

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	주식회사비봉 외 1명 소유물건 (2025타경51721)
평가서번호	삼일 192509-31-00493

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.



(주)감정평가법인 삼일

충북지사 T:043-215-1601 F:043-215-1603

(부동산)감정평가표

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

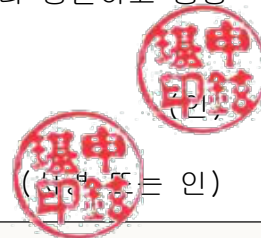
감정평가사 신현기

申 鉉 基

(주)감정평가법인 삼일

충북지사장

신현기



감정평가액	일억오천이백팔십만칠천이백원정(₩152,807,200.-)				
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사비봉 외 1명 (2025타경51721)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.09.22.	2025.09.22.	2025.09.23.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	314.6	토지	314.6	255,000	80,223,000
건물	81.36	건물	81.36	600,000	48,816,000
(제시외 건물)	(52.36)	(제시외 건물)	(52.36)	-	23,768,200
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩152,807,200
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 명노철				

명 노 철



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 진천군 이월면 내촌리 소재 '문화마을' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원의 경매(공유물분할을위한) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 09월 22일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 09월 22일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되 본건의 감가수정은 현상·관리상태, 개·보수의 정도, 증축 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

- 후첨. '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 본건 토지상에 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재하는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
2	내촌리 743	대	314.6	계획관리	단독	세로(가)	가장형 평지	184,200

2. 건물

일련번호	소재지	층	면적(㎡)	용도	구조	사용승인/증축	관리상태	비고
1	내촌리 743	1층	81.36	주택	조적조	1997.10.23	보통	-

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
가	내촌리 733	대	314.7	계획관리	단독주택	가장형 평지	세로 (가)	175,500

다. 시점수정

- 비교표준지 가 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
충청북도 진천군	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.09.22	1.422 (1.01422)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.171 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.145 $(1 + 0.01171) \times$ $(1 + 0.00145 \times 53/31)$ ≒ 1.01422

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(주택지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도
		도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		형상 등
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
2	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등합니다.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

연도	2023년	2024년	2025년
2	182,500	185,900	184,200

3) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
2	계획관리지역	대	세로변	약 240,000 ~ 260,000(원/㎡) 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 평가사례

(출처: 협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
1	내촌리 ***	대	담보	계획관리	가장형 평지	243,000	-
		333	2025.02.13	단독주택	세로(가)		
2	내촌리 ***	대	법원경매	계획관리	가장형 평지	246,000	본건
		314.6	2024.04.19	단독주택	세로(가)		

5) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
1	내촌리 ***	335.5	195,000,000	2023.03.22	계획관리	가장형 평지	1997.12.10
		182	244,020		대 단독주택	세로(가)	

조적조 스라브 지상1층 주택
 제조달원가 : 1,400,000 (잔가율 : 20/45(0.444), 적용단가 : 621,600)

$$\{195,000,000 - (621,600 \times 182)\} \div 335.5 \approx 244,020$$

2	내촌리 ***-*	412	230,000,000	2024.04.20	계획관리	사다리 평지	2013.05.27
		99.23	235,957		대 단독주택	세로(가)	

벽돌구조 아스팔트싱글 지상1층 단독주택
 제조달원가 : 1,720,000 (잔가율 : 35/45(0.778), 적용단가 : 1,338,160)

$$\{230,000,000 - (1,338,160 \times 99.23)\} \div 412 \approx 235,957$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매통계분석

(출처: INFOCARE)

충북 진천군 2024년 9월 ~ 2025년 8월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	85,359,280	80,860,000	94.70%	5	2	40.00%

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가사례(거래사례)의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 거래사례 '1' 를 선정하였음.

나) 평가사례를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 가 와 거래사례 1 의 비교

구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
거래사례기준 표준지가액	244,020	1.04950	1.000	1.000	256,099

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
거래사례 1	2023.03.22 ~ 2025.09.22	1.04950	충청북도 진천군 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

표준지 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
가	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 거래사례와 비교하여 개별요인 대등합니다.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 가

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 가 가액	175,500	1.01422	-	-	177,996

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	평가사례(거래사례) 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
가	256,099	177,996	1.439	1.43

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
가	1.43	43% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	가	175,500	1.01422	1.000	1.000	1.43	254,534	255,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래 사례 중 '거래사례 2' 를 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
2	내촌리 ***-*	412	230,000,000	2024.04.20	계획관리	사다리 평지	2013.05.27
		99.23	235,957		대 단독주택	세로(가)	

벽돌구조 아스팔트싱글 지상1층 단독주택
제조달원가 : 1,720,000 (잔가율 : 35/45(0.778)), 적용단가 : 1,338,160

$$\{230,000,000 - (1,338,160 \times 99.23)\} \div 412 \approx 235,957$$

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
2	2024.04.20 ~ 2025.09.22	1.03435	충청북도 진천군 계획관리지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 '2' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
2	2	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	거래사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	2	235,957	1.000	1.03435	1.000	1.050	256,265	256,000

3. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
2	255,000	256,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

IV. 건물가액 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

기준년도	구조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	자료출처
2024	벽돌조 목조지붕틀, 시멘트기와	일반주택	3급(01-01-02-01)	1,549,000	한국부동산연구원
	벽돌조 목조지붕틀, 금속기와	일반주택	3급(01-01-02-05)	1,523,000	

나. 부대설비

일련번호	설비종류	설비내역
1	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	위생 및 급배수 설비
	난방설비	난방 설비

다. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
1	1층	조적조	주택	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
1	27/45 (0.6)	-	-	0.6	1층 (주택)

3. 적용단가

일련번호	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	1층 (주택)	$1,500,000 \times (1 - 0.6) \approx 600,000$	600,000

4. 건물가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
1	1층	81.36	600,000	48,816,000	-
건물 감정평가액(합계)				48,816,000	

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	2	314.6	255,000	80,223,000	-
토지 감정평가액(합계)			80,223,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

• 건물

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련 번호	층				
1	1층	81.36	600,000	48,816,000	-
제시외 건물	㉠	(12.6)	-	6,930,000	관찰감가
	㉡	(9)	-	3,240,000	관찰감가
	㉢	(7.2)	-	4,176,000	관찰감가
	㉣	(4.2)	-	840,000	관찰감가
	㉤	(13.86)	-	7,207,200	관찰감가
	㉥	(5.5)	-	1,375,000	관찰감가
건물 감정평가액(합계)				72,584,200	

• 토지건물 합계

구분	감정평가액(원)	비고
토지건물(합계)	152,807,200	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	충청북도 진천군 이월면 내촌리	743	대	계획관리지역	314.6	314.6	255,000	80,223,000	
1	동소 [도로명주소] 충청북도 진천군 이월면 문화마을길 19-5	743	주택	조적조 슬라브지붕 단층	81.36	81.36	600,000	48,816,000	1,500,000 × 18/45
소 계								129,039,000	
(제시외건물)									
㉠	동소	743	창고	조적조 함석지붕 1층	(12.6)	12.6	-	6,930,000	관찰감가
㉡	동소	743	창고	조적조 판넬지붕 1층	(9)	9	-	3,240,000	관찰감가
㉢	동소	743	베란다	샤시조 슬라브지붕 1층	(7.2)	7.2	-	4,176,000	관찰감가
㉣	동소	743	가추	파이프조 썬라이트지붕 1층	(4.2)	4.2	-	840,000	관찰감가

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㊸	동소	743	창고	조적조 지하층	(13.86)	13.86	-	7,207,200	관찰감가
㊸	동소	743	보일러실	판넬조 판넬지붕 1층	(5.5)	5.5	-	1,375,000	관찰감가
	소 계							23,768,200	
	합 계							<u>₩152,807,200.-</u>	
				이	하	여	백	-	

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 진천군 이월면 내촌리 소재 '문화마을' 내에 위치하며 인근은 단독주택, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고, 인근 간선도로를 통한 차량 접근성은 보통인바, 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

인접지 대비 평지의 가장형 토지로서, 기준시점 현재 '단독주택' 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

북동측으로 노폭 약 7m 내외의 포장도로가 소재함.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

계획관리지역, 자연취락지구(2020-05-15), 가축사육제한구역(2025-06-27)(일부제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

후첨. '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 본건 토지상에 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재함.

7. 공부와의 차이

없 음.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

2. 교통상황

3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태

5. 도시관리계획 및 공법상제한상태

6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이

8. 임대관계

9. 기타 참고사항

8. 임대관계

-

9. 기타 참고사항

-

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 부합물 및 종물관계

7. 기타

2. 이용상태

5. 공부와의 차이

3. 부대설비

6. 임대관계

1. 건물의 구조

조적조 슬래브 지붕 단층 건물(사용승인일 : 1997.10.23)로서,

-외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등,

-내벽 : 벽지 도배 마감 및 일부 타일 붙임 마감 등,

-창호 : 샷시 창호 마감 등임.

2. 이용상태

기준시점 현재 '주택' 으로 이용중임.

3. 부대설비

위생 및 급배수 설비, 난방 설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

후첨. '사진용지' 및 '지적 및 건물개황도' 와 같이 본건 토지상에 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

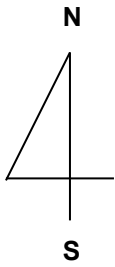
6. 임대관계

임대 미상임.

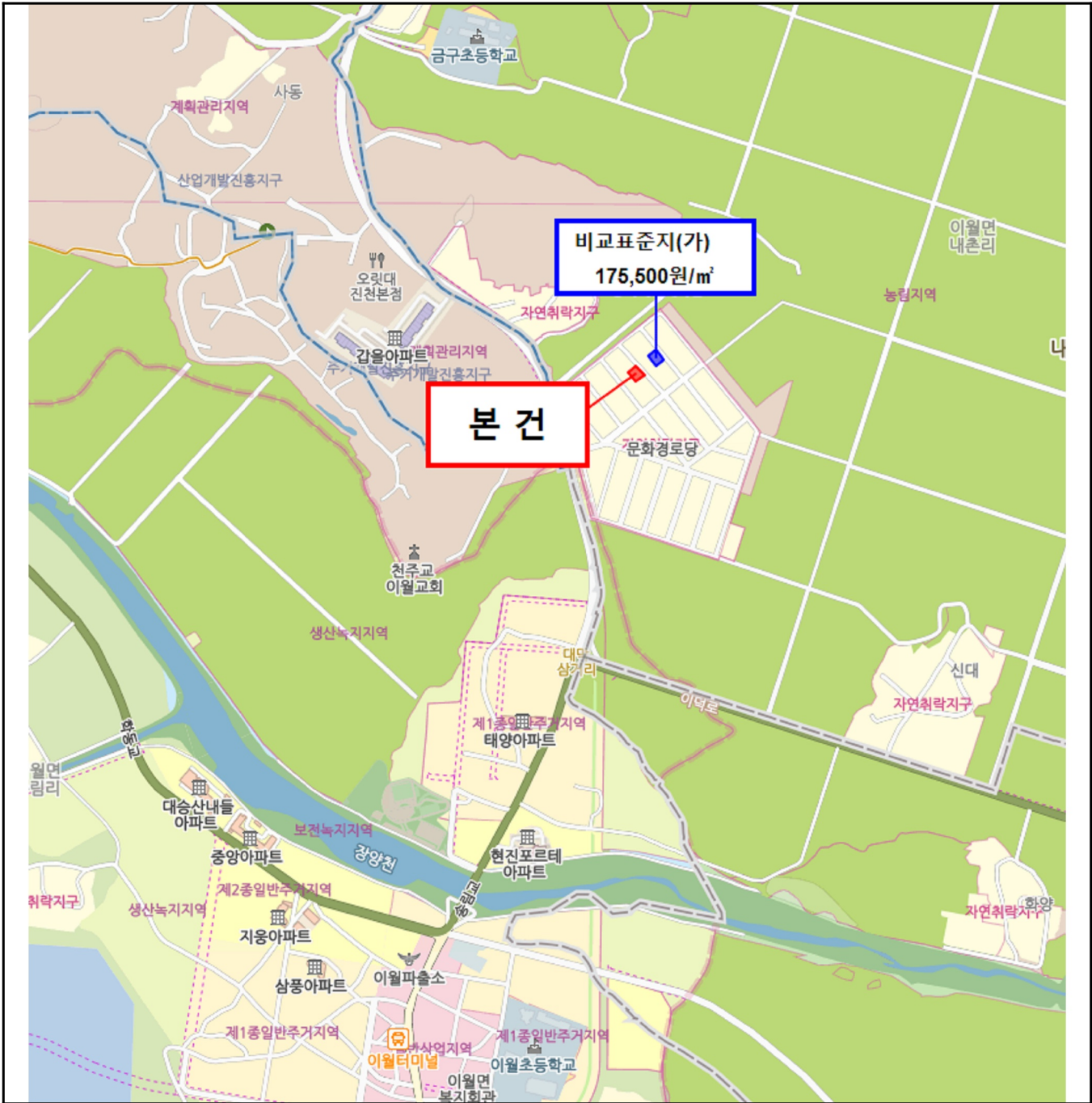
7. 기타

-

위 치 도



소재지	충청북도 진천군 이월면 내촌리 743
-----	----------------------

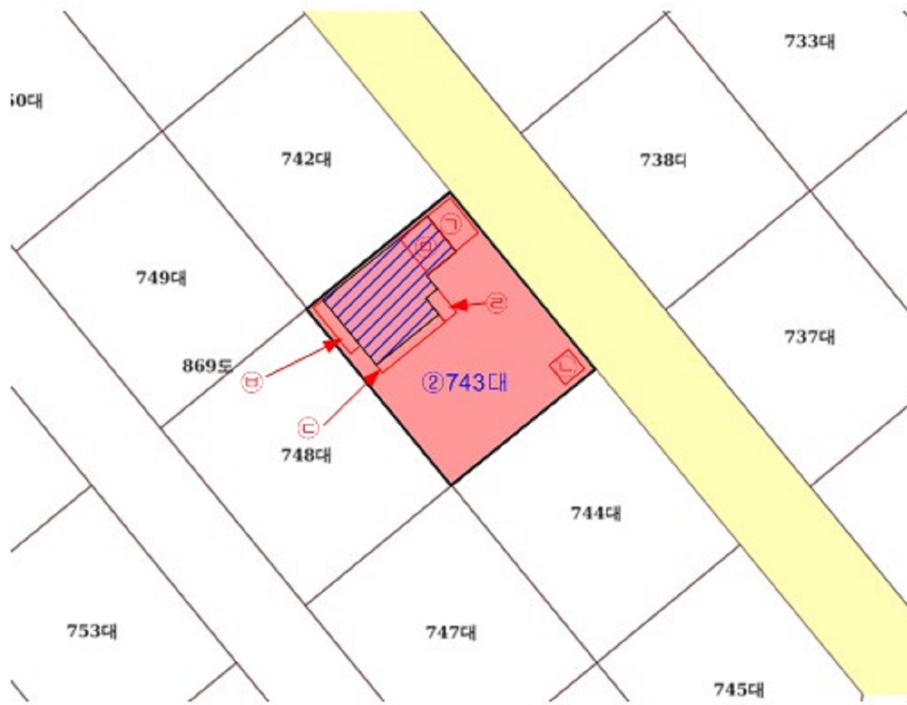





범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	--

지적 및 건물개황도



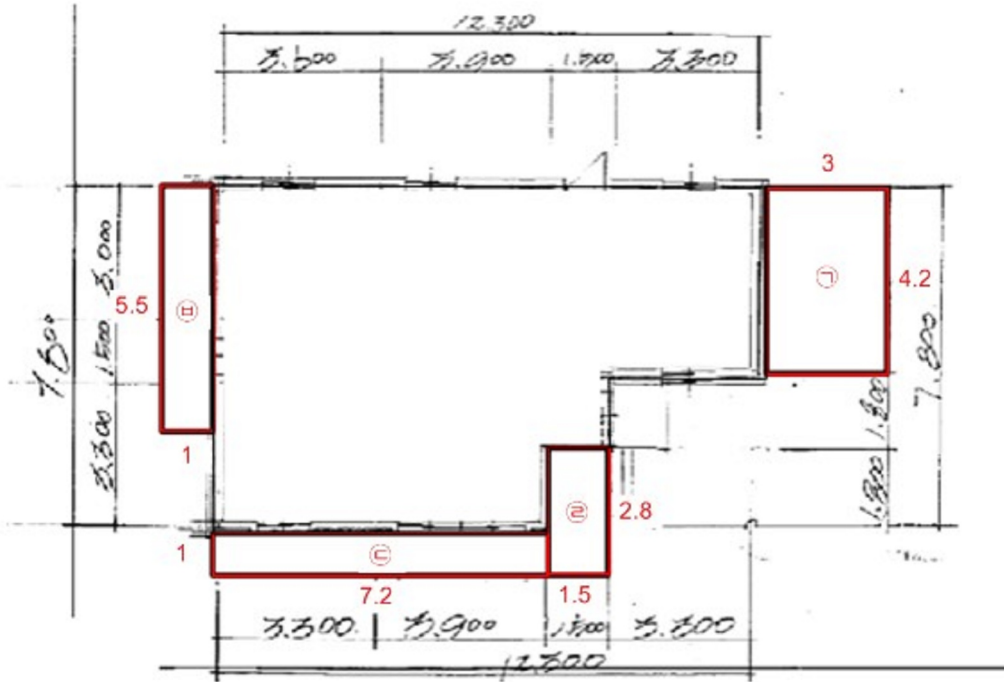
S : 축척없음



범례	 1층	 2층	 3층이상	 제시외건물
----	--	--	---	---

건물개황도

S : 축척없음



[기호 ② 1층 : 81.36㎡]



[제시외 건물]

- ㉠ 조적조 합석지붕 1층 (창고) : 약 12.6㎡
- ㉡ 조적조 판넬지붕 1층 (창고) : 약 9㎡
- ㉢ 새시조 슬래브지붕 1층 (베란다) : 약 7.2㎡
- ㉣ 파이프조 썬라이트지붕 1층 (가추) : 약 4.2㎡
- ㉤ 조적조 지하층 (창고) : 약 13.86㎡
- ㉥ 판넬조 판넬지붕 1층 (보일러실) : 약 5.5㎡

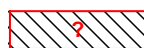
범례



1층



2층



3층이상



제시외건물

사 진 용 지



[본건 전경]



[주위 전경]



[일련번호(1) 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물㉠]



[제시외 건물㉠]



[제시외 건물㉠]

사 진 용 지



[제시외 건물㉸]



[제시외 건물㉸]



[제시외 건물㉸]