

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 조대연 소유물건(2025타경20219)

의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

감정서번호 : DR-2503-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

대륜감정평가사사무소

TEL. 041-556-5300

FAX. 0504-185-5580

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김도훈

(인)

감정평가액	구천삼백칠십구만육천사백팔십원정 (₩93,796,480.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 공주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조대연 (2025타경20219)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.20	2025.03.11 ~2025.03.20	2025.03.22	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	138.80	토지	138.80	-	83,974,000
	건물	64.05	건물	64.05	-	9,222,480
	제시외건물	6	제시외건물	6	-	600,000
합계					₩93,796,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 공주시 봉황동 소재 “공주시청” 북측에 위치하는 부동산으로, 사건번호[2025타경20219 부동산임의경매]에 대한 대전지방법원 공주지원의뢰 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### □ 토지

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	충청남도 공주시 봉황동 282-59	잡종지	138.8	주거용	제2종일반주거지역	@245,700/m <sup>2</sup> (2024.01)

#### □ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	비고
(2)	충청남도 공주시 봉황동 282-59	벽돌구조 기와 1층	단독주택	64.045	1977-03-31	-

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 20일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 11일, 2025년 03월 20일.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

## 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적정하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 지상에 제시외건물(종물·부합물)이 소재하여 이를 개략적인 실측에 의해 평가하였으니 경매진행시 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 건물의 위치이 현재의 지적선을 초과하는 것으로 확인 됨. 이에 향후 지적재조사 사업등으로 인하여 철거 또는 경계 변경등이 발생할 수 있음. 이에 이 부분에 주의할 것.
- 본건 건물은 일정기간 방치된 상태로 조사되었으며, 정상적인 사용을 위해서는 수선이 필요할 것으로 판단 됨. 또한 종물 및 부속물인 처마 등의 경우에도 노후로 인하여 경제적 가치가 낮은 것으로 판단 됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2025.1.1 )

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	봉황동 282-64	280.6	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	세장형 완경사	277,000	기호 (1)

#### 나. 시점수정

·국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
충청남도 공주시 (25.01.01~25.03.20)	주거지역 1.00082 (0.082% 상승)	2025.01.01~2025.01.31 : 0.032 직전월 : 2025.01.01~2025.01.31 : 0.032 2025.02.01~2025.03.20 : (직전월 유추적용)  (1+0.00032)×(1+0.00032×48/31) = 1.00082 (0.082% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

#### 라. 개별요인 비교

##### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
----	----	------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	항목	세부항목
주택 지대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	0.90	1.00	1.00	0.95	0.96	1.00	0.821
본건 토지는 표준지(A)대비 가로조건에서 열세, 획지조건에서 열세, 행정적조건에서 열세하며 종합적으로 열세함								

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
----	------	-----	----	-----------	---------------	---------------	----

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/m <sup>2</sup> )	비고
㉓	2023.02.23	봉황동 282-63	대	181.2	제2종일반주거	522,000	경매평가
	개별지가(2023.01):@228,800/m <sup>2</sup>						
㉔	2024.06.25	봉황동 36-1	대	528.8	제2종일반주거	776,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@325,100/m <sup>2</sup>						

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지			지목	면적(m <sup>2</sup> )		거래금액
		용도지역				토지	건물	일괄단가(/m <sup>2</sup> )
ㄱ	2022.11.10	봉황동 11*			대	370.2	84.41	305,000,000
		제2종일반주거지역						(823,878/m <sup>2</sup> )
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가[ⓒ= a×b]	건물 배분금액[㉔= ⓒ×면적]	토지 배분금액[㉕= 총금액-㉔]	토지배분단가 (/m <sup>2</sup> ) [㉕/토지면적]	
		800,000	3/40	60,000	5,064,600 (관찰감가)	299,935,400	<b>810,198/m<sup>2</sup></b>	
사용승인일: -								
개별지가(2022.01):@306,300/m <sup>2</sup>								
ㄴ	2023.11.12	봉황동 20*-6외 1필지			대	248.2	93.34	210,000,000
		제2종일반주거지역						(846,091/m <sup>2</sup> )
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가[ⓒ= a×b]	건물 배분금액[㉔= ⓒ×면적]	토지 배분금액[㉕= 총금액-㉔]	토지배분단가 (/m <sup>2</sup> ) [㉕/토지면적]	
		797,000	7/45	123,000	11,480,820	198,519,180	<b>799,835/m<sup>2</sup></b>	
사용승인일:85-2-18								
개별지가(2023.01):@248,200/m <sup>2</sup>								

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(㉔)
-----------	----------------

## (나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## (다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( ㉔ : 봉황동 36-1 ) 와 비교

비교표준지 (A)	사례(㉔) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
			776,000	1.00	1.00258	1.00	0.950
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.03.20)					기준시점현재 표준지가격
	277,000	1.00082					277,227
보정치	사례(㉔) 기준 표준지가격[㉔]	기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [㉔/㉔]		보정치결정	
	739,102	277,227		2.666		2.66	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 충청남도 공주시 (24.06.25~25.03.20)(주거) : ( 1.00258 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지(A)는 사례(㉔) 대비 획지조건에서 열세함.						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	봉황동 282-64	277,000	2.66	2종일주

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 277,000	1.00082	1.00	0.821	2.66	605,425	605,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지			지목	면적(m <sup>2</sup> )		거래금액
		용도지역				토지	건물	일괄단가(/m <sup>2</sup> )
ㄱ	2022.11.10	봉황동 11*			대	370.2	84.41	305,000,000
		제2종일반주거지역						(823,878/m <sup>2</sup> )
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가[ⓒ= a×b]	건물 배분금액[ⓒ= ⓒ×면적]	토지 배분금액[ⓒ= 총금액-ⓒ]	토지배분단가 (/m <sup>2</sup> ) [ⓒ/토지면적]	
		800,000	3/40	60,000	5,064,600 (관찰감가)	299,935,400	<b>810,198/m<sup>2</sup></b>	
		사용승인일: -						
개별지가(2022.01):@306,300/m <sup>2</sup>								
ㄴ	2023.11.12	봉황동 20*6외 1필지			대	248.2	93.34	210,000,000
		제2종일반주거지역						(846,091/m <sup>2</sup> )
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가[ⓒ= a×b]	건물 배분금액[ⓒ= ⓒ×면적]	토지 배분금액[ⓒ= 총금액-ⓒ]	토지배분단가 (/m <sup>2</sup> ) [ⓒ/토지면적]	
		797,000	7/45	123,000	11,480,820	198,519,180	<b>799,835/m<sup>2</sup></b>	
		사용승인일:85-2-18						
개별지가(2023.01):@248,200/m <sup>2</sup>								

#### 2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(ㄴ)
------------	------------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산

### ◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호 (1)	사례(L) 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )
	799,835	1.00	1.01014	1.00	0.730	589,800	590,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 충청남도 공주시 (23.11.12~25.03.20)(주거) : 1.01014

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.8	1.0	1.00	0.95	0.96	1.00	0.730
본건 기호(1)토지는 사례(L) 대비 가로조건, 획지조건에서 열세하며, 지목의 차이에 따른 행정적 조건에서 열세함.						

## 3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
(1)	605,000	590,000	102.5%	605,000	공시지가 기준법 시산단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
b	2024 (부동산원)	1-1-2-3 일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	4급	45 (40~50)	1,268,000
a	2024 (부동산원)	1-1-2-3 일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	3급	45 (40~50)	1,458,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

### 3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

### 4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

### 5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) (d=a×b/c)	비고
(2)	주거용	1,300,000	5	45	144,000	관찰감가

※천원미만 절사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가 변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### □ 토지

구분	기호	지목	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	잡종지	138.8	605,000	83,974,000	-
토지 감정평가액 합계					83,974,000	

#### □ 건물

구분	기호	용도	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(2)	주거용	64.045	144,000	9,222,480	관찰감가
건물 감정평가액 합계					9,222,480	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	138.8	83,974,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
건물	64.045	9,222,480	-
제시외건물	6.0	600,000	-
감정평가액(합계)		93,796,480	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 공주시 봉황동	282-59	잡종지	제2종일반주거	138.8	138.8	605,000	83,974,000	
2	충청남도 공주시 봉황동  [도로명주소] 충청남도 공주시 일락산1길 14-5 (봉황동)	282-59 위 지상 -	단독주택	벽돌구조 기와 1층	64.045	64.045	144,000	9,222,480	1,296,000 × 5/45 관찰감가
ㄱ	〈제시외 충청남도 공주시 봉황동 합 계	건물) 282-59 위 지상	(처마)	철파이프조	(6)	6	-	600,000	관찰감가
								<b>₩93,796,480.-</b>	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

충남 공주시 봉황동 소재 "공주시청" 북측에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택을 중심으로 근린생활 시설 등이 위치하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 직접적인 접근은 불가하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 주거용 건물의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

동측으로 보행이 가능한 인도가 존재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구기타(최고고도지구 해제지구),가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 역사문화환경보존지역(반죽동당간지구)(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률), 하수처리구역(하수도법)

## (6) 제시목록 외의 물건

없음

## (7) 공부와의 차이

공부상 "잡종지" 이나 현황 주거용 건축물의 건부지 임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

**(1) 건물의 구조**

벽돌조 단층 건물로

외벽 : 시멘트 몰탈위 페인트 마감등

창호 : 샷시 창호

**(2) 이용상태**

주거용

**(3) 설비내역**

기본적인 전기설비, 급수 및 배수설비, 위생설비 등

**(4) 부합물 및 중물**

부합물 및 중물로서의 처마 등이 존재함

**(5) 공부와의 차이**

없음

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

구체적인 임대차 관계는 미상임.

# 광역위치도



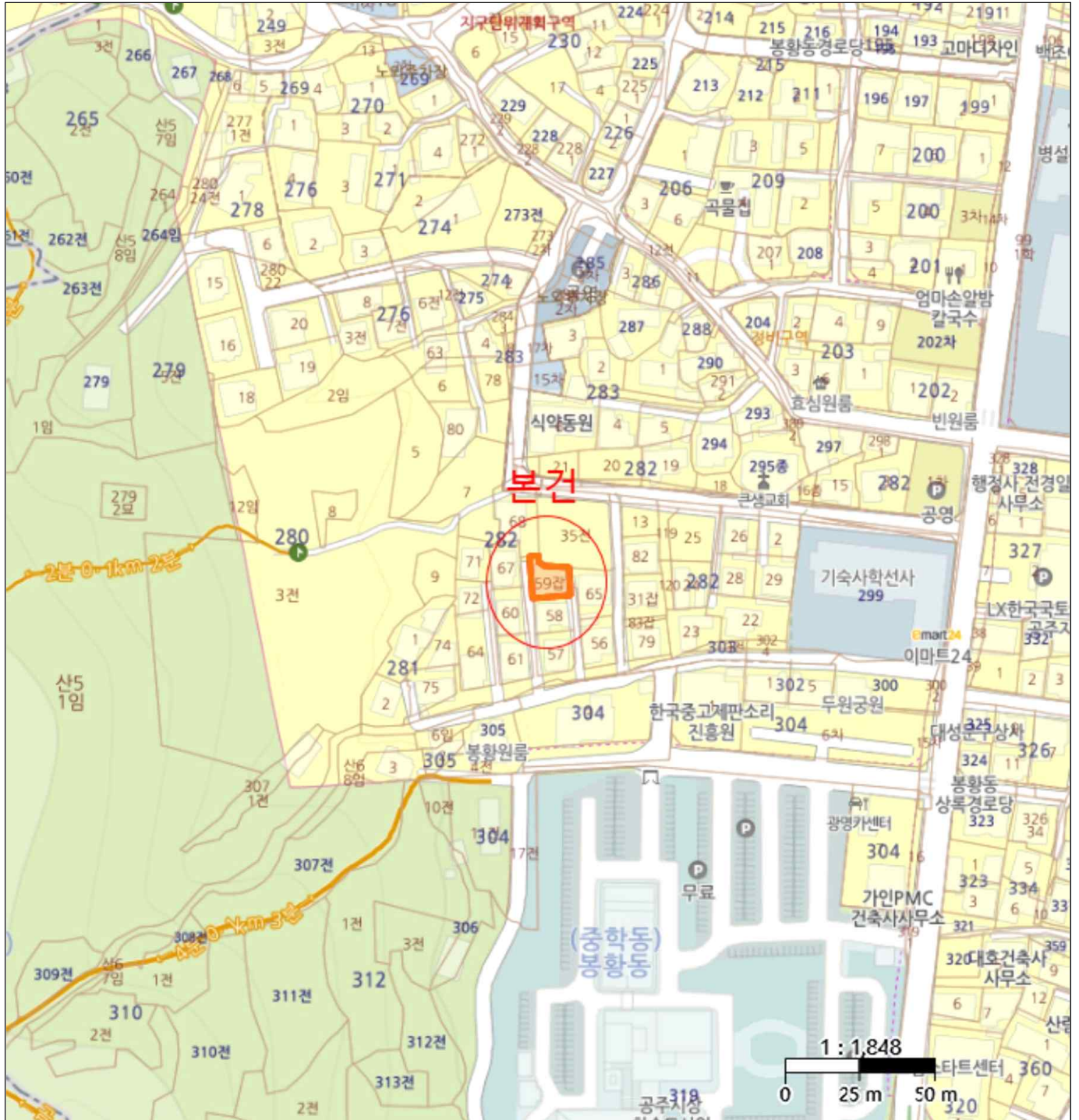
<b>소재지</b>	충청남도 공주시 봉황동 282-59
------------	---------------------



# 위 치 도



소재지	충청남도 공주시 봉황동 282-59
-----	---------------------



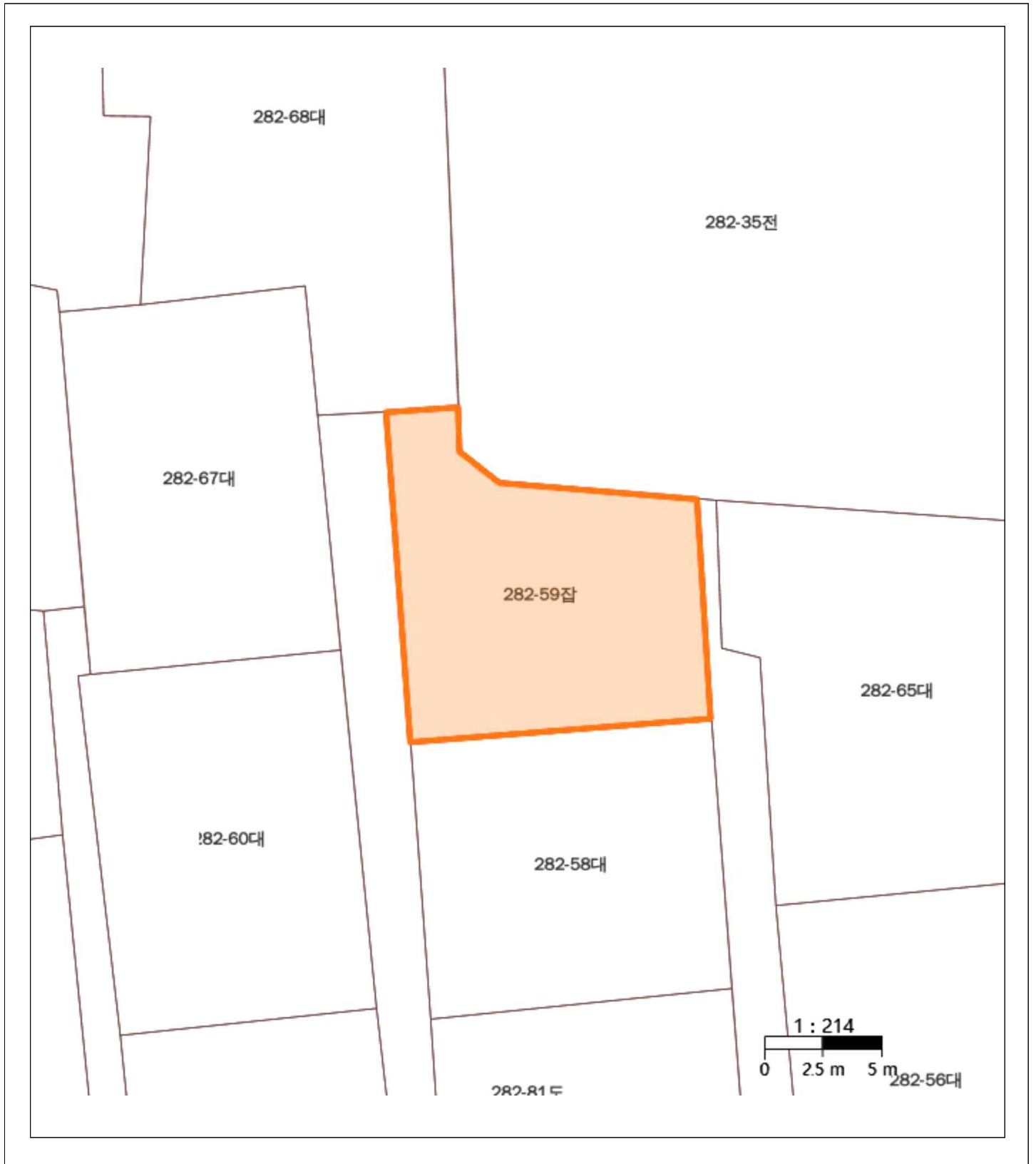
# 위 치 도



소재지	충청남도 공주시 봉황동 282-59
-----	---------------------



# 지 적 도



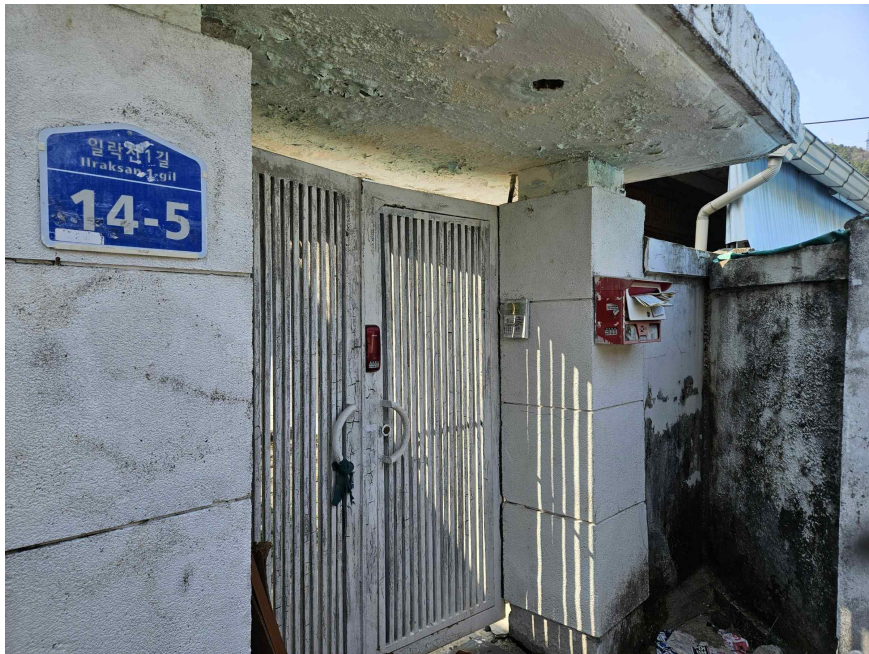
# 건물 개황도



# 사 진 용 지



본건 전경

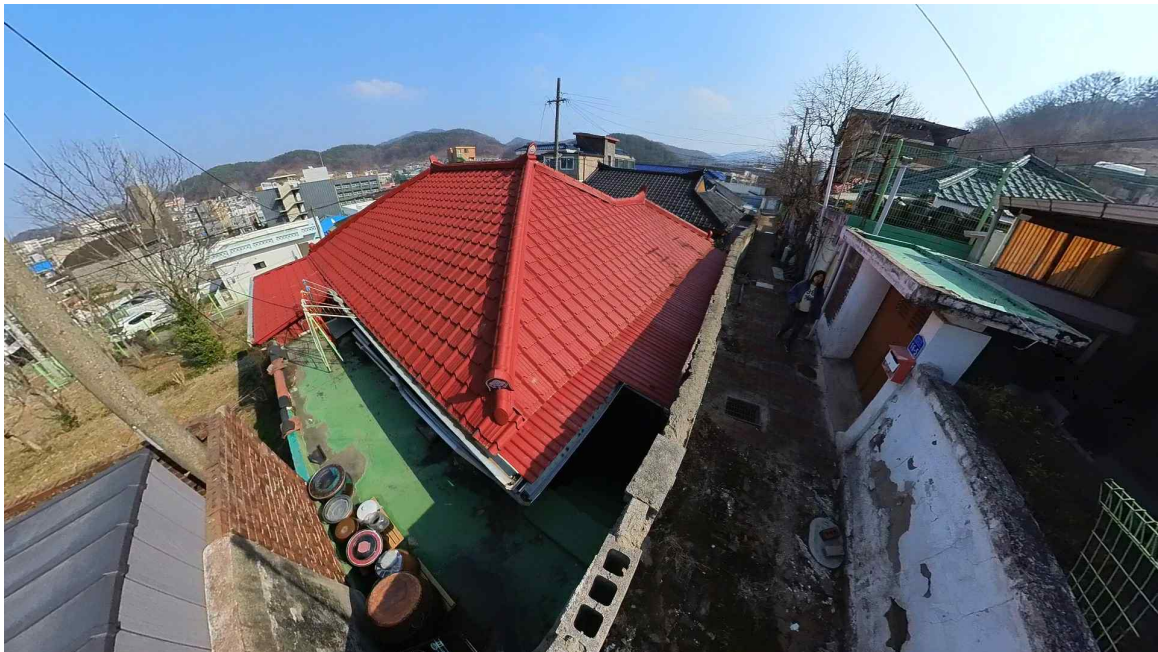


본건 대문

# 사 진 용 지



본건 진입로



본건 후면 전경