

# 감정평가서

건명	김성규 소유물건(2023타경3929)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 권순성
감정서번호	yy2306-078-1

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.

감 정 평 가 사

(인)

최 기 연

감정평가액	오억팔천육백이십팔만칠천팔백팔십원정(₩586,287,880.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 권순성		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성규 (2023타경3929)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.07.12	2023.07.05 ~ 2023.07.12	2023.07.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,061	토지	1,061	-	170,928,000
	건물	418.63	건물	418.63	-	413,559,880
	제시외건물	18	제시외건물	18	-	1,800,000
합계					₩586,287,880	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 소재 '구암저수지' 남서측 인근에 위치하는 주상용 부동산(토지 및 건물) 등으로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 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 2023.07.12.을 기준으로 평가하였습니다.

#### 2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가 방법

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

#### 1. 토지 평가

- 1) 본건 토지의 감정평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

## 2. 건물 평가

- 1) 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

## 3. 기타사항

- 1) 본건 토지 중 일련번호 (2) 지상에 소재하는 소유자 미상의 제시외건물은 구조, 시공정도 등을 참작하여 원가법으로 평가하여 본 감정평가서에 포함하였는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 본건 소재지, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 대상 부동산의 개황

일련 번호	소재지	층	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인 일자	관리 상태	비고
1	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-9, 293-19 위 지상	1~3층	418.63	일반음식점 및 다가구주택	철근콘크리트 구조 스라브지붕	2018.09.04	중	-

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
2	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-9	대	420	계획관리지역	주상용	101,800
3	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-11	답	395	계획관리지역	전	43,400
4	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-15	답	174	계획관리지역	답기타 (도로 예정지)	52,600
5	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-18	답	72	계획관리지역	답기타 (도로 예정지)	51,700

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출 근거

### 1. 토지가격 산출 개요

#### 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.

(2023.01.01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
A	광혜원면 금곡리 121-7	잡종지	1,976.0	계획관리	상업용	가장형 평지	중로각지	159,600
B	광혜원면 회죽리 375-2	전	3,254.0	계획관리	전	부정형 완경사	세로(가)	49,300

##### 2) 지가변동률 (진천군 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.05.31	0.148	
2023.05.01 ~ 2023.05.31	0.062	
2023.01.01 ~ 2023.07.12	0.232	$(1 + 0.00148) * (1 + 0.00062 * 42/31)$ ≒ 1.00232

※ 2023.06월 이후의 지가변동률 미 고시로 2023.05월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

##### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 'A' 의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사합니다.  
(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인 비교

### ① 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 (상 업 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭 및 포장,보도,계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
	자연 환경	인근 토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 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	기 타	장래의 동향
		기타

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
	경작의 편부	경사
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	형상 부정 및 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기 타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 개별요인 비교치

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
2	0.83	0.96	1.00	0.98	1.00	1.00	0.781
	기호 (2)는 비교표준지 (A) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상)에서 열세합니다.						
3	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
	기호 (3)은 비교표준지 (B) 대비 가로조건(가로의 계통 등)에서 열세합니다.						
4	0.83	0.96	1.00	1.00	1.00	0.33	0.263
	기호 (4)는 비교표준지 (A) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등), 기타조건(도로 예정지)에서 열세합니다.						
5	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.310
	기호 (5)는 비교표준지 (B) 대비 가로조건(가로의 계통 등) 및 기타조건(도로 예정지)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)](99두7968), 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 정상적인 호가 수준은 대지: @240,000원/㎡, 전답: @150,000원/㎡ 내외로 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	광혜원면 회죽리 55-26	장	공업용	계획관리	2022.03.04	담보 평가	239,000	-
나	광혜원면 회죽리 392-9	전	전	계획관리	2022.09.15	기타 평가	164,200	평균
다	광혜원면 회죽리 562-4	대	주거나지	계획관리	2022.10.01	실거래	180,985	-
라	광혜원면 회죽리 602-1	전	전	계획관리	2023.04.12	실거래	160,978	-

④ 경매통계 분석 [출처: 태인경매정보, 기간: 직전 1년]

구분	(근린상가)	
	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
충청북도	65.43	67.09
진천군	86.17	86.55

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

- 비교표준지 'A'

평가선례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	239,000	1.02449	1.00	1.212	296,762		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	1.855	1.85
	159,600	1.00232	1.00	1.000	159,970		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※1) 사례 선정 : 대상 토지와 물적 유사성 등 비교 가능성이 우세한 평가사례 (가)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 진천군 계획관리지역(22.03.04 ~ 23.07.12) 지가변동률 : 1.02449

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

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
A/가	1.10	1.00	1.03	1.07	1.00	1.00	1.212

비교표준지 (A)는 평가사례 (가) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(형상 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 1.85로 결정하였습니다.

- 비교표준지 'B'

평가사례 기준가액	선례가격 ※1)	시점수정 ※2)	지역요인 ※3)	개별요인 ※4)	산출 단가(a)	그 밖의 요인 산출 (a/b)	그 밖의 요인 결정
	164,200	1.00642	1.00	0.930	153,686		
공시지가 기준가액	공시 지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가(b)	3.110	3.10
	49,300	1.00232	1.00	1.000	49,414		

※1) 사례 선정 : 대상 토지와 물적 유사성 등 비교 가능성이 우세한 평가사례 (나)를 선정하였습니다.

※2) 시점수정 : 진천군 계획관리지역(22.09.15 ~ 23.07.12) 지가변동률 : 1.00642

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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

※4) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
B/나	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

비교표준지 (B)는 평가선례 (나) 대비 획지조건(형상 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 3.10으로 결정하였습니다.

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지 가격의 결정

일련 번호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	159,600	1.00232	1.00	0.781	1.85	231,133	<b>231,000</b>
3	49,300	1.00232	1.00	0.940	3.10	143,993	<b>144,000</b>
4	159,600	1.00232	1.00	0.263	1.85	77,834	<b>78,000</b>
5	49,300	1.00232	1.00	0.310	3.10	47,487	<b>48,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법

### 1) 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.(단위: 원/㎡)

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	기준시점 거래시점	목적	토지단가 (원/㎡)
다	광혜원면 회죽리 562-4	대	주거나지	계획관리	2022.10.01	실거래	180,985
라	광혜원면 회죽리 602-1	전	전	계획관리	2023.04.12	실거래	160,978

### 2) 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 판단됩니다.(1.00)

### 3) 지가변동률 (진천군 계획관리지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2022.10.01. ~ 2023.07.12	1.00520	거래사례 (다)
2023.04.12. ~ 2023.07.12	1.00168	거래사례 (라)

※ 2023.06월 이후의 지가변동률 미 고시로 2023.05월의 변동률을 연장 적용하였습니다.

### 4) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 소재하여 제반 지역적 요인은 대체로 유사합니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
2/다	1.00	1.00	1.32	1.00	1.00	1.00	1.320
	기호 (2)는 거래사례 (다) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세합니다.						
3/라	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
	기호 (3)은 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.						
4/다	1.00	1.00	1.32	1.00	1.00	0.33	0.436
	기호 (4)는 거래사례 (다) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 기타조건(도로 예정지)에서 열세합니다.						
5/라	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.307
	기호 (5)는 거래사례 (라) 대비 가로조건(가로의 계통 등) 및 기타조건(도로 예정지)에서 열세합니다.						

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지 가격의 결정

일련번호	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	180,985	1.00	1.00520	1.00	1.320	240,142	240,000
3	160,978	1.00	1.00168	1.00	0.930	149,961	150,000
4	180,985	1.00	1.00520	1.00	0.436	79,320	79,000
5	160,978	1.00	1.00168	1.00	0.307	49,503	50,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 토지 가격 결정

### 1) 산정된 시산가액 (단위: 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
2	231,000	240,000
3	144,000	150,000
4	78,000	79,000
5	48,000	50,000

### 2) 검토 및 토지 가격 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가 기준 평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가 기준 평가에 의한 가격으로 토지 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물 가격 산출 개요

(1) 재조달원가(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2022년)

재조달 원가	구 분	일련번호 (1)		
	구 조	철근콘크리트조/슬래브지붕		
	용 도	점포 및 상가		
	급 수	4급(4-1-5-7)		
	표준단가(원/㎡)	977,000		
부대 설비	구 분	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡) (부대설비 포함)
	1-2층	철근콘크리트조	음식점	970,000
	2-3층	철근콘크리트조	다가구주택	1,200,000
부대 설비	설비 종류		설비 내역	보정단가(원/㎡)
	위생설비		급수 및 급탕	재조달원가에 포함
	난방설비(주택 부분)		LPG가스보일러	재조달원가에 포함

(2) 감가수정

감가수정 (감가율)	일련번호		물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	비고
	1	1-3층	4/50	-	-	0.08	-

(3) 적용단가 (원/㎡)

적용단가	일련번호	층	산출내역	적용단가
	1	1-2층(음식점)	$970,000 \times 46/50 \approx 892,400$	892,000
		2-3층(주택)	$1,200,000 \times 46/50 \approx 1,104,000$	1,104,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	일련번호 (2)	420	231,000	97,020,000	-
	일련번호 (3)	395	144,000	56,880,000	-
	일련번호 (4)	174	78,000	13,572,000	-
	일련번호 (5)	72	48,000	3,456,000	-
건물	일련번호 (1)	418.63	-	413,559,880	-
제시외건물	기호 (ㄱ)	18	-	1,800,000	-
합 계				₩586,287,880	

### 2. 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지건물감정평가명세표

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 진천군 광혜원면 회죽리  [도로명주소] 충청북도 진천군 광혜원면 선수촌로 104-3	293-9, 293-19 위 지상	일반음식점	철근콘크리트 구조 스라브지붕 3층									
				1층 (일반음식점)	165.3	225.64	892,000	201,270,880	970,000 x 46/50 (음식점)				
				2층 (다가구주택)	77.28					192.99	1,100,000	212,289,000	1,200,000 x 46/50 (다가구주택)
				2층 (일반음식점)	60.34								
3층 (다가구주택)	115.71												
2	"	293-9	대	계획관리지역	420	420	231,000	97,020,000					
3	"	293-11	답	계획관리지역	395	395	144,000	56,880,000					
4	"	293-15	답	계획관리지역	174	174	78,000	13,572,000	도로 예정지				
5	"	293-18	답	계획관리지역	72	72	48,000	3,456,000	도로 예정지				
<b>소 계</b>								<b>₩584,487,880</b>					
	[제시외건물]												
ㄱ	"	293-9	창고	컨테이너하우스	18	18	-	1,800,000					
<b>소 계</b>								<b>₩1,800,000</b>					
<b>합 계</b>								<b>₩586,287,880.-</b>					
				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

본건은 충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 소재 '구암저수지' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 농촌주택, 농경지 등으로 형성된 진천선수촌 주변 농촌지대임.

## (2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 대중교통 사정은 보통시되는 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

세로장방형(기호 2,4,5) 및 사다리형(기호 3)의 토지로, 주상용 건부지(기호 2) 및 답기타(기호 3), 도로 예정지(기호 4,5)로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

- 기호 (2): 서측으로 폭 약 4미터 포장도로와 접함.
- 기호 (3): 서측으로 기호 (4,5) 도로 예정지와 접함.
- 기호 (4,5): 도로 예정지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (2~5) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부 제한구역 700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

공부상 기호 (4,5)는 지목 '답'이나, 현황은 '도로 예정지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

# 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 (1) : 철근콘크리트구조 스톱지붕 3층 건물로,  
외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감,  
내벽 : 노출콘크리트 및 벽지 등 마감,  
창호 : 알루미늄샷시창 마감 등임.

## (2) 이용상태

- 1층 및 2층 일부 : 공부상 일반음식점(현재 공실),
- 2층 일부 및 3층 : 다가구주택.

## (3) 설비내역

급수 및 급탕 겸용 위생설비, LPG가스 이용한 난방설비, 화재경보설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물 개황도' 및 '사진용지'와 같이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

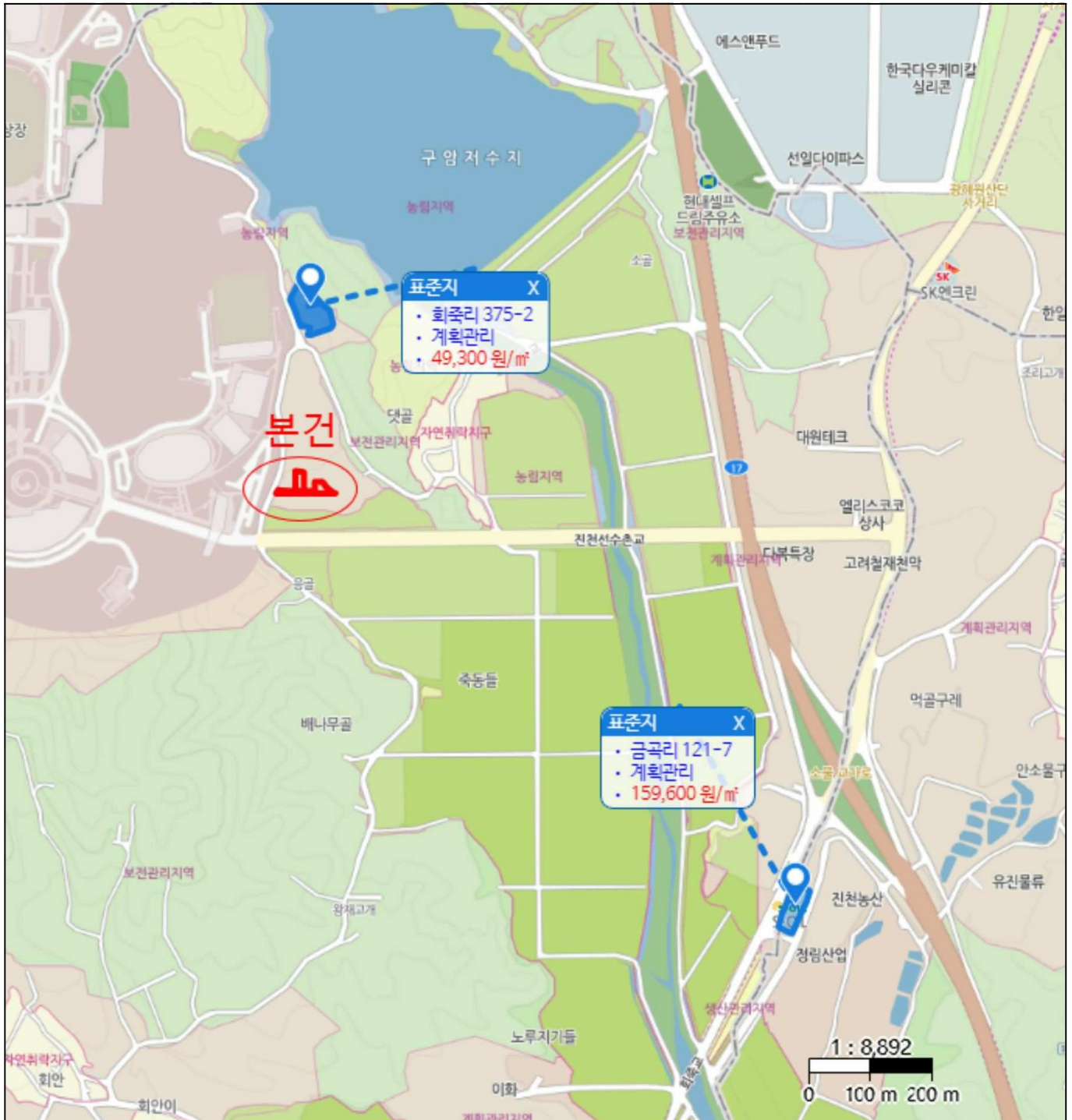
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

# 위치도



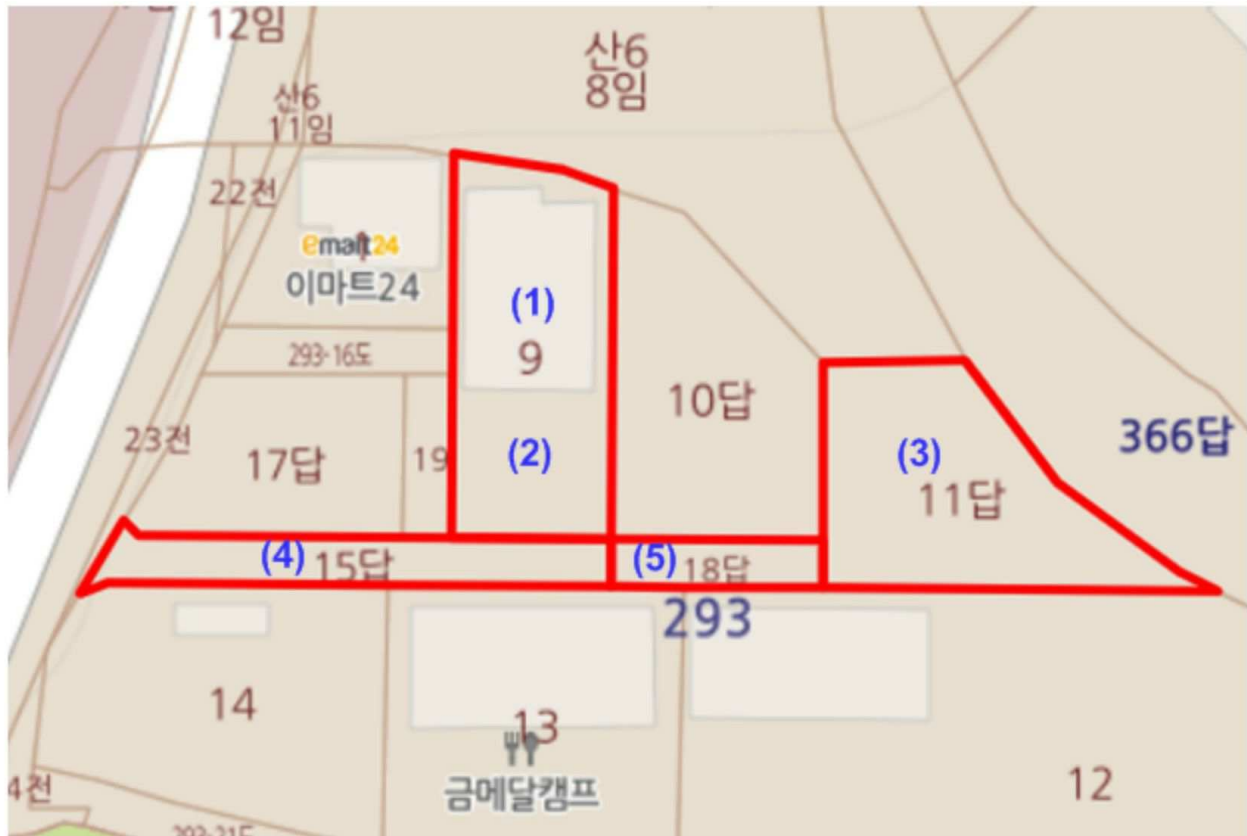
소재지	충청북도 진천군 광혜원면 회죽리 293-9 외
-----	---------------------------



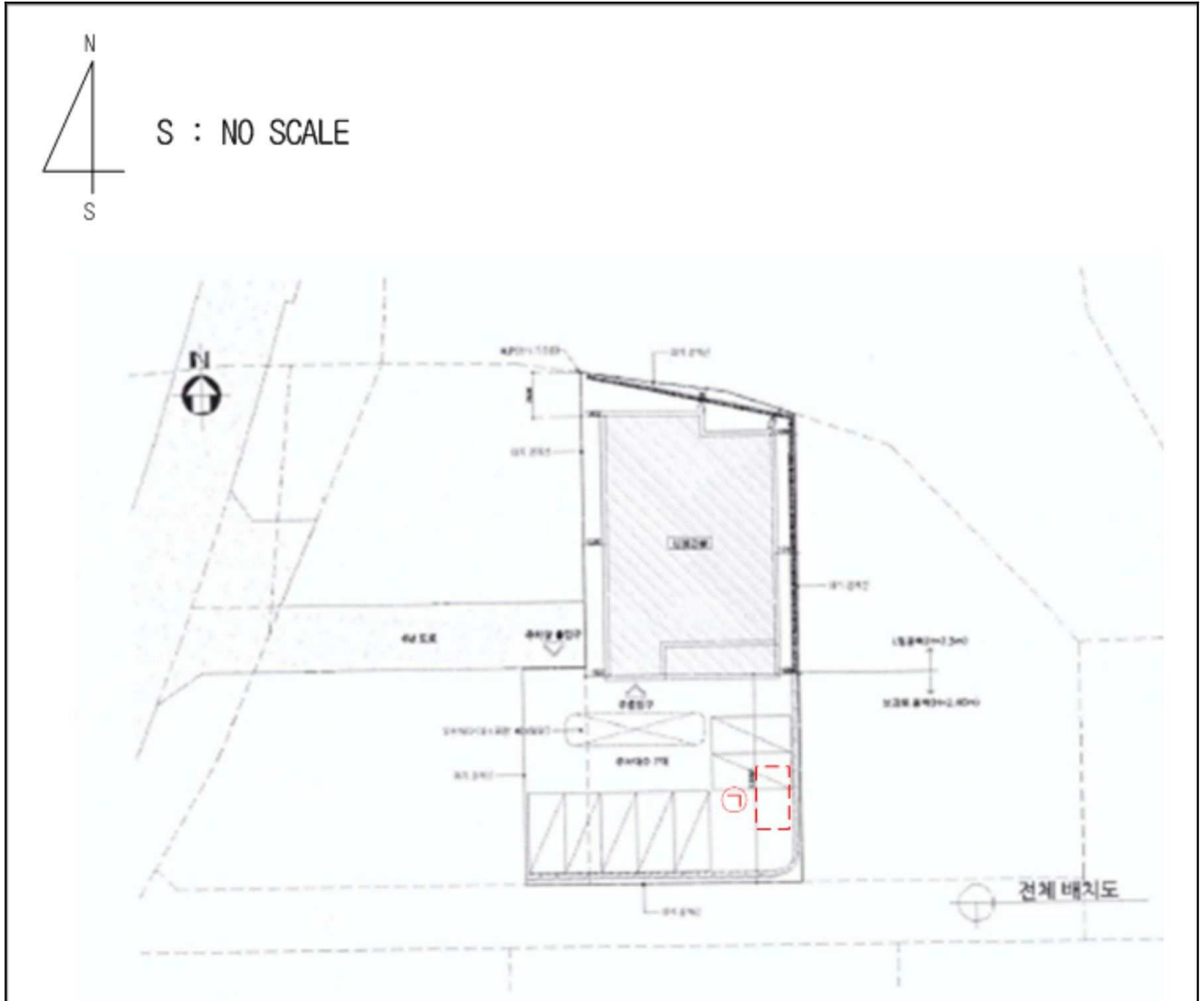
# 지 적 도



S : NO SCALE



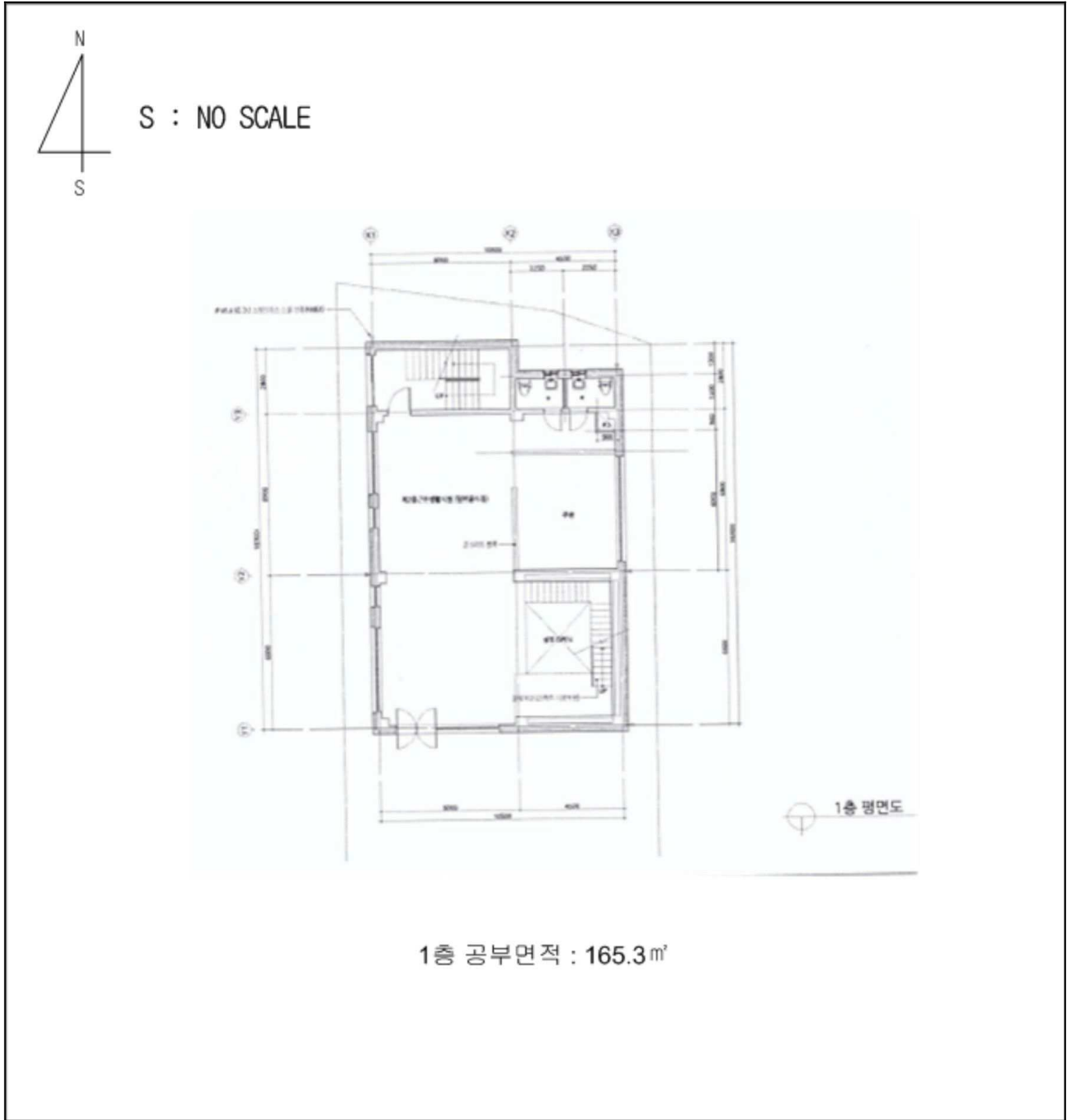
# 건물개황도



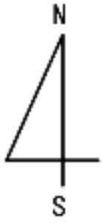
## [ 제시외건물 ]

㉠ 컨테이너하우스(참고) : 약 18㎡

# 건물개황도



# 건물개황도



S : NO SCALE



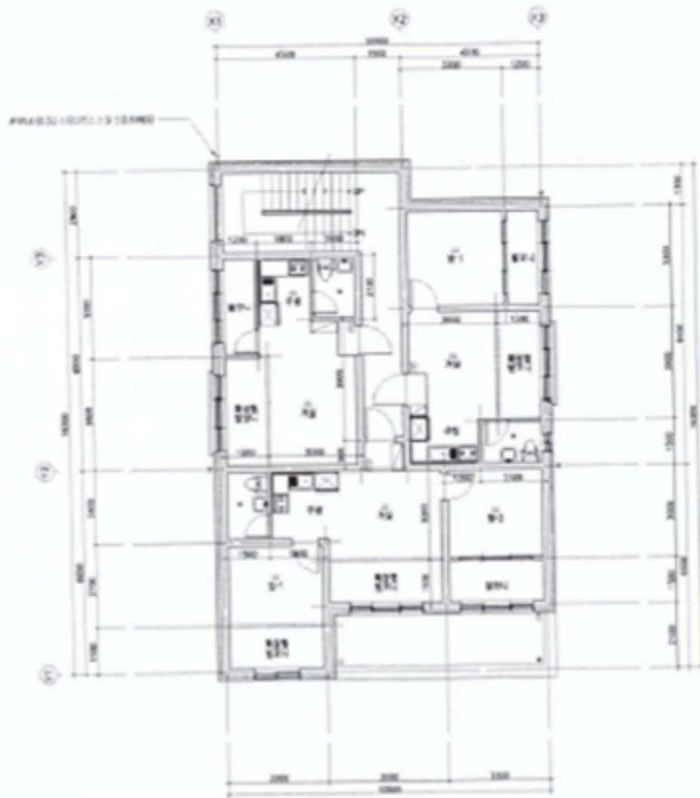
2층 평면도

2층 공부면적 : 137.62㎡

# 건물개황도



S : NO SCALE



3층 평면도

3층 공부면적 : 115.71㎡



(1-2)



(1-2)



(1-2)



(1-2)



(1) 1



(1) 1



(1) 1



(1) 2 ( )



(1) 2



(1) 3



(3)



(3)



(4)



(4)



(5)



( )