

감정평가서

건명	류태형 외 1명 소유물건(2025타경30358)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙
감정서번호	yy2502-017-1

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

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
최기연

(인)

감정평가액	삼십칠억삼천삼백일십오만사천이백원정(₩3,733,154,200.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	류태형 외 1명 (2025타경30358)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.21 ~ 2025.10.10	2025.10.10		
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 "						

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	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	11,922	토지	11,922	-	1,418,011,000
	건물	5,320.48	건물	5,320.48	-	1,844,083,200
	제시외건물	308	제시외건물	308	-	79,560,000
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	378,000,000
	공작물	2식	공작물	2식	-	13,500,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,733,154,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가 개요

1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 음성군 대소면 부윤리 소재 '부윤초등학교' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적의 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 2025.02.28.자를 기준으로 평가 회보 후 사실조회 및 보완 명령에 의거 2025.10.10.자에 재작성하였습니다.

3. 감정평가 방법

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

1. 토지의 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 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교 가능성이 높은 사례를 선정하여 현황

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였습니다.

- 2) 본건 본건 일련번호 (1-4) 토지는 건축물대장 상 4필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.

2. 건물 평가

- 1) 본건 건물에 대해서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.
- 2) 본 지상에 “지적 및 건물 개황도” 및 “사진용지”와 같이 소재하는 제시외건물 등에 대해서는 구조, 규격, 형식, 용도 및 제반 현상을 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

3. 기타 사항

- 1) 본건 건물에 부착된 양계 관련 사료 저장고 및 급이 자동화설비 등은 본 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 지상에 소재하는 소유자 미상의 태양광설비에 대해서는 원가법으로 평가 후 본 감정평가에 포함하였는 바, 경매 진행 시 소유권 등을 확인 바랍니다.
- 3) 본건 제시외 건물들(기호 ㉠~㉡)이 매각에서 제외되어 토지 소유권 행사에 제한을 받은 경우의 토지 가액을 ‘토지건물 감정평가명세표’에 별도로 기재하였으므로 참고 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상 부동산의 개황

	일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	비고
토지	1	충청북도 음성군 대소면 수태리	184	답	2,829	농림	전기타	일단지
	2	“	185	“	2,729	“		
	3	“	186	“	2,137	“		
	4	“	126	“	2,888	“		
	21	“	120-1	대	660	“	단독주택	-
	23	“	120-5	답	482	“	전	-
	24	“	120-6	답	197	“	전	-

	일련 번호	소재지	동	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 일자	관리 상태	비고
건물	5-16	충청북도 음성군 대소면 수태리 126 외 3 지상	가동 - 타동	336	동식물 관련시설 (축사)	강파이프조 판넬지붕 단층	2012.07.11	중	-
	17	“	파동	320					
	18	“	하동	304					
	19	“	가동	288					
	20	“	냐동	256					
	22	충청북도 음성군 대소면 수태리 120-1 지상	-	120.48	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	2023.09.08	중	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 토지 가격 산출 근거

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	대소면 수태리 196	답	3,042	농림	답	세장형 평지	세로(불)	29,800
B	맹동면 용촌리 5	대	660	농림	단독주택	사다리 평지	세각(가)	66,100

2) 지가변동률(충청북도 음성군 농림지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.12.31.	1.343	
2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.031	
2024.01.01. ~ 2025.02.28.	1.403	$(1 + 0.01343) * (1 + 0.00031 * 28/31)$ ≒ 1.01403

※ 2025. 02월 이후의 지가변동률 미 고시로 직전 월인 2025. 01월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인 동일합니다.(1.00)

4) 개별요인 비교

① 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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인 (농 경 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상 부정 및 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1-4 /A	-	1.22	1.06	1.35	1.00	1.00	1.746

일련번호 (1-4)는 일단지로서 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(토지용도 등)에서 우세합니다.

23-24 /A	-	1.10	1.06	1.05	1.00	1.00	1.224
----------	---	------	------	------	------	------	-------

일련번호 (23-24)는 표준지 (A) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(고저 우세, 형상 열세 등)에서 우세합니다.

21 /B	1.03	1.00	0.97	0.94	1.00	1.00	0.939
-------	------	------	------	------	------	------	-------

일련번호 (21)은 표준지 (B) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

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)](99두 7968), 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 호가는 대지: @180,000원/㎡, 축사: @125,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	대소면 수태리 293	답	답	농림	2023.02.20.	협의보상	73,500	평균
나	대소면 수태리 153	답	전기타 (축사)	농림	2024.03.13.	담보	78,000	-
다	맹동면 마산리 542	대	단독주택	농림	2023.05.31.	협의보상	173,333	평균
라	대소면 수태리 507-13	장	공업용	농림	2023.08.21.	담보	180,000	-
마	대소면 수태리 125	답	전기타 (축사)	농림	2024.12.09.	실거래	102,893	-
바	대소면 수태리 124	답	답	농림	2024.12.09.	실거래	77,148	-
사	대소면 부윤리 88-4	대	단독주택	농림	2022.03.16.	실거래	303,030	-
아	대소면 수태리 122	장	공업용	농림	2023.08.28.	실거래	186,000	배분

④ 경매 통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(대지)		(답)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	58.93	67.86	68.25	70.00
음성군	51.51	53.42	60.66	60.61

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 표준지 : 'A'

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	73,500	1.02524	1.00	0.900	67,820		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	2.244	2.24
	29,800	1.01403	1.00	1.000	30,218		

※1) 사례 선정 : 제반 비교 가능성이 우세한 평가선례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 음성군 농림지역(2023.02.20 ~ 25.02.28) 지가변동률 : 1.02524

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

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

비교표준지 (A)는 평가선례 (가) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.24로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 표준지 : 'B'

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	173,333	1.02440	1.00	1.030	182,889		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	2.729	2.72
	66,100	1.01403	1.00	1.000	67,027		

※1) 사례 선정 : 제반 비교 가능성이 우세한 평가선례 (다)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 음성군 농림지역(23.05.31 ~ 25.02.28) 지가변동률 : 1.02440

※3) 지역요인 비교 : 평가선례 기호 (다)와 비교표준지 (B)는 인근지역 내에 소재하여
제반 지역요인은 유사합니다.(1.00)

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
B/다	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

비교표준지 (B)는 평가선례 (다) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

※5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.72로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-4	29,800	1.01403	1.00	1.746	2.24	118,184	118,000
23-24	29,800	1.01403	1.00	1.225	2.24	82,918	83,000
21	66,100	1.01403	1.00	0.939	2.72	171,193	171,000

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 (마,바,사)를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)	비고
마	대소면 수태리 125	답	전기타 (축사)	농림	2024.12.09.	실거래	102,893	-
바	대소면 수태리 124	답	답	농림	2024.12.09.	실거래	77,148	-
사	대소면 부윤리 88-4	대	단독주택	농림	2022.03.16.	실거래	303,030	-
아	대소면 수태리 122	장	공업용	농림	2023.08.28.	실거래	186,000	배분

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

3) 지가변동률 (음성군 용도지역별)

용도지역	기 간	변동률(%)	비 고
농림	2024.12.09. ~ 2025.02.28.	1.00066	거래사례 (마)
농림	2024.12.09. ~ 2025.02.28.	1.00066	거래사례 (바)
농림	2022.03.16. ~ 2025.02.28.	1.04167	거래사례 (사)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건과 거래사례 기호 (다)는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 유사합니다.(1.00)

5) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1-4 /마	-	1.16	1.00	0.99	1.00	1.00	1.148

일련번호 (1-4)는 일단지로서 거래사례 (마) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상)에서 열세합니다.

23-24 /바	-	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
----------	---	------	------	------	------	------	-------

일련번호 (23-24)는 거래사례 (바) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 우세, 형상 열세 등)에서 우세합니다.

21 /사	0.97	0.92	0.60	1.05	1.00	1.00	0.562
-------	------	------	------	------	------	------	-------

일련번호 (21)은 거래사례 (사) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 환경조건(인근 환경 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격 결정

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1-4	102,893	1.00	1.00066	1.00	1.184	121,906	122,000
23-24	77,148	1.00	1.00066	1.00	1.103	85,150	85,000
21	303,030	1.00	1.04167	1.00	0.562	177,399	177,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 가격 결정

1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1-4	118,000	122,000
23-24	83,000	85,000
21	171,000	177,000

2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물 가격 산출 개요

(1) 재조달원가(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024년)

재조달 원가	구 분		일련번호 (5-20,22)	
	구 조		철골조(pipe)/경량철골지붕틀 칼라강판잇기	
	용 도		축사(산란계사)	
	급 수		3급(19-3-65-1)	
	표준단가(원/㎡)		678,000	
부대 설비	일련번호	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
	5-20	강파이프조	축사(육계사)	520,000
	22	경량철골구조	단독주택	1,900,000
부대 설비	설비 종류		구 분	보정단가(원/㎡)
	사료급이자동화설비 등		-	재조달원가에 포함
	-		-	-

(2) 감가수정

감가수정 (감가율)	일련번호		물리적감가 (관찰감가)	기능적감가	경제적감가	감가율
	5-20	육계사	12/30	-	-	40.0%
	22	단독주택	1/35	-	-	2.9%

(3) 적용단가 (원/㎡)

적용단가	일련번호	구 분	산출내역	적용단가
	5-20	육계사	$520,000 \times 18/30 \approx 312,000$	312,000
	22	단독주택	$1,900,000 \times 34/35 \approx 1,845,714$	1,840,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

일련번호	구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1-4,21, 23-24	토지	11,922	-	1,418,011,000	-
5-20,22	건물	5,320.48	-	1,844,083,200	-
(㉠)~(㉢)	제시외건물	308	-	79,560,000	-
(㉣), (㉤)	공작물	2식	-	13,500,000	-
(㉥), (㉦)	기계기구	2식	-	378,000,000	-
합 계				₩3,733,154,200.-	

2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 및 지가변동 추이 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 가액과 원가법에 의한 건물 가액 등의 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 대소면 수태리	184	답	농림지역	2,829	10,583	118,000	1,248,794,000	일단지
2	"	185	답	농림지역	2,729				"제한받는 가액"
3	"	186	답	농림지역	2,137				
4	"	126	답	농림지역	2,888				
5	"	126, 184 185, 186 위 지상 가동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
6	"	" 나동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
7	"	" 다동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
8	"	" 라동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
9	"	" 마동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
10	"	" 바동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
11	"	" 사동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
12	"	" 아동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
13	"	" 자동	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	

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	
14	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
15	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
16	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	336	336	312,000	104,832,000	
17	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	320	320	312,000	99,840,000	
18	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	304	304	312,000	94,848,000	
19	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	288	288	312,000	89,856,000	
20	"	"	동, 식물 관련시설	강파이프조 판넬지붕 단층	256	256	312,000	79,872,000	
21	"	120-1	대	농림지역	660	660	171,000	112,860,000	
22	"	"	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	120.48	120.48	1,840,000	221,683,200	
	[도로명 주소] 충청북도 음성군 대소면 초금로71번길 16	위 지상							
23	충청북도 음성군 대소면 수태리	120-5	답	농림지역	482	482	83,000	40,006,000	
24	"	120-6	답	농림지역	197	197	83,000	16,351,000	
	소 계							₩3,262,094,200	

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	
㉠	[제시외건물등] 충청북도 음성군 대소면 수태리	186	창고, 숙소	경량철골조 판넬지붕	240	240	300,000	72,000,000	
㉡	"	186	창고	조립식 판넬지붕	12	12	90,000	1,080,000	
㉢	"	185	창고	조립식 판넬지붕	44	44	120,000	5,280,000	
㉣	"	185	창고	컨테이너하우스	12	12	-	1,200,000	
㉤	"	185	관정	농업용(대형) (깊이: 100m, 지름: 150mm)	1식	1식	-	10,000,000	
㉥	"	185 외	태양광 설비	Cap: 300kw	1식	1식	-	350,000,000	
㉦	"	126	관정	농업용(소형)	1식	1식	-	3,500,000	
㉧	"	186	수변전 설비	200KVA	1식	1식	-	28,000,000	
소 계								₩471,060,000	
합 계								₩3,733,154,200.-	
				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 음성군 대소면 부윤리 소재 ‘부윤초등학교’ 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농가주택, 축사, 농경지, 임야 등으로 형성된 지방도변 농경지대임.

(2) 교통상황

제반 차량 접근 가능하며, 시내버스 이용 등 대중교통 사정은 대체로 편리한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 (1-4) : 4필 일단의 사다리형 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 축사 부지로 이용 중임.
- 일련번호 (21): 부정형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 단독주택 부지로 이용 중임.
- 일련번호 (23-24): 부정형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 (1-4) : 남측으로 포장된 소로, 동측 및 서측으로 포장된 세로와 각각 접함.
- 일련번호 (21,23,24): 서측으로 포장된 세로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 (1-4,21,23,24): 공히 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 침수위험지구<자연재해대책법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 일련번호 (5-20): 강파이프조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽 : 판넬 마감,
내벽 : 판넬 및 보온재 등 마감,
바닥 : 콘크리트 마감 등임.
- 일련번호 (22) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽 : 판넬 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 알루미늄샷시창 마감,
바닥 : 장판지 깔기 마감 등임.

(2) 이용상태

- 일련번호 (5-20): 축사(육계사)로 이용 중임.
- 일련번호 (22): 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

- 일련번호 (5-20): 난방조절설비 및 자동급이시설설비 등 되어 있음.
- 일련번호 (22): 급수 및 급탕 겸용 위생설비, LPG가스 이용한 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

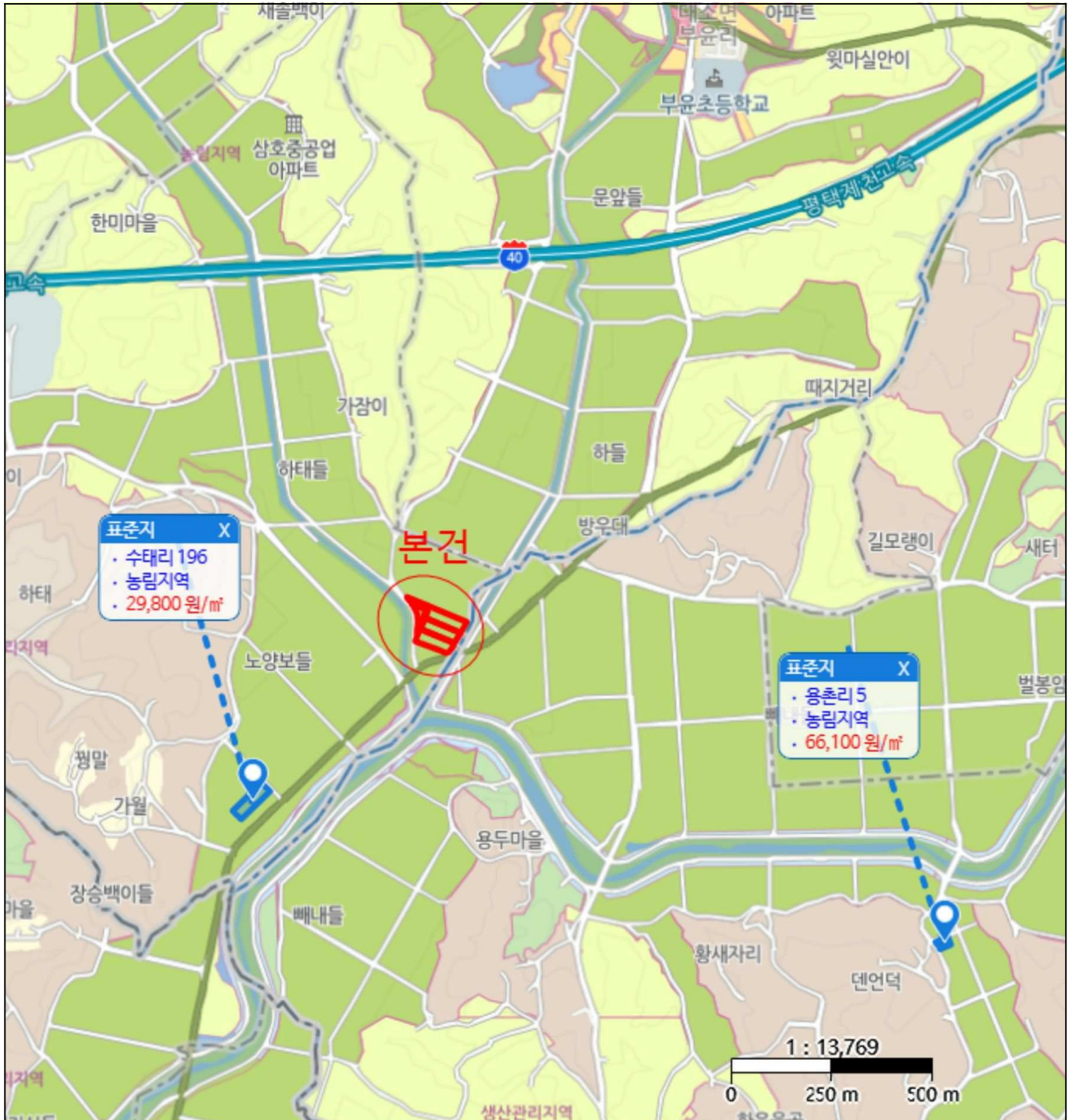
1) 본건 건물 중 가동~아동(일련번호 5-12) 지붕에는 태양광설비가 설치되어 있음.

2) 임대 관계는 미상임.

위치도



소재지	충청북도 음성군 대소면 수태리 184 외
-----	------------------------



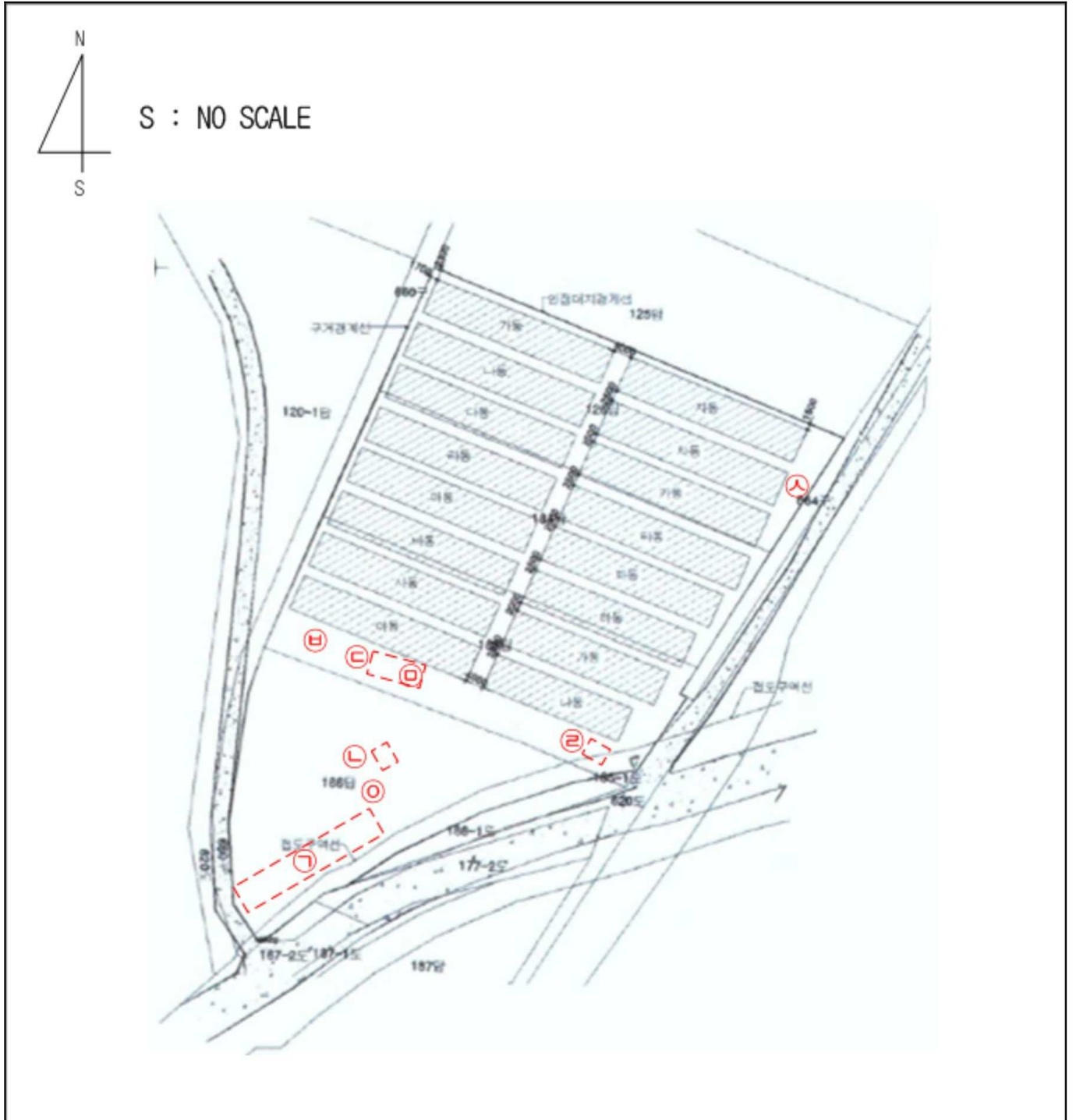
지 적 도



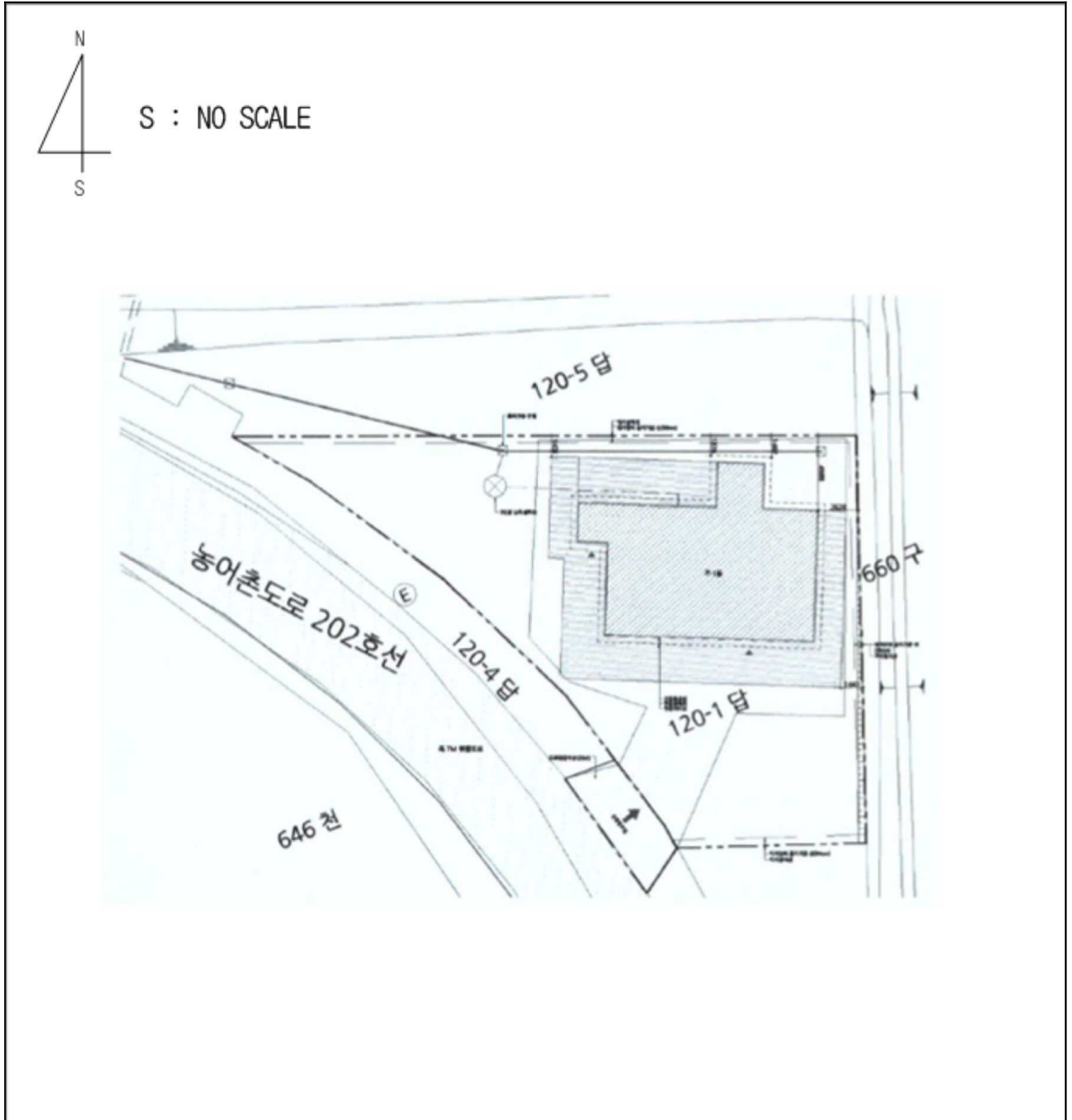
S : NO SCALE



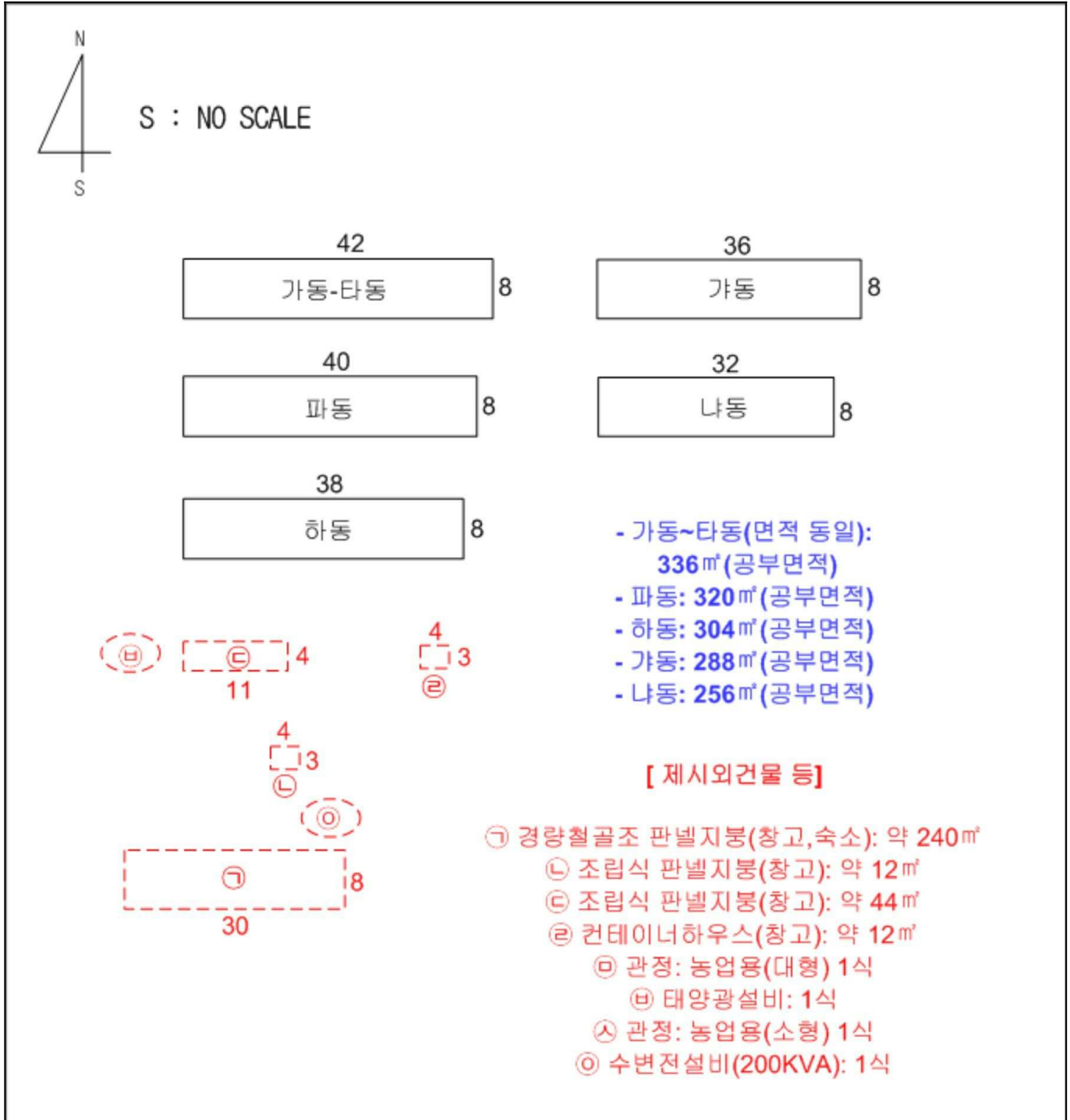
배치도



배치도



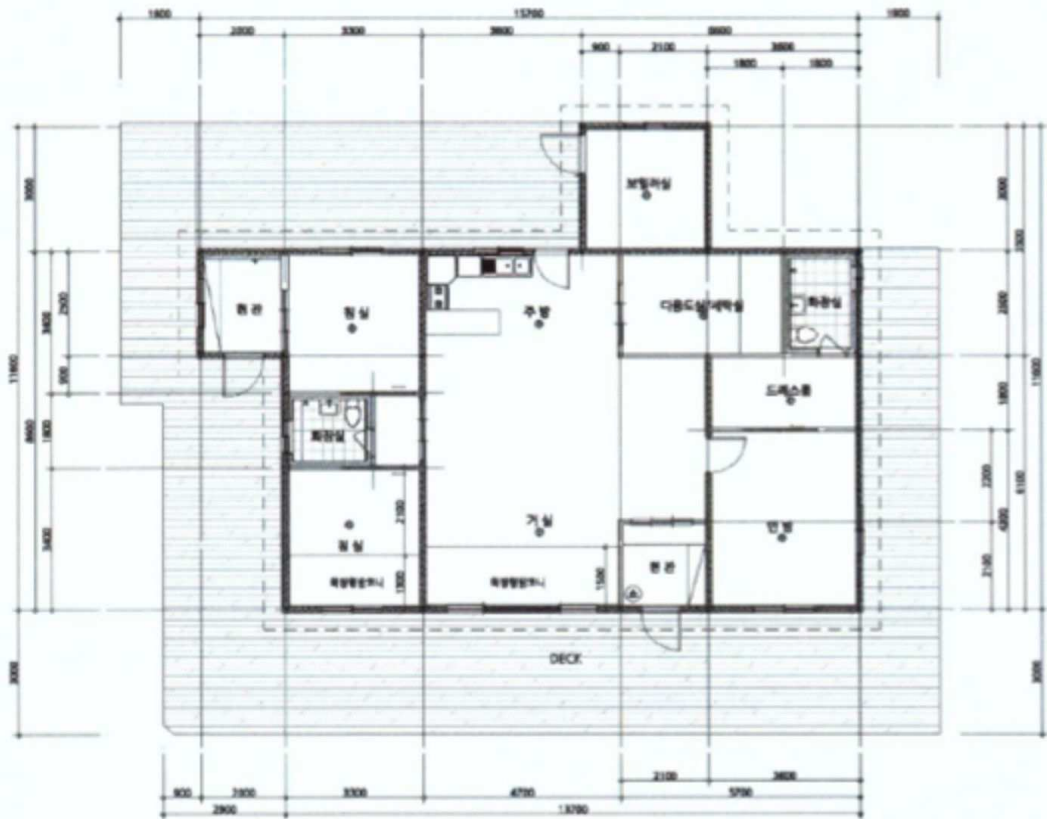
건물개황도



건물개황도

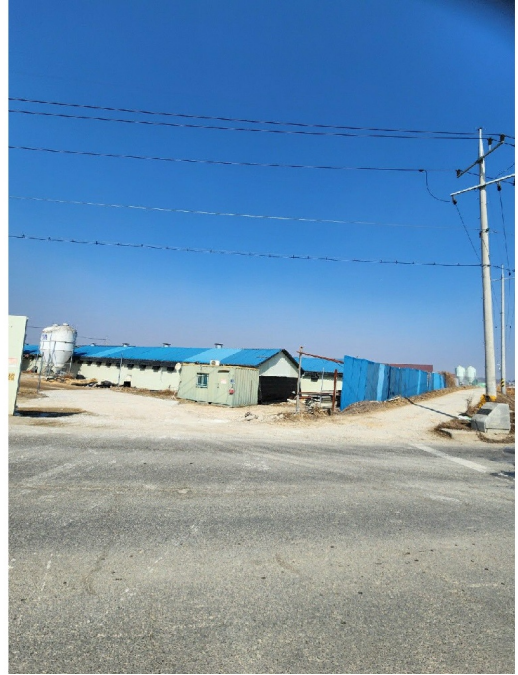


S : NO SCALE



- 일련번호 (22) 단독주택: 120.48㎡(공부면적)













(21-24)



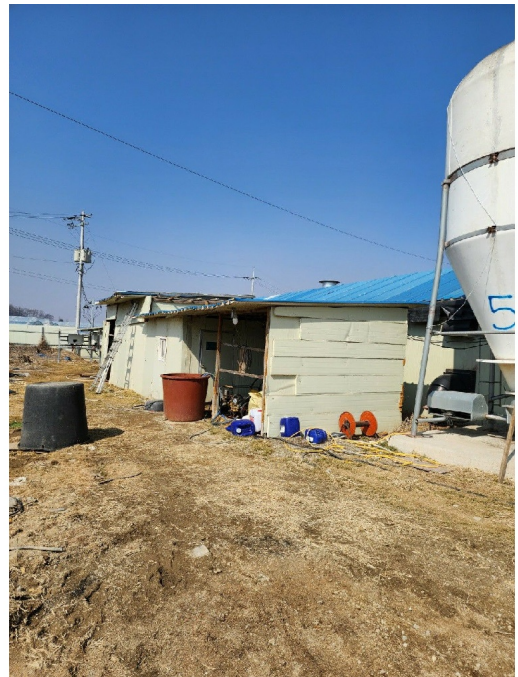
(21-24)



(21-22)



(21-22)





()



()



()



()



()



()