

감정평가서

건명	장원옥 소유물건 (2025타경503238)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	JW250806

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	일십팔억칠백삼십구만일천육백원정(₩1,807,391,600.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장원옥 (2025타경503238)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.11	2025.08.28 ~ 2025.09.11	2025.09.12

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,841.5	토지	1,841.5	-	1,377,386,000
건물		249.36	건물	249.36	1,710,000	426,405,600
제시외 물건		(1식)	제시외 물건	1식	-	3,600,000
합계						₩1,807,391,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 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	세종특별자치시 고운동	1348	대	제1종 전용주거지역	364.5	364.5	2,470,000	900,315,000	
2	" [도로명주소] 세종특별자치시 고운북1길 30	1348 주 건축물 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	129.28	249.36	1,710,000	426,405,600	1,900,000 × 45/50
				2층	120.08				
3	세종특별자치시 금남면 대박리	297-2	답	개발제한구역 자연녹지지역	1,477	1,477	323,000	477,071,000	현황 일부 도로
소 계								₩1,803,791,600	
ㄱ	[제시외 물건] 세종특별자치시 금남면 대박리	297-2	참고	파이프조 천막위 차광막지붕 단층 (약 140.0㎡)	(1식)	1식	-	3,600,000	관찰감가
소 계								₩3,600,000	
합 계								₩1,807,391,600.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 고운동 소재 “가락초등학교” 동측 인근 및 세종특별자치시 금남면 대박리 소재 “대박리마을회관” 서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1)토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	‘2025 개별공시지가
1	세종특별자치시 고운동	1348	대	364.5	주거용	1종 전주	세장형 평지	986,900
3	세종특별자치시 금남면 대박리	297-2	답	1,477	목전 및 일부 도로	개발제한 자연녹지	부정형 환경사 및 평지	166,800

2)건물

기호	소재지	지번	구조	공부상 용도	면적 (㎡)	지상/ 지하	사용승인 일자
2	세종특별자치시 고운동	1348	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	단독주택	249.36	2층/ -	2020.06.01

나. 주위환경

기호1,2) 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지, 근린공원 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

기호3) 주위는 전·답 등의 농경지, 임야 및 단독주택 등이 소재하는 지역임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

기호1) 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-10-29)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호3) 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 09. 11일을 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. 기호1) 지상 화단(조경수) 및 야외수도 등은 토지에 포함평가하였음.

다. 기호3) 지상 수목 및 야외조명 등은 토지에 포함평가하였고, 컨테이너박스 1개동은 이동가능성 등을 고려 평가제외하였음.

라. 본건 토지의 지적 경계, 이용상황 및 제시외 물건의 면적 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.

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. 건물

가. 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 평가방법

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

- 2) 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상토지 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.

(2025. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	36110 -84	고운동 1305	대	351	주거 나지	1종전주	소로 한면	정방형 평지	996,900
B	36110 -1266	금남면 대박리 311-1	답	1,701	답	개발제한 자연녹지	소로 한면	부정형 평지	208,600

나. 시점수정

구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
A	주거	0.696	세종특별자치시 (25.01.01~25.09.11) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.571 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.092 $(1 + 0.00571) * (1 + 0.00092 * 42/31)$ ≈ 1.00696
B	녹지	1.226	세종특별자치시 (25.01.01~25.09.11) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.982 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.178 $(1 + 0.00982) * (1 + 0.00178 * 42/31)$ ≈ 1.01226

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

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

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가) 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

나) 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, 용자금 등 조상의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경·자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 표준지대비 대체로 유사함.							
3	B	-	0.88	1.00	0.93	1.00	1.00	0.818
	본건이 표준지대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 및 본건 일부 현황도로 등)에서 열세함.							

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 감정평가전례를 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, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례를 사례로 선정함.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
#1	고운동 9**	대	339.9	1종전주	2024.10.02	2,330,000	법원 경매
#2	금남면 대박리 3**-*	답	2,046	개발제한 자연녹지	2025.02.10	297,000	법원 경매

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/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,330,000	1.00940	1.000	1.050	2,469,497		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	996,900	1.00696	-	-	1,003,838	2.460	2.46

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

²⁾ 시점수정 (2024.10.02~2025.09.11, 세종특별자치시, 주거) : 0.940% (1.00940)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설 및 편익시설과의 접근성 등)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

< 표준지 B >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	297,000	1.01065	1.000	1.318	395,615		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	208,600	1.01226	-	-	211,157	1.874	1.87

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

²⁾ 시점수정 (25.02.10~25.09.11, 세종특별자치시, 녹지) : 1.065% (1.01065)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.

개별요인 비교치					격차율
접근	자연	획지	행정	기타	
1.28	1.00	1.03	1.00	1.00	1.318

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	996,900	1.00696	1.000	1.000	2.46	2,469,443	2,470,000
3	208,600	1.01226	1.000	0.818	1.87	322,999	323,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

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

[자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가액(원)	비고
#가	고운동 1***	대	352	1종전주	2022.10.06	860,000,000 (@2,443,182)	토지만의 거래사례
#나	금남면 박산리 2**	답	988	개발제한 자연녹지	2024.12.05	387,400,000 (@392,105)	토지만의 거래사례

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	주거	2.688	세종특별자치시 (22.10.06~25.09.11) (주거) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.037 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.248 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.165 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.001 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.354 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.571 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.092 $(1 + 0.00037 * 26/31) * (1 - 0.00248) * (1 - 0.00165) * (1 + 0.01001) * (1 + 0.01354) * (1 + 0.00571) * (1 + 0.00092 * 42/31)$ ≈ 1.02688
#나	녹지	1.325	세종특별자치시 (24.12.05~25.09.11) (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.113 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.982 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.178 $(1 + 0.00113 * 27/31) * (1 + 0.00982) * (1 + 0.00178 * 42/31)$ ≈ 1.01325

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
1	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 사례대비 대체로 유사함.							
3	#나	-	0.88	1.00	0.93	1.00	1.00	0.818
	본건이 사례대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 및 본건 일부 현황도로 등)에서 열세함.							

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,443,182	1.00	1.02688	1.000	1.000	2,508,855	2,510,000
3	392,105	1.00	1.01325	1.000	0.818	324,992	320,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지평가액 결정

가. 시산가액 검토

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)
1	2,470,000	2,510,000
3	323,000	320,000

나. 결정의견

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

다. 토지감정평가액 결정

기 호	결정단가 (원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)
1	2,470,000	364.5	900,315,000
3	323,000	1,477	477,071,000
합 계			1,377,386,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 대상 건물 감정평가액 산출과정(원가법)

1. 표준 신축단가

(한국부동산연구원 발행 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50(45~55)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕 /시멘트기와	3	1,832,000	50(45~55)

2. 재조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고하여 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 부대설비가 있는 경우 이를 보정하고, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	층수	구조	공부상 용도	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 년도
2	1~2층	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	단독주택	50	1,900,000	2020.06.01

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 그 감가 요인(물리적, 기능적, 경제적)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 것을 말하며, 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법에 의하여 감가수정을 하되, 대상물건의 관리상태 등을 고려한 관찰감가법에 의하여 경과연수 또는 장래 보전연수 등을 조정하여 감가수정 할 수 있음.

나. 건물단가 결정

본 건물의 경제적 내용연수, 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 적용단가를 산정 하였음.

기호	층수	공부상 용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	경제적 내용연수	적용단가 (원/㎡)
2	1~2층	단독주택	1,900,000	45	50	1,710,000

4. 건물 감정평가액

기호	층수	공부상 용도	공부상 면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	1~2층	단독주택	249.36	1,710,000	426,405,600

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 합계

1. 세종특별자치시 고운동 1348

구분	면적(m ²)	감정평가액	비고
토지	364.5	900,315,000	기호1
건물	249.36	426,405,600	기호2
합 계		1,326,720,600	

2. 세종특별자치시 금남면 대박리 297-2

구분	면적(m ²) 등	감정평가액	비고
토지	1,477	477,071,000	기호3
제시의 물건	1식	3,600,000	기호㉠
합 계		480,671,000	

3. 총 계

1. 세종특별자치시 고운동 1348	2. 세종특별자치시 금남면 대박리 297-2	총 계
1,326,720,600	480,671,000	1,807,391,600

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

기호1): 세종특별자치시 고운동 소재 "가락초등학교" 동측 인근에 위치하고, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 아파트단지, 근린공원 및 교육시설 등이 소재하는 지역임.

기호3): 세종특별자치시 금남면 대박리 소재 "대박리마을회관" 서측 인근에 위치하고, 주위는 전·답 등의 농경지, 임야 및 단독주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1): 세장형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

기호3): 부정형의 완경사 및 평지로서, 목전 및 일부 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1): 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

기호3): 지적도상 맹지이나, 동측으로 본건 일부 및 구거부지(414번지)에 걸쳐 로폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-10-29)<교육환경 보호에 관한 법률>.

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) | |

기호3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층으로서,
(사용승인일: 2020.06.01)
외벽: 치장벽돌쌓기 및 스톤코트 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시창호 등.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

없 음.

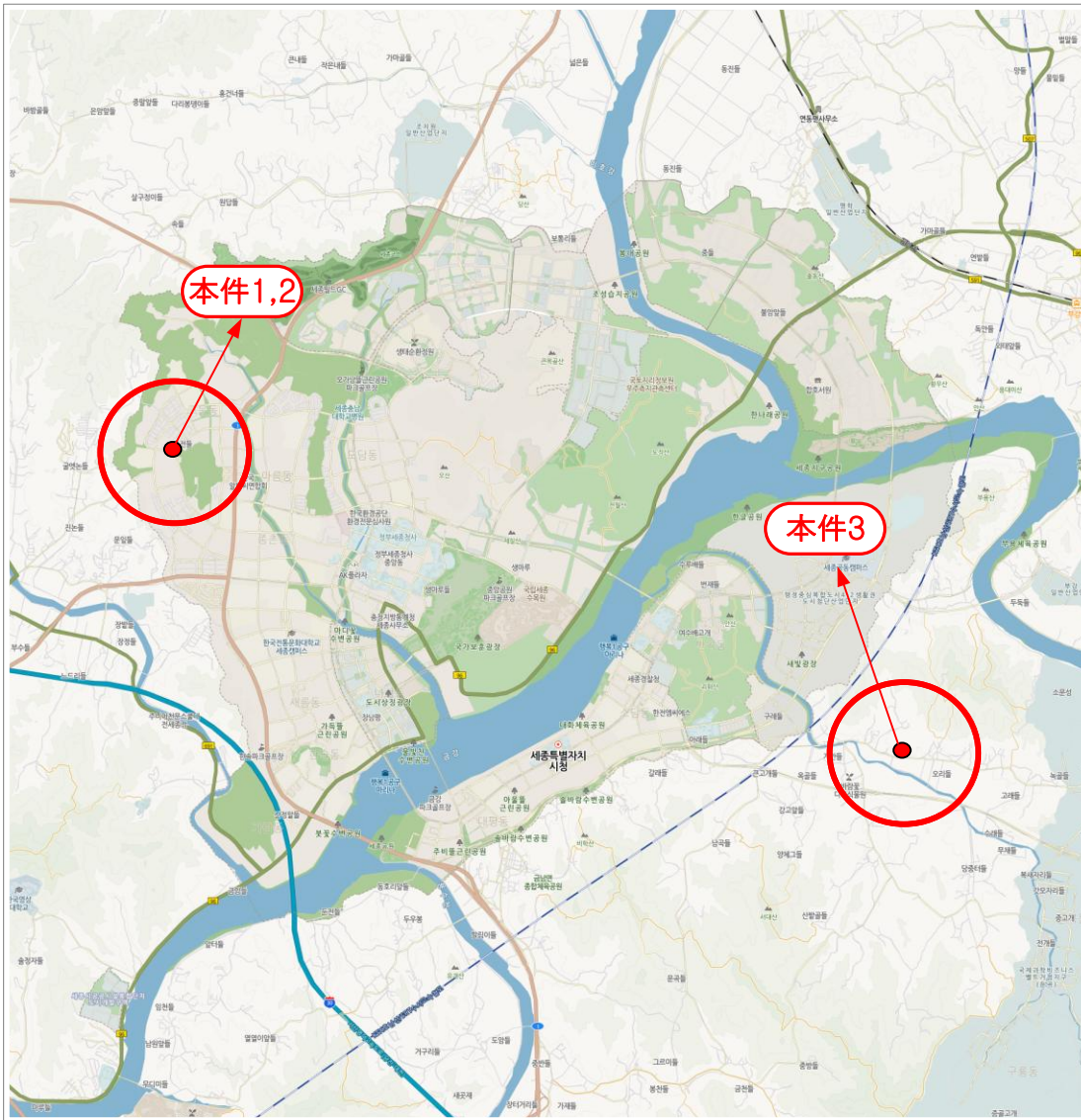
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	세종특별자치시 고운동 1348 외
-----	--------------------



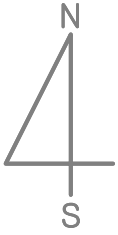
상세 위치도 I



소재지	세종특별자치시 고운동 1348
-----	------------------

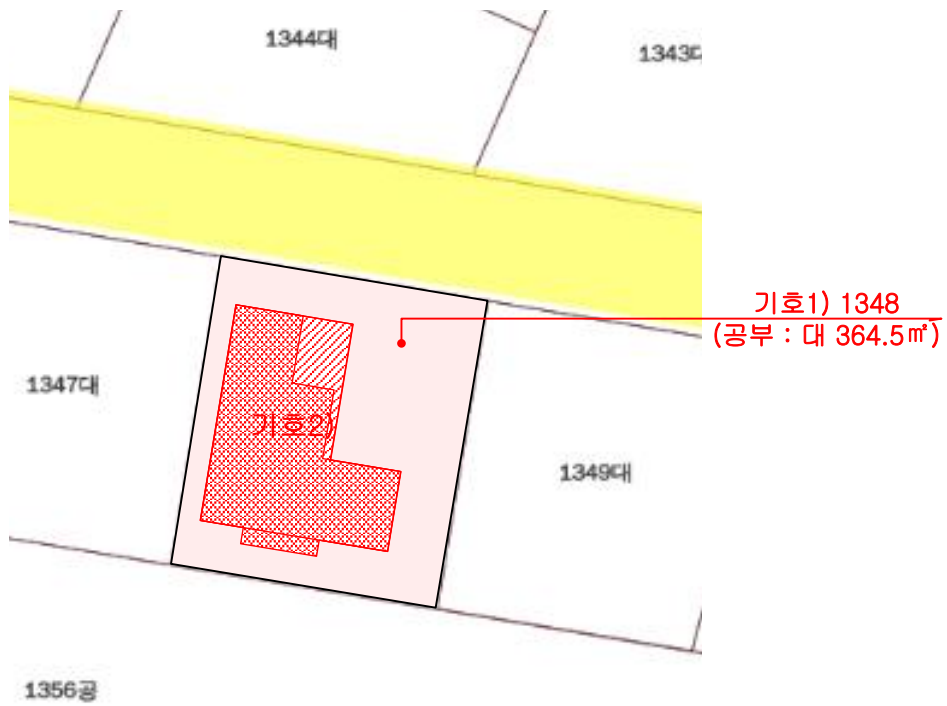


지 적 및 건물 개 황 도 I












S : 1/500

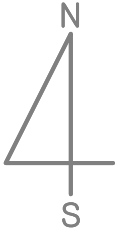
세종특별자치시
고운동 1348



범 례

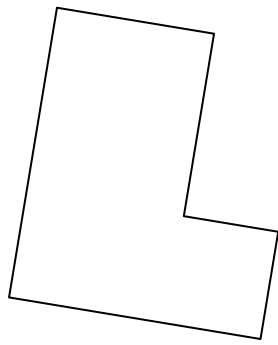
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물개황도

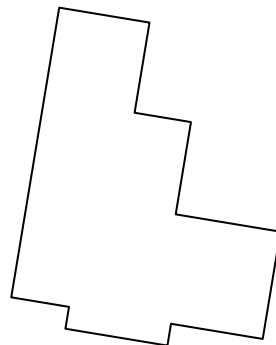


S : No Scale

세종특별자치시
고운동 1348



<1층>



<2층>

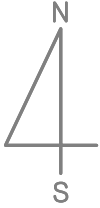
<면적산출근거>

기호2)

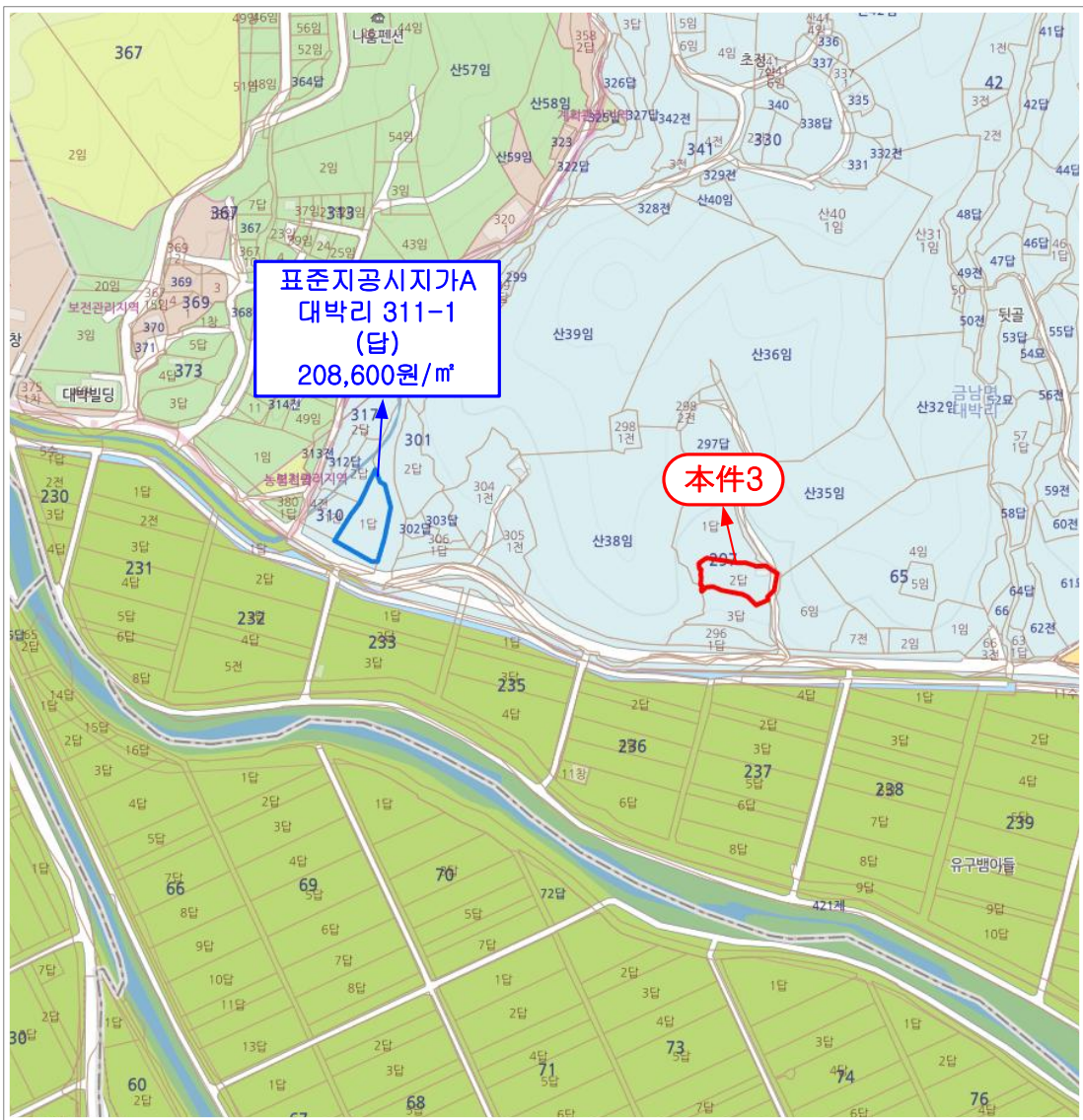
1층 : 129.28㎡ (공부면적)

2층 : 120.08㎡ (공부면적)

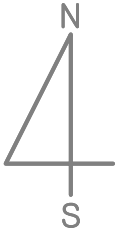
상세 위치도 II



소재지	세종특별자치시 금남면 대박리 297-2
-----	-----------------------

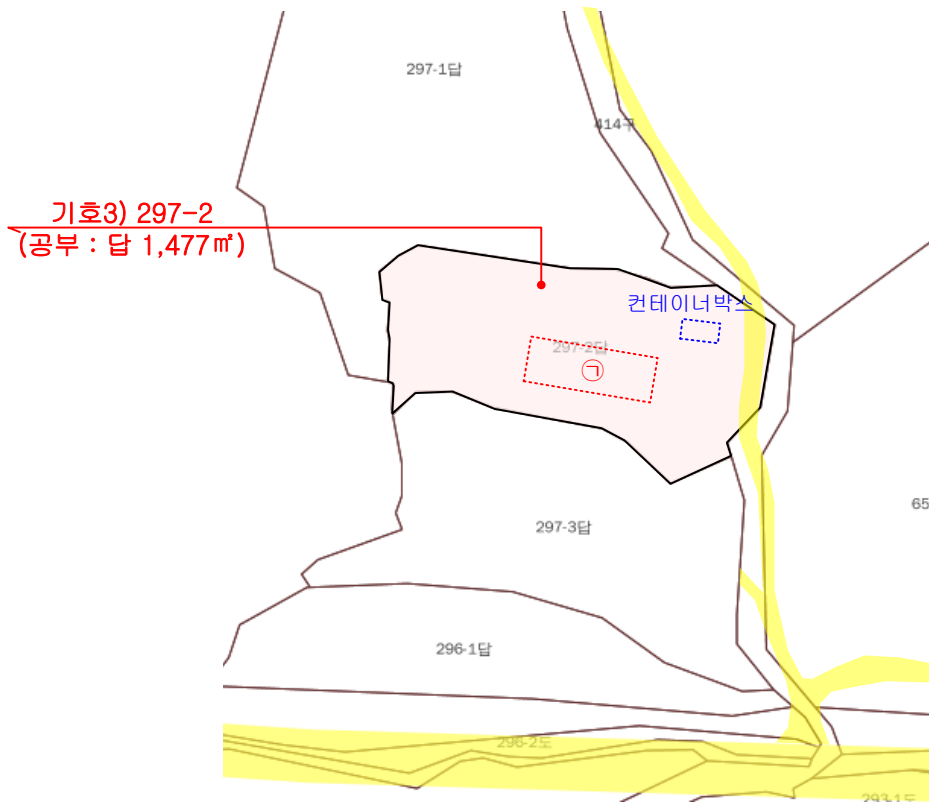


지 적 및 건물 개 황 도 Ⅱ



S : 1/1200










세종특별자치시 금남면
대박리 297-2



제시외 물건

㉠파이프조 천막위 차광막 지붕 단층(창고) : 약 140.0㎡

범 례

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

사 진 용 지



기호1) 토지 및 기호2) 건물



기호1) 토지 및 기호2) 건물

사 진 용 지

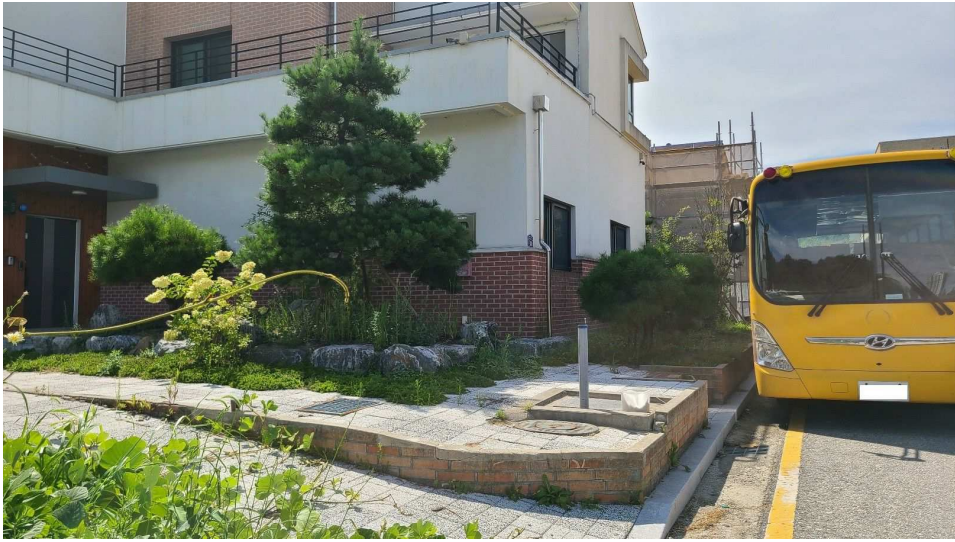


기호1) 토지 및 기호2) 건물



기호1) 토지 및 기호2) 건물

사 진 용 지



기호1) 지상 화단(조경수) 및 야외수도



기호1) 지상 화단(조경수)

사 진 용 지



기호1) 토지 및 기호2) 건물 주변 전경



기호1) 토지 및 기호2) 건물 주변 전경

사 진 용 지



기호1) 토지 및 기호2) 건물 주변 전경



기호3) 토지

사 진 용 지



기호3) 토지



제시외 ㄱ)

사 진 용 지



기호3) 지상 컨테이너박스 및 조명시설



기호3) 토지 진입로

사 진 용 지



기호3) 토지 주변 전경



기호3) 토지 주변 전경