

감정평가서

건명	고재호 외 1명 소유물건(2024타경 121500)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅종
감정서번호	JW241107

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.

장원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	삼십구억삼천구십구만칠천원정 (₩3,930,997,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고재호 외 1명 (2024타경121500)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 06	2024. 11. 26 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,217,000,000
	토지	3,658 12,622 433 × ----- 17,320	토지	3,973.55	-	2,713,997,000
	합계					₩3,930,997,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (2)	동소	670	대	지4층	2,496.0621		347,000,000	비준가액 공용부분 포함
				중심상업지역	4,748.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제지층 제비1006호	64.7982	64.7982		
				1 소유권대지권	22.0488 4,748.7×---- 4,748.7	22.0488		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 104,100,000 242,900,000	
합 계							₩1,217,000,000.-	
					이	하	여	백

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	
(3)	세종특별자치시 조치원읍 신안리	79-8	답	생산녹지지역	500	500	988,000	494,000,000	
(4)	세종특별자치시 금남면 도남리	11-2	전	계획관리지역	1,879	1,879	728,000	1,367,912,000	
(5)	"	11-3	전	계획관리지역	12,622 433 × --- 17,320	315.55	240,000	75,732,000	고재호, 이선희 지분 현황 도로등
(6)	"	84	전	보전관리지역	1,279	1,279	607,000	776,353,000	
합 계								₩2,713,997,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

기호(1)은 세종특별자치시 대평동 소재 “금호중학교” 동측 인근에 위치하는 “해들마을4단지” 제418동 제25층 제2501호, 기호(2)는 세종특별자치시 어진동 소재 “맑은뜰근린공원” 동측 인근에 위치하는 “세종에비뉴힐에이” 제지층 제비1006호, 기호(3)은 세종특별자치시 조치원읍 신안리 소재 “홍익대학교 세종캠퍼스” 동측 인근에 위치하는 토지, 기호(4)~(6)은 세종특별자치시 금남면 도남리 소재 “금강수목원” 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 구분건물

가) 기호(1)

소재지	세종특별자치시 대평동 704		
건물명, 층, 호수	해들마을4단지 제418동 제25층 제2501호		
용도	아파트		
사용승인일	2018.08.14		
면적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	109.8712	100.2748	87.1138

※공용면적: 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나) 기호(2)

소재지	세종특별자치시 어진동 670		
건물명, 층, 호수	세종에비뉴힐에이 제지층 제비1006호		
공부상 용도	판매시설		
사용승인일	2016.11.11		
면적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	64.7982	82.913	22.0488

※공용면적: 집합건축물대상상 공용부분 면적의 합계임.

2) 토지

기호	소재지	지번	지목	사정면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	'2024 개별공시지가
(3)	세종특별자치시 조치원읍 신안리	79-8	답	500	휴경지	생산 녹지	사다리 평지	579,200
(4)	세종특별자치시 금남면 도남리	11-2	전	1,879	휴경지	계획 관리	부정형 평지	236,000
(5)	세종특별자치시 금남면 도남리	11-3	전	433×12,622/17,320 ≒ 315.55	도로등	계획 관리	부정형 평지	271,100
(6)	세종특별자치시 금남면 도남리	84	전	1,279	전	보전 관리	부정형 평지	175,600

나. 주위환경

기호(1) 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 교육시설, 관공서 및 근린공원 등이소재하는 지역임.

기호(2) 주위는 근린생활시설, 상업·업무용건물, 관공서, 아파트단지 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

기호(3) 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 교육시설, 주상나지 및 농경지 등이 소재하는 지역임.

기호(4)~(6) 주위는 단독·다세대주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 및 수목원 등이 소재하는 지역임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

기호(1) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>.

기호(2) 중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3) 도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>, 중점경관관리구역((국도1호선 조치원구간) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

기호(4) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(5) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(6) 보전관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 12. 06일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건中 기호(5) 토지는 공유지분으로서, 고재호·이선희 지분만을 평가하되 지분자별 위치확인이 되지 않아 공유 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 귀 원 의뢰목록상의 면적과 지분비율에 의하였음.

다. 본건 토지의 지적 경계 및 이용상황 등은 개략적인 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 정확한 경계 등의 측량은 지적측량 등의 절차가 필요하다고 사료되며, 측량결과에 따라 가격변동이 있을수 있으니 경매 진행시 참고 바람.

라. 본건中 기호(1) 구분건물은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 의견목측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지

가. 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 평가방법

- 1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 구분건물

가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 적용 평가방법

- 1) **거래사례비교법** : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) **시산가액 조정** : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 ‘토지·건물 배분비율표’를 기준하였음.(필요시 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함)]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 구분건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근·유사지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#가	대평동 7**	해들마을*단지 /4**동	3층/ 3**호	98.1108	77.7893	680,000,000	2024.08.13
							2018.08.14
#나	어진동 6**	세종에비뉴힐 **/-	지층/ 비1***호	87.7077	29.8441	379,500,000	2023.02.10
							2016.11.11

나. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 기호(1)

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 아파트 매매가격지수를 기준으로 아래와 같이 시점 수정치를 산출하였음.

기호	구분	아파트매매가격지수 (2021년 6월지수 100을 기준)	시점수정치 산출
#가	세종 특별자치시	2024.08.13 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 72.41 2024.12.06 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 71.97	71.97/72.41 ≒0.99392

2) 기호(2)

한국부동산원이 발표하는 "상업용부동산(집합상가) 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점 수정치를 산출하였음.

기호	시군구	자본 수익률	거래시점 기준시점	시점수정치 산출
#나	세종 특별자치시	-0.861%	2023.02.10 ~ 2024.12.06	2023년 01분기 : -0.18 2023년 02분기 : 0.08 2023년 03분기 : -0.12 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : -0.13 2024년 02분기 : -0.23 2024년 03분기 : -0.17 2024년 04분기 : -0.17 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0018*50/90)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)$ $* (1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0017*67/92)$ ≒ 0.99139

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

1) 기호(1) / 거래사례 #가

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.15	본건이 거래사례대비 층별·향별 및 위치별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	누 계	1.150	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 기호(2) / 거래사례 #나

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.25	본건이 거래사례대비 위치별 효용, 주출입구 및 엘리베이터와의 거리 등에서 우세함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.250	

마. 비준가액

기호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
(1)	680,000,000	1.00	0.99392	1.150	109.8712	98.1108	870,412,729	870,000,000
(2)	379,500,000	1.00	0.99139	1.250	64.7982	87.7077	347,449,385	347,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 가격 참고자료

<유사물건 평가전례>

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
대평동 7**	해들마을*단지 /4**동	20층/ 20**호	109.8712	87.1138	조세	860,000,000	2023.12.22
							2018.08.14
어진동 6**	세종에비뉴힐 **/-	지층/ 비1***호	179.85	61.1972	담보	815,000,000	2019.05.09
							2016.11.11

3. 구분건물 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
(1)	세종특별자치시 대평동 704 해들마을4단지 제418동 제25층 제2501호	109.8712	870,000,000
(2)	세종특별자치시 어진동 670 세종에비뉴힐에이 제지층 제비1006호	64.7982	347,000,000
합 계			1,217,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경, 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(2024. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	36110 -409	조치원읍 신안리 78-2	주유소 용지	980	상업용	생산 녹지	광대 한면	사다리 평지	819,300
B	36110 -1395	금남면 도남리 4-2	답	1,425	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	259,700
C	36110 -1398	금남면 도남리 107-1	전	2,543	전	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	158,200

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	비 고
생산녹지	2.219	세종특별자치시 (24.01.01~24.12.06) (녹지) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.996 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.188 $(1 + 0.01996) * (1 + 0.00188 * 36/31)$ ≈ 1.02219
계획관리	3.175	세종특별자치시 (24.01.01~24.12.06) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.854 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.269 $(1 + 0.02854) * (1 + 0.00269 * 36/31)$ ≈ 1.03175
보전관리	2.022	세종특별자치시 (24.01.01~24.12.06) (보전관리) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.854 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142 $(1 + 0.01854) * (1 + 0.00142 * 36/31)$ ≈ 1.02022

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가) 상업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나) 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	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
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조상의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경·자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(3)	A	1.00	1.00	1.00	0.75	0.85	1.00	0.638
	본건이 표준지대비 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
(4)	B	-	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	본건이 표준지대비 행정적조건(표준지 일부 하천구역 등)에서 우세함.							
(5)	B	-	1.00	1.00	1.00	1.01	0.33	0.333
	본건은 현황 도로로서 인근토지의 1/3 이내로 평가함.							
(6)	C	-	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	본건이 표준지대비 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207,2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가진례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 그 밖의 요인 보정내역

가) 사례의 선택

본건 및 표준지의 인근지역에 소재하며, 위치·주위환경·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 비교사례를 사례로 선정함.

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
#1	조치원읍 신안리 7*-*	주유소 용지	980	생산녹지	2024.11.08	1,550,000	담보
#2	금남면 도남리 1*	전	709	계획관리	2024.06.01	695,000	법원 경매
#3	금남면 원봉리 4**	답	721	보전관리	2023.07.19	275,000	공매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,550,000	1.00176	1.000	1.000	1,552,728		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	1.854	1.85
	819,300	1.02219	-	-	837,480		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(A)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#1)를 선정함.

²⁾ 시점수정 (24.11.08~24.12.06 세종특별자치시, 녹지): 0.176% (1.00176)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례와 대등함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

< 표준지 B >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	695,000	1.01760	1.000	1.020	721,377		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	2.692	2.69
	259,700	1.03175	-	-	267,945		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(B)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#2)를 선정함.

²⁾ 시점수정 (24.06.01~24.12.06 세종특별자치시, 계획관리): 1.760% (1.01760)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 행정적조건(표준지 일부 하천구역 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 형상 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근	환경·자연	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	1.020

감정평가액 산출근거 및 결정의견

< 표준지 C >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	275,000	1.03139	1.000	2.100	595,628		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	3.690	3.69
	158,200	1.02022	-	-	161,399		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(C)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#3)를 선정함.

²⁾ 시점수정 (23.07.19~24.12.06 세종특별자치시, 보전관리): 3.139% (1.03139)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 행정적조건은 대체로 유사하며, 접근조건(농로의 상태, 취락 및 교통시설과의 접근성 등) 및 환경·자연조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근	환경·자연	획지	행정	기타	
1.50	1.40	1.00	1.00	1.00	2.100

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(3)	819,300	1.02219	1.000	0.638	1.85	988,478	988,000
(4)	259,700	1.03175	1.000	1.010	2.69	727,981	728,000
(5)	259,700	1.03175	1.000	0.333	2.69	240,018	240,000
(6)	158,200	1.02022	1.000	1.020	3.69	607,473	607,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

본건 인근지역에 소재하며, 위치·주위환경·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 사례로 선정함.

[자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적	거래시점	거래가격(원)	비고
#나	조치원읍 신안리 8*-**	생산녹지	대	544	2022.02.25	868,000,000	토지건물 매매사례
	토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액		900,000 × 26/40 × 158.4 ≒ 92,664,000		사용승인 2007.04.11	
	토지추정단가	(868,000,000-92,664,000) / 544 ≒ @1,425,250					
#다	금남면 도남리 3-*	계획관리	전	690	2021.11.05	417,400,000 (@604,928)	토지만의 매매사례

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

기호	용도 지역	지가변동률 (%)	비 고
#가	녹지	8.038	<p style="text-align: center;">세종특별자치시 (22.02.25~24.12.06) (녹지)</p> <p style="text-align: center;"> 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.676 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.753 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.631 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.692 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.770 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.507 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.482 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.215 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.074 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.182 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.054 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.468 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.996 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.188 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00676 * 4/28) * (1 + 0.00753) * (1 + 0.00631)$ $* (1 + 0.00692) * (1 + 0.00770) * (1 + 0.00507)$ $* (1 + 0.00482) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00074)$ $* (1 - 0.00182) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.01468)$ $* (1 + 0.01996) * (1 + 0.00188 * 36/31)$ ≈ 1.08038 </p>
#나	계획 관리	13.921	<p style="text-align: center;">세종특별자치시 (21.11.05~24.12.06) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;"> 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.817 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.965 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 6.054 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 2.392 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.854 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.269 </p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00817 * 26/30) * (1 + 0.00965) * (1 + 0.06054) * (1$ $+ 0.02392) * (1 + 0.02854) * (1 + 0.00269 * 36/31)$ ≈ 1.13921 </p>

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교(본건/거래사례)

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경·자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
(3)	#가	1.00	1.00	1.00	0.75	0.85	1.00	0.638
	본건이 사례대비 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
(4)	#나	-	0.95	1.05	1.05	1.00	1.00	1.047
	본건이 사례대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하나, 환경·자연조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
(5)	#나	-	0.95	1.05	1.05	1.00	0.33	0.346
	본건은 현황 도로로서 인근토지의 1/3 이내로 평가함.							
(6)	#다	-	1.03	1.05	1.05	0.75	1.00	0.852
	본건이 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경·자연조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세하나 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(3)	1,425,250	1.00	1.08038	1.000	0.638	982,400	982,000
(4)	604,928	1.00	1.13921	1.000	1.047	721,530	722,000
(5)	604,928	1.00	1.13921	1.000	0.346	238,442	238,000
(6)	604,928	1.00	1.13921	1.000	0.852	587,147	587,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액

가. 시산가액 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
(3)	988,000	982,000
(4)	728,000	722,000
(5)	240,000	238,000
(6)	607,000	587,000

나. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 적정하다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액

기호	결정단가 (원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
(3)	988,000	500	494,000,000
(4)	728,000	1,879	1,367,912,000
(5)	240,000	315.55	75,732,000
(6)	607,000	1,279	776,353,000
합 계			2,713,997,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 합계

구분	사정면적(㎡) 등	감정평가액	비고
구분건물	2개호	1,217,000,000	기호(1)·(2)
토지	3,973.55	2,713,997,000	기호(3)~(6)
합계		3,930,997,000	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(1) 세종특별자치시 대평동 소재 "금호중학교" 동측 인근에 위치하는 "해들마을4단지" 제418동 제25층 제2501호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 교육시설, 관공서 및 근린공원 등이소재하는 지역임.

기호(2) 세종특별자치시 어진동 소재 "맑은뜰근린공원" 동측 인근에 위치하는 "세종에비뉴힐에이" 제지층 제비1006호로서, 주위는 근린생활시설, 상업·업무용건물, 관공서, 아파트단지 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

기호(1) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 26층 건내 제25층 제2501호로서,
 (사용승인일: 2018.08.14)
 외벽: 몰탈위 페인트 및 일부 석재붙임 등 마감
 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
 창호: 샷시창호 등.

기호(2) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건내 제지층 제비1006호로서,
 (사용승인일: 2016.11.11)
 외벽: 석재붙임 및 강화유리 등 마감
 내벽: 몰탈위 페인트 등 마감
 창호: 샷시창호 등.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 이용상태

기호(1): 본건은 아파트로 이용중임.
 기호(2): 판매시설(현황 공실: 일부 가구 등이 적치된 상태)로 이용중임.

(5) 설비내역

기호(1) 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음.
 기호(2) 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1) 대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.
 기호(2) 대체로 사다리형의 토지로서, 업무시설·판매시설·근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1) 단지 주위로 대로 및 중로 등에 접함.
 기호(2) 단지 주위로 대로, 중로 및 소로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(2) 중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

기호(3) 세종특별자치시 조치원읍 신안리 소재 "홍익대학교 세종캠퍼스" 동측 인근에 위치하고, 주위는 근린생활시설, 단독·다가구주택, 교육시설, 주상나지 및 농경지 등이 소재하는 지역임.

기호(4)~(6) 세종특별자치시 금남면 도남리 소재 "금강수목원" 북측 인근에 위치하고, 주위는 단독·다세대주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 및 수목원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호(3)~(6): 본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(3): 사다리형의 평지로서, 휴경지 상태임.

기호(4): 부정형의 평지로서, 휴경지 상태임.

기호(5): 부정형의 평지로서, 도로 등으로 이용중임.

기호(6): 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(3): 서측으로 로폭 약 35미터 내외의 포장도로와 접함.

기호(4): 북측으로 로폭 약 6미터의 비포장 도로[기호(4)] 및 서측으로 로폭 약 3~4 미터의 현황 비포장 도로를 통해 왕복2차선 포장도로를 이용중임.

기호(5): 현황 도로 등으로 이용중임.

기호(6): 남서측으로 84-5번지(소유자: 세종특별자치시, 지목: 전) 등에 접한 왕복2차선 포장도로를 이용중임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(3) 도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>, 중점경관관리구역((국도1호선 조치원구간) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

기호(4) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(5) 계획관리지역, 성장관리계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(6) 보전관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

(6) 제시목록 외의 물건

--

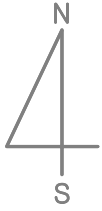
(7) 공부와의 차이

기호(5)는 지목 "전"이나 현황 "도로 등"으로 이용중임.

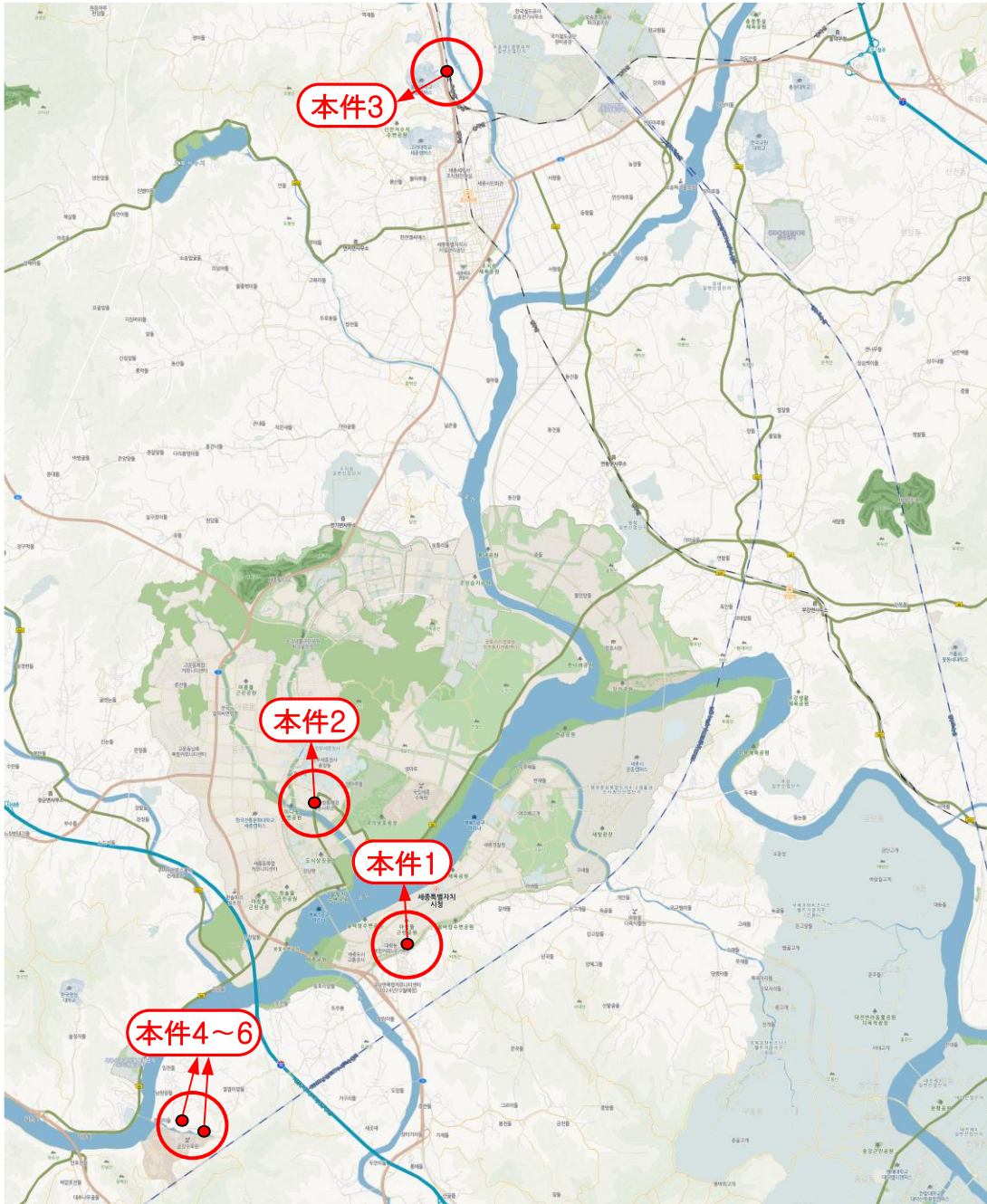
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 대평동 704 (해들마을4단지 제418동 제25층 제2501호) 외
-----	--



상세위치도 I



소재지	세종특별자치시 대평동 704 (해들마을4단지 제418동 제25층 제2501호)
-----	--



[호별배치도]

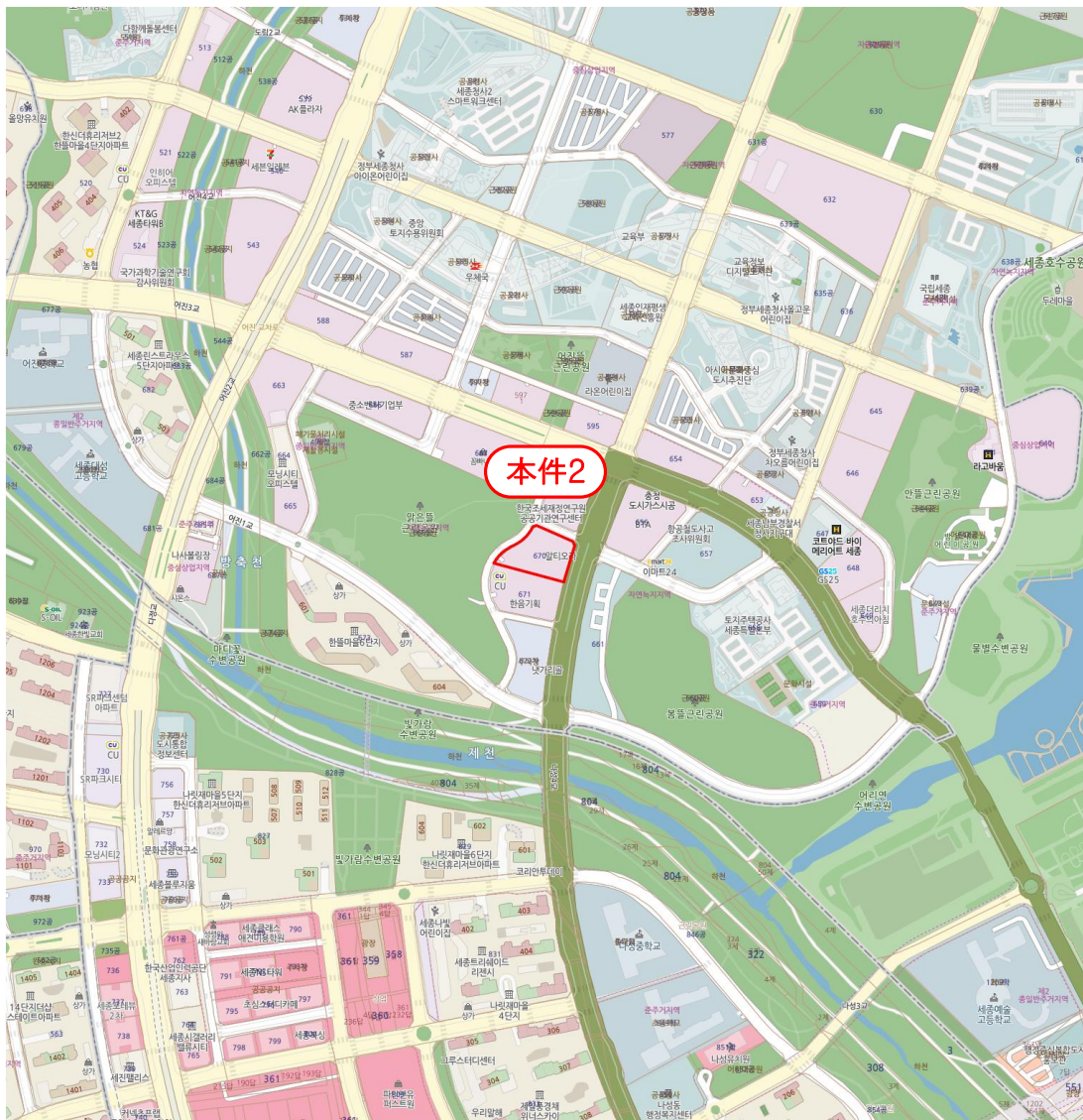


상세위치도 II

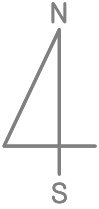


소재지

세종특별자치시 어진동 670
(세종에비뉴힐에이 제지층 제비1006호)

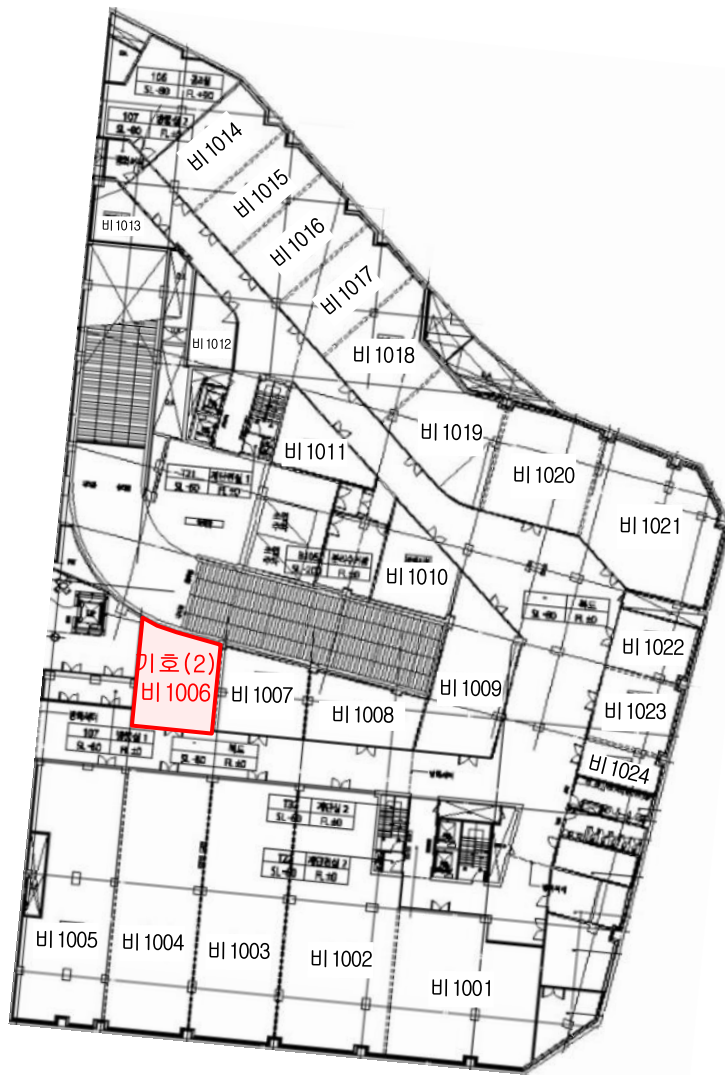


호 별 배 치 도

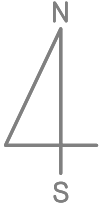


소 재 지

세종특별자치시 어진동 670
(세종에비뉴힐에이 제지층 제비1006호)



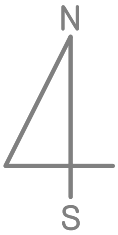
상세 위치도 Ⅲ



소재지	세종특별자치시 조치원읍 신안리 79-8
-----	-----------------------

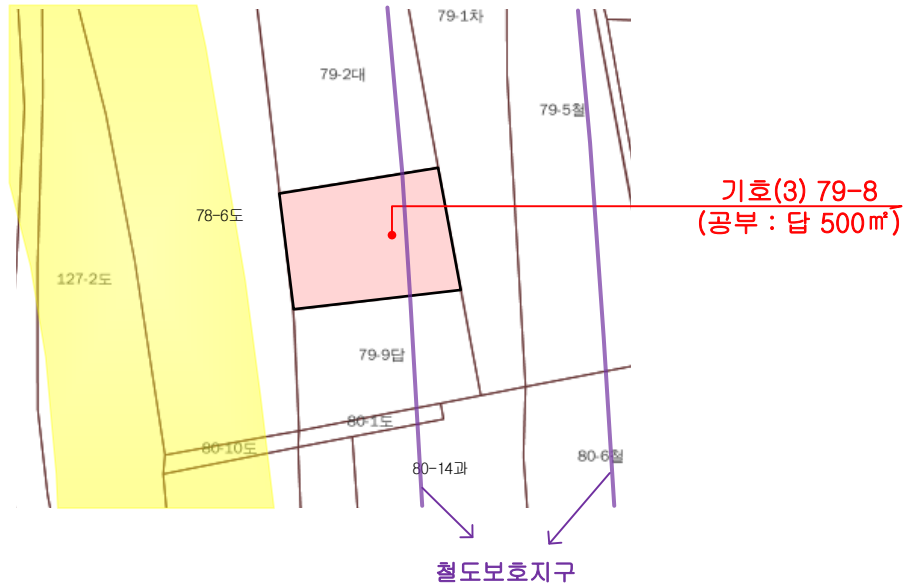


지 적 개 황 도 I












S : 1/1200

세종특별자치시 조치원읍
신안리 79-8



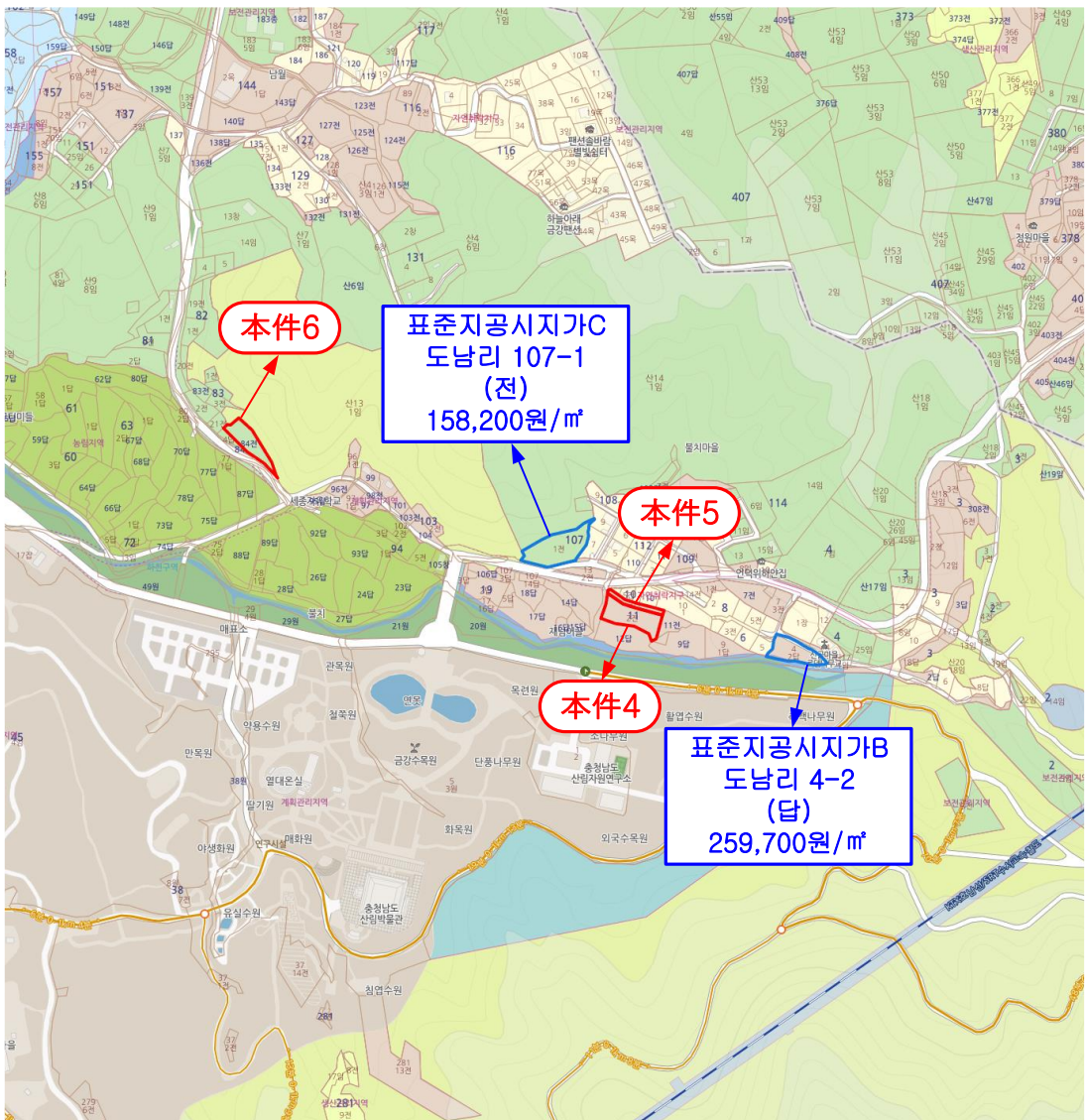
범 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

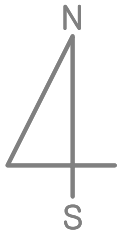
상세 위치도 IV



소재지	세종특별자치시 금남면 도남리 11-2 외
-----	------------------------

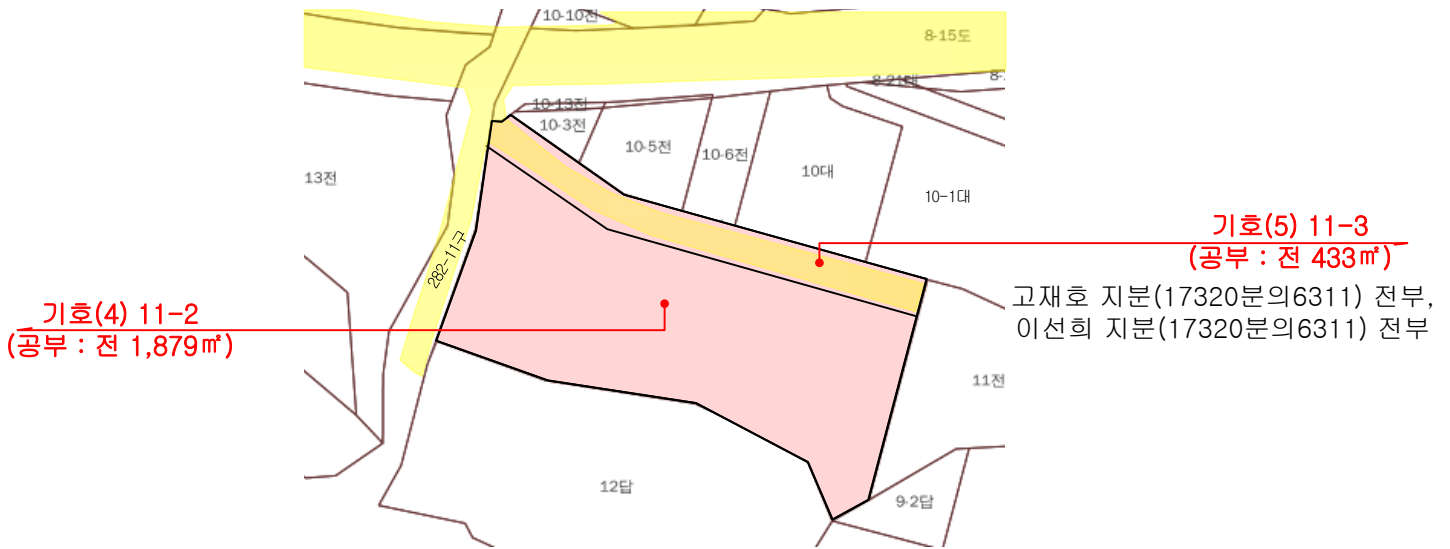


지 적 개 황 도 Ⅱ












S : 1/1200

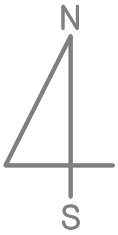
세종특별자치시 금남면
도남리 11-2 외



범 례

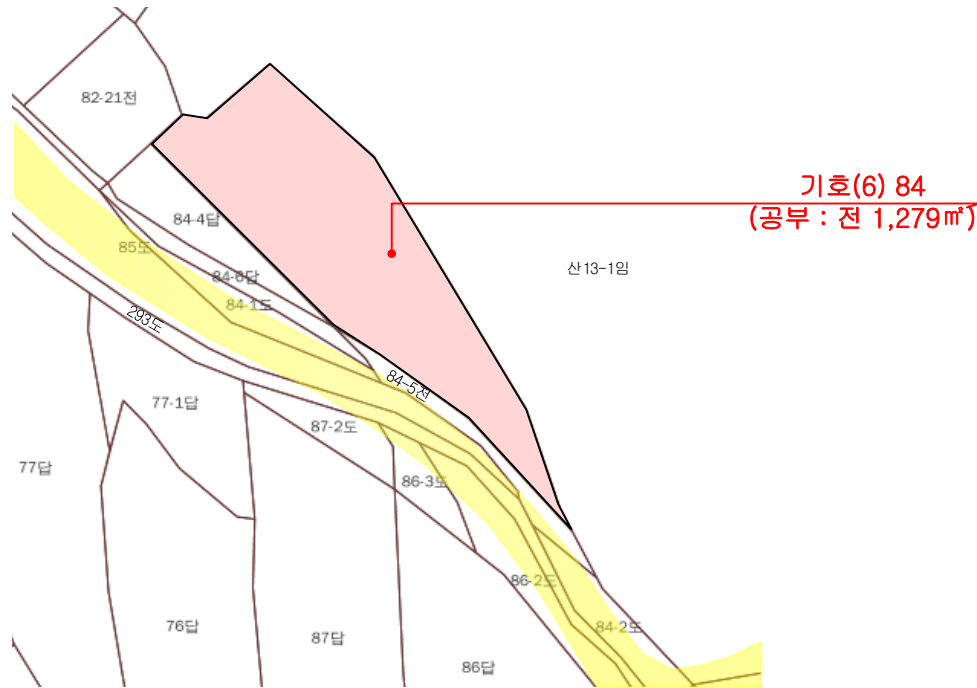
- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

지 적 개 황 도 Ⅲ












S : 1/1200

세종특별자치시 금남면
도남리 84



범 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

사 진 용 지



기호(1) 해들마을4단지 418동 전경

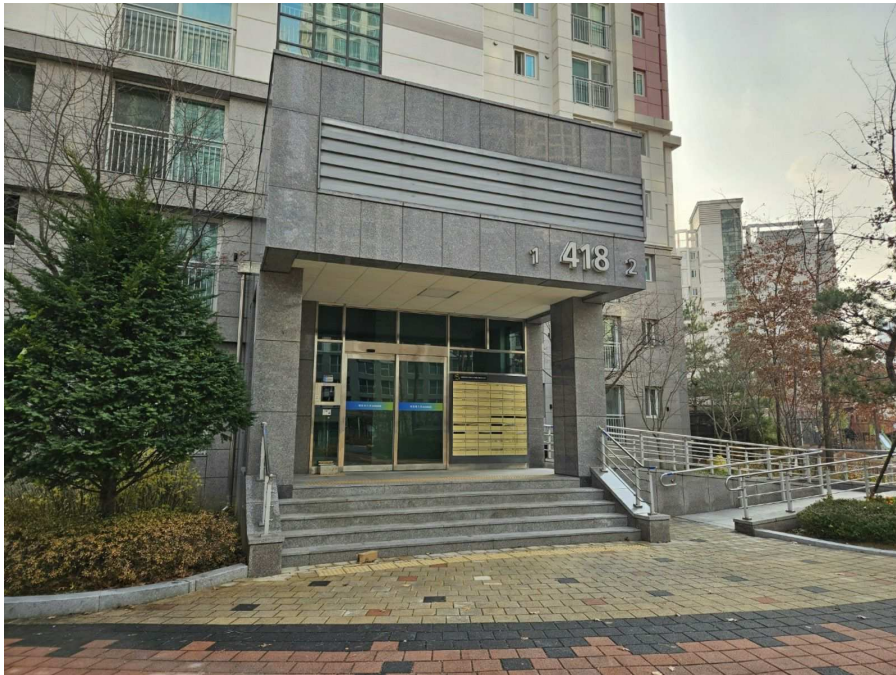


기호(1) 해들마을4단지 418동 전경

사 진 용 지



기호(1) 현관



기호(1) 공동출입구

사 진 용 지



기호(2) 세종에비뉴힐에이 전경



기호(2) 세종에비뉴힐에이 전경

사 진 용 지



기호(2) 세종에비뉴힐에이 전경

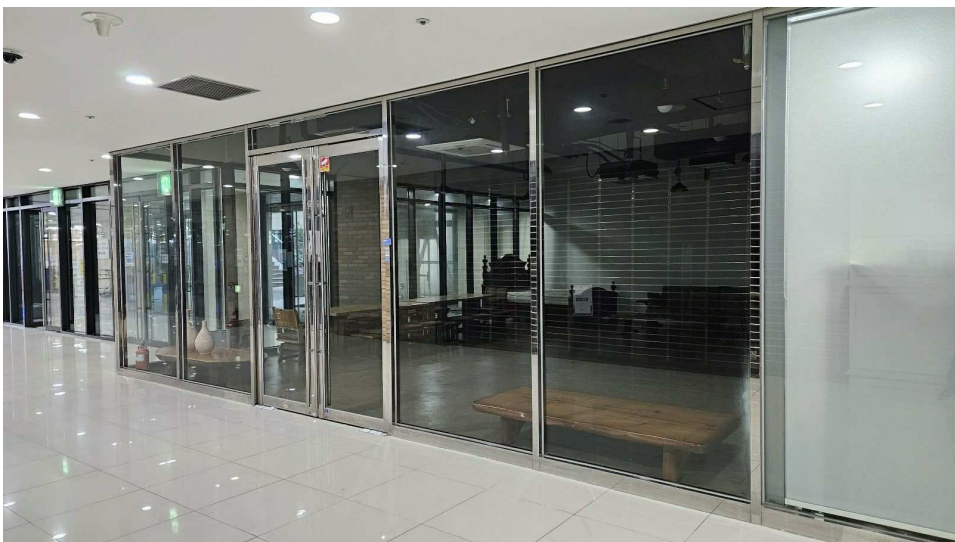


기호(2) 세종에비뉴힐에이 전경

사 진 용 지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(2) 내부

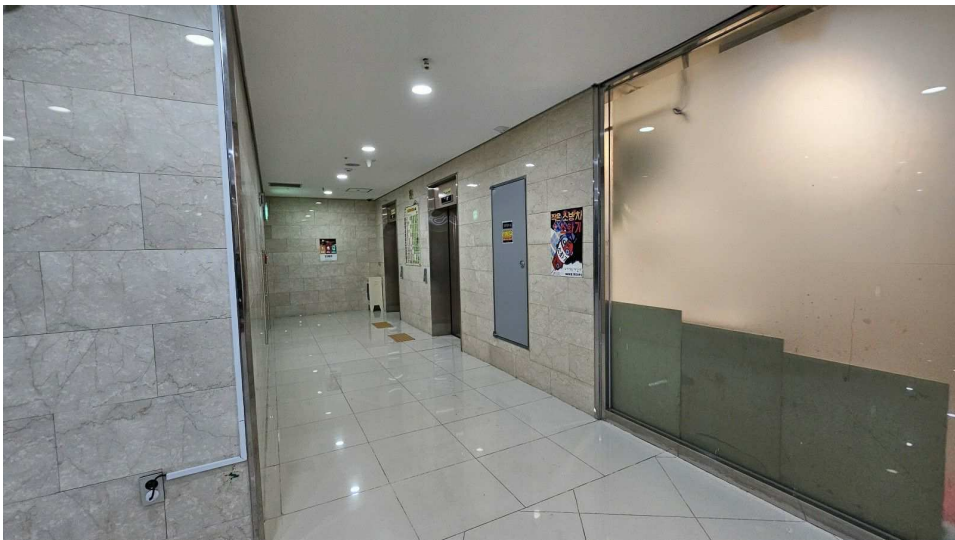


기호(2) 복도

사 진 용 지



기호(2) 복도

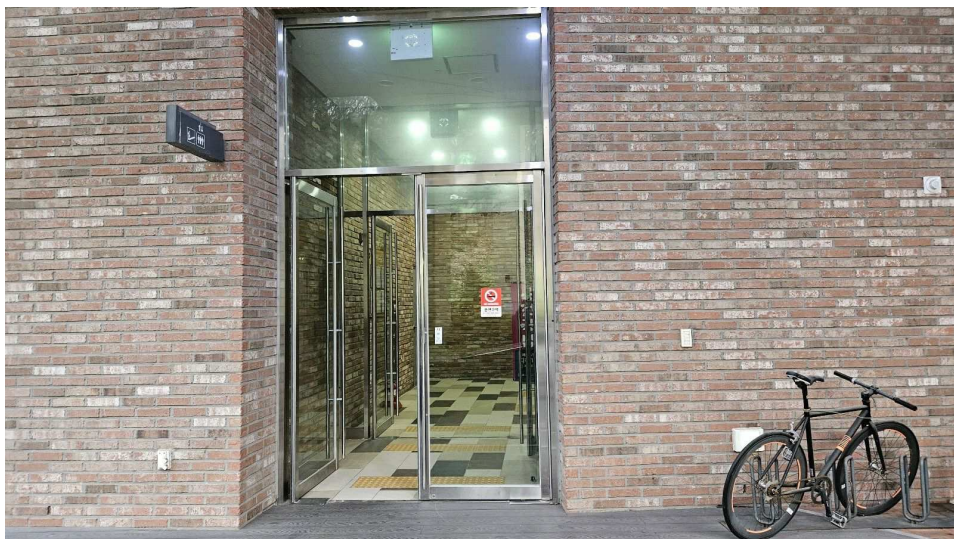


기호(2) 지1층 홀

사진용지

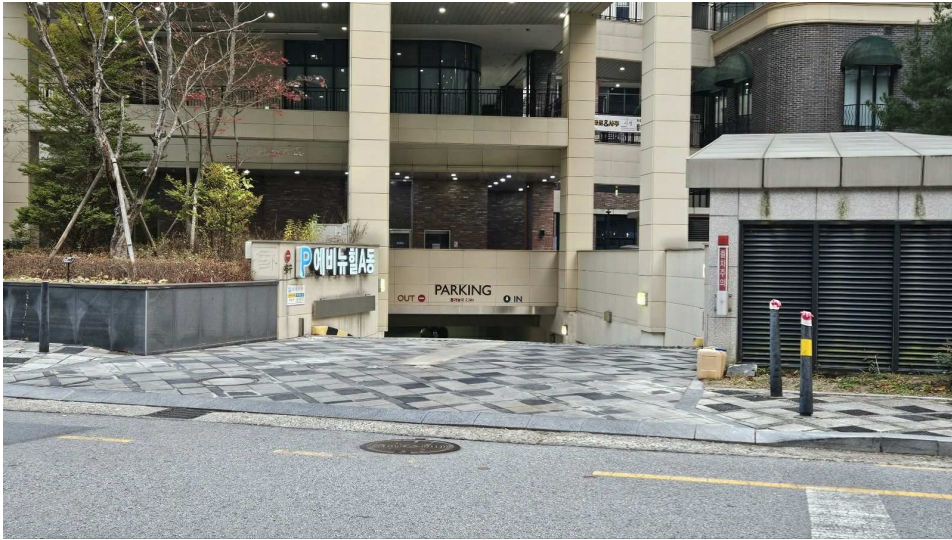


기호(2) 공동출입구

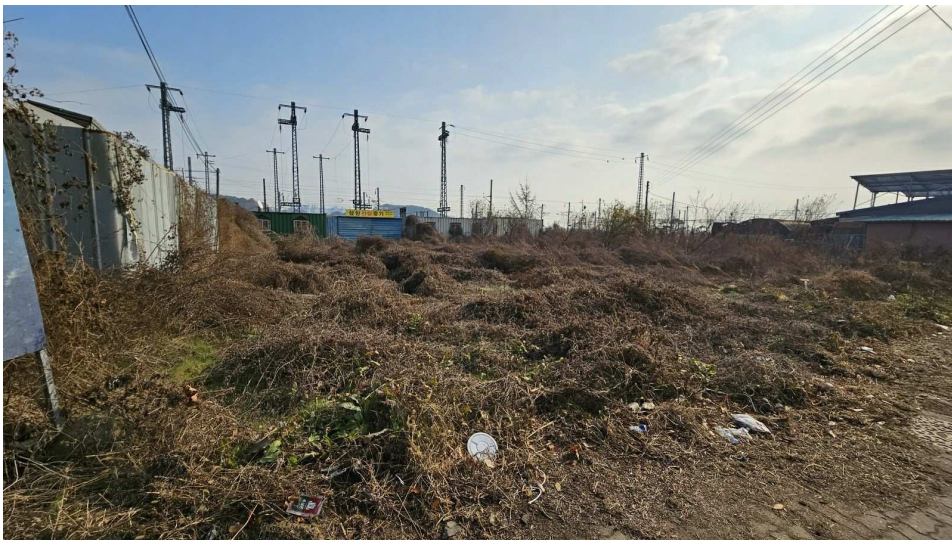


기호(2) 공동출입구

사 진 용 지

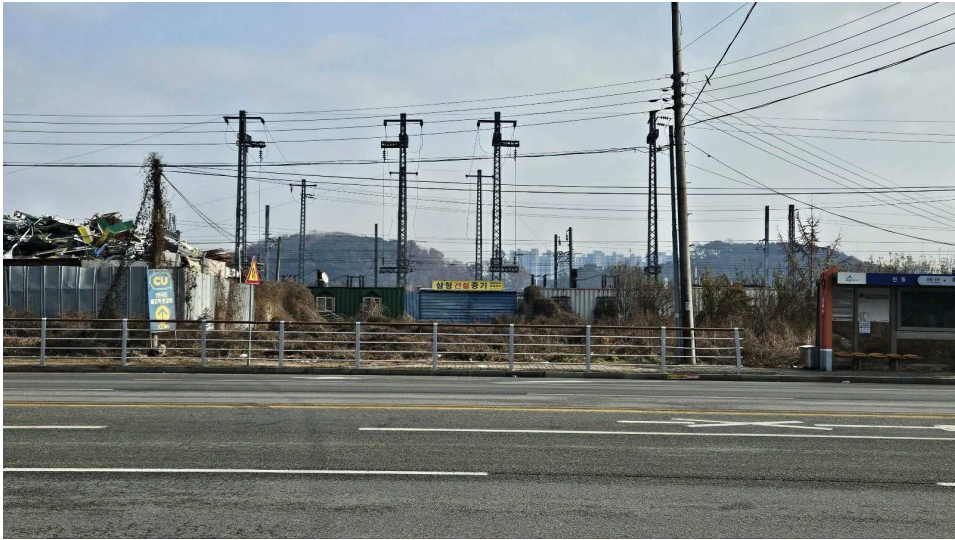


기호(2) 주차장출입구

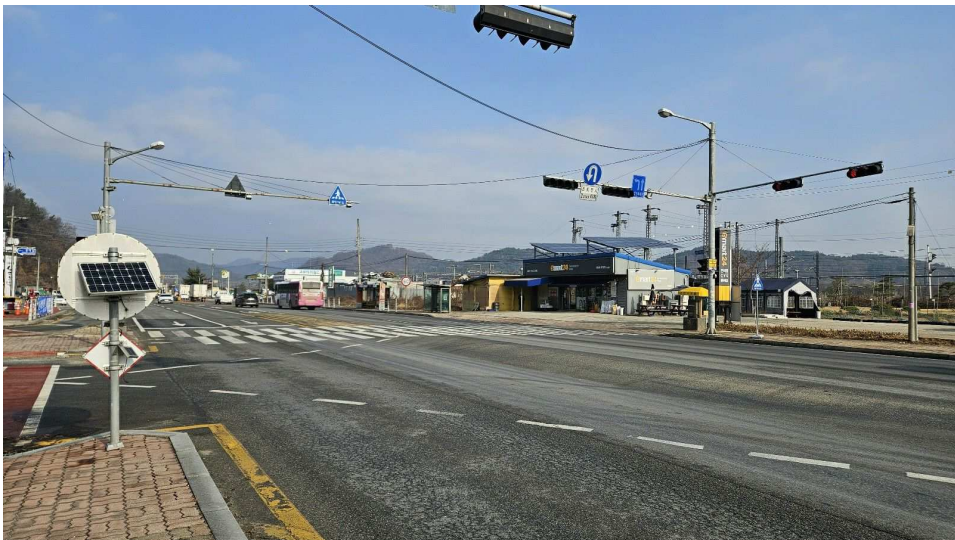


기호(3) 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(3) 주변전경

사 진 용 지



기호(3) 주변전경

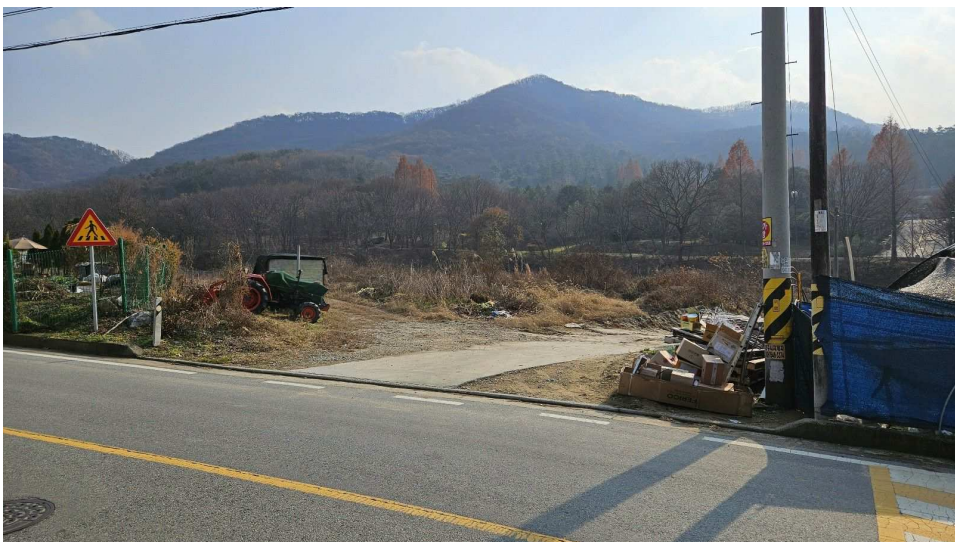


기호(4) · (5) 전경

사 진 용 지



기호(4) · (5) 전경



기호(4) · (5) 진입로

사 진 용 지

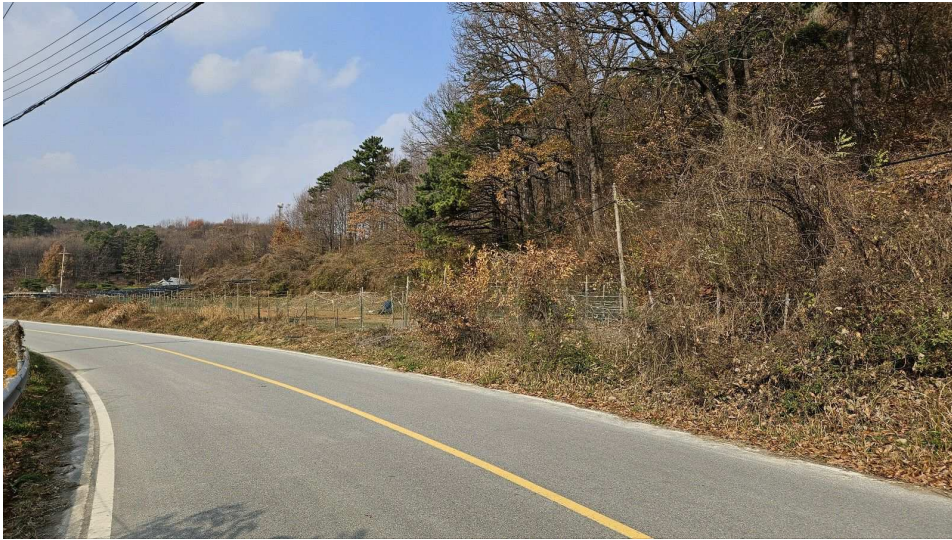


기호(4) · (5) 주변 전경

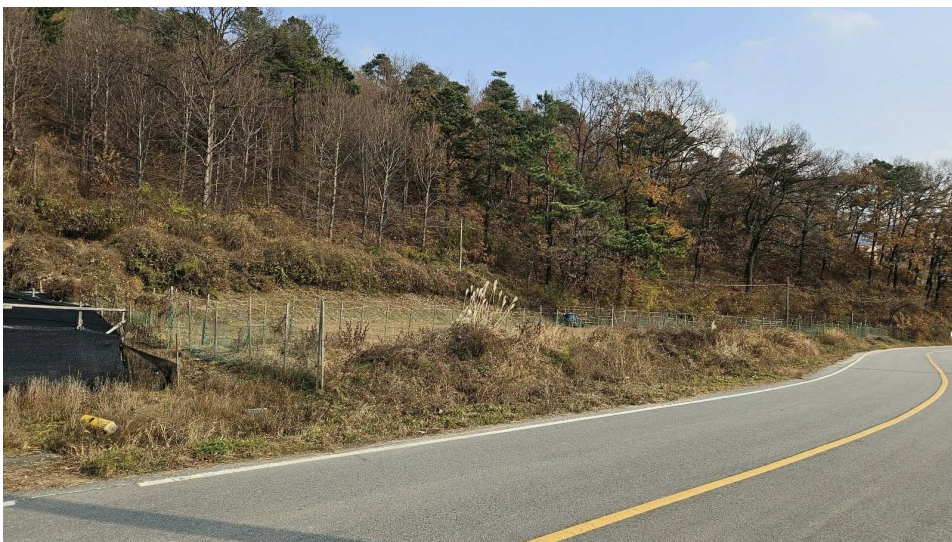


기호(6) 전경

사 진 용 지



기호(6) 전경



기호(6) 전경

사 진 용 지



기호(6) 주변전경



기호(6) 주변전경