

감정평가서

건명	김현희 소유물건(2024타경4747)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정서번호	가나241127-01-152

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.

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박종연

감정평가액	구억사천이백오십칠만칠천팔백원정(₩942,577,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현희 (2024타경4747)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.09	2024.11.27 ~ 2024.12.09	2024.12.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,249.4	토지	5,249.4	-	721,367,600
	건물	198.7	건물	198.7	1,096,000	217,775,200
	(제시외건물)	(24.9)	제시외건물	24.9	-	3,435,000
합계					₩942,577,800	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 문희수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 당진시 신평면 도성리에 소재하는 "도성리 마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제①항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 9일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

실지조사 실시기간은 2024.11.27. ~ 2024.12.09.일입니다.

6. 기타 참고사항

- (1) 기호 ④ 건물의 부합물인 제시외 건물의 평가는 구조, 사용자재, 내용년수, 잔존년수, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 고려한 원가법으로 평가하되, 면적은 실측

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

면적을 기준으로 하였으며, 감가수정은 관찰감가법을 적용하였습니다.

(‘사진용지’ 참조바람)

(2) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

(3) 본건의 소재지, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.

II. 대상물건의 개요

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
1	도성리 345-2	868.6	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	72,800	-
2	도성리 345-3	625	답	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	77,900	-
3	도성리 345-4	1,030.7	대	단독주택	계획관리	세로(불)	부정형 평지	82,900	-
5	도성리 345-6	17	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	82,900	-
6	도성리 345-11	283.5	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	72,800	-
7	도성리 345-12	718.6	전	전	계획관리	맹지	부정형 평지	72,800	-
8	도성리 346-1	387	전	전	계획관리	맹지	사다리 평지	72,800	-
9	도성리 346-2	658	전	전	계획관리	맹지	사다리 평지	72,800	-
10	도성리 347	661	전	전	계획관리	맹지	사다리 평지	72,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 건물 개요

기호	소재지	구조	용도	면적 (㎡)	층	사용승인일	비고
4	도성리 345-4	일반철골구조 기타지붕 (아스팔트싱글)	단독주택	126.6	1층	2007.12.03	-
				72.1	2층		

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참작하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	도성리 414	3,325	전	전	계획관리	세로(가)	사다리완경사	70,900	
나	도성리 413	460.9	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형완경사	76,800	

(2) 시점수정[지가변동률]

(충청남도 당진시)

기 간	계획관리지역 지가변동률(%)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 10. 31.	1.034	
2024. 11. 01. ~ 2024. 12. 09.	0.073 × 39/31	10월분 연장사정
누 계 (2024. 01. 01. ~ 2024. 12. 09.)	1.127 (1.01127배)	

※ 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

▶ 주택지대

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 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 자연, 인근 환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급 및 처리시설	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	위험 및 혐오시설	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지
		방위
접면도로 상태	고저	
행정적조건	행정상의 규제정도	경사지
		각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역 등
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한등)
		장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2,6~10	가	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
	평가대상이 비교표준지 대비하여 농로의 상태 등에서 열세함.							
3	나	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
	평가대상이 비교표준지 대비하여 가로의 상태 및 경사 등에서 열세함.							
5	가	-	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
	평가대상이 비교표준지 대비하여 농로의 상태 및 면적 등에서 열세함.							

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	도성리 408-*	전	전	계획관리	131,000	경매	2023.06.12.
	도성리 226-*	답	답	계획관리	132,000	담보	2023.04.07.
B	도성리 81-*	대	단독주택	계획관리	215,000	경매	2022.05.27.
	도성리 14-*	대	단독주택	계획관리	195,000	담보	2024.01.30.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 사례 A,B로 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	131,000	1.01834	1.00	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150	153,413	2.140	2.14
표준지 가	70,900	1.01127	1.00	-	-	-	-	-	-	-	71,699		

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 농로의 상태 등에서 우세함.

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그 밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례B	215,000	1.03149	1.00	1.05	0.87	0.90	1.00	1.00	1.00	0.822	182,328	2.348	2.34
표준지 나	76,800	1.01127	1.00	-	-	-	-	-	-	-	77,666		

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 가로의 상태 등에서 우세하고, 간선도로와의 접근성 및 인근환경 등에서 열세함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	가	나
보정치	2.14	2.34

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,6~10	가	70,800	1.01127	1.000	0.850	2.14	130,237	130,000
3	나	76,800	1.01127	1.000	0.922	2.34	167,562	168,000
5	가	70,800	1.01127	1.000	0.765	2.14	117,213	117,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 **거래사례 a,b**를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	도성리 226-*	답	답	계획관리	147,435	2023.03.24.
	도성리 496-**	전	답	계획관리	151,239	2024.04.04.
	도성리 14*	전	전	계획관리	126,262	2024.04.26.
b	한정리 12-*	대	주거나지	계획관리	160,377	2021.10.30.
	도성리 14*	대	주거나지	계획관리	151,057	2022.10.09.

(2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별할 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다. (1.00)

(3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(충청남도 당진시)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2023.03.24. ~ 2024.12.09.	1.02041	계획관리지역
b	2021.10.30. ~ 2024.12.09.	1.04261	계획관리지역

(4) 지역요인의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2,6~10	a	-	1.00	0.87	1.00	1.00	1.00	0.870
	평가대상이 거래사례 대비하여 인근환경 등에서 열세함.							
3	b	0.95	1.05	1.05	0.97	1.00	1.00	1.016
	평가대상이 거래사례 대비하여 가로의 상태 등에서 열세하고, 간선도로와의 접근성 및 인근환경 등에서 우세하며, 경사 등에서 열세함.							
5	a	-	1.00	0.87	0.90	1.00	1.00	0.783
	평가대상이 거래사례 대비하여 인근환경 및 면적 등에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)』

일련 번호	거래사례 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2,6~10	a	147,435	1.000	1.02041	1.000	0.870	130,886	131,000
3	b	160,377	1.000	1.04261	1.000	1.016	169,886	170,000
5	a	147,435	1.000	1.02041	1.000	0.783	117,798	118,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1,2,6~10	130,000	132,000
3	168,000	170,000
5	117,000	118,000

(2) 시산가액의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있음. 따라서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련 번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	868.6	130,000	112,918,000
2	625	130,000	81,250,000
3	1,030.7	168,000	173,157,600
5	17	117,000	1,989,000
6	283.5	130,000	36,855,000
7	718.6	130,000	93,418,000
8	387	130,000	50,310,000
9	658	130,000	85,540,000
10	661	130,000	85,930,000
합계	5,249.4	130,000	721,367,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물감정평가액

1. 감정평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 원가법에 의한 건물가격

(1) 재조달원가

1) 표준단가 결정

<건축물 재조달원가자료집, 2023년, 한국부동산연구원>

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트기와	3	1,998,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,744,000	40 (35~45)

2) 부대설비 내역

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	층	구조	면적(㎡)	이용상황	재조달원가(원/㎡)
2	1층	일반철골구조 기타지붕(아스팔트싱글)	126.6	단독주택	1,700,000
	2층		72.1		

(2) 적용단가 결정

기호	층	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	사용승인일	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,2층	단독주택	1,700,000	45	29	2007.12.03.	29/45	1,096,000

(3) 건물감정평가액

기호	층	이용상황	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물감정평가액
2	1층	단독주택	126.6	1,096,000	138,753,600
	2층		72.1	1,096,000	79,021,600
합계					217,775,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액

기호	종별	감정평가액
1~3, 5~10	토지	721,367,600
4	건물	217,775,200
ㄱ, ㄴ	제시외건물	3,435,000
합계		942,577,800

토지건물감정평가명세표

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 신평면 도성리	345-2	전	계획관리지역	868.6	868.6	130,000	112,918,000	
2	동소	345-3	답	계획관리지역	625	625	130,000	81,250,000	
3	동소	345-4	대	계획관리지역	1,030.7	1,030.7	168,000	173,157,600	
4	동소 [도로명주소] 충청남도 당진시 신평면 계명길 125-26	345-4 위 지상	단독주택	일반철골구조 기타지붕 (아스팔트형골) 지상2층 1층 2층	126.6 72.1	198.7	1,096,000	217,775,200	사용승인일 2007. 12. 03 1,700,000 × 29/45
5	동소	345-6	전	계획관리지역	17	17	117,000	1,989,000	
6	동소	345-11	전	계획관리지역	283.5	283.5	130,000	36,855,000	
7	동소	345-12	전	계획관리지역	718.6	718.6	130,000	93,418,000	
8	동소	346-1	전	계획관리지역	387	387	130,000	50,310,000	
9	동소	346-2	전	계획관리지역	658	658	130,000	85,540,000	
10	동소	347	전	계획관리지역	661	661	130,000	85,930,000	
소 계								₩939,142,800	
ㄱ	[제시외 충청남도 당진시 신평면	건물] 345-4 위 지상	참고	벽체이용 경량철골조 판넬지붕	(18.9)	18.9	150,000	2,835,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
ㄴ	도성리 동소	345-4 위 지상	보일러실	단층 벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층	(6)	6	100,000	600,000	관찰감가
합 계								₩942,577,800.-	
				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 당진시 신평면 도성리에 소재하는 "도성리 마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 전답 등의 농경지 및 단독주택 등으로 이루어진 농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하고, 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1 : 경사지대에 자체 평탄한 부정형의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
- 기호 2 : 부정형 완경사 토지로서 현황은 휴경지 상태임.
- 기호 3 : 경사지대에 자체 평탄한 부정형의 토지로서 현황은 "단독주택 건부지" 로 이용중임.
- 기호 5 : 경사지대에 자체 평탄한 부정형의 토지로서 현황은 휴경지 상태임.
- 기호 6 : 경사지대에 자체 평탄한 부정형의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
- 기호 7 : 경사지대에 자체 평탄한 부정형의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
- 기호 8 : 경사지대에 자체 평탄한 사다리의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
- 기호 9 : 경사지대에 자체 평탄한 사다리의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.
- 기호 10 : 경사지대에 자체 평탄한 사다리의 토지로서 현황은 "전"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 지적도상 맹지로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 2 : 본건 남측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

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) | |

기호 3 :

본건 북측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도이며 본건 서측으로 구거를 통하여 폭 약 2m 포장도로에 접근이 가능함.

기호 5 :

본건 북측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 6 :

본건 남측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 7 :

본건 남측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 8 :

본건 북측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 9 :

지적도상 맹지로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

기호 10 :

본건 북측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도로서 인접토지를 통하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 2 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

기호 3 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 5 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 6 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 7 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 8 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 9 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 10 :

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신평01 일반형) 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

1) 구조, 규모 및 이용상태

"지적및건물개황도", "토지건물감정평가명세표", "사진용지" 참조바람.

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) | |

2) 평가물건에 미치는 영향

제시외 건물은 구조, 규모 및 이용상태 등으로 보아 평가물건에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되므로 경매 업무 진행시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

(3) 형태 및 이용상태 참조바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기타

--

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 4 : 일반철골구조 기타지붕(아스팔트싱글) 지상2층 단독주택(사용승인일 2007.12.03.)로서,

- 외벽 : 황토벽돌 치장쌓기 등 마감
- 내벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅, 벽지 및 타일 등 마감
- 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감
- 창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 부합물인 제시외건물이 소재하고 있으므로 경매 업무 진행시 참조바람. ("지적및건물개황도", "토지건물감정평가명세표", "사진용지" 참조)

(5) 공부와의 차이

--

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)

1) 임대관계

미상임.

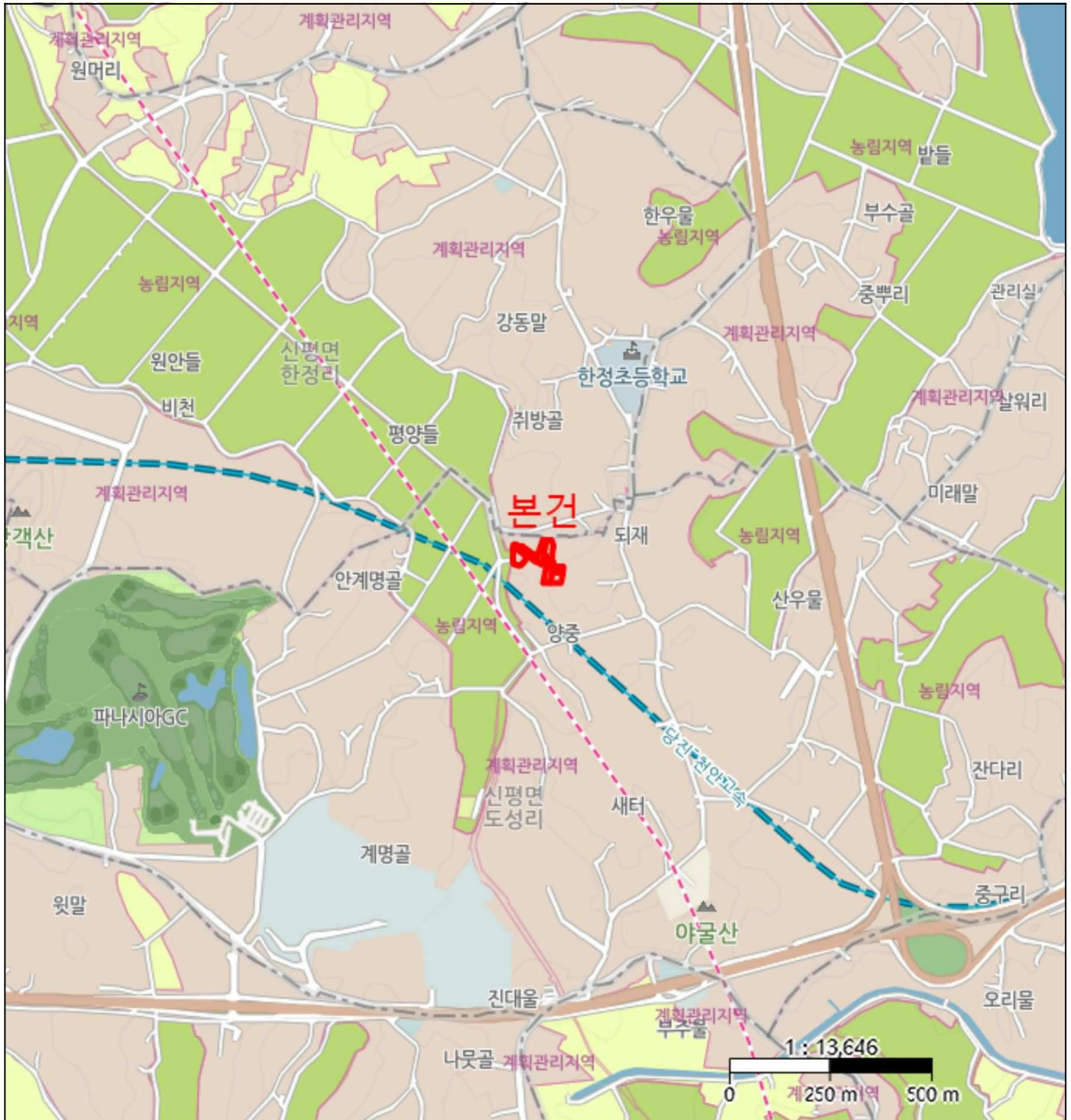
2) 기타

--

광역위치도



소재지	충청남도 당진시 신평면 도성리 345-2외
-----	-------------------------



위 치 도

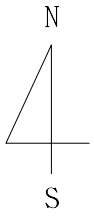


소재지

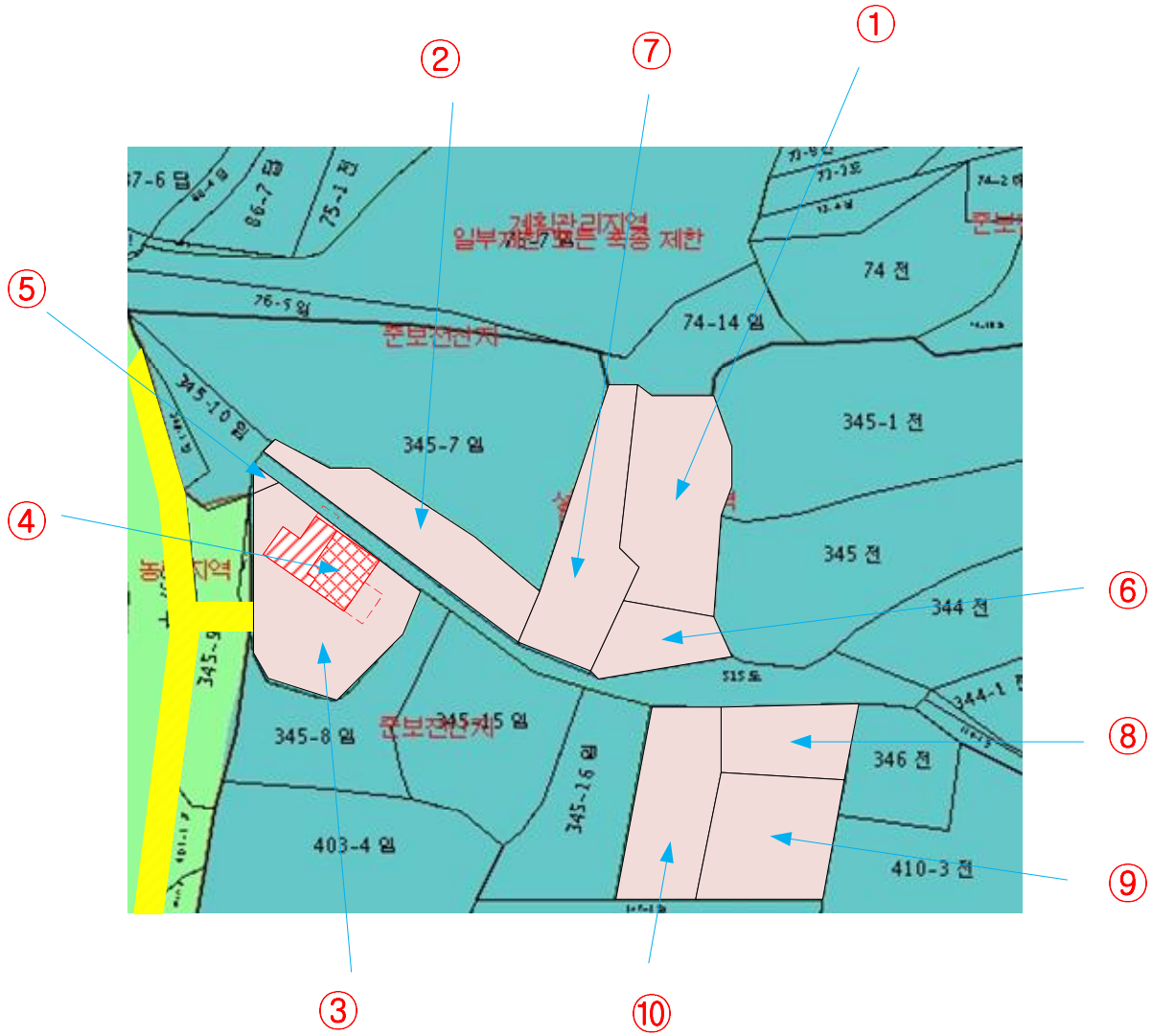
충청남도 당진시 신평면 도성리 345-2외




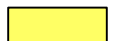




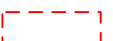


지 적 및 건물 개 황 도

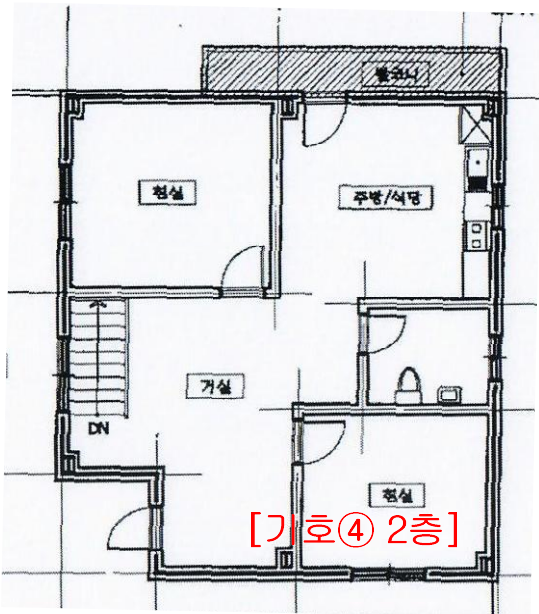
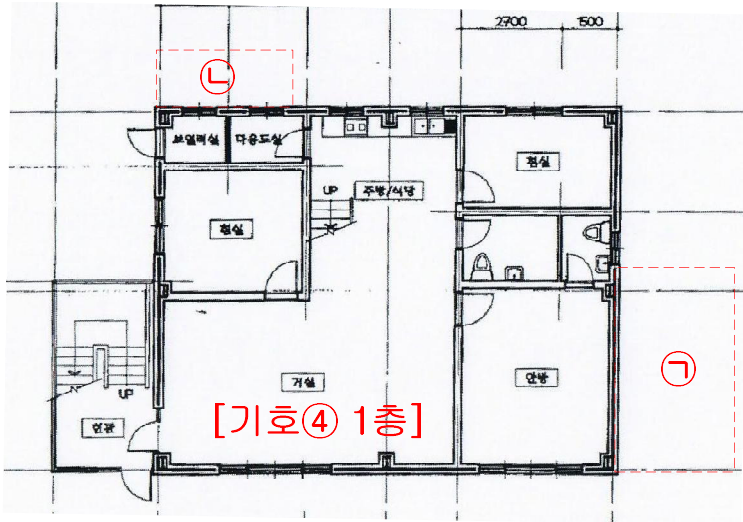
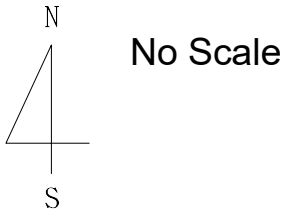


No Scale



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도



[평가건물의 구조, 용도 및 면적]

④ 일반철골구조 아스팔트싱글지붕, 단독주택
1층 126.6㎡ 2층 72.1㎡

[제시외건물의 구조, 용도 및 면적]

㉠ 벽체이용 경량철골조 판넬지붕, 창고, 약18.9㎡
㉡ 벽체이용 경량철골조 판넬지붕, 보일러실, 약6㎡

범 례

- 평가대상토지
- 도로선
- 계획도로선

용도지역구분선

- 평가건물 1층
- 평가건물 2층

- 평가건물 3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물



1



2



3



4



5



6



7



8, 9, 10



()



()