

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	
건 명	1360-1
감정평가서번호	DJ191-061911

()

, (), ()



31107 75, 3 (,)
TEL : (041)555-1400 | FAX : (041)555-5511 | www.idab.co.kr

(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사 강태환

강 태 환



(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 전득수



감정평가액	칠십오억삼백이십구만오천사백사십원정(W7,503,295,440.-)					
의뢰인	국제자산신탁 대표이사		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	국제자산신탁		
소유자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.06.20.	2019.06.20.	2019.06.25.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	38,957.7	토지	38,957.7	-	3,814,097,700
	건물	4,189.13	건물	4,189.13	-	3,689,197,740
	합계					<u>₩7,503,295,440.-</u>
	- 이 하 여 백 -					
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 강 수 봉					



I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 옥천군 청산면 인정리 소재 “청산일반산업단지” 내에 위치하는 부동산으로서, 국제자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019.06.20.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2019.06.20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 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 감정평가방법인 “공시지가 기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
4. 본건 기호(다)는 폐문부재 등으로 인하여, 내부현황을 건축물현황도 및 인근 탐문조사를 통하여 조사하였는 바, 업무진행시 참고바람.
5. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로,

대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

$$\left(\begin{array}{c} \bullet \\ \text{---} \end{array} \right)$$

					()				
							(/)	()	
1	[<								

$$\left(\begin{array}{c} \bullet \\ \text{---} \end{array} \right)$$
[illegible]

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2019년, 원/㎡)
1	인정리 1360-1	공장용지	21,357.3	일반공업 공업용	소로한면	부정형 평지	63,900
2	인정리 1378	공장용지	17,600.4	일반공업 공업나지	소로각지	사다리형 평지	68,000
합계			38,957.7				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정
평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	인정리 1360-1	일반철골구조 평슬라브지붕 2층	공장	743	2014. 07. 31	
나	인정리 1360-1	경량철골구조 패널지붕	부속건물	21.6	2014. 07. 31	
다	인정리 1360-1	일반철골구조 평슬라브지붕 2층	공장	3,424.53	2014. 07. 31	
합계				4,189.13		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가
요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
43730-1318(A)	인정리 1378	17,600.4	공장용지	일반공업	세장형	청산일반 산업단지 내	68,000
			공업나지	중로각지	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2019.01.01. ~ 2019.06.20.
- 대상지역 : 옥천군
- 용도지역 : 공업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2019.01.01. ~ 2019.04.30.	1.258%	4월까지 누계
2019.05.01. ~ 2019.06.20.	$0.503\% \times 51/30$	4월 지가변동률 : 0.503%
누 계	2.124% (1.02124)	$(1+0.01258) \times (1+0.00503 \times 51/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 5월, 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 4월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가토조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제

조건	항 목	세 항 목
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별 요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)인정리 1378	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	대상필지는 비교표준지(A) 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.							
2	(A)인정리 1378	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상필지는 비교표준지(A)임.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	용산면 미천리 586	공장용 지	3,954.8	일반공업 공업나지	363,841,600	92,000	담보 2019.03.20
2	용산면 한곡리 545	공장용 지	6,528.3	일반공업 공업나지	613,660,200	94,000	담보 2018.09.21
3	삼승면 상가리 433	공장용 지	13,306.4	일반공업 공업나지	1,397,172,000	105,000	담보 2017.09.18

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
4	삼승면 우친리 578	공장용 지	6,166.4	일반공업 공업용	647,472,000	105,000	경매 2018.01.15
5	이원면 건천리 462-6	공장용 지	3,976	일반공업 공업용	409,528,000	103,000	경매 2017.05.10

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	청산면 인정리 1374-1	공장용 지	6,614.6	일반공업 공업나지	569,847,790	86,000	2017.11.13
b	삼승면 우친리 558	공장용 지	15,082.5	일반공업 공업나지	1,493,936,700	99,000	2016.12.07
c	이원면 건천리 739-75	공장용 지	9,866	일반공업 공업나지	969,800,000	98,000	2015.08.25

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반공업	소로변	공업용	95,000 ~ 105,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	인정리 1360-1	공장용지	21,357.3	63,900	1,364,731,470
2	인정리 1378	공장용지	17,600.4	68,000	1,196,827,200

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
합계			38,957.7		2,561,558,670

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
공장	충청북도 옥천군	최근 1년	50.33	2	
대지			68.26	12	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(나) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(5)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
2	5	103,000	1.05936	1.00	0.912	99,512

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #5	2017.05.10. ~ 2019.06.20.	옥천군 공업지역	5.936% (1.05936)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	5	1.00	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	0.912
대상필지는 사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.								

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
2	A	68,000	1.02124	1.00	1.000	69,444

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액 (원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액 (원/㎡)	산출 보정치
2	99,512	69,444	1.433

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
2	인정리 1378	평가사례 #5	1.43	1, 2

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)68,000	1.02124	1.00	0.980	1.43	97,319	97,000
2	(A)68,000	1.02124	1.00	1.000	1.43	99,305	99,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	21,367.3	97,000	2,071,658,100	
2	17,600.4	99,000	1,742,439,600	

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
합계	38,957.7		3,814,097,700	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	청산면 인정리 1374-1	공장용 지	6,614.6	일반공업 지역 공업지	569,847,790	86,000	2017.11.13

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(a)를 비교 사례자료로 채택함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	21,357.3	97,000	2,071,658,100	
2	17,600.4	99,000	1,742,439,600	
합계	<u>38,957.7</u>		<u>3,814,097,700</u>	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	3,814,097,700	
거래사례비교법	3,814,097,700	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	3,814,097,700
------------	---------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2018년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
6-1-6-9	일반공장	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트 잇기 (층고 9~20m)	2	983,000	35 (30~40)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층, 2층	743	공장	일반철골구조	780,000

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
나	1층	21.6	경비실	경량철골구조	530,000
다	1층 , 2층	3,424.53	공장	일반철골구조	1,000,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	설비명	내역	보정단가 (원/㎡)	비고
가	전층	743	위생설비	급배수 등	20,000	
나	전층	21.6	위생설비	급배수 등	20,000	
다	전층	3,424.53	위생설비	급배수 등	20,000	

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층 , 2층	743	공장	일반철골구조	800,000
나	1층	21.6	경비실	경량철골구조	550,000
다	1층 , 2층	3,424.53	공장	일반철골구조	1,020,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층 , 2층	공장	일반철골구조	40	4	36/40	

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	결과 연수	잔가율	비고
나	1층	경비실	경량철골구조	35	4	31/35	
다	1층 , 2층	공장	일반철골구조	40	4	36/40	

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층 , 2층	743	800,000	36/40	720,000	534,960,000
나	1층	21.6	550,000	31/35	487,000	10,519,200
다	1층 , 2층	3,424.53	1,020,000	36/40	918,000	3,143,718,540
합계		<u>4,189.13</u>				<u>3,689,197,740</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	38,957.7	-	3,814,097,700	
건물	4,189.13	-	3,689,197,740	
합계			<u>7,503,295,440</u>	

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 충청북도 옥천군 청산면 인정리 소재 “청산일반산업단지” 내에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 중·소규모의 공장 및 공업나지, 농경지, 농가주택, 임야 등이 소재하는 지대임.

3. 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 북동측 근거리에는 19번국도 등이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

기호(1) : 부정형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

기호(2) : 세장형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

2. 이용상황

기호(1) : 현황 공업용 건부지로 이용중임.

기호(2) : 현황 공업나지 상태임.

3. 접면도로 상황

기호(1) : 남동측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

기호(2) : 북서측 및 북동측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한

기호(1) : 일반공업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합) 가축사육제한구역(모든가축사육제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 지방산업단지(지방산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 지역개발사업구역(청산 일반산업단지)<지역개발 및 지원에 관한 법률>

기호(2) : 일반공업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합) 가축사육 제한구역(모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 지방산업단지 (지방산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 지역개발사업구역(청산 일반산업단지)<지역개발 및 지원에 관한 법률>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

1. 건물의 구조

기호(가) : 일반철골구조 평슬라브지붕 2층 건물로서,
외벽 : 판넬 마감 등,
내벽 : 판넬 마감 등,
바닥 : 에폭시 마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 등임.

기호(나) : 경량철골구조 패넬지붕 1층 건물로서,
외벽 : 판넬 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 등임.

기호(다) : 일반철골구조 평슬라브지붕 2층 건물로서,
외벽 : 강화유리 및 판넬 마감 등,
내벽 : 판넬, 페인팅 및 일부 타일마감 등,
창호 : 알루미늄 창호 및 복층강화유리 마감 등임.

2. 이용상태

기호(가) : 공장 등으로 이용중이며 관리상태 보통임
기호(나) : 부속건물(경비실)로 이용중이며 관리상태 보통임
기호(다) : 공장 등으로 이용중이며 관리상태 보통임

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기본적인 위생설비 및 급·배수설비 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

해당사항 없음.

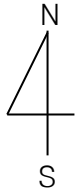
6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

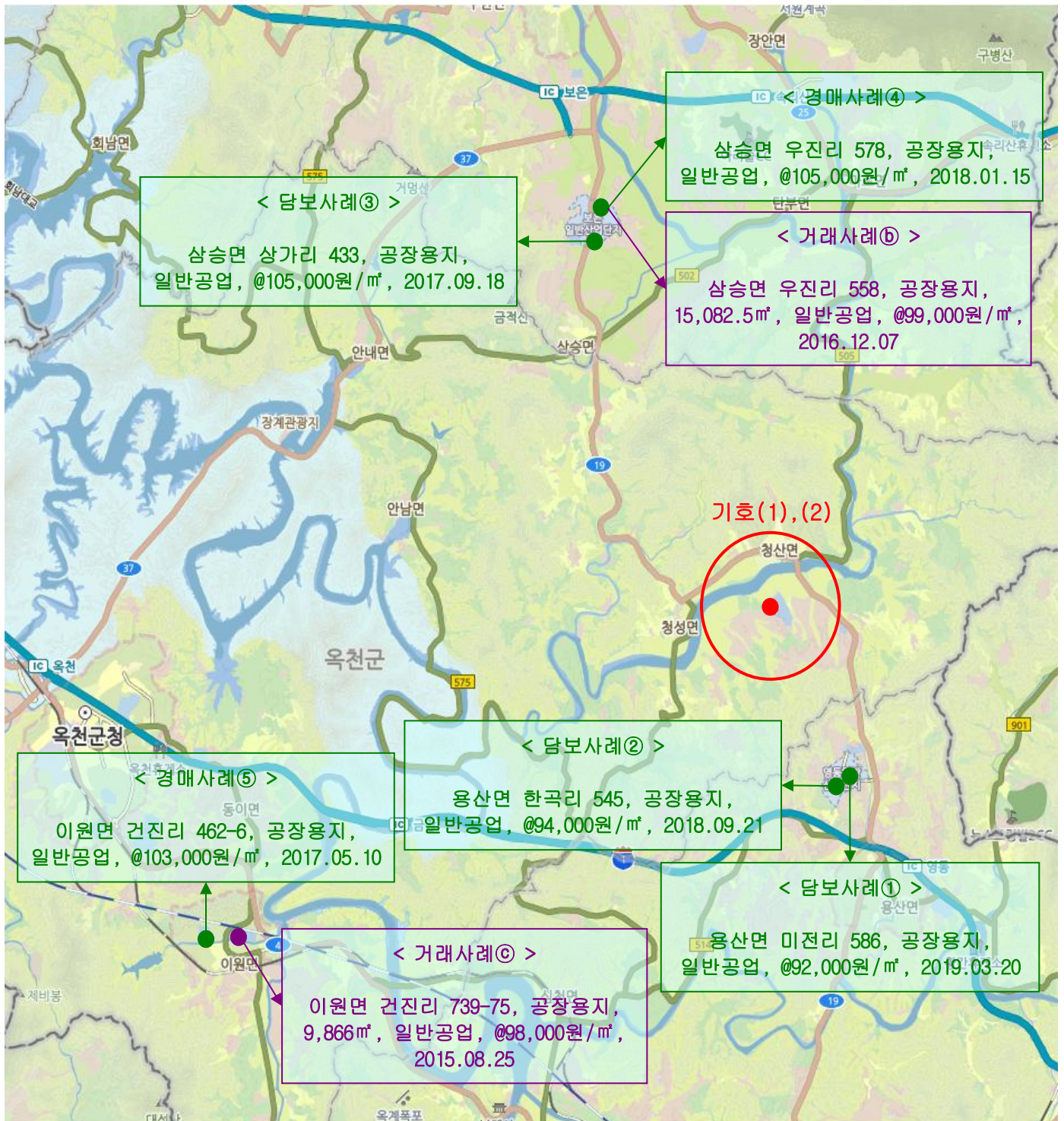
해당사항 없음.

광역위치도

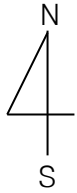


소재지

충청북도 옥천군 청산면 인정리 1360-1외

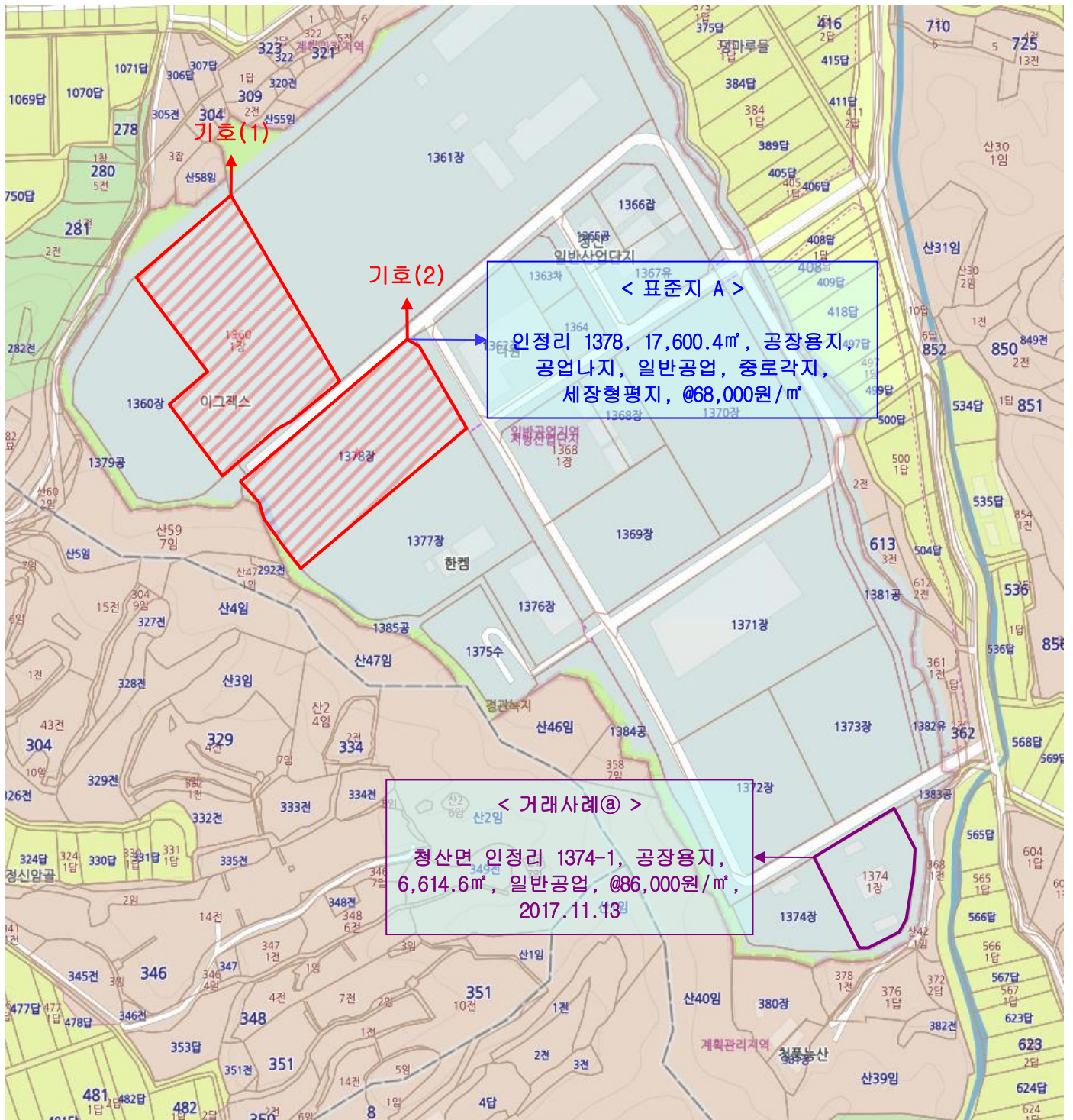


상 세 위 치 도

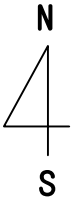


소 재 지

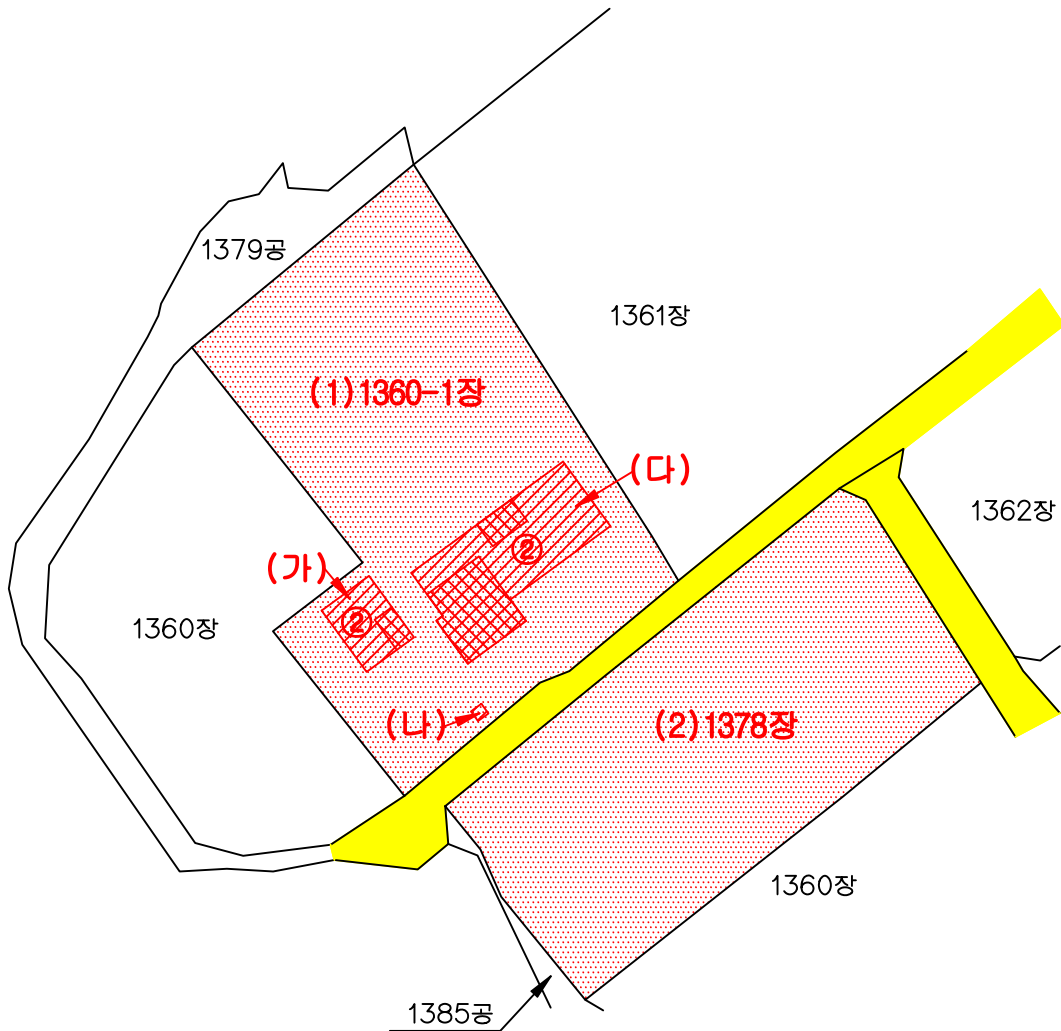
충청북도 옥천군 청산면 인정리 1360-1외



지적 및 건물개황도



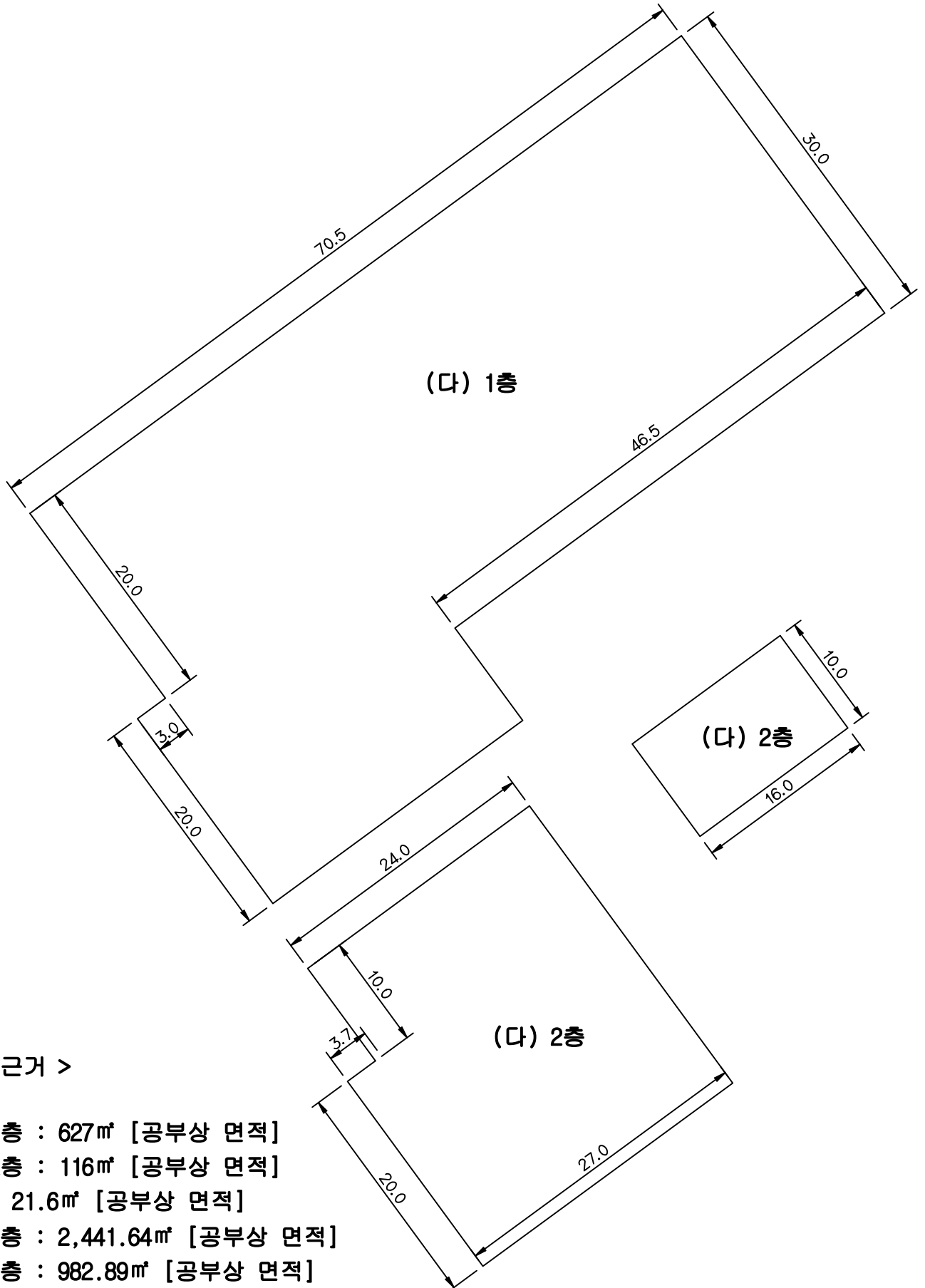
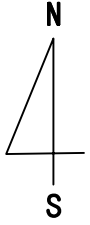
S = 1 / 3000



면
례

—	지적경계선		평가건물 1층		평가건물 3층
—	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물(미등기)

건물개황도

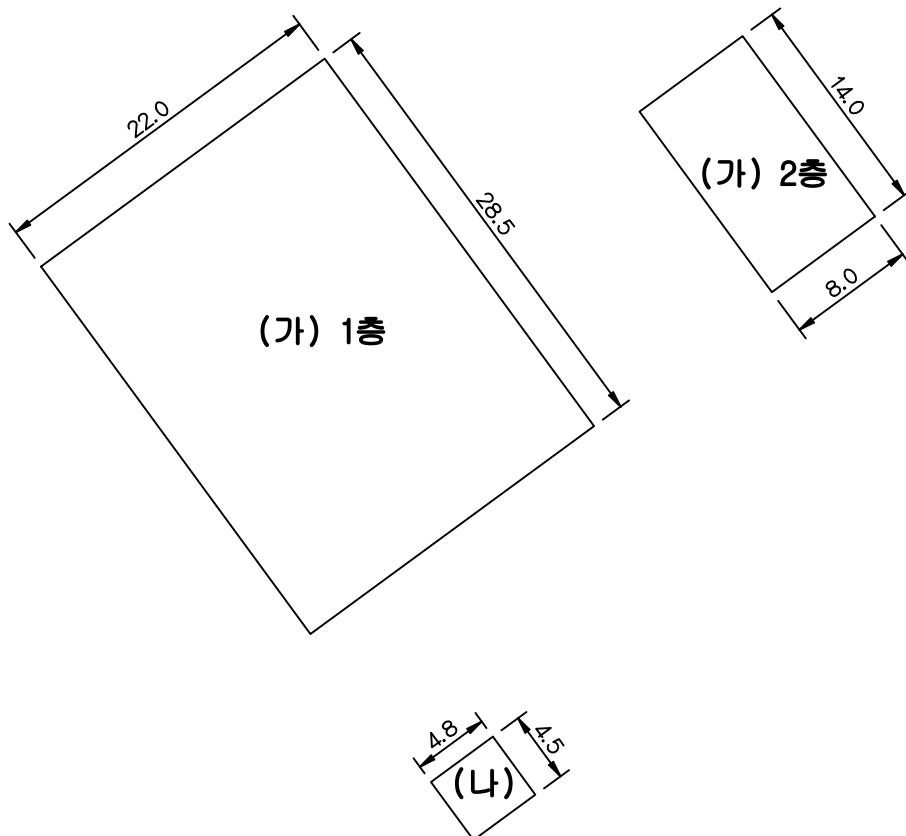
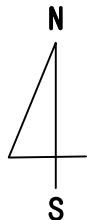


< 면적산출근거 >

기호(가) 1층 : 627㎡ [공부상 면적]
기호(가) 2층 : 116㎡ [공부상 면적]
기호(나) : 21.6㎡ [공부상 면적]
기호(다) 1층 : 2,441.64㎡ [공부상 면적]
기호(다) 2층 : 982.89㎡ [공부상 면적]

건물개황도

S = 1 / 500





(1)



(1)



()



()



()



()



()



()



()



(2)



(2)

: DJ191-061911
 : -
 : \ 7,503,295,440 .-

2016.09.01) (2016-1220 ,
 .

1. : \ 6,844,200.-()

2.

		4,345,000 50 7/10,000	6,097,306
			-
			6,097,306
			97,400
		3 × @3,000	9,000
		(4,000), (2,000), (800)	6,800
		12 × @1,000	12,000
			125,200
	()		6,222,000
	()	10	622,200
			6,844,200
			-
			6,844,200

3. : 459-61-13-0029268, : ()

4. : 312-85-22637

2019 06 25

감정평가법인 대일감정원 



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

1.

.

2. 2019.06.19.

1360-1

.

3.

32

(

,

,

.

,

)

.

: 1.

1

2.

1

. .

감정평가법인 대일감정원



:

:

: DJ191-061911 (: 2019. 06. 25.)

31107 /

75, 3 (,

) / www.idab.co.kr

(041)555-1400 /

(041)555-5511 /