

감정평가서

Appraisal Report

주식회사엠에스주유소 소유물건


(2024타경21795)

NF2024-1212-0003

2024-12-16

대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



(,) 가

가	가	가	가	가	가
			황의준		

가	(13,255,990,000.-)				
		가	()		
	5	가	가		
	(2024 21795)	가	-		
	-	2024.12.16	2024.12.12~ 2024.12.16	2024.12.16	
가	(公簿)()			가	
	(m ²)		(m ²)	가	
	1,326		1,326	1,202,000	1,593,852,000
	2,991.24		2,991.24	-	1,653,888,000
	(50.2)		50.2	-	8,250,000
					13,255,990,000.-

가	가	가	가	가	가
			이영복		

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 651외 1필지		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트라멘조 슬라브지붕
용도지역	제2종일반주거지역	이용상황	상업용
개별공시지가	@506,100원/m ² [기호(1) 기준]	도로조건	소로각지

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	1,326	1,202,000	1,593,852,000	49.0%
건물	2,991.24	-	1,653,888,000	50.8%
제시외건물	(50.2)	-	8,250,000	0.2%
합계			3,255,990,000	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
2종일주	주택 및 상가지대	대	소로변	900,000~1,200,000원/m ²	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 소재 "대교사거리" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 대전지방법원 홍성지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 4) 본건 지상의 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 12일자고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 16일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 내부는 현장조사 시(2024년 12월 12일) 폐문부재 상태로 확인 못하였으며, 건축물현황도면 및 기존 평가자료 등을 참고 하였음.
- 2) 본건 기호(1,2) 토지는 2필 일단지로 용도상 불가분의 관계가 있다고 판단되어 일단지로 평가하였음.
- 3) 본건 기호(2) 지상 및 기호(3) 건물 5층에 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하는 바, 이를 개략적으로 면적실측 후 사정평가하였음.
- 4) 본건 기호(3) 건물은 장기간 건물이 폐쇄되어 외벽 마감재 일부 및 유리 등이 파손된 상태이며, 단전 등으로 인해 내부 부대설비(위생, 급배수, 승강기, 소방설비 등)의 정상가동여부가 불분명하여 건물 내부설비 일체의 점검 및 보수를 요하는 상태로 판단되는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 5) 본건 기호(3) 건물 중 일반건축물대장상 6층 사진관 부분은 면적이 '249.64m²'로 등재되어 있으나, 2006년12월11일 변경정리내용 및 원인내역상은 '249.63m²'이며, 전체 연면적 및 건축면적상으로도 '249.63m²'가 맞는 것으로 판단되는 바, 현황과 부합되는 '249.63m²'로 공부표기 및 사정평가하였으니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 651외 1필지

토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	651	대	870.4	상업용	2종일주	소로 각지	부정형 평지 (지)	506,100
	2	665	대	455.6		(일 단			473,000
	합 계			1,326	-				
건 물	기호	구조 (현 황)	총면적 (m ²)	용 도	층 수	사용승인일자			
	3	철근콘크리트 라멘조 슬라브지붕	2,991.24	근린생활시설 문화 및 집회시설 등	지하1층 지상6층	1994.01.29			
	합 계			2,991.24	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 소재 "대교사거리" 남동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고, 인근에 충서로, 의사로 등의 간선도로가 통과함.
전철역과의 거리	없음.
버스정류장과 의 거리	본건 인근의 간선도로변에 시내버스정류장이 소재함.
주위 환경	본건 인근은 다가구주택, 사무실, 근린생활시설 등으로 형성된 주택 및 상가지대로 제반 주위환경은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【충청남도 홍성군 홍성읍】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	대교리 619	대	443.3	상업용	2종일주	소로한면	세장형 평지	517,200
#B	" 674	대	513	상업나지	2종일주	소로한면	세장형 평지	459,300

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【충청남도 홍성군 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.754	2024년 10월 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.101	2024년 10월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.16)	0.905	$(1 + 0.00754) \times (1 + 0.00101 \times 46/31) \approx \mathbf{1.00905}$

- ※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.
- ※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	접면도로 상태
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
기타조건	기 타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2/#A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98
결정 의견	기호(1,2) : 상기 비교표준지대비 획지조건(접면도로상태에서 다소 우세하고, 면적, 형상에서 다소 열세)에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

【자료출처 : 등기사항전부증명서】

거래 사례 # 1	소재지	충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 648				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	2종일주	대	459.1	(721,100)	1,250,000,000
	건물	주상용		494.39	2017.06.27	2024.06.10
토지단가	배분내역 : [1,250,000,000 - (@1,500,000 × 43/50 × 494.39)] / 459.1 = @1,334,000원/m ²					
토지특성	사다리 평지, 종로각지					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적.

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
#1 (본건)	대교리 651외	대	2종일주	소로각지	1,200,000	1,591,200,000	담보
		1,326	상업용	부정형/평지	(544,900)		2022.06.29
#2	" 514	대	2종일주	소로각지	988,000	331,770,400	경매
		335.8	주상용	가장형/평지	(747,300)		2022.07.18
#3	" 523-1	대	2종일주	중로각지	1,217,000	878,795,700	경매
		722.1	주상용	세장형/평지	(875,500)		2023.05.03
#4	" 637	대	2종일주	중로한면	1,337,000	645,637,300	경매
		482.9	상업용	사다리/평지	(701,500)		2024.02.07

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적.

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
2종일주	주택 및 상가지대	대	소로변	900,000~1,200,000원/m ²	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m ²)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #4
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 표준지(#A)격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
평가사례#4	1,337,000	1.00	1.00808	1.00	0.91	1,226,501	2.35
#A	517,200	—	1.00905	—	—	521,881	
사정보정	유사 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【충청남도 홍성군 주거지역】 2024. 02. 07 ~ 2024. 12. 16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.93	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.91
비교표준지는 사례대비 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(접면도로상태에서 다소 우세, 면적, 형상에서 다소 열세)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	#A : 2.35
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	517,200	1.00905	1.00	0.98	2.35	1,201,891	1,202,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	870.4	1,202,000	1,046,220,800	일단지
2	455.6	1,202,000	547,631,200	
합계	1,326	-	1,593,852,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 648				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	2종일주	대	459.1	(721,100)	1,250,000,000
	건물	주상용		494.39	2017.06.27	2024.06.10
토지단가	배분내역 : [1,250,000,000 - (@1,500,000 × 43/50 × 494.39)] / 459.1 = @1,334,000원/m²					
토지특성	사다리 평지, 종로각지					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
충청남도 홍성군 주거지역(#1)	2024.06.10 ~ 2024.12.16	0.583	1.00583

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2/#1	0.93	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.90
결정 의견	기호(1,2) : 상기 사례대비 가로조건(도로의 폭 등), 획지조건(접면도로상태, 형상,면적)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1,2	1,334,000	1.00	1.00583	1.00	0.90	1,207,599	1,208,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	870.4	1,208,000	1,051,443,200	일단지
2	455.6	1,208,000	550,364,800	
합계	1,326	-	1,601,808,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	1,593,852,000	1,601,808,000	기호(1,2)

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	870.4	1,202,000	1,046,220,800	일단지
2	455.6	1,202,000	547,631,200	
합계	1,326	-	1,593,852,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2023년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
12-01-05-09	예식장	철근콘크리트조/평지붕	3	1,702,000	55 (50~60)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준 단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/m ²)	비 고
3	철근콘크리트라멘조 슬라브지붕	750,000	지층, 옥탑층
		1,500,000	1~6층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생 및 급배수, 소방, 승강기설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가는 표준단가에 포함 결정하였음.

구 분	보정단가(원/m ²)	비 고
3	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/m ²)	보정단가(원/m ²)	재조달원가(원/m ²)	비 고
3	750,000	-	750,000	지층
	1,500,000	-	1,500,000	1~6층

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
3	1994.01.29	50	30	20	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/m ²)	비 고
3	근생 및 기계실 등	750,000	20	50	300,000	지층, 옥탑층
	근생, 예식장, 주택 등	1,500,000	20	50	600,000	1~6층

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
3	523.89	300,000	157,167,000	지층
	2,467.35	600,000	1,480,410,000	1~6층
	54.37	300,000	16,311,000	옥탑층
합 계	2,991.24	-	1,653,888,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,326	1,202,000	1,593,852,000	기호(1,2)
건 물	2,991.24	-	1,653,888,000	기호(3)
제시외건물	(50.2)	-	8,250,000	기호(㉠,㉡)
합 계			3,255,990,000	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지, 건물, 제시외건물, 제시외건축물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 651	대	제2종 일반주거지역	870.4	870.4	1,202,000	1,046,220,800	기호(1,2) 일단지
2	" 665	대	제2종 일반주거지역	455.6	455.6	1,202,000	547,631,200	
3	" 651, 665지상 [도로명 주소] 충청남도 홍성군 홍성읍 의사로 72번길 18	제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설 단독주택, 문화 및 집회시설	철근콘크리트 라멘조 슬라브지붕 6층 지하 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑	523.89	523.89	300,000	157,167,000	750,000 x 20/50
				436.29	2,467.35	600,000	1,480,410,000	1,500,000 x 20/50
				428.47				
				432.1				
				428.47				
				371.01				
				371.01				일반건축물 대장 기준
				54.37	54.37	300,000	16,311,000	750,000 x 20/50 연면적제외
	소계						₩3,247,740,000	

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
ㄱ	[제시외 건물] " 651, 665지상	현관	새시조 철관지붕 단층	(2.4)	2.4	450,000	1,080,000	실측사정
ㄴ	"	주방 등	판넬조 판넬지붕 5층 소재	(47.8)	47.8	150,000	7,170,000	실측사정
소계 합계							₩8,250,000 ₩3,255,990,000.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 홍성군 홍성읍 대교리 소재 "대교사거리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 사무실, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택 및 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근에 간선도로가 통과하며, 간선도로변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) : 2필 일단의 부정형 평지로서, 현황 상업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 일단으로 서측 노폭 약 8m, 북측 노폭 약 6m의 포장도로를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 조례로정한지역, 하수처리구역임.

기호(2) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 조례로정한지역, 하수처리구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3) 철근콘크리트라멘조 슬라브지붕 지하1층 지상6층 건물로서,
외벽 : 석붙임 및 드라이비트 마감,
바닥 : 아스타일 등,
창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(3) : 공부상 '근린생활시설, 문화및집회시설, 단독주택'으로 등기되어 있으나,
현황은 장기간 공실상태로 폐쇄되어 있음.

(3) 설비내역

기호(3) : 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 소방, 승강기설비 등이 되어
있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

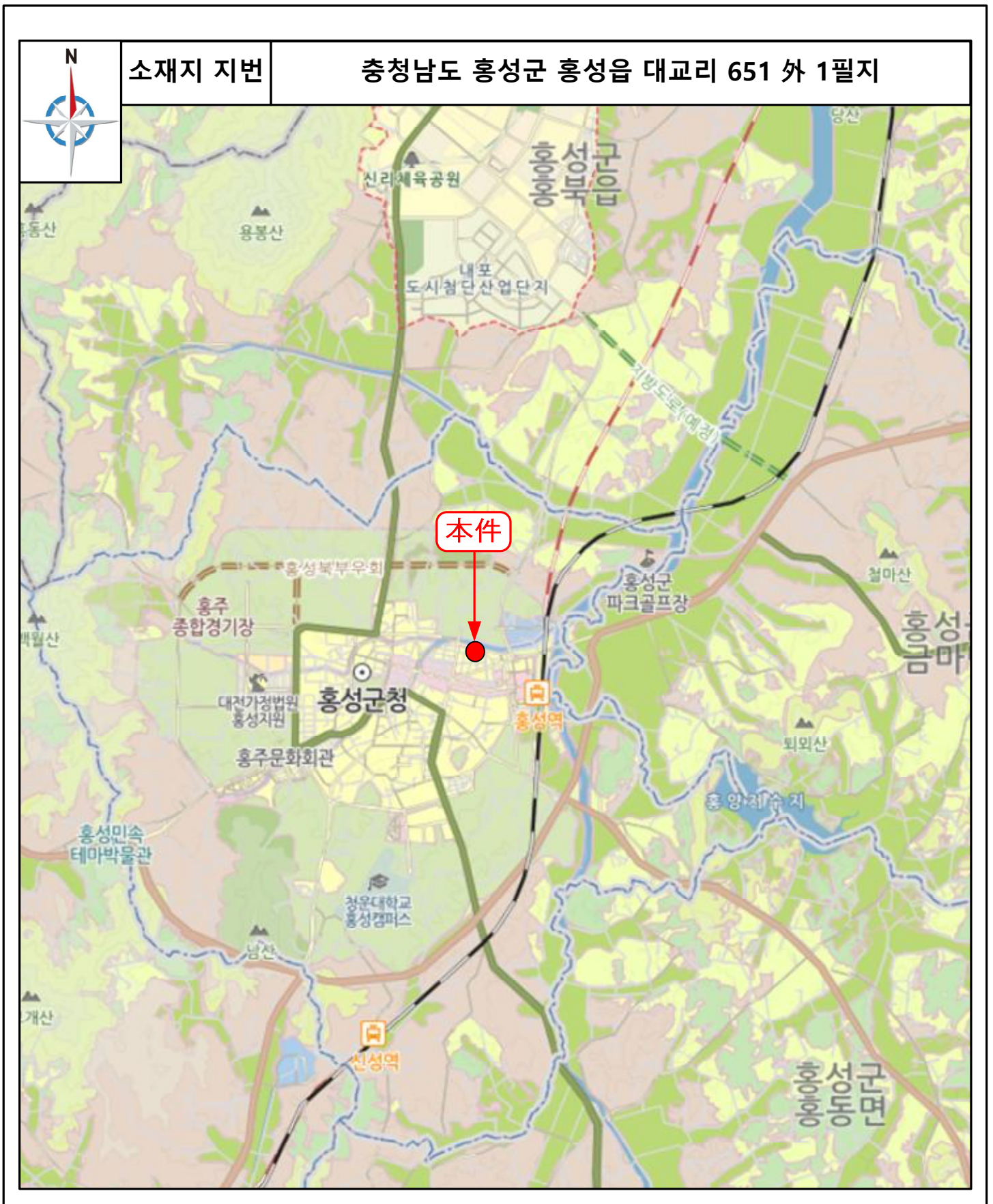
(5) 공부와의 차이

"감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

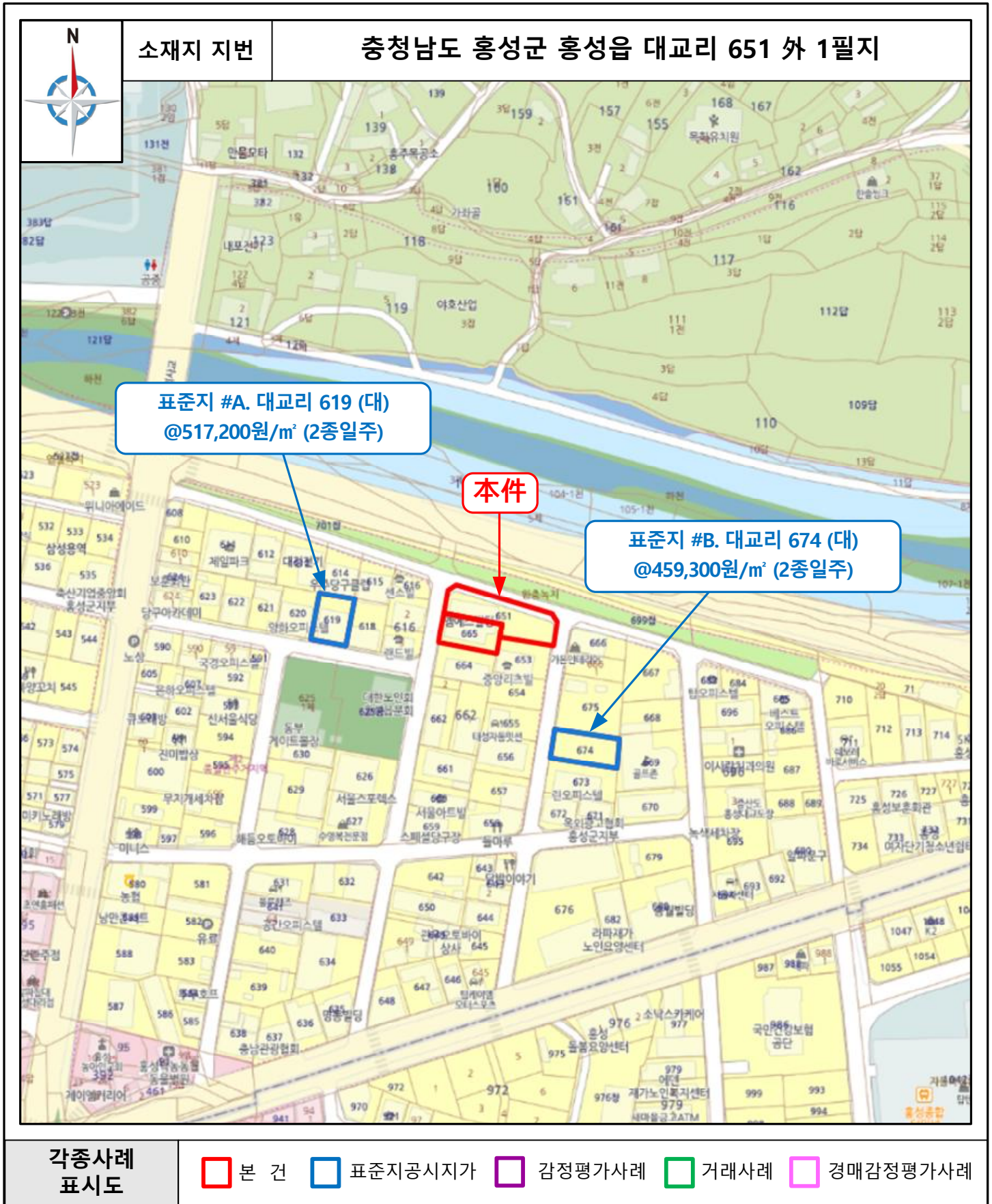
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상이며, 장기간 건물이 폐쇄되어 외벽 마감재 일부 및 유리 등이 파손
된 상태로 단전 등으로 인해 내부 부대설비(위생, 급배수, 승강기, 소방설비 등)의
정상가동여부가 불분명하여 건물 내부설비 일체의 점검 및 보수를 요하는 상태로 판
단됨.

광역 위치도



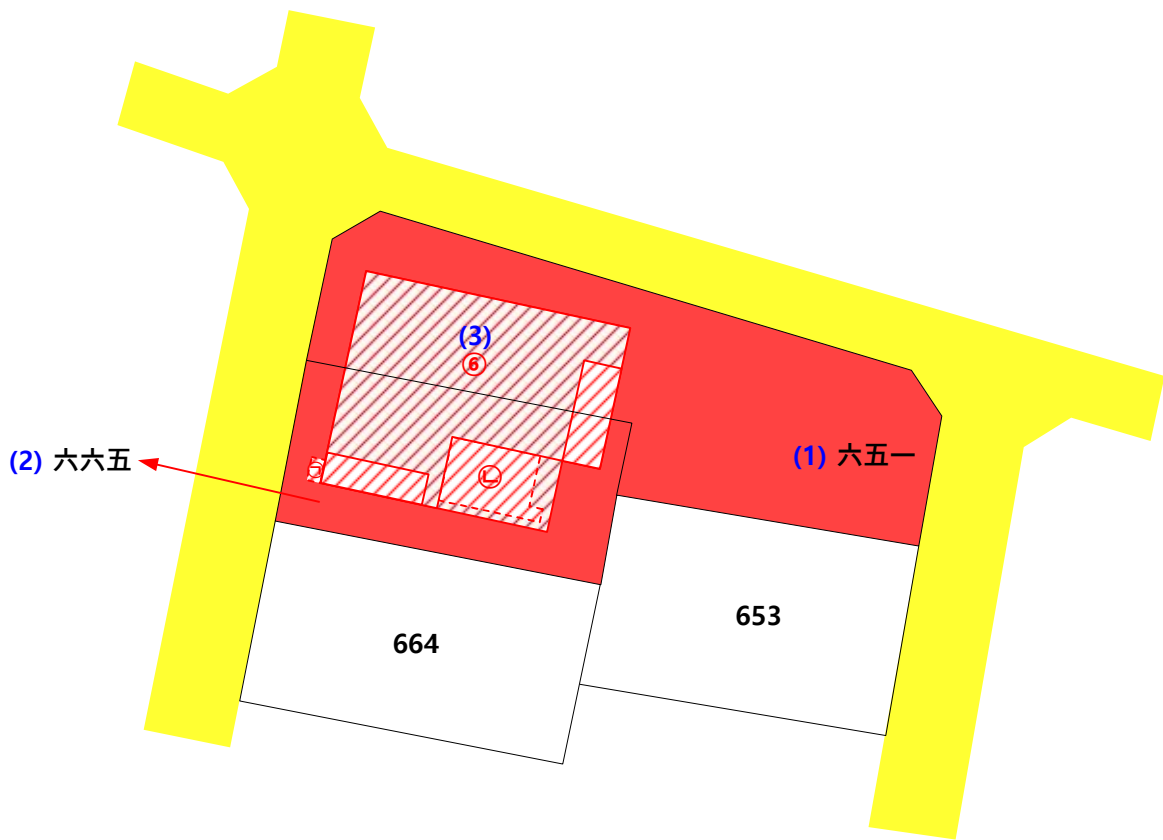
상세 위치도



지 적 및 건물 개 황 도



축 척 = 1 / 700



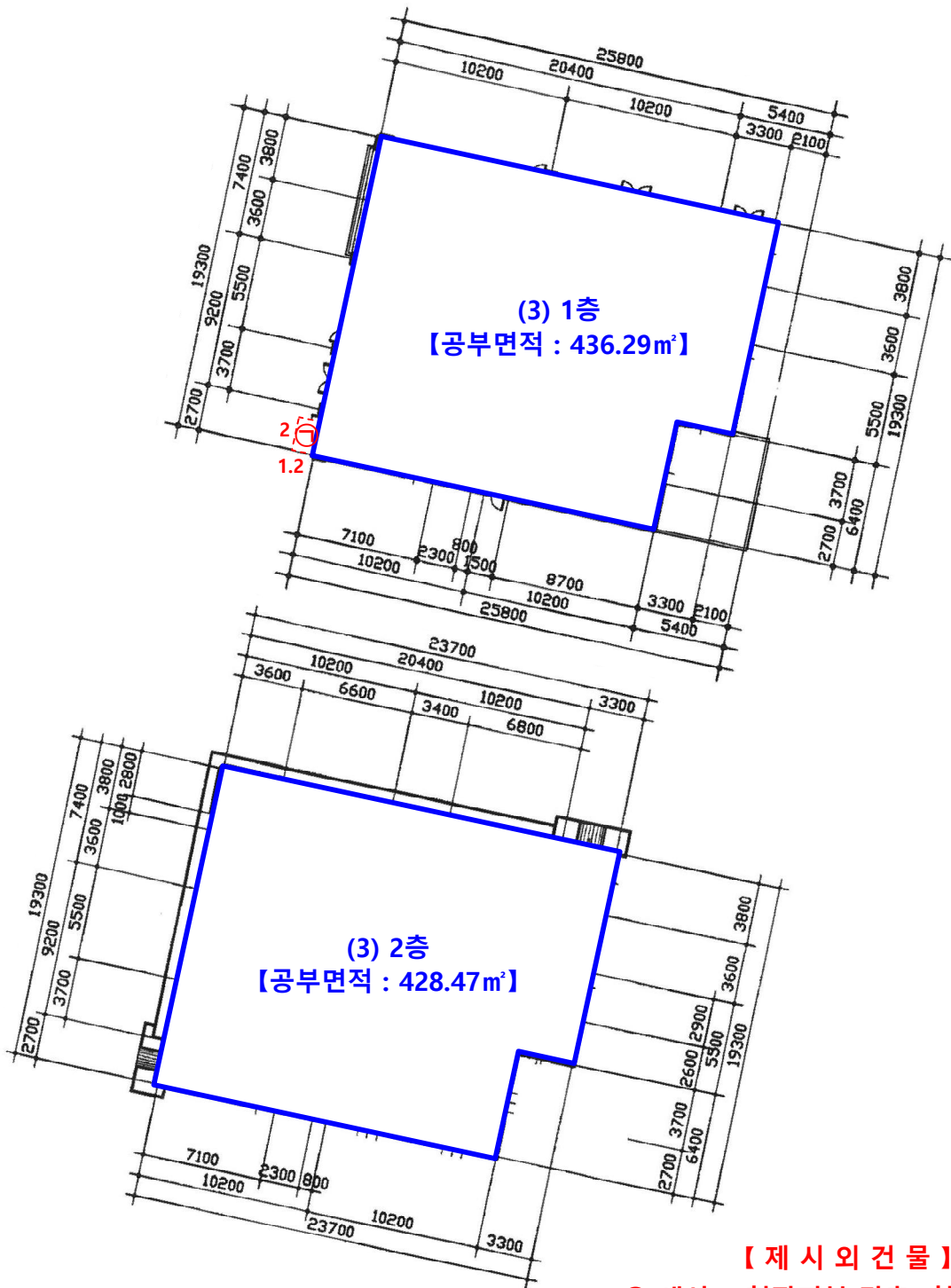
범 례

- | | | | | |
|-----------|-----------|--------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물 | 2층 건물 | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 종물 |
| 도로 | 감정평가 외 건물 | 구거, 하천 | | |

건물 개황도



축척 = no scale



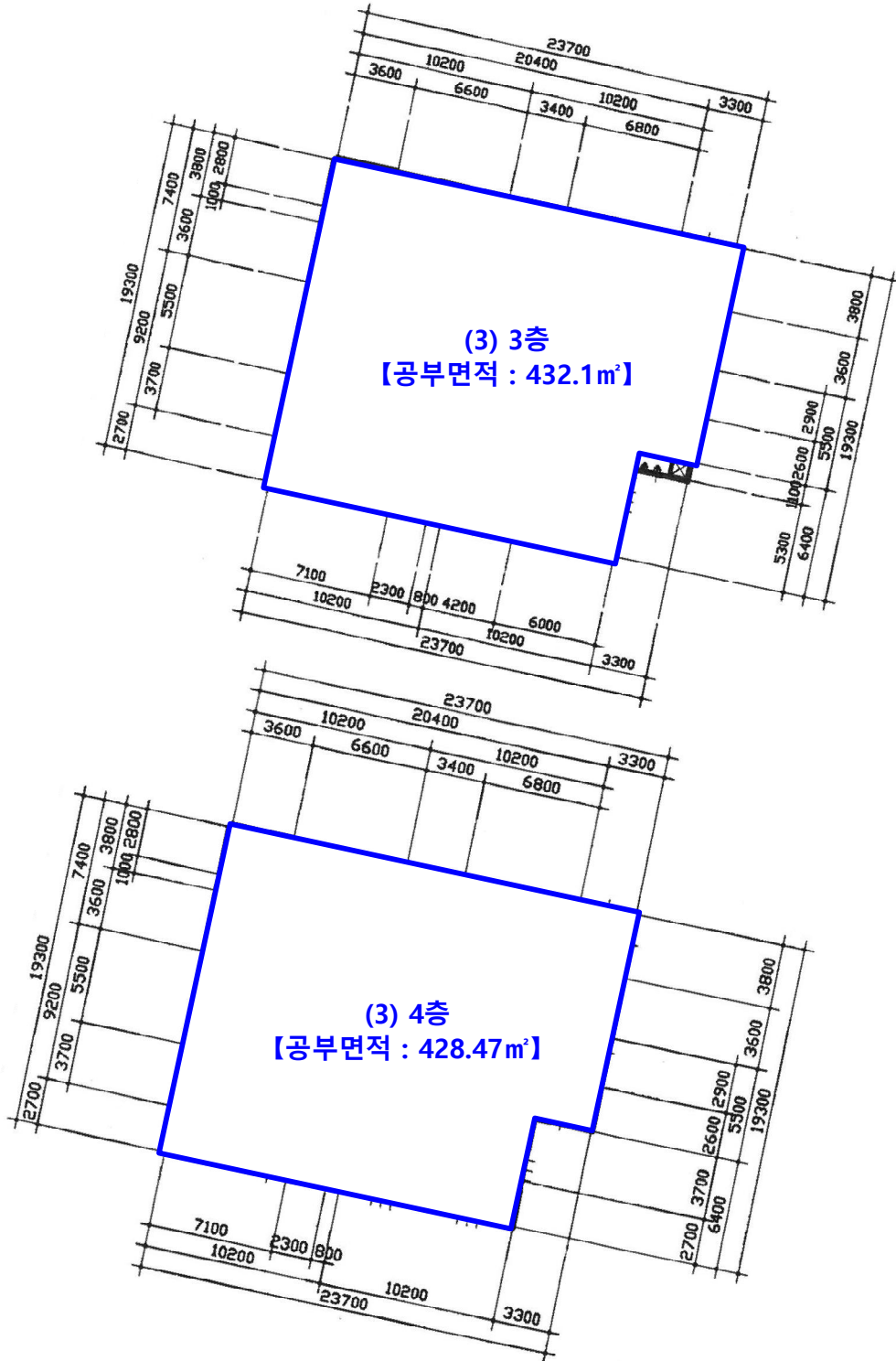
【제시외 건물】

㉠ 새시조 철판지붕 단층 (현관) 약 2.4㎡

건물 개황도



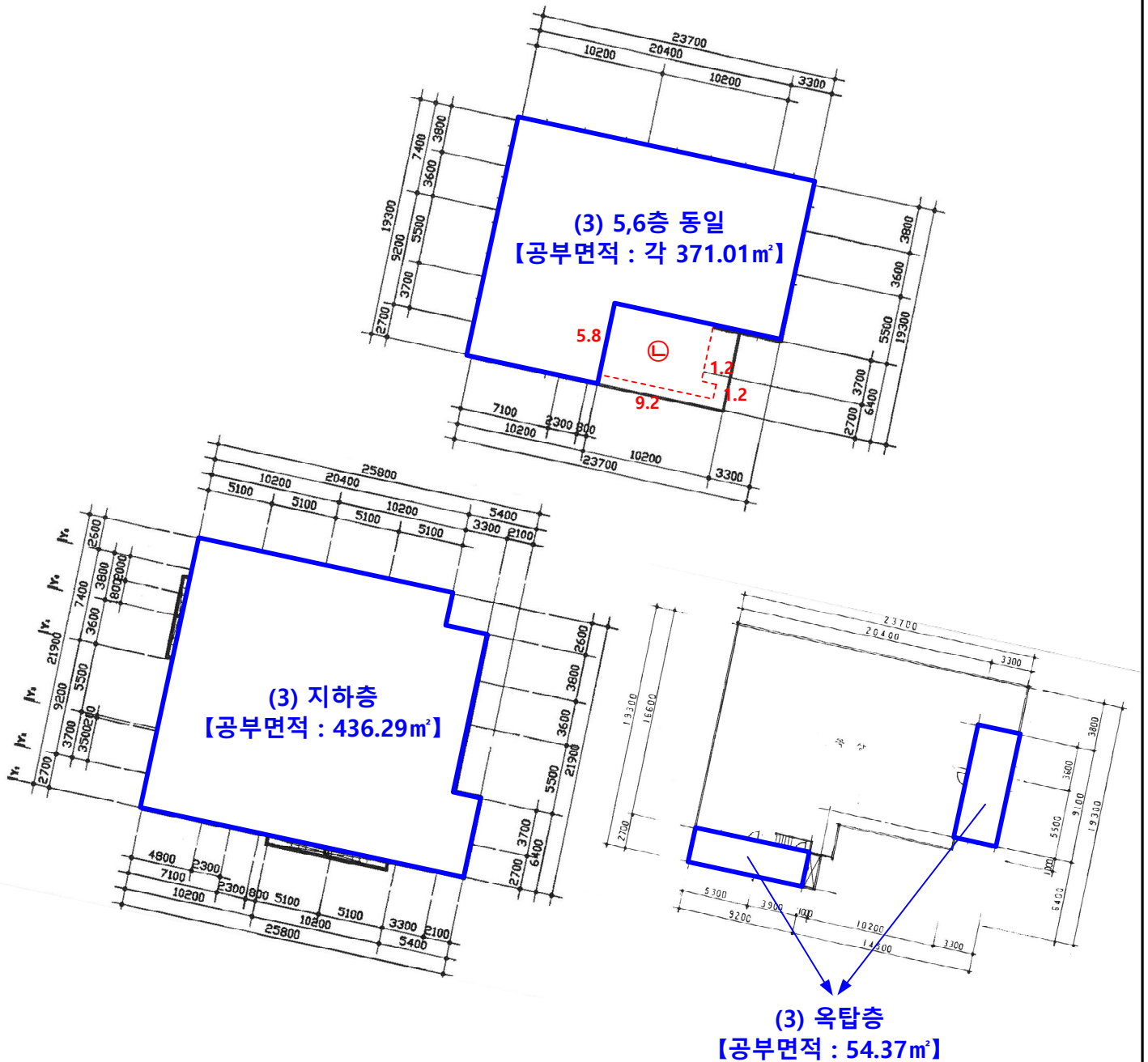
축척 = no scale



건물 개황도



축척 = no scale



【제시 외 건물】

⊙ 판넬조 판넬지붕 5층 소재 (주방 등) 약 47.8㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



1층 내부전경



1층 내부전경

사 진 용 지

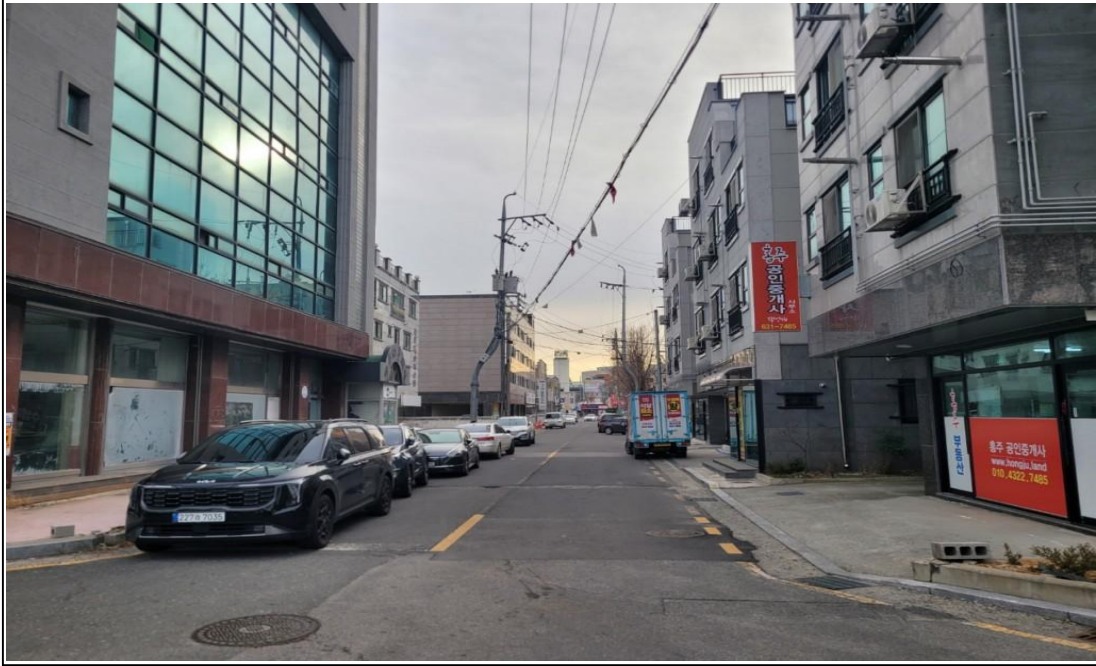


제시외건물 기호㉠



제시외건물 기호㉡

사 진 용 지



서측 접면도로



북측 접면도로