

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 흥강숙 외 1명 소유물건
(2024타경53015)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

감정평가서번호: TA2-2404-3006

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

(주)감정평가법인 태인 대전충남지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김혜원

김혜원



(주)감정평가법인 태인 대전충남지사 지사장 차진영

(서명또는인)



감정평가액 **일십팔억오백사십삼만칠천이십원정(₩1,805,437,020.-)**

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍강숙 외 1명 (2024타경53015)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.04.30	2024.04.18 ~ 2024.04.30	2024.04.30

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,329	토지	1,329	-	497,820,000
건물		909.81	건물	909.81	-	1,295,840,700
제시외건물		(15.66)	제시외건물	15.66	-	11,776,320
합계						₩1,805,437,020

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
차진영

차진영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서산시 부석면 취평리 소재 "부석면행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 4월 30일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 4월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 「원가법」을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

가. 본건 건물 기호(2)는 사용승인을 득하지 못한 건물로서 건축신고 도면 및 건축개요 등을 참고하여 감가수정시 관찰감가를 병용하여 감정평가하였으며, 현장 조사 당시 폐문 부재로 인해 내부 확인을 하지 못하였으므로 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호(3)은 지목 전으로, 현황 기호(1)의 부속토지로 사용중이나 설계도면상 도로로 표시되어 있어 도로로 감정평가하였으니 경매진행시 유의하시기 바람. (후첨 “배치도” 참고)

II. 대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	부석면 취평리 248-12	전	1,131	계획관리	주상용	소로 한면	사다리 평지	136,700
3	부석면 취평리 248-13	전	198	계획관리	도로	-	사다리 평지	26,300

2. 건물

일련 번호	소재지	주 용도	구 조	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
2	부석면 취평리 248-12	근린생활시설 단독주택	철근콘크리트구조	909.81	4층	-	-

※등기사항전부증명서 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지의 감정평가

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	부석면 취평리 370-* 외	계획관리	대	106	상업나지	2021.05.17	50,000,000	471,698
나	부석면 취평리 301-* 외	계획관리	잡	522	상업용	2021.11.**	140,000,000	268,199

2) 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
다	부석면 취평리 27*	계획관리	전	278	주거용	2022.02.17	299,000	법원 경매
라	부석면 취평리 273-*	계획관리	대	29	업무용	2023.07.31	430,000	협의 보상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 가격수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준	비고
계획관리	주상용	소로	400,000원/㎡ ~ 450,000원/㎡내외	본건 인근

4) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)
충청남도 서산시	최근1년	주택 / 다가구	1	55.42	20
		토지 / 전	33	48.16	25.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법의 적용

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 선정하였음.

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	부석면 취평리 297-6	대	692	계획관리	상업용	소로 한면	사다리 평지	256,600	-

나. 시점수정

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

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 서산시	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.454 (1.00454)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.341 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.116 (1 + 0.00341) * (1 + 0.00116 * 30/31) ≒ 1.00454

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인(상업지대)		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	대상 토지는 비교표준지 대비 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.33	0.314
	대상 토지는 비교표준지 대비 기타조건(도로) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근 시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음의 사례를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
다	부석면 취평리 27*	계획관리	전	278	주거용	2022.02.17	299,000	법원 경매

나) 비교표준지(A) 격차율의 산정 및 그 밖의 요인 보정치 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지가액	299,000	1.02658	1.000	1.428	438,321	1.700
기준시점 비교표준지가액	256,600	1.00454	-	-	257,765	

산 출 내 역	시점수정	충청남도 서산시 계획관리지역 지가변동률 (2022.02.17 ~ 2024.04.30)						
	지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
		1.20	1.10	1.00	1.03	1.05	1.00	1.428
		비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭) 및 접근조건(상업중심과의 접근성 등), 획지조건(이용상황 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						

그 밖의 요인 보정치 결정	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
		본건 인근의 거래사례, 평가사례, 인근 유사토지의 지가수준, 유사물건의 경매통계, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	256,600	1.00454	1.000	0.950	1.70	416,290	416,000
3	256,600	1.00454	1.000	0.314	1.70	137,595	138,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법의 적용

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음의 비교사례를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
가	부석면 취평리 370-* 외	계획관리	대	106	상업나지	2021.05.17	50,000,000	471,698

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하였으며, 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률의 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준하였음.

시군구	용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
충청남도 서산시	계획관리	2021.05.17 ~ 2024.04.30	4.375 (1.04375)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.224 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.209 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.186 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.155 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.185 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.152 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.221 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.194 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.973 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.468 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.341 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.116 $(1 + 0.00224 * 15/31) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00221) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.01973) * (1 + 0.00468) * (1 + 0.00341) * (1 + 0.00116 * 30/31)$ ≈ 1.04375

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	가	1.00	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	0.837
	대상 토지는 사례 대비 접근조건(상업중심과의 접근성) 및 행정적조건(행정상 규제정도)에서 열세함.							
3	가	1.00	0.90	1.00	1.00	0.93	0.33	0.276
	대상 토지는 사례 대비 접근조건(상업중심과의 접근성) 및 행정적조건(행정상 규제정도), 기타조건(도로)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	가	471,698	1.00	1.04375	1.000	0.837	412,084	412,000
3	가	471,698	1.00	1.04375	1.000	0.276	135,884	136,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지평가액의 결정 및 의견

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	416,000	412,000	416,000
3	138,000	136,000	138,000

나. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	1,131	1,131	416,000	470,496,000	-
3	198	198	138,000	27,324,000	-
합계				497,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물의 감정평가

1. 재조달원가의 결정

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2	2~4층	급배수설비 및 난방설비 등	100,000	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트조	1,200,000
	2~4층	단독주택	철근콘크리트조	1,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 감정평가에서는 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	50	3	47	47/50	1,120,000	관찰 감가
	2~4층	1,700,000	50	3	47	47/50	1,590,000	관찰 감가

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
		공부	사정		
2	1층	320.76	320.76	1,120,000	359,251,200
	2층	196.35	589.05		
	3층	196.35			
	4층	196.35			
합 계		909.81	909.81	-	1,295,840,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건 기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

구 분	일련번호	감정평가액	비 고
토 지	1,3	497,820,000	-
건 물	2	1,295,840,700	-
제시외 건물	㉠	11,776,320	-
합 계		1,805,437,020	-

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 서산시 부석면 취평리	248-12	전	계획관리지역	1,131	1,131	416,000	470,496,000	
2	충청남도 서산시 부석면 취평리	248-12 위 지상	제2종 근린 생활시설 (휴게음식 점) 및 단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 4층					
			2종 근린 생활시설 (휴게음식 점) 단독주택 (다가구 및 계단실)	1층	299.97	320.76	1,120,000	359,251,200	1,200,000 x 47/50 관찰감가
			단독주택 (다가구)	1층	20.79				
			단독주택 (다가구)	2층	196.35	589.05	1,590,000	936,589,500	1,700,000 x 47/50 관찰감가
			단독주택 (다가구)	3층	196.35				
			단독주택 (다가구)	4층	196.35				
3	충청남도 서산시 부석면 취평리	248-13	전	계획관리지역	198	198	138,000	27,324,000	
	소 계 (제시외건물)							₩1,793,660,700	
㉠	충청남도 서산시 부석면 취평리	248-12	계단실	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 옥탑	(15.66)	15.66	752,000	11,776,320	800,000 x 47/50
	소 계 합 계							₩11,776,320 ₩1,805,437,020.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서산시 부석면 취평리 소재 "부석면행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며 노변으로 근린생활시설이 주를 이루며 농가주택 및 학교, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 원활하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 기호(1)은 주상용 건부지로 이용중이며, 기호(3)은 기호(1)과 경계구분없이 바닥포장이 되어 있으며 도로임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(3)은 서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로에 접하는 도로이며, 기호(1)은 서측으로 기호(3) 도로, 남측으로 폭 4미터 내외의 콘크리트 포장도로에 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호3: 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(200m일부제한:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

토지 감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물개황도" 참고.

(7) 공부와의 차이

공부상 지목은 "전"이나 기호(1)은 사용승인을 득하지 못한 주상용 건물의 건부지로 이용중이며, 기호(3)은 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건물로서
외벽: 화강암 붙임,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 하이샤시 등임.

(2) 이용상태

1층은 근린생활시설, 2층은 다가구주택으로 현황 공실임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기, 가스충전시설 등 갖춤.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "건물개황도" 참고.

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

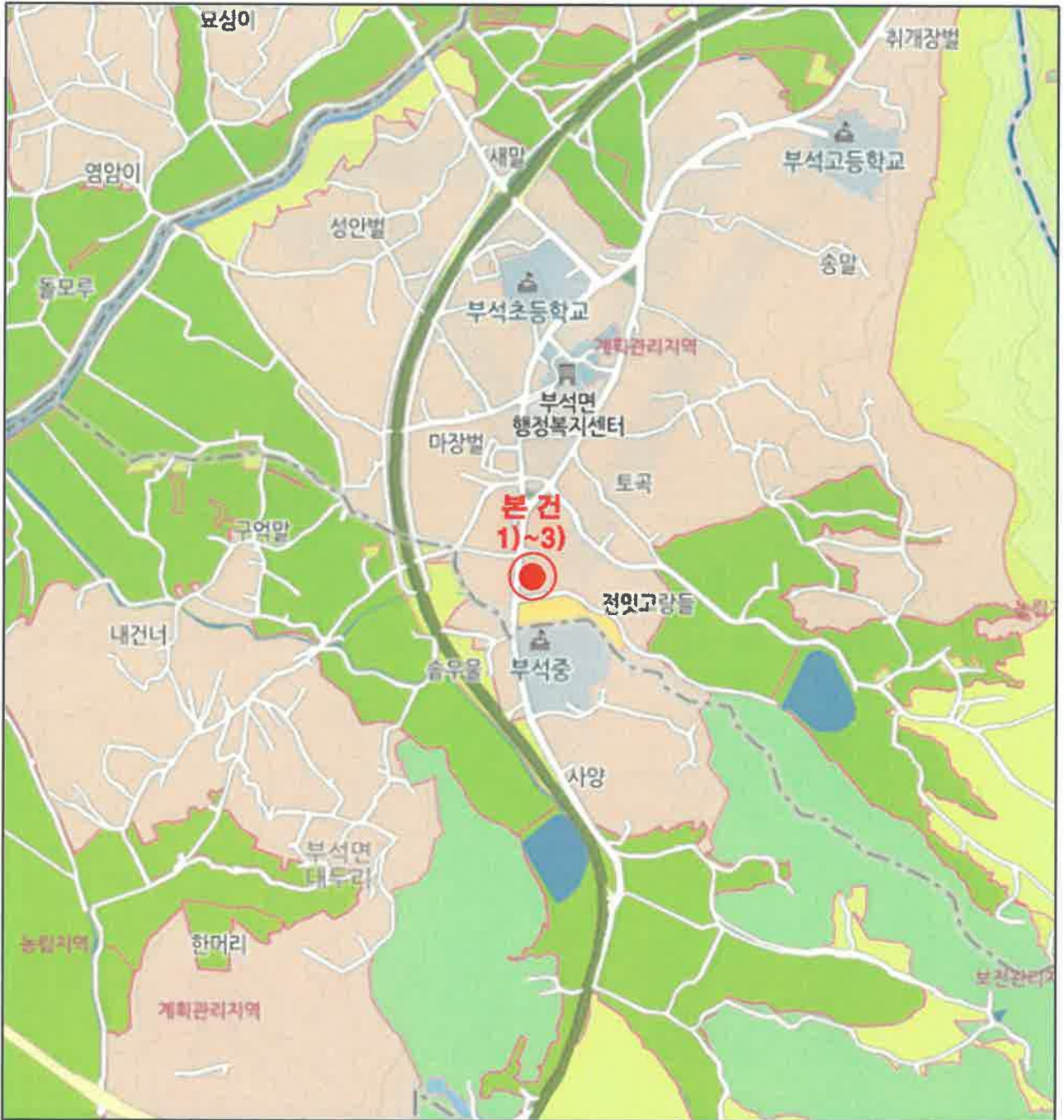
- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건은 사용승인을 득하지 못한 건물로서 건축신고 도면 등을 참고하였음.

광역위치도



소재지

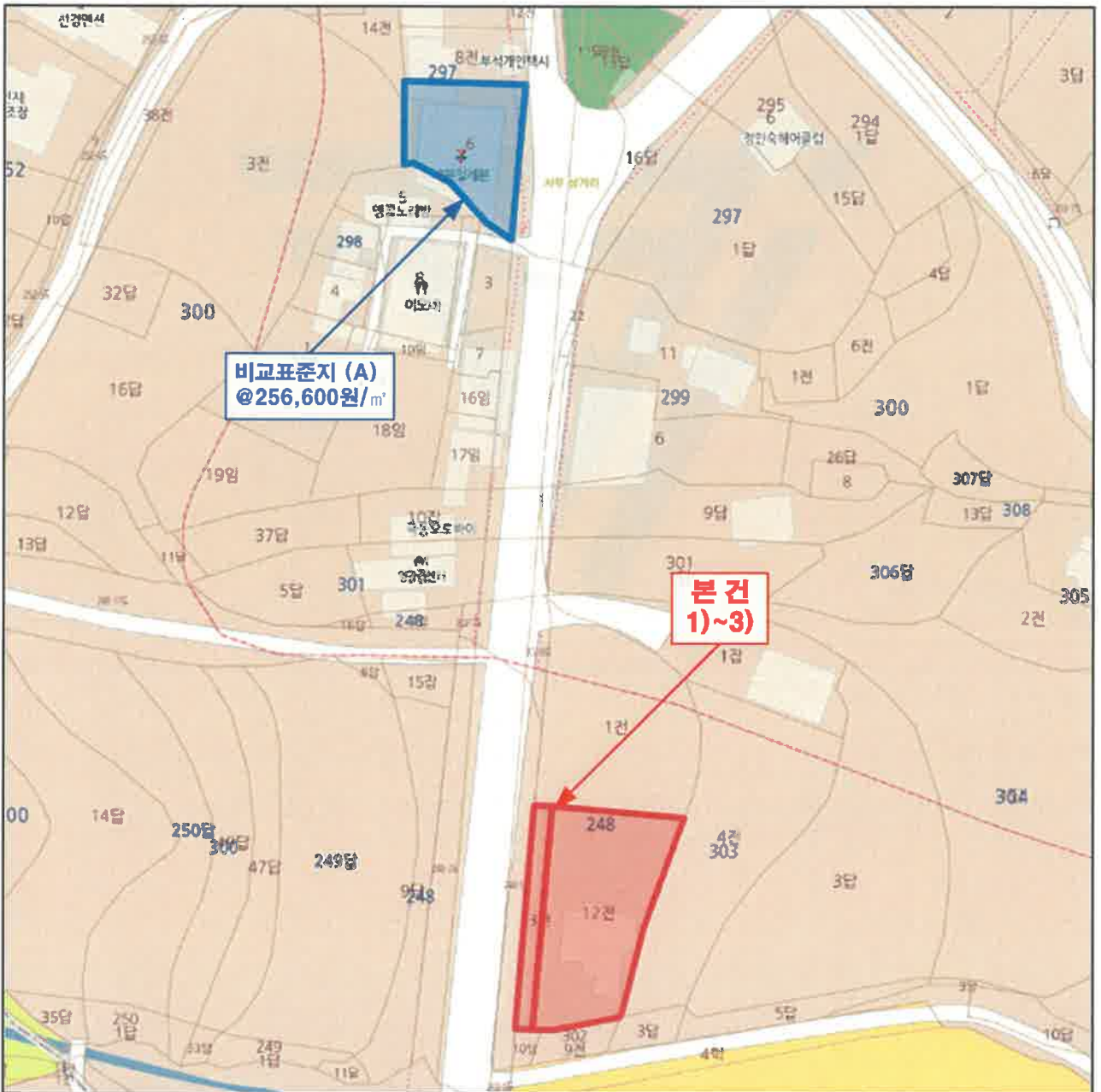
충청남도 서산시 부석면 취평리 248-12외



상 세 위 치 도

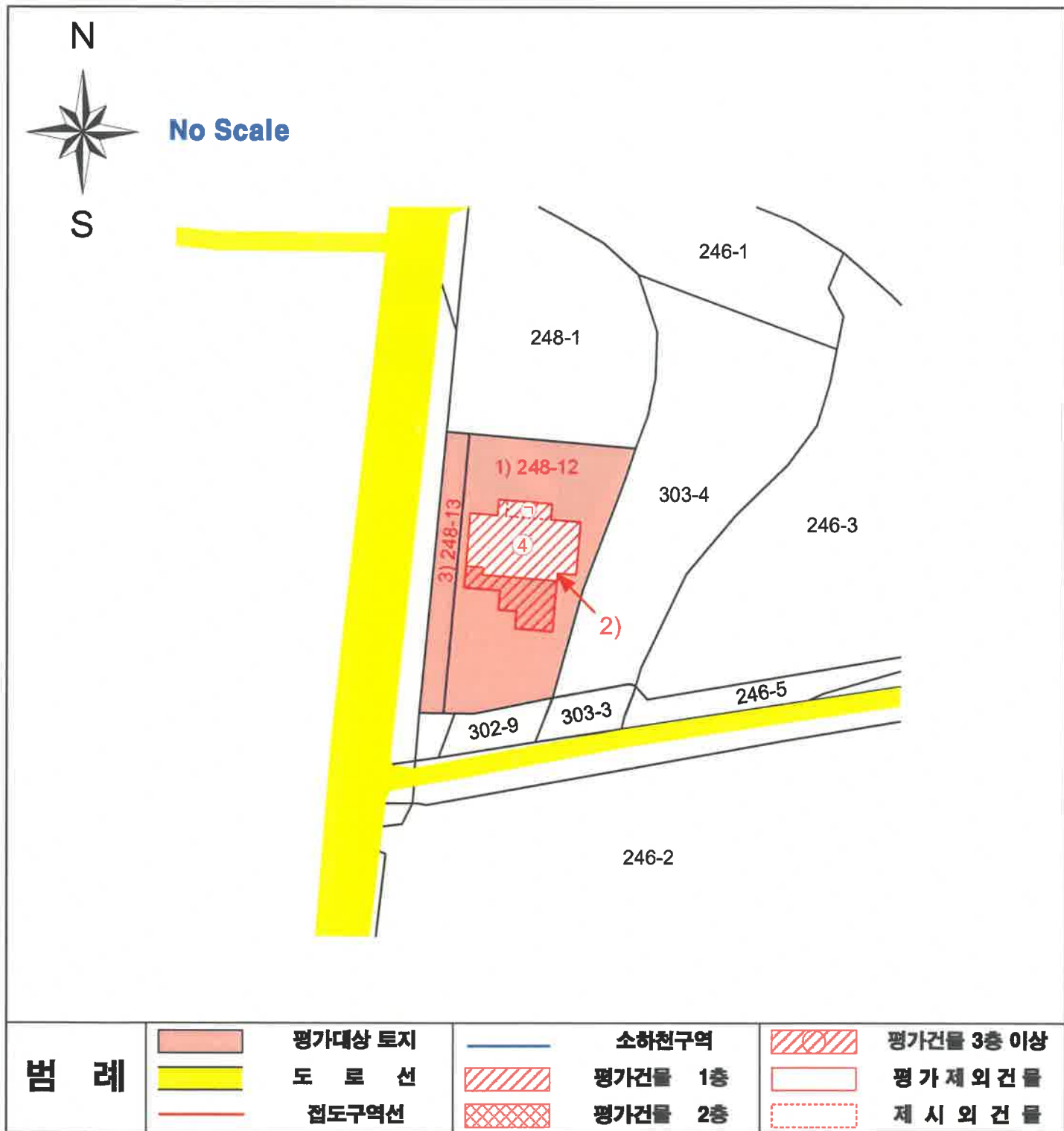


소재지	충청남도 서산시 부석면 취평리 248-12외
------------	--------------------------

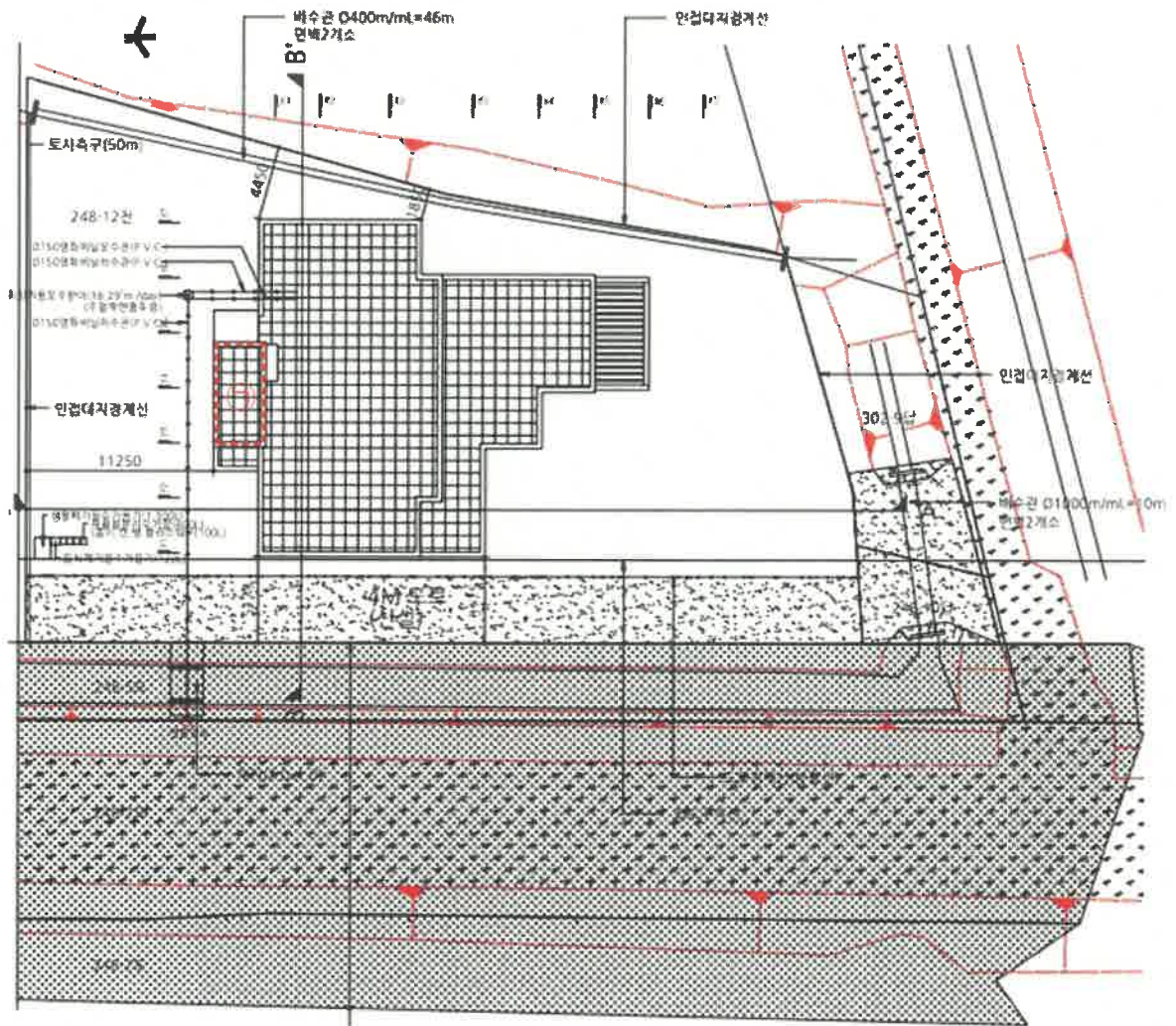


범 례	■ 평가대상 토지	■ 비교표준지
------------	--	---

지 적 및 건물 개 황 도



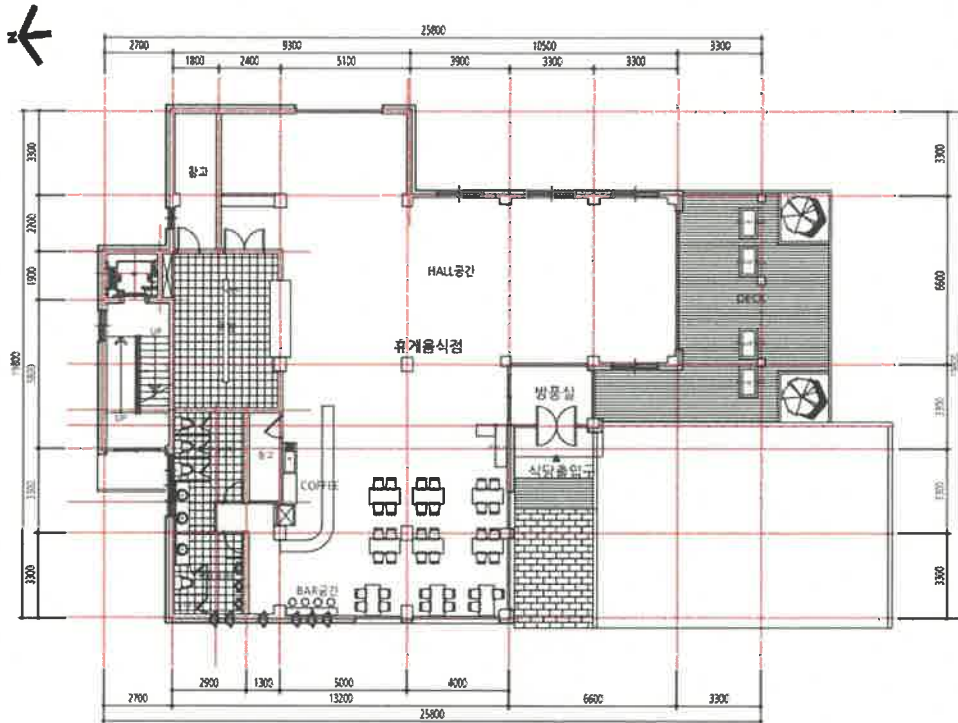
건물개황도



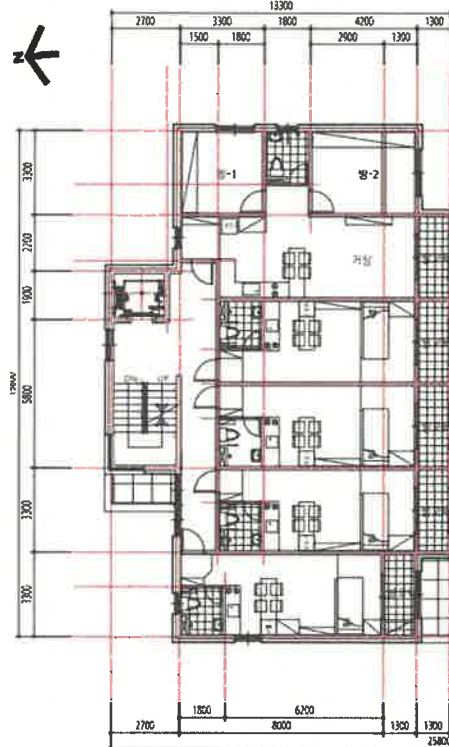
< 제시 외 건물 등 >

- ① 철근콘크리트구조 평지붕, 옥탑, 계단실 약 15.66 m²

건물개황도



기호 2) 제1층 평면도



기호 2) 제2층 평면도

사 진 용 지



본건 전경



기호(1,2) 남측

사 진 용 지



기호(1,2) 서측



기호(1,2) 북측

사 진 용 지



기호(3) 북측에서 촬영



기호(2) 1층 내부

사 진 용 지



가스충전기



본건 전경 및 서측도로

사 진 용 지



1층 계단실



본건 남측도로