

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
건명	맹경재 소유물건 (2025타경11543)
감정서번호	ES02504-A-07

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.

ES감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 상 용

감정평가액	육억팔백육십일만일천팔백원정 (₩608,611,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	맹경재 (2025타경11543)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.16	2025.04.21 ~ 2025.05.16	2025.05.19		
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	660 14 281 x --- 281	토지	674	-	255,878,000
	건물	171.23	건물	171.23	-	352,733,800
합 계					₩608,611,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 소재 '덕암교' 북서측 근거리에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 평가의 기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제반 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를 기준하였으며, 동 규칙 제7조, 제11조, 제12조에 의거 대상물건마다 개별적으로 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 적용하고, 인근지역 유사부동산의 실거래사례, 평가사례 등과 본건 토지를 비교 분석함으로써 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정합니다.

다. 공시지가기준법은 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재한 표준지공시지가를 기준하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 보정요인을 적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

라. 거래사례비교법은 대상토지와 제반 토지의 가치형성요인이 동일 또는 유사한 토지의 실거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교과정을 적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 및 기타

가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.05.16일입니다.

(조사기간은 2025.04.21.~05.16일로서 대상물건을 방문하고, 제반 물적사항 및 가치형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '감정평가요항표 등' 참조)

나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.

다. 기호(3)은 공유소유 토지의 특정지분에 대한 감정평가로서 해당 지분의 위치 등을 확인하기 곤란하여 전체 면적을 기준하여 평가하되, 평가대상 지분의 면적을 적용하여 감정평가액을 확정합니다.

라. 기호(1)토지 외곽의 콘크리트옹벽은 토지와 관계 및 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가합니다.

마. 기호(2)건물의 현관(PORCH), 데크 등은 건물과의 관계 및 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 평가합니다.

바. 본건 현장조사시 이해관계인이 부재하여 건물 내부의 이용상태 등은 건축물대장상 현황도, 외부관찰, 평가관련 자료 등을 참고하였습니다.

사. 본건 현장조사는 지적도면 등에 의한 목측으로 토지, 건물의 정확한 경계 및 현황 등의 확인은 측량을 요하니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상부동산의 개황

1. 토지

(개별지가는 2025.01.01일 기준임)

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리	208-2	대	660	계획 관리	단독주택 부지	사다리형 평지	89,400
3	충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리	208-4	도로	281	계획 관리	도로	부정형 완경사	27,000

2. 건물

일련 번호	소재지	용도	구조	층수	면적 (㎡)	사용 승인일	비고
2	충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 208-2 위 지상	단독 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	1층	90.45	2024.01.15	
				2층	80.78		

III. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

1. 비교표준지 선정

가. 연도별 공시지가의 선정

본건 감정평가의 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025년 1월 1일 기준의 표준지공시지가를 적용합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교표준지의 선정기준

비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 상의 용도지역이 같은 표준지를 선정합니다.

- i) 당해 또는 인접 시군구안의 인근지역에 위치할 것
- ii) 실제지목 및 이용상황이 동일 또는 유사할 것
- iii) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- iv) 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것
- v) 지리적으로 가능한 한 근접하여 있을 것

다. 비교표준지 선정

위 비교표준지 선정기준에 가장 부합된다고 판단되는 다음의 표준지를 비교대상 표준지로 선정합니다. (공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	천안시 동남구 광덕면 대덕리	177	501	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	82,100

2. 시점수정

- 지가변동률 (천안시 동남구)

용도지역	산정 내역 (2025.01.01. ~ 2025.05.16.)	지가변동률
계획관리	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.05.16) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.441 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.184 $(1 + 0.00441) * (1 + 0.00184 * 46/31) \approx 1.00715$	0.715% (1.00715)

(* 2025년 4월 이후는 미고시되어 직전월을 기준하여 연장 적용함.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (적용비교치 : 1.00)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 획지조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정합니다.

가. 개별요인 비교항목 (주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
1	A	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
대상토지는 비교표준지 대비 인근토지의 이용상태 등(환경)에서 우세시됨.								
3	A	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.33	0.363
대상토지는 비교표준지 대비 인근토지의 이용상태 등(환경)에서 우세하며, 현황 도로 등(기타)에서 열세시됨.								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누 16300, 2004.05.14 선고 2003다 38207) 등에서 그 밖의 보정요인(기타요인) 필요성을 인정하여, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

기준시점의 표준지 가격 대비 평가(거래)사례 기준의 표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정합니다. (격차율 = 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 / 기준시점의 표준지 가격)

- 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 = 평가(거래)사례 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 기준시점의 표준지 가격 = 표준지 공시지가 x 시점수정

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교대상사례의 선정 (출처: 등기사항전부증명서)

다음의 거래사례는 인근지역에 위치하는 토지로서 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 제반 토지가치형성이 동일·유사하고, 인근의 거래시세 등을 고려하면 적정거래사례로 판단되어 이를 기준하여 평가합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(비교대상 사례)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약시점)	비 고
가	광덕면 대덕리 2**~**	전	208	계획 관리	312,500	2024.04.16	실거래 (주거나지)

나) 시점수정 (천안시 동남구)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
가	2024.04.16 ~ 2025.05.16	계획관리	1.02112

다) 지역요인 비교

비교사례는 비교표준지와 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역에 소재하므로 전반적인 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

라) 개별요인 비교

비교 표준지	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A	가	1.00	1.00	0.95	1.05	1.10	1.00	1.097
비교표준지는 사례 대비 인근토지의 이용상태 등(환경)에서 열세하고, 이용상황 등(획지), 지목 등(행정)에서 우세시됨.								

마) 격차율 산정

비교 표준지	구 분	공시지가 사례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	표준지(A)	82,100	1.00715	1.00	1.000	82,687	4.233
	사례(가)	312,500	1.02112	1.00	1.097	350,053	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바) 그 밖의 요인 보정률 결정

위와 같이 격차율이 산정되었으며, 본건 주변의 지가수준 및 거래가능가격 등을 고려하고, 적정가액을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정률을 위 격차율 범위 내에서 아래와 같이 결정·적용합니다.

표준지기호	A
그 밖의 요인	4.23

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 = 산출단가 ≒ 시산단가

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	82,100	1.00715	1.00	1.100	4.23	384,743	385,000
3	82,100	1.00715	1.00	0.363	4.23	126,965	127,000

IV. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

1. 비교 거래사례 선정 (출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

다음의 거래사례는 본건 인근지역에 소재하는 토지로서 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 제반 가치형성요인이 동일·유사하여 비교가능성이 높으며, 토지·건물의 물적상태 등을 고려하면, 합리적인 배분법 적용이 가능하다고 판단되어 이를 기준하여 평가합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(비교 거래사례)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	광덕면 대덕리 2**	대	474	계획 관리	304,000,000 (토지건물)	315,026 (주1)	2021.07.12

주1) 토지단가(배분법)

건물개요 : 단독주택(철근콘크리구조, 경량철골구조 슬래브, 판넬지붕 2층 175.77㎡ /

사용승인일: 2014.11.07)

건물가액 : 154,677,600원 (1,000,000 x 44/50 x 175.77)

토지단가 : 315,026원/㎡ ((304,000,000 - 154,677,600) / 474)

2. 사정보정

인근지역의 부동산시장, 거래시세 등을 고려하면, 상기의 거래사례는 정상거래범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치 : 1.00)

3. 시점수정 (천안시 동남구)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
a	2021.07.12 ~ 2025.05.16	계획관리	1.08779

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (적용비교치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

대상 토지	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
1	a	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
대상토지는 사례 대비 인근토지의 이용상태 등(환경)에서 우세시됨.								
3	a	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.33	0.363
대상토지는 사례 대비 인근토지의 이용상태 등(환경)에서 우세하며, 현황 도로 등(기타)에서 열세시됨.								

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 = 산출단가 ≒ 시산단가

일련번호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	315,026	1.00	1.08779	1.00	1.100	376,950	377,000
3	315,026	1.00	1.08779	1.00	0.363	124,394	124,000

V. 시산가액의 합리성 검토 및 토지평가액의 결정

1. 평가방법에 따른 시산단가

대상토지	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	385,000	377,000
3	127,000	124,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 참고사례 (출처: 감정평가사협회 정보체계 및 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지번	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	광덕면 대덕리 2**-**	답	계획관리	303,030	2024.05.29	실거래
ㄴ	광덕면 대덕리 3**-**	전	계획관리	270,046	2023.03.06	실거래
ㄷ	광덕면 대덕리 2**-**	전	계획관리	297,872	2022.05.28	실거래
ㄹ	광덕면 대덕리 4**-**	전	보전관리	261,363	2024.08.08	실거래
ㅁ	광덕면 대덕리 4**-**	전	보전관리	302,941	2024.04.01	실거래
ㅂ	광덕면 대덕리 2**-**	대	계획관리	461,000	2024.02.22	담보평가
ㅅ	광덕면 대덕리 1**-**	대	계획관리	318,000	2022.09.28	담보평가

3. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

상기 시산단가의 비교에서 보는 바와 같이 공시지가에 의한 시산단가는 거래사례 비교법에 의한 시산단가와 유사한 범위 내에 있으며, 기타 상기의 평가 및 거래사례 등을 본건 토지와 비교·검토하고, 인근의 거래가능가액, 전반적인 시세수준 등을 고려하면 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조에 의한 주된 평가방법인 공시지가기준법의 합리성이 인정된다고 판단되므로 본건 감정평가의 토지평가액은 아래와 같이 결정·적용합니다.

일련 번호	소재지	지번	지목	대상면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리	208-2	대	660	385,000	254,100,000
3	충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리	208-4	도로	14 (281x14/281)	127,000	1,778,000
합 계				674	-	255,878,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 건물의 평가

1. 유사건물의 표준단가

본건 평가대상 건물과 구조, 용도, 시공방법 및 정도, 마감재 등의 건축물 가치형성 요인이 동일·유사하다고 판단되는 건물의 표준적인 건축단가는 아래와 같습니다.

(건축물 재조달원가 자료집(2024년) / 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구 조	표준단가 (원/㎡)	내용연수	급수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 /평지붕	2,740,000	50 (45~55)	3
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 /평지붕	1,749,000	50 (45~55)	3

2. 재조달원가의 산정

본건 평가대상 건물과 구조, 용도, 시공방법 및 정도, 마감재, 관리상태 등의 건물의 가치형성요인을 위 표준단가 건물과 비교분석하여 결정한 표준단가에 위생 및 급배수 설비, 난방설비 등의 부대설비 보정을 고려한 재조달원가를 아래와 같이 산정합니다.

일련 번호	층별	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2층	단독 주택	철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리지붕 2층	2,100,000	표준단가에 포함	2,100,000

3. 건물 감정평가액의 결정

상기의 재조달원가에 감가수정을 적용하여 다음과 같이 건물평가액을 산정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(건물 감정평가액)

일련 번호	층수	재조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔존/내용)	건물단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물평가액 (원)
2	1,2층 (일괄)	2,100,000	49/50	2,060,000	171.23	352,733,800

Ⅶ. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법 등을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음 장 ‘감정평가명세표’ 참조)

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 천안시 동남구 광덕면 대덕리	208-2	대	계획관리지역	660	660	385,000	254,100,000	
2.	위 동소 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 광덕면 덕암2길 68-13	208-2 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 2층 1층 2층	90.45 80.78	171.23	2,060,000	352,733,800	2,100,000 x 49/50
3.	위 동소	208-4	도로	계획관리지역	14 281 x --- 281	14	127,000	1,778,000	맹경재지분 281분의 14 전부
합 계								₩608,611,800.-	
				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 충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 소재 '덕암교' 북서측 근거리에 위치하고, 주변은 전원주택 및 나대지, 농촌마을, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량의 출입이 가능하고, 남동측 근거리의 지방도상에 버스정류장이 소재하며, 노선버스의 운행여건 등을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 대체로 사다리형으로 완경사 지대에 평탄하게 조성된 대지이며, 현황 '단독주택부지'로 이용중임.

기호(3) : 부정형의 완경사 토지로서, 현황 전원주택단지의 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 동측으로 노폭 약 6미터 정도의 전원주택단지 내 도로와 남측으로 노폭 약 3~4미터 정도인 관행상의 도로에 인접하고 있는 상태임.

기호(3) : 당해 토지가 전원주택단지 내의 '도로'로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (3) :

계획관리지역, 성장관리계획구역(광덕면28(관리형)), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터 1000m이내지역), 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)토지 외곽의 콘크리트옹벽 등은 토지와의 관계 및 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층으로 (사용승인일: 2024.01.15)

외벽 : 드라이비트 등
내벽 : 벽지, 타일 등
창호 : 샤시창호.

(2) 이용상태

본건은 '단독주택 2층'으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물의 현관(PORCH), 데크(테라스) 등은 용도 및 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 208-2 외

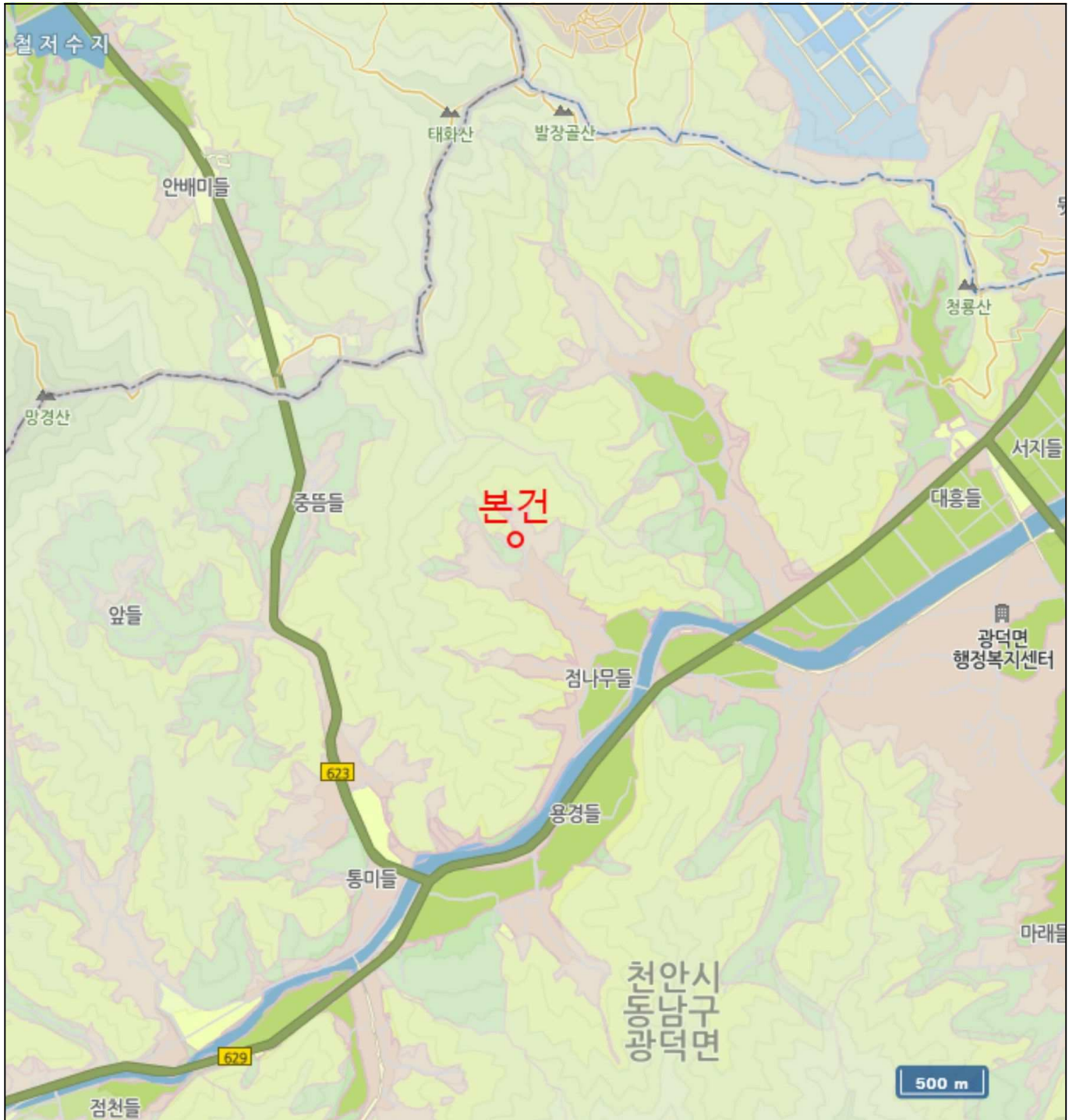


위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 208-2 외



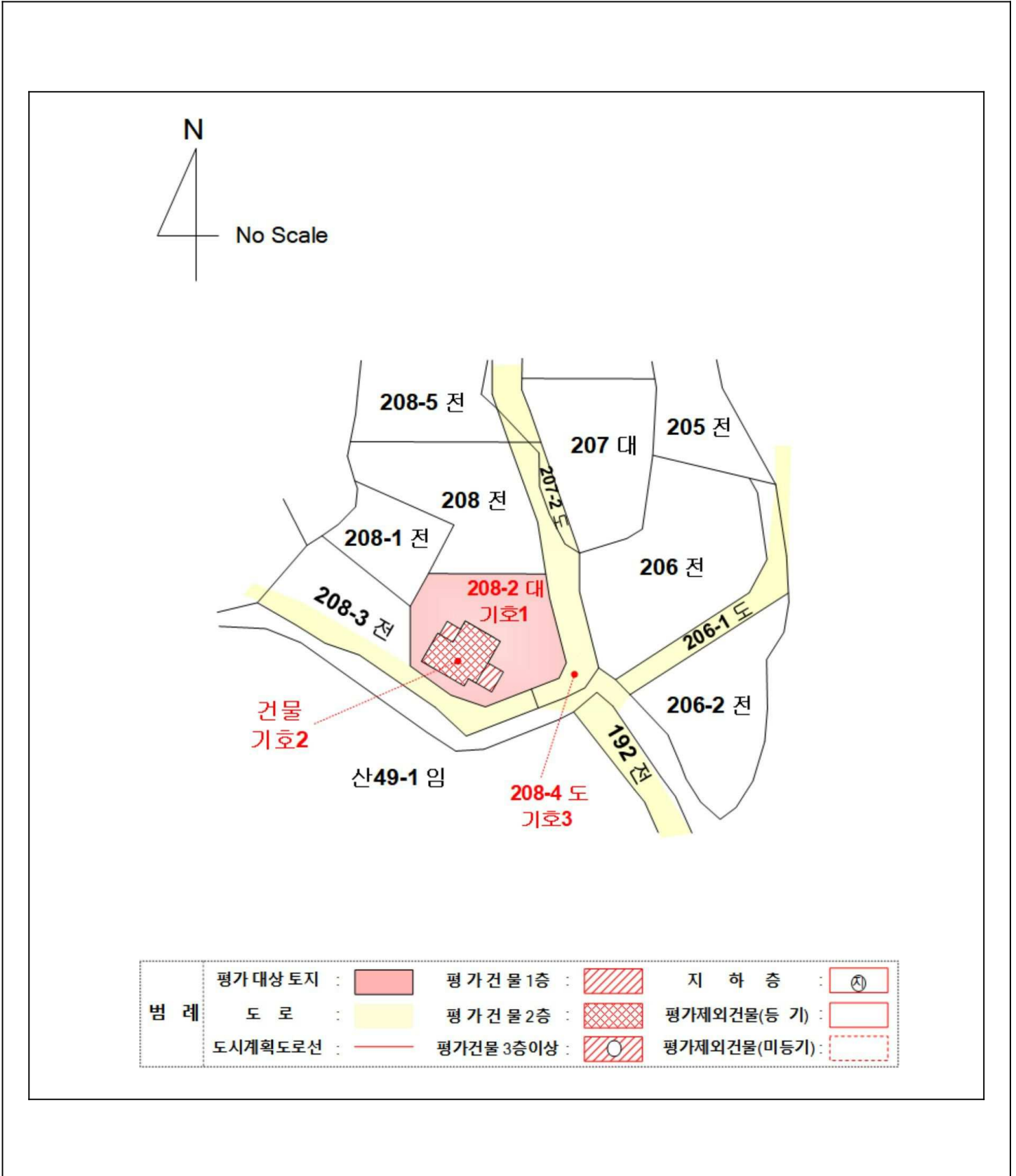
위치도



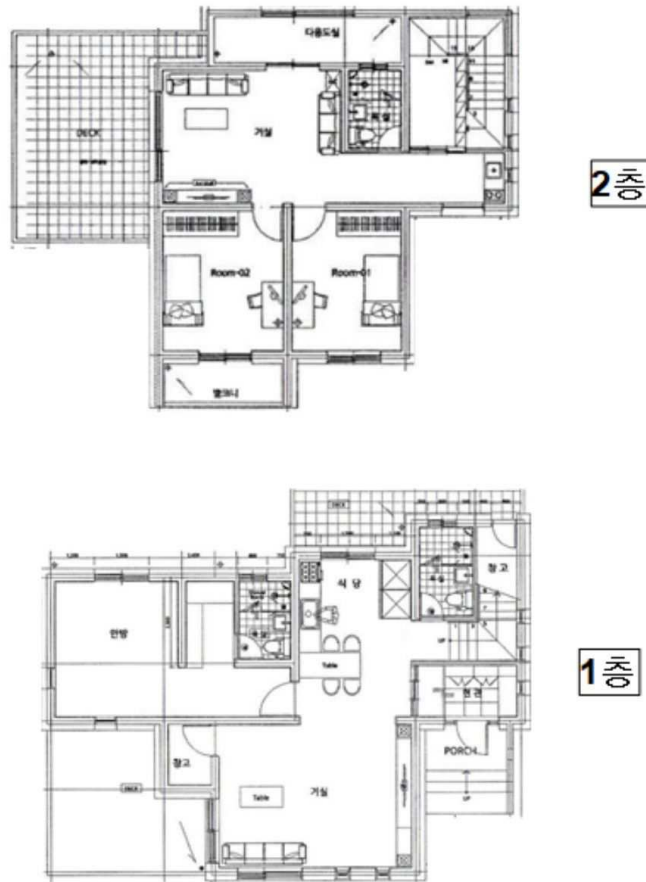
소재지 충청남도 천안시 동남구 광덕면 대덕리 208-2 외 (본건), 177 (비교표준지)



지 적 개 황 도



건물개황도



< 면적산출근거 >

기호(2) 철근콘크리트지붕 (철근)콘크리트지붕 2층 단독주택
1층 90.45㎡ (공부면적)
2층 80.78㎡ (공부면적)



(1, 2) ()



(1, 2) ()



(1, 2) ()



(2) ()



(2) ()



(1-3)



(3) ()



(3) ()



(2)



()