

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김세중 소유물건(2024타경1763)
의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 최재호
감정평가서번호: Capital2406-1-97



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.

Capital감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	사억오천오백삼십사만삼천원정 (₩455,343,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김세중 (2024타경1763)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.13	2024.06.11 ~ 2024.06.13	2024.06.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,176	토지	4,176	-	434,483,000
	제시외건물	(1,127.2)	제시외건물	1,021.2	-	20,860,000
		이	하	여	백	
합계					₩455,343,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 대소면 성본리	284	전	계획관리지역	359	359	195,000	70,005,000	일부 제시외 건물소재, 일부 "도로" 일부 "전"
2	충청북도 음성군 대소면 성본리	483	답	농림지역	2,008	2,008	68,000	136,544,000	현황 "전", "전 기타"
3	충청북도 음성군 대소면 성본리	577-2	전	계획관리지역	1,809	1,809	126,000	227,934,000	
소 계								₩434,483,000	
㉠	(제시외건물) 기호1토지 소재	284	정자 (성본경 로정)	콘크리트기둥 기와지붕	(13.4)	-	-	-	마을에서 설치
㉡	기호1토지 소재	284	건조기 보관소	목재기둥 스레트지붕	(23.5)	23.5	30,000	705,000	
㉢	기호1토지 소재	284	창고	철파이프골조 강판불임 강판지붕	(37.7)	37.7	50,000	1,885,000	
㉣	기호2토지 소재	483	비닐하우스	철파이프골조 비닐하우스	(384)	384	20,000	7,680,000	
㉤	기호2토지 소재	483	비닐하우스	철파이프골조 비닐하우스	(390)	390	20,000	7,800,000	
㉥	기호2토지 소재	483	쉼터	목재기둥 판널지붕	(21)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉦	기호2토지 소재	483	농막	컨테이너구조	(18)	-	-	-	이동식구조

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	
㉠	기호2토지 소재	483	창고	컨테이너구조	(12)	-	-	-	평가 없음 이동식구조 평가 없음
㉡	기호2토지 소재	483	건조기	판널조 판널지붕	(8)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉢	기호2토지 소재	483	창고	컨테이너구조	(33.6)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉣	기호3토지 소재	577-2	창고	철파이프골조 비닐덮개위 차광비닐	(126)	126	15,000	1,890,000	
㉤	기호3토지 소재	577-2	창고	철파이프골조 비닐덮개	(60)	60	15,000	900,000	
소 계								₩20,860,000	
합 계								₩455,343,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충북 음성군 대소면 성본리 소재 “성본2리마을(소탄마을)” 내에 위치하고 있는 부동산(기호 1: “전” 1필지, 일부 제시외건물 소재), “성본1리마을” 서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호2: “답” 1필지, 현황 “전”, 일부 “전 기타”) 및 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호3: “전” 1필지)으로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

충북 음성군 대소면 성본리 284외 2필지, 토지									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	성본리 284	359	전	전, 제시외 건물 소재, 도로	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	39,600
	2	성본리 483	2,008	답	전, 전 기타	농림 지역	세로(가)	세장형 평 지	29,900
	3	성본리 577-2	1,809	전	전(휴경지)	계획 관리	세로(불)	부정형 평 지	35,000

3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.06.13로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2024.06.11.~13 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

2. 감정평가조건

없 음

3. 그 밖의 사항

- 1)본건 토지(기호1)는 지목이 “전”이며, 현황은 일부 “전” , 일부에 제시외건물[㉠:콘크리트기둥 기와지붕.정자(성본경로정), 약13.4㎡, ㉡:목재기둥 스텔지붕,건조기보관소, 약23.5㎡, ㉢:철파이프골조 강판불임 강판지붕,창고, 약37.7㎡] 소재, 일부 “도로” 로 이용하고 있음.
- 2)기호1토지에 소재하는 제시외건물㉠은 마을에서 설치한 것으로 탐문조사되어 평가 하지 않았으며, ㉡, ㉢은 토지소유자 소유로 탐문조사되어 제시외건물로 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 3)기호1토지 일부에 마을에서 설치한 정자(성본경로정)로 인하여 토지에 영향이 있을 경우의 평가액은 @180,000원/㎡임.
- 4)기호2토지는 지목이 “답” 이나 현황은 대부분 비닐하우스 2개동(㉣:철파이프골조 비닐하우스, 약384㎡, ㉤:철파이프골조 비닐하우스, 약390㎡) 설치하여 “전” 으로 이용하고 있으며, 북측 일부는 콘크리트 기초하여 제시외건물[㉥:목재기둥 판넬지붕,침터, 약21㎡, ㉦:컨테이너구조,농막, 약18㎡, ㉧:컨테이너구조, 창고, 약12㎡, ㉨:판넬조 판넬지붕,건조기, 약8㎡, ㉩:컨테이너구조, 창고, 약33.6㎡}이 소재하고, 농기계 보관 등 장소로 이용하고 있는 “전 기타” 임.
- 5)기호2토지에 소재하는 제시외건물은 토지 소유자 소유로 탐문조사되며, ㉣~㉩ 중 ㉥~㉨은 이동식구조 이므로 평가하지 않았으며, 비닐하우스㉣, ㉤은 제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 6)기호2토지에 농업용지하수관정(井)이 있으며, 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 7)기호3토지는 지적도상 맹지이나 인접토지 및 인근 토지를 이용하여 접근하고 있음.
- 8)기호3토지는 지목이 “전” 으로서 휴경하고 있으며, 일부에 제시외건물(㊸:철파이프골조 비닐 덮개위 차광비닐,창고,약126㎡, ㊹:철파이프골조 비닐덮개,창고,약60㎡)이 소재하고,일부에 소유자 미상의 잣나무와 소나무 약80주가 식재되어 있으나 가식 상태이므로 제시외수목으로 평가 하지 않았습니다.
- 9)기호3토지에 소재하는 제시외건물㊸,㊹은 토지 소유자 소유로 탐문조사되므로 제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 10)본건 토지(기호1~3)는 목축 ,항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 각각 확인하였으며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것으로서 정확한 지적 경계 확인 및 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
- 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” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지(기호1~3)의 평가는 공시지가 기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 토지 감정평가액 산출과정

1)공시지가기준법에 의한 평가

① 평가개요

본건(기호1~3)은 토지로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교표준지 선정

가) 인근 표준지 현황

(음성군 대소면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	성본리 324	전	2,578	전	계획관리	소로한면	부정형 평 지	84,300
B	성본리 445	전	2,975	전	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	53,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
C	성본리 484-1	답	1,489	답	농림지역	세로(가)	세장형 평 지	29,900
D	성본리 252	답	3,429	답	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	34,500
E	성본리 581-1	전	2,334	전	계획관리	맹지	사다리 평 지	35,800

나) 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~3)는 각각 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사 하고,비교성이 많은 표준지 중 기호1토지는 표준지A), 기호2토지는 표준지C), 기호3토지는 표준지E)를 각각 비교 표준지로 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(음성군 대소면)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호1 토지	표준지 A	성본리 324	전	2,578	전	계획관리	소로한면 부정형 평 지	84,300
기호2 토지	표준지 C	성본리 484-1	답	1,489	답	농림지역	세로(가) 세장형 평 지	29,900
기호3 토지	표준지 E	성본리 581-1	전	2,234	전	계획관리	맹지 사다리 평 지	35,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지(A,C,E)가 소재하는 충북 음성군 계획관리지역,농림지역 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로 부터 기준시점 현재(2024.06.13)까지 지가변동률은 아래와 같음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.13. (표준지A,E,계획관리)	1.544% (1.01544)	2024.01.01.~2024.04.30.:1.175 2024.04.01.~2024.04.30.:0.249 $(1+0.01175)*(1+0.00249*44/30) \approx 1.01544(1.544\%)$
2024.01.01. ~ 2024.06.13. (표준지C,농림지역)	0.771% (1.00771)	2024.01.01.~2024.04.30.:0.628 2024.04.01.~2024.04.30.:0.097 $(1+0.00628)*(1+0.00097*44/30) \approx 1.00771(0.771\%)$

※2024년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

다. 지역요인 비교

※대상 토지(기호1)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨
(1.00)

※대상 토지(기호2)와 표준지(C)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨
(1.00)

※본건 토지(기호3)와 표준지(E)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지/ 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	도로의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 약10% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.95	형태 등에서 기호1토지는 표준지A 보다 약5% 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	기호1토지 중 일부는 “도로” 로 이용하고 있어 표준지A 보다 약5% 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.812	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나)기호2토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지/ 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	유사함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.15	기호2토지는 지목이 “답” 이나 현황 “전”, 일부 “전 기타” 로 이용중에 있어 표준지C(“답”) 보다 약15% 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호3토지와 표준지E 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지/ 표준지E	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	도로의 상태 등 접근조건에서 기호3토지는 표준지E 보다 약15% 우세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	유사함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.150	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	성본리 323-**	전	1,413	2022.04.26	241,755	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례2	성본리 451-**	전	1,003	2021.04.20	136,390	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	성본리 350-**	답	2,778	2020.08.17	131,641	매매	계획관리	세로(가), 막다른 도로
거 래 사례4	성본리 220-**	답	1,962	2022.09.23	61,162	매매	농림지역	세로(가)
거 래 사례5	성본리 625-**	전	4,270	2020.12.10	81,030	매매	농림지역	소로한면
거 래 사례6	성본리 618-**	전	1,692	2021.07.24	175,165	매매	계획관리	소로한면, 2필지, 자루형
거 래 사례7	성본리 615-**	전외	23,262	2022.02.03	142,077	매매	계획관리	소로한면, 6필지, 임 3필지, 전 3필지
거 래 사례8	성본리 589-**	전	2,896	2023.03.30	151,934	매매	계획관리	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
평가 사례1	성본리 453-**	전	2,083	2023.03.29	150,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례2	성본리 431-**	전	1,149	2023.06.08	98,000	공매	계획관리	세로(가), 자루형
평가 사례3	성본리 417-**	전	294.5	2022.05.17	240,000	보상 재결	계획관리	소로한면
평가 사례4	성본리 704-**	전	2,132	2023.09.01	238,000	담보	계획관리	세로(가)
평가 사례5	성본리 532-**	답	390	2020.10.19	73,150	보상	농림지역	소로한면
평가 사례6	성본리 570-**	답	1,475	2020.02.06	42,000	담보	농림지역	세로(가)
평가 사례7	성본리 589-**	전	2,896	2023.03.30	152,000	시가 참고	계획관리	세로(가)
평가 사례8	성본리 147-**	전	3,150	2023.04.17	99,000	담보	계획관리	세로(불)
평가 사례9	성본리 156-**	전	197	2021.07.27	98,000	공매	계획관리	세로(가)

㉔ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~3) 중 기호1토지는 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 평가사례1, 기호2토지는 평가사례5, 기호3토지는 평가사례7을 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

© 시점수정

(충북 음성군)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1 (계획관리)	2023.03.29. ~2024.06.13	3.053% (1.03053)	2023.03.01~2023.03.31:0.131 2023.04.01~2023.04.30:0.004 2023.05.01~2023.05.31:0.058 2023.06.01~2023.06.30:-0.027 2023.07.01~2023.07.31:0.089 2023.08.01~2023.08.31:0.174 2023.09.01~2023.09.30:0.273 2023.10.01~2023.10.31:0.267 2023.11.01~2023.11.30:0.344 2023.12.01~2023.12.31:0.282 2024.01.01~2024.04.30:1.175 2024.04.01~2024.04.30:0.249 $(1+0.00131*3/31)*(1+0.00004)*(1+0.00058)*$ $(1-0.00027)*(1+0.00089)*(1+0.00174)*(1+0.$ $00273)*(1+0.00267)*(1+0.00344)*(1+0.00282$ $)*(1+0.01175)*(1+0.00249*44/30) \approx$ 1.03053
평가사례5 (농림지역)	2020.10.19. ~2024.06.13	7.392% (1.07392)	2020.10.01~2020.10.31:0.411 2020.11.01~2020.11.30:0.196 2020.12.01~2020.12.31:0.170 2021.01.01~2021.12.31:2.620 2022.01.01~2022.12.31:2.195 2023.01.01~2023.12.31:1.074 2024.01.01~2024.04.30:0.628 2024.04.01~2024.04.30:0.097 $(1+0.00411*13/31)*(1+0.00196)*(1+0.00170)$ $*(1+0.02620)*(1+0.02195)*(1+0.01074)*(1+0.$ $.00628)*(1+0.00097*44/30) \approx 1.07392$
평가사례7 (계획관리)	2023.03.30. ~2024.06.13	3.049% (1.03049)	2023.03.01~2023.03.31:0.131 2023.04.01~2023.04.30:0.004 2023.05.01~2023.05.31:0.058 2023.06.01~2023.06.30:-0.027 2023.07.01~2023.07.31:0.089 2023.08.01~2023.08.31:0.174 2023.09.01~2023.09.30:0.273 2023.10.01~2023.10.31:0.267 2023.11.01~2023.11.30:0.344 2023.12.01~2023.12.31:0.282 2024.01.01~2024.04.30:1.175 2024.04.01~2024.04.30:0.249 $(1+0.00131*2/31)*(1+0.00004)*(1+0.00058)*$ $(1-0.00027)*(1+0.00089)*(1+0.00174)*(1+0.$ $00273)*(1+0.00267)*(1+0.00344)*(1+0.00282$ $)*(1+0.01175)*(1+0.00249*44/30) \approx$ 1.03049

※2024년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인 비교

- ※표준지A는 평가사례1과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※표준지C는 평가사례5과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)
- ※표준지E는 평가사례7과 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

㉕ 개별요인 비교

- ㉑ 표준지A와 평가사례1, 표준지C와 평가사례5 및 표준지E와 평가사례7 비교

비 교 항 목	표준지A /사례1	표준지C /사례5	표준지E/ 사례7	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.55	0.75	0.70	표준지A는 평가사례1 보다 약55% 우세함 표준지C는 평가사례5 보다 약25% 열세함 표준지E는 평가사례7 보다 약30% 열세함	-
자 연 조 건	1.00	1.00	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함 표준지C는 평가사례5와 유사함 표준지E는 평가사례7과 유사함	-
획 지 조 건	1.00	1.00	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함 표준지C는 평가사례5와 유사함 표준지E는 평가사례7과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	1.00	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함 표준지C는 평가사례5와 유사함 표준지E는 평가사례7과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	1.00	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함 표준지C는 평가사례5와 유사함 표준지E는 평가사례7과 유사함	-
격 차 율 계	1.550	0.750	0.700		

㉖ 격차율 산정

평가사례1,5,7 기준 표준지A,C,E가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	150,000	1.00	1.03053	1.00	1.550	239,598
평가사례 5	73,150	1.00	1.07392	1.00	0.750	58,917
평가사례 7	152,000	1.00	1.03049	1.00	0.700	109,644

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지A,C,E가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	84,300	1.01544			85,601
표준지C	29,900	1.00771			30,130
표준지E	35,800	1.01544			36,352

평가사례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A가액	격차율
기호1토지	239,598	85,601	2.80
평가사례5 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	평가사례5 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C가액	격차율
기호2토지	58,917	30,130	1.96
평가사례7 기준 표준지E가액과 시점수정한 공시지가 표준지E 가액의 격차율			
구분	평가사례7 기준 표준지E 가액	시점수정한 공시지가 표준지E가액	격차율
기호3토지	109,644	36,352	3.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준 (원/㎡)	비고
계획관리지역	농경지	90,000원/㎡ ~250,000원/㎡	
계획관리지역	주거용	120,000원/㎡ ~250,000원/㎡	
농림지역	농경지	40,000원/㎡ ~75,000원/㎡	

다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1~3) 토지 중 기호1토지는 2.80, 기호2토지는 1.96, 기호3토지는 3.02를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	84,300	1.01544	1.00	0.812	2.80	194,623	195,000
기호2 토지	29,900	1.00771	1.00	1.150	1.96	67,914	68,000
기호3 토지	35,800	1.01544	1.00	1.150	3.02	126,253	126,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	359	195,000	70,005,000
기호2토지	2,008	68,000	136,544,000
기호3토지	1,809	126,000	227,934,000
계	4,176		434,483,000

2) 거래사례비교법에 의한 평가

① 평가개요

토지는 대상토지(기호1~3)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

② 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(음성군 대소면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	성본리 323-**	전	1,413	2022.04.26	241,755	매매	계획관리	소로한면
거 래 사례2	성본리 451-**	전	1,003	2021.04.20	136,390	매매	계획관리	세로(가)
거 래 사례3	성본리 350-**	답	2,778	2020.08.17	131,641	매매	계획관리	세로(가),막다른 도로
거 래 사례4	성본리 220-**	답	1,962	2022.09.23	61,162	매매	농림지역	세로(가)
거 래 사례5	성본리 625-**	전	4,270	2020.12.10	81,030	매매	농림지역	소로한면
거 래 사례6	성본리 618-**	전	1,692	2021.07.24	175,165	매매	계획관리	소로한면,2필지, 자루형
거 래 사례7	성본리 615-**	전외	23,262	2022.02.03	142,077	매매	계획관리	소로한면,6필지, 임 3필지, 전 3필지
거 래 사례8	성본리 589-**	전	2,896	2023.03.30	151,934	매매	계획관리	세로(가)

나) 비교 거래사례 선정사유

본건 토지(기호1~3) 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1토지는 거래사례1, 기호2토지는 거래사례4, 기호3토지는 거래사례6을 각각 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시 점 수 정

(충북 음성군)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1 (계획관리)	2022.04.26. ~2024.06.13	4.608% (1.04608)	2022.04.01~2022.04.30:0.338 2022.05.01~2022.05.31:0.263 2022.06.01~2022.06.30:0.253 2022.07.01~2022.07.31:0.222 2022.08.01~2022.08.31:0.196 2022.09.01~2022.09.30:0.197 2022.10.01~2022.10.31:0.108 2022.11.01~2022.11.30:0.107 2022.12.01~2022.12.31:-0.018 2023.01.01~2023.12.31:1.602 2024.01.01~2024.04.30:1.175 2024.04.01~2024.04.30:0.249 $(1+0.00338*5/30)*(1+0.00263)*(1+0.00253)*$ $(1+0.00222)*(1+0.00196)*(1+0.00197)*(1+0.$ $00108)*(1+0.00107)*(1-0.00018)*(1+0.01602$ $)*(1+0.01175)*(1+0.00249*44/30) \approx$ 1.04608
거래사례4 (농림지역)	2022.09.23. ~2024.06.13	2.159% (1.02159)	2022.09.01~2022.09.30:0.082 2022.10.01~2022.10.31:0.084 2022.11.01~2022.11.30:0.119 2022.12.01~2022.12.31:0.075 2023.01.01~2023.12.31:1.074 2024.01.01~2024.04.30:0.628 2024.04.01~2024.04.30:0.097 $(1+0.00082*8/30)*(1+0.00084)*(1+0.00119)*$ $(1+0.00075)*(1+0.01074)*(1+0.00628)*(1+0.$ $00097*44/30) \approx 1.02159$
거래사례6 (계획관리)	2021.07.24. ~2024.06.13	7.403% (1.07403)	2021.07.01~2021.07.31:0.360 2021.08.01~2021.08.31:0.286 2021.09.01~2021.09.30:0.267 2021.10.01~2021.10.31:0.253 2021.11.01~2021.11.30:0.343 2021.12.01~2021.12.31:0.344 2022.01.01~2022.12.31:2.466 2023.01.01~2023.12.31:1.602 2024.01.01~2024.04.30:1.175 2024.04.01~2024.04.30:0.249 $(1+0.00360*8/31)*(1+0.00286)*(1+0.00267)*$ $(1+0.00253)*(1+0.00343)*(1+0.00344)*(1+0.$ $02466)*(1+0.01602)*(1+0.01175)*(1+0.00249$ $*44/30) \approx 1.07403$

※2024년 05월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 04월 변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

※기호1토지와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※기호2토지와 거래사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※기호3토지와 거래사례6은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가) 기호1토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1토지 / 거래사례1	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	농로(도로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1 보다 약10% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	0.92	형태 등에서 기호1토지는 거래사례1 보다 약8% 열세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	기호1토지 중 일부는 “도로” 로 이용하고 있어 거래사례1 보다 약5% 열세함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.787	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호2토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			기호2토지/ 거래사례4	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	취락과의 접근성 등에서 기호1토지는 거래사례4 보다 약10% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.15	기호2토지는 지목이 “답” 이나 현황 “전”, 일부 “전 기타” 로 이용중에 있어 거래사례4(“답”) 보다 약15% 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			1.035	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호3토지와 거래사례6 비교

개 별 요 인 비 교			기호3토지/ 거래사례6	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.65	도로의 상태 등 접근조건에서 기호3토지는 거래사례6 보다 약35% 열세함
		농로의 상태		
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.05	토지 형태에서 기호3토지는 사다리형에 가까운 부정형, 거래사례6은 자루형으로서 기호3토지는 거래사례6 보다 약5% 우세함
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사함
		규제의 정도		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 계			0.683	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	241,755	1.00	1.04608	1.00	0.787	199,028	199,000
기호2 토지	61,162	1.00	1.02159	1.00	1.035	64,669	65,000
기호3 토지	175,165	1.00	1.07403	1.00	0.683	128,494	128,000

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	359	199,000	71,441,000
기호2토지	2,008	65,000	130,520,000
기호3토지	1,809	128,000	231,552,000
계	4,176		433,513,000

3) 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~3)	434,483,000	433,513,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	359	195,000	70,005,000
기호2토지	2,008	68,000	136,544,000
기호3토지	1,809	126,000	227,934,000
계	4,176		434,483,000

※기호1토지 일부에 마을에서 설치한 정자(성본경로정)로 인하여 토지에 영향이 있을 경우의 평가액은 @180,000원/㎡임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

- 1)기호1토지:본건은 충북 음성군 대소면 성본리 소재 "성본2리마을(소탄마을)"내에 위치하고 있는 부동산(기호1:"전" 1필지,일부 제시외건물 소재)이며, 주위는 주택,농경지,성본산업단지,창고시설 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.
- 2)기호2토지:성본1리마을(최성미마을)" 서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호2:"답" 1필지,현황 "전", 일부 "전 기타")이며, 주위는 경지정리농경지,주택, 중소규모 공장, 창고시설, 농경지 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.
- 3)기호3토지:"성본1리마을(최성미마을)" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(기호3: "전" 1필지)이며, 주위는 농경지,중소규모 공장,창고시설,성본산업단지 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

- 1)기호1토지: 차량접근 가능하며, 마을내에 위치하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호2토지: 차량 및 농기계 접근 가능하며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 3)기호3토지: 지적도상 맹지이나 인접토지 및 인근토지를 이용하여 접근 가능하며,인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 부정형으로서 지목은 "전"이나 현황은 일부 "전", 일부 제시외건물 소재하고 있으며, 일부 "도로"로 이용하고 있음.
- 2)기호2토지: 세장형으로서 지목은 "답"이나 현황은 대부분 비닐하우스 2개동 설치하여 "전"으로 이용하고 있으며, 북측부분은 콘트리트 기초하여 이동식구조의 쉼터,농막,창고 등 제시외건물이 소재하고, 농기계 보관 장소로 이용하고 있음.

토지 감정평가요항표

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

3)기호3토지: 부정형이며, 지목은 "전"으로서 휴경하고 있는 휴경지이며, 일부에 비닐하우스 창고 2개동,일부에 잣나무 및 소나무를 식재되어 있으며 가식 상태임.

(4) 인접 도로상태

1)기호1토지: 세로(가) 도로와 접하고 있음.

2)기호2토지: 세로(가) 도로와 접하고 있음.

3)기호3토지: 지적도상 맹지이나 인접토지 및 인근토지를 이용하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1)기호1토지:

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형),가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

2)기호2토지:

농림지역,가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),농업진흥구역(농지법)

3)기호3토지:

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

1)기호1토지: 지목은 "전"으로서 현황 일부 "전", 일부 제시외건물㉠,㉡,㉢이 소재하고 있으며, ㉠은 마을에서 설치한 것으로 탐문조사되어 평가 하지 않았으며, ㉡,㉢은 토지 소유자 소유로 탐문조사되어 제시외건물로 평가 하여 회보 하오니 경매

토지 감정평가요항표

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

진행시 참고 하시기 바랍니다.

2)기호2토지: 지목은 "답"이나 현황은 대부분 비닐하우스 2개동(㉔,㉕)을 설치하여" 이용하고 있으며, 북측 부분에는 콘트리트 기초하여 이동식구조 제시외 건물(㉖~㉗)이 소재하고 있습니다,㉔,㉕은 제시외건물로 평가하였으며, ㉖~㉗은 이동식구조로 제시외건물 평가 하지 않았습니다

3)기호3토지: 지목은 "전"으로서 휴경하고 있는 휴경지이며, 일부에 비닐하우스 창고 2개동(㉘,㉙)이 소재하고 있으며, 일부에 잣나무 및 소나무 약80주가 식재되어 있으나,가식 상태로서 제시외수목으로 평가하지 않았으며,㉘,㉙은 토지 소유자 소유로 탐문조사되어 제시외건물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다

(7) 공부와의 차이

1)기호1토지: 지목은 '전'이나 현황은 일부 "전", 일부에 제시외건물(㉚,㉛,㉜)이 소재하고 있으며, 일부 "도로"로 이용하고 있음.

2)기호2토지: 지목은 '답'이나 대부분 비닐하우스 2개동(㉔,㉕)을 설치하여 이용하고 있는 "전"이며, 북측 부분은 콘크리트 기초하여 이동식구조 제시외건물(㉖~㉗)이 소재하고 있는 "전 기타"임.

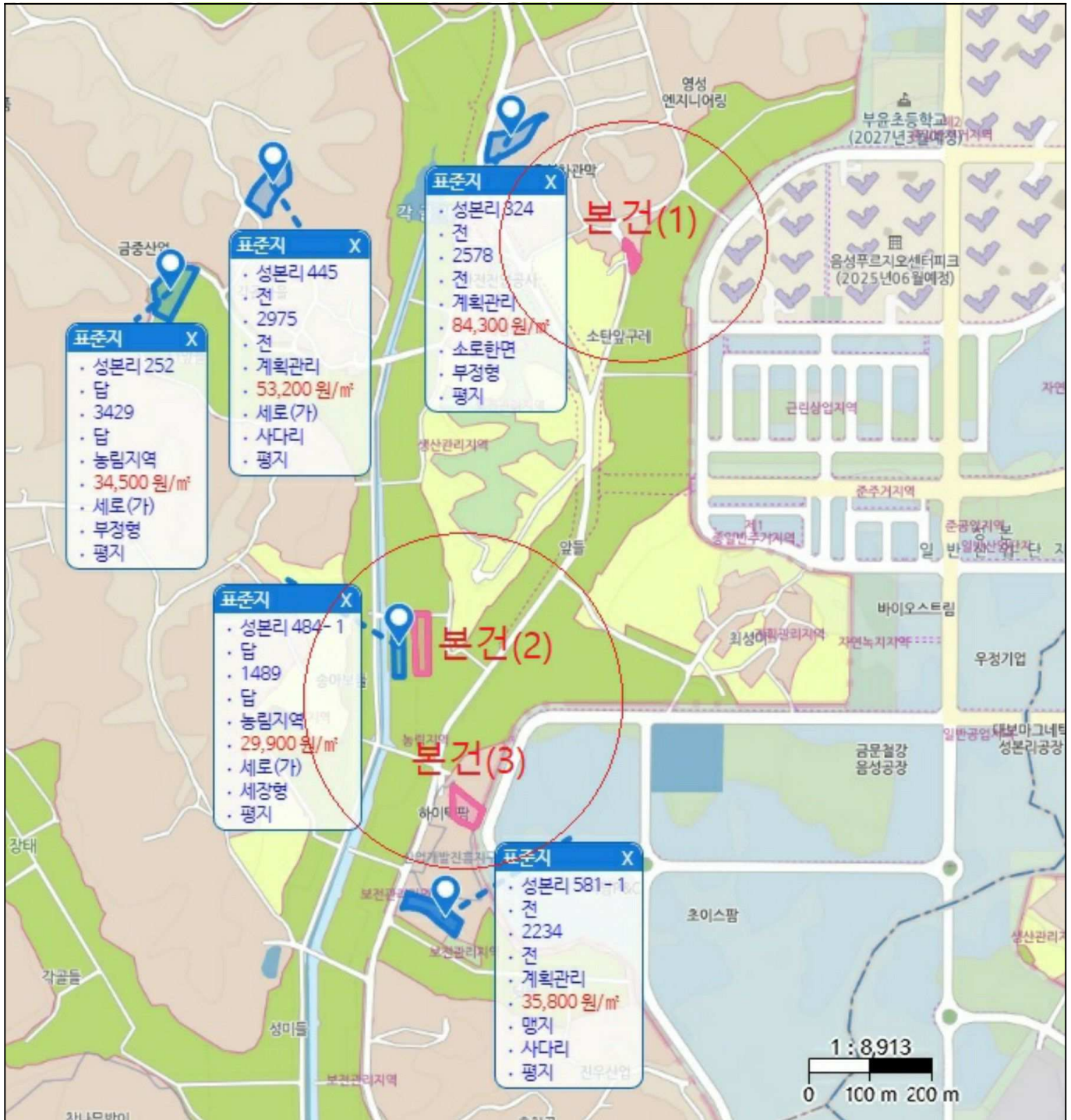
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

광역 위치도



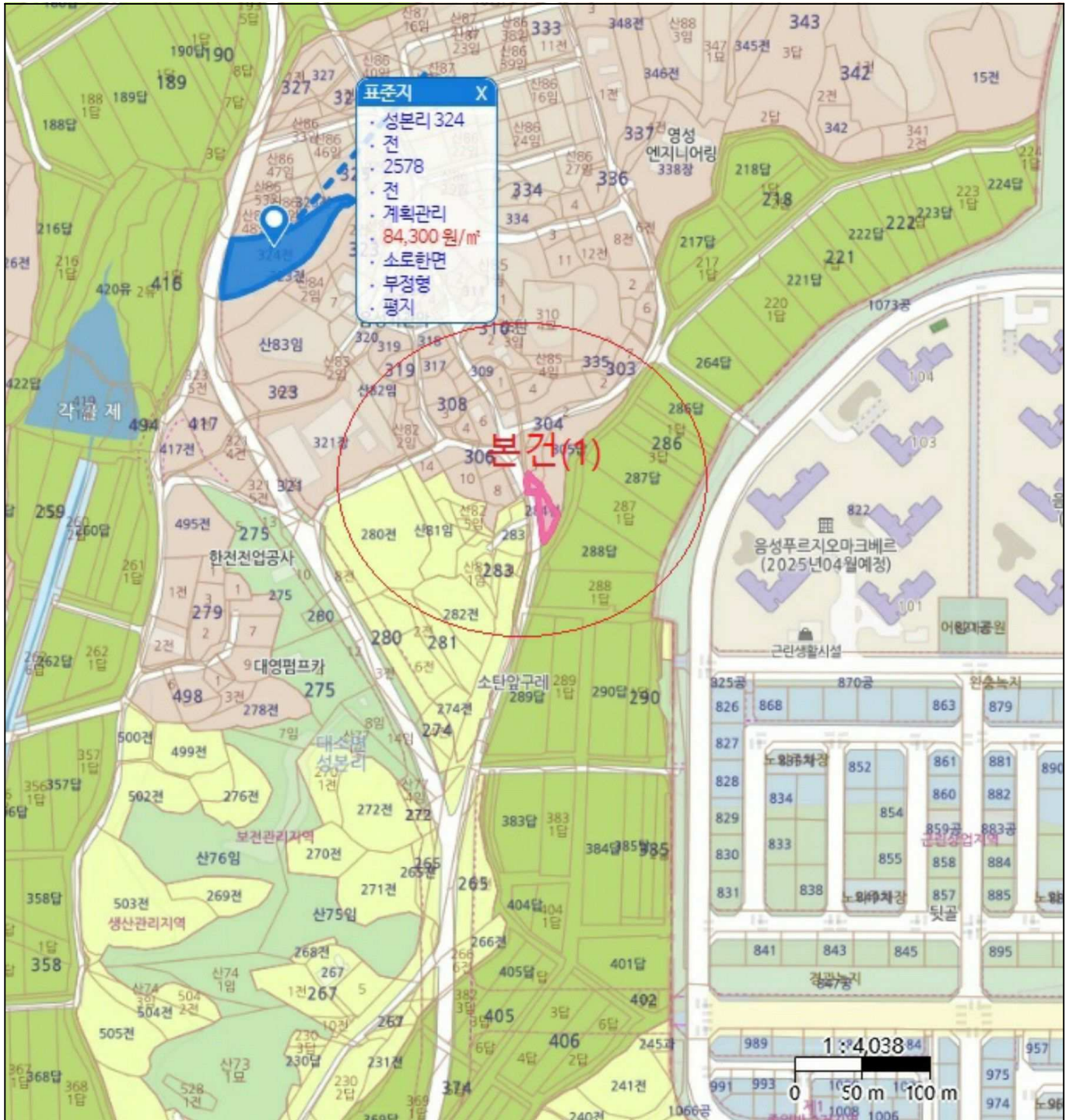
소재지 충청북도 음성군 대소면 성분리 284외



위 치 도(기호1)



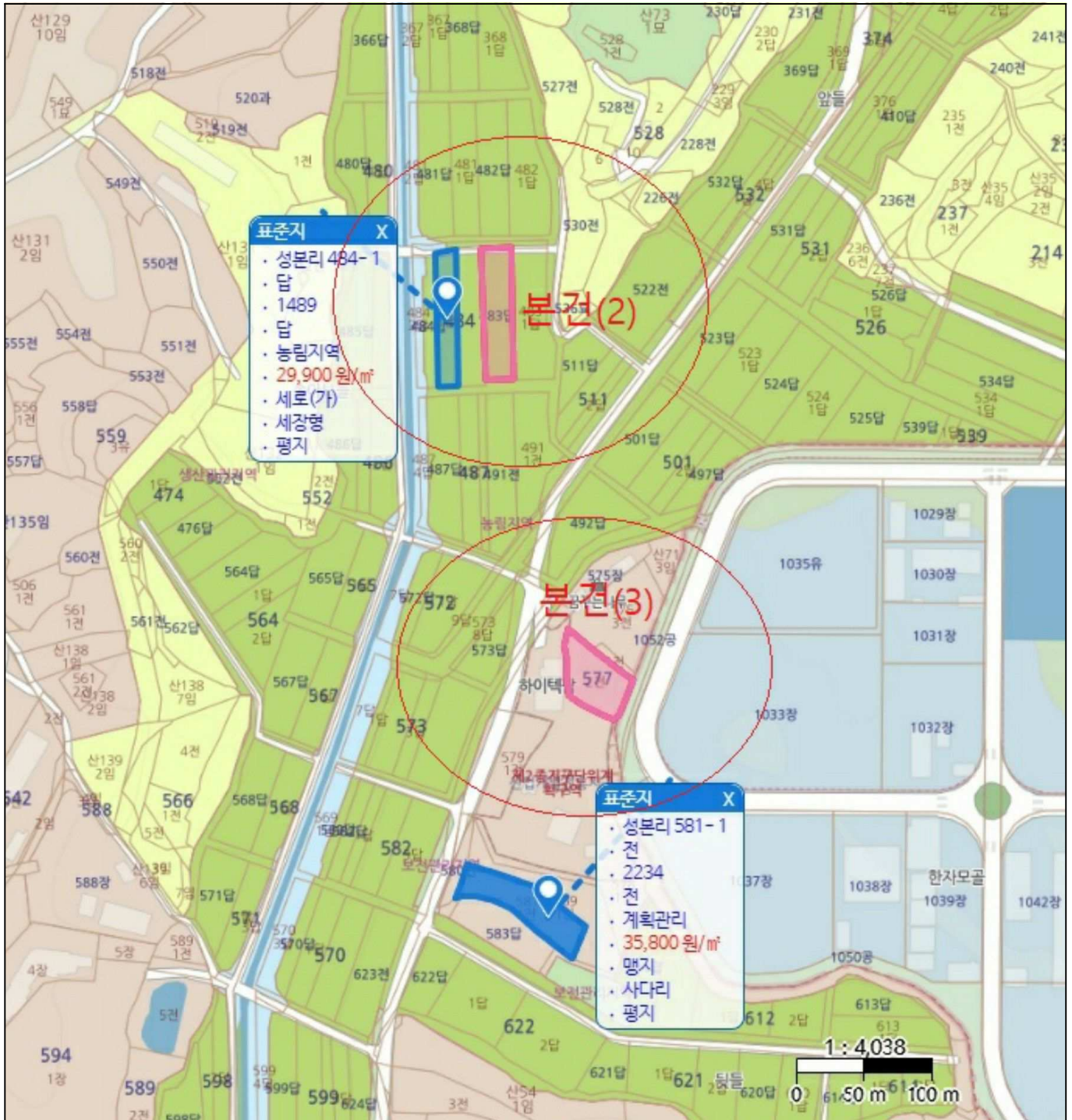
소재지 충청북도 음성군 대소면 성본리 284외



위치도(기호2,3)



소재지 충청북도 음성군 대소면 성분리 284외



항공도면(기호1)



소재지

충청북도 음성군 대소면 성본리 284외



항공도면(기호2)



소재지

충청북도 음성군 대소면 성분리 284외



항공공도면(기호3)



소재지

충청북도 음성군 대소면 성본리 284외



지 적 도(기호1)



기호1토지: 성본리 284, 전 359m²

제시외건물

㉠: 콘크리트기둥 기와지붕, 정자(성본경로정), 약13.4m²

㉡: 목재기둥 스텔트지붕, 건조기보관소, 약23.5m²

㉢: 철파이프골조 강판불임 강판붕,창고,약37.7m²

※㉠은 마을에서 설치한 것으로 탐문조사되어 제시외건물로 평가 하지 않았으며,

㉡,㉢은 제시외건물로 평가 하였음,

지 적 도(기호2)



기호2토지: 성분리 483, 단 2,008m², 현황 "전", "전 기타"

제시외건물

㉞: 철파이프골조 비닐하우스, 약384m²

㉞: 철파이프골조 비닐하우스, 약390m²

㉞: 목재기둥 판넬지붕, 쉼터, 약21m²

㉞: 컨테이너구조, 농막, 약18m²

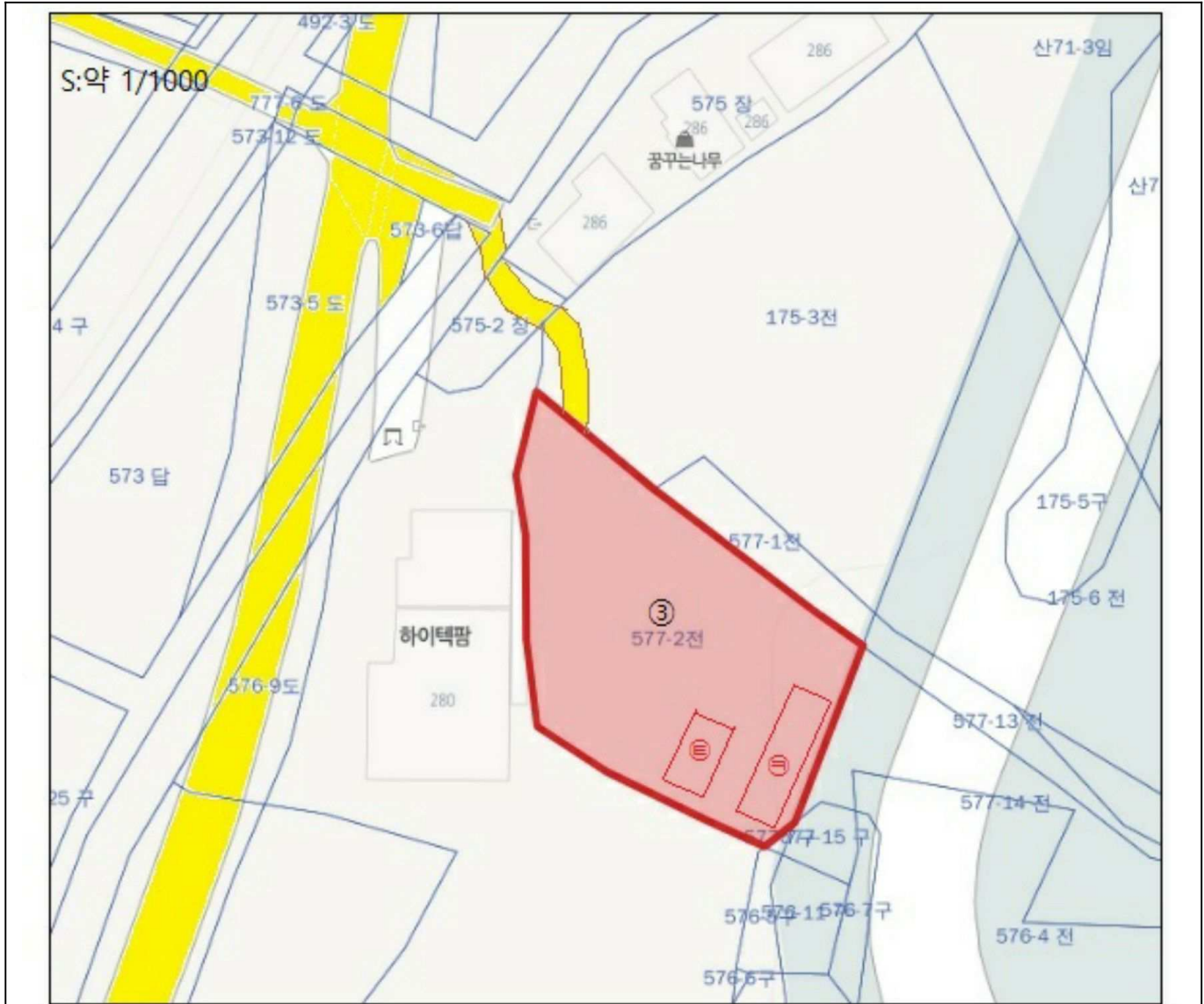
㉞: 컨테이너구조, 창고, 약12m²

㉞: 판넬조 판넬지붕, 건조기, 약8m²

㉞: 컨테이너구조, 창고, 약33.6m²

※㉞,㉞은 제시외건물로 평가하였으며,㉞~㉞은 이동식구조로서 제시외건물로 평가 하지 않음.

지 적 도(기호3)



기호3토지: 성분리 577-2, 전 1,809m²

제시외건물

⊖: 철파이프골조 비닐덮개워 차광비닐,창고, 약126m².

⊕: 철파이프골조 비닐덮개,창고,약60m²



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)



(3)