

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

대전지방법원 서산지원
사법보좌관 윤규석

건명:

남옥순 소유물건(2024타경3362)

평가서번호:

중앙 182024-0830-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.
충청남도 천안시 동남구 청수5로 3-505호(청당동 506, 랜드마크빌)
충남지사 : T) 041-903-9190 F) 041-903-9195
e-mail : jungang18@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박영무

박영무

박영무

박영무

박영무 (인)

(주)중앙감정평가법인 총남지사장

이은한

이은한 (인)

감정평가액	일십삼억이백일십이만구천이백팔십원정 (₩1,302,129,280.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남옥순 (2024타경3362)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.10	2024.09.10	2024.09.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	677.3	토지	677.3	344,000	232,991,200
	건물	1,466.44	건물	1,466.44	-	1,056,850,080
	제시외건물	(32)	제시외건물	32	-	12,288,000
합계					₩1,302,129,280	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 최현욱		최현욱	최현욱	최현욱	최현욱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 소재 '국립태안해양유물전시관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 10일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 09월 10일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 평가하였으니, 경매진행시 재확인하시기 바람.

나. 지적경계등은 목록에 의거 개략적으로 조사하였으며, 경매 진행시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인하시기 바람.

다. 본건 지상에는 후첨 “건물개황도, 사진용지”와 같이 제시외건물 기호(㉟)이 소재하며, 제시외건물은 개략적으로 실측사정 후 감정평가하되 사용승인년도 미상 등을 이유로 관찰감가법을 적용하였으니, 추후 경매 진행시 정확한 위치, 소유권 및 기타권리관계, 일괄경매 여부 등을 확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	신진도리 438	677.3	대	상업용	계획관리	세로(가)	세장형 평 지	195,000	-
합계	-	677.3	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	신진도리 438	철근콘크리트조 슬래브지붕	-1/4층	숙박시설	1,466.44	1998.05.04	-
합계	-	-	-	-	1,466.44	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	신진도리 398	555.2	대	상업용	계획관리	세로(가)	세장형 평지	195,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	충청남도 태안군 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.09.10)	0.342% (1.00342)	$(1 + 0.00260) \times (1 + 0.00062 \times 41/31)$ ≈ 1.00342

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.94	본건은 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.893	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	법원 경매	2023.07.31	신진도리 3XX	679.3	대	상업나지	계획 관리	세로(가) 세장형	383,000	196,700
②	법원 경매	2023.08.24	신진도리 3XX	679.4	대	상업나지	계획 관리	세로(가) 세장형	383,000	196,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2024.06.26	신진도리 52X-XX	414.4	대	상업나지	계획 관리	세로(가) 정방형	410,000	598,400
비고	거래금액 : 170,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 170,000,000원 ÷ 414.4㎡ ≒ 410,000원/㎡								
②	2020.12.28	신진도리 3XX	555.3	대	상업나지	계획 관리	세로(가) 세장형	360,000	186,000
비고	거래금액 : 200,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 200,000,000원 ÷ 555.3㎡ ≒ 360,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	지가수준	비고
인근·유사 계획관리지역 지가수준	320,000~340,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	충남 태안군 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
숙박시설	575,238,600	202,222,220	35.2	9	1	11.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{지역요인}) \times (\text{개별요인})}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times (\text{시점수정})}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	383,000	-	1.00641	1.00	1.000	385,455	1.970
기준시점의 비교표준지 단가	A	195,000	-	1.00342	-	-	195,667	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	충청남도 태안군 계획관리지역 (2023.07.31 ~ 2024.09.10)						1.00641
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비고	대체로 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.97



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	195,000	1.00342	1.00	0.893	1.97	344,219	344,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	344,000	677.3	232,991,200	-
합 계	-	677.3	232,991,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2024.06.26	신진도리 52X-XX	414.4	대	상업나지	계획 관리	세로(가) 정방형	410,000	598,400
비고	거래금액 : 170,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 170,000,000원 ÷ 414.4㎡ ≒ 410,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	충청남도 태안군 계획관리지역 (2024.06.26 ~ 2024.09.10)	0.149% (1.00149)	$(1 + 0.00031 \times 5/30) \times (1 + 0.00062) \times (1 + 0.00062 \times 41/31)$ ≈ 1.00149

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.90	본건은 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.94	본건은 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	410,000	1.00	1.00149	1.00	0.846	347,377	347,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	347,000	677.3	235,023,100	-
합 계	-	677.3	235,023,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	232,991,200	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	235,023,100	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	344,000	677.3	232,991,200	-
합 계	-	677.3	232,991,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물제조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,832,000	50 (45 ~ 55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,678,000	50 (45 ~ 55)
15-01-05-09	주차빌딩(주차장)	철근콘크리트조/평지붕	1	832,000	55 (50 ~ 60)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	259.41	주차장	철근콘크리트조	800,000	-
	1층	114.72	여관	철근콘크리트조	1,700,000	-
	2층	342.73	여관	철근콘크리트조	1,700,000	-
	3층	342.73	여관	철근콘크리트조	1,700,000	-
	4층	342.73	여관	철근콘크리트조	1,700,000	-
	지하1층	64.12	기계실	철근콘크리트조	800,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	800,000	-	800,000	주차장
	1~4층	1,700,000	-	1,700,000	-
	지하1층	800,000	-	800,000	기계실

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층 (주차장)	1998.05.04	800,000	50	26	26	24/50	384,000	384,000
	1층		1,700,000	50	26	26	24/50	816,000	816,000
	2층		1,700,000	50	26	26	24/50	816,000	816,000
	3층		1,700,000	50	26	26	24/50	816,000	816,000
	4층		1,700,000	50	26	26	24/50	816,000	816,000
	지하1층 (기계실)		800,000	50	26	26	24/50	384,000	384,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
2	1층	384,000	259.41	99,613,440	주차장
	1층	816,000	114.72	93,611,520	-
	2층	816,000	342.73	279,667,680	-
	3층	816,000	342.73	279,667,680	-
	4층	816,000	342.73	279,667,680	-
	지하1층	384,000	64.12	24,622,080	기계실
합계		-	1,466.44	1,056,850,080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	344,000	677.3	232,991,200	-	
토지소계		-	677.3	232,991,200	-	
건물	2	1층	384,000	259.41	99,613,440	주차장
		1층	816,000	114.72	93,611,520	-
		2층	816,000	342.73	279,667,680	-
		3층	816,000	342.73	279,667,680	-
		4층	816,000	342.73	279,667,680	-
		지하1층	384,000	64.12	24,622,080	기계실
건물소계		-	1,466.44	1,056,850,080	-	
(제시외 건물)	㉠	-	32	12,288,000	-	
제시외건물소계		-	32	12,288,000	-	
합계		-	-	1,302,129,280	-	

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 상업용 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	충청남도 태안군 근흥면 신진도리	438	대	계획관리지역	677.3	677.3	344,000	232,991,200	
2	충청남도 태안군 근흥면 신진도리 [도로명 주소] 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	438 위 지상	숙박시설 주차장 여관 여관 여관 여관 기계실	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 1층 1층 2층 3층 4층 지하1층	 259.41 114.72 342.73 342.73 342.73 64.12	 259.41 114.72 342.73 342.73 342.73 64.12	 384,000 816,000 816,000 816,000 816,000 384,000	 99,613,440 93,611,520 279,667,680 279,667,680 279,667,680 279,667,680 24,622,080	 800,000 x 24/50 1,700,000 x 24/50 1,700,000 x 24/50 1,700,000 x 24/50 1,700,000 x 24/50 800,000 x 24/50
	소 계 [제시외 건물]							₩1,289,841,280	
㉠	충청남도 태안군 근흥면 신진도리 합 계	438 위 지상	계단실등	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	(32)	32	-	12,288,000	관찰감가 실측사정
								₩1,302,129,280	

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 근흥면 신진도리 소재 '국립태안해양유물전시관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 휴양시설 등이 혼재하는 관광지대임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 세장형의 토지이고 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하여 차량통행이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 기타용지(숙박용지(여관)), 제2종지구단위계획구역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 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>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(소음대책 제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

본건 지상에는 후첨 "건물개황도, 사진용지"와 같이 제시외건물 기호(㉠)이 소재하며, 제시외건물은 개략적으로 실측사정 후 감정평가하되 사용승인년도 미상 등을 이유로 관찰감가법을 적용하였으니, 추후 업무 진행시 정확한 위치, 소유권 및 기타권리관계, 일괄경매 여부 등을 확인바람.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 건물로서

외벽 : 외장 석재 마감 등

내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등

바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등

창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

1층: 방풍실, 홀, 프론트, 내실 등

2~4층: 객실, 홀, 발코니 등

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



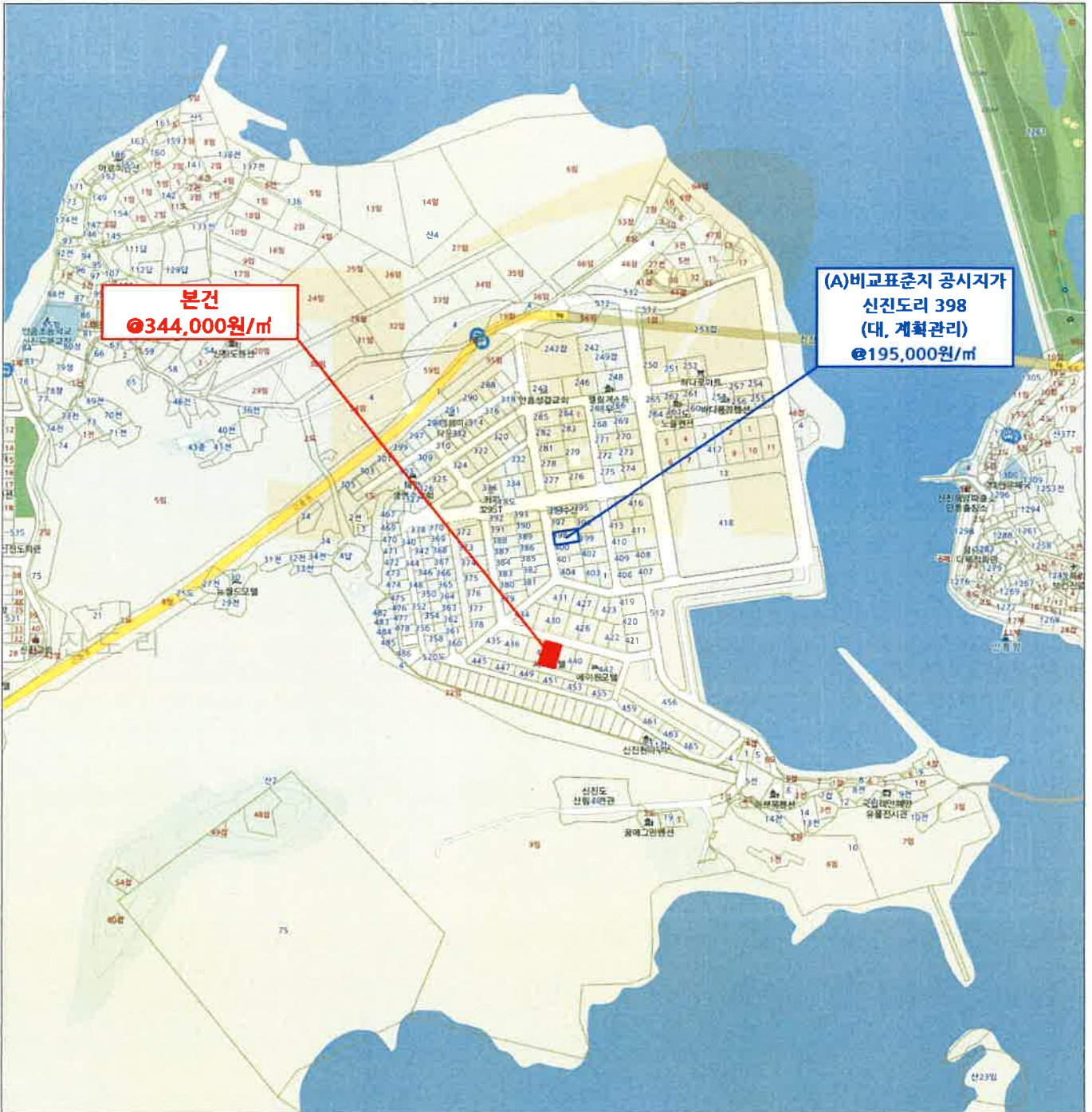
소재지	충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438(신진대교길 75-17)
-----	------------------------------------



상세위치도



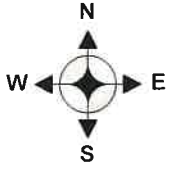
소재지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438(신진대교길 75-17)



본건
◎344,000원/㎡

(A)비교표준지 공시지가
신진도리 398
(대, 계획관리)
◎195,000원/㎡

지적 및 건물개황도

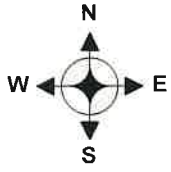


S : 1 / 600



범례	Legend		
	평가대상 토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
도로 선	평가건물 1층	평가제외건물	
도시 계획 선	평가건물 2층	제시외건물	

건물개황도



S : 1 / 250



= 제 시 외 물 건 =

㉠철근콘크리트조 슬래브지붕 옥탑소재 단층 계단실 등: 약 32㎡

= 면 적 산 출 근 거 =

(2)철근콘크리트조 슬래브지붕
 지1층: 64.12㎡[공부상면적]
 1층: 259.41㎡[공부상면적]
 1층: 114.72㎡[공부상면적]
 2층~4층: 각342.73㎡[공부상면적]

사진용지



본건 전경



주차장



1층



2층

사진용지



3층



4층



객실 내부



객실 화장실

사진용지



옥상



제시외 건물 ㉠

발급번호 : 202444825004749631

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 30

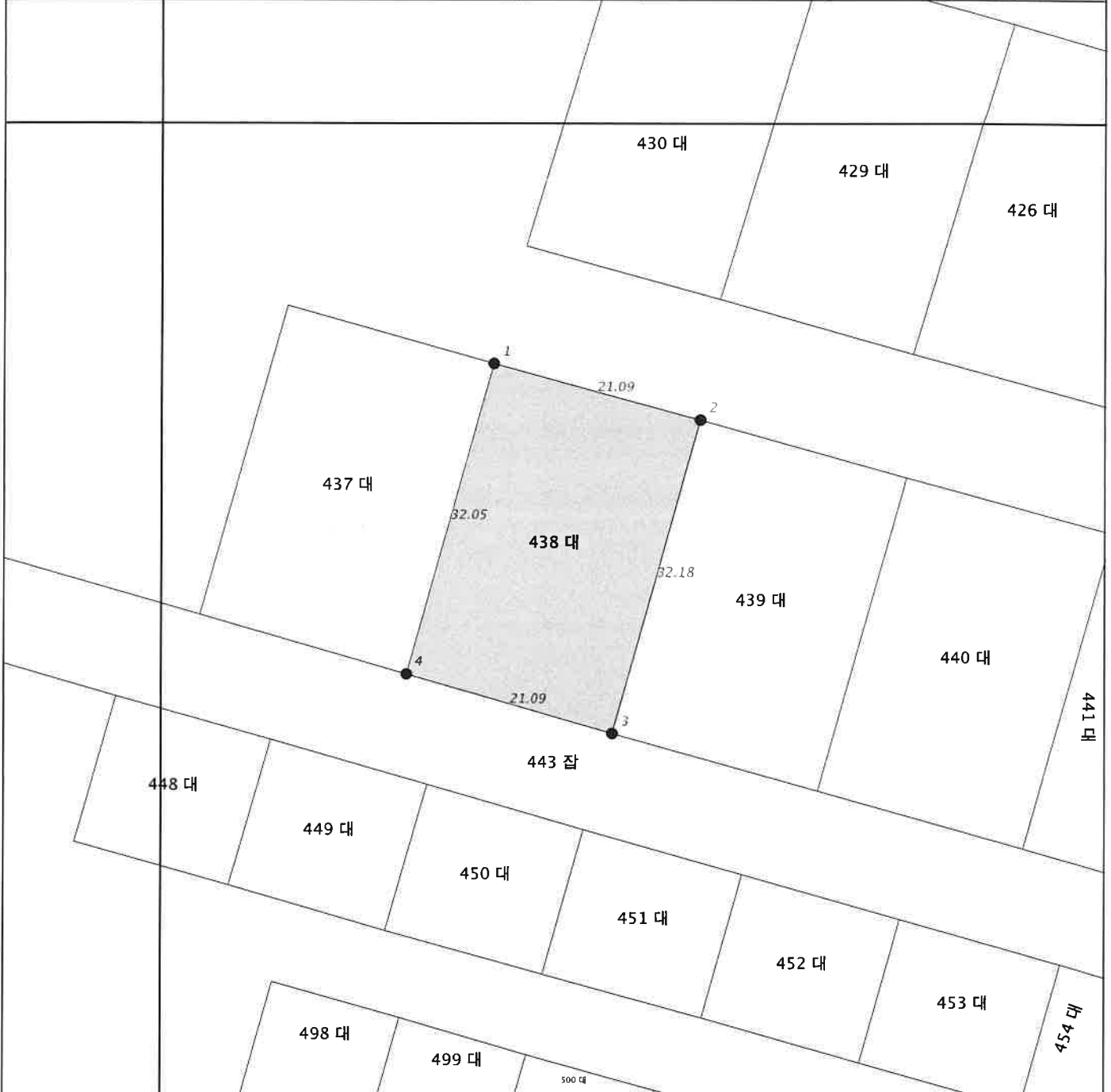
토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	충청남도 천안시 동남구 청수5로 3.		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)
	충청남도 태안군 근흥면 신진도리			438	대	677.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 관광·휴양개발진흥지구, 기타용지(숙박용지(여관)), 제2종지구단위계획구역, 중로3류(폭 12m~15m)(집합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(150m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한(젖소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(소음대책 제2종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 군용비행장 소음대책구역 제2종구역 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 관광휴양개발진흥지구 <input type="checkbox"/> 제2종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 주거용지 <input type="checkbox"/> 상업용지 <input type="checkbox"/> 공공시설용지 <input type="checkbox"/> 기타용지 <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 4m~10m) <input type="checkbox"/> 범례등
						축척 1/1100 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 08/ 30 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 충청남도 태안군수 </div>						



문서확인번호 : 1724-9802-0691-6172

지적도 등본

발급번호	20244825004749667	처리시각	10시 30분 36초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 태안군 근흥면 신진도리	지번	438번지	축척	등록:1/500 출력:1/600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 08월 30일

충청남도 태안군



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1651-1996-729413



[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

주의사항 : 이 부동산은 임의경매개시결정사건(접수번호 제13511호)이 접수되어 처리 중에 있습니다.

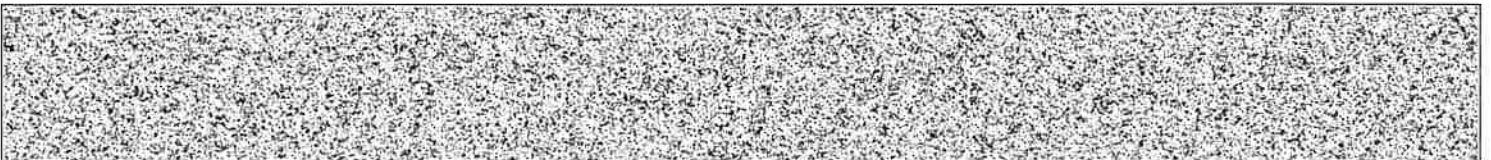
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년8월9일	충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	대	677.3㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 13일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1997년7월21일 제9117호	1997년7월9일 환매특약부매매	소유자 이범호 490726-***** 김포시 통진면 용정리 248-5 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 13일 전산이기
2	소유권이전	2002년10월2일 제16076호	2002년9월2일 매매	소유자 임병익 470316-***** 김포시 통진면 용정리 34-2
3	가압류	2003년11월17일 제23930호	2003년11월14일 인천지방법원부 친지원의 가압류 결정(2003카단1 3631)	채권금액 금130,000,000원 채권자 양명화 610424-***** 인천 남구 도화동 883-6, 3층2 박귀예 480715-***** 고양시 덕양구 벽제동 174
4	3번가압류등기말소	2004년1월19일 제1573호	2004년1월12일 해제	
5	소유권이전	2006년10월19일 제20892호	2006년10월17일 매매	소유자 김수홍 571023-***** 고양시 일산동구 문봉동 207-6

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



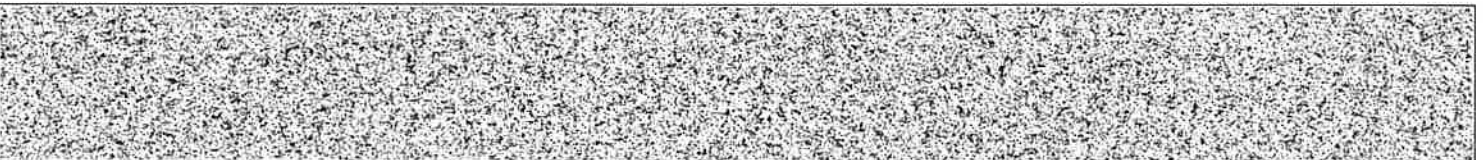
발행번호 165202165011940810109673000IH0294946UNT11347ER1112

발급확인번호 AANI-AYTN-4139

발행일 2024/08/30

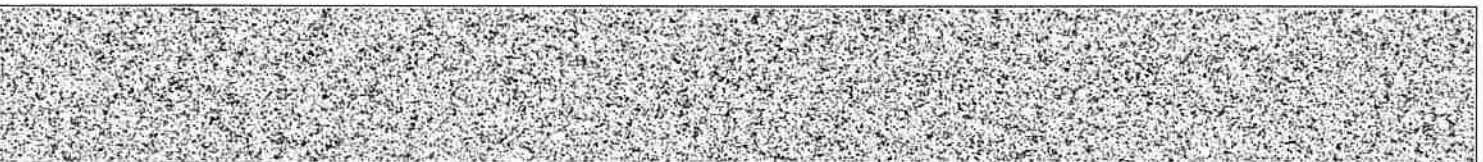
[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2006-47호
5-1	5번등기명의인표시 변경	2006년12월7일 제24320호	2006년10월23일 전거	김수홍의 주소 태안군 근흥면 신진도리 438
5-2	5번등기명의인표시 변경		2008년6월16일 전거	김수홍의 주소 서울특별시 구로구 오류동 33-33 예성 라온팰리스 102-1802 2009년12월21일 부기
6	가압류	2007년4월10일 제6980호	2007년4월10일 태권지방법원사산지원태안군법원의 가압류 결정(2007카단70)	청구금액 금7,168,770원 채권자 박상근 440412-***** 서울 광진구 구의동 235-30 도성이파트 401호
7	소유권이전	2009년12월21일 제24239호	2009년11월15일 매매	소유자 지인복 541122-***** 서울특별시 서초구 반포동 739-16, -101 매매목록 제2009-1098호
8	6번가압류등기말소	2010년3월30일 제5486호	2010년3월26일 해제	
9	소유권이전	2013년1월16일 제915호	2013년1월15일 매매	소유자 박삼경 660320-***** 서울특별시 동대문구 외대역동로 36, 202동 1008호 (휘경동, 동양2차아파트) 매매목록 제2013-39호
10	소유권이전	2014년9월4일 제19788호	2014년8월20일 매매	소유자 은진희 571213-***** 서울특별시 송파구 백제고분로48길 11-14, 에이동 301호(방이동, 화촌빌라) 매매목록 제2014-656호
11	소유권이전	2016년5월26일 제10090호	2016년5월4일 매매	소유자 남옥순 600115-***** 경기도 의정부시 기능로86번길 60-13(의정부동) 매매목록 제2016-478호
11-1	11번등기명의인표시 변경	2017년4월25일 제8423호	2016년7월5일 전거	남옥순의 주소 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17
12	소유권이전청구권가등기	2016년5월26일 제10091호	2016년5월24일 매매예약	커등기권자 최복화 510225-***** 서울특별시 강동구 풍성로57길 24,



[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

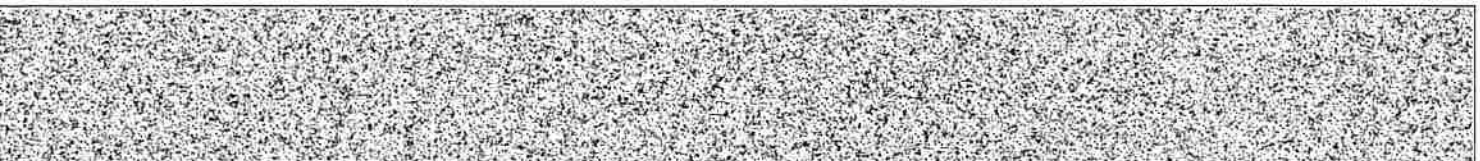
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				601호(성내동,리당터위)
13	12번가등기말소	2017년4월25일 제8424호	2017년4월25일 해제	
14	소유권이전경구권카 등기	2017년4월25일 제8426호	2017년4월24일 배매예약	카등기권자 지분 12분의 4 이계양 630623 ***** 서울특별시 성동구 교산자로4길 34, 302동 2302호(응봉동,응봉동리파크린동아아파트) 지분 12분의 2 임취숙 530405 ***** 서울특별시 강북구 도봉로68길 26, 103동 703호(마이동,마이현대아파트) 지분 12분의 6 최상안 740111 ***** 서울특별시 관악구 시흥대로160길 25, 103호(신림동)
15	14번가등기말소	2018년6월8일 제12366호	2018년6월8일 해제	
16	압류	2020년12월22일 제24437호	2020년12월22일 압류(재무과 44 584)	관리자 태안군 3446
17	16번압류등기말소	2021년1월13일 제705호	2021년1월13일 해제	
18	압류	2021년4월16일 제8357호	2021년4월16일 압류(재무과 10 796)	관리자 태안군 3446
19	18번압류등기말소	2021년6월10일 제12703호	2021년6월10일 해제	
20	가압류	2024년2월21일 제2871호	2024년2월21일 대전지방법원 서산지원 태안군법원의 가압류 결정(2024카단5 26)	청구금액 금15,305,540 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 침단로 7 (신서동, 신용보증기금본점) (주식회사 신한은행)



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
21	가압류	2024년2월28일 제3275호	2024년2월28일 대전지방법원친 안지원야산시법 원의 가압류결정(202 4카단62)	청구금액 금23,165,257 원 채권자 충남신용보증재단 164822-0000162 충청남도 홍성군 홍북읍 청사로150번길 24. 4층 (동부재기지원부)
22	압류	2024년5월7일 제7126호	2024년5월3일 압류(행정안전 실 제무과-001490)	권리자 태안군 3446

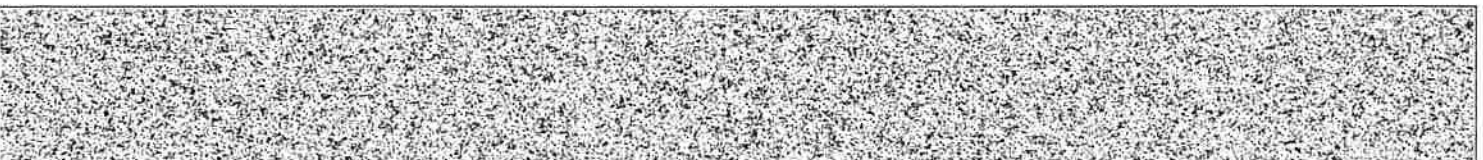
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	2001년10월12일 제14966호	2001년10월11일 설정계약	채권최고액 금780,000,000원 채무자 임병악 김포시 통진면 용정리 34-2 근저당권자 주식회사현빛은행 110111-0023393 서울 중구 회현동1가 203 (회경역지점) 공동담보 건물등기 438 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 13일 전산이기
1-1	1번등기명의인표사 변경	2006년12월7일 제24321호	2002년5월20일 상호변경	주식회사현빛은행의 성명(명칭) 주식회사우리은행
1-2	1번근저당권변경	2006년12월7일 제24322호	2006년12월7일 계약인수	채무자 김수홍 태안군 근흥면 신진도리 438
1-3	1번근저당권변경	2010년10월20일 제19470호	2010년10월20일 계약인수	채무자 차인복 서울특별시 서초구 반포동 739-16-101
2	근저당권설정	2008년6월13일 제11235호	2008년5월29일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 김수홍 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438 근저당권자 차인복 541122-***** 서울특별시 서초구 반포동 739-16-101 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면



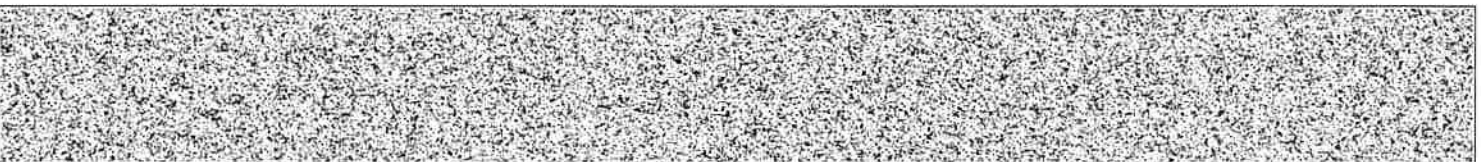
[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				신진도리 438
3	2번근저당권설정등기말소	2010년7월19일 제13199호	2009년12월21일 혼동	
4	근저당권설정	2014년3월24일 제5864호	2014년3월23일 설정계약	채권최고액 금45,000,000원 채무자 박삼경 서울특별시 동대문구 외대역동로 36, 202동 1008호 (취경동, 동양2차아파트) 근저당권자 윤여화 560926 ***** 경기도 양평군 양평읍 양평시장길7번길 8 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
5	4번근저당권설정등기말소	2014년9월4일 제19787호	2014년8월20일 해지	
6	근저당권설정	2017년4월25일 제8425호	2017년4월24일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 주식회사코스만 110111 5681162 강원도 원주시 백간공원길 12-3(단계동) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
7	근저당권설정	2018년6월8일 제12367호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 권옥재 430624 ***** 경기도 연천군 건곡읍 은진로91번길 124, 301동 401호(늘푸른2차) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
8	(1)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 최상안 740111 ***** 서울특별시 관악구 시흥대로160길 25, 103호(신림동) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438



[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	(2)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 이재양 630623-***** 서울특별시 성동구 고산자로4길 34, 302동 2302호(용봉동,용봉동리비크린동아아파트) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
8	(3)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 임취숙 530405-***** 서울특별시 강북구 도봉로68길 26, 103동 703호(마이동,마이현대아파트) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
9	6번근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25281호	2021년12월3일 해지	
10	7번근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25282호	2021년12월3일 해지	
11	8번(1)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25283호	2021년12월3일 해지	
12	8번(2)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25284호	2021년12월3일 해지	
13	8번(3)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25285호	2021년12월3일 해지	
14	(1)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금304,800,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 전주가나안신용협동조합 210141-0000991 전라북도 전주시 덕진구 세병로 174-21, 105호(송천동2가) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

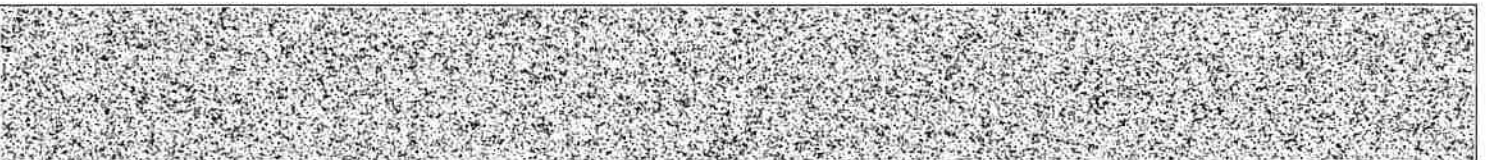


[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
14	(2)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금288,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 송천신용협동조합 210141-0002624 전라북도 전주시 덕진구 붓내3길 38(송천동2가) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
14	(3)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금288,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 전주행복신용협동조합 210141-0001246 전라북도 전주시 덕진구 쪽구름2길 4(동산동) 공동담보 건물 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
15	1번근저당권설정등 기말소	2021년12월3일 제25350호	2021년12월3일 해지	

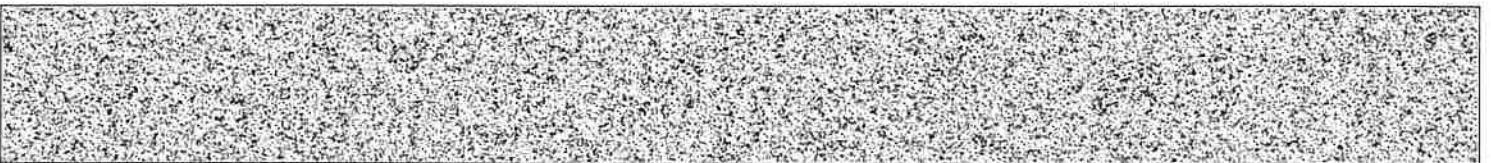
【 매 매 목 록 】

목록번호	2006-47			
거래가액	금900,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	5	2006년10월17일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	5	2006년10월17일 매매	



[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

목록번호	2009-1098			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	7	2009년11월15일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	7	2009년11월15일 매매	
목록번호	2013-39			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	9	2013년1월15일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	9	2013년1월15일 매매	
목록번호	2014-656			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	10	2014년8월20일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	10	2014년8월20일 매매	



[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

목록번호	2016-478			
거래가액	금800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	13	2016년5월4일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	11	2016년5월4일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

단, 현재 처리중인 신청사건의 결과에 따라 등기기록의 내용이 접수시로 소급해서 변경될 수 있습니다.
서기 2024년 8월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

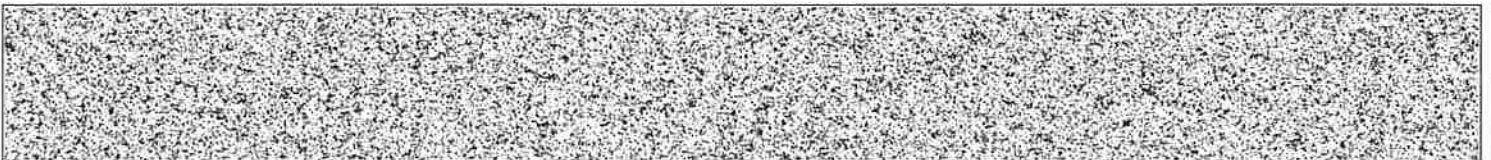


* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 165202165011940810109673000IH029494GUNT91347ER1112

발급확인번호 AANI-AYTN-4139

발행일 2024/08/30

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1651-1996-729413

[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438 대 677.3㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
남옥순 (소유자)	600115-*****	단독소유	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	가압류	2024년2월21일 제2871호	청구금액 금15,305,540 원 채권자 신용보증기금	남옥순
21	가압류	2024년2월28일 제3275호	청구금액 금23,165,257 원 채권자 충남신용보증재단	남옥순
22	압류	2024년5월7일 제7126호	권리자 태안군	남옥순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	(1)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금304,800,000원 근저당권자 전주가나안신용협동조합	남옥순
14	(2)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금288,000,000원 근저당권자 송천신용협동조합	남옥순
14	(3)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금288,000,000원 근저당권자 전주행복신용협동조합	남옥순

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1651-1996-117551



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

주의사항 : 이 부동산은 임의경매개시결정사건(접수번호 제13511호)이 접수되어 처리 중에 있습니다.

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1998년5월26일	충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 숙박 시설 1층 주차장 259.41㎡ 1층 여관 114.72㎡ 2층 여관 342.73㎡ 3층 여관 342.73㎡ 4층 여관 342.73㎡ 지하1층 기계실 64.12㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 17일 전산이기
2		충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438 [도로명주소] 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 숙박 시설 1층 주차장 259.41㎡ 1층 여관 114.72㎡ 2층 여관 342.73㎡ 3층 여관 342.73㎡ 4층 여관 342.73㎡ 지하1층 기계실 64.12㎡	도로명주소 2012년8월8일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1998년5월26일 제8647호		소유자 이범호 490726-***** 김포시 통진면 용정리 248-5
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



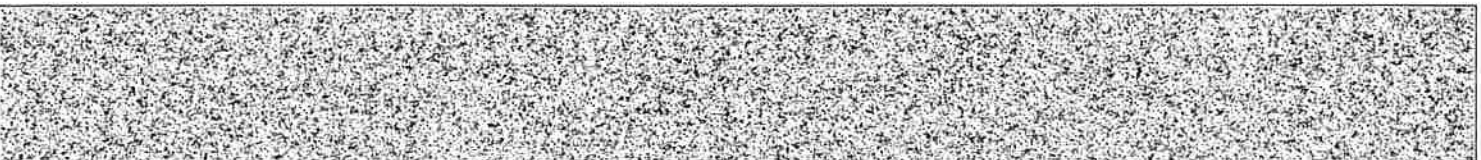
발행번호 16520216501194081010961300DKG0175946KRM15149F01112

발급확인번호 AANI-AYTR-5519

발행일 2024/08/30

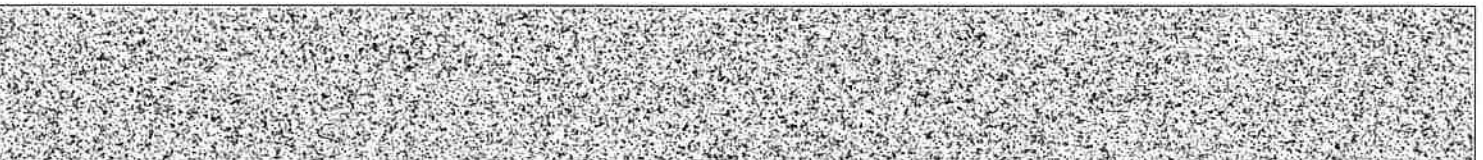
[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2002년 08월 17일 전산이기
2	소유권이전	2002년10월2일 제16076호	2002년9월2일 매매	소유자 임병익 470316-***** 김포시 통진면 용정리 34-2
3	가압류	2003년11월17일 제23930호	2003년11월14일 인천지방법원부 원장과의 가압류 결정(2003카단1 3631)	청구금액 금130,000,000원 채권자 양명화 610424-***** 인천 남구 도화동 883 6, 3층2 박귀예 480715-***** 고양시 덕양구 벽재동 174
4	3인가압류등기말소	2004년1월19일 제1573호	2004년1월12일 해제	
5	소유권이전	2006년10월19일 제20892호	2006년10월17일 매매	소유자 김수홍 571023-***** 고양시 일산동구 문봉동 207 6 매매목록 제2006-47호
5-1	5번등기명의인표시 변경	2006년12월7일 제24320호	2006년10월23일 전거	김수홍의 주소 태안군 근흥면 신진도리 438
5-2	5번등기명의인표시 변경		2008년6월16일 전거	김수홍의 주소 서울특별시 구로구 오류동 33-33 예성 라온팰리스 102-1802 2009년12월21일 부기
6	가압류	2007년4월10일 제6980호	2007년4월10일 태안지방법원사 산지원태안군법 원의 가압류 결정(2007카단7 0)	청구금액 금7,168,770원 채권자 박상근 440412-***** 서울 광진구 구의동 235 30 도성이파트 401호
7	소유권이전	2009년12월21일 제24239호	2009년11월15일 매매	소유자 지인복 541122-***** 서울특별시 서초구 반포동 739-16, -101 매매목록 제2009-1098호
8	6인가압류등기말소	2010년3월30일 제5486호	2010년3월26일 해제	
9	소유권이전	2013년1월16일 제915호	2013년1월15일 매매	소유자 박삼경 660320-***** 서울특별시 동대문구 외대역동로 36, 202동 1008호 (휘경동, 동양2차아파트)



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2013-39호
10	소유권이전	2014년9월4일 제19788호	2014년8월20일 매매	소유자 은진희 571213-***** 서울특별시 송파구 백제고분로48길 11-14, 에이동 301호(방이동, 화촌빌라) 매매목록 제2014-656호
11	압류	2015년10월5일 제22205호	2015년10월5일 압류(재무과 28 885)	권리자 태안군
12	11번압류등기말소	2015년10월14일 제22844호	2015년10월14일 압류해제	
13	소유권이전	2016년5월26일 제10090호	2016년5월4일 매매	소유자 남옥순 600115-***** 경기도 의정부시 기능로86번길 60-13(의정부동) 매매목록 제2016-478호
13-1	13번등기명의인표시 변경	2017년4월25일 제8423호	2016년7월5일 전거	남옥순의 주소 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17
14	소유권이전청구권가 등기	2016년5월26일 제10091호	2016년5월24일 매매예약	지등기권자 최복화 510225-***** 서울특별시 강동구 풍성로57길 24, 601호(성내동, 리딩타워)
15	14번가등기말소	2017년4월25일 제8424호	2017년4월25일 해제	
16	소유권이전청구권가 등기	2017년4월25일 제8426호	2017년4월24일 매매예약	지등기권자 지분 12분의 4 이계양 630623-***** 서울특별시 성동구 고산자로4길 34, 302동 2302호(응봉동, 응봉동리바크린동아아파트) 지분 12분의 2 임취숙 530405-***** 서울특별시 강북구 도봉로68길 26, 103동 703호(미아동, 미아현대아파트) 지분 12분의 6 최상안 740111-***** 서울특별시 관악구 시흥대로160길 25, 103호(신림동)



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
17	16번가등기말소	2018년6월8일 제12366호	2018년6월8일 해제	
18	가압류	2024년2월21일 제2871호	2024년2월21일 대전지방법원 서산지원 태안군법원의 가압류 결정(2024카단5 26)	청구금액 금15,305,540 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 첨단로 7 (신서동, 신용보증기금본점) (주식회사 신한은행)
19	가압류	2024년2월28일 제3275호	2024년2월28일 대전지방법원천 안지원아산시법 원의 가압류결정(202 4카단62)	청구금액 금23,165,257 원 채권자 충남신용보증재단 164822-0000162 충청남도 홍성군 홍북읍 청사로150번길 24. 4층 (동부재기지원부)

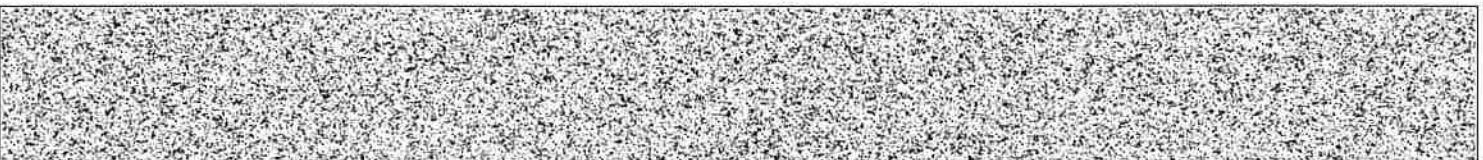
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	2001년10월12일 제14966호	2001년10월11일 설정계약	채권최고액 금780,000,000원 채무자 임병익 김포시 통진면 오정리 34-2 근저당권자 주식회사한빛은행 110111-0023393 서울 중구 회현동1가 203 (회정역지점) 공동담보 토지등기 438
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 17일 전산이기
1-1	1번등기명의인표사 변경	2006년12월7일 제24321호	2002년5월20일 상호변경	주식회사한빛은행의 성명(명칭) 주식회사우리은행
1-2	1번근저당권변경	2006년12월7일 제24322호	2006년12월7일 계약인수	채무자 김수홍 태안군 근흥면 신진도리 438
1-3	1번근저당권변경	2010년10월20일 제19470호	2010년10월20일 계약인수	채무자 저인복 서울특별시 서초구 반포동 739-16-101



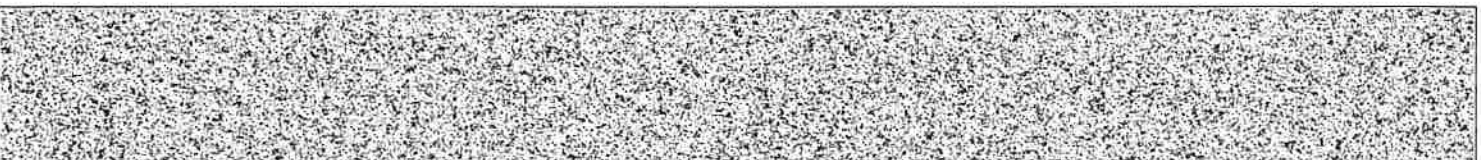
[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	근저당권설정	2008년6월13일 제11235호	2008년5월29일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 김수홍 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438 근저당권자 자안복 541122-***** 서울특별시 서초구 반포동 739 16, 101 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
3	2번근저당권설정등 기말소	2010년7월19일 제13199호	2009년12월21일 혼동	
4	근저당권설정	2014년3월24일 제5864호	2014년3월23일 설정계약	채권최고액 금45,000,000원 채무자 박삼경 서울특별시 동대문구 외대역동로 36, 202동 1008호 (취경동, 동양2차아파트) 근저당권자 윤여화 560926-***** 경기도 양평군 양평읍 양평시장길7번길 8 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
5	4번근저당권설정등 기말소	2014년9월4일 제19787호	2014년8월20일 해지	
6	근저당권설정	2017년4월25일 제8425호	2017년4월24일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 주식회사코스만 110111-5681162 강원도 원주시 백간공원길 12-3(단계동) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
7	근저당권설정	2018년6월8일 제12367호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 권옥재 430624-***** 경기도 연천군 전곡읍 은전로91번길 124, 301동 401호(늘푸른2차) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
8	(1)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 최상안 740111-***** 서울특별시 관악구 서흥대로160길 25-103호(신림동) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
8	(2)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 이계양 630623-***** 서울특별시 성동구 고산지로4길 34, 302동 2302호(응봉동,응봉동리바크린동아아파트) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
8	(3)근저당권설정	2018년6월8일 제12368호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 임취숙 530405-***** 서울특별시 강북구 도봉로68길 26, 103동 703호(마이동,마이현대아파트) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
9	6번근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25281호	2021년12월3일 해지	
10	7번근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25282호	2021년12월3일 해지	
11	8번(1)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25283호	2021년12월3일 해지	
12	8번(2)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25284호	2021년12월3일 해지	
13	8번(3)근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25285호	2021년12월3일 해지	
14	(1)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금304,800,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 전주가나안신용협동조합

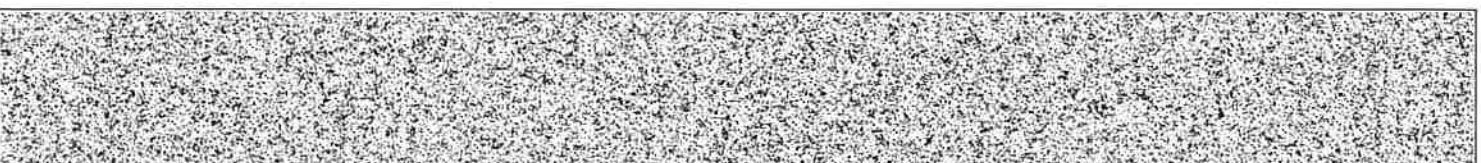


[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				210141-0000991 전라북도 전주시 덕진구 세병로 174-21, 105호(송천동2가) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
14	(2)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금288,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 송천신용협동조합 210141-0002624 전라북도 전주시 덕진구 붓내3길 38(송천동2가) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
14	(3)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금288,000,000원 채무자 남옥순 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17 근저당권자 전주행복신용협동조합 210141-0001246 전라북도 전주시 덕진구 쪽구름2길 4(동산동) 공동담보 토지 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438
15	1번근저당권설정등기말소	2021년12월3일 제25350호	2021년12월3일 해지	

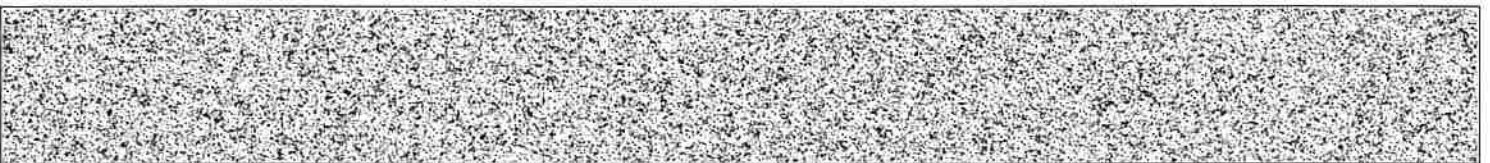
【 매 매 목 록 】

목록번호	2006-47			
거래가액	금900,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	5	2006년10월17일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	5	2006년10월17일	



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
			매매	
목록번호	2009-1098			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	7	2009년11월15일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	7	2009년11월15일 매매	
목록번호	2013-39			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	9	2013년1월15일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	9	2013년1월15일 매매	



[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

목록번호	2014-656			
거래가액	금950,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	10	2014년8월20일 매매	
2	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	10	2014년8월20일 매매	
목록번호	2016-478			
거래가액	금800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	13	2016년5월4일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438	11	2016년5월4일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

단, 현재 처리중인 신청사건의 결과에 따라 등기기록의 내용이 접수시로 소급해서 변경될 수 있습니다.
서기 2024년 8월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

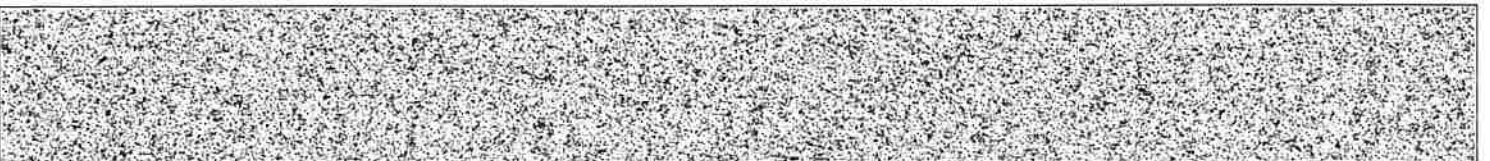
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 16520216501194081010961300DKG0175946KRM95149F01112

발급확인번호 AANI-AYTR-5519

발행일 2024/08/30

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1651-1996-117551

[건물] 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
남옥순 (소유자)	600115-*****	단독소유	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	13

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
18	가압류	2024년2월21일 제2871호	청구금액 금15,305,540 원 채권자 신용보증기금	남옥순
19	가압류	2024년2월28일 제3275호	청구금액 금23,165,257 원 채권자 충남신용보증재단	남옥순

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
14	(1)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금304,800,000원 근저당권자 전주가나안신용협동조합	남옥순
14	(2)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금288,000,000원 근저당권자 송천신용협동조합	남옥순
14	(3)근저당권설정	2021년12월3일 제25286호	채권최고액 금288,000,000원 근저당권자 전주행복신용협동조합	남옥순

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4482533028-10438-0000			도면번호	14	발급번호	202444825-00474-9601
토지소재	충청남도 태안군 근흥면 신진도리			장번호	4-1	처리시각	10시 07분 24초
지번	438	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

변동일자

성명 또는 명칭

등록번호

면적(㎡)

사유

1993년 12월 30일

충청남도

434

(08) 환지

충청남도

434

1994년 08월 09일

충청남도

434

(09) 축락등기

충청남도

434

1997년 07월 21일

경기도 성남시 분당구 수내동 55 파크타운 129-1601

434

(03) 소유권이전

이범호

490726-1*****

2001년 10월 12일

김포시 통진면 응정리 248-5

490726-1*****

(04) 주소변경

이범호

490726-1*****

1994. 10. 17. 설정

이범호

490726-1*****

등기수정

이범호

490726-1*****

182

이범호

490726-1*****

2018년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2019년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2020년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2021년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2022년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2023년 01월 01일

이범호

490726-1*****

2024년 01월 01일

이범호

490726-1*****

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 30일

충청남도 태안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 비로드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4482533028-10438-0000
토지소재	충청남도 태안군 근흥면 신진도리
지번	438

도면번호	14	발급번호	202444825-00474-9601
장번호	4-2	처리시각	10시 07분 24초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	일	성명 또는 명칭		
			2002년 10월 02일		김포시 통진면 응정리 34-2		
			(03) 소유권이전		임병익		470316-1*****
			2006년 10월 19일		고양시 일산동구 문봉동 207-6		
			(03) 소유권이전		김수홍		571023-1*****
			2006년 12월 07일		태안군 근흥면 신진도리 438		
			(04) 주소변경		김수홍		571023-1*****
			2009년 12월 21일		서울특별시 구로구 오류동 33-33 예성 리온벨리스 102-1802		
			(04) 주소변경		김수홍		571023-1*****
등기수정 년월일							
토지등기 (기준수확량등급)							
개별공시지가(종일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 30일

충청남도 태안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마이크로도
진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4482533028-10438-0000		
토지소재	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		
지번	438	축척	수치

도면번호	14	발급번호	202444825-00474-9601
장번호	4-3	처리시각	10시 07분 24초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호	
			2009년 12월 21일		서울특별시 서초구 반포동 739-16, -101		
		(03) 소유권이전	2013년 01월 16일		지인북	541122-2*****	
		(03) 소유권이전	2014년 09월 04일		서울특별시 송파구 백제고분로48길 11-14, 에이동 301호(방이동, 화촌빌라)	660320-2*****	
		(03) 소유권이전	2016년 05월 26일		경기도 의정부시 기노로86번길 60-13(의정부동)	571213-2*****	
		(03) 소유권이전			남옥순	600115-2*****	
등기수정 년월일							
토지등기 (기준수확량등기)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 30일

충청남도 태안군



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물ID	2120042790013515		고유번호	4482533028-1-04380000		명칭	호수/기구수/세대수		0호/071구/0세대	
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리			지번	438	도로명주소	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17			
*대지면적	연면적	677.3㎡	1,466.44㎡	*지역	충주시	*지구	*구역			
건축면적	용적률 산정용 연면적	376.9㎡	1,142.91㎡	주구조	철근콘크리트	주용도	주택시설	층수	지하: 1층, 지상: 4층	
*건폐율	*용적률	55.64%	168.74%	높이	13.4m	지붕	스리브	부속건축물		
*조정면적	*공개 공지·공간 면적		㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴거리		㎡		

건축물 현황				소유자 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주1	지1	철근콘크리트조	기계실	64.12	남옥순	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17		2017.4.25.
주1	1층	철근콘크리트조	주차장	259.41	600115-2*****			등기명의인표시변경
주1	1층	철근콘크리트조	여관	114.72				
주1	2층	철근콘크리트조	여관	342.73		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 30일

태안군수



담당자: 민원봉사과
전 화: 041-670-2107

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규정 (별지 제1호서식)

대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		명칭	호수/가구수/세대수	
지번	지번 관련 주소 438	도로명주소 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	도로명주소 관련 주소	0호/07가구/0세대	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	
건축주	이범호	490726-1*****								1997. 9. 11.
설계자	주식회사선광건축(김용철)	제2898호	지주식	대 218.5㎡	19대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	1997. 9. 19.
공사감리자	주식회사선광건축(김용철)	제2898호*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	1998. 5. 4.
공사시공자 (현장관리인)	모령건설주식회사	제507호*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	1998. 5. 4.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위 G.L. m	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초	미해당	종류 점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	1998. 5. 6	변동내용 및 원인 도시58551-778(98.5.4)호 신규작성 - 이하여백 -	변동일	변동내용 및 원인	- 이하여백 -

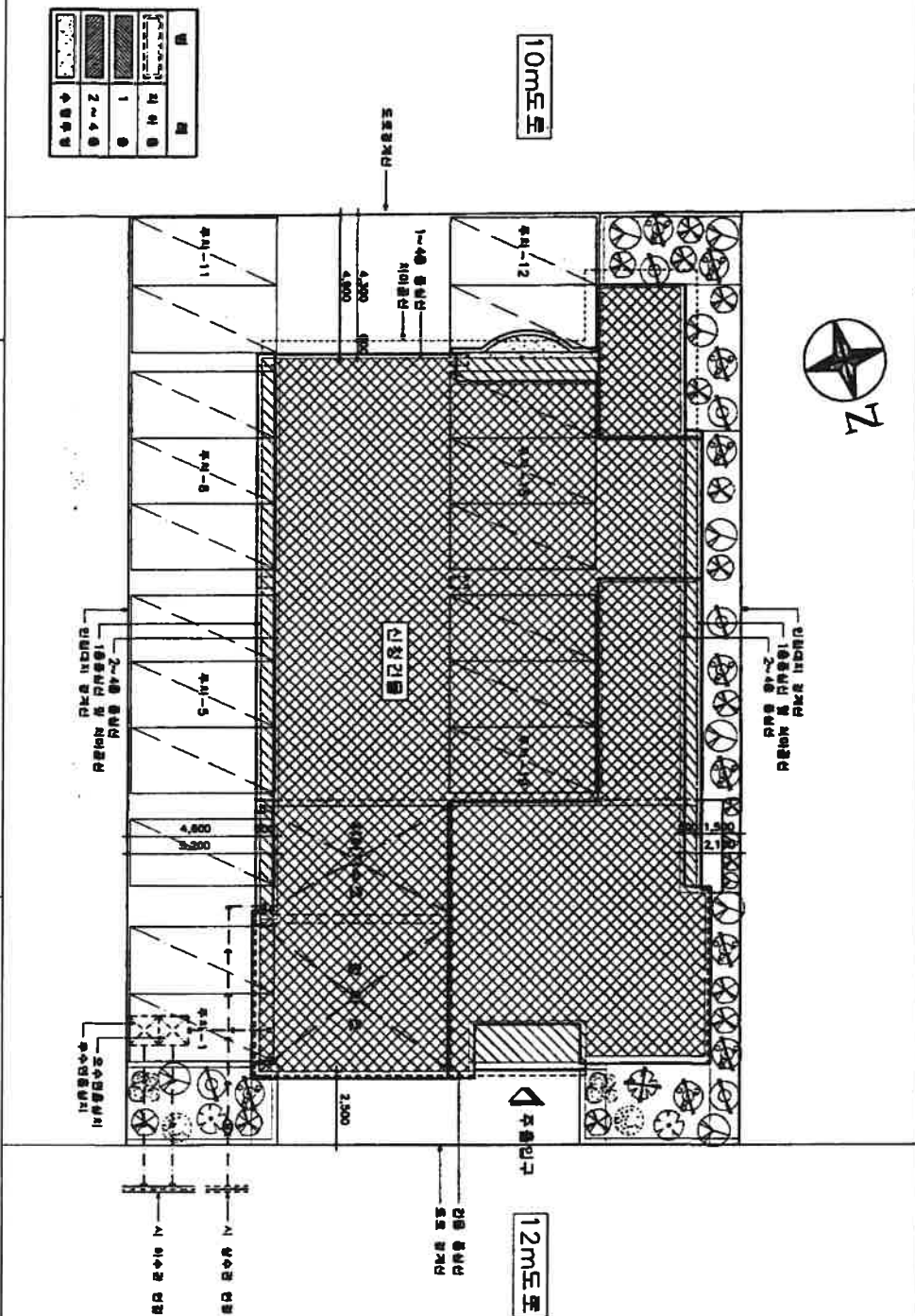
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

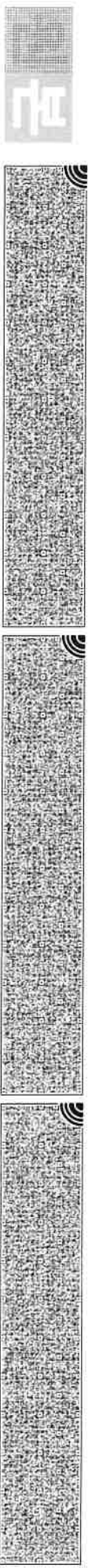
건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		지번	438	도로명주소	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17



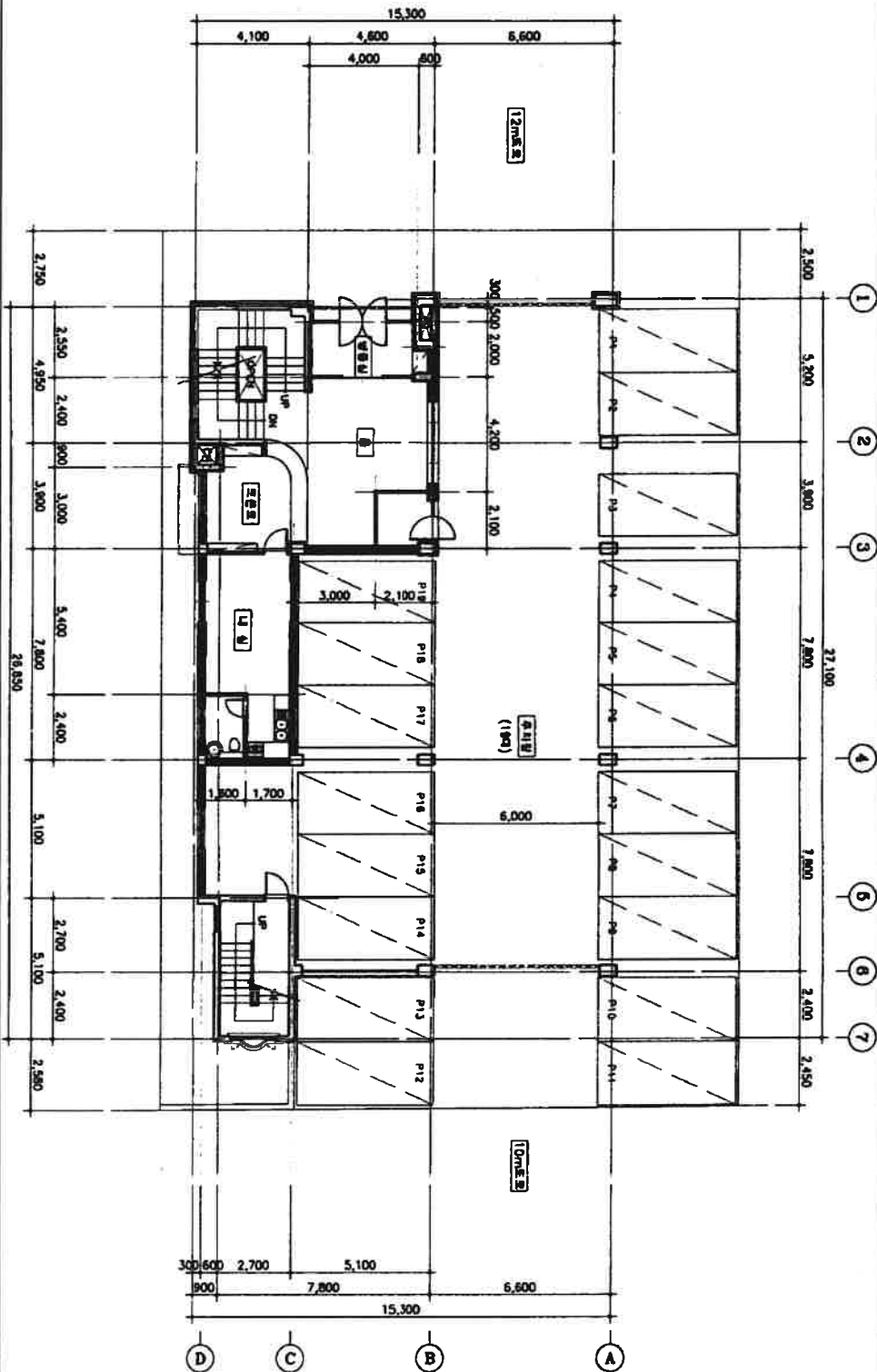
도면의 종류	배치도	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 김영철 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

(1쪽 중제1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		지번	438	도로명주소
					충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17



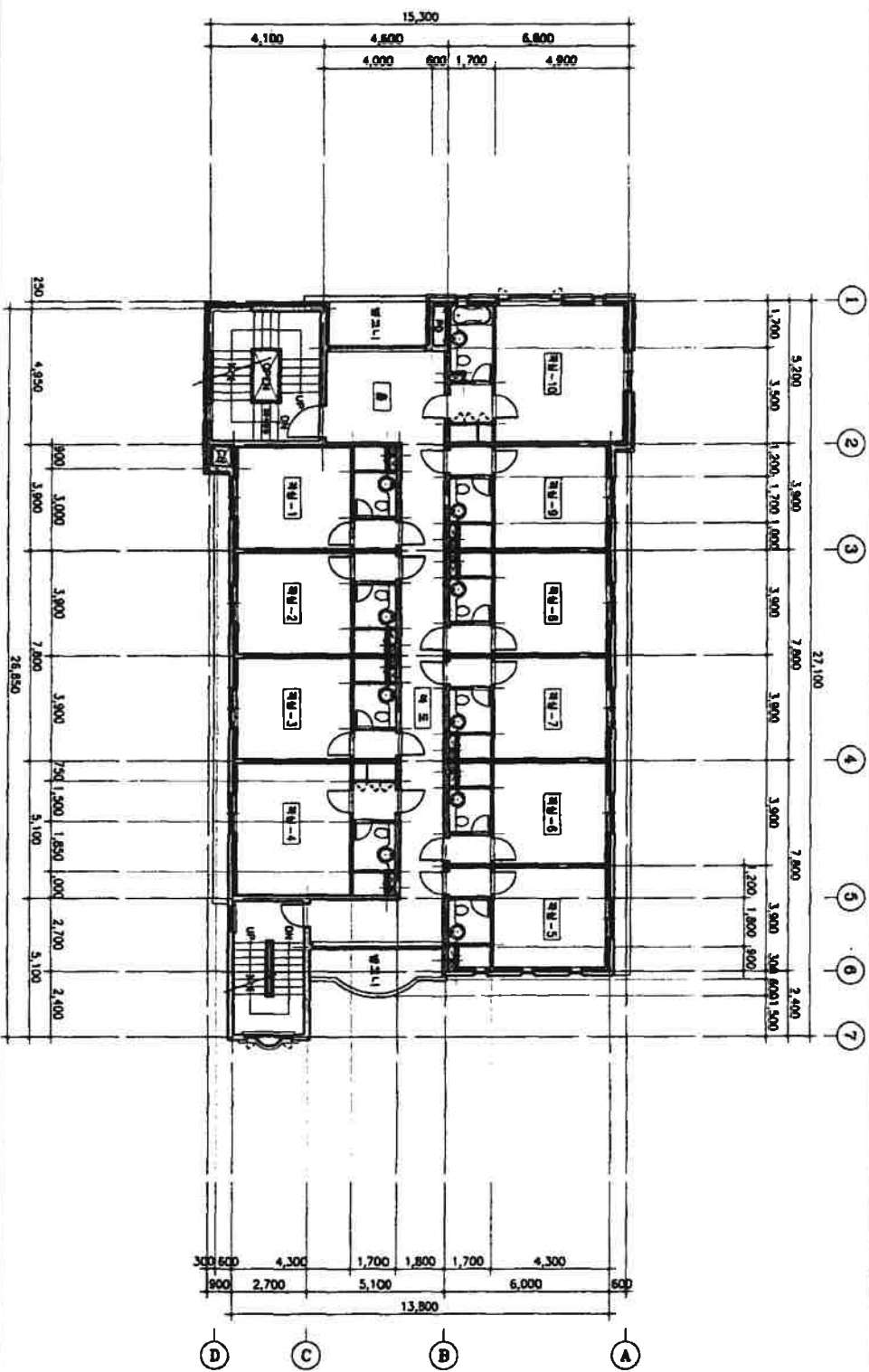
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 250	도면 작성자
(주)선광건축사사무소 김응철 (서명 또는 인)				



건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리	지번	438	도로명주소	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17
					0호/0가구/0세대



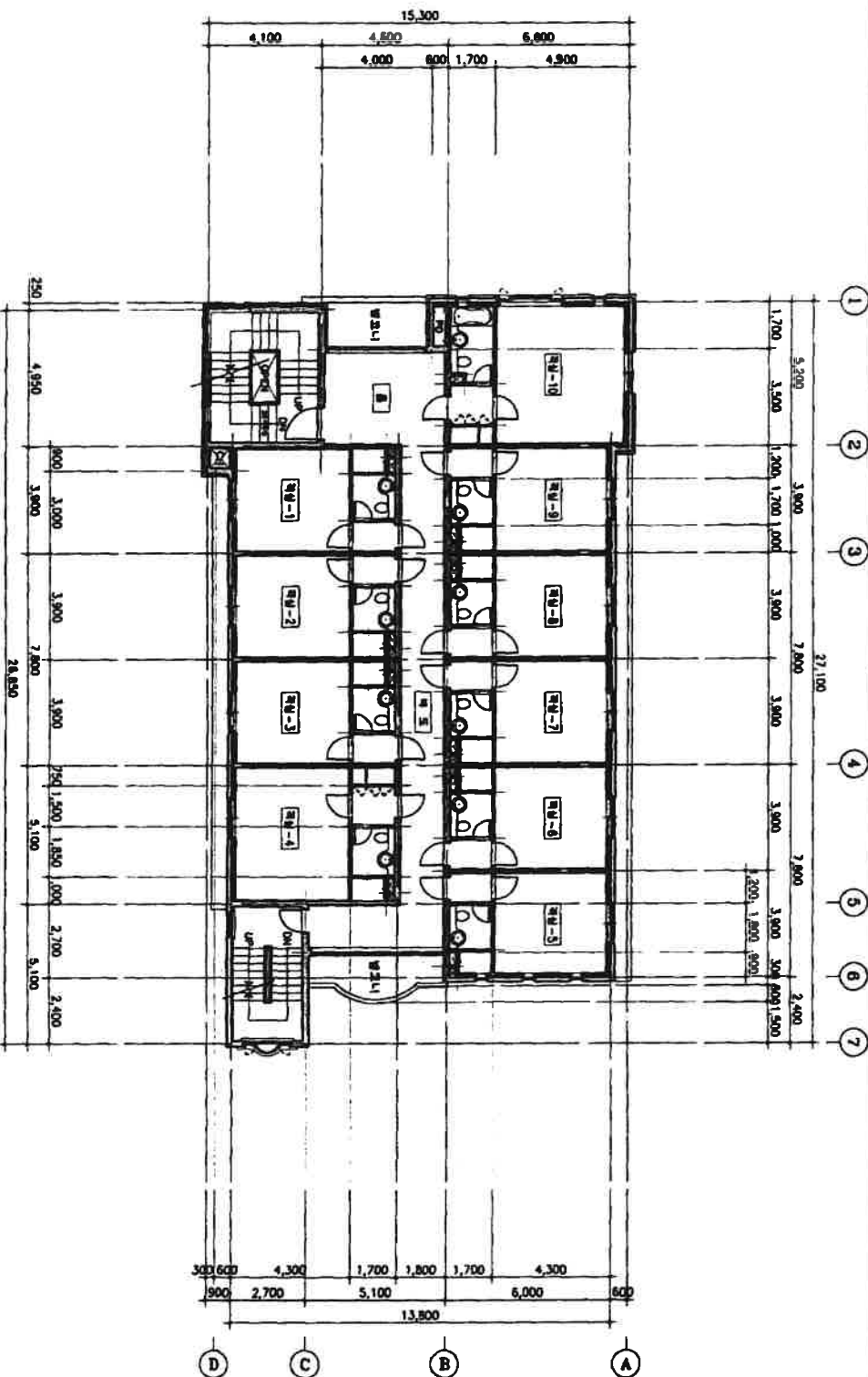
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 김영철 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



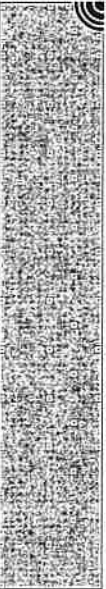
건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수/기구수/세대수
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리	지번	438	도로명주소	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17
					0호/071구/0세대



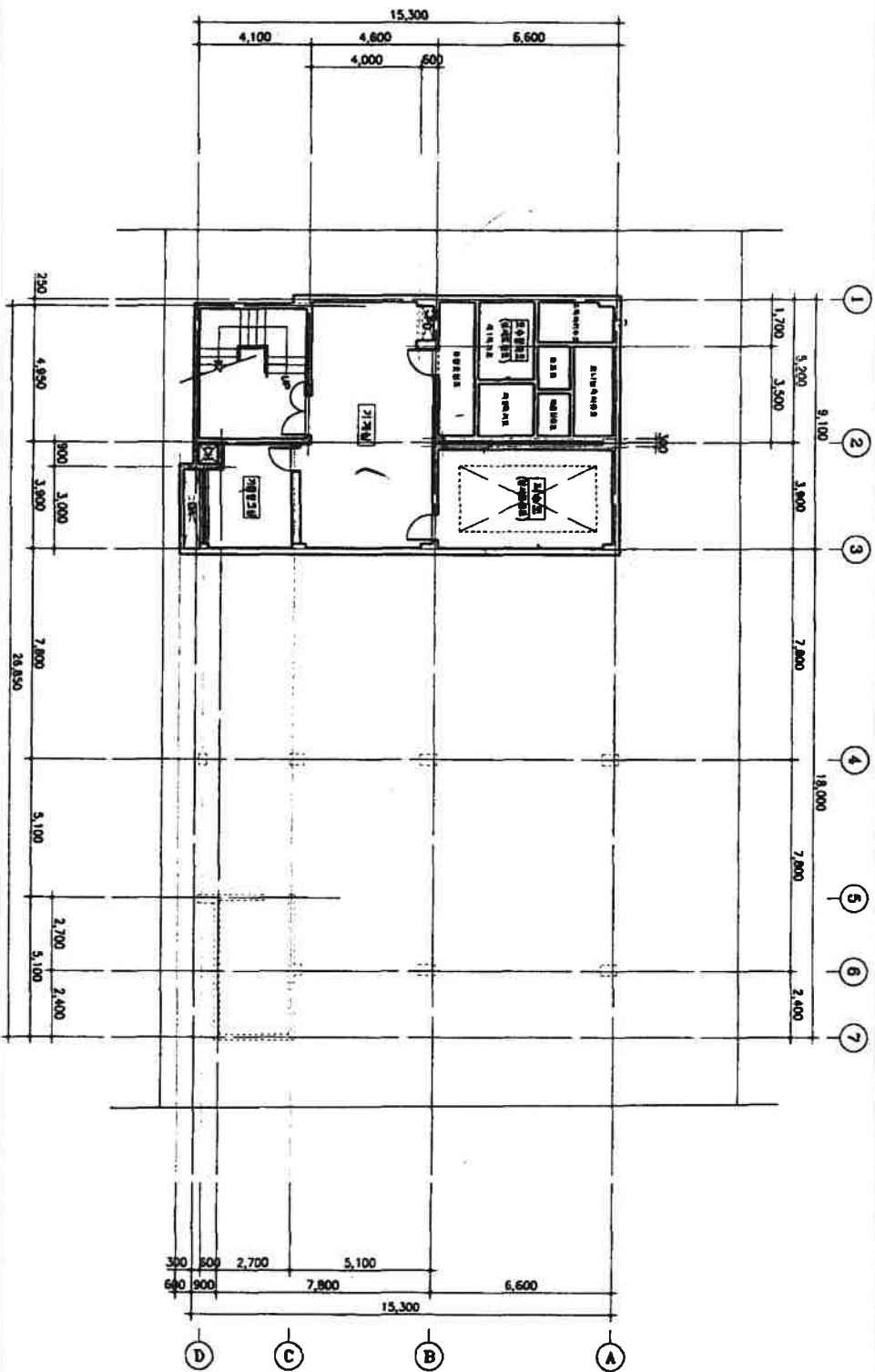
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 김영철 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



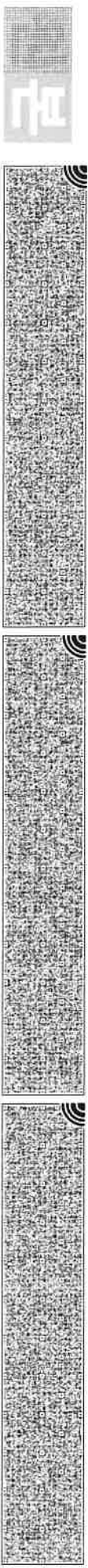
건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수기구수/세대수
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		지번	438	도로명주소
					충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17
					0호/0기/0세대



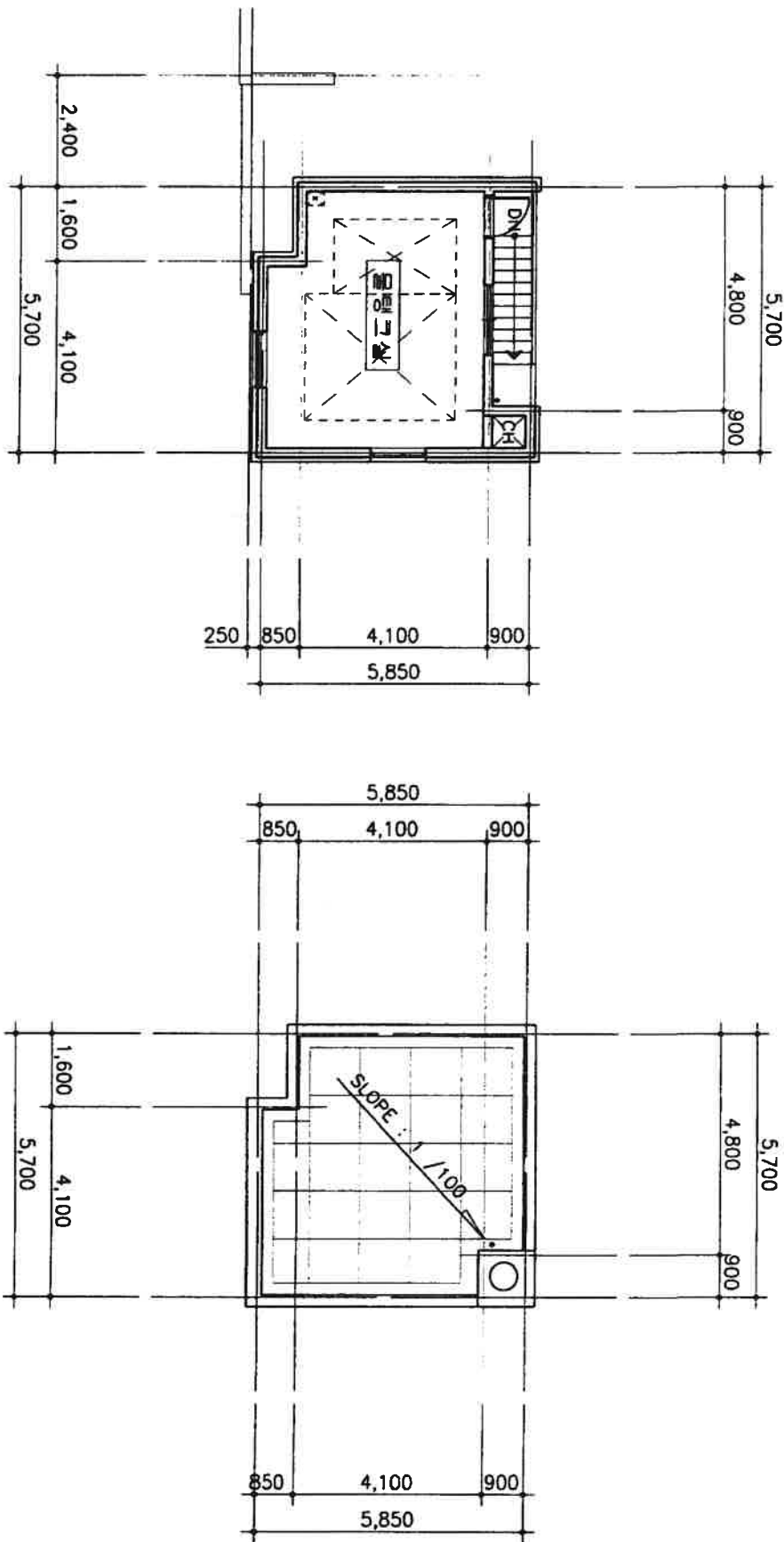
도면의 종류	평면도(지1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 김용철 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------------------



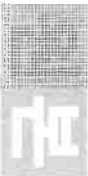
건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120042790013515	고유번호	4482533028-1-04380000	명칭	호수기구수/세대수	0호/0기구/0세대
대지위치	충청남도 태안군 근흥면 신진도리		지번	438	충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17	



도면의 종류	평면도(옥탑층, 옥탑기둥층)	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)선광건축사사무소 김응철 (서명 또는 인)
--------	-----------------	----	---------	--------	---------------------------

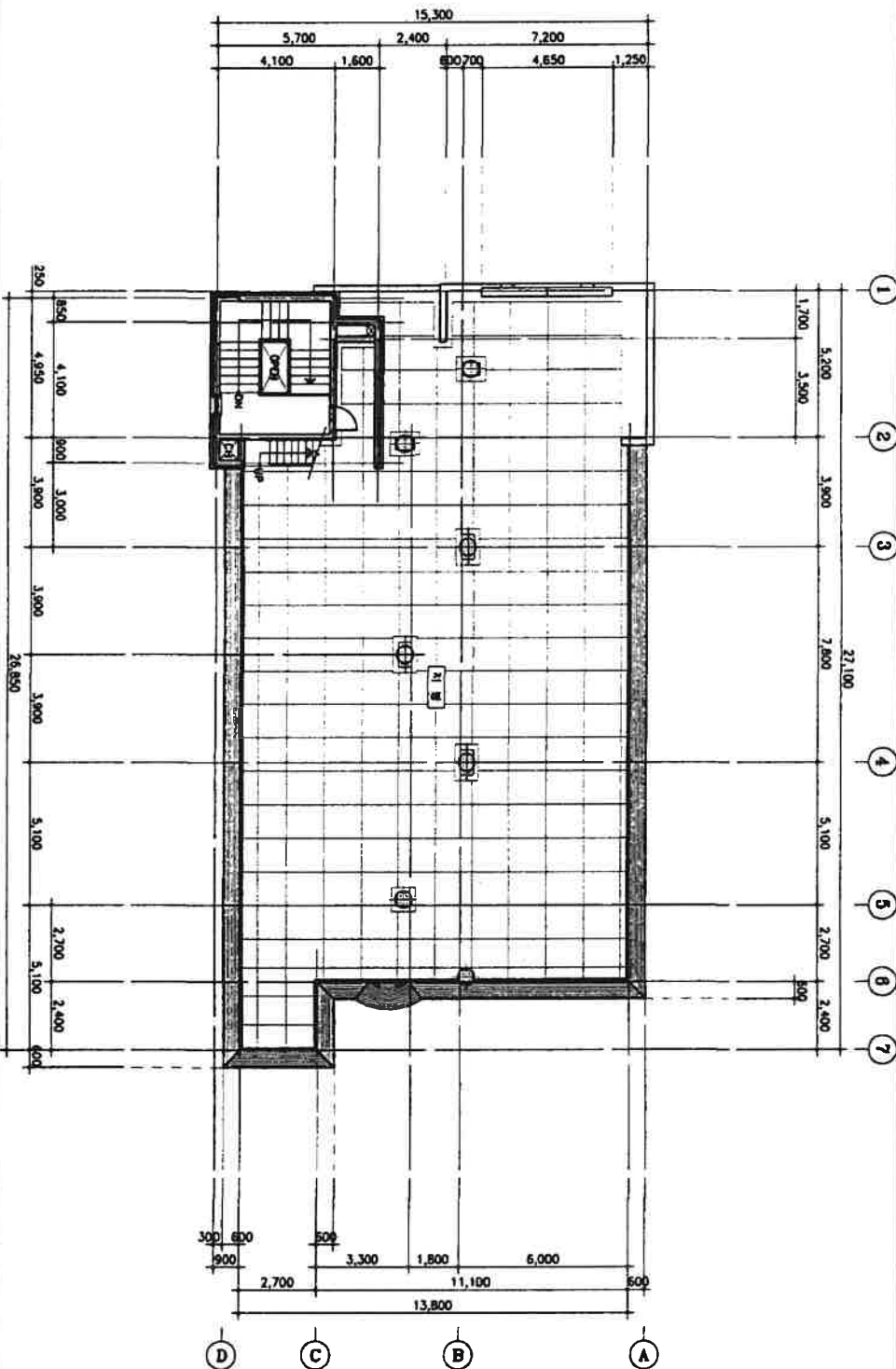


건축물현황도

(1쪽 중제1쪽)

건물ID 2120042790013515 고유번호 4482533028-1-04380000 명칭 호수/가구수/세대수 0호/0기/0세대

대지위치 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 지번 438 도로명주소 충청남도 태안군 근흥면 신진대교길 75-17



도면의 종류 평면도(기층층) 축척 1 : 250 도면 작성자 (주)선광건축사사무소 김용철 (서명 또는 인)





(주) 중앙감정평가법인

수 신 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
참 조 경매1계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.30일자 귀 제 『 2024타경3362 』로 의뢰하신 『 남옥순 소유물건(2024타경3362) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
2) 청구서 1부 끝.

총 남 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 박영무

시행 중앙 182024-0830-002 (2024.09.12)

우31198 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3, 505호(청당동 506, 랜드마크원)

TEL. 041-903-9190 FAX. 041-903-9195 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 041-903-9190, FAX: 041-903-9195)

문서번호 : 중앙 182024-0830-002

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.30 자 귀 제

2024타경3362

호로

의뢰하신

충청남도 태안군 근흥면 신진도리 438

에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고	
평가수수료	1,109,362	$(1,302,129,280 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 1,109,362$	
실 비	여비교통비		310,400
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	공부발급비		3,000
	기타실비		10,000
	특별용역비		—
소 계	333,400		
공 급 가 액	1,442,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	144,200		
합 계	1,586,200		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	1,586,200		

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『사업자등록번호 : 787-85-02397』

천안농협 355-0080-3546-33 (주)중앙감정평가법인 충남지사

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0830002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

충 남 지 사 장

