

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	이종현 외 2명 소유물건(2025타경503179)
감정서번호	DSAC-2508-005

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

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	칠억육천사백이십육만원정 (₩764,260,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매(임의경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	이종현 외 2명 (2025타경503179)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.03	2025.09.01 ~ 2025.09.03	2025. 09. 04	
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	425	토지	425	-	759,260,000
	제시외물건	4식	제시외물건	4식	-	5,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩764,260,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 장군면 대교리에 소재하는 “대교3리 마을회관” 서측 또는 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매목적 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	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	세종특별자치시 장군면 대교리	514-22	대	104.0	계획관리 자연취락	사다리 평지	743,500
2	세종특별자치시 장군면 대교리	515-14	대	321.0	계획관리 자연취락	사다리 평지	728,000

나. 주위환경

본건 주변은 주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

<기호 1 ~ 2>

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시 고시 제2020-341호)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 09월 03일로 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 09월 03일에 실지조사를 실시하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건의 지적 경계 및 이용 상황 등은 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용상황 및 경계과약 등은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있음.

다. 본건 토지상 아래의 제시외 물건이 소재하여 귀원제시사항에 따라 토지감정평가명세표에 그 가액을 기재하고, 토지의 소유권의 행사가 제한될 경우(기호 ㉠~㉣)의 가액을 토지감정평가명세표 비고란에 기재하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

㉠ 창고, 사이딩판넬마감 판넬 및 기타지붕(약 15m²), 기호 2 토지상

㉡ 조립식간이창고, 파이프조 플라스틱판넬마감 플라스틱판넬지붕 (콘크리트기초포함, 약 7.5m²), 기호 2 토지상

㉢ 수목, 수목(반송 1주), 기호 2 토지상

㉣ 울타리, 기호 2 토지상

라. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 제시외물건으로 평가하지 아니하는 본건 토지상의 기타 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

마. 본건 기호 1토지 경계상 인접토지 515-35, 515-11번지상 설치된 계단통로시설의 일부가 소재하는 것으로 사료는바, 경매참여시 철거 등에 별도의 절차 및 비용이 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.

바. 본건 기호 2토지는 현황상 515-13번지(지목: 임야)등에 설치된 콘크리트 포장도로에 접하여 있으나 대교리 515-13번지는 사인소유의 토지인바, 경매참여시 설치된 도로 이용을 위해서 별도의 협의 등의 절차와 비용이 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.

사. 본건 토지는 등기사항전부증명서상 설정된 동일구의 근저당권설정보다 후순위번호로 설정된 지상권에 구매함이 없이 평가하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

기호	근저당권설정 순위번호	지상권설정 순위번호	근저당권-지상권 접수일자
1	4	5	2024.06.03
2	40	41	2024.06.03

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

본 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 산출 및 결정

1. 공시지가기준법에 의한 토지산출과정

가. 비교표준지의 선정

(2025. 01. 01 기준)

기 호	소재지	지번	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장군면 대교리	168-3	대	402	단독	계획관리 자연취락	소로각지	가장형 평지	817,100

나. 비교사례의 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역 등의 공법상 제한, 이용 상황, 주변 환경 등이 유사하며 본건과 인근에 위치하여 비교성이 인정되는 상기 표준지 기호 “A”를 본 감정평가에 적용하였음.

다. 시점수정

1) 지가변동률 (세종특별자치시)

지가 변동률	용도지역	지가변동률(%)	비 고
	계획관리	1.574 (1.01574)	25.01.01~25.09.03

※ 2025년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2025년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가상승률 (2020=100)

$$\frac{120.20 \text{ (2025년 07월)}}{119.52 \text{ (2024년 12월)}} \approx 1.00569$$

3) 시점수정치의 결정

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

라. 지역요인의 비교

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

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교조건

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
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	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

<상업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
	본건은 표준지대비 각지, 규모 및 형상 등의 획지조건이 열세함.							
2	A	0.90	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828
	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등의 가로조건, 각지, 형상 및 일부 이용상황 등의 획지조건이 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 기타요인 보정의 필요성

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

2) 인근지역 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	대교리 5**-**	대	304	계획관리 자연취락	2025.04.08	1,800,000	경매

3) 인근지역 거래사례 (출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래단가 (원/㎡)	비고
가	대교리 5**-*	대	353	계획관리 자연취락	2023.08.14	1,862,677	-

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선택

본건 인근지역에서 평가목적, 용도지역 및 이용상황 등을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 아래의 비교사례와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	평가면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가가액 (원/㎡)	비고
a	대교리 5**-**	대	304	계획관리 자연취락	2025.04.08	1,800,000	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

< 표준지 A >

구분	기 호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	a	1,800,000	-	※1.00984	1.000	1.154※	2,097,640	2.527
표준지	A	817,100	-	1.01574	-	-	829,961	

※ 시점수정 (세종특별자치시)

	용도지역	지가변동률(%)	비 고
a	계획관리	0.984(1.00984)	25.04.08~25.09.03

※ 2025년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2025년 07월의 지가변동률을 연장 적용함.

※ 지역요인

사례와 표준지는 동일한 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

※ 개별요인

	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
	1.11	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.154
A-a	표준지는 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건, 형상 및 각지 등의 획지 조건은 우세함.						

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본 건의 그 밖의 요인 보정치는 비교사례에 의한 기타요인 보정 산정을 기준하되, 인근지역의 지가수준 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의요인 보정치
A	2.53

사. 공시지가법에 의한 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	817,100	1.01574	1.000	0.920	2.53	1,931,818	1,930,000	-
2	817,100	1.01574	1.000	0.828	2.53	1,738,636	1,740,000	-

아. 공시지가법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	1	104	1,930,000	200,720,000
	2	321	1,740,000	558,540,000
합계		425	-	759,260,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 비교거래사례 선정

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

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지(추정) 거래단가 (원/㎡)	비고
가	대교리 5**-*	대	353	계획관리 자연취락	2023.08.14	1,862,677	-

나. 사정보정

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

다. 시점수정 (세종특별자치시)

	용도지역	지가변동률(%)	비 고
가	계획관리	6.399(1.06399)	23.08.14~25.09.03

※ 2025년 08월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2025년 07월의 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	1.02	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.959
	본건은 거래시점 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건은 우세하나, 규모 등의 획지조건이 열세함.							
2	가	0.92	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.865
	본건은 거래시점 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건, 일부토지 이용상황 등의 획지조건이 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지시산단가의 산출

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,862,677	1.000.	1.06399	1.000	0.959	1,900,613	1,900,000	-
2	1,862,677	1.000.	1.06399	1.000	0.865	1,714,317	1,710,000	-

사. 거래사례비교법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	1	104	1,900,000	197,600,000
	2	321	1,710,000	548,910,000
합계		425	-	746,510,000

4. 토지 감정평가액 결정의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분		공시지가기준법	거래사례비교법	가격(단가)결정
토 지	1	₩1,930,000	₩1,900,000	₩1,930,000
	2	₩1,740,000	₩1,710,000	₩1,740,000

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.

구분	기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	결정가액(원)
토지	1	104	1,930,000	200,720,000
	2	321	1,740,000	558,540,000
합계		425	-	759,260,000

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
토지	-	425	₩759,260,000	
제시외 물건	-	4식	₩5,000,000	
합 계		-	₩764,260,000	

2. 결정의견

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 인근지대의 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 대교리	514-22	대	계획관리지역 자연취락지구	104	104	1,930,000	200,720,000	
2	동 소	515-14	대	계획관리지역 자연취락지구	321	321	1,740,000	558,540,000	현황일부 도로 등 제시외물건 ㉠에의하여 제한될경우 가액 ----- 535,107,000 원----- 제시외물건 ㉡에의하여 제한될경우 가액 ----- 540,885,000 원----- 제시외물건 ㉢에의하여 제한될경우 가액 ----- 556,614,000 원----- 제시외물건 ㉠, ㉡, ㉢ 에의하여 제한될경우 가액 ----- 515,526,000 원-----



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	
소 계								₩759,260,000	
	[제시외물건]								
㉠	세종 특별자치시 장군면 대교리	515-14 위지상	창고	사이딩 판넬마감 판넬 및 기타지붕 (약 15 ㎡)	1식	1식	-	3,700,000	기호 2 토지상
㉡	동 소	515-14 위지상	조립식 간이창고	파이프조 플라스틱 판넬마감 플라스틱 판넬지붕 (콘크리트 기초포함, 약 7.5 ㎡)	1식	1식	-	600,000	기호 2 토지상
㉢	동 소	515-14 위지상	수목	수목 (반송 1주)	1식	1식	-	250,000	기호 2 토지상
㉣	동 소	515-14 위지상	울타리	울타리	1식	1식	-	450,000	기호 2 토지상
소 계								₩5,000,000	
합 계								₩764,260,000.-	
				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 세종특별자치시 장군면 대교리에 소재하는 "대교3리 마을회관" 서측 또는 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주변은 주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량을 통한 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 공히 사다리형의 토지로서 기호 1 토지는 나지상태 등이며, 기호 2 토지는 대체로 나지상태이나, 일부 현황도로 등으로 이용중이며 일부에는 제시외 물건이 소재하는 토지임. (자세한 이용상태는 후첨사진 등을 참고하시기 바람)

(4) 인접 도로상태

기호 1은 남동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 접하며, 기호 2는 북동측으로 1차선의 콘크리트포장도로 등(일부 비포장구간 소재)에 접함.

(기호 2토지는 현황상 515-13번지(지목: 임야)등에 설치된 콘크리트 포장도로에 접하여 있으나 대교리 515-13번지는 사인소유의 토지인바, 경매참여시 설치된 도로이용을 위해서 별도의 협의 등의 절차와 비용이 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

<기호 1 ~ 2>

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((건설지역 주변) 세종특별자치시 고시

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) | |

제2020-341호)에 지정되어 있음.

(6) 제시목록 외의 물건

가. 본건 토지상 아래의 제시외 물건이 소재하여 귀원제시사항에 따라 토지감정평가명세표에 그 가액을 기재하고, 토지의 소유권의 행사가 제한될 경우(기호 ㉠~㉣)의 가액을 토지감정평가명세표 비교란에 기재하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

- ㉠ 창고, 사이딩판넬마감 판넬 및 기타지붕(약 15㎡), 기호 2 토지상
- ㉡ 조립식간이창고, 파이프조 플라스틱판넬마감 플라스틱판넬지붕 (콘크리트기초포함, 약 7.5㎡), 기호 2 토지상
- ㉢ 수목, 수목(반송 1주), 기호 2 토지상
- ㉣ 울타리, 기호 2 토지상

나. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 제시외물건으로 평가하지 아니하는 본건 토지상의 기타 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 기호 1토지 경계상 인접토지 515-35, 515-11번지상 설치된 계단통로시설의 일부가 소재하는 것으로 사료는바, 경매참여시 철거 등에 별도의 절차 및 비용이 발생할 수 있음에 유의하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

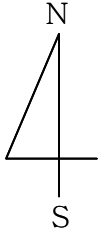
나. 본건 토지는 등기사항전부증명서상 설정된 동일구의 근저당권설정보다 후순위번호로

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) | |

설정된 지상권에 구매함이 없이 평가하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

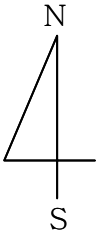
광역위치도



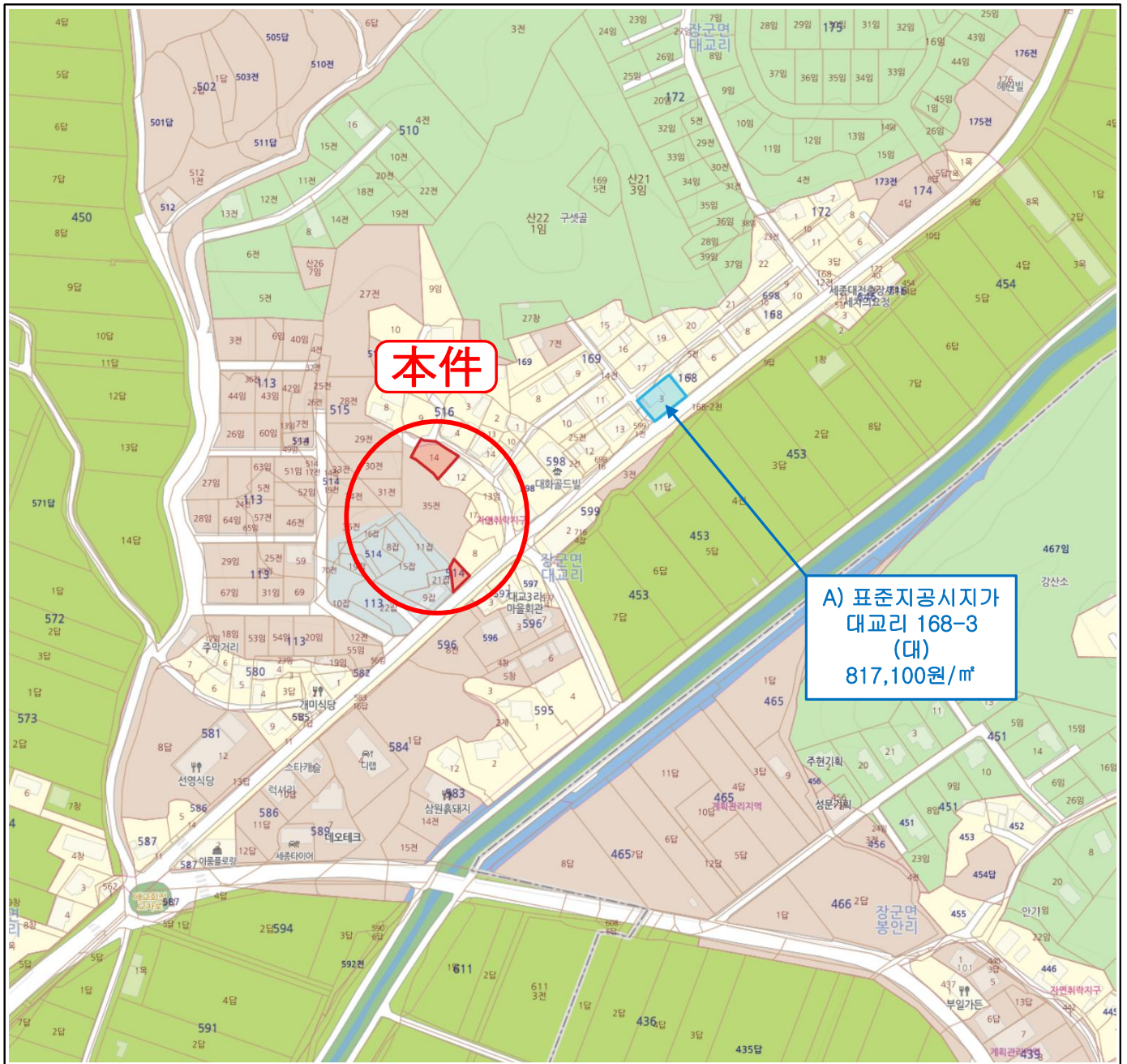
소재지 세종특별자치시 장군면 대교리 514-22 외



상 세 위 치 도

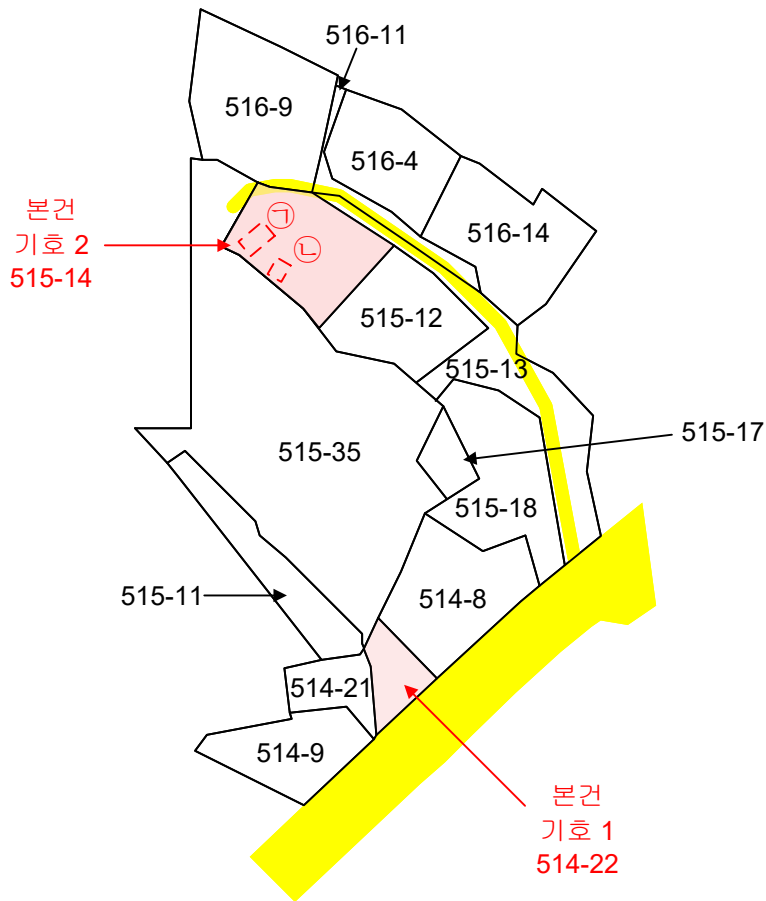
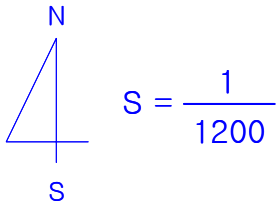


소재지 세종특별자치시 장군면 대교리 514-22 외










A) 표준지공시지가
대교리 168-3
(대)
817,100원/㎡

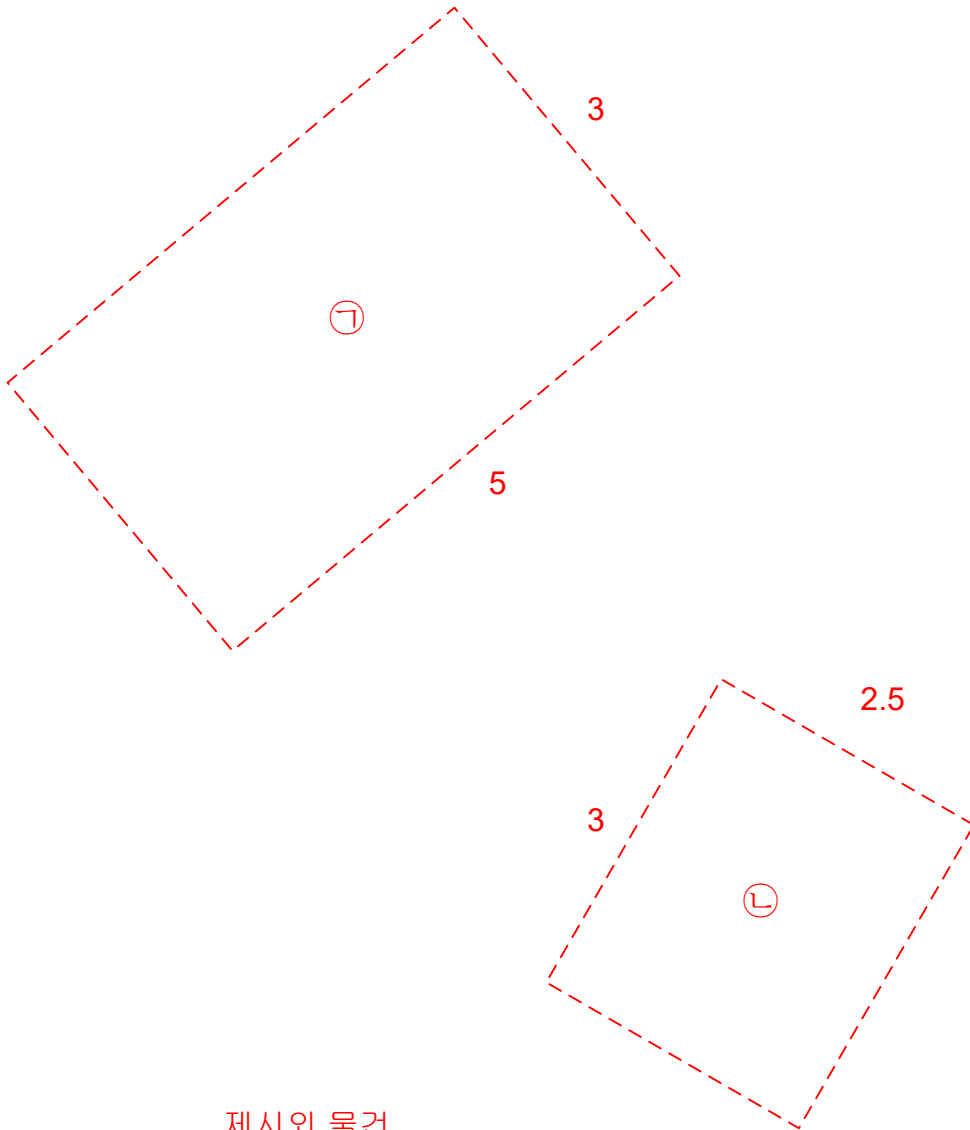
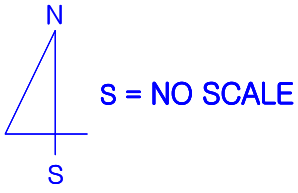
지 적 도



범례

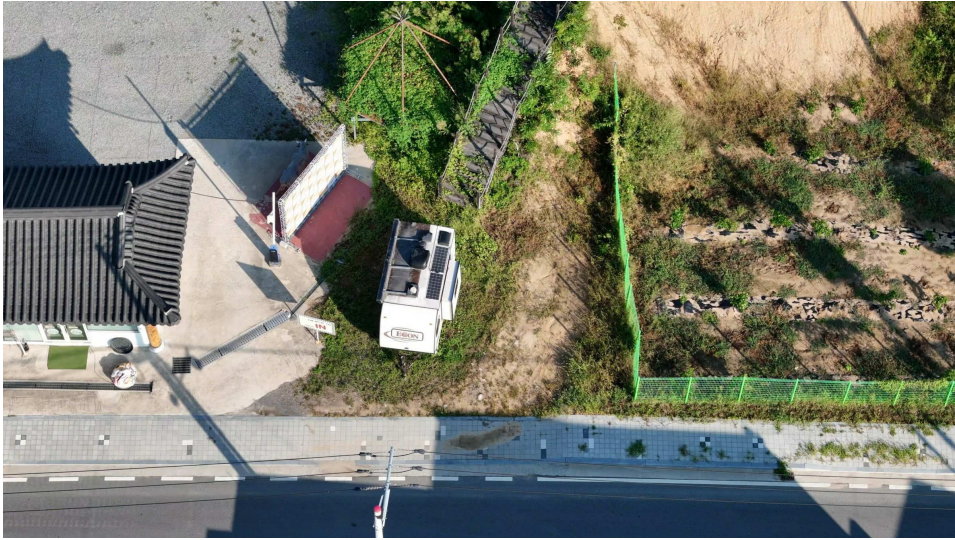
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물개황도



- ㉠ 창고, 사이딩판넬마감 판넬 및 기타지붕(약 15㎡), 기호 2 토지상
- ㉡ 조립식간이창고, 파이프조 플라스틱판넬마감 및 플라스틱판넬지붕 (콘크리트기초포함, 약 7.5㎡), 기호 2 토지상

사 진 용 지



기호 1 항공사진



기호 1 항공사진

사 진 용 지



기호 1 항공사진



기호 1 항공사진

사 진 용 지



기호 1 항공사진



기호 1 항공사진(수직사진)

사 진 용 지



기호 1 근접사진



기호1 경계상 인접토지와 연결된 통로계단

사 진 용 지



기호 2 항공사진



기호 2 항공사진

사 진 용 지

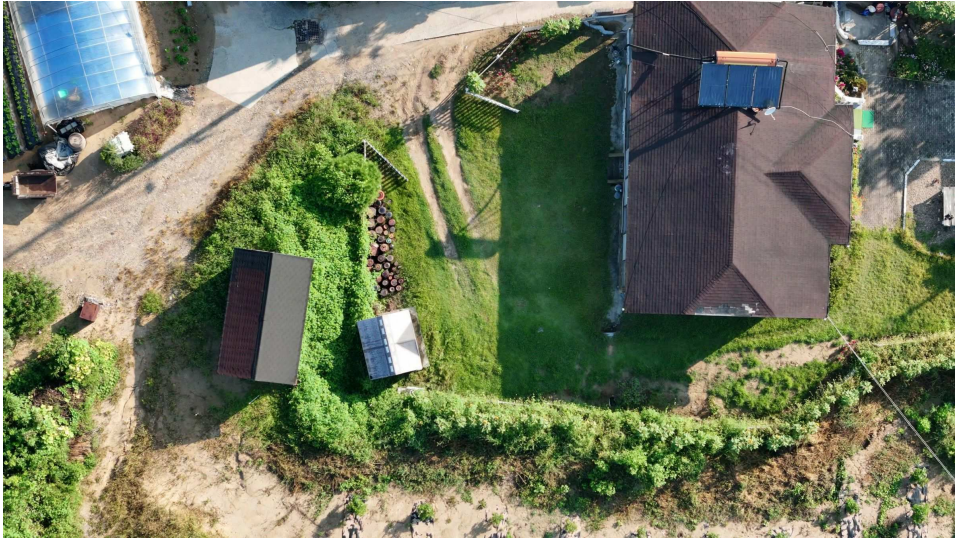


기호 2 항공사진



기호 2 항공사진

사 진 용 지



기호 2 항공사진(수직사진)



기호 2 근접사진

사 진 용 지



기호 2 근접사진



제시외 물건 ㉠ 항공사진(수직사진)

사 진 용 지



제시외 물건 ㉠ 근접사진



제시외 물건 ㉡ 항공사진(수직사진)

사 진 용 지



제시외 물건 ㉺ 근접사진



주위환경