

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강주희 소유물건(2025타경1089)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TC-2507-1804

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



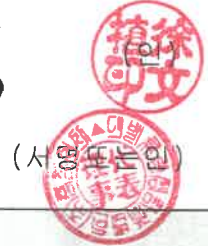
(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
서문식

서문식

더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식



감정평가액	오천구백구십육만사천원정 (₩59,964,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강주희 (2025타경1089)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.23	2025.07.23 ~ 2025.07.23	2025.07.24	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	535	토지	535	52,000	27,820,000
	건물	22.17	건물	22.17	1,200,000	26,604,000
	제시외 건물	(6.9)	제시외 건물	6.9	-	1,730,000
제시외 건축물	(18.16)	제시외 건축물	18.16	-	3,810,000	
합계					₩59,964,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		박주영		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 서천군 마산면 나궁리 소재 "고라마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 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 2025.07.23 일임.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025.07.23 일에 실지조사를 하여 대상 물건을 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 종합적으로 고려한 원가법에 의해 감정평가함.

6. 그 밖의 사항

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

나. 본건 건물은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가하여, 이용상태 및 구조 등은 건축물대장, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 기준으로 통상적인 이용상황을 기준으로 작성하였음.

다. 본건 기호 2), 3) 토지는 일단의 '단독주택 건부지'로서, 일반건축물대장 상 관련 필지로 등재되어 있고 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어, 일단으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 기호 2), 3) 토지 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 동일인 소유로 탐문되는 제시외 건물 ㉠,㉡ 및 제시외 구축물 ㉢ 이 소재하는 바, 기호 ㉠,㉢ 는 감정 목적 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, 기호 ㉡ 컨테이너 창고는 이동이 용이하여 평가외하였으니, 경매 진행시 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 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2025년, 원/㎡)
2	마산면 나궁리 51-1	258	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	20,300
3	마산면 나궁리 51	277	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	20,300

※ 본건 기호 2), 3)는 2필지 일단지로서, 토지특성은 일단으로 판단하였음.

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	마산면 나궁리 26	대	605	계획관리	단독주택	세각(가)	사다리 평지	22,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 자가변동률

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

구 분	자가변동률	비 고
충청남도 서천군 (25.01.01~25.07.23) (계획관리지역)	0.435% (1.00435)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.337 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.057 (1 + 0.00337) * (1 + 0.00057 * 53/31) ≒ 1.00435

나. 생산자 물가지수

$$\frac{119.77 \text{ (2025년 06월)}}{119.52 \text{ (2024년 12월)}} \approx 1.00209 \text{ (0.209\% 상승)}$$

다. 시점수정치의 결정

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

5. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

(주택지대)

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	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치

기호 2), 3) vs 비교표준지 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	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	자연, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.95	본건은 표준지 대비 형상, 접면상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			0.950	

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), 2003다38207(2004.5.14)] 등에서 일부 인정되는 점을 참작하고, 최근 인근 및 유사지역의 평가사례 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/㎡)	평가목적	비고
가	문산면 은곡리 000	대	337	계획관리	2025.06.12	51,000	법원경매	-
나	마산면 나궁리 00	대	225	계획관리	2021.05.13	30,900	공매	-

다. 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	마산면 관포리 000	대	380	계획관리	2023.02.17	15,724,245	41,379	토지단가
2#	문산면 문장리 000	대	724	계획관리	2024.08.08	46,000,000	63,535	토지단가

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정을 산정

비교표준지 A vs 평가사례 가)							
구 분	단 가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
사례 기준가격	51,000	1.00077	1.00	1.082	55,224	2.433	
공시지가 기준가격	22,600	1.00435	-	-	22,698		
시점수정	충청남도 서천군 계획관리지역	기 간			변동률		
		2025.06.12 ~ 2025.07.23			0.077% (1.00077)		
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여, 제반 지역적인 요인은 대등함.(1.00)						
< 개별요인 산출근거 >							
개별요인	표준지는 사례대비 가로의 폭, 계통성 등 가로조건, 형상, 각지 등 획지조건에서 우세함.						
	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인
	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082

바. 그 밖의 요인 보정을 결정

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

표준지 기호	산정치	적용치
A	2.433	2.43

8. 토지단가 산정

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	22,600	1.00435	1.00	0.950	2.43	52,399	52,000
3	22,600	1.00435	1.00	0.950	2.43	52,399	52,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1. 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 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#) 를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1#	마산면 관포리 000	대	380	계획관리	2023.02.17	15,724,245	41,379	토지단가
2#	문산면 문장리 000	대	724	계획관리	2024.08.08	46,000,000	63,535	토지단가

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 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(충청남도 서천군)

기호	용도지역	기 간	지가변동률
1#	계획관리지역	2023.02.17 ~ 2025.07.23	1.01334

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
2,3/1#	1.05	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.271
	본건은 사례 대비 가로의 폭 및 계통성 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 경사 등 획지조건에서 우세함.						

바. 토지단가 결정

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	41,379	1.00	1.01334	1.00	1.271	53,294	53,000
3	41,379	1.00	1.01334	1.00	1.271	53,294	53,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지 감정평가액 결정 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
2	52,000	53,000
3	52,000	53,000

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)
2	258	52,000	13,416,000
3	277	52,000	14,404,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가격의 산정

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표 상 표준단가

(출처: 한국감정평가사협회 발행 “건축물재조달원가자료집”, 2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,269,000	40 (35-45)

나. 부대설비 보정

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

다. 재조달원가의 결정

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

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	사용승인일	비고
1	단독주택	경골목구조	1,200,000	40	2025.01.09	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물가격 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감가수정방법을 규정하고 있는 바, 경제적 내용년수를 기준으로 하여, 이용상황, 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가함.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	단층	1,200,000	40/40	1,200,000	1,200,000	-

4. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	금액(원)	비고
1	단층	22.17	1,200,000	26,604,000	단독주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정의견

상기의 가격자료에 의해 표준지 공시지가를 기준하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 다음과 같이 토지가격과 건물가격을 합산한 금액을 대상 부동산의 평가액으로 결정함.

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	건물	22.17	1,200,000	26,604,000	-
2	토지	258	52,000	13,416,000	-
3	토지	277	52,000	14,404,000	-
㉠	제시외 건물	6.9	-	1,730,000	관찰감가
㉡	제시외 건축물	18.16	-	3,810,000	관찰감가
합 계				59,964,000	-

-끝-

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 서천군 마산면 나궁리 [도로명주소] 충청남도 서천군 마산면 군간길 27	51, 51-1 위지상	단독주택	경골목구조 아스팔트싱글 지붕 단층	22.17	22.17	1,200,000	26,604,000	1,200,000 x 40/40
2	"	51-1	대	계획관리지역	258	535	52,000	27,820,000	일단지
3	"	51	대	계획관리지역	277				
㉠	(제시외건물) "	51-1 위지상	차양	각파이프조 썬라이팅지붕 단층	(6.9)	6.9	-	1,730,000	관찰감가
㉡	(제시외구축물) "	51-1 위지상	테라스 및 계단	목구조	(18.16)	18.16	-	3,810,000	관찰감가
합 계								₩59,964,000.-	
				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 마산면 나궁리 소재 "고라마을회관" 남서측 인근 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌 취락지역으로, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 2),3): 2필지 일단의 부정형의 평지로서, 현황 '단독주택 건부지'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 2),3): 2필지 일단으로 본건 남측으로 노폭 약 4M 내외의 아스콘포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1),2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 600m 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 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 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1): 경골목구조 아스팔트싱글지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2025.01.09.)
 외벽 : 사이딩판넬 마감 등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등
 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, LPG가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 "지적 및 건물개항도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

-

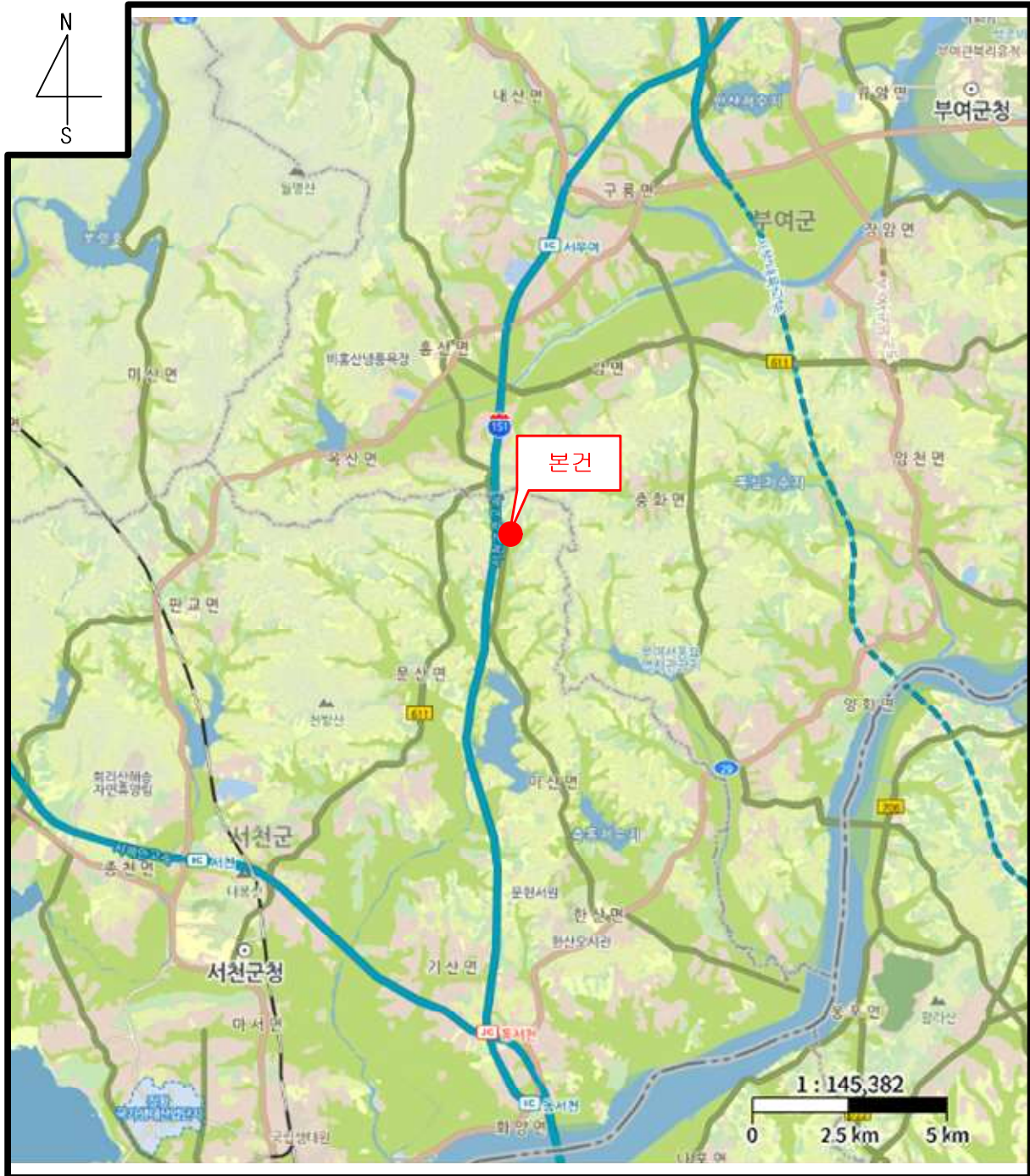
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

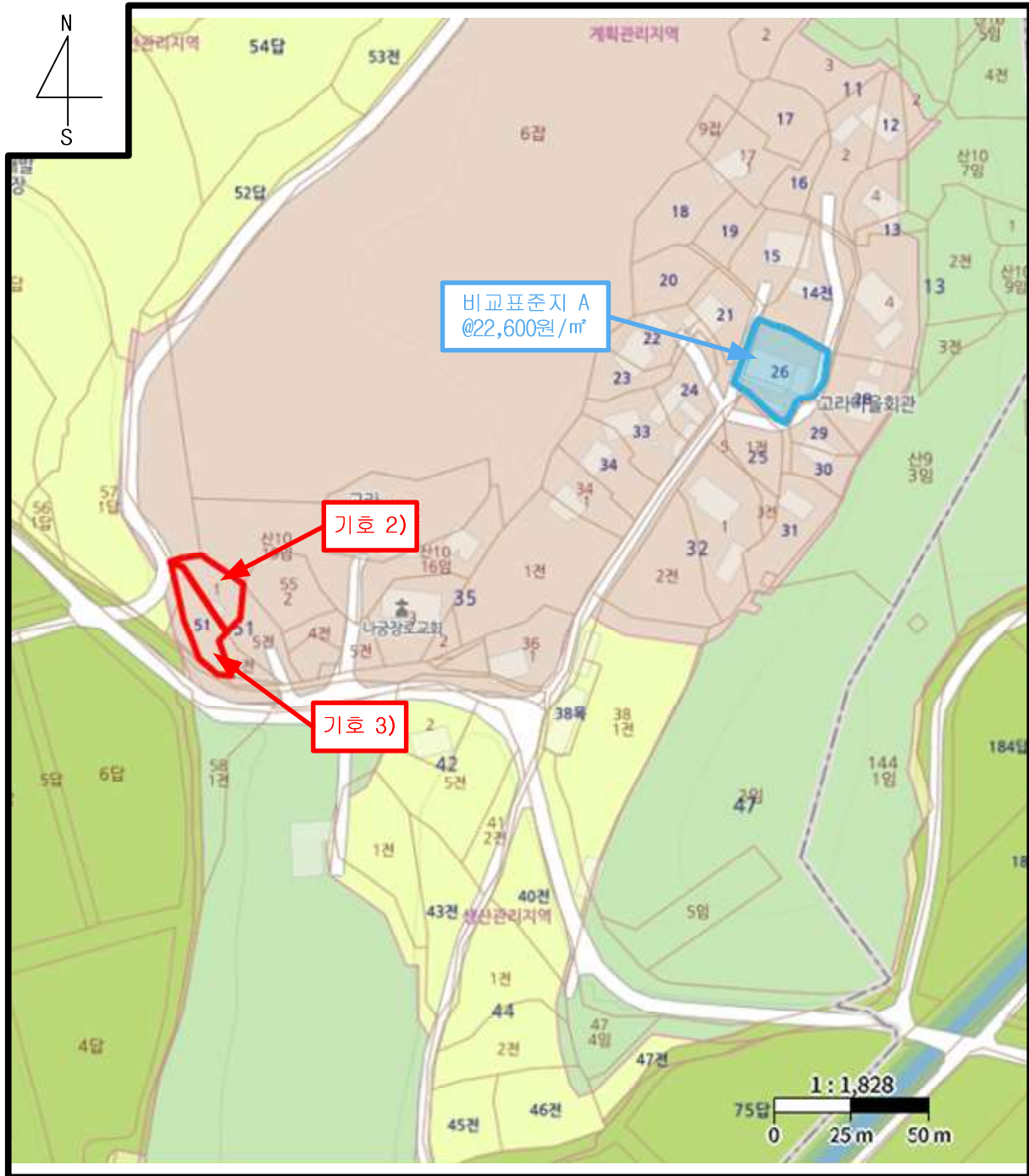
충청남도 서천군 마산면 나궁리 51-1외



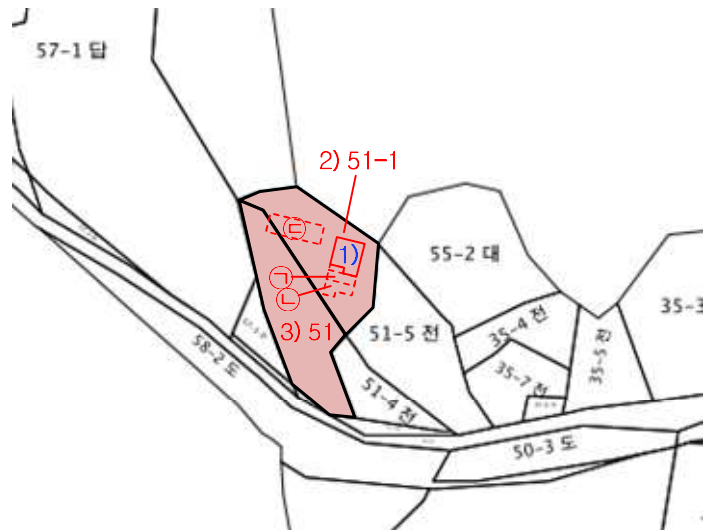
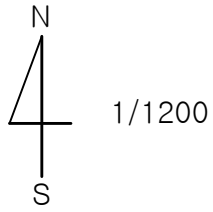
위 치 도

소재지

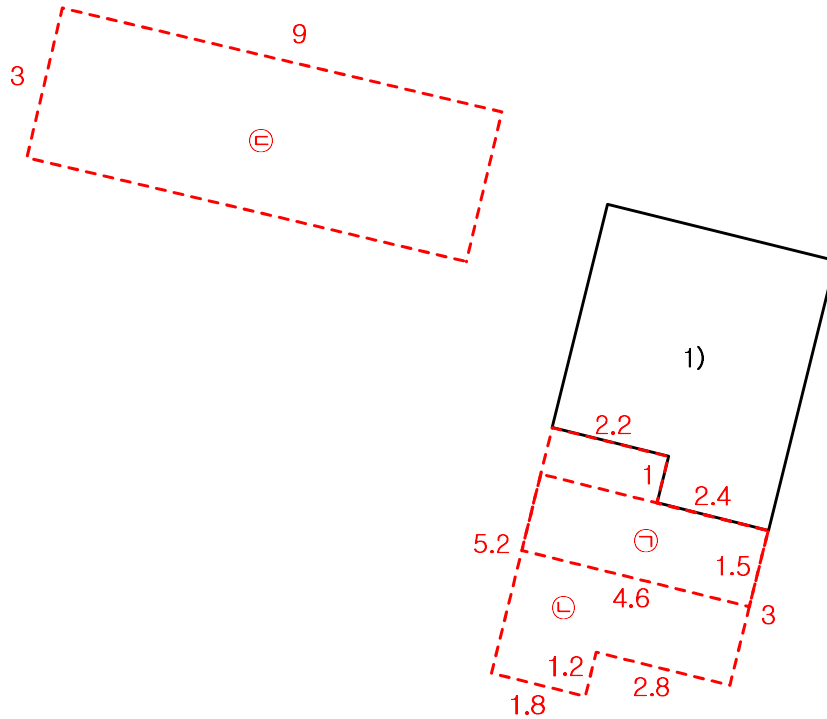
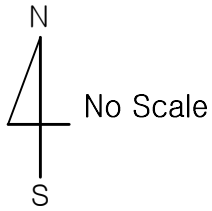
충청남도 서천군 마산면 나궁리 51-1외



지 적 도



건물개황도



[면적산출근거]

일련번호 1) 단층 : 22.17㎡

[제시외건물]

기호 ㉑ 각파이프조 쉼라이팅지붕 단층 (차양) : $4.6 \times 1.5 \approx 6.9\text{㎡}$

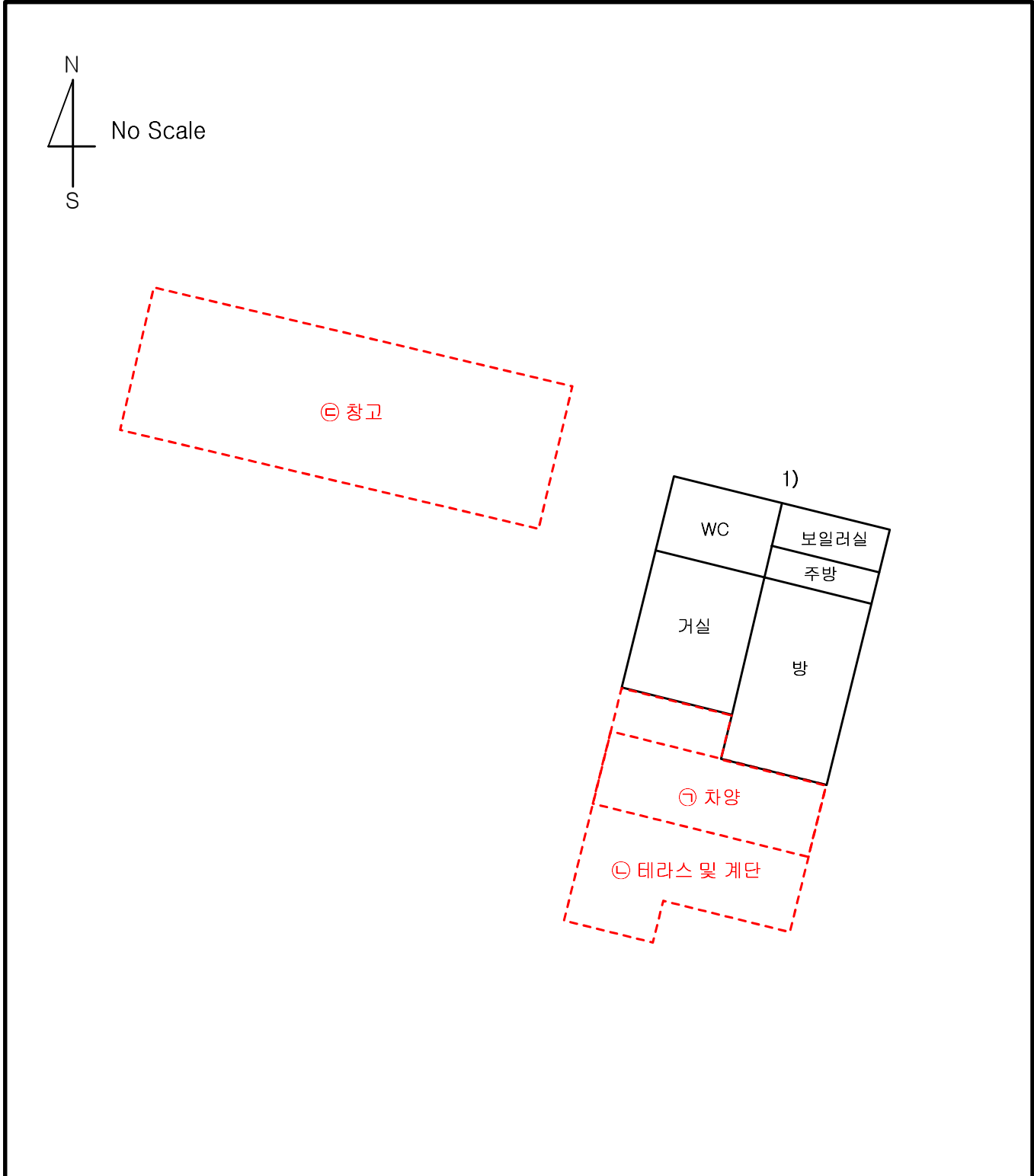
기호 ㉔ 컨테이너 창고 : $3 \times 9 \approx 27\text{㎡}$

[제시외구축물]

기호 ㉓ 목구조 (테라스 및 계단) :

$(4 \times 4.6) - (1 \times 2.4) + (1.2 \times 1.8) \approx 18.16\text{㎡}$

내 부 구조 도





1)





수수료 청구서

(전화: 041-417-7939, FAX: 041-417-7940)

문서번호 : TC-2507-1804

수 신 : 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.18 자 귀 제 『 2025타경 1089 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 서천군 마산면 나궁리 51외 』 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	290,000	
실 비	여 비	146,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,180
	기타 실비	5,000
소 계	165,180	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	455,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	45,500	
합 계	500,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	500,500	

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

