

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인주식회사 송이팜
소유물건(2024타경33159)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김상우

감정평가서번호: 청주24-061901



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	이억팔천구백사십오만오천원정(₩289,455,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김상우		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인주식회사 송이팜 (2024타경33159)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.07.03	2024.07.01 ~ 2024.07.03	2024.07.03	
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	1,494.8	토지	1,494.8	90,000	134,532,000
	건물	250.48	건물	250.48	-	154,373,000
	제시외건물	(5)	제시외건물	5	-	550,000
합 계					₩289,455,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 소재 "조동마을" 남서쪽 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (강제)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 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 07월 03일임.

3. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가의 실지조사는 2024.07.01.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격 자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 2) 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) 및 2) 토지는 일단으로 이용 중이며, 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로 판단되어 일단지로 평가하였음.
- ④ 본건 지상에 소나무 등 조경수 및 조경석이 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 단독주택 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크 및 계단 부분은 단독의 효용가치가 희박하고 건물과 불가분의 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 참고 건물 내외에 소재하는 동산(콘텐싱 유니트, 유니트 쿨러, 철재 선반 등)은 감정평가 제외하였으니, 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 덕련리	389-33	대	계획관리지역	296	296	90,000	26,640,000	일단지 평가
2	동 소	391	대	계획관리지역	1,198.8	1,198.8	90,000	107,892,000	일단지 평가
3	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리	391, 389-33 위 지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판빌) 단층	83.48	83.48	925,000	77,219,000	
	[도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 당우리길 413-61		부속건물 창고	일반철골구조 기타지붕(판빌) 단층	167	167	462,000	77,154,000	
소 계								₩288,905,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리	391 위 지상	보일러실	벽체이용 샌드위치 판빌조 판빌지붕 단층	(2)	2	식	500,000	
ㄴ	동 소	391 위 지상	견사	벽체이용 샌드위치 판빌조 판빌지붕 단층	(3)	3	식	50,000	
소 계								₩550,000	
합 계								₩289,455,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요



소재지	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391		
용도지역	계획관리지역		
이용상황	단독주택 및 창고		
토 지	지 목	대 면 적	1,494.8 m ²
건 물	구 조	경량철골구조 / 일반철골구조	
	사용승인	2015.09.19	
	연 면 적	250.48	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 평가

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

(2) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 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. 토지평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	덕련리 389-33	296	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	58,200
2	덕련리 391	1,198.8	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	58,200

(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 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	덕련리 270-1	505	대	단독 주택	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	56,100

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
0.853	충청북도 충주시 (24.01.01~24.07.03) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.784 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.064 $(1 + 0.00784) * (1 + 0.00064 * 33/31) \approx 1.00853$

※ 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 <주택지대> 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1,2	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	1.05	본건1,2 공히 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건1,2 공히 비교표준지와 대등함.
	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	본건1,2 공히 비교표준지와 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	본건1,2 공히 비교표준지 대비 고저(경사) 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	본건1,2 공히 비교표준지와 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/㎡)	기타
인근 대지	순수 농촌지대	세로(가)	80,000~100,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
1	덕련리 389-33	계획관리	대	2023.03.30	경매	87,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 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/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	91,000	1.00173	1.000	0.960	87,511		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.547	1.54
	56,100	1.00853	-	-	56,579		

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

²⁾시점수정 (2024. 04. 25 ~ 2024. 07. 03, 충주시 계획관리지역) : 0.173% (1.00173)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 거래사례 및 평가사례 등을 비교·검토할 때, 상기 그 밖의 요인 보정치가 적정한 것으로 판단되는 바, 평가사례, 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, 2	A	56,100	1.00853	1.000	1.029	1.54	89,658	90,000	-

(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

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
5.498	<p>충청북도 충주시 (21.10.22~24.07.03) (계획관리)</p> <p>2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.200 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.278 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.290 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.175 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.735 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.784 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.064</p> $(1 + 0.00200 * 10/31) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.02175) * (1 + 0.01735) * (1 + 0.00784) * (1 + 0.00064 * 33/31) = 1.05498$

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

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, 2 / #1	1.04	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.201

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
- * 환경조건 : 본건과 거래사례가 대등함.
- * 획지조건 : 본건은 거래사례 대비 경사도 등에서 우세함.
- * 행정조건 : 본건과 거래사례 공히 계획관리지역으로 상호 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, 2	#1	73,260	1.00	1.05498	1.000	1.201	92,823	93,000

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, 2	90,000	93,000	-

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 적정한바, 「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 평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
3	지상 1층	경량철골구조	단독주택	83.48	2015.09.19	상	중	하
		일반철골구조	창고	167	2015.09.19	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	비 고
3	○	-	○	○	-	-	-	-	단독주택

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	경량철골구조	1,200,000	-	1,200,000	35	단독주택
	일반철골구조	600,000	-	600,000	35	창고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)

[조립식주택] 경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글 : @886,000원/m² (3등급)

[일반창고] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m : @616,000원/m² (4등급)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
3	단독주택	1,200,000	35	8	8	27	27/35	925,000
	창고	600,000	35	8	8	27	27/35	462,000

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	289,455,000 원 (토지: 134,532,000원, 건물: 154,373,000원, 제시외건물: 550,000원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 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 덕련리 소재 "조동마을" 남서쪽 인근에 위치하며, 인근은 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 근거리에 지방도(525호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 일련번호 1) 및 2)는 완경사지대의 2필 일단의 사다리형 토지로서 단독주택 및 창고 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동쪽으로 노폭 4m 내외 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>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 2) 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 지상에 소나무 등 조경수 및 조경석이 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 단독주택 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크 및 계단 부분은 단독의 효용가치가 희박하고 건물과 불가분의 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

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

본건 일련번호 3) 창고 : 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로
 외벽: 샌드위치 판넬 마감 등.
 내벽: 샌드위치 판넬 마감 등.
 창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(2) 이용상태

본건 일련번호 3) : 단독주택 및 창고로 이용 중임.

(3) 설비내역

본건 일련번호 3) 단독주택 : 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 단독주택 건물에 부속물 형태로 소재하는 데크 및 계단 부분은 단독의
 효용가치가 희박하고 건물과 불가분의 관계인 점 등을 고려하여 건물에 포함하여
 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

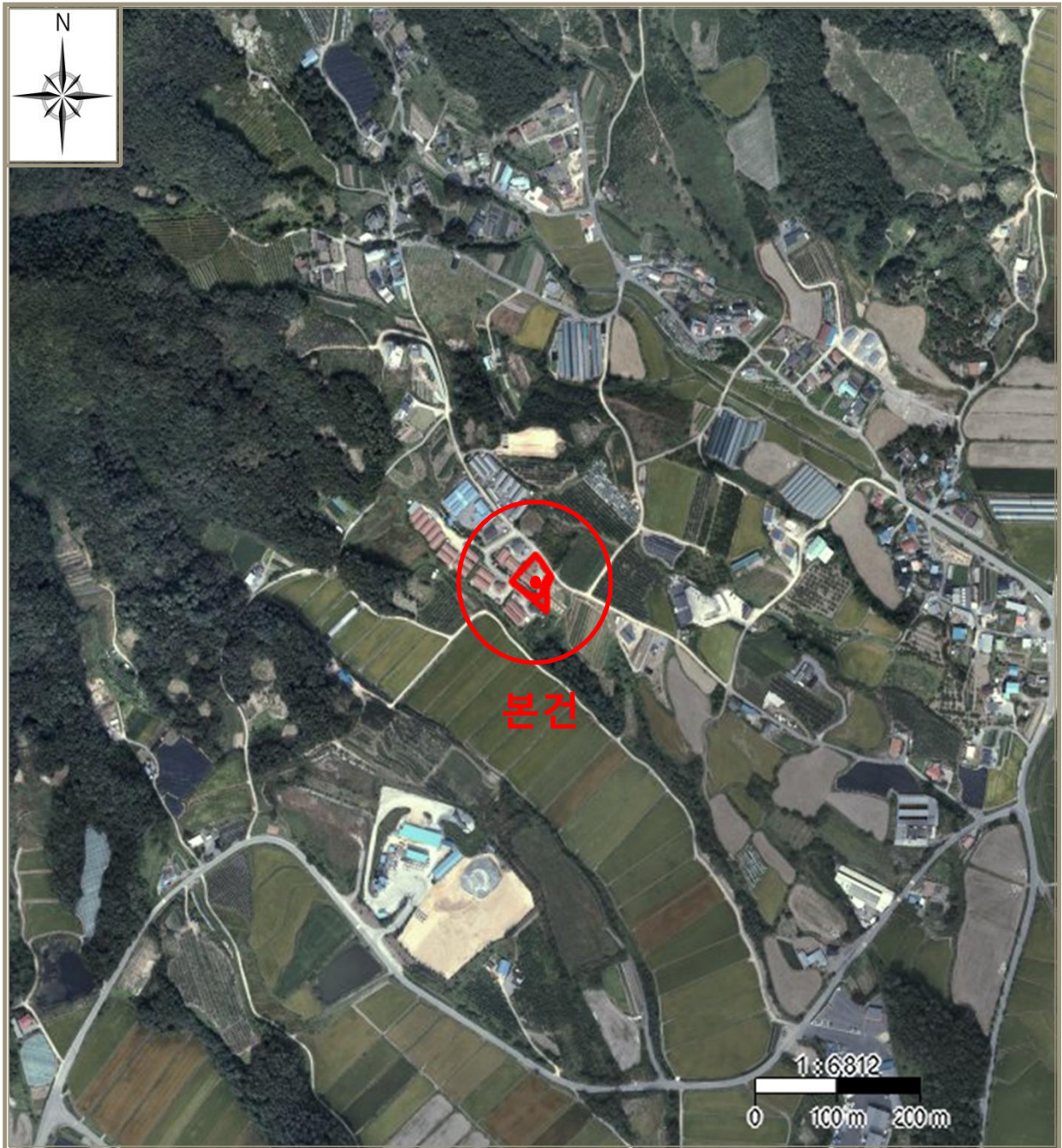
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 창고 건물 내외에 소재하는 동산(콘텐싱 유니트, 유니트
 쿨러, 철재 선반 등)은 감정평가 제외하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

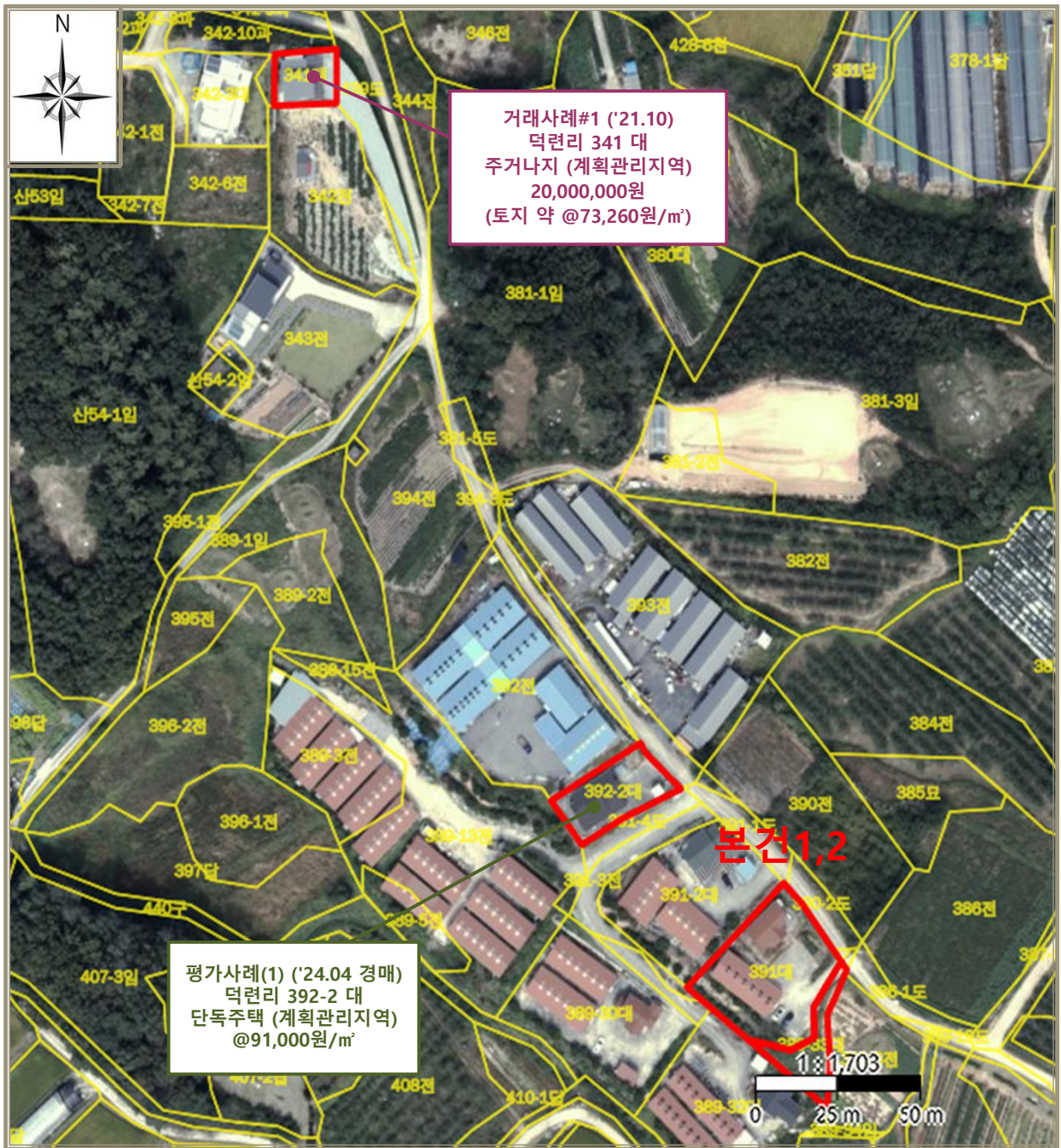
소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕런리 389-33, 391



가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391
-----	------------------------------

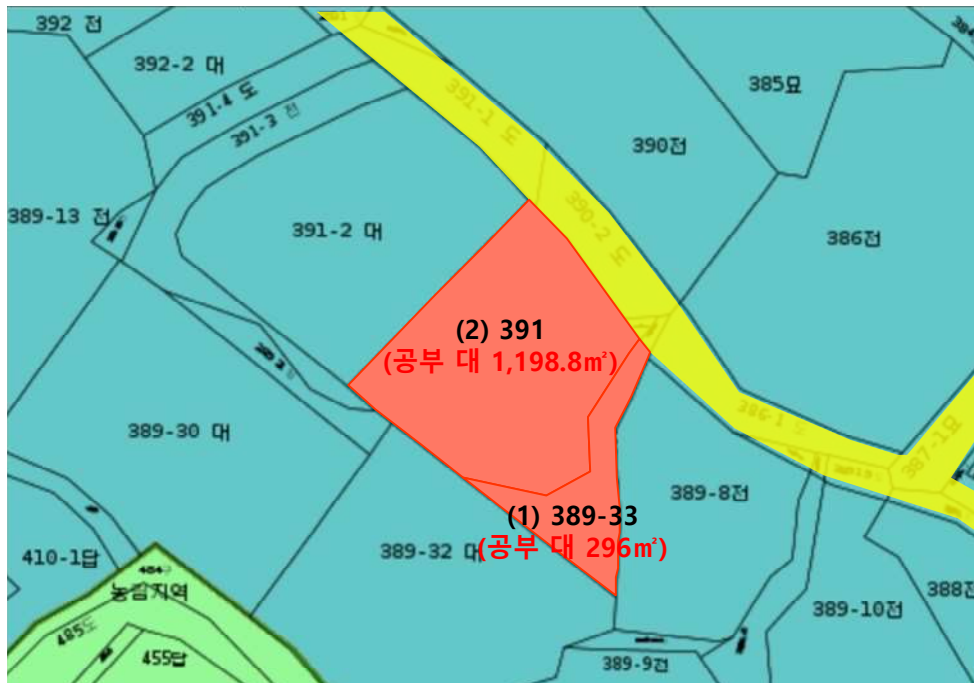


- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지적 개황도



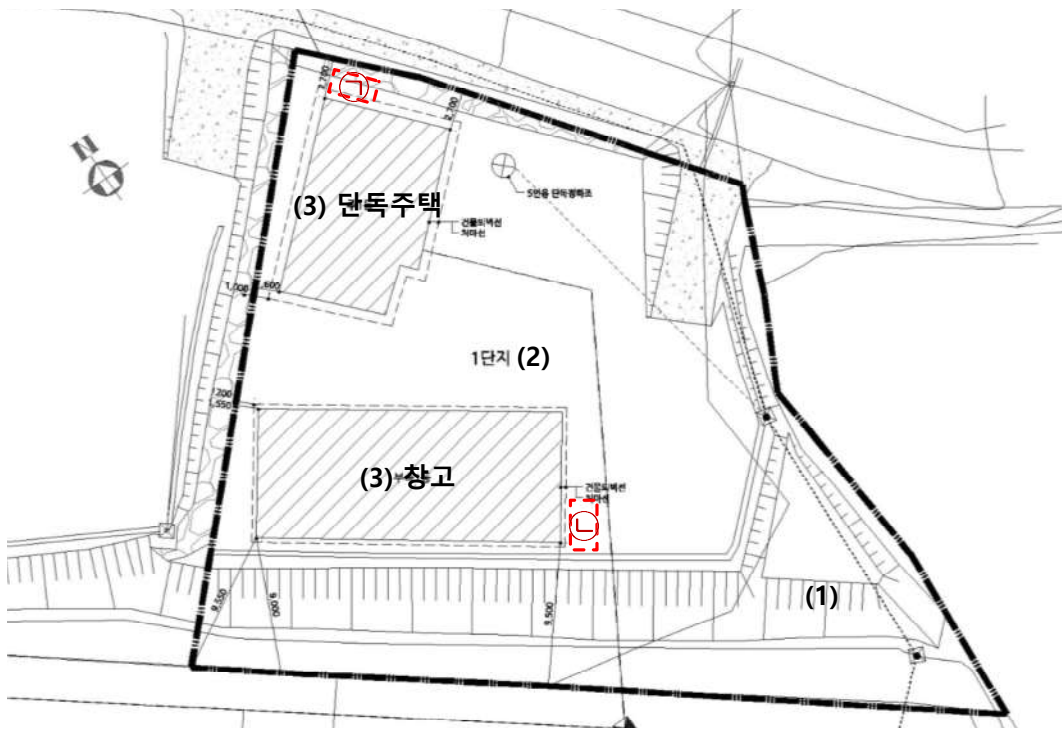
S : 1 / 1200



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

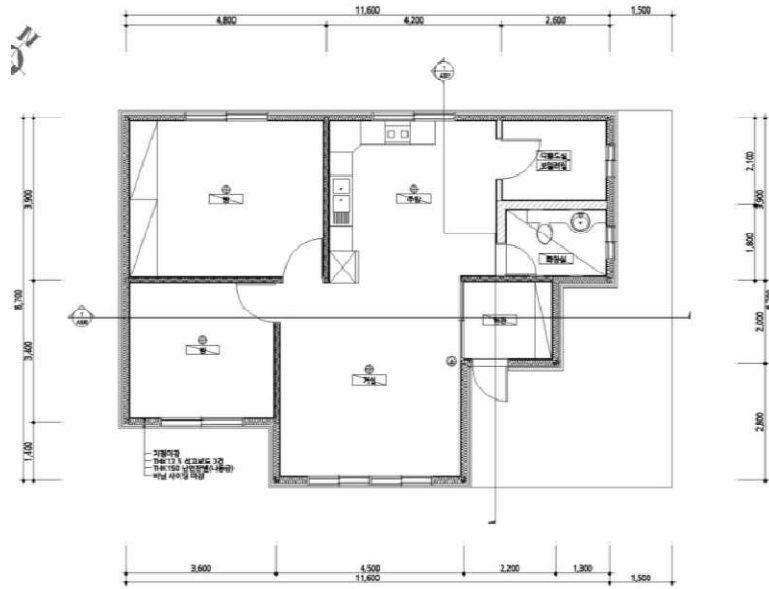
배치도

N.T.S

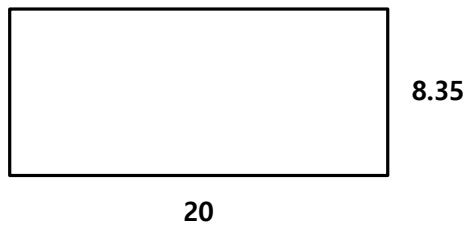


건물개황도

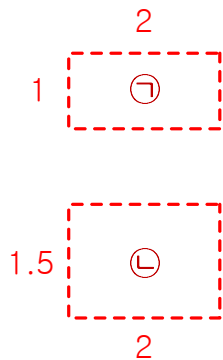
N.T.S



【 본건3) 단독주택 면적 : 83.48m² 】



【 본건3) 창고 면적 : 167m² 】



【제시외건물】

- ㄱ. 벽체이용 샌드위치 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실, 약 2m²)
- ㄴ. 벽체이용 샌드위치 판넬조 판넬지붕 단층 (건사, 약 3m²)

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



본건1) 전경



본건2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



본건3) 단독주택 전경



본건3) 단독주택 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



본건3) 단독주택 전경



본건3) 단독주택 내부

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



본건3) 창고 전경



본건3) 창고 내부

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



제시외건물㉠

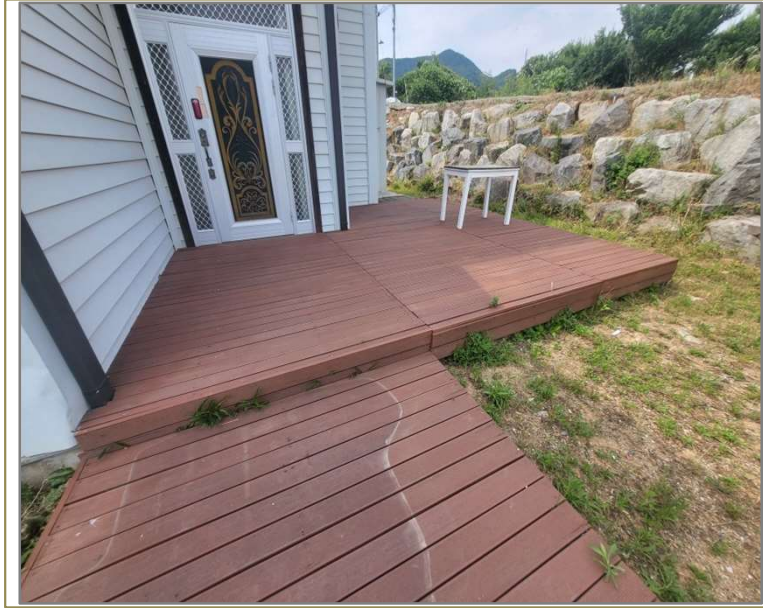


제시외건물㉡

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



본건3) 계단 및 데크 부분

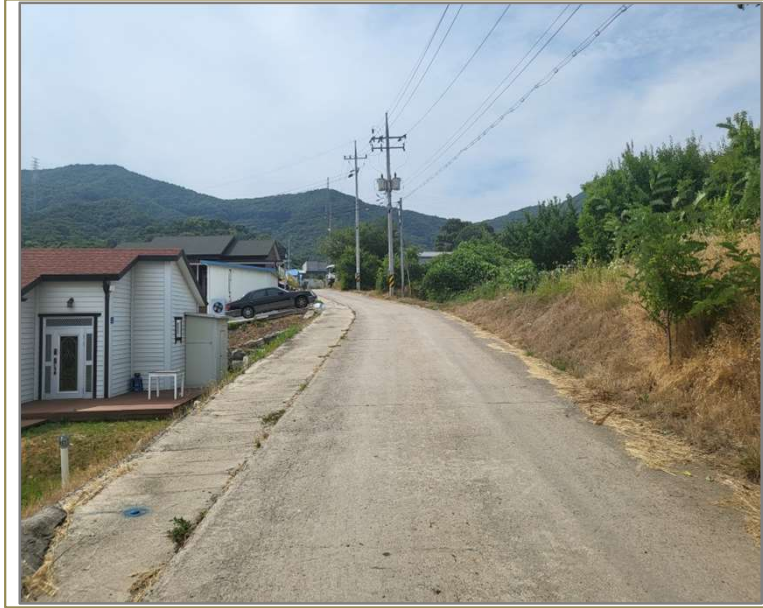


본건3) 조경석

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



주위환경



주위환경

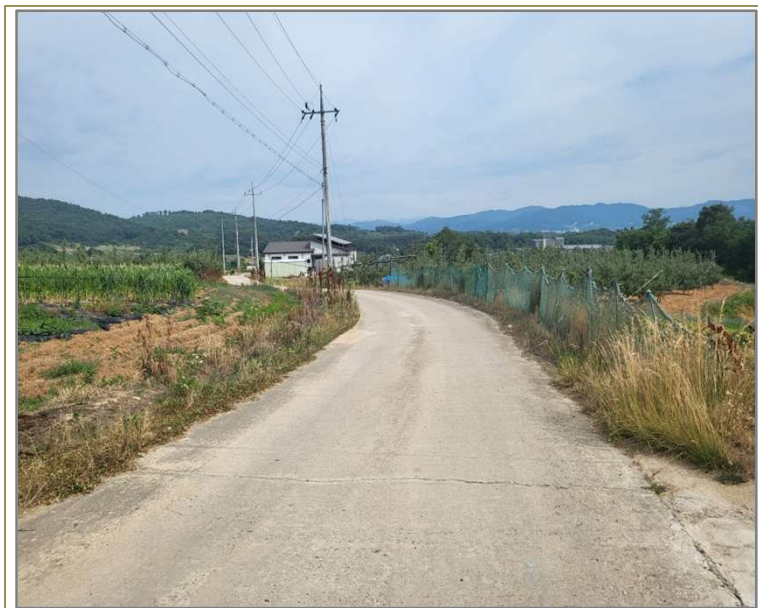
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 주덕읍 덕련리 389-33, 391



주위환경



주위환경
