지역 2018.06.12.~ 2024.12.20	1.10658	2018.06.01 ~ 2018.06.30 : -0.079 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : -0.263 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.041 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.072 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : -0.004 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : -0.093 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : -0.075 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 1.549 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.799

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.620 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.195 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.074 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.308 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.034 $(1 - 0.00079 * 19/30) * (1 - 0.00263) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00072) * (1 - 0.00004) * (1 - 0.00093) * (1 - 0.00075) * (1 + 0.01549) * (1 + 0.01799) * (1 + 0.02620) * (1 + 0.02195) * (1 + 0.01074) * (1 + 0.01308) * (1 + 0.00034 * 50/31)$ ≈ 1.10658
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*3) 지역요인 비교: 사례 기호 '가, 라' 는 비교표준지 "A, B" 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

*4) 개별요인비교

표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	가	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900

표준지는 획지조건(경사도) 열세합니다

B	라	-	1.15	0.95	-	1.00	1.00	1.093
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

비교표준지는 평가사례 "라" 대비 접근조건(교통의 편부)우세하나 자연조건(형상)이 열세합니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*5) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지	평가선례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)
	기호	가격(원/㎡)				
A	가	154,000	1.04168	1.00	0.900	144,377
B	라	4,300	1.10658	1.00	1.093	5,201

*6) 기준시점 비교표준지 가격

표준지	공시기준일	비교표준지 가격(원/㎡)	시점수정	산출가격(원/㎡)
A	2024.01.01	66,200	1.01183	66,983
B	2024.01.01	2,010	1.01364	2,037

*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	144,377	66,983	2.1554	2.15
B	5,201	2,037	2.5533	2.55

6) 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 결정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

연번	표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	66,200	1.01183	1.00	0.878	2.15	126,444	126,000
3	B	2,010	1.01364	1.00	1.733	2.55	9,004	9,000
4	A	66,200	1.01183	1.00	0.290	2.15	41,764	42,00

2. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

본건과 인접한 토지로서 비교 가능한 거래사례(사3,사4)를 선정하였습니다.(단위:원/㎡)

* 거래사례[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)
사1	주천리	139-1	대	보전관리	2019.10.15	실거래	59,360
사2	영산리	595-4	대	보전관리	2021.01.25	실거래	69,651
사3	사곡리	63-1외	대	보전관리	2022.05.30	실거래	116,386
사4	주천리	108-49	임야	농림지역	2020.07.24	실거래	11,450
사5	주천리	산11-40	임야	보전관리	2020.08.31	실거래	28,218
사6	주천리	산11-44	임야	보전관리	2020.08.31	실거래	32,748

사례	거래일자	거래금액 (천원)	단가(㎡)	토지(㎡)	건물(㎡)	구조	사용 승인일
사3	2022.05.30	191,000	116,386	985	95.28	경량철골 기타지붕	2019.07.04
	단층주택건물 191,000,000-[@850,000*33/355*95.28]/985=@116,386/㎡						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.411 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.196 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.170 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.620 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.195 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.074 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.308 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.034 $(1 + 0.00150 * 8/31) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00411) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.02620) * (1 + 0.02195) * (1 + 0.01074) * (1 + 0.01308) * (1 + 0.00034 * 50/31)$ ≈ 1.08745
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

5) 개별요인비교

② 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경, 자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성)환경조건(부근상황 등)우세합니다							
4	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	0.33	0.364
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성)환경조건(부근상황 등)우세하나기타조건(본건 현황 도로)열세입니다							
3	-	1.10	0.65	-	1.050	1.00	0.751
본건은 접근조건(교통시설과의 접근성) 자연조건(경사도 및 하단부 토지의 이용상황) 행정적조건(일부 보전관리지역 0.85+0.15*1.33=1.0495)이 우세합니다							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가격의 결정

기 호	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	116,386	1.00	1.02533	1.00	1.103	131,625	132,000
3	11,450	1.00	1.08745	1.00	0.751	9,351	9,400
4	116,386	1.00	1.02533	1.00	0.364	43,438	43,000

3. 토지가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/m²)

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	126,000	132,000
기호 3	9,000	9,400
기호 4	42,000	43,000

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 있는바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 건물가격 산출

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

재조달 원가	구 분		기호 2		
	구 조		블록조/박공지붕/아스팔트싱글		
	용도·내용·년수		일반주택.40(35-45)		
	급 수		4급(01-01-04-06)		
	표준단가(원/m ²)		1,097,000		
	구 분	구 조	이 용 상 황	재조달원가(원/m ²) (부대설비 포함)	
기호2	단층	경량철골구조	단독주택	1,100,000	
부대 설비	설 비 종 류		설 비 내 역	보정단가(원/m ²)	
			위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비, 정화조설비	재조달원가에 포함	
	합 계				-

(2) 재조달원가(원/m²)

본건은 경량철골구조위 변색벽돌 노출쌓기와 아스팔트싱글지붕으로 개량된 현상과 구조, 규격, 사용자재, 시공의 정도, 설비상태 등을 고려하였습니다.

기 호	층 별	용 도	재조달원가	관리상태	비 고
2	단층	단독주택	1,100,000	보통	-

(3) 적용단가 (원/m²)

구조, 규모, 내용년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하였습니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층별	용도	재조달 원가	내용 년수	잔존 년수	산정 단가	결정 단가	비고 (사용승인일)
2	단층	단독 주택	1,100,000	40	31	852,500	852,000	2015. 10.20

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	641	126,000	80,766,000	주택부지
	기호 3	29,168	9,000	262,512,000	자연림
	기호 4	482	42,000	20,244,000	도로
	소계			363,522,000	
건물	기호 2 1층	82.5	852,000	70,290,000	단독주택
	소계			70,290,000	
제시외	ㄱ 테라스	27.0	-	4,050,000	-
	ㄴ 창고	9.8	-	2,450,000	-
	ㄷ 보일러실	2.6	-	390,000	-
	ㄹ 창고	18.9	-	230,000	-
	소계			7,120,000	
합계				440,932,000	

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.

토지건물 감정평가명세서표

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 음성군 감곡면 주천리	108-47	대	보전관리지역	641	641	126,000	80,766,000	
2	[도로명주소] 충청북도 음성군 감곡면 음성로 2354-7		단독주택	경량철골구조 기와지붕 단층	82.5	82.5	852,000	70,290,000	
3	충청북도 음성군 감곡면 주천리	108-56	임야	농림지역 보전관리지역	29,168	29,168	9,000	262,512,000	
4	충청북도 음성군 감곡면 주천리	108-57	도로	보전관리지역	482	482	42,000	20,244,000	
(ㄱ)	[제시외물건] 충청북도 음성군 감곡면 주천리	108-47 위지상	테라스	경량철골조 카보네이트지붕	27	27	-	4,050,000	
(ㄴ)	"	108-47 위지상	창고	샷시조 벽체이용 싱글지붕	9.8	9.8	-	2,450,000	
(ㄷ)	"	108-47 위지상	보일러실	샌드위치 판넬조 판넬지붕	2.6	2.6	-	390,000	
(ㄹ)	"	108-47 위지상	창고	파이프조 비널하우스	18.9	18.9	-	230,000	
	합 계							₩440,932,000.-	

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 음성군 감곡면 주천리 소재 "주천리 마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장, 근린생활시설, 농가주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 북서측 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형의 평탄한 토지로서 단독주택부지로 이용 중임.

기호(3): 부정형의 자연림으로서 주위일대는 북서하향의 급경사지대를 이루고 있으며, 서측하단 일부는 "전"으로 이용되고 있음.

기호(4): 세장형의 토지로서 기호(1)의 진입도로 로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 서측으로 노폭 2-3M 내외의 포장도로와 접함

기호(3): 본건 서측 및 북측으로 노폭 약 3M 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(4) 본건이 3M 내외의 포장도로임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):보전관리지역,보전관리지역(2018-12-28)(보전관리지역),가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

기호(3):농림지역(2018-12-28)(농림지역),보전관리지역(2018-12-28)(보전관리지역),가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>

기호(4):보전관리지역(2018-12-28)(보전관리지역),가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경
- (4) 인접 도로상태
- (7) 공부와의 차이

- (2) 교통상황
- (5) 토지이용계획 및 제한상태
- (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- (3) 형태 및 이용상태
- (6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이
해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철골구조 기와지붕 단층 건물로서(사용승인일:2015.10.20.)

외벽 : 경량철골위 변색벽돌 노출쌓기

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등

지붕 : 아스팔트 싱글지붕임.

창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택(방2, 거실, 주방, 화장실)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 유류보일러에의한 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 제시외 물건이 소재함.

(5) 공부와의 차이

본건 중 기호(2)는 공부상 "경량철골구조 기와지붕" 이나 경량철골위 벽돌노출쌓기 보강 및 아스팔트 싱글지붕으로 개량되었으며, 건물면적 등 전체적으로 동일성이 인정되어 공부를 기준으로 평가하였음.

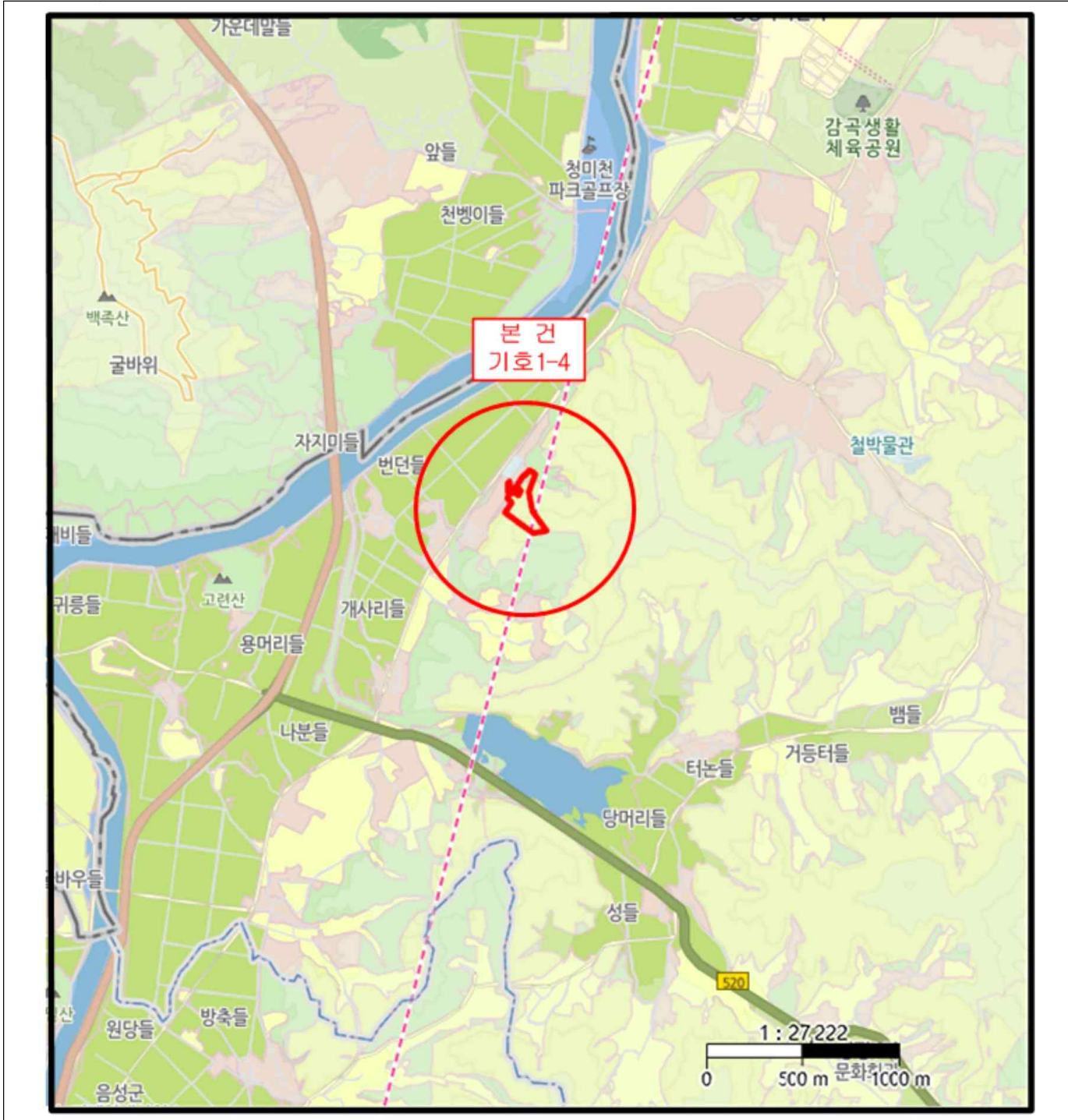
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



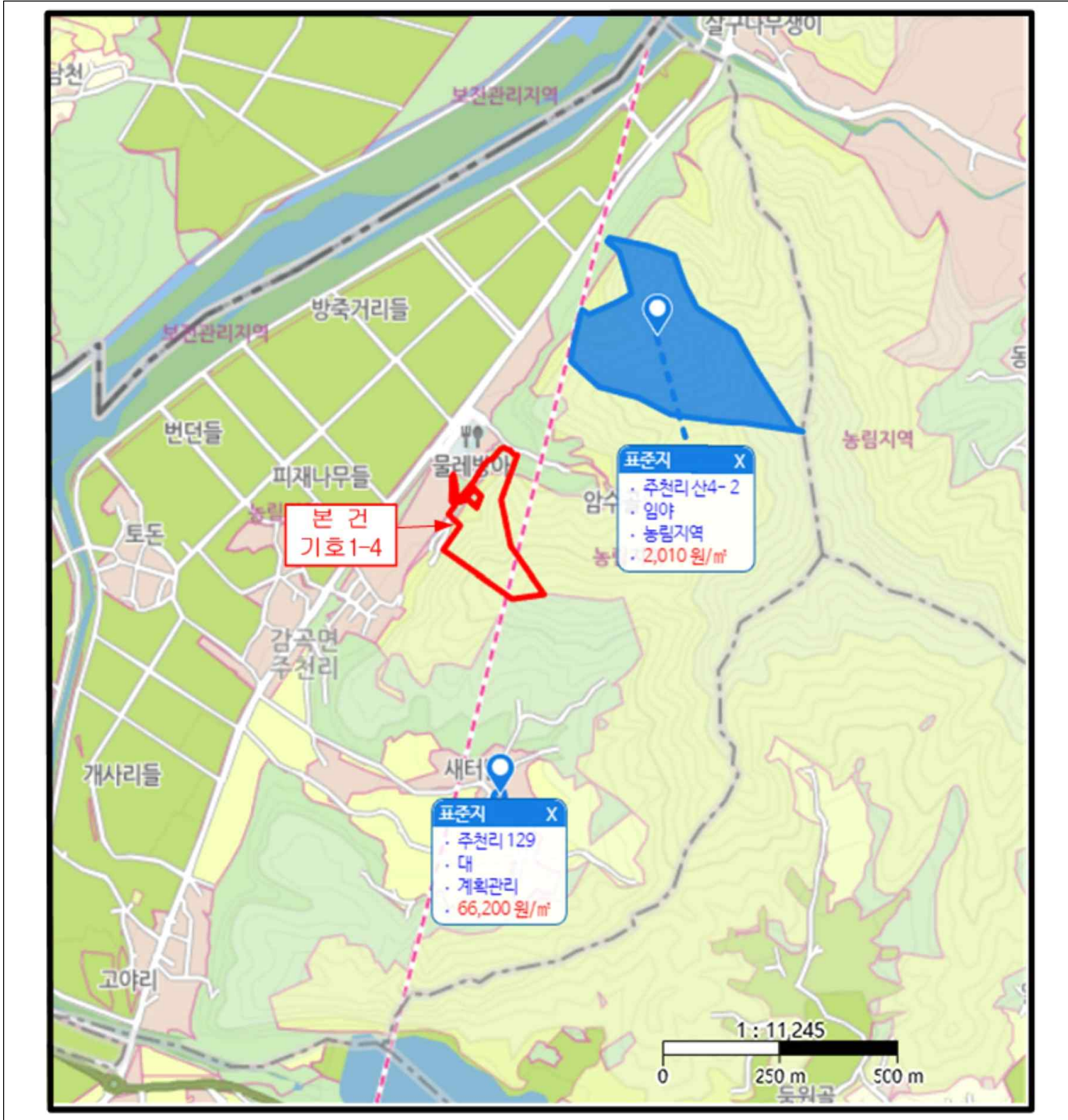
소재지	충청북도 음성군 감곡면 주천리 108-47 외
-----	---------------------------



위 치 도



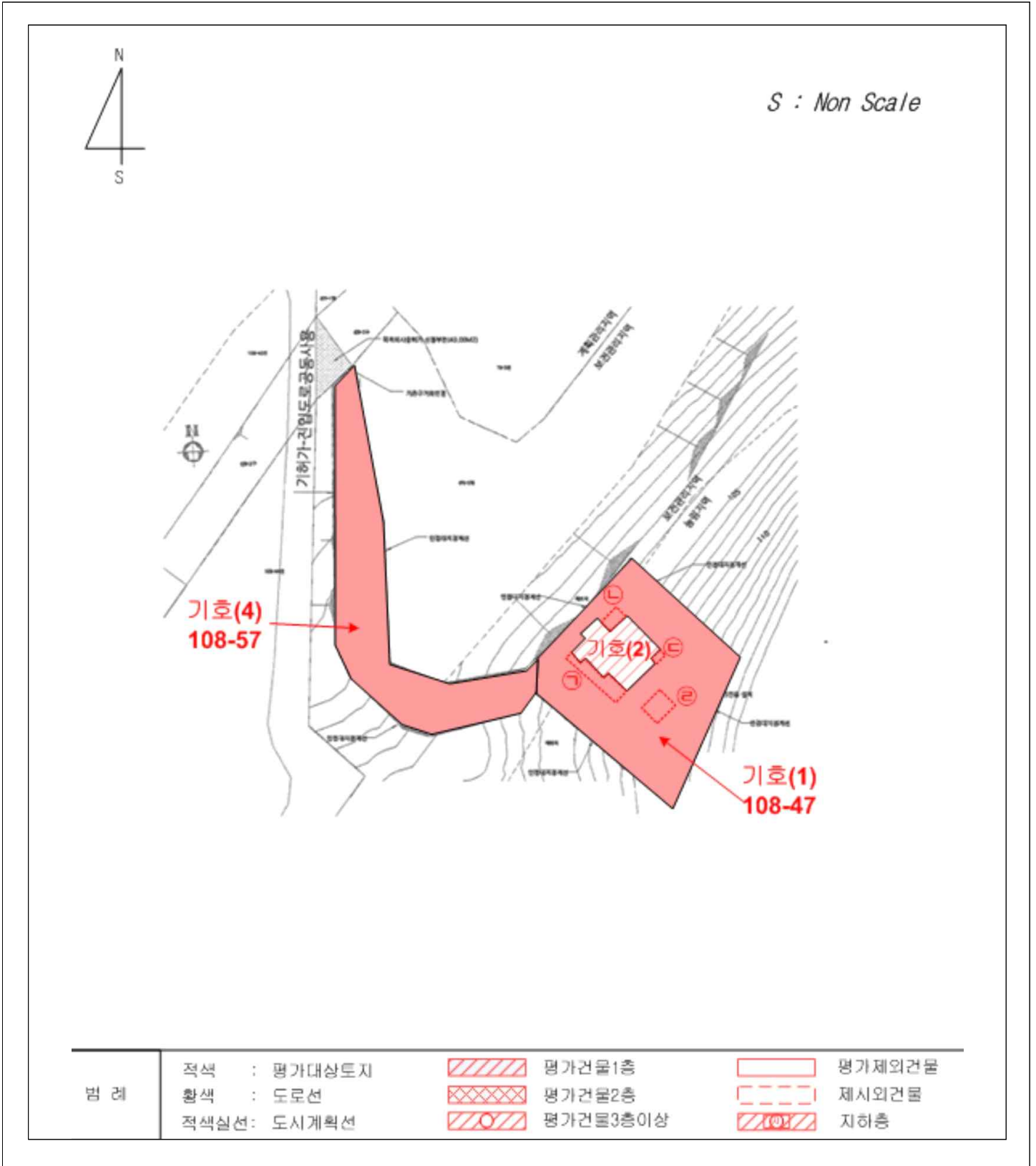
소재지 충청북도 음성군 감곡면 주천리 108-47 외



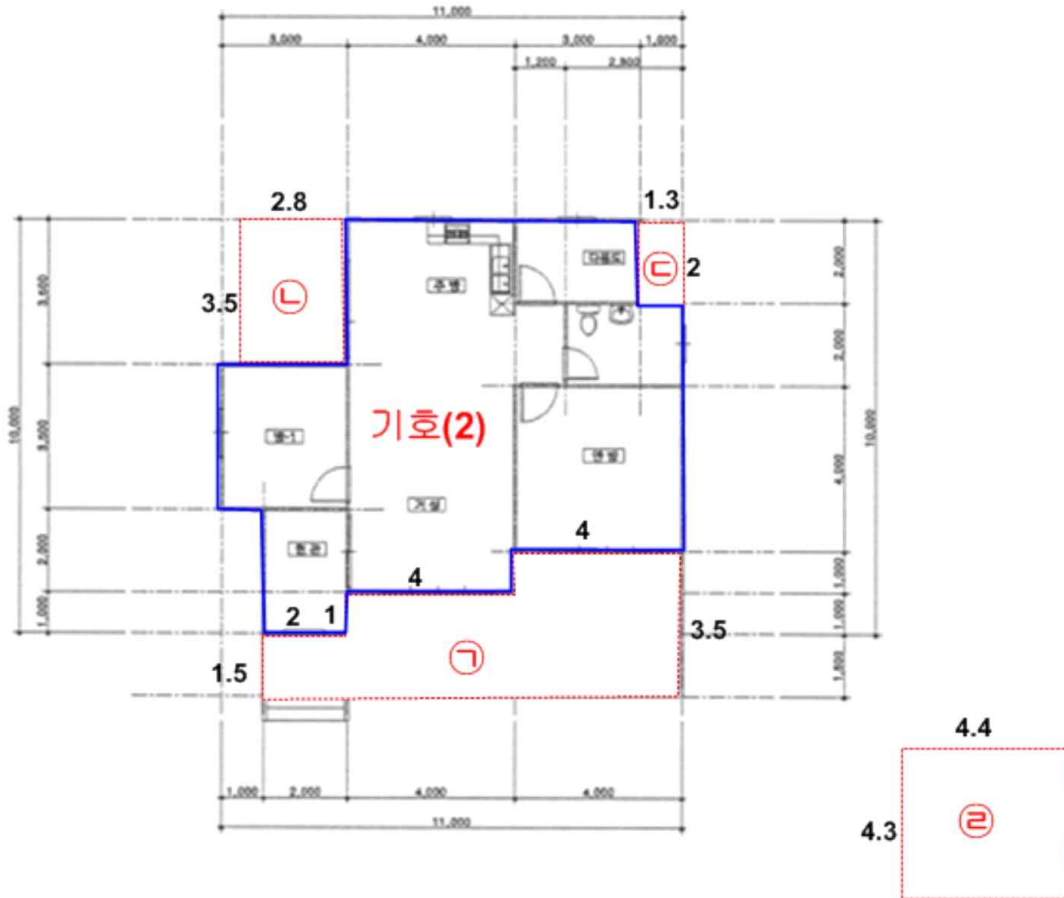
지 적 도



지 적 및 건물 개 항 도



건물개황도



[기호(2) 공부상면적 단층:82.5㎡]

[제시외물건 산출근거]

- ㉠ 경량철골조 카보네이트지붕(테라스): $1.5 \times 2 + 4 \times 2.5 + 4 \times 3.5 \approx 27 \text{ m}^2$
- ㉡ 샷시조 벽체이용상글지붕(창고): $3.5 \times 2.8 \approx 9.8 \text{ m}^2$
- ㉢ 샌드위치 판넬조 판넬지붕(보일러실): $1.3 \times 2 \approx 2.6 \text{ m}^2$
- ㉣ 파이프조 비닐하우스(창고): $4.3 \times 4.4 \approx 18.9 \text{ m}^2$

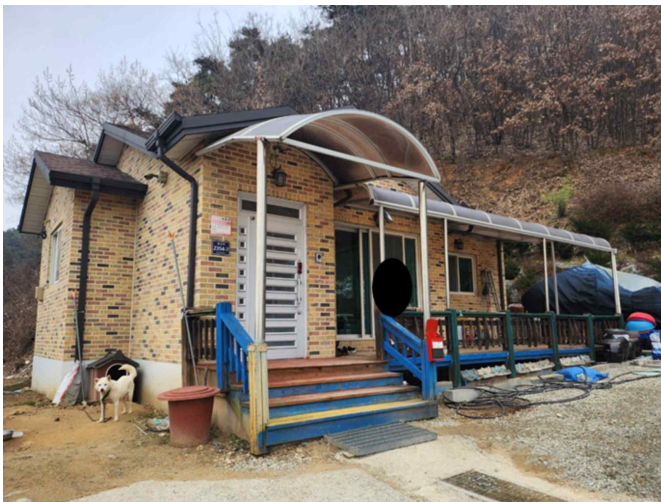
사 진 용 지



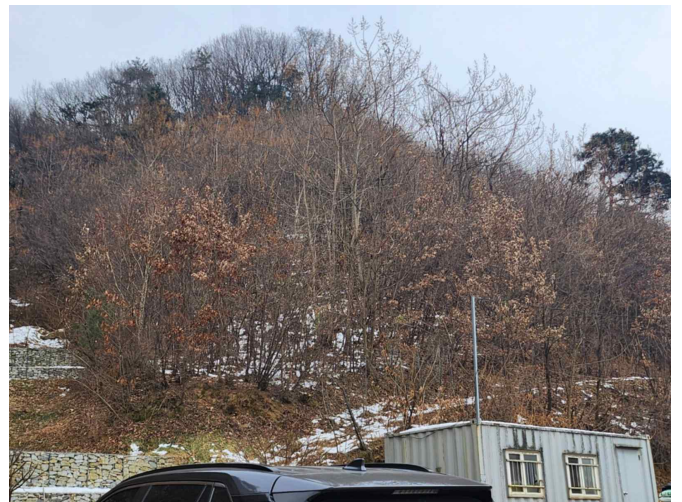
본건 전경



기호 1, 2 전경



기호 2 전경



기호 3 전경

사 진 용 지



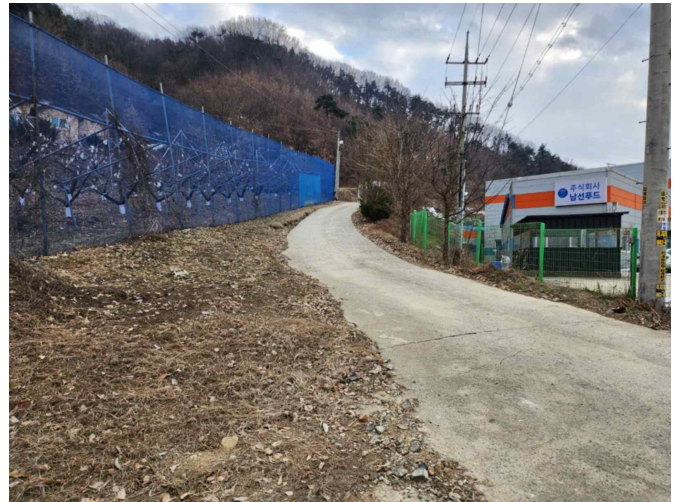
기호 3



기호 3



기호 3



기호 4

사 진 용 지



기호 4



제시외(ㄱ)



제시외 (ㄴ)



제시외 (ㄷ)

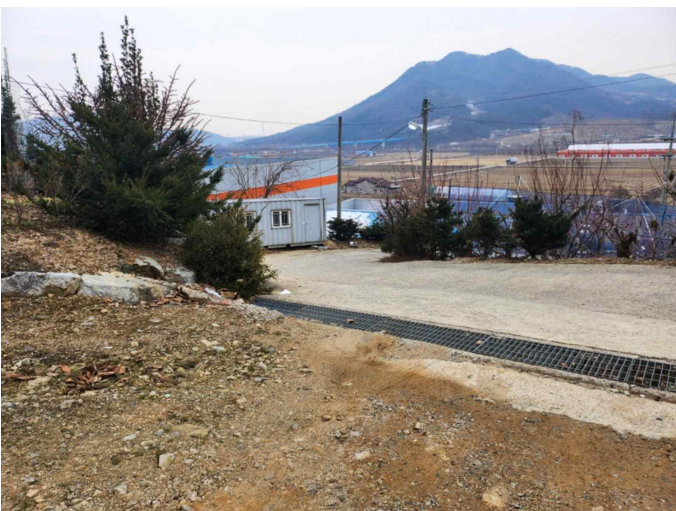
사 진 용 지



제시외 (ㄹ)



컨테이너



주위환경