

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정의란 소유물건(2024타경17710)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 이상호

감정평가서번호: SIK24-0513-001

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)써브감정평가법인 총청지사

## (토지, 건물) 감정평가표

Page : 1

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

감정평가사  
임수천

임수천



(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천

(서명또는인)



감정평가액	삼억일천일백팔십만사백원정 (₩311,800,400.-)			
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정의란 (2024타경17710)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.05.30	2024.05.30	2024.05.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		125	토지	125	742,000	92,750,000
건물		171.84	건물	171.84	-	218,750,400
제시외건물		(2식)	제시외건물	2식	-	300,000
합계						₩311,800,400

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

심사자 : 감정평가사

이수경



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 보령시 대천동 소재 "대남초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]으로, 대전지방법원 홍성지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(시장가치)을 기준하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▶ 기준시점 : 2024. 05. 30

▶ 실지조사 : 2024. 05. 30

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조부터 제26조까지의 규정에서 정한 대상물건별 감정평가방법을 적용하였음.

- 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

### 다. 토지의 평가방법

1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 『공시지가기준법』을 주된 방법으로 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정된 시산가액을 다른 감정평가방법으로 "거래사례비교법"을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 라. 건물의 평가방법

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따른 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 구조, 규모, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량을 요함.
- 2) 본건 기호 2 위치상에 별지 "사진용지", "지적 및 건물개황도" 와 같이 소유자 미상의 제시외건물 'ㄱ' 이 소재하는 바, 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조, 용재, 시공 정도 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으니, 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인바라며, 제시외건물 및 타인점유건물이 경매대상에서 제외되어 토지소유권 행사에 제한받는 경우의 토지단가는 전체면적 대비 미미하여 생략하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호 2는 현장조사시 폐문부재로 인한 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가하여 이용 상태 및 구조, 위치확인 등은 귀 제시목록 및 탐문조사 내용을 기준으로 작성하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 토지평가액 산출근거

### 1. 대상 토지

[ 2024.01.01. 기준 ]

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	대천동 618-619	대	125.0	일반상업	상업용 건부지	세로(가)	세장형	평지	482,700

### 2. 비교표준지

#### 가. 표준지공시지가 현황

[ 2024.01.01. 기준 ]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	대천동 618-120	대	173.0	일반상업	단독주택	세로(가)	사다리	평지	482,700

#### 나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

구 분	기준시점	지가변동률 계산식	시점수정치
표준지 A	2024. 05. 30	충청남도 보령시 (24.01.01~24.05.30) (상업) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.262 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.053 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00053 * 30/30)$ ≒ 1.00315	1.00315

### 가. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

## 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	표준지 A 비교항목(상업지대)
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등의 상태
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 상가의 배치상태(인근상가의 편의성 및 품격), 공공 및 편익시설의 배치상태 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태(상하수, 도시가스 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### 나. 개별요인 비교치의 결정

※ 개별요인 격차율 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(토지이용상황 우세, 접면너비 열세 등)에서 열세함.								

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 건설교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

## 나. 인근 유사부동산의 시세수준

### 1) 공시지가 추이

구 분	2024년	2023년	2022년	비 고
표준지 A	482,700	481,700	525,500	지목 : 대

### 2) 지가수준

※ 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준을 상회하는 것으로 파악됨.	
구 분	지가수준(원/m <sup>2</sup> )
본건 주변 유사 토지	700,000원/m <sup>2</sup> ~ 900,000원/m <sup>2</sup>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3) 동일수급권내 경매통계자료

[ 출처 : 법원경매정보 ]

구분	통계기간	보령시	대천동	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	65.6%	77.4%	전답	37건	53.4%
		114건	10건	대지	14건	67.5%

## 다. 가격조사자료 (출처 : KAIS, KAPA, 등기사항전부증명서)

### 1) 인근 유사부동산의 평가전례

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
1)	대천동 ***_**	대	일반상업	291.0	743,000	2023. 03. 27	법원경매
2)	대천동 ***_***	대	일반상업	208.0	694,000	2024. 01. 04	담보
3)	대천동 618-619	대	일반상업	125.0	736,000	2023. 10. 23	법원경매 (본건 기호 1)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가/거래금액	거래시점
#1	대천동 ***_***	대	일반상업	188.0	664,893	2021. 07. 14
					125,000,000	

## 라. 그 밖의 요인 보정치 산정

### 1) 적용산식

"비교표준지의 기준시점 현재가격" 대비 "비교사례 기준 비교표준지 가격"의 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{사정보정} * \text{시점수정} * \text{제 요인 비교(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정}}$$

### 2) 비교사례 선정

가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
1)	대천동 ***_**	대	일반상업	291.0	743,000	2023. 03. 27	법원경매

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례기준 기준시점 표준지가격

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/㎡)
A	1)	743,000	1.00	1.00743	1.000	1.026	767,982

사정보정 : 별도의 사정 보정은 없음.

시점수정 : 충청남도 보령시 상업지역 지가변동률 적용 2023. 03. 27 ~ 2024. 05. 30

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.00	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00	1.026
비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(상가의 배치상태(인근상가의 편의성 및 품격 등)에서 열세하고, 획지조건(토지이용상황 열세, 형상 및 접면너비 우세 등)에서 우세함.						

### ② 비교표준지의 기준시점 가격

표준지 공시지가	시점수정	기준시점 표준지 가격 (②, 원/㎡)
A 482,700	1.00315	484,220

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점 표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)
A	1)	767,982	484,220	1.586

## 마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

※ 표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 : 1.58

## 바. 토지단가 산출

본건 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하였음.

대상 토지	표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	482,700	1.00315	1.00	0.970	1.58	742,116	742,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법

### 1. 개 요

대상물건과 동일 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 시장성에 근거한 감정평가방식으로 거래사례비교법에 의하여 산정된 가격을 "비준가격"이라 함.

### 2. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례 가운데 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	토지단가/거래금액	거래시점
#1	대천동 ***_***	대	일반상업	188.0	664,893	2021. 07. 14
					125,000,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

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

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

※ 사정보정치 = 1.00

## 4. 시점수정

※ 당해지역 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시일을 기준하여 연장 적용하였음.

사례기호	지역	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#1	충청남도 보령시	상업지역	2021. 07. 14	2024. 05. 30	1.02398

## 5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
대상토지는 거래사례 대비 획지조건(형상, 깊이 등)에서 우세함.								

## 7. 비준가격의 산정

※ 비준가격(원/㎡) = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

대상 토지	거래사례	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	664,893	1.00	1.02398	1.00	1.100	748,920	749,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 8. 토지평가액

### 1) 시산가액

구 분		공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	비 고
기호	1	742,000	749,000	-

### 2) 시산가액의 검토

감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준 및 거래동향, 경매통계자료 등 종합 검토시, "공시지가 기준법"에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 가격의 합리성이 지지되는 것으로 판단되는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제 14조 등의 규정에 따라 <공시지가기준법에 의한 시산가액>을 기준하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물평가액 산출과정

※ 건물의 평가 : 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하였음.

### 1. 대상 물건

<건물2 전체개요>

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 건축물대장 ]

대지면적(m <sup>2</sup> )	연 면 적(m <sup>2</sup> )	건축면적(m <sup>2</sup> )	건폐율	용적률	주 용 도
119	171.84	79.8	67.06%	144.4%	제1,2종근린생활시설
사용승인일	2017. 07. 27		건물의 높이(M)		10.1
주구조/지붕	철근콘크리트구조/ 콘크리트평슬래브		층수		지상3층
기 타	-				

#### ■ 기호(2)

구분	층별	구 조	면적(m <sup>2</sup> )	용도	비고
2	1층	철근콘크리트구조	79.8	소매점	-
	2층	철근콘크리트구조	79.8	사무소	-
	3층	철근콘크리트구조	12.2	계단탑	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 재조달원가

본건 건물의 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도, 부대설비 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

### 가. 건물표준단가(원/㎡)

※ 출처 : 2023년도 한국부동산원 건물신축단가표, 단위 : 원/㎡ ]

분류번호	용도	구 조	급수	내용년수	표준단가
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕(치장벽돌벽)	3	45~55 (50)	1,588,000
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕(치장벽돌벽)	4	45~55 (50)	1,465,000

### 나. 부대설비 보정단가 검토

기호	주용도	주요설비 현황	보정단가 수준(원/㎡)
2	상가	기본적인 위생 및 급배수 설비, 전기설비 등	일반적인 건축설비로서 표준단가에 포함하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가(원/㎡)의 산정

기호	층	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
2	1, 2층	1,500,000	-	1,500,000	소매점, 사무소
	3층	750,000	-	750,000	계단실 등

## 3. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층	재조달 원가 (원/㎡)	사용 승인일	내용 년수	물리적 경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1, 2층	1,500,000	2017. 07. 27	50	6	44	0.880	1,320,000
	3층	750,000		50	6	44	0.880	660,000

※ 잔존가치율 = 잔존년수(내용년수-경과년수) / 내용년수

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물평가액의 결정

기호	층	공부면적 (m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비고
2	1층	79.8	159.6	1,320,000	210,672,000	-
	2층	79.8	-	-	-	-
	3층	12.24	12.24	660,000	8,078,400	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	125.0	125.0	742,000	92,750,000	-
건물	2	79.8	159.6	1,320,000	210,672,000	1층 (소매점)
		79.8	-	-	-	2층 (사무소)
		12.24	12.24	660,000	8,078,400	3층 (계단탑)
제시외 건물	ㄱ	(2식)	2식	-	300,000	관찰감가, 실측사정 (비가림시설)
감정평가액(합계)					311,800,400	-

### 2. 결정의견

본건 부동산[토지, 건물]은 감정평가 전례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료, 물건의 특성 등을 종합적으로 검토할 때 『공시지가기준법』에 의한 토지가액과 『원가법』에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 보령시 대천동	618-619	대	일반상업지역	125	125	742,000	92,750,000	
2	동소 [도로명주소] 충청남도 보령시 현대상가길 31-3	618-619 위지상	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 콘크리트 평슬래브지붕 3층					
			소매점	1층	79.8	159.6	1,320,000	210,672,000	1,500,000 x 44/50
			사무소	2층	79.8				
			계단탑	3층	12.24	12.24	660,000	8,078,400	750,000 x 44/50
	[제시외건물]								
ㄱ	동소	618-619 위지상	비가림시설	렉산지붕	(2식)	2식	-	300,000	관찰감가, 실측사정
<b>합 계</b>								<b>₩311,800,400.-</b>	
				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 보령시 대천동 소재 '대남초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 단독주택, 일반음식점, 소매점 등이 소재하는 주택 및 상가 혼용지대로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 토지까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하며, 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서 현황 ' 상업용 건부지' 로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 3미터 내외의 포장도로를 이용중임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(대천도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(대천)(접합)  
 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 하수처리구역(보령)<하수도법> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

감정평가액 산출근거 및 결정의견 ' 5. 그 밖의 사항' 참조.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 감정평가액 산출근거 및 결정의견 ' 5. 그 밖의 사항' 참조.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 2 : 철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 3층 근린생활시설로서,  
외벽 : 변색벽돌 치장쌓기 마감 등.  
창호 : 샷시창호마감 등 임.

## (2) 이용상태

기호 2 : 공부상 용도는 제 1, 2종 근린생활시설이며 '1층 : 소매점, 2층 : 사무소, 3층 : 계단탑'임

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-.

## (5) 공부와의 차이

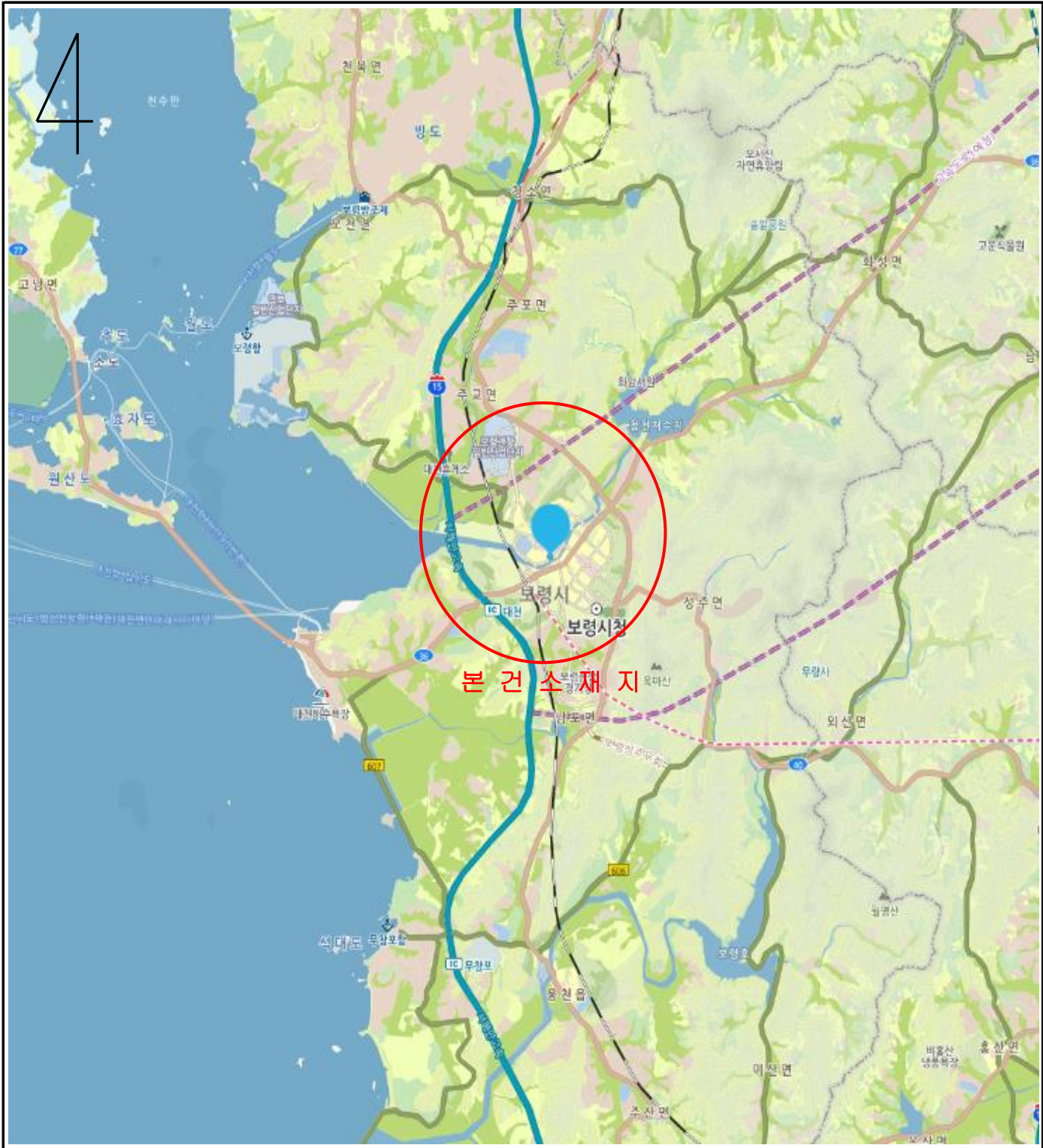
-.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 감정평가액 산출근거 및 결정의견 ' 5. 그 밖의 사항' 참조.

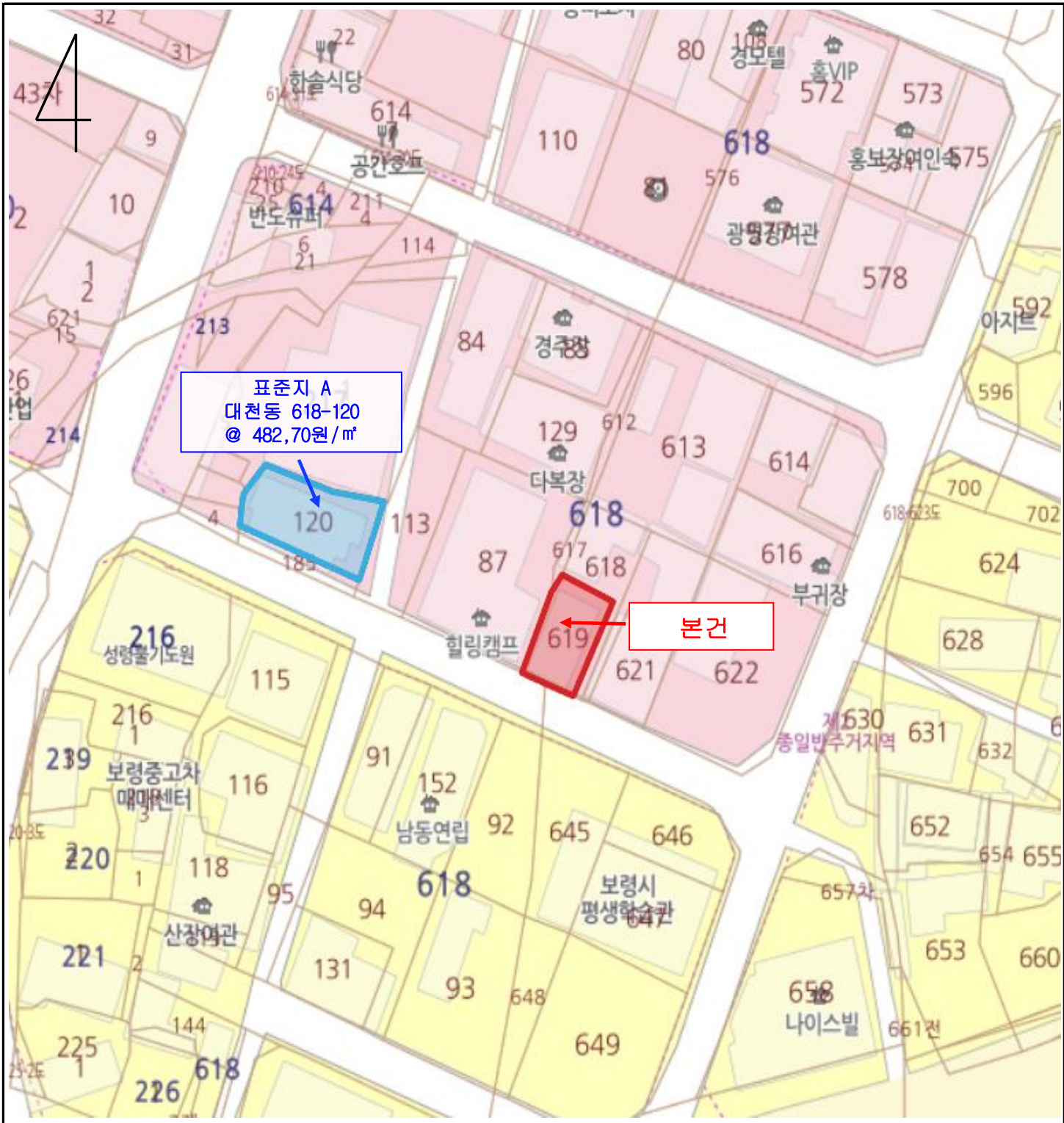
# 광역 위치도

소재지	충청남도 보령시 대천동 618-619
-----	----------------------

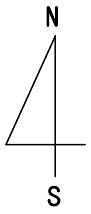


# 위 치 도

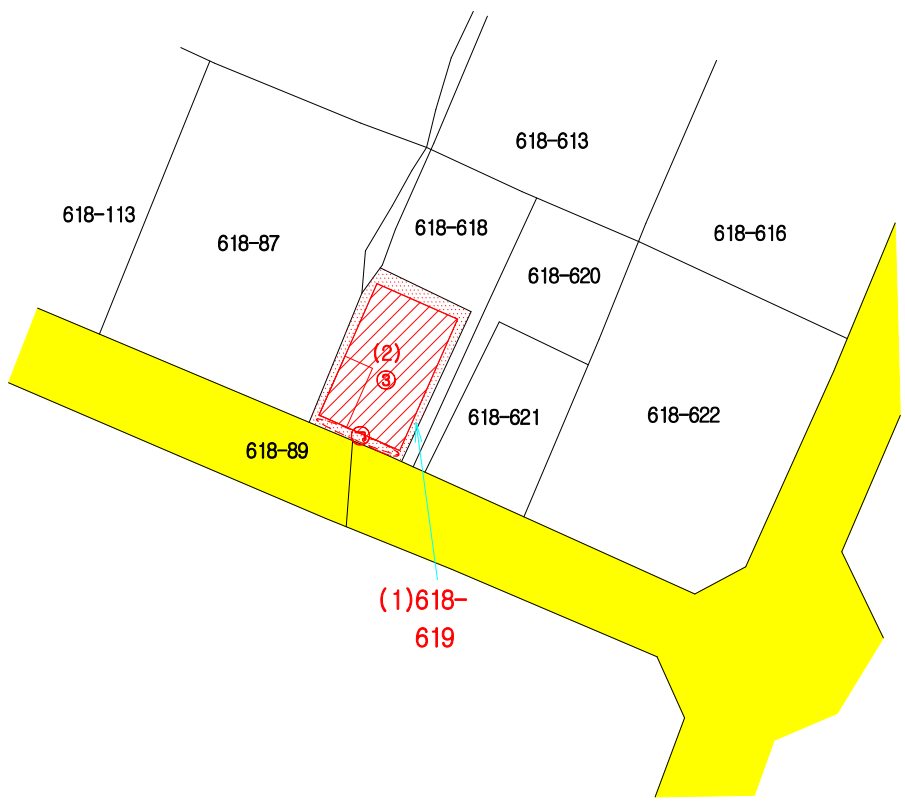
소재지	충청남도 보령시 대천동 618-619
-----	----------------------



# 지적 및 건물개황도

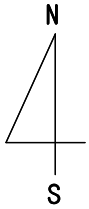


Scale = 1 : 600

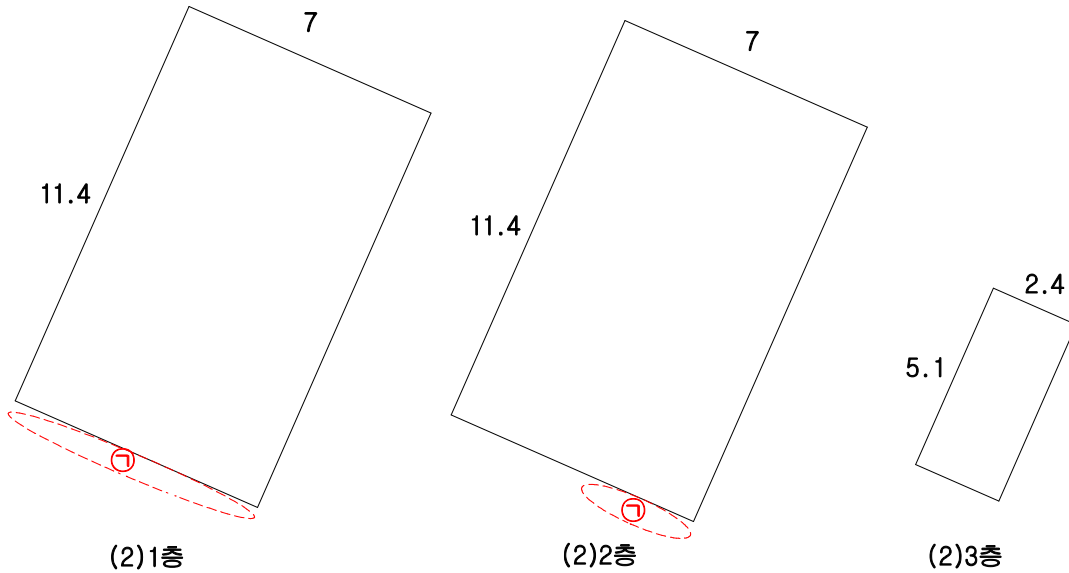


<b>표</b> <b>례</b>		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계		평가건물 2층		제 시 외 건 물

# 지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 200



<면적>

(2)1층 : 공부상면적 79.8㎡

(2)2층 : 공부상면적 79.8㎡

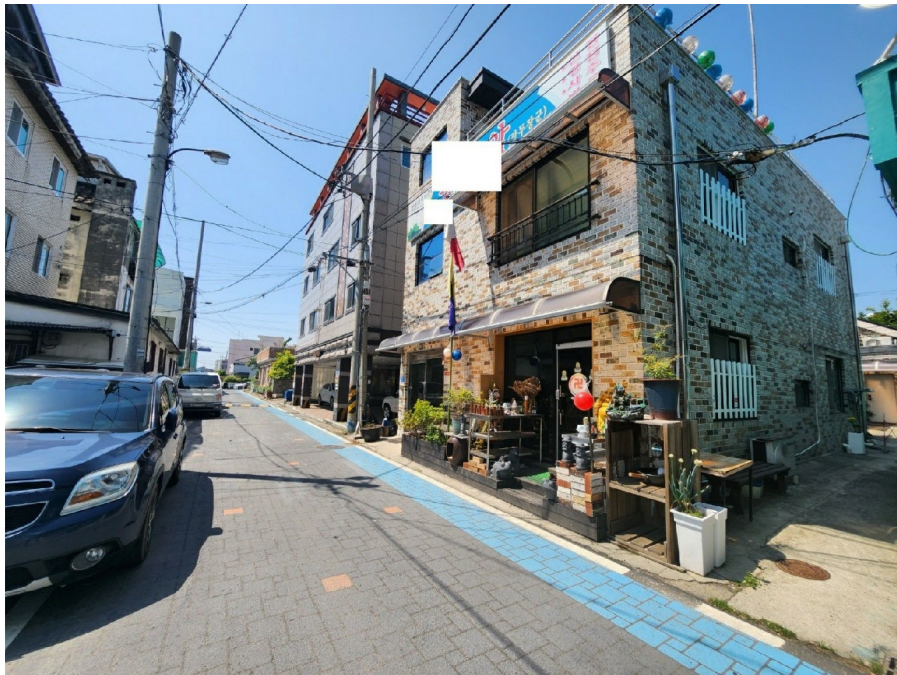
(2)3층 : 공부상면적 12.24㎡

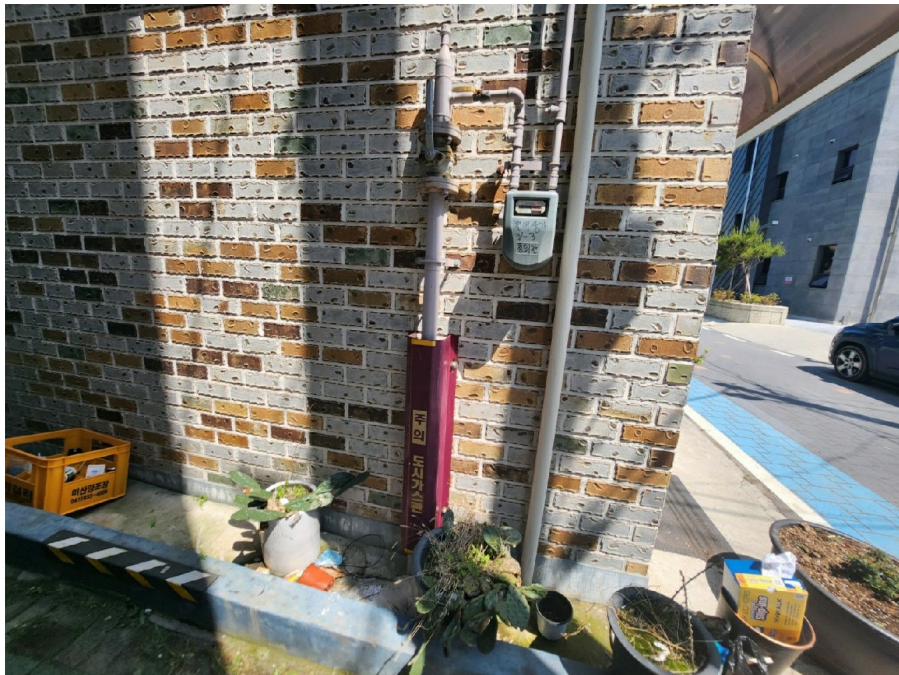
<제시외건물>

㉠ : 1층소재 비가림시설 1식

㉡ : 2층소재 비가림시설 1식

<b>면 례</b>		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도 로 선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물





# 회 보 서

우)31163 충청남도 천안시 서북구 불당17길 27 903호, 904호(불당동,  
그랜드프라자)  
E-Mail : SIK0600@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-566-0600  
FAX. 041-566-0601

문서번호 : SIK24-0513-001

시행일자 : 2024-05-30

수 신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.05.13자 귀 제 『2024타경17710』호로 저희 법인에 의뢰하신 『정의란 소유물건(2024타경17710)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부  
3. 공부서류 1 부

(주)써브감정평가법인 충청지사

지사장 임수천

# 수수료 청구서

( 전화: 041-566-0600, FAX: 041-566-0601 )

문서번호 : SIK24-0513-001

수신 : 대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.05.13 자 귀 제 『 2024타경17710 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 보령시 대천동 618-619 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	390,384	
실비	308,000	(200,000+261,800,400 x 11/10,000) x 0.8배 ≒ 390,384
여비	-	
토지조사비	20,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	10,000	
기타 실비	10,000	
비소계	348,000	
특별용역비	-	
공급가액	738,000	1,000원 미만 절사
부가세	73,800	
합계	811,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	811,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-010-600193(예금주:(주)써브감정평가법인 충청지사)

(주)써브감정평가법인 충청지사  
지사장 임수천