

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인 주식회사 153랜드  
소유물건(2025타경30360)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관  
김영주

감정평가서번호: 청주25-021301



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

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

감정평가사 남 장 우 (인)  
남 장 우

감정평가액	일십일억팔천육십오만사천이백사십원정(₩1,180,654,240.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 153랜드 (2025타경30360)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19	2025.02.19	
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	13,729	토지	13,729	-	769,305,800
	건물	895.42	건물	895.42	-	346,006,440
	제시외건물	(232.25)	제시외건물	235.14	-	65,342,000
	제시외건물	1 (11.55)x- 4				
합 계					₩1,180,654,240	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 수안보면 중산리 소재 "상촌마을" 남쪽 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가 조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 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 02월 19일임.

### 3. 감정평가의 조건

없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.02.17.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 그 밖의 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 3) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 제시외 물건 ㉠~㉣이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 제시외 물건 ㉤ 및 ㉥은 인근 주민 4인의 공동 소유로 탐문되어 공유지분으로 보아 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 소유(공유)관계를 재확인하시기 바람.
- ④ 본건 일련번호 3) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무(식재 면적 미미함), 진입로, 본건 일련번호 4) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무, 염소사, 진입로가 소재하는 바, 일련번호 4) 지상 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 일련번호 6) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 염소사 등이 소재하는 바, 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 일련번호 3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 이동가능한 저장고 및 건조기가 설치되어 있는 바, 이동이 용이하여 감정평가 제외하였음.
- ⑦ 본건 일련번호 3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 조경수 및 조경석이 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 본건 일련번호 4) 지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행을 고려하여 임지에 포함 평가하였음.
- ⑧ 본건 일련번호 4) 토지는 생산관리지역과 농림지역의 2개의 용도지역에 걸쳐 소재하나 생산관리지역에 속하는 면적이 과소하여 전체 토지가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 바, 주용도지역인 농림지역을 기준으로 전체 토지를 평가하되 용도지역을 달리하는 영향의 정도를 반영하여 평가하였음.

# 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 수안보면 중산리	311-3 위 지상 에이 동호	공장	철골조 박공(판빌)지붕 단층  내역: 공장	401.71	401.71	382,000	153,453,220	
	[도로명주소] 충청북도 충주시 수안보면 큰갓골길 49				92.00	92.00	425,000	39,100,000	
2	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상 비이 동호	공장	철골조 박공(판빌)지붕 단층	401.71	401.71	382,000	153,453,220	
	[도로명주소] 충청북도 충주시 수안보면 큰갓골길 49								
3	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3	공장용지	계획관리지역	6,149	6,149	108,000	664,092,000	
4	충청북도 충주시 수안보면 중산리	산50-4	임야	농림 지역 생산관리지역	4,506	4,506	4,800  (4,600)	21,628,800  (20,727,600)	"제한받는 가액"
5	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-5	도로	생산관리지역	2,625	2,625	25,000	65,625,000	

# 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	
6	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-4	임야	생산관리지역	449	449	40,000  (28,000)	17,960,000  (12,572,000)	"제한받는 가액"
<b>소 계</b>								<b>₩1,115,312,240</b>	
	[제시외물건]								
ㄱ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	차양	목조 경량철골지붕틀 판넬지붕	(38.25)	38.25	식	3,825,000	
ㄴ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(2)	2	식	50,000	
ㄷ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	사무실	목조 판넬지붕 단층	(52)	52	식	15,600,000	비이동내 소재
ㄹ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	배양실	목조 판넬지붕 단층	(88)	88	식	26,400,000	비이동내 소재
ㅁ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	배양실	판넬조 판넬지붕 단층	(52)	52	식	15,600,000	비이동내 소재
ㅂ	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	1 (11.55)x- 4	2.89	식	867,000	공유지분

## 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	
스	충청북도 충주시 수안보면 중산리	311-3 위 지상	지하수	관정	1 (1식)x- 4	1 1식x- 4	-	3,000,000	공유지분 관정집 포함
<b>소 계</b>								<b>₩65,342,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,180,654,240.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 일련번호 1 ~ 3



소재지	충주시 수안보면 중산리 311-3		
용도지역	계획관리지역		
이용상황	공장, 사무실		
토 지	지 목 장	면 적	6,149 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철골조	
	사용승인	2001.09.27	
	연 면 적	895.42	m <sup>2</sup>

### 2. 일련번호 4

소 재 지	충청북도 충주시 수안보면 중산리 산50-4			용도지역	농림지역, 생산관리지역
토 지	지목	임야	면적 4,506m <sup>2</sup>	이용상황	자연림, 진입로, 염소사, 과수원



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 일련번호 5

소재지	충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-5			용도지역	생산관리지역	
토지	지목	도로	면적	2,625㎡	이용상황	도로



## 4. 일련번호 6

소재지	충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-4			용도지역	생산관리지역	
토지	지목	임야	면적	449㎡	이용상황	염소사 등



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

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

### 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

감정평가액 = 토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
3	중산리 311-3	6,149	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	62,300
4	중산리 산50-4	4,506	임야	자연림, 염소사, 진입로 등	농림지역 생산관리	세로(가)	부정형 완경사	2,210
5	중산리 311-5	2,625	도로	도로	생산관리	-	부정형 완경사	5,870
6	중산리 311-4	449	임야	염소사 등	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	3,780

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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	중산리 165	9,503	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	78,800
B	중산리 산59-1	109,570	임야	자연림	농림지역	세로(가)	부정형 급경사	1,010
C	화천리 300-23	660	대	단독 주택	생산관리	세로(가)	사다리 평 지	51,600
D	중산리 산46-2	4,775	임야	자연림	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	2,880

## 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
0.198	충청북도 충주시 (25.01.01~25.02.19 ) (생산관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.123 ( 1 + 0.00123 * 50/31 ) ≒ 1.00198

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
0.200	충청북도 충주시 (25.01.01~25.02.19 ) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.124 $( 1 + 0.00124 * 50/31 ) \approx 1.00200$

지가변동률(%)	비 고
0.237	충청북도 충주시 (25.01.01~25.02.19 ) (농림) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.147 $( 1 + 0.00147 * 50/31 ) \approx 1.00237$

※ 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

### 라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건3	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	0.90	본건3 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 열세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성			
		인력수급의 난이도			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성			
물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성				
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.85	본건3 토지는 비교표준지 대비 고저(경사지 등) 등에서 열세함.
		형상			
	고저	고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건3 토지는 대체로 대등함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.765	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <임야지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건4	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.95	본건4 토지는 비교표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.20	본건4 토지는 비교표준지 대비 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건4 토지는 대체로 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.50	본건4 토지는 비교표준지 대비 고저(경사지 등), 표고, 면적, 형상 등에서 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			
		표고			
	경사의 위치 및 굴곡				
	토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	본건4 토지 일부 생산관리지역에 속하나 그 면적은 미미함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.710	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지C	본건5	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	0.90	본건5 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 열세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성			
		인력수급의 난이도			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성			
물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성				
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.85	본건5 토지는 비교표준지 대비 고저(경사지 등), 형상 등에서 열세함.
		형상			
	고저	고저 (경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.33	본건5 토지는 행정상의 규제 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.252	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <임야지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지D	본건6	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건6 토지는 대체로 대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건6 토지는 대체로 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	비교표준지와 본건6 토지는 대체로 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	2.50	본건6 토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 토지이용상황 등에서 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			
		표고			
		경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	비교표준지와 본건6 토지는 대체로 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	2.500	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 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 <sup>2</sup> )	비고
인근 공장용지	소규모 공장지대	세로변	80,000~120,000 수준	-
인근 임야	마을주변 산간지대	세로변	2,500~25000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지 목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	중산리 254-3	계관/농림 대	총 96,000,000 원 (@ 163,265 원/m <sup>2</sup> )	2024.08.11 -	588m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 96,000,000원/ 588m <sup>2</sup> ≒ 163,265원/m <sup>2</sup>				
#2	문강리 산13-4	농림/보관 임야	총 123,000,000 원 (@ 3,164 원/m <sup>2</sup> )	2022.02.07 -	38,868m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 123,000,000원/ 38,868m <sup>2</sup> ≒ 3,164원/m <sup>2</sup>				
#3	중산리 510-6	생산관리 대	총 35,000,000 원 (@ 86,633 원/m <sup>2</sup> )	2022.09.13 -	404m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 35,000,000원/ 404m <sup>2</sup> ≒ 86,633원/m <sup>2</sup>				
#4	중산리 산47-12	생산관리 임야	총 13,000,000 원 (@ 19,877 원/m <sup>2</sup> )	2021.11.15 -	654m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 13,000,000원/ 654m <sup>2</sup> ≒ 19,877원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항증명서 등)

### (바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	토 지 / 임 야	39 건	52.04 %
		공 장	11 건	66.46 %

(출처: 부동산태인)

# 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

#### -비교표준지A

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	106,000	1.01890	1.000	1.310	141,484		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.792	1.79
	78,800	1.00200	-	-	78,958		

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

<sup>2)</sup>시점수정 (2024. 02. 20 ~ 2025. 02. 19, 충주시 계획관리지역) : 1.890% (1.01890)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(고저(경사지) 등)에서 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.11	1.00	1.18	1.00	1.00	1.310

### -비교표준지B

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,900	1.01309	1.000	0.950	2,791		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	2.758	2.75
	1,010	1.00237	-	-	1,012		

<sup>1)</sup>평가사례 : 표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(2)를 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정 (2024. 06. 12 ~ 2025. 02. 19, 충주시 농림지역) : 1.309% (1.01309)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 등), 행정적 조건(평가사례 일부 생산관리지역임)에서 열세하나, 획지조건(면적 열세, 지세 등 우세), 기타조건(평가사례 일부 현황 도로임)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	0.83	1.00	1.18	0.96	1.01	0.950

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### -비교표준지C

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	81,000	1.01207	1.000	1.232	100,996		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	51,600	1.00198	-	-	51,702	1.953	1.95

<sup>1)</sup>평가사례 : 표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정 (2024. 06. 12 ~ 2025. 02. 19, 충주시 생산관리지역) : 1.207% (1.01207)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(고저(경사지), 형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.11	1.00	1.11	1.00	1.00	1.232

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## -비교표준지D

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	16,000	1.01207	1.000	0.990	16,031		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	5.555	5.55
	2,880	1.00198	-	-	2,886		

<sup>1)</sup>평가사례 : 표준지(D)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(4)를 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정 (2024. 06. 12 ~ 2025. 02. 19, 충주시 생산관리지역) : 1.207% (1.01207)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(접근도로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(고저(경사지) 등)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990

### ③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 감정평가사례 및 거래사례 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
3	A	78,800	1.00200	1.000	0.765	1.79	108,121	108,000	-
4	B	1,010	1.00237	1.000	1.710	2.75	4,761	4,800	-
5	C	51,600	1.00198	1.000	0.252	1.95	25,406	25,000	-
6	D	2,880	1.00198	1.000	2.500	5.55	40,039	40,000	-

### (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 ~ #4

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

### 다. 시점수정

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

지가변동률(%)	비 고
0.751	<p>충청북도 충주시 (24.08.11~25.02.19 ) (계획관리)</p> <p>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.182                      2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.078                      2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.115                      2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.108                      2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.124</p> $( 1 + 0.00182 * 21/31 ) * ( 1 + 0.00078 ) * ( 1 + 0.00115 )$ $* ( 1 + 0.00108 ) * ( 1 + 0.00124 ) * ( 1 + 0.00124 * 50/31 )$ $\approx 1.00751$



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
4.869	<p>충청북도 충주시 (21.11.15~25.02.19 ) (생산관리)</p> <p>2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.264                      2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303                      2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935                      2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789                      2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.420                      2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.123</p> $( 1 + 0.00264 * 16/30 ) * ( 1 + 0.00303 ) * ( 1 + 0.01935 )$ $* ( 1 + 0.00789 ) * ( 1 + 0.01420 ) * ( 1 + 0.00123 * 50/31 )$ $= 1.04869$

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

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
3 / #1	1.00	0.85	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
4 / #2	1.15	1.00	1.00	1.40	0.93	1.00	1.497
5 / #3	1.00	0.95	1.00	0.90	0.33	1.00	0.282
6 / #4	1.00	1.00	1.00	1.70	1.00	1.18	2.006

\* 본건3/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(고저(경사지 등), 형상 등)에서 열세하며, 거래사례 일부 농림지역에 속하나 그 면적은 미미함.

\* 본건4/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(접근도로의 폭 등), 획지조건(고저(경사지 등), 표고, 면적 등)에서 우세하나, 행정적 조건(거래사례 일부 보전관리지역에 속함)에서 열세함.

\* 본건5/사례#3 : 본건은 거래사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(고저(경사지), 형상 등), 행정적 조건(행정상의 규제 정도 등)에서 열세함.

\* 본건6/사례#4 : 본건은 거래사례 대비 획지조건(형상, 토지이용상황 등), 기타조건(거래사례 일부 현황 도로임)에서 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
3	#1	163,265	1.00	1.00751	1.000	0.680	111,854	112,000
4	#2	3,164	1.00	1.03865	1.000	1.497	4,920	4,900
5	#3	86,633	1.00	1.02745	1.000	0.282	25,101	25,000
6	#4	19,877	1.00	1.04869	1.000	2.006	41,815	42,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

### 가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
3	108,000	112,000	-
4	4,800	4,900	-
5	25,000	25,000	-
6	40,000	42,000	-

### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사  
례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에  
관한 법률」 제3조 제1항 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 <sup>2</sup> )	사용승인일	건물관리상태		
1	지상 1층	철골조	공장, 사무실	493.71	2001.09.27	상	중	하
2	지상 1층	철골조	공장	401.71	2001.09.27	상	중	하

#### 부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
1	-	-	○	○	-	-	-	-	-

### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
1	철골조	900,000	-	900,000	40	공장
	철골조	1,000,000	-	1,000,000	40	사무실
2	철골조	900,000	-	900,000	40	공장

## 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 2023년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m : @937,000원/m<sup>2</sup> (3등급)

[사무실(저층용)] 철골조/저층용/평지붕 : @1,551,000원/m<sup>2</sup> (3등급)

※ 건물신축단가(한국부동산원 2024년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널잇기(층고 9m기준) : @750,000원/m<sup>2</sup> (3등급)

[점포및상가] 철골조 슬래브지붕 : @1,214,000원/m<sup>2</sup> (3등급)

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
				실제	유효			
1	공장	900,000	40	23	23	17	17/40	382,000
	사무실	1,000,000	40	23	23	17	17/40	425,000
2	공장	900,000	40	23	23	17	17/40	382,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

토지·건물 평가액의 합계	1,180,654,240 원 (토지: 769,305,800원, 건물: 346,006,440원, 제시외건물: 65,342,000원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가준법에 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 수안보면 중산리 소재 "상촌마을" 남쪽 인근에 위치하며, 인근은 소규모공장, 축사, 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 간선도로(중산신촌길)가 소재하나 노선버스 정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 대중교통 이용은 다소 불편시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 공히 완경사지대의 부정형 토지로서 공업용 건부지(본건 일련번호 3), 자연림, 영소사, 진입로, 과수원(본건 일련번호 4), 도로(본건 일련번호 5), 영소사 등(본건 일련번호 6)으로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 남쪽(일련번호 3), 서쪽(일련번호 4), 동쪽(일련번호 6)으로 노폭 3 ~ 4m 포장도로와 각각 접하며, 일련번호 5 토지가 노폭 3 ~ 4m 포장도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형), 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

일련번호 4) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>,

일련번호 5) : 생산관리지역, 일반철도(일반철도2)(저축), 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

일련번호 6) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 제시외 물건 ㉠~㉢이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

제시외 물건 ㉡ 및 ㉢은 인근 주민 4인의 공동 소유로 탐문되어 공유지분으로 보아 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 소유(공유)관계를 재확인하시기 바람.

본건 일련번호 3) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무(식재 면적 미미함), 본건 일련번호 4) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무, 염소사가 소재하는 바, 일련번호 4) 지상 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 6) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 소유자 미상의 염소사 등이 소재하는 바, 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 이동가능한 저장고 및 건조기가 설치되어 있는 바, 이동이 용이하여 감정평가 제외하였음.

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 조경수 및 조경석이 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 본건 일련번호 4) 지상에 소재하는 활잠목 등은 거래관행을 고려하여 임지에 포함 평가하였음.

## (7) 공부와의 차이

본건 일련번호 3)의 공부상 지목은 '공장용지'이나 현황 일부 도로(면적은 미미함), 본건 일련번호 4)의 공부상 지목은 '임야'이나 현황 일부 도로(면적은 미미함), 본건 일련번호 6)의 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 염소사 등으로 이용 중임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건 일련번호 1) : 철골조 박공(판넬)지붕 단층 건물로  
벽체: 판넬 마감 등.  
바닥: 콘크리트 마감 등.  
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

본건 일련번호 2) : 철골조 박공(판넬)지붕 단층 건물로  
벽체: 판넬 마감 등.  
바닥: 콘크리트 마감 등.  
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

## (2) 이용상태

본건 일련번호 1) : 공장, 사무실,

본건 일련번호 2) : 공장(내부에 굴뚝이 배양실 등 신축 중임)으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

본건 일련번호1) : 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

# 건물 감정평가 요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 제시외 물건 ㉠~㉣이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

제시외 물건 ㉡ 및 ㉣은 인근 주민 4인의 공동 소유로 탐문되어 공유지분으로 보아 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 소유(공유)관계를 재확인하시기 바람.

본건 일련번호 3) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무(식재 면적 미미함), 본건 일련번호 4) 일부는 인접지 소유자 소유로 탐문되는 복숭아나무, 영소사가 소재하는 바, 일련번호 4) 지상 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 6) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 소유자 미상의 영소사 등이 소재하는 바, 제시외 물건 등이 경매 대상에서 제외되어 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 토지건물 감정평가명세표에 병기하오니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 이동가능한 저장고 및 건조기가 설치되어 있는 바, 이동이 용이하여 감정평가 제외하였음.

본건 일련번호 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 조경수 및 조경석이 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 본건 일련번호 4) 지상에 소재하는 활잡목 등은 거래관행을 고려하여 임지에 포함 평가하였음.

## (5) 공부와의 차이

-.

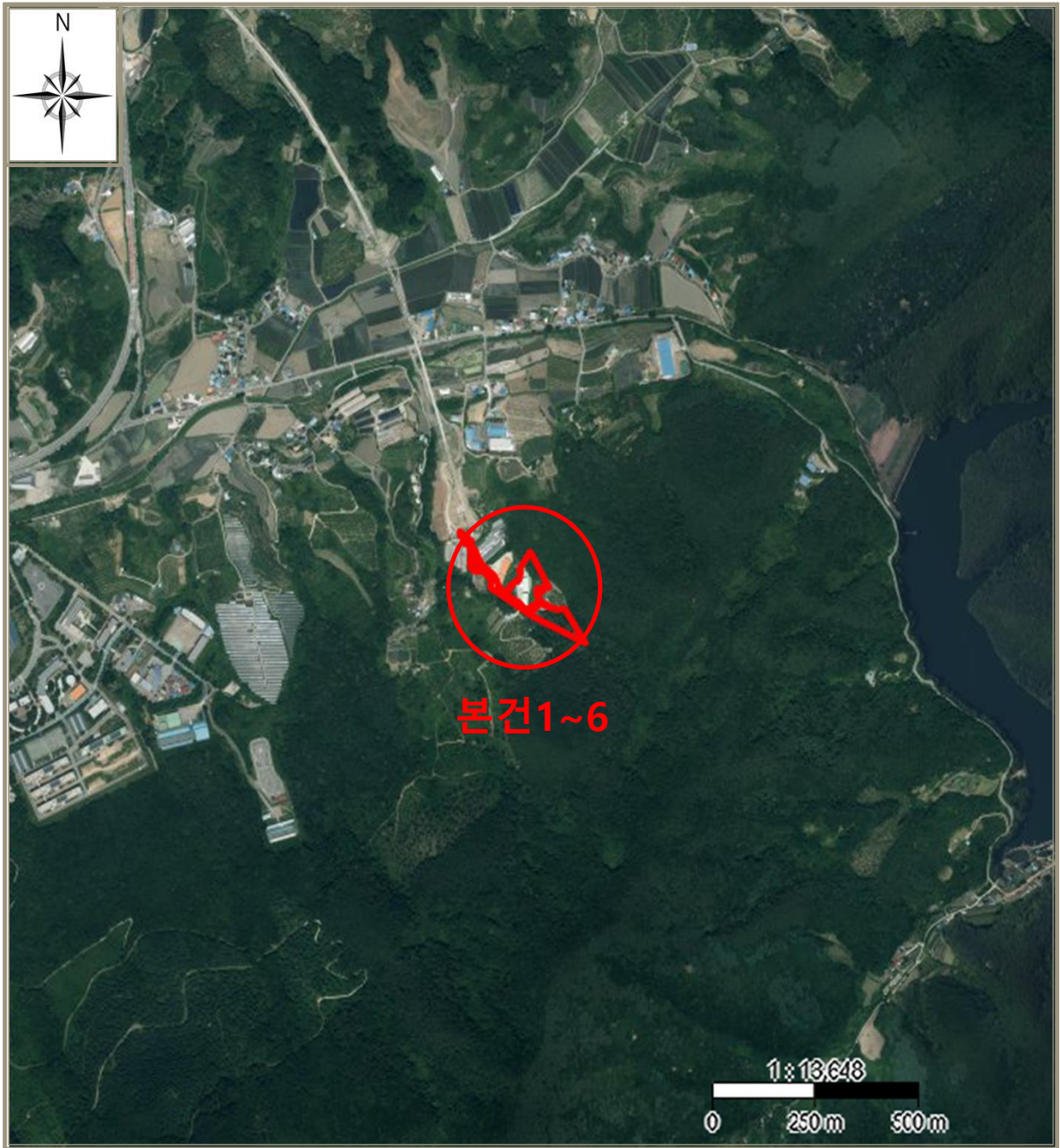
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도

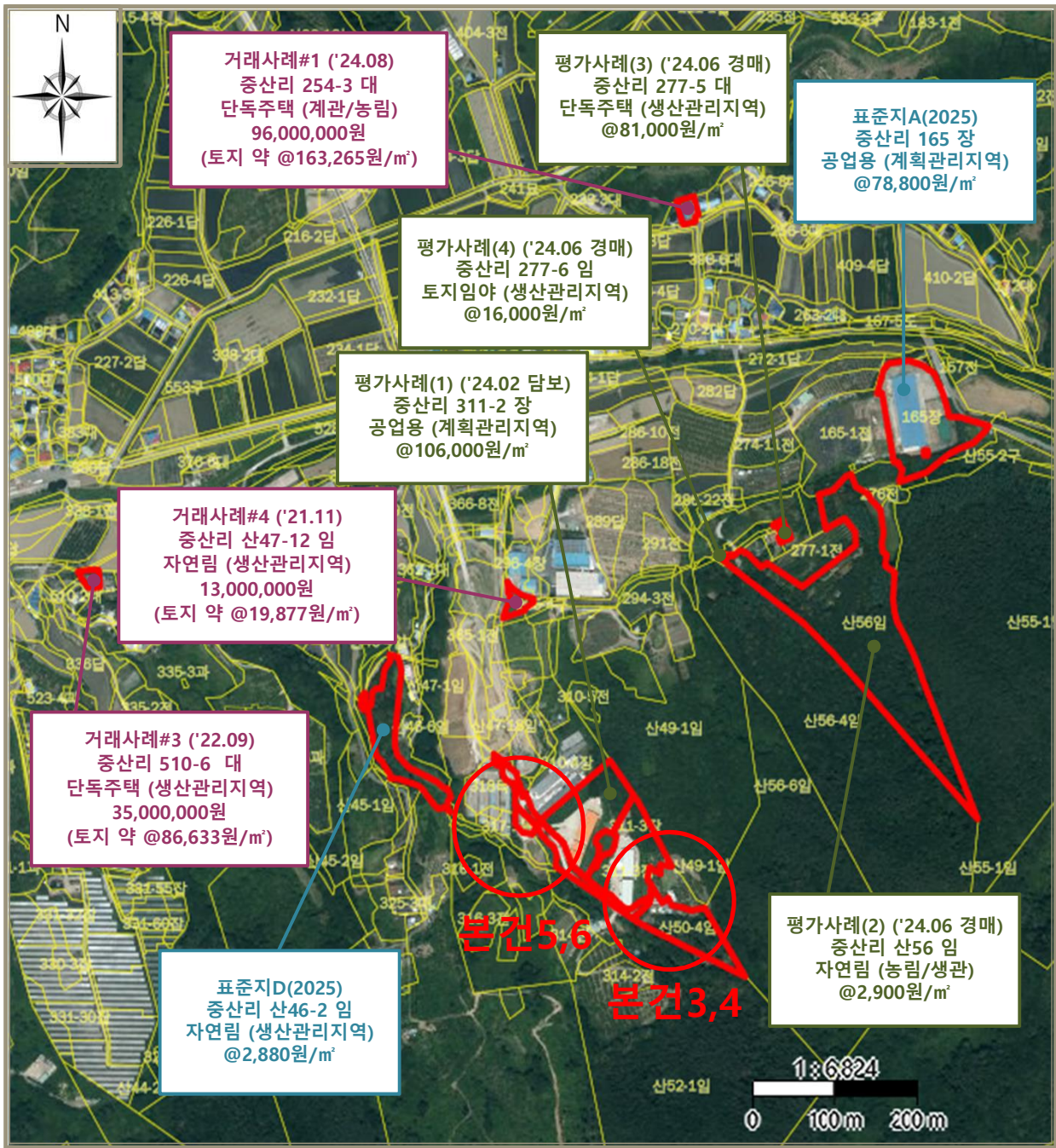
소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



# 가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외
-----	---------------------------

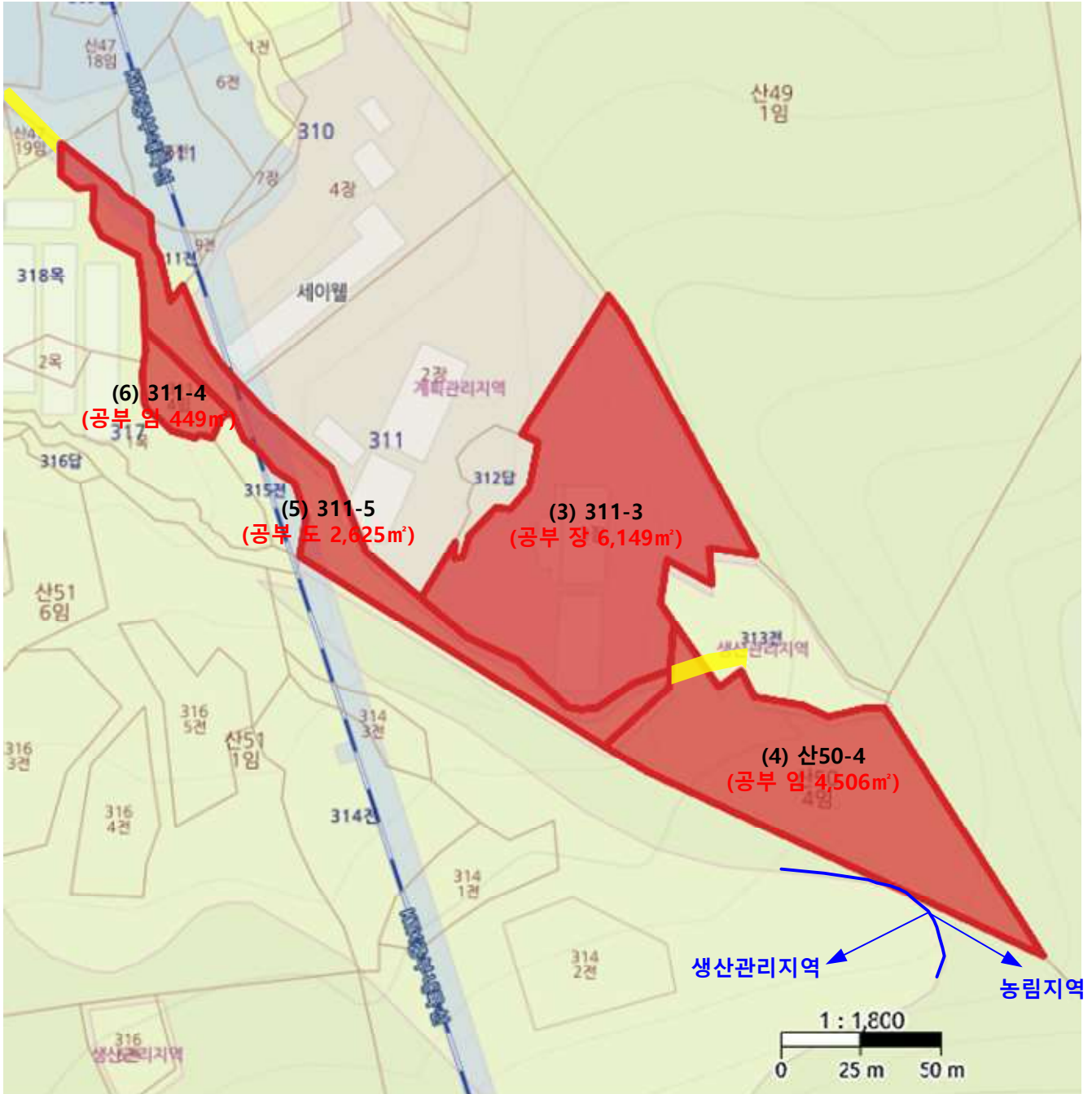


[ 범례 ]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

# 지적 개황도

N  
4  
S

S : 1 / 1800



범례

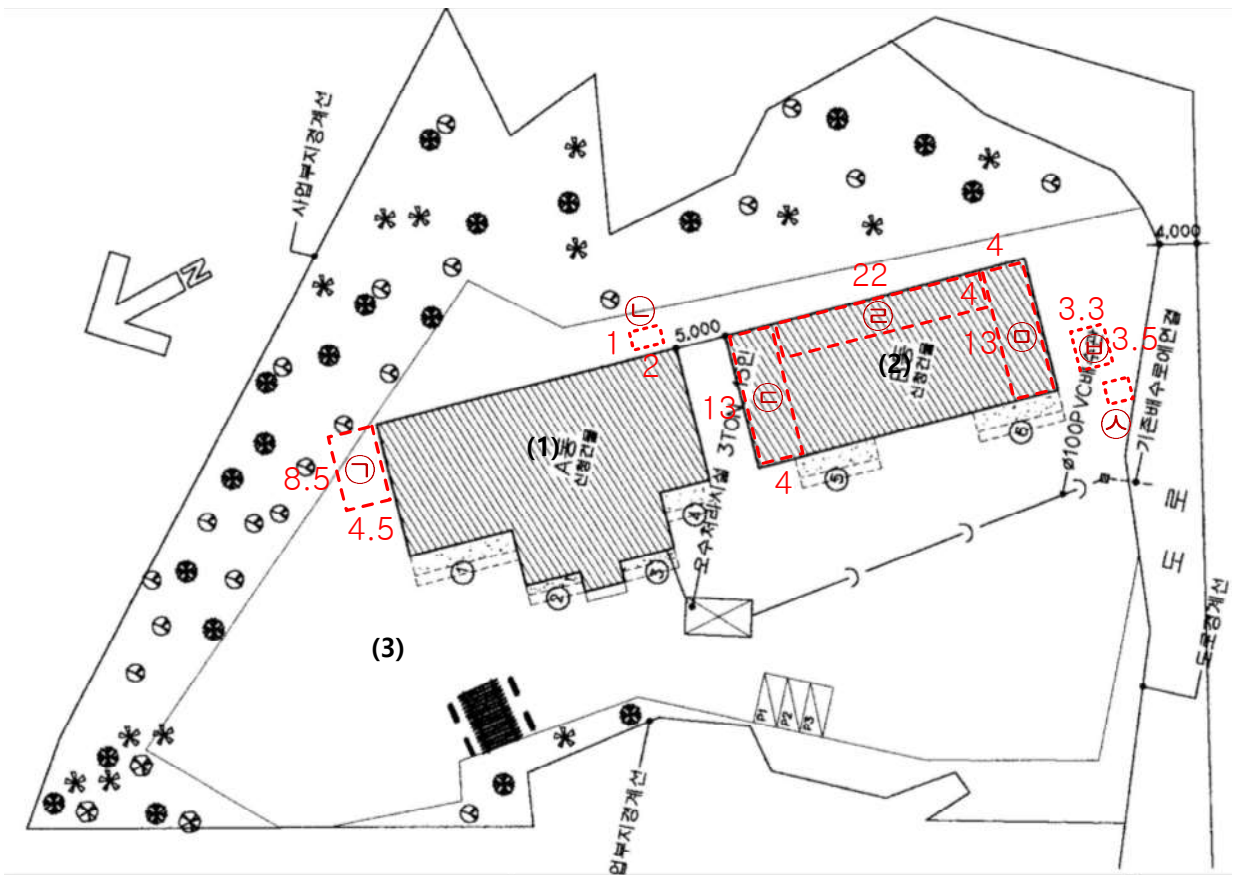
평가대상토지  
도로선  
도시계획선

용도지역구분선  
평가건물1층  
평가건물2층

평가건물3층이상  
평가제외건물  
제시외건물

# 건물 배치도

N.T.S

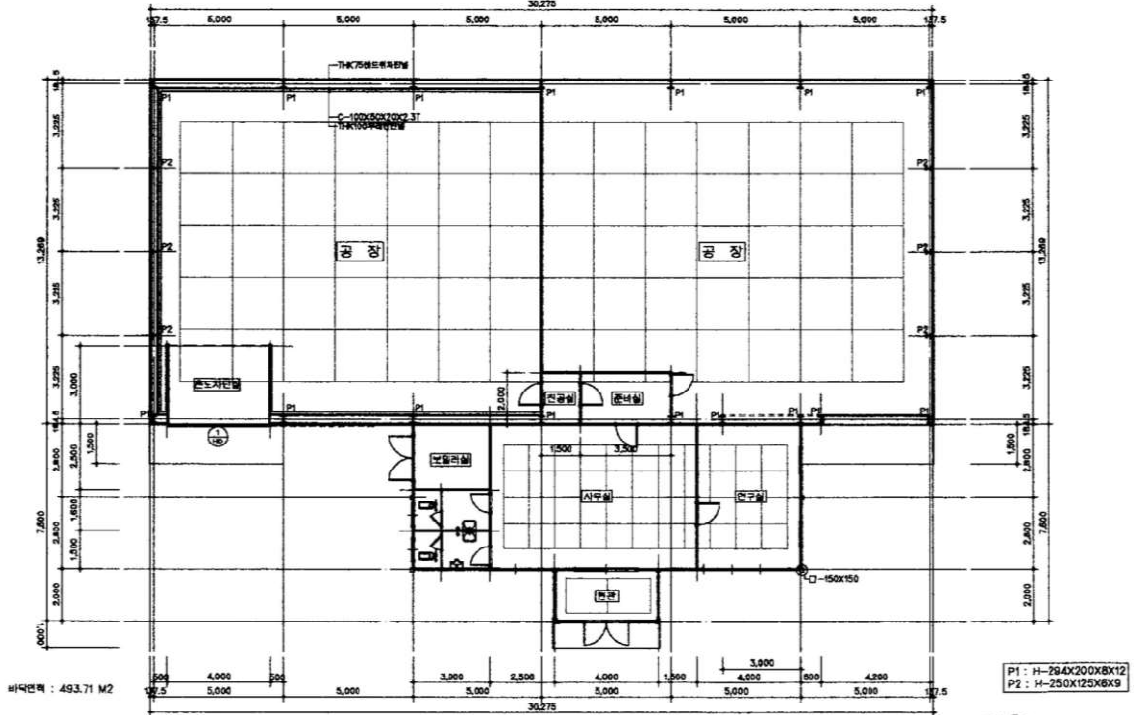


## 【제시외물건】

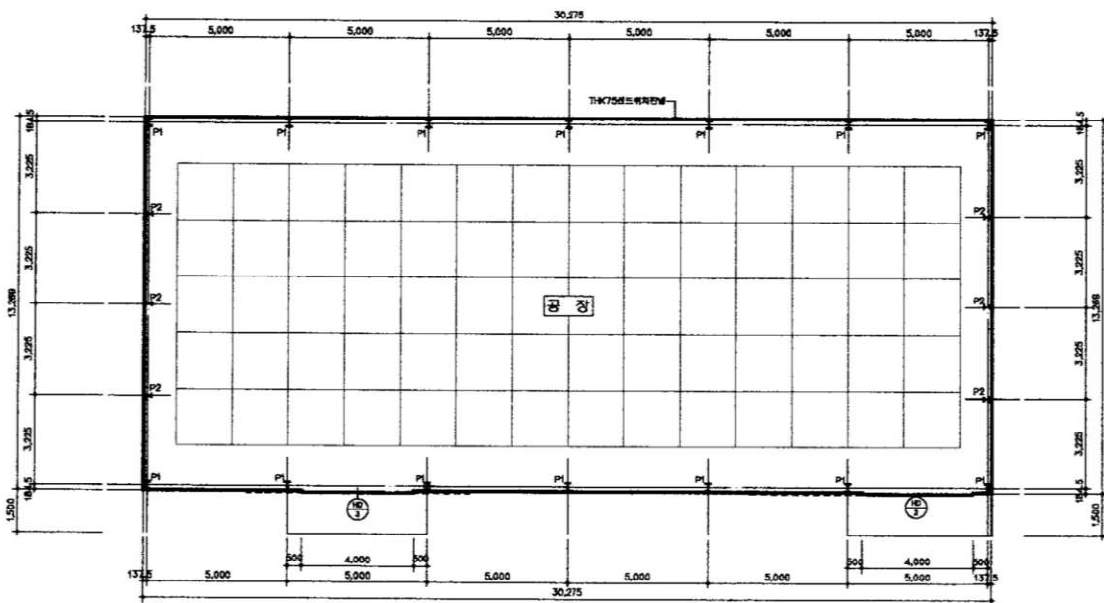
- ㄱ. 목조 경량철골지붕틀 판넬지붕 (차양, 약 38.25㎡)
- ㄴ. 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (창고, 약 2㎡)
- ㄷ. 목조 판넬지붕 단층 비이동내 소재 (사무실, 약 52㎡)
- ㄹ. 목조 판넬지붕 단층 비이동내 소재 (배양실, 약 88㎡)
- ㅁ. 판넬조 판넬지붕 단층 비이동내 소재 (배양실, 약 52㎡)
- ㅂ. 판넬조 판넬지붕 단층 (물탱크실, 약 11.55㎡)
- ㅅ. 지하수 관정 1식

# 건물개황도

N.T.S



【 일련번호 1) 면적 : 493.71m<sup>2</sup>】



【 일련번호 2) 면적 : 401.71m<sup>2</sup>】

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



본건1) 전경



본건1) 전경



본건1) 내부 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



본건2) 전경



본건2) 내부 전경



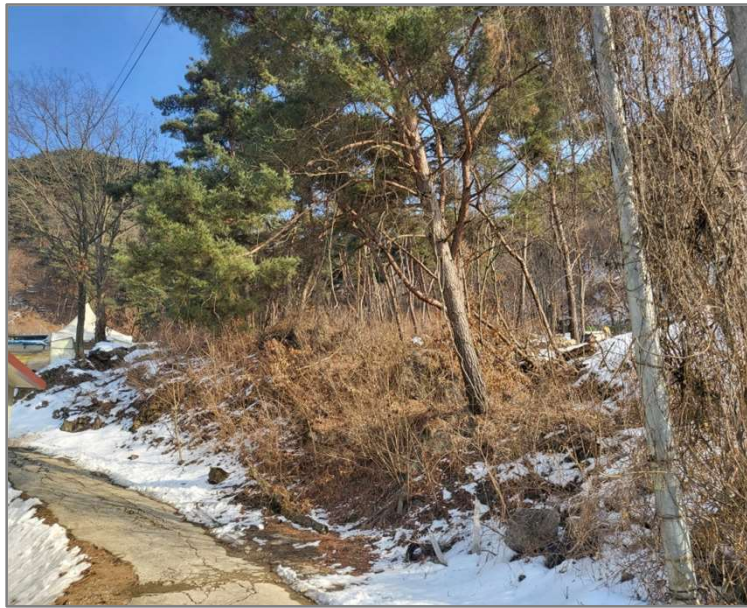
본건3) 전경

# 사 진 용 지

---

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



본건4) 전경



본건5) 전경



본건5) 전경

---

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



본건5) 전경



본건5) 전경



본건6) 전경

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢

# 사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



제시외건물㉾



제시외건물㉿



제시외건물㊱

# 사 진 용 지

소재지

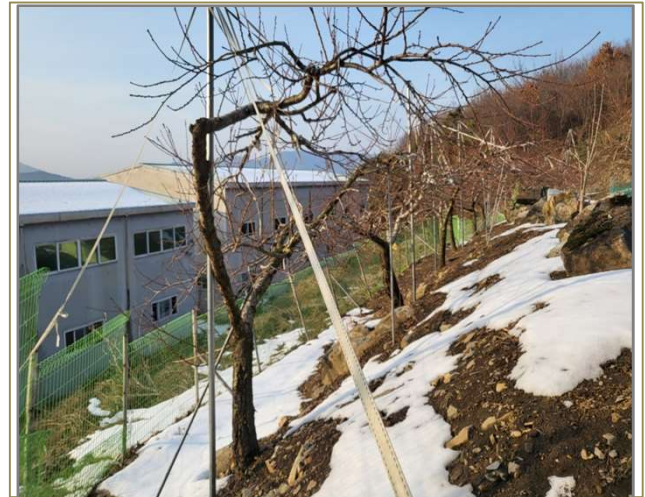
충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



제시외물건㉠



본건3) 지상 조경수, 조경석



본건3), 4) 지상 타인소유 수목

# 사 진 용 지

---

소재지

충청북도 충주시 수안보면 중산리 311-3 외



본건6) 지상 염소사



본건3) 지상 이동가능 저장고



본건3) 지상 이동가능 건조기

---