

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유철성 소유물건(2025타경1296)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: 청주25-062001



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.

청주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	이억칠천사백팔십구만구천육백오십원정(₩274,899,650.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	유철성 (2025타경1296)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.26	2025.06.23 ~ 2025.06.26	2025.06.26	
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	1,103	토지	1,103	161,000	177,583,000
	건물	147.45	건물	147.45	-	89,296,650
	제시외건물	(32.08)	제시외건물	32.08	-	8,020,000
합 계					₩274,899,650	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 소재 "동산미제" 서쪽 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 26일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.06.23.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 1) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호 1) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 조경수 및 조경석이 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 일련번호 2) 및 3) 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크부분은 단독의 효용가치가 희박하고 건물과 불가분의 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

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 충주시 주덕읍 대곡리	119-1	대	계획관리지역	1,103	1,103	161,000	177,583,000	
2	충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 충청대로 2220-10	119-1, 119-21 위 지상 가동	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판별) 단층	99.45	99.45	617,000	61,360,650	119-21은 119-1과 합병 말소됨.
3	충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 충청대로 2220-10	119-1, 119-21 위 지상 나동	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판별) 단층	48	48	582,000	27,936,000	119-21은 119-1과 합병 말소됨.
소 계								₩266,879,650	
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 충주시 주덕읍 대곡리	119-1 위 지상	보일러실 및 창고	경량철골구조 판별지붕 단층	(20.24)	20.24	250,000	5,060,000	

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	
ㄴ	충청북도 충주시 주덕읍 대곡리	119-1 위 지상	보일러실 및 창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(11.84)	11.84	250,000	2,960,000	
소 계								₩8,020,000	
합 계								₩274,899,650.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요



소재지	충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1		
용도지역	계획관리지역		
이용상황	단독주택		
토 지	지 목	대 면 적	1,103 m ²
건 물	구 조	경량철골구조 기타지붕(판넬)	
	사용승인	2014.05.01.	
	연 면 적	147.45	m ²

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토 지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 감정평가

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 감정평가

본 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물평가액 (원가법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대곡리 119-1	1,103	대	단독 주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	56,100

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	대곡리 217-3	660	대	단독 주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	66,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

지가변동률(%)	비 고
0.747	충청북도 충주시 (25.01.01~25.06.26) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.635 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.133 $(1 + 0.00635) * (1 + 0.00133 * 26/31) \approx 1.00747$

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <주택지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.05	본건1 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		조망, 경관 등			
		지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.98	본건1 토지는 비교표준지 대비 고저 (경사지 등) 등에서 열세함.
		접면너비 및 깊이			
		형상			
	방위, 고저 등	방 위			
		고 저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건1 토지는 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.029	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 대지	국도주변 농촌지대	세로변	120,000~180,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

본건 감정평가사례는 조회되지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 감정평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	161,000	1.08033	1.000	0.903	157,062	2.359	2.35
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)		
	66,100	1.00747	-	-	66,594		

¹⁾평가사례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2021. 08. 13 ~ 2025. 06. 26, 충주시 계획관리지역) : 8.033% (1.08033)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 거래사례 및 감정평가사례 등을 비교·검토할 때, 상기 그 밖의 요인 보정치가 적정한 것으로 판단되는 바, 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 지가변동추이 및 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하였음.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	66,100	1.00747	1.000	1.029	2.35	161,034	161,000	-

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1 / #1	1.02	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.071

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
- * 환경조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	154,370	1.00	1.05573	1.000	1.071	174,544	175,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	161,000	175,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
2	지상 1층	경량철골구조 기타지붕(판넬)	단독주택	99.45	2014.05.01.	상	중	하
3	지상 1층	경량철골구조 기타지붕(판넬)	단독주택	48	2014.05.01.	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
2, 3	○	-	○	○	-	-	-	-	-

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	경량철골구조 기타지붕(판넬)	900,000	-	900,000	35	-
3	경량철골구조 기타지붕(판넬)	850,000	-	850,000	35	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 상기 기준단가는 '건축물 재조달원가 자료집' 및 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2024년)

[조립식주택] 경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글 : @928,000원/m² (3등급)

※ 건물신축단가(한국부동산원 2024년)

[조립식주택] 샌드위치 판넬, 조립식샌드위치판넬 : @756,000원/m² (3등급)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
2	단독주택	900,000	35	11	11	24	24/35	617,000
3	단독주택	850,000	35	11	11	24	24/35	582,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토지·건물 평가액의 합계	274,899,650 원 (토지: 177,583,000원, 건물: 89,296,650원, 제시외건물: 8,020,000원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충주시 주덕읍 대곡리 소재 "동산미제" 서쪽 인근에 위치하며, 인근은 소규모 공장, 모텔, 근린생활시설, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 국도(36호선) 및 노선버스 정류장이 소재하나 버스정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 대중교통 이용은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사의 부정형 토지로서 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 북서쪽으로 세로한면 폭의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형), 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 1) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도' 와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 1) 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 조경수 및 조경석이 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 일련번호 2) : 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로
외벽: 목재, 사이딩판넬 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

본건 일련번호 3) : 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로
외벽: 사이딩판넬 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(2) 이용상태

공히 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 1) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 2) 및 3) 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크부분은 단독의 효용가치가 희박하고 건물과 불가분의 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

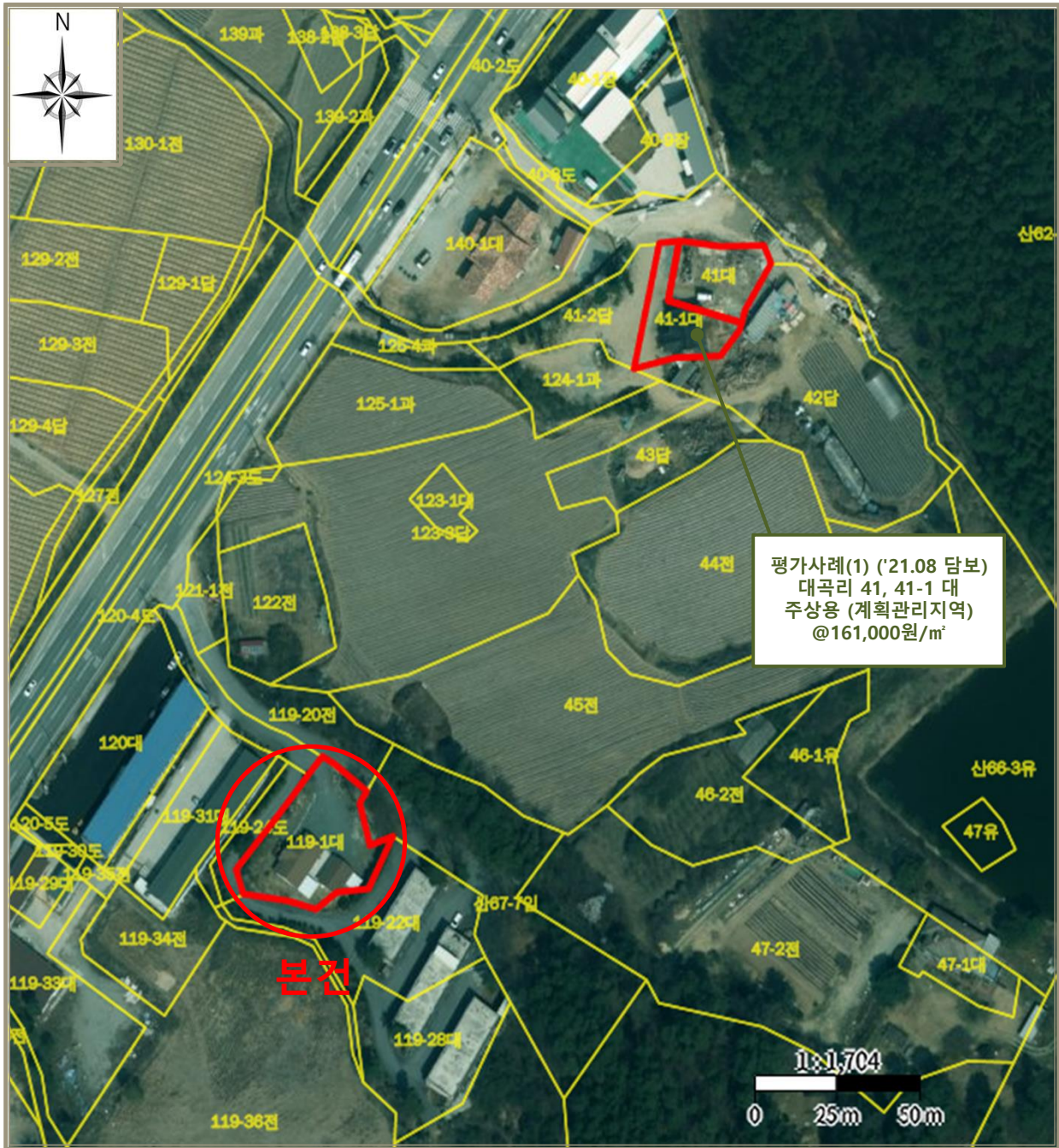
소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1
-----	------------------------

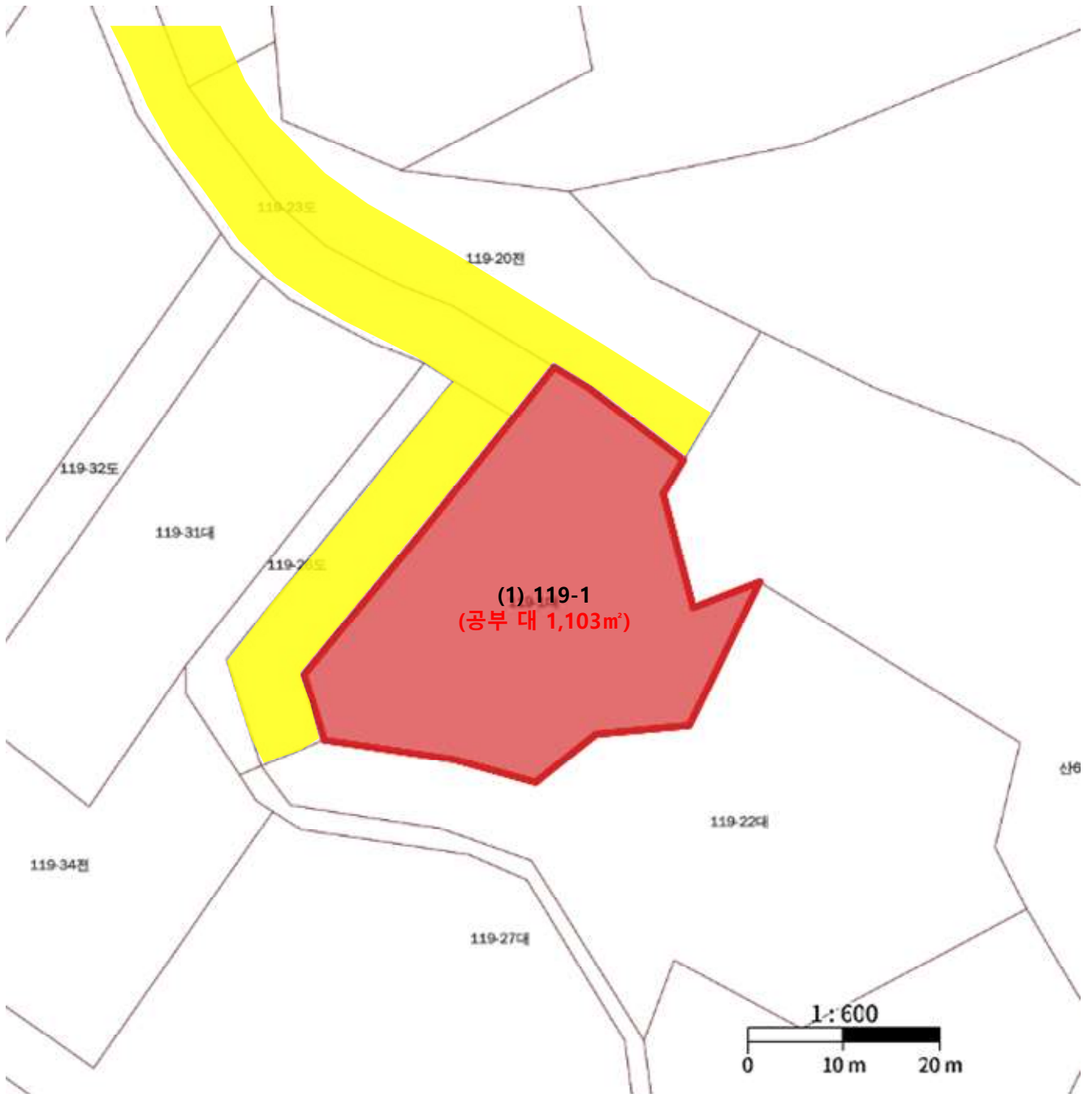


[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

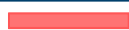


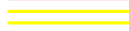

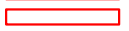



지적 개황도

N
4
S

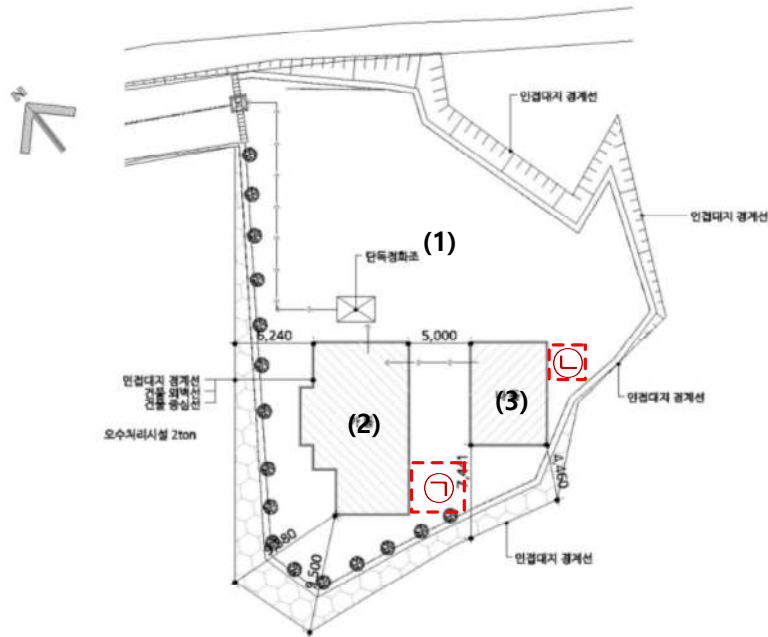
S : 1 / 600



범례

- | | | |
|--|---|--|
|  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물3층이상 |
|  도로선 |  평가건물1층 |  평가제외건물 |
|  도시계획선 |  평가건물2층 |  제시외건물 |

건물 배치도



사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



본건1) 전경



본건2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



본건3) 전경



제시의건물㉠

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



제시외건물㉠



본건2) 데크부분

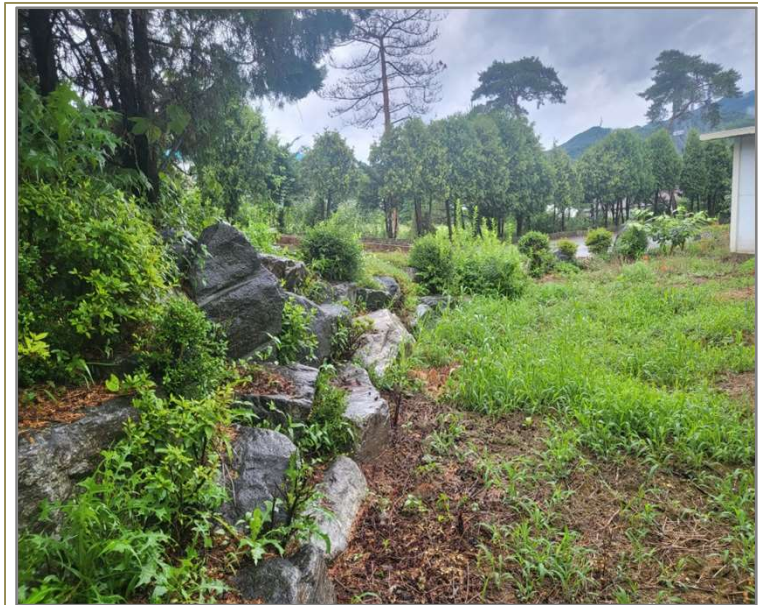
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



본건1) 지상 조경석, 조경수



본건1) 지상 조경석, 조경수

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



본건1) 지상 조경석, 조경수



주위환경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 대곡리 119-1



주위환경



주위환경
