

감정평가서

Appraisal Report

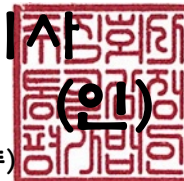
건명	연정현 소유물건 (2024타경34404)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 판사 사법보좌관 최재호
감정평가서번호	통일(충북)W240827-3010호

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.



(주)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권세중

충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921



(토지)감정평가표

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

감정평가사
권세종

경

세

종



(주)통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감정평가액	사십구억칠천이백오만원정(₩4,972,050,000.-)				
의뢰인	청주지방법원 충주지원 판사 사법보좌관 최재호	감정평가목적	경매(임의)		
제출처	청주지방법원 충주지원 경매3계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	연정현 (2024타경34404)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀의뢰목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2024.09.05.	2024.09.05.	2024.09.05.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	3,429	토지	3,429	1,450,000	4,972,050,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩4,972,050,000

심사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사
정탁영

정탁영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 소재 '음성군보건소' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 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·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 09월 05일(1일간) 이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 지적도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 05일로 하였습니다.

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 임대하는데에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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)’, 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.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 지적 경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적에 의거 조사한 바, 정확한 지적 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적 측량을 요합니다.
- 본건 기호(1~4) 토지는 4필 일단의 건축허가를 득한 후 기준시점 현재 공사가 진행중인 토지로 이를 고려하여 평가하였으며, 이는 해당 관청에 유선으로 문의 및 통보 받았는 바, 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(1) 토지의 위 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외컨테이너(㉠)이 소재하고 있으나 이동 및 철거가 용이하고 법정지상권 성립에 우려가 없다고 판단되며 구조, 규모 및 이용상황 등으로 보아 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료됩니다.
- 본건 토지상에 건축이 중단된 제시외건물(㉡)이 소재하나, 이는 해당 관청에 유선으로 문의 결과 타인소유(건축허가서 상의 건축주 : 해튼시스템즈(주))로 확인 되었으며, 제시외건물(㉡)이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액을 감정평가명세표 비교란에 표기 하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	읍내리 404-15	철도 용지	2,258	상업용	일반상업	중로 각지	가장형 평지	494,700	일단지
2	읍내리 402-11	철도 용지	176	상업용	일반상업	중로 각지	가장형 평지	266,700	
3	읍내리 403-12	잡종지	959	상업용	일반상업	중로 각지	가장형 평지	280,700	
4	읍내리 404-17	철도 용지	36	상업용	일반상업	중로 각지	가장형 평지	171,200	

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 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	읍내리 408-10	대	381.3	상업용	일반상업	중로한면	세장형평지	519,000

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) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 음성군	상업지역	2024.01.01 ~ 2024.09.05	1.218 (1.01218)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.926 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.249 $(1 + 0.00926) \times$ $(1 + 0.00249 \times 36/31)$ ≒ 1.01218

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)~(4) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.029
결정의견							

기호(1)~(4)

본건은 비교표준지(A)와 비교하여 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등)에서 우세하고, 행정적조건(지목 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역 요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 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.

2) 산식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	읍내리 855-70	대	70.2	일반상업 (상업나지)	소로 한면	108,108,000 (1,540,000) (평균단가)	매각	2023.01.13
#2 본건 기호 (1)	읍내리 404-15	철	3,429	일반상업 (상업나지)	중로 각지	4,732,020,000 (1,380,000)	담보	2023.01.13
#3 본건 기호 (4)	읍내리 404-17	철	36	일반상업 (도로등)	중로 한면	40,320,000 (1,120,000)	매각	2022.06.17

4) 인근 거래사례

■ 토지건물 일괄 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉑)
			건물구조			
#4	읍내리 307-5 외	일반상업 (상업용)	1979.10.18	171.25	380,000	65,075,000
			철근콘크리트조, 경량철골구조 스라브, 판별			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉒)	토지가격(원) (㉓=㉒-㉑)	토지단가 (원/㎡)
	223	대 (중로한면)	2022.09.23	480,000,000	414,925,000	1,860,650

건물적용단가=㉑*(㉒/㉓)

① 재조달원가 : 950,000 / ② 내용년수 : 50 / ③ 경과년수 : 42 / ④ 잔존년수 : 20

※ 해당 거래사례는 관찰감가를 적용하였습니다.

※ 토지단가 = 토지가격/토지면적

※ 건물적용단가 = 재조달원가×잔존년수/내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 일반상업지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 상업용, 종로각지는 @1,100,000원/㎡ ~ @1,800,000원/㎡ 수준으로 조사되었습니다
-----------------	--

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

충북 음성군 2023년 9월 ~ 2024년 8월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	3,720,527,000	2,367,223,000	63.60%	26	7	26.90%

7) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.01.13 ~ 2024.09.05	1.01936	충청북도 음성군 상업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	1.10	0.87	0.95	1.00	1.00	1.00	0.909
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 비교표준지(A)가 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	1,540,000	1.01936	1.00	0.909	1,426,961	2.716
기준시점 표준지가격	519,000	1.01218	-	-	525,321	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	일반상업지역	2.70

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~4	519,000	1.01218	1.00	1.029	2.70	1,459,501	1,450,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~4	3,429	1,450,000	4,972,050,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			4,972,050,000	

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 #4** 를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉑)
			건물구조			
#4	읍내리 307-5	일반상업 (상업용)	1979.10.18	171.25	380,000	65,075,000
			철근콘크리트조,경 량철골구조 스라브,판넬 지상1층			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (㉒)	토지가격(원) (㉓=㉒-㉑)	토지단가 (원/㎡)
	223	대 (중로한면)	2022.09.23	480,000,000	414,925,000	1,860,650
건물적용단가=㉑*(㉒/㉓)						

① 재조달원가 : 950,000 / ② 내용년수 : 50 / ③ 경과년수 : 42 / ④ 잔존년수 : 20

* 해당 거래사례는 관찰감가를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

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

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#4	2022.09.23 ~ 2024.09.05	1.02163	충청북도 음성군 상업지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1)~(4) /거래사례(#4)	1.05	0.85	0.90	1.03	0.98	1.00	0.811

결정의견

기호(1)~(4)

본건은 거래사례(#4)와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 행정적조건(지목 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~4	1,860,650	1.00	1.02163	1.00	0.811	1,541,627	1,540,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~4	3,429	1,540,000	5,280,660,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			5,280,660,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	4,972,050,000	5,280,660,000	약 94.2%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격 수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1~4	3,429	4,972,050,000	-
토지 감정평가액(합계)		4,972,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	3,429	4,972,050,000	-
감정평가액(합계)		4,972,050,000	

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 음성군 음성읍 읍내리	404-15	철도용지	일반상업지역	2,258	3,429	1,450,000	4,972,050,000	건축허가 특 일단지 제시외건물 이경매대상 제시외시 소유권행사 제한받는 경우의가액 ₩,3,480, 435,000
2	"	402-11	철도용지	일반상업지역	176				
3	"	403-12	잡종지	일반상업지역	959				
4	"	404-17	철도용지	일반상업지역	36				
합 계								₩4,972,050,000	-
- 이 하 여 백							-		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<p>1. 위치 및 부근의 상황</p> <p>본건은 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 소재 '음성군보건소' 동측 인근에 위치하며 인근은 근린 생활시설, 아파트 및 전, 담 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다 .</p>		
<p>2. 교통상황</p> <p>기호(1~4) : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 용이합니다.</p>		
<p>3. 형태 및 이용상황</p> <p>기호(1~4) : 4필 일단의 대체로 가장형 평지의 토지로서, 신축중인 상태입니다.</p>		
<p>4. 인접 도로상태</p> <p>기호(1~4) : 서측으로 노폭 약 20M 정도의 아스팔트 및 포장도로와 접하며, 북측으로 노폭 약 8M 정도의 아스팔트 포장도로와 접합니다.</p>		
<p>5. 도시계획관리 및 공법상제한상태</p> <p>기호(1) : 도시지역,일반상업지역(1),대로3류(폭 25m~30m)(2020-06-30)(대(주)3-3)(접합),소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-30)(소(국)1-22)(접합),가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)</p> <p>기호(2~3) : 도시지역,일반상업지역(1),가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)</p>		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

기호(4) : 도시지역,일반상업지역(1),소로1류(폭 10m~12m)(2020-06-30)(소(국)1-22)(접합),
가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,중점경
관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)

6. 제시목록외의 물건

본건 기호(1) 토지의 위 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외컨테이너(㉠)이 소재하고 있으나
이동 및 철거가 용이하고 법정지상권 성립에 우려가 없다고 판단되며 구조, 규모 및 이용상황 등
으로 보아 본건 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 미미할 것으로 사료됩니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

본건 기호(1~4) 토지는 4필 일단의 건축허가를 득한 후 기준시점 현재 공사가 진행중인 토지로
이를 고려하여 평가하였으며, 이는 해당 관청에 유선으로 문의 및 통보 받았는 바, 경매 진행 시
재확인 및 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 토지상에 건축이 중단된 제시외건물(㉡)이 소재하나, 이는 해당 관청에 유선으로 문의
결과 타인소유(건축허가서 상의 건축주 : 해든시스템즈(주))로 확인 되었으며, 제시외건물(㉡)이
경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 가액을 감정평가명세표 비교
란에 표기하였으니 경매 진행 시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도

소재지

충청북도 음성군 음성읍 읍내리 404-15 외



항공위치도

소재지

충청북도 음성군 음성읍 읍내리 404-15 외



상 세 위 치 도

소 재 지

충청북도 음성군 음성읍 읍내리 404-15 외



범 례

■ 본 건

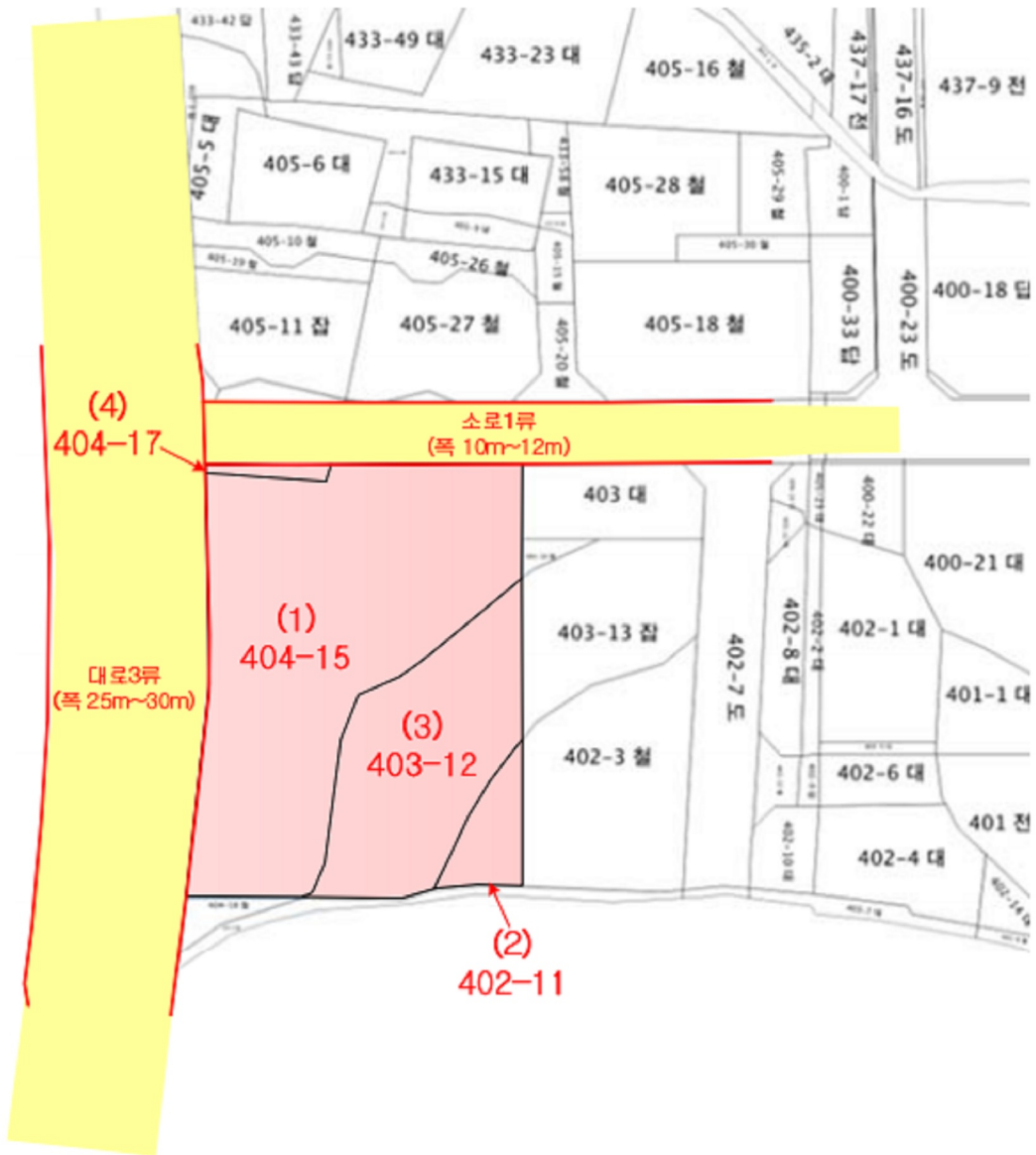
■ 표 준 지

■ 평 가 사 레

■ 거 래 사 레

지 적 도

S : 1 / 1,200



면 례

- | | | |
|--|--|--|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 평가제외건물(등기) |
|  : 도로선 |  : 평가건물 2층 |  : 제시외건물(미등기) |
|  : 계획도로선 |  : 평가건물 3층 이상 |  : 용도지역 구분선 |

사 진 용 지



【 본건 북동측 전경 및 제시외건물 ㉠ 】



【 본건 남서측 전경 및 제시외건물 ㉡ 】

사 진 용 지



【 본건 북측 전경 및 주위환경 】



【 본건 북동측 전경 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 제시외컨테이너 ㉠ 】

(주)통일감정평가법인

우 28762 / 충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동) / www.tongilap.com
TEL.043-297-9922 / FAX.043-297-9921 / e-Mail : tongil21@kapaland.co.kr

문서번호: W240827-3010
시행일자: 2024. 09. 05.
수 신: 청주지방법원 충주지원 판사
사법보좌관 최재호
참 조: -

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
	담당자				

제 목: 감정평가회보

- 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024.08.26.자 귀 제 『2024타경34404』 호로 의뢰하신 『연정현 소유물건 (2024타경34404)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 충북지사



청 구 서

감정평가서번호 : 통일총복W240827-3010호

청주지방법원 충주지원 판사 사법보좌관 최재호 귀하

일금 사백일십일만팔천사백원정 (₩4,118,400.-)

2024. 08. 26자 귀 제 『2024타경34404』 호로 의뢰하신 『연정현 소유물건 (2024타경34404)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고	
(가) 평가수수료	3,458,112	● 평가수수료 ● $(1,145,000 + (4,972,050,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000) \times 0.8 = 3,458,112$	
(나) 실비	여비	268,800	
	물건조사비	-	
	공부발급비	8,000	▶ 공부발급비 = 8,000 원
	기타실비	10,000	▶ 기타실비 사진 5장 × @2,000 = 10,000 원
	특별용역비	-	
소 계	286,800		
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩3,744,000		
부가가치세	₩374,400		
총 계	₩4,118,400		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩4,118,400		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(W240827-3010)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★
 ◆ 우리은행 1005-002-927489 (주)통일감정평가법인

2024년 09월 05일

(주)통일감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)

TEL. 043-297-9922 FAX. 043-297-9921

공급자(사업자)등록번호 : 384-85-00021

