

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주
건명	우서윤(개명 전 : 우정애) 외 1명 소유물건(2024타경36325)
감정서번호	청주25-010701



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.

청주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	일십억팔천육백삼십만삼천원정(₩1,086,303,000.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	우서윤(개명 전 : 우정애) 외 1명 (2024타경36325)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.13	2025.01.09 ~ 2025.01.13
		작성일	2025.01.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지	8,602	토지	8,682	-	1,049,133,000	
토지	80 164x--- 164	건물	200	117,000	23,400,000	
건물	200					
제시외건물	(233)	제시외건물	233	-	13,770,000	
합계					₩1,086,303,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 살미면 세성리 소재 "살미역" 북서쪽 인근 및 대소원면 대소리 소재 "윗말 마을" 남동쪽 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 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 01월 13일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.01.09.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 그 밖의 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 3), 5) 및 9) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 수목(소나무 등)이 소재하나, 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호 3) 및 5) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 조경석이 소재하나 이동이 용이하여 감정평가 제외하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 일련번호 6) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 인접지 상 건물이 일부 과재하고 있는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 일련번호 8) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 일련번호 7) 및 8) 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.
- ⑦ 본건 일련번호 10)은 공유지분소유의 토지로서, 그 중 우원종 지분만의 평가로 면적사정은 귀 제시 지분비율에 의하였고, 의뢰부분의 위치 및 경계 확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였음.

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 대소원면 대소리	72-13, 72-2 위 지상	공장	철골조 강판지붕 단층	200	200	117,000	23,400,000	
2	충청북도 충주시 살미면 세성리	431-1	도로	계획관리지역	166	166	32,000	5,312,000	
3	충청북도 충주시 살미면 세성리	433-6	도로	계획관리지역	100	100	42,000	4,200,000	
4	충청북도 충주시 대소원면 대소리	77	공장용지	자연녹지지역	988	988	201,000	198,588,000	
5	충청북도 충주시 살미면 세성리	431	잡종지	계획관리지역	1,734	1,734	106,000	183,804,000	
6	충청북도 충주시 살미면 세성리	432-5	도로	계획관리지역	83	83	42,000	3,486,000	
7	충청북도 충주시 대소원면 대소리	72-2	공장용지	자연녹지지역	515	515	233,000	119,995,000	일단지 평가
8	충청북도 충주시 대소원면 대소리	72-13	공장용지	자연녹지지역	846	846	233,000	197,118,000	일단지 평가

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	
9	충청북도 충주시 살미면 세성리	431-2	전	계획관리지역	4,170	4,170	79,000	329,430,000	
10	충청북도 충주시 대소원면 대소리	74-7	전	자연녹지지역	80 164x--- 164	80	90,000	7,200,000	우원종 지분
소 계								₩1,072,533,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	충청북도 충주시 대소원면 대소리	72-13 위 지상	차양	경량철골조 강판지붕 단층	(60)	60	117,000	7,020,000	
ㄴ	동 소	72-13 위 지상	차양	경량철골조 함석지붕 단층	(30)	30	50,000	1,500,000	
ㄷ	동 소	72-13 위 지상	차양	파이프조 천막지붕 단층	(50)	50	10,000	500,000	
ㄹ	동 소	72-13 위 지상	차양	목조 함석지붕 단층	(65)	65	30,000	1,950,000	
ㅁ	동 소	72-13 위 지상	작업실	경량철골조 함석지붕 단층	(28)	28	100,000	2,800,000	
소 계								₩13,770,000	
합 계								₩1,086,303,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 본건 일련번호 1, 7 및 8



소재지	충주시 대소원면 대소리 72-13, 72-2		
용도지역	자연녹지지역		
이용상황	공업용		
토 지	지 목 장 면 적	1,361	m ²
건 물	구 조	철골조 강판지붕	
	사용승인	2002.12.03	
	연 면 적	200	m ²

2. 일련번호 2

소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 431-1			용도지역	계획관리지역	
토 지	지목	도로	면적	166m ²	이용상황	도로



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 일련번호 3

소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 433-6			용도지역	계획관리지역	
토지	지목	도로	면적	100m ²	이용상황	도로



4. 일련번호 4

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 77			용도지역	자연녹지지역	
토지	지목	공장용지	면적	988m ²	이용상황	공업나지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 일련번호 5

소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 431			용도지역	계획관리지역	
토지	지목	잡종지	면적	1,734m ²	이용상황	나지



6. 일련번호 6

소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 432-5			용도지역	계획관리지역	
토지	지목	도로	면적	83m ²	이용상황	도로



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 일련번호 9

소재지	충청북도 충주시 살미면 세성리 431-2		용도지역	계획관리지역
토지	지목	전	면적	4,170m ²
			이용상황	전



8. 일련번호 10

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 74-7		용도지역	자연녹지지역
토지	지목	전	면적	164m ² × 80/164
			이용상황	진입로 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 ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
2	세성리 431-1	166	도로	도로	계획관리	-	부정형 평 지	15,700
3	세성리 433-6	100	도로	도로	계획관리	-	사다리 평 지	15,700
4	대소리 77	988	공장 용지	공업나지	자연녹지	맹지	사다리 평 지	91,100
5	세성리 431	1,734	잡종지	나지	계획관리	세로(불)	부정형 평 지	68,500
6	세성리 432-5	83	도로	도로	계획관리	-	세장형 평 지	15,700
7	대소리 72-2	515	공장 용지	공업용	자연녹지	소로한면	부정형 평 지	91,100
8	대소리 72-13	846	공장 용지		자연녹지			91,100
9	세성리 431-2	4,170	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	27,300
10	대소리 74-7	164	전	진입로 등	자연녹지	소로한면	사다리 평 지	91,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	세성리 414-6	2,179	답	답	계획관리	맹지	부정형 평 지	36,000
B	대소리 146-5	602	대	단독 주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평 지	130,100

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
2.003	충청북도 충주시 (24.01.01~25.01.13) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.842 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.108 $(1 + 0.01842) * (1 + 0.00108 * 44/30) \approx 1.02003$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
2.088	충청북도 충주시 (24.01.01~25.01.13) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.794 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.197 $(1 + 0.01794) * (1 + 0.00197 * 44/30) \approx 1.02088$

※ 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 <농경지대> 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건2	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.15	본건2 토지는 비교표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.05	본건2 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건2 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.03	본건2 토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	0.33	본건2 토지는 도로로서 비교표준지보다 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.410	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건3,6	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.50	본건3,6 토지는 비교표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.05	본건3,6 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건3,6 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.05	본건3,6 토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	0.33	본건3,6 토지는 도로로 비교표준지보다 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.546	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건4	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	0.95	본건4 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건4 토지는 대체로 대등함.
		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 본건4 토지는 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.97	본건4 토지는 비교표준지 대비 토지의 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	0.90	본건4 토지는 역사문화환경보존지역에 속하여 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.829	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <농경지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건5	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.15	본건5 토지는 비교표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.05	본건5 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건5 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.03	본건5 토지는 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.10	본건5 토지는 행정상의 규제정도 등에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.368	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건7,8	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.12	본건7,8 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건7,8 토지는 대체로 대등함.
		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 본건7,8 토지는 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.95	본건7,8 토지는 비교표준지 대비 토지의 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	0.90	본건7,8 토지는 역사문화환경보존지역에 속하여 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.958	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <농경지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건9	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.15	본건9 토지는 비교표준지 대비 접근도로의 폭 등에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.05	본건9 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	비교표준지와 본건9 토지는 대체로 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.85	본건9 토지는 비교표준지 대비 고저(경사지 등) 등에서 열세함.
		형상			
	고저 등	고저 (경사지 등)			
		경사의 방향			
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건9 토지는 대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.026	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지B	본건10	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.12	본건10 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건10 토지는 대체로 대등함.
		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 본건10 토지는 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건10 토지는 대체로 대등함.
		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	본건10 토지는 진입로 등으로 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.370	-

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 ²)	비고
인근 농지	국도변 농경지대	소로변	90,000~120,000 수준	-
인근 공장용지	지방도주변 소규모공장지대	소로변	200,000~270,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지 목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
1	대소리 72-2, 72-13	자연녹지	공장용지 공업용	2024.01.10	담보	233,000	-
2	대소리 77	자연녹지	공장용지 공업나지	2024.01.10	담보	198,000	-

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
1	세성리 660-7	계획관리	답	2022.02.28	경매	97,000	-
	의 견	본건(9)가 평가사례 대비 가로·획지조건 열세하며, 접근조건에서 우세함.					
2	금곡리 79-9	자연녹지	대	2024.10.18	경매	160,000	-
	의 견	본건(7)이 평가사례 대비 가로·획지조건에서 우세, 행정조건에서 열세함.					

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지 목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	세성리 346-5	계획관리 과수원	총 144,000,000 원 (@ 106,571 원/m ²)	2024.08.18 -	1,351.2m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 144,000,000원/ 1,351.2m ² ≒ 106,571원/m ²				
#2	대소리 44-2	자연녹지 대	총 74,200,000 원 (@ 212,000 원/m ²)	2022.08.22 -	350m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 74,200,000원/ 350m ² ≒ 212,000원/m ²				

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	토 지 / 전	56 건	51.56 %
		공 장	11 건	67.44 %

(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 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	97,000	1.05562	1.000	0.760	77,820		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.119	2.11
	36,000	1.02003	-	-	36,721		

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

²⁾시점수정 (2022. 02. 28 ~ 2025. 01. 13, 충주시 계획관리지역) : 5.562% (1.05562)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

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

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.80	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

-비교표준지B

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	160,000	1.06252	1.000	1.437	244,295		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.839	1.83
	130,100	1.02088	-	-	132,816		

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

²⁾시점수정 (2024. 10. 18 ~ 2025. 01. 13, 충주시 녹지지역) : 6.252% (1.06252)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 평가사례 일부 도로 등)에서 우세하며, 행정적 조건(평가사례 자연취락지구)에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.10	1.10	1.00	1.25	0.95	1.00	1.437

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 ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
2	A	36,000	1.02003	1.000	0.410	2.11	31,767	32,000	-
3, 6	A	36,000	1.02003	1.000	0.546	2.11	42,305	42,000	-
4	B	130,100	1.02088	1.000	0.829	1.83	201,492	201,000	-
5	A	36,000	1.02003	1.000	1.368	2.11	105,995	106,000	-
7, 8	B	130,100	1.02088	1.000	0.958	1.83	232,846	233,000	-
9	A	36,000	1.02003	1.000	1.026	2.11	79,496	79,000	-
10	B	130,100	1.02088	1.000	0.370	1.83	89,930	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, #2

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
0.543	<p>충청북도 충주시 (24.08.18~25.01.13) (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</p> $(1 + 0.00182 * 14/31) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00115) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00108 * 44/30)$ ≈ 1.00543

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

지가변동률(%)	비 고
3.851	<p>충청북도 충주시 (22.08.22~25.01.13) (녹지)</p> <p>2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.219 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.177 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.113 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.138 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.154 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.066 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.794 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.197</p> $ \begin{aligned} & (1 + 0.00219 * 10/31) * (1 + 0.00177) * \\ & (1 + 0.00113) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00154) * \\ & (1 + 0.01066) * (1 + 0.01794) * (1 + 0.00197 * 44/30) \\ & \quad \quad \quad = 1.03851 \end{aligned} $

※ 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
2 / #1	0.95	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.307
3, 6 / #1	1.25	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.413
4 / #2	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
5 / #1	0.95	1.00	1.00	0.98	1.10	1.00	1.024
7, 8 / #2	1.08	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.058
9 / #1	0.95	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.760
10 / #2	1.08	1.00	1.00	1.03	0.37	1.00	0.412

* 본건2/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(본건은 도로임)에서 열세함.

* 본건3, 6/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하며, 행정적 조건(본건은 도로임)에서 열세함.

* 본건4/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

* 본건5/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 우세함.

* 본건7, 8/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.

* 본건9/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상, 고저(경사지 등) 등)에서 열세함.

* 본건10/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적 조건(거래사례는 역사문화환경보존지역, 본건은 진입로 등으로 행정상의 규제정도에서 열세)에서 열세함.

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 ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
2	#1	106,571	1.00	1.00543	1.000	0.307	32,895	33,000
3, 6	#1	106,571	1.00	1.00543	1.000	0.413	44,253	44,000
4	#2	212,000	1.00	1.03851	1.000	0.920	202,551	203,000
5	#1	106,571	1.00	1.00543	1.000	1.024	109,721	110,000
7, 8	#2	212,000	1.00	1.03851	1.000	1.058	232,934	233,000
9	#1	106,571	1.00	1.00543	1.000	0.760	81,434	81,000
10	#2	212,000	1.00	1.03851	1.000	0.412	90,708	91,000

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
2	32,000	33,000	-
3, 6	42,000	44,000	-
4	201,000	203,000	-
5	106,000	110,000	-
7, 8	233,000	233,000	-
9	79,000	81,000	-
10	90,000	91,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 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 ²)	사용승인일	건물관리상태		
1	지상 1층	철골조 강판지붕	공장	200	2002.12.03	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 ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
1	철골조 강판지붕	315,000	-	315,000	35	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m : @714,000원/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			
1	공장	315,000	35	22	22	13	13/35	117,000

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	1,086,303,000 원 (토지: 1,049,133,000원, 건물: 23,400,000원, 제시외건물: 13,770,000원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가 기준법에 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 살미면 세성리 소재 "살미역" 북서쪽 인근 및 대소원면 대소리 소재 "윗말마을" 남동쪽 인근에 위치하며, 인근은 소규모공장, 근린생활시설, 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량 접근이 가능하고 인근에 국도(3호선) 또는 지방도(599호선) 및 노선버스정류장이 소재하며, 대중교통 이용은 버스정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 2 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 도로로 이용 중임.

일련번호 3 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 도로로 이용 중임.

일련번호 4 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 공업나지임.

일련번호 5 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서 나지 상태임.

일련번호 6 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서 도로로 이용 중임.

일련번호 7 및 8 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서 공업용으로 이용 중임.

일련번호 9 : 북동쪽 하향 완경사진 부정형 토지로서 전으로 이용 중임.

일련번호 10 : 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 진입로 등으로 이용 중임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

일련번호 2, 3, 6 : 본건이 도로임.

일련번호 4 : 맹지임.

일련번호 5, 9 : 북동쪽으로 노폭 6m 내외 비포장도로(본건2, 3, 6)와 접함.

일련번호 7, 8 : 남서쪽으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

일련번호 10 : 본건 진입로로 이용 중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 2, 5, 9 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 공장설립제한지역(2019-06-28)(공장설립제한지역)<수도법>.

일련번호 3, 6 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(일반형),
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>, 접도구역<도로법>, 공장설립제한지역(2019-06-28)(공장설립제한지역)<수도법>.

일련번호 4, 7 : 도시지역, 자연녹지지역,
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2023-01-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

일련번호 8 : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-대소5)(접함),
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2023-01-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

일련번호 10 : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-대소5),
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2023-01-10)<문화유산의 보존 및 활용에 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 3), 5) 및 9) 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 제시외 수목(소나무 등)이 소재하나, 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 3) 및 5) 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 조경석이 소재하나 이동이 용이하여 감정평가 제외하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 6) 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 인접지 상 건물이 일부 과채하고 있는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 8) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도' 와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉢이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 10)의 공부상 지목은 '전'이나, 현황 진입도로 등으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 일련번호 1) : 철골조 강판지붕 단층 건물로
벽체: 강판 마감 등.
바닥: 콘크리트 마감 등.
창호: 알루미늄 프레임의 창임.

(2) 이용상태

본건 일련번호 1) : 공장으로 이용 중임.

(3) 설비내역

전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 8) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도' 와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



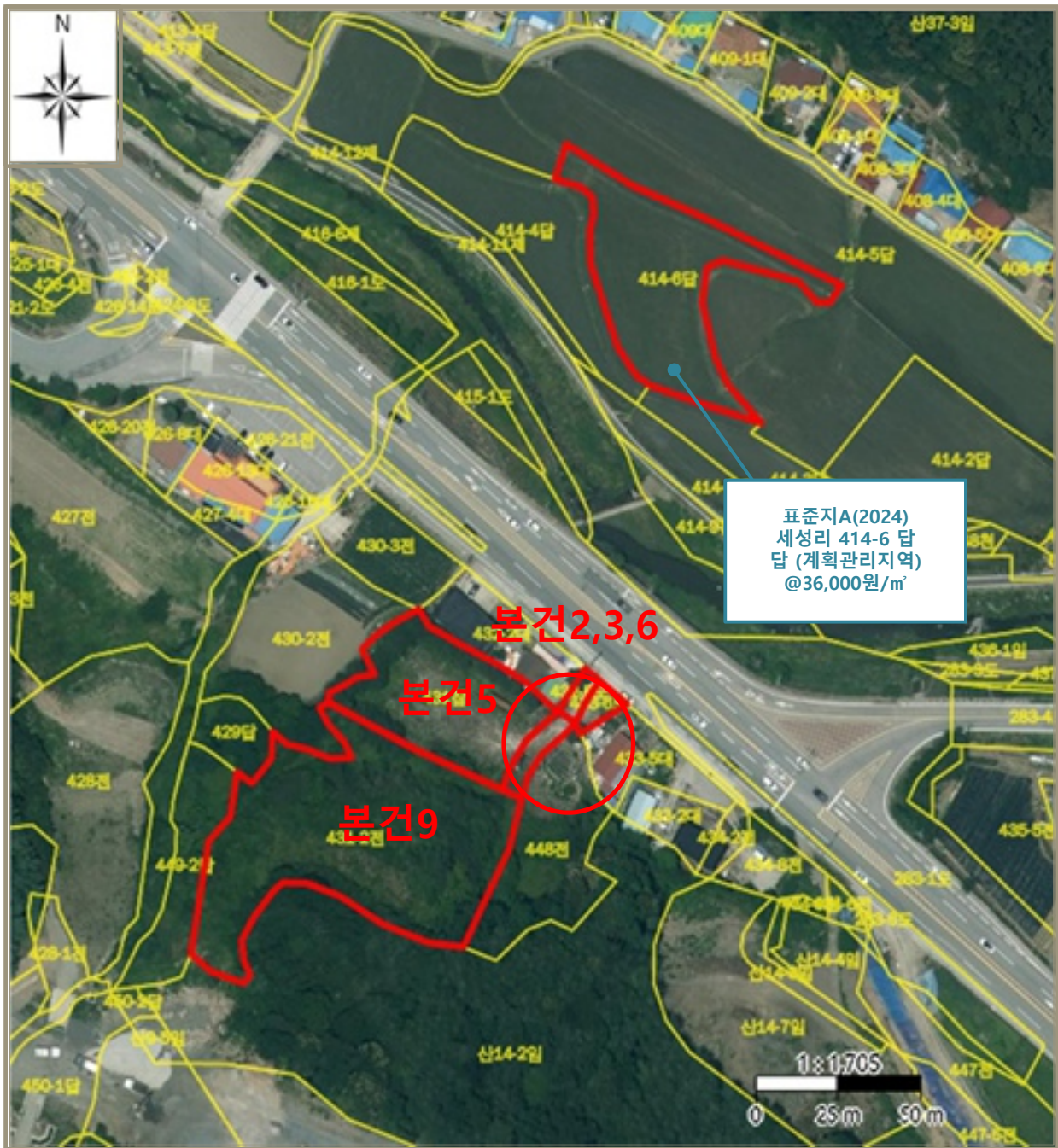
위 치 도

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



가격 참고도

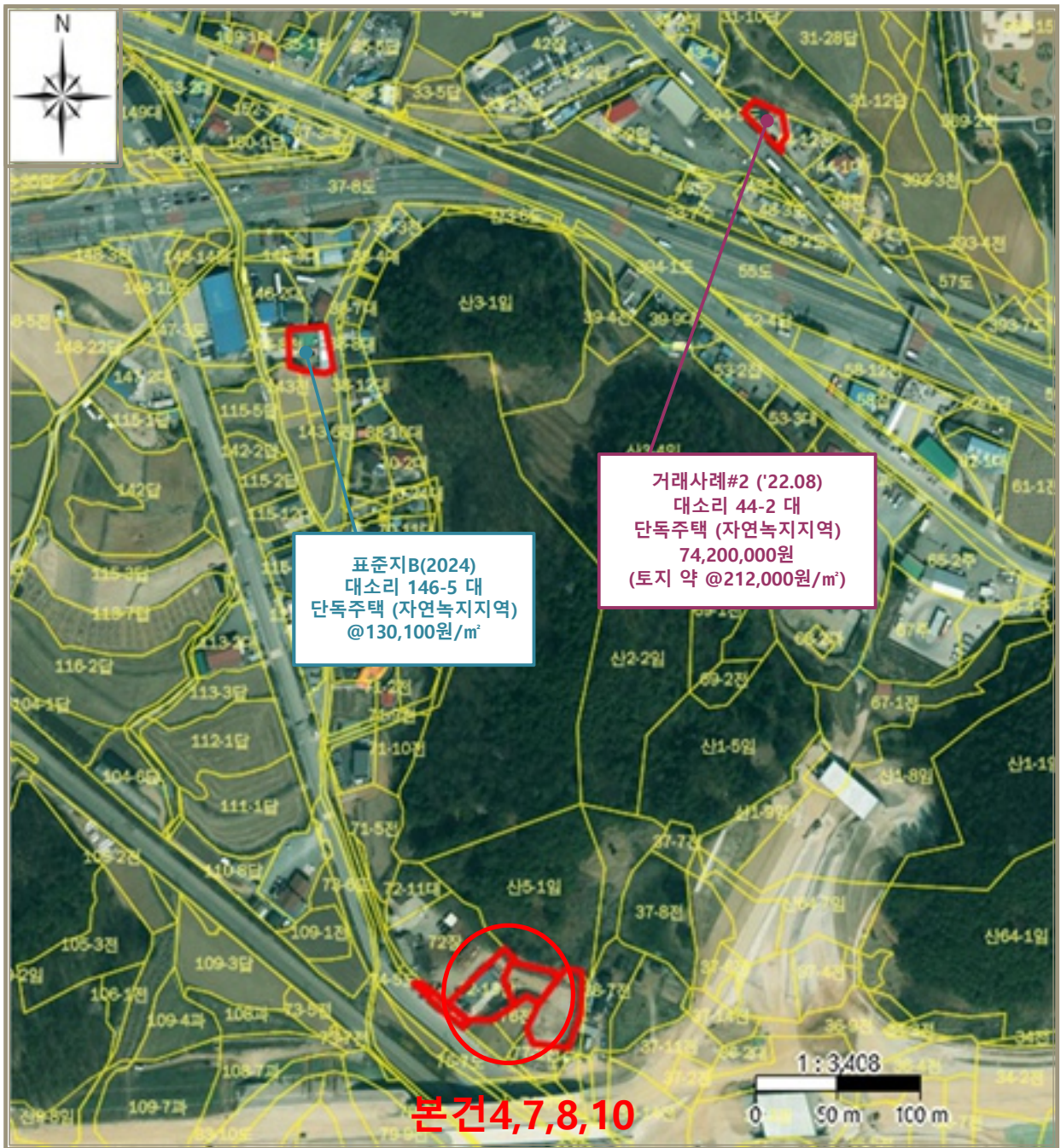
소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	-------	--------	--------

가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------

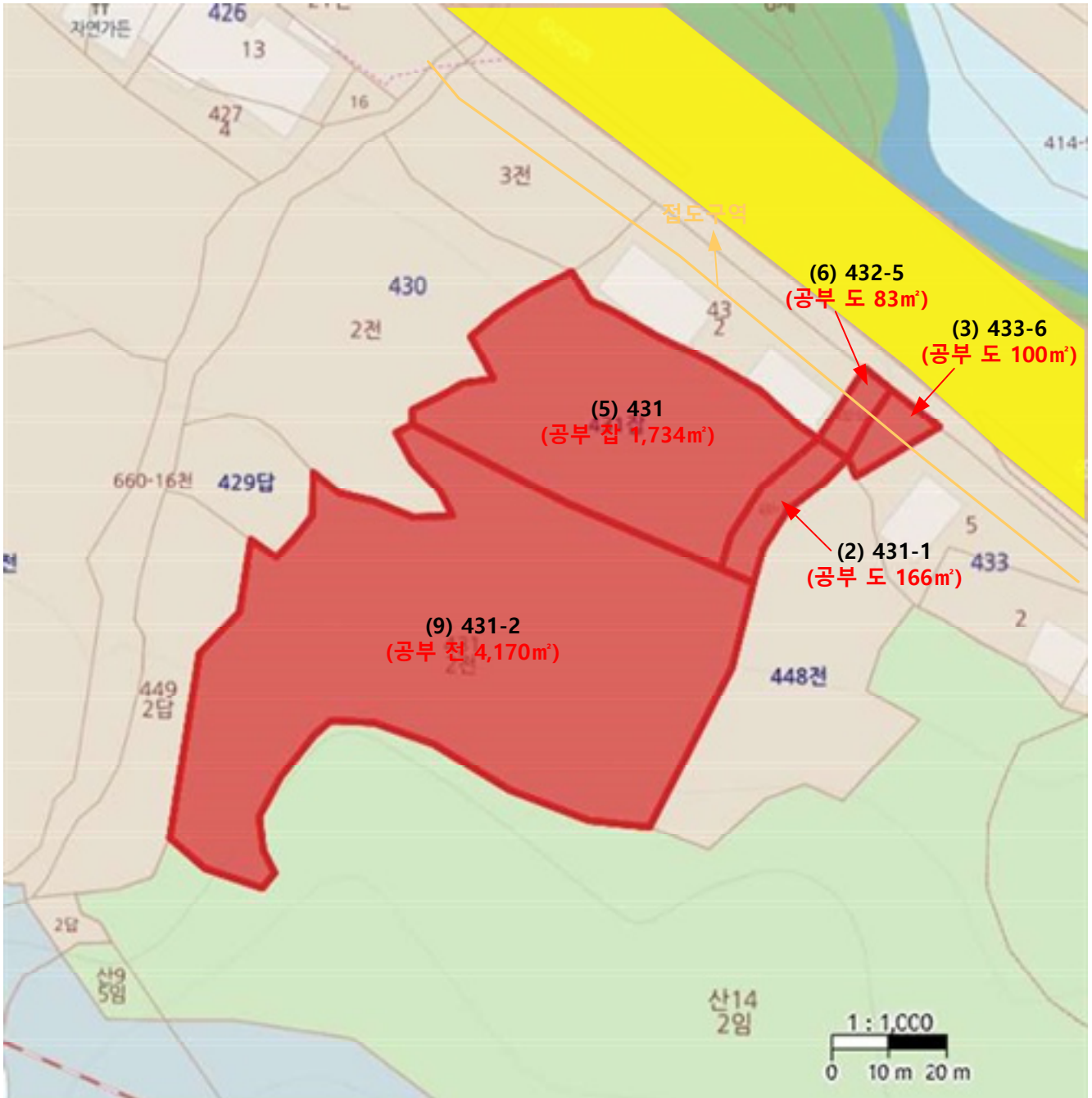


[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

지적 개황도

N
4
S

S : 1 / 1000



범례

평가대상토지
도로선
도시계획선

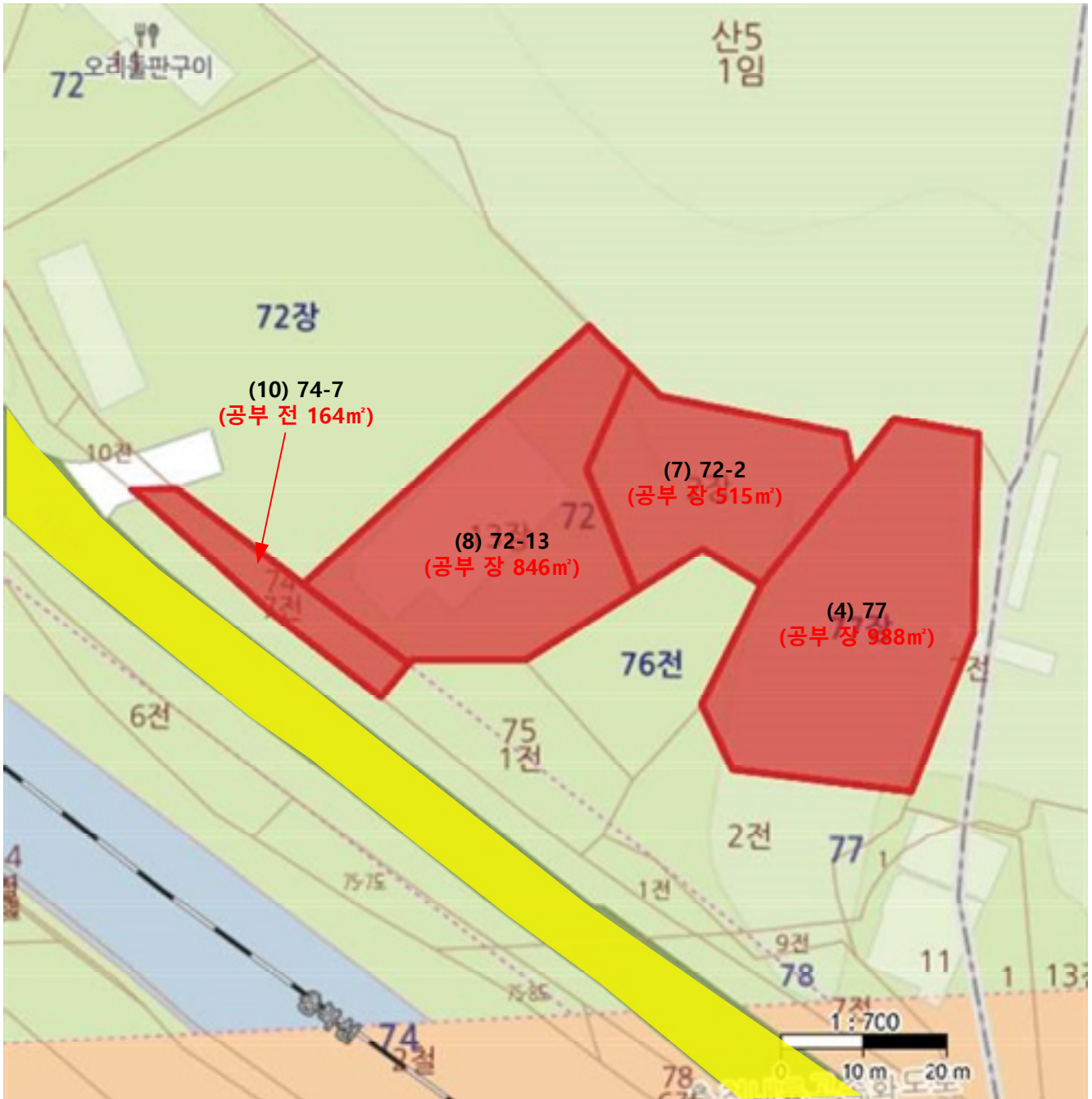
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

지적 개황도



S : 1 / 700



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 배치도

N.T.S

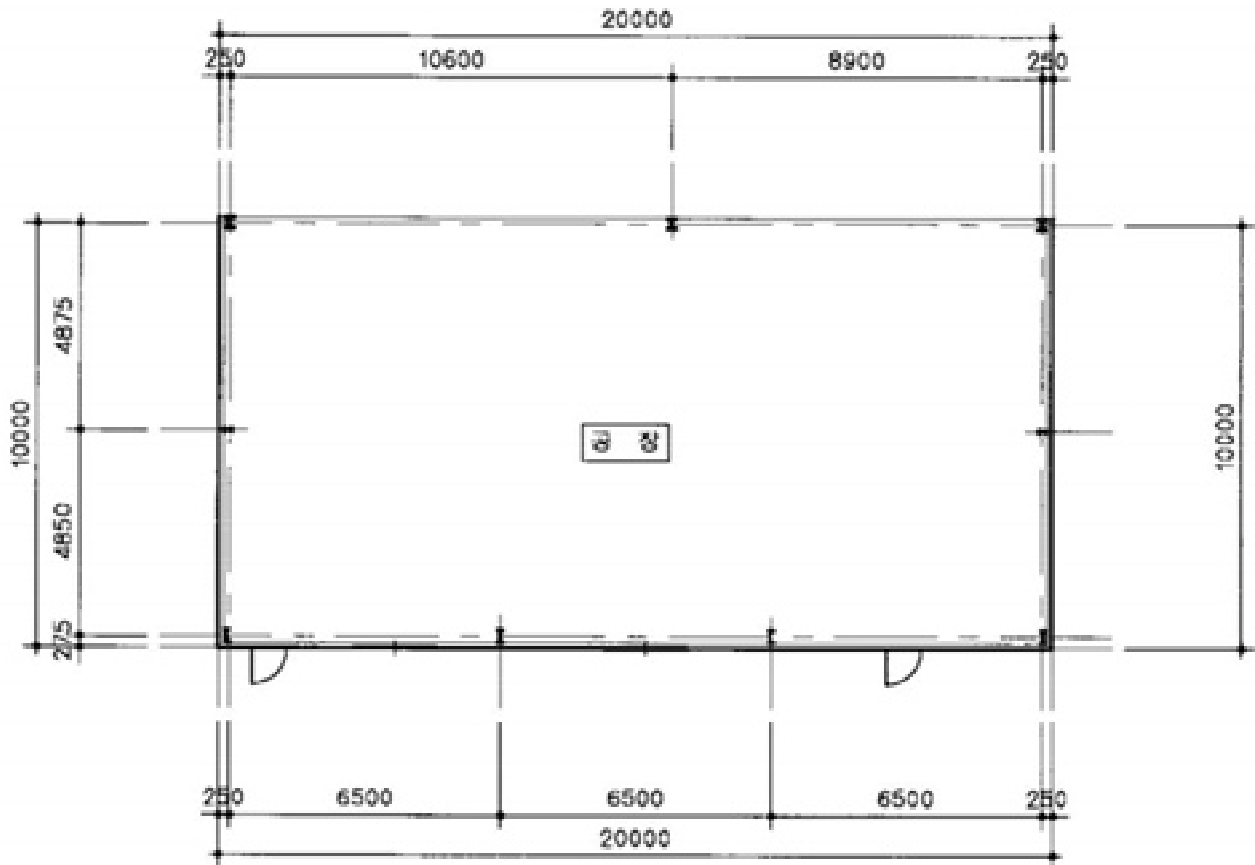


【제시외건물】

- ㄱ. 경량철골조 강판지붕 단층 (차양, 약 60㎡)
- ㄴ. 경량철골조 함석지붕 단층 (차양, 약 30㎡)
- ㄷ. 파이프조 천막지붕 단층 (차양, 약 50㎡)
- ㄹ. 목조 함석지붕 단층 (차양, 약 65㎡)
- ㅁ. 경량철골조 함석지붕 단층 (작업실, 약 28㎡)

건물개황도

N.T.S



【 일련번호 1) 면적 : 200m²】

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



본건1) 전경



본건1) 내부 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



본건1) 내부 전경



본건2) 전경



본건3) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



본건4) 전경



본건4) 전경



본건5) 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



본건6) 전경



본건6) 지상 일부 과재 건물



본건7) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



본건7) 전경



본건8) 전경



본건9) 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



본건10) 전경



본건10) 전경



본건10) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



제시외건물㉾



제시외건물㉿



본건3) 경계부근 조경석, 수목

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외



본건5) 지상 제시외 수목



본건5) 지상 조경석



본건2),3),5),6),7) 주위환경

사 진 용 지

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



본건2),3),5),6),7) 주위환경



본건4),7),8),10) 주위환경



본건4),7),8), 10) 주위환경

사 진 용 지

소재지	충청북도 충주시 대소원면 대소리 72-13 외
-----	---------------------------



본건4),7),8),10) 주위환경



본건4),7),8),10) 주위환경



본건4),7),8),10) 주위환경
