감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	주식회사 백도솔루션 소유물건(2025타경15648)
의 뢰 인:	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박웅종
감정평가서번호:	TC-2504-1002

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.

더밸류감정평가법인(주) 충청지사

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 문 식 서문식

더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식 (서명생략)

감정평가액	**삼십칠억사천삼십일만삼천삼백육십원정(₩3,740,313,360.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박웅종	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 홍성지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 백도솔루션 (2025타경15648)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.11	2025.04.11	2250.04.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	4,491	토지	4,491	-	3,519,171,000
	건물	665.76	건물	665.76	-	195,999,360
	제시외건물	(99.65)	제시외건물	99.65	-	25,143,000
	합 계					₩3,740,313,360

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 윤혜리 (윤혜리인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서천군 서면 도둔리 소재 "춘장대해수욕장" 내에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원 홍성지원 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025.04.11 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025.04.11 에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의해 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 거래사례를 선정하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 토지평가액을 결정함.

나. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 구조, 규모, 자재, 준공 일자, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가함.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

나. 본건 기호 5) 및 6) 토지는 일반건축물대장상 관련필지로 등재되어 있고, 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는 바, 일단지로 감정평가하였음.

다. 본건 기호 3) 토지 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 동일인 소유로 탐문되는 제시외 건물 ㉠ ~ ㉢이 소재하는 바, 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으며, 제시외건물의 구조 및 이용상황 등으로 보아 철거 및 이동이 용이하다고 판단되는 바, 경매대상에서 제외될 경우 토지 소유권 행사의 제한은 미미하다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 기호 1) 토지 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 ㉣이 소재하는 바, 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으니, 경매 진행 시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바라며, 더불어 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지단가를 “토지감정평가명세표”상 비고란에 병기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수점, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(2024년, 원/㎡)
1	서면 도둔리 441	1,582	대	상업나지	계획관리	소로각지	부정형 평 지	268,300
2	서면 도둔리 441-3	284	대	상업나지	계획관리	소로한면	사다리 평 지	274,600
3	서면 도둔리 441-4	518	대	상업용	계획관리	소로한면	사다리 평 지	274,600
5	서면 도둔리 441-5	870	대	상업용	계획관리	소로각지	부정형 평 지	258,000
6	서면 도둔리 448-3	1,237	대	상업용	계획관리	소로각지	부정형 평 지	258,000

※ 기호 5), 6)은 2필지 일단지임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교표준지의 선정

인근지역내에 위치한 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접하여 가격형성상의 제요인이 비교 가능한 표준지를 비교공시지가 표준지로 선정하되, 당해 토지의 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 아래의 공시지가를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서면 도둔리 463-2	대	153	계획관리	상업용	소로한면	사다리 평 지	330,700

4. 시점수정

가. 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」제14조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지가변동률	비 고
충청남도 서천군 (25.01.01~25.04.11) (계획관리)	0.248% (1.00248)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.137 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074 (1 + 0.00137) * (1 + 0.00074 * 42/28) ≒ 1.00248

나. 생산자 물가지수

$$\frac{\text{120.33 (2025년 02월)}}{\text{119.52 (2024년 12월)}} \fallingdotseq 1.00678 \ (\ 0.678\%)$$

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 일반재화에 대한 변동률로써 품목의 다양성, 가중치의 편중, 지역의 광역성 등으로 국지적인 지역의 지가변동추이를 보정함에 있어서 적절하지 아니하므로 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

5. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(상업지대)

개 별 요 인		
조 건	**항 목**	**세 항 목**
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심	상업지역중심과의 접근성
	공공시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

토지 기호 1) vs 표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함.
		포장, 보도, 계통연속성		
접근 조건	상업지역중심	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
	공공시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.04	본건은 표준지 대비 각지로서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 기호 2), 3) vs 표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함.
		포장, 보도, 계통연속성		
접근 조건	상업지역중심	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
	공공시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지 기호 5), 6) (일단지) vs 표준지 A				
조건	항 목	세항목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 대등함.
		포장, 보도, 계통연속성		
접근 조건	상업지역중심	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 대등함.
	공공시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.02	본건은 표준지 대비 형상에선 열세하나, 각지로서 우세하여, 종합적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항, 국토해양부유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례 [98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10), 2003다 38207(2004.5.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하고, 최근 인근 및 유사지역의 평가 선례 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 토지가격의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

나. 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
가	서면 도둔리 000-0	대	496	계획관리	2024.02.21	718,000	법원경매	-
나	서면 도둔리 000	대	528	계획관리	2023.10.26	841,000	법원경매	-

다. 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	서면 도둔리 0000	대	560.5	계획관리	2024.09.19	540,000,000	963,425	-
2#	서면 도둔리 0000	대	165	계획관리	2023.12.01	150,000,000	909,090	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례의 선정

상기 사례 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용상황 등 제반 가치형성요인이 유사하고, 인근지역의 평균적인 가격수준이라고 판단되는 **평가사례 가)**를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

마. 그 밖의 요인 보정률 산정

<table>
<tr><th colspan="8">비교표준지 A vs 평가사례 가)</th></tr>
<tr><td>구 분</td><td colspan="2">단 가
(원/㎡)</td><td>시점
수정</td><td>지역
요인</td><td>개별
요인</td><td>산정단가
(원/㎡)</td><td>격차율</td></tr>
<tr><td>사례 기준가격</td><td colspan="2">718,000</td><td>1.00877</td><td>1.00</td><td>1.061</td><td>768,479</td><td rowspan="2">2.318</td></tr>
<tr><td>공시지가 기준가격</td><td colspan="2">330,700</td><td>1.00248</td><td>-</td><td>-</td><td>331,520</td></tr>
<tr><td rowspan="2">시점수정</td><td rowspan="2">충청남도 서천군
계획관리</td><td colspan="3">기 간</td><td colspan="3">변동률</td></tr>
<tr><td colspan="3">2024.02.21 ~ 2025.04.11</td><td colspan="3">0.877%
(1.00877)</td></tr>
<tr><td>지역요인</td><td colspan="7">사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)</td></tr>
<tr><td colspan="8">< 개별요인 산출근거 ></td></tr>
<tr><td rowspan="3">개별요인</td><td colspan="7">표준지는 사례대비 편익시설과의 접근성 등 접근조건 및
형상 등 획지조건에서 우세함.</td></tr>
<tr><td>가로
조건</td><td>접근
조건</td><td>환경(자연)
조건</td><td>획지
조건</td><td>행정적
조건</td><td>기타
조건</td><td>개별요인</td></tr>
<tr><td>1.00</td><td>1.03</td><td>1.00</td><td>1.03</td><td>1.00</td><td>1.00</td><td>1.061</td></tr>
</table>

바. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정률은 평가사례, 거래사례 및 인근지역 유사용도 토지의 정상적인 지가수준 등을 종합적으로 고려 시 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용함이 적정한 것으로 판단됨.

비교 표준지	그 밖의 요인 결정	
기호	산정치	적용치
A	2.318	2.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 토지단가 산정

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	330,700	1.00248	1.00	1.040	2.31	796,444	796,000
2	330,700	1.00248	1.00	1.000	2.31	765,812	766,000
3	330,700	1.00248	1.00	1.000	2.31	765,812	766,000
5	330,700	1.00248	1.00	1.020	2.31	781,128	781,000
6	330,700	1.00248	1.00	1.020	2.31	781,128	781,000

Ⅲ. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 지역요인, 개별요인이 유사하며 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 1#)을 선정함.

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
1#	서면 도둔리 0000	대	560.5	계획관리	2024.09.19	540,000,000	963,425	-
2#	서면 도둔리 0000	대	165	계획관리	2023.12.01	150,000,000	909,090	-

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 바, 상기 선정된 사례는 적정한 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

다. 시점수정

(충청남도 서천군)

기호	용도지역	기 간	지가변동률 (%)
1#	계획관리	2024.09.19 ~ 2025.04.11	1.00461

라. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

기호 (본건/사례)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1/1#	0.95	1.00	0.91	1.04	0.93	1.00	0.836
	본건은 사례대비 각지로서 획지조건 우세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 주위환경 등 환경조건, 공법상의 제한의 정도 등 행정적조건에서 열세함.						
2, 3/1#	0.95	1.00	0.91	1.00	0.93	1.00	0.804
	본건은 사례대비 가로의 폭 등 가로조건, 주위환경 등 환경조건, 공법상의 제한의 정도 등 행정적조건에서 열세함.						
5, 6/1#	0.95	1.00	0.91	1.02	0.93	1.00	0.820
	본건은 사례대비 각지로서 획지조건 우세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 주위환경 등 환경조건, 형상 등 획지조건, 공법상의 제한의 정도 등 행정적조건에서 열세함.						

바. 토지단가 결정

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	963,425	1.00	1.00461	1.00	0.836	809,136	809,000
2	963,425	1.00	1.00461	1.00	0.804	778,165	778,000
3	963,425	1.00	1.00461	1.00	0.804	778,165	778,000
5	963,425	1.00	1.00461	1.00	0.820	793,650	794,000
6	963,425	1.00	1.00461	1.00	0.820	793,650	794,000

Ⅳ. 토지 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	796,000	809,000
2	766,000	778,000
3	766,000	778,000
5	781,000	794,000
6	781,000	794,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 본건의 감정평가액을 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

본건 기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1,582	796,000	1,259,272,000
2	284	766,000	217,544,000
3	518	766,000	396,788,000
5	870	781,000	679,470,000
6	1,237	781,000	966,097,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 건물가격의 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표 상 표준단가

(출처: 한국감정평가사협회 발행 "건축물재조달원가자료집", 2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
07-01-05-09	여 관	철근콘크리트조/평지붕	5	1,183,000	50 (45-55)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35-45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트쉉글/5.5m	3	734,000	35 (30~40)

나. 부대설비 보정

구분		난방	냉방	위생 및 급배수	소화 설비	화재 설비	승강기	기타	보정 단가
보정 내역	유무	-	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함
	단가	-	-	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

상기의 건물신축단가표를 기준으로 건물의 구조, 용도, 사용자재의 품질, 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 고려하고, 부대설비에 따른 보정단가를 반영하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	용 도	구 조	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	사용승인일	비 고
4	숙박시설	철근콘크리트조	1,100,000	50	1982.07.02	-
4	기계실	철근콘크리트조	770,000	50	1982.07.02	-
7, 8	1종근생	경량철골구조	600,000	35	2021.11.04	-

3. 감가수정 및 건물가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」제15조에서는 감가수정방법을 규정하고 있는 바, 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 감가수정함.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
4	1, 2층	1,100,000	8/50	176,000	176,000	-
4	지하층	770,000	8/50	123,200	123,000	-
7, 8	1층	600,000	32/35	548,571	548,000	-

4. 건물 감정평가액 결정

기호	구 분	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	금 액 (원)	비 고
4	1, 2층	420.96	176,000	74,088,960	현황 "공실"
4	지하층	28.8	123,000	3,542,400	현황 "공실"
7	1층	108	548,000	59,184,000	현황 "공실"
8	1층	108	548,000	59,184,000	현황 "공실"

Ⅵ. 감정평가액의 결정의견

상기의 가격자료에 의해 표준지 공시지가를 기준하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는바 아래와 같이 토지가격과 건물가격을 합산한 금액을 대상부동산의 평가액으로 결정함.

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	토지	1,582	796,000	1,259,272,000	-
2	토지	284	766,000	217,544,000	-
3	토지	518	766,000	396,788,000	-
5	토지	870	781,000	679,470,000	-
6	토지	1,237	781,000	966,097,000	-
4	건물	420.96	176,000	74,088,960	현황 “공실”
4	건물	28.8	123,000	3,542,400	현황 “공실”
7	건물	108	548,000	59,184,000	현황 “공실”
8	건물	108	548,000	59,184,000	현황 “공실”
㉠	제시외건물	28	-	6,440,000	관찰감가
㉡	제시외건물	2.4	-	288,000	관찰감가
㉢	제시외건물	7.5	-	1,125,000	관찰감가
㉣	제시외건물	61.75	-	17,290,000	관찰감가
합 계				3,740,313,360	-

-끝-

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청남도 서천군 서면 도둔리	441	대	계획관리지역	1,582	1,582	796,000	1,259,272,000	제시외건물로 인한 토지소유권 제한시 단가 786,000원/㎡
2	"	441-3	대	계획관리지역	284	284	766,000	217,544,000	
3	"	441-4	대	계획관리지역	518	518	766,000	396,788,000	
4	" [도로명주소] 충청남도 서천군 서면 충장대로 83	441-4 위지상	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층					사용승인일: 1982.07.02
				1층	210.48	420.96	176,000	74,088,960	1,100,000 x 8/50
				2층	210.48				
				지하	28.8	28.8	123,000	3,542,400	770,000 x 8/50
5	"	441-5	대	계획관리지역	870	2,107	781,000	1,645,567,000	일단지
6	"	448-3	대	계획관리지역	1,237				
7	" [도로명주소] 충청남도 서천군 서면 춘장대로 81	441-5, 448-3 양지상 1동	제1종 근린생활시설	경량철골구조 판넬지붕 1층	108	108	548,000	59,184,000	사용승인일: 2021.11.04 600,000 x 32/35
8	"	441-5, 448-3 양지상 2동	제1종 근린생활시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	108	108	548,000	59,184,000	사용승인일: 2021.11.04 600,000 x 32/35
	소 계							₩3,715,170,360	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	(제시외건물)								
㉠	충청남도 서천군 서면 도둔리	441-4 위지상	창고	블록조 판넬지붕 단층	(28)	28	-	6,440,000	관찰감가
㉡	"	441-4 위지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(2.4)	2.4	-	288,000	관찰감가
㉢	"	441-4 위지상	다용도실	파이프조 썬라이트 및 아스팔트쉉글지붕 단층	(7.5)	7.5	-	1,125,000	관찰감가
㉣	"	441 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(61.75)	61.75	-	17,290,000	관찰감가
	소 계							**₩25,143,000**	
	합 계							**₩3,740,313,360.-**	
				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 서천군 서면 도둔리 소재 "춘창대해수욕장" 내에 위치하는 부동산으로서, 부근은 팬션 등 숙박시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1): 부정형의 평지로서, 상업용 나지 상태임.
기호 2): 사다리형의 평지로서, 상업용 나지 상태임.
기호 3): 사다리형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중 임.
기호 5) 및 6): 2필지 일단의 부정형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중 임.

(4) 인접 도로상태

북동측 및 남서측으로 노폭 약 8m 내외의 왕복2차선 포장도로를 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1): 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
기호 2), 3) 및 5): 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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)

기호 6): 계획관리지역 , 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 4): 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 2층 건물로서, (사용승인일 : 1982.07.02)
외벽 : 치장벽돌마감 등.
내벽 : 몰탈위 페인팅마감 등
창호 : 샛시창호임.

기호 7) 및 8): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2021.11.04)
외벽 : 판넬 마감 등
내벽 : 판넬 마감 등
창호 : 샛시창호임.

(2) 이용상태

기호 4): 건축물대장상 이용상황은 여관이나, 현황 "공실"임.

기호 7) 및 8): 건축물대장상 이용상황은 근린생활시설이나, 현황 "공실"임.

(3) 설비내역

기호 4): 기본적인 위생설비 및 급배수시설, 난방시설 등이 구비되어 있음.

기호 7) 및 8): 기본적인 위생설비 및 급배수시설 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

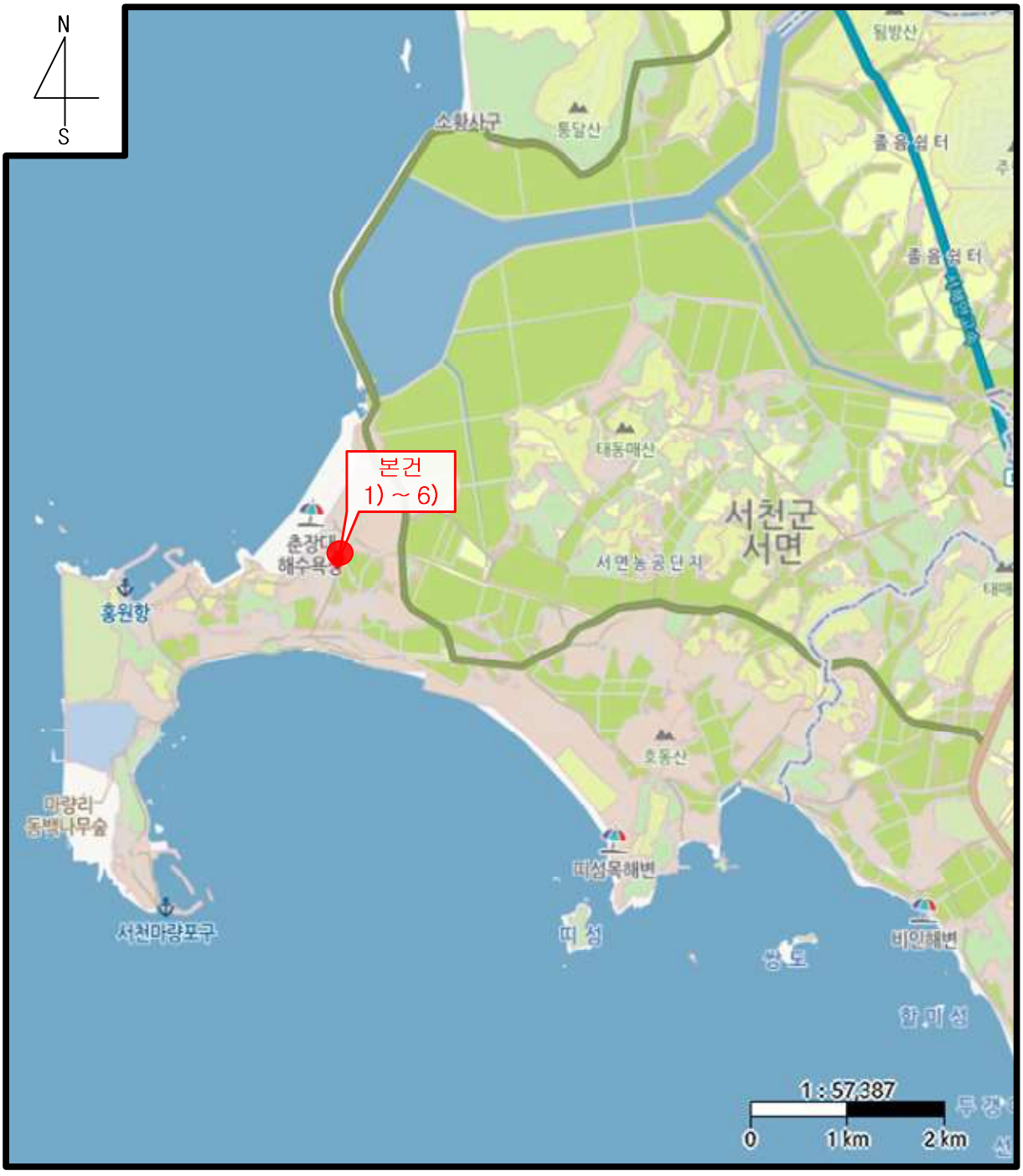
-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

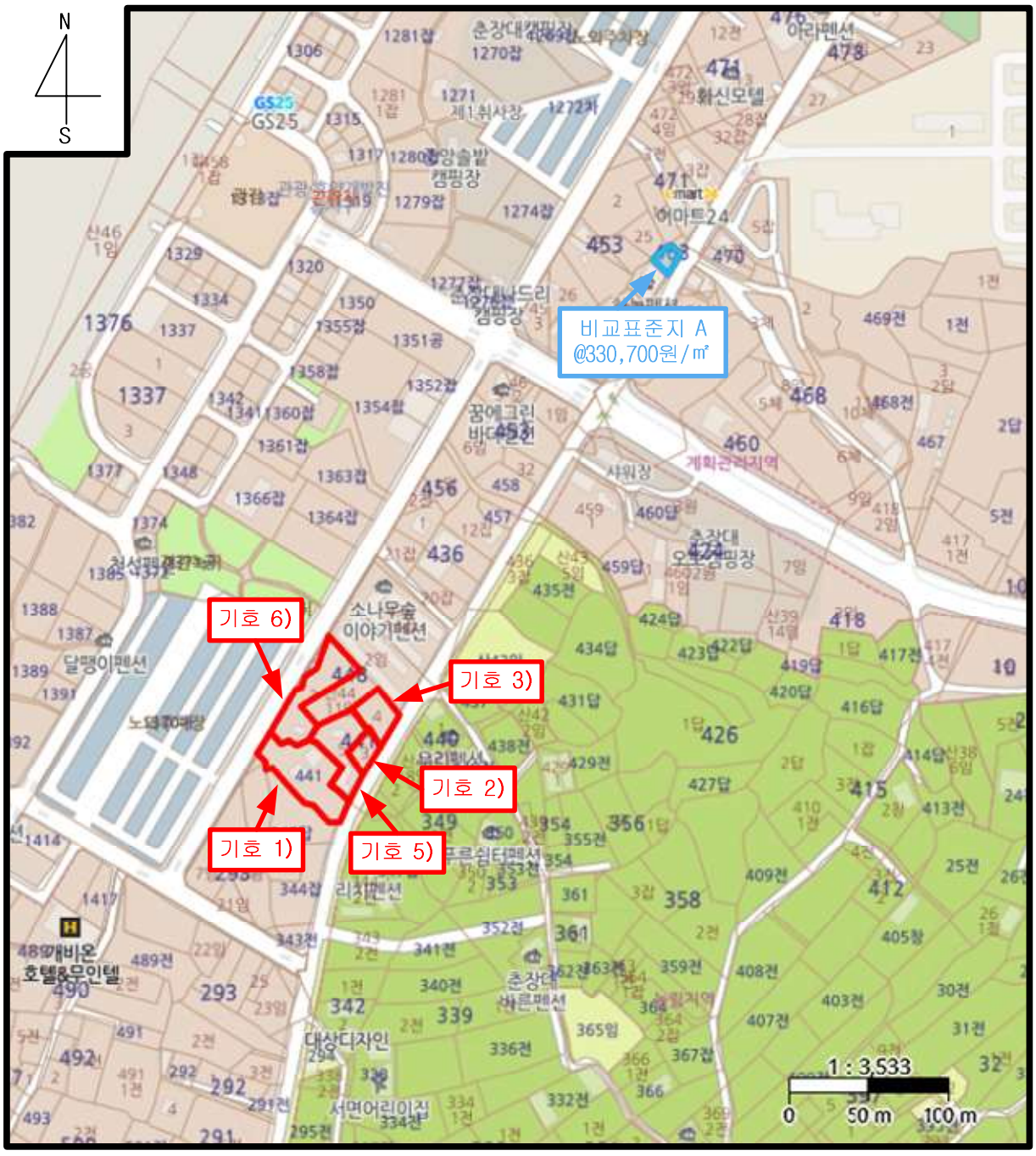
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 서천군 서면 도둔리 441 외



위 치 도

소 재 지	충청남도 서천군 서면 도둔리 441 외

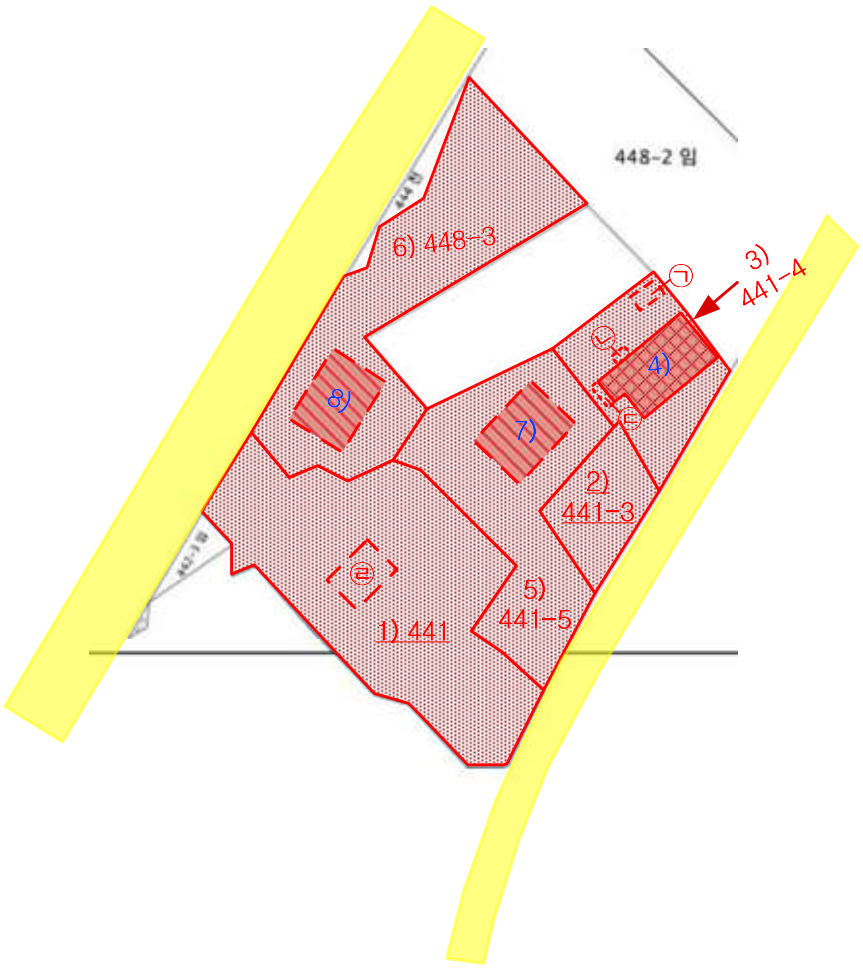


지 적 도

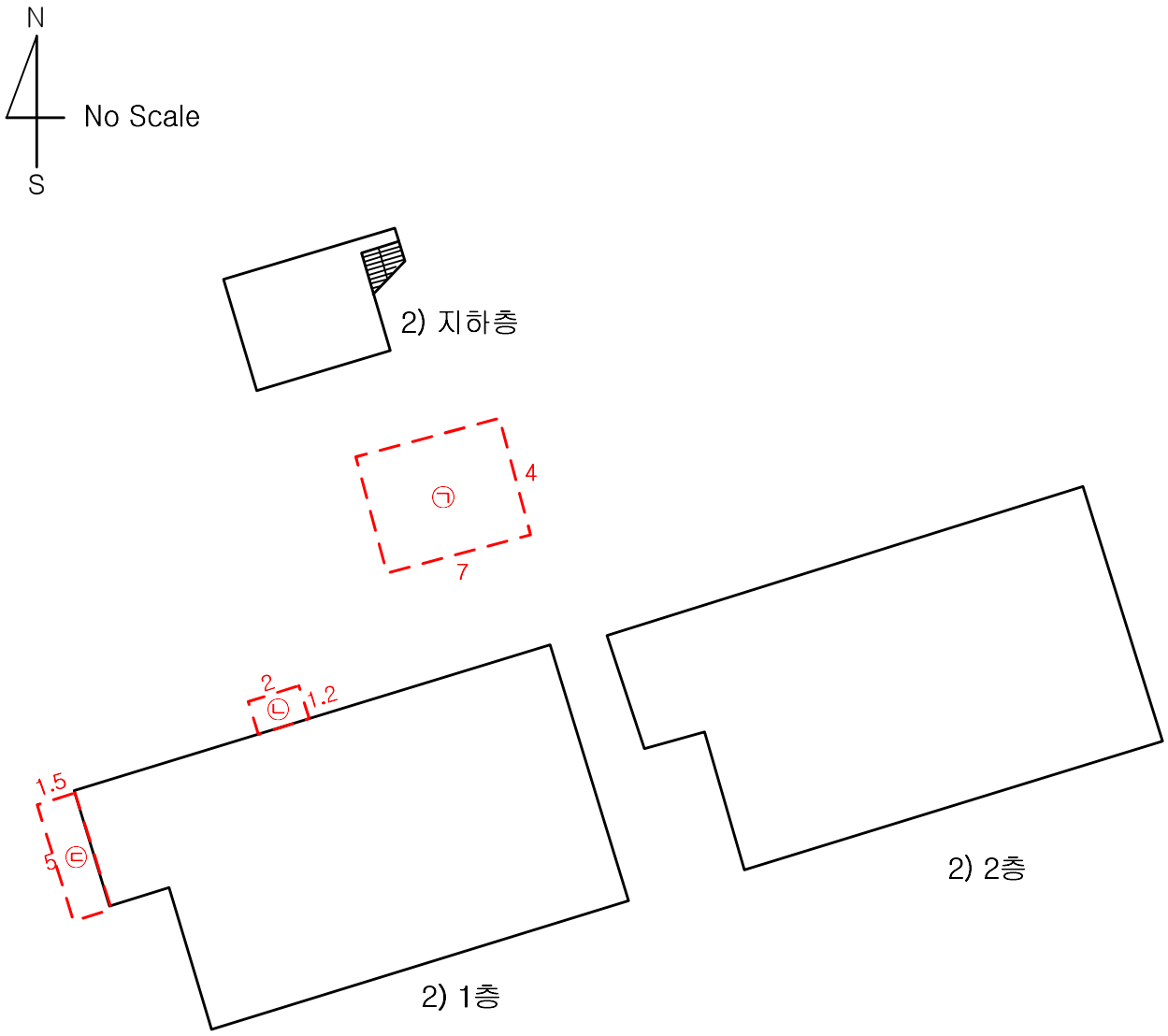
N

S

1/1200



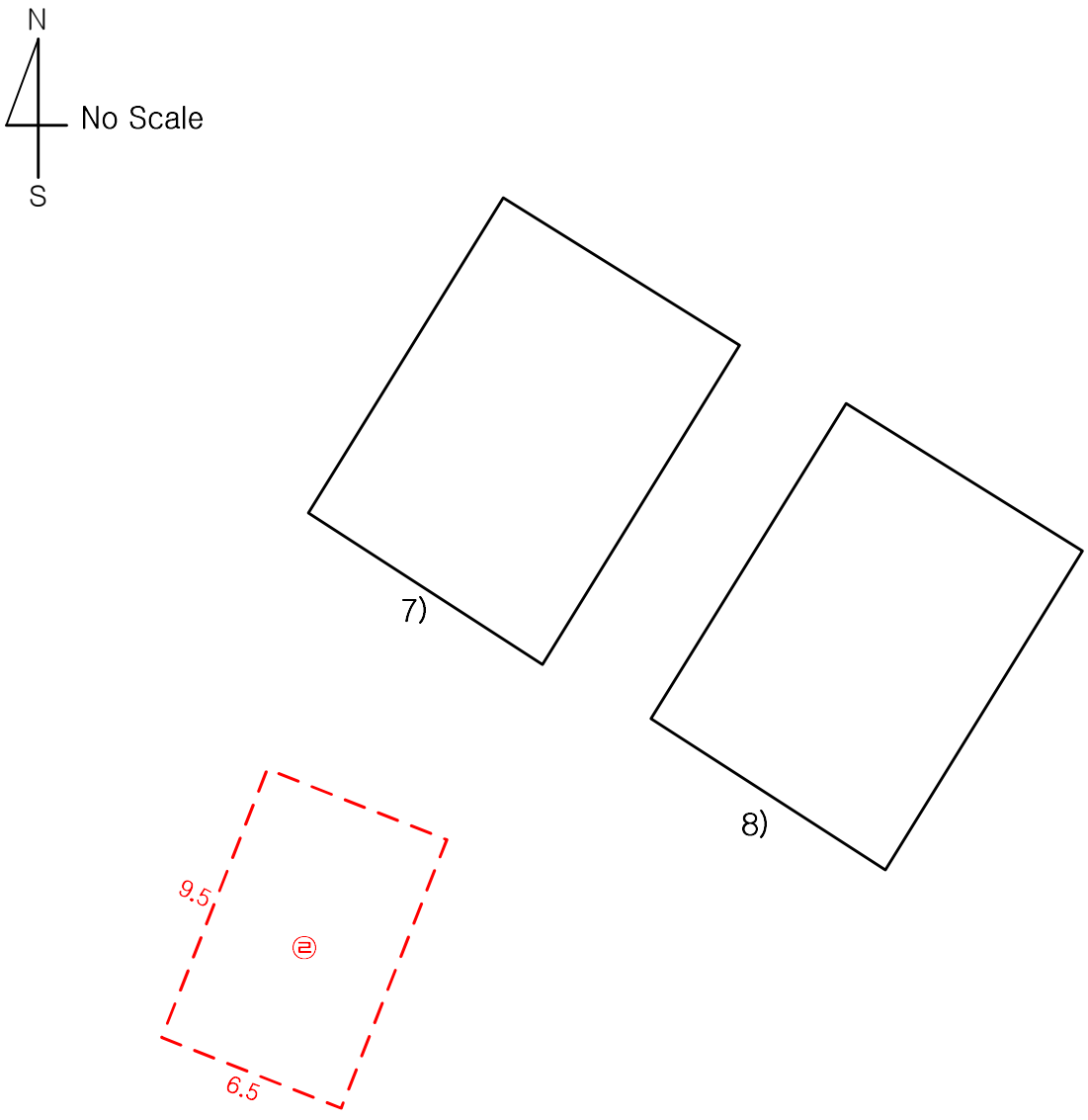
건 물 개 황 도



[면적산출근거]
일련번호 2) 지하층 : 28.8㎡(공부기준)
1,2층 : 각 210.48㎡(공부기준)

[제시외건물]
기호 ㉠ 블록조 판넬지붕 단층(창고) : 4 ×7 ≒ 28㎡
기호 ㉡ 판넬조 판넬지붕(보일러실) : 2 ×1.2 ≒ 2.4㎡
기호 ㉢ 파이프조 썬라이트 및 아스팔트쉉글지붕(다용도실) : 5 ×1.5 ≒ 7.5㎡

건 물 개 황 도



[면적산출근거]
일련번호 7,8) 1층 : 각 108㎡(공부기준)

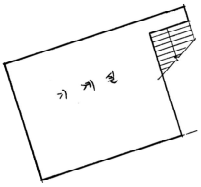
[제시외건물]
기호 ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 6.5 ×9.5 ≒ 61.75㎡

내 부 구 조 도

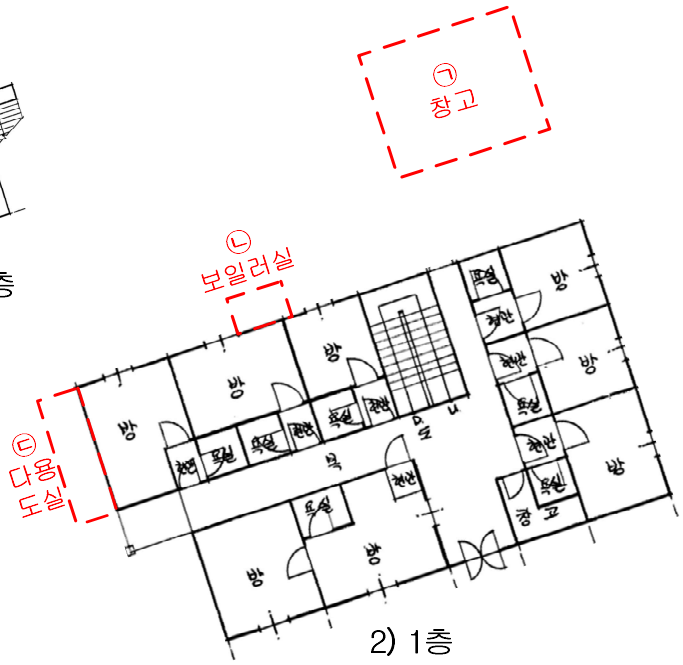
N

No Scale

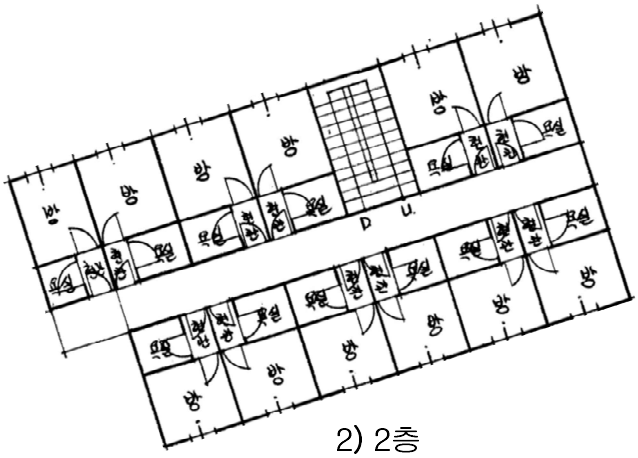
S



2) 지하층

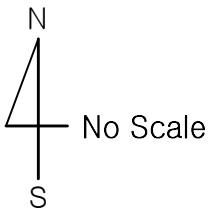


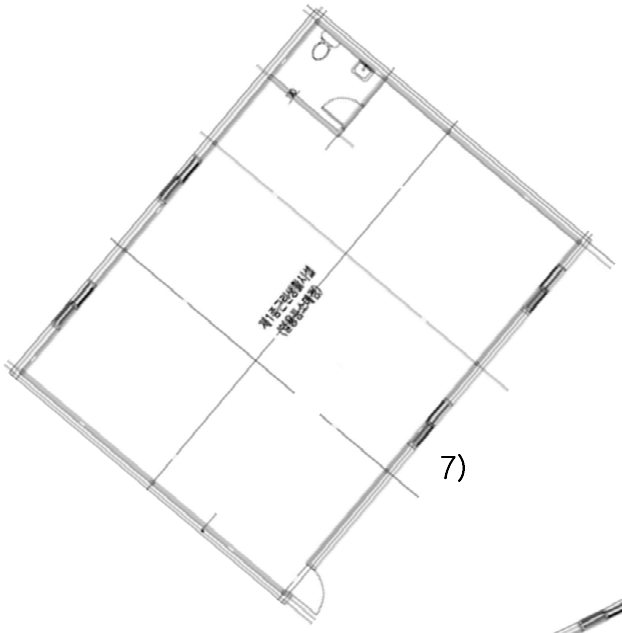
2) 1층

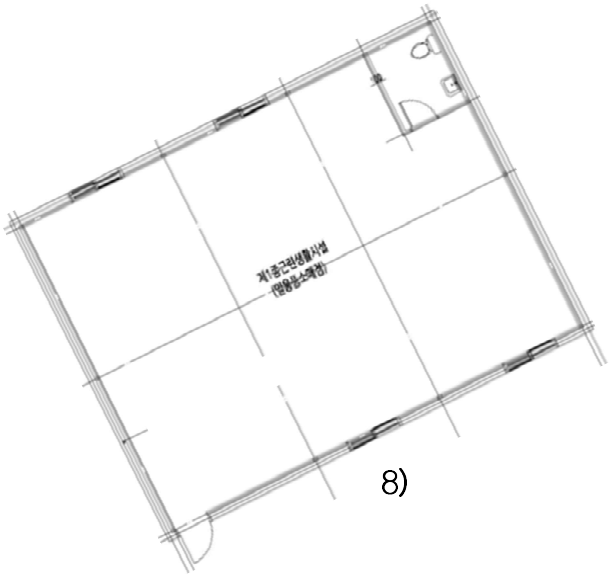


2) 2층

내 부 구 조 도







㉣
창고

사 진 용 지

본건 전경

본건 기호 4) 건물

사 진 용 지

본건 기호 7), 8) 건물 (남동측 촬영)

본건 기호 7), 8) 건물 (북동측 촬영)

사 진 용 지

제시외건물 ㉠

제시외건물 ㉡

사 진 용 지

제시외건물 ㉢

제시외건물 ㉣

사 진 용 지

주위환경 (남서측 촬영)

주위환경 (북동측 촬영)

수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2504-1002

수 신 : 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박웅종 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.09 자 귀 제『 2025타경15648 』 호로 의뢰하신『 주식회사 백도솔루션 소유물건(2025타경15648) 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**2,709,801**	(1,195,000+2,740,313,360 x 8/10,000)x 0.8배≒2,709,801
실비	여 비	292,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	70,000	
	공부발급비	13,450	
	기타 실비	10,000	
	소 계	385,450	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		3,095,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		309,500	
합 계		**3,404,500**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**3,404,500**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

국민은행 두정역 : 475401-04-234981(예금주:더밸류감정평가법인(주) 충청지사)

보수기준 심사 필

더밸류감정평가법인(주) 충청지사

지사장 서문식