

# 감정평가서

건명	박준수 소유물건 (2025타경633)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정서번호	251-051501

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.

해솔감정평가사사무소

# (토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이십일억이천이백팔십팔만이천오백팔십원정(W2,122,882,580.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	박준수 (2025타경633)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.26	2025.05.20 ~ 2025.05.26	2025.05.26	
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	1,322	토지	1,322	944,000	1,247,968,000
	건물	760.14	건물	760.14	-	874,914,580
		이	하	여	백	
합 계					W2,122,882,580	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적 및 근거

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 기지시리 소재 "기지초등학교" 동측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

## II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.26일 임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.20일부터 2025.05.22일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
- 2) 대상토지와 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 감정평가방법인 '공시지가기준법'
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

### 2. 토지의 평가

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 3. 건물 등의 평가

건물 등의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제12조, 제15조 등 관련 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

다만 건물 등은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## IV. 감정평가조건

해당사항 없음.

## V. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.
2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
3. 본건 지상에 자생하는 활잡목 등 경제적 가치가 미미한 수목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 대상물건 개요

토지	일련 번호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역 이용상황		개별공시지가 (2025.01.01)	비 고
	1	기지시리 153-56	임야	1,322.0	자연녹지지역 상업용		456,600	
건물	일련 번호	소재지	구조 및 층수		용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	비 고
	2	기지시리 153-56	철근콘크리트구조 일반철골구조 지하 1/지상 1		제1,2종 근린생활시설	760.14	2022.04.06	

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치 형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	기지시리 396	대	959.00	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	361,200	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 다. 시점수정

○ 기준시점 : 2025.05.26

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.05.26	충청남도 당진시 (25.01.01~25.05.26) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.172 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.040  $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00040 * 26/30)$ = 1.00207	1.00207

- 2025년 5월 자가변동률이 미고시되어 4월 자가변동률로 일할 계산하였음.

## 라. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

## 마. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

조건	항 목	세 항 목
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

## - 개별요인 비교치

일련 번호	소재지	지번	지목	비교 표준지	개별요인 비교						
					가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	기지시리	153-56	임야	A	1.20	1.10	1.10	1.05	1.00	1.00	1.525
일련번호(1)은(는) 표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등), 접근 조건(상업지역 중심과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등) 및 획지조건(형상, 지세, 접면도로 상태 등 고려)에서 우세함.											

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인]}}{\text{기준시점 당시 비교표준지 공시지가 [공시지가} \times \text{시점수정]}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 3) 가격자료의 선택

### ① 평가사례 및 거래사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 KAIS ]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적 /실거래	기준시점	비고
가	반촌리 7**_*	대	자연녹지지역 계획관리지역	1,050,000	경매	2022.07.18	계획관리지역 면적비율 미미
나	반촌리 8**_*	대	자연녹지지역	540,000	경매	2022.04.22	
다	기지시리 3**	대	자연녹지지역	780,730	실거래	2022.04.25	

※ 인근지역 내 최근 3년 이내 유사한 사례의 포착이 어려워 시점을 확장하여 수집·선정하였음.

### ② 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(가)를 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

## 4) 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
가	충청남도 당진시 녹지지역	2022.07.18 ~ 2025.05.26	1.799%	1.01799

## 5) 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 6) 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	계
A	기지사리 396	가	반촌리 7**.*	0.80	0.90	1.00	0.80	1.01	1.00	0.582
비교내용		표준지(A)는 사례(가) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하나 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세함.								

## 7) 격차율 산정

표준지	사례	소재지	용도지역 지 목	단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
	비교 표준지								
A	가	반촌리 7**.*	자연녹지 대	1,050,000	1.01799	1.00	0.582	622,093	1.718
	A	기지사리 396	자연녹지 대	361,200	1.00207	-	-	361,947	

## 8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적정한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.71

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 사. 토지단가의 결정

일련 번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	기지시리	153-56	임야	A	361,200	1.00207	1.000	1.525	1.71	944,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,322.0	944,000	1,247,968,000	

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

[ 출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
다	기지시리 3**	대	자연녹지지역	780,730	2022.04.25	

#### 2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 유사하여 기호(다)를 비교 사례자료로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 다. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

## 라. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
다	충청남도 당진시 녹지지역	2022.04.25 ~ 2025.05.26	1.940%	1.01940

## 마. 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	다	1.00	1.10	1.10	0.95	1.00	1.00	1.150
	일련번호(1)은(는) 사례(다) 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등)에서 우세하나 획지조건(형상, 경사, 접면도로상태 등 고려)에서 열세함.							

## 바. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	다	780,730	1.00	1.01940	1.000	1.150	915,000

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	1,322.0	915,000	1,209,630,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	1,247,968,000	
거래사례비교법	1,209,630,000	

### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 다. 토지가액의 결정

감정평가액(원)	<u>1,247,968,000</u>
----------	----------------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 감정평가하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건축물 재조달원가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 기준 ]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

#### 나. 건물신축단가표

[ 출처 : 한국부동산원, 2024년 기준 ]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 다. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	지하 1층	496.84	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,300,000
	1층	263.30	근린생활시설	일반철골구조	1,100,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

## 라. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 기본적인 설비로서 표준단가에 포함.
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생설비 등	
기타설비	-	

## 마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	지하 1층	496.84	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,300,000
	1층	263.30	근린생활시설	일반철골구조	1,100,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
2	지하 1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	50	3	0	47/50
	1층	근린생활시설	일반철골구조	40	3	0	37/40

## 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	지하 1층	496.84	1,300,000	47/50	1,222,000	607,138,480
	1층	263.30	1,100,000	37/40	1,017,000	267,776,100
<b>합계</b>		<b><u>760.14</u></b>				<b>874,914,580</b>

## IV. 감정평가액의 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,322.00	944,000	1,247,968,000	
건물	760.14	-	874,914,580	
<b>합계</b>			<b><u>2,122,882,580</u></b>	

## 토지 · 건물감정평가명세표

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 당진시 송악읍 기지시리	153-56	임야	제2종 일반주거지역	1,322	1,322	944,000	1,247,968,000	
2	충청남도 당진시 송악읍 기지시리	153-56 위 지상 수빌딩	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 기타지붕 지상1층					
	[도로명주소] 충청남도 당진시 송악읍 틀모시로 768-17			지1층	496.84	496.84	1,222,000	607,138,480	1,300,000 x 47/50
				1층	263.3	263.3	1,017,000	267,776,100	1,100,000 x 37/40
<b>합 계</b>								<b>₩2,122,882,580.-</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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 송악읍 기지시리 소재 "기지초등학교" 동측 인근에 소재하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

## (2) 교통상황

서측 인근으로 송악로·틀모시로(지방도619호선)가 통과하고 이를 통해 서해로(국도32호선) 등과 연계되며 남측 및 서측 인근에 시내버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사지를 조성한 유사 사다리형의 토지로 상업용 건물의 부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

남측 및 서측 아스콘포장 도로를 이용함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(24-12-12)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

# 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) |                |

**(7) 공부와의 차이**

공부상 지목 임야이나 현황 대지로 이용 중임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 일반철골조 기타지붕 지하 1층, 지상 1층 건물로서,  
 외벽 : 드라이비트 및 사이딩판넬 등 마감,  
 내벽 : 시멘트모르타르 위 페인팅, 인테리어 및 일부 타일붙임 등 마감,  
 창호 : 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

지하 1층, 지상 1층 공히 근린생활시설로 이용 중임.

## (3) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 옥내 소화전 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-.

## (5) 공부와의 차이

등기사항전부증명서상 철근콘크리트구조로 등재되어 있으나 건축물대장상 지상 1층은 일반철골구조임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

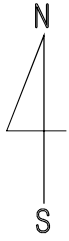
1) 임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

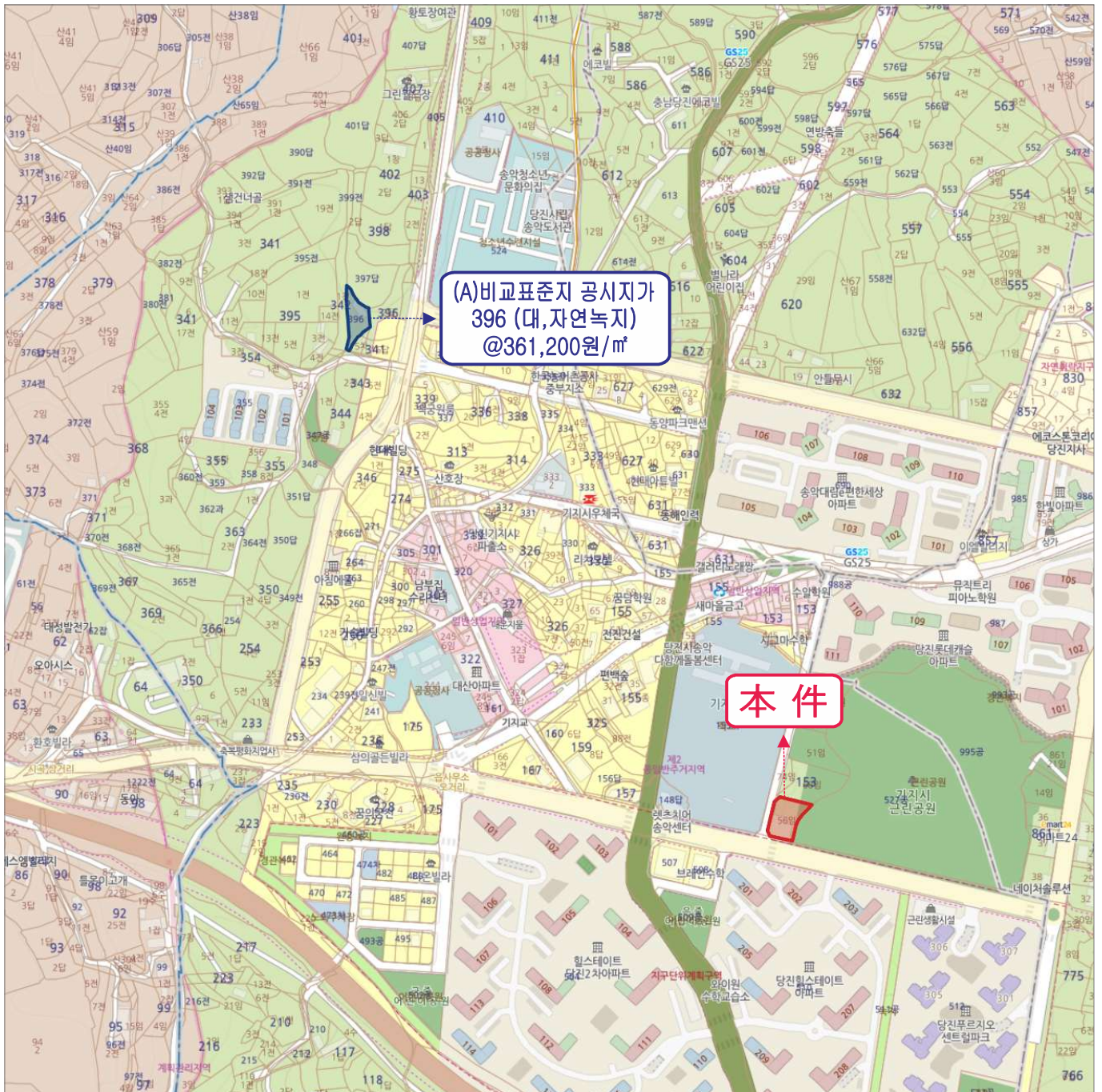
- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

2) 환경사지를 조성한 부지로 공부상 지하층은 인접도로와 접하고 있으며, 지상층은 계단 등을 통하여 접근 가능한 구조인바 참고 바람.

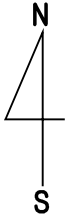
# 위 치 도



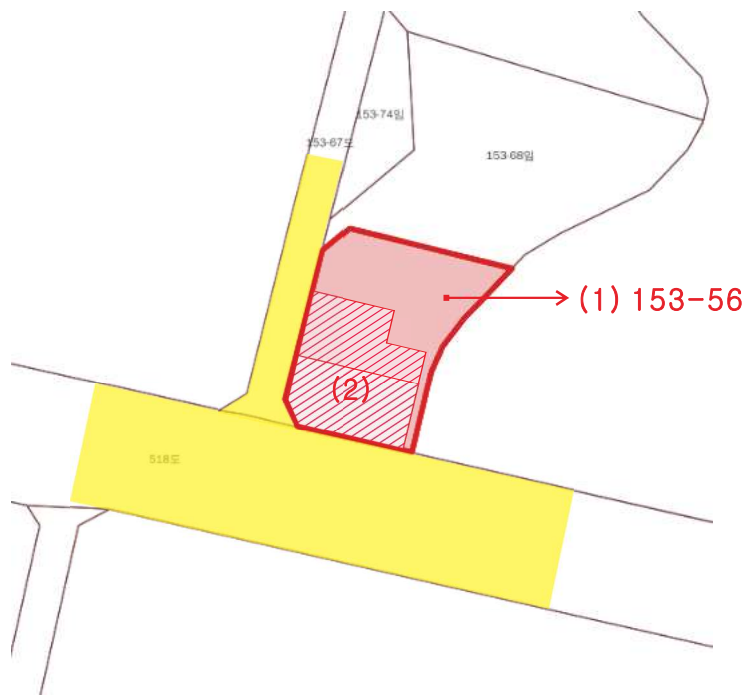
소재지 충청남도 당진시 송악읍 기지시리 153-56



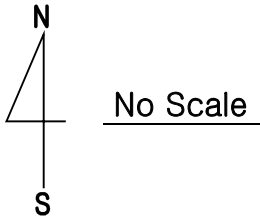
# 지적 및 건물개황도



No Scale



# 지적 및 건물개황도



## \* 제 시 건 물 \*

일련번호(2) : 지1층 496.84㎡ (공부면적)  
1층 263.3㎡ (공부면적)





(2)



(2)\_ 1



(2)\_ 1