

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지큐텍 주식회사
소유물건(2025타경30373)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: 청주25-021802



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

청주감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	일십육억팔천오백오십오만원정(₩1,685,550,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	지큐텍 주식회사 (2025타경30373)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.25	2025.02.21 ~ 2025.02.25	2025.02.25	
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	3,405	토지	3,405	200,000	681,000,000
	건물	907.8	건물	907.8	1,000,000	907,800,000
	제시외건물	(67.50)	제시외건물	67.5	100,000	6,750,000
	기계기구	2	기계기구	2	45,000,000	90,000,000
합 계					₩1,685,550,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 감곡면 문촌리 소재 "윗오갑마을" 서쪽 인근에 위치하는 공장(토지, 건물, 기계기구)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (강제)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 25일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.02.21.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 1), 3) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호 1), 3) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 이동가능한 컨테이너가 소재하나, 이동이 용이하여 감정평가 제외하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2024-211호에 의거하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

토지건물 감정평가명세표


일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 음성군 강곡면 문촌리	707-2	공장용지	계획관리지역	1,934	1,934	200,000	386,800,000	일단지 평가
2	충청북도 음성군 강곡면 문촌리	707-2, 707-3 위 지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층					
				1층	899.48	907.8	1,000,000	907,800,000	
	[도로명주소] 충청북도 음성군 강곡면 오감길 125-47			1층	8.32				
3	충청북도 음성군 강곡면 문촌리	707-3	공장용지	계획관리지역	1,471	1,471	200,000	294,200,000	일단지 평가
소 계								₩1,588,800,000	
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 음성군 강곡면 문촌리	707-2, 707-3 위 지상	비가림막	경량철골틀 강판지붕	(67.5)	67.5	100,000	6,750,000	
합 계								₩1,595,550,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구 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	
1	호이스트 10톤크레인	미상	2식	45,000,000	90,000,000	45,000,000 x 1.000(15/15)
합 계					₩90,000,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

	소재지	충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3			
	용도지역	계획관리지역			
	이용상황	공업용			
	토 지	지 목	공장용지	면 적	3,405 m ²
	건 물	구 조	일반철골구조 판넬지붕		
		사용승인	2024.04.26		
연 면 적		907.8		m ²	

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 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토 지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 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·검토하였으며, 본건 일련번호 1) 및 3) 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.

(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.

(3) 기계기구의 감정평가

본 기계기구에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 제20조 등에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법(정률법)으로 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

$$\text{감정평가액} = \text{토지 감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물 감정평가액 (원가법)} + \text{기계기구 감정평가액 (원가법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	문촌리 707-2	1,934	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	73,000
3	문촌리 707-3	1,471	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	73,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	상우리 5-1	4,020	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	108,700

나. 시점수정

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

지가변동률(%)	비 고
0.112	충청북도 음성군 (25.01.01~25.02.25) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.062 $(1 + 0.00062 * 56/31) \approx 1.00112$

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1,3	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.05	본건1,3 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	1.00	비교표준지와 본건1,3 토지는 대체로 대등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	비교표준지와 본건1,3 토지는 대체로 대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	1.07	본건1,3 토지는 비교표준지 대비 법면 등에서 우세함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.92	본건1,3 토지는 일부 접도구역 및 선하지로서 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.034	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 공장용지	소규모 공장지대	세로변	150,000~240,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	문촌리 707-2, 707-3	계획관리	장	2024.05.31	담보	153,700	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	상우리 5-1	계획관리	장	2022.05.12	경매	184,000	-
	의 견 본건은 평가사례 대비 가로조건에서 우세하며, 행정적 조건에서 열세함.						

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	상우리	계획관리	총 514,100,000 원	2023.09.07	2,311m ²	-
	446-1	공업나지	(@ 222,457 원/m ²)	-	-	
	의 견 1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 514,100,000원/ 2,311m ² ≒ 222,457원/m ²					

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
음성군	최근 1년	토 지 / 공장용지	- 건	- %
		공 장	15 건	57.27 %

(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

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	184,000	1.05629	1.000	1.000	194,357		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.786	1.78
	108,700	1.00112	-	-	108,822		

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

²⁾시점수정 (2022. 05. 12 ~ 2025. 02. 25, 음성군 계획관리지역) : 5.629% (1.05629)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례와 비교표준지가 대등함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 거래사례 및 감정평가사례 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.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1, 3	A	108,700	1.00112	1.000	1.034	1.78	200,289	200,000	-

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

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

다. 시점수정

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

지가변동률(%)	비 고
3.904	<p>충청북도 음성군 (23.09.07~25.02.25) (계획관리)</p> <p>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.574 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.099</p> $(1 + 0.00273 * 24/30) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.02574) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00099 * 25/31)$ <p style="text-align: center;">≒ 1.03904</p>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1, 3 / #1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930

- * 가로조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 접근조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 환경조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건은 거래사례 대비 선하지 저축 등 행정상의 규제정도 등에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1, 3	#1	222,457	1.00	1.03904	1.000	0.930	214,962	215,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 3	200,000	215,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
2	지상 1층	일반철골구조 판넬지붕 (현 칼라 골강판지붕)	공장 (공장, 화장실)	907.8	2024.04.26	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재경보	승강기	도시가스	기타
2	-	-	○	○	-	-	-	-	-

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	일반철골구조 판넬지붕 (현 칼라 골강판지붕)	1,000,000	-	1,000,000	40	공장 (공장, 화장실)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m : @1,046,000원/m² (2등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m : @937,000원/m² (3등급)

※ 건물신축단가(한국부동산원 2024년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/칼라피복철판잇기(층고 9m이하) : @1,344,000원/m² (2등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/칼라피복철판잇기(층고 9m이하) : @1,107,000원/m² (3등급)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
2	공장 (공장, 화장실)	1,000,000	40	0	0	40	40/40	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

토지·건물·기계기구 평가액의 합계	1,685,550,000 원 (토지: 681,000,000 원, 건물: 907,800,000 원, 기계기구: 90,000,000 원, 제시외건물: 6,750,000 원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 공장의 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 음성군 감곡면 문촌리 소재 "윗오감마을" 서쪽 인근에 위치하며, 인근은 소규모공장, 축사, 농촌마을, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 국도(38호선) 및 노선버스 정류장이 소재하나 노선버스 정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 대중교통 이용은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사지를 대체로 평탄하게 조성한 2필 일단의 부정형 토지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 북서쪽으로 노폭 5 ~ 6m 포장도로, 동쪽으로 노폭 3 ~ 4m 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),
가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
접도구역(접도구역)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

일련번호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),
가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>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 1), 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 제시외 건물 ㉠이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 1), 3) 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 이동가능한 컨테이너가 소재하나, 이동이 용이하여 감정평가 제외하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

본건 일련번호 2) 공장 : 일반철골구조 판넬지붕(현 칼라 골강판지붕) 단층 건물로
벽체: 칼라 골강판 마감 등.
바닥: 에폭시페인트 마감 등.

본건 일련번호 2) 화장실 : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로
벽체: 샌드위치판넬 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 로이복층유리창임.

(2) 이용상태

본건 일련번호 2) : 공장(공장, 화장실)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

본건 일련번호2) 화장실 : 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 2) 건물에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 제시외 건물
①이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매
진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

본건 일련번호 2)는 공부상 판넬지붕이나 현 칼라 골강판지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

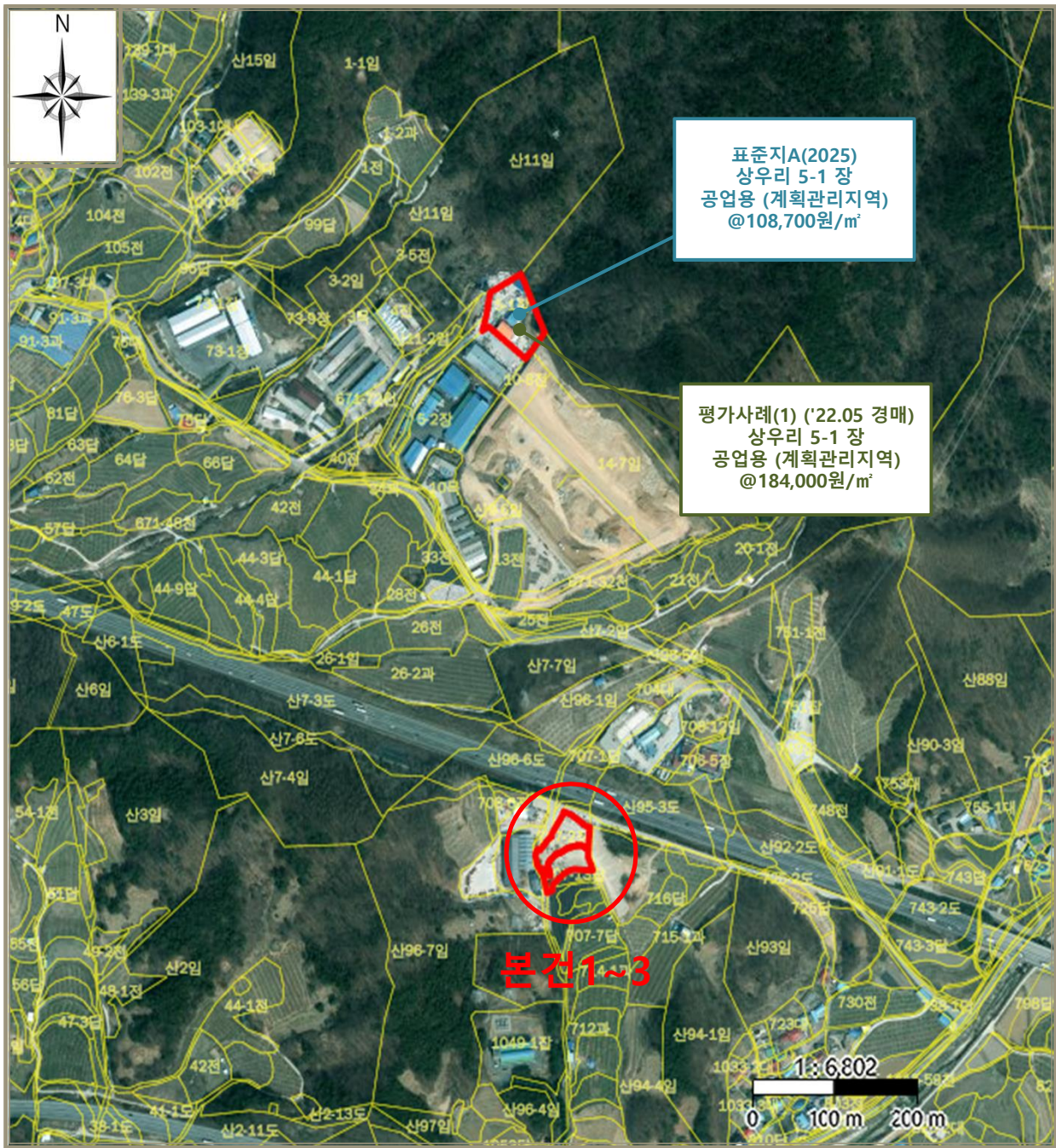
소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



가격 참고도

소재지	충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3
-----	-------------------------------

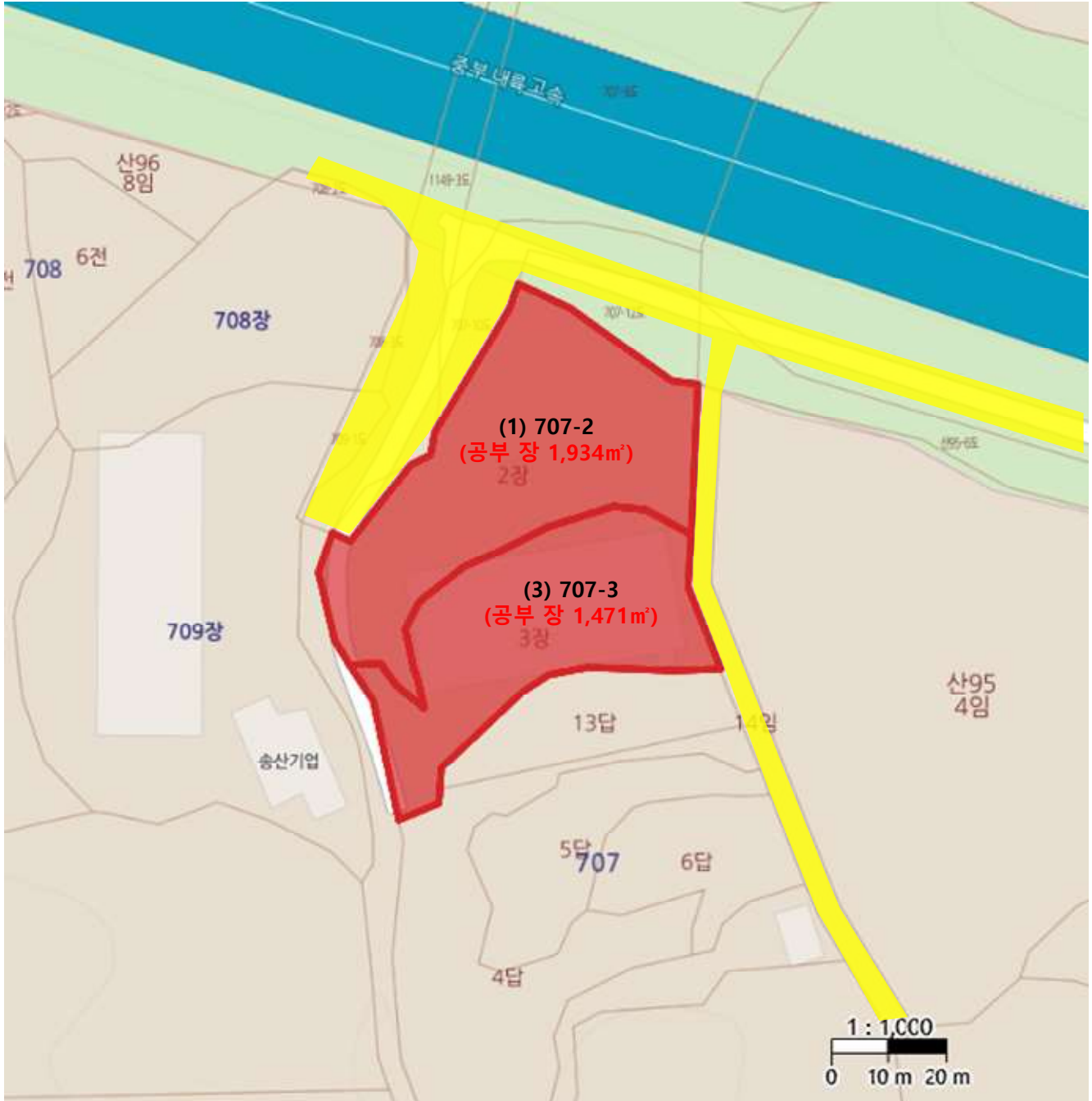


- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지적 개황도

N
4
S

S : 1 / 1000



범례

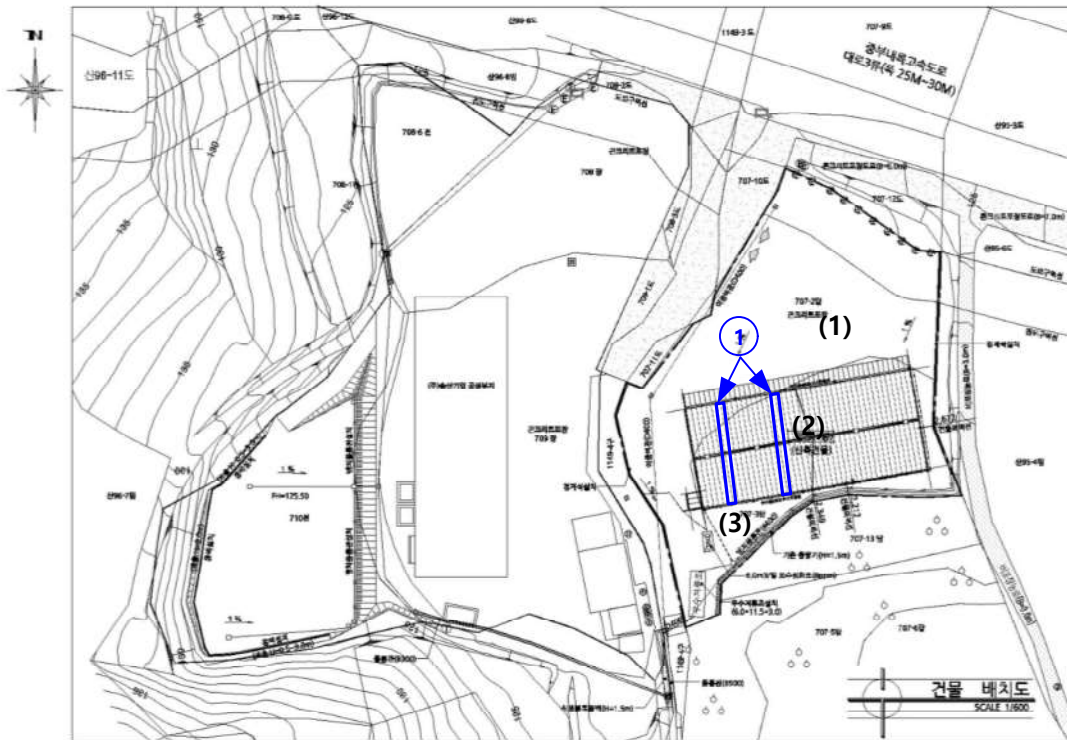
평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

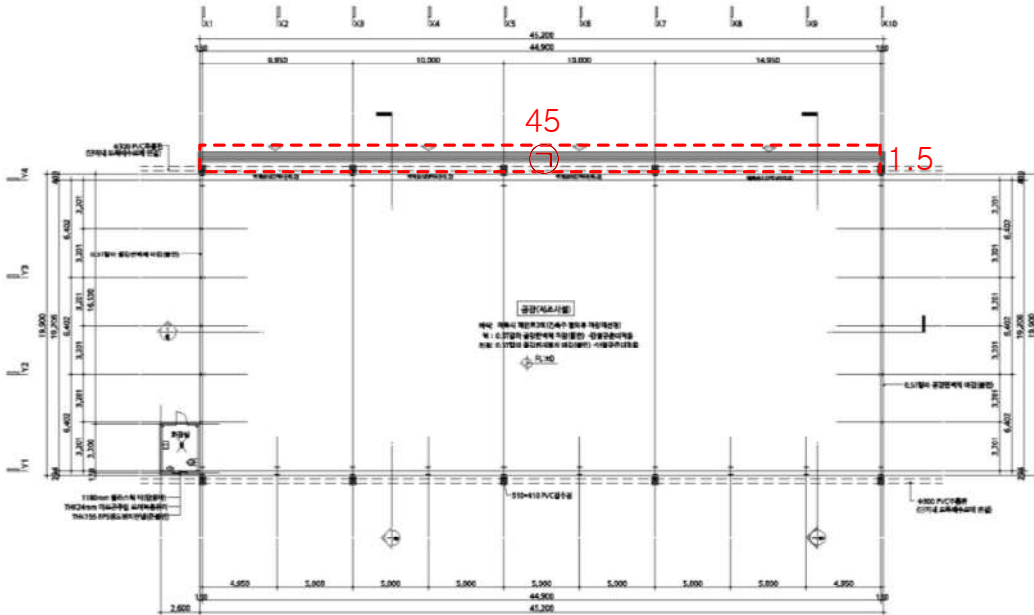
건물 및 기계기구 배치도

N.T.S



건물개황도

N.T.S



【 일련번호 2 면적 : 907.8㎡】

【제시외건물】

ㄱ. 경량철골틀 강판지붕 (비가림막, 약 67.5㎡)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건1)~3) 전경



본건1) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건2) 전경



본건2) 전경

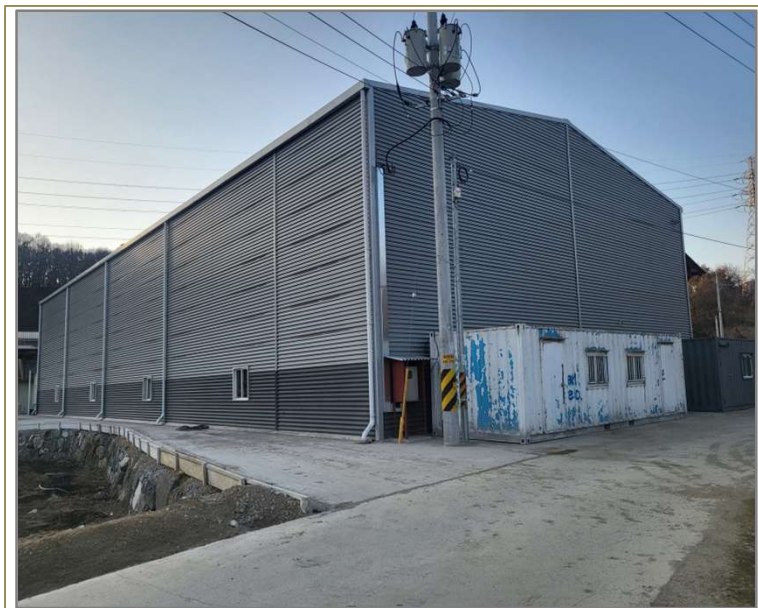
사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건2) 전경



본건2) 전경

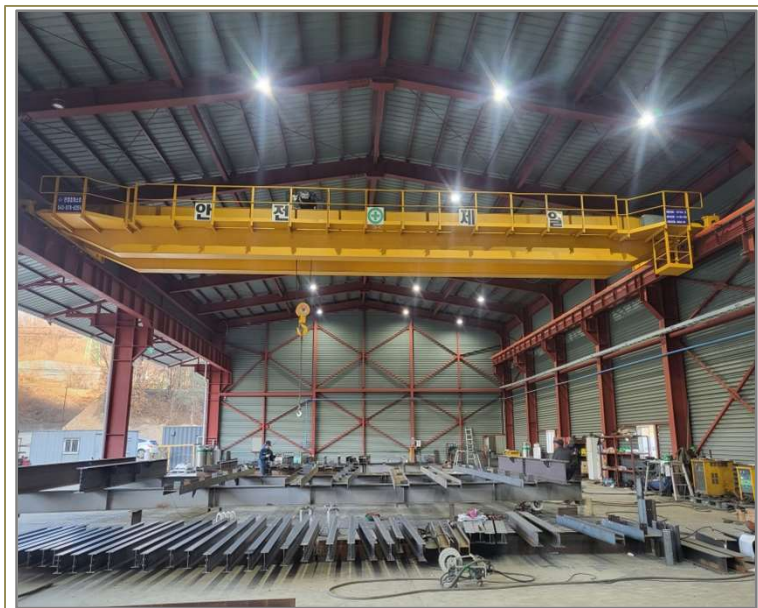
사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건2) 내부 전경



본건2) 내부 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건2) 화장실 전경



본건3) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



본건3) 전경



기계기구1)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



기계기구1)



제시외건물㉠

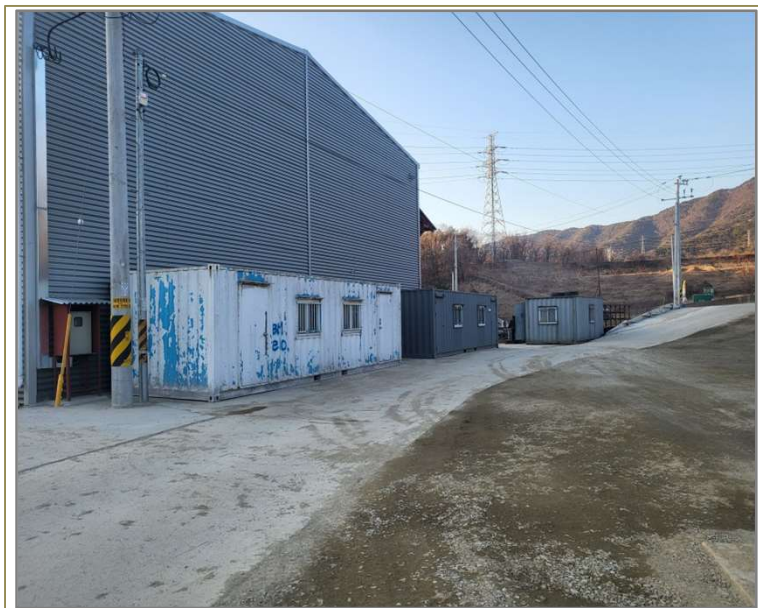
사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



이동가능 컨테이너



이동가능 컨테이너

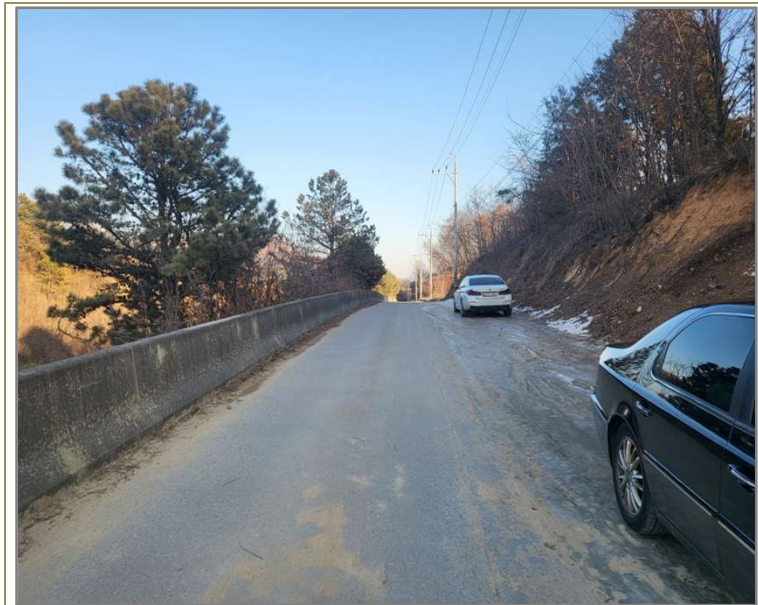
사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



주위환경



주위환경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 감곡면 문촌리 707-2, 707-3



주위환경



주위환경



주위환경
