

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조완주(망 조병훈의 상속인) 외 1명 소유물건
(2024타경2871)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : DR-2409-04

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	사억칠천일백육만칠천원정(₩471,067,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조완주(망 조병훈의 상속인) 외 1명 (2024타경2871)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.20 ~2024.09.23	2024.09.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	443	토지	443	-	122,180,000
	건물	229.50	건물	229.50	-	318,087,000
	제시외건물	36 및 1식	제시외건물	36 및 1식	-	30,800,000
합계					₩471,067,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 원북면 신두리 소재 “신두리해수욕장” 남측에 위치하는 부동산으로서, 사건번호 [2024타경2871 부동산강제경매]에 대한 대전지방법원 서산지원 의뢰 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31	대	359	주거용	계획관리지역	@136,900/m ² (2024.01)
(3)	충청남도 태안군 원북면 신두리 1227-61	도로	84	통행로	계획관리지역	@27,400/m ² (2024.01)

□ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	주용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	비고
(2)	충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31	일반철골구조 (철근)콘크리트 2층	민박	229.50	2020-12-07	-

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 23일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 09월 20일, 2024년 09월 23일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 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.
- 본건 토지의 북측으로 제시 외 건물이 존재하며, 제시 외 건물에 의해 제한받는 가격을 병기함
- 본건 토지와 인접 토지와의 경계에 있어서 연속지적도 상으로 겹쳐있는 것으로 조사되며, 이는 연속지적도의 정확성 차이에 의한 것으로 확인되나, 구체적인 사항은 정확한 측량을 통하여 결정이 될 것으로 판단됨. 이에 반드시 해당 토지에 대한 정확한 지적경계에 대하여 검토 후 입찰에 참여할 것.

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 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 옥상에 종물 및 부합물로서의 성격을 갖는 태양광설비가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

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 : 2024.1.1)

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)	비고
A	원북면 신두리 1227-16	875.0	대	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형평지	131,700	기호(1)(3)

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비고
충청남도 태안군 (24.01.01~24.09.23)	계획관리지역 1.00368 (0.368% 상승)	2024.01.01~2024.07.31 : 0.260 직전월 : 2024.07.01~2024.07.31 : 0.062 2024.08.01~2024.09.23 : (직전월 유추적용) $(1+0.00260) \times (1+0.00062 \times 54/31)$ = 1.00368 (0.368% 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
주택지대	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 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건 토지는 비교표준지(A)대비 대등함						
기호(3)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		본건 토지는 통행로로 이용되고 있으며, 도로의 일반적 평가원칙에 따른 인접토지의 표준적 상황을 기준으로 개별요인을 판단하며, 도로로 이용됨에 따른 행정적 요인을 추가적으로 고려함. 이에 본건은 비교표준지(A)대비 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 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/m ²)	비고
㉠	2023.06.01	원북면 신두리 1166-12	대	2,639	계획관리지역	349,000	경매평가
㉡	2023.03.30	원북면 신두리 1230-2	대	205	계획관리지역	264,000	경매평가
㉢	2022.07.01	원북면 신두리 1227-4	대	215	계획관리지역	300,000	경매평가
㉣	2021.02.08	원북면 신두리 1233-25	대	370	계획관리지역	400,000	경매평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지			지목	면적(m ²)		거래금액
		용도지역				토지	건물	일괄단가(/m ²)
ㄱ	2023.04.30	원북면 신두리 122*-66			대	497	79.56	270,000,000
		계획관리지역						(543,259/m ²)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉠]	감가 수정 [㉡]	건물적용 단가[㉢= ㉠×㉡]	건물 배분금액[㉣= ㉢×면적]	토지 배분금액[㉤= 총금액-㉣]	토지배분단가 (/m ²) [㉤/토지면적]	
		799,000	38/45	674,000	53,623,440	216,376,560	435,365/m²	
		사용승인일:2015-06-15						
개별지가(2023.01):@420,600/m ²								
ㄴ	2023.04.28	원북면 신두리 95*-6			대	397	-	50,000,000
		계획관리지역						(125,944/m ²)
	개별지가(2023.01):@33,100/m ²							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(m ²)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/m ²)
ㄷ	2023.01.10	원북면 신두리 122*-121외 1필지	대	661	-	80,000,000
		계획관리지역				(121,028/m ²)
개별지가(2023.01):@100,200/m ²						
ㄹ	2022.05.26	원북면 신두리 116*-12	대	2,639	-	850,000,000
		계획관리지역				(322,091/m ²)
개별지가(2022.01):@215,500/m ²						
ㅁ	2022.05.04	원북면 신두리 122*-61	대	660	-	149,000,000
		계획관리지역				(225,757/m ²)
개별지가(2022.01):@228,100/m ²						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 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(㉞)
-----------	----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 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.

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

③ 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(㉔) : 원북면 신두리 1166-12) 와 비교

비교 표준지 (A)	사례(㉔) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		349,000	1.00	1.00632	1.00	0.900	316,085	
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.09.23)				기준시점현재 표준지가격	
		131,700	1.00368				132,185	
	보정치	사례(㉔) 기준 표준지가격[㉔]	기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [㉔/㉔]		보정치결정	
		316,085	132,185		2.391		2.39	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 충청남도 태안군 (23.06.01~24.09.23)(계획관리) : (1.00632)

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

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
표준지(A)는 사례(㉔) 대비 면적에 따른 획지조건에서 열세함.						

5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	원북면 신두리 1227-16	131,700	2.39	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
(1)	A	131,700	1.00368	1.00	1.000	2.39	315,921	316,000	
(3)	A	131,700	1.00368	1.00	0.330	2.39	104,254	104,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적(m ²)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/m ²)
ㄱ	2023.04.30	원북면 신두리 122*-66		대	497	79.56	270,000,000
		계획관리지역					(543,259/m ²)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉑]	감가 수정 [㉒]	건물적용 단가[㉓= ㉑×㉒]	건물 배분금액[㉔= ㉓×면적]	토지 배분금액[㉕= 총금액-㉔]	토지배분단가 (/m ²) [㉕/토지면적]
		799,000	38/45	674,000	53,623,440	216,376,560	435,365/m²
		사용승인일:2015-06-15					
개별지가(2023.01):@420,600/m ²							
ㄴ	2023.04.28	원북면 신두리 95*-6		대	397	-	50,000,000
		계획관리지역					(125,944/m ²)
개별지가(2023.01):@33,100/m ²							
ㄷ	2023.01.10	원북면 신두리 122*-121외 1필지		대	661	-	80,000,000
		계획관리지역					(121,028/m ²)
개별지가(2023.01):@100,200/m ²							
ㄹ	2022.05.26	원북면 신두리 116*-12		대	2,639	-	850,000,000
		계획관리지역					(322,091/m ²)
개별지가(2022.01):@215,500/m ²							
ㅁ	2022.05.04	원북면 신두리 122*-61		대	660	-	149,000,000
		계획관리지역					(225,757/m ²)
개별지가(2022.01):@228,100/m ²							

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(ㄹ)	본건 기호(3) : 사례(ㄹ)
------------	------------------	------------------

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호 (1)	사례(ㄹ) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	322,091	1.00	1.01418	1.00	0.900	293,992	294,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : : 1.01418

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
본건 기호(1)토지는 사례(ㄹ) 대비 면적에 따른 획지조건에서 열세함						

◎ 대상토지 기호(3)

대상토지 기호 (3)	사례(ㄹ) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	322,091	1.00	1.01418	1.00	0.297	97,018	97,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)시점수정 : 충청남도 태안군 (22.05.26~24.09.20)(계획관리) : 1.01418

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	0.9	0.33	1.00	0.297
본건 토지는 통행로로 이용되고 있으며, 도로의 일반적 평가원칙에 따른 인접 토지의 표준적 상황을 기준으로 개별요인을 판단하며, 도로로 이용됨에 따른 행정적 요인을 추가적으로 고려함. 이에 본건은 사례(ㄹ) 대비 획지조건에서 열세하며, 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)	316,000	294,000	107.5%	316,000	공시지가 기준법 시산단가
(3)	104,000	97,000	107.2%	104,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회. 2020년 건축물재조달원가, 한국부동산원. 2021년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
ㄱ	2020 (평가협회)	01-01-06-06 일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	3급	40 (35~45)	1,408,000
ㄴ	2021 (부동산원)	1-2-6-1 고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체) 아스팔트싱글	2급	35 (30~40)	1,839,000

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) ($d=a \times b/c$)	비고
(2)	단독 (민박)	1,500,000	37	40	1,386,000	-

※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 ²)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	대	359	316,000	113,444,000	제시외건물에 제한받는가격 : 79,410,800원
토지	(3)	도로	84	104,000	8,736,000	-
토지 감정평가액 합계					122,180,000	

□ 건물

구분	기호	용도	면적(m ²)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(2)	민박	229.50	1,386,000	318,087,000	-
건물 감정평가액 합계					318,087,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	443.0	122,180,000	-
건물	229.5	318,087,000	-
제시외건물	36 및 1식	30,800,000	-
감정평가액(합계)		471,067,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세서표

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 태안군 원북면 신두리	1230-31	대	계획관리지역	359	359	316,000	113,444,000 (79,140,800)	제시외건물에 제한받는가격
2	충청남도 태안군 원북면 신두리 [도로명주소] 충청남도 태안군 원북면 신두해변길 18	1230-31 위 지상 -	단독주택	일반철골구조 (철근)콘크리트 2층	229.5	229.5	1,386,000	318,087,000	1,500,000 × 37/40
3	충청남도 태안군 원북면 신두리	1227-61	도로	계획관리지역	84	84	104,000	8,736,000	
ㄱ	충청남도 태안군 원북면 신두리	건물) 1230-31 위 지상	(태양광 패널)	철골조	(1식)	1식	2,000,000	2,000,000	관찰감가
ㄴ	충청남도 태안군 원북면 신두리	1230-31 위 지상	(창고)	샌드위치판널조 샌드위치판널 지붕 1	(36)	36	-	28,800,000	관찰감가
합 계								₩471,067,000.-	
이					하	여	백		

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 태안군 원북면 신두리 소재 "신두리 해수욕장" 남측에 위치하고 있으며, 주위는 신두리 해수욕장을 중심으로 근린생활시설 및 민박과 펜션이 위치하고 있으며, 본건 주위는 미개발 토지등이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 기호(1)토지는 주거용으로 기호(3) 토지는 통행로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

세로(가)에 접해 있음

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

(6) 제시목록 외의 물건

토지 북측으로 제시 외 건물(창고)가 존재함.

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 2층 건물로

외벽 : 판넬마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등

창호 : 샷시창호

(2) 이용상태

민박 및 주인세대로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 급수 및 배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

옥상에 태양광설비가 설치되어 있음

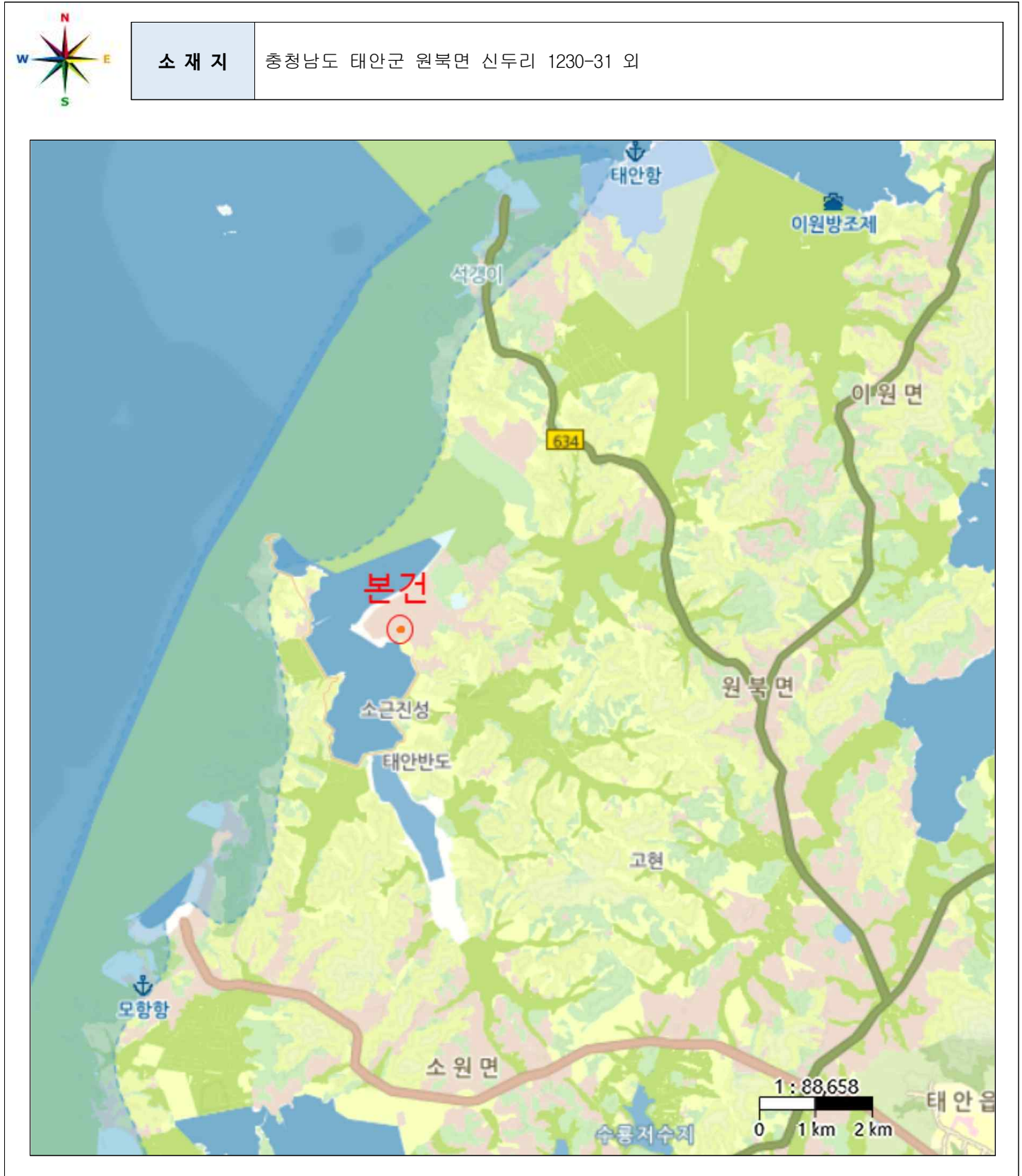
(5) 공부와의 차이

없음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

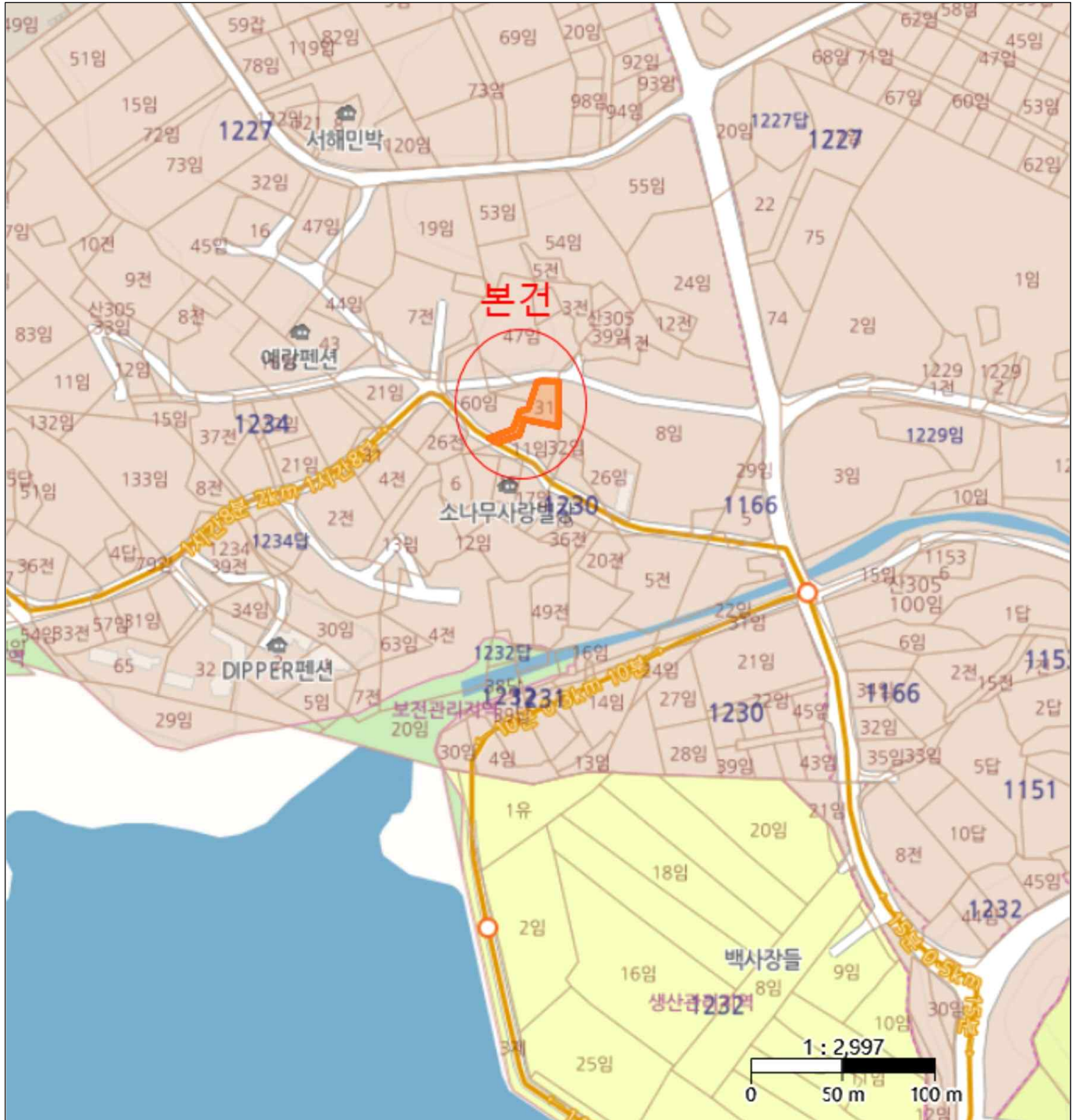
광역 위치도



위 치 도



소재지 충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31 외



위 치 도



소재지	충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31
-----	--------------------------



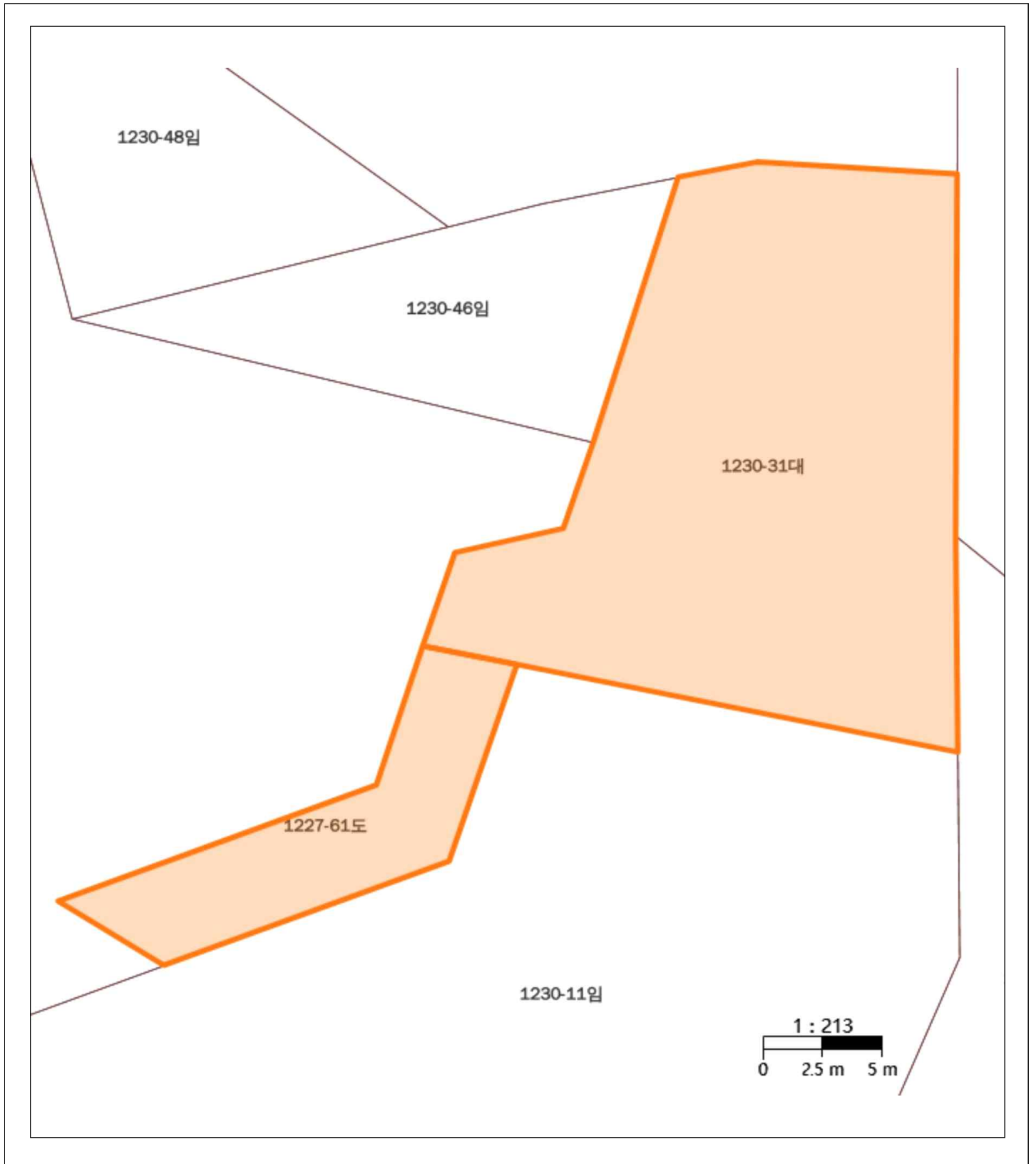
위 치 도-LX 기준선 기준



소재지	충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31 외
-----	----------------------------



지 적 도



건물개황도

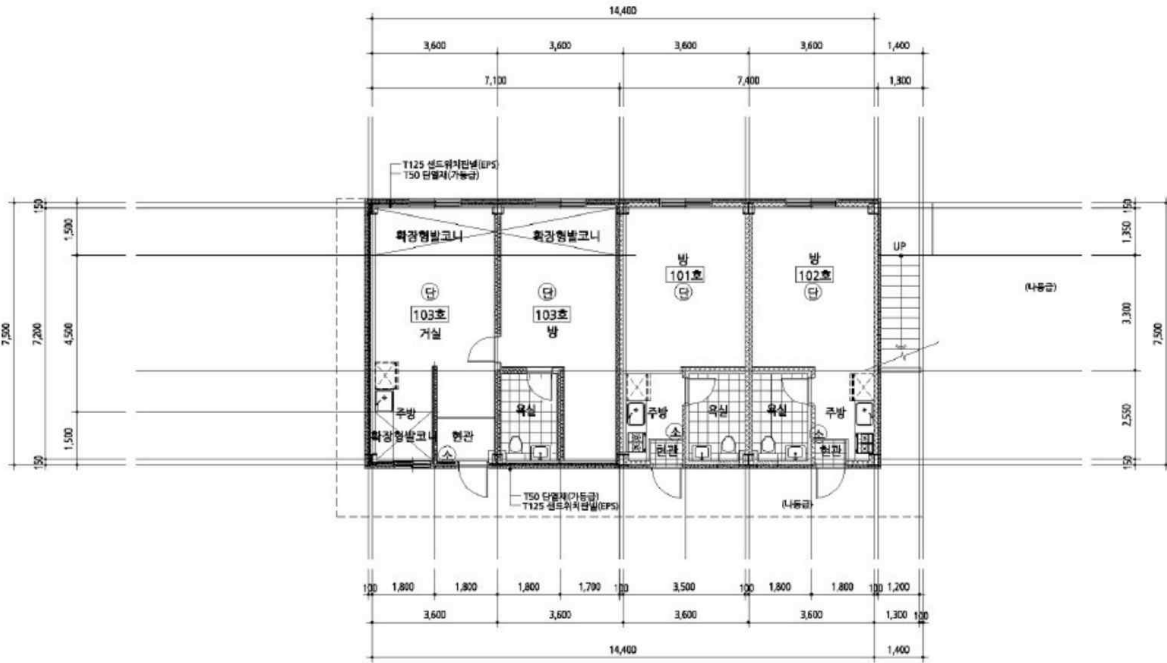


내부 구조도(1층)



소재지

충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31

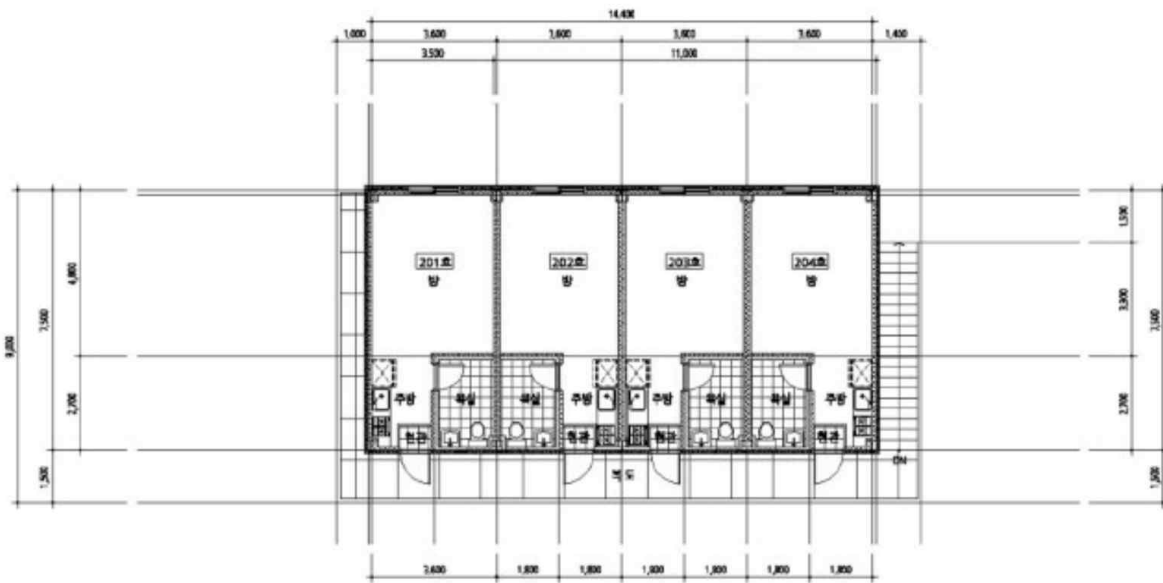


내 부 구조 도-2층



소재지

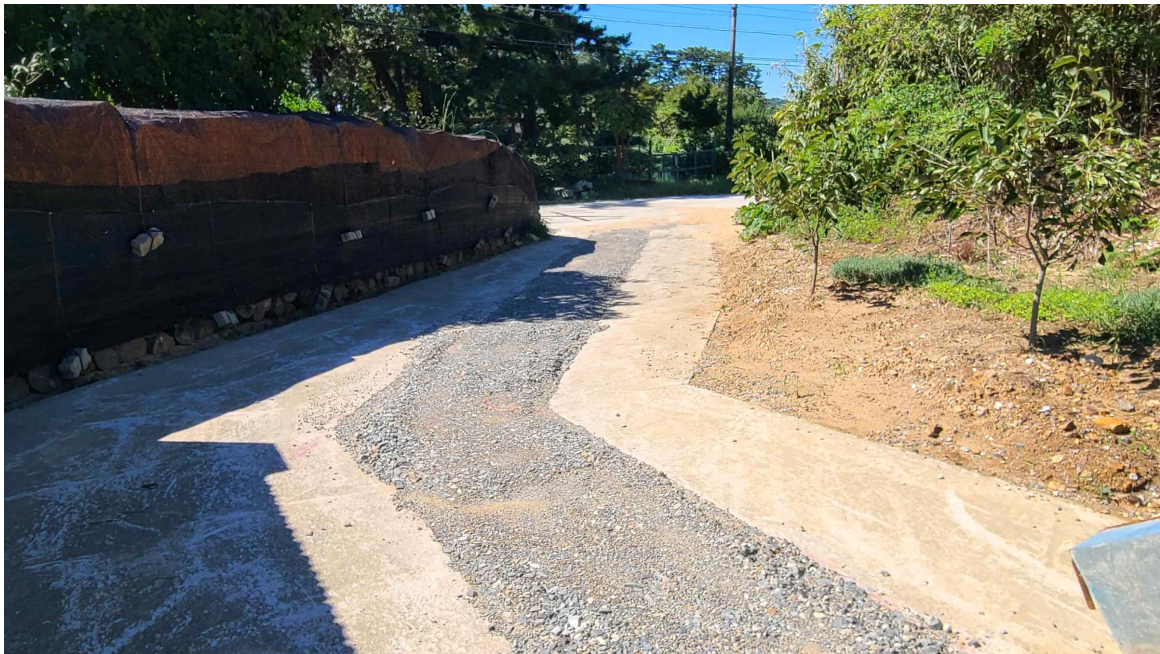
충청남도 태안군 원북면 신두리 1230-31



사 진 용 지



기호(1), 기호(2) 전경



기호(3) 전경

사 진 용 지



기호(2) 및 제시 외 건물

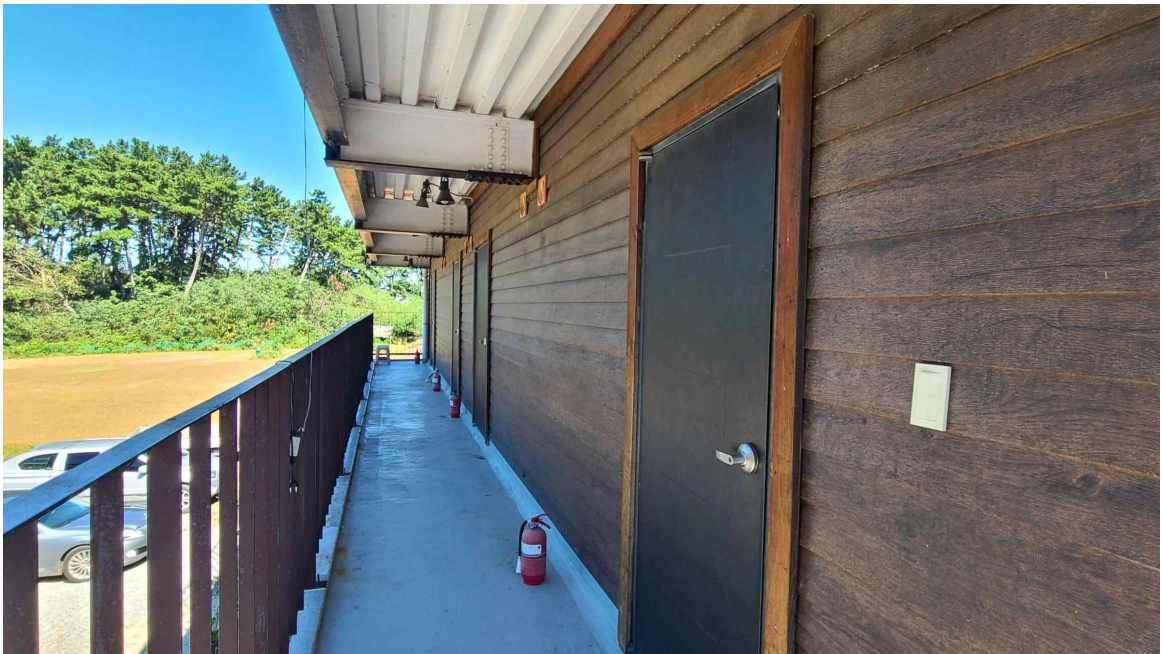


제시 외 건물(ㄴ)

사 진 용 지



기호(2) 및 제시 외건물(L) 후면 전경



기호(2) 2층 복도