

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 어용선 소유물건(2024타경34534)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 최재호

감정평가서번호: NM241011-02-005



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.

농민감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김대훈

김

대

훈



감정평가액	구억이천구백이십일만칠백사십원정 (₩929,210,740.-)					
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 충주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	어용선 (2024타경34534)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 10. 18	2024. 10. 11 ~ 2024. 10. 18	2024. 10. 22		
감 정 평 가 내 용	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 "						

# (부동산)감정평가표

감정평가내역	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	4,406	토지	4,406	-	343,838,000
	건물	169.22	건물	-	-	소재불명
	건물	365.03	건물	365.03	-	310,763,740
	제시외건물	(842.45)	제시외건물	842.45	-	234,609,000
	제시외관정	(2)	제시외관정	2	공	10,000,000
	제시외수목 및 조경석 (일괄)		제시외수목 및 조경석 (일괄)		일괄	30,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩929,210,740

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 평가명령(사건: 2024타경34534 부동산임의경매 소유자: 어용선)에 따른 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등의 관련법령 및 감정평가 이론을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건 감정평가는 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

"감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 18일로 하였음.

### 5. 실지조사기간

"감정평가에 관한 규칙" 제10조에 따라 2024년 10월 11일 ~ 2024년 10월 18일에 걸쳐 실지조사를 시행하여 대상물건을 확인하였음.

### 6. 감정평가의 방법

#### 가. 토지의 감정평가

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 기준으로 평가하되, "감정평가에 관한 규칙" 제12조 제2항 본문에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

#### 나. 건물의 감정평가

본건 건물의 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조의 규정에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따라 원가법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 기타사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 및 종류, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등을 기준으로 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지의 실제 이용상황 및 공사법상 제한 등(별첨 "토지감정평가요항표" 및 "사진용지" 참조)을 종합적으로 감안하여 이를 개별요인 비교 등에 반영하여 감정평가 하였음.
- 3) 본건(3,4)토지는 공부상 2필 일단지의 토지로 등재되어 있으나 현황, 본건(8,9,10,11) 건물의 "소재불명"으로 개별 필지로 감정평가 하였으며, 추후 변동사항이 있을시 가격변동이 있을수 있으니 참고하시기 바람.
- 4) 본건(5,7) 토지는 2필 일단지의 토지로 감정평가 하였으니 참고 하시기 바람.
- 5) 본건(1,등) 진출입로(도면 및 사진참조)는 타인소유 토지(법동리 412-1)를 임차하여 사용중으로 주장하였는바,참고 하시기 바람.
- 6) 석축, 옹벽 기타 이와 유사한 공작물 등은 당해 공작물 등으로 보호되고 있는 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 7) 본건 건물의 본래 효용을 위한 필수적인 부대설비 등은 당해 건물에 포함하여 감정평가 하였음.
- 8) 본건(8,9,10,11) 건물은 현황 "소재불명"으로 탐문 및 목측 되어 감정평가에서 제외 하였으니 참고 하시기 바람.
- 9) 본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉠, ㉡, ㉢, (a), (b)), 제시외수목 및 조경석은 건축물 대장상에는 기재되어 있지 않은 것으로 확인되며. 다만 현장조사후 구두 통화시 평가대상 목적물 소유자가 앞의 제시외 건물, 제시외수목 및 조경석이 본인 소유 물건임을 주장하였는바, 경매 진행 및 응찰시 필히 재확인 하시기 바람.
- 10) 본건 지상 일부에 소재하는 제시외 건물((㉣ ~ ㉤,(a), (b)), 별첨 "건물 상세 개황도" 및 "사진 용지" 참조)에 대하여는 감정평가 목적 등을 고려하여 목측에 의한 개략적인 추정 수량에 의거 현상 및 관리상태 등을 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 11) 본건 지상 일부에 소재하는 제시외수목 및 조경석(별첨 "사진 용지" 참조)에 대하여는 감정평가 목적 등을 고려하여 목측에 의한 개략적인 추정 수량에 의거 현상 및 관리상태 등을 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 12) 본건 토지상의 제시외관정(c), 별첨 "지적 및 건물 개황도" 및 "사진 용지" 참조)은 감정평가 목적 등을 고려하여 개략적인 목측 등에 의거 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 13) 본건 지상 일부에 제시외물건(파이프조 가설통로) 등이 소재하나(별첨 "지적 및 건물 개황도" 및 "사진 용지" 참조) 해체 및 이동가능성 등을 감안하여 감정평가에서 제외 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.
- 14) 본건의 지적 경계 및 이용사항, 건물 구조 및 면적 등은 지적 공부 및 건축물 대장 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항 등의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 등이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰시 참고 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산(토지 및 건물)의 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
1	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1	대	생산관리	1,470.0
2	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1 위 지상	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	-
			주택	1층	119.81
			주택	2층	79.60
3	충청북도 충주시 노은면 법동리	412	대	생산관리	371.0
4	충청북도 충주시 노은면 법동리	413	대	생산관리	1,406.0
5	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2	대	생산관리	900.0
6	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-3	도로	생산관리	160.0
7	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-4	대	생산관리	99.0
8	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 가동호	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층	-
			-	1층	59.51
9	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 나동호	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층	-
			-	1층	36.57

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)
10	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 다동호	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층	-
			-	1층	36.57
11	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 라동호	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층	-
			-	1층	36.57
12	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상 가동호	단독주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층	-
			계단	1층	7.56
			주택	2층	75.25
13	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상 나동호	단독주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층	-
			계단	1층	7.56
			주택	2층	75.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지의 선정

##### ① 비교표준지

(공시기준일 : 2024년 1월 1일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	노은면 법동리 12	1,336.00	대	단독주택	생산관리	세로(가)	부정형 완경사	55,500	-
나	노은면 안락리 632-3	390.00	대	단독주택	생산관리	세로(불)	부정형 평지	43,700	-

##### ② 비교표준지 선정 및 사유

본건 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 (가) 비교표준지를 선정함.

#### 나. 시점수정

##### ① 지가변동률

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제2호에 의거, "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[용도지역별 지가변동률]

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2024.01.01	~ 2024.10.18	생산관리	충청북도 충주시 (24.01.01~24.10.18) (생산관리)  2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.031 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087  ( 1 + 0.01031 ) * ( 1 + 0.00087 * 18/30 ) ≒ 1.01084	1.01084

※ 공시기준일로 부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

##### ② 시점수정치의 결정

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일 반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가치형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴ 1.000)

## 라. 개별요인비교

- ※ 상업지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
  - 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 주택지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
  - 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
  - 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
  - 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 공업지의 개별요인 비교 항목
  - 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
  - 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
  - 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
  - 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 농경지의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
  - 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
  - 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
  - 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타
- ※ 임야의 개별요인 비교 항목
  - 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
  - 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
  - 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
  - 기타조건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	가	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
결정의견		비교표준지 대비 본건은 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
3	가	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882
결정의견		비교표준지 대비 본건은 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4	가	0.92	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.902
결정의견		비교표준지 대비 본건은 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
5	가	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
6	가	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.33	0.340
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타조건(도로) 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
7	가	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
결정의견		비교표준지 대비 본건은 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 비교에 대한 요지

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항, 대법원 관련판례[2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054(2003.7.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 근거하여 인근의 거래사례, 평가사례, 자가수준 및 자가동향 등과 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

(출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

구분	목적 (사업명)	출처	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고 (표준지)
A	기타	감정평가 정보체계	2024.09.03	안락리 434-1	대	생산관리	83,500	가
B	기타	감정평가 정보체계	2024.09.03	안락리 43-3	대	생산관리	87,500	-
C	법원경매	감정평가 정보체계	2019.05.14	안락리 482	대	생산관리	62,000	-

※ 상기 적용 사례토지(A)는 용도지역 및 이용상황 등 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 있는 사례로 판단되어 이를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인 보정치 (산식)	=	$\frac{\text{기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격}[\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]}{\text{기준시점 현재 표준지가격}[\text{공시지가} \times \text{시점수정}]}$
---------------------------	---	---

#### ㄱ) 기준시점 현재 사례토지 기준 표준지가격

##### a) 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2024.09.03	~ 2024.10.18	생산관리	충청북도 충주시 (24.09.03~24.10.18) (생산관리) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087 $(1 + 0.00087 * 18/30) * (1 + 0.00087 * 28/30)$ ≒ 1.00133	1.00133

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

##### b) 지역요인비교

표준지와 사례토지는 인근지역(대상 토지가 속한 지역으로서 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적으로 통합을 이루어 대상토지의 가격형성에 영향을 미치는 일단의 지역)에 소재하여 지역요인은 동일함.(∴1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## c) 개별요인비교(표준지/사례토지)

### ※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

### ※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

### ※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

### ※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

### ※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

비교 표준지	사례 토지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
가	A	1.00	1.02	1.00	0.98	1.00	1.00	1.000
사례토지 대비 비교표준지는 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근조건 우세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.								

## d) 사례토지 기준 표준지가격

비교 표준지	사례 토지	사례토지 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	구분
가	A	83,500	1.00133	1.000	1.000	83,611	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ) 기준시점 현재 표준지가격

표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)	비고
가	55,500	1.01084	56,102	-

ㄷ) 격차율 산정

구 분 (표준지)	사례토지 기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점 현재 표준지 가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
가	83,611	56,102	1.490	1.49

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 검토결과에 따라 평가의 적정성 및 형평성 등을 기하고 정당한 토지가격의 산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하여 적용함.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	소재지	지번	지목	적용공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				기 호	가 격 (원/㎡)						
1	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1	대 가	가	55,500	1.01084	1.000	0.979	1.49	81,835	82,000
3	충청북도 충주시 노은면 법동리	412	대 가	가	55,500	1.01084	1.000	0.882	1.49	73,727	74,000
4	충청북도 충주시 노은면 법동리	413	대 가	가	55,500	1.01084	1.000	0.902	1.49	75,399	75,000
5	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2	대 가	가	55,500	1.01084	1.000	1.030	1.49	86,099	86,000
6	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-3	도로 가	가	55,500	1.01084	1.000	0.340	1.49	28,421	28,000
7	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-4	대 가	가	55,500	1.01084	1.000	1.030	1.49	86,099	86,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### ① 인근 유사부동산 거래사례

기호	사례	출처	거래시점	소재지	지목	용도지역	사례단가 (원/㎡)	비고
A	실거래사례	등기사항 전부증명서	2022.02.11	수룡리 406-1	대	생산관리	80,000	-

#### ② 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건 인근지역에 소재하며 물적 동일성이 있고 비교적 거래사례로서 비교가능성이 높다고 인정되는 사례(A)를 선정함.

### 나. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨. (∴ 1.000)

### 다. 시점수정

기호	기 간		용도지역	지가변동률	적용
A	2022.02.11	~ 2024.10.18	생산관리	충청북도 충주시 (22.02.11~24.10.18) (생산관리)  2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.193 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.215 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.229 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.202 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.166 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.182 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.166 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.132 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.101 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.100 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.034 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.031 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087  $(1 + 0.00193 * 18/28) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.01031) * (1 + 0.00087 * 18/30)$ ≒ 1.03576	1.03576

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.(∴1.000)

### ② 개별요인 비교

#### ※ 상업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
- 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황등 인근환경, 지반, 지질등 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 행정상의 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

#### ※ 주택지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 대중교통시설, 인근 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
- 환경조건 : 일조, 인근환경, 자연환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
- 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
- 행정적조건 : 용도지역, 지구, 구역, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

#### ※ 공업지의 개별요인 비교 항목

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
- 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경
- 획지조건 : 면적, 형상, 방위, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

#### ※ 농경지의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 교통의 편부
- 자연조건 : 일조 등, 토양 토질의 양부, 관개 배수의 양부, 재해의 위험성 등
- 획지조건 : 면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
- 행정적조건 : 보조금, 융자금의 조장 정도, 기타 규제정도
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

#### ※ 임야의 개별요인 비교 항목

- 접근조건 : 인근역·인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
- 자연조건 : 일조 등, 지세 방위, 토양, 토질 등
- 행정적조건 : 행정상의 조장 및 규제 정도 등
- 기타조건 : 장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건	사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	A	0.96	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.008
결정 의견		본건은 사례토지 대비 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
3	A	0.92	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.902
결정 의견		본건은 사례토지 대비 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
4	A	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.921
결정 의견		본건은 사례토지 대비 가로의 폭, 구조 상태 등의 가로조건 열세, 제반 획지상태 등의 획지조건 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
5	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
6	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.33	0.347
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타조건(도로) 열세, 기타 제조건은 상호 대등함.						
7	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정 의견		본건은 사례토지 대비 제반 획지상태 등의 획지조건 우세, 기타 제조건은 상호 대등함.						

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)

본건	사례	사례토지 가격(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	1.008	83,524	84,000
3	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	0.902	74,740	75,000
4	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	0.921	76,315	76,000
5	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	1.050	87,004	87,000
6	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	0.347	28,753	29,000
7	A	80,000	1.000	1.03576	1.000	1.050	87,004	87,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지의 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 조정

본건	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	82,000	84,000
3	74,000	75,000
4	75,000	76,000
5	86,000	87,000
6	28,000	29,000
7	86,000	87,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 두 방법에 의한 시산가액이 산출되었는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

### 3. 토지의 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,470.0	82,000	120,540,000
3	371.0	74,000	27,454,000
4	1,406.0	75,000	105,450,000
5	900.0	86,000	77,400,000
6	160.0	28,000	4,480,000
7	99.0	86,000	8,514,000
합계	4,406.0		343,838,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물의 감정평가액 결정

### 1. 평가 개요

본건 건물의 감정평가는 대상 건물의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 "원가법"을 적용하여 평가하였음.

### 2. 재조달원가

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

#### 가. 표준단가(2023년 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,434,000	50(45~55)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글	3	886,000	35(30~40)

#### 나. 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 본건 건물의 표준적인 신축단가 및 부대설비 단가와 본건 건물의 개별적 특성, 감정평가 목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

본건	용도	구조 및 규격	적용단가(원/㎡)
2	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	1,400,000
12	단독주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층	1,000,000
13	단독주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층	1,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 감가수정하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

본건	기준시점	사용승인일	경과년수	잔존년수	내용년수
2	2024.10.18	2011.04.07	13	37	50
12	2024.10.18	2011.07.05	13	22	35
13	2024.10.18	2011.07.05	13	22	35

### 4. 건물단가 결정

본건	재조달원가(원/㎡)	경과년수	잔존년수	내용년수	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1,400,000	13	37	50	1,036,000	1,036,000
12	1,000,000	13	22	35	628,571	629,000
13	1,000,000	13	22	35	628,571	629,000

### 5. 건물 감정평가액 결정

본건	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원/㎡)
2	199.41	1,036,000	206,588,760
12	82.81	629,000	52,087,490
13	82.81	629,000	52,087,490
합계	365.03		310,763,740

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)
토지	343,838,000
건물	310,763,740
소계	654,601,740
제시외건물	234,609,000
제시외관정	10,000,000
제시외수목 및 조경석	30,000,000
합계	929,210,740

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 관계법령 및 감정평가이론 등에 근거하여 대상부동산의 가격을 결정하되, 평가목적·대상물건의 특성·인근지역내 유사 부동산의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가가액을 결정하였음.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1	대	생산관리지역	1,470	1,470	82,000	120,540,000	현황, 일부 "도로 등"
2	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1 위 지상	단독 주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					현황, 단독주택 (펜션)
	[도로명주소] 충청북도 충주시 노은면 법동골말길 59		주택	1층	119.81	199.41	1,036,000	206,588,760	
			주택	2층	79.6				
3	충청북도 충주시 노은면 법동리	412	대	생산관리지역	371	371	74,000	27,454,000	현황, 일부 "진출입로 등"
4	충청북도 충주시 노은면 법동리	413	대	생산관리지역	1,406	1,406	75,000	105,450,000	현황, 일부 "도로 등"
5	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2	대	생산관리지역	900	900	86,000	77,400,000	본건(7)과 일단지 현황, 일부 "도로 등"

# 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	
6	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-3	도로	생산관리지역	160	160	28,000	4,480,000	현황, 일부 "잡종지"
7	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-4	대	생산관리지역	99	99	86,000	8,514,000	본건(5)와 일단지
8	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 가동호	단독 주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층  1층	59.51	-	-	-	- 현황, "소재불명"
9	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 나동호	단독 주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층  1층	36.57	-	-	-	- 현황, "소재불명"
10	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 다동호	단독 주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층  1층	36.57	-	-	-	- 현황, "소재불명"

# 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	
11	충청북도 충주시 노은면 법동리	412, 413 위 지상 라동호	단독 주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층  1층	36.57	-	-	-	현황, "소재불명"
12	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상 가동호	단독 주택  계단  주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층  1층  2층	7.56  75.25	82.81	629,000	52,087,490	현황, 단독주택 (펜션)
13	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상 나동호	단독 주택  계단  주택	경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층  1층  2층	7.56  75.25	82.81	629,000	52,087,490	현황, 단독주택 (펜션)
<b>소 계</b>								<b>₩654,601,740</b>	
ㄱ	[제시외건물]  충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1 위 지상	부속시설	철근콘크리트 구조 (지하층소재) 단층	(119.81)	119.81	식	83,867,000	관찰감가

# 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	
ㄴ	충청북도 충주시 노은면 법동리	413-1 위 지상	다용도실 등	파이프조 피씨지붕 단층	(73.34)	73.34	식	22,002,000	관찰감가
ㄷ	동 소	"	비가림막 등	파이프조 피씨 및 골판지붕 단층	(49.2)	49.2	식	4,920,000	관찰감가
ㄹ	동 소	"	비가림막 등 (2층소재)	파이프조 피씨지붕 단층	(12)	12	식	1,200,000	관찰감가
ㄹ	동 소	"	보일러실 및 다용도실 등	파이프조 판넬지붕 단층	(17.1)	17.1	식	3,420,000	관찰감가
ㅂ	동 소	"	태양광설비 등	파이프조 패널 단층	(12)	12	식	3,600,000	관찰감가
ㅅ	동 소	413-1, 413, 412-1 위 지상	계단 및 데크 등	철재 및 파이프조 방부목 단층	(60)	60	식	9,000,000	관찰감가
ㅇ	동 소	413-1 위 지상	축사 등	파이프조 판넬지붕 단층	(21)	21	식	1,050,000	관찰감가

# 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	
ㄱ	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상	강당 및 다용도실 등	철골조 철골지붕 단층	(229.5)	229.5	식	68,850,000	관찰감가
ㄷ	동 소	"	비가림막 등	파이프조 판넬지붕 단층	(7)	7	식	700,000	관찰감가
ㄹ	동 소	"	다용도실 등	파이프조 판넬지붕 단층	(42)	42	식	4,200,000	관찰감가
ㅁ	동 소	"	복도 및 계단 등 (2층소재)	철재 및 파이프조 방부목 피씨지붕 단층	(69.5)	69.5	식	13,900,000	관찰감가
ㅂ	동 소	"	견사	파이프조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	식	225,000	관찰감가
ㅇ	동 소	"	비가림막 등	목조 판넬지붕 단층	(25.5)	25.5	식	1,275,000	관찰감가
ㅅ	동 소	"	데크 및 비가림막 등	파이프조 방부목 철판지붕 단층	(96)	96	식	14,400,000	관찰감가

# 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	
b	충청북도 충주시 노은면 법동리	412-2, 412-4 위 지상	정자	목조 싱글지붕 단층	(4)	4	식	2,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩234,609,000</b>	
[제시외관정]									
c	충청북도 충주시 노은면 법동리	413 위 지상	관정	관정 등	(2)	2	공	10,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩10,000,000</b>	
[제시외수목 및 조경석]									
	충청북도 충주시 노은면 법동리	본건 지상	수목 및 조경석	수목 및 조경석 등	(일괄)	일괄	일괄	30,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩30,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩929,210,740.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 노은면 법동리 소재 "법동마을" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 교통사항은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건(1): 대체로 부정형의 토지로, 건부지 및 일부 도로 등으로 이용중임.

본건(3): 대체로 부정형의 토지로, 주거나지 및 일부 진출입로 등으로 이용중임.

본건(4): 대체로 부정형의 토지로, 주거나지 및 일부 도로 등으로 이용중임.

본건(5,7): 2필 일단지의 대체로 부정형의 토지로, 건부지 및 일부 도로 등으로 이용중임.

본건(6): 대체로 부정형의 토지로, 도로 및 일부 잡종지 등으로 이용중임.

# 토지감정평가요항표

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

## (4) 인접 도로상태

본건(1): 본건 남동측으로 본건 및 도로토지 지상에 소재하는 노폭 3미터 내외의 도로와 접하나 고저차 등으로 진출입이 곤란한 것으로 목측되며, 실제 진출입은 본건 북서측 타인 소유 인접 토지(412-1) 지상의 진출입로를 이용하는 것으로 목측됨.

본건(3): 본건 북서측 인접 구거부지상 비포장 진출입로가 소재함.

본건(4): 본건 남동측으로 본건 및 도로토지 지상에 소재하는 노폭 4미터 내외의 도로와 접하나 고저차 등으로 진출입이 곤란한 것으로 목측됨.

본건(5,7): 본건 동측으로 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

본건(6): 본건이 지목상 도로로 동측으로 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

출처 : 토지이용계획확인서.

본건(1): 생산관리지역  
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

본건(3): 생산관리지역  
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

본건(4): 생산관리지역  
가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

# 토지감정평가요항표

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

본건(5): 생산관리지역  
 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

본건(6): 생산관리지역  
 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

본건(7): 생산관리지역  
 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

**(6) 제시목록 외의 물건**

별첨 "지적 및 건물 개황도" 및 "사진용지" 참조

**(7) 공부와의 차이**

본건(1): 공부상 지목이 "대" 이나, 현황, 일부 "도로 등" 임.

본건(3): 공부상 지목이 "대" 이나, 현황, 일부 "진출입로 등" 임.

본건(4): 공부상 지목이 "대" 이나, 현황, 일부 "도로 등" 임.

본건(5): 공부상 지목이 "대" 이나, 현황, 일부 "도로 등" 임.

본건(6): 공부상 지목이 "도로" 이나, 현황, 일부 "잡종지 등" 임.

# 토지감정평가요항표

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

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

본건 도로 및 진출입로, 인접 도로(노폭 등)의 법적 및 사실적 성격, 소유 및 이용 관계에 대한 권리 및 의무 등의 제반 사항에 대하여는, 감정평가를 위한 사전조사 및 실지 조사시 물리적, 법적 제약등으로 그 내용 파악에 한계가 있을수 밖에 없으므로, 본건 경매 입찰시에는 응찰자가 직접 앞의 제반사항에 대하여 필히 재조사 및 재확인 후 응찰하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건(2): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 치장벽돌 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

본건(12): 경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층건물로서,

- 외벽: 치장벽돌 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

본건(13): 경량철골구조 및 일반철골조 기타지붕(판넬) 2층건물로서,

- 외벽: 치장벽돌 및 페인팅 마감 등.
- 내벽: 도배 및 타일 마감 등.
- 바닥: 바닥 마감재 및 타일 등
- 창호: 샷시창호 마감 등.

## (2) 이용상태

본건(2): 단독주택(현황, 펜션) 등으로 이용중임.

본건(8): 현황, "소재불명" 임.

본건(9): 현황, "소재불명" 임.

본건(10): 현황, "소재불명" 임.

# 건물감정평가요항표

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

본건(11): 현황, "소재불명" 임.

본건(12): 단독주택(현황, 펜션) 등으로 이용중임.

본건(13): 단독주택(현황, 펜션) 등으로 이용중임.

### (3) 설비내역

본건(2): 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 갖추어짐.

본건(12): 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 갖추어짐.

본건(13): 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 갖추어짐.

### (4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조

### (5) 공부와의 차이

본건(2): 공부상 단독주택 이나, 현황, 단독주택(펜션)임.

본건(8): 공부상 "경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 단독주택" 이나, 현황, "소재불명" 임.

본건(9): 공부상 "경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 단독주택" 이나, 현황, "소재불명" 임.

본건(10): 공부상 "경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 단독주택" 이나, 현황, "소재불명" 임.

본건(11): 공부상 "경량철골구조 기타지붕(판넬) 1층 단독주택" 이나, 현황, "소재불명" 임.

# 건물감정평가요항표

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

본건(12): 공부상 단독주택 이나, 현황, 단독주택(펜션)임.

본건(13): 공부상 단독주택 이나, 현황, 단독주택(펜션)임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 (2),(12),(13)은 공부상 단독주택으로 등재되어 있으나 현황 펜션등으로 이용되고 있는 것으로 목측되는바, 용도 변경에 따른 허가 등의 제반 행정조치가 있었는지 여부는 불명확하므로 경매 응찰시 유의하여 관련사항을 필히 재확인하시기 바람.

# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 본건(1) 전 경 ]



[ 본건(1) 전 경 ]



[ 본건(1) 진출입로(타인소유토지(412-1번지) 위  
지상 일부]

# 사 진 용 지



[ 본건(2) 전 경 ]



[ 본건(3) 전경 및 인접 진출입로 ]



[ 본건(4) 전 경 ]



[ 본건(5) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건(6) 전 경 ]



[ 본건(7) 전 경 ]

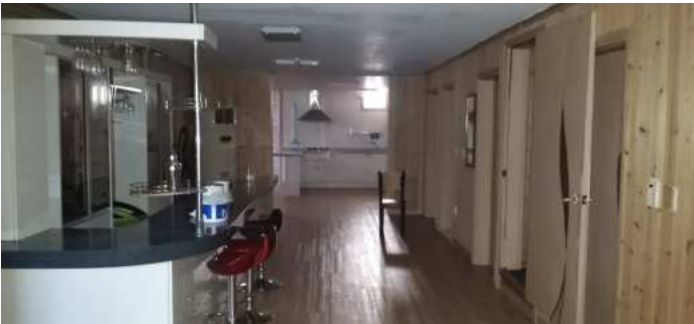


[ 본건(12) 전 경 ]



[ 본건(13) 전 경 ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄱ) ]



[ 제시외건물(ㄱ) ]



[ 제시외건물(ㄴ) ]



[ 제시외건물(ㄴ) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄷ) ]



[ 제시외건물(ㄹ) ]



[ 제시외건물(ㅁ) ]



[ 제시외건물(ㅂ) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄱ) ]



[ 제시외건물(ㅇ) ]



[ 제시외건물(ㄷ) ]



[ 제시외건물(ㅈ) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄴ) ]



[ 제시외건물(ㄷ) ]



[ 제시외건물(ㄹ) ]



[ 제시외건물(ㄺ) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(ㄷ) ]



[ 제시외건물(ㄹ) ]



[ 제시외건물(ㅎ) ]



[ 제시외건물(a) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외건물(b) ]



[ 제시외관정(c) ]



[ 제시외관정(c) ]



[ 제시외관정(c) ]

# 사 진 용 지



[ 제시외수목 및 조경석 ]



[ 제시외수목 및 조경석 ]



[ 제시외수목 및 조경석 ]



[ 제시외수목 ]

# 사 진 용 지



[ 제시외수목 ]



[ 제시외수목 ]



[ 제시외수목 ]



[ 제시외수목 ]

# 사 진 용 지



[ 제시외수목 ]



[ 제시외물건(파이프조 가설통로(평가제외)) ]



[ 주위 환경 ]



[ 주위 환경 ]