

감정평가서

의뢰인	금호건설(주)
건명	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3 외 소재 물건
감정서번호	청목240912-100

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.



청목감정평가사사무소

인천광역시 계양구 오조산로57번길 15, 7층 7139호(계산동, 명동빌딩)
Tel: 070-8254-1303 Fax: 050-5182-3613

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
우 정 미

禹 征 美



감정평가액	일백이십오억이천칠백칠십칠만오천일백원정(₩12,527,775,100.-)					
의뢰인	금호건설(주)		감정평가 목 적	공매		
제출처	금호건설(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.09.19	2024.09.18 ~ 2024.09.19	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	18,497	토지	18,497	-	12,303,781,000
	건물	482.7	건물	482.7	-	223,994,100
		이	하	여	백	
	합 계					₩12,527,775,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 소재 '삼성면 행정복지센터' 남측 및 남서측 인근 일대에 위치하는 일단의 사업계획승인부지(대지예정지, 도로 및 녹지예정지) 및 제외지로서, 공매 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.09.19.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.9.19.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 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.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 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 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

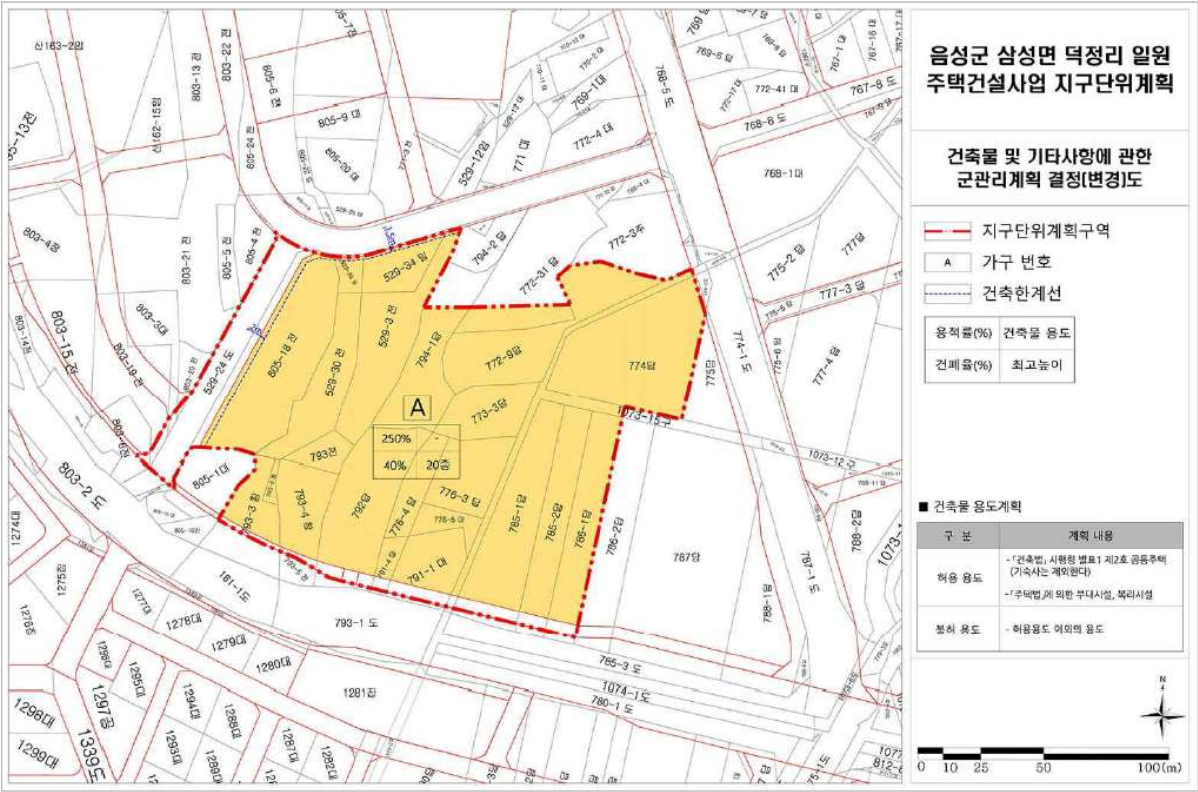
- 본건 기호(1)~(19)는 일단의 개발사업예정지 및 사업에 포함되지 않는 제외지에 해당하며, 개발사업예정부지는 사업계획승인서상 일단의 사업부지로 예정되어 있고 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 ‘대지예정지’ 및 ‘도로 및 녹지예정지’로 구분하여 일괄평가하고, 사업에서 제외되는 제외지는 각각의 필지별로 구분하여 감정평가하였으며, 후첨 감정평가가액 배분내역에 각 지번별 감정평가가액을 표기하였으니 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 기호(1),(3),(4),(19) 제외지는 토지이용계획확인서상 도시계획시설도로 저촉으로 등재되어 있고, 기호(9)~(12),(14),(16) 제외지는 토지이용계획확인서상 접도구역으로 등재되어 있어 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 기호(6),(18)은 공유지분토지로서, 평가대상인 대한토지신탁(주) 소유지분 기호(6) 390㎡(전체 1,710㎡ 중 1710분의390) 및 기호(18) 932㎡(전체 1,258㎡ 중 1258분의932)를 사업계획승인을 득한 부지에 포함하여 평가하였으나, 정확한 내역은 별도 확인이 필요하오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 별첨 지적개황도 및 사진용지와 같이 본건 일부 지상에 제시외 건물, 컨테이너박스 등이 소재하고 있으나 평가목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상평가하였으며, 기호(가)는 건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으니 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건에 대한 사업계획승인 내역은 귀제시자료 및 관할청, 세움터로부터 아래와 같이 조사된 내역을 첨부하오니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1



- 고시번호: 음성군 고시 제2022-138호
- 고시일자: 2022.05.20.
- 사업명: 삼성면 덕정리 공동주택
- 사업시행자: 대원디엠시 주식회사
- 사업위치: 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외 23필지
- 대지면적: 19,815.5㎡, 공공시설용지: 2,066.5㎡
- 연면적: 59,972.6205㎡
- 건설호수: 391세대
- 동수(주/부): 5동/8동
- 층수: 지하2층/지상20층
- 용도: 공동주택(아파트 및 부대복리시설)
- 사업기간: 2022.07 ~ 2024.11.

〈건축물 및 기타사항에 관한 결정(변경)도〉



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

- 지구단위계획 및 사업계획승인과 관련된 필지별 용도별 편입면적 및 제외지 면적(귀제시내역 기준)

기호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제외지 (㎡)	평가대상 제외지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지			
1	529-3	1,333.0	1,328.5	1,328.5			4.5	4.5	평가 대상
	529-24	2,932.0	1,074.0		1,074.0		1,858.0		
2	529-30	942.0	942.0	942.0					평가 대상
3	529-34	506.0	484.0	484.0			22.0	22.0	평가 대상
4	529-35	155.0	144.0	144.0			11.0	11.0	평가 대상
5	772-9	1,534.0	1,534.0	1,534.0					평가 대상
6	772-31	1,710.0 (평가대상: 390.0)	390.0	390.0			1,320.0		평가 대상
7	773-3	704.0	704.0	704.0					평가 대상
8	774	2,246.0	2,225.0	2,225.0			21.0	21.0	평가 대상
	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	64.0	평가 대상
10	785-2	1,037.0	1,019.0	961.0		58.0	18.0	18.0	평가 대상
11	786-1	1,123.0	1,095.0	1,033.0		62.0	28.0	28.0	평가 대상
	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	55.0	평가 대상
13	793	250.0	250.0	250.0					평가 대상
14	793-3	829.0	493.0	439.0		54.0	336.0	336.0	평가 대상
15	793-4	684.0	684.0	684.0					평가 대상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	지번 (덕정리)	지적면적 (㎡)	사업계획승인면적(㎡)				제외지 (㎡)	평가대상 제외지 (㎡)	비고
			계	대지	도로	녹지			
16	793-5	175.0	36.0			36.0	139.0	139.0	평가 대상
17	793-6	60.0	60.0	60.0					평가 대상
18	794-1	1,258.0 (평가대상: 932.0)	932.0	932.0			326.0		평가 대상
	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	11.0	평가 대상
	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	709.5	
평가 대상		20,143.0 (평가대상: 18,497.0)	17,787.5	17,061.5	305.9	420.1		709.5	

※ 기호(6),(18) 토지는 공유지분토지로서, 평가대상인 대한토지신탁(주) 소유지분을 제외한 지분면적은 평가대상외로 구분하였으나 정확한 내역은 별도확인이 필요하오니 업무진행시 참고하시기바랍니다.

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 음성군 삼성면 덕정리	529-3	전	제2종 일반주거지역	1,333	17,061.5	684,000	11,670,066,000	일괄평가 대지예정지 일단의 사업계획 승인부지
2	"	529-30	전	제2종 일반주거지역	942	726	217,000	157,542,000	"
3	"	529-34	임야	제2종 일반주거지역	506	4.5	450,000	2,025,000	(1)제외지 도시계획 시설도로
4	"	529-35	임야	제2종 일반주거지역	155	22	450,000	9,900,000	(3)제외지 도시계획 시설도로
5	"	772-9	답	제2종 일반주거지역	1,534	11	450,000	4,950,000	(4)제외지 도시계획 시설도로
6	"	772-31	답	제2종 일반주거지역	1,710 × 390/ 1,710	21	529,000	11,109,000	(8)제외지
7	"	773-3	답	제2종 일반주거지역	704	64	503,000	32,192,000	(9)제외지 접도구역
8	"	774	답	제2종 일반주거지역	2,246	18	503,000	9,054,000	(10)제외지 접도구역
9	"	785-1	답	제2종 일반주거지역	1,660	28	503,000	14,084,000	(11)제외지 접도구역
10	"	785-2	답	제2종 일반주거지역	1,037	55	503,000	27,665,000	(12)제외지 일부 접도구역저촉

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	
11	"	786-1	답	제2종 일반주거지역	1,123	336	862,000	289,632,000	(14)제외지 일부 접도구역저촉
12	"	792	답	제2종 일반주거지역	1,616	139	508,000	70,612,000	(16)제외지 일부 접도구역저촉
13	"	793	전	제2종 일반주거지역	250	11	450,000	4,950,000	(19)제외지 도시계획 시설도로
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 × 932/ 1,258				
19	"	805-18	전	제2종 일반주거지역	2,321				
가	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 <도로명> 충청북도 음성군 삼성면	793-3 주소> 금일로 914 914	제2종 근린생활 시설	일반철골조 판넬지붕 단층	242.7	242.7	383,000	92,954,100	900,000 × 17/40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지의 지적목록

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	덕정리 529-3	1,333	전	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	121,300
2	덕정리 529-30	942	전	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평지	96,000
3	덕정리 529-34	506	임야	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	166,900
4	덕정리 529-35	155	임야	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	101,300
5	덕정리 772-9	1,534	답	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평지	117,800
6	덕정리 772-31	390 (지분)	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	159,000
7	덕정리 773-3	704	답	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평지	114,200
8	덕정리 774	2,246	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	109,700
9	덕정리 785-1	1,660	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	166,900
10	덕정리 785-2	1,037	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	166,900
11	덕정리 786-1	1,123	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	166,900
12	덕정리 792	1,616	답	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	151,800
13	덕정리 793	250	전	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평지	153,100
14	덕정리 793-3	829	창고용지	2종일주	상업용	소로한면	부정형 평지	194,000
15	덕정리 793-4	684	창고용지	2종일주	상업용	소로한면	부정형 평지	203,200
16	덕정리 793-5	175	전	2종일주	주거나지	소로한면	부정형 평지	203,200
17	덕정리 793-6	60	창고용지	2종일주	상업용	소로한면	부정형 평지	203,200
18	덕정리 794-1	932 (지분)	답	2종일주	주거나지	맹지	부정형 평지	114,200
19	덕정리 805-18	2,321	전	2종일주	주거나지	소로각지	부정형 평지	159,000
합계		18,497						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 평가대상 토지

본건은 일단의 개발사업예정지 및 사업에 포함되지 않는 제외지에 해당하며, 개발사업예정부지는 사업계획승인서상 일단의 사업부지로 예정되어 있고 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 ‘대지예정지’ 및 ‘도로 및 녹지예정지’로 구분하여 일괄평가하고, 사업에서 제외되는 제외지는 필지별 구분하여 감정평가함.

구분	기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용상황 도로교통	형상 지세	비고
대지예정지	1~19	덕정리 529-3외	17,061.5	(대지 예정지)	2종일주	대지예정지 일단의 소로각지	일단의 부정형	
도로 및 녹지예정지	1~19	덕정리 529-3외	726.0	(도로 및 녹지 예정지)	2종일주	도로 및 녹지예정지 일단의 소로각지	일단의 부정형	
제외지	1	덕정리 529-3	4.5	전	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	도시계획시설도로 저촉
	3	덕정리 529-34	22.0	임야	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	도시계획시설도로 저촉
	4	덕정리 529-35	11.0	임야	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	도시계획시설도로 저촉
	8	덕정리 774	21.0	답	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	
	9	덕정리 785-1	64.0	답	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	접도구역 저촉
	10	덕정리 785-2	18.0	답	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	접도구역 저촉
	11	덕정리 786-1	28.0	답	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	접도구역 저촉
	12	덕정리 792	55.0	답	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	일부 접도구역 저촉
	14	덕정리 793-3	336.0	창고용지	2종일주	상업용 소로한면	부정형 평지	일부 접도구역 저촉
	16	덕정리 793-5	139.0	전	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	일부 접도구역 저촉
	19	덕정리 805-18	11.0	전	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	도시계획시설도로 저촉
		소계	709.5	전	2종일주	주거나지 소로한면	부정형 평지	
합계			18,497.0					

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
가	덕정리 793-3	일반철골조 판넬지붕	제2종 근린생활시설	242.7	단층	2000-12-02
나	덕정리 793-4, 793-6	일반철골조 판넬지붕	창고시설	240	단층	2012-06-29

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

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 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]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
A	덕정리 531-29	379	대	2종일주	사다리	면사무소 남동측인근	352,900
			단독주택	세로(가)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
B	덕정리 772-9	1,534	답	2종일주	부정형	면사무소 남측인근	117,800
			전	맹지	평지		
C	덕정리 770-3	260	대	2종일주	부정형	면사무소 남동측인근	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.

본 건	적용표준지	비고
대지예정지, 도로 및 녹지예정지	비교표준지 A	
제외지 1,3,4,8~12, 16, 19	비교표준지 B	비교표준지B는 사업계획승인부지에 포함되어 있으나 공시된 토지특성 등은 사업계획승인과 상이하며, 제외지에 적용하는 비교표준지로 선정함.
제외지 14	비교표준지 A	

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024.01.01 ~ 2024.09.19	충청북도 음성군	주거지역
2024.01.01 ~ 2024.07.31 2024.07.01 ~ 2024.07.31	1.044% 0.174%	2024.7월까지 누계 2024.7월 지가변동률
누 계(2024.01.01 ~ 2024.09.19)	1.01328(1.328%)	$(1 + 0.01044) * (1 + 0.00174 * 50/31)$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

구분	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
대지 예정지 1~19	A	1.05	1.02	1.00	0.70	1.10	1.00	0.825	본건 대지예정지는 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등), 행정적조건(지구단위계획상 용적률 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 조성상태 등)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
도로 및 녹지 예정지 1~19	A	1.05	1.02	1.00	0.70	0.35	1.00	0.262	본건 도로 및 녹지예정지는 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 조성상태 등), 행정적조건(도로 및 녹지예정지 열세, 지구단위계획상 우세)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 1	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.982	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(도시계획시설도로 지축)에서 열세하여 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

구분	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
제외지 3	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.982	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 4	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.982	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 8	B	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세함.
제외지 9	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.097	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 10	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.097	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 11	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.097	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 12	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.097	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 14	A	1.05	1.02	1.00	1.00	0.97	1.00	1.039	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 16	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.96	1.00	1.109	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 우세함.
제외지 19	B	1.10	1.05	1.00	1.00	0.85	1.00	0.982	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

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 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
선1	덕정리 767-16	297	대	2종일주 단독주택	담보 2024-03-20	718,000	213,246,000
선2	덕정리 770-3	260	대	2종일주 상업용	담보 2023-09-12	909,000	236,340,000
선3	덕정리 529-19	727	대	2종일주 상업용	담보 2024-05-08	1,050,000	763,350,000
선4	덕정리 527-5	426	대	2종일주 상업용	지적재조사 2024-01-31	911,000	388,086,000
선5	덕정리 767-9	250	답	2종일주 주거나지	지적재조사 2024-01-31	545,000	136,250,000

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
거1	덕정리 529-34외 (본건)	661	임야	2종일주 주거나지	2022-08-26	374,000,000	565,809
거2	덕정리 770-3외	415	대	2종일주 상업용	2023-08-07	410,000,000	970,964

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

	경량철골조 1층 사무실, 연면적50㎡, 사용승인일 1997.04.30. 건물가액산정: $50 \times 141,000(550,000 \times 9/35) = 7,050,000$ 원 토지단가산정: $(410,000,000 - 7,050,000) \div 415 \approx 970,964$ 원/㎡						
거3	덕정리 531-29	379	대	2종일주 단독주택	2022-06-29	840,000,000	853,255
	철근콘크리트구조 4층 다가구, 연면적489.22㎡, 사용승인일 2015.09.07 건물가액산정: $489.22 \times 1,056,000(1,200,000 \times 44/50) = 516,616,320$ 원 토지단가산정: $(840,000,000 - 516,616,320) \div 379 \approx 853,255$ 원/㎡						

※토지와 건물이 일괄거래된 사례는 거래금액에서 사례 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지단가를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

사례기준 표준지가액	=	사례가액 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 비교사례의 선정

사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례인 거래사례#2를 적용사례로 선정하였음.

(다) 비교사례를 기준한 표준지가액

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	거2	970,964	1.00	1.02203	1.00	0.838	831,593
B	거2	970,964	1.00	1.02203	1.00	0.462	458,468

㉠ 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거2	2023-08-07 ~ 2024-09-19	충청북도 음성군 주거지역	1.02203

㉢ 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

기호	사례 기호	가로	접근	환경	확지	행정	기타	소계	요인설명
A	거2	0.95	0.98	0.90	1.00	1.00	1.00	0.838	비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성), 환경조건(인근 이용상황)에서 열세함.
B	거2	0.90	0.95	0.90	0.60	1.00	1.00	0.462	비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성), 환경조건(인근 이용상황), 확지조건(형상, 조성의 정도 등)에서 열세함.

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

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

(마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 기호	사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재단가(원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
A	거2	831,593	357,587	2.32	대지에정지, 도로 및 녹지에정지, 제외지 14
B	거2	458,468	119,364	3.84	제외지 1, 3, 4, 8~12, 16, 19

상기와 같이 사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 가액간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

사. 토지단가의 결정

구분	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
대지 예정지 1~19	A	352,900	1.01328	1.00	0.825	2.32	684,421	684,000
도로 및 녹지 예정지 1~19	A	352,900	1.01328	1.00	0.262	2.32	217,355	217,000
제외지 1	B	117,800	1.01328	1.00	0.982	3.84	450,109	450,000
제외지 3	B	117,800	1.01328	1.00	0.982	3.84	450,109	450,000
제외지 4	B	117,800	1.01328	1.00	0.982	3.84	450,109	450,000
제외지 8	B	117,800	1.01328	1.00	1.155	3.84	529,405	529,000
제외지 9	B	117,800	1.01328	1.00	1.097	3.84	502,820	503,000
제외지 10	B	117,800	1.01328	1.00	1.097	3.84	502,820	503,000
제외지 11	B	117,800	1.01328	1.00	1.097	3.84	502,820	503,000
제외지 12	B	117,800	1.01328	1.00	1.097	3.84	502,820	503,000
제외지 14	A	352,900	1.01328	1.00	1.039	2.32	861,955	862,000
제외지 16	B	117,800	1.01328	1.00	1.109	3.84	508,320	508,000
제외지 19	B	117,800	1.01328	1.00	0.982	3.84	450,109	450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
대지예정지 1~19	덕정리 529-3외	17,061.5	684,000	11,670,066,000
도로 및 녹지예정지 1~19	덕정리 529-3외	726.0	217,000	157,542,000
제외지 1	덕정리 529-3	4.5	450,000	2,025,000
제외지 3	덕정리 529-34	22.0	450,000	9,900,000
제외지 4	덕정리 529-35	11.0	450,000	4,950,000
제외지 8	덕정리 774	21.0	529,000	11,109,000
제외지 9	덕정리 785-1	64.0	503,000	32,192,000
제외지 10	덕정리 785-2	18.0	503,000	9,054,000
제외지 11	덕정리 786-1	28.0	503,000	14,084,000
제외지 12	덕정리 792	55.0	503,000	27,665,000
제외지 14	덕정리 793-3	336.0	862,000	289,632,000
제외지 16	덕정리 793-5	139.0	508,000	70,612,000
제외지 19	덕정리 805-18	11.0	450,000	4,950,000
합 계		18,497.0		12,303,781,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
거3	덕정리 531-29	379	대	2종일주 단독주택	2022-06-29	840,000,000	853,255
철근콘크리트구조 4층 다가구, 연면적489.22㎡, 사용승인일2015.09.07 건물가액산정: $489.22 \times 1,056,000 (1,200,000 \times 44/50) = 516,616,320$ 원 토지단가산정: $(840,000,000 - 516,616,320) \div 379 \approx 853,255$ 원/㎡ (전체 거래금액에서 건물가액을 산정후 차감하여 토지단가 산정함.)							

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

구분	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
대지예정지 1~19	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.809	708,955	709,000
도로 및 녹지예정지 1~19	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.257	225,218	225,000
제외지 1	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.536	469,716	470,000
제외지 3	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.536	469,716	470,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

구분	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
제외지 4	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.536	469,716	470,000
제외지 8	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.630	552,091	552,000
제외지 9	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.599	524,925	525,000
제외지 10	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.599	524,925	525,000
제외지 11	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.599	524,925	525,000
제외지 12	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.599	524,925	525,000
제외지 14	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	1.019	892,986	893,000
제외지 16	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.605	530,183	530,000
제외지 19	거3	853,255	1.00	1.02705	1.00	0.536	469,716	470,000

㉠ 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거3	2022-06-29 ~ 2024-09-19	충청북도 음성군 주거지역	1.02705

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

조건	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적 접면너비 깊이 부정형지 삼각지 자루형획지 방위 고저 경사지 각지 2면획지 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

구분	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
대지 예정지 1~19	거3	1.03	1.02	1.00	0.70	1.10	1.00	0.809	본건 대지예정지는 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등), 행정적조건(지구단위계획상 용적률 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 조성상태 등)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
도로 및 녹지 예정지 1~19	거3	1.03	1.02	1.00	0.70	0.35	1.00	0.257	본건 도로 및 녹지예정지는 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 조성상태 등), 행정적조건(지구단위계획상 용적률 우세, 도로 및 녹지예정지 열세)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 1	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.85	1.00	0.536	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 3	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.85	1.00	0.536	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

구분	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
제외지 4	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.85	1.00	0.536	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 8	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	1.00	1.00	0.630	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 9	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.95	1.00	0.599	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 10	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.95	1.00	0.599	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 11	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.95	1.00	0.599	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 12	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.95	1.00	0.599	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 14	거3	1.03	1.02	1.00	1.00	0.97	1.00	1.019	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 16	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.96	1.00	0.605	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(일부 접도구역 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.
제외지 19	거3	1.03	1.02	1.00	0.60	0.85	1.00	0.536	본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 접근조건(편의시설접근성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 조성정도 등), 행정적조건(도시계획시설도로 저촉)에서 열세하여 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
대지예정지 1~19	덕정리 529-3외	17,061.5	709,000	12,096,603,500
도로 및 녹지예정지 1~19	덕정리 529-3외	726.0	225,000	163,350,000
제외지 1	덕정리 529-3	4.5	470,000	2,115,000
제외지 3	덕정리 529-34	22.0	470,000	10,340,000
제외지 4	덕정리 529-35	11.0	470,000	5,170,000
제외지 8	덕정리 774	21.0	552,000	11,592,000
제외지 9	덕정리 785-1	64.0	525,000	33,600,000
제외지 10	덕정리 785-2	18.0	525,000	9,450,000
제외지 11	덕정리 786-1	28.0	525,000	14,700,000
제외지 12	덕정리 792	55.0	525,000	28,875,000
제외지 14	덕정리 793-3	336.0	893,000	300,048,000
제외지 16	덕정리 793-5	139.0	530,000	73,670,000
제외지 19	덕정리 805-18	11.0	470,000	5,170,000
합 계		18,497.0		12,754,683,500



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II



3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정
가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	12,303,781,000	
거래사례비교법	12,754,683,500	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건 별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	12,303,781,000	기호(1)~(19)

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견 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

[출처 : 한국부동산원, 한국부동산연구원 2023년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,181,000	40(35~45)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	721,000	35(30~40)
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)

나. 재조달원가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	재조달원가(원)
가	덕정리 793-3	단층	242.7	일반철골조 판넬지붕	제2종근린생활시설	900,000
나	덕정리 793-4외	단층	240	일반철골조 판넬지붕	창고시설	780,000

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층	242.7	일반철골조 판넬지붕	제2종근린생활시설	40	23	17/40	
나	1층	240	일반철골조 판넬지붕	창고시설	40	12	28/40	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 연수	경과 연수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
가	1층	242.7	900,000	40	23	17/40	383,000	92,954,100
나	1층	240	780,000	40	12	28/40	546,000	131,040,000
합 계								223,994,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

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

구분	감정평가액(원)	비고
토지	12,303,781,000	
건물	223,994,100	
합 계	12,527,775,100	

※토지 필지별 감정평가액 배분내역

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	감정평가액 배분액(원)	비고
1	덕정리	529-3	1,333.0	910,719,000	
2	덕정리	529-30	942.0	644,328,000	
3	덕정리	529-34	506.0	340,956,000	
4	덕정리	529-35	155.0	103,446,000	
5	덕정리	772-9	1,534.0	1,049,256,000	
6	덕정리	772-31	390.0	266,760,000	대한토지신탁(주) 소유지분
7	덕정리	773-3	704.0	481,536,000	
8	덕정리	774	2,246.0	1,533,009,000	
9	덕정리	785-1	1,660.0	1,064,080,000	
10	덕정리	785-2	1,037.0	678,964,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지번	평가면적 (㎡)	감정평가액 배분액(원)	비고
11	덕정리	786-1	1,123.0	734,110,000	
12	덕정리	792	1,616.0	1,043,085,000	
13	덕정리	793	250.0	171,000,000	
14	덕정리	793-3	829.0	601,626,000	
15	덕정리	793-4	684.0	467,856,000	
16	덕정리	793-5	175.0	78,424,000	
17	덕정리	793-6	60.0	41,040,000	
18	덕정리	794-1	932.0	637,488,000	대한토지신탁(주) 소유지분
19	덕정리	805-18	2,321.0	1,456,098,000	
합계			18,497.0	12,303,781,000	

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 소재 '삼성면 행정복지센터' 남측 및 남서측 인근일대에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 단독주택, 아파트 등 공동주택, 관공서, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입 및 차량 접근 가능하며, 남측으로 왕복2차선의 금일로가 지나고 인근에 중부고속도로 삼성하이패스IC가 위치하는 등 차량 접근용이하고 인근에 버스정류장 소재하여 대중교통여건 보통시됨.

3. 형태,지세

- 사업계획승인을 득한 일단의 사업부지, 도로 및 녹지에정지: 인접도로 대비 대체로 평탄 또는 완경사지대 소재하는 부정형 토지임.
- 기호(1),(3),(4),(8)~(11),(19) 제외지: 인접도로 및 인접지 대비 대체로 평탄 또는 완경사지임.
- 기호(12),(14),(16) 제외지: 인접도로 및 인접지 대비 대체로 평지임.

4. 이용상황

- 사업계획승인을 득한 일단의 사업부지: 대지에정지, 도로 및 녹지에정지
- 기호(14)제외지: 상업용 건부지 상태임
- 이외 제외지: 주거나지 상태임.

토 지 평 가 요 항 표

페이지: 2

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

5. 접면도로상황

- 일단의 사업부지: 4면으로 소로에 접함.
- 기호(1),(3),(4)제외지: 북측으로 소로에 접함.
- 기호(8)제외지: 동측으로 소로에 접함.
- 기호(9)~(12),(14),(16)제외지: 남측으로 소로에 접함.
- 기호(19)제외지: 서측으로 소로에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

기호(1),(6),(18) 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)

기호(2),(5),(7),(8),(13),(15),(17) 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

기호(3),(4) 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>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

기호(9),(10),(11),(14),(16) 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)

기호(12) 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 소로3류(폭 8m 미만)(2022

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타
<p>-05-20)(소(특)3-41)(저촉), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2019-10-11)(접도구역)<도로법>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)</p> <p>기호(19) 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2022-05-20), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-3)(저촉), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)</p> <p>7. 제시목록외의 물건</p> <p>없 음.</p> <p>8. 공부와의 차이</p> <p>없 음.</p> <p>9. 기타</p> <p>없 음.</p>		

건물 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------|---------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상황 | 3. 위생 및 냉난방설비, 기타설비 |
| 4. 부합물 및 종물관계 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 |

1. 건물의 구조

기호(가): 일반철골조 판넬지붕 단층 건물로서

외벽: 사이딩 마감 등

창호: 샷시 창호임.

(건축물대장상 사용승인일:2000.12.02.)

기호(나): 일반철골조 판넬지붕 단층 건물로서

외벽: 판넬마감 등

창호: 샷시 창호임.

(건축물대장상 사용승인일:2012.06.29.)

2. 이용상황

기호(가): 건축물대장상 용도 일반음식점 이며, 현황 음식점(황후중화요리)으로 이용중임.

기호(나): 건축물대장상 용도 창고 이며, 현황 창고 등으로 이용중임.

3. 위생 및 냉난방설비, 기타설비

기호(가): 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등 되어 있는 것으로 탐문됨

기호(나): 전기설비 등이 되어 있는 것으로 탐문됨.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------|---------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상황 | 3. 위생 및 냉난방설비, 기타설비 |
| 4. 부합물 및 종물관계 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 |

4. 부합물 및 종물관계

- 별첨 지적개황도 및 사진용지와 같이 본건 일부지상에 제시외 건물이 소재하고 있음.
- 기호(가)는 건축물대장상 위반건축물< 2023.8.11. 위반건축물 표기(위반일자-2012년, 위반내용-무단 증축(1층 일반음식점51㎡)/위반일자-2023년, 위반내용-무단증축(1층 일반음식점6.6㎡), 시정명령내용-자진철거)>로 등재되어 있으며, 제시외건물 기호(ㄱ),(ㄴ)에 해당하는 것으로 판단됨.
- 지적개황도와 같이 제시외건물 기호(ㄷ),(ㄹ),(ㅁ)는 타인 공유지분 지상에 소재하는 것으로 판단되나, 별도 확인을 요하오니 참고하시기 바랍니다.

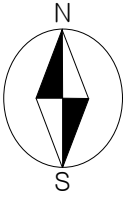
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타

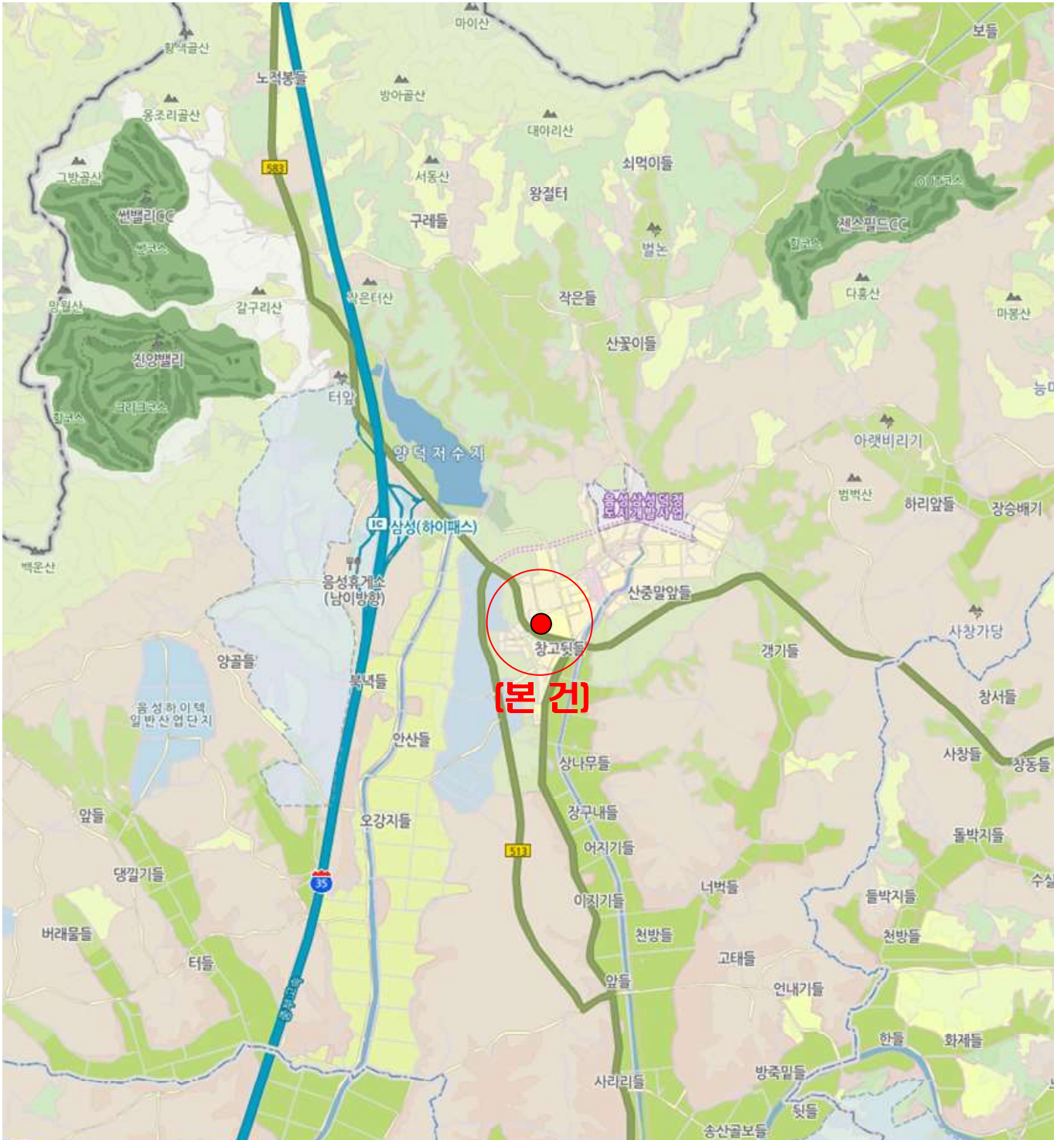
- 임대관계 미상임.
- 주민등록 전입세대 열람결과(2024.9.20.자) ‘해당주소의 세대주가 존재하지 않음’ 으로 조사되었음.
- 본건을 주소지로 한 세무서 상가건물임대차현황서상 아래와 같이 1건 등재되어 있는 것으로 2024.9.20.자 조사되었는바 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
(덕정리793-3, 확정일자부여일 2014.08.07., 면적247.9350㎡, 임대차기간2012.05.03.~2015.05.03., 보증금30,000,000원, 차임1,100,000원)
(덕정리793-3 및 793-6번지에 대하여 건물인도 청구 소송(원고:대한토지신탁(주), 피고:김중현)이 진행 중인 것으로 조사되었으니 참고하시기 바랍니다.)

위 치 도

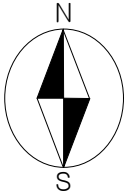


소재지

충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외

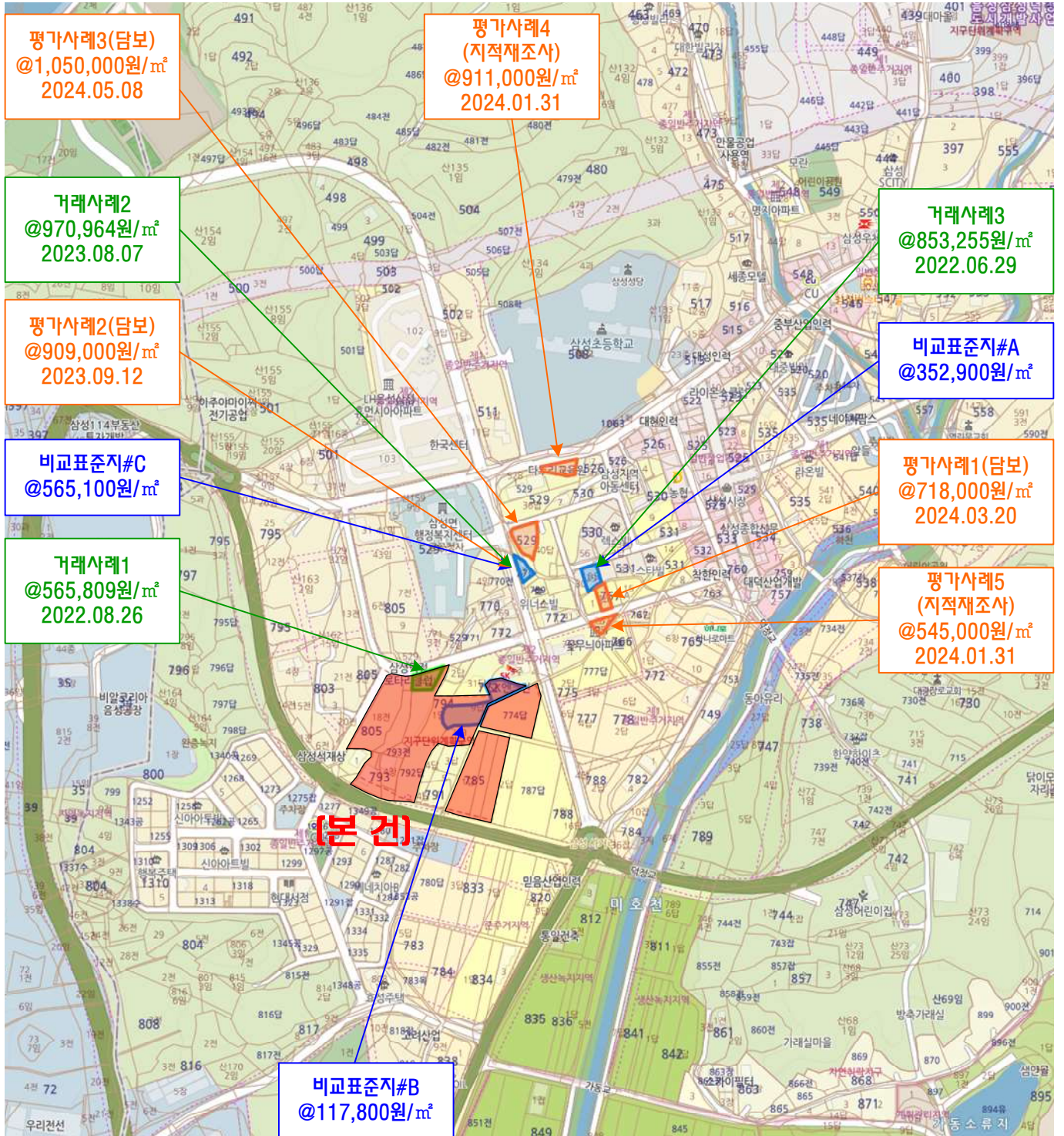


위 치 도

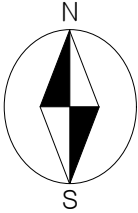


소재지

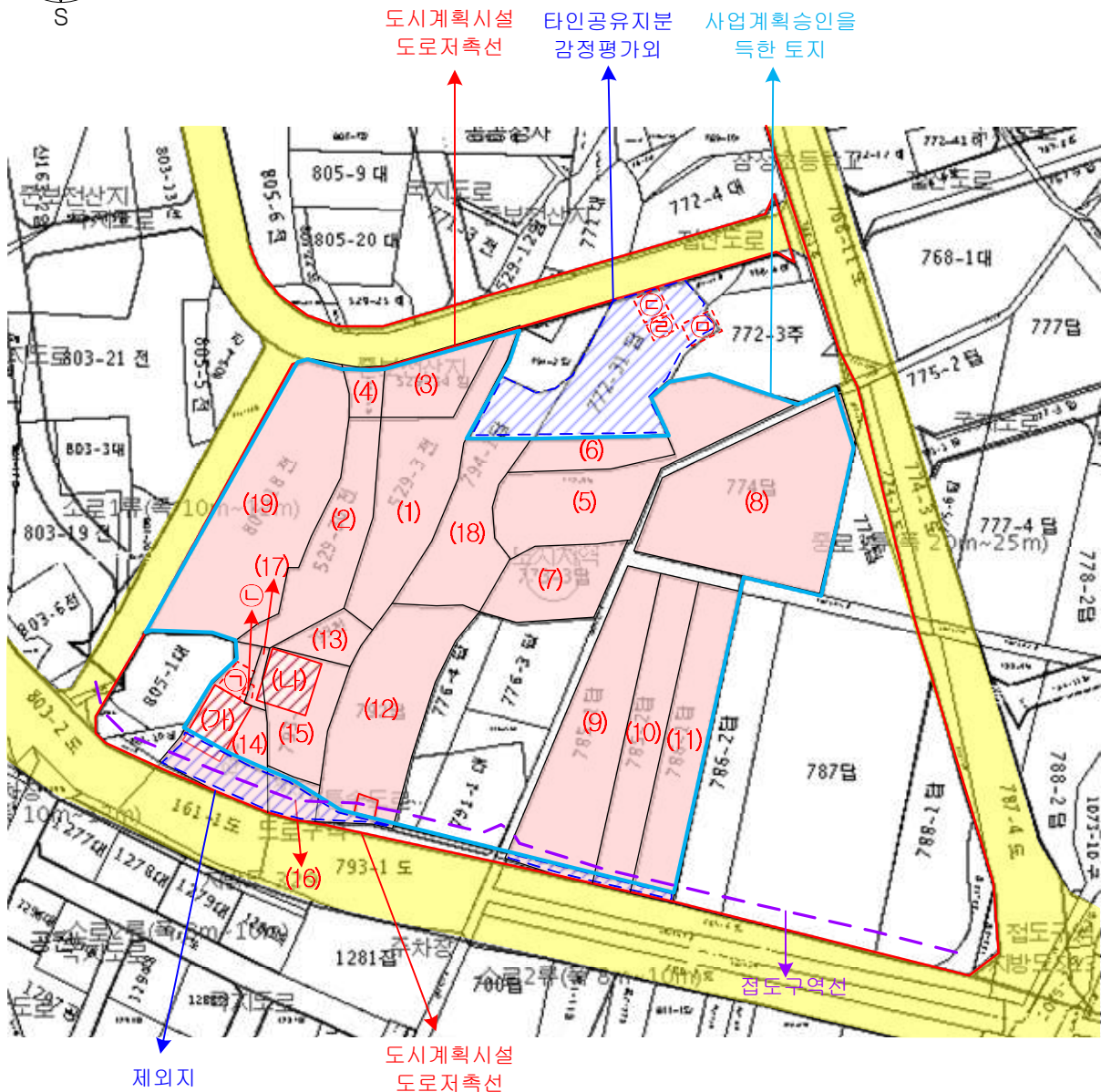
충청북도 음성군 삼성면 덕정리 529-3외



지 적 개 황 도



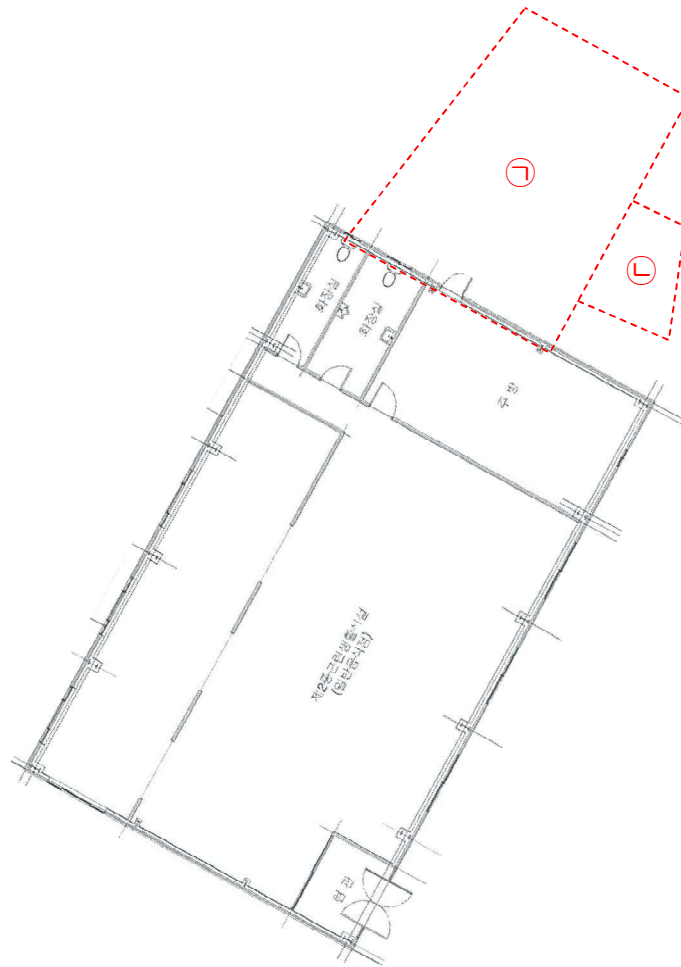
S : 1/2,000



기호	지번	비고	기호	지번	비고	기호	지번	비고	기호	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				

건물개황도

NO SCALE



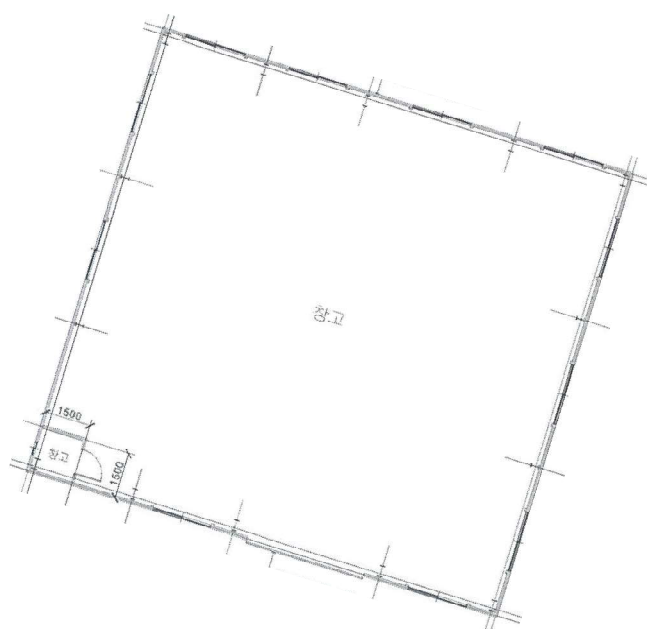
기호(가) 1층 242.7㎡

(제시외건물)

- ㉠ 조립식조판빌딩 단층 (일반음식점) 약 51㎡ (위반건축물)
- ㉡ 조립식조판빌딩 단층 (일반음식점) 약 6.6㎡ (위반건축물)

건물개황도

NO SCALE



기호(나) 1층 240㎡

사 진 용 지



기호 (1),(3),(4)



기호(1),(2),(3),(4)

사 진 용 지



기호(19)



기호(14)

사 진 용 지



기호(14),(15),(16)



기호(12)

사 진 용 지



기호(9),(10),(11)



기호(5),(6),(7),(8)

사 진 용 지



본건 동측 도로변



본건 남측 도로변

사 진 용 지



본건 남측 도로변



본건 북측 도로변

사 진 용 지



본건 북서측 일대



본건 서측 도로변

사 진 용 지



건물 기호(가)



건물 기호(나)

사 진 용 지



제시외 건물 기호(ㄱ),(ㄴ)



제시외건물 (ㄷ),(ㄷ),(ㄷ)
(타인 공유지분 지상 소재로 판단되나 별도확인요망)