

# 감정평가서

건명	대승 주식회사 외 2명 소유물건 (2024타경33029)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호
감정서번호	yy2406-069-1

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

용연감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	삼십팔억오천오백팔십구만칠천원정(₩3,855,897,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대승주식회사 외 2명 (2024타경33029)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.04	2024.06.29 ~ 2024.07.04	2025.08.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,912	토지	12,912	-	3,719,372,000
	제시외건물	201.6	제시외건물	201.6	-	136,525,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,855,897,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 음성군 감곡면 상우리 소재 '감곡10' 북측 인근에 산재하여 위치하는 부동산(토지 등)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024.07.04.자를 기준으로 평가하였습니다.

#### 2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 다음과 같은 방식으로 감정평가 하였습니다.

#### 1. 토지 평가

1) 본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하 되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황 에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건 의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

## 2. 제시외건물 평가

- 1) 후첨 “지적 및 건물 개황도” 및 “사진용지” 와 같이 본건 토지 상에 소재하는 제시 외건물 등에 대해서는 구조, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적으로 실측사정에 의거하였습니다.

## 3. 기타 사항

- 1) 본건 중 기호 (1,6,7,8,9,26) 지상에 소재하는 소나무 등 수목은 토지에 포함 평가하 였으며, 기호 (31) 지상에 소재하는 컨테이너는 이동이 용이한 상태인 점을 고려하여 별도로 평가하지 아니하였습니다.
- 2) 본건 중 기호 (1,6,7,9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28) 토지는 단독으로, 기호 (5,8), (12,29), (16,22), (23,30), (24,31), (25,32), (26,33), (27,34)는 2필 일단 으로 건축 신고를 득한 후 토목공사를 진행하였는 바, 이를 감안하여 단독 및 일단으 로 평가하였습니다.
- 3) 본건 중 기호 (5,8) 지상에는 별첨 ‘사진용지’ 와 같이 신축 중 공사 중단된 단독주 택 골조에 대해서는 2025.08.20.자 귀 원의 보정 명령에 의거 원가법으로 평가 후 본 감정평가서에 포함하였습니다.
- 4) 2025.05.22.자 귀 원의 보정 명령에 의거 본건 중 기호 (5,8) 지상에 소재하는 단독주 택 골조와 기호 (9) 지상에 소재하는 주택으로 인하여 그 토지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지 가액을 ‘토지건물감정평가명세표’ 란에 표기하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 대상 부동산의 개황

	일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황
토지	1	음성군 강곡면 상우리	189-10	임야	963	계획관리	주거나지
	2	“	189-19	답	31	생산관리	도로
	3	“	189-21	임야	65	계획관리	임야기타
	4	“	189-22	“	58	“	도로
	5	“	산28-8	“	90	“	주거나지
	6	“	산28-14	“	761	“	“
	7	“	산28-15	“	660	“	“
	8	“	산28-25	“	306	“	“
	9	“	산28-32	“	660	“	“
	10	“	산28-35	“	515	“	“
	11	“	산28-39	“	521	“	“
	12	“	산28-41	“	519	“	“
	13	“	산28-42	“	521	“	“
	14	“	산28-43	“	503	“	“
	15	“	산28-51	“	789	“	“
	16	“	산28-52	“	31	“	“
	17	“	산28-54	“	488	“	“
	18	“	산28-55	“	618	“	“
	19	“	산28-57	“	630	“	“
	20	“	산28-58	“	616	“	“
	21	“	산28-59	“	632	“	“
	22	“	산28-60	“	278	“	“
	23	“	산28-61	“	218	“	“
	24	“	산28-62	“	234	“	“
	25	“	산28-63	“	237	“	“
	26	“	산28-64	“	304	“	“
	27	“	산28-65	“	306	“	“
	28	“	산28-66	“	644	“	“
	29	“	산28-67	“	105	“	“
	30	“	산28-68	“	112	“	“
	31	“	산28-69	“	116	“	“
	32	“	산28-70	“	111	“	“
	33	“	산28-71	“	137	“	“
	34	“	산28-72	“	133	“	“

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출 근거

### 1. 토지 가격 산출 개요

#### 1. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정

본건 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가 대상 토지와 비교 가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(2024.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	강곡면 상우리 189-48	대	439.0	계획관리	단독주택	사다리 환경사	세로(가)	90,800

##### 2) 지가변동률

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	1.397	
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.220	
2024.01.01 ~ 2024.07.04	1.642	$(1 + 0.01397) * (1 + 0.00220 * 34/31)$ ≒ 1.01642

※ 2024.06월 이후의 지가변동률 미 고시로 2023.05월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 ‘A’ 의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.  
(1.00)

### 4) 개별요인 비교

#### ① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭 및 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연환경	일조,통풍,조망,경관 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 등 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 지목
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

#### ② 개별요인 비교치

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	0.95	1.00	0.92	1.00	0.97	1.00	0.848
	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
2	1.00	1.00	0.92	1.00	0.78	0.33	0.237
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등), 행정적조건(용도지역 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
3	0.80	1.00	0.92	0.43	0.97	1.00	0.307
	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 획지조건(용도 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
4	1.00	1.00	0.92	1.00	0.97	0.33	0.294
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목), 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
5,8	0.95	1.00	0.87	1.00	0.97	1.00	0.802
	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
6,7,9, 10,11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 표준지 대비 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
12,18-21, 29	1.00	1.00	1.05	1.00	0.97	1.00	1.019
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
13,14,17, 28	1.00	1.00	1.05	0.97	0.97	1.00	0.988
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
15	1.00	1.00	1.03	0.88	0.97	1.00	0.879
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
16,22-27, 30-34	1.00	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
	본건은 표준지 대비 환경조건(조망 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004. 05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)](99두7968), 국토교통부 유권해석 (건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가 대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 합니다.

### ② 인근 지가 수준

본건 인근지역 내 유사형 토지의 정상적인 호가 수준은 @300,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

### ③ 평가선례 및 거래사례[출처: 감정평가사협회 정보, KAIS, 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	감곡면 상우리 산28-48	대	단독주택	계획관리	2022.08.03	경매 평가	308,000	-
나	감곡면 상우리 산28-2	대	단독주택	계획관리	2023.06.22	담보 평가	291,000	-
다	감곡면 상우리 506-6	대	단독주택	계획관리	2023.10.31	실거래	367,000	배분
	* 토지 단가 : $[543,000,000 - \{84\text{㎡}(\text{건물 면적}) \times 1,800,000 \times 42/50\}] \div 1,132\text{㎡}(\text{토지 면적}) \approx 367,000$							
라	감곡면 상우리 502-16	대	단독주택	계획관리	2023.09.21	실거래	288,000	배분
	* 토지 단가 : $[280,000,000 - \{91.44\text{㎡}(\text{건물 면적}) \times 750,000 \times 25/30\}] \div 775\text{㎡}(\text{토지 면적}) \approx 288,000$							

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 경매통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(대지)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	78.26	77.53
음성군	63.99	64.40

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
		308,000	1.03867	1.00	0.950		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	3.293	3.29
		90,800	1.01642	1.00	1.000		

※1) 사례 선정 : 대상 토지와 물적, 위치적 유사성 등 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 음성군 계획관리지역(22.08.03 ~ 24.07.04) 지가변동률 : 1.03867

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (가)는 비교표준지 (A)의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

비교표준지 (A)는 평가선례 (가) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.29로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	90,800	1.01642	1.00	0.848	3.29	257,484	257,000
2	90,800	1.01642	1.00	0.237	3.29	71,962	72,000
3	90,800	1.01642	1.00	0.307	3.29	93,217	93,000
4	90,800	1.01642	1.00	0.294	3.29	89,269	89,000
5,8	90,800	1.01642	1.00	0.802	3.29	243,517	244,000
6,7,9, 10,11	90,800	1.01642	1.00	0.970	3.29	294,528	295,000
12,18-21, 29	90,800	1.01642	1.00	1.019	3.29	309,406	309,000
13,14,17, 28	90,800	1.01642	1.00	0.988	3.29	299,994	300,000
15	90,800	1.01642	1.00	0.879	3.29	266,897	267,000
16,22-27, 30-34	90,800	1.01642	1.00	0.922	3.29	279,953	280,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 중 기호 (라)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
다	강곡면 상우리 506-6	대	단독주택	계획관리	2023.10.31	실거래	367,000	배분
	* 토지 단가 : $[543,000,000 - \{84\text{㎡}(\text{건물 면적}) \times 1,800,000 \times 42/50\}] \div 1,132\text{㎡}(\text{토지 면적}) \approx 367,000$							
라	강곡면 상우리 502-16	대	단독주택	계획관리	2023.09.21	실거래	288,000	배분
	* 토지 단가 : $[280,000,000 - \{91.44\text{㎡}(\text{건물 면적}) \times 750,000 \times 25/30\}] \div 775\text{㎡}(\text{토지 면적}) \approx 288,000$							

### 2) 사정보정

선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

### 3) 지가변동률(음성군 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2023.09.21 ~ 2024.07.04	1.02645	거래사례 (라)

### 4) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 유사합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
1	0.95	1.00	0.96	1.00	0.97	1.00	0.885
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
2	1.00	1.00	0.96	1.00	0.78	0.33	0.247
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등), 행정적조건(용도지역 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
3	0.80	1.00	0.96	0.43	0.97	1.00	0.320
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 획지조건(용도 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
4	1.00	1.00	0.96	1.00	0.97	0.33	0.307
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목), 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
5,8	0.95	1.00	0.91	1.00	0.97	1.00	0.839
	본건은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(조망 등), 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
6,7,9, 10,11	1.00	1.00	1.04	1.00	0.97	1.00	1.009
	본건은 거래사례 (다) 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
12,18-21, 29	1.00	1.00	1.09	1.00	0.97	1.00	1.057
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
13,14,17, 28	1.00	1.00	1.09	0.97	0.97	1.00	1.026
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
15	1.00	1.00	1.07	0.88	0.97	1.00	0.913
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						
16,22-27, 30-34	1.00	1.00	0.99	1.00	0.97	1.00	0.960
	본건은 거래사례 (라) 대비 환경조건(조망 등) 및 행정적조건(지목)에서 열세합니다.						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.885	261,622	<b>262,000</b>
2	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.247	73,018	<b>73,000</b>
3	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.320	94,598	<b>95,000</b>
4	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.307	90,755	<b>91,000</b>
5,8	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.839	248,023	<b>248,000</b>
6,7,9, 10,11	288,000	1.00	1.02645	1.00	1.009	298,278	<b>298,000</b>
12, 18-21, 29	288,000	1.00	1.02645	1.00	1.057	312,468	<b>312,000</b>
13, 14, 17, 28	288,000	1.00	1.02645	1.00	1.026	303,304	<b>303,000</b>
15	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.913	269,899	<b>270,000</b>
16, 22-27, 30-34	288,000	1.00	1.02645	1.00	0.960	283,793	<b>284,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 토지 가격 결정

### 1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	257,000	262,000
2	72,000	73,000
3	93,000	95,000
4	89,000	91,000
5,8	244,000	248,000
6,7,9, 10,11	295,000	298,000
12, 18-21, 29	309,000	312,000
13, 14, 17, 28	300,000	303,000
15	267,000	270,000
16,22-27, 30-34	280,000	284,000

### 2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	일련번호 (1-34)	12,912	-	3,719,372,000	-
제시외건물	기호 (㉠~㉡)	201.6	-	136,525,000	-
합 계				₩3,855,897,000.-	

### 2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 감곡면 상우리	189-10	임야	계획관리지역	963	963	257,000	247,491,000	
2	"	189-19	답	생산관리지역	31	31	72,000	2,232,000	현황 '도로'
3	"	189-21	임야	계획관리지역	65	65	93,000	6,045,000	
4	"	189-22	임야	계획관리지역	58	58	89,000	5,162,000	현황 '도로'
5	"	산28-8	임야	계획관리지역	90	90	244,000	21,960,000	#8과 일단
							(171,000)	(15,390,000)	'제한받는 가액'
6	"	산28-14	임야	계획관리지역	761	761	295,000	224,495,000	
7	"	산28-15	임야	계획관리지역	660	660	295,000	194,700,000	
8	"	산28-25	임야	계획관리지역	306	306	244,000	74,664,000	
							(171,000)	(52,326,000)	'제한받는 가액'
9	"	산28-32	임야	계획관리지역	660	660	295,000	194,700,000	
							(207,000)	(136,620,000)	'제한받는 가액'
10	"	산28-35	임야	계획관리지역	515	515	295,000	151,925,000	
11	"	산28-39	임야	계획관리지역	521	521	295,000	153,695,000	
12	"	산28-41	임야	계획관리지역	519	519	309,000	160,371,000	#29와 일단
13	"	산28-42	임야	계획관리지역	521	521	300,000	156,300,000	
14	"	산28-43	임야	계획관리지역	503	503	300,000	150,900,000	
15	"	산28-51	임야	계획관리지역	789	789	267,000	210,663,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
16	"	산28-52	임야	계획관리지역	31	31	280,000	8,680,000	#22와 일단
17	"	산28-54	임야	계획관리지역	488	488	300,000	146,400,000	
18	"	산28-55	임야	계획관리지역	618	618	309,000	190,962,000	
19	"	산28-57	임야	계획관리지역	630	630	309,000	194,670,000	
20	"	산28-58	임야	계획관리지역	616	616	309,000	190,344,000	
21	"	산28-59	임야	계획관리지역	632	632	309,000	195,288,000	
22	"	산28-60	임야	계획관리지역	278	278	280,000	77,840,000	
23	"	산28-61	임야	계획관리지역	218	218	280,000	61,040,000	#30과 일단
24	"	산28-62	임야	계획관리지역	234	234	280,000	65,520,000	#31과 일단
25	"	산28-63	임야	계획관리지역	237	237	280,000	66,360,000	#32와 일단
26	"	산28-64	임야	계획관리지역	304	304	280,000	85,120,000	#33과 일단
27	"	산28-65	임야	계획관리지역	306	306	280,000	85,680,000	#34와 일단
28	"	산28-66	임야	계획관리지역	644	644	300,000	193,200,000	
29	"	산28-67	임야	계획관리지역	105	105	309,000	32,445,000	
30	"	산28-68	임야	계획관리지역	112	112	280,000	31,360,000	
31	"	산28-69	임야	계획관리지역	116	116	280,000	32,480,000	
32	"	산28-70	임야	계획관리지역	111	111	280,000	31,080,000	
33	"	산28-71	임야	계획관리지역	137	137	280,000	38,360,000	
34	"	산28-72	임야	계획관리지역	133	133	280,000	37,240,000	
<b>소 계</b>								<b>₩3,719,372,000</b>	

# 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	
	[제시외건물]								
㉠	충청북도 음성군 감곡면 상우리	산28-8, 산28-25 지상	단독주택 골조	콘크리트조 (공사 중단된 상태)	90.1	90.1	550,000	49,555,000	
㉡	"	산28-32 지상	단독주택	경량철골조 판넬지붕 단층	111.5	111.5	780,000	86,970,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩136,525,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩3,855,897,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 상우리 소재 '감곡IC' 북측 인근에 산재하여 위치하며, 주위는 물류창고, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 소규모 전원주택지대임.

## (2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 대중교통 사정은 대체로 보통시되는 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호 (1,5-34) : 사다리형 및 세로장방형의 토지로 인접 토지와는 완경사를 이루며, 건축신고를 득한 후 토목공사를 진행한 나지 및 단독주택 건부지(기호 9)임.
- 기호 (2,4) : 세로장방형의 토지로 인접 토지와는 완경사를 이루며, 도로로 이용 중임.
- 기호 (3) : 삼각형의 토지로 인접 토지와는 완경사를 이루며, 임야기타 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호 (1-34) 공히 폭 약 6미터 단지 내 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 (1,3-34) : 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 기호 (2) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 기호 (9) 지상에 제시외건물(경량철골조 판넬지붕, 주택, 약 111.5㎡)이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

공부상 기호 (1,5-34)는 지목 '임야'이나, 현황은 건축신고를 득한 후 토목공사를 진행한 '주거나지'이며, 기호 (2,4)는 지목 '답,임야'이나 현황은 '도로'임.

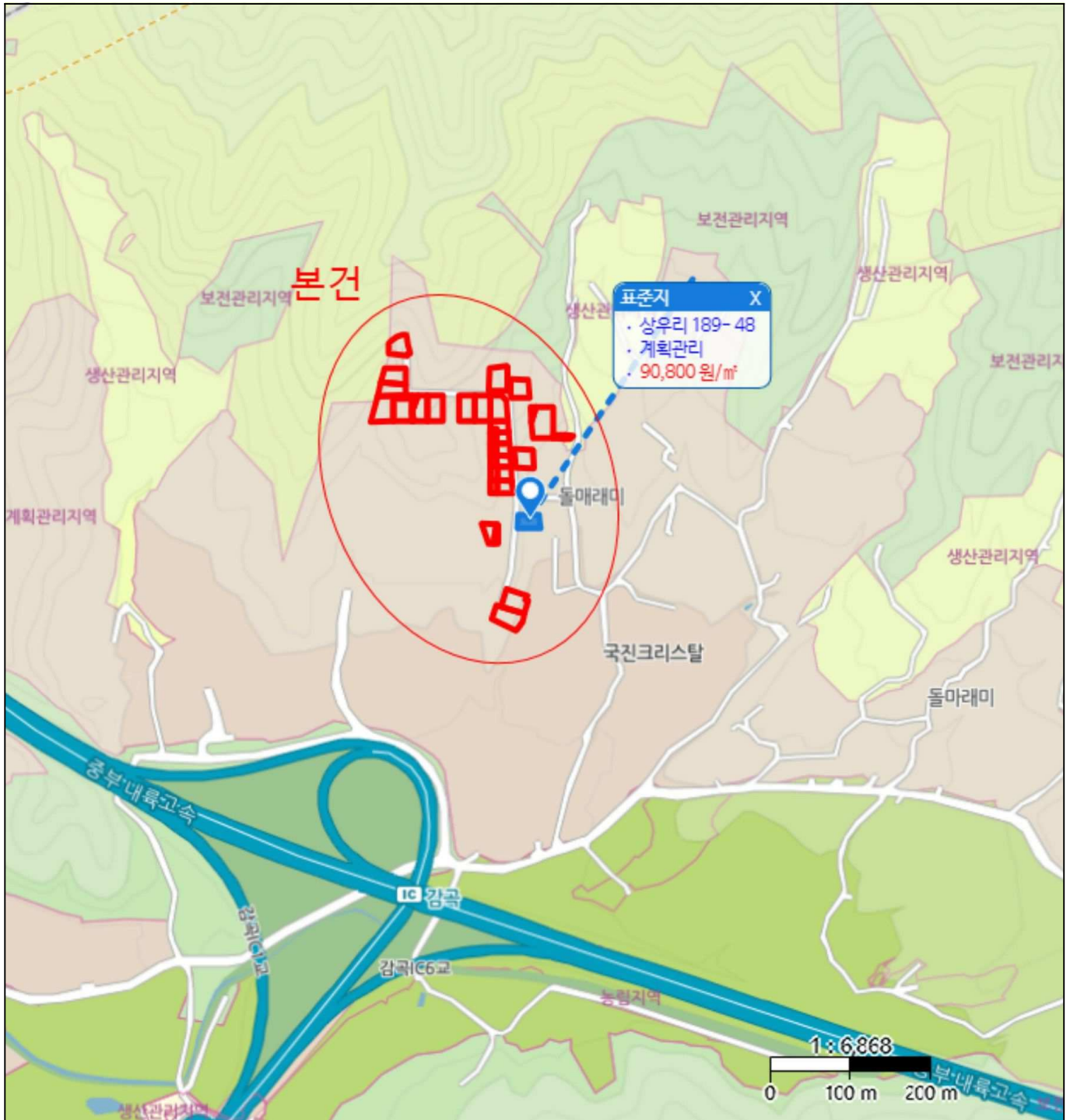
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

# 위치도



소재지 충청북도 음성군 감곡면 상우리 189-10 외

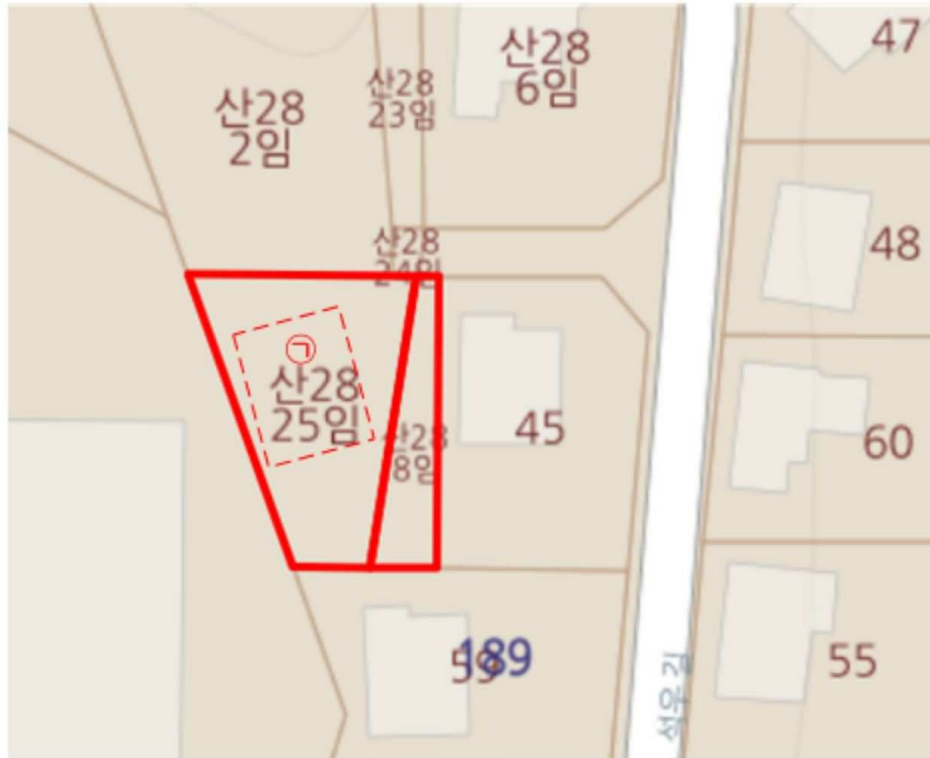




# 건물개황도



S : NO SCALE



## [ 제시외건물 ]

㉑ 콘크리트조 단독주택 골조, 약 90.1㎡

# 건물개황도



S : NO SCALE



## [ 제시외건물 ]

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층, 단독주택, 약 111.5㎡



(1, 3)



(1, 3)



(2)



(4)



(5, 8)



(5, 8)

( )



(6)



(7)



(9)



(9)

( )



(10)



(11)



(12, 29)



(13)



(14)



(15)



(16, 22)



(17)



(18)



(19)



(20)



(21)



(23, 30)



(24, 31)



(25, 32)



(26, 33)



(27, 34)



(31)