

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	금호건설(주)
건명	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외 소재 부동산
감정평가서번호	DA244-091206

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.



감정평가법인 **대일감정원**
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외		
감정평가액	\ 13,205,936,100.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
가처분	박후식(소유권이전등기 말소등기)	2023.11.14.	토지(1,2,5,7~10,12 ~14,17~19)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.09.12.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지훈

최

지

훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	일백삼십이억오백구십삼만육천일백원정(₩13,205,936,100.-)				
의뢰인	금호건설(주)		감정평가목적	공매	
제출처	금호건설(주)		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지, 건물)		기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-		2024.09.19.	2024.09.18. ~2024.09.19.	2024.09.23.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금액(원)
	토지	18,497	토지	18,497	- 12,973,728,000
	건물	482.7	건물	482.7	- 232,208,100
	합계				₩13,205,936,100.-
		-	이	하	여 백 -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사				

김이건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 소재 "삼성면행정복지센터" 남측 및 남서측 인근 제2 종일반주거지역내에 위치하는 사업계획승인부지(대지예정지, 도로 및 녹지예정지) 및 제척지로서, 금호건설(주)의 구매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024. 09. 19. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 09. 18. ~2024. 09. 19. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

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 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 본건 토지 일련번호(1~19) 중 사업계획승인부지내 토지는 일단의 개발사업예정지로, 감정평가시 사업계획승인서(최초고시 음성군 고시 제2022-138호, 2022. 05. 20.)상 사업계획(사업개요, 도시계획시설 설치계획 및 공법상 제한사항 등)상 일단의 사업부지로 이용할 것으로 예정되어 있으며, 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 "대지예정지", "도로 및 녹지예정지"로 구분하여 각각 일괄 평가하되, 공법상 제한사항(도시계획시설 도로, 녹지, 일부 접도구역 등), 개발 성숙도, 효용성 등을 감안하여 평가하였으며, 후첨 물건별 배분 내역에 필지별 금액을 표시하였으니, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
4. 본건 제척지 중 일련번호(1, 3, 4, 19)는 토지이용계획확인서상 "도시계획시설 도로"에 저촉된 것으로 조사되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
5. 본건 제척지 중 일련번호(9~11, 12일부, 14일부, 16일부)는 접도구역에 저촉된 것으로 조사되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
6. 본건 토지 중 일련번호(6), (18) 토지는 공유지분토지로서 평가대상인 대한토지신탁(주) 소유 지분(일련번호(6): 총 1,710㎡ 중 13/57지분인 390㎡, 일련번호(18): 총1,258㎡ 중 466/629지분인 932㎡)은 본 사업을 위해 취득한 토지로 판단되는바, 평가목적을 고려하여 일단의 사업계획승인을 득한 부지에 포함하여 감정평가하였으나, 정확한 내역은 별도로 확인이 필요하오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
7. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
8. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

9. 별첨 "사진용지"와 같이 본건 지상에 제시외건물, 컨테이너BOX, 농작물 등이 소재하고 있으나, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 업이 토지를 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
10. 본건 건물(가, 나)는 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여 건축물대장상 현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 조사하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

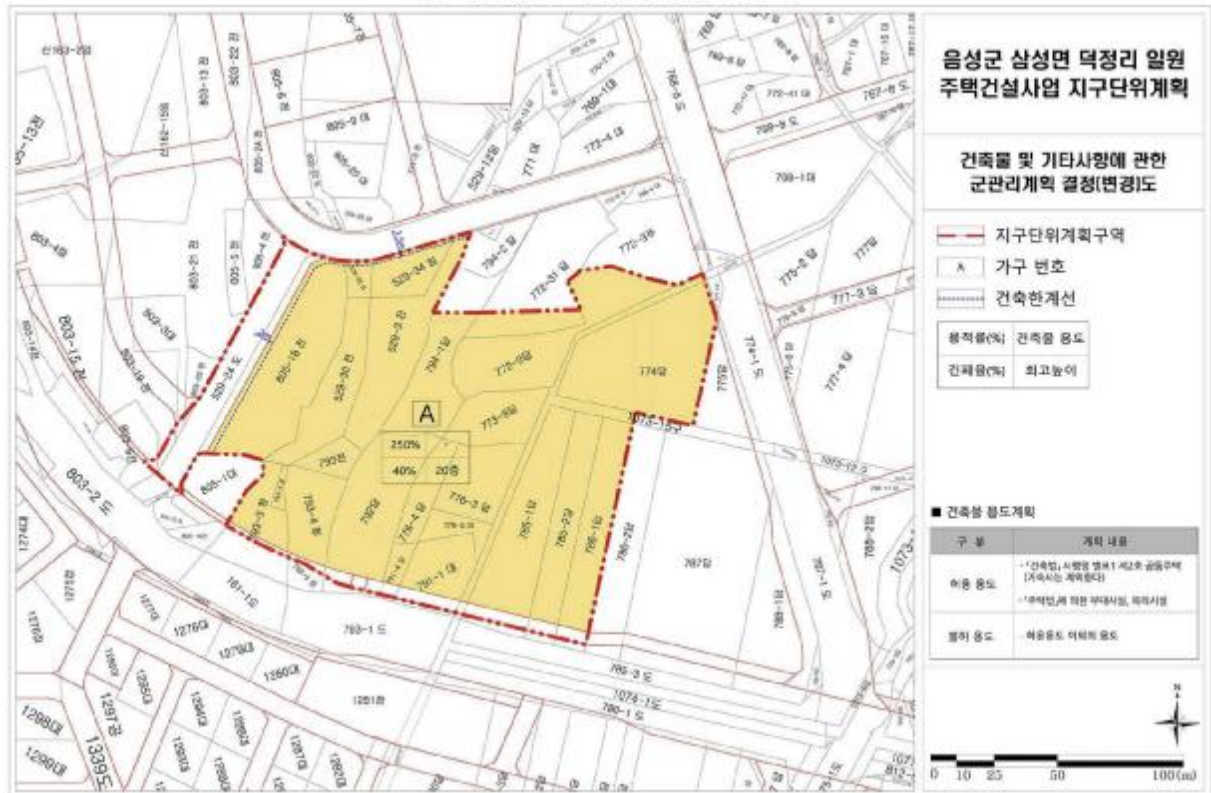
1. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 일련번호(가) 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(2023. 08. 11)되어 있으며, 위반건축물 2동(위반일자 2012년 무단증축 1층 일반음식점 51㎡, 위반일자 2023년 무단증축 1층 일반음식점 6.6㎡)으로 조사되었으며, 별첨 "사진용지"와 같이 제시외건물 ㉠, ㉡에 해당되는 것으로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
3. 본건의 사업계획승인 내역은 귀 제시자료에 의거 아래와 같은 것으로 세움터 및 음성군청으로부터 조사되었으니 업무진행시 참고바람. (착공신고필증 미필 상태임)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

※ 사업계획승인 내역 (귀 제시자료 기준)

- 고시번호 : 음성군 고시 제2022-138호
- 승인번호 : 2022-건축과-주택건설사업계획승인-7
- 고시일자 : 2022. 05. 20.
- 사업명 : 삼성면 덕정리 공동주택
- 사업주체 : 대원디엠시(주)
- 사업지위치 : 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외 23필지
- 대지면적 : 19,815.5㎡ (녹지, 도로 2,066.5㎡)
- 건축면적(건축율) : 4,081.0285㎡ (20.28%)
- 연면적(용적률) : 59,972.6205㎡ (224.86%)
- 동수(세대수) : 주동 5개동 (391세대)
- 주용도 : 공동주택(아파트 및 부대복리시설)
- 사업기간 : 2022. 07 ~ 2024. 11.

〈건축물 및 기타사항에 관한 계획도〉



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 지구단위계획과 사업계획승인과 관련된 필지별 용도별 편입면적 및 제척지 면적은 아래와 같은 것으로 조사되었음. (귀 제시내역 기준)

일련 번호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제척지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지		
1	529-3	1,333.0	1,328.5	1,328.5			4.5	평가대상
	529-24	2,932.0	1,074.0		1,074.0		1,858.0	
2	529-30	942.0	942.0	942.0				평가대상
3	529-34	506.0	484.0	484.0			22.0	평가대상
4	529-35	155.0	144.0	144.0			11.0	평가대상
5	772-9	1,534.0	1,534.0	1,534.0				평가대상
6	772-31	1,710.0 (평가대상: 390.0)	390.0	390.0			1,320.0	대한토지신 탁(주)지분 평가대상
7	773-3	704.0	704.0	704.0				평가대상
8	774	2,246.0	2,225.0	2,225.0			21.0	평가대상
	793-1	1,548.0	0.5			0.5	1,547.5	
	776-3	777.0	777.0	777.0				
	776-4	429.0	429.0	429.0				
	776-5	258.0	258.0	258.0				
9	785-1	1,660.0	1,596.0	1,468.0		128.0	64.0	평가대상
10	785-2	1,037.0	1,019.0	961.0		58.0	18.0	평가대상
11	786-1	1,123.0	1,095.0	1,033.0		62.0	28.0	평가대상
	791-1	701.0	689.0	566.0		123.0	12.0	
	791-4	210.0	167.0	135.0		32.0	43.0	
12	792	1,616.0	1,561.0	1,449.0	29.9	82.1	55.0	평가대상
13	793	250.0	250.0	250.0				평가대상
14	793-3	829.0	493.0	439.0		54.0	336.0	평가대상
15	793-4	684.0	684.0	684.0				평가대상
16	793-5	175.0	36.0			36.0	139.0	평가대상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

일련 번호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제척지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지		
17	793-6	60.0	60.0	60.0				평가대상
18	794-1	1,258.0 (평가대상: 932.0)	932.0	932.0			326.0	대한토지신탁(주)지분 평가대상
	803-3	547.0	18.0		18.0		529.0	
	803-6	545.0	15.0		15.0		530.0	
	803-12	36.0	5.0		5.0		31.0	
	803-19	1,122.0	44.0		44.0		1,078.0	
	803-20	210.0	13.0		13.0		197.0	
	805-16	1.0	1.0		1.0			
19	805-18	2,321.0	2,310.0	2,034.0	276.0		11.0	평가대상
	1073-2	3,573.0	604.0	589.0		15.0	2,969.0	
합계		33,032.0	21,882.0	19,815.5	1,475.9	590.6	11,150.0	
평가대상		20,143.0 (평가대상: 18,497.0)	17,787.5	17,061.5	305.9	420.1	2,355.5 (평가대상: :709.5)	

※본건 평가대상토지 중 일련번호(6), (18) 토지는 공유지분토지로서 평가대상인 대한토지신탁(주) 소유 지분(일련번호(6): 총 1,710㎡ 중 13/57지분인 390㎡, 일련번호(18): 총1,258㎡ 중 466/629지분인 932㎡)을 제외한 지분면적(일련번호(6): 1,320.0㎡, 일련번호(18): 326.0㎡)은 평가대상외로 판단되으나, 정확한 내역은 별도 확인이 필요하오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 음성군 삼성면 덕정리	529- 3	전	제2종 일반주거지역	1,333	17,061.5	721,000	12,301,341,500	일괄평가 일단의 사업계획 승인부지 대지예정지
2	"	529- 30	전	제2종 일반주거지역	942	726	236,000	171,336,000	" 도로 및 녹지예정지
3	"	529- 34	임야	제2종 일반주거지역	506	4.5	473,000	2,128,500	(1)제척지 도시계획 시설 도로
4	"	529- 35	임야	제2종 일반주거지역	155	22	473,000	10,406,000	(3)제척지 도시계획 시설 도로
5	"	772- 9	답	제2종 일반주거지역	1,534	11	473,000	5,203,000	(4)제척지 도시계획 시설 도로
6	"	772- 31	답	제2종 일반주거지역	1,710 ×13/57	21	556,000	11,676,000	(8)제척지
7	"	773- 3	답	제2종 일반주거지역	704	64	528,000	33,792,000	(9)제척지 접도구역
8	"	774	답	제2종 일반주거지역	2,246	18	528,000	9,504,000	(10)제척지 접도구역
9	"	785- 1	답	제2종 일반주거지역	1,660	28	528,000	14,784,000	(11)제척지 접도구역
10	"	785- 2	답	제2종 일반주거지역	1,037	55	528,000	29,040,000	(12)제척지 일부 접도구역

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
11	충청북도 음성군 삼성면 덕정리	786- 1	답	제2종 일반주거지역	1,123	336	908,000	305,088,000	(14)제척지 일부 접도구역 저촉
12	"	792	답	제2종 일반주거지역	1,616	139	534,000	74,226,000	(16)제척지 일부 접도구역 저촉
13	"	793	전	제2종 일반주거지역	250	11	473,000	5,203,000	(19)제척지 도시계획 시설 도로
14	"	793- 3	창고용지	제2종 일반주거지역	829				
15	"	793- 4	창고용지	제2종 일반주거지역	684				
16	"	793- 5	전	제2종 일반주거지역	175				
17	"	793- 6	창고용지	제2종 일반주거지역	60				
18	"	794- 1	답	제2종 일반주거지역	1,258 ×466 /629				
19	"	805- 18	전	제2종 일반주거지역	2,321				
가	충청북도 음성군 삼성면	793- 3	제2종 근린생활 시설	일반철골조 판넬지붕 단층					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	덕정리 529-3	전	1,333	2종일주 대지예정지 도로 및 녹 지예정지	일단으로 소로각지	일단으로 부정형 평지 또는 완경사지	121,300
2	덕정리 529-30	전	942				96,000
3	덕정리 529-34	임야	506				166,900
4	덕정리 529-35	임야	155				101,300
5	덕정리 772-9	답	1,534				117,800
6	덕정리 772-31	답	1,710 중 390				159,000
7	덕정리 773-3	답	704				114,200
8	덕정리 774	답	2,246				109,700
9	덕정리 785-1	답	1,660				166,900
10	덕정리 785-2	답	1,037				166,900
11	덕정리 786-1	답	1,123				166,900
12	덕정리 792	답	1,616				151,800
13	덕정리 793	전	250				153,100
14	덕정리 793-3	창고용지	829				194,000
15	덕정리 793-4	창고용지	684				203,200
16	덕정리 793-5	전	175				203,200
17	덕정리 793-6	창고용지	60				203,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
18	덕정리 794-1	답	1,258 중 932	2종일주 대지예정지	일단으로	일단으로 부정형	114,200
19	덕정리 805-18	전	2,321	도로 및 녹 지예정지	소로각지	평지 또는 환경사지	159,000
합계			18,497				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평
가요항표 참조.

※ 본건 지구단위계획과 사업계획승인과 관련된 평가대상토지의 필지별 용도별 편입면적
및 제척지 면적은 아래와 같은 것으로 조사되었음.(귀 제시내역 기준)

일련 번호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제척지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지		
1	529-3	1,333.0	1,328.5	1,328.5			4.5	일부 제척지(1)
2	529-30	942.0	942.0	942.0				
3	529-34	506.0	484.0	484.0			22.0	일부 제척지(3)
4	529-35	155.0	144.0	144.0			11.0	일부 제척지(4)
5	772-9	1,534.0	1,534.0	1,534.0				
6	772-31	1,710.0 (평가대상 :390.0)	390.0	390.0			1,320.0	대한토지신 탁(주) 소유 지분
7	773-3	704.0	704.0	704.0				
8	774	2,246.0	2,225.0	2,225.0			21.0	일부 제척지(8)
9	785-1	1,660.0	1,596.0	1,468.0		128.0	64.0	일부 제척지(9)
10	785-2	1,037.0	1,019.0	961.0		58.0	18.0	일부 제척지(10)
11	786-1	1,123.0	1,095.0	1,033.0		62.0	28.0	일부 제척지(11)
12	792	1,616.0	1,561.0	1,449.0	29.9	82.1	55.0	일부 제척지(12)
13	793	250.0	250.0	250.0				
14	793-3	829.0	493.0	439.0		54.0	336.0	일부 제척지(14)
15	793-4	684.0	684.0	684.0				
16	793-5	175.0	36.0			36.0	139.0	일부 제척지(16)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제척지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지		
17	793-6	60.0	60.0	60.0				
18	794-1	1,258.0 (평가대상 :932.0)	932.0	932.0			326.0	대한토지신 탁(주) 소유 지분
19	805-18	2,321.0	2,310.0	2,034.0	276.0		11.0	일부 제척지(19)
합계		20,143.0 (평가대상: 18,497.0)	17,787.5	17,061.5	305.9	420.1	2,355.5 (평가대상 : 709.5)	

※ 따라서, 사업계획승인부분 중 대지예정지는 17,061.5㎡, 도로 및 녹지예정지는 726㎡, 제척지는 일련번호(1,3,4,8~12,14,16,19)토지 일부임.

※본건 평가대상토지 중 일련번호(6),(18) 토지는 공유지분토지로서 평가대상인 대한토지신탁(주) 소유 지분(일련번호(6): 총 1,710㎡ 중 13/57지분인 390㎡, 일련번호(18): 총 1,258㎡ 중 466/629지분인 932㎡)을 제외한 지분면적(일련번호(6): 1,320.0㎡, 일련번호(18):326.0㎡)은 평가대상외로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	덕정리 793-3	일반철골조 판넬지붕 단층	제2종근린생활 시설	242.7	2000.12.02	
나	덕정리 793-4외	일반철골조 판넬지붕 단층	창고시설	240	2012.06.29	
합계				<u>482.7</u>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
43770-1967(A)	덕정리 531-29	379	대	2종일주	사다리	면사무소 남동 측인근	352,900
			단독주택	세로(가)	평지		
43770-1985(B)	덕정리 772-9	1,534	답	2종일주	부정형	면사무소 남측 인근	117,800
			전	맹지	평지		
43770-1984(C)	덕정리 770-3	260	대	2종일주	부정형	면사무소 남동 측인근	565,100
			상업용	소로한면	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다만, 비교표준지(B)는 본건 사업계획승인부지에 포함되어 있으나, 공시된 토지특성 등 가격형성요인이 사업계획승인과 상이하여 사업계획승인부지에 적용되는 비교표준지에서는 배제하되, 제척지에 적용하는 비교표준지로 선정하였음.

- 사업계획승인부지(대지예정지, 도로 및 녹지예정지) : 비교표준지(A)
- 제척지중 일련번호(1,3,4,8~12,16,19) : 비교표준지(B)
- 제척지중 일련번호(14) : 비교표준지(A)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.09.19.
- 대상지역 : 충청북도 음성군
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	1.044%	7월까지 누계
2024.08.01. ~ 2024.09.19.	$0.174\% \times 50/31$	7월 지가변동률 : 0.174%
누 계	1.328% (1.01328)	$(1+0.01044) \times (1+0.00174 \times 50/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
토지(14) 제척지	(A)덕정리 531-29	1.05	1.03	1.00	1.00	0.97	1.00	1.049
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 일부저축 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인은 본건이 우세함.							
토지(16) 제척지	(B)덕정리 772-9	1.12	1.05	1.00	1.00	0.96	1.00	1.129
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 일부저축 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인은 본건이 우세함.							
토지(19) 제척지	(B)덕정리 772-9	1.12	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 우세하나 행정적조건(도시계획시설도로 저축)에서 열세하여 종합적인 개별요인은 대등함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	덕정리 767-16	대	297	2종일주 단독주택	213,246,000	718,000	담보 2024.03.20
2	덕정리 770-3	대	260	2종일주 상업용	236,340,000	909,000	담보 2023.09.12
3	덕정리 529-19	대	727	2종일주 상업용	763,350,000	1,050,000	담보 2024.05.08
4	덕정리 527-5	대	426	2종일주 상업용	388,086,000	911,000	지적재조사 2024.01.31
5	덕정리 541	답	1,253	1종일주 답	880,859,000	703,000	지적재조사 2024.01.31

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	덕정리 782-1	대	730	1종일주	1,950,000,000	1,137,000	2023.01.09
		건물	1,050.01	상업용			2014.03.17
	건물가액 산정 : $1,050.01 \times 1,066,000(1,300,000 \times 41/50) = 1,119,310,660$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,950,000,000 - 1,119,310,660 = 830,689,340 \} \div 730.0 = 1,137,000$ 원/㎡						
2	덕정리 1288	대	349.1	1종일주	750,000,000	717,000	2022.12.01
		건물	582.36	단독			2011.11.24
	건물가액 산정 : $582.36 \times 858,000(1,100,000 \times 39/50) = 499,664,880$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 750,000,000 - 499,664,880 = 250,335,120 \} \div 349.1 = 717,000$ 원/㎡						
3 (본건)	덕정리 529-34외	임야	661	2종일주	374,000,000	565,000	2022.08.26
		-	-	주거나지			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
4	덕정리 770-3외	대	415	2종일주	410,000,000	970,000	2023.08.07
		건물	50	상업용			1997.04.30
	건물가액 산정 : $50.0 \times 141,000(550,000 \times 9/35) = 7,050,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 410,000,000 - 7,050,000 = 402,950,000 \} \div 415.0 = 970,000$ 원/ ㎡						
5	덕정리 531-29	대	379	2종일주	840,000,000	853,000	2022.06.29
		건물	489.22	단독주택			2015.09.07
	건물가액 산정 : $489.22 \times 1,056,000(1,200,000 \times 44/50) = 516,616,320$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 840,000,000 - 516,616,320 = 323,383,680 \} \div 379.0 = 853,000$ 원/㎡						
6	덕정리 608-11외	대	446	2종일주	550,000,000	826,000	2024.08.05
		건물	195.9	상업용			2021.01.18
	건물가액 산정 : $195.9 \times 925,000(1,000,000 \times 37/40) = 181,207,500$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 550,000,000 - 181,207,500 = 368,792,500 \} \div 446.0 = 826,000$ 원/㎡						

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(6)의 토지면적은 거래에 포함된 도로면적(108.0㎡)에 1/3을 적용하여 가산하였음.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	소로한면	사업계획승인 부지	700,000 ~ 750,000	대지예정지 유사
	소로한면	주거나지	530,000 ~ 580,000	제척지 (1,3,4,8~12, 16,19)
	소로한면	상업용	880,000 ~ 950,000	제척지(14) 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	덕정리 529-3	전	1,333	121,300	161,692,900
2	덕정리 529-30	전	942	96,000	90,432,000
3	덕정리 529-34	임야	506	166,900	84,451,400
4	덕정리 529-35	임야	155	101,300	15,701,500
5	덕정리 772-9	답	1,534	117,800	180,705,200
6	덕정리 772-31	답	390	159,000	62,010,000
7	덕정리 773-3	답	704	114,200	80,396,800
8	덕정리 774	답	2,246	109,700	246,386,200
9	덕정리 785-1	답	1,660	166,900	277,054,000
10	덕정리 785-2	답	1,037	166,900	173,075,300
11	덕정리 786-1	답	1,123	166,900	187,428,700
12	덕정리 792	답	1,616	151,800	245,308,800
13	덕정리 793	전	250	153,100	38,275,000
14	덕정리 793-3	창고용지	829	194,000	160,826,000
15	덕정리 793-4	창고용지	684	203,200	138,988,800
16	덕정리 793-5	전	175	203,200	35,560,000
17	덕정리 793-6	창고용지	60	203,200	12,192,000
18	덕정리 794-1	답	932	114,200	106,434,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
19	덕정리 805-18	전	2,321	159,000	369,039,000
합계			<u>18,497</u>		<u>2,665,958,000</u>

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
충북 음성군	최근1년	대지	63.63	7	총 26건 중
		답	74.42	22	총 88건 중
		전	66.83	27	총 166건 중
		단독주택	62.92	16	총 69건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

거래사례기준 표준지가액	=	거래사례	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정						

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(4)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	4	970,000	1.00	1.02203	1.00	0.875	867,448
B	4	970,000	1.00	1.02203	1.00	0.477	472,883

㉦ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

㉔ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2023.08.07. ~ 2024.09.19.	충청북도 음성군 주거지역	2.203% (1.02203)

㉔ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

④ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	4	0.95	0.97	0.95	1.00	1.00	1.00	0.875
	비교표준지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성), 환경조건(주위환경 및 인근 토지이용패턴 등)에서 열세함.							
B	4	0.88	0.95	0.95	0.60	1.00	1.00	0.477
	비교표준지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성), 환경조건(주위환경 및 인근 토지이용패턴 등), 획지조건(형상, 조성의 정도 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	352,900	1.01328	357,587
B	117,800	1.01328	119,364

(마) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	867,448	357,587	2.425
B	472,883	119,364	3.961

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
43770-1967(A)	덕정리 531-29	거래사례 #4	2.42	1 ~ 19
43770-1985(B)	덕정리 772-9	거래사례 #4	3.96	1 ~ 19

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 19 (대지예 정지)	(A)352,900	1.01328	1.00	0.833	2.42	720,844	721,000
1 ~ 19 (도로 및 녹지예 정지)	(A)352,900	1.01328	1.00	0.273	2.42	236,243	236,000
토지(1) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.000	3.96	472,683	473,000
토지(3) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.000	3.96	472,683	473,000
토지(4) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.000	3.96	472,683	473,000
토지(8) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.176	3.96	555,875	556,000
토지(9) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.117	3.96	527,987	528,000
토지(10) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.117	3.96	527,987	528,000
토지(11) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.117	3.96	527,987	528,000
토지(12) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.117	3.96	527,987	528,000
토지(14) 제척지	(A)352,900	1.01328	1.00	1.049	2.42	907,762	908,000
토지(16) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.129	3.96	533,659	534,000
토지(19) 제척지	(B)117,800	1.01328	1.00	1.000	3.96	472,683	473,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 19 (대지예정지)	17,061.5	721,000	12,301,341,500	
1 ~ 19 (도로 및 녹지예정지)	726	236,000	171,336,000	
토지(1) 제척지	4.5	473,000	2,128,500	
토지(3) 제척지	22	473,000	10,406,000	
토지(4) 제척지	11	473,000	5,203,000	
토지(8) 제척지	21	556,000	11,676,000	
토지(9) 제척지	64	528,000	33,792,000	
토지(10) 제척지	18	528,000	9,504,000	
토지(11) 제척지	28	528,000	14,784,000	
토지(12) 제척지	55	528,000	29,040,000	
토지(14) 제척지	336	908,000	305,088,000	
토지(16) 제척지	139	534,000	74,226,000	
토지(19) 제척지	11	473,000	5,203,000	
합계	<u>18,497</u>		<u>12,973,728,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
5	덕정리 531-29	대	379	2종일주	840,000,000	2022.06.29
		건물	489.22	단독주택		2015.09.07

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(5)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
5	489.22	1,200,000	44/50	1,056,000	516,616,320

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
5	840,000,000	516,616,320	323,383,680

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
5	379	323,383,680	853,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 ^㉔ 보정	시점 ^㉔ 수정	지역 ^㉔ 요인	개별 ^㉔ 요인	산정단가 (원/㎡)
1~19 (대지예정지)	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.833	730,000
1~19 (도로 및 녹지예정지)	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.273	239,000
(1)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.552	484,000
(3)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.552	484,000
(4)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.552	484,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 ^㉑ 보정	시점 ^㉒ 수정	지역 ^㉓ 요인	개별 ^㉔ 요인	산정단가 (원/㎡)
(8)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.649	569,000
(9)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.616	540,000
(10)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.616	540,000
(11)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.616	540,000
(12)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.616	540,000
(14)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	1.049	919,000
(16)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.623	546,000
(19)제척지	5	853,000	1.00	1.02705	1.00	0.552	484,000

㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉒ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #5	2022.06.29. ~ 2024.09.19.	충청북도 음성군 주거지역	2.705% (1.02705)

㉓ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
(11)제척지	5	1.05	1.03	1.00	0.60	0.95	1.00	0.616
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(지세, 형상, 조성의 정도 등), 행정적조건(접도, 구역 저축)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
(12)제척지	5	1.05	1.03	1.00	0.60	0.95	1.00	0.616
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 지세, 조성의 정도 등), 행정적조건(접도, 구역 저축)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
(14)제척지	5	1.05	1.03	1.00	1.00	0.97	1.00	1.049
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 일부저축 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인은 본건이 우세함.							
(16)제척지	5	1.05	1.03	1.00	0.60	0.96	1.00	0.623
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 지세, 조성의 정도 등), 행정적조건(접도구역 일부저축 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
(19)제척지	5	1.05	1.03	1.00	0.60	0.85	1.00	0.552
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(지세, 형상, 조성의 정도 등), 행정적조건(도시계획시설도로 저축)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(교통시설과의 접근성)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1~19 (대지예정지)	17,061.5	730,000	12,454,895,000	
1~19 (도로 및 녹지예정지)	726	239,000	173,514,000	
(1)제척지	4.5	484,000	2,178,000	
(3)제척지	22	484,000	10,648,000	
(4)제척지	11	484,000	5,324,000	
(8)제척지	21	569,000	11,949,000	
(9)제척지	64	540,000	34,560,000	
(10)제척지	18	540,000	9,720,000	
(11)제척지	28	540,000	15,120,000	
(12)제척지	55	540,000	29,700,000	
(14)제척지	336	919,000	308,784,000	
(16)제척지	139	546,000	75,894,000	
(19)제척지	11	484,000	5,324,000	
합계	<u>18,497</u>		<u>13,137,610,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	12,973,728,000	
거래사례비교법	13,137,610,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>12,973,728,000</u>
------------	-----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

(1) 한국부동산원 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40 (35~45)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬외기	3	721,000	35 (30~40)

(2) 한국부동산연구원 재조달원가자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
03-01-06-09	점포및상가	철골조 평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)
05-04-06-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 (9.0m)	4	788,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	242.7	일반음식점	일반철골조	950,000
나	1층	240	창고	일반철골조	800,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	242.7	일반음식점	일반철골조	950,000
나	1층	240	창고	일반철골조	800,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층	일반음식점	일반철골조	40	23	17/40	
나	1층	창고	일반철골조	40	12	28/40	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	242.7	950,000	17/40	403,000	97,808,100
나	1층	240	800,000	28/40	560,000	134,400,000
합계		<u>482.7</u>				<u>232,208,100</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	18,497	-	12,973,728,000	※ 배분액 참조
건물	482.7	-	232,208,100	
합계			<u>13,205,936,100</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 평가대상 토지 감정평가액 물건별 배분내역

일련 번호	소재지	지번	지목	지적면적 (㎡)	감정평가액 배분액(원)	비고
1	덕정리	529-3	전	1,333.0	959,977,000	
2	덕정리	529-30	전	942.0	679,182,000	
3	덕정리	529-34	임야	506.0	359,370,000	
4	덕정리	529-35	임야	155.0	109,027,000	
5	덕정리	772-9	답	1,534.0	1,106,014,000	
6	덕정리	772-31	답	390.0	281,190,000	대한토지신탁(주) 소유지분
7	덕정리	773-3	답	704.0	507,584,000	
8	덕정리	774	답	2,246.0	1,615,901,000	
9	덕정리	785-1	답	1,660.0	1,122,428,000	
10	덕정리	785-2	답	1,037.0	716,073,000	
11	덕정리	786-1	답	1,123.0	774,209,000	
12	덕정리	792	답	1,616.0	1,100,201,000	
13	덕정리	793	전	250.0	180,250,000	
14	덕정리	793-3	창고용지	829.0	634,351,000	
15	덕정리	793-4	창고용지	684.0	493,164,000	
16	덕정리	793-5	전	175.0	82,722,000	
17	덕정리	793-6	창고용지	60.0	43,260,000	
18	덕정리	794-1	답	932.0	671,972,000	대한토지신탁(주) 소유지분
19	덕정리	805-18	전	2,321.0	1,536,853,000	
합계				<u>18,497.0</u>	<u>12,973,728,000</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 소재 "삼성면행정복지센터"에서 남측 및 남서측으로 직선거리 약 160m, "삼성초등학교"에서 남서측으로 직선거리 약 270m 지점에 위치하는 사업지 등임.

2. 부근상황

본건은 중부고속도로 IC(삼성하이패스IC)주변 면소재지에 위치하며, 인근 지방 중소형 공장지대, 농경지, 근린생활시설, 관공서, 할인마트, 단독주택, 공동주택 등이 소재하여 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 본 사업지 남측을 동서로 통과하는 금일로는 지역의 간선도로로서 동도로를 통하여 인근 지역 및 중부고속도로(삼성하이패스IC)로의 접근성이 양호하고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로인 덕정로까지 약 200m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건 사업계획승인을 득한 사업부지는 인접도로 및 인접토지 대비 대체로 평지 또는 환경사지에 소재하는 부정형의 토지임.

제척지 중 일련번호(1, 3, 4, 8~11, 19) 제척지는 인접도로 및 인접토지 대비 대체로 평지 또는 환경사지이며, 일련번호(12, 14, 16) 제척지는 인접도로 및 인접토지 대비 대체로 평지에 소재하는 토지임.

2. 이용상황

본건 사업계획승인을 득한 사업부지는 대지예정지, 도로 및 녹지예정지이며, 제척지는 대부분 주거나지이고, 일련번호(14) 제척지는 상업용 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

본건 사업지는 4면 걸쳐 소로에 각각 접하고 있으며, 제척지 중 일련번호(1, 3, 4) 제척지는 북측으로 소로에 접하고 있고, 일련번호(8) 제척지는 동측으로 소로에 접하고 있으며, 일련번호(9~12, 14, 16) 제척지는 남측으로 소로에 접하고 있고, 일련번호(19) 제척지는 서측과 북측으로 소로에 각각 접하고 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)
)

일련번호(7) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(9) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리

토 지 감 정 평 가 요 항 표

구역(중점경관관리구역)

일련번호(10) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리 구역(중점경관관리구역)

일련번호(11) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리 구역(중점경관관리구역)

일련번호(12) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 소로3류(폭 8m 미만)(2022-05-20)(소(특)3-41)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(13) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(14) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리 구역(중점경관관리구역)

일련번호(15) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(16) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(집합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리 구역(중점경관관리구역)

토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(17) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(18) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(접합), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

일련번호(19) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저축), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반철골조 판넬지붕 지상1층 건물로서, (사용승인일 : 2000.12.02.)

외벽 : 사이딩마감 등

창호 : 하이새시 창호 등임.

일련번호(나) : 일반철골조 판넬지붕 지상1층 건물로서, (사용승인일 : 2012.06.29.)

외벽 : 판넬마감 등

창호 : 하이새시 창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 제2종근린생활시설 등으로 이용중이며 관리상태 보통임

1층 : 일반음식점(황후중화요리)

일련번호(나) : 창고시설 등으로 이용중이며 관리상태 보통임

1층 : 창고

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(가) : 기본적인 전기설비, 급배수 및 위생설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사되었음.

일련번호(나) : 기본적인 전기설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사되었음.

4. 제시외건물 등

별첨 사진용지 및 지적 및 건물개황도와 같이 본건 일부 지상에 제시외건물(㉠~㉡), 컨테이너BOX 등이 소재하고 있으나, 제시외건물 ㉠, ㉡은 일반건축물대장상 위반건축물, 제시외건물 ㉢~㉣과 컨테이너BOX는 일련번호(6)의 제척지(타인 공유지분토지로 판단됨)에 위치하고 있는 것으로 조사되는바, 공매 진행시 참고바람.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

본건 일련번호(가) 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재(2023.08.11)되어 있으며, 위반건축물 2동(위반일자 2012년 무단증축 1층 일반음식점 51㎡, 위반일자 2023년 무단증축 1층 일반음식점 6.6㎡)으로 조사되었으며, 별첨 "사진용지"와 같이 제시외건물 ㉠,㉡에 해당되는 것으로 판단되오니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

5. 임대관계

폐문 또는 이해관계인 부재로 별도 조사하지 못하였음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 관할주민센터에서 2024.09.20.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

- 본건을 주소지로 한 세무서 상가건물임대차현황서상 1건이 아래와 같이 등재되어 있는 것으로 관할세무서에서 2024.09.20.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

(덕정리 793-3, 확정일자부여일 2014.08.07, 면적 247.9350㎡, 임대차기간 2012.05.03 ~ 2015.05.03, 보증금 30,000,000원, 차임 1,100,000원)

다만, 이와 관련하여 덕정리 793-3 및 793-6번지에 대하여 명도소송(원고: 대한토지신탁(주), 피고: 김중현)이 진행중인 것으로 조사되었으니, 공매진행시 참고바람.

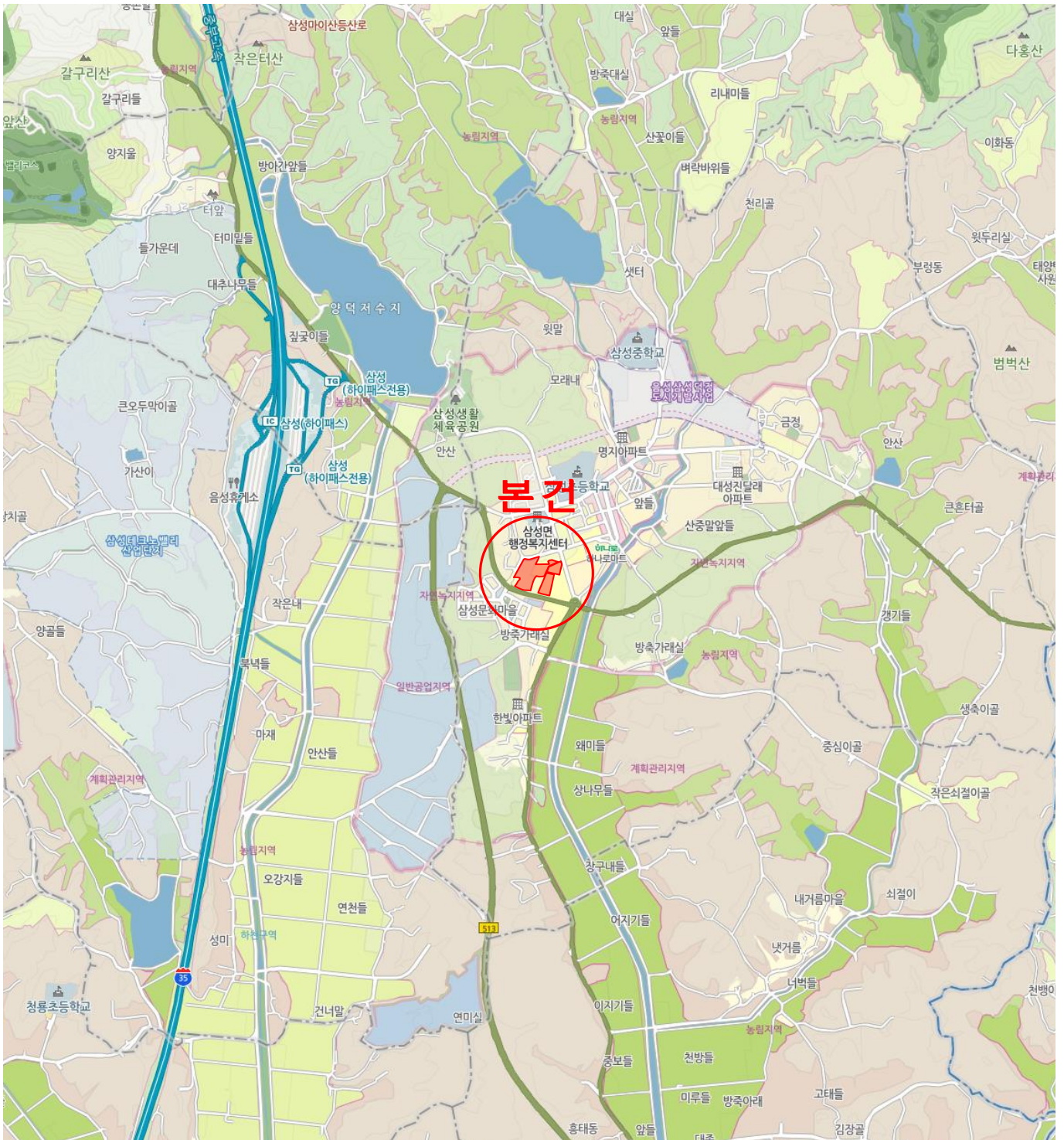
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외



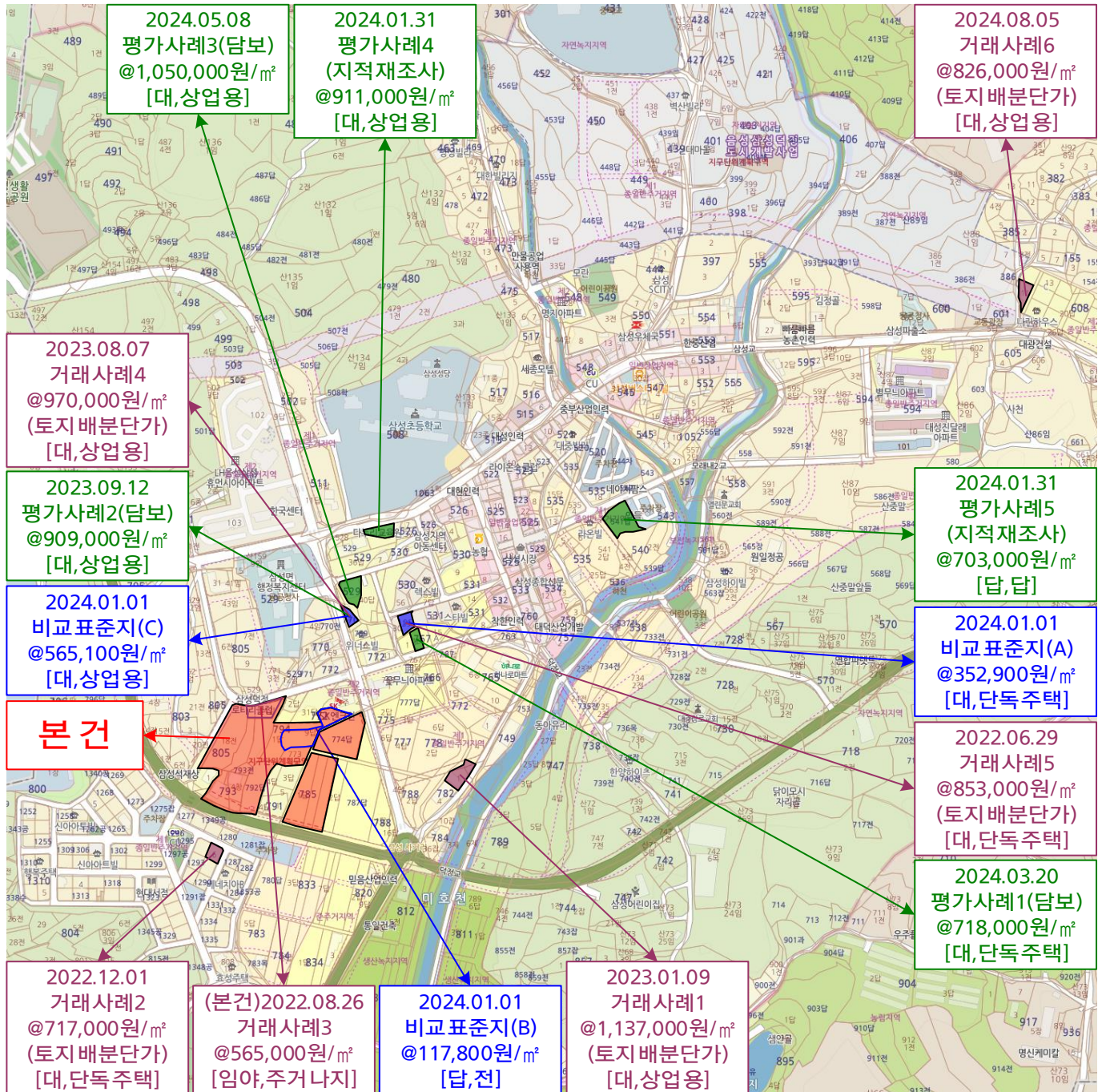
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외



범 례



본 건



표준지



평가사례



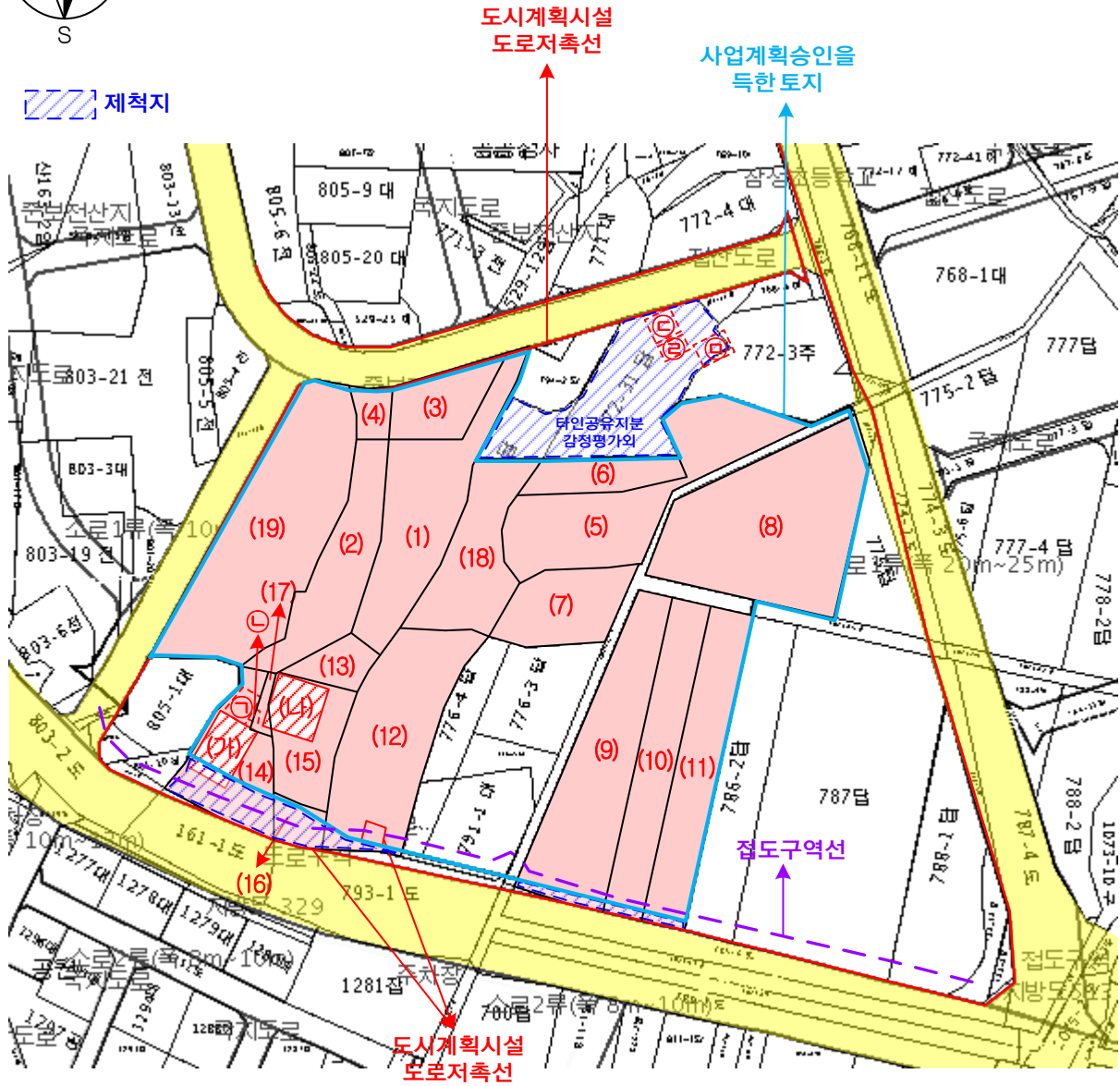
거래사례

일련번호 : ()



S : 1/2,000

 제척지



전체 계정	지번	비고	전체 계정	지번	비고	일련 번호	지번	비고	일련 번호	지번	비고
(1)	529-3		(6)	772-31	1,710×13/57	(11)	786-1		(16)	793-5	
(2)	529-30		(7)	773-3		(12)	792		(17)	793-6	
(3)	529-34		(8)	774		(13)	793		(18)	794-1	1,258×466/629
(4)	529-35		(9)	785-1		(14)	793-3		(19)	805-18	
(5)	772-9		(10)	785-2		(15)	793-4				

범례



1층



2층

3

3층 이상



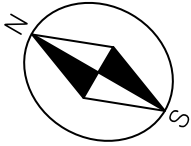
제시외건물

11

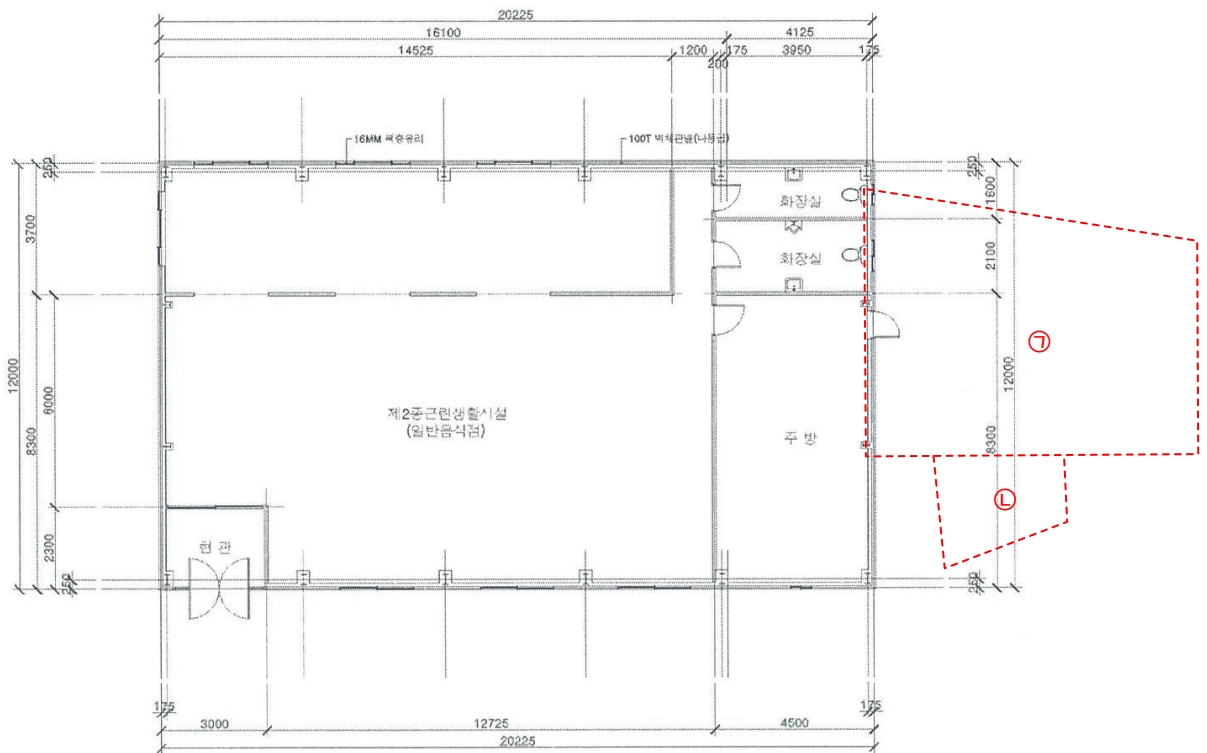
평가외건물

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



(가) 1층
공부면적 : 242.7㎡

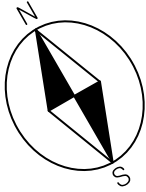
(제시외건물)

㉠ 조립식조 판넬지붕 단층 (일반음식점) 약 51㎡(위반건축물)

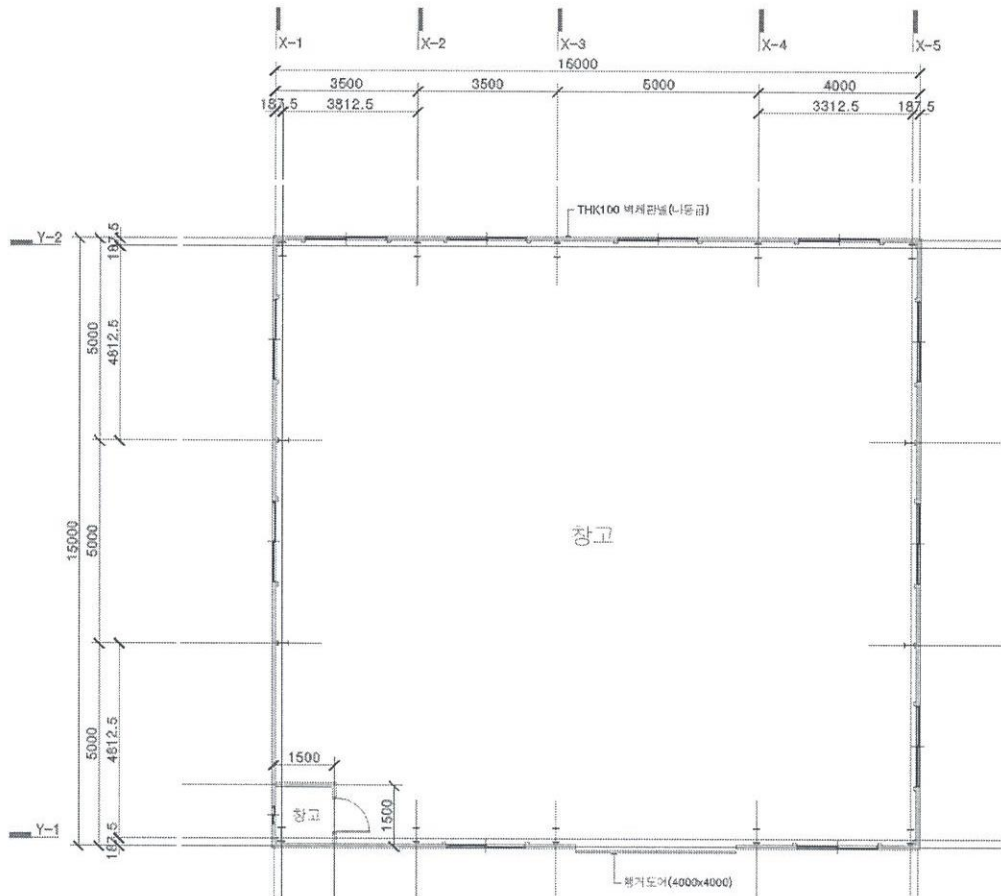
㉡ 조립식조 판넬지붕 단층 (일반음식점) 약 6.6㎡(위반건축물)

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



(나) 1층
공부면적 : 240㎡

현 황 사 진



본건 사업지 동측도로변



본건 사업지 남측도로변 (금일로변)

현 황 사 진



본건 사업지 서측도로변



본건 사업지 북측도로변

현 황 사 진



일련번호(2,4,19) 토지



일련번호(1,3) 토지

현 황 사 진



일련번호(6) 토지



일련번호(5,7,8) 토지 일대

현 황 사 진



일련번호(12) 토지



일련번호(9~11) 토지

현 황 사 진



일련번호(19) 토지



일련번호(14~17) 토지

현 황 사 진



일련번호(가) 건물



일련번호(나) 건물

현 황 사 진



제시외건물 ㉟, ㉠ : 일반건축물대장상 위반건축물로 판단됨.



제시외건물 ㉡ : 일련번호(6)토지중 제척지인 타인
공유지분토지에 해당되는 것으로 판단되나, 정확한 내역은
별도 확인 요망.

현 황 사 진



제시외건물 ㉔ : 일련번호(6)토지중 제척지인 타인
공유지분토지에 해당되는 것으로 판단되나, 정확한 내역은
별도 확인 요망.



제시외건물 ㉔ : 일련번호(6)토지중 제척지인 타인
공유지분토지에 해당되는 것으로 판단되나, 정확한 내역은
별도 확인 요망.