

의뢰인의 요청에 따라 【①】 시장가치 외의  
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주
건명	이규희 외 1명 소유물건(2025타경30621)
감정서번호	PRA250702-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 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.

PRA감정평가사사무소

# (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사  
박성현

차 聖 鎔



감정평가액	칠억삼천칠십육만오천오백이십원정 (₩730,765,520.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이규희 외 1명 (2025타경30621)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.07.02 ~ 2025.07.07	2025.07.17	
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	금액
	토지	827.0	토지	827.0	532,000	439,964,000
	건물	197.02	건물	197.02	1,476,000	290,801,520
		이	하	여	백	
합계					₩730,765,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 내송리 소재 “숫돌고개사거리” 북서측 인근방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 청주지방법원 충주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 07월 02일~2025년 07월 07일이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요항표, 건물요항표, 지적개황도 및 사진용지” 등을 참조바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 07일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조 및 제15조 등에 따라 토지는 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 건물은 원가법에 의하여 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건 토지 기호 1,3,4는 일단의 단독주택부지로서 용도상의 불가분의 관계가 있다고 보이므로 일단지로 보았으며, 기호 1은 제1종 일반주거지역, 기호 3,4는 자연녹지에 포함됨으로써 둘 이상의 용도지역에 속하는 토지로 보아 각 용도지역별로 구분평가한 뒤 가중평균하였습니다.
- 본건 토지 기호 1,3,4 위 지상에 잔디, 조경석, 조경수가 다수 있으며 거래시 통상 토지가액에 포함하는 관행에 따라 토지가액에 포함하여 평가하였습니다.
- 본건의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 원의 경매 업무 진행 시 재확인 바랍니다

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	내송리 63-7	대	215.0	단독주택	1종일주	세각(가)	사다리 환경사	170,500
3	내송리 70-50	임	165.0	단독주택	자연녹지	세각(가)	사다리 환경사	228,500
4	내송리 70-40	임	447.0	단독주택	자연녹지	세각(가)	사다리 환경사	228,500

### 2. 평가대상 건물

기호	층	용도	구조	사용승인	면적 (㎡)
2	1	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	2016.06.07	125.10
2	2	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	2016.06.07	71.92

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지(A,B)를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	내송리 58-3	대	248.0	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평지	163,800
B	내송리 70-39	대	662.0	단독주택	자연녹지	세로(가)	세장형 완경사	217,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

### 1) 비교표준지(A)의 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 음성군	주거지역	2025.01.01 ~2025.07.07.	0.446 (1.00446)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.377 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.058 $(1 + 0.00377) * (1 + 0.00058 * 37/31)$ ≒ 1.00446
충청북도 음성군	녹지지역	2025.01.01 ~2025.07.07.	0.741 (1.00741)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.700 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.034 $(1 + 0.00700) * (1 + 0.00034 * 37/31)$ ≒ 1.00741

※ 2025년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.(이하동일)

## 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지(A,B)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도
하수도		
도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형획지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
2면획지		
3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

### ■ 기호 1

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.05	0.97	1.25	0.97	1.00	1.00	1.235

#### 결정의견

- \* 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭에서 우세함.
- \* 접근조건: 본건이 표준지보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- \* 환경조건: 본건이 표준지보다 조경, 지반, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
- \* 획지조건: 본건이 표준지보다 지세에서 열세함.

### ■ 기호 3,4

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(3,4) /비교표준지(B)	1.05	1.00	1.20	0.98	0.95	1.00	1.173

#### 결정의견

- \* 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭에서 우세함.
- \* 환경조건: 본건이 표준지보다 조경, 지반 등에서 우세함.
- \* 획지조건: 본건이 표준지보다 형상에서 열세함.
- \* 행정조건: 본건이 표준지보다 지목에서 열세함.

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	무극리 593-**-**	대	290.0	1종일주 (주거기타)	세로(가)	758,000	담보	2024.07.05
b	무극리 593-**-**	대	383.0	1종일주 (단독주택)	세로(가)	612,000	조세	2023.10.24
c	무극리 465-**-**	임	586.0	자연녹지 (전기타)	세로(가)	226,000	경매	2023.01.11
d	내송리 4*-**-**	전	2,192.0	자연녹지 (전)	세로(불)	180,000	경매	2024.01.30

## 4) 인근 거래사례

### ■ 토지거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
e	무극리 79-**-**	전	66.66	1종일주 (주거나지)	소로각지	630,063	2025.04.18
g	무극리 47*-**-**	전	1,706.0	자연녹지 (전)	세각(가)	298,945	2023.01.10

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.(세부내역 후면 “거래사례비교법” 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 인근 유사 토지의 지가수준

기호 a	사례주변 1종일반주거지역 소로변의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 700,000원/㎡ ~ 800,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
기호 c	사례주변 자연녹지지역 세로변의 전가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 200,000원/㎡ ~ 250,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.

## 6) 본건의 과거 전례

구분	소재지	지목	목적	기준시점	평가총액	단가
----	-----	----	----	------	------	----

본건의 과거 전례 없음.

## 7) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

비교표준지	적용사례
A	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 a를 선정하였습니다.
B	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례 c를 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2024.07.05 ~ 2025.07.07	1.181% (1.01181)	충청북도 음성군 주거지역
c	2023.01.011 ~ 2025.07.07	3.437% (1.03437)	충청북도 음성군 녹지지역

## ■ 지역요인 비교

-비교표준지는 적용사례 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## ■ 개별요인 비교

- 비교표준지 A

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /전례(a)	1.00	0.83	0.90	1.03	1.00	1.00	0.769

결정의견

- \* 접근조건: 표준지가 사례보다 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세하나, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- \* 환경조건: 표준지가 사례보다 인근토지의 이용상황에서 열세함.
- \* 획지조건: 표준지가 사례보다 지세에서 우세함.

- 비교표준지 B

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /전례(c)	1.00	1.30	1.00	1.00	1.30	1.00	1.690

결정의견

- \* 접근조건: 표준지가 사례보다 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성에서 우세함.
- \* 행정조건: 표준지가 사례보다 실제지목 등에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	758,000	1.01181	1.00	0.769	589,786	3.585
기준시점 표준지가격	163,800	1.00446	1.00	1.000	164,531	

- 비교표준지(B)와 적용사례(c)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	226,000	1.03437	1.00	1.690	395,067	1.800
기준시점 표준지가격	217,900	1.00741	1.00	1.000	219,515	

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제1종 일반주거지역	3.585
B	자연녹지지역	1.800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	163,800	1.00446	1.00	1.235	3.585	728,455	-
3	217,900	1.00741	1.00	1.173	1.800	463,483	-
4	217,900	1.00741	1.00	1.173	1.800	463,483	-
가중평균	$728,455 \times 215 / 827 + 463,483 \times 612 / 827$					532,369	532,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	532,000	215.0	114,380,000	
3	532,000	165.0	87,780,000	
4	532,000	447.0	237,804,000	
계		827.0	439,964,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 [사례 e,g] 를 비교사례로 선정하였습니다.

#### ■ 토지 및 건물의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
e	무극리 79-**	전	66.66	1종일주 (주거나지)	소로각지	630,063	2025.04.18
f	무극리 126-**	대	506.0	1종일주 (단독주택)	세로(가)	817,582	2024.12.01
g	무극리 4**	전	1,706.0	자연녹지 (전)	세각(가)	298,945	2023.01.10
h	무극리 47*-*	대	793.0	자연녹지 (단독주택)	세로(가)	407,924	2021.10.21

#### ※ 토지가액 배분

기호	구조	사용승인	재조달 원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	건물가(원)	토지가(원)	토지단가 (원/㎡)
f	철콘조	2019.09.09	1,500,000	50	5	45	0.90	1,350,000	545.41	736,303,500	413,696,500	817,582
g	일반목구조	2016.03.04	800,000	35	30	5	0.14	114,286	159.39	18,216,000	323,484,000	407,924

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
e	2025.04.18. ~ 2025.07.07	0.161% (1.00161)	충청북도 음성군 주거지역
g	2023.01.10 ~ 2025.07.07	3.439% (1.03439)	충청북도 음성군 자연녹지지역

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

### ■ 기호 1

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(1) /거래사례(e)	0.93	0.80	1.20	1.05	1.20	1.00	1.125

### 결정의견

- \* 가로조건: 본건이 사례보다 도로의 폭에서 열세함.
- \* 접근조건: 본건이 사례보다 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 학교, 관공서 등과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- \* 환경조건: 본건이 사례보다 조경, 지반 등에서 우세함.
- \* 획지조건: 본건이 사례보다 지세에서 열세하나, 면적규모에서 우세함.
- \* 행정조건: 본건이 사례보다 실제지목 등에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 3,4

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(3,4) /거래사례(g)	1.00	1.05	1.20	1.00	1.18	1.00	1.487

결정의견

- \* 접근조건: 본건이 사례보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세함.
- \* 환경조건: 본건이 사례보다 조경, 지반 등에서 우세함.
- \* 행정조건: 본건이 사례보다 지목에서 열세하나, 이용상황에서 우세함.

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	630,063	1.000	1.00161	1.000	1.125	709,962	
3	298,945	1.000	1.03439	1.000	1.487	459,818	
4	298,945	1.000	1.03439	1.000	1.487	459,818	
가중평균	709,962*215/827+459,818*612/827					524,850	525,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	525,000	215.0	112,875,000	-
3	525,000	165.0	86,625,000	
4	525,000	447.0	234,675,000	
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			434,175,000	-

## 3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	114,380,000	112,875,000	-
3	87,780,000	86,625,000	-
4	237,804,000	234,675,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기 동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 평가대상 건물

기호	층	용도	구조	사용승인	면적(㎡)
2	1	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	2016.06.07	125.10
2	2	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	2016.06.07	71.92

### 2. 감정평가 개요

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. “원가법”이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

### 3. 재조달원가

#### 가. 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하 되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다. 본건에서는 표준적인 건축비를 기준으로 본건의 공사방법, 자재특성 등을 감안하여 추정하였음. (간접법)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준건축비 자료(한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집 2024)

분 류	용 도	구 조	급 수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
■ 건물개요	공 사 명 공사규모 연 면 적	00 단독주택 신축공사 지상2층 160㎡	구 조 건물높이	철근콘크리트조 6.1m	
분 류	용 도	구 조	급 수	표준단가(㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
■ 건물개요	공 사 명 공사규모 연 면 적	00 단독주택 신축공사 지상2층 160㎡	구 조 건물높이	철근콘크리트조 6.1m	

다. 재조달원가 결정(부대비용 포함)

기호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
2	1	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	1,800,000	50
2	2	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕	1,800,000	50

## 4. 감가수정 및 감정평가액 결정

가. 개요

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다. 본건에서는 건물이므로 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감가수정 및 감정평가액 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	적산단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	1	단독주택	1,800,000	50	9	41	0.82	1,476,000	184,647,600
2	2	단독주택	1,800,000	50	9	41	0.82	1,476,000	106,153,920
계									290,801,520

## V. 감정평가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	827.0	439,964,000	-
건물	197.02	290,801,520	-
제시외	-	-	-
감정평가액(합계)		730,765,520	-

# 토지건물 감정평가명세표

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 금왕읍 내송리	63-7	대	제1종 일반주거지역	215	215	532,000	114,380,000	기호1,3,4 일단지
2	동소  [도로명주소] 충청북도 음성군 금왕읍 금일로 20	63-7 70-40 70-50 위지상	단독주택	철근콘크리트조 스라브지붕 2층 단독주택  1층  2층	125.1 71.92	197.02	1,476,000	290,801,520	1,800,000 *41/50
3	동소	70-50	임	자연녹지지역	165	165	532,000	87,780,000	기호1,3,4 일단지
4	동소	70-40	임	자연녹지지역	447	447	532,000	237,804,000	기호1,3,4 일단지
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩730,765,520.-</b>	

# 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 금왕읍 내송리 소재 “숫돌고개사거리” 북서측 인근방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 본건의 주변은 소규모의 주택단지이며 배후로는 전답지 및 자연림이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하며, 남서측 방향으로 도보 4분 정도의 거리에 노선버스정류장(내송1리)이 소재하는 등 제반교통편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1,3,4 일단의 토지가 사디리 형으로서 단독주택 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호 1,3,4 일단의 토지가 남동측 방향으로 노폭 8m 미만의 아스팔트 포장도로, 북동측 방향으로 노폭 6m 미만의 아스팔트 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 1. 기호 1

도시지역(2018-12-28) , 도시지역(2018-12-28) , 제1종일반주거지역,  
가축사육제한구역(2025-05-30)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)

### 2. 기호 3,4

도시지역(2018-12-28) , 도시지역(2018-12-28) , 자연녹지지역,

# 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) |                |

가축사육제한구역(2025-05-30)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>,  
 중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호 3,4는 공부상 지목 '임' 이나, 실질은 '대' 로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 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

철근콘크리트구조 스라브지붕 2층 단독주택으로서

- 외벽: 돌붙임, 적벽돌 마감 등
- 내벽: 타일, 벽지 등 마감
- 바닥: 강화마루, 타일 등 마감
- 창호: 하이샷시, 강화유리 등

## (2) 이용상태

### 1. 1층

방1,2, 창고 1,2, 주방, 거실, 옷방, 화장실 1,2 로 이용중임.

### 2. 2층

방3,4, 거실, 욕실 로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 난방시설, 기본 전기 시설 등

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

# 광역 위치도

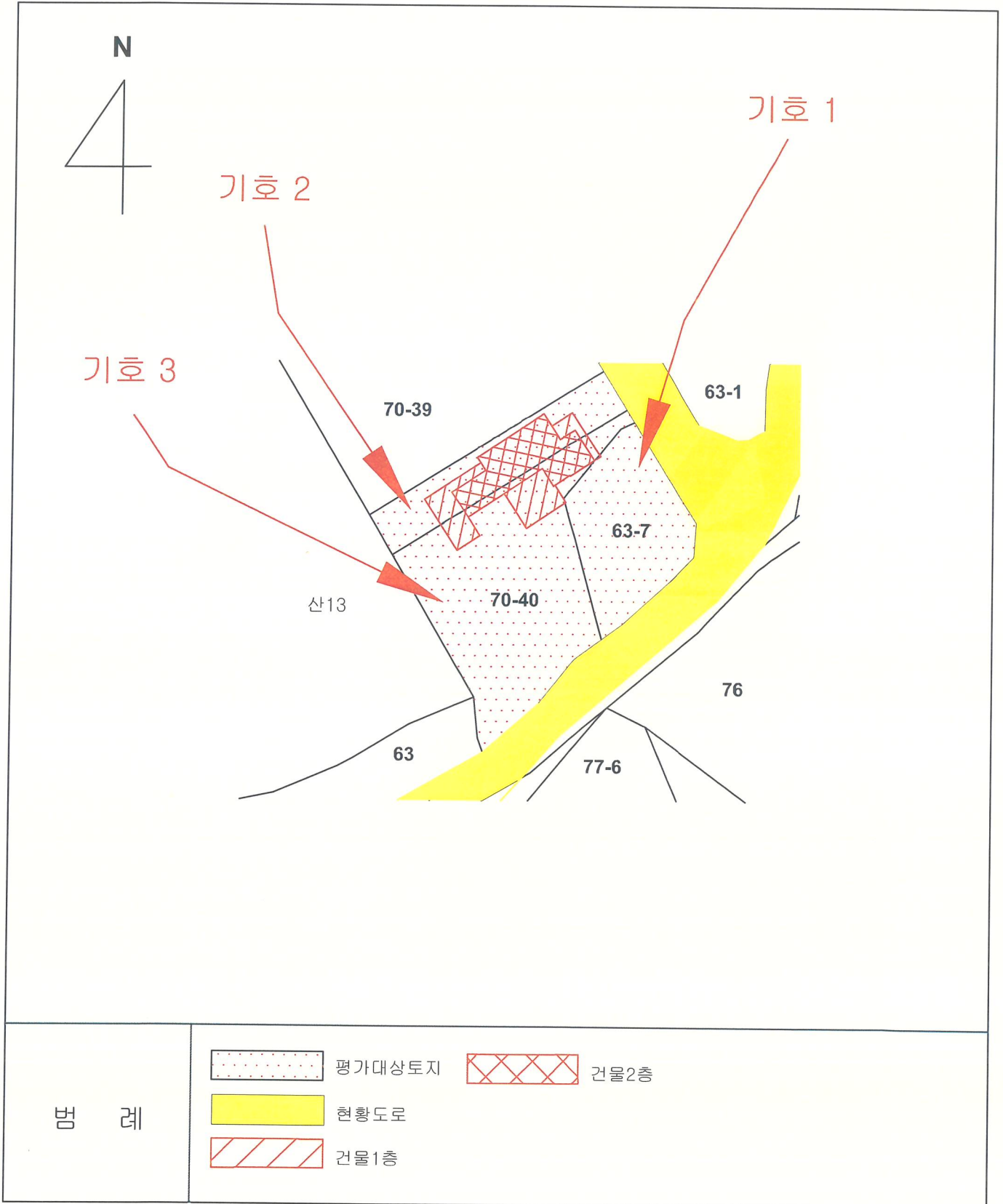


소재지	충청북도 음성군 금왕읍 내송리 63-7외 2필지
-----	----------------------------

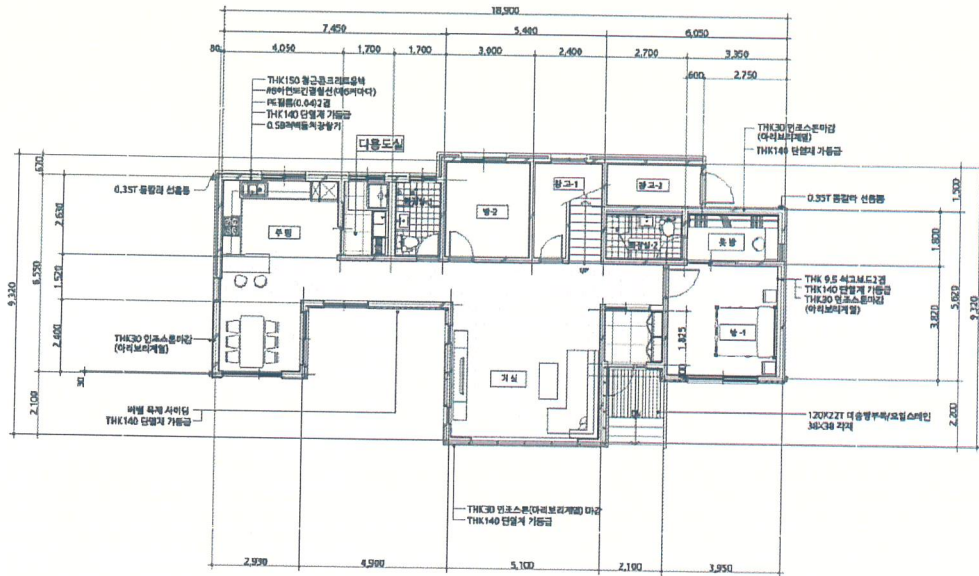




# 지 적 개 황 도



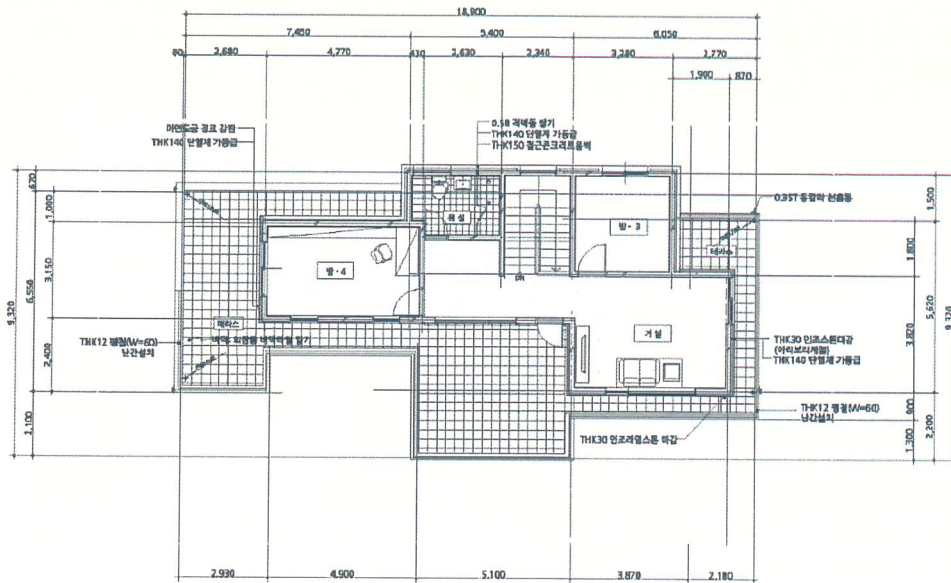
# 건물개황도



기호 2- 1층

- 용도: 단독주택
- 구조: 철근콘크리트구조 슬라브지붕
- 면적: 125.1㎡

# 건물개황도



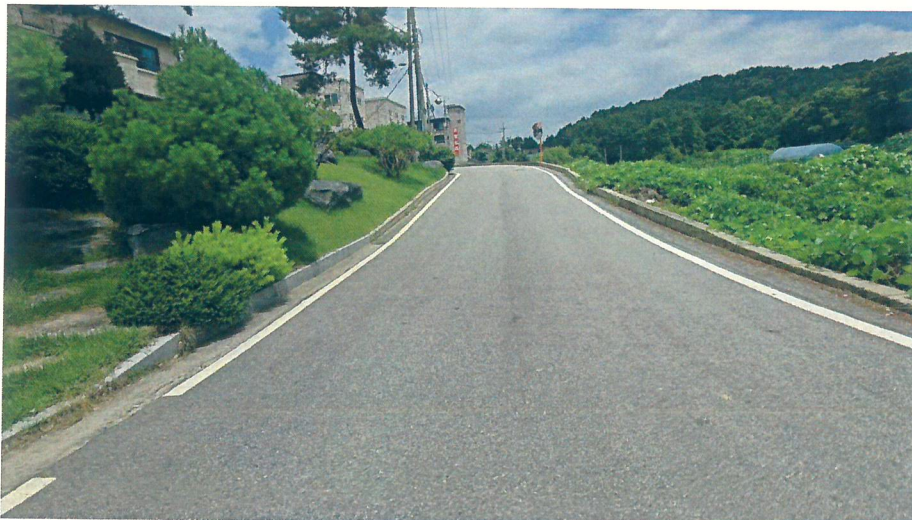
## 기호 2- 2층

- 용도: 단독주택
- 구조: 철근콘크리트구조 슬라브지붕
- 면적: 71.92 m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지



본건의 전경



주위의 전경

# 사 진 용 지



주위의 전경

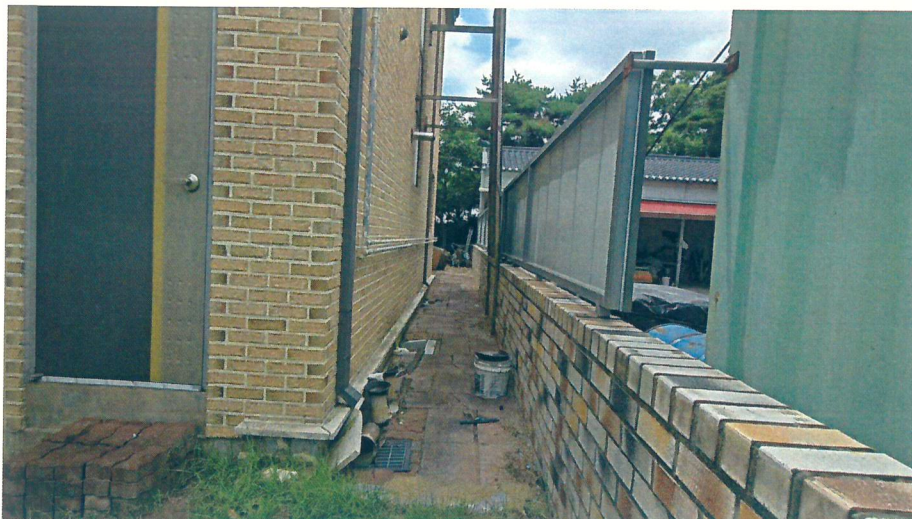


측면 전경

# 사 진 용 지



본건 건물(기호2)의 전경



본건의 후경

# 사 진 용 지



1층 내부



2층 내부