

2024타경1169

경매4계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김민채 외 1명 소유물건 (2024타경1169)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호
평가서 번호	대화 04-2404-2-0060

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이충훈 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	일십육억오천육백삼십육만팔천이백팔십원정 (₩1,656,368,280.-)						
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		평가목적 (제출처)		법원경매 (제출처 : 경매4계)		
소유자 (대상업체명)	김민채 외 1명 (2024타경1169)		기준가치		시장가치		
			감정평가 조건		-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간		작성일
			2025. 04. 25		2024. 04. 17 ~ 2025. 04. 25		2025.04.25
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액		
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액	
	토지	22,329	토지	22,329	-	1,008,432,000	
	건물	1,153.68	건물	1,153.68	-	194,321,280	
	(제시외 건물)	(6,298)	제시외 건물	6,298	-	421,215,000	
	(제시외 물건)	(1)	제시외 물건	1	-	2,400,000	
	(제시외 수목)	(1)	제시외 수목	1	-	30,000,000	
합계					₩1,656,368,280.-		

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이명기

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 충주시 노은면 안락리 소재 "충주혜성학교" 북서측 및 남서측 인근 및 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 25일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 04월 17일 ~ 2025년 04월 25일임.

5. 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제1항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 · 형상 · 이용상황 · 기타 가치형성 요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조, 용재, 면적, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지와 인접지 간의 경계가 불분명하여 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등 별도의 조치를 요하는 바 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 본건 토지 기호(1~4, 13~15) 지상에 후첨 '지적, 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 건물(1)~(59) 및 제시외 관정(60)이 소재하여 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(3, 4)는 일반건축물대장상 용도상 불가분의 관계에 있는 2필 일단의 동물관련시설부지 토지로서 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 판단되어 각각 일괄하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(7, 9, 10)은 현황 '도로'로 목측되어 이용상황 및 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(8)은 전체면적이 하천구역에 속하여 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 기호(8)의 일부가 현황 '하천'으로 목측되어, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 해당 면적은 위성지도 등을 기초로 개략적으로 산출하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 기호(5, 6, 17)은 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 토지 기호(16) 지상에는 후첨 '사진용지'와 같이 제시외수목(소나무)이 다수(약 90주) 식재하고 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 이에 구매됨 없이 토지만을 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 토지가액산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	안락리 108-2	답	743	전기타	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	24,600
2	안락리 108-3	답	2,136	전기타	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	24,100
3	안락리 108-5	답	1,538	전기타 (버섯재배사)	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	28,900
4	안락리 108-6	답	2,178		농림지역			28,900
7	안락리 183	답	29	현황 도로	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	8,110
8	안락리 184	답	692	휴경지 및 일부 현황 하천	농림지역	맹지	부정형 완경사	8,110
9	안락리 184-2	답	133	현황 도로	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	8,110
10	안락리 185	답	15	현황 도로	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	8,110
11	안락리 315-2	답	1,471	답	농림지역	세로(불)	사다리 평 지	23,700
12	안락리 711	전	1,938	전	생산관리	소로한면	부정형 완경사	23,400
13	대덕리 126-5	답	3,417	전기타	농림지역	세각(불)	세장형 평 지	19,400
14	대덕리 126-6	답	3,334	전기타	농림지역	세각(불)	세장형 평 지	19,400
15	대덕리 126-10	답	3,246	전기타	농림지역	세각(가)	사다리 평 지	19,400
16	대덕리 149-7	답	1,459	전	농림지역	세로(불)	사다리 평 지	19,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	면 적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	대덕리 126-7	3,317	답	답	농림지역	세각(불)	세장형 평 지	19,400
B	안락리 714-4	3,755	답	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	23,700

(2) 선정이유

2025년 1월 1일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **비교표준지(A, B)**를 선정함.

나. 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
농림지역	0.399	충청북도 충주시 (25.01.01~25.04.25) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.270 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.154 $(1 + 0.00270) * (1 + 0.00154 * 25/30)$ ≈ 1.00399
생산관리지역	0.370	충청북도 충주시 (25.01.01~25.04.25) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.290 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.096 $(1 + 0.00290) * (1 + 0.00096 * 25/30)$ ≈ 1.00370

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함. (1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 농경지대

- 접근조건[취락과의 접근성, 농로의 상태 등]
- 자연조건[일조, 토양, 토질, 관계, 배수, 재해의 위험성 등]
- 획지조건[면적, 경사, 경작의 편부 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1, 2	A	-	1.10	1.00	1.25	1.00	1.00	1.375
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
3, 4 (일단지)	A	-	1.10	1.00	1.45	1.00	1.00	1.595
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
7, 9, 10	A	-	1.10	1.00	0.33	1.00	1.00	0.363
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(본건은 현황 도로)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
8	A	-	0.90	1.00	0.80	0.85	1.00	0.612
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(본건의 일부가 현황 하천) 및 행정적조건(본건은 하천구역에 속함)에서 열세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
11	A	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
12	B	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
13, 14	A	-	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
15	A	-	1.10	1.00	1.25	1.00	1.00	1.375
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.						

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
16	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 대체로 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도 지역	감정평가 목적 등	사업명 등	기준시점등	단가 (원/㎡)	비고
평가 사례 (ㄱ)	○○○ ○○○	답	농림지역	경매	-	2021.08.20	30,000	선 정 표준지A
평가 사례 (ㄴ)	○○○ ○○○	답	농림지역	경매	-	2024.04.02	40,000	-
평가 사례 (ㄷ)	○○○ ○○○	전	생산관리	공매	-	2021.03.16	36,000	선 정 표준지B
평가 사례 (ㄹ)	○○○ ○○○	전	생산관리	담보	-	2023.07.11	60,000	-
거래 사례 (ㅁ)	○○○ ○○○	답	농림지역	실거래	-	2022.09.14	31,132	-
거래 사례 (ㅂ)	○○○ ○○○	전	생산관리	실거래	-	2024.03.04	72,289	-

(2) 그 밖의 요인 검토

격차율 (산식) =		감정평가사례(거래사례) 기준 표준지 가액 : (사례×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인)							
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정							
평가사례 기준		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고	
표준지공시지가 기준									
ㄱ	○○○ ○○○	30,000	1.00	1.05330	1.00	1.103	34,854	1.789	사례기준 표준지가액
A	대덕리 126-7	19,400	-	1.00399	-	-	19,477		기준시점 표준지가액
ㄷ	○○○ ○○○	36,000	1.00	1.06715	1.00	1.250	48,022	2.019	사례기준 표준지가액
B	안락리 714-4	23,700	-	1.00370	-	-	23,788		기준시점 표준지가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 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 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.00)**

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
(A)	평가사례 (ㄱ)	농림지역	5.330	충청북도 충주시 (21.08.20~25.04.25) (농림) 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.265 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.195 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.205 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.229 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.256 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.842 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.648 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.346 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.270 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.154 $(1 + 0.00265 * 12/31) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.01842) * (1 + 0.00648) * (1 + 0.01346) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00154 * 25/30)$ $= 1.05330$

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
(B)	평가사례 (C)	농림지역	6.715	충청북도 충주시 (21.03.16~25.04.25) (생산관리) 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.261 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.174 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.198 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.170 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.135 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.214 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.195 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.264 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.303 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.935 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.789 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.420 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.290 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.096 $(1 + 0.00261 * 16/31) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00135) * (1 + 0.00214) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00264) * (1 + 0.00303) * (1 + 0.01935) * (1 + 0.00789) * (1 + 0.01420) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00096 * 25/30)$ ≈ 1.06715

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 지역요인

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.00)**

■ 개별요인

비교표준지 기호	평가(거래) 사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(지세 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 기호	평가(거래) 사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
B	㉑	-	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세함.								

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 평가전례, 거래가능가액 수준 등을 비교·검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A 대비 <1.78배>, 비교표준지B 대비 <2.01배> 보정을 요하는 것으로 판단됨.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1, 2	19,400	1.00399	1.00	1.375	1.78	47,671	48,000
3, 4 (일단지)	19,400	1.00399	1.00	1.595	1.78	55,298	55,000
7, 9, 10	19,400	1.00399	1.00	0.363	1.78	12,585	13,000
8	19,400	1.00399	1.00	0.612	1.78	21,218	21,000
11	19,400	1.00399	1.00	1.100	1.78	38,137	38,000
12	23,700	1.00370	1.00	1.100	2.01	52,595	53,000
13, 14	19,400	1.00399	1.00	1.200	1.78	41,604	42,000
15	19,400	1.00399	1.00	1.375	1.78	47,671	48,000
16	19,400	1.00399	1.00	1.000	1.78	34,670	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법

“거래사례비교법”을 적용하여 위에서 산출한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

대상 토지	거래사례(□)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
1, 2	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.500	47,978	48,000

대상 토지	거래사례(□)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
3, 4 (일단지)	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.740	55,655	56,000

대상 토지	거래사례(□)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
7, 9, 10	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	0.396	12,666	13,000

대상 토지	거래사례(□)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
8	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	0.686	21,942	22,000

대상 토지	거래사례(□)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
11	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.200	38,383	38,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지	거래사례(㉮)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/m ²)						
12	○○○ ○○○	생산관리	2024.03.04	72,289	1.00	1.01577	1.00	0.765	56,173	56,000

대상 토지	거래사례(㉮)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/m ²)						
13, 14	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.320	42,221	42,000

대상 토지	거래사례(㉮)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/m ²)						
15	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.500	47,978	48,000

대상 토지	거래사례(㉮)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/m ²)						
16	○○○ ○○○	농림지역	2022.09.14	31,132	1.00	1.02742	1.00	1.100	35,184	35,000

■ 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 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선택한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

용도지역	구분	지가변동률(%)	비 고
농림지역	거래사례 (ㄹ)	2.742	충청북도 충주시 (22.09.14~25.04.25) (농림) 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.131 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.088 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.106 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.056 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.648 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.346 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.270 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.154 $(1 + 0.00131 * 17/30) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00648) * (1 + 0.01346) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00154 * 25/30)$ ≈ 1.02742
생산관리	거래사례 (ㄴ)	1.577	충청북도 충주시 (24.03.04~25.04.25) (생산관리) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.111 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.072 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.046 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.184 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.239 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.175 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.087 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.150 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.112 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.123 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.290 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.096 $(1 + 0.00111 * 28/31) * (1 + 0.00072) * (1 - 0.00046) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00290) * (1 + 0.00096 * 25/30)$ ≈ 1.01577

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1, 2	□	-	1.20	1.00	1.25	1.00	1.00	1.500
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
3, 4 (일단지)	□	-	1.20	1.00	1.45	1.00	1.00	1.740
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
7, 9, 10	□	-	1.20	1.00	0.33	1.00	1.00	0.396
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(본건은 현황 도로)에서 열세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
8	□	-	0.95	1.00	0.85	0.85	1.00	0.686
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(본건의 일부가 현황 하천) 및 행정적조건(본건은 하천구역에 속함)에서 열세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
11	□	-	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
12	ㄴ	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(지세 등)에서 열세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
13, 14	ㄴ	-	1.10	1.00	1.20	1.00	1.00	1.320
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
15	ㄴ	-	1.20	1.00	1.25	1.00	1.00	1.500
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 이용상황 및 지세 등)에서 우세함.								

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
16	ㄴ	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 및 주도로와의 접근성 등)에서 우세함.								

5. 시산가액 조정

위 두 가지 감정평가 방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 시장증거력 있는 거래사례비교법을 적용하여 산출한 토지의 시산가액에 의해 지지되고 있으므로 합리적인 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 의거, 본건 건물은 원가법으로 감정평가함. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제5호)

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(m ²)	용 도	사용승인일자
5	경량철골조/ 판넬지붕	228	버섯재배사	1995.02.16
6	경량철골조/ 판넬지붕	102	버섯재배사	1995.02.16
17	경량철골조/ 판넬지붕	823.68	버섯종균배양소	1994.09.01

3. 재조달원가 결정

재조달원가란 현존하는 물건 또는 동일한 효용의 물건을 기준시점 현재 신축·조성하여 원시적으로 취득함을 가정하는 경우 소요되는 원가총액을 말함. 본 감정평가에서는 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」 및 인근 유사물건의 재조달원가를 참고로 하여 결정함.

4. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물단가의 결정

산정단가(원/m ²) = 재조달원가(원/m ²) × 잔존년수 / 내용년수						
기호		재조달원가 (원/m ²)	잔존년수 (관찰감가)	내용년수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
5	단층	600,000	10	35	171,429	171,000
6	단층	500,000	10	35	142,857	142,000
17	단층	600,000	10	35	171,429	171,000

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 노은면 안락리	108-2	답	농림지역	743	743	48,000	35,664,000	
2	동소	108-3	답	농림지역	2,136	2,136	48,000	102,528,000	
3	동소	108-5	답	농림지역	1,538	3716	55,000	204,380,000	2필 일단지
4	동소	108-6	답	농림지역	2,178				
5	동소 [도로명주소] 충청북도 충주시 노은면 곧은터길 13	108-5, 108-6 위 지상 나동	동식물 관련시설 (버섯 재배사)	경량철골조 판넬지붕 단층	228	228	171,000	38,988,000	관찰감가 600,000 x 10/35
6	동소	108-5, 108-6 위 지상 다동	동식물 관련시설 (버섯 재배사)	경량철골조 판넬지붕 단층	102	102	142,000	14,484,000	관찰감가 500,000 x 10/35
7	동소	183	답	농림지역	29	29	13,000	377,000	현황 도로
8	동소	184	답	농림지역	692	692	21,000	14,532,000	
9	동소	184-2	답	농림지역	133	133	13,000	1,729,000	현황 도로
10	동소	185	답	농림지역	15	15	13,000	195,000	현황 도로

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
11	동소	315-2	답	농림지역	1,471	1,471	38,000	55,898,000	
12	동소	711	전	생산관리지역	1,938	1,938	53,000	102,714,000	
13	충청북도 충주시 노은면 대덕리	126-5	답	농림지역	3,417	3,417	42,000	143,514,000	
14	동소	126-6	답	농림지역	3,334	3,334	42,000	140,028,000	
15	동소	126-10	답	농림지역	3,246	3,246	48,000	155,808,000	
16	동소	149-7	답	농림지역	1,459	1,459	35,000	51,065,000	
17	충청북도 충주시 노은면 안락리 [도로명주소] 충청북도 충주시 노은면 곧은터길 13	108-5, 108-6 위 지상	버섯종균 배양소	경량철골조 판넬지붕 단층	823.68	823.68	171,000	140,849,280	관찰감가 600,000 x 10/35
	소 계							₩1,202,753,280	

토지, 건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(1)	[제외건물] 충청북도 충주시 노은면 안락리	108-2, 108-3 위 지상	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(2)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(3)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(4)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(5)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(6)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(7)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(8)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(9)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(10)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(11)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(12)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(13)	동소	"	(버섯 재배사)	판넬조 보온덮개지붕 단층	(90)	90	150,000	13,500,000	
(14)	동소	108-3 위 지상	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(48)	48	200,000	9,600,000	
(15)	동소	108-6 위 지상	(작업장등)	철골조 판넬지붕 단층	(425.5)	425.5	100,000	42,550,000	
(16)	동소	"	(창고등)	판넬조 판넬지붕 단층	(51)	51	150,000	7,650,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(17)	동소	"	(창고)	철골조 판넬지붕 단층	(93.5)	93.5	250,000	23,375,000	
(18)	동소	"	(가추)	철골조 판넬지붕 단층	(64)	64	80,000	5,120,000	
(19)	동소	"	(창고)	철골조 판넬지붕 단층	(54)	54	80,000	4,320,000	
(20)	동소	"	(창고)	철골조 판넬지붕 단층	(170)	170	250,000	42,500,000	
(21)	동소	"	(창고)	파이프조 판넬지붕 단층	(32)	32	50,000	1,600,000	
(22)	동소	"	(견사)	파이프조 판넬지붕 단층	(25)	25	50,000	1,250,000	
(23)	동소	"	(관리사)	철골조 판넬지붕 단층	(140)	140	300,000	42,000,000	
(24)	충청북도 충주시 노은면 대덕리	126-5 위 지상	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(25)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(26)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(27)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(28)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(29)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(30)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(31)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(32)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(33)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(34)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(35)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(36)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(37)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(70)	70	15,000	1,050,000	
(38)	동소	126-6 위 지상	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(39)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(40)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(41)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(42)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(43)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(44)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(45)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(46)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(47)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	
(48)	동소	"	(비닐 하우스)	파이프조 비닐지붕 단층	(120)	120	15,000	1,800,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(49)	동소	126-10 위 지상	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(50)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(51)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(52)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(53)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(54)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(55)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(56)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(57)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(58)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(100)	100	20,000	2,000,000	
(59)	동소	"	(버섯 재배사)	파이프조 보온덮개지붕 단층	(75)	75	20,000	1,500,000	
소 계								₩421,215,000	
(60)	[제외물건] 충청북도 충주시 노은면 안락리	108-6 위 지상	(관정)	-	(1)	1	식	2,400,000	
소 계								₩2,400,000	
(61)	[제외수목] 충청북도 충주시 노은면 대덕리	149-7 위 지상	(소나무)	-	(1)	1	식	30,000,000	
소 계								₩30,000,000	
합 계								₩1,656,368,280.-	
				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

충청북도 충주시 노은면 안락리 소재 "충주혜성학교" 북서측 및 남서측 인근 및 남서측 근거리에서 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 사다리 평지로서, 전기타로 이용중임.

기호(3,4) : 사다리 평지로서, 2필 일단지의 전기타(버섯재배사)로 이용중임.

기호(7,9,10) : 현황 도로임.

기호(8) : 부정형 완경사지로서, 휴경지 및 일부 현황 하천임.

기호(11) : 사다리 평지로서, 담으로 이용중임.

기호(12) : 부정형 완경사지로서, 전으로 이용중임.

기호(13,14) : 세장형 평지로서, 전기타로 이용중임.

기호(15) : 사다리 평지로서, 전기타로 이용중임.

기호(16) : 사다리 평지로서, 전으로 이용중임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호(1~4) : 본건 북서측으로 노폭 약 4M 내외의 포장도로와 접함.

기호(7,9,10) : 본건이 현행 도로임.

기호(8) : 지적도상 맹지이나, 인접 필지를 통하여 접근 가능함.

기호(11) : 본건 남서측으로 노폭 약 2M 내외의 농로를 통하여 접근 가능함.

기호(12) : 본건 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

기호(13,14,15) : 본건 북동측으로 노폭 약 4M 내외의 포장도로와 접하며, 남서측으로 구거너머 노폭 약 3M 내외의 농로와 접함.

기호(16) : 본건 북서측으로 구거너머 노폭 약 3M 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2,3,7,10,11) : 농림지역 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(충주혜성학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(4,9,13~16) : 농림지역 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(8) : 농림지역, 하천(2023-08-25)(한포천)
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 하천구역<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계

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) | |

상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호(12):생산관리지역

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

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(7) 공부와의 차이

본건 토지 기호(7,9,10)은 공부상 지목 '답'이나, 현황 '도로'로 이용중인 것으로 목측되었으니 참고 바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

기호(5,6,17) : 경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,
내·외벽 : 판넬 마감 등,
창 호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(5,6) : 버섯재배사로 이용중임.

기호(17) : 버섯종균배양소로 이용중임.

(3) 설비내역

--

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

--

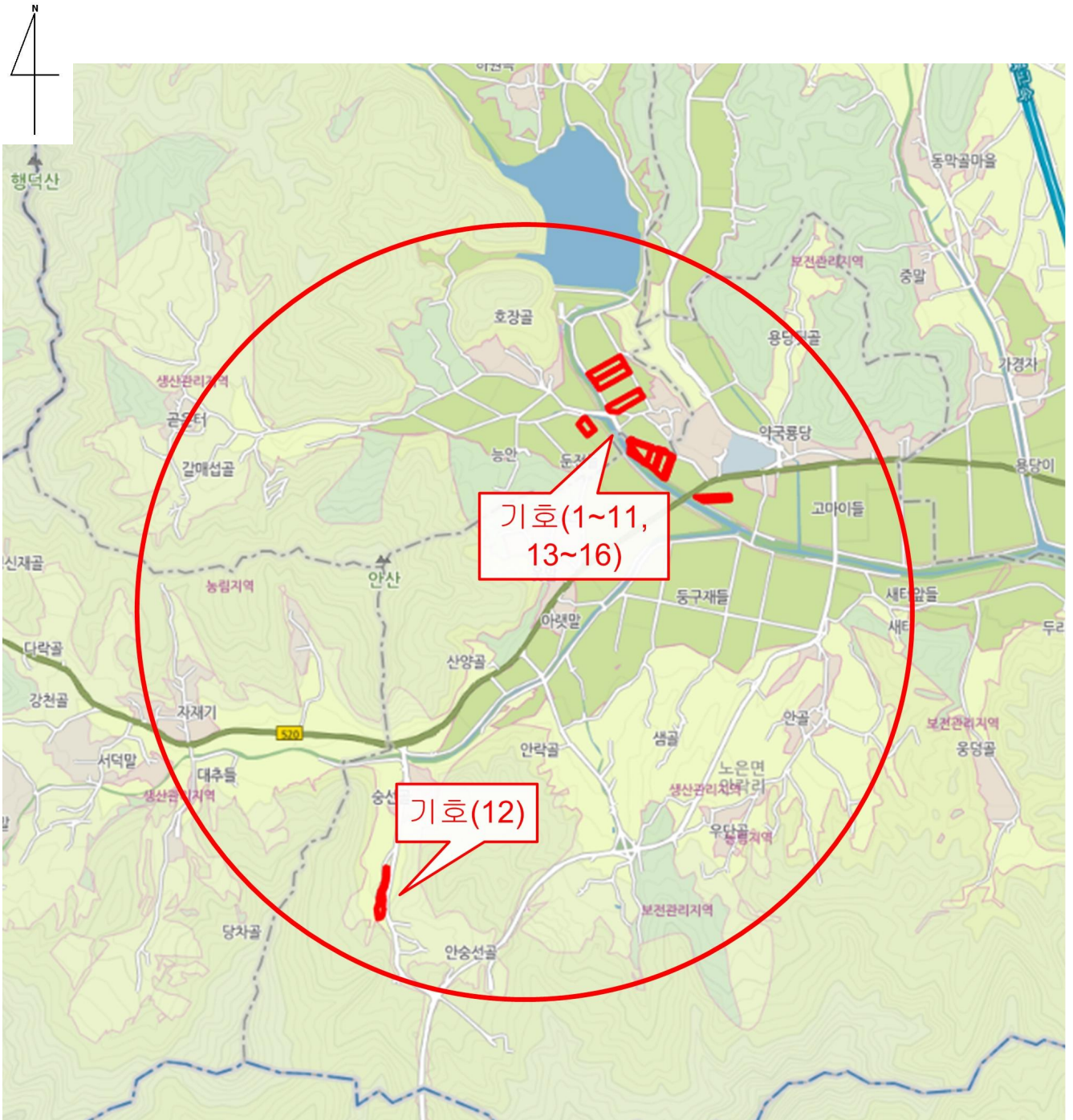
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

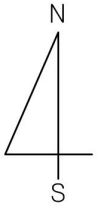
위치도

소재지

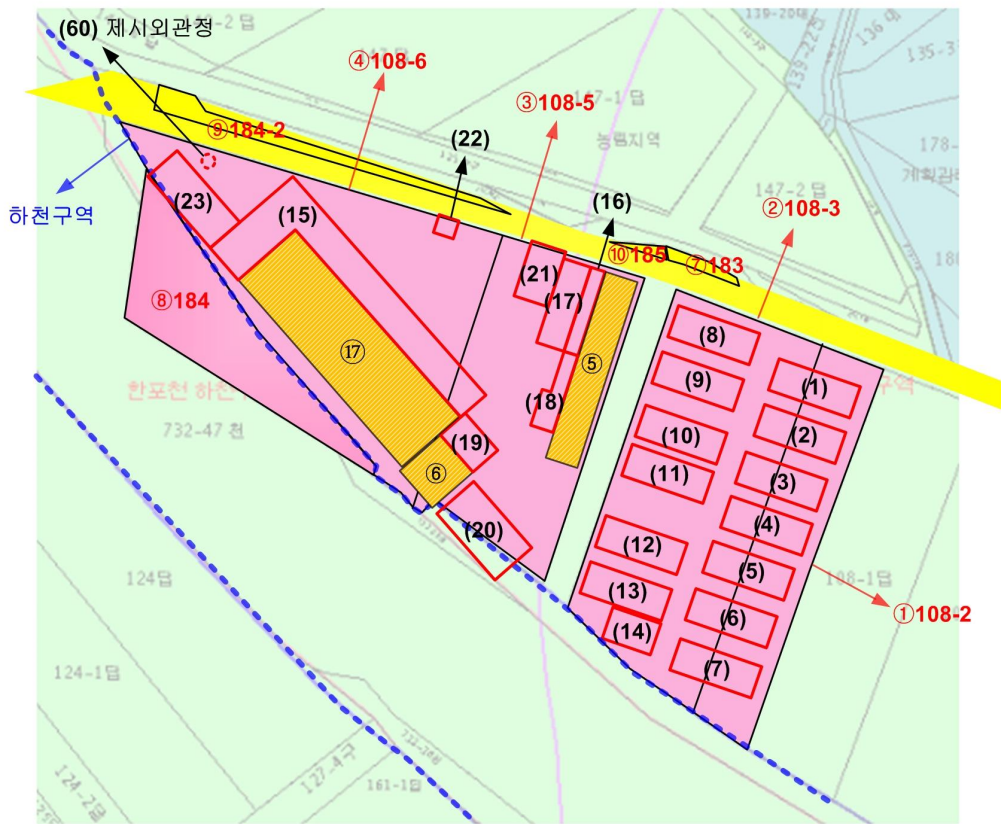
충청북도 충주시 노은면 안락리 108-2외



지 적 도

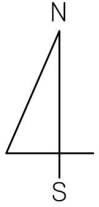


S = 1 / 2,000

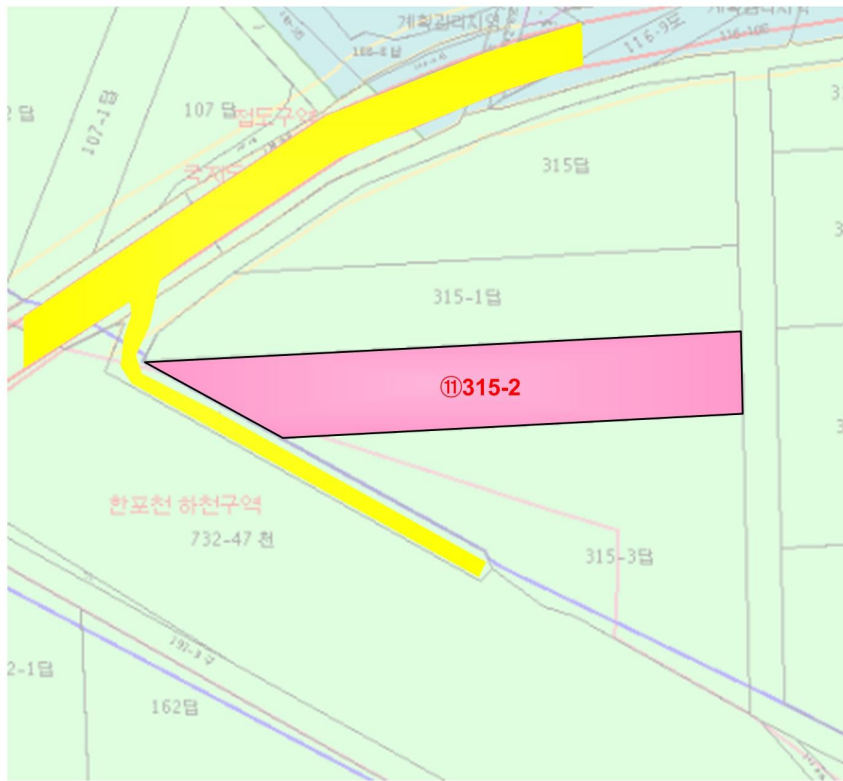


범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

지 적 도

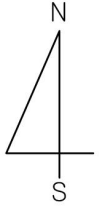


S = 1 / 1,200

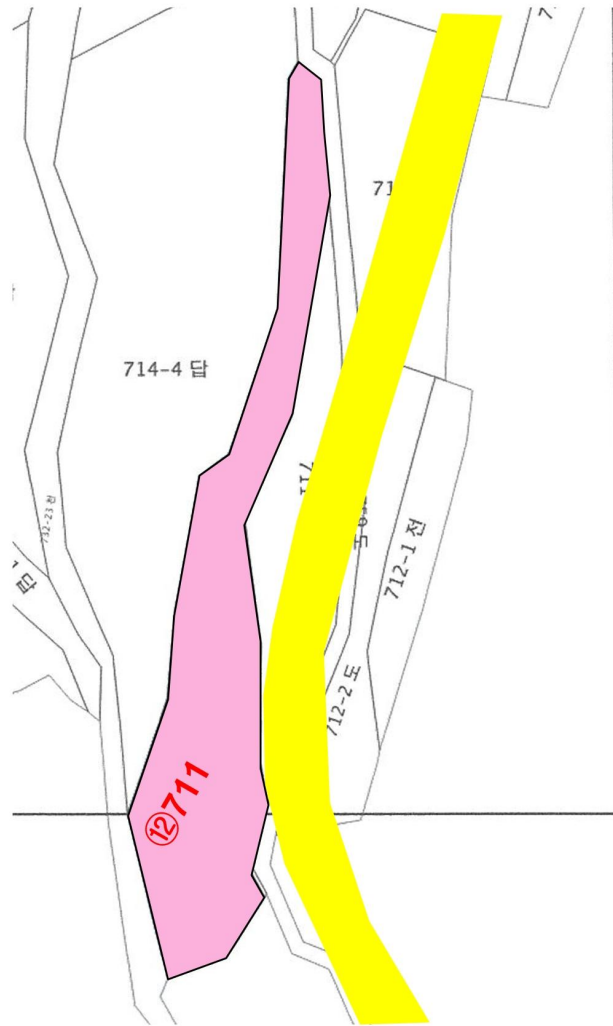


범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

지 적 도



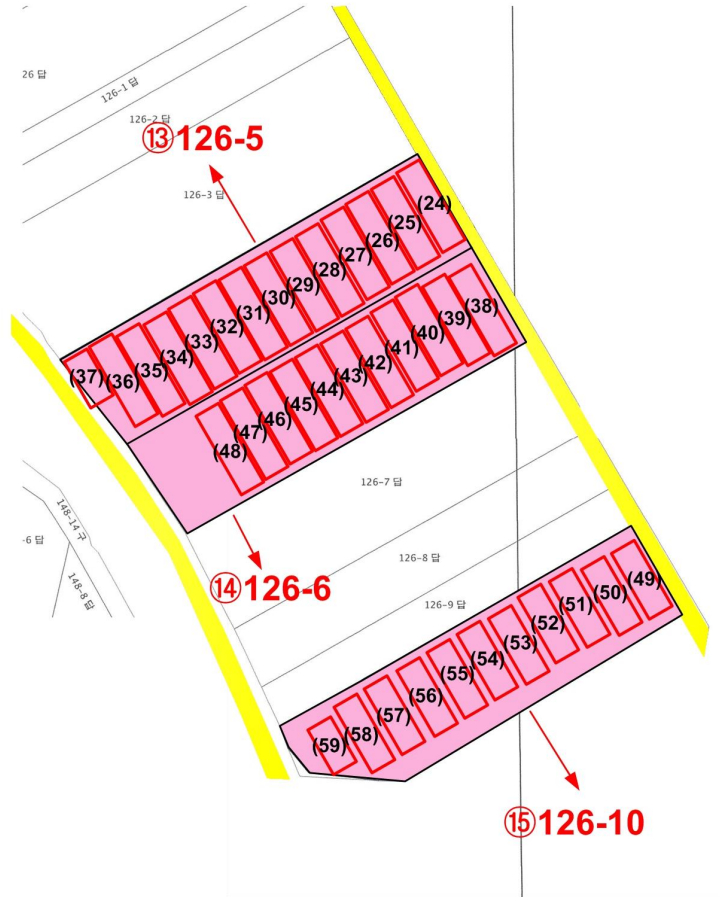
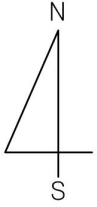
S = 1 / 1,200



범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

지 적 도

S = 1 / 2,000



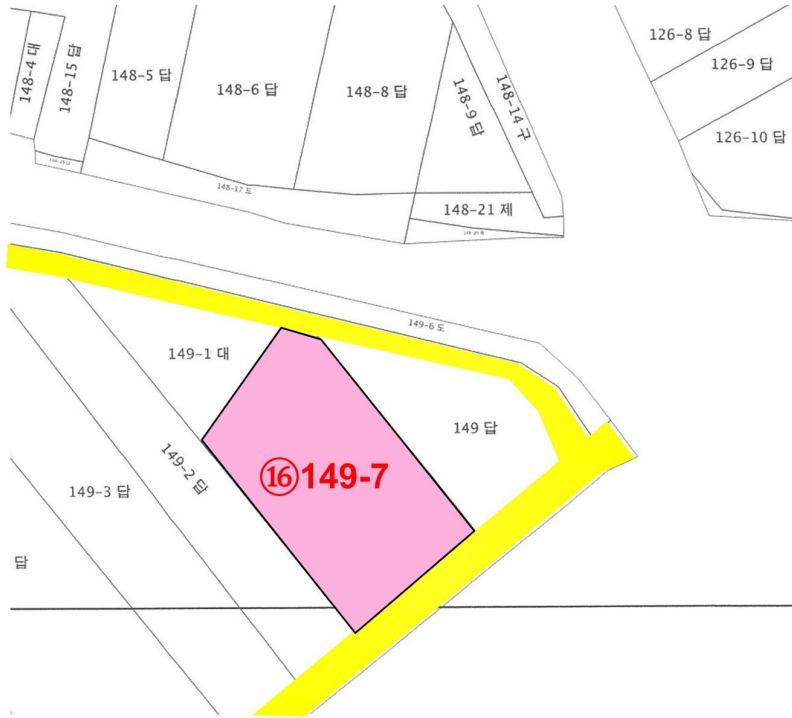
범
례

평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

지 적 도



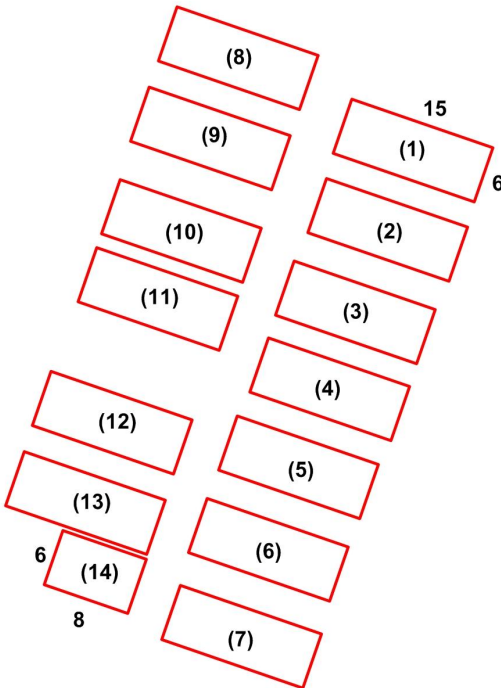
S = 1 / 1,200



범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도 로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

건물개황도

NO SCALE

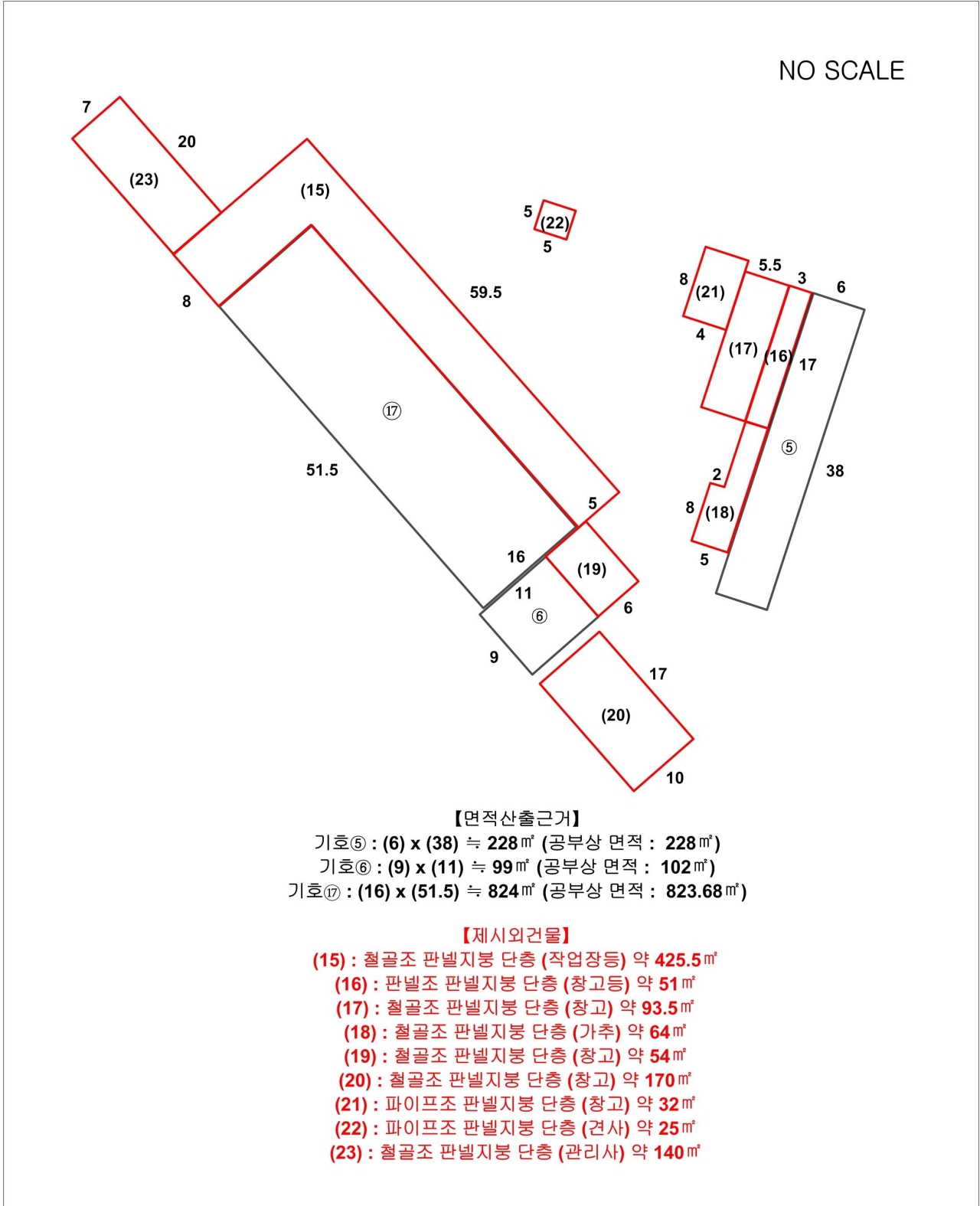


【재시외건물】

(1~13) : 판넬조 보온덮개 지붕 단층 (버섯재배사) 약 90㎡ (면적, 구조 동일)

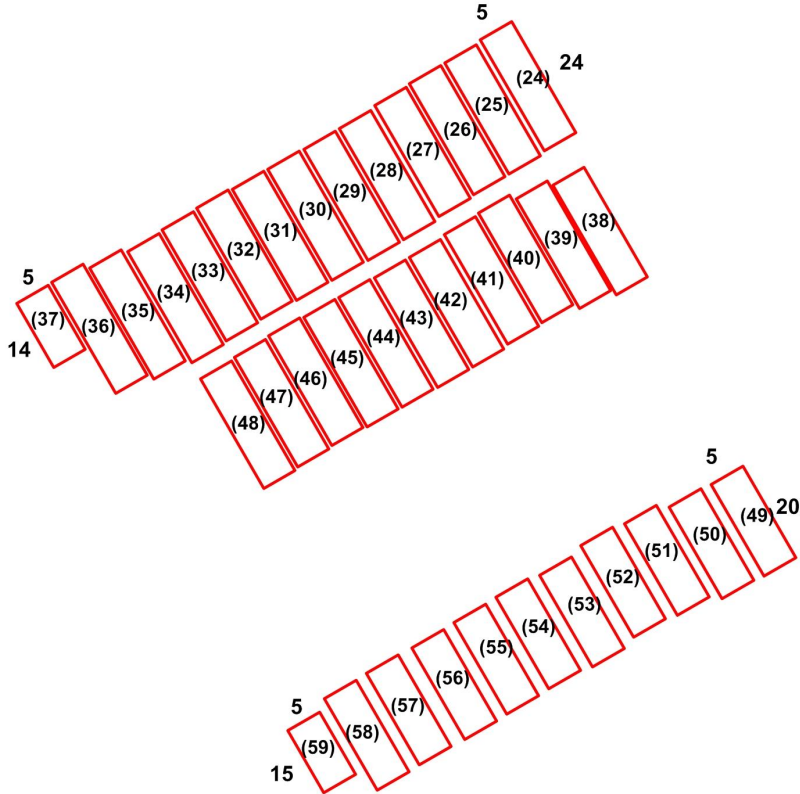
(14) : 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약 48㎡

건물개황도



건물개황도

NO SCALE



【제시외건물】

- (24~36, 38~48) : 파이프조 비닐지붕 단층 (비닐하우스) 약 120㎡ (면적, 구조 동일)**
- (37) : 파이프조 비닐지붕 단층 (비닐하우스) 약 70㎡**
- (49~58) : 파이프조 보온덮개 지붕 단층 (버섯재배사) 약 100㎡ (면적, 구조 동일)**
- (59) : 파이프조 보온덮개 지붕 단층 (버섯재배사) 약 75㎡**

현 황 사 진



【 본건 기호(1, 2) 제시외건물(1~13) 전경 】



【 본건 기호(1, 2) 제시외건물(1~13) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물(14) 】



【 본건 기호(3, 4, 17) 제시외건물(15) 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(5) 전경 】



【 본건 기호(6) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물(16, 17) 】



【 제시외건물(18) 】

현 황 사 진



【 제시외건물(19) 】



【 제시외건물(20) 】

현 황 사 진



【 제시외건물(21) 】



【 제시외건물(22) 】

현 황 사 진



【 제시외건물(23) 】

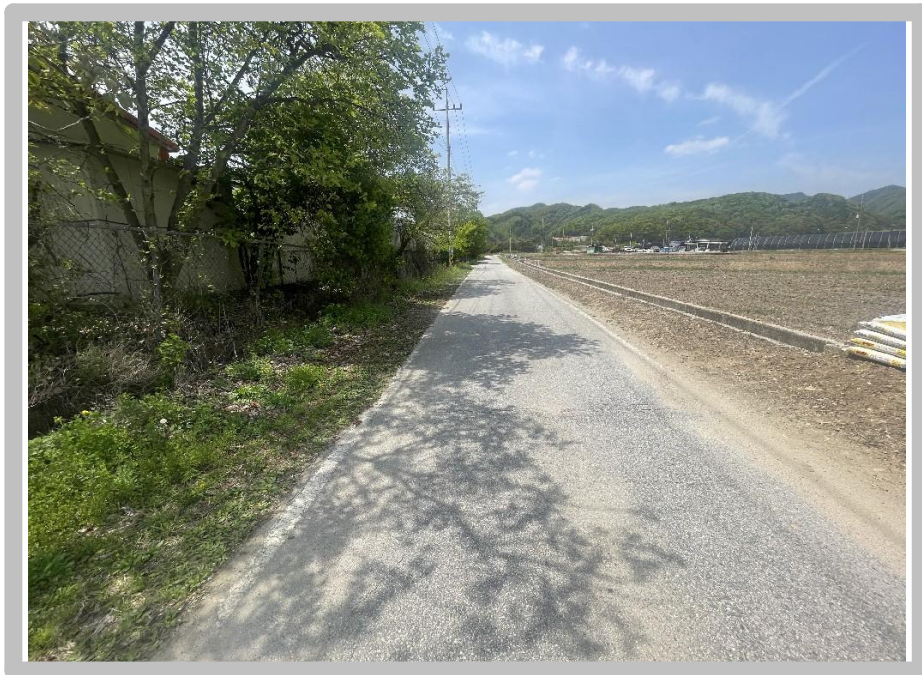


【 본건 기호(7, 10) 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(8) 전경 】



【 본건 기호(9) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외관정(60) 】



【 주위 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(11) 전경 】



【 주위 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(12) 전경 】



【 주위 전경 】

현 황 사 진



【 본건 기호(13) 제시외건물(24~36) 전경 】



【 본건 기호(14) 제시외건물(38~48) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물(37) 】



【 본건 기호(15) 제시외건물(49~59) 전경 】

현 황 사 진



【 주위 전경 】



【 본건 기호(16) 전경 】

현 황 사 진



【 제시외수목 】



【 제시외수목 】

현 황 사 진



【 주위 전경 】