

감정평가서

Appraisal Report

세종특별자치시 장군면 대교리 515-12 외
(부동산)


최진형 氏 소유 물건

NF2025-0401-0005

2025-04-11

대전지방법원 경매6계

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 **나라감정평가법인**

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



(,) 가

가	가	가	가	가	가
			78	167	()
()		가			()

가	(\606,235,480. -)				
		가	()		
	6	가	가		
	(2025 2484)	가	-		
	-	2025.04.08	2025.04.01~ 2025.04.08	2025.04.11	
가	(公簿)()			가	
	(m ²)		(m ²)	가	
	323		323	-	558,467,000
	98.28		98.28	466,000	45,798,480
	(18.4)		18.4	-	1,970,000
					\606,235,480. -

가	가	가	가	가	가
			167	167	()
		가			()

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 515-12외 1필지		
물건종류	토지, 건물	건물구조	기호(2) : 조적조 스라브지붕
용도지역	계획관리지역	이용상황	기호(1) : 단독주택
개별공시지가	기호(1) : 721,200원/m ²	도로조건	기호(1) : 세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	323	-	558,467,000	92.1%
건물	98.28	466,000	45,798,480	7.6%
제시외건물	(18.4)	-	1,970,000	0.3%
합계			606,235,480	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
계획관리	국도주변 농촌지대	단독주택	세로변	1,800,000원/m ² 내.외 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "구석마을" 내에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였고, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 08일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 01일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 04월 08일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(3)은 공유지분 토지로서 지분의 위치확인이 불가하여 전체를 기준한 평균단가를 적용한 후 면적은 공부상 지분비율로 사정하여 감정평가 하였고 지목은 '임야'이나 현 이용상황이 '도로'인 바, 이를 고려하여 감정평가 하였음.
- 2) 기호(1) 지상에 제시외건물이 "지적·건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- 3) 기호(2) 지붕에 태양광설비가 소재하는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

세종특별자치시 장군면 대교리 515-12외 1필지

토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	515-12	대	304	단독 주택	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	721,200
	3	515-12	임야	376中 19/376	도로	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	145,200
	합 계			323					

건 물	기호	구 조	연면적 (m ²)	용 도	층 수	사용승인일자 (증축일자)
	2	조적조 스라브지붕	98.28	주택	지상1층	1993.12.0.
	합 계			98.28		

제시외 건물	기호	지번	구조	면적 (m ²)	용 도	층 수	비고
	㉠	515-12	새시조 스라브지붕	(12.7)	다용도실	1층	-
	㉡	515-12	조립식 판넬조 판넬지붕	(5.7)	보일러실	1층	-
	합 계				(18.4)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【 세종특별자치시 장군면 】

【 공시기준일 : 2025. 01. 01 】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	대교리 168-3	대	402	단독주택	계획관리	소로 각지	가장형/ 평지	817,100
#B	대교리 589-1	대	453	상업용	계획관리	소로 한면	사다리/ 평지	1,498,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

[세종특별자치시 계획관리지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.347	2025년 02월 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.187	2024년 02월
누 계 2025.01.01 ~ 2025.04.08	0.608	$(1 + 0.00347) \times$ $(1 + 0.00187 \times 39/28) \approx 1.00608$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
 ※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 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, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

기 호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#A	0.91	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.883
2/#A	0.91	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	0.291
결정 의견	기호(1) : 비교표준지 대비 가로조건(폭, 연속성 등) 및 획지조건(형상 등) 열세함.						
	기호(2) : 비교표준지 대비 가로조건(폭, 연속성 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목, 이용상황 등) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
#1	대교리 113-59, 113-69 (일단지)	대	계획관리	세각(가)	1,730,000	1,133,150,000	경매
		655	상업용	세장형/평지	(703,400)		2025.02.11
#2	대교리 113-4	전	계획관리	세로(가)	1,540,000	126,280,000	경매
		82	주거나지	부정형/평지	(657,400)		2025.03.07
#3	대교리 113-35	전	계획관리	세로(가)	1,590,000	69,960,000	경매
		44	주거나지	부정형/평지	(650,800)		2025.03.07
#4	대교리 515-14	대	계획관리	세로(가)	1,710,000	548,910,000	담보
		321	주거나지	사다리/완경사	(691,800)		2024.05.27
#5	대교리 514-22	대	계획관리	소로한면	1,540,000	160,160,000	담보
		104	주거나지	사다리/평지	(721,200)		2024.05.27

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 515-17				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	72	670,400	110,000,000
	건 물	—		—	—	2024.05.29
토지단가	$\frac{110,000,000}{72} \approx @1,530,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 사다리 완경사					
건물구조	—					

거래 사례 #2	소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 515-10				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	599	677,800	810,000,000
	건 물	—		—	—	2024.05.29
토지단가	$\frac{810,000,000}{599} \approx @1,350,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 사다리 완경사					
건물구조	—					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #3	소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 515-35				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	1,565	322,800	2,010,000,000
	건 물	—		—	—	2024.05.29
토지단가	$\frac{2,010,000,000}{1,565} \approx @1,280,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 부정형 완경사					
건물구조	—					

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비 고
계획관리	국도주변 농촌지대	단독주택	세로변	1,800,000원/m ² 내.외 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m ²)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 포착하지 못하였음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지(#A) 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
감정평가 사례 #1	1,730,000	1.00	1.00381	1.00	1.177	2,043,968	2.486
#A	817,100	-	1.00608	-	-	822,068	
사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【세종특별자치시 계획관리지역】 2025.02.11 ~ 2025.04.08						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.07	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.177
비교표준지는 사례 대비 가로조건(폭 등) 및 환경조건(인근환경 등) 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A : 2.48
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

6. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	817,100	1.00608	1.00	0.883	2.48	1,800,197	1,800,000
3	817,100	1.00608	1.00	0.291	2.48	593,270	593,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	304	1,800,000	547,200,000	-
3	19	593,000	11,267,000	최진형 지분
합계	323	-	₩558,467,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	세종특별자치시 장군면 대교리 515-17				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	72	670,400	110,000,000
	건 물	—		—	—	2024.05.29
토지단가	$\frac{110,000,000}{72} = @1,530,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 사다리 완경사					
건물구조	—					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

사례별	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
#1	세종특별자치시 계획관리지역	2024.05.29 ~ 2025.04.08	2.504	1.02504

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1/#1	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.170
3/#1	1.17	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.386
결정 의견	기호(1) : 거래사례 대비 가로조건(폭, 연속성 등) 우세함. 기호(2) : 거래사례 대비 가로조건(폭, 연속성 등) 우세하고, 행정적조건(지목, 이용상황 등) 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1,530,000	1.00	1.02504	1.00	1.170	1,834,924	1,830,000
3	1,530,000	1.00	1.02504	1.00	0.386	605,368	605,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	304	1,830,000	556,320,000	-
3	19	605,000	11,495,000	최진형 지분
합계	323	-	₩567,815,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	558,467,000	567,815,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	304	1,800,000	547,200,000	-
3	19	593,000	11,267,000	최진형 지분
합계	323	-	₩558,467,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2024년 1월 기준]

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	3	1,598,000	45 (40~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준 단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
2	조적조 스라브지붕	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	보정단가(원/m ²)	비 고	
2	150,000	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 전기설비 등	-

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
2	1,350,000	150,000	1,500,000	-

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	실 제 경과년수	유 효 경과년수	잔존연수	비 고
2	1993.12.0.	45	31	31	14	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
2	단독주택	1,500,000	14	45	466,000	-

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
2	98.28	466,000	45,798,480	-
합 계	98.28	-	₩45,798,480	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	323	-	558,467,000	기호(1,3)
건 물	98.28	466,000	45,798,480	기호(2)
제시외건물	(18.4)	-	1,970,000	㉠,㉡
합 계			₩606,235,480	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	세종특별 자치시 장군면 대교리 515-12	대	계획관리지역	304	304	1,800,000	547,200,000	
2	" [도로명 주소] 세종특별 자치시 장군면 대교길 31-5	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	98.28	98.28	466,000	45,798,480	1,500,000 x 14/45
3	" 515-13	임야	계획관리지역	19 376x--- 376	19.00	593,000	11,267,000	현황 도로 최진형 지분 전부
	소 계						₩604,265,480	
㉠	제시외건물 515-12	다용도실	새시조 스라브지붕 단층	(12.7)	12.7	-	1,520,000	실측사정 관찰감가
㉡	515-12	보일러실	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(5.7)	5.7	-	450,000	실측사정 관찰감가
	소 계 합 계						₩1,970,000 ₩606,235,480.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 세종특별자치시 장군면 대교리 소재 "구석마을" 내에 위치하며, 주위는 국도 주변 농촌지대로서 인근에 단독주택, 주거나지, 농경지 및 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 완경사지로서 현황 '단독주택'으로 이용중임.

기호(3) : 부정형의 완경사지로서 현황 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 남, 동측으로 기호(3)에 접함.

기호(3) : 본건이 노폭 약3~4미터의 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리구역, 가축사육제한구역, 중점관리구역.

기호(3) : 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리구역, 가축사육제한구역, 준보전산지, 중점관리구역.

(6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도 참조.

(7) 공부와의 차이

기호(3)은 공부상 지목이 '임야'이나 현황 '도로'로 이용중임.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

건물 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(2) : 조적조 스라브지붕 1층 건물로서,

- 외 벽 : 벽돌쌓기 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 마감.
창 호 : 목재 및 새시 창호임.

(2) 이용상태

'주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조

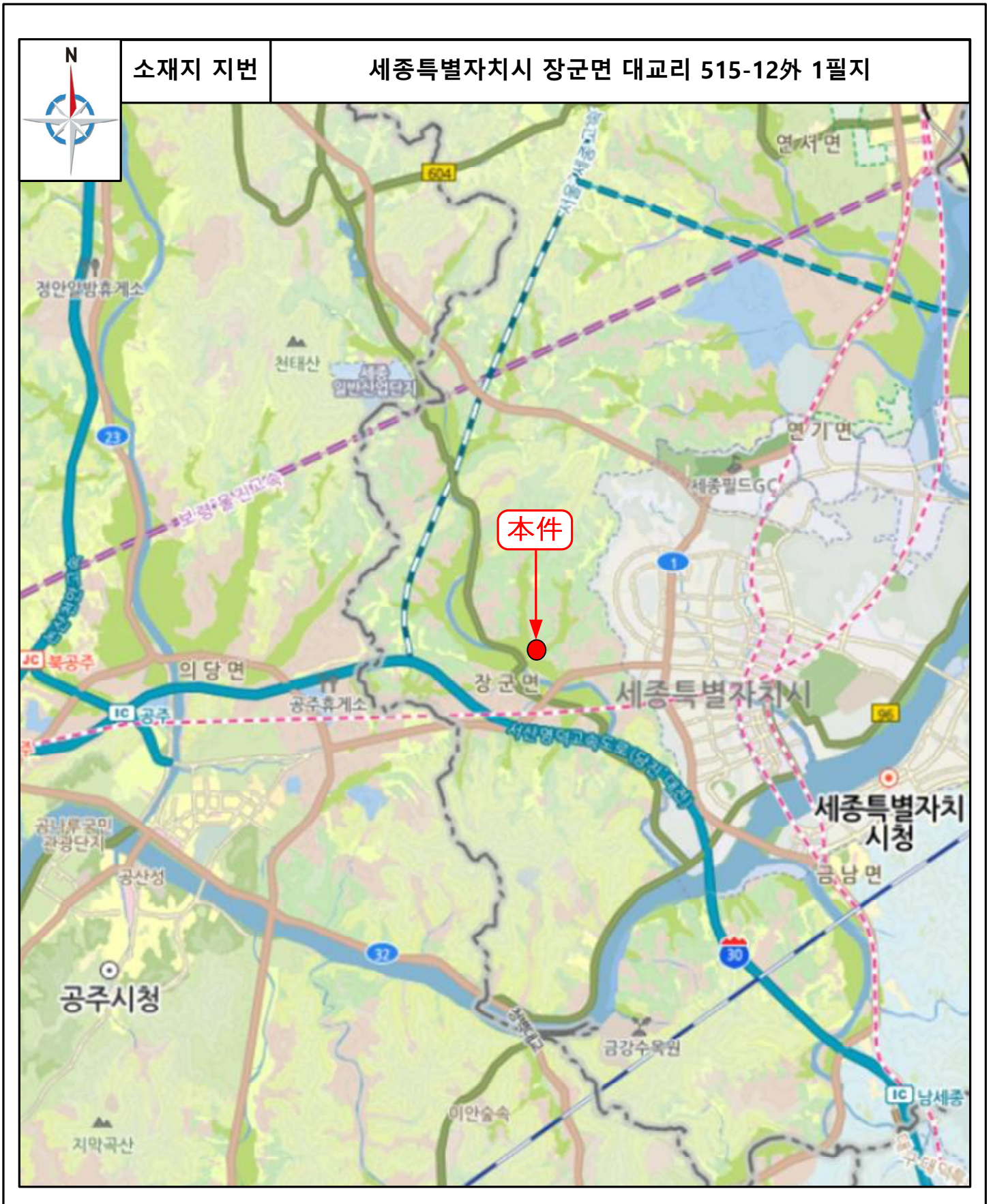
(5) 공부와의 차이

없음.

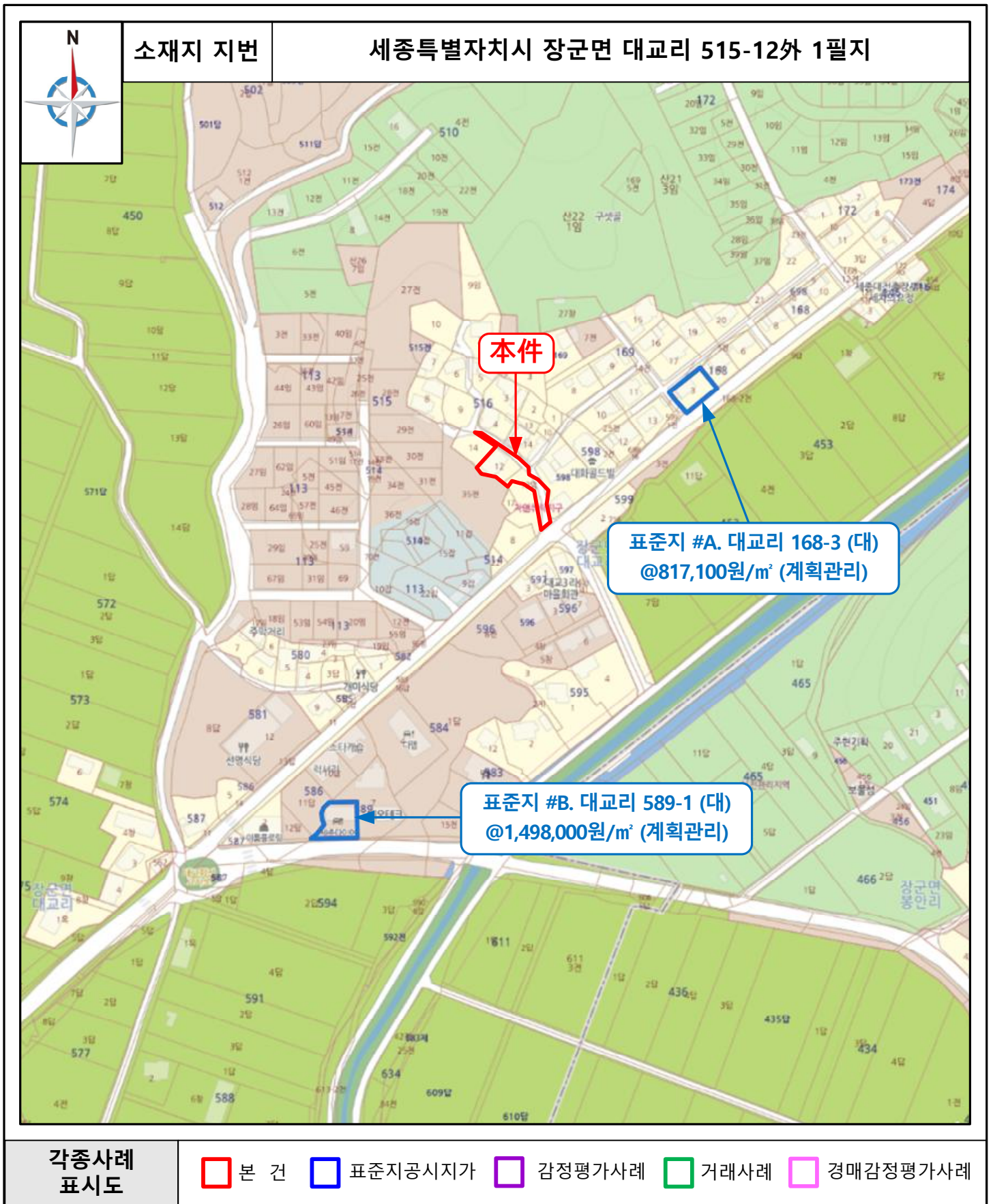
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상이며, 기타 없음.

광역 위치도



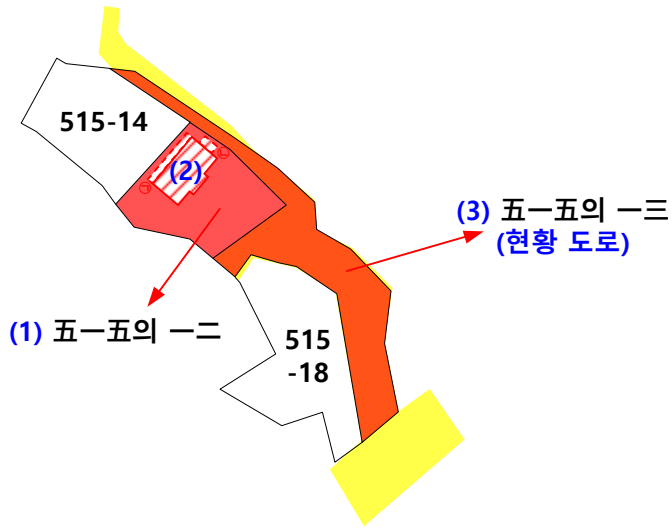
상세 위치도



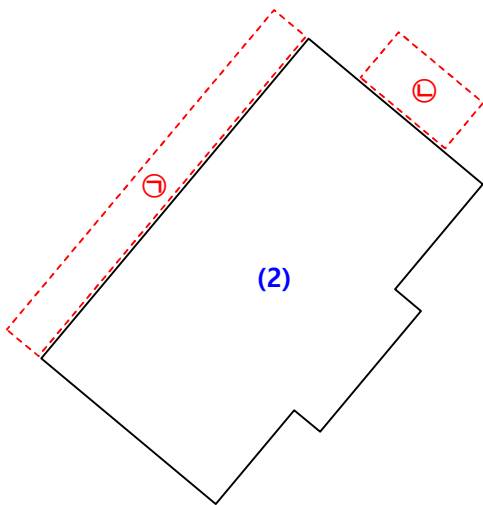
지적 및 건물 개황도



축척 = 1 / 1,200



축척 = no scale



【 면적산출근거 (공부상면적) 】

(2) : $(7.4 \times 12.7) + (1 \times 4.5) \approx 98.48\text{m}^2$ (98.28 m^2)

【 제시외건물 】

㉠ 새시조 스라브지붕 1층 (다용도실) 약 12.7 m^2

㉡ 조립식판넬조 판넬지붕 1층 (보일러실) 약 5.7 m^2

범례

- | | | | | |
|-----------|-----------|--------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물 | 2층 건물 | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 중물 |
| 도로 | 감정평가 외 건물 | 구거, 하천 | | |

사 진 용 지



본건 전경



기호(1) 전경



기호(2) 전경



기호(3) 전경



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡