

감정평가서

건명	강신문 외 2명 소유물건(2025타경20167)
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
감정서번호	2502-01-06

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최장근

감정평가액	이억오천팔백육십팔만이천육백오십원정(₩258,682,650.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	강신문 외 2명 (2025타경20167)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.12 ~ 2025.02.17	2025. 02. 19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	28937	토지	28937	-	229,002,900
	건물	69.29	건물	69.29	375,000	25,983,750
	제시외건물	(66)	제시외건물	66	56,000	3,696,000
합계						₩258,682,650
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 부여군 부여읍 신정리 소재 “신정마을회관” 남측 인근, 남동측 인근, 남서측 인근에 위치하는 토지·건물에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 본건 평가대상물건의 개요

가. 본건 평가대상 토지의 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가 (22년. 원/㎡)
1	신정리 202-1	대	903	단독	계획관리	세로(가)	부정형 평지	32,700
3	신정리 203	전	188	휴경지	계획관리	맹지	부정형 평지	17,700
4	신정리 241	전	453	휴경지	보전관리	맹지	부정형 평지	14,800
5	신정리 266-9	임야	5,376	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	5,910
6	신정리 산51-1	임야	22,017	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,810

나. 본건 평가대상 건물의 개요

일련번호	소재지 · 도로명주소	구조	용도	공부상 면적(㎡)
2	충청남도 부여군 부여읍 신정리 202(실제 202-1지상) 충청남도 부여군 부여읍 대울로154번길 12-24	연와조 평슬래브지붕 및 블럭조 스테트지붕 단층	주택	69.29

3. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 가격조사 완료일자인 2025.02.17일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 권리상태 · 물적 제반사항 등에 대하여는 2025.02.12~ 2025.02.17.에 조사 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치 결정

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반 이론에 의하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

가. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제 11조)

감정평가방식은

원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

비교방식 : 거래사례비교법·임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식이 있습니다.

나. 대상물건 가액을 산정하는 감정평가방법

대상물건 가액을 산정하는 감정평가 방법은

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

산정하는 거래사례비교법,

「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 감정 평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법(토지가액 평가방법), 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

2. 토지·건물에 대한 감정평가방법 규정

가. 「부동산가격공시에 관한 법률」 제9조는 감정평가법인 등이 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다고 규정하고 있고

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에서는 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용 가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하나. 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있으며

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에서는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

라. 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하도록 규정하고 있고

마. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정에 대하여 규정하고 있는 바 그 내용은

「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(주된 방법)을 적용하여 감정평가 하도록 하고 있고 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 위의 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 원가방식, 비교방식, 수익방식의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있고

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

위에 따른 검토 결과 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정 평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」·「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」·감정평가에 관한 제규정·감정평가 일반 이론 등과 인근 평가전례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합참작하여 평가하였습니다.

나. 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정 평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법과 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산 가액의 합리성을 검토하여 적정하다고 판단되는 가액을 적용하여 평가하였고, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가하였습니다.

다. 다른 감정평가방법의 적용 여부

본건 토지는 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의하여 합리성을 검토 하였으며 본건 토지의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였고, 본건 건물의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 감정평가 방법 이외의 다른 감정평가 방법에 의한 시산단가 및 시산가액의 검토는 생략하였습니다.

라. 본건 토지의 감정평가방법

(1) 본건 토지는 위치·부근의 상황·입지조건·교통의 편부·일조·지세·방위·토질·토양·접근조건·형상·이용 상태·효용성 등을 감안 하였으며 본건 (3.4.5.6) 토지상의 자연생 죽목, 수목 등은 토지와 함께 거래되는 관행에 따라 이를 임지에 포함평가 하였 습니다.

(2) 본건 (1) 토지상의 문주·조경수목 등은 토지와 분리가 용이하지 아니한 부가물로 이 를 토지에 포함하여 평가하였으며 별첨 지적 및 건물개황도, 사진 및 건축물 현황도면과 같이 소유자 미상의 주택 및 창고로 이용 중인 제시외 건물 ㉠이 소재하여 토지에 영향 을 미치고 있으나 평가목적을 고려하여 평가하였으니 소유자 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 본건 (3.4) 토지는 장기간 경작하지 않은 휴경지로서 지상에 자연생 죽목 및 자연생 수목이 생육하고 있으며 대체로 소면적의 토지로 인접 토지와와의 경계가 명확하지 아니하여 지적도, 육안으로 확인한 개략적인 위치, 위성사진 등을 참고로 위치 확인하고 평가하였으며 정확한 위치, 경계 등을 별도 국가 공인기관의 측량 등이 필요할 것으로 판단되며 정확한 위치 및 경계에 따라 평가액에 다소의 차이가 발생할 수도 있으니 경매 관련 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건 (5) 토지 상에 별첨 사진과 같이 무연고분묘 유사한 분묘가 소재하고 있으나 평가목적은 고려하여 분묘소재에 관계없이 토지를 평가하였으며 분묘 소재로 인하여 토지 소유권 행사가 제한받을 경우의 토지단가를 토지건물감정평가명세표 비교란에 기재하였으니 참고하시기 바라며 분묘의 정확한 위치는 별도 국가 공인기관의 측량에 의하여 확인하시기 바랍니다.

(5) 본건 (6) 토지상에 별첨 사진과 같이 상수도시설 1식이 소재하고 있어 부여군청 담당자에게 전화로 문의한 바 상수도시설 설치시 소유자로부터 사용승인을 얻어 설치한 것으로 조사되나 문서확인은 못하였으며 평가목적은 고려하여 상수도시설에 관계없이 토지를 평가하였으니 참고하시기 바라며 자세한 세부내용은 부여군청 담당자에게 별도 확인하시기 바랍니다.

마. 본건 건물의 감정평가방법

(1) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

(2) 본건 건물은 구조·사용자재·시공의 정도와 질·부대설비 상황 등을 감안한 원가법으로 평가하였으며 본건 건물은 공부(의뢰목록)상 신정리 202 토지 상에 소재하는 것으로 되어 있으나 실제로는 신정리 202-1 토지상에 소재하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

IV. 토지가액(단가) 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 가액 산정

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 및 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	신정리 249- 1	390	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	31,400
B	신정리 381- 1	1,226	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	15,800
C	신정리 411- 3	758	전	전	보전관리	세로(불)	부정형 평지	15,300
D	송간리 산36- 2	13,488	임야	자연림	보전관리	맹지	부정형 완경사	3,650

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 비교 가능한 위의 표준지를 선정 하였습니다.

나. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

충청남도 부여군 지가변동률

기 간	지가변동률(%)		비 고
	계획관리	보전관리	
2024.12.01.~2024.12.31	0.058%	0.033%	12월 변동분
누 계 (2025.01.01.~2025.02.17)	0.090% (1.00090배)	0.051% (1.00051배)	계획관리 : $(1+0.00058*48/31) \approx 1.00090$ 보전관리 : $(1+0.00033*48/31) \approx 1.00051$

※ 2025.01.01.~2025.02.17일까지의 지가변동률은 2025년 01월·02월 지가변동률이 고 시되지 아니하여 2024년 12월 지가변동률을 일할 계산하여 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1) 대(주거용)

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 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, 맹지
	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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 전

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

3) 임야

개 별 요 인		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국,도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인비교치

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	본건 토지 (1)	0.98	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.039
	비교표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 가로조건 열세, 획지조건 우세함							
2	본건 토지 (3)	--	0.96	0.92	0.49	1.00	1.00	0.433
	비교표준지 (B)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세함							
3	본건 토지 (4)	--	0.86	0.92	0.47	1.00	1.00	0.372
	비교표준지 (C)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세함							
4	본건 토지 (5)	--	1.03	1.01	--	1.00	1.00	1.040
	비교표준지 (D)	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건 우세함							
5	본건 토지 (6)	--	1.05	1.01	--	1.00	1.00	1.061
	비교표준지 (D)	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 비교표준지에 비하여 접근조건, 자연조건 우세함							

마. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두 6067, 1993. 9.10. 선고 92누1930, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 평가전례·방매사례·인근지 시세 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(1) 산식

사례기준 비교표준지가격 : 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

기준시점 비교표준지가격 : 공시지가 x 시점수정

(2) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신정리 400-0	대	3,982	계획관리	65,000	담보 2023- 05- 09
2	신정리 400-0	대	4,804	계획관리	65,000	담보 2023- 05- 09
3	신정리 00-0	전	333	계획관리	37,000	경매 2023- 05- 09
4	신정리 00-0	전	615	계획관리	32,000	경매 2023- 05- 09
5	신정리 200-0	전	360	보전관리	9,200	경매 2011- 03- 14
6	신정리 산00-0	임야	2,579	보전관리	5,300	경매 2011- 03- 14

(3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근 유사토지의 지가수준은 대 51,000원/㎡ ~ 76,000원/㎡, 전 30,000원/㎡ ~ 54,000원/㎡, 임야 6,000원/㎡ ~ 9,000원/㎡ 정도로 조사됩니다.

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정 및 결정

(가) 평가기준시점 현재 평가사례기준 비교표준지가격

1) 비교사례 선정

위의 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 평가사례 (1.3.5.6)을 사례로 선택하였습니다.

2) 사정보정

평가사례는 담보평가, 경매평가로서 그 밖의 요인 보정치 결정시 이를 감안하였습니다.

3) 시점수정치

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

평가사례 (1.3) 충청남도 부여군 계획관리지역(23.05.09~25.02.17) : 1.00767

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : - 0.009

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : - 0.012

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.019

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.028

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.024

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.029
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.031
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.038
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.525
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058

$(1 - 0.00009 * 23/31) * (1 - 0.00012) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00525) * (1 + 0.00058 * 48/31) \doteq 1.00767$

평가사례 (5.6) 충청남도 부여군 보전관리지역(11.03.14~25.02.17) : 1.13463

2011.03.01 ~ 2011.03.31 : 0.000
2011.04.01 ~ 2011.04.30 : 0.000
2011.05.01 ~ 2011.05.31 : 0.061
2011.06.01 ~ 2011.06.30 : 0.018
2011.07.01 ~ 2011.07.31 : 0.040
2011.08.01 ~ 2011.08.31 : 0.017
2011.09.01 ~ 2011.09.30 : 0.019
2011.10.01 ~ 2011.10.31 : 0.034
2011.11.01 ~ 2011.11.30 : 0.053
2011.12.01 ~ 2011.12.31 : 0.061
2012.01.01 ~ 2012.12.31 : 0.706
2013.01.01 ~ 2013.12.31 : 1.025
2014.01.01 ~ 2014.12.31 : 0.516
2015.01.01 ~ 2015.12.31 : 0.668
2016.01.01 ~ 2016.12.31 : 0.689
2017.01.01 ~ 2017.12.31 : 1.317
2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 1.611
2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 1.491
2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 0.917
2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.243
2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.018
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : - 0.097
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.253
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.033

$(1 + 0.00000 * 18/31) * (1 + 0.00000) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00017) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00706) * (1 + 0.01025) * (1 + 0.00516) * (1 + 0.00668) * (1 + 0.00689) * (1 + 0.01317) * (1 + 0.01611) * (1 + 0.01491) * (1 + 0.00917) * (1 + 0.02243) * (1 + 0.01018) * (1 - 0.00097) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00033 * 48/31) \doteq 1.13463$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

평가사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

5) 개별요인 비교

가) 개별요인비교항목표

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

나) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	비교표준지(A)	0.99	0.97	1.00	0.75	1.00	1.00	0.720
	평가사례 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 가로조건, 접근조건, 획지조건 열세함							
2	비교표준지(B)	--	0.65	1.02	1.10	1.00	1.00	0.729
	평가사례 (3)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건 열세 자연조건, 획지조건 우세함							
3	비교표준지(C)	--	1.55	1.25	1.50	1.00	1.00	2.906
	평가사례 (5)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 우세함							
4	비교표준지(D)	--	1.02	1.01	--	1.00	1.00	1.030
	평가사례 (6)	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례에 비하여 접근조건, 자연조건 우세함							

6) 평가사례기준 비교표준지가격

표준지 번호	사례번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격(원/㎡)
A	1	65,000	1.000	1.00767	1.000	0.720	47,158
B	3	37,000	1.000	1.00767	1.000	0.729	27,179
C	5	9,200	1.000	1.13463	1.000	2.906	30,334
D	6	5,300	1.000	1.13463	1.000	1.030	6,193

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(나) 평가기준시점 현재 비교표준지가격

비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
A	31,400	1.00090	31,428
B	15,800	1.00090	15,814
C	15,300	1.00051	15,307
D	3,650	1.00051	3,651

(다) 그 밖의 요인보정치 산정 및 결정

비교표준지	사례번호	사례기준 비교 표준지가격(①)	기준시점 비교 표준지가격(②)	산정격차율 (①/②)	적용격차율
A	1	47,158	31,428	1.5005	1.50
B	3	27,179	15,814	1.7186	1.71
C	5	30,334	15,307	1.9817	1.98
D	6	6,193	3,651	1.6962	1.69

위와 같이 평가사례로부터 그 밖의 요인 보정치가 산정되었으며 위의 제반 사항을 고려하고 공시지가와 시가와와의 균형 및 형평성 등을 종합 참작하여 비교표준지 (A)는 50% (1.50), 비교표준지 (B)는 71%(1.71), 비교표준지 (C)는 98%(1.98), 비교표준지 (D)는 69%(1.69)을 상향보정하는 것이 적정할 것으로 판단됩니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

번호	지번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	신정리 202- 1	31,400	1.00090	1.000	1.039	1.50	48,980	49,000
3	신정리 203	15,800	1.00090	1.000	0.433	1.71	11,709	12,000
4	신정리 241	15,300	1.00051	1.000	0.372	1.98	11,275	11,000
5	신정리 266- 9	3,650	1.00051	1.000	1.040	1.69	6,418	6,400
6	신정리 산51- 1	3,650	1.00051	1.000	1.061	1.69	6,548	6,500

산식=공시지가x시점수정x지역요인x개별요인x그 밖의 요인(적용단가는 백원, 십원 단위에서 사사오입)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	사산가액
1	신정리 202- 1	대	903	49,000	44,247,000
3	신정리 203	전	188	12,000	2,256,000
4	신정리 241	전	453	11,000	4,983,000
5	신정리 266- 9	임야	5,376	6,400	34,406,400
6	신정리 산51- 1	임야	22,017	6,500	143,110,500

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

거래사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

가. 비교거래사례 선정

(1) 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점
가	신정리 200-0	대	40	계획관리	60,000	23- 03- 30
나	신정리 100	답	757	계획관리	47,556	22- 05- 10
다	신정리 200	전	288	계획관리	34,444	24- 01- 05
라	상금리 200	전	2,116	보전관리	36,862	23- 07- 17
마	상금리 산00-0	임야	6,022	보전관리	7,804	22- 04- 01

※ 참고

본건 (1) 토지 (2) 건물 및 의뢰외 신정리 202번지 토지, 신정리 202번지 제2동 건물은 2023년 09월 08일 총액 60,000,000원에 거래, 본건 (5) 토지는 2023년 09월 20일 총액 22,000,000원, (6) 토지는 2023년 09월 20일 총액 65,000,000원에 거래된 것으로 등기사항전부증명서에 기재되어 있으니 참고하시 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례선정

본건 평가대상 토지 인근에 소재하는 위의 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용 상황·주위환경 등이 동일 또는 유사하고 본건 평가대상 토지와 직접적인 비교가 능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례 (가.나.라.마)를 비교거래사례로 선정하였습니다.

나. 사정보정

거래사례는 거래일자로부터 장기간이 경과 되었고 거래 쌍방 당사자로부터 거래내용과 관련된 제반 사항의 조사·분석이 불가능하여 사정보정은 하지 아니하였습니다.

다. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

거래사례 (가) 충청남도 부여군 계획관리지역(23.03.30~ 25.02.17) : 1.00749

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : - 0.013

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : - 0.014

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : - 0.009

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : - 0.012

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.019

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.028

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.024

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.029

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.031

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.038

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.525

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058

$(1 - 0.00013 \times 2/31) \times (1 - 0.00014) \times (1 - 0.00009) \times (1 - 0.00012) \times (1 + 0.00019) \times (1 + 0.00028) \times (1 + 0.00024) \times (1 + 0.00029) \times (1 + 0.00031) \times (1 + 0.00038) \times (1 + 0.00525) \times (1 + 0.00058 \times 48/31)$
 ≈ 1.00749

거래사례 (나) 충청남도 부여군 계획관리지역(22.05.10~ 25.02.17) : 1.01611

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.222

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.191

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.201

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.161

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.134

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.052

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.008

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.016

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.097

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.525

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.058

$(1+0.00222*22/31)*(1+0.00191)*(1+0.00201)*(1+0.00161)*(1+0.00134)*(1+0.00052)*$
 $(1+0.00008)*(1-0.00016)*(1+0.00097)*(1+0.00525)*(1+0.00058*48/31) \approx 1.01611$

거래사례 (라) 충청남도 부여군 보전관리지역(23.07.17~25.02.17) : 1.00374

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.007

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.006

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.012

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.007

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.016

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.025

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.253

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.033

$(1+0.00007*15/31)*(1+0.00006)*(1+0.00012)*(1+0.00007)*(1+0.00016)*(1+0.00025)*$
 $(1+0.00253)*(1+0.00033*48/31) \approx 1.00374$

거래사례 (마) 충청남도 부여군 보전관리지역(22.04.01~25.02.17) : 1.00849

2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.174

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.109

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.128

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.086

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.098

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.061

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.021

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.013

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.025

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : - 0.097

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.253

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.033

$(1+0.00174)*(1+0.00109)*(1+0.00128)*(1+0.00086)*(1+0.00098)*(1+0.00061)*(1+0.0$
 $0021)*(1-0.00013)*(1-0.00025)*(1-0.00097)*(1+0.00253)*(1+0.00033*48/31) \approx 1.00849$

라. 지역요인 비교

거래사례 토지는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교항목표

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

위 개별요인비교항목표 참조 바랍니다.

(2) 개별요인비교표

번호	구분	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	본건토지 (1)	0.98	0.97	0.91	0.98	1.00	1.00	0.848
	거래사례 (가)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 열세함							
2	본건토지 (3)	--	0.80	0.65	0.49	1.00	1.00	0.255
	거래사례 (나)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례 (나)에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세함							
3	본건토지 (4)	--	0.82	0.72	0.47	1.09	1.00	0.302
	거래사례 (라)	--	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례에 비하여 접근조건, 자연조건, 획지조건 열세, 행정적조건 우세함							
4	본건토지 (5)	--	0.83	0.89	--	1.09	1.00	0.805
	거래사례 (마)	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례 (마) 대비 접근조건, 자연조건 열세, 행정적조건 우세함							
5	본건토지 (6)	--	0.85	0.89	--	1.09	1.00	0.825
	거래사례 (마)	--	1.00	1.00	--	1.00	1.00	1.000
	본건 토지는 거래사례 (마) 대비 접근조건, 자연조건 열세, 행정적조건 우세함							

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

본건토지 번호	거래사례 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	60,000	1.000	1.00749	1.000	0.848	51,261	51,000
3	나	47,556	1.000	1.01611	1.000	0.255	12,322	12,000
4	라	36,862	1.000	1.00374	1.000	0.302	11,173	11,000
5	마	7,804	1.000	1.00849	1.000	0.805	6,335	6,300
6	마	7,804	1.000	1.00849	1.000	0.825	6,492	6,500

산식=거래단가x사정보정x시점수정x지역요인x개별요인(적용단가는 백원, 십원 단위에서 사사오입)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

번호	소재지 지번	지목	면적	적용단가	시산가액
1	신정리 202- 1	대	903	51,000	46,053,000
3	신정리 203	전	188	12,000	2,256,000
4	신정리 241	전	453	11,000	4,983,000
5	신정리 266- 9	임야	5,376	6,300	33,868,800
6	신정리 산51- 1	임야	22,017	6,500	143,110,500

3. 토지단가 및 감정평가액 결정

위와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가·시산가액 및 거래사례비교법에 의한 시산단가·시산가액이 산정 되었으며 공시지가기준법에 의하여 산정된 가액과 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액이 다소 차이가 있게 산정 되었으나 대체로 허용가능한 범위내에 속하고 있는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 아래 가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법		거래사례비교법		결정가액	
	단가	시산가액	단가	시산가액	단가	결정가액
1	49,000	44,247,000	51,000	46,053,000	49,000	44,247,000
3	12,000	2,256,000	12,000	2,256,000	12,000	2,256,000
4	11,000	4,983,000	11,000	4,983,000	11,000	4,983,000
5	6,400	34,406,400	6,300	33,868,800	6,400	34,406,400
6	6,500	143,110,500	6,500	143,110,500	6,500	143,110,500

4. 그 밖의 사항

없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액(단가) 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 재조달 원가는 대상물건을 평가기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하는 것으로 대상물건을 일반적인 방법으로 생산 하거나 취득하는데 드는 비용으로 하였습니다.

나. 본건 건물의 재조달원가는 한국부동산연구원 발행 건축물 재조달원가자료집, 한국감정원 발행 건물신축단가표 등을 기준으로 생산자물가지수상승률 등을 감안 하였으며 본건 건물의 구조, 내·외장재, 기타 부대시설 등을 고려하여 결정하는 간접법을 적용 하였습니다.

다. 건물 표준단가 및 재조달원가

(1) 건축물 재조달원가 자료집(한국감정평가협회 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,667,000	50(45~55)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	50(45~55)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	50(45~55)

라. 재조달원가

번호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
2	주택	연와조 평슬래브지붕 및 블럭조 스투트지붕 단층	750,000	50 (45~55)

본건 건물은 상당기간 공실상태인 점, 실제 연와조 평슬래브지붕 및 블럭조 스투트지붕 단층인 점 등을 감안하여 재조달원가를 결정하였습니다.

2. 건물단가 산출

번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존내 용연수	적용단가 (원/㎡)	사용승인일
2	주택	750,000	50	25	25	375,000	1999-08-25

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 시산가액

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
2	연와조 평슬래브지붕 및 블럭조 스투트지붕 단층	주택	69.29	69.29	375,000	25,983,750

4. 건물 감정평가액 결정

번호	구조	용도	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액
			공부	사정		
2	연와조 평슬래브지붕 및 블럭조 스투트지붕 단층	주택	69.29	69.29	375,000	25,983,750

3. 그 밖의 사항

없습니다.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법(거래사례비교법 포함), 건물은 원가법에 의하여 산정된 시산가액을 다른방식(원가법, 거래사례비교법 및 수익환원법)에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하여야 하나 본건 토지의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요 하다고 판단되어 본건 토지의 위치·부근의 상황 및 주위환경, 교통상황 등 제반입지조건, 기타 본건의 가치형성에 영향을 미치는 제반요인과 본건과 대체·경쟁관계에 있는 유사 토지의 가격수준·거래사례가격·평가전례가격·거래가능가격·호가 등과 건물의 구조·사용 자재·시공정도와 질·부대설비상황 등 제반가치형성요인을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 토지가액의 합리성과 원가법에 의한 건물단가 및 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	충청남도 부여군 부여읍 신정리	202-1	대	계획관리지역	903	903	49,000	44,247,000	
2	충청남도 부여군 부여읍 신정리 [도로명 주소] 충청남도 부여군 부여읍 대울로 154 번길 12-24	202 위 지상	주택	연와조 평슬래 브지붕 단층	69.29	69.29	375,000	25,983,750	실제 202-1 지상 소재 실제 연와조 평슬래브 및 블럭조 스투 트지붕 단층
3	충청남도 부여군 부여읍 신정리	203	전	계획관리지역	188	188	12,000	2,256,000	휴경지 지상에 죽목 수목 생육
4	"	241	전	보전관리지역	453	453	11,000	4,983,000	휴경지 지상에 수목 생육
5	"	266-9	임야	보전관리지역	5,376	5,376	6,400	34,406,400	분묘 소재 분묘소재로 토지소유권 행사가제한 받을경우의 단가 @5,500.-

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	
6	"	산51-1	임야	보전관리지역	22,017	22,017	6,500	143,110,500	상수도시설 소재
	소 계							₩254,986,650	
7	(제시외 건물) 충청남도 부여군 부여읍 신정리 소 계	202-1	주택 참고	경량철골조 경량철판지 붕 단층	(66)	66	56,000	3,696,000	
	합 계							₩3,696,000	
				이 하		여	백	₩258,682,650.-	

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|--|---|---|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 부여군 부여읍 신정리 소재 "신정마을회관" 남측 인근, 남동측 인근 남서측 인근에 위치하며 부근은 전, 답, 대, 임야 등으로 형성된 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건 (1) 토지까지 차량출입이 가능하고 (3.4.5.6) 토지는 인근까지 차량 접근이 가능하며 근거리에 군내버스승강장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

(1) 토지는 대체로 부정형의 토지로 주택의 건부지로 이용 중이고 (3.4) 토지는 부정형의 토지로 대체로 완경사를 이루고 있으며 장기간 휴경지로 지상에 자연생 죽목 및 수목이 생육하고 있고, (5.6) 토지는 부정형의 임야로 자연생 수목 및 죽목이 생육하고 있습니다.

(4) 인접 도로상태

(1) 토지는 세로를 통하여 출입이 가능하고, (3.4.5.6) 토지는 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- (1) 계획관리지역, 가축사육제한구역
- (3) 계획관리지역, 가축사육제한구역, 영농여건불리농지
- (4) 보전관리지역, 가축사육제한구역
- (5.6) 보전관리지역, 가축사육제한구역, 준보전산지입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 (1) 토지상에 별첨 지적 및 건물개황도, 사진 및 건축물 현황도면과 같이 소유자 미상의 주택 및 창고로 이용중인 제시외건물 ㉠이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있고 (3.4) 토지상에는 자연생 죽목 및 수목이 생육하고 있으며 (5) 토지상에 별첨 사진과 같이 무연고분묘 유사한 분묘가 소재하고 있고 (6) 토지상에 별첨 사진과 같이 상수도시설 1식이 소재하고 있습니다.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|--|---|---|
| (1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건 |
|--|---|---|

(7) 공부와의 차이

본건 (3.4) 토지는 공부상 지목은 전이나 현황 장기간 휴경지로 임야에 유사한 상태입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 본건은 대규모 및 소규모의 토지로 육안으로는 인접 토지와의 정확한 경계가 확인되지 아니하여 지적도(임야도), 위성사진, 육안에 의한 개략적인 조사에 의하여 위치확인하고 평가하였으며 (5) 토지상의 분묘에 대한 정확한 위치는 별도 국가공인기관의 측량이 필요할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 평슬래브지붕 및 블록조 스투트지붕 단층건으로
 외벽 : 적연와 치장쌓기 등
 창호 : 새시 유리창 등입니다.

(2) 이용상태

주택건물이나 장기간 공실상태인 것으로 조사됩니다.

(3) 설비내역

장기간 공실상태로 설비내역은 미상입니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도, 사진과 같이 제시외건물 ㉠이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 평가목적은 고려하여 평가하였으니 소유자 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

본건 (2) 건물은 공부(의뢰목록)상 신정리 202번지 지상에 소재하는 것으로 되어 있으나 본건 (2) 건물이 소재하는 신정리 202-1번지 토지는 2022년 03월 30일 신정리 202번지에서 분할되어 실제 본건 (2) 건물은 신정리 202-1번지 지상에 소재하며 공부(의뢰목록)상 연와조 평슬래브지붕으로 되어 있으나 실제로는 연와조 평슬래브 및 블록조 스투트지붕 단층입니다.

건물감정평가요항표

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

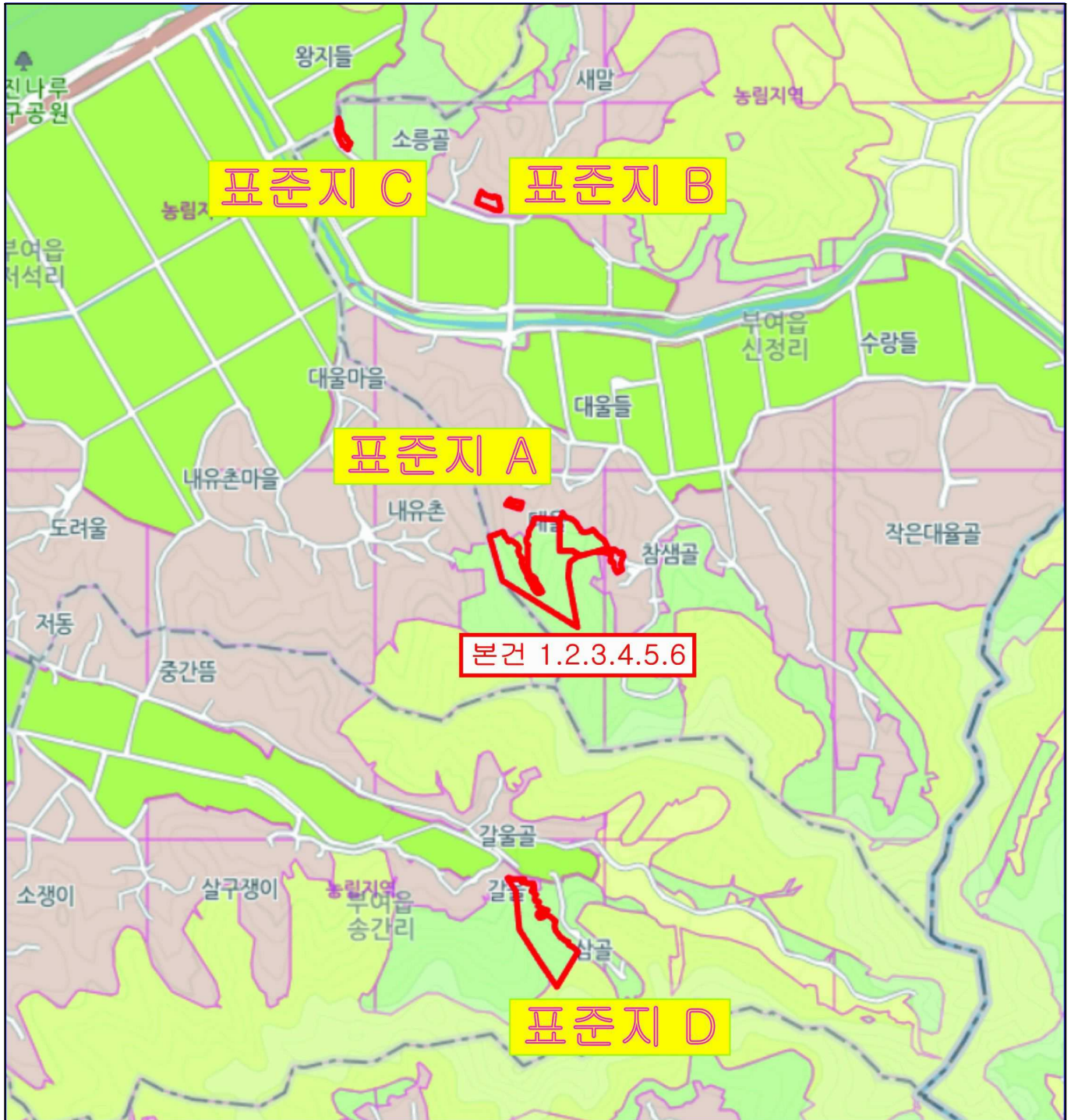
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	충청남도 부여군 부여읍 신정리 202-1외
-----	-------------------------

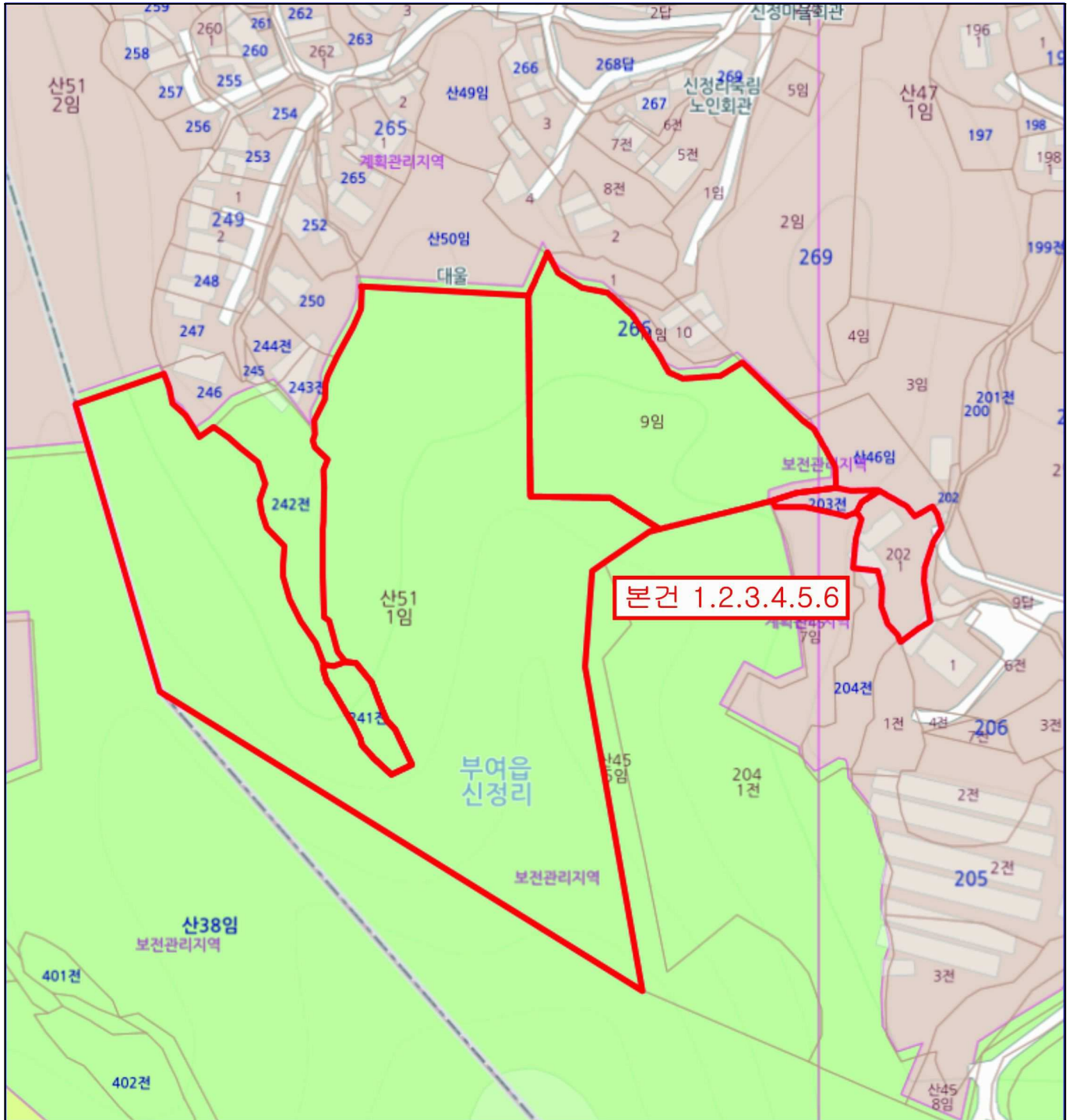


위치도

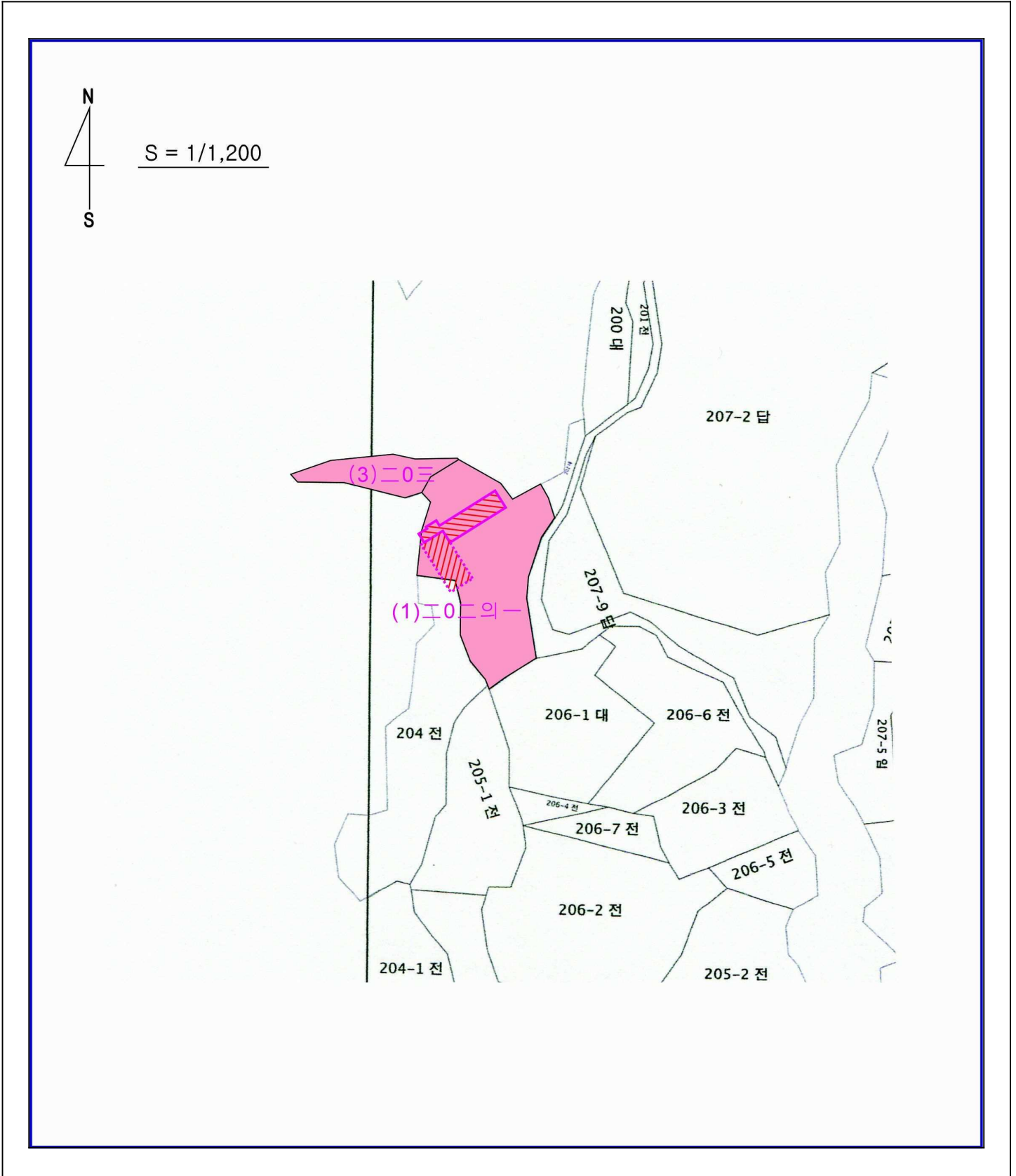


소재지

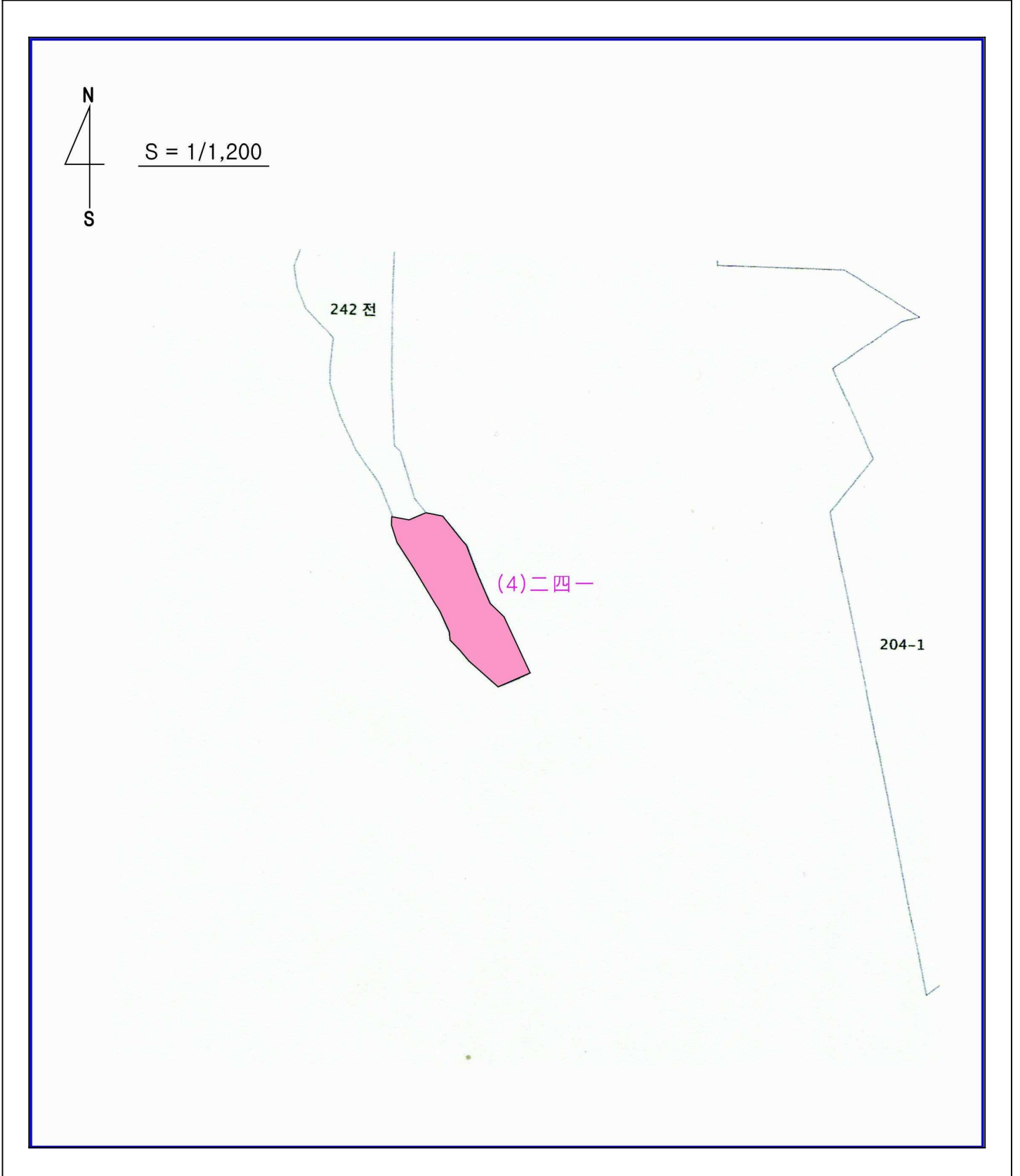
충청남도 부여군 부여읍 신정리 202-1외



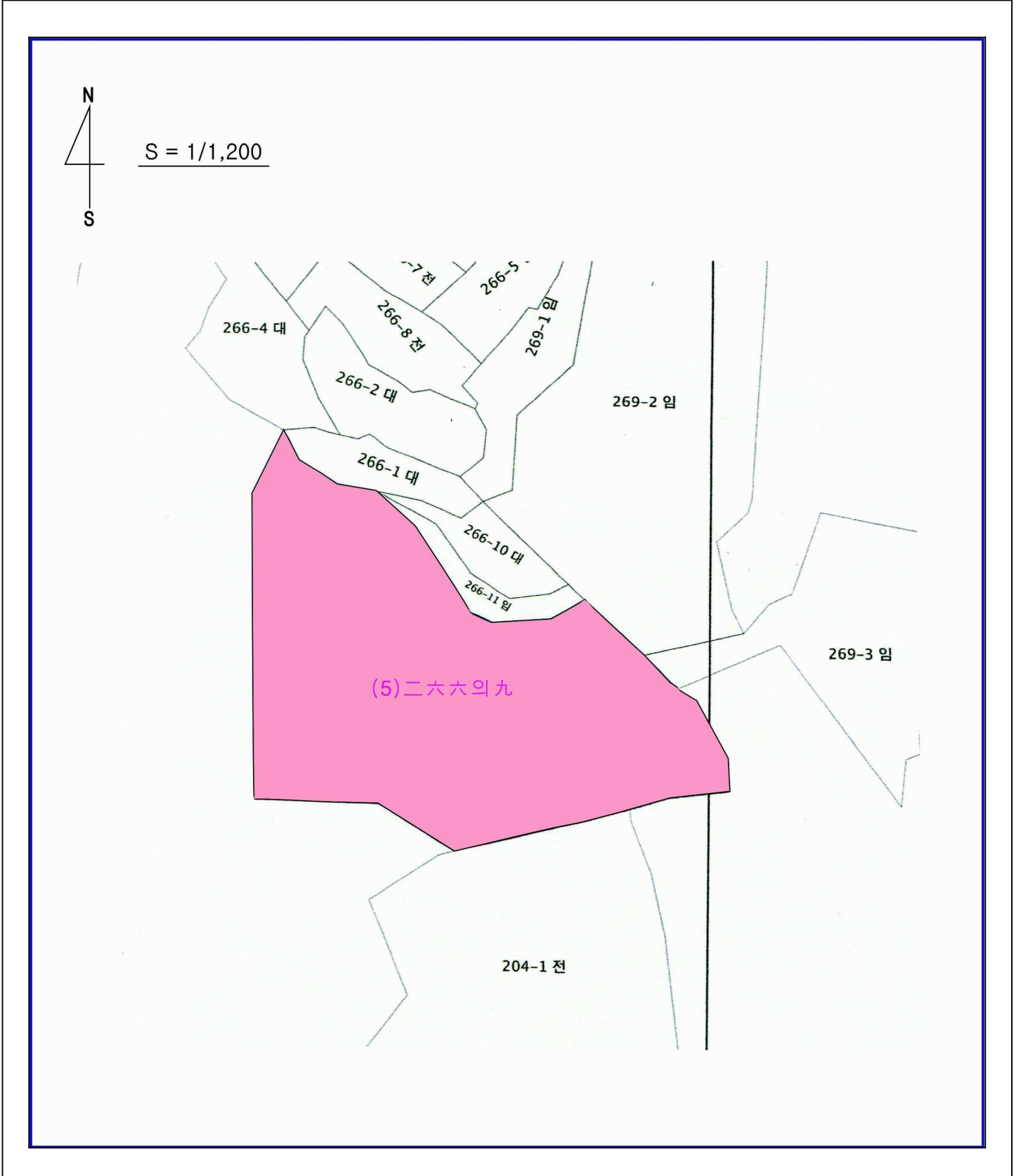
지 적 도



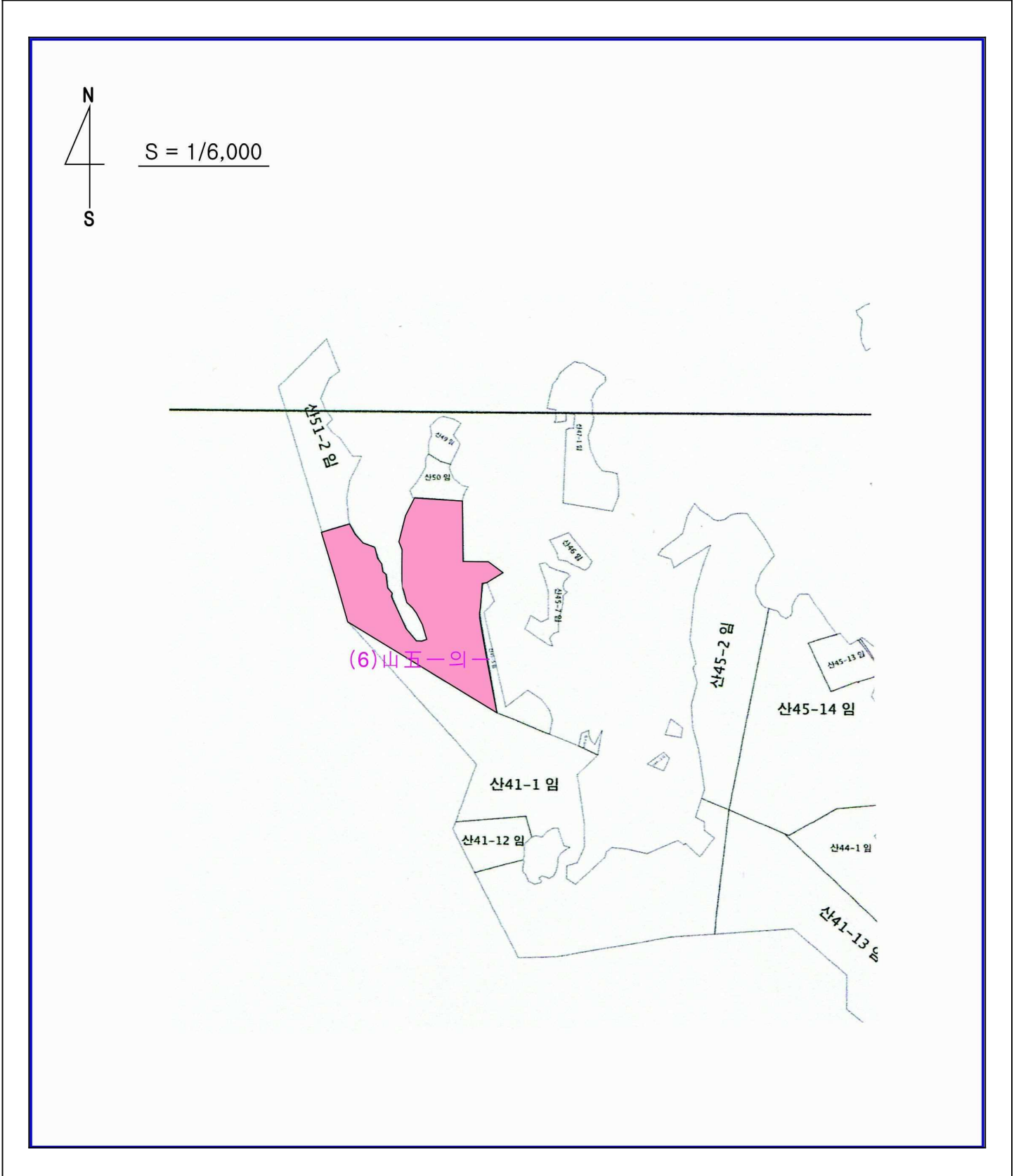
지 적 도



지 적 도

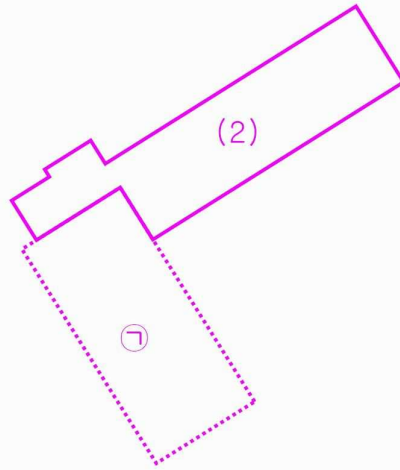


지 적 도



건물개황도

축척없음



(2) 실제 202-1 지상 소재
공부면적 69.29㎡

제시외건물 202-1 지상 소재
㉠ 경량철골조 경량철판지붕 단층 주택 창고 약 66㎡



(1. 2 3. 5)



(1. 2)



(2)



(1)



(3)



(4)



(4. 6)



(5)



(5)



(5)



(6)



(6)



(6)



(6)