

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 |
| 건명 | 김창주 소유물건(2024타경59969) |
| 감정서번호 | 112411-31-00774 |

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.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 주 흥

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 신동규 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------|----|
| 감정평가액 | 사억일천사백칠십칠만삼천구백원정(₩14,773,900.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대전지방법원 서산지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김창주 (2024타경59969) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.11.20 | 2024.11.19 ~ 2024.11.20 | 2024.11.28 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | | 별 | 지 | 참 | 조 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감 정 평 가 사 (인) | | | | | |

(부동산)감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|--------|-------------|-------|---------------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 9,651 | 토지 | 9,651 | - | 379,466,000 |
| | 건물 | 137.1 | 건물 | 137.1 | - | 19,197,900 |
| | (제시외건물) | (175.5) | 제시외건물 | (175.5) | - | 11,210,000 |
| | (제시외건축물) | (1식) | 제시외건축물 | (1식) | - | 2,000,000 |
| | (제시외수목) | (3식) | 제시외수목 | (3식) | - | 2,900,000 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩414,773,900 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 충청남도 태안군 원북면 이곡리 소재 “이곡리다목적회관” 남서측 근거리 및 원거리에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

(1) 대상토지 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|--------|------|--------------|--------------|----|
| 1 | 이곡리 685 | 대 | 615 | 계획관리 | 단독주택 | 32,800 | - |
| 3 | 이곡리 588 | 대 | 245 | 계획관리 | 주거나지 | 32,800 | - |
| 4 | 이곡리 589-1 | 전 | 2,241 | 계획관리 | 목전 | 21,000 | - |
| 5 | 이곡리 591 | 답 | 1,534 | 계획관리 | 목전 | 20,100 | - |
| 6 | 이곡리 593 | 전 | 883 | 계획관리 | 목전 | 20,100 | - |
| 7 | 이곡리 601-21 | 답 | 2,996 | 농림지역 | 답 | 11,100 | - |
| 8 | 이곡리 686 | 전 | 476 | 계획관리 | 목전 등(일부 건부지) | 21,000 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 개별 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|-----------|----------|-------------------|---------------------|----|
| 9 | 이곡리 687 | 전 | 99 | 계획관리 | 목전 | 20,100 | - |
| 10 | 이곡리 688 | 전 | 443 | 계획관리 | 목전 등(일부 도로) | 21,000 | - |
| 11 | 이곡리 689 | 전 | 119 | 계획관리 | 목전 | 14,100 | - |

(2) 대상건물 개요

기호(2)

| | | | | |
|----------|----------------------|----|------------|--------|
| 소재지 | 충청남도 태안군 원북면 이곡리 685 | | 사용승인 일자 | 1974 |
| 구조 | 목조 기와지붕 | | 층수 | 단층 |
| | | | 연면적 | 137.1㎡ |
| 이용 상황 | 공부 | 주택 | 용적률 | 0% |
| | 현황 | 주택 | 건폐율 | 0% |

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료
일인 2024.11.20.이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은
2024.11.19.~ 2024.11.20.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하
였고, 별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 방법 적용규정

1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하여 감정평가액을 결정함.
- ② 토지의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ③ 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 본건 토지 기호(1),(8),(9) 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 종물 또는 부합물로 사료되는 소유자 미상의 제시외구축물 및 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하여 평가 명령에 의거 그 가액을 감정평가하였고 제시외건물 중 일부가 인접필지(이곡리 산144-1, 이곡리 1157, 이곡리 산145) 일부에 걸쳐는 것으로 목측되는 바, 추후 경매 진행시 명확한 경계위치 확인 등 재확인을 요하며 제시외구축물 및 제시외건물 등이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가격을 명세표 비교란에 병기하였으니, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 토지 기호(1),(3),(4),(8) 지상에 식재되어 있는 소유자 미상의 제시외수목(감나무 등)등은 평가명령에 의거 그 가액을 평가하였고 수종, 수량, 식재 및 관리상태, 거래관행 등을 고려할 때 경제가치가 미미한 수목은 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 제시외수목 등 소재로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우의 가격을 명세표 비교란에 병기하였으니, 경매 진행시 참고바람.
- ④ 본건 건물 기호(2) 등은 폐문부재등의 사유로 내부확인이 곤란한 바, 내부 이용상태는 외부관찰 및 탐문조사에 의거 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 건물 기호(2)는 기준시점 현재 건물의 노후도 및 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가 하였는바, 경매 진행시 참고바람.
- ⑥ 본건 건물 기호(2)는 공부(등기사항전부증명서, 건축물대장 등)상 이곡리 685 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 이곡리 685, 이곡리 686, 이곡리 산 144-1 및 이곡리 1157 지상에 걸쳐 소재하는 것으로 목측되어 지적 측량 및 공부정리 등을 요하는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- ⑦ 본건 기호(3),(4),(8) 및 인접필지(이곡리 1157) 지상에 후첨 ‘사진용지’와 같이 소유자 미상의 구조물이 소재하오니 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ⑧ 본건 토지 기호(10) 중 일부는 현황 ‘도로’ 부분으로서, 그 면적은 지적도면을 기준으로 개략적으로 산정하였고, 감정평가목적 등을 고려하여 그 제한정도를 감안하여 감정평가 하였는바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액의 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 비교표준지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 동일 또는 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 동일 또는 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 선정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-----------|----|--------|------|------|-------|---------|------------|----|
| A | 이곡리 743 | 대 | 509 | 계획관리 | 단독주택 | 세로(불) | 사다리/평지 | 34,300 | - |
| B | 이곡리 692-1 | 전 | 1,785 | 계획관리 | 전 | 세로(가) | 부정형/완경사 | 23,700 | - |
| C | 이곡리 604-5 | 답 | 2,924 | 농림지역 | 답 | 세로(불) | 세장형/평지 | 11,100 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(충청남도 태안군 계획관리지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 적용지수 | 비 고 |
|-----------------------------------|----------|---------|-----------------------------------------|
| 2024.01.01. ~ 2024.10.31. | 0.453 | - | 2024년 10월까지의 지가변동률 누계치 |
| 2024.10.01. ~ 2024.10.31. | 0.066 | - | 2024년 10월분 지가변동률 |
| 누 계 (2024.01.01.~ 2024.11.20.) | 0.496 | 1.00496 | $(1 + 0.00453) * (1 + 0.00066 * 20/31)$ |

※ 기준시점 현재 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

(충청남도 태안군 농림지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 적용지수 | 비 고 |
|-----------------------------------|----------|---------|-----------------------------------------|
| 2024.01.01. ~ 2024.10.31. | 0.449 | - | 2024년 10월까지의 지가변동률 누계치 |
| 2024.10.01. ~ 2024.10.31. | 0.066 | - | 2024년 10월분 지가변동률 |
| 누 계 (2024.01.01.~ 2024.11.20.) | 0.492 | 1.00492 | $(1 + 0.00449) * (1 + 0.00066 * 20/31)$ |

※ 기준시점 현재 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건이 비교표준지인바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

(주거지역)

| 조 건 | 항 목 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 가로조건 | 가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등 |
| 접근조건 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |
| 환경조건 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로상태 등 |
| 행정적조건 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) 등 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

(농경지대)

| 조 건 | 항 목 |
|-------|----------------------|
| 접근조건 | 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 |
| 자연조건 | 일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등 |
| 획지조건 | 면적, 경사, 경작의 편부 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 등 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경/자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 누계치 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|----------|-------|--------|------|-------|
| 1 | A | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.960 |
| 본건 기호(1)은 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 3 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.903 |
| 본건 기호(3)은 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 4 | B | - | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.900 |
| 본건 기호(4)는 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 5,6 | B | - | 0.85 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.850 |
| 본건 기호(5),(6)은 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 7 | C | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 본건 기호(7)은 비교표준지C와 비교하여 개별요인 상호 대등함. | | | | | | | | |
| 8 | B | - | 0.95 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.045 |
| 본건 기호(8)은 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 획지조건(이용상황 등)에서 우세함. | | | | | | | | |
| 9,11 | B | - | 0.85 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.765 |
| 본건 기호(9),(11)은 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함. | | | | | | | | |
| 10 | B | - | 0.95 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.922 |
| 본건 기호(10)은 비교표준지B 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(현황 도로 등)에서 열세함. | | | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28.), 대법원 판례 “2003다38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25. 선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있어 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

1) 인근지역 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 /지목 | 이용 상황 | 거래시점 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|---------------|
| | | 건물면적 (㎡) | | | | | |
| #1 | 이곡리 3*-* | 612 | 계획관리/대 | 단독주택 | 2022.11.03. | 40,000,000 | 65,359 |
| | | - | | | | | |
| #2 | 황촌리 2*** | 662 | 계획관리/대 | 단독주택 | 2023.12.29. | 48,000,000 | 72,508 |
| | | 67.1 | | | | | |
| #3 | 반계리 5*** | 404 | 계획관리/전 | 전 | 2024.01.02. | 24,000,000 | 59,405 |
| | | - | | | | | |
| #4 | 신두리 7** | 833 | 계획관리/답 | 전 | 2024.03.11. | 27,500,000 | 33,013 |
| | | - | | | | | |
| #5 | 이곡리 5*** | 2,665 | 농림지역/답 | 답 | 2022.11.30 | 55,000,000 | 20,637 |
| | | - | | | | | |
| #6 | 신두리 1*** | 1,365 | 농림지역/답 | 답 | 2024.10.10. | 24,000,000 | 17,582 |
| | | - | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 용도지역 /지목 | 이용 상황 | 평가 목적 | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) |
|-----|-----------|-----------------|----------|-------|-------|-------------|------------|
| #7 | 황촌리 1*-* | 942 中 471 | 계획관리 /대 | 단독주택 | 시가참고 | 2021.11.16. | 67,000 |
| #8 | 포지리 7*** | 754 中 694 | 계획관리 /대 | 단독주택 | 담보 | 2022.08.24. | 58,000 |
| #9 | 이곡리 1** | 1,441 | 계획관리 /답 | 답 | 공매 | 2022.12.21. | 46,000 |
| #10 | 이곡리 9*** | 228 | 계획관리 /전 | 전 | 담보 | 2021.07.21. | 31,000 |
| #11 | 마산리 8*** | 2,296.3 中 86.11 | 농림지역 /답 | 답 | 법원경매 | 2023.09.01. | 22,000 |
| #12 | 신두리 1**** | 2,025 | 농림지역 /답 | 답 | 담보 | 2024.05.03 | 18,000 |

3) 인근지역 유사토지 지가수준

| | |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|
| 인근지역 유사토지 (계획관리/대) | @60,000원/㎡ ~ @70,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서) |
| 인근지역 유사토지 (계획관리/전,답) | @40,000원/㎡ ~ @50,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서) |
| 인근지역 유사토지 (농림지역/전,답) | @15,000원/㎡ ~ @25,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서) |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

가. 사례선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고, 인근지역내 소재하며, 본건의 적정한 평가에 영향을 미친다고 판단되는 '사례 기호 #7,#9,#11' 를 선정 하였음.

나. 사례 기준 표준지 가격(α)

<표준지A / 평가사례 #7 >

| 표준지A | | 사례 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 산정단가 (원/㎡) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------|
| 용도지역 | 지목 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | |
| 계획관리 | 대 | #7 | 67,000 | 1.03219 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 | 72,615 |
| 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2021.11.16.~2024.11.20.) 지역요인: 비교표준지(A)와 사례#7는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. 개별요인: 비교표준지(A)는 사례#7 대비 획지조건(고저 등)에서 우세함. | | | | | | | | | | | | | |

<표준지B / 평가사례 #9 >

| 표준지B | | 사례 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 산정단가 (원/㎡) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------|
| 용도지역 | 지목 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | |
| 계획관리 | 전 | #9 | 46,000 | 1.00665 | 1.00 | - | 1.05 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.082 | 50,103 |
| 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2022.12.21.~2024.11.20.) 지역요인: 비교표준지(B)와 사례#9는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. 개별요인: 비교표준지(B)는 사례#9 대비 접근조건(취락등과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함. | | | | | | | | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

<표준지C / 평가사례 #11 >

| 표준지C | | 사례 | | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 산정단가 (원/㎡) |
|------|----|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------|
| 용도지역 | 지목 | 기호 | 사례단가 (원/㎡) | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | |
| 농림지역 | 답 | #11 | 22,000 | 1.00815 | 1.00 | - | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.950 | 21,070 |

시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2023.09.01.~2024.11.20.)

지역요인: 비교표준지(C)와 사례#11는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 비교표준지(C)는 사례#11 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

다. 기준시점 당시 표준지 가격(β)

| 표준지 | | | | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|-----|------|----|---------------|---------|------|-------|---------------|
| 기호 | 용도지역 | 지목 | 공시지가 (원/㎡) | | | | |
| A | 계획관리 | 대 | 34,300 | 1.00496 | - | 1.000 | 34,470 |
| B | 계획관리 | 전 | 23,700 | 1.00496 | - | 1.000 | 23,818 |
| C | 농림지역 | 답 | 11,100 | 1.00492 | - | 1.000 | 11,155 |

라. 보정치 산정

| 비교표준지 기호 | 사례 기호 | 사례 기준 표준지 가격(α) | 기준시점 당시 표준지 가격(β) | 보정치 산정 (α/β) |
|-------------|----------|--------------------|----------------------|-----------------|
| A | #7 | 72,615 | 34,470 | 2.107 |
| B | #9 | 50,103 | 23,818 | 2.104 |
| C | #11 | 21,070 | 11,155 | 1.889 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가동향, 인근지역 유사토지의 평가선례, 평가목적 등 가격형성상의 제요인을 고려할 때 그 밖의 요인은 아래와 같이 상향 보정하였음.

- 비교표준지A : 110%(2.10)
- 비교표준지B : 110%(2.10)
- 비교표준지C : 88%(1.88)

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 기호 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|------|----------------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 34,300 | 1.00496 | 1.00 | 0.960 | 2.10 | 69,492 | 69,000 |
| 3 | 34,300 | 1.00496 | 1.00 | 0.903 | 2.10 | 65,366 | 65,000 |
| 4 | 23,700 | 1.00496 | 1.00 | 0.900 | 2.10 | 45,015 | 45,000 |
| 5,6 | 23,700 | 1.00496 | 1.00 | 0.850 | 2.10 | 42,514 | 43,000 |
| 7 | 11,100 | 1.00492 | 1.00 | 1.000 | 1.88 | 20,971 | 21,000 |
| 8 | 23,700 | 1.00496 | 1.00 | 1.045 | 2.10 | 52,268 | 52,000 |
| 9,11 | 23,700 | 1.00496 | 1.00 | 0.765 | 2.10 | 38,263 | 38,000 |
| 10 | 23,700 | 1.00496 | 1.00 | 0.922 | 2.10 | 46,116 | 46,000 |

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

(2) 인근지역 유사부동산의 거래사례

인근지역 내 거래사례로서 대상토지와 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정함.

| 기호 | 소재지 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 /지목 | 이용 상황 | 거래시점 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) |
|----|--------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|---------------|
| | | 건물면적 (㎡) | | | | | |
| #1 | 이곡리 3*-* | 612 | 계획관리/대 | 단독주택 | 2022.11.03. | 40,000,000 | 65,359 |
| | | - | | | | | |
| #3 | 반계리 5**-* | 404 | 계획관리/전 | 전 | 2024.01.02. | 24,000,000 | 59,405 |
| | | - | | | | | |
| #5 | 이곡리 5**-* | 2,665 | 농림지역/답 | 답 | 2022.11.30. | 55,000,000 | 20,637 |
| | | - | | | | | |

(3) 거래사례비교법에 의한 토지단가

< 기호(1) / 거래사례#1 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | |
| 65,359 | 1.00 | 1.00731 | 1.00 | 1.02 | 1.03 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 1.030 | 67,812 | 68,000 |
| 사정보정: 별도의 사정보정은 없음. 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2022.11.03.~ 2024.11.20.) 지역요인: 기호(1)와 사례#1은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. 개별요인: 기호(1)는 사례#1대비 가로조건(가로의 구조등의 상태 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등)에서 열세함. | | | | | | | | | | | | |

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 기호(3) / 거래사례#1 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 65,359 | 1.00 | 1.00731 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.979 | 64,454 | 64,000 | |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2022.11.03.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(3)와 사례#1은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(3)는 사례#1대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 및 고저 등)에서 열세함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

< 기호(4) / 거래사례#3 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 59,405 | 1.00 | 1.00494 | 1.00 | - | 0.75 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.750 | 44,774 | 45,000 | |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2024.01.02.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(4)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(4)는 사례#3대비 접근조건(농로의 상대 및 취락등과의 접근성 등)에서 열세함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

< 기호(5,6) / 거래사례#3 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 59,405 | 1.00 | 1.00494 | 1.00 | - | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.700 | 41,789 | 42,000 | |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2024.01.02.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(5),(6)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(5),(6)은 사례#3대비 접근조건(농로의 상대 및 취락등과의 접근성 등)에서 열세함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 기호(7) / 거래사례#5 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|-------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 20,637 | 1.00 | 1.00784 | 1.00 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | 20,799 | 21,000 |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2022.11.30.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(7)와 사례#5은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(7)은 사례#5 대비 개별요인 상호 대등함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

< 기호(8) / 거래사례#3 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 59,405 | 1.00 | 1.00494 | 1.00 | - | 0.80 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.880 | 52,535 | 53,000 | |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2024.01.02.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(8)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(8)는 사례#3대비 접근조건(농로의 상태 및 취락등과의 접근성 등)에서 열세하며, 획지조건(이용상황 등)에서 우세함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

< 기호(9),(11) / 거래사례#3 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | | |
| 59,405 | 1.00 | 1.00494 | 1.00 | - | 0.70 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.630 | 37,610 | 38,000 | |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2024.01.02.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(9),(11)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(9),(11)는 사례#3대비 접근조건(농로의 상태 및 취락등과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.

- ※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인
- ※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

< 기호(10) / 거래사례#3 >

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | | | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|---------------|---------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 | | |
| 59,405 | 1.00 | 1.00494 | 1.00 | - | 0.80 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.776 | 46,326 | 46,000 |

사정보정: 별도의 사정보정은 없음.
 시점수정: 충청남도 태안군 계획관리지역(2024.01.02.~ 2024.11.20.)
 지역요인: 기호(10)와 사례#3은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 개별요인: 기호(10)는 사례#3대비 접근조건(농로의 상태 및 취락등과의 접근성 등) 및 획지조건(현황 도로 등)에서 열세함.

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

3. 시산(토지)단가의 합리성 검토

(1) 각 감정평가방법에 의한 시산단가

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡) | 비 고 |
|------|---------------------------|---------------------------|-----|
| 1 | 69,000 | 68,000 | - |
| 3 | 65,000 | 64,000 | - |
| 4 | 45,000 | 45,000 | - |
| 5,6 | 43,000 | 42,000 | - |
| 7 | 21,000 | 21,000 | - |
| 8 | 52,000 | 53,000 | - |
| 9,11 | 38,000 | 38,000 | - |
| 10 | 46,000 | 46,000 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시산단가의 합리성 검토

상기 시산단가가 상호 유사하게 산정되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래 사례비교법의 의한 시산단가에 의하여 그 적정성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가의 합리성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액의 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

(1) 표준단가의 검토

(2023년도 한국부동산연구원 신축단가표)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|---------|------|--------------------|----|-----------|---------------|
| 1-1-1-1 | 일반주택 | 목조/목조지붕틀/ 시멘트기와 | 3 | 1,190,000 | 40 (35~45) |
| 1-1-1-7 | 일반주택 | 목조/목조지붕틀/ 오지기와 | 2 | 1,661,000 | 40 (35~45) |

(2) 부대설비 보정단가 검토

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가(원/㎡) |
|-----------|-----------------|-----------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 표준단가에 포함 |
| 위생설비, 급배수 | 기본적인 위생 및 급배수설비 | |
| 기타설비 | - | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 경제적 내용연수를 아래와 같이 결정하였음.

| 기호 | 층 | 용도 | 구조 | 경제적 내용연수 | 재조달원가 (원/㎡) |
|----|----|------|---------|-------------|----------------|
| 2 | 단층 | 단독주택 | 목조 기와지붕 | 45 | 1,300,000 |
| | | | | | 1,200,000 |

3. 건물단가 산출 및 결정

| 기호 | 층 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 경제적 내용연수 | 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/㎡) |
|----|----|------|----------------|-------------|------|------------|-----------|---------------|
| 2 | 단층 | 단독주택 | 1,300,000 | 45 | 35 | 5 | 5/45 | 144,000 |
| | | | 1,200,000 | 45 | 35 | 5 | 5/45 | 133,000 |

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

| 구 분 | | 공부면적 (㎡) | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비 고 | |
|-----------|-------|--------------|--------------|---------------|--------------------|------------|---|
| 토지 | 기호 1 | 615 | 615 | 69,000 | 42,435,000 | - | |
| | 기호 3 | 245 | 245 | 65,000 | 15,925,000 | - | |
| | 기호 4 | 2,241 | 2,241 | 45,000 | 100,845,000 | - | |
| | 기호 5 | 1,534 | 1,534 | 43,000 | 65,962,000 | - | |
| | 기호 6 | 883 | 883 | 43,000 | 37,969,000 | - | |
| | 기호 7 | 2,996 | 2,996 | 21,000 | 62,916,000 | - | |
| | 기호 8 | 476 | 476 | 52,000 | 24,752,000 | - | |
| | 기호 9 | 99 | 99 | 38,000 | 3,762,000 | - | |
| | 기호 10 | 443 | 443 | 46,000 | 20,378,000 | - | |
| | 기호 11 | 119 | 119 | 38,000 | 4,522,000 | - | |
| 소 계 | | 9,651 | 9,651 | - | 379,466,000 | - | |
| 건물 | 기호 2 | 단층 | 87.6 | 87.6 | 144,000 | 12,614,400 | - |
| | | | 49.5 | 49.5 | 133,000 | 6,583,500 | - |
| 소 계 | | 137.1 | 137.1 | - | 19,197,900 | - | |
| 제시외 건물 | ㉠ | (31.5) | 31.5 | - | 1,890,000 | - | |
| | ㉡ | (20.5) | 20.5 | - | 2,050,000 | - | |
| | ㉢ | (9) | 9 | - | 360,000 | - | |
| | ㉣ | (4) | 4 | - | 320,000 | - | |
| | ㉤ | (12.5) | 12.5 | - | 500,000 | - | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| | | | | | | |
|-------------|-----|-------|-------|---|-------------|---|
| 제시외 건물 | ㉠ | 35 | 35 | - | 4,200,000 | - |
| | ㉡ | 63 | 63 | - | 1,890,000 | - |
| 소 계 | | 175.5 | 175.5 | - | 11,210,000 | |
| 제시외 건축물 | ㉢ | (1식) | 1식 | - | 2,000,000 | - |
| | 소 계 | (1식) | 1식 | - | 2,000,000 | - |
| 제시외 수목 등 | ①~③ | (3식) | 3식 | - | 2,900,000 | - |
| | 소 계 | (3식) | 3식 | - | 2,900,000 | - |
| 합 계 | | - | - | - | 414,773,900 | - |

2. 결정의견

본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 거래사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 환가성, 수요성 등을 고려할 때, 상기 감정평가액이 적정하다고 판단되어 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 태안군 원북면 이곡리 | 685 | 대 | 계획관리지역 | 615 | 615 | 69,000 | 42,435,000 | 제시외건물, 제시외수목, 등으로 인한 제한받는단가 @66,000 제시외건축물 만으로 제한 받는단가 @67,000 |
| 2 | 동 소 [도로명주소] 충청남도 태안군 원북면 셋말길 100-12 | 685 위지상 | 주택 | 목조 기와지붕 단층 1층 1층 | 87.6 49.5 | 87.6 49.5 | 144,000 133,000 | 12,614,400 6,583,500 | 현황 이곡리 685, 686, 산144-1, 1157 지상 소재 |
| 3 | 동 소 | 588 | 대 | 계획관리지역 | 245 | 245 | 65,000 | 15,925,000 | |
| 4 | 동 소 | 589-1 | 전 | 계획관리지역 | 2,241 | 2,241 | 45,000 | 100,845,000 | 제시외수목 등으로 인한 제한받는단가 @44,000 |
| 5 | 동 소 | 591 | 답 | 계획관리지역 | 1,534 | 1,534 | 43,000 | 65,962,000 | |
| 6 | 동 소 | 593 | 전 | 계획관리지역 | 883 | 883 | 43,000 | 37,969,000 | |
| 7 | 동 소 | 601-21 | 답 | 농림지역 | 2,996 | 2,996 | 21,000 | 62,916,000 | |
| 8 | 동 소 | 686 | 전 | 계획관리지역 | 476 | 476 | 52,000 | 24,752,000 | 제시외수목 등으로 인한 제한받는단가 @50,000 |
| 9 | 동 소 | 687 | 전 | 계획관리지역 | 99 | 99 | 38,000 | 3,762,000 | 제시외수목 등으로 인한 제한받는단가 |

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 | |
| 10 | 동 소 | 688 | 전 | 계획관리지역 | 443 | 443 | 46,000 | 20,378,000 | @36,000 |
| 11 | 동 소 | 689 | 전 | 계획관리지역 | 119 | 119 | 38,000 | 4,522,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩398,663,900 | |
| ㉠ | [제시외건물] 충청남도 태안군 원북면 이곡리 | (686 위지상) | (차양 등) | (철파이프조 함석지붕) | (31.5) | 31.5 | - | 1,890,000 | |
| ㉡ | 동 소 | (686 위지상) | (차양 등) | (철파이프조 및 블럭조 썬라이트 및 기와지붕) | (20.5) | 20.5 | - | 2,050,000 | |
| ㉢ | 동 소 | (686 위지상) | (차양 등) | (철파이프조 함석지붕) | (9) | 9 | - | 360,000 | |
| ㉣ | 동 소 | (686 위지상) | (차양 등) | (블럭조 함석지붕) | (4) | 4 | - | 320,000 | |
| ㉤ | 동 소 | (686 위지상) | (차양 등) | (철파이프조 함석지붕) | (12.5) | 12.5 | - | 500,000 | |
| ㉥ | 동 소 | (685 위지상) | (외양간 등) | (블럭조 함석 및 스투트지붕) | (35) | 35 | - | 4,200,000 | |
| ㉦ | 동 소 | (687 위지상) | (비닐 하우스) | (철파이프조 비닐지붕) | (63) | 63 | - | 1,890,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩11,210,000 | |
| ㉧ | [제시외구축물] 충청남도 태안군 원북면 이곡리 | (685 위지상) | (태양광 설비) | (각파이프조 태양광판넬 지붕) | (1식) | 1식 | - | 2,000,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩2,000,000 | |

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 | [제시외수목] 충청남도 태안군 원북면 이곡리 | (685 위지상) | (감나무 등) | (감나무 등) | (1식) | 1식 | - | 700,000 | |
| ② | 동 소 | (589-1 위지상) | (감나무 등) | (감나무 등) | (1식) | 1식 | - | 1,200,000 | |
| ③ | 동 소 | (686 위지상) | (단풍나무 등) | (단풍나무 등) | (1식) | 1식 | - | 1,000,000 | |
| 소 계 합 계 | | | | | | | | ₩2,900,000 ₩414,773,900.- | |
| | | | | 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 태안군 원북면 이곡리 소재 '이곡2리다목적회관' 남서측 근거리 및 원거리에 위치하며 주위는 농경지 및 단독주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호(1),(3)~(6),(8)~(11) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

기호(7) : 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지대비 평지의 부정형 토지로서, '단독주택' 건부지로 이용중임.

기호(3) : 인접지대비 남측 하향의 부정형 토지로서, '주거나지' 상태임.

기호(4)~(6) : 인접지대비 남측 하향의 부정형 토지로서, '목전' 상태임.

기호(7) : 인접지대비 평지의 세장형 토지로서, '답'으로 이용중임.

기호(8) : 인접지대비 남측 하향의 부정형 토지로서, 목전 등(일부 건부지)로 이용중임.

기호(9) : 인접지대비 남동측 하향의 사다리형 토지로서, '목전' 상태임.

기호(10) : 인접지대비 북측 하향의 부정형 토지로서, '목전 등(일부 도로)'로 이용중임.

기호(11) : 인접지대비 서측 하향의 부정형 토지로서, '목전' 상태임.

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) | |

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 맹지이나, 본건 북서측으로 노폭 약 2미터 내외의 현황도로가 소재함.
 기호(3)~(5), (6), (8), (9), (11) : 맹지임.
 기호(7) : 본건 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.
 기호(10) : 맹지이나, 본건 북동측으로 노폭 약 2미터 내외의 현황도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (3)~(5) : 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> 등임.
 기호(6), (9), (11) : 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> 영농여건불리농지 등임.
 기호(7) : 농림지역 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>, 농업진흥구역<농지법> 등임.
 기호(8), (10) : 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> 등임.

(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) | |

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목조 기와지붕 단층 건물로서,
 외 벽 : 벽돌 위 미장 마감 등,
 내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
 창 호 : 목재창호 등임.

(2) 이용상태

'단독주택'으로 이용중임.
 (후첨 '지적 및 건물개황도' 참조)

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

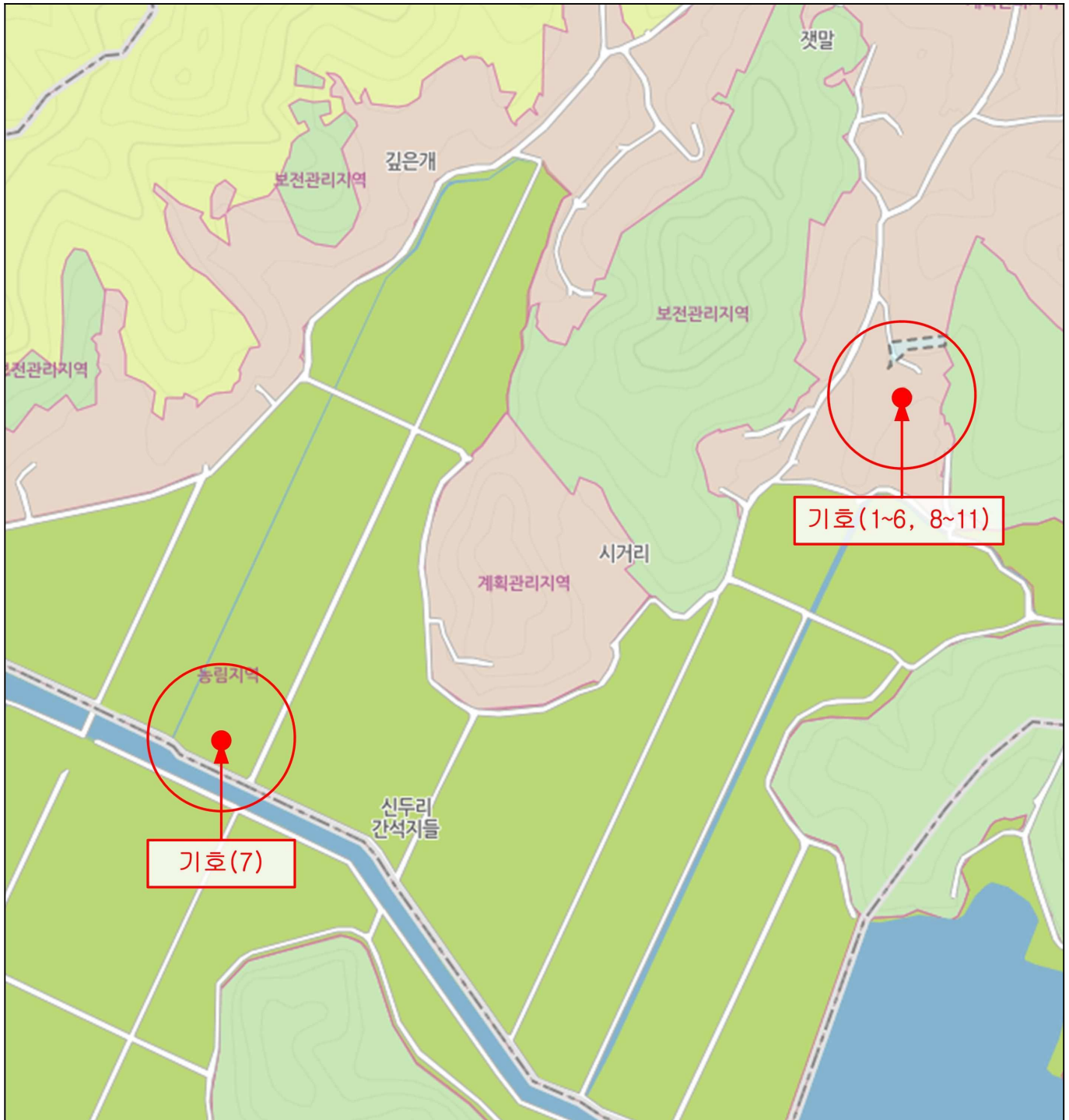
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



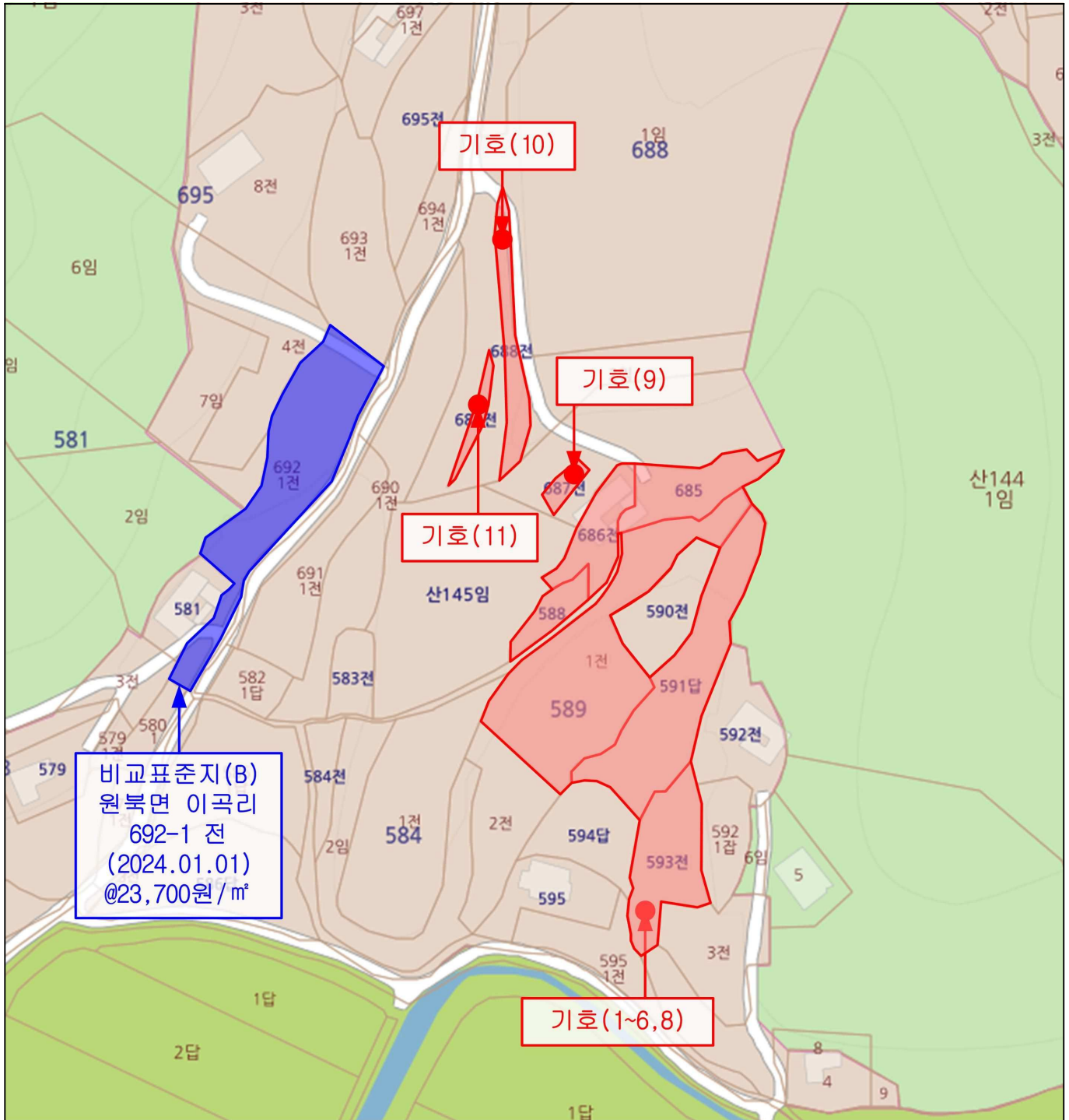
| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 충청남도 태안군 원북면 이곡리 685 외9필지 |
|-----|---------------------------|



위치도



소재지 충청남도 태안군 원북면 이곡리 685 외9필지

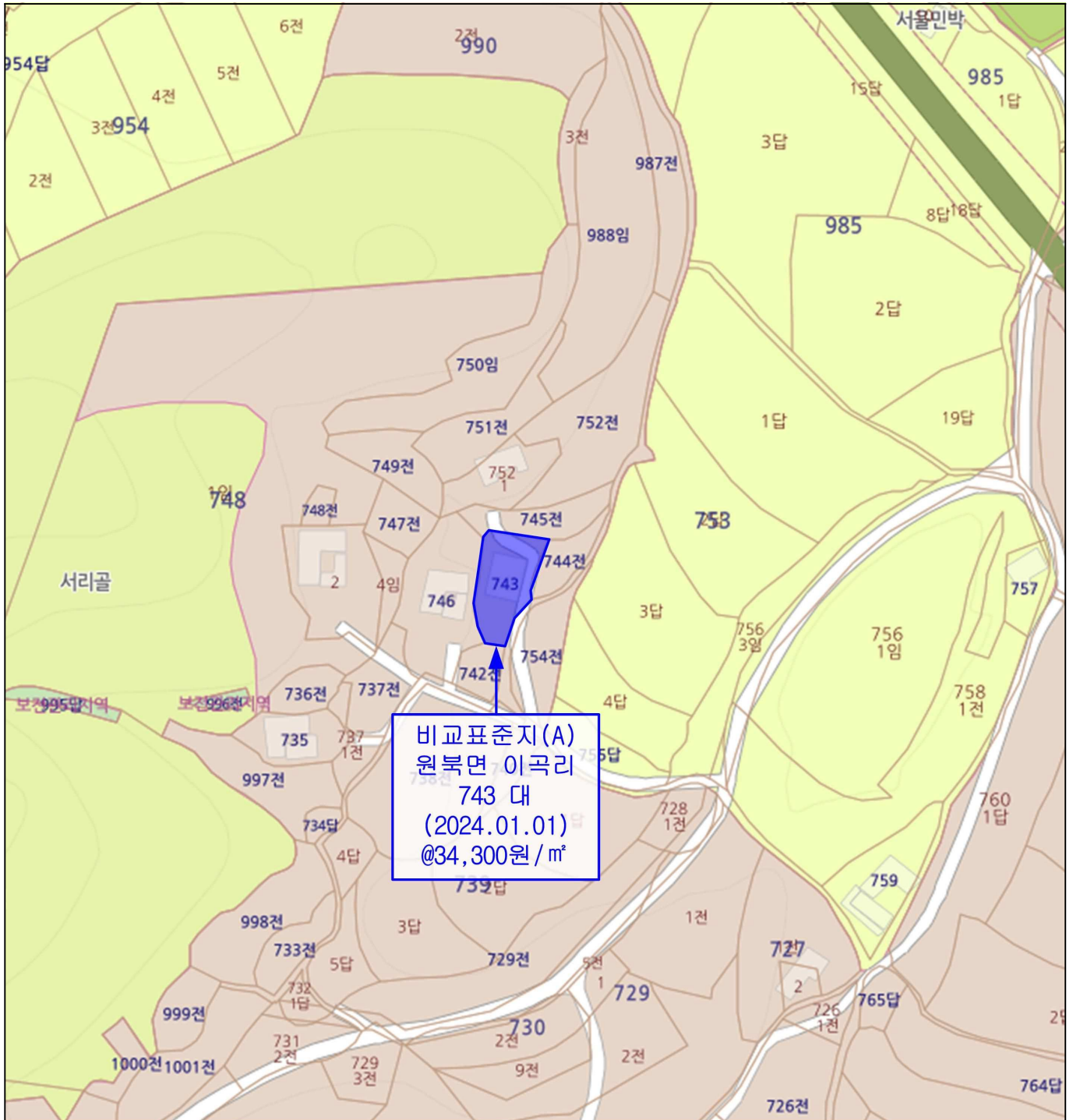


위치도



소재지

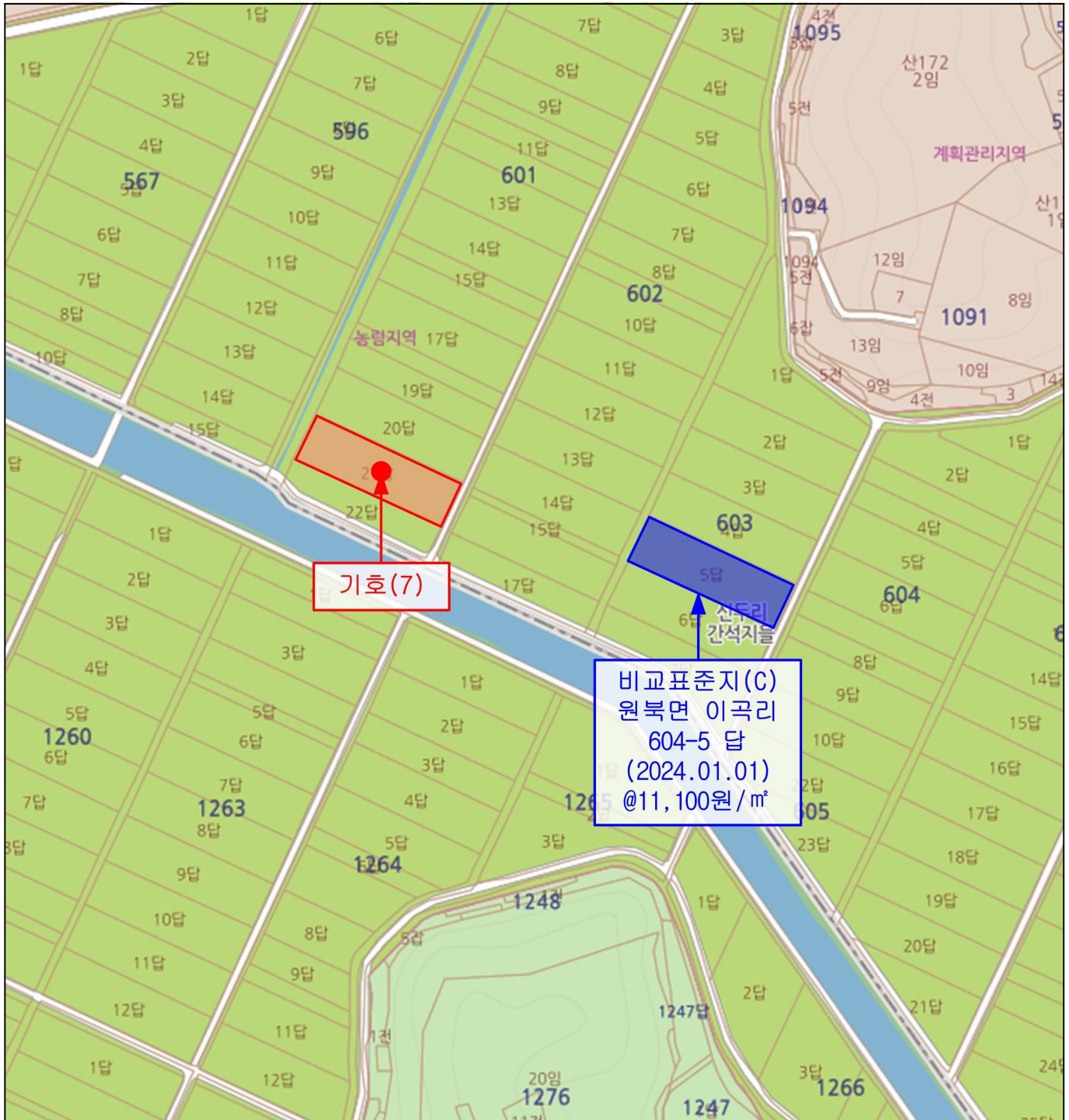
충청남도 태안군 원북면 이곡리 685 외9필지



위치도

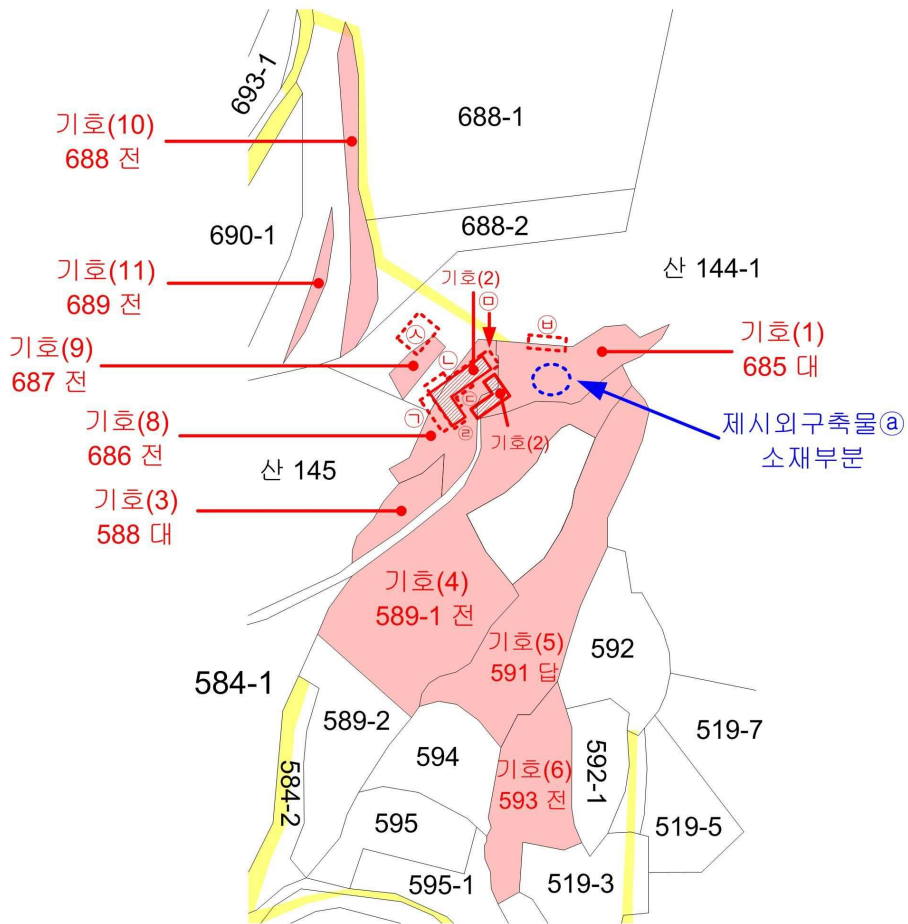


| | |
|-----|---------------------------|
| 소재지 | 충청남도 태안군 원북면 이곡리 685 외9필지 |
|-----|---------------------------|

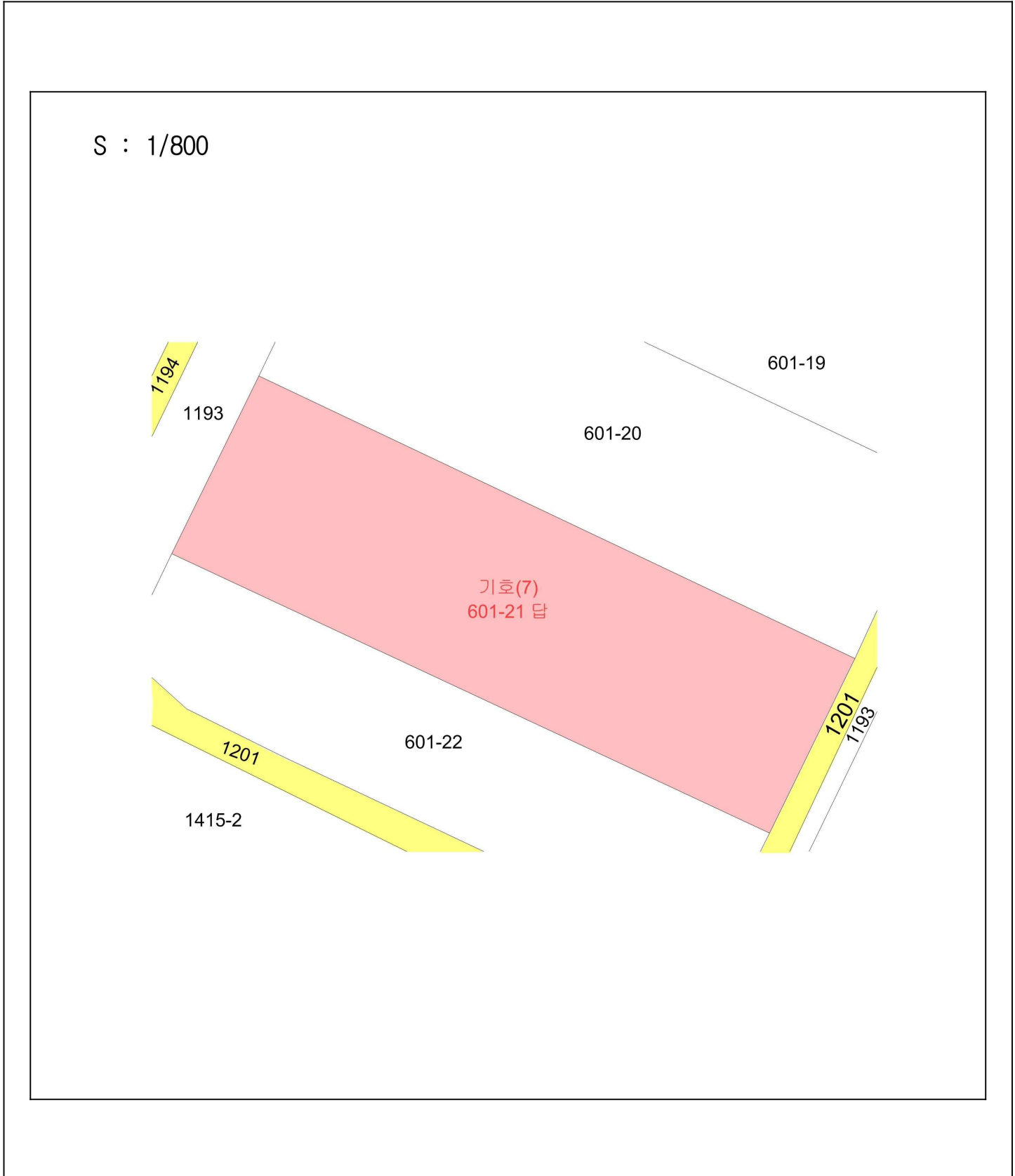


지 적 도

S : 1/2,000



지 적 도





(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)









(1)



(4)



(8)



(4)



(4)