

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 능암  
소유물건(2022타경30958)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 김경호

감정평가서번호: Capital2204-1-40



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
지윤환



(인)

감정평가액	이백억이천이백오십팔만삼천구십원정 (₩20,022,583,090.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김경호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 능암 (2022타경30958)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.04.20	2022.04.18 ~ 2022.04.20	2022.04.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (토지및건물)감정평가표

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	330211 1 1,238x- 2	토지	330830	-	17,533,530,300
	건물	3269.33		3269.33	-	2,180,240,290
	제시외건물	(1,522.9)	제시외건물	1360.9	-	206,563,500
	제시외기계 기구	7식	제시외기계 기구	7식	-	102,249,000
	이		하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩20,022,583,090

# 토지건물감정평가명세표

(기호1~19,22~54)

Page : 1

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 양성면 능암리	산12-6	임야	계획관리지역	31,205	31,205	20,000	624,100,000	
2	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-7	임야	계획관리지역	1 199x- 2	99.5	20,000	1,990,000	(주)능암지분
3	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-8	임야	계획관리지역	1 201x- 2	100.5	20,000	2,010,000	(주)능암지분
4	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-9	임야	계획관리지역	1 205x- 2	102.5	21,000	2,152,500	(주)능암지분
5	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-10	임야	계획관리지역	1 213x- 2	106.5	27,000	2,875,500	(주)능암지분
6	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-11	임야	계획관리지역	1 215x- 2	107.5	27,000	2,902,500	(주)능암지분
7	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-12	임야	계획관리지역	1 205x- 2	102.5	32,000	3,280,000	(주)능암지분

## 토지건물감정평가명세표

(기호1~19,22~54)

Page : 2

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	
8	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-15	임야	계획관리지역	7,766	7,766	29,000	225,214,000	
9	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-17	임야	계획관리지역	1,322	1,322	32,000	42,304,000	
10	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-18	임야	계획관리지역	4,574	4,574	20,000	91,480,000	
11	충청북도 충주시 양성면 능암리	산12-19	임야	계획관리지역	5,275	5,275	26,000	137,150,000	
12	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-3	임야	계획관리지역	12,723	12,723	29,000	368,967,000	
13	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-5	임야	계획관리지역	8,058	8,058	20,000	161,160,000	
14	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-6	임야	계획관리지역	575	575	158,000	90,850,000	현황 주차장 조경 등
15	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-7	임야	계획관리지역	814	814	118,000	96,052,000	현황 주차장 조경 등

## 토지건물감정평가명세표

(기호 1~19, 22~54)

Page : 3

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	
16	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-8	임야	계획관리지역	5,412	5,412	20,000	108,240,000	
17	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-9	임야	계획관리지역	805	805	20,000	16,100,000	
18	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14-11	임야	계획관리지역	25	25	27,000	675,000	현황 "도로"
19	충청북도 충주시 양성면 능암리	산15	임야	계획관리지역	12,410	12,410	12,000	148,920,000	일부 "분묘"
22	충청북도 충주시 양성면 능암리	산14	임야	계획관리지역 보전관리지역	127,211	127,211	16,000	2,035,376,000	
23	충청북도 충주시 양성면 능암리	681	대	계획관리지역	5,702	11,003	570,000	6,271,710,000	4필지 일단지
39	" "	681-5	대	계획관리지역	22				
53	" "	682-17	대	계획관리지역	5,189				
54	" "	682-18	대	계획관리지역	90				
24	충청북도 충주시 양성면	산14, 681, 산14-10	일반목욕탕	철근콘크리트조 철골트러스위 판넬지붕 단층	1,478.4	1,478.4	664,000	981,657,600	1,300,000* 23/45 동록전환.

# 토지건물감정평가명세표

(기호 1~19, 22~54)

Page : 4

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	
	능암리 산14 681, 산14-10 위지상 에이동  (도로명주소) 충북 충주시 양성면 새바지길 37								분할되어 681,-5 682-17,-18 지상 소재
24-1	" "	" "	기계실	경량철골구조 판넬지붕 단층	34.98	34.98	217,000	7,590,660	증축부분 400,000* 19/35
	" " 비이동	" "	식당 및 화장실	통나무조 아스팔트싱글 단층	327.34	327.34	511,000	167,270,740	1,000,000* 23/45
24-2	" " 씨이동	" "	고가수조	철골조 아스팔 트싱글 단층	25	25	148,000	3,700,000	400,000* 13/35
24-3	" " 디이동	" "	세탁실	경량철골조 및 판넬지붕 단층	52.7	52.7	148,000	7,799,600	400,000* 13/35
24-4	" " 이이동	" "	발전기실	경량철골조 판넬지붕	14.4	14.4	130,000	1,872,000	350,000* 13/35
24-5	" " 에프동	" "	관리실	치장벽돌조 아스팔트싱글 단층	9.60	9.60	180,000	1,728,000	400,000* 18/40
24-6	" " 지이동	" "	정화조 출입구	시멘벽돌조 판넬지붕 단층	6.16	-	-	-	- 소재불명
24-7	" " 에이치동	" "	사무소	경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층	82.8	82.8	352,000	29,145,600	650,000* 19/35 현황 "카페"
25	충청북도 충주시	464-1	대	계획관리지역	57	57	249,000	14,193,000	나지

## 토지건물감정평가명세표

(기호1~19,22~54)

Page : 5

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	
26	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-2	전	계획관리지역	722	722	223,000	161,006,000	현황 "잡종지"
27	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-5	전	계획관리지역	483	483	223,000	107,709,000	현황 "잡종지"
28	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-6	전	계획관리지역	468	468	223,000	104,364,000	현황 "잡종지"
29	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-9	전	계획관리지역	168	168	123,000	20,664,000	현황 "도로"
30	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-10	전	계획관리지역	178	178	123,000	21,894,000	현황 "도로"
31	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	671-11	전	계획관리지역	193	193	123,000	23,739,000	현황 "도로"
32	양성면 능암리 충청북도 충주시 양성면 능암리	672	대	계획관리지역	423	423	302,000	127,746,000	나지
33	충주시 충청북도	673	전	계획관리지역	1,058	1,058	102,000	107,916,000	현황 주차장 조경 등

## 토지건물감정평가명세표

(기호 1~19, 22~54)

Page : 6

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	
34	충청북도 충주시 양성면 능암리	674	전	계획관리지역	2,226	2,226	223,000	496,398,000	현황 주차장 조경 등
35	충청북도 충주시 양성면 능암리	674-2	전	계획관리지역	801	801	123,000	98,523,000	현황 "도로"
36	충청북도 충주시 양성면 능암리	681-2	도로	계획관리지역	430	430	285,000	122,550,000	
37	충청북도 충주시 양성면 능암리	681-3	대	계획관리지역	633	633	513,000	324,729,000	온천입구 조경 등
38	충청북도 충주시 양성면 능암리	681-4	대	계획관리지역	200	200	513,000	102,600,000	주차장입구 조경 등
40	충청북도 충주시 양성면 능암리	682-8	주유소용지	계획관리지역	2,106	2,758	520,000	1,434,160,000	가스충전소 일단지
49	" "	682-13	주유소용지	계획관리지역	394				
50	" "	682-14	주유소용지	계획관리지역	258				
43	충청북도 충주시 양성면	682-8 682-9 682-11	위험물저장 및처리시설	철근콘크리트 구조 철근콘 크리트지붕2층					현황 682-8,-13 682-14소재

# 토지건물감정평가명세표

(기호 1~19, 22~54)

Page : 7

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	
	능암리 682-8, 682-9,-11 위지상 가동 (도로명주소) 충북 충주시 양성면 북부로 1569			1층(사무소)	45.36	90.12	660,000	59,479,200	900,000* 33/45
				2층(숙소)	44.76				
㉔	제시외건물	" "	" "	일반철골조 강판지붕 단층 1층(캐노피)	(43.8)	43.8	295,000	12,921,000	일반건축물 대장 등재 450,000* 23/35
44	" " 나동	" "	위험물저장 및처리시설	경량철골구조 슬레이트지붕 단층 1층(기계실)	36.45	36.45	230,000	8,383,500	350,000* 23/35
41	충청북도 충주시 양성면 능암리	682-9	주유소용지	계획관리지역	2,414	2,780	520,000	1,445,600,000	주유소 일단지
42	" "	682-11	주유소용지	계획관리지역	366				
45	충청북도 충주시 양성면 능암리682-9 682-11 위지상	682-9 682-11	위험물저장 및처리시설	철근콘크리트 구조 철근콘크 리트지붕 2층 1층(사무소)	45.36	90.12	660,000	59,479,200	900,000* 33/45
				2층(숙소)	44.76				
㉕	제시외건물  (도로명주소) 충북 충주시 양성면 북부로 1569	" "	" "	일반철골조 강판지붕 단층 1층(캐노피)	(144)	144	295,000	42,480,000	일반건축물 대장 등재 450,000* 23/35

# 토지건물감정평가명세표

(기호1~19,22~54)

Page : 8

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	
46	충청북도 충주시 양성면 능암리	682-10	대	계획관리지역	2,524	2,978	520,000	1,548,560,000	온천휴게소 일단지
47	" "	682-12	대	계획관리지역	454				
48	충청북도 충주시 양성면 능암리 682-10,-12 위지상	682-10 682-12	제1종근린 생활시설  (소매점)  (휴게 음식점) (사무소)  (계단탑)	철근콘크리트 구조 철근콘크 리트지붕 2층 1층 1층 2층  옥탑1층	367.52 261.7 368.89 29.31	998.11   29.31	843,000   366,000	841,406,730   10,727,460	1,150,000* 33/45  500,000* 33/45
51	충청북도 충주시 양성면 능암리	682-15	도로	계획관리지역	576	576	260,000	149,760,000	
52	충청북도 충주시 양성면 능암리	682-16	도로	계획관리지역	596	596	260,000	154,960,000	
<b>소 계</b>								<b>₩19,236,220,790</b>	
㉠	(제시외건물) 기호11토지소재	산12-19	3호온천공 실	판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	100,000	1,350,000	
㉡	기호14토지소재	산14-6	원두막	목조 합판지붕	(6.3)	6.3	75,000	472,500	
㉢	기호14토지소재	산14-6	2호온천공 실	컨테이너구조	(9)	-	-	-	이동식구조 평가 없음

## 토지건물감정평가명세표

(기호1~19, 22~54)

Page : 9

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	
㉔	기호34토지소재	674	원두막	판널조 판널지붕 단층	(6.3)	6.3	75,000	472,500	
㉕	기호28토지소재	671-6	4차원 입체 간이극장	컨테이너구조	(18)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉖	기호22토지소재	산14	창고	철파이프골조 비닐천막	(207)	207	20,000	4,140,000	
			창고	컨테이너구조 4개동	(108)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉗	기호22토지소재	산14	그늘막	철재기둥 함석지붕	(39)	39	30,000	1,170,000	
㉘	기호22토지소재	산14	캠핑 개수대	컨테이너구조	(27)	-	-	-	이동식구조 평가 없음
㉙	능암탄산온천 소재 (기호23,39,53 54토지소재)	681,-5 682-17, 682-18	숯가마집	철재기둥 판널지붕 단층	(36)	36	100,000	3,600,000	
			숯가마	흙벽돌조	-	-	-	-	장기간 사용 없음 (가치없음)
㉚	" "	" "	짚질방	목조 판널지붕	(14.6)	14.6	250,000	3,650,000	
㉛	" "	" "	통로 휴게실 등	판널조 판널지붕	(150)	150	300,000	45,000,000	
㉜	" "	" "	짚질방	목조 판널지붕	(36)	36	250,000	9,000,000	
㉝	" "	" "	숯가마집	철재기둥 판널지붕 단층	(36)	36	100,000	3,600,000	
			숯가마	흙벽돌조	-	-	-	-	장기간 사용없음 (가치없음)
㉞	" "	" "	여과기실	판널조 판널지붕	(4.6)	4.6	75,000	345,000	

# 토지건물감정평가명세표

(기호1~19, 22~54)

Page : 10

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	
가	" "	" "	저온저장고 실	판넬조 판넬지붕	(56)	56	150,000	8,400,000	
나	" "	" "	식당	판넬조 판넬지붕 단층	(123.5)	123.5	300,000	37,050,000	
다	" "	" "	목욕탕 출입계단 등	기호24,24-1 벽체이용 샷시조 판넬 지붕	(83)	83	150,000	12,450,000	
라	" "	" "	화목 보일러실	철재기둥 천막지붕 단층	(132)	132	75,000	9,900,000	
마	" "	" "	보일러실 물탱크실	철재기둥 천막지붕 단층	(68)	68	80,000	5,440,000	
바	" "	" "	창고 및 폐수열회수 설비실	철재기둥 천막지붕	(36)	36	30,000	1,080,000	
사	" "	" "	계사 및 창고	철재기둥 천막지붕	(75)	75	30,000	2,250,000	
아	가스충전소 참조 (기호40,49,50 토지소재)	682-8 682-13 682-14	캐노피						
자	가스충전소 기호40,49,50 토지소재	682-8 682-13 682-14	세차실	철재 및 경량 철골조 판넬 지붕	(44)	44	30,000	1,320,000	세차기계는 사용불능 평가 않음
차	주유소 참조 기호41,42토지 소재)	682-9 682-11	캐노피						
카	온천휴게소 기호46토지소재	682-10	원두막	목조 합판지붕	(6.3)	6.3	75,000	472,500	

## 토지건물감정평가명세표

(기호1~19,22~54)

Page : 11

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	
	소 계							₩151,162,500	
	합 계			이	하	여	백	₩19,387,383,290.-	

## 토지감정평가명세표

(기호20,21토지)

Page : 1

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	
21	충청북도 충주시 호암동	산42-2	임야	자연녹지지역	9,917	9,917	16,000	158,672,000	
22	충청북도 충주시 단월동	산57	임야	자연녹지지역	73,388	73,388	5,100	374,278,800	
<b>합 계</b>								<b>₩532,950,800.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
(ㄱ)	제시외 기계기구 LPG충전설비 ①저장탱크:약30만㎥ 재질:SPV490  ②충전기(Dispenser) -2set 동화프라임 충전기(2009.10) Cap':5~50L/min  ③이충전 시설 ④전기설비 ⑤기타 배관 등 설비 일체	미상 2009.10	1식	-	50,200,000	200,000,000 ×0.251(8/20)
(ㄴ)	주유기 휘발유,경유 복식 최소.최대 유량:5~50L/min	동화프라임 2010.10	1식	-	1,850,000	10,000,000 ×0.185(4/15)
(ㄷ)	주유기 휘발유,경유 복식 최소.최대 유량:5~50L/min	한국ENE 2009.11	1식	-	1,580,000	10,000,000* ×0.158(3/15)
(ㄹ)	주유기 휘발유,경유 복식 최소.최대 유량:5~50L/min	동화프라임 2010.10	1식	-	1,850,000	10,000,000 ×0.185(4/15)
(ㄺ)	주유기 휘발유,경유 복식 최소,최대 유량:5~80L/min	한국ENE 2009.11	1식	-	1,738,000	11,000,000 ×(0.158(3/15)
(ㄻ)	주유기 등유 단식 최소.최대 유량:5~80L/min	한국ENE 2009.11	1식	-	1,106,000	7,000,000 ×0.158(3/15)

## 기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
(스)	유류저장탱크 지하 철근콘크리트조 내부:SS+FRP 코팅탱크 Cap':50,000L ×5=250,000L 기타 부대시설 일체	미상 2009.11	1식	-	43,925,000	175,000,000 ×0.251(8/20)
<b>합 계</b>					<b>₩102,249,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요(기호1~19,22~54)

### 1. 평가목적

본건은 충북 충주시 양성면 능암리 통과 “38번국도” 북동측에 위치하고 있는 온천지구 내 부동산(온천탕, 가스충전소, 주유소 및 휴게소, 전, 대, 임야)으로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 양성면 능암리 산12-6외 46필지 토지 및 건물 12개동									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	능암리 산12-6	31,205	임야	자연림, 임도	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	5,510
	2	능암리 산12-7	199*1/2	임야	자연림, 임도	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,560
	3	능암리 산12-8	201*1/2	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	세장형 완경사	5,560
	4	능암리 산12-9	205*1/2	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	정방형 완경사	5,560
	5	능암리 산12-10	213*1/2	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,670
	6	능암리 산12-11	215*1/2	임야	자연림	계획 관리	맹지	정방형 완경사	5,670
	7	능암리 산12-12	205*1/2	임야	자연림	계획 관리	맹지	사다리 완경사	6,100
	8	능암리 산12-15	7,766	임야	자연림, 임도	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	7,890
	9	능암리 산12-17	1,322	임야	자연림	계획 관리	맹지	정방형 완경사	6,100
	10	능암리 산12-18	4,574	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,560
	11	능암리 산12-19	5,275	임야	자연림, 임도, 온천공	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	5,980
	12	능암리 산14-3	12,723	임야	자연림, 임도	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	5,980
13	능암리 산14-5	8,058	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,680	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2021년
									개별공시지가 (원/㎡)
토지	14	능암리 산14-6	575	임야	주차장, 운천공	계획 관리	세로(가)	부정형 평 지	7,280
	15	능암리 산14-7	814	임야	주차장, 조경	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	7,260
	16	능암리 산14-8	5,412	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,350
	17	능암리 산14-9	805	임야	자연림	계획 관리	세로(불)	사다리 완경사	5,350
	18	능암리 산14-11	25	임야	도로	계획 관리	소로한면	삼각형 평 지	12,200
	19	능암리 산15	12,410	임야	자연림, 분묘	계획 관리	맹지	사다리 완경사	5,200
	22	능암리 산14	127,211	임야	자연림, 임도, 조경 등	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	6,070
	23	능암리 681	5,702	대	상업용	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	324,000
	25	능암리 464-1	57	대	나지	계획 관리	소로한면	삼각형 완경사	137,500
	26	능암리 671-2	722	전	잡종지, 조경 등	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	95,900
	27	능암리 671-5	483	전	잡종지, 조경 등	계획 관리	소로한면	세장형 평 지	95,900
	28	능암리 671-6	468	전	잡종지, 조경 등	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	95,900
	29	능암리 671-9	168	전	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	95,900
	30	능암리 671-10	178	전	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	95,900
	31	능암리 671-11	193	전	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	95,900
	32	능암리 672	423	대	나지	계획 관리	소로한면	부정형 완경사	137,500
	33	능암리 673	1,058	전	임도, 조경, 주차장 등	계획 관리	세로(불)	부정형 완경사	69,200
	34	능암리 674	2,226	전	주차장, 조경 등	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	91,300
35	능암리 674-2	801	전	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	91,300	
36	능암리 681-2	430	도로	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	38,600	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
	37	능암리 681-3	633	대	온천입구 ,조경 등	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	336,900
	38	능암리 681-4	200	대	주차장입구 조경 등	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	336,900
	39	능암리 681-5	22	대	상업용	계획 관리	소로한면	삼각형 평 지	336,900
	40	능암리 682-8	2,106	주	상업용 (주유소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	237,900
	41	능암리 682-9	2,414	주	상업용 (주유소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	247,800
	42	능암리 682-11	366	주	상업용 (주유소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	247,800
	46	능암리 682-10	2,524	대	상업용 (휴게소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	237,900
	47	능암리 682-12	454	대	상업용 (휴게소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	237,900
	49	능암리 682-13	394	주	상업용 (주유소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	247,800
	50	능암리 682-14	258	주	상업용 (주유소)	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	237,900
	51	능암리 682-15	576	도로	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	66,900
	52	능암리 682-16	596	도로	도로	계획 관리	소로한면	사다리 평 지	66,900
	53	능암리 682-17	5,189	대	상업용	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	324,000
	54	능암리 682-18	90	대	상업용	계획 관리	소로한면	부정형 평 지	336,900
계		247,525							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충북 충주시 양성면 능암리 산14,681,산14-10 지상(현황 681,682-17) 소재 건물 8개동					
	기호	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용 승인일자
건물	24	(공부상 기호22,23 현황 기호23,53,39,54 토지 소재),  에이동 철근콘크리트조 철골트러스위판넬 단층  경량철골구조 판넬지붕 단층	일반목욕탕	1,478.40	1999.08.24
			기계실	34.98	2006.03.23
	24-1	비이동 통나무조 아스팔트싱글 단층	식당 및 화장실	327.34	1999.08.24
	24-2	씨이동 철골조 아스팔트싱글 단층	고가수조	25	1999.08.24
	24-3	디이동 경량철골조 및 판넬지붕 단층	세탁실	52.70	1999.08.24
	24-4	이이동 경량철골조 판넬지붕	발전기실	14.40	1999.08.24
	24-5	에프동 치장벽돌조 아스팔트싱글 단층	관리실	9.60	1999.08.24
	24-6	지이동 시멘벽돌조 판넬지붕 단층	정화조출입구	6.16	소재불명
24-7	에이치동 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층	사무소	82.8	2006.03.23	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충북 충주시 양성면 능암리 682-8외 지상 소재 건물 4개동					
	기호	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용 승인일자
건물	43	(기호40,41,42토지 현황 40,49,50토지소재) 가동 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층  제시외건물㉠ 일반철골조 강판지붕 단층	위험물저장 및 처리시설	1층(사무소) 45.36 2층(숙소) 44.76  1층(캐노피) 43.8	2009. 12. 04  일반건축물대장
	44	(기호40,41,42토지 현황 40,49,50토지소재) 나동 경량철골구조 슬레이트지붕 단층	위험물저장 및 처리시설	1층(기계실) 36.45	2009. 12. 04
	45	(기호41,42토지 소재)  철근콘크리트구 철근콘크리트지붕 2층  제시외건물㉡ 일반철골조 강판지붕 단층	위험물저장 및 처리시설	1층(사무소) 45.36 2층(숙소) 44.76  1층(캐노피) 144	2009. 12. 04  일반건축물대장
	48	(기호46,47토지 소재)  철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층	제1종근린 생활시설	1층(소매점) 367.52 1층(휴게음식점)261.7 2층(사무소) 368.89 옥탑1층(계단탑)29.31	2009. 12. 08

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.04.20.로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2022.04.18.~20 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

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

### 2. 감정평가조건

없 음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건 전체(기호1~19,22~54)는 “능암탄산온천”, 온천 지구내 주차장, 지구내 임도, 미개발 임야 등과 온천지구외 인접 가스충전소, 주유소, 능암온천휴게소 및 도로임.
- 2)능암탄산온천은 기호23,39,53,54토지와 기호24건물(24,24-1~24-7,8개동)이며, 기호37,38토지는 기호23토지에서 2016.11.21.자로 분할 되어, 기호37토지는 지목은 “대” 이나 현황 능암탄산온천 입구와 및 조경수가 식재되어 있으며, 기호38토지는 지목은 “대” 이나 현황은 주차장 입구 및 조경수가 식재되어 있음.
- 2)자동차가스충전소는 기호40,49,50토지와 기호43,44건물, 제시외건물㉠(캐노피)임.
- 3)주유소는 기호41,42토지와 기호45건물, 제시외건물㉡(캐노피)임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) 능암온천휴게소는 기호46,47토지와 기호48건물이며, 기호48건물 2층 바닥 후면에 목재데크(테라스)가 설치되어 있으며, 건물에 포함 평가 하였으며, 서측 일부에 조경되어 있으며, 식재된 수목은 토지에 포함 평가 하였음..
- 5) 능암탄산온천 동측 주차장으로 이용하고 있는 토지는 기호14토지, 기호34토지 대부분, 기호33토지 남측 일부임.
- 6) 기호1,11토지는 온천지구내 미개발 상태의 임야로서 일부는 임도로 이용하고 있으며, 기호11토지 남측 하단부에 3호온천공과 온천공을 보호하기 위한 제시외건물㉠(판넬조 판넬지붕 단층 약13.5㎡)가 소재하고 있으며, 지상에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 7) 기호2~7토지는 온천지구내 소규모 면적 임야로서 각각 2인 공동소유로서 평가 대상은 (주)능암지분(1/2)으로서 공유자 사이에 위치가 특정되어 있지 않으므로 1필지를 기준으로 가격 결정 후 평가대상인 (주)능암지분만 면적사정 하여 평가 하였으며, 지상에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 8) 기호8토지는 온천지구내 미개발 상태의 임야로서 일부 임도로 이용하고 있으며, 남측 하단부에 콘크리트 건물기초공사 후 장기간 방치된 구조물이 있으며, 임도 주변에 식재된 수목과 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 9) 기호9토지는 온천지구내 미개발 상태의 임야로서 남측 하단부에 콘크리트 건물기초공사 후 장기간 방치된 구조물이 있으며, 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 10) 기호10, 13, 16, 17토지는 온천지구내 미개발 상태의 임야로서 지상에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 11) 기호12토지는 온천지구내 미개발 상태의 임야로서 일부는 임도로 이용하고 있으며, 임도 주변에 식재된 수목과 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 12) 기호14토지는 지목이 “임야” 이나 일부에 2호온천공과 온천공을 보호하기 위하여 제시외건물 ㉡(2호온천공실, 컨테이너구조, 약9㎡, 이동식으로 평가 않음)이 소재하고 있으며, 제시외건물 ㉢(원두막, 목조 합판지붕 약6.3㎡)가 소재하고 있으며, 일부는 주차장으로 이용하고 있으며, 일부에 조경수가 식재되어 있으며, 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.
- 13) 기호15토지는 지목이 “임야” 이며, 남측 일부는 주차장으로 이용하고 있으며, 일부에는 조경수가 식재되어 있으며, 일부 잡목이 자생하고 있는 상태로서 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 14)기호18토지는 지목이 " 임야 "이나 현황은 지방도 " 도로와 도로주변 "으로 이용하고 있음.
- 15)기호19토지는 온천지구와 임야로서 일부에 분묘(2기)가 소재하고 있으나 이에 구매없이 평가 하였으며, 추후 분묘기권 등 권리관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시 기 바라며, 지상에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였 음.
- 16)기호22토지는 온천지구내와 온천지구외 미개발 상태의 임야로서 일부는 임도로 이용하고 있 으며,남서측 일부에 제시외건물㊸(철파이프골조 비닐천막, 창고,약207㎡와 컨테이너구조 창고 4개 약108㎡가 소재하고 있으며,컨테이너구조 창고는 이동식구조로서 평가 하지 않음) 남측 일부에 제시외건물㊸(철재기동 함석지붕,그늘막,약39㎡), 제시외건물㊸(컨테이너구조 캠핑개수대,약27㎡,이동식구조로 평가 않음)이 소재하고 있으며,용도지역은 온천지구내에는 계획관리지역(약70%), 온천지구외는 보전관리지역(약30%)이며,지상에 자생하고 있는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 17)기호25,32토지는 지목은 "대 '이나 현황 " 나지 " 상태임.
- 18)기호26,27토지는 지목이 " 전 "이나 현황은 캠핑장으로 이용하다 수년전 부터 사용하지 않고 있는 잡종지 상태이며,남측 일부에 조경수가 식재되어 있으며, 수목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 19)기호28토지는 지목이 " 전 "이나 현황은 캠핑장으로 이용하다 수년전부터 사용하지 않고 있는 잡종지 상태이며,일부에 제시외건물㊸(컨테이너구조,4차원입체 간이극장 약18㎡,이동 식구조로 평가 않음)이 소재하고 있으며,남측 일부에 조경수가 식재되어 있으며,수목은 일 반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 20)기호29,30,31,35토지는 지목이 " 전 "이나 현황은 지방도 " 도로 및 도로주변 "으로 이용하 고 있음.
- 21)기호33토지는 지목이 "전" 이나,남측 일부는 주차장으로 이용하고 있으며, 일부 온천 지구내 임도,일부 조경수가 식재되어 있으며, 일부 잡목이 자생하고 있는 상태로서 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.
- 22)기호34토지는 지목이 "전" 이나 현황은 대부분 주차장으로 이용하고 있으며,일부는 캠핑장 으로 이용하다 수년전 부터 사용하지 않고 있는 잡종지 상태이며,남측에 제시외건물㊸(목 조 합판지붕 원두막, 약6.3㎡)가 소재하고 있으며, 남측에 조경수가 식재되어 있으며,수목 은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.
- 23)기호36토지는 "도로" 이며,2016.11.21.자로 지목이 "대" 에서 "도로" 로 변경되었음.
- 24)기호37토지는 지목이 "대" 이나 현황 능암탄산온천 입구와 조경수가 식재되어 있으며, 남동측에 전기자동차충전기가 설치(타인이 설치)되어 있으며, 수목은 일반적인 거래관행에

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라 토지에 포함 평가 하였음.

25)기호23,40,46,53토지 일부가 접도구역에 저촉되거나 사용수익에 영향 없을 것으로 사료됨.

26)기호38토지는 지목이 “대” 이나 현황 주차장 입구와 조경수가 식재되어 있으며,남측에 전기자동차충전기가 설치(타인이 설치)되어 있으며, 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였음.

27)기호51,52토지는 능암온천휴게소,주유소,가스충전소 출입을 위한 “도로” 임.

28)기호24,24-1 ~24-7건물은 능암탄산온천 목욕탕 및 상가 등으로서 공부상 소재 지번이 기호22,23토지,능암리 산14-10 으로 등재되어 있으나 등록전환 및 분할로 인하여 현황 기호23,53,39,54토지상 소재하고 있으며,기호24-6건물(지이동,정화조출입구)은 소재불명이며,기호24-7건물은 용도가 공부상 “사무소” 이나 현황은 “점포(카페)”로 이용하고 있음.

29)기호24건물은 목욕탕으로서 운영에 필요한 보일러(부스타 B0V-1300,1,300,000kcal,온수보일러,2014.08),보조보일러(화목보일러), 전기증기발생기(신화ENG, 정격전압 380V,소비전력 80kw,2021년),여과기,정수 및연수설비,비상발전기,수변전설비(150KVA\*3=450KVA) 등은 건물에 포함 평가 하였으며,제시외건물㉠,㉡은 숯가마집은 평가 하되,숯가마는 장기간 사용하지 않아 철거 필요성이 있어 가치가 없으므로 평가 하지 않았음.

30)기호43,44건물은 자동차가스충전소 소재 건물이며,공부상 소재 지번이 기호40,41,42토지로 등재되어 있으나 토지분할로 인하여 현황 기호40,49,50토지상 소재하고 있으며,제시외건물㉠(일반철골조 강판지붕 단층, 캐노피 43.8㎡)은 ” 일반건축물대장 “에는 등재되어 있어 평가하였으며, 제시외건물㉡(철재 및 경량철골조 판넬지붕,세차설비,약44㎡)는 장기간 사용하지 않아 세차기계설비는 가치 없어 평가 않고 건물구조만 평가 하였음.

31)자동차가스충전에는 제시외 기계기구로 (ㄱ)[LPG충전설비,저장탱크,충전기 등 부대설비 포함]이 있어 제시외 기계기구로 평가하여 회보하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

32)주유소에는 기호45건물 이외에 제시외건물㉠(일반철골조 강판지붕 단층,캐노피, 144㎡)는 ” 일반건축물대장 ‘에는 등재되어 있어 평가 하였음.

33)주유소에는 제시외 기계기구로 주유기 5대[(ㄴ),(ㄷ),(ㄹ),(ㄴ),(ㄷ)] 및 유류저장탱크(ㄱ)[지하 철근콘크리트조,내부 SS+FRP 코팅탱크],50,000L\*5=250,000L]가 있어 제시외 기계기구로 평가하여 회보하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

34)기호48건물은 2층 일부를 제외한 1층 전체와 2층 대부분은 기준시점 현재 공실 상태이며, 2층 후면에 바닥높이의 목재데크(테라스)가 있으며,건물에 포함 평가 하였음.

35)자동차가스충전소,주유소,능암온천휴게소에서 필요한 수변전설비(150KVA)가 있으며,건물, LPG충전설비 등에 포함 평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

36)본건 능암탄산온천지구에는 온천공이 3개소 있으며, 1호온천공(토착깊이 약600m)은 기호23토지 북동측에 있으며, 2호온천공(토착깊이 약600m)은 기호14토지 북서측과 기호33토지 남서측에 있으며, 3호온천공(토착깊이 약1,000m)은 기호11토지 남측에 있으며,기존시점 현재 사용 온천공은 2호온천공이며,1호 및 3호온천공은 지하모터 고장으로 사용하지 못하고 있는 것으로 탐문조사되고 있으며, 온천공은 별도 평가하지 않고 본건 각 토지들에 온천공 가치가 화체되어 있는 것으로 판단하여 토지에 각각 포함 평가 하였음.

37)능암탄산온천 목욕탕에서 온천수 이외 일반 상수도물과 기호11토지 남서측 지하수관정 용수를 이용하고 있는 것으로 탐문조사되며, 지하수관정은 별도 평가 하지 않고 능암탄산 온천의 토지(기호23,39,53,54)에 포함 평가 하였음.

38)본건은 지형지물,항공도면 및 목측으로 개략적으로 확인 하였으며,각 필지별 지적 경계 및 이용상황은 불명확하며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것이므로 정확한 경계 및 이용상황 확인을 위해서는 경계 및 현황 측량이 필요하므로 경매진행시 참고하시기 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 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본건 토지의 평가는 공시지가 기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며,
- 본건 건물은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하였음.
- 제시외 기계기구는 형식, 규격, 용량, 성능, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

### 2. 토지 감정평가액 산출과정

#### 1)공시지가기준법에 의한 평가

##### ① 평가개요

본건은 토지로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

##### ② 토지가액 산출근거

###### 가. 비교표준지 선정

###### 가) 인근 표준지 현황

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충주시 양성면)

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	돈산리 산30	임야	24,992	자연림	계획관리	맹지	사다리 급경사	5,250
B	능암리 산54-2	임야	41,521	자연림	계획관리	소로한면	부정형 완경사	6,000
C	돈산리 135-1	대	3,860	상업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	359,500
D	능암리 620-3	대	292	주상용	계획관리	소로한면	사다리 평 지	238,000
E	돈산리 13-2	전	6,149	전	계획관리	맹지	부정형 평 지	70,500
F	능암리 468-1	전	2,602	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	21,500
G	본평리 677-1	주	2,093	상업용	계획관리	소로한면	사다리 평 지	141,000

나) 비교 표준지 선정사유

㉠ 본건 토지가 소재하는 인근지역 및 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 기호 1~19.22토지는 표준지A, 기호23,39,53,54,36,37,38,25,32토지는 표준지C, 기호26~31,33~35토지는 표준지E, 기호40,41,42,49,50,46,47,51,52토지는 표준지G를 비교 표준지로 선정하였음.

다) 비교 표준지의 선정

(충주시 양성면)

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1 토지 외 19필지	표준지 A	돈산리 산30	임 야	24,992	자연림	계획관리	맹지	사다리 급경사	5,250
기호23 토지외 8필지	표준지 C	돈산리 135-1	대	3,860	상업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	359,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
기호26 토지외 8필지	표준지 E	돈산리 13-2	전 6,149	전	계획관리	맹지	부정형 평 지	70,500
기호40 토지 외 8필지	표준지 G	본평리 677-1	주 2,093	상업용	계획관리	소로한면	사다리 평 지	141,000

※ 표준지A: 기호1~19, 22토지.

※ 표준지C: 기호23, 39, 53, 54, 36, 37, 38, 25, 32토지

※ 표준지E: 기호26~31, 33~35토지

※ 표준지G: 기호40, 41, 42, 49, 50, 46, 47, 51, 52토지

### 나. 시 점 수 정

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.

비교표준지A,C,E,G가 소재하는 충북 충주시 계획관리지역의 경우 공시지가 기준일(2022.01.01)로 부터 기준시점 현재(2022.04.20)까지 지가변동률은 0.879%임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.04.20.	0.879% (1.00879)	2022.01.01.~2022.03.31.:0.711 2022.02.01.~2022.02.28.:0.258  (1+0.00711)*(1+0.00258*20/31) ≒ 1.00879

\*2022년 04월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 지역요인 비교

가)본건 토지 중 대상토지(기호1~19,22토지)와 표준지(A)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨(1.00)

나)대상 토지(기호23,39,53,54,36,37,38,25,32토지)와 표준지(C)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

다)대상 토지(기호26~31,33~35토지)와 표준지(E)는 상호 인근지역에 소재하고 있어 대등시됨(1.00)

라)대상 토지(기호40,41,42,49,50,46,47,51,52토지)와 표준지(G)는 상호 다소 원거리 지역에 소재하고 있으며,대상토지지역이 표준지G지역 보다 약20% 우세함(1.20)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

가) 기호1~19, 22토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조
		임도의 배치, 구조 등	
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	
		반출지점까지의 거리 등	
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	
	지세, 방위 등	표고, 방위	
		경사, 경사면의 위치	
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등	
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	기호1~18토지와 표준지A는 온천지구의 계획관리지역에 속하여 유사하며, 기호19토지는 온천지구외 계획관리지역에 속하고 있으므로 표준지A 보다 약40% 열세하며, 기호22토지는 온천지구 계획관리지역은 약70%, 온천지구외 보전관리지역은 약30%로서 표준지A 보다 약21% 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제	
		기타 규제 등	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호14, 15토지는 지목은 임야이나 현황은 임시주차장 및 조경부분으로서 표준지A 보다 약50% 우세하며, 기호18토지는 지목이 “임야” 이나 현황 “도로” 로서 보상되지 않은 미지급용지로서 약30% 열세로함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
1	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
2	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
3	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
4	A	1.00	1.05	1.02	1.00	1.00	1.071	
5	A	1.00	1.05	1.30	1.00	1.00	1.365	
6	A	1.00	1.05	1.30	1.00	1.00	1.365	
7	A	1.05	1.05	1.50	1.00	1.00	1.654	
8	A	1.10	1.05	1.30	1.00	1.00	1.502	
9	A	1.05	1.05	1.50	1.00	1.00	1.654	
10	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
11	A	1.00	1.05	1.25	1.00	1.00	1.313	
12	A	1.10	1.05	1.30	1.00	1.00	1.502	
13	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
14	A	1.20	1.50	3.00	1.00	1.50	8.100	
15	A	1.15	1.40	2.50	1.00	1.50	6.038	
16	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
17	A	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
18	A	1.10	1.20	1.50	1.00	0.70	1.386	
19	A	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	0.600	
22	A	1.00	1.05	1.00	0.79	1.00	0.830	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호23,39,53,54,36,37,38,25,32토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조
		계통 및 연속성	
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	기호25,32토지는 지목이 “대” 이나 온천지구 외곽에 위치하고, 주위는 임야 등으로 표준지C 보다 약20% 열세함
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	자연환경	지반, 지질 등	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	
		용적제한, 고도제한	
		기타 규제(입체이용제한 등)	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호36토지는 도로이나 보상되지 않은 미지급용지 판단되어 표준지C 보다 약50% 열세하며, 기호37.38토지는 지목이 “대” 이나 현황은 온천지구 출입구와 주차장 진출입 부분으로서 표준지C 보다 약10% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
23, 39, 53, 54	C	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155	4필지 일단지 능암탄산온천
25	C	1.00	0.90	0.80	0.70	1.00	1.00	0.504	
32	C	1.00	0.90	0.80	0.85	1.00	1.00	0.612	
36	C	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	0.50	0.5775	도로
37	C	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	0.90	1.0395	
38	C	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	0.90	1.0395	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다)기호26~31,33~35토지와 표준지E 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
접 조 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	격차율은 아래 참조
		농로의 상태	
자 연 조 건	일조 등	일조,통풍 등	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부	
		배수의 양부	
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	
		규제의 정도	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호29~31,35토지는 현황 “도로” 이나 보상되지 않은 미지급용지임을 고려하여 표준지E 보다 약40% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
26	E	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.44	
27	E	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.440	
28	E	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.440	
29	E	1.20	1.00	1.10	1.00	0.60	0.792	도로
30	E	1.20	1.00	1.10	1.00	0.60	0.7920	도로
31	E	1.20	1.00	1.10	1.00	0.60	0.792	도로
33	E	1.10	1.00	0.60	1.00	1.00	0.66	
34	E	1.20	1.00	1.20	1.00	1.00	1.44	
35	E	1.20	1.00	1.10	1.00	0.60	0.792	도로

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라)기호40,41,42,49,50,46,47,51,52토지와 표준지G 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조
		계통 및 연속성	
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	
		용적제한, 고도제한	
		기타 규제(입체이용제한 등)	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호51,52토지는 “도로” 이나 보상되지 않은 미지급용지임을 고려하여 볼 때 표준지G 보다 약50% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
40,49,50	G	1.05	1.20	1.30	1.00	1.00	1.00	1.638	가스충전소
41,42	G	1.05	1.20	1.30	1.00	1.00	1.00	1.638	주유소
46,47	G	1.05	1.20	1.30	1.00	1.00	1.00	1.638	휴게소
51	G	1.05	1.20	1.30	1.00	1.00	0.50	0.819	도로
52	G	1.05	1.20	1.30	1.00	1.00	0.50	0.819	도로

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 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(충주시 양성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	능암리 000-00	임	4,337	2019.06.20	27,668	매매	계획관리	맹지, 지분거래
거 래 사례2	능암리 000-00	임	4,184	2022.02.15	35,850	매매	계획관리	세로(불), 지분거래
거 래 사례3	능암리 000-00	대	361	2022.03.23	607,000	매매	계획관리	소로한면, 토지, 건물 전체거래가격 에서 건물가치 (171.28㎡, 사용승 인 미상, 180,000 원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거 래 사례4	능암리 000-00	대	311.7	2021.03.16	541,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체 거래가격 에서 건물가치 (101.25㎡, 2008. 05월 사용승인, 607,000/㎡)를 공 제한 후 토지거래 가격
거 래 사례5	돈산리 000-00	전	1,652	2020.08.27	105,932	매매	계획관리	맹지
거 래 사례6	돈산리 000-00	전	992	2020.09.03	105,846	매매	계획관리	맹지, 지분거래
평 가 선례1	능암리 000-00	임	295	2020.02.21	32,850	보상	계획관리	맹지
평 가 선례2	능암리 000-00	임	5,818	2020.09.11	23,000	담보	계획관리	맹지
평 가 선례3	능암리 000-00	대	6,596	2019.11.08	376,000	경매	계획관리	소로한면, 자루형
평 가 선례4	돈산리 000-00	답	992	2021.02.26	150,000	시가	계획관리	세로(불)
평 가 선례5	돈산리 000-00	답	2,373	2022.01.10	131,000	담보	계획관리	세로(불)
평 가 선례6	용대리 000-00	주	1,764	2018.10.16	207,000	담보	자연녹지	중로한면

㉞ 비교 사례의 선정

본건 토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 표준지A는 평가선례1, 표준지C는 거래사례3, 표준지E는 평가선례4, 표준지G는 평가선례6을 선택하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

© 시점수정

( 충북 충주시 )

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가선례1 (계획관리)	2020.02.21~ 2022.04.20	6.027% (1.06027)	2020.02.01~2020.02.29:0.108 2020.03.01~2020.03.31:0.079 2020.04.01~2020.04.30:0.121 2020.05.01~2020.05.31:0.071 2020.06.01~2020.06.30:0.159 2020.07.01~2020.07.31:0.152 2020.08.01~2020.08.31:0.131 2020.09.01~2020.09.30:0.197 2020.10.01~2020.10.31:0.333 2020.11.01~2020.11.30:0.308 2020.12.01~2020.12.31:0.277 2021.01.01~2021.12.31:3.167 2022.01.01~2022.03.31:0.711 2022.03.01~2022.03.31:0.258  $(1+0.00108*9/29)*(1+0.00079)*(1+0.00121)*$ $(1+0.00071)*(1+0.00159)*(1+0.00152)*(1+0.$ $00131)*(1+0.00197)*(1+0.00333)*(1+0.00308$ $)*(1+0.00277)*(1+0.03167)*(1+0.00711)*(1+$ $0.00258*20/31) \approx 1.06027$
거래사례3 (계획관리)	2022.03.23~ 2022.04.20	0.241% (1.00241)	2022.03.01~2022.03.31.:0.258  $(1+0.00258*9/31)*(1+0.00258*20/31)=$ 1.00241
평가선례4 (계획관리)	2021.02.26~ 2022.04.20	3.503% (1.03503)	2021.02.01~2021.02.28:0.258 2021.03.01~2021.03.31:0.290 2021.04.01~2021.04.30:0.305 2021.05.01~2021.05.31:0.275 2021.06.01~2021.06.30:0.239 2021.07.01~2021.07.31:0.183 2021.08.01~2021.08.31:0.229 2021.09.01~2021.09.30:0.255 2021.10.01~2021.10.31:0.200 2021.11.01~2021.11.30:0.278 2021.12.01~2021.12.31:0.290 2022.01.01~2022.03.31:0.711 2022.03.01~2022.03.31:0.258  $(1+0.00258*3/28)*(1+0.00290)*(1+0.00305)*$ $(1+0.00275)*(1+0.00239)*(1+0.00183)*(1+0.$ $00229)*(1+0.00255)*(1+0.00200)*(1+0.00278$ $)*(1+0.00290)*(1+0.00711)*(1+0.00258*20/3$ $1) \approx 1.03503$
평가선례6 (녹지지역)	2018.10.16~ 2022.04.20	12.036% (1.12036)	2018.10.01~2018.10.31:0.258 2018.11.01~2018.11.30:0.231 2018.12.01~2018.12.31:0.600 2019.01.01~2019.12.31:2.665 2020.01.01~2020.12.31:2.862 2021.01.01~2021.12.31:4.082 2022.01.01~2022.03.31:0.802 2022.03.01~2022.03.31:0.235  $(1+0.00258*16/31)*(1+0.00231)*(1+0.00600)$ $*(1+0.02665)*(1+0.02862)*(1+0.04082)*(1+0.$ $.00802)*(1+0.00235*20/31) \approx 1.12036$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\*2022년 03월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 02월 변동률을 연장 적용하였음.

### ㉑ 지역요인 비교

표준지A와 평가선례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

표준지C와 거래사례3은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

표준지E와 평가선례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

표준지G와 평가선례6은 상호 근거리지역에 인근지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

### ㉒ 개별요인 비교

#### ㉓ 표준지A와 평가선례1

비 교 항 목	표준지A/ 평가선례1	비 교 요 인	비 교
가 로 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
접 근 조 건	0.80	표준지A는 평가선례1 보다 약20% 열세함	-
자 연 조 건	0.70	표준지A는 평가선례1 보다 약30% 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가선례1과 유사함	-
격 차 율 계	0.560		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 표준지C와 거래사례3 및 표준지G와 평가선례6

비 교 항 목	표준지C/ 거래사례3	표준지G/ 평가선례6	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	1.00	0.95	표준지C는 거래사례3과 유사함 표준지G는 평가선례6 보다 약5% 열세함	-
접 근 조 건	0.95	1.00	표준지C는 거래사례3 보다 약5% 열세함 표준지G는 평가선례6과 유사함	-
환 경 조 건	0.95	1.00	표준지C는 거래사례3 보다 약5% 열세함 표준지G는 평가선례6과 유사함	-
획 지 조 건	0.90	1.00	표준지C는 거래사례3 보다 약10% 열세함 표준지G는 평가선례6과 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	1.20	표준지C는 거래사례3과 유사함 표준지G는 계획관리지역, 평가선례6은 자연 녹지지역에 속하여 표준지G는 약20% 우세함	-
기 타 조 건	1.00	1.00	표준지C는 거래사례3과 유사함 표준지G는 평가선례6과 유사함	-
격 차 율 계	0.812	1.140		

㉡ 표준지E와 평가선례4

비 교 항 목	표준지E/ 평가선례4	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.00	표준지E는 평가선례4와 유사함	-
자 연 조 건	1.00	표준지E는 평가선례4와 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지E는 평가선례4와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지E는 평가선례4와 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지E는 평가선례4와 유사함	-
격 차 율 계	1.000		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

평가선례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례1	32,850	1.00	1.06027	1.00	0.560	19,504

거래사례3 기준 표준지C가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례3	607,000	1.00	1.00241	1.00	0.812	494,071

평가선례4 기준 표준지E 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례4	150,000	1.00	1.03503	1.00	1.000	155,254

평가선례6 기준 표준지G 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가선례6	207,000	1.00	1.12036	1.00	1.140	264,382

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	5,250	1.00879	1.00	1.000	5,296

시점수정한 공시지가 표준지C가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	359,500	1.00879	1.00	1.000	362,660

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정한 공시지가 표준지E가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지E	70,500	1.00879	1.00	1.000	71,119

시점수정한 공시지가 표준지G가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지G	141,000	1.00879	1.00	1.000	142,239

평가선례1 기준 표준지A가액과 시점수정한 공시지가 표준지A 가액의 격차율			
구분	평가선례1 기준 표준지A가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1토지 외 19필지	19,504	5,296	3.68

거래사례3 기준 표준지C가액과 시점수정한 공시지가 표준지C 가액의 격차율			
구분	거래사례3 기준 표준지C가액	시점수정한 공시지가 표준지C 가액	격차율
기호23토지 외 8필지	494,071	362,660	1.36

평가선례4 기준 표준지E가액과 시점수정한 공시지가 표준지E가액의 격차율			
구분	평가선례4 기준 표준지E가액	시점수정한 공시지가 표준지E 가액	격차율
기호26토지 외 8필지	155,254	71,119	2.18

평가선례6 기준 표준지G가액과 시점수정한 공시지가 표준지G가액의 격차율			
구분	평가선례6 기준 표준지G가액	시점수정한 공시지가 표준지G 가액	격차율
기호40토지 외 8필지	264,382	142,239	1.86

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ※평가선례1 및 표준지A:기호1~19,22토지
- ※거래사례3 및 표준지C:기호23,39,53,54,36,37,38,25,32토지
- ※평가선례4 및 표준지E:기호26~31,33~35토지
- ※평가선례6 및 표준지G:기호40,41,42,49,50,46,47,51,52토지

### ㉔ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
계획관리지역	임야	12,000원/㎡ ~ 60,000원/㎡	온천지구
계획관리지역	상업용	350,000원/㎡ ~ 600,000원/㎡	온천지구
계획관리지역	농경지	45,000원/㎡ ~ 170,000원/㎡	온천지구

### 다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 표준지A 적용하는 기호1~19,22토지는 3.68, 표준지C 적용하는 기호23,39,53,54,36,37,38,25,32토지는 1.36. 표준지E를 적용하는 기호26~31,33~35토지는 2.18, 표준지G를 적용하는 기호40,41,42,49,50,46,47,51,52토지는 1.86를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
2	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
3	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
4	5,250	1.00862	1.00	1.071	3.68	20,870	21,000
5	5,250	1.00862	1.00	1.365	3.68	26,599	27,000
6	5,250	1.00862	1.00	1.365	3.68	26,599	27,000
7	5,250	1.00862	1.00	1.654	3.68	32,230	32,000
8	5,250	1.00862	1.00	1.502	3.68	29,268	29,000
9	5,250	1.00862	1.00	1.654	3.68	32,230	32,000
10	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
11	5,250	1.00862	1.00	1.313	3.68	25,585	26,000
12	5,250	1.00862	1.00	1.502	3.68	29,268	29,000
13	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
14	5,250	1.00862	1.00	8.100	3.68	157,840	158,000
15	5,250	1.00862	1.00	6.038	3.68	117,659	118,000
16	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
17	5,250	1.00862	1.00	1.050	3.68	20,460	20,000
18	5,250	1.00862	1.00	1.386	3.68	27,008	27,000
19	5,250	1.00862	1.00	0.600	3.68	11,691	12,000
22	5,250	1.00862	1.00	0.830	3.68	16,173	16,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
23,39, 53,54	359,500	1.00862	1.00	1.155	1.36	569,570	<b>570,000</b>
25	359,500	1.00862	1.00	0.504	1.36	248,539	<b>249,000</b>
32	359,500	1.00862	1.00	0.612	1.36	301,798	<b>302,000</b>
36	359,500	1.00862	1.00	0.578	1.36	285,031	<b>285,000</b>
37	359,500	1.00862	1.00	1.040	1.36	512,859	<b>513,000</b>
38	359,500	1.00862	1.00	1.040	1.36	512,859	<b>513,000</b>
26	70,500	1.00862	1.00	1.440	2.18	223,221	<b>223,000</b>
27	70,500	1.00862	1.00	1.440	2.18	223,221	<b>223,000</b>
28	70,500	1.00862	1.00	1.440	2.18	223,221	<b>223,000</b>
29	70,500	1.00862	1.00	0.792	2.18	122,771	<b>123,000</b>
30	70,500	1.00862	1.00	0.792	2.18	122,771	<b>123,000</b>
31	70,500	1.00862	1.00	0.792	2.18	122,771	<b>123,000</b>
33	70,500	1.00862	1.00	0.660	2.18	102,309	<b>102,000</b>
34	70,500	1.00862	1.00	1.440	2.18	223,221	<b>223,000</b>
35	70,500	1.00862	1.00	0.792	2.18	122,771	<b>123,000</b>
40,49, 50	141,000	1.00862	1.20	1.638	1.86	519,941	<b>520,000</b>
41,42	141,000	1.00862	1.20	1.638	1.86	519,941	<b>520,000</b>
46,47	141,000	1.00862	1.20	1.638	1.86	519,941	<b>520,000</b>
51	141,000	1.00862	1.20	0.819	1.86	259,970	<b>260,000</b>
52	141,000	1.00862	1.20	0.819	1.86	259,970	<b>260,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	31,205	20,000	624,100,000
기호2토지	99.5	20,000	1,990,000
기호3토지	100.5	20,000	2,010,000
기호4토지	102.5	21,000	2,152,500
기호5토지	106.5	27,000	2,875,500
기호6토지	107.5	27,000	2,902,500
기호7토지	102.5	32,000	3,280,000
기호8토지	7,766	29,000	225,214,000
기호9토지	1,322	32,000	42,304,000
기호10토지	4,574	20,000	91,480,000
기호11토지	5,275	26,000	137,150,000
기호12토지	12,723	29,000	368,967,000
기호13토지	8,058	20,000	161,160,000
기호14토지	575	158,000	90,850,000
기호15토지	814	118,000	96,052,000
기호16토지	5,412	20,000	108,240,000
기호17토지	805	20,000	16,100,000
기호18토지	25	27,000	675,000
기호19토지	12,410	12,000	148,920,000
기호22토지	127,211	16,000	2,035,376,000
소 계	218,794		4,161,798,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호23,39,53,54토지	11,003	570,000	6,271,710,000
기호25토지	57	249,000	14,193,000
기호26토지	722	223,000	161,006,000
기호27토지	483	223,000	107,709,000
기호28토지	468	223,000	104,364,000
기호29토지	168	123,000	20,664,000
기호30토지	178	123,000	21,894,000
기호31토지	193	123,000	23,739,000
기호32토지	423	302,000	127,746,000
기호33토지	1,058	102,000	107,916,000
기호34토지	2,226	223,000	496,398,000
기호35토지	801	123,000	98,523,000
기호36토지	430	285,000	122,550,000
기호37토지	633	513,000	324,729,000
기호38토지	200	513,000	102,600,000
기호40,49,50토지	2,758	520,000	1,434,160,000
기호41,42토지	2,780	520,000	1,445,600,000
기호46,47토지	2,978	520,000	1,548,560,000
기호51토지	576	260,000	149,760,000
기호52토지	596	260,000	154,960,000
소 계	28,731		12,838,781,000
토지 합계	247,525		17,000,579,500

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 거래사례비교법에 의한 평가

#### ① 평가개요

토지는 대상토지와 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

(충주시 양성면)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거래 사례1	능암리 000-00	임	4,337	2019.06.20	27,668	매매	계획관리	맹지, 지분거래
거래 사례2	능암리 000-00	임	4,184	2022.02.15	35,850	매매	계획관리	세로(불), 지분거래
거래 사례3	능암리 000-00	대	361	2022.03.23	607,000	매매	계획관리	소로한면, 토지, 건물 전체거래가격에서 건물가치(171.28㎡, 사용승인 미상, 180,000원/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거래 사례4	능암리 000-00	대	311.7	2021.03.16	541,000	매매	계획관리	세로(가), 토지, 건물 전체 거래가격에서 건물가치(101.25㎡, 2008.05월 사용승인, 607,000/㎡)를 공제한 후 토지거래가격
거래 사례5	돈산리 000-00	전	1,652	2020.08.27	105,932	매매	계획관리	맹지
거래 사례6	돈산리 000-00	전	992	2020.09.03	105,846	매매	계획관리	맹지, 지분거래

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 비교 거래사례 선정사유

인근지역 및 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1~19,22토지는 거래사례1, 기호23,39,53,54,36,37,38,40,49,50,41,42,46,47,51,52토지는 거래사례4, 기호26~31,33,34,35토지는 거래사례5를 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 충주시 계획관리지역 )

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2019.06.20~ 2022.04.20	7.245% (1.07245)	2019.06.01~2019.06.30:0.258 2019.07.01~2019.07.31:0.080 2019.08.01~2019.08.31:0.182 2019.09.01~2019.09.30:0.152 2019.10.01~2019.10.31:0.176 2019.11.01~2019.11.30:0.111 2019.12.01~2019.12.31:0.141 2020.01.01~2020.12.31:2.087 2021.01.01~2021.12.31:3.167 2022.01.01~2022.03.31:0.711 2022.03.01~2022.03.31:0.258  $(1+0.00258*11/30)*(1+0.00080)*(1+0.00182)$ $*(1+0.00152)*(1+0.00176)*(1+0.00111)*(1+0.00141)$ $*(1+0.02087)*(1+0.03167)*(1+0.00711)*(1+0.00258*20/31)$ $\approx 1.07245$
거래사례4	2021.03.16~ 2022.04.20	3.330% (1.03330)	2021.03.01~2021.03.31:0.290 2021.04.01~2021.04.30:0.305 2021.05.01~2021.05.31:0.275 2021.06.01~2021.06.30:0.239 2021.07.01~2021.07.31:0.183 2021.08.01~2021.08.31:0.229 2021.09.01~2021.09.30:0.255 2021.10.01~2021.10.31:0.200 2021.11.01~2021.11.30:0.278 2021.12.01~2021.12.31:0.290 2022.01.01~2022.03.31:0.711 2022.03.01~2022.03.31:0.258  $(1+0.00290*16/31)*(1+0.00305)*(1+0.00275)$ $*(1+0.00239)*(1+0.00183)*(1+0.00229)*(1+0.00255)$ $*(1+0.00200)*(1+0.00278)*(1+0.00290)*(1+0.00711)$ $*(1+0.00258*20/31) \approx 1.03330$
거래사례5	2020.08.27~ 2022.04.20	5.261% (1.05261)	2020.08.01~2020.08.31:0.131 2020.09.01~2020.09.30:0.197 2020.10.01~2020.10.31:0.333 2020.11.01~2020.11.30:0.308 2020.12.01~2020.12.31:0.277 2021.01.01~2021.12.31:3.167 2022.01.01~2022.03.31:0.711 2022.03.01~2022.03.31:0.258  $(1+0.00131*5/31)*(1+0.00197)*(1+0.00333)$ $*(1+0.00308)*(1+0.00277)*(1+0.03167)*(1+0.00711)$ $*(1+0.00258*20/31) \approx 1.05261$

\*2022년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 토지 중 대상토지(기호1~19,22토지)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

대상토지(기호23,39,53,54,36,37,38,40,49,50,41,42,46,47,51,52토지)와 거래사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

대상토지(기호26~31,33,34,35토지)와 거래사례5는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

가)기호1~19,22토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭,포장,보도	격차율은 아래 참조
		임도의 배치,구조 등	
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	격차율은 아래 참조
		반출지점까지의 거리 등	
자 연 조 건	일조 등	일조,통풍 등	격차율은 아래 참조
	지세,방위 등	표고,방위	
		경사,경사면의 위치	
	토양,토질 등	토양,토질의 양부 등	
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황	
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	기호1~18토지와 거래사례1은 온천지구의 계획관리지역에 속하여 유사하며, 기호19토지는 온천지구외 계획관리지역에 속하고 있으므로 거래사례1 보다 약40% 열세하며, 기호22토지는 온천지구 계획관리지역은 약70%, 온천지구외 보전관리지역은 약30%로서 거래사례1 보다 약21% 열세함
		국,도립공원,보안림,사방지의 지정 등의 규제	
		기타 규제 등	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호14,15토지는 지목은 임야이나 현황은 주차장 및 조경부분으로서 거래사례1 보다 약50% 우세하며, 기호18토지는 지목이 “임야” 이나 현황 “도로” 로서 보상되지 않은 미지급용지임을 고려하여 볼 때 거래사례1 보다 약30% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
1	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
2	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
3	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
4	사례1	1.00	1.00	0.71	1.00	1.00	0.710	
5	사례1	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910	
6	사례1	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.910	
7	사례1	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103	
8	사례1	1.10	1.00	0.91	1.00	1.00	1.001	
9	사례1	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103	
10	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
11	사례1	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880	
12	사례1	1.10	1.00	0.91	1.00	1.00	1.001	
13	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
14	사례1	1.20	1.50	2.00	1.00	1.50	5.400	
15	사례1	1.15	1.40	1.70	1.00	1.50	4.111	
16	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
17	사례1	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	
18	사례1	1.10	1.15	1.05	1.00	0.70	0.930	
19	사례1	1.00	0.95	0.70	0.60	1.00	0.399	
22	사례1	1.00	1.00	0.70	0.79	1.00	0.553	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 기호23,39,53,54,36,37,38,40,49,50,41,42,46,47,51,52토지와 거래사례4 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	격차율은 아래 참조
		계통 및 연속성	
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	기호25,32토지는 지목이 “대” 이나 온천지구 외곽에 위치하고, 주위는 임야 등으로 거래사례4 보다 약20% 열세함
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	자연환경	지반, 지질 등	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	기호40~42,46,47,49~52토지는 온천지구외 토지로서 거래사례4는 온천지구 토지이므로 기호40~42,46,47,49~52토지는 거래사례4 보다 약5% 열세함
		용적제한, 고도제한	
		기타 규제(입체이용제한 등)	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호36토지는 도로이나 보상되지 않은 미지급용지 판단되어 거래사례4 보다 약50% 열세하며, 기호37,38토지는 지목이 “대” 이나 현황은 온천지구 출입구와 임시주차장 진출입 부분으로서 거래사례4 보다 약10% 열세하며, 기호51,52토지는 현황 도로이나 보상되지 않은 미지급용지임을 고려하여 볼때 거래사례4 보다 약50% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
23, 39, 53, 54	사례4	1.05	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.992	4필지 일단지 능암탄산온천
25	사례4	1.00	0.86	0.80	0.63	1.00	1.00	0.433	
32	사례4	1.00	0.86	0.80	0.75	1.00	1.00	0.516	
36	사례4	1.05	1.05	1.00	0.90	1.00	0.50	0.496	도로
37	사례4	1.05	1.05	1.00	0.90	1.00	0.90	0.893	
38	사례4	1.05	1.05	1.00	0.90	1.00	0.90	0.893	
40, 49, 50	사례4	1.05	1.02	1.00	0.90	0.95	1.00	0.916	가스충전소
41, 42	사례4	1.05	1.02	1.00	0.90	0.95	1.00	0.916	주유소
46, 47	사례4	1.05	1.02	1.00	0.90	0.95	1.00	0.916	휴게소
51	사례4	1.05	1.02	1.00	0.90	0.95	0.50	0.458	도로
52	사례4	1.05	1.02	1.00	0.90	0.95	0.50	0.458	도로

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 기호26~31, 33, 34, 35토지와 거래사례5 비교

개 별 요 인 비 교			비 고
조 건	항 목	세항목	
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성	격차율은 아래 참조
		농로의 상태	
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부	
	관개, 배수	관개의 양부	
		배수의 양부	
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적	
		경사도	
		경사의 방향	
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도	
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	
		규제의 정도	
기 타 조 건	기타	장래의 동향	기호29~31, 35토지는 현황 “도로” 이나 보상되지 않은 미지급용지임을 고려하여 거래사례5 보다 약40% 열세함
		기타	
<b>격차율 계</b>			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 비교 격차율

일련 번호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율 계	비 고
26	사례5	1.30	1.20	1.30	1.00	1.00	2.028	
27	사례5	1.30	1.20	1.30	1.00	1.00	2.028	
28	사례5	1.30	1.20	1.30	1.00	1.00	2.028	
29	사례5	1.30	1.20	1.20	1.00	0.60	1.123	도로
30	사례5	1.30	1.20	1.20	1.00	0.60	1.123	도로
31	사례5	1.30	1.20	1.20	1.00	0.60	1.123	도로
33	사례5	1.20	1.20	0.65	1.00	1.00	0.936	
34	사례5	1.30	1.20	1.30	1.00	1.00	2.028	
35	사례5	1.30	1.20	1.20	1.00	0.60	1.123	도로

바. 토지단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 사정보정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
2	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
3	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
4	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.710	21,067	21,000
5	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.910	27,002	27,000
6	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.910	27,002	27,000
7	27,668	1.07245	1.00	1.00	1.103	32,728	33,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 사정보정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
8	27,668	1.07245	1.00	1.00	1.001	29,702	30,000
9	27,668	1.07245	1.00	1.00	1.103	32,728	33,000
10	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
11	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.880	26,111	26,000
12	27,668	1.07245	1.00	1.00	1.001	29,702	30,000
13	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
14	27,668	1.07245	1.00	1.00	5.400	160,231	160,000
15	27,668	1.07245	1.00	1.00	4.111	121,983	122,000
16	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
17	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.700	20,770	21,000
18	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.930	27,595	28,000
19	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.399	11,839	12,000
22	27,668	1.07245	1.00	1.00	0.553	16,408	16,000
23,39, 53,54	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.992	554,543	555,000
25	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.433	242,053	242,000
32	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.516	288,451	288,000
36	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.496	277,271	277,000
37	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.893	499,200	499,000
38	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.893	499,200	499,000
26	105,932	1.05261	1.00	1.00	2.028	226,132	226,000
27	105,932	1.05261	1.00	1.00	2.028	226,132	226,000
28	105,932	1.05261	1.00	1.00	2.028	226,132	226,000
29	105,932	1.05261	1.00	1.00	1.123	125,220	125,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 사정보정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	거래사례단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
30	105,932	1.05261	1.00	1.00	1.123	125,220	125,000
31	105,932	1.05261	1.00	1.00	1.123	125,220	125,000
33	105,932	1.05261	1.00	1.00	0.936	104,368	104,000
34	105,932	1.05261	1.00	1.00	2.028	226,132	226,000
35	105,932	1.05261	1.00	1.00	1.123	125,220	125,000
40, 49, 50	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.916	512,058	512,000
41, 42	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.916	512,058	512,000
46, 47	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.916	512,058	512,000
51	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.458	256,029	256,000
52	541,000	1.03330	1.00	1.00	0.458	256,029	256,000

### ③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	31,205	21,000	655,305,000
기호2토지	99.5	21,000	2,089,500
기호3토지	100.5	21,000	2,110,500
기호4토지	102.5	21,000	2,152,500
기호5토지	106.5	27,000	2,875,500
기호6토지	107.5	27,000	2,902,500
기호7토지	102.5	33,000	3,382,500
기호8토지	7,766	30,000	232,980,000
소 계	39,590		903,798,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호9토지	1,322	33,000	43,626,000
기호10토지	4,574	21,000	96,054,000
기호11토지	5,275	26,000	137,150,000
기호12토지	12,723	30,000	381,690,000
기호13토지	8,058	21,000	169,218,000
기호14토지	575	160,000	92,000,000
기호15토지	814	122,000	99,308,000
기호16토지	5,412	21,000	113,652,000
기호17토지	805	21,000	16,905,000
기호18토지	25	28,000	700,000
기호19토지	12,410	12,000	148,920,000
기호22토지	127,211	16,000	2,035,376,000
기호23,39,53,54토지	11,003	555,000	6,106,665,000
기호25토지	57	242,000	13,794,000
기호26토지	722	226,000	163,172,000
기호27토지	483	226,000	109,158,000
기호28토지	468	226,000	105,768,000
기호29토지	168	125,000	21,000,000
기호30토지	178	125,000	22,250,000
기호31토지	193	125,000	24,125,000
기호32토지	423	288,000	121,824,000
소 계	192,899		10,022,355,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호33토지	1,058	104,000	110,032,000
기호34토지	2,226	226,000	503,076,000
기호35토지	801	125,000	100,125,000
기호36토지	430	277,000	119,110,000
기호37토지	633	499,000	315,867,000
기호38토지	200	499,000	99,800,000
기호40,49,50토지	2,758	512,000	1,412,096,000
기호41,42토지	2,780	512,000	1,423,360,000
기호46,47토지	2,978	512,000	1,524,736,000
기호51토지	576	256,000	147,456,000
기호52토지	596	256,000	152,576,000
소 계	15,036		5,908,234,000
토지 합계	247,525		16,834,387,000

### 3) 토지 감정평가액 결정 의견

#### ① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호1~19,22~23,25~42,46,47,49~54토지	17,000,579,500	16,834,387,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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	31,205	20,000	624,100,000
기호2토지	99.5	20,000	1,990,000
기호3토지	100.5	20,000	2,010,000
기호4토지	102.5	21,000	2,152,500
기호5토지	106.5	27,000	2,875,500
기호6토지	107.5	27,000	2,902,500
기호7토지	102.5	32,000	3,280,000
기호8토지	7,766	29,000	225,214,000
기호9토지	1,322	32,000	42,304,000
기호10토지	4,574	20,000	91,480,000
기호11토지	5,275	26,000	137,150,000
기호12토지	12,723	29,000	368,967,000
기호13토지	8,058	20,000	161,160,000
기호14토지	575	158,000	90,850,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호15토지	814	118,000	96,052,000
기호16토지	5,412	20,000	108,240,000
기호17토지	805	20,000	16,100,000
기호18토지	25	27,000	675,000
기호19토지	12,410	12,000	148,920,000
기호22토지	127,211	16,000	2,035,376,000
기호23,39,53,54토지	11,003	570,000	6,271,710,000
기호25토지	57	249,000	14,193,000
기호26토지	722	223,000	161,006,000
기호27토지	483	223,000	107,709,000
기호28토지	468	223,000	104,364,000
기호29토지	168	123,000	20,664,000
기호30토지	178	123,000	21,894,000
기호31토지	193	123,000	23,739,000
기호32토지	423	302,000	127,746,000
기호33토지	1,058	102,000	107,916,000
기호34토지	2,226	223,000	496,398,000
기호35토지	801	123,000	98,523,000
기호36토지	430	285,000	122,550,000
기호37토지	633	513,000	324,729,000
기호38토지	200	513,000	102,600,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호40,49,50토지	2,758	520,000	1,434,160,000
기호41,42토지	2,780	520,000	1,445,600,000
기호46,47토지	2,978	520,000	1,548,560,000
기호51토지	576	260,000	149,760,000
기호52토지	596	260,000	154,960,000
토지 합계	247,525		17,000,579,500

### 3. 건물

#### 1) 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

#### 2) 재조달원가 산정

##### ① 표 준 단 가

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가	내용년수
03-02-05-09	일반목욕탕	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,217,000	45년 (40~50년)
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,040,000	45년 (40~50년)
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/칼라강판지붕	4	539,000	35년 (30~40년)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,104,000	50년 (45~55년)

※건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 2020)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물의 특성, 사용자재, 구조, 설계, 마감재 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	비 고
기호24건물(목욕탕)	1,300,000	
기호24건물(기계실)	400,000	
기호24-1건물	1,000,000	식당 및 화장실
기호24-2건물	400,000	고가수조(4개층구조)
기호24-3건물	400,000	세탁실
기호24-4건물	350,000	발전기실
기호24-5건물	400,000	관리실(1호온천공)
기호24-6건물	-	소재불명
기호24-7건물	650,000	사무소(현황 카페)
기호43건물	900,000	가스충전소(사무소, 숙소)
제시외건물㉠	450,000	가스충전소캐노피 (일반건축물대장 등재)
기호44건물	350,000	가스충전소 기계실
기호45건물	900,000	주유소(사무소, 숙소)
제시외건물㉡	450,000	주유소캐노피 (일반건축물대장 등재)
기호45건물(1,2층)	1,150,000	
기호45건물(옥탑)	500,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 부대설비 보정단가

본건 기호24건물 목욕탕은 전기설비, 온수보일러, 화목보일러(보조), 여과기, 연수설비, 위생설비, 급배수설비, 발전설비 등 목욕탕 운영에 필요한 제반 설비를 갖추고 있으며, 기호24-1건물은 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등 부대설비가 되어 있으며, 기호43,45건물은 위생설비, 난방설비(2층 숙소), 급배수설비 등이 되어 있으며, 기호18건물은 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며, 부대설비 등 보정은 각 건물 표준단가에 포함 하였음.

### ③ 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
기호24건물(목욕탕)	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000
기호24건물(기계실)	400,000		400,000
기호24-1건물	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000
기호24-2건물	400,000		400,000
기호24-3건물	400,000		400,000
기호24-4건물	350,000		350,000
기호24-5건물	400,000		400,000
기호24-7건물	650,000		650,000
기호43건물	900,000	표준단가에 포함	900,000
제시외건물㉠	450,000		450,000
기호44건물	350,000		350,000
기호45건물	900,000	표준단가에 포함	900,000
제시외건물㉡	450,000		450,000
기호48건물(1,2층)	1,150,000	표준단가에 포함	1,150,000
기호48건물(옥탑)	500,000		500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 감가수정

구 분	사용승인일	내용 년수	경과 년수	유효 경과년수	잔존가치율	비고
기호24건물 (목욕탕)	1999.08.24	45	22	22	23(45-22)/45	
기호24건물 (기계실)	2006.03.23	35	16	16	19(35-16)/35	
기호24-1건물	1999.08.24	45	22	22	23(45-22)/45	
기호24-2건물	1999.08.24	35	22	22	13(35-22)/35	
기호24-3건물	1999.08.24	35	22	22	13(35-22)/35	
기호24-4건물	1999.08.24	35	22	22	13(35-22)/35	
기호24-5건물	1999.08.24	40	22	22	18(40-22)/40	
기호24-7건물	2006.03.23	35	16	16	19(35-16)/35	
기호43건물	2009.12.04	45	12	12	33(45-12)/45	
제시외건물㉠	2009.12.04	35	12	12	23(35-12)/35	
기호44건물	2009.12.04	35	12	12	23(35-12)/35	
기호45건물	2009.12.04	45	12	12	33(45-12)/45	
제시외건물㉡	2009.12.04	35	12	12	23(35-12)/35	
기호48건물(1,2층)	2009.12.08	45	12	12	33(45-12)/45	
기호48건물(옥탑)	2009.12.08	45	12	12	33(45-12)/45	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 건물가액 결정

#### ① 건물단가 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
기호24건물(목욕탕)	1,300,000	23/45	664,000	
기호24건물(기계실)	400,000	19/35	217,000	
기호24-1건물	1,000,000	23/45	511,000	
기호24-2건물	400,000	13/35	148,000	
기호24-3건물	400,000	13/35	148,000	
기호24-4건물	350,000	13/35	130,000	
기호24-5건물	400,000	18/40	180,000	
기호24-7건물	650,000	19/35	352,000	
기호43건물	900,000	33/45	660,000	
제시외건물㉞	450,000	23/35	295,000	
기호44건물	350,000	23/35	230,000	
기호45건물	900,00	33/45	660,000	
제시외건물㉟	450,000	23/35	295,000	
기호48건물(1,2층)	1,150,000	33/45	843,000	
기호48건물(옥탑)	500,000	33/45	366,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 건물가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호24건물(목욕탕)	1,478.40	664,000	981,657,600	능암탄산온천탕
기호24건물(기계실)	34.98	217,000	7,590,660	
기호24-1건물	327.34	511,000	167,270,740	
기호24-2건물	25	148,000	3,700,000	
기호24-3건물	52.70	148,000	7,799,600	
기호24-4건물	14.40	130,000	1,872,000	
기호24-5건물	9.60	180,000	1,728,000	
기호24-6건물	6.16	-	-	소재불명
기호24-7건물	82.8	352,000	29,145,600	
소 계	2,031.38		1,200,764,200	
제시외건물㉠	36	100,000	3,600,000	숫가마집
제시외건물㉡	14.6	250,000	3,650,000	찜질방
제시외건물㉢	150	300,000	45,000,000	통로, 휴게실 등
제시외건물㉣	36	250,000	9,000,000	찜질방
제시외건물㉤	36	100,000	3,600,000	숫가마집
제시외건물㉥	4.6	75,000	345,000	여과기실
제시외건물㉦	56	150,000	8,400,000	저온저장고실
제시외건물㉧	123.5	300,000	37,050,000	식당
제시외건물㉨	83	150,000	12,450,000	목욕탕 출입계단 등
제시외건물㉩	132	75,000	9,900,000	화목보일러실
제시외건물㉪	68	80,000	5,440,000	보일러실, 물탱크실
제시외건물㉫	36	30,000	1,080,000	창고, 폐수열회수설비
제시외건물㉬	75	30,000	2,250,000	계사, 창고
소 계	850.7		141,765,000	
<b>능암탄산온천(계)</b>			<b>1,342,529,200</b>	

\*\*제시외건물㉠~㉥, ㉧~㉬는 사용자재, 구조, 관리이용상태 등을 고려하여 평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호43건물	90.12	660,000	59,479,200	가스충전소
제시외건물㉞	43.8	295,000	12,921,000	캐노피
기호44건물	36.45	230,000	8,383,500	기계실(LPG충전설비)
제시외건물㉟	44	30,000	1,320,000	세차실
<b>가스충전소 소계</b>			<b>82,103,700</b>	
기호45건물	90.12	660,000	59,479,200	주유소
제시외건물㊱	144	295,000	42,480,000	캐노피
<b>주유소 소계</b>			<b>101,959,200</b>	
기호48건물(1,2층)	998.11	843,000	841,406,730	
기호48건물(옥탑)	29.31	366,000	10,727,460	
제시외건물㊲	6.3	75,000	472,500	원두막(기호46토지)
<b>능암은천 휴게소 소계</b>			<b>852,606,690</b>	
제시외건물㊳	13.5	100,000	1,350,000	3호은천공실 (기호11토지)
제시외건물㊴	6.3	75,000	472,500	원두막(기호14토지)
제시외건물㊵	9	-	-	2호은천공실(14토지, 컨테이너구조)
제시외건물㊶	6.3	75,000	472,500	원두막(기호34토지)
제시외건물㊷	18	-	-	입체간이극장(28토지, 컨테이너구조)
제시외건물㊸	207	20,000	4,140,000	창고(22토지)
제시외건물㊹	108	-	-	창고(컨테이너)
제시외건물㊺	39	30,000	1,170,000	그늘막(22토지)
제시외건물㊻	27	-	-	캠핑개수대(22토지, 컨테이너구조)
<b>소 계</b>	<b>434.1</b>		<b>7,605,000</b>	
<b>건물,제시외건물 합계</b>			<b>2,386,803,790</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

구 분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호1~19,22,23,25 ~42,46,47,49~54 토지(47필지)	247,525	-	17,000,579,500	
건물	기호24,24-1~24-5, 24-7,43,44,45,48 건물(11개동,1개동 소재불명)	3,269.33	-	2,180,240,290	24-6 건물 (6.16㎡) 소재불명
소 계				19,180,819,790	
제시외건물	㉠,㉡,㉢,㉣,㉤,㉥ ~㉦.㉧~㉨	1,360.9	-	206,563,500	
합 계				19,387,383,290	

※ 제시외건물 중 컨테이너구조 등(㉢,㉣,㉤,㉥일부:162㎡) 이동식구조로서 평가 하지 않음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요(기호20,21토지)

### 1. 평가목적

본건은 충북 충주시 단월동 소재 “충주국유림관리소” 동측 인근,호암동에 위치하고 있는 “임야(기호20토지)” 및 남동측 인근, 단월동에 위치하고 있는 ” 임야(기호21토지) “로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 충주시 호암동 산42-2외 1필지, 임야									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2021년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	20	호암동 산42-2	9,917	임야	자연림	자연 녹지	세로(불)	부정형 완경사	2,760
	21	단월동 산57	73,388	임야	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 급경사	1,750

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2022.04.20로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2022.04.18.~20 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

#### 2. 감정평가조건

없 음

#### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호20토지는 자연녹지지역내 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있으며, 지상수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였음.
- 2)기호20토지에는 임도가 개설되어 있음
- 3)기호21토지는 자연녹지지역내 임야로서 소나무, 참나무 등 수목이 자생하고 있으며, 지상수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가 하였으며, 토지 북서측에서 남동측으로 철도 충주~문경선 지하터널이 통과하고 있음.
- 4)기호21토지 북측 지적 경계선 부근에 분묘(1기)가 소재하고 있으나 이에 구매없이 평가 하였습니다. 추후 분묘기지권 등 권리관계가 성립할 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 5)본건 기호20,21지는 목측, 항공도면 및 지형지물을 이용하여 개략적으로 확인하였으며, 첨부 사진상의 적색선은 개략적인 것이며, 정확한 경계 확인을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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.

2) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지(기호20,21)의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지 감정평가액 산출근거

### 1)공시지가기준법에 의한 시산가액

#### ① 공시지가기준법의 개요

“감정평가에 관한 규칙” 제14조에 의하여 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 방법임.

#### ② 토지가액 산출근거

##### 가. 비교표준지 선정

##### 가) 인근 표준지 현황

(충주시)

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
H	호암동 산42-7	임야	6,248	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	3,050
I	호암동 산24-7	임야	16,530	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	2,400

##### 나) 비교 표준지 선정사유

㉔ 본건 평가대상 기호20,21토지는 용도지역이 자연녹지지역 임야로서 비교 표준지 공시지가 중 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사하고, 비교성이 있다고 판단되는 표준지H를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교 표준지의 선정

(충주시)

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지 지 번	지 면 적 목 (㎡)	이용상 황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)		
기호20, 21 토지	표준지 H	호암동 산42-7	임	6,248	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	3,050

## 나. 시 점 수 정

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.

비교표준지가 소재하는 충북 충주시 녹지지역 경우 공시지가 기준일(2022.01.01)로부터 기준시점 현재(2022.04.20)까지 지가변동률은 0.955% 상승하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2022.01.01. ~ 2022.04.20	0.955% (1.00955)	2022.01.01.~2022.03.31:0.802 2022.03.01.~2022.03.31:0.235 $(1+0.00802)*(1+0.00235*20/31) \approx 1.00955$

\*\*2022년 04월이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

## 다. 지역요인 비교

대상 토지(20,21)는 비교표준지(H)와 각각 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호20 / 표준지H	기호21 / 표준지H	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	0.95	기호20토지는 표준지H 보다 약5% 우세하며, 기호21토지는 표준지H 보다 약5% 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	1.00	0.80	기호20토지는 표준지H와 유사하며, 기호21토지는 표준지H 보다 약20% 열세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	0.50	기호20토지는 표준지H 보다 약20% 여세하며, 기호21토지는 표준지H 보다 약50% 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치			
	토양, 토질 등	토양, 토질리 양부 등			
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.70	기호20토지는 표준지H와 유사하며, 기호21토지는 일부가 문화재보호구역 저촉되며, 일부가 철도 지하터널 공사중에 있는 점으로 고려하여 볼 때 표준지H 보다 약30% 열세함
		국, 도립공원, 보안림, 사방지의 지정 등의 규제			
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.840</b>	<b>0.266</b>	

# 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 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(총주시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례7	호암동 000-00	임	19,438	2019.08.16	27,782	매매	자연녹지	세로(가), 지분거래
거 래 사 례8	호암동 000-00	임	690	2020.09.01	43,479	매매	자연녹지	세로(불), 지분거래
거 래 사 례9	호암동 000-00	임	1,587.5	2019.03.13	62,993	매매	자연녹지	세로(불), 지분거래
평 가 선 례7	호암동 000-00	임	1,071	2021.04.05	51,150	보상	자연녹지	세로(가)
평 가 선 례8	호암동 000-00	임	31,736	2019.10.11	21,000	담보	자연녹지	세로(불)

㉡ 비교 사례의 선정

본건 기호20,21토지의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 거래사례7을 선택하여 비교하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 시점수정

(충북 충주시 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례7	2019.08.16~ 2022.04.20	8.590% (1.08590)	2019.08.01~2019.08.31:0.099 2019.09.01~2019.09.30:-0.029 2019.10.01~2019.10.31:0.152 2019.11.01~2019.11.30:0.177 2019.12.01~2019.12.31:0.117 2020.01.01~2020.12.31:2.862 2021.01.01~2021.12.31:4.082 2022.01.01~2022.03.31:0.802 2022.03.01~2022.03.31:0.235  $(1+0.00099*16/31)*(1-0.00029)*(1+0.00152)$ $* (1+0.00177)*(1+0.00117)*(1+0.02862)*(1+0.04082)$ $* (1+0.00802)*(1+0.00235*20/31)$ $\approx 1.08590$

\*2022년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

㉟ 지역요인 비교

표준지H와 거래사례7은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00)

㊱ 개별요인 비교

㉠ 표준지H와 거래사례7

비 고 항 목	표준지H/ 거래사례7	비 고 요 인	비 고
가 로 조 건	0.80	표준지H는 거래사례7 보다 약20% 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지H는 거래사례7과 유사함	-
자 연 조 건	0.80	표준지H는 거래사례7 보다 약20% 열세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지H는 거래사례7과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지H는 거래사례7과 유사함	-
격 차 율 계	0.640		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 격차율 산정

인근 거래사례7 기준 표준지H 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례7	27,782	1.00	1.08650	1.00	0.640	19,318

시점수정한 공시지가 표준지H 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지H	3,050	1.00955	1.00	1.000	3,079

거래사례7 기준 표준지H가액과 시점수정한 공시지가 표준지H 가액의 격차율			
구분	거래사례7 기준 표준지H 가액	시점수정한 공시지가 표준지H가액	격차율
기호20,21토지	19,318	3,080	6.27

㉟ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
자연녹지지역	임야	6,000원/㎡ ~60,000원/㎡	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 기호20,21토지는 6.27을 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							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호20 토지	3,050	1.00955	1.00	0.840	6.27	16,217	16,000
기호21 토지	3,050	1.00955	1.00	0.266	6.27	5,135	5,100

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호20토지	9,917	16,000	158,672,000
기호21토지	73,388	5,100	374,278,800
합 계	83,305		532,950,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ① 거래사례비교법의 개요

“감정평가에 관한규칙” 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상?토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정,시점수정,가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### ② 토지가액 산출근거

#### 가. 비교 거래사례 선정

##### 가) 인근 거래사례 현황

(충주시)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례7	호암동 000-00	임	19,438	2019.08.16	27,782	매매	자연녹지	세로(가), 지분거래
거 래 사례8	호암동 000-00	임	690	2020.09.01	43,479	매매	자연녹지	세로(불), 지분거래
거 래 사례9	호암동 000-00	임	1,587.5	2019.03.13	62,993	매매	자연녹지	세로(불), 지분거래

##### 나) 비교 거래사례 선정사유

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 거래사례8을 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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)

### 다. 시 정 수 정

(충북 충주시 녹지지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례8	2020.09.01. ~2022.04.20	6.929% (1.06929)	2020.09.01~2020.09.30:0.444 2020.10.01~2020.10.31:0.383 2020.11.01~2020.11.30:0.470 2020.12.01~2020.12.31:0.455 2021.01.01~2021.12.31:4.082 2022.01.01.~2022.03.31:0.802 2022.03.01.~2022.03.31:0.235  (1+0.00444)*(1+0.00383)*(1+0.00470)*(1+0.00455)*(1+0.04082)*(1+0.00802)*(1+0.00235*20/31) ≙ 1.06929

2022년 04월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2022년 03월 변동률을 연장 적용하였음.

### 라. 지역요인 비교

기호20,21토지와 거래사례8은 상호 각각 인근지역에 근거리지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			기호20 / 거래사례8	기호21 / 거래사례8	비 고
조 건	항 목	세항목			
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.85	0.80	기호20토지는 거래사례8 보다 약15% 열세하며, 기호21토지는 거래사례8 보다 약20% 열세함
		임도의 배치, 구조 등			
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근취락과의 접근성	0.85	0.70	기호20토지는 거래사례8 보다 약15% 열세하며, 기호21토지는 거래사례8 보다 약25% 열세함
		반출지점까지의 거리 등			
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.50	0.30	기호20토지는 거래사례8 보다 약50% 열세하며, 기호21토지는 거래사례8 보다 약70% 열세함
	지세, 방위 등	표고, 방위			
		경사, 경사면의 위치			
	토양, 토질 등	토양, 토질의 양부 등			
	인근토지의 이용상황	인근토지의 이용상황			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.70	기호20토지는 거래사례8과 유사하며, 기호21토지는 일부가 문화재보호구역 저촉되며, 일부가 철도 지하터널 공사중에 있는 점으로 고려하여 볼 때 거래사례8 보다 약30% 열세함
		기타 규제 등			
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함
		기타			
<b>격차율 계</b>			<b>0.361</b>	<b>0.118</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

상기 제 요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

<b>산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</b>							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호20 토지	43,479	1.00	1.06929	1.00	0.361	16,783	<b>17,000</b>
기호21 토지	43,479	1.00	1.06929	1.00	0.118	5,486	<b>5,500</b>

③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호20토지	9,917	17,000	168,589,000
기호21토지	73,388	5,500	403,634,000
<b>합 계</b>	83,305		<b>572,223,000</b>

3. 토지 감정평가액 결정 의견

① 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
기호20,21토지	532,950,800	572,223,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 사산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액 결정함.

### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호20토지	9,917	16,000	158,672,000
기호21토지	73,388	5,100	374,278,800
합 계	83,305		532,950,800

# 토지 감정평가요항표

(기호1~19, 22, 23, 25~42, 46, 47, 49~54)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충북 충주시 양성면 능암리 통과 "38번국도" 북동측에 위치하고 있는 온천지구 내 부동산(온천탕, 가스충전소, 주유소 및 휴게소, 전, 대, 임야)이며, 주위는 국도 및 지방도 주변 온천지구(능암온천, 중원온천, 둔산온천), 농경지, 과수원, 임야 등 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 소재하는 온천, 가스충전소, 주유소까지 체반 차량 출입 용이하고 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1, 8, 12토지: 각각 부정형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야임.

기호2, 5, 7, 10, 13, 16, 17, 토지: 각각 사다리형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야임.

기호3, 4, 6, 9토지: 각각 사각형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야임.

기호11토지: 부정형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야이며, 남측 하단부에 3호온천공이 있으며, 온천공 보호하기 위하여 온천공실 건물이 소재함

기호14토지: 부정형의 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 임시로 주차장으로 이용하고 있으며, 2호온천공이 있으며, 온천공을 보호하기 위하여 컨테이너구조가 있으며, 원두막이 소재하고 있음

기호15토지: 부정형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며, 남측은 임시로 주차장으로 사용하고, 북측은 조경수가 식재되어 있음.

기호18토지: 삼각형의 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 지목은 임야이나 현황 "도로"로 이용하고 있음.

기호19토지: 사다리형의 토지로서 인근지세는 완경사~중경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야이며, 일부에 분묘(2기)가 소재하고 있음.

# 토지 감정평가요항표

(기호1~19,22,23,25~42,46,47,49~54)

Page : 2

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

기호22토지:부정형의 토지로서 인근지세는 완경사~중경사를 이루고 있으며, 자연림 상태의 임야이며,남서측 하단부에 제시외건물(㊸:창고,㊹:그늘막,㊺:캠핑개수대)이 소재하고 있음.

기호23,39,53,54토지:4필지 일단지로 이용하고 있으며, 형태는 부정형으로서 인근지세는 대체로 평탄하며,능암탄산온천 목욕탕,식당 등 부지로 이용하고 있음.

기호25토지:삼각형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며,나지 상태임

기호26,27,28,34토지:4필지 함께 이용하고 있으며. 부정형으로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 임시 주차장 등으로 이용하고 있으며,기호28지상에는 제시외건물㊻(컨테이너구조, 4차원입체 간이극장)이 소재하고 있으며,기호34토지 일부에는 원두막이 소재하고 있음.

기호29,30,31,35토지:각각 사다리형 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며,지목은 "전"이나 현황은 "도로"로 이용하고 있음.

기호32토지:부정형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며,나지 상태임

기호33토지:부정형의 토지로서 인근지세는 완경사를 이루고 있으며,지목은 "전"이나 남측 일부는 임시 주차장, 북측은 단지내 임도,조경수가 식재되어 있음.

기호36토지:부정형의 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 온천 입구 도로로 이용하고 있음.

기호37토지:사다리형의 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며,지목은 "대"이며, 온천 출입 입구부분과 조경수가 식재되어 있음.

기호38토지;부정형의 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며, 온천 임시 주차장 입구와 조경수가 식재되어 있음.

기호40,49,50토지:3필지 일단지로 이용하고 있으며,사다리형 토지로서 자동차가스충전소 부지로 이용하고 있음.

기호41,42토지:2필지 일단지로 이용하고 있으며.사다리형 토지로서 주유소부지로 이용하고 있음.

기호46,47토지:2필지 일단지로 이용하고 있으며,사다리형 토지로서 온천휴게소 부지로 이용하고 있음.

기호51,52토지:각각 사다리형 토지로서 인근지세는 대체로 평탄하며,가스충전소,주유소,온천 휴게소 출입 도로로 이용하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

# 토지 감정평가요항표

(기호1~19,22,23,25~42,46,47,49~54)

Page : 3

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

기호1~17,22,33토지:지적도상 맹지이나 온천지구의 토지를 이용하여 접근 가능함  
 기호18,29,30,31,35토지:현황 왕복2차선 도로의 일부임.  
 기호19토지:지적도상 맹지이나 임도를 이용하여 도로로 접근 가능함  
 기호25,26,27,28,32,34토지:왕복2차선 도로와 접하고 있음.  
 기호23,39,53,54 및 40,49,50 및 41,42 및 46,47토지:38번국도와 연계하여 진,출입이 가능함  
 기호36토지:국도와 연계하여 본건 온천 출입구 도로임.  
 기호37,38토지:국도와 연계된 본건 온천 출입 도로와 접함  
 기호51,52토지:국도와 연계하여 가스충전소,주유소,온천휴게소 입구 도로임.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1,2,3,4,8,9,11,토지:

계획관리지역, 관광·휴양개발지흥지구, 제2종지구단위계획구역(능암온천), 가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 관광지(능암온천관광지)(관광진흥법), 준보전산지(산지관리법), 온천지구(능암온천지구)(온천법), 한강폐기물 매립시설 설치 제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호5,6,7,10,12,13,토지:

계획관리지역, 관광·휴양개발지흥지구, 제2종지구단위계획구역(능암온천), 가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 관광지(능암온천관광지)(관광진흥법), 준보전산지(산지관리법), 온천지구(능암온천지구)(온천법)

기호14,15,17,18토지:

계획관리지역, 관광·휴양개발지흥지구, 제2종지구단위계획구역(능암온천), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 관광지(능암온천관광지)(관광진흥법), 준보전산지(산지관리법), 온천지구(능암온천지구)(온천법)

기호16,22토지:

계획관리지역, 관광·휴양개발지흥지구, 제2종지구단위계획구역(능암온천), 가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)관광지(능암온천관광지)(관광진흥법), 준보전산지(산지관리법), 온천지구(능암온천지구)(온천법)

# 토지 감정평가요항표

(기호1~19,22,23,25~42,46,47,49~54)

Page : 4

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

**기호19토지:**

계획관리지역,가축사육제한구역(개,돼지,닭,오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),  
 가축사육제한구역(소,말,양,염소,사슴,젓소,매추리,개,돼지,닭,오리)(가축분뇨의 관리 및  
 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)  
 준보전산지(산지관리법)

**기호23,53토지:**

계획관리지역,관광·휴양개발진흥지구,제2종지구단위계획구역(능암온천),가축사육제한구역  
 (전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),관광지(능암온천관광지)(관광진흥  
 법),접도구역(도로법),온천지구(능암온천지구)(온천법)

**기호25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,54토지:**

계획관리지역,관광·휴양개발진흥지구,제2종지구단위계획구역(능암온천),가축사육제한구역  
 (전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),관광지(능암온천관광지)(관광진흥  
 법),온천지구(능암온천지구)(온천법)

**기호40,46토지**

계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),  
 접도구역(도로법)

**기호41,49,50,51,52토지:**

계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

**기호42,47토지:**

계획관리지역,가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),  
 (추가기재),건축법 제2조 제1항 제11나목에 따른 도로(도로 일부 포함)

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 지적도 및 사진 참조  
 제시외건물㉠~㉡

# 토지 감정평가요항표

(기호1~19,22,23,25~42,46,47,49~54)

Page : 5

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (7) 공부와의 차이

기호14토지:지목은 "임야"이나 현황은 임시 주차장 및 조경수 되어 있으며, 원두막 소재 소재하고, 2호온천공 보호를 위한 컨테이너구조가 있음

기호15토지:지목은 "임야"이나 현황은 임시 주차장 및 조경수가 식재되어 있음.

기호18토지:지목은 "임야"이나 현황은 "도로"임.

기호26,27,28,29,34토지:지목은 "전"이나 임시 주차장, 캠핑장으로 사용하다 기준시점 현재 사용하지 않는 "잡종지" 상태이며, 조경수가 식재되어 있으며, 일부 원두막이 소재하고,4차원입체간이극장(컨테이너구조)이 소재하고 있음.

기호29,30,31.35토지:지목은 "전"이나 현황 "도로"임.

기호33토지:지목은 "전"이나 현황 남측 일부는 임시 주차장, 조경수 식재되어 있으며, 단지내 임도로 이용하고 있음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

"건물감정평가요항표" 참조

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

※기호24건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 철근콘크리트조 철골트러스위 판넬지붕 단층 목욕탕 및 2006.03.23자로 증축한 경량철골구조 판넬지붕 단층 기계실로서

외벽: 몰탈위 페인트 및 황토흙 바름 등 마감  
 내벽: 실내인테리어, 타일 및 페인트 등 마감  
 바닥: 목재마루 등 마감  
 창호: 샷시창

(증축)

내.외벽: 판넬마감

※기호24-1건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 통나무구조 아스팔트싱글지붕 단층 식당 및 화장실로서

외벽: 목재 등 마감  
 내벽: 페인트 및 타일 등 마감  
 바닥: 타일 등 마감  
 창호: 샷시창

※기호24-2건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 철골조 아스팔트싱글 단층(현황 4개층 구조) 고가수조로서

내.외벽: 철골조 등 마감

# 건물 감정평가요항표

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

※기호24-3건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 경량철골조 및 판넬지붕 단층 세탁실로서

내.외벽: 판넬 마감  
창호: 샷시창

※기호24-4건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 경량철골조 판넬지붕 단층 발전기실로서

내.외벽: 판넬 마감  
창호: 샷시창

※기호24-5건물: 1999.08.24자로 사용승인되었으며, 치장벽돌조 아스팔트싱글지붕 단층 관리실 (1호온천공실)로서

내.외벽: 적벽돌 쌓기 마감

※기호24-6건물: 현황 소재불명

※기호24-7건물: 2006.03.23자로 사용승인되었으며, 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 사무소 (현황 카페)로서

외벽: 판넬위 목재 붙임 등 마감  
내벽: 실내인테리어 등 마감  
창호: 샷시창호

※기호43건물: 2009.12.04자로 사용승인되었으며, 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층건

# 건물 감정평가요항표

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

가스충전소 사무소 및 숙소로서

외벽:알미늄판넬붙임 및 페인트 등 마감  
내벽:페인트 및 박지도배 등 마감  
창호:샷시창호

※제시외건물㉠(일반건축물대장 등재):2009. 12.04자로 사용승인되었으며,일반철골조 강판지붕 단층 캐노피로서

외부:몰탈위 페인트 등 마감

※기호44건물:2009. 12.04자로 사용승인되었으며,경량철골구조 슬레이트지붕 단층 기계실(가스충전설비)로서

내외벽:샷시 마감

※제시외건물㉡(일반건축물대장 등재):2009. 12.04자로 사용승인되었으며,일반철골조 강판지붕 단층 캐노피로서

외부:몰탈위 페인트 등 마감

※기호45건물:2009. 12.04자로 사용승인되었으며,철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층건 가스충전소 사무소 및 숙소로서

외벽:알미늄판넬붙임 및 페인트 등 마감

# 건물 감정평가요항표

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

내벽:페인트 및 박지도배 등 마감  
 창호:샷시창호

※기호48건물:2009.12.08자로 사용승인되었으며,철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층건 제1종근린생활시설(1층:소매점,음식점 등, 2층:사무소 등)으로서

외벽:커튼월 페어그라스(전면), 드라이비트(후면) 등 마감  
 내벽:인테리어,페인트,타일 등 마감  
 창호:샷시창호

## (2) 이용상태

- ※기호24건물:목욕탕,탈의실,화장실,기계실 등, 증축부분:기계실
- ※기호24-1건물:편의점,휴게실,가족탕,화장실 등
- ※기호24-2건물:고가수조
- ※기호24-3건물:세탁실
- ※기호24-4건물:발전기실
- ※기호24-5건물:1호온천공실
- ※기호24-7건물:카페
- ※기호43건물:가스충전소(1층:가스충전소 사무실,화장실 등, 2층:직원숙소 등)
- ※제시외건물㉠:가스충전소 캐노피
- ※기호44건물:가스(LPG)충전설비 등
- ※기호45건물:주유소(1층 주유소 사무실,화장실 등, 2층:직원숙소 등)
- ※제시외건물㉡:주유소 캐노피
- ※기호48건물:제1종근린생활시설(1층:음식점,소매점,화장실 등, 2층:사무실 등, 옥탑:계단)

## (3) 설비내역

# 건물 감정평가요항표

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

- ※기호24건물: 난방설비, 급배수설비, 위생설비, 전기설비, 발전설비, 연수설비, 여과설비 등
- ※기호24-1건물: 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등
- ※기호43건물: 1층(전기설비, 위생설비, 급배수설비 등), 2층(난방설비, 위생설비, 급배수설비 등)
- ※기호45건물: 1층(전기설비, 위생설비, 급배수설비 등), 2층(난방설비, 위생설비, 급배수설비 등)
- ※기호48건물: 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등 되어 있음.

**(4) 부합물 및 종물**

- ㉠철재기둥 판넬지붕 단층(기호24건물): 숯가마집
- ㉡목조 판넬지붕(기호24건물): 찜질방
- ㉢판넬조 판넬지붕(기호24건물): 통로, 휴게실 등
- ㉣목조 판넬지붕(기호24건물): 찜질방
- ㉤철재기둥 판넬지붕 단층(기호24건물): 숯가마집
- ㉥판넬조 판넬지붕(기호24건물): 여과기실
- ㉦판넬조 판넬지붕 단층(기호24-1건물): 저온저장고실
- ㉧판넬조 판넬지붕 단층(기호24-1건물): 식당
- ㉨기호24, 24-1건물 벽체이용 샷시조 판넬지붕: 목욕탕 출입계단 등
- ㉩철재기둥 천막지붕 단층(기호23, 39토지): 화목보일러실
- ㉪철재기둥 천막지붕 단층(기호23, 39토지): 보일러실 및 물탱크실
- ㉫철재기둥 천막지붕(기호23, 39토지): 창고 및 폐수열회수설비실
- ㉬철재기둥 천막지붕(기호23, 39토지): 계사 및 창고
- ㉭철재 및 경량철골조 판넬지붕(기호40토지): 세차설비
- ㉮목조 합판지붕 단층(기호46토지): 원두막

※부합물 및 종물로서 큰영향 없을 것으로 사료됨.

**(5) 공부와의 차이**

기호24-6건물(정화조출입구)은 현황 소재불명임.  
 기호24-7건물은 공부상 용도가 "사무소"이나 현황 "카페"로 사용하고 있음.

## 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 이상임.

# 토지 감정평가요항표

(기호20,21토지)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 충북 충주시 단월동 소재 "충주국유림관리소" 동측 인근,호암동에 위치하고 있는 "임야(기호20토지)" 및 남동측 인근, 단월동에 위치하고 있는 "임야(기호21토지)"이며, 주위는 농경지,과수원,임야 등으로 형성된 충주시 외곽 지역으로서 주위환경은 보통임

## (2) 교통상황

기호20토지:지적도상 맹지이나 현황은 농로 및 임도가 있으며,북측 인근에 왕복2차선 도로가 있어 교통상황은 보통임,  
기호21토지:도로가 접한 부분이 없는 맹지로서 차량 접근은 불가능하며, 인접 및 인근 타인 토지를 이용하여 도로로 접근 가능하며, 교통상황은 다소 불편함

## (3) 형태 및 이용상태

기호20토지:부정형으로서 인근지세는 완경사~중경사를 이루고 있으며,소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 토지에 임도가 개설되어 있음.  
기호21토지:부정형으로서 인근지세는 급경사를 이루고 있으며,소나무,참나무 등 수목이 자생하고 있는 자연림이며, 북측 지적 경계선 부근에 분묘(1기)가 소재하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

기호20토지:지적도상 맹지이나 현황은 로폭 약2~2.5m의 임도가 있음,  
기호21토지:맹지임

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호20토지:  
도시지역,자연녹지지역,가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 젖소, 사슴, 메추리, 개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의

# 토지 감정평가요항표

(기호20,21토지)

Page : 2

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

관리 및 이용에 관한 법률), 준보전산지(산지관리법)

기호21토지:

도시지역, 자연녹지지역, 철도(철도/2)(저축), 가축사육제한구역(개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(소, 말, 양, 염소, 젓소, 사슴, 메추리, 개, 돼지, 닭, 오리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사환경문화보존지역(2010-09-10)(문화재보호법), 문화재보호구역(대림산성)(문화재보호법), 공익용산지(산지관리법), 보전산지(산지관리법), 준보전산지(산지관리법), 공장설립제한지역(수도법), 한강폐기물 매립시설 설치제한 지역(한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원등에 관한 법률).

**(6) 제시목록 외의 물건**

기호21토지 북측 지적 경계선 부근에 분묘(1기)가 소재하고 있음.

**(7) 공부와의 차이**

없 음

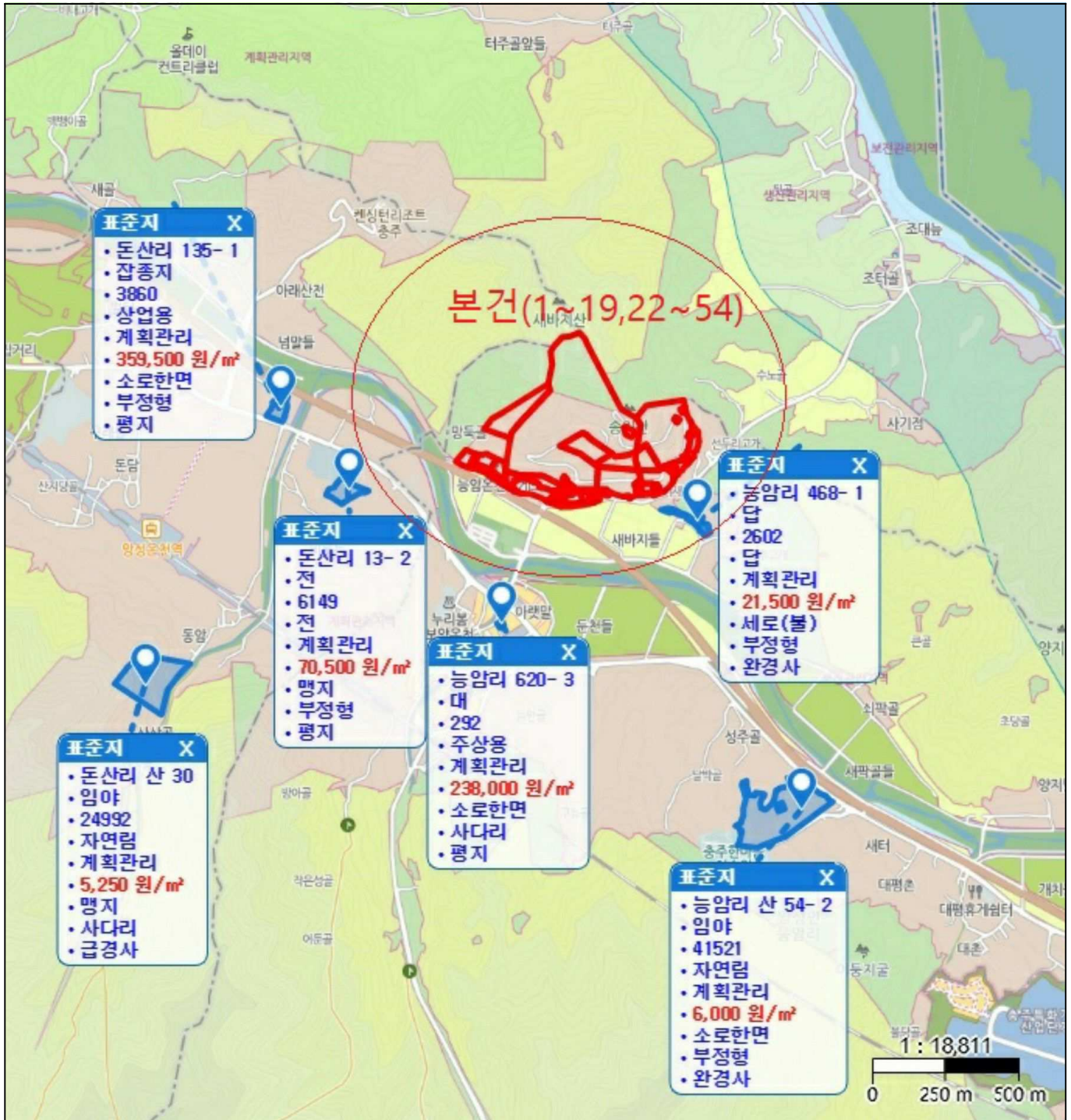
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도(기호1~19,22~54)



소재지 충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

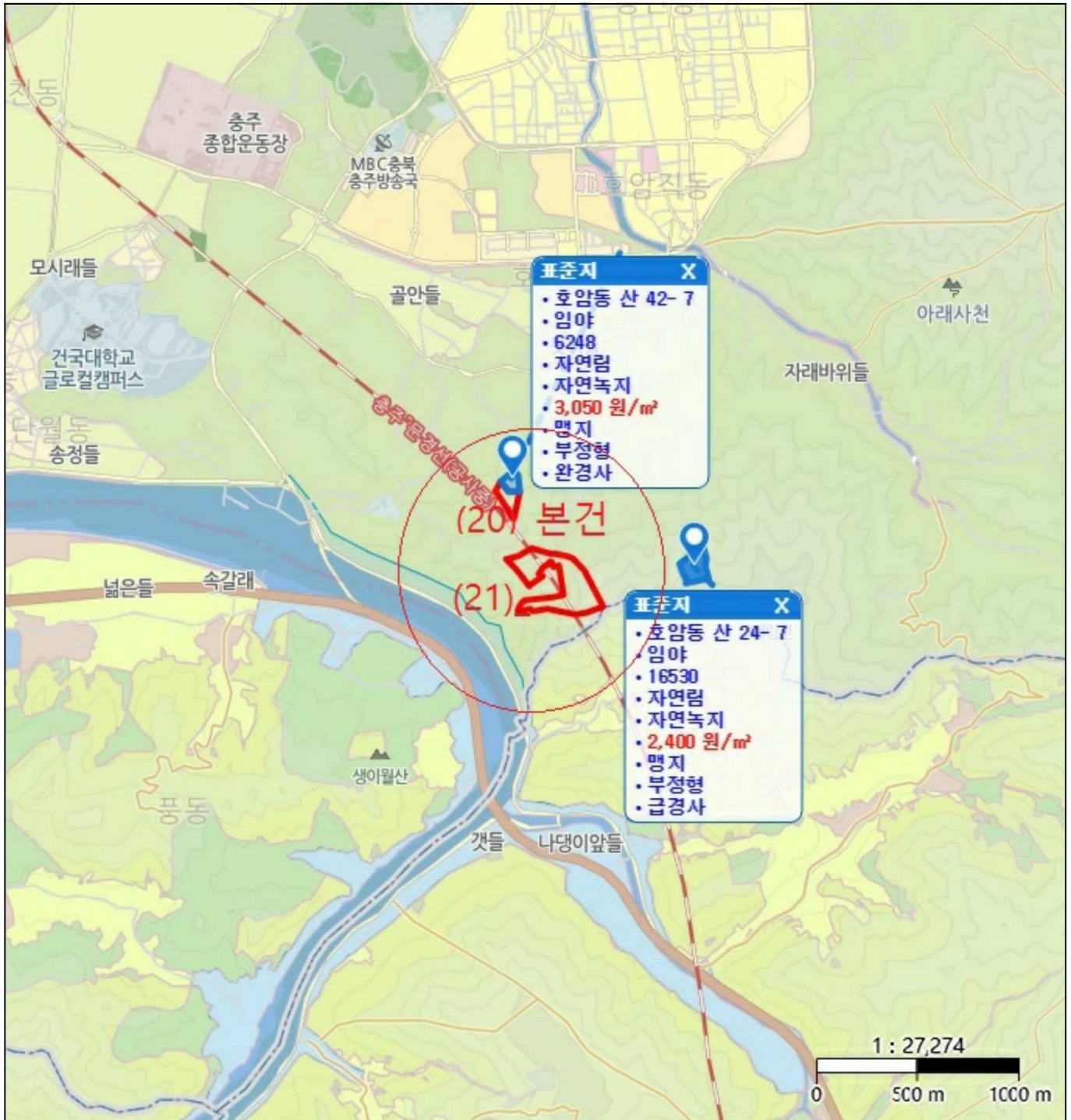




# 광역위치도(기호20,21토지)



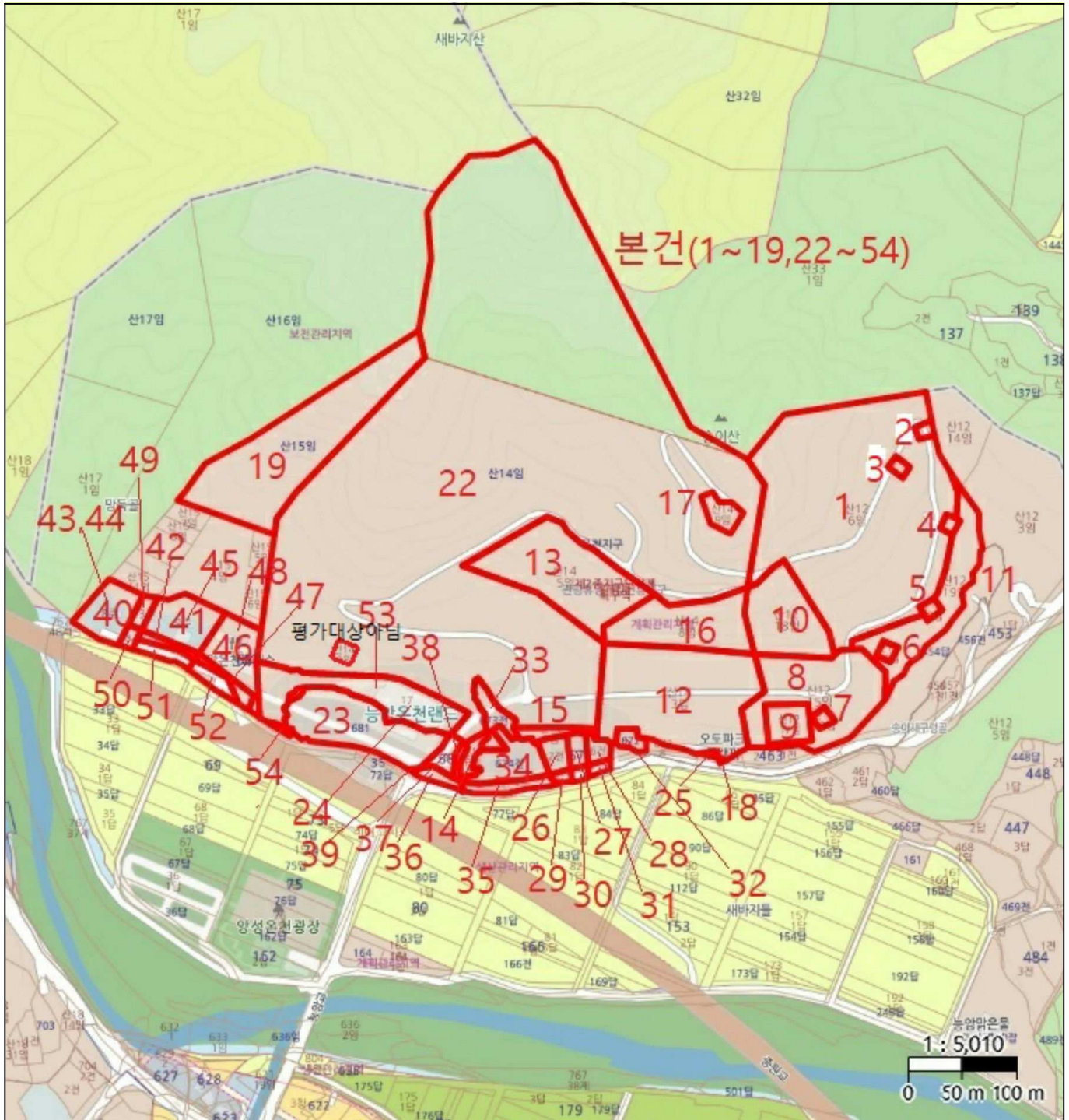
**소재지** 충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외



# 위치도(기호1~19,22~54)



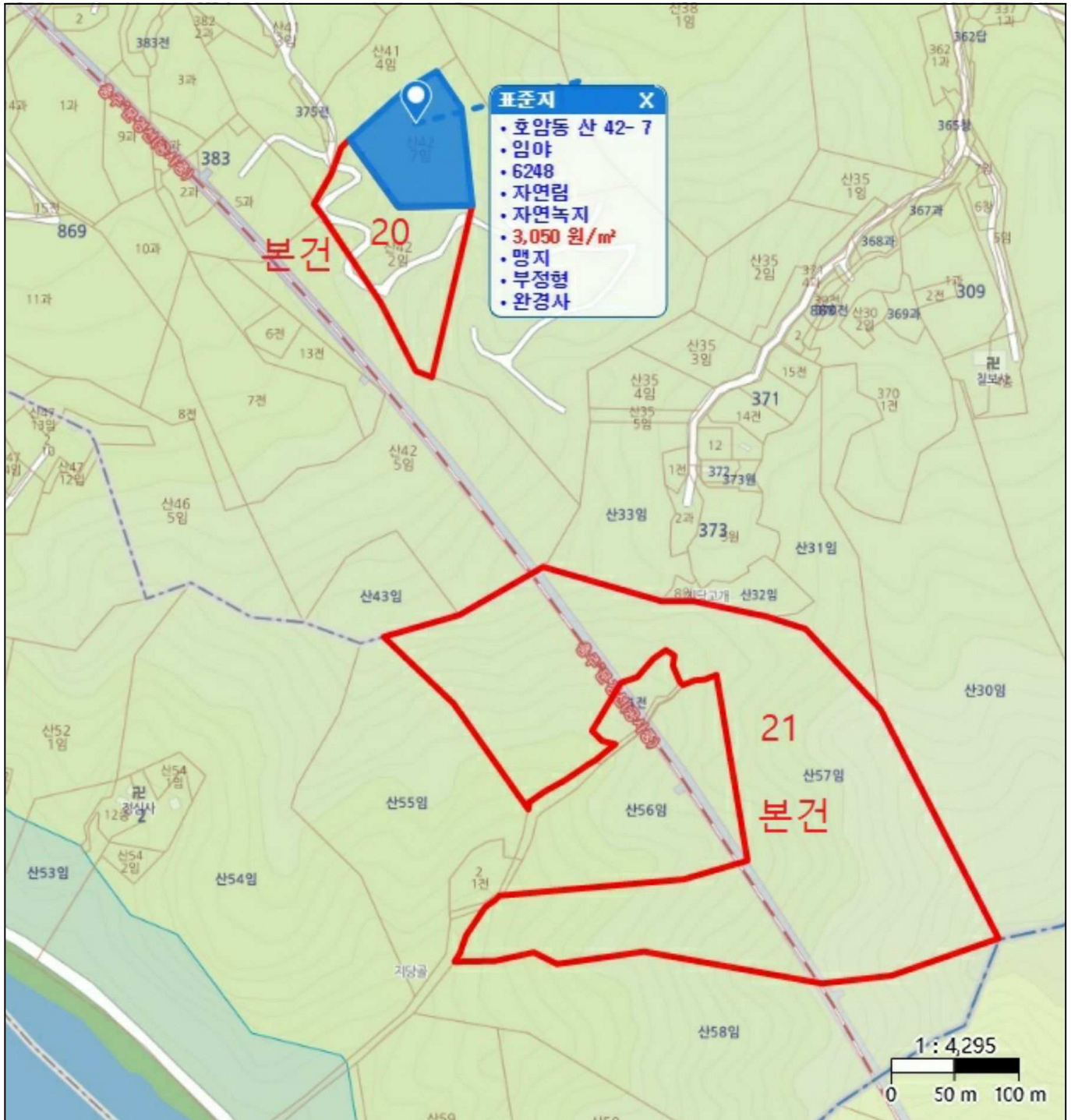
소재지	충청북도 충주시 앙성면 능암리 산12-6외
-----	-------------------------



# 위 치 도(기호20,21토지)



소재지 충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

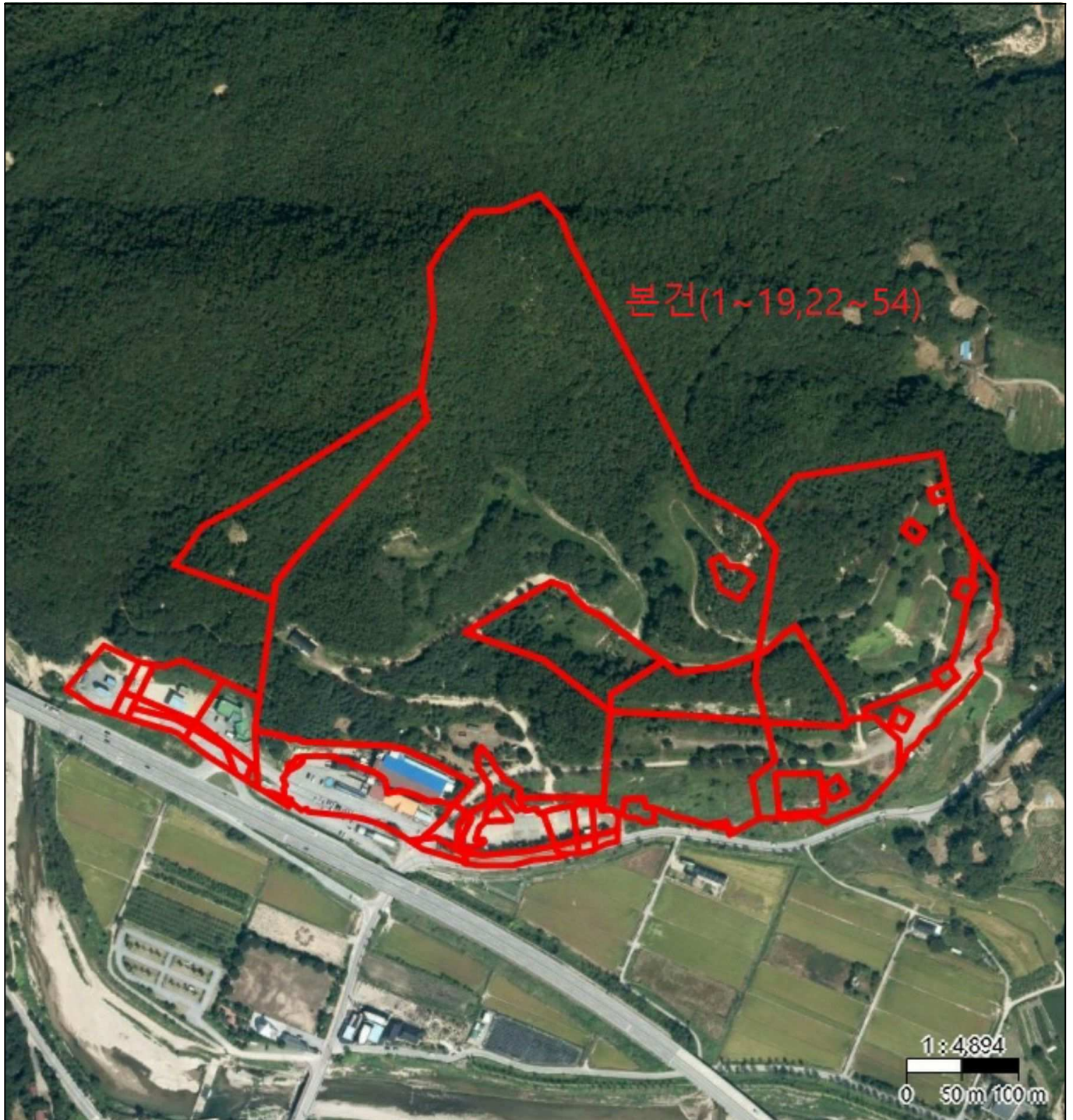


# 항공도면(기호 1~19, 22~54)



소재지

충청북도 충주시 앙성면 능암리 산12-6외

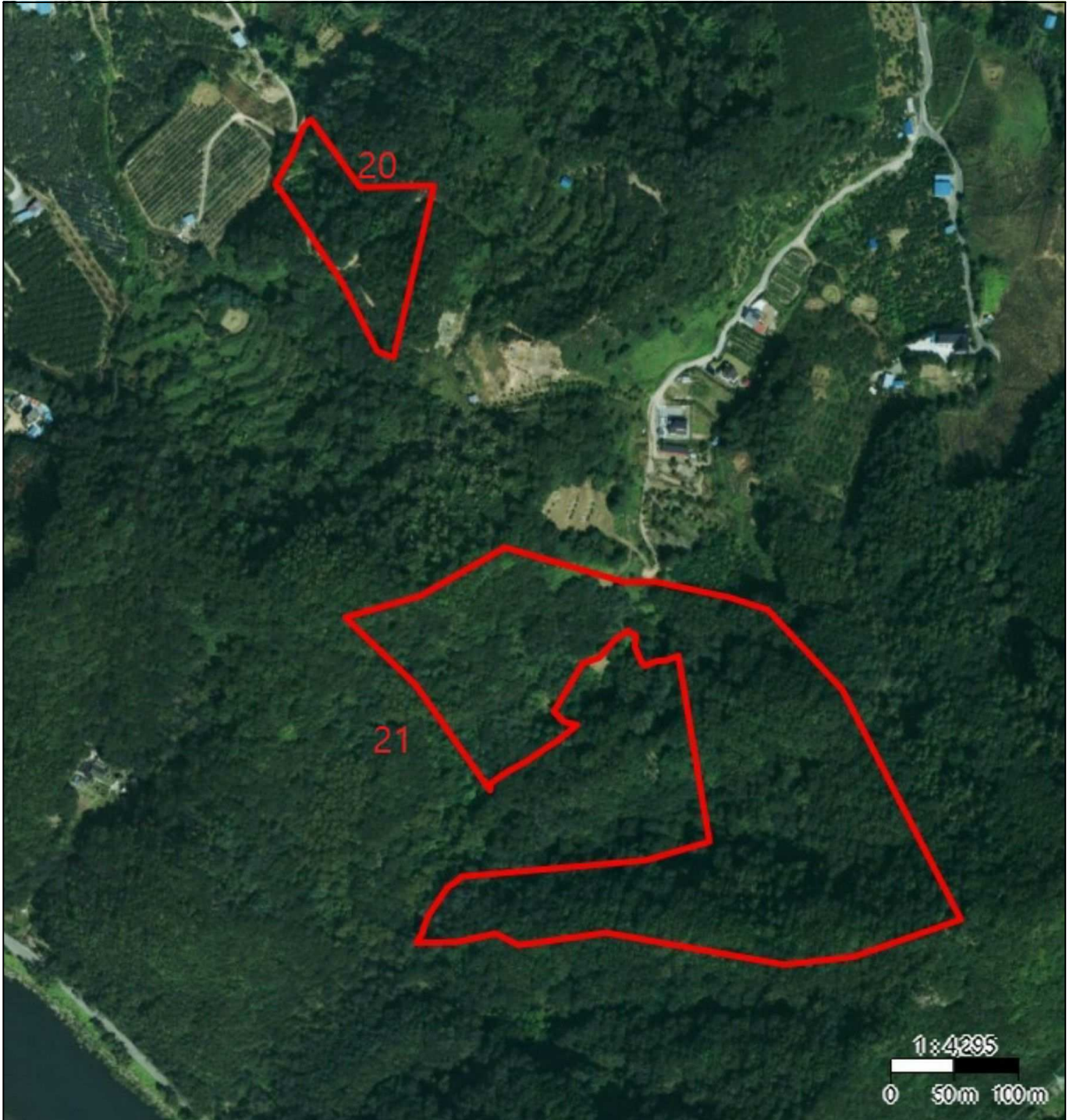


# 항공도면(기호20,21토지)



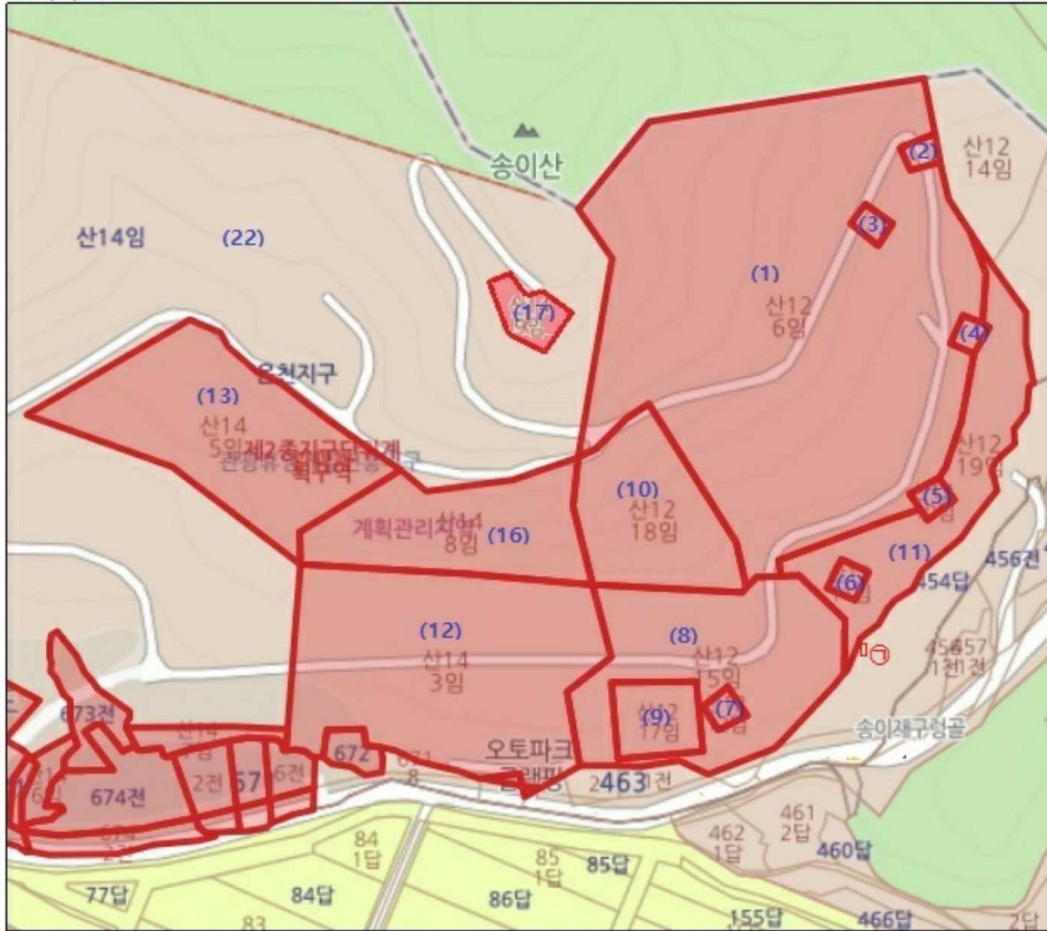
소재지

충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외



# 지 적 도

S:약1/2850

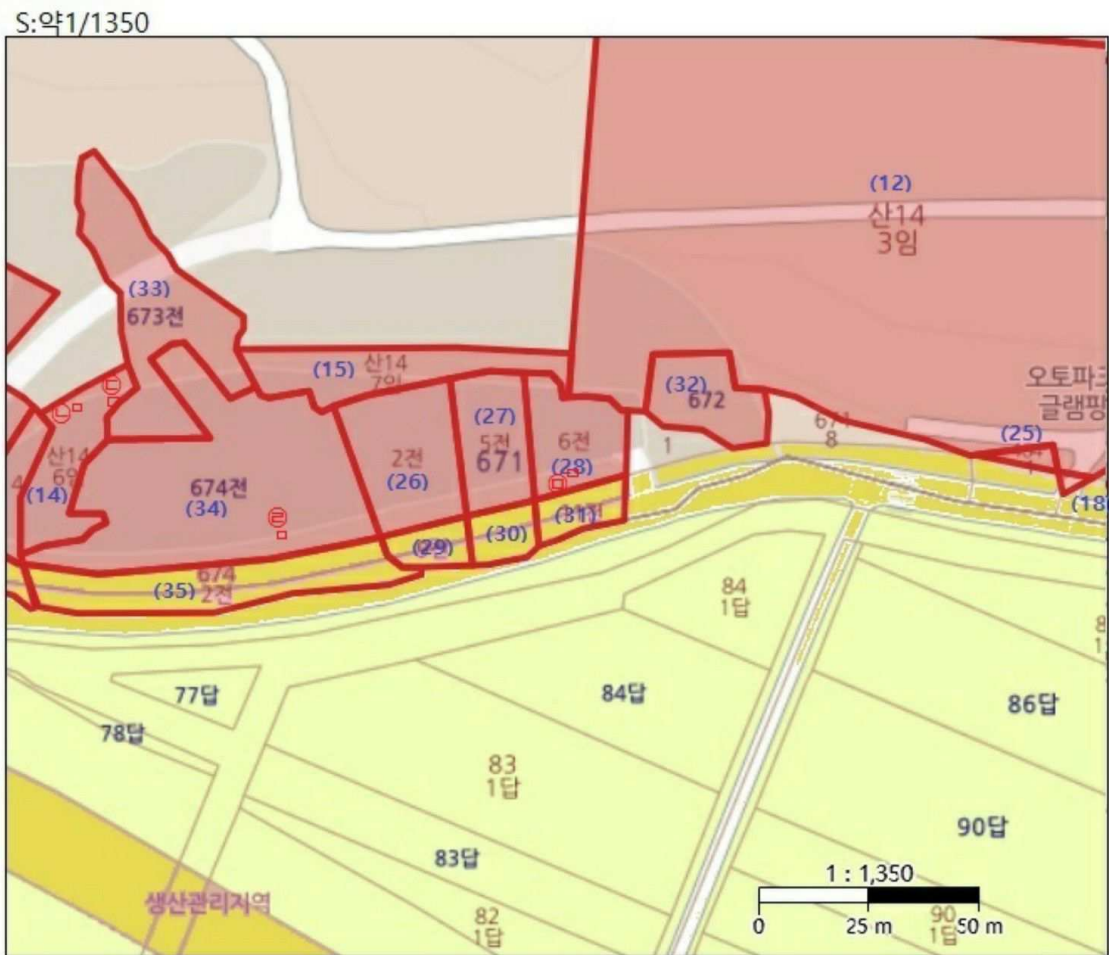


- |                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| 기호1토지:능암리 산12-6, 임야 31,205㎡,  | 기호2토지:능암리 산12-7, 임야 199㎡     |
| 기호3토지:능암리 산12-8, 임야 201㎡,     | 기호4토지:능암리 산12-9, 임야 205㎡,    |
| 기호5토지:능암리 산12-10, 임야 213㎡,    | 기호6토지:능암리 산12-11, 임야 215㎡    |
| 기호7토지:능암리 산12-12, 임야 205㎡,    | 기호8토지:능암리 산12-15, 임야 7,766㎡  |
| 기호9토지:능암리 산12-17, 임야 1,322㎡,  | 기호10토지:능암리 산12-18, 임야 4,574㎡ |
| 기호11토지:능암리 산12-19, 임야 5,275㎡, | 기호12토지:능암리 산14-3, 임야 12,723㎡ |
| 기호13토지:능암리 산14-5, 임야 8,058㎡,  | 기호16토지:능암리 산14-8, 임야 5,412㎡  |
| 기호17토지:능암리 산14-9, 임야 805㎡.    |                              |

※기호2~7토지는 각각 2인 공동소유로서 평가 대상은 (주)능암 지분(1/2)만임.

※제시외건물⊙:판넬조 판넬지붕 단층,3호은천공실,약13.5㎡

# 지 적 도

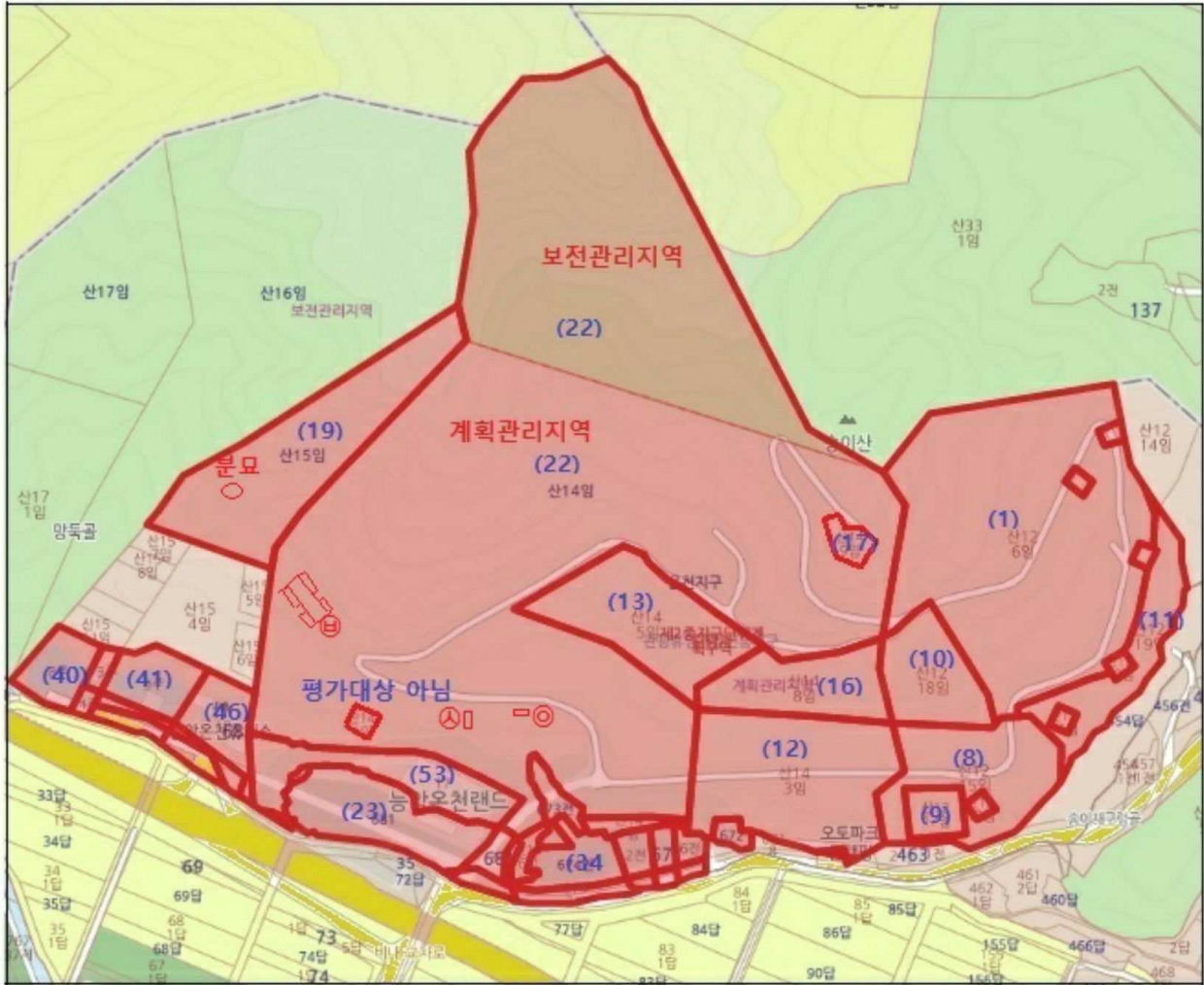


- |                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| 기호14토지:능암리 산14-6, 임야 575㎡,        | 기호15토지:능암리 산14-7, 임야 814㎡       |
| 기호18토지:능암리 산14-11, 임야 25㎡(현황 도로), | 기호25토지:능암리 464-1, 대 57㎡         |
| 기호26토지:능암리671-2, 전 722㎡,          | 기호27토지:능암리671-5, 전 483㎡         |
| 기호28토지:능암리671-6, 전 468㎡,          | 기호29토지:능암리671-9, 전 168㎡(현황 도로)  |
| 기호30토지:능암리671-10, 전 178㎡(현황 도로),  | 기호31토지:능암리671-11, 전 193㎡(현황 도로) |
| 기호32토지:능암리672, 대 423㎡,            | 기호33토지:능암리673, 전 1,058㎡         |
| 기호34토지:능암리674, 전 2,226㎡,          | 기호35토지:능암리674-2, 전 801㎡(현황 도로)  |

- 제외건물Ⓞ:목조 합판지붕,원두막,약6.3㎡
- 제외건물Ⓞ:컨테이너구조,2호온천공실,약9㎡(이동식구조로 평가 않음)
- 제외건물Ⓞ:목조 합판지붕,원두막, 약6.3㎡
- 제외건물Ⓞ:컨테이너구조,4차원입체간이극장,약18㎡(이동식구조로 평가 않음)

# 지 적 도

S:약1/4600



기호19토지:능암리 산15, 임야 12,410㎡

기호22토지:능암리 산14, 임야 127,211㎡

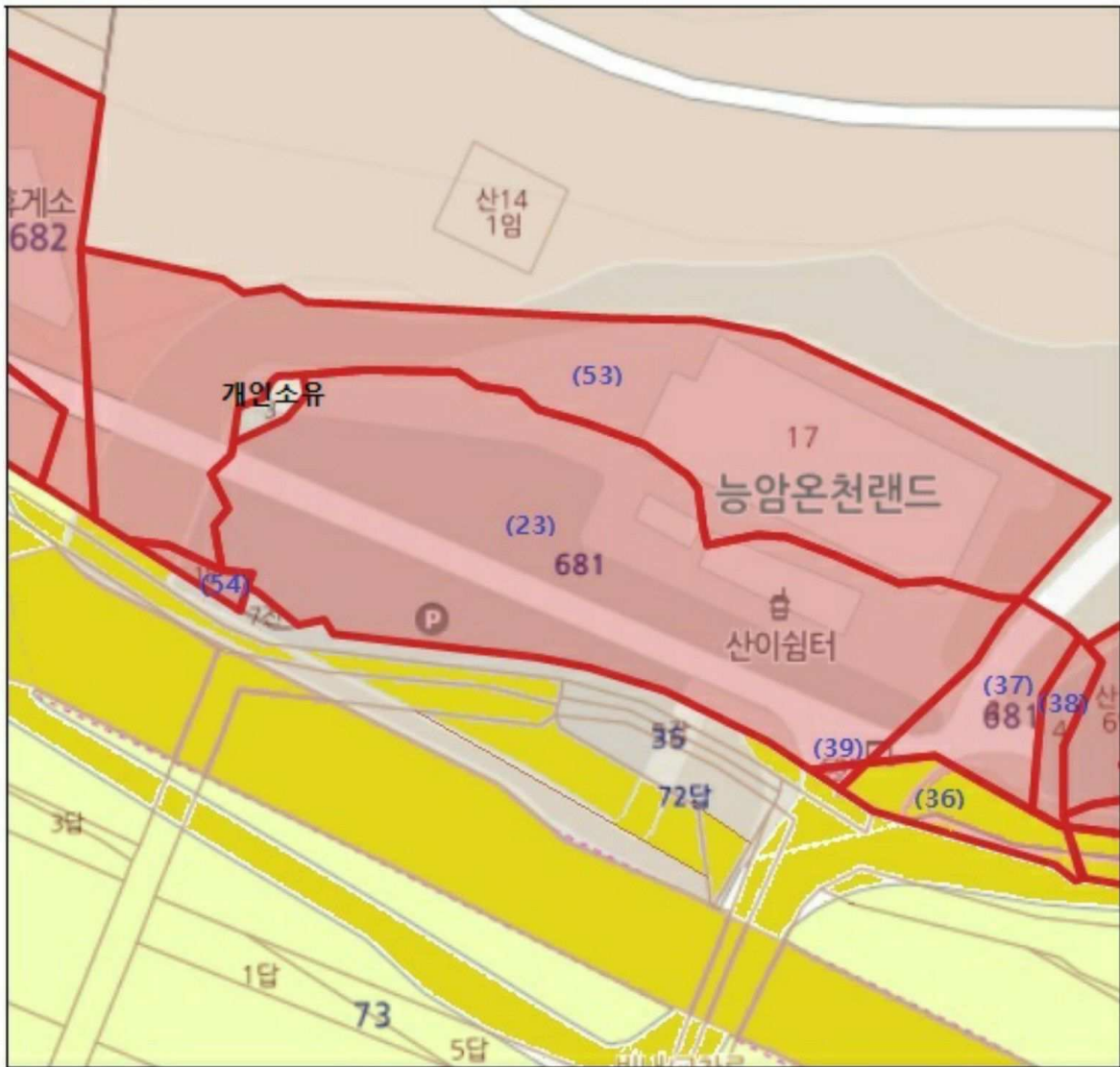
제시외건물Ⓜ:철파이프골조 비닐천막,창고, 약207㎡와 컨테이너구조 창고 4개,약108㎡(컨테이너구조는 이동식구조로 평가 않음)

제시외건물Ⓨ:철재기둥 함석지붕,그늘막,약39㎡

제시외건물Ⓩ:컨테이너구조, 캠핑개수대,약27㎡(이동식구조로 평가 않음)

# 지 적 도

S:약1/1350



기호23토지:능암리681, 대 5,702㎡, 기호36토지:능암리681-2, 도로 430㎡  
기호37토지:능암리681-3, 대 633㎡, 기호38토지:능암리681-4, 대 200㎡  
기호39토지:능암리681-5, 대 22㎡, 기호53토지:능암리682-17, 대 5,189㎡  
기호54토지:능암리682-18, 대 90㎡

# 지 적 도

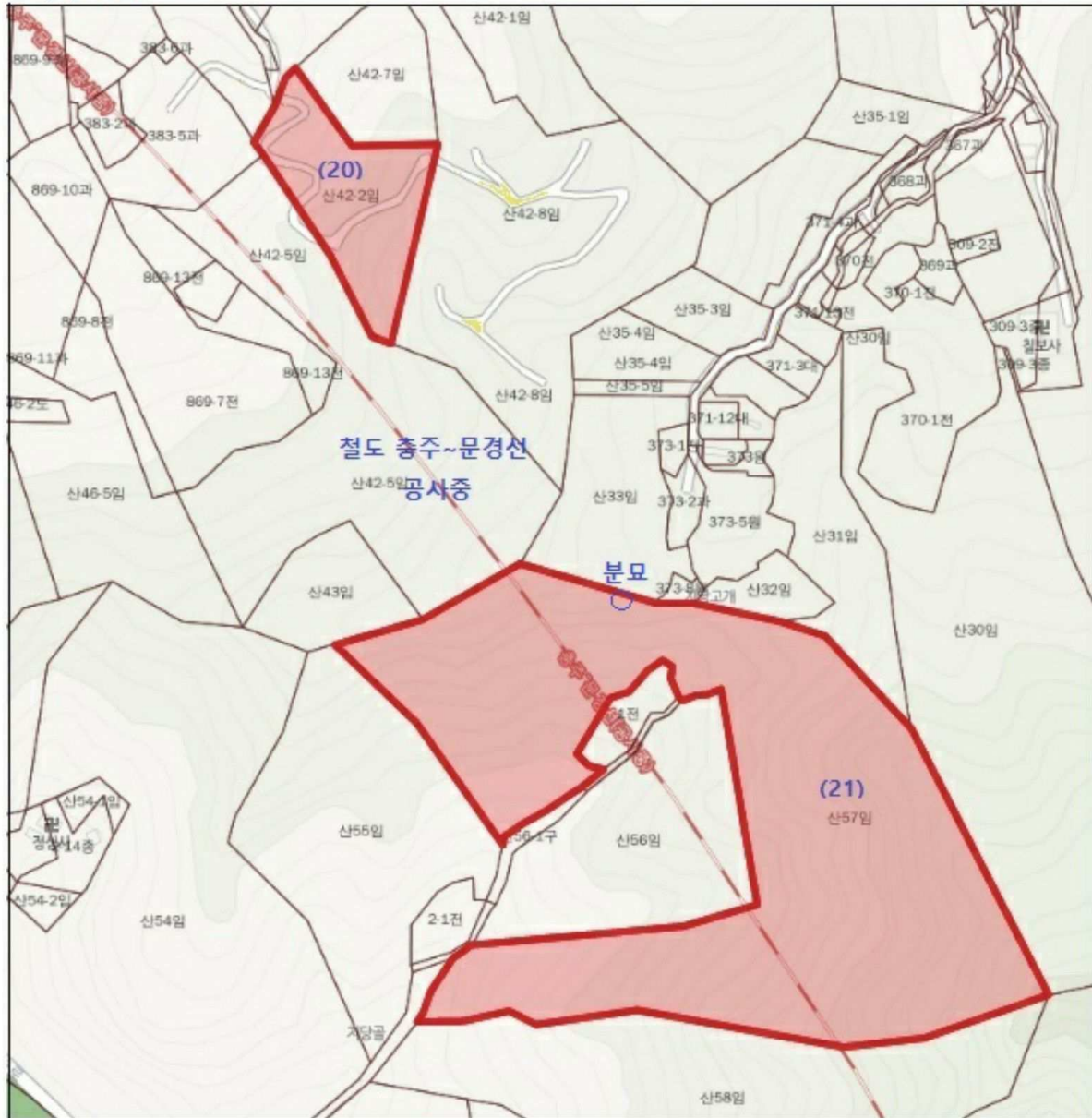
S:약1/1350



기호40토지:능암리682-8, 주유소용지 2,106㎡, 기호41토지:능암리682-9, 주유소용지 2,414㎡  
 기호42토지:능암리682-11,주유소용지 366㎡, 기호46토지:능암리682-10, 대2,524㎡  
 기호47토지:능암리682-12, 대 454㎡, 기호49토지:능암리682-13,주유소용지 394㎡  
 기호50토지:능암리682-14, 주유소용지 258㎡, 기호51토지:능암리682-15, 도로 576㎡  
 기호52토지:능암리682-16, 도로 596㎡

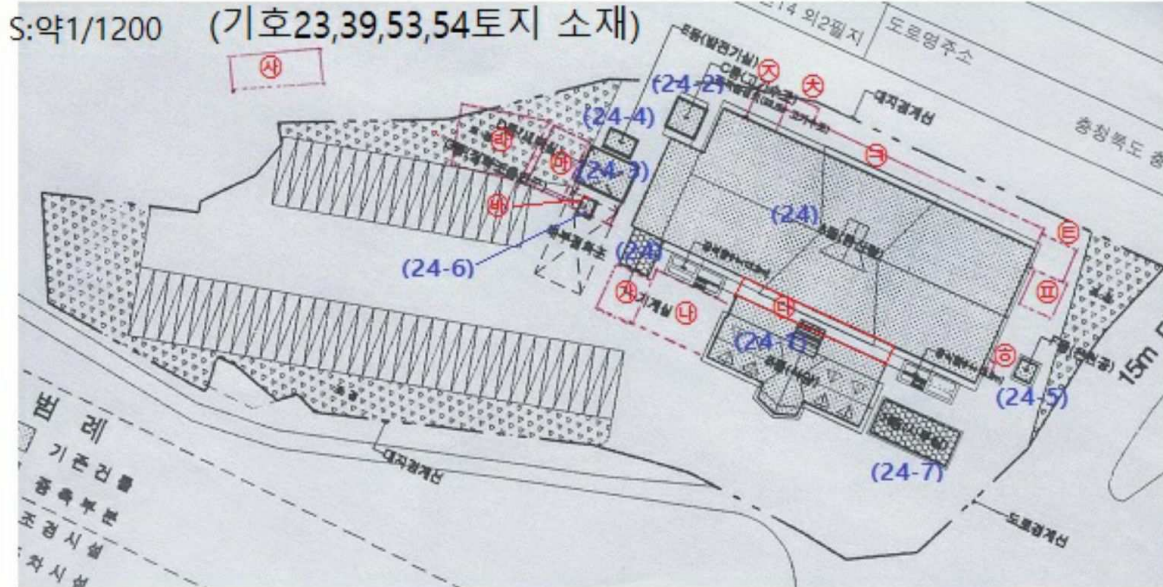
# 지 적 도(기호20,21토지)

S:약1/4300



기호20토지:충주시 호암동 산42-2, 임야 9,917㎡  
기호21토지:충주시 단월동 산57, 임야 73,388㎡

# 건물개황도



기호24건물(에이동):철근콘크리트조 철골트러스위 판넬지붕 단층 일반목욕탕 1,478.40㎡,  
증축부분:경량철골구조 판넬지붕 단층 기계실 34.98㎡.

기호24-1건물(비이동):통나무조 아스팔트싱글 단층 식당 및 화장실 327.34㎡

기호24-2건물(씨이동):철골조 아스팔트싱글지붕 단층(4층구조),고가수조 25㎡

기호24-3건물(디이동):경량철골조 및 판넬지붕 단층 세탁실 52.70㎡

기호24-4건물(이이동):경량철골조 판넬지붕 단층 발전기실 14.40㎡

기호24-5건물(에프동):치장벽돌조 아스팔트싱글지붕 단층 관리실(1호온천공) 9.60㎡

기호24-6건물(지이동):시멘트벽돌조 판넬지붕 단층 정화조출입구 6.16㎡(현황 소재불명)

기호24-7건물(에이치동):경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 사무소(현황 카페) 82.8㎡

**제시외건물**

㉠:철재기둥 판넬지붕 단층 숯가마집 약36㎡(사용없음), ㉡:목조 판넬지붕,찜질방 약14.6㎡(사용없음)

㉢:판넬조 판넬지붕,통로,휴게실 등, 약150㎡, ㉣:목조 판넬지붕, 찜질방 약36㎡(사용없음)

㉤:철재기둥 판넬지붕 단층 숯가마집 약36㎡(사용없음), ㉥:판넬조 판넬지붕, 여과기실,약4.6㎡.

㉦:판넬조 판넬지붕 단층, 저온저장고실,약56㎡, ㉧:판넬조 판넬지붕 단층 식당 123.5㎡

㉨:기호24 및24-1건물 벽체이용 샷시조 판넬지붕, 목욕탕 출입계단 등, 약83㎡

㉩:철재기둥 천막지붕 단층,화목보일러실, 약132㎡,㉪:철재기둥 천막지붕 단층 보일러 및물탱크실 약68㎡

㉫:철재기둥 천막지붕, 창고 및 폐수열회수설비실,약36㎡, ㉬:철재기둥 천막지붕,계사 및 창고,약75㎡

# 건물개황도

## (기호40,49,50토지상 자동차가스충전소)

S:약1/1000



기호43건물:철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층, 위험물저장 및 처리시설,  
1층(사무소) 45.36㎡, 2층(숙소) 44.76㎡

기호44건물:경량철골구조 슬레이트지붕 단층, 위험물저장 및 처리시설, 기계실 36.45㎡

### 제시외건물

㉠:일반철골조 강판지붕 단층, 캐노피 43.8㎡(일반건축물대장 등재)

㉡:철재 및 경량철골조 판넬지붕,세차설비,약44㎡(장기간 사용 않아 사용불능)

# 건물개황도

S:약1/1000

(기호41,42토지소재 주유소)



기호45건물:철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층, 위험물저장 및 처리시설,  
1층(사무소) 45.36㎡, 2층(숙소) 44.76㎡

제시외건물Ⓜ:일반철골조 강판지붕 단층, 캐노피, 144㎡(일반건축물대장 등재)

# 건물개황도

## (기호46,47토지소재 근린생활시설)

S:약1/1000



기호48건물:철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층, 제1층근린생활시설,  
1층(소매점) 367.52㎡, 1층(휴게음식점) 261.7㎡, 2층(사무소) 368.89㎡,  
옥탑1층(계단탑) 29.31㎡

제시외건물㉠:목조 합판지붕, 원두막, 약6.3㎡



# 건물이용상황

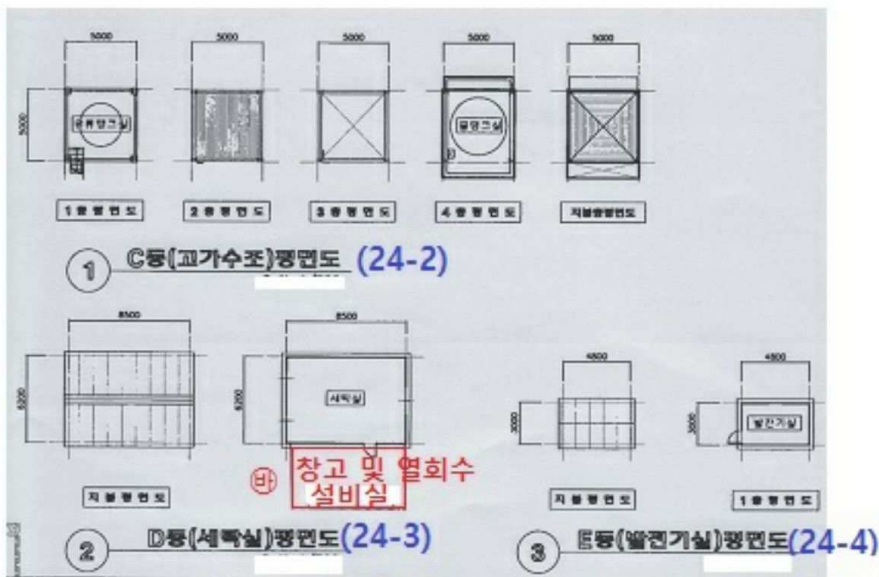


소재지

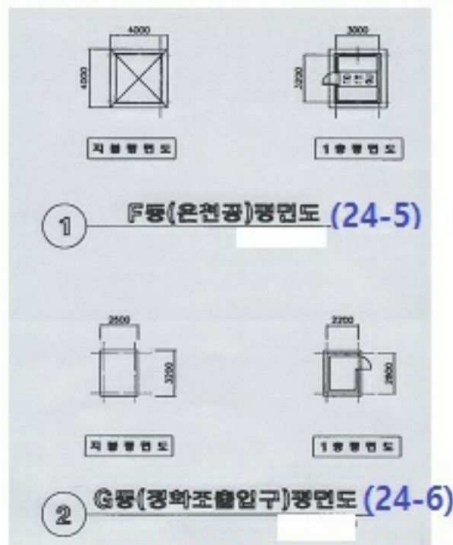
충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

## (기호24-2,24-3,24-4건물,건물이용상황)

S:약1/500



## (기호24-5건물 건물이용상황)



※기호24-6건물은 소재불명임.

# 건물이용상황

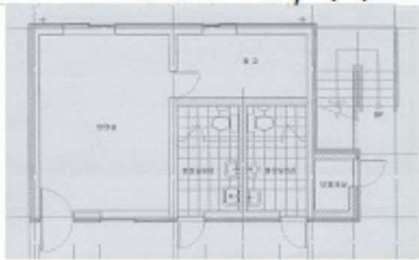


**소재지**

충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

S:약1/200

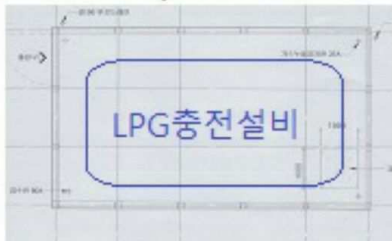
(기호43건물, 1층,사무소 등)



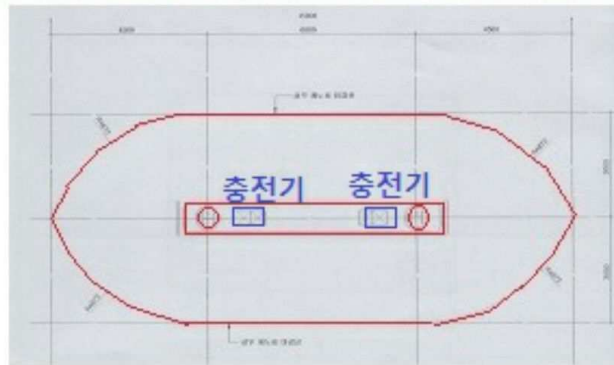
(기호43건물, 2층,숙소)



(기호44건물,가스충전기계실)



(제시외건물㉞,가스충전소 캐노피)



※제시외 기계기구(㉞):LPG충전설비

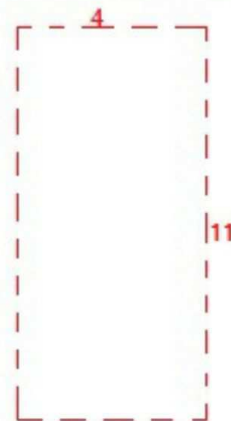
- 저장탱크:약30톤
- 재질:SPV490
- 충전기:2set(Dispenser:2set)

제조사(동화프라임),2009.10

※제시외건물㉞는 일반건축물대장에 등재됨.

(제시외건물㉞)

철재 및 경량철골조 판넬  
지붕,세차설비,약44㎡  
(장기간 사용하지 않아  
사용불능인 것으로 판단됨)



# 건물이용상황

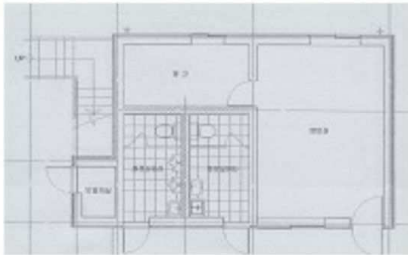


소재지

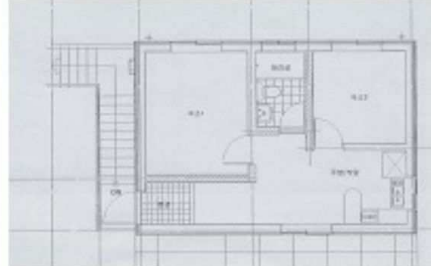
충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

S:약1/200

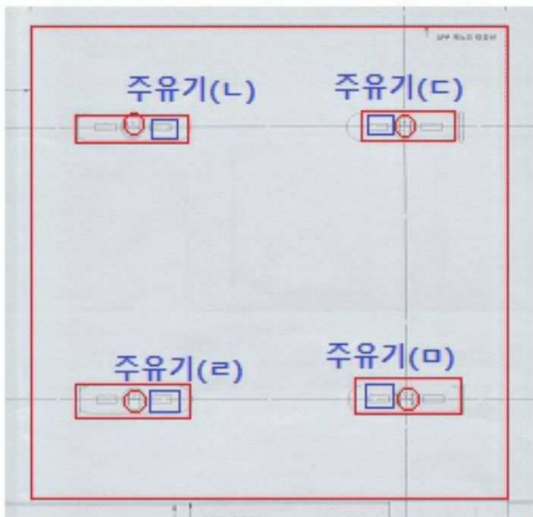
(기호45건물, 1층 사무소 등)



(기호45건물, 2층 숙소)



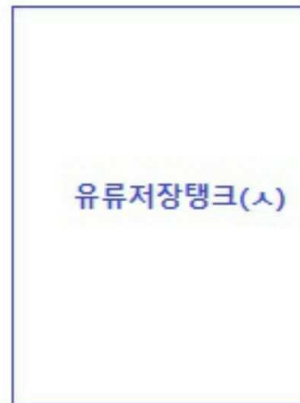
(제시외건물⊕, 주유소 캐노피)



주유기(ㅂ)



유류저장탱크(ㅅ)



(ㄴ):동화프라임 주유기(복식, 휘발유, 경유), 최소.최대 유량:5~50L/min, 2010.10.

(ㄷ):한국ENE주유기(복식, 휘발유, 경유), 최소.최대유량:5~50L/min, 2009.11.

(ㄹ):동화프라임주유기(복식, 휘발유, 경유), 최소.최대유량:5~50L/min, 2010.10.

(ㅁ):한국ENE주유기(복식, 휘발유, 경유), 최소.최대유량:5~80L/min, 2009.11.

(ㅂ):한국ENE주유기(단식, 등유), 최소.최대유량5~80L/min, 2009.11.

(ㅅ):유류저장탱크, 지하 철근콘크리트조, 내부 SS+FRP 코팅탱크, Cap':50,000L×5=250,000L

# 건물이용상황

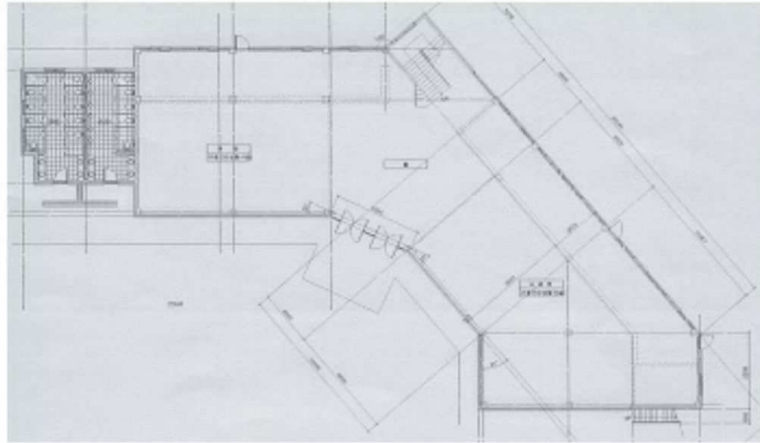


소재지

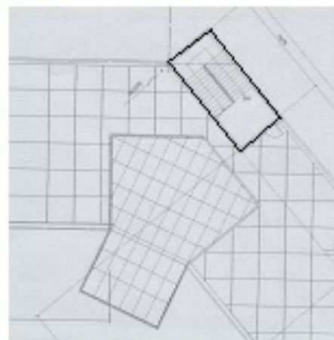
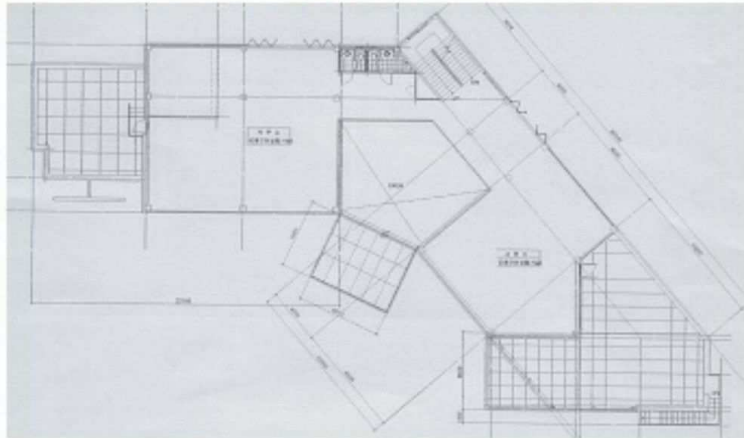
충청북도 충주시 양성면 능암리 산12-6외

S:약1/200

(기호48건물,1층,휴게음식점 등)



(기호48건물,2층,사무소 등)



(기호48건물,옥탑1층,계단실)























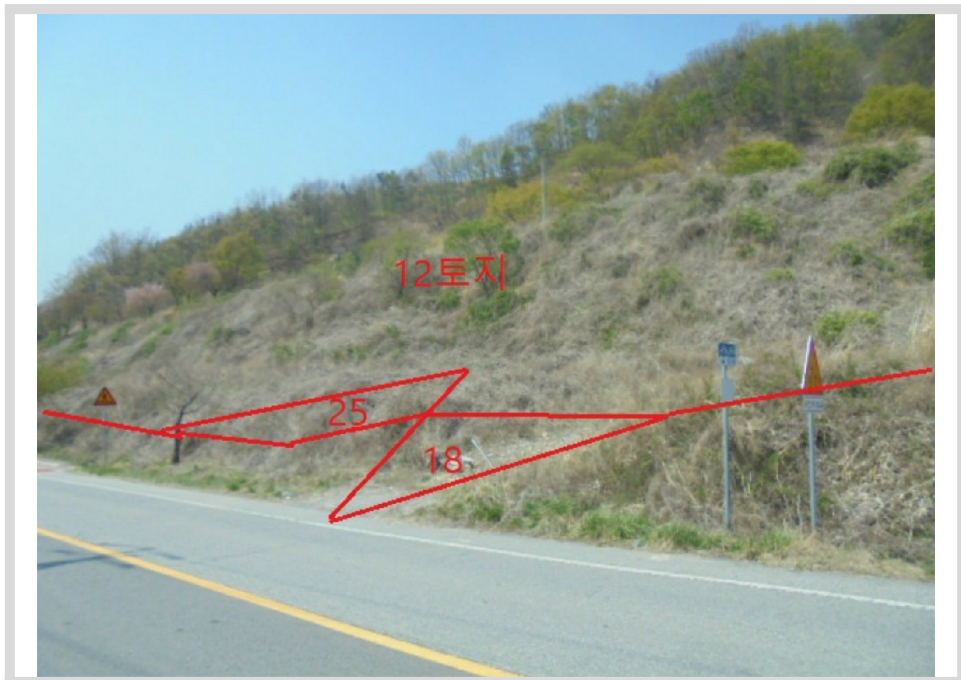
















( )



( )



( )



( ) ( )



(                      )(                      )



(                      )



( )













