

2025타경51768

경매1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	케이에이디앤씨 주식회사 소유물건 (2025타경51768)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
평가서 번호	대화 04-2509-2-0057

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

(토지)감정평가표

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

감정평가사 한석희 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	이십일억일천삼백이십팔만오천원정 (₩2,113,285,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매1계)		
소유자 (대상업체명)	케이에이디앤씨 주식회사 (2025타경51768)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 09. 24	2025. 09. 24	2025.09.26	
평 가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	5,123	토지	5,123	-	2,113,285,000
	합 계					₩2,113,285,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	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 진천군 문백면 봉죽리 소재 "문백초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 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 09월 24일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 24일임.

5. 감정평가방법

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 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 인접토지와와의 경계가 불분명하여 정확한 경계는 추후 측량을 요하는바 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건 기호(6), (7)의 경우 후첨 '사진용지'와 같이 건축허가를 받아 건축중인 소유자 불명인 건축물 및 기타 구축물이 소재하는 바 경매 진행시 참고하시기 바람. (이로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 명세표 비교란에 병기함.)
- 본건 기호(7)의 경우 충청북도 진천군 문백면 봉죽리 742와 742-1 두 필지 일단으로 510㎡에 대하여 2024.11.05.에 건축신고가 된 상태이나 귀 법원의 제시목록에 따라 동소 742번지만을 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(11)의 경우 후첨 '사진용지'와 같이 진천군청에 확인한 결과 건축허가를 받아 건축중이었으나 현재 건축허가가 취소되어 현재 소유자 불명인 구축물이 소재하는바 경매 진행시 참고하시기 바람. (이로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 명세표 비교란에 병기함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/m ²)
1	봉죽리 704	대	522.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	사다리완경사	105,200
2	봉죽리 706	대	487.0	주거나지	계획관리지역	세각(가)	사다리완경사	105,200
3	봉죽리 708	대	236.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	가장형완경사	105,200
4	봉죽리 722	대	520.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	사다리완경사	105,200
5	봉죽리 741	대	257.0	주거나지	계획관리지역	맹지	가장형완경사	105,200
6	봉죽리 742	대	404.0	단독주택	계획관리지역	세로(가)	세장형완경사	105,200
7	봉죽리 709	대	197.0	단독주택	계획관리지역	세로(가)	가장형완경사	105,200
8	봉죽리 724	대	491.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	자루형완경사	105,200
9	봉죽리 713	대	330.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	사다리완경사	105,200
10	봉죽리 720	대	504.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	사다리완경사	105,200
11	봉죽리 721	대	663.0	주거기타	계획관리지역	세로(가)	사다리완경사	105,200
12	봉죽리 746	대	512.0	주거나지	계획관리지역	세로(가)	세장형완경사	105,200

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	봉죽리 719	496.0	대	주거나지	계획관리지역	세로(가)	사다리 완경사	105,200

(2) 선정이유

2025년 1월 1일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **비교표준지(A)**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
계획관리지역	1.416	충청북도 진천군 (25.01.01~25.09.24) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.309 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.136 $(1 + 0.01309) * (1 + 0.00136 * 24/31)$ ≈ 1.01416

※ 2025년도 08월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 주거지대

- 가로조건[가로의 폭, 구조 등의 상태 등]
- 접근조건[교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성]
- 환경조건[일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등]
- 획지조건[면적, 접면너비, 깊이, 형상 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도, 용도지역, 기타 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
2	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 비교표준지에 비하여 획지조건(접면도로의 상태 등)이 우세함.								
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
4	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
5	A	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.700
본건은 비교표준지에 비하여 가로조건(가로의 폭 등)이 열세함.								
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
8	A	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 비교표준지에 비하여 가로조건(가로의 구조 등)이 열세함.								
9	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
10	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
11	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								
12	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 비교표준지는 상호 대등함.								

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도지역	감정평가목적 등	기준시점 및 거래시점	단가 (원/㎡)	비고
평가 사례 (ㄱ)	○○○ ○○○	대	계획관리지역	시가참고	2023.08.28	404,000	-
평가 사례 (ㄴ)	○○○ ○○○	대	계획관리지역	시가참고	2023.08.28	404,000	-
거래 사례 (ㄷ)	○○○ ○○○	대	계획관리지역	실거래	2024.12.23	427,000	-
거래 사례 (ㄹ)	○○○ ○○○	대	계획관리지역	실거래	2025.02.25	373,493	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 검토

■ 사례 선정

인근 및 유사지역에 있는 사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **평가사례(ㄱ)**을 선정함.

■ 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 평가사례는 사정이 개입되어 있지 않은바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

■ 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)	계획관리지역	4.688	<p style="text-align: center;">충청북도 진천군 (23.08.28~25.09.24) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.047 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.239 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.207 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.112 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.153 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.490 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.309 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.136</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00047 * 4/31) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00207) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.02490) * (1 + 0.01309) * (1 + 0.00136 * 24/31)$ ≈ 1.04688 </p>

※ 2025년도 08월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인

비교표준지와 평가사례는 동일한바 지역요인은 상호 동일함. (1.000)

■ 개별요인

비교표준지 기호	평가사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지의 평가사례로 상호 동일함.								

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

격차율 (산식)	=	평가사례 기준 표준지 가액 : (사례×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	○○○ ○○○	404,000	-	1.04688	1.000	1.000	422,940	3.964	평가사례기준 표준지가액
A	봉죽리 719	105,200	-	1.01416	-	-	106,690		기준시점 표준지가액

인근 평가전례, 거래가능가액 수준 등을 비교·검토했던 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A 대비 <3.96배>의 보정을 요하는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
2	105,200	1.01416	1.000	1.020	3.96	430,941	431,000
3	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
4	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
5	105,200	1.01416	1.000	0.700	3.96	295,744	296,000
6	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
7	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
8	105,200	1.01416	1.000	0.900	3.96	380,242	380,000
9	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
10	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
11	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000
12	105,200	1.01416	1.000	1.000	3.96	422,491	422,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법

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

■ 사례 선정

인근 및 유사지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **거래사례(ㄷ)**을 선정함.

■ 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.

구 분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
거래사례 (ㄷ)	계획관리지역	1.504	충청북도 진천군 (24.12.23~25.09.24) (계획관리)
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.301 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.309 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.136 $(1 + 0.00301 * 9/31) * (1 + 0.01309) * (1 + 0.00136 * 24/31)$ ≈ 1.01504

※ 2025년도 08월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

■ 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
2	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		본건은 거래사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)이 우세함.						
3	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
4	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
5	ㄷ	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.700
		본건은 거래사례에 비하여 가로조건(가로의 폭 등)이 열세함.						
6	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
7	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
8	ㄷ	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
		본건은 거래사례에 비하여 가로조건(가로의 구조 등)이 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
9	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
10	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
11	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						
12	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례와 상호 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 토지	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
2	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.020	442,091	442,000
3	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
4	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
5	427,000	1.00	1.01504	1.000	0.700	303,395	303,000
6	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
7	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
8	427,000	1.00	1.01504	1.000	0.900	390,080	390,000
9	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
10	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
11	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000
12	427,000	1.00	1.01504	1.000	1.000	433,422	433,000

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.

토지 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 진천군문백면 봉죽리	704	대	계획관리지역	522	522	422,000	220,284,000	
2	동소	706	대	계획관리지역	487	487	431,000	209,897,000	
3	동소	708	대	계획관리지역	236	236	422,000	99,592,000	
4	동소	722	대	계획관리지역	520	520	422,000	219,440,000	
5	동소	741	대	계획관리지역	257	257	296,000	76,072,000	
6	동소	742	대	계획관리지역	404	404	422,000	170,488,000	지상 건물로 제한받는 총액 약: 119,341,000
7	동소	709	대	계획관리지역	197	197	422,000	83,134,000	지상 건물로 제한받는 총액 약: 58,193,000
8	동소	724	대	계획관리지역	491	491	380,000	186,580,000	
9	동소	713	대	계획관리지역	330	330	422,000	139,260,000	
10	동소	720	대	계획관리지역	504	504	422,000	212,688,000	
11	동소	721	대	계획관리지역	663	663	422,000	279,786,000	
12	동소	746	대	계획관리지역	512	512	422,000	216,064,000	
	합 계							₩2,113,285,000.-	

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

본건 토지 기호(1)~(12) 공히 충청북도 진천군 문백면 봉죽리 소재 “문백초등학교” 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 등이 혼재되어 있는바 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지 기호(1)~(12) 공히 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

1. 형태

기호 (1), (2), (4), (8), (9), (10), (11) : 사다리 완경사지임.

기호 (3), (5), (7) : 가장형 완경사지임.

기호 (6), (12) : 세장형 완경사지임.

2. 이용상태

기호 (1 ~ 5), (8 ~ 12) : 주거나지임.

기호 (6), (7) : 단독주택 부지임.

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), (3), (7), (12) : 본건 서측으로 노폭 약 4M 내외의 도로가 소재함.

기호(2) : 본건 서측 및 북측으로 노폭 약 4M 내외의 도로가 소재함.

기호(4), (6), (8), (10), (11) : 본건 동측으로 노폭 약 4M 내외의 도로가 소재함.

기호(5) : 지적상 맹지임.

기호(9) : 본건 북측으로 노폭 약 4M 내외의 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(주거근린형),
가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>

기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(주거근린형),
가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>

기호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리
및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한
법률>, 절대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형), 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(8) : 계획관리지역, 주거개발진흥지구(2019-08-30), 지구단위계획구역(2019-08-30), 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(9) : 계획관리지역, 주거개발진흥지구(2019-08-30), 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형), 성장관리계획구역(2024-04-19)(주거근린형), 지구단위계획구역(2019-08-30), 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호(10) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형),
 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 준보전산지<산지관리법>

기호(11) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형),
 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 준보전산지<산지관리법>

기호(12) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-04-19)(관리형),
 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2017-04-28)(문백초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

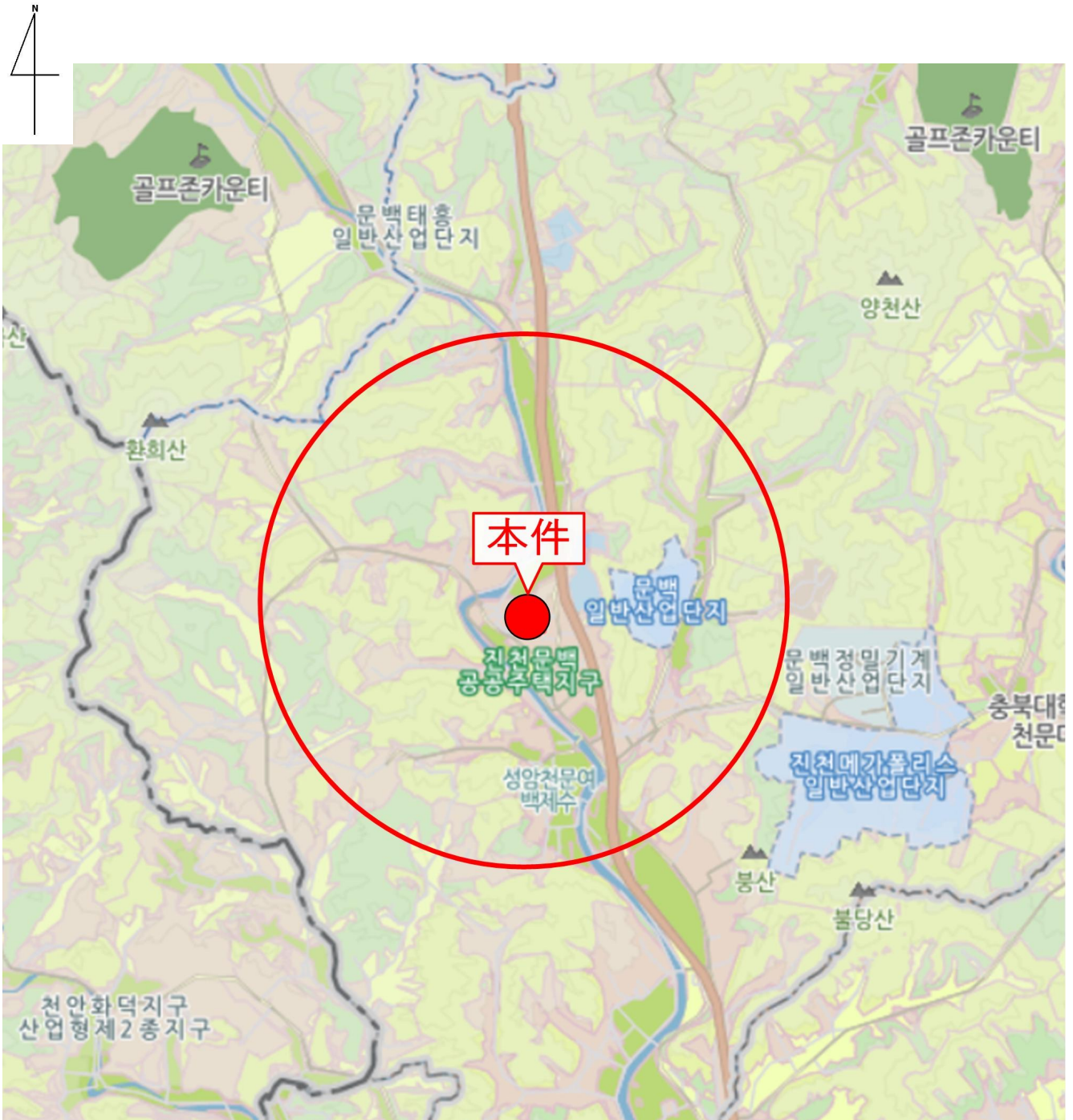
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

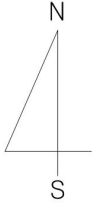
위 치 도

소재지

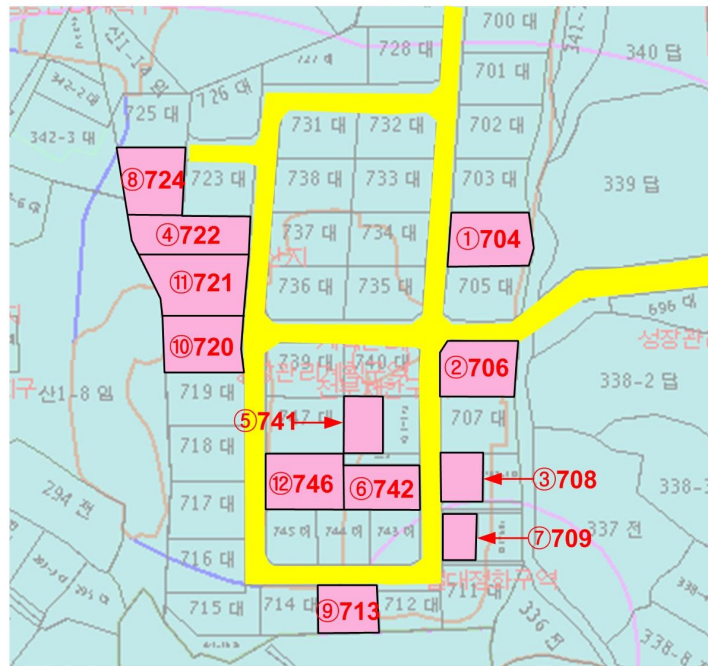
충청북도 진천군 문백면 봉죽리 704외



지 적 도



S = 1 / 2,400



번 례

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

현 황 사 진



【 기호 (1) 】



【 기호 (2) 】

현 황 사 진



【 기호 (3) 】



【 기호 (4), (11) 】

현 황 사 진

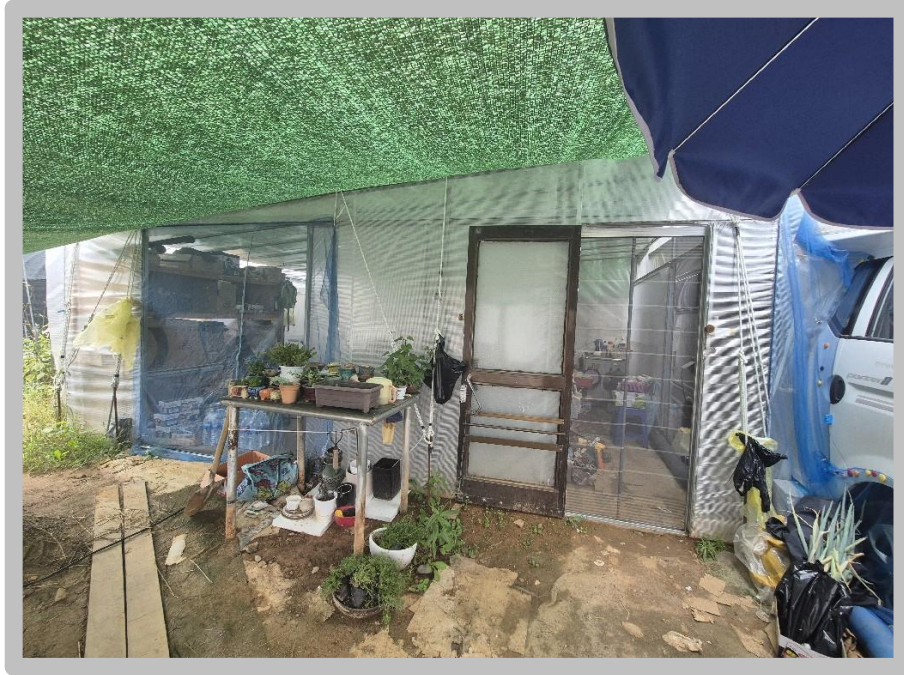


【 기호 (5) 】



【 기호 (6) 및 지상 건물 】

현 황 사 진



【 기호 (6) 지상 구축물 】



【 기호 (6) 지상 구축물 】

현 황 사 진



【 기호 (7) 및 지상 건물 】



【 기호 (8) 】

현 황 사 진



【 기호 (9) 】



【 기호 (10) 및 지상 구축물 】

현 황 사 진

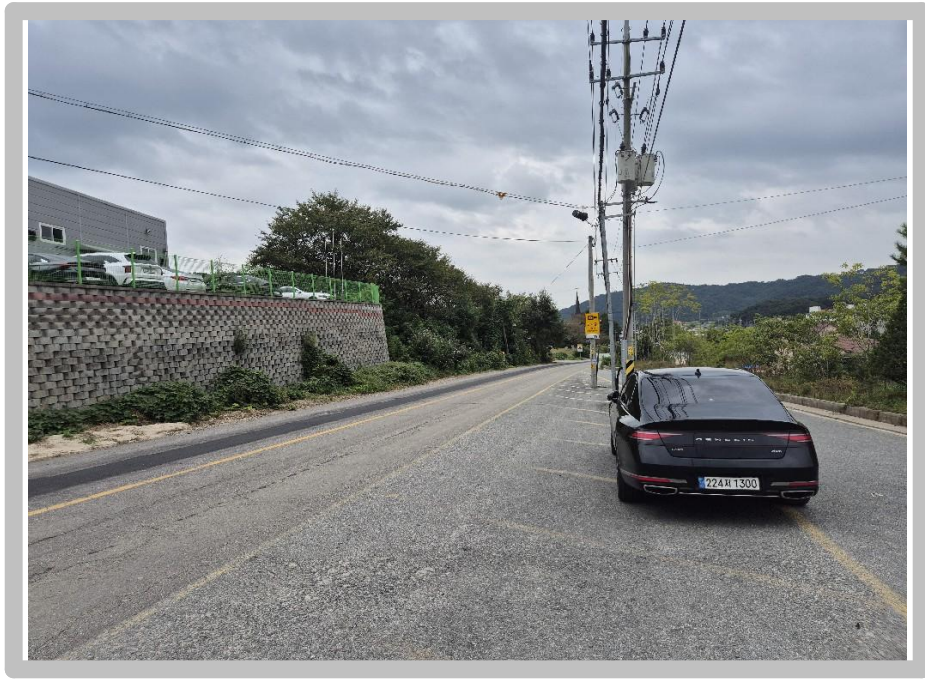


【 기호 (12) 】



【 본건 소재지 진입로 】

현 황 사 진



【 주위 환경 】