

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
건명	이경애 소유물건 (2024타경 124837)
감정서번호	DSAC-2412-008

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.

다성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	일억팔백오십구만육천팔백원정(₩108,596,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가목적	법원경매(강제경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	이경애 (2024타경124837)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.07	2024.12.30 ~ 2025.01.07	2025. 01. 08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 2,471x- 6	토지	448.16	-	108,596,800
	토지	1 218x- 6				
		이	하	여	백	
합 계					₩108,596,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 장군면 은용리 및 금암리에 소재하는 토지로서, 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

< 토 지 >

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	장군면 은용리	316	전	411.83(2,471*1/6)	보전관리	부정형 완경사	98,700
2	장군면 금암리	252	답	36.33(218*1/6)	계획관리	부정형 완경사	267,800

본건 토지의 면적은 귀 제시목록 등을 기준하여 ‘(각 토지전체면적) X (귀 제시 각 토지 이경 소유지분비율)’로 산출된 값의 소수점 셋째자리에서 절사하여 소수점 둘째자리까지 기재하였음.

나. 주위환경

기호 1 토지 주변은 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역이며, 기호 2 토지 주변은 주택, 공업용시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

<기호 1>

보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지에 지정되어 있음.

<기호 2>

계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 07일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2025년 01월 07일자 실지조사를 실시하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 나. 본건 토지 등의 지적 경계 및 이용 상황 등은 항공사진 및 목측에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용 상황 및 경계파악은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용 상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있음.
- 다. 본건 토지상 자생하거나 관리되지 아니한 수목 등은 이용상황, 시장거래관행, 경제적가치 등을 고려하여 토지가액에 포함하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호 1 토지는 수목의 굴취 또는 분묘 이장 등의 흔적으로 추정되는 흙을 파 놓은곳이 많은 상태이며, 몇몇 봉분 가능성이 있는 부분도 있으나, 비석 등은 볼 수 없었으며 전체적으로 흙이 파여있거나 쌓여 있는 곳이 많아 명확하지 아니하여, 평가서 후단에 사진을 첨부하는바, 경매참여시 반드시 현장조사 등을 거치시고 관련 문제의 발생 가능성에 유의하시기 바람.
- 마. 본건 토지는 2인 이상의 공유토지로서 지분자별 위치확인이 되지않아 전체토지를 기준으로 평균단가를 적용하되, 면적사정은 귀제시목록에 의하였음.
(본건 토지의 면적사정은 공유지분의 경우 '총면적 x 소유(제시)지분비율[소유(제시)지분/총지분]'로 산정하여 산출된 면적의 소수점 셋째자리에서 절사하여 소수점 둘째자리 까지 기재하였음.)

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 토지의 감정평가 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장군면 은용리	456	답	1868	답	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	103,600
B	장군면 금암리	264	답	2182	전	계획관리	소로한면	부정형 완경사	281,900

나. 비교사례의 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일유사하여 비교성이 인정되는 표준지 기호 “A, B”를 선정하였음.

다. 시점수정

1) 지가변동률 (세종특별자치시)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
보전관리 (A)	2024.01.01 ~ 2025.01.07.	2.194 (1.02194)	$(1 + 0.02004) *$ $(1 + 0.00147 * 38/30)$ ≈ 1.02194
계획관리 (B)	2024.01.01 ~ 2025.01.07.	3.408 (1.03408)	$(1 + 0.03098) *$ $(1 + 0.00237 * 38/30)$ ≈ 1.03408

※ 2024년 12월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률 (2020=100)

$$\frac{119.11 \text{ (2024년 11월)}}{117.56 \text{ (2023년 12월)}} \approx 1.01318$$

3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 일반경제재 전체에 대한 전국적인 변동률로 당해 지역의 지가변동을 보다 적절하게 반영하는 당해 지역의 토지가격만의 변동추이인 지가변동률을 적용하였음.

라. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<농경지대>

구분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 표준지대비 취락과의 접근성 등의 접근조건이 열세함.							
2	B	-	1.00	1.00	0.97	1.01	1.00	0.980
	본건은 표준지대비 소하천 구역 저축 등의 행정적 조건은 우세하나, 규모 등의 획지조건이 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 기타요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 평가사례 (출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	장군면 대교리 3***	전	보전 관리지역	2020.11.17	209,000	경매
b	장군면 금암리 2**	답	계획 관리지역	2023.06.28	642,000	경매

3) 인근지역 거래사례 (출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
가	장군면 은용리 4**	답	보전관리	2021.06.19	195,531	-
나	장군면 금암리 5***	전	계획관리	2021.01.29	423,329	-

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선택

비교사례 중 인근지역에서 본건의 평가목적, 이용상황, 위치, 주위환경 등을 감안하여 본건 평가시 비교하여 참작할 필요가 있는 아래의 비교사례와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	장군면 대교리 3**-*	전	보전 관리지역	2020.11.17	209,000	경매
b	장군면 금암리 2**	답	계획 관리지역	2023.06.28	642,000	경매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정률} &= \frac{\text{비교선례(사례)기준 표준지의 가격}}{\text{표준지 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{비교선례(사례)단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	a	209,000	-	※1.21633	1.000	0.900※	228,792	2.161
표준지	A	103,600	-	1.02194	-	-	105,873	

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	b	642,000	-	※1.05258	1.000	0.990※	668,999	2.294
표준지	B	281,900	-	1.03408	-	-	291,507	

※ 개별요인

	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
a-A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
	표준지는 사례대비 취락 및 편의시설과의 접근성 등의 접근조건이 열세함.						
b-B	-	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	표준지는 사례대비 소하천구역 저축 등의 행정적 조건이 열세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치의 결정은 비교사례에 의한 기타요인 보정 산정치를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인치를 아래와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의요인 보정치
A	2.16
B	2.29

사. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	103,600	1.02194	1.000	0.900	2.16	205,817	206,000	-
2	281,900	1.03408	1.000	0.980	2.29	654,200	654,000	-

아. 공시지가 기준법에 의한 결정가액

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가액(원)
토지	1	411.83	206,000	84,836,980
	2	36.33	654,000	23,759,820
합계		448.16	-	108,596,800

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	비고
가	장군면 은용리 4**	답	보전관리	2021.06.19	195,531	-
나	장군면 금암리 5***-	전	계획관리	2021.01.29	423,329	-

나. 사정보정

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

다. 시점수정 (세종특별자치시)

기 호	기 간	지가변동률(%)	비 고
보전관리 (가-1)	2021.06.19 ~ 2025.01.07.	13.526 (1.13526)	$(1 + 0.00876 * 12/30) * (1 + 0.00749) *$ $(1 + 0.00742) * (1 + 0.00878) *$ $(1 + 0.00995) * (1 + 0.00691) *$ $(1 + 0.00841) * (1 + 0.04087) *$ $(1 + 0.01293) * (1 + 0.02004) *$ $(1 + 0.00147 * 38/30)$ ≈ 1.13526
계획관리 (나-2)	2021.01.29 ~ 2025.01.07.	24.755 (1.24755)	$(1 + 0.01056 * 3/31) * (1 + 0.01067) *$ $(1 + 0.00887) * (1 + 0.01247) *$ $(1 + 0.01110) * (1 + 0.00955) *$ $(1 + 0.00744) * (1 + 0.00776) *$ $(1 + 0.00930) * (1 + 0.00976) *$ $(1 + 0.00817) * (1 + 0.00965) *$ $(1 + 0.06054) * (1 + 0.02392) *$ $(1 + 0.03098) * (1 + 0.00237 * 38/30)$ ≈ 1.24755

※ 2024년 12월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

마. 개별요인 격차율 산정

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	-	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927
	본건은 사례대비 규모 등의 획지조건은 우세하나, 취락과의 접근성 등의 접근조건이 열세함.							
2	나	-	1.25	1.00	0.98	1.00	1.00	1.225
	본건은 사례대비 규모 등의 획지조건은 열세하나. 도로의 폭, 취락 및 교통시설과의 접근성 등의 접근조건은 우세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지시산단가의 산출

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비교
1	195,531	1.000	1.13526	1.000	0.927	205,774	206,000	-
2	423,329	1.000	1.24755	1.000	1.225	646,952	647,000	-

사. 거래사례비교법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)
토지	1	411.83	206,000	84,836,980
	2	36.33	647,000	23,505,510
합계		448.16	-	108,342,490

3. 토지 감정평가액 결정의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	가격(단가)결정 (원/m ²)
토지	₩206,000	₩206,000	₩206,000
	₩654,000	₩647,000	₩654,000

나. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 대체로 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
토 지	-	448.16	108,596,800	이경* 소유지분
합 계		-	₩108,596,800	

2. 결정의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 인근 지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

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	
1	세종 특별자치시 장군면 은용리	316	전	보전관리	1 2,471x- 6	411.83	206,000	84,836,980	소유지분
2	세종 특별자치시 장군면 금암리	252	답	계획관리	1 218.0x- 6	36.33	654,000	23,759,820	소유지분 현황 전 기타
합 계								₩108,596,800.-	
				이	하	여	백		



토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 은용리 및 금암리에 소재하는 토지로서, 기호 1 토지 주변은 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역이며, 기호 2 토지 주변은 주택, 공업용시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

기호 1 토지인근까지 차량을 통한 접근이 가능함.

기호 2 토지까지 차량을 통한 접근이 가능함.

(기호 2 토지가 접한 동측 도로지목의 토지 일부에 현황 도로가 개설되어 있으며 그 현황도로와 본건 사이에 일정한 간격이 있는 상황인바, 경매참여시 참고하시기 바람.)

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 전기타 상태의 토지로서 임야화가 진행되고 있는 상태임,

(4) 인접 도로상태

기호 1 토지는 지적도상 맹지임.

기호 2 토지는 동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접함.

(기호 2 토지가 접한 동측 도로지목의 토지 일부에 현황 도로가 개설되어 있으며 그 현황도로와 본건 사이에 일정한 간격이 있는 상황인바, 경매참여시 참고하시기 바람.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호 1>

보전관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지에 지정되어 있음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 2>

계획관리지역, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

(6) 제시목록 외의 물건

가. 본건 토지상 자생하거나 관리되지 아니한 수목 등은 이용상황, 시장거래관행, 경제적가치 등을 고려하여 토지가액에 포함하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호 1 토지는 수목의 굴취 또는 분묘 이장 등의 흔적으로 추정되는 흙을 파놓은곳이 많은 상태이며, 몇몇 봉분 가능성이 있는 부분도 있으나, 비석 등은 볼 수 없었으며 전체적으로 흙이 파여있거나 쌓여 있는 곳이 많아 명확하지 아니하여, 평가서 후단에 사진을 첨부하는바, 경매참여시 반드시 현장조사 등을 거치시고 관련 문제의 발생 가능성에 유의하시기 바람.

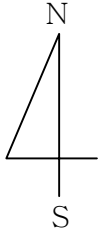
(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.(이용상황은 상기 '(3) 형태 및 이용상태' 참고)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

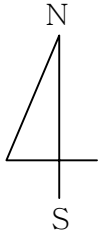
광역위치도



소재지 세종특별자치시 장군면 은용리 316 외

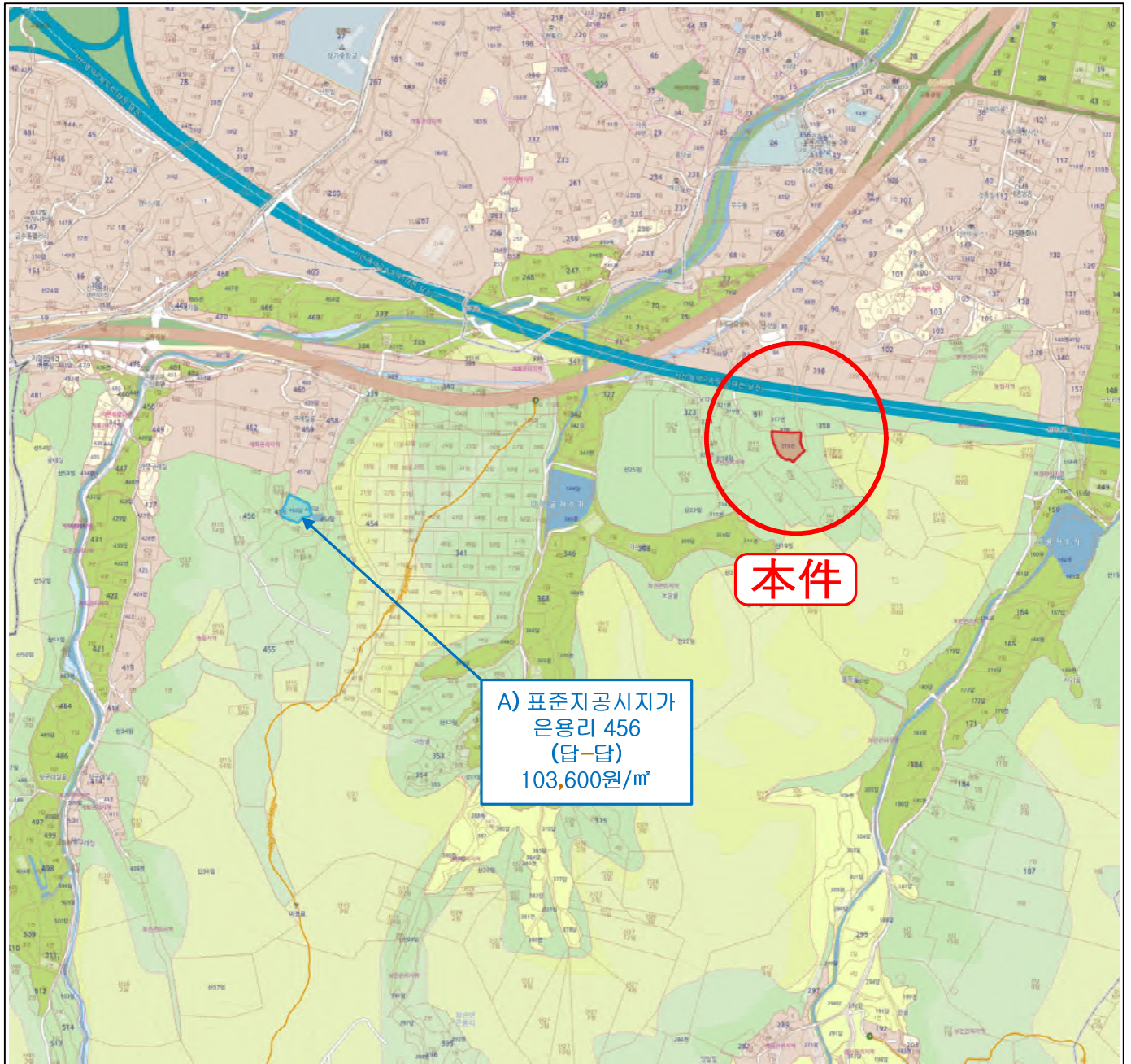


상 세 위 치 도



소재지

세종특별자치시 장군면 은용리 316

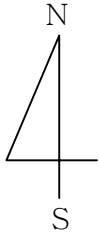


本件

A) 표준지공시지가
은용리 456
(답-답)
103,600원/㎡

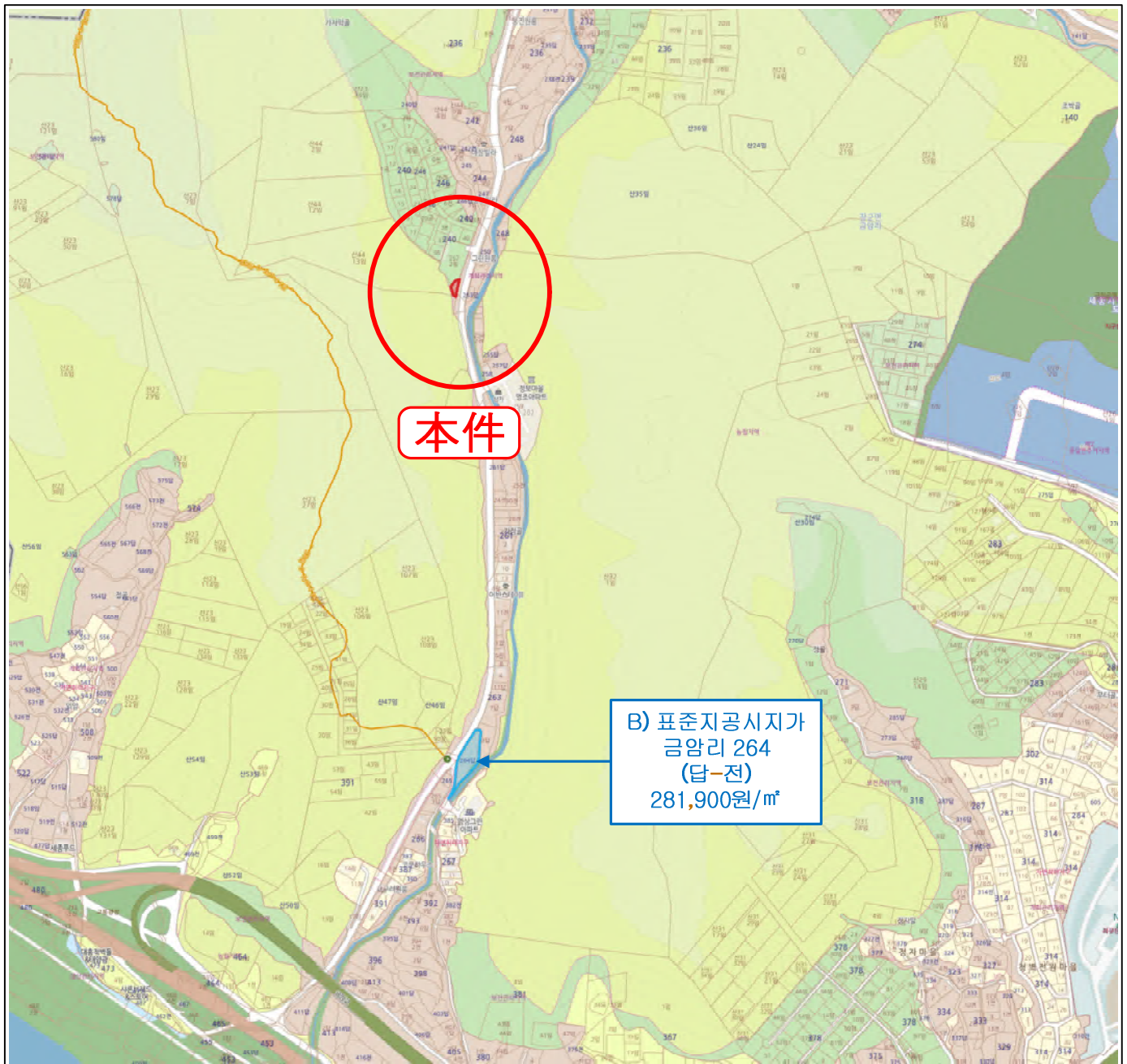


상 세 위 치 도

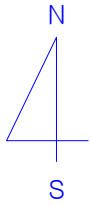


소재지

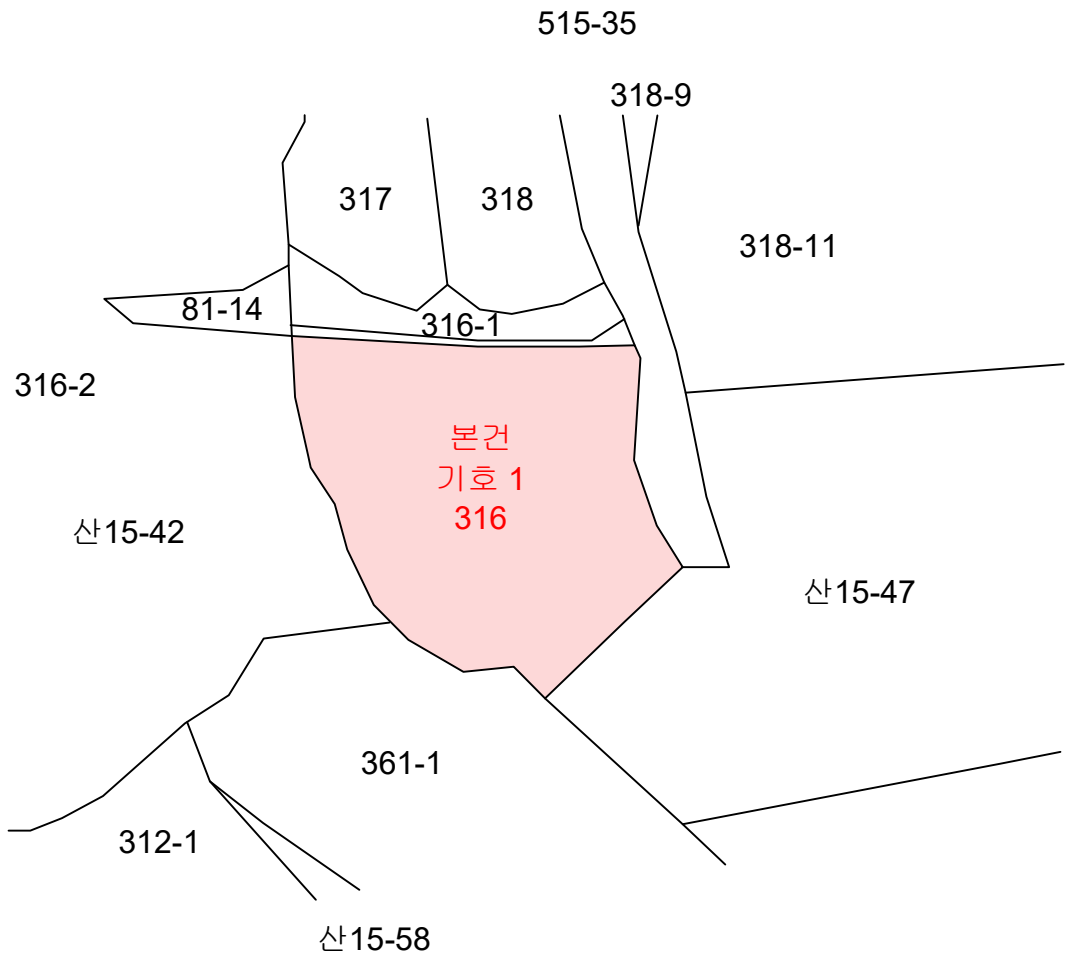
세종특별자치시 장군면 금암리 252












지 적 도

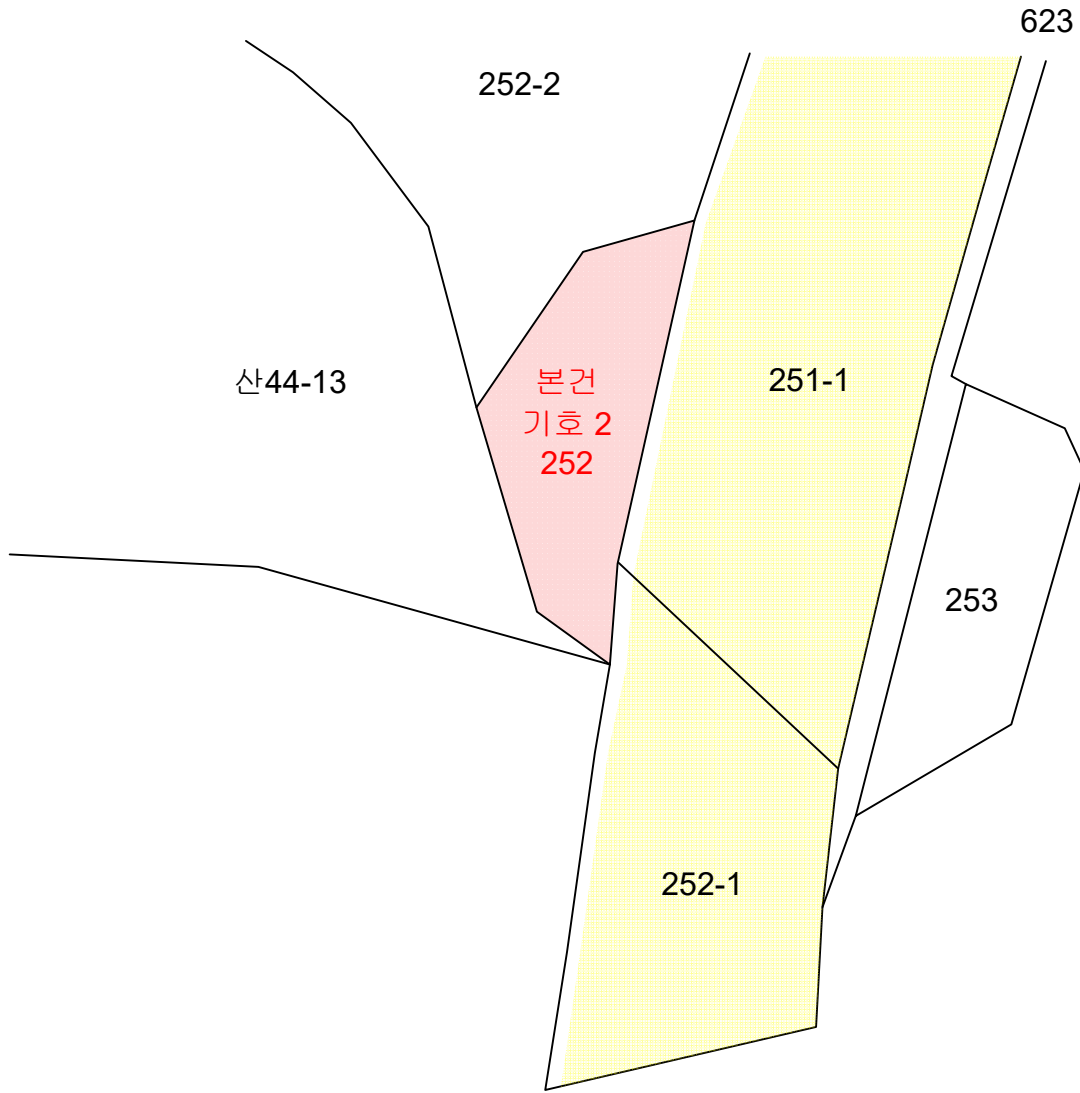
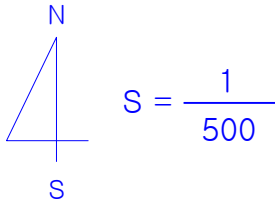











$$S = \frac{1}{1200}$$



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

지 적 도



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 용 지



본건 기호 1 항공사진(위치추정표시로서 오차가능성이 있으며
정확한 경계는 전문측량기관에 의하여야함-이하동일)



본건 기호 1 항공사진

사 진 용 지



본건 기호 1 항공사진



본건 기호 1 근접사진

사 진 용 지



본건 기호 1 근접사진



본건 기호 1 내부 굴토사진

사 진 용 지



본건 기호 1 내부 굴토사진



본건 기호 1 내부 굴토사진

사 진 용 지



본건 기호 1 내부 굴토사진



본건 기호 1 내부 성토 또는 봉분 유사부분 사진

사 진 용 지



본건 기호 1 내부 성토 또는 봉분 유사부분 사진



본건 기호 1 내부 성토 또는 봉분 유사부분 사진

사 진 용 지



본건 기호 1 주위환경



본건 기호 2 항공사진

사 진 용 지



본건 기호 2 항공사진



본건 기호 2 항공사진

사 진 용 지



본건 기호 2 근접사진



본건 기호 2 근접사진

사 진 용 지



본건 기호 2 주위환경



본건 기호 2 주위환경