

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

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성
건명	김영남 소유물건(2024타경735)
감정서번호	PRA241108-4

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.

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박성현

감정평가액	삼익삼백사십삼만구천사백오십원정 (₩303,439,450.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영남 (2024타경735)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.17 ~ 2024.11.22	2024.11.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,837	토지	3,837	-	131,615,000
	건물	393.6	건물	351.81	-	112,461,810
	제시외물건	(27식)	제시외물건	(27식)	-	59,362,640
합계					₩303,439,450	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 옥천군 이원면 지정리 소재 “개심리마을회관 ” 북동측 원거리 방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 청주지방법원 영동지원의 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 2024년 11월 17일~2024년 11월 22일이며, 실지조사 내용은 별첨 “토지요항표, 건물요항표, 지적개황도 및 사진용지” 등을 참조바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 22일로 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 원가법을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건의 정확한 위치 및 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니, 귀 원의 경매업무 진행 시 재확인 바랍니다
- 본건 토지 및 건물에의 종물 또는 부합물로서 제시외 물건 ‘가~퍼’가 소재하는 바, 평가대상에 포함하였습니다.
- 본건 토지 위 지상에 제시외 건물 및 그 종물 또는 부합물이 일부 소재하며, 이는 독립된 물건으로서 평가대상에 포함하지 아니한 것으로 판단하였으며, 이로 인하여 토지의 이용상 제약을 받는 가액을 병기하였습니다.
- 본건 건물 기호1의 의 건축물대장상 이용상황 및 실제현황과 이에 따른 감정인의 판단은 아래와 같이 하였습니다.

기호	구조		용도		면적(㎡)		결정
	공부	현황	공부	현황	공부	현황	
1	철골조 스레트지붕	경량철골조 판넬,스레트,비 닐하우스지붕	축사	창고	202.5	200.13	실제현황상 구조, 용도를 기준하였으며 면적은 현황과 공부가 유사한 바, 측량 오차로 판단되어, 공부상 면적을 기준함
1	철골조 스레트지붕	벽돌조 판넬지붕	창고	휴게실	105	63.21	실제현황상 구조, 용도를 기준하였으며 면적은 공부와 현황이 상이한 바, 현황 면적을 기준으로 평가하였음.
1	벽돌조 슬래브지붕	벽돌조 슬래브지붕	관리사	단독주택	86.1	86.0	실제현황상 구조, 용도를 기준하였으며 면적은 현황과 공부가 유사한 바, 측량 오차로 판단되어, 공부상 면적을 기준함

- 본건의 내부구조 및 이용상황등은 현장에 직접 방문하여 확인하였으나, 기호1의 단독주택부분은 내부확인이 어려웠는 바, 외부에서 관찰하여 확인하였으며, 실제와 일부 상이할 수 있는 점에 유의하기 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	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	지정리 232	목	1,468.0	단독주택	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	17,400
3	지정리 233	답	1,907.0	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	12,100
4	지정리 239-1	전	462.0	전	보전관리	세로(불)	부정형 평지	13,300

### 2. 평가대상 건물 등

기호	층	구조	용도	수량		사용승인일
				공부	실제	
1	1	경량철골조 판넬, 스투트, 비닐하우스지붕	창고	202.5	200.13	1997.11.18
1	1	벽돌조 판넬지붕	휴게실	105	63.21	1997.11.18
1	1	벽돌조 슬래브지붕	단독주택	86.1	86.00	1997.11.18

# 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 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	윤정리 250	대	364.0	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 평지	36,500
B	지정리 75-1	전	3,600.0	전	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	11,000

# 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,B)의 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 옥천군	보전관리	2024.01.01 ~2024.11.22.	0.419 (1.00419)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.357 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.035 $(1 + 0.00357) * (1 + 0.00035 * 53/30)$ ≒ 1.00419

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 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(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[전/답지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

### ■ 기호 2

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.95	0.90	0.70	0.70	1.00	1.00	0.419

결정의견

- \* 가로조건: 본건이 표준지보다 도로의 폭에서 열세함.
- \* 접근조건: 본건이 표준지보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- \* 환경조건: 본건이 표준지보다 인근토지의 이용상황에서 열세함.
- \* 획지조건: 본건이 표준지보다 접면너비, 형상, 경사도에서 열세함.

### ■ 기호 3,4

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
기호(3) /비교표준지(B)	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.300
기호(4) /비교표준지(B)	1.35	1.00	1.05	1.00	1.00	1.418

결정의견

<기호 3>

- \* 접근조건: 표준지가 사례보다 취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성에서 우세함.

<기호 4>

- \* 접근조건: 표준지가 사례보다 취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성, 농로의폭 에서 우세함.
- \* 획지조건: 표준지가 사례보다 경사도에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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(건설부토정 30241-36538, 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.

### 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	의평리 2**	대	660.0	보전관리 (단독주택)	세로(불)	94,000	경매	2023.12.22
b	의평리 4**	대	980.0	보전관리 (단독주택)	세로(가)	59,384	담보	2022.05.30
c	의평리 28*-*	답	2,003.0	보전관리 (답)	세로(가)	39,000	농지매입	2024.05.14
d	의평리 28*-*	답	3,726.0	보전관리 (답)	소로한면	48,000	담보	2023.07.12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 인근 거래사례

### ■ 토지 및 건물거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
e	의평리 272-**	대	657	보전관리 (단독주택)	세로(가)	95,157	2022.08.23
g	의평리 2**	전	1058	보전관리 (전)	맹지	26,465	2024.03.04

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

## 5) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 유사 토지	사례 주변 보전관리지역 세로(가)번의 대지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 90,000원/㎡ ~ 100,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.
	사례 주변 보전관리지역 세로(불)의 농경지의 가격수준은 위치 및 접근성 등에 따라 약 20,000원/㎡~30,000원/㎡ 정도 수준으로 조사되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

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

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2023. 12. 22 ~ 2024. 11. 22	0.437% (1.00437)	충청북도 옥천군 보전관리지역
c	2024. 05. 14 ~ 2024. 11. 22	0.301% (1.00301)	충청북도 옥천군 보전관리지역

### ■ 지역요인 비교

-비교표준지(A,B)는 적용사례(a,c) 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

### ■ 개별요인 비교

- 표준지 A와 전례 a

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /전례(a)	1.05	0.90	1.00	1.05	1.00	1.00	0.992

### 결정의견

- \* 가로조건: 표준지가 사례보다 도로의 폭에서 우세함.
- \* 접근조건: 표준지가 사례보다 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성에서 열세함.
- \* 획지조건: 표준지가 사례보다 접면너비에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 표준지 B와 전례 c

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(A) /전례(a)	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.600

결정의견

\* 접근조건: 표준지가 사례보다 취락 및 교통접근성, 농로의 상태 등에서 열세함.

## ■ 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	94,000	1.00437	1.00	0.992	93,655	2.555
기준시점 표준지가격	36,500	1.00419	-	-	36,653	

- 비교표준지(B)와 적용사례(c)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	39,000	1.00301	1.00	0.600	23,470	2.125
기준시점 표준지가격	11,000	1.00419	-	-	11,046	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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	보전관리지역	2.555
B	보전관리지역	2.125

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	36,500	1.00419	1.00	0.419	2.555	39,239	39,000
3	11,000	1.00419	1.00	1.300	2.125	30,515	31,000
4	11,000	1.00419	1.00	1.418	2.125	33,285	33,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	39,000	1,468.0	57,252,000	-
3	31,000	1,907.0	59,117,000	
4	33,000	462.0	15,246,000	
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<b>131,615,000</b>	-

# 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 e,g를 비교사례로 선정하였습니다.

#### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
e	의평리 272-***	대	657.0	보전관리 (단독주택)	세로(가)	95,157	2022.08.23
f	지정리 4*-*	대	135.0	보전관리 (단독주택)	세로(불)	37,037	2020.12.10
g	의평리 2**	전	1,058.0	보전관리 (전)	맹지	26,465	2024.03.04
h	지정리 2*	답	446.0	보전관리 (답기타)	맹지	11,883	2023.05.16

#### ※ 토지가격배분

기호	구조	사용승인	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	건물단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	건물가(원)	토지가(원)	토지단가 (원/㎡)
e	블록조	1996.08.20	1,200,000	35	26	9	0.26	308,571	121.47	37,482,171	62,517,829	95,157

# 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	2022.08.23 ~ 2024.11.22	1.043	충청북도 옥천군 보전관리지역
g	2024.03.04 ~ 2024.11.22	0.370	충청북도 옥천군 보전관리지역

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(e,g)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

### ■ 기호 2

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(2) /거래사례(e)	0.95	0.80	0.70	0.80	1.00	1.00	0.426

### 결정의견

- \* 가로조건: 본건이 사례보다 가로의 폭에서 열세함.
- \* 접근조건: 본건이 사례보다 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성에서 열세함.
- \* 환경조건: 본건이 사례보다 인근토지의 이용상황에서 열세함.
- \* 획지조건: 본건이 사례보다 접면너비, 고저에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 기호 3,4

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
본건(3) /거래사례(g)	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
본건(4) /거래사례(g)	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265

결정의견

### <기호 3>

- \* 접근조건: 본건이 표준지보다 취락과의 접근성에서 열세, 농로의 상태에서 우세함.
- \* 자연조건: 본건이 표준지보다 경사도에서 우세함.

### <기호 4>

- \* 접근조건: 본건이 표준지보다 취락과의 접근성에서 열세, 농로의 상태에서 우세함.
- \* 자연조건: 본건이 표준지보다 경사도에서 우세함.

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	95,157	1.000	1.01043	1.00	0.426	40,959	41,000
3	26,465	1.000	1.00370	1.00	1.155	30,680	31,000
4	26,465	1.000	1.00370	1.00	1.265	33,602	34,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	41,000	1,468.0	60,188,000	-
3	31,000	1,907.0	59,117,000	
4	34,000	462.0	15,708,000	
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<b>135,013,000</b>	-

## 3. 각 방법에 의한 시산액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
2	57,252,000	60,188,000	-
3	59,117,000	59,117,000	-
4	15,246,000	15,708,000	

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. 건물의 개요

기호	층	구조	용도	수량		사용승인일
				공부	실제	
1	1	경량철골조 판넬, 스투트, 비닐하우스 스지붕	창고	202.5㎡	200.13㎡	1997.11.18
1	1	벽돌조 판넬지붕	휴게실	105㎡	63.21㎡	1997.11.18
1	1	벽돌조 슬래브지붕	단독주택	86.1㎡	86.00㎡	1997.11.18
가	1	철파이프조 비닐하우스	창고		(1식)	
나	2	철파이프조 비닐하우스	창고		(1식)	
다	2	판넬조 판넬지붕	화장실		(1식)	
라	2	경량철골조 데크, 계단실	데크		(1식)	
마	1	샌드위치판넬조	창고		(1식)	
바	1	벽돌조 판넬지붕	화장실		20.8㎡	
사	1	블록조 판넬지붕	창고		6.12㎡	
아	1	관정			(1식)	
자	1	철파이프조 3중(카시미론보온)	비닐하우스		160㎡	
차	1	철파이프조 3중	비닐하우스		160㎡	
타	1	철파이프조 비닐하우스	축사		80㎡	

### 2. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 재조달원가

### 가. 개요

원가법으로 감정평가할 때 건물의 재조달원가는 직접법이나 간접법으로 산정하되, 직접법으로 구하는 경우에는 대상건물의 건축비를 기준으로 하고, 간접법으로 구하는 경우에는 건물신축단가표와 비교하거나 비슷한 건물의 신축원가 사례를 조사한 후 사정보정 및 시정수정 등을 하여 대상 건물의 재조달원가를 산정할 수 있다. 본건에서는 한국감정평가사협회에서 발간하는 건물신축단가표와 비교하여 결정하였다.

### 나. 건물신축단가표

분 류	용 도	구 조	급 수	표준단가(㎡)	내용연수		
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	4	685,000	35 (30~40)		
■ 건물개요		공 사 명 공사규모 연 면 적	000 창고 신축공사 지상1층 550.00㎡	구 조 건물높이	철골조 6.0m		
■ 주요설계	구 조	콘 크 리 트(㎡)		거 푸 집(㎡)		철 근(Ton)	
		0.375	㎡/㎡	0.676	㎡/㎡	0.085	Ton/㎡
		철 골(Ton)					
	외부마감	부 위	자 재	수 량	부 위	자 재	수 량
		외 장	그라스울패널	0.83㎡	ROOF	그라스울패널	1.00㎡
		외부창호	AW	0.09㎡			
	내부마감	부 위	주요자재	수 량	부 위	주요자재	수 량
		바 닷	기계휘니쉬	0.76㎡	천 정	그라스울패널	0.26㎡
			에폭시페인트	0.22㎡			
	벽	그라스울패널	1.61㎡	외부 및 단열	준난연재		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분 류	용 도	구 조	급 수	표준단가(㎡)	내용연수		
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)		
■ 건물개요	공 사 명 공사규모 연 면 적	000 단독주택 신축공사(벽돌,평지붕) 지상2층 160㎡	구 조 건물높이	벽돌조 6.1m			
■ 주요설계	구 조	콘 크 리 트(㎡)		거 푸 집(㎡)		철 근(Ton)	
		0.578	㎡/㎡	1.022	㎡/㎡	0.065	Ton/㎡
		벽 돌(매)					
	외부마감	부 위	자 재	수 량	부 위	자 재	수 량
		외 장	수성페인트	1.55㎡	ROOF	액체방수	1.62㎡
		외부창호	PW	0.16㎡			
	내부마감	부 위	주요자재	수 량	부 위	주요자재	수 량
		바 닥	비닐계 시트 자기질타일	0.80㎡ 0.10㎡	천 정	도배지/비닐	0.73㎡
		벽	수성페인트 도배지/비닐	0.43㎡ 1.43㎡			

## 다. 본건의 재조달원가 결정

상기의 표준재조달원가표를 기준으로 본건의 시공방법, 자재 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음(부대비용을 포함한 가액임)

구분	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	1	단독주택	경량철골조 판넬지붕	2,000,000
1	2	단독주택	경량철골조 판넬지붕	2,000,000

## 4. 감가수정 및 감정평가액 결정

구분	층	면적 (㎡)	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	단가 (원/㎡)	건물평가액 (원)
1	1	200.13	1997.11.18	500,000	35	17	18	0.514	257,000	52,042,500
1	1	63.21	1997.11.18	800,000	35	17	18	0.514	411,000	25,979,310
1	1	86.00	1997.11.18	1,000,000	45	27	18	0.400	400,000	34,440,000
소계										112,461,810

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	3,837.0	131,615,000	-
건물	351.81	112,461,810	-
제시외	26식	59,362,640	명세표, 사진란 등 참조요망
감정평가액(합계)		<u>303,439,450</u>	-

# 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 옥천군 이원면 지정리	232 위지상 건물	창고, 휴게실, 단독주택	경량철골조, 판넬,스레트 비닐하우스 지붕 1층 창고	202.5	202.5	257,000	52,042,500	500,000 *18/35	
	[도로명주소]									
	충청북도 옥천군 이원면 지정길 54-58					벽돌조 판넬지붕 1층 휴게실	105	63.21	411,000	25,979,310
				벽돌조 슬래브지붕 1층 단독주택	86.1	86.1	400,000	34,440,000	1,000,000 *18/45	
2	충청북도 옥천군 이원면 지정리	232	목	보전관리지역	39,000	39,000	1,468	57,252,000		
3	충청북도 옥천군 이원면 지정리	233	답	보전관리지역	1,907	1,907	31,000	59,117,000		
4	충청북도 옥천군 이원면 지정리	239-1	전	보전관리지역	462	462	33,000	15,246,000		
	[제시외물건]									
가	동소	232 위지상	창고	철파이프조 비닐하우스지붕	(1식)	1식	1,500,000	1,500,000	관찰감가	

# 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	
나	동소	232 위지상	창고	철파이프조 비닐하우스지붕	(1식)	1식	3,500,000	3,500,000	관찰감가
다	동소	232 위지상	화장실	판넬조 판넬지붕	(1식)	1식	2,800,000	2,800,000	관찰감가
라	동소	232 위지상	데크	경량철골조 데크, 계단실	(1식)	1식	17,500,000	17,500,000	관찰감가
마	동소	232 위지상	창고	샌드위치 판넬조	(1식)	1식	1,000,000	1,000,000	관찰감가
바	동소	232 위지상	화장실	벽돌조 판넬지붕	(20.8)	20.8	350,000	7,280,000	관찰감가
사	동소	232 위지상	창고	블록조 판넬지붕	(6.12)	6.12	172,000	1,052,640	관찰감가
아	동소	233 위지상	관정	철근콘크리트조	(1식)	1식	7,000,000	7,000,000	관찰감가
자	동소	233 위지상	비닐 하우스	철파이프토 3중(카시미론)	(160)	160	27,000	4,320,000	관찰감가
차	동소	233 위지상	비닐 하우스	철파이프토 3중	(160)	160	21,000	3,360,000	관찰감가
카	동소	233 위지상	과수목 (포도)	H:1.5 R:5	(6주)	6주	30,000	180,000	
타	동소	233 위지상	축사	철파이프 비닐하우스	(80)	80	15,000	1,200,000	관찰감가
파	동소	233 위지상	과수목 (밤나무)	H:1~3 R:2~8	(29주)	29주	40,000	1,160,000	
하	동소	233 위지상	수목	H:2.5 R:10	(5주)	5주	50,000	250,000	

# 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	
거	동소	233 위지상	수목	H:2~4 R:5~10	(8주)	8주	60,000	480,000	
너	동소	233 위지상	수목	H:2.5~3.5 R:10	(14주)	14주	60,000	840,000	
더	동소	233 위지상	연못	자연석쌓기	(1식)	1식	5,000,000	5,000,000	
러	동소	239-1 위지상	소나무	H:2.0 R:8	(1주)	1주	150,000	150,000	
머	동소	239-1 위지상	잣나무	H:1.8 R:10	(1주)	1주	50,000	50,000	
버	동소	239-1 위지상	소나무	H:3.0 R:10	(1주)	1주	70,000	70,000	
서	동소	239-1 위지상	향나무	H:1.0 W:1.0	(1주)	1주	50,000	50,000	
어	동소	239-1 위지상	단풍나무	H:2.0 R:20	(1주)	1주	80,000	80,000	
저	동소	239-1 위지상	향나무	H:2.5 W:1.5	(1주)	1주	150,000	150,000	
처	동소	239-1 위지상	주목	H:4.5 R:25	(1주)	1주	70,000	70,000	
커	동소	239-1 위지상	향나무	H:1.0 W:1.0~1.5	(6주)	6주	40,000	240,000	
터	동소	239-1 위지상	둥근소나무	H:1.0 W:1.5	(1주)	1주	50,000	50,000	
퍼	동소	239-1 위지상	측백	H:1.0 W:1.0	(1주)	1주	30,000	30,000	
<b>합 계</b>								<b>₩303,439,450.-</b>	

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 옥천군 이원면 지정리 소재 "개심리마을회관" 북동측 원거리 방향에 위치하는 토지 및 건물로서, 본건의 주변은 전답지 및 임야가 주를 이루며 간헐적으로 농가주택, 공장 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하며, 서측방향으로 도보8~10분 거리에 노선버스정류장(개심보건진료소역)이 소재하는 등, 제반교통편의성은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 2~4 공히 부정형의 토지로서, 기호2는 대지로 이용중이며, 기호 3,4는 전으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

### 1. 기호 2,3

본건의 북서측 부분의 토지가 노폭 3~4m 폭의 콘크리트 포장도로에 접하고 있음.

### 2. 기호 4

본건의 북서측 부분의 토지가 노폭 3~4m 폭의 비포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 1. 기호 2,4

보전관리지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>

# 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

2. 기호 3

보전관리지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

"명세표", "건물개황도", "사진용지" 란 참조

(7) 공부와의 차이

1. 기호 2

공부상 지목 '목'이나 현황은 창고, 단독주택 부지로 이용중임.

2. 기호 3

공부상 지목 '답'이나 현황은 '전'으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

1. 기호 1의 참고  
경량철골조 판넬, 스투트, 비닐하우스 지붕 1층 참고로서

내외벽: 판넬 마감  
창호: 일부 샷시창호 등

2. 기호 1의 휴게실  
벽돌조 판넬지붕 1층 건물로서

외벽: 적벽돌, 몰탈위 페인팅 마감  
내벽: 벽지마감  
창호: 샷시창호  
바닥: 타일, 장판 등 마감

3. 기호 1의 단독주택  
벽돌조 슬래브지붕 1층 건물로서

외벽: 적벽돌 마감  
내벽: 벽지, 타일마감  
창호: 샷시창호  
바닥: 타일, 장판 등 마감

## (2) 이용상태

1. 기호 1의 참고

# 건물감정평가요항표

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

참고로 이용중임.

2. 기호 1의 휴게실  
참고, 방, 샤워실, 주방

3. 기호 1의 단독주택(일부 내부미상임)  
방, 주방, 거실 등으로 이용중임.

### (3) 설비내역

1. 기호 1의 참고  
기본전기시설

2. 기호 1의 휴게실  
기본전기시설, 급배수시설

3. 기호 1의 단독주택  
기본전기시설, 위생 및 급배수시설 등

### (4) 부합물 및 종물

"명세표", "건물개황도", "사진용지" 란 참조

### (5) 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1. 개요의 '6' 그 밖의 사항 참조

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물감정평가요항표

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

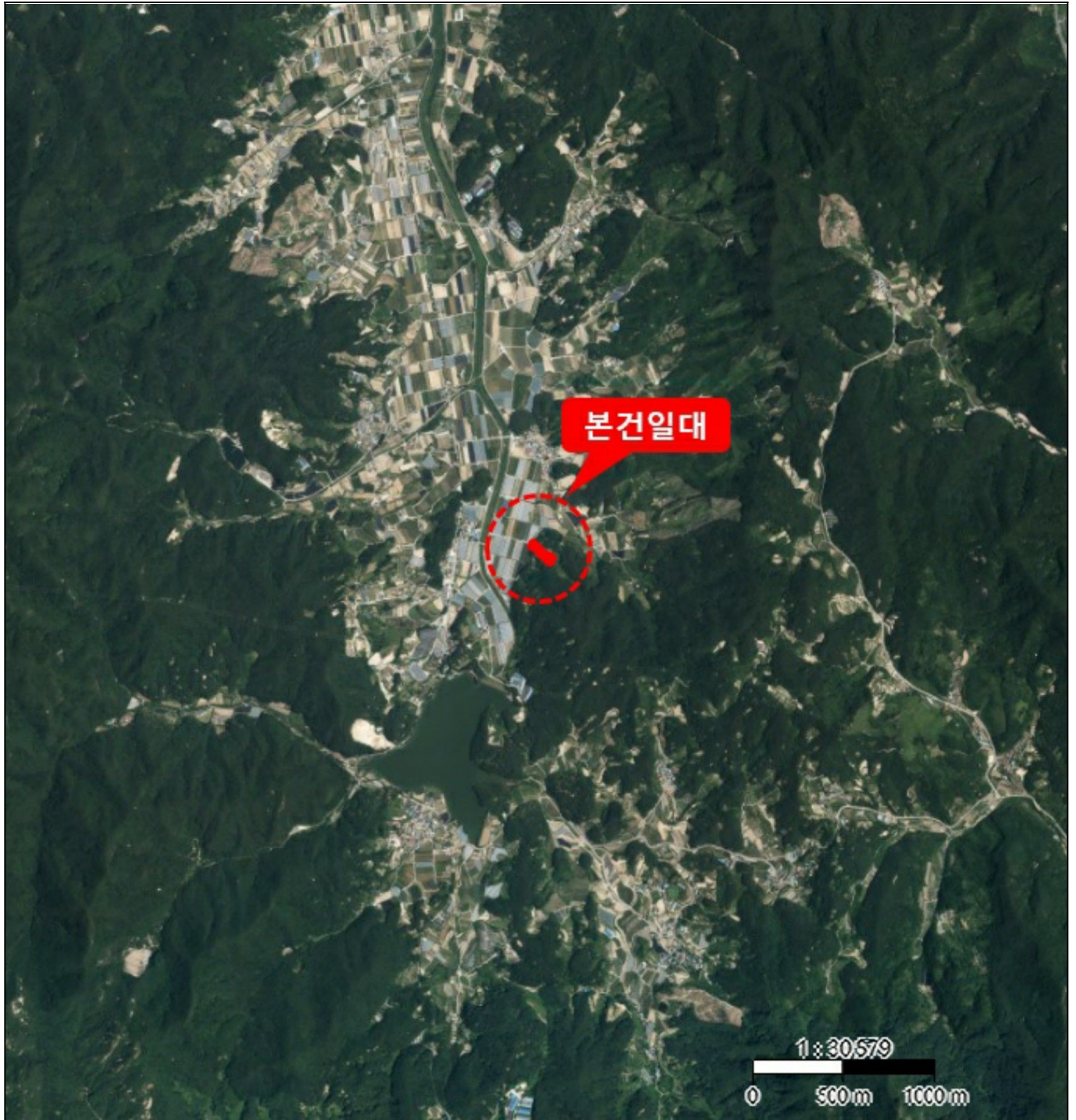
미상임.

# 광역위치도



소재지

충청북도 옥천군 이원면 지정리 232



# 상세 위치도



**소재지** 충청북도 옥천군 이원면 지정리 232외2필지



# 상세위치도

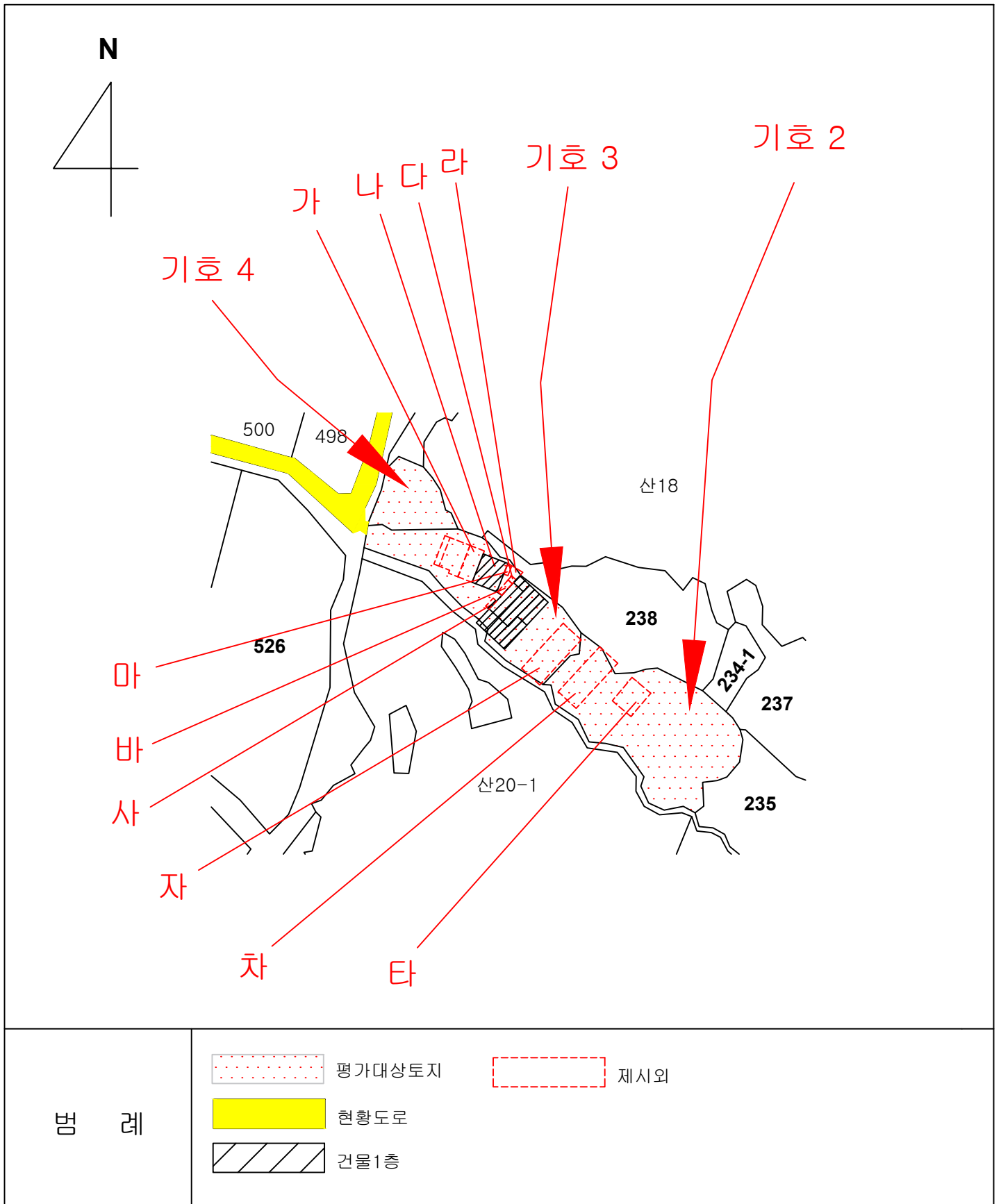


소재지

충청북도 옥천군 이원면 지정리 232외2필지



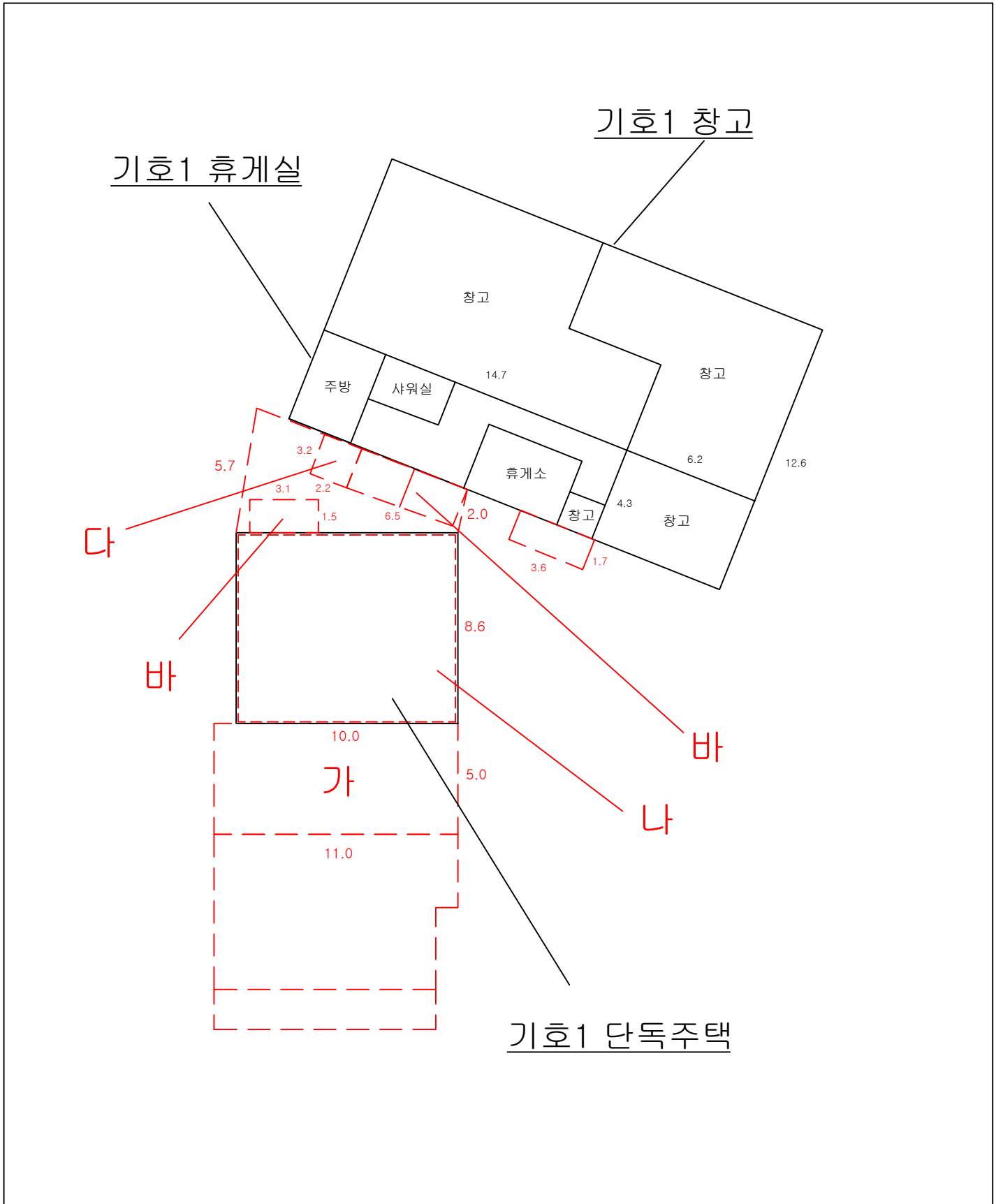
# 지 적 개 황 도



범 례

- 평가대상토지
- 제시외
- 현황도로
- 건물1층

# 건물개황도



# 건물개황도

## <기호 1- 참고>

- 구조: 경량철골조 판넬, 스투트, 비닐하우스
- 면적:  $(14.7+6.2)*12.6 - 14.7*4.3 = 200.13 \text{ m}^2$  (공부:  $202.5 \text{ m}^2$ )

## <기호 1- 휴게실>

- 구조: 벽돌조 판넬지붕
- 면적:  $14.7*4.3 = 63.21 \text{ m}^2$  (공부:  $105.0 \text{ m}^2$ )

## <기호 1- 단독주택>

- 구조: 벽돌조 슬래브지붕
- 면적:  $10.0*8.6=86.0 \text{ m}^2$  (공부:  $86.1 \text{ m}^2$ )

## <제시외물건 >

### \* 기호 - 가

- 구조: 철파이프조 비닐하우스
- 용도: 창고

### \* 기호 - 나

- 구조: 철파이프조 비닐하우스
- 용도: 창고

### \* 기호 - 다

- 구조: 판넬조, 판넬지붕
- 용도: 화장실

# 건 물 개 황 도

## <제시외물건 >

### \* 기호 - 라

- 구조: 경량철골조, 데크
- 용도: 데크, 계단실

### \* 기호 - 마

- 구조: 샌드위치판넬조
- 용도: 창고

### \* 기호 - 바

- 구조: 벽돌조 판넬지붕
- 용도: 화장실

### \* 기호 - 사

- 구조: 블록조 판넬지붕
- 용도: 창고

### \* 기호 - 아

- 구조: 철근콘크리트조
- 용도: 관정

### \* 기호 - 자

- 구조: 철파이프조3중(카시미론보온)
- 용도: 비닐하우스

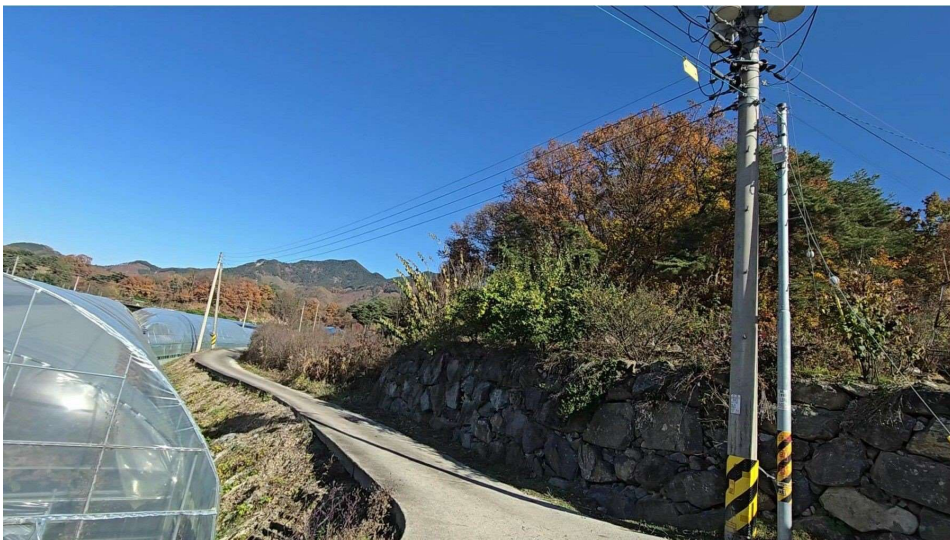
### \* 기호 - 차

- 구조: 철파이프조3중
- 용도: 비닐하우스

# 사 진 용 지



본건의 전체원경



본건 진입로 주위전경

# 사 진 용 지



기호 2토지 전경



기호 3토지 전경

# 사 진 용 지



기호3 토지 전경

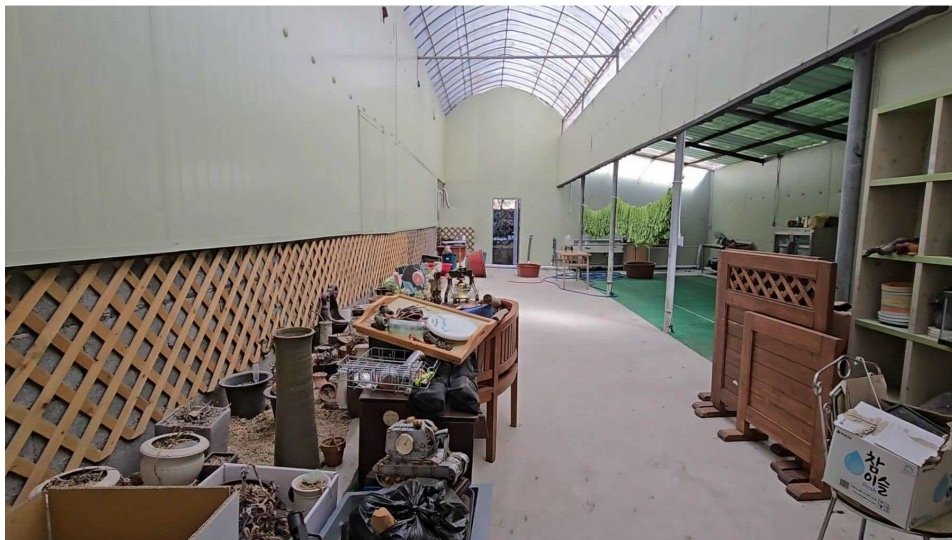


기호 1 창고동 후경

# 사 진 용 지



기호1 창고동 전면출입구



기호1 창고동 내부

# 사 진 용 지



기호1 창고동 내부



기호1 휴게실 동내부

# 사 진 용 지



기호1 휴게실 동내부

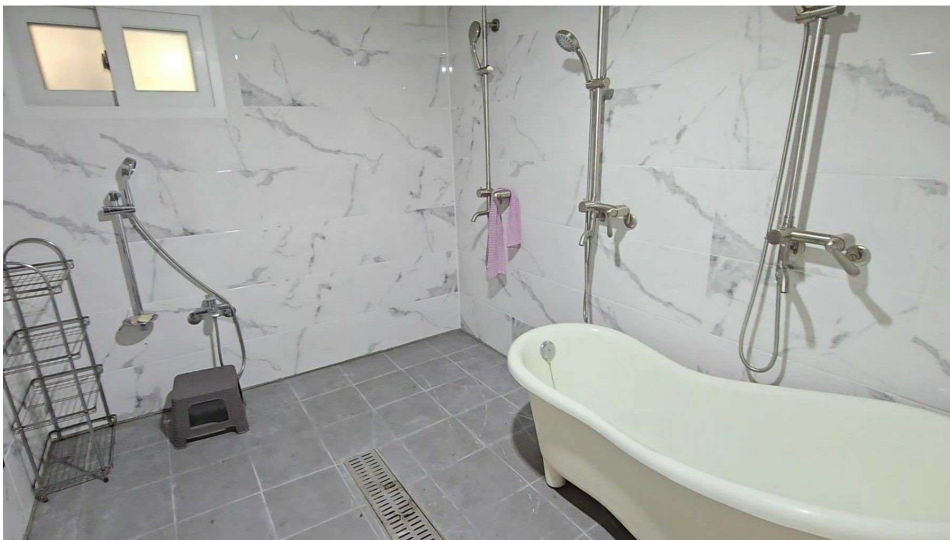


기호1 휴게실 동내부

# 사 진 용 지



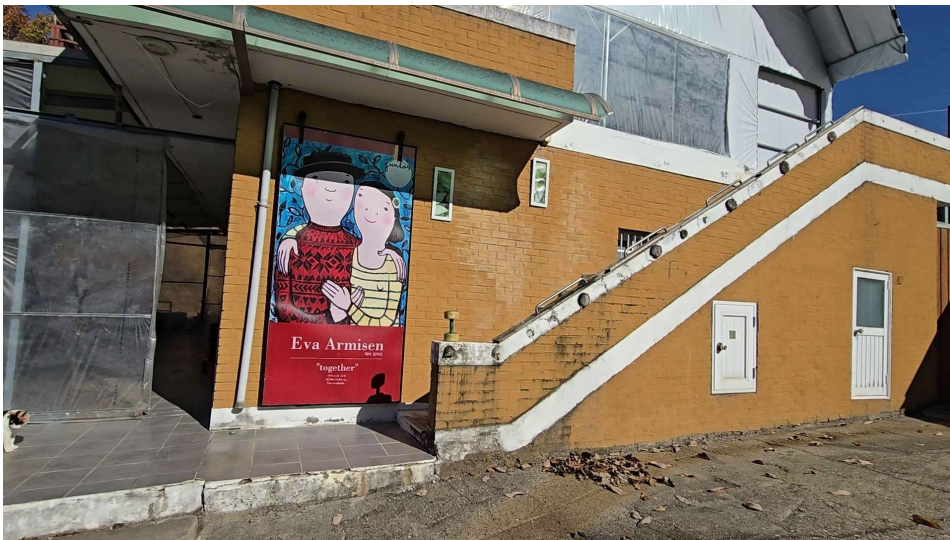
기호1 휴게실 동내부



# 사 진 용 지

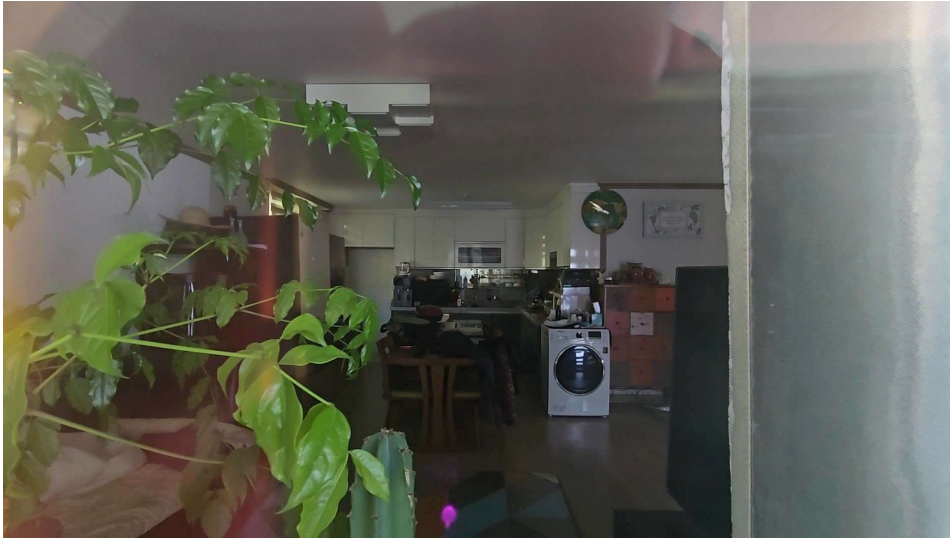


기호1 단독주택



기호1 단독주택

# 사 진 용 지



기호1 단독주택



제시외 가(중간 비닐하우스구조)

# 사 진 용 지



제시외 가 내부

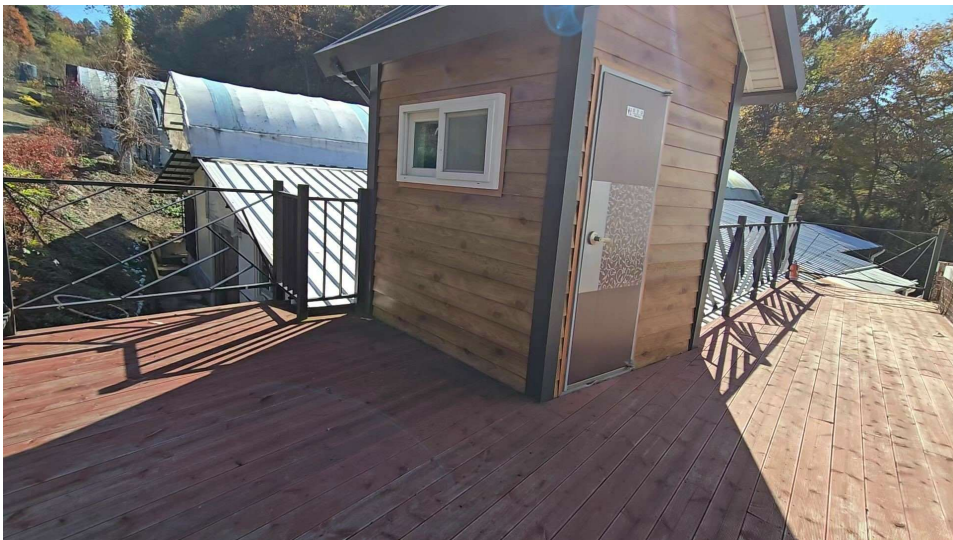


제시외 나

# 사 진 용 지



제시외 나 내부

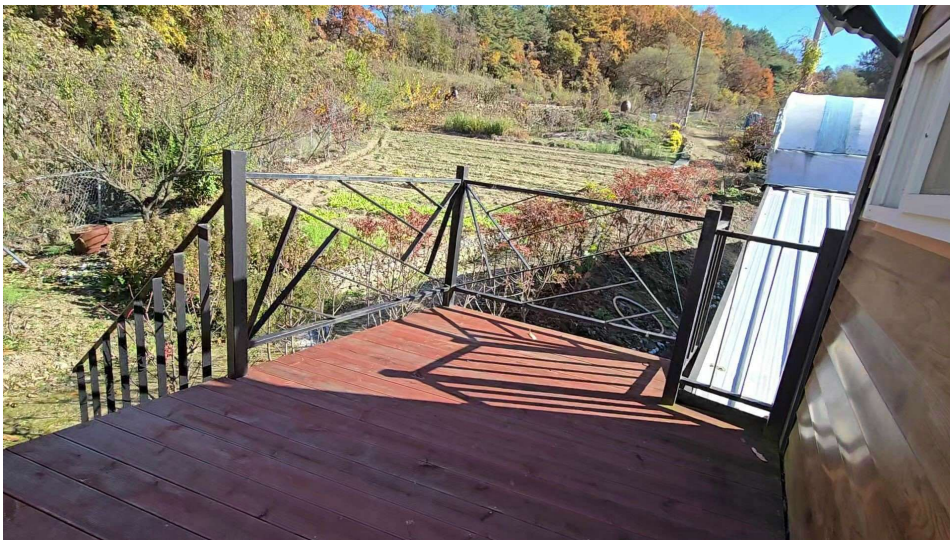


제시외 다 및 라

# 사 진 용 지



제시외 다 내부

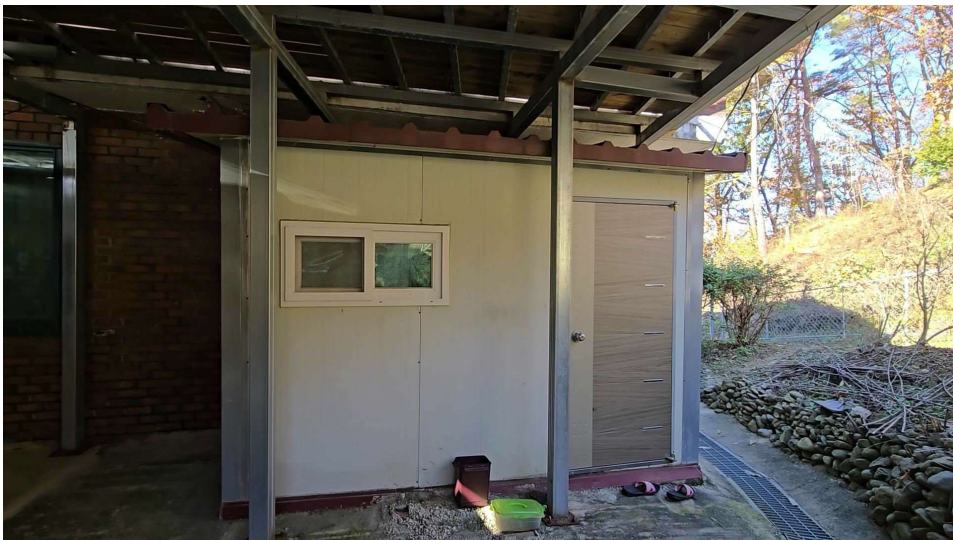


제시외 라 계단실

# 사 진 용 지



제시외 라 1층 지지대

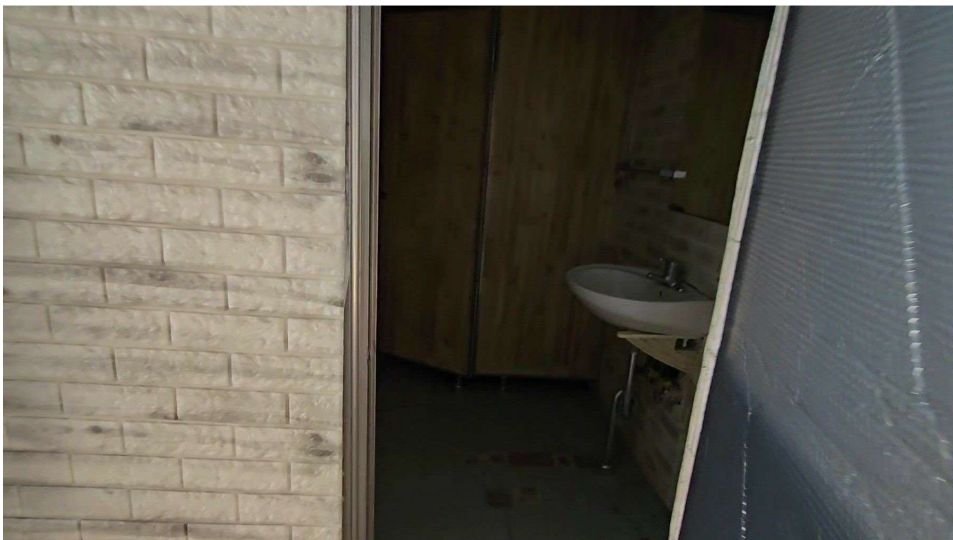


제시외 마

# 사 진 용 지



제시외 바



제시외 바 내부

# 사 진 용 지



제시외 바 내부



제시외 사(중간부분)

# 사 진 용 지



제시외 사(내부)



제시외 아

# 사 진 용 지



제시외 자



제시외 자 내부

# 사 진 용 지



제시외 차



제시외 차 내부 및 제시외 카

# 사 진 용 지



제시외 타



제시외 타 내부

# 사 진 용 지

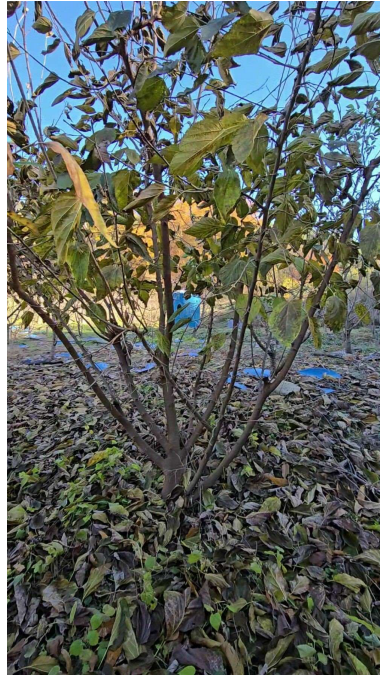


제시외 파

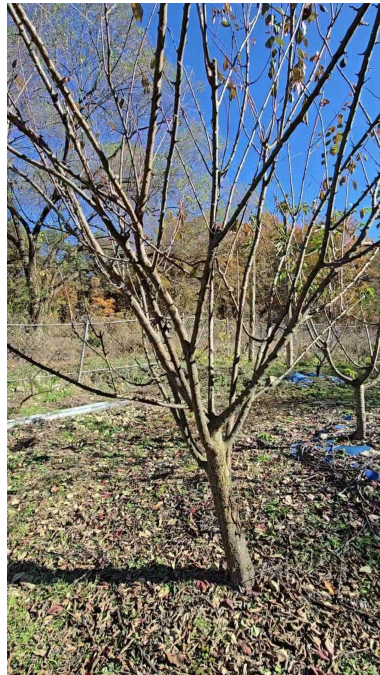


제시외 하

# 사 진 용 지



제시외 거

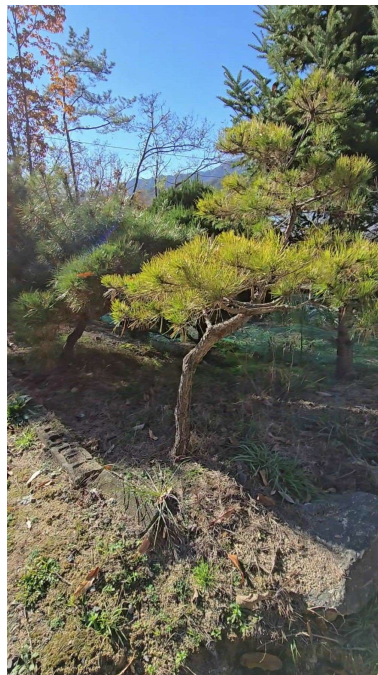


제시외 너

# 사 진 용 지



제시외 더

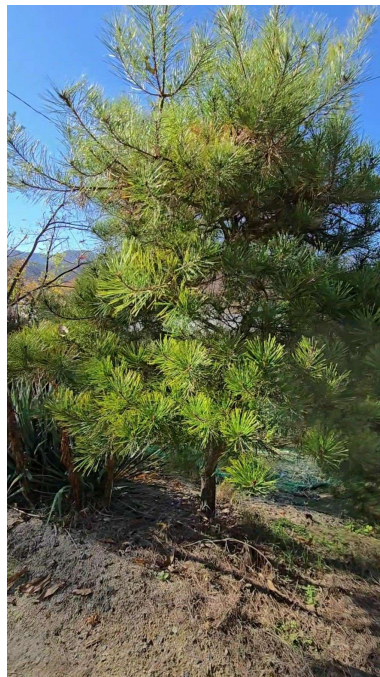


제시외 러

# 사 진 용 지



제시외 머

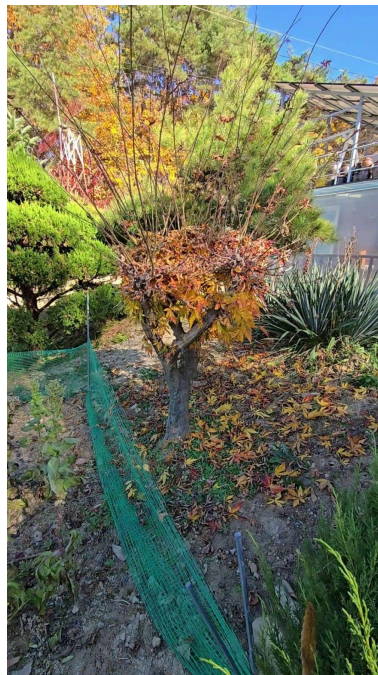


제시외 버

# 사 진 용 지



제시외 서

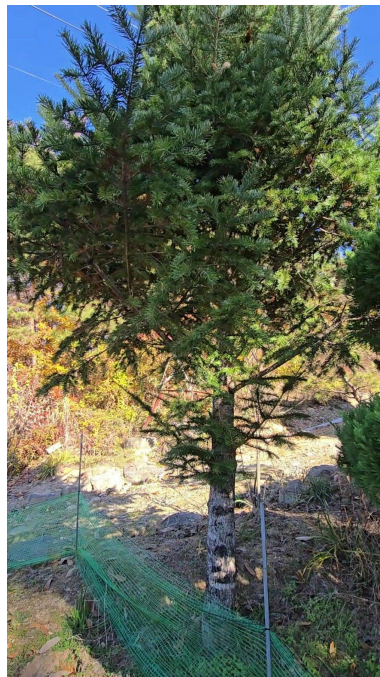


제시외 어

# 사 진 용 지



제시외 저



제시외 처

# 사 진 용 지

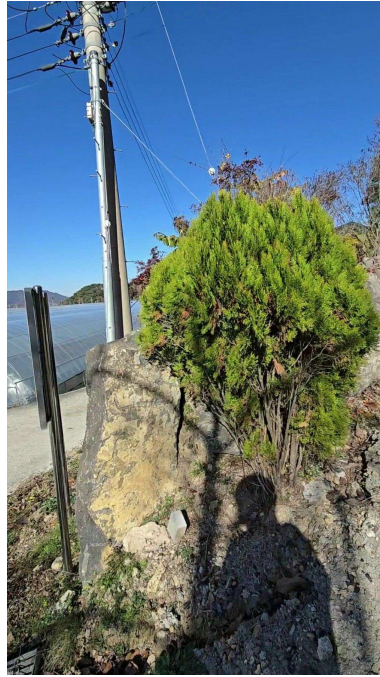


제시외 커



제시외 터

# 사 진 용 지



제시외 퍼