

2024타경35704

청주지방법원 총주지원
경매3계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 농업회사법인스토리 외 12명
소유물건(2024타경35704)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
최재호

감정평가서번호: H3241203-001

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

무심감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
황창연

(인)

감정평가액	오억일백구십구만일천사백팔십원정(₩501,991,480.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 농업회사법인스토리 외 12명 (2024타경35704)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 06	2024. 12. 06 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,790.61 이	토지	2,790.61 하 여	- 백	501,991,480
	합계					₩501,991,480
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 양성면 조천리 소재 '비내섬' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 청주시방법원 충주지원 경매3계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

- 가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2024년 12월 06일로 함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2024년 12월 06일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가하였으며, 지적경계 등은 지적공부를 기준하여 목록에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고바람.
- 나. 본건 기호1,7,10,13 은 공유지분 토지로서 위치 및 경계확인 등이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 매각지분 전부(지분비율)에 의거 면적 사정하였으니, 업무진행시 참고바람.
- 다. 본건 기호2,6,8 각각의 지상에 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 에서와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 1동씩 총3동이 소재하고 있는바, 해당 제시외 건물로 인해 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 가액을 명세표에 병기하였음.
- 라. 본건 기호11 지상에 컨테이너 2동이 소재하고 있으나, 이동이 가능할 것으로 보아 별도로 평가하지 아니하였음.
- 마. 본건 기호12 토지에 건축행정시스템 ‘세움터’상 가설건축물축조신고가 되어 있으나, 가격시점 현재 가설건축물은 존재하지 않는 상태이며, 가설건축물축조신고 관련 사항은 관할 지자체에 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개요

1. 토지

(공시기준일 : 2024년01월01일)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상/ 지세	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-10	전	185*93/185	전	생산 관리	세장형 평지	51,800	매각지분 전부
2	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-11	전	165	단독 주택	생산 관리	사다리 평지	118,100	-
3	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-13	전	165	전	생산 관리	세장형 평지	51,800	-
4	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-14	전	231	전	생산 관리	가장형 평지	43,200	-
5	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-15	전	480	전	생산 관리	사다리 평지	41,000	-
6	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-19	전	165	단독 주택	생산 관리	세장형 평지	120,600	-
7	충청북도 충주시 양성면 조천리 37-7	답	135*139/142	답 및 현황도로	생산 관리	부정형 평지	36,300	매각지분 전부
8	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-20	전	165	단독 주택	생산 관리	세장형 평지	120,600	-
9	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-18	전	246	전	생산 관리	사다리 평지	41,000	-
10	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-22	전	234*273/276	현황 도로	생산 관리	세장형 평지	36,300	매각지분 전부
11	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-21	전	301	전기타	생산 관리	사다리 평지	52,900	-
12	충청북도 충주시 양성면 조천리 234-8	과	331	전	생산 관리	사다리 경사지	49,900	-
13	충청북도 충주시 양성면 조천리 232-1	도	474*85/474	도로	생산 관리	부정형 경사지	24,900	매각지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상토지의 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2024.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 감정평가 대상과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상/ 지세	도로 조건	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	양성면 조천리 39-7	462	전	전	생산 관리	사다리 평지	맹지	44,100
표준지 B	양성면 조천리 66-2	459	대	단독 주택	생산 관리	사다리 평지	세로 (불)	110,300
표준지 C	양성면 조천리 228	1,240	전	전	생산 관리	부정형 평지	소로 한면	75,700

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '생산관리'	2024.01.01 ~ 2024.12.06	1.358	1.01358	2024년 10월분 연장적용

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대[일련번호(1),(3)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (1),(3)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.40	농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(2)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (2)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.03	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.082	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(4)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (4)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

■ 농경지대[일련번호(5)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (5)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(6),(8)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (6),(8)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.05	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.103	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(7)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (7)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.40	농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	형상 및 일부 현황도로 등으로 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.260	-

■ 농경지대[일련번호(9)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (9)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.50	농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.455	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(10)/표준지B]

조 건	세 항 목	표준지 B	일련번호 (10)	비고
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.05	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등. 인근 토지의 이용상황. 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.03	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 '도로' 로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.357	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(11)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (11)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.50	농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.15	이용상황 등에서 우세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.725	-

■ 농경지대[일련번호(12)/표준지C]

조 건	세 항 목	표준지 C	일련번호 (12)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조,통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(13)/표준지C]

조 건	세 항 목	표준지 C	일련번호 (13)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.90	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 '도로' 로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.297	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14.), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

① 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템)

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	양성면 조천리 ***	답	생산관리	경매	2024.03.06	116,000	-
2	양성면 조천리 ***	대	생산관리	경매	2024.03.06	241,000	-
3	양성면 조천리 ***	전	생산관리	담보	2022.04.06	208,000	-

② 거래사례

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	양성면 조천리 ***	전	생산관리	661	124,000,000	187,595	2023.03.23
㉡	양성면 조천리 ***	대	생산관리	848	370,000,000	237,408	2024.06.28
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 거래가액 : 370,000,000원 ■ 건물구조 : 일반목구조 기타지붕 2층(사용승인일: 2010.07.19) ■ 건물추정가액 : 197.67㎡×1,200,000원/㎡×32/45 ≒ 168,678,400원 ■ 토지추정단가 : (370,000,000원 - 168,678,400원) ÷ 848㎡ ≒ 237,408원/㎡ 						
㉢	양성면 조천리 ***	전	생산관리	561	109,600,000	195,365	2023.03.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례 1~3을 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 결정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 사정보정

선정된 평가전례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

④ 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '생산관리'	2024.03.06 ~ 2024.12.06	1.134	1.01134	평가전례(1),(2)
충주시 '생산관리'	2022.04.06 ~ 2024.12.06	3.467	1.03467	평가전례(3)

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	사례단가 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	격차율		
(1)	116,000	1.01134	1.000	-	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070	125,528	2.808
A	44,100	1.01358	-	-	-	-	-	-	-	-	44,699	

■ 비교표준지는 사례대비 형상 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
	공시지가			가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율		
(2)	241,000	1.01134	1.000	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070	260,794	2.333
B	110,300	1.01358	-	-	-	-	-	-	-	-	111,798	

■ 비교표준지는 사례대비 형상 등에서 우세함.

기호	사례단가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
	공시지가			가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율		
(3)	208,000	1.03467	1.000	-	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	236,732	3.085
C	75,700	1.01358	-	-	-	-	-	-	-	-	76,728	

■ 비교표준지는 사례대비 농로의 상태 등에서 우세함.

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치	
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지 A	2.80
	표준지 B	2.33
	표준지 C	3.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	44,100	1.01358	1.000	1.400	2.80	175,220	175,000
2	110,300	1.01358	1.000	1.082	2.33	281,849	282,000
3	44,100	1.01358	1.000	1.400	2.80	175,220	175,000
4	44,100	1.01358	1.000	1.000	2.80	125,157	125,000
5	44,100	1.01358	1.000	0.970	2.80	121,402	121,000
6	110,300	1.01358	1.000	1.103	2.33	287,319	287,000
7	44,100	1.01358	1.000	1.260	2.80	157,698	158,000
8	110,300	1.01358	1.000	1.103	2.33	287,319	287,000
9	44,100	1.01358	1.000	1.455	2.80	182,103	182,000
10	110,300	1.01358	1.000	0.357	2.33	92,995	93,000
11	44,100	1.01358	1.000	1.725	2.80	215,896	216,000
12	75,700	1.01358	1.000	0.900	3.08	212,690	213,000
13	75,700	1.01358	1.000	0.297	3.08	70,188	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

① 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 동일 유사 수급권 내의 실거래가 중 용도 지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있는 거래사례 ㉠~㉢을 선정함.

② 거래사례 내역

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기 호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	양성면 조천리 ***	전	생산 관리	661	124,000,000	187,595	2023.03.23
㉡	양성면 조천리 ***	대	생산 관리	848	370,000,000	237,408	2024.06.28
	■ 거래가액 : 370,000,000원 ■ 건물구조 : 일반목구조 기타지붕 2층(사용승인일: 2010.07.19) ■ 건물추정가액 : $197.67\text{㎡} \times 1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 32/45 \approx 168,678,400\text{원}$ ■ 토지추정단가 : $(370,000,000\text{원} - 168,678,400\text{원}) \div 848\text{㎡} \approx 237,408\text{원}/\text{㎡}$						
㉢	양성면 조천리 ***	전	생산 관리	561	109,600,000	195,365	2023.03.25

나. 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '생산관리'	2023.03.23 ~ 2024.12.06	2.157	1.02157	거래사례㉠
충주시 '생산관리'	2024.06.28 ~ 2024.12.06	0.846	1.00846	거래사례㉡
충주시 '생산관리'	2023.03.25 ~ 2024.12.06	2.153	1.02153	거래사례㉢

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

마. 개별요인 비교

■ 농경지대[일련번호(1),(3)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (1),(3)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.92	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(2)/거래사례㉔]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉔	일련번호 (2)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.12	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.05	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.176	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(4)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (4)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.65	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.650	-

■ 농경지대[일련번호(5)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (5)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.65	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.631	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(6),(8)/거래사례㉔]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉔	일련번호 (6),(8)	비고
가로 조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근 조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.12	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경 조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.07	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타 조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.198	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(7)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (7)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.92	농로의 상태 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	형상 및 일부 현황도로 등으로 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.828	-

■ 농경지대[일련번호(9)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (9)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.97	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[일련번호(10)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	거래사례 ㉠	일련번호 (10)	비고
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성	1.00	1.00	유사함.
접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	1.12	인근대중교통시설과의 거리 등에서 우세함.
환경조건	일조,통풍 등, 조망,경관, 지반, 지질 등, 인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등, 특별고압선과의 거리	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형 평지, 삼각지, 자루형 획지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지	1.00	1.05	형상 등에서 우세함.
행정적 조건	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 '도로' 로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.388	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(11)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (11)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.13	이용상황 등에서 우세함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.130	-

■ 농경지대[일련번호(12)/거래사례㉡]

조 건	세 항 목	사 례 ㉡	일련번호 (12)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.07	농로의 상태 등에서 우수함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대[일련번호(13)/거래사례㉔]

조 건	세 항 목	사 례 ㉔	일련번호 (13)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.07	농로의 상태 등에서 우세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	유사함.
행정적 조건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	현황 '도로' 로 이용중임.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.353	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.920	176,310	176,000
2	237,408	1.000	1.00846	1.000	1.176	281,554	282,000
3	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.920	176,310	176,000
4	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.650	124,567	125,000
5	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.631	120,926	121,000
6	237,408	1.000	1.00846	1.000	1.198	286,821	287,000
7	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.828	158,679	159,000
8	237,408	1.000	1.00846	1.000	1.198	286,821	287,000
9	187,595	1.000	1.02157	1.000	0.970	185,892	186,000
10	237,408	1.000	1.00846	1.000	0.388	92,894	93,000
11	187,595	1.000	1.02157	1.000	1.130	216,555	217,000
12	195,365	1.000	1.02153	1.000	1.070	213,541	214,000
13	195,365	1.000	1.02153	1.000	0.353	70,449	70,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	175,000	176,000	175,000
2	282,000	282,000	282,000
3	175,000	176,000	175,000
4	125,000	125,000	125,000
5	121,000	121,000	121,000
6	287,000	287,000	287,000
7	158,000	159,000	158,000
8	287,000	287,000	287,000
9	182,000	186,000	182,000
10	93,000	93,000	93,000
11	216,000	217,000	216,000
12	213,000	214,000	213,000
13	70,000	70,000	70,000

나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상토지의 감정평가액

일련 번호	소재지	사정면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-10	93	175,000	16,275,000
2	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-11	165	282,000	46,530,000
3	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-13	165	175,000	28,875,000
4	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-14	231	125,000	28,875,000
5	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-15	480	121,000	58,080,000
6	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-19	165	287,000	47,355,000
7	충청북도 충주시 양성면 조천리 37-7	132.15	158,000	20,879,700
8	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-20	165	287,000	47,355,000
9	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-18	246	182,000	44,772,000
10	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-22	231.46	93,000	21,525,780
11	충청북도 충주시 양성면 조천리 39-21	301	216,000	65,016,000
12	충청북도 충주시 양성면 조천리 234-8	331	213,000	70,503,000
13	충청북도 충주시 양성면 조천리 232-1	85	70,000	5,950,000
합 계		2,790.61	-	501,991,480

※ 기호 7, 10 토지 지분비율의 사정면적은 소수점 셋째자리에서 반올림하였음.

끝.

토지 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 양성면 조천리	39-10	전	생산관리지역	93 185x--- 185	93	175,000	16,275,000	매각지분 전부
2	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-11	전	생산관리지역	165	165	282,000 (197,000)	46,530,000 (32,505,000)	제한받는가액
3	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-13	전	생산관리지역	165	165	175,000	28,875,000	
4	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-14	전	생산관리지역	231	231	125,000	28,875,000	
5	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-15	전	생산관리지역	480	480	121,000	58,080,000	
6	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-19	전	생산관리지역	165	165	287,000 (201,000)	47,355,000 (33,165,000)	제한받는가액
7	충청북도 충주시 양성면 조천리	37-7	답	생산관리지역	139 135x--- 142	132.15	158,000	20,879,700	매각지분 전부
8	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-20	전	생산관리지역	165	165	287,000 (201,000)	47,355,000 (33,165,000)	제한받는가액

토지 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	
9	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-18	전	생산관리지역	246	246	182,000	44,772,000	
10	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-22	전	생산관리지역	273 234x--- 276	231.46	93,000	21,525,780	매각지분 전부 현황 '도로'
11	충청북도 충주시 양성면 조천리	39-21	전	생산관리지역	301	301	216,000	65,016,000	
12	충청북도 충주시 양성면 조천리	234-8	과수원	생산관리지역	331	331	213,000	70,503,000	
13	충청북도 충주시 양성면 조천리	232-1	도로	생산관리지역	85 474x--- 474	85	70,000	5,950,000	매각지분 전부
합 계								₩501,991,480.-	
				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 양성면 조천리 소재 '비내섬' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1 : 세장형의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호2 : 사다리평의 평지로 건부지(단독주택)로 이용중임.
- 기호3 : 세장형의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호4 : 가장형의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호5 : 사다리평의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호6 : 세장형의 평지로 건부지(단독주택)로 이용중임.
- 기호7 : 부정형의 평지로 답 및 일부 현황도로로 이용중임.
- 기호8 : 세장형의 평지로 건부지(단독주택)로 이용중임.
- 기호9 : 사다리형의 평지로 전으로 이용중임.
- 기호10 : 세장형의 평지로 현황도로로 이용중임.
- 기호11 : 사다리형의 평지로 전기타(컨테이너 적치) 상태임.
- 기호12 : 사다리형의 경사지로 전으로 이용중임.
- 기호13 : 부정형의 경사지로 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1,3 : 본건 서측으로 노폭 4m 내외의 현황도로에 접함.
- 기호2,6,8 : 본건 동측으로 노폭 4m 내외의 현황도로에 접함.
- 기호4,5 : 맹지임.

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) | |

기호7 : 본건 남측 및 동측으로 각각 노폭 4m 내외의 현황도로에 접함.

기호9 : 본건 남측으로 노폭 10m 내외의 현황도로에 접함.

기호10 : 현황 도로임.

기호11 : 본건 남측 및 동측으로 각각 노폭 10m , 4m 내외의 현황도로에 접함.

기호12 : 본건 동측으로 노폭 4m 내외의 현황도로에 접함.

기호13 : 현황 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1~11 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

홍수관리구역(국가하천 한강(팔당댐-충주댐) 홍수관리지역 변경)<하천법> ,

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> ,

(한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

기호12, 13 : 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8)

가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> ,

(한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호2,6,8 각각의 지상에 후첨 '지적도 및 사진용지' 에서와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 1동씩 총3동이 소재하고 있는바, 해당 제시외 건물로 인해 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 가액을 명세표에 병기하였음.

(7) 공부와의 차이

가. 기호2,6,8 지목은 '전' 이나, 현황 '건부지(단독주택)'으로 이용중임.

나. 기호10 지목은 '전' 이나, 현황 '도로' 로 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) | |

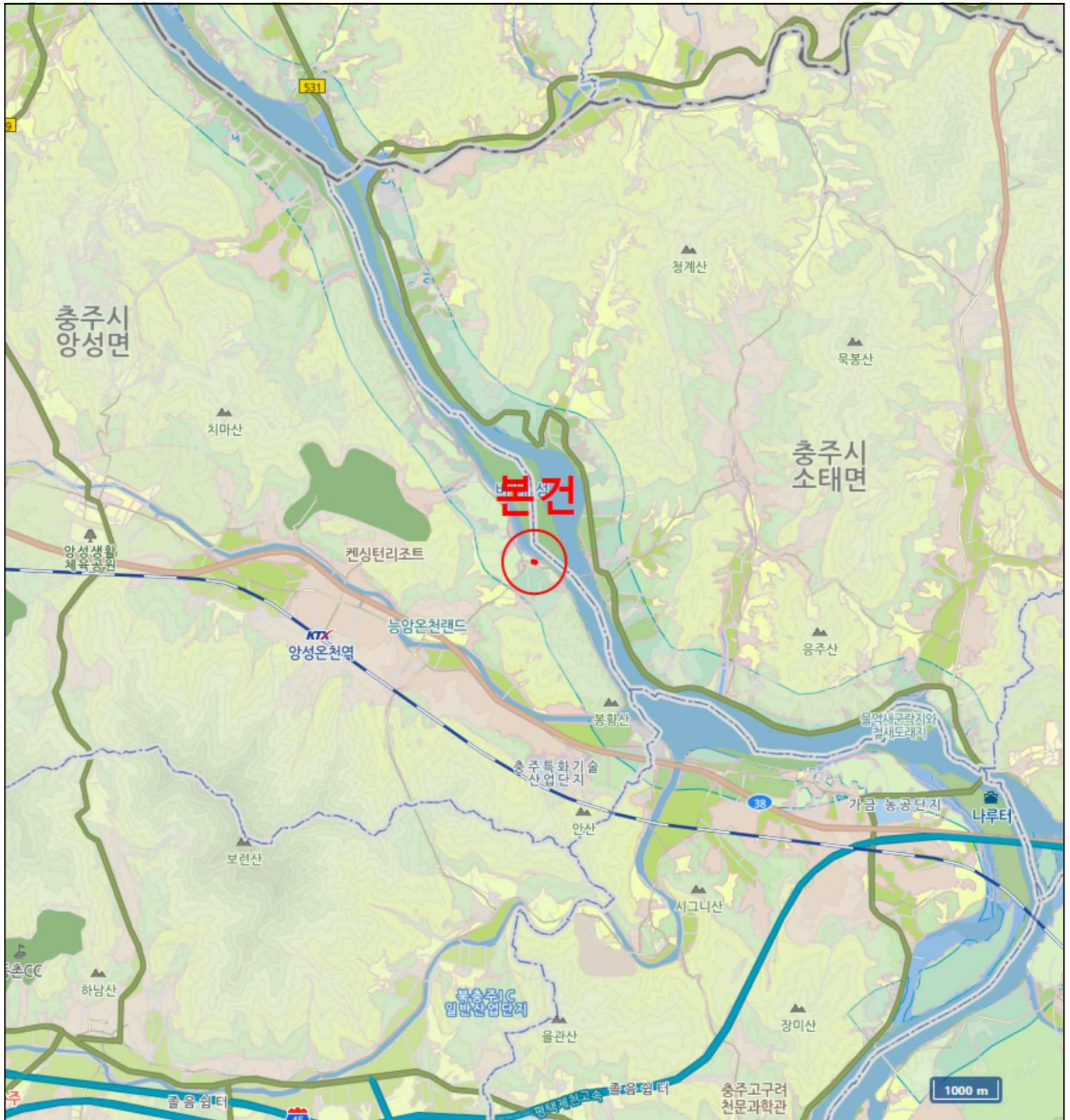
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



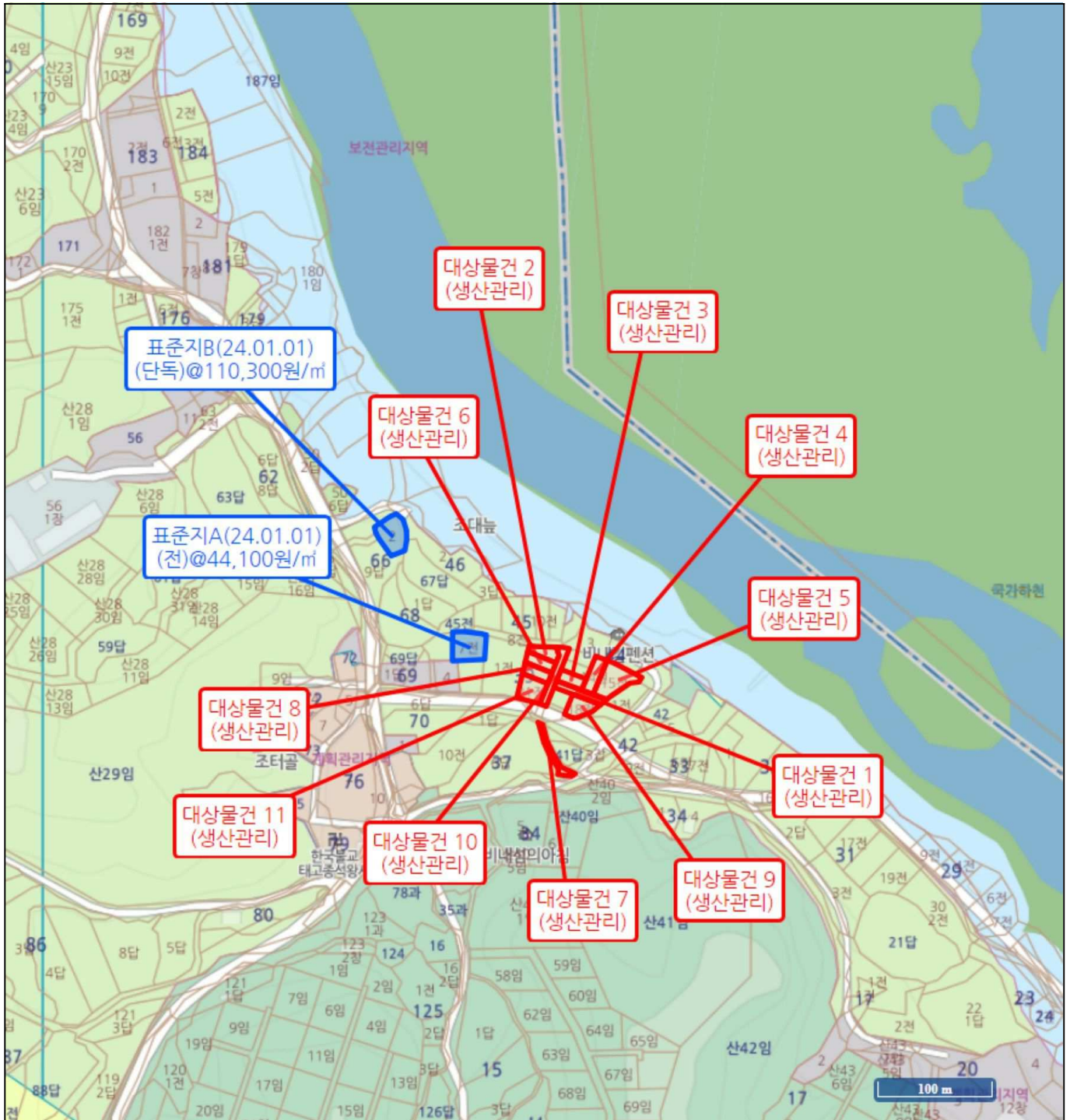
소재지 충청북도 충주시 양성면 조천리 39-10외



위치도



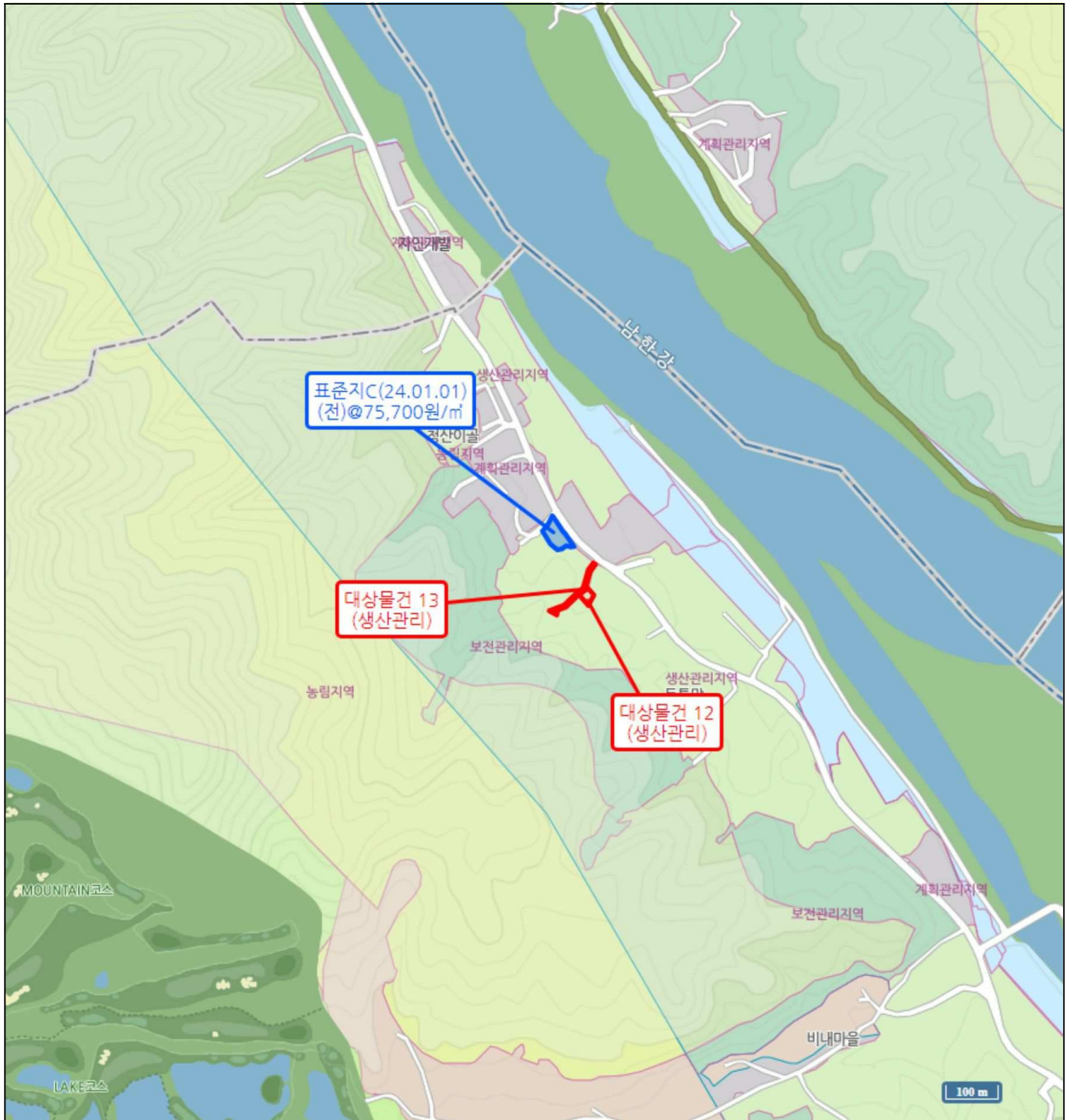
소재지 충청북도 충주시 양성면 조천리 39-10외



위치도



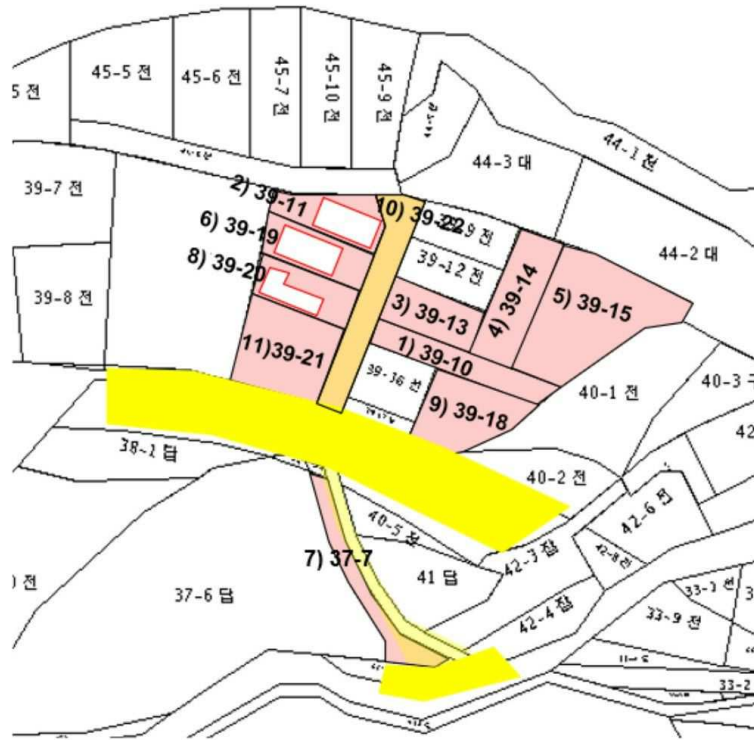
소재지 충청북도 충주시 양성면 조천리 234-8외



지 적 도



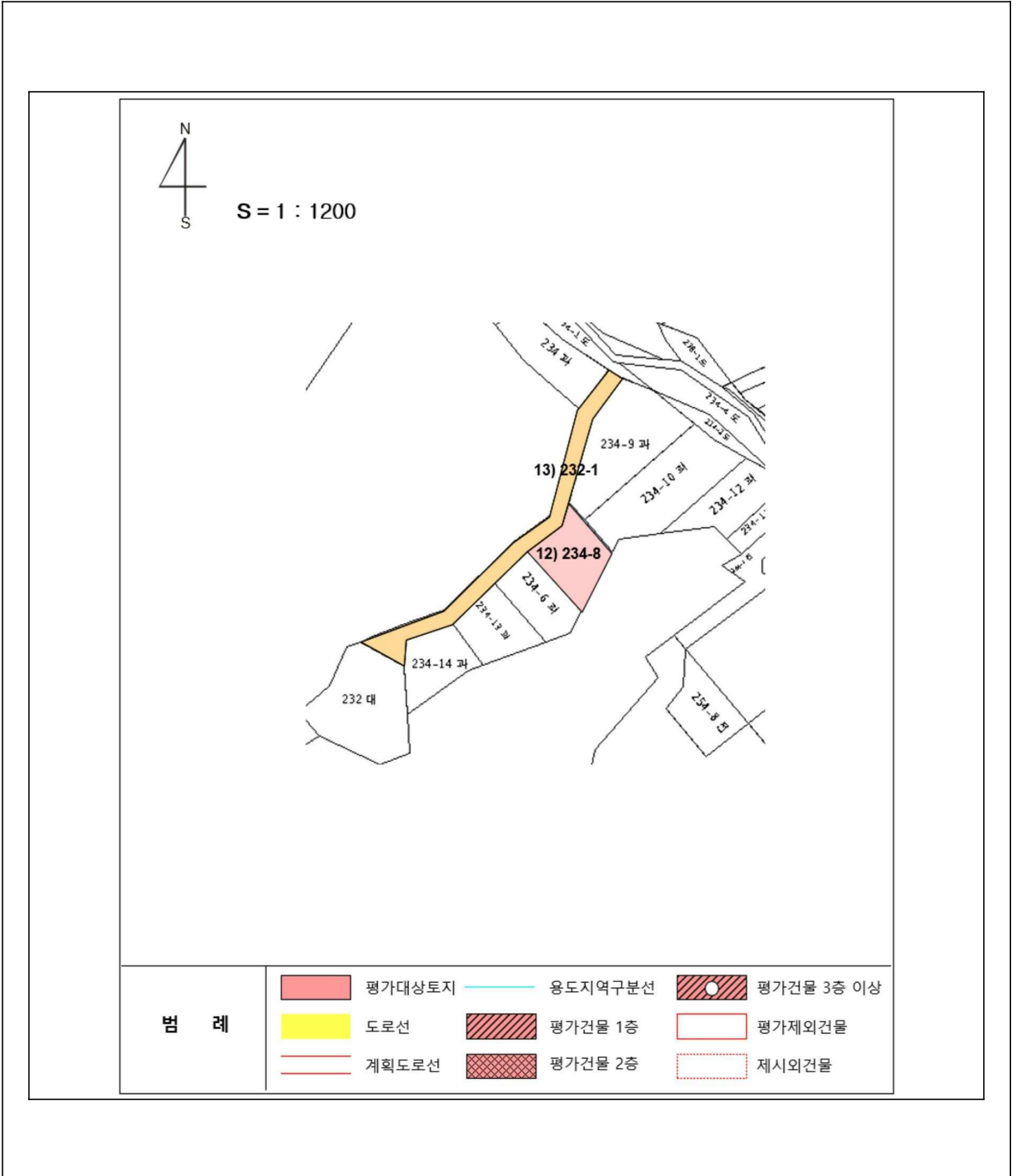
S = 1 : 1200



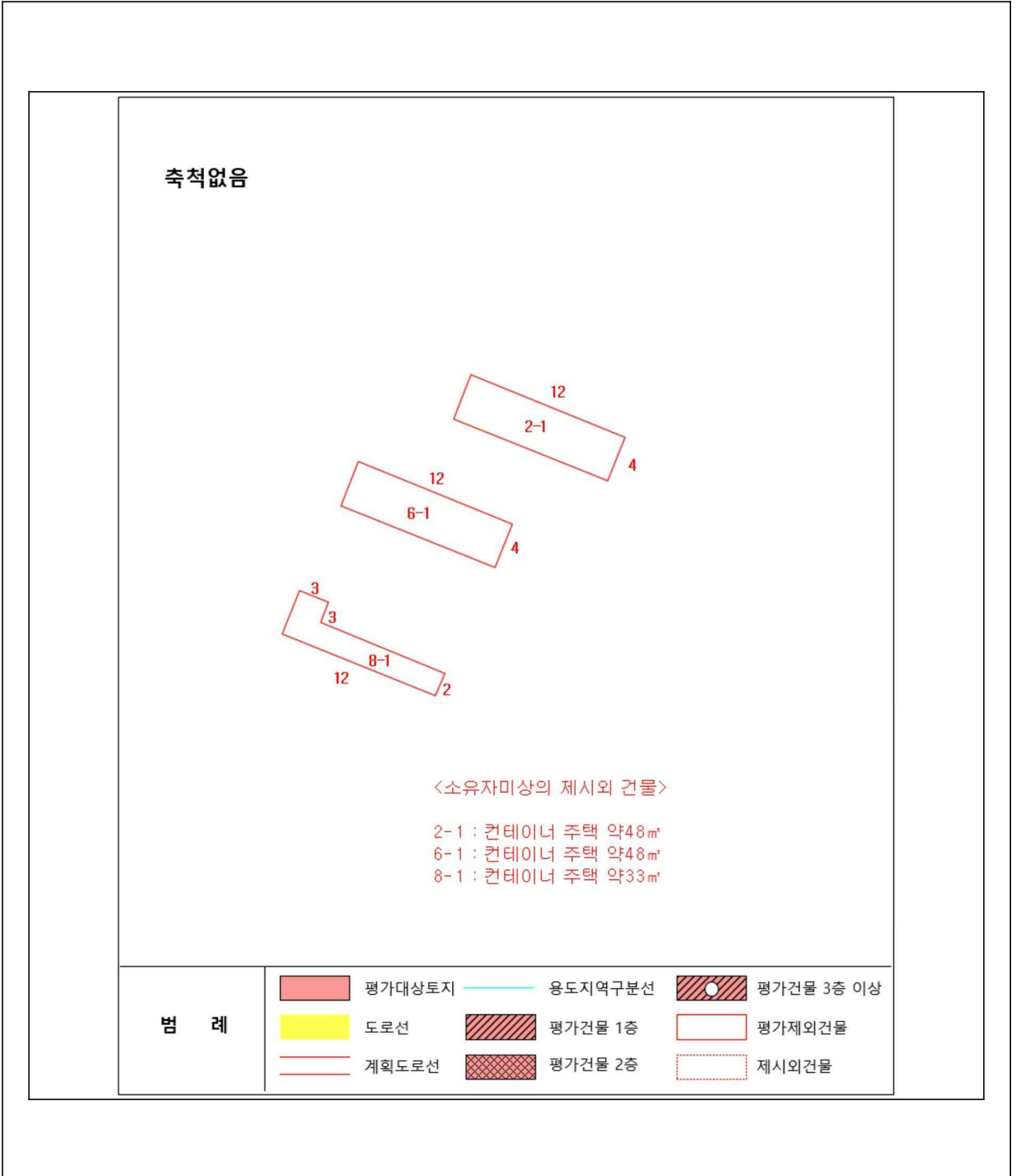
범 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|------------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층 이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

지 적 도



건 물 개 황 도





1, 2, 3, 6, 8, 11



1, 3



4, 5



2

2-1



6

6-1



8

8-1



9



10 ()



9()



7



7



7



7



11

2



11



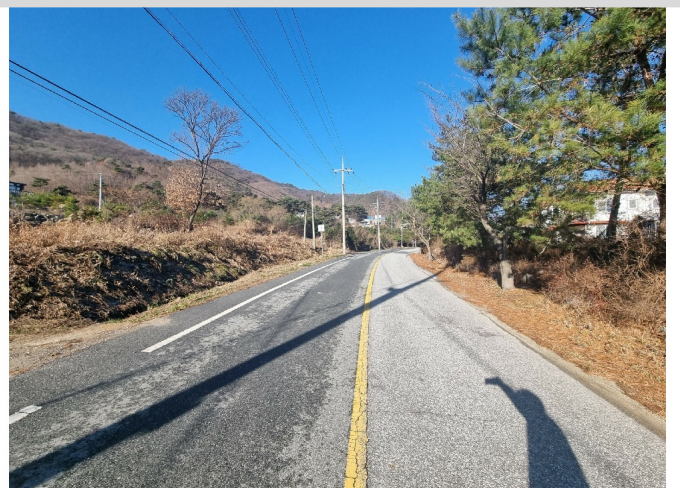
13



13



12



12, 13