

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	양일권 소유물건 2024타경60150
의뢰인	대전지방법원 서산지원 경매2계
감정평가서번호	A241122-0681

## AYR감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
안유라

*안유라*



감정평가액	일십칠억육천팔백사십사만사천사백육십원정 (₩1,768,444,460.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	양일권 (2024타경60150)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.04	2024.12.04	2024.12.05	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	371	토지	371	2,080,000	771,680,000
	건물	741.76	건물	741.76	-	917,264,460
	제시외건물	(82.8475)	제시외건물	82.8475	-	79,500,000
합계						₩1,768,444,460
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 안주연		<i>안주연</i>			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 충청남도 당진시 소재 "한마음공원" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치" 를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 감정평가조건

- 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.04임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

- 감정평가에 관한 규칙 제10조에 의거 2024.12.04 이며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 감정평가방법

- 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기 타

- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등을 근거로 하였으며, 정확한 위치확인 등은 지적측량이 필요할 것으로 판단됨.

- 본건 기호 1 건물 외부에 제시외건물이 소재하며, 후첨 "지적 및 건물개황도"와 "사진용지"에 기재하였음. 제시외 건물의 면적 등은 외부 관찰 및 공부 등에 의거하여 개략산정하였으며, 구조, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 평가하였으니, 입찰 및 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거 및 결정

### 1. 대상부동산 개요

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		지목	이용상황	용도지역	형상 및 지세	도로접면	개별지가(원/m <sup>2</sup> )
		공부	사정						
2	읍내동 1507	371.00	371.00	대	주상용	2종일주	가장형 평지	소로각지	1,232,000

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가격 산정

#### 1) 비교표준지의 선정

[ 공시기준일 : 2024.01.01 ]

기호	구분	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
2	A	읍내동 1563	201.20	대	단독주택	2종일주	소로한면	정방형 평지	1,082,000

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 2) 시점수정

충청남도 당진시 주거지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.10.31	0.692	2024년 10월 누계
2024.10.01~2024.10.31	0.052	2024년 10월분
누계	0.749	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.04) (주거)
2024.01.01~2024.12.04	(1.00749)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.692 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.052 $(1 + 0.00692) * (1 + 0.00052 * 34/31)$ = 1.00749

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 가격시점 현재 미고시되어 10월분을 연장 추정하여 적용함.

#### 3) 지역요인 비교

##### (1) 지역요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태 등
환경조건	기상조건, 자연환경, 획지의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

## 4) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등
행정적조건	행정사유이 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교(대상 / 표준지)

일련 번호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
2	A	1.05	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.124
		대상지는 표준지 대비 가로조건(가로의 계통 등), 획지조건(각지 등) 면에서 우세함.						

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등의 관련법령과 대법원 관련판례(99두7968, 97누17711, 98.07.10 선고 98두 6067, 93.09.10 선고 92누 16300 등) 등에 근거하여 평가대상 인근 유사토지의 정상적인 지가수준은 공시지가 수준과 상당한 괴리가 있어 적절한 평가액 산정을 위하여 그 밖의 요인을 보정할 필요가 있으며, 인근의 적정 거래가능가격수준 및 아래와 같은 유사토지의 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

### (2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	읍내동 1***	대	주상용	2종일주	2022.05.09	실거래	1,850,447	-
나	읍내동 1***외	대	주상용	2종일주	2024.06.28	실거래	1,874,854	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 인근지역 평가전례

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	기준시점	목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1>	읍내동 1***	대	다세대	2종일주	2024.04.16	기타 담보	2,090,000	-
2>	읍내동 1***	대	주상용	2종일주	2024.06.11	담보	2,100,000	-
3>	읍내동 1***	대	주상나 지	2종일주	2024.06.10	법원 경매	2,350,000	-

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

## (4) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	지 가 수 준
본건 인근 주거지역 내 대지	2,000,000 원/m <sup>2</sup> 내외로 조사됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 표준지공시지가 가격격차율 검토

### <표준지 A 기준>

#### (가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 위치적으로 비교가능성이 크며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표한다고 판단되는 평가전례 "1>"를 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

구분	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1>	읍내동 1***	대	2종일주/ 다세대	소로 각지	가장형 평지	기타 담보	2024.04.16	2,090,000	A

#### (나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1>	2,090,000	1.00	1.00544	1.000	0.884	1,857,611

사정보정 : 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.  
 시점수정 : 2024.04.16 ~ 2024.12.04 충청남도 당진시 주거지역 지가변동을 적용  
 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.  
 개별요인 :

	표준지	사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(표준지/사례)	A	1>	0.95	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.884

표준지와 사례 대비 가로조건(가로의 계통 등) 및 획지조건(각지 등) 면에서 열세함.

#### (다) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
1,082,000	1.00749	1,090,104

#### (라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (= ①/②)
A	1>	1,857,611	1,090,104	1.704

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 증액 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.70

## 6) 토지 감정평가가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,082,000	1.00749	1.00	1.124	1.70	2,082,971	<b>2,080,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

### 1) 거래사례의 선정

구분	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
나	읍내동 1***외	대	주상용	2종일주	실거래	1,874,854	2024.06.28

### 2) 사정보정

별도의 사정 개입은 포착되지 않음.(1.00)

### 3) 시점수정(지가변동률 및 지가동향)

충청남도 당진시 주거지역

( 사례 나 )

기 간	2024.06.28 ~ 2024.12.04
지가변동률	1.00453 충청남도 당진시 (24.06.28~24.12.04) (주거) $(1 + 0.00025 * 3/30) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00052 * 34/31)$ = 1.00453

### 4) 지역요인

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

### 5) 개별요인

대상 물건	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
2	나	0.97	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.067
대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 면에서 열세하나, 환경조건(인근환경 등) 면에서 우세함.								

### 6) 거래사례비교법에 의한 감정평가액

일련 번호	거래사례 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
2	1,874,854	1.00	1.00453	1.000	1.067	2,009,531	2,010,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시산가격의 조정 및 토지가격의 결정

아래와 같이 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가격과 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상호 합리성이 인정된다고 보이는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 따라 본건 토지가격은 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가 (원/㎡)	시산가격 (원)	단가 (원/㎡)	시산가격 (원)
기호 2	371.0	2,080,000	771,680,000	2,010,000	745,710,000
토지감정평가가액 합계 (원)			771,680,000		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거 및 결정

### 1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 대상건물 개요

기호	건물 소재지	용도 (이용상황)	구조	층수	면적(m <sup>2</sup> )		내용 년수	사용승인 일자
					공부	사정		
1	읍내동 1507	일반음식점	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1	164.99	164.99	50	2015.12.10
1	읍내동 1507	다가구주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2~4	576.77	576.77	50	2015.12.10

### 3. 재조달원가의 산정

#### 1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50(45~55)

※ 출처 : 한국부동산원, 2023년 건물신축단가표

#### 2) 부대설비 보정단가

기호	용도	설비내역	보정단가(원/m <sup>2</sup> )
1	다가구주택	급수급탕오배수 위생기구	56,600~74,000 23,100~28,900

※ 출처 : 한국부동산원, 2023년 부대설비보정단가

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 공사의 진행정도 및 평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층수	구조	사정면적 (㎡)	이용상황	재조달원가(원/㎡)
1	1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	164.99	일반음식점	1,200,000
1	2~4	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	576.77	다가구주택	1,550,000

### 4. 감가수정

기호	층수	구조	사정면적 (㎡)	내용 년수	잔존내용년수		잔가율
					경과	관찰	
1	1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	164.99	50	8	0	0.840
1	2~4	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	576.77	50	8	0	0.840

### 5. 건물가액 산정

#### 1) 적용단가의 결정

기호	층수	사정면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1	164.99	1,200,000	0.840	1,008,000	1,008,000
1	2~4	576.77	1,550,000	0.840	1,302,000	1,302,000

#### 2) 건물가액

기호	층수	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	1	164.99	1,008,000	166,309,920
1	2~4	576.77	1,302,000	750,954,540
합계(원)				917,264,460

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 기타 제시 외 건물 가액 산정

제시 외 건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 외부 관찰 및 기타 평가자료에 의해 개략 산정하였음.

기호	용도	구조	사정 면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	제시외 건물가액(원)	비고
ㄱ	다락	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	74.8475	-	78,000,000	기호1건물 외부 소재 관찰감가
ㄴ	창고 등	파이프 비닐조	6.00	-	700,000	기호2토지 지상 소재 관찰감가
ㄷ	창고 등	샌드위치 판넬조	2.00	-	800,000	기호2토지 지상 소재 관찰감가

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구 분	기호	면적(㎡) 및 수량		적용단가 (원/㎡)	평 가 액 (원)	비 고
		공 부	사 정			
토지	2	371.0	371.0	2,080,000	771,680,000	-
소 계 (원)					771,680,000	-
건물	1	164.99	164.99	1,008,000	166,309,920	-
	1	576.77	576.77	1,302,000	750,954,540	-
소 계 (원)					917,264,460	-
토지건물 소계 (원)					1,688,944,460	-
제시 외 건물	㉠	(74.8475)	74.8475	-	78,000,000	기호1건물 외부 소재 관찰감가
	㉡	(6)	6.00	-	700,000	기호2토지 지상 소재 관찰감가
	㉢	(2)	2.00	-	800,000	기호2토지 지상 소재 관찰감가
제시외건물 소계 (원)					79,500,000	-
평 가 총 액 (원)					1,768,444,460	

### 2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정 평가액으로 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 당진시 읍내동	1507 위 지상	단독주택 (다가구 주택) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕	1층	147.69	164.99	1,008,000	166,309,920	1,200,000 x42/50
					1층	17.3				
					2층	208.47	576.77	1,302,000	750,954,540	
					3층	192.12				
					4층	176.18				
2	"	1507	대	제2종 일반주거지역	371	371	2,080,000	771,680,000		
<b>소 계</b>								<b>₩1,688,944,460</b>		
㉠	(제시외건물) 충청남도 당진시 읍내동	1507 위 지상	다락	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕	(74.8475)	74.8475	-	78,000,000	기호1건물 외부소재 관찰감가	
㉡	"	1507 위 지상	창고 등	파이프 비닐조	(6.0)	6	-	700,000	기호2토지 지상소재 관찰감가	
㉢	"	1507 위 지상	창고 등	샌드위치판넬조	(2.0)	2	-	800,000	기호2토지 지상소재 관찰감가	
<b>소 계</b>								<b>₩79,500,000</b>		
<b>합 계</b>								<b>₩1,768,444,460.-</b>		
				이	하	여	백			

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 당진시 소재 "한마음공원" 북동측에 소재하는 부동산으로서, 주변은 상가주택, 공원, 아파트단지 등이 소재하는 주거 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 무난시됨.

## (2) 교통상황

인근으로 간선도로 및 버스정류장 다수가 소재하는 바, 대중교통 및 도로교통 이용상황은 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

가장형 평지로서, 현황 "주상용 건부지"로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측 및 남서측으로 왕복2차선 포장도로가 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

지상으로 제시외건물이 소재하며, 자세한 사항은 후첨 "사진용지" 등을 참고하시기 바람.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호1건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 단독주택(다가구주택) 및 제2종근린생활시설로서,  
(사용승인일자: 2015. 12. 10)

외벽: 타일붙임 마감 및 대리석붙임 마감 등,  
내부: 인테리어 마감 등,  
창호: 샷시창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

현황 "다가구주택 및 근린생활시설(상호명:뿔뿔밥, 일부 공실)"로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 옥외주차장, 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비 및 일부 LPG가스 별도설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

기호1건물 외부로 제시외건물이 소재하며, 자세한사항은 "사진용지" 등을 참고하시기 바람.

## (5) 공부와의 차이

-.

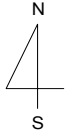
# 건물감정평가요항표

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

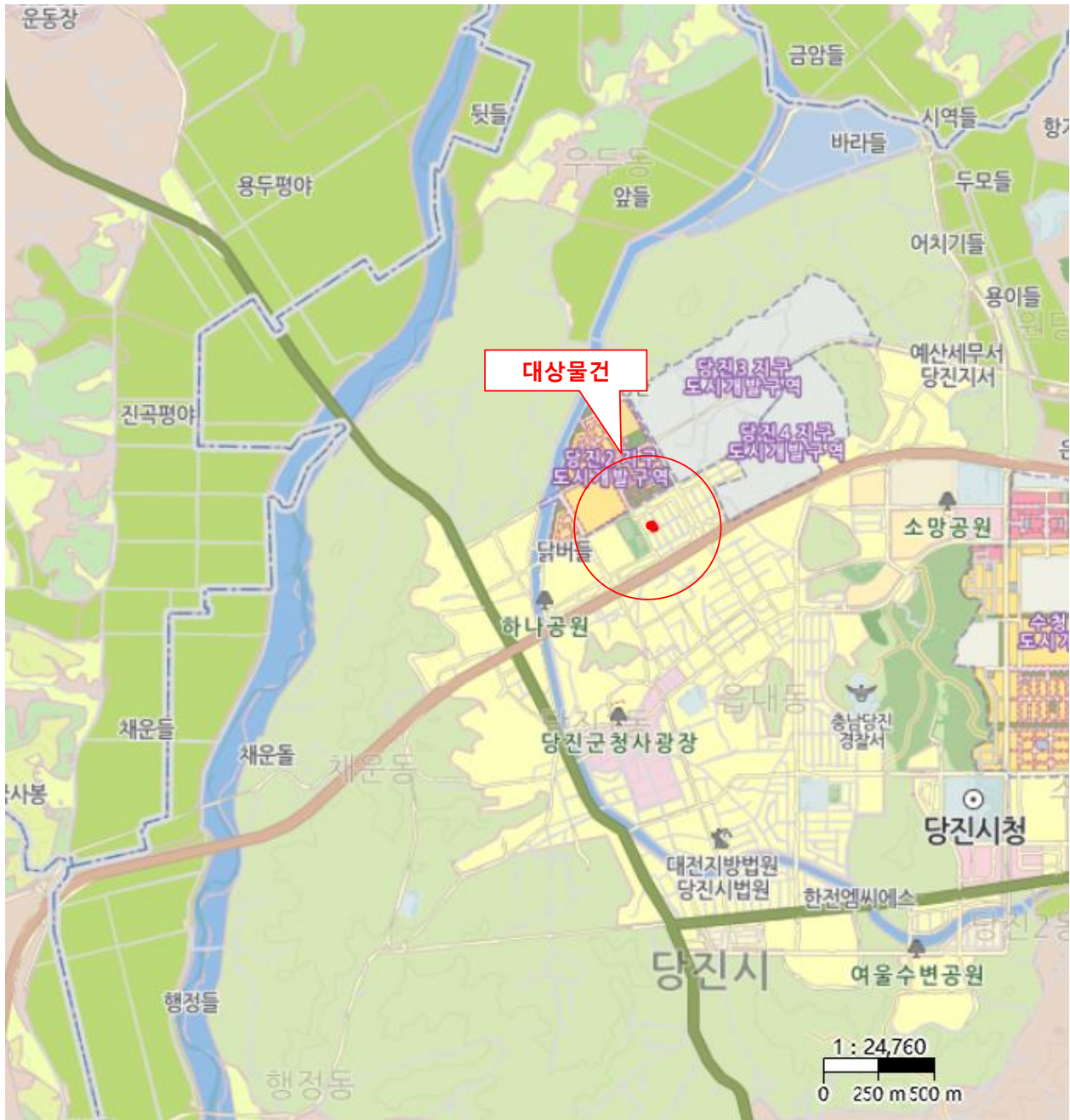
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

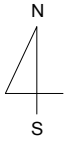
# 광역위치도



소재지	충청남도 당진시 읍내동 1507
-----	-------------------



# 상 세 위 치 도



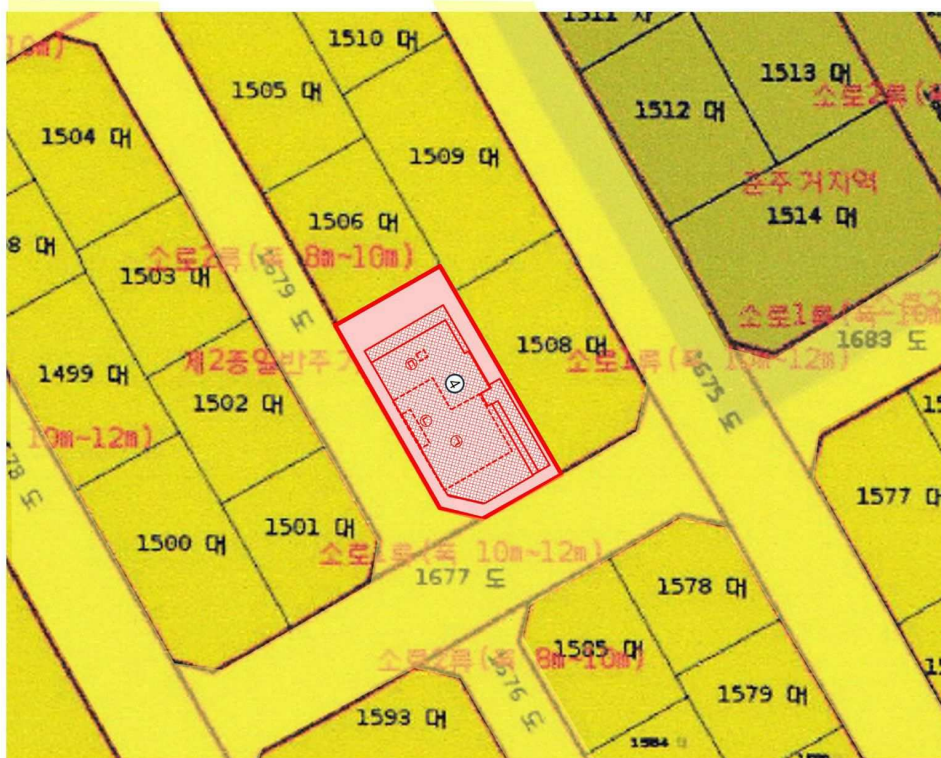
소재지 충청남도 당진시 읍내동 1507



# 지 적 개 황 도

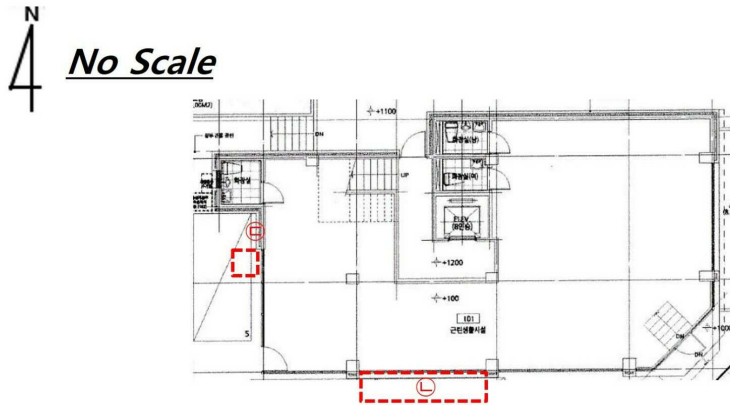


충청남도 당진시 읍내동 1507

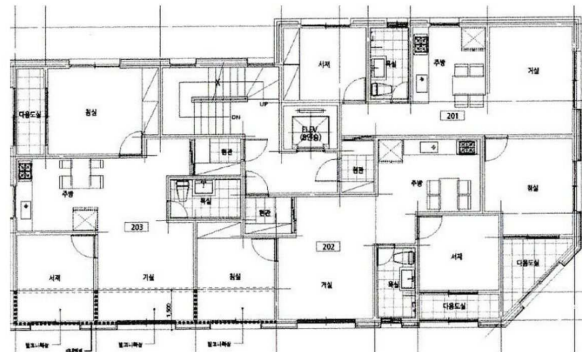


범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시의 건물

# 건물개황도



1층



2층

[건물면적 산출근거]

기호1건물 [공부상면적: 741.76 m<sup>2</sup>]

[부합물 및 종물]

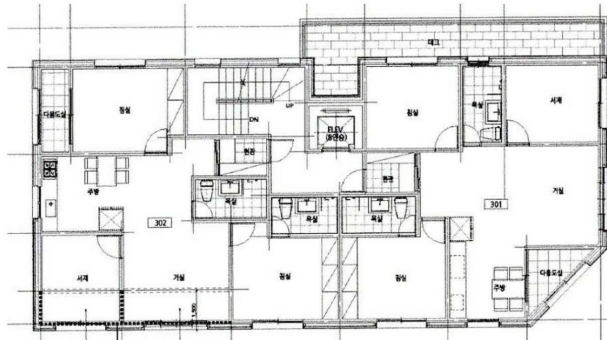
(제시외건물)

- ㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (다락)  
10.75x4.75+6.7x3.55 ≒ 74.8475m<sup>2</sup>
- ㉡ 파이프 비닐조 (창고 등) 1.5x4.0 ≒ 6.0m<sup>2</sup>
- ㉢ 샌드위치판넬조 (창고 등) 1.0x2.0 ≒ 2.0m<sup>2</sup>

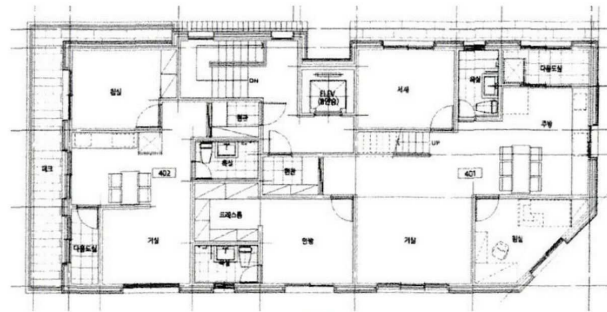
범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

# 건물개황도

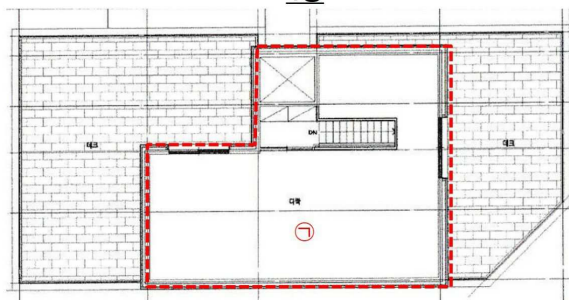
N  
4  
*No Scale*



3층



4층



(제시외건물)

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 (다락)  
 $10.75 \times 4.75 + 6.7 \times 3.55 \approx 74.8475 \text{m}^2$

범례		평가대상 토지		현황 도로		평가건물 3층 이상
		지적경계선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 후면

# 사 진 용 지



본건 전경

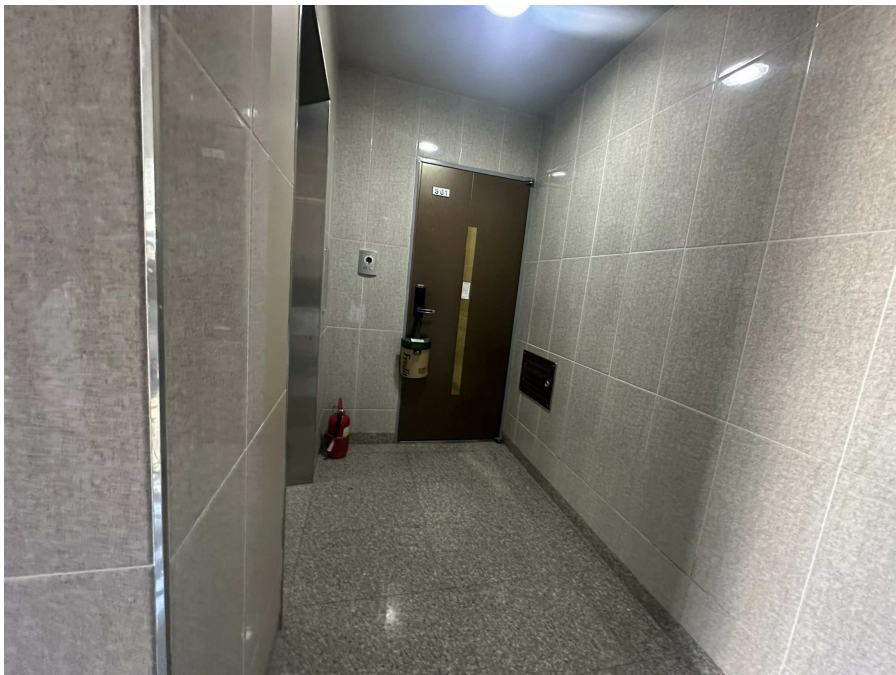


1층 출입구

# 사 진 용 지

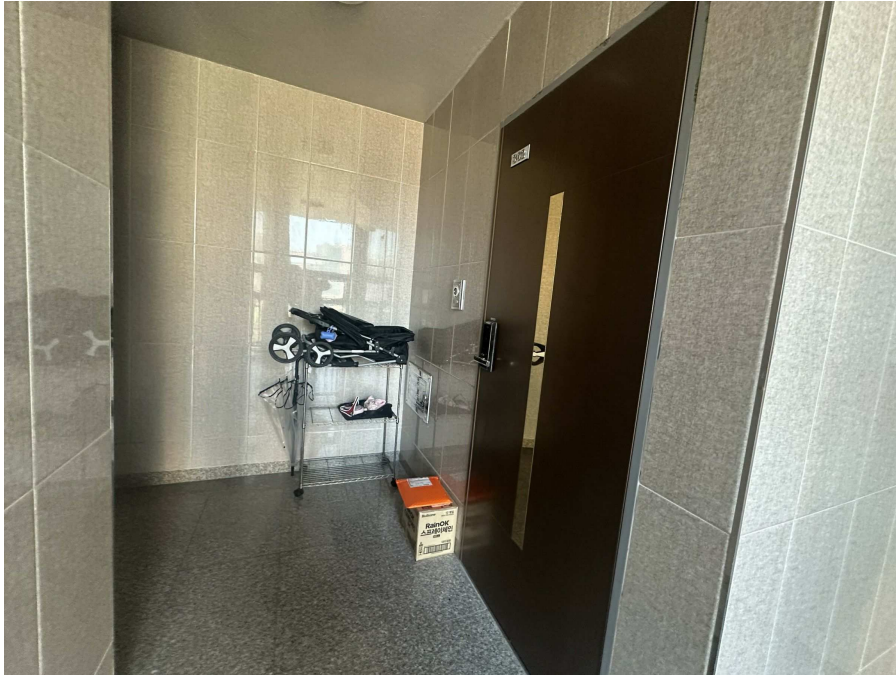


2층 내부사진

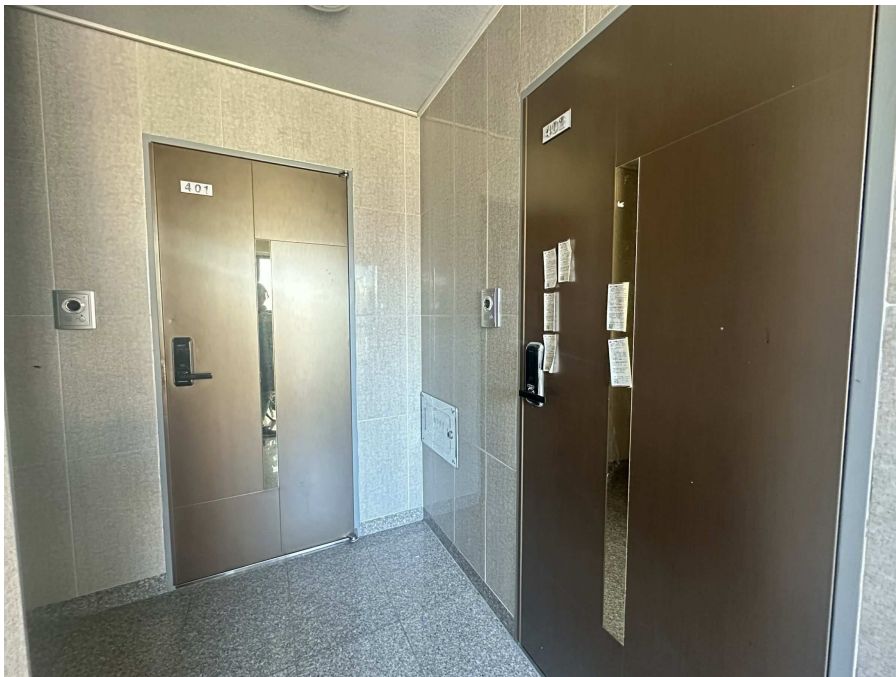


3층 내부사진

# 사 진 용 지



3층 내부사진



4층 내부사진

# 사 진 용 지



승강기설비



옥외주차장

# 사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

# 사진용지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경