

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
건명	두건화 소유물건 (2023타경1137)
감정서번호	가람 2323-09-26202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 대전지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:042)223-2700 FAX:042)223-2704

감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2023-09866

심사일자 : 2023-10-11

평가서번호	2323-09-26202	본·지사명	대전지사
평가의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호	평가목적	경매
담당평가사	이상원	기준시점	2023-10-05
물건소재지	충청남도 공주시 금흥동 664 제1동 제1층 제109호 외		
감정평가액	일백삼억육천팔백만원정 (₩10,368,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 주



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이 상 원

(인)

(주)가람감정평가법인 대전지사 지사장 이 상 원

(인)

감정평가액	일백삼억육천팔백만원정(₩10,368,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매1계	
소유자 (대상업체명)	두건화 (2023타경1137)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2023.10.05	2023.10.05	2023.10.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	34개호	구분건물 이 하 여 백	34개호	-	10,368,000,000
합계					₩10,368,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

문 흥 기

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 공주시 월송동 소재 '공주신월초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서 대전지방법원 공주지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청남도 공주시 금홍동 664 (도로명주소 : 충청남도 공주시 신금1길 83)		
건물명 및 층·호수	제1동 제1층 제109호 외 33개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	2,140	8,108.43	-1/5
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제1층 근린생활시설	2020.08.25

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	1 / 109	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663
2	1 / 110	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663
3	1 / 111	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663
4	1 / 112	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663
5	1 / 113	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663
6	1 / 114	의원	40.6	20.5656	61.1656	16.1663

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7	1 / 115	의원	45,675	23.1363	68.8113	18.1871
8	1 / 116	의원	66,755	33.8141	100.5691	26.5808
9	2 / 201	의원	108,1325	54.7736	162.9061	42.8905
10	2 / 202	의원	89.79	45.4824	135.2724	35.7530
11	2 / 203	의원	120.45	61.0129	181.4629	47.9613
12	2 / 205	의원	96	48.628	144.628	38.2257
13	2 / 206	의원	96	48.628	144.628	38.2257
14	2 / 207	의원	96	48.628	144.628	38.2257
15	2 / 208	의원	96	48.628	144.628	38.2257
16	2 / 209	의원	127.2	64.432	191.632	50.6491
17	2 / 210	의원	66,755	33.8141	100.5691	26.5808
18	3 / 301	치과의원	108,1325	54.7736	162.9061	42.8905
19	3 / 302	치과의원	89.79	45.4824	135.2724	35.7530
20	3 / 303	치과의원	120.45	61.0129	181.4629	47.9613
21	3 / 304	의원	144,4054	73.1473	217.5527	57.4980
22	3 / 305	의원	96	48.628	144.628	38.2257
23	3 / 306	의원	96	48.628	144.628	38.2257
24	3 / 307	의원	96	48.628	144.628	38.2257
25	3 / 308	의원	96	48.628	144.628	38.2257
26	3 / 309	한의원	127.2	64.432	191.632	50.6491
27	지1 / 비103	의원	41,625	21.0848	62.7098	16.5744

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

28	지1 / 비104	의원	37	18.742	55.742	14.7328
29	지1 / 비105	의원	37	18.742	55.742	14.7328
30	지1 / 비106	의원	37	18.742	55.742	14.7328
31	지1 / 비107	의원	37	18.742	55.742	14.7328
32	지1 / 비108	의원	37	18.742	55.742	14.7328
33	지1 / 비109	의원	37	18.742	55.742	14.7328
34	지1 / 비110	의원	39.775	20.1477	59.9227	15.8378
합계			2,529.7354	1,281.4157	3,811.1511	1,006.9669

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 10월 5일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 10월 5일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 층, 호, 위치, 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 평가하되, 공부 등을 기준으로 재확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건 구분건물[기호 1~4,6,7]을 제외한 본건 구분건물[기호 5,8~34]는 간이표시로 호수가 표시되어 있으나, 공부상 각각 '113,116'인 본건 구분건물[기호 5,8]은 각각 '115,118'로 표시되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 구분건물[기호 1~7]은 현장조사시 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의거하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 구분건물[기호 1~7]은 인접 호수(106~108)와 벽체구분 없이 일체로 이용 중일 가능성이 있어 내부 확인이 필요할 것으로 사료되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 마. 본건 구분건물[기호 9~11], 본건 구분건물[기호 12~16], 본건 구분건물[기호 18~20], 본건 구분건물[기호 21~26], 본건 구분건물[기호 27~34]는 기준시점 현재 벽체구분 없이 이용 중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 구분건물[기호 27]은 현장조사시 유리 일부가 파손된 상태였는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 사. 본건 구분건물[기호 27~34]는 공부상 지1층으로 등재되어 있으나, 주출입구가 지상에 노출되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

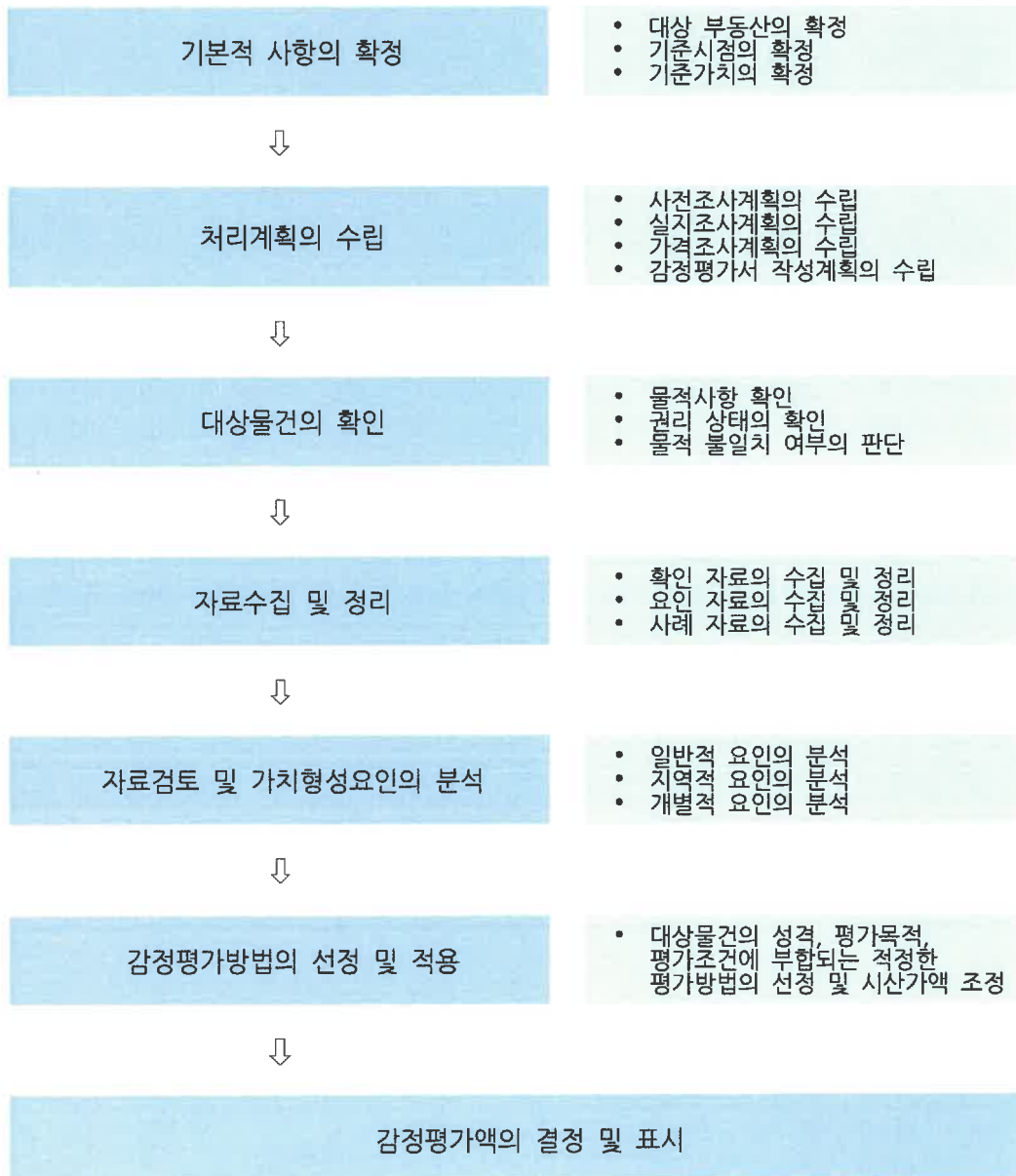
2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 기준)하여 “구분건물 감정평가 명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	금홍동 664 제1동 1 / 102	소매점	44.895	415,423,699	9,250,000	2021.06.14	2020.08.25
#2	금홍동 664 제1동 1 / 106	한의원	40.6	339,030,601	8,350,000	2020.07.26	2020.08.25
#3	금홍동 664 제1동 1 / 107	한의원	40.6	312,265,030	7,690,000	2020.08.25	2020.08.25
#4	금홍동 664 제1동 1 / 108	의원	40.6	303,343,170	7,470,000	2020.08.25	2020.08.25
#5	금홍동 664 제1동 2 / 204	의원	144.4054	520,404,892	3,600,000	2020.04.13	2020.08.25
#6	금홍동 664 제1동 4 / 404	블링장	144.4054	479,488,400	3,320,000	2021.12.01	2020.08.25
#7	월송동 624 외 하나로프라자 1 / 102	소매점	52.9	550,000,000	10,400,000	2020.04.01	2018.11.27
#8	월송동 624 외 하나로프라자 3 / 302	의원	92	269,240,000	2,930,000	2020.10.25	2018.11.27
#9	월송동 627 행복타워 제1동 1 / 108	휴게음식점	46.2	451,968,000	9,780,000	2022.08.27	2022.08.01
#10	월송동 627 행복타워 제1동 3 / 304	의원	148.5	420,000,000	2,830,000	2023.09.13	2022.08.01

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	금홍동 664 제1동 1 / 104	소매점	75.0075	744,000,000	9,920,000	2020.08.27 담보	2020.08.25
#ㄴ	금홍동 664 제1동 4 / 404	볼링장	144.4054	448,000,000	3,100,000	2021.11.30 담보	2020.08.25
#ㄷ	월송동 624 외 하나로프라자 1 / 104	소매점	121.18	1,350,000,000	11,100,000	2022.03.04 담보	2018.11.27
#ㄹ	월송동 624 외 하나로프라자 4 / 406	의원	201.68	606,000,000	3,000,000	2023.06.12 담보	2018.11.27
#ㅁ	월송동 627 행복타워 제1동 1 / 105	소매점	44	440,000,000	10,000,000	2022.08.08 담보	2022.08.01
#ㅂ	월송동 627 행복타워 제1동 2 / 204	미용원	148.5	517,000,000	3,480,000	2022.08.24 담보	2022.08.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1~8,27~34	#3
9~26	#5

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#3	금흥동 664 제1동 1 / 107	한의원	40.6	16.1663	312,265,030	7,690,000	2020.08.25 2020.08.25
#5	금흥동 664 제1동 2 / 204	의원	144.4054	57.498	520,404,892	3,600,000	2020.04.13 2020.08.25

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 기호 1~8,27~34 / 사례 기호 #3

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 충남(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
충남 (2020.08.25~2023.10.05)	집합상가	2.422% (1.02422)	$(1-0.0004*37/92)*(1+0.0004)*$ $(1+0.0001)*(1+0.0068)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0041)*(1+0.0033)*(1+0.0041)*$ $(1+0.003)*(1-0.0015)*(1-0.0031)*$ $(1+0.0023)*(1+0.0023*97/91)$ ≈ 1.02422

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 기호 9~26 / 사례 기호 #5

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 충남(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
충남 (2020.04.13~2023.10.05)	집합상가	2.077% (1.02077)	$(1-0.0036*79/91)*(1-0.0004)*$ $(1+0.0004)*(1+0.0001)*(1+0.0068)*$ $(1+0.0022)*(1+0.0041)*(1+0.0033)*$ $(1+0.0041)*(1+0.003)*(1-0.0015)*$ $(1-0.0031)*(1+0.0023)*$ $(1+0.0023*97/91)$ ≈ 1.02077

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목

■ 상업용 [본건 기호 1~4 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 5~7 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 8 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.86
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
개별요인 비교치			0.860

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 9~11 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 12~16 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 17 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.81
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.810

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 18~20 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용, 위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.81
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.810

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 21 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.85
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 22~26 / 비교사례 #5]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용, 위치별 효용 등에서 본건이 열세함.	0.77
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.770

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 27 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용, 위치별 효용 등에서 본건이 우세함.	1.09
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.090

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 28,29 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세하여 본건이 열세함.	0.81
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
개별요인 비교치			0.810

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 30~34 / 비교사례 #3]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세하여 본건이 열세함.	0.76
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.950	7,482,439	40.6	303,787,023	304,000,000
2	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.950	7,482,439	40.6	303,787,023	304,000,000
3	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.950	7,482,439	40.6	303,787,023	304,000,000
4	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.950	7,482,439	40.6	303,787,023	304,000,000
5	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.900	7,088,627	40.6	287,798,256	288,000,000
6	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.900	7,088,627	40.6	287,798,256	288,000,000
7	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.900	7,088,627	45.675	323,773,038	324,000,000
8	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.860	6,773,577	66.755	452,170,133	452,000,000
9	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.950	3,491,033	108.1325	377,494,126	377,000,000
10	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.950	3,491,033	89.79	313,459,853	313,000,000
11	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.950	3,491,033	120.45	420,494,925	420,000,000
12	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.900	3,307,295	96	317,500,320	318,000,000
13	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.900	3,307,295	96	317,500,320	318,000,000
14	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.900	3,307,295	96	317,500,320	318,000,000
15	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.900	3,307,295	96	317,500,320	318,000,000
16	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.900	3,307,295	127.2	420,687,924	421,000,000
17	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.810	2,976,565	66.755	198,700,597	199,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
18	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.810	2,976,565	108.1325	321,863,415	322,000,000
19	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.810	2,976,565	89.79	267,265,771	267,000,000
20	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.810	2,976,565	120.45	358,527,254	359,000,000
21	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.850	3,123,556	144.4054	451,058,354	451,000,000
22	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.770	2,829,574	96	271,639,104	272,000,000
23	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.770	2,829,574	96	271,639,104	272,000,000
24	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.770	2,829,574	96	271,639,104	272,000,000
25	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.770	2,829,574	96	271,639,104	272,000,000
26	#5	3,600,000	1.000	1.02077	0.770	2,829,574	127.2	359,921,813	360,000,000
27	#3	7,690,000	1.000	1.02422	1.090	8,585,114	41.625	357,355,370	357,000,000
28	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.810	6,379,764	37	236,051,268	236,000,000
29	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.810	6,379,764	37	236,051,268	236,000,000
30	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.760	5,985,951	37	221,480,187	221,000,000
31	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.760	5,985,951	37	221,480,187	221,000,000
32	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.760	5,985,951	37	221,480,187	221,000,000
33	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.760	5,985,951	37	221,480,187	221,000,000
34	#3	7,690,000	1.000	1.02422	0.760	5,985,951	39.775	238,091,201	238,000,000
합 계							2,529.7354	10,366,189,358	10,368,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	1 / 109	40.6	304,000,000	비준가액
2	1 / 110	40.6	304,000,000	비준가액
3	1 / 111	40.6	304,000,000	비준가액
4	1 / 112	40.6	304,000,000	비준가액
5	1 / 113	40.6	288,000,000	비준가액
6	1 / 114	40.6	288,000,000	비준가액
7	1 / 115	45.675	324,000,000	비준가액
8	1 / 116	66.755	452,000,000	비준가액
9	2 / 201	108.1325	377,000,000	비준가액
10	2 / 202	89.79	313,000,000	비준가액
11	2 / 203	120.45	420,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
12	2 / 205	96	318,000,000	비준가액
13	2 / 206	96	318,000,000	비준가액
14	2 / 207	96	318,000,000	비준가액
15	2 / 208	96	318,000,000	비준가액
16	2 / 209	127.2	421,000,000	비준가액
17	2 / 210	66.755	199,000,000	비준가액
18	3 / 301	108.1325	322,000,000	비준가액
19	3 / 302	89.79	267,000,000	비준가액
20	3 / 303	120.45	359,000,000	비준가액
21	3 / 304	144.4054	451,000,000	비준가액
22	3 / 305	96	272,000,000	비준가액
23	3 / 306	96	272,000,000	비준가액
24	3 / 307	96	272,000,000	비준가액
25	3 / 308	96	272,000,000	비준가액
26	3 / 309	127.2	360,000,000	비준가액
27	지1 / 비103	41.625	357,000,000	비준가액
28	지1 / 비104	37	236,000,000	비준가액
29	지1 / 비105	37	236,000,000	비준가액
30	지1 / 비106	37	221,000,000	비준가액
31	지1 / 비107	37	221,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
32	지1 / 비108	37	221,000,000	비준가액
33	지1 / 비109	37	221,000,000	비준가액
34	지1 / 비110	39.775	238,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			10,368,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	(1동의 건물의 표시) 충청남도 공주시 금흥동 [도로명주소] 충청남도 공주시 신금1길 83	664 1동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상5층				
				지1층	1,589.49			
				1층	1,169.18			
				2층	1,276.99			
				3층	1,276.99			
				4층	1,276.99			
				5층	1,276.99			
1	(대지권의 목적인 토지의 표시) 동소	664	대	준주거지역	2,140			
1	(전유부분의 건물의 표시)			철근콘크리트구조 1층 109호	40.6	40.6	304,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
	대지권의종류:			1. 소유권	16.1663	16.1663		
					2,140			
						토지 · 건물		
						토지 :	91,200,000	
						건물 :	212,800,000	
2				철근콘크리트구조 1층 110호	40.6	40.6	304,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
	대지권의종류:			1. 소유권	16.1663	16.1663		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
3				철근콘크리트구조 1층 111호	2,140			
						토지 · 건물 토지 : 91,200,000 건물 : 212,800,000		
					40.6	40.6	304,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
16.1663								
대지권의종류:	1. 소유권	-----	16.1663					
					2,140			
4				철근콘크리트구조 1층 112호				
						토지 · 건물 토지 : 91,200,000 건물 : 212,800,000		
					40.6	40.6	304,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
16.1663								
대지권의종류:	1. 소유권	-----	16.1663					
					2,140			
5				철근콘크리트구조 1층 113호				
						토지 · 건물 토지 : 91,200,000 건물 : 212,800,000		
					40.6	40.6	288,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
16.1663								
대지권의종류:	1. 소유권	-----	16.1663					
					2,140			
						토지 · 건물 토지 : 86,400,000 건물 : 201,600,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
6				철근콘크리트구조 1층 114호	40.6	40.6	288,000,000	비준가액 (공용면적 20.5656㎡ 포함)
					16.1663	16.1663		
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140			
						토지 · 건물		
						토지 :	86,400,000	
						건물 :	201,600,000	
7				철근콘크리트구조 1층 115호	45.675	45.675	324,000,000	비준가액 (공용면적 23.1363㎡ 포함)
					18.1871	18.1871		
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140			
						토지 · 건물		
						토지 :	97,200,000	
						건물 :	226,800,000	
8				철근콘크리트구조 1층 116호	66.755	66.755	452,000,000	비준가액 (공용면적 33.8141㎡ 포함)
					26.5808	26.5808		
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140			
						토지 · 건물		
						토지 :	135,600,000	
						건물 :	316,400,000	
9				철근콘크리트구조 2층 201호	108.1325	108.1325	377,000,000	비준가액 (공용면적 54.7736㎡ 포함)
					42.8905			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
13				철근콘크리트구조 2층 206호	96	건물 :	222,600,000	
						38.2257	318,000,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140	38.2257		비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
						토지 · 건물 토지 : 95,400,000 건물 : 222,600,000		
14				철근콘크리트구조 2층 207호	96	건물 :	318,000,000	
						38.2257	318,000,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140	38.2257		비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
						토지 · 건물 토지 : 95,400,000 건물 : 222,600,000		
15				철근콘크리트구조 2층 208호	96	건물 :	318,000,000	
						38.2257	318,000,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	2,140	38.2257		비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
						토지 · 건물 토지 : 95,400,000 건물 : 222,600,000		
16				철근콘크리트구조 2층 209호	127.2	건물 :	421,000,000	
						127.2	421,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
17	대지권의종류:			1. 소유권	50.6491	50.6491		64.432㎡ 포함)
					----- 2,140			
17	대지권의종류:			철근콘크리트구조 2층 210호	66.755	66.755	199,000,000	비준가액 (공용면적 33.8141㎡ 포함)
					26.5808			
18	대지권의종류:			1. 소유권	----- 2,140	26.5808		
18	대지권의종류:			철근콘크리트구조 3층 301호	108.1325	108.1325	322,000,000	비준가액 (공용면적 54.7736㎡ 포함)
					42.8905			
19	대지권의종류:			1. 소유권	----- 2,140	42.8905		
19	대지권의종류:			철근콘크리트구조 3층 302호	89.79	89.79	267,000,000	비준가액 (공용면적 45.4824㎡ 포함)
					35.753			
19	대지권의종류:			1. 소유권	----- 2,140	35.753		
					토지 · 건물			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 경		
20				철근콘크리트구조 3층 303호	120.45	120.45	토지 : 80,100,000	비준가액 (공용면적 61.0129㎡ 포함)
							건물 : 186,900,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	47.9613	47.9613	359,000,000	
					2,140			
21				철근콘크리트구조 3층 304호	144.4054	144.4054	토지 · 건물	비준가액 (공용면적 73.1473㎡ 포함)
							토지 : 107,700,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	57.498	57.498	451,000,000	
					2,140			
22				철근콘크리트구조 3층 305호	96	96	토지 · 건물	비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
							토지 : 135,300,000	
	대지권의종류:			1. 소유권	38.2257	38.2257	315,700,000	
					2,140			
23				철근콘크리트구조 3층 306호	96	96	토지 · 건물	비준가액
							토지 : 81,600,000	
							190,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
24	대지권의종류:			1. 소유권	38.2257	38.2257		(공용면적 48.628㎡ 포함)
					----- 2,140			
24	대지권의종류:			철근콘크리트구조 3층 307호	96	96	272,000,000	비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
							토지 · 건물 토지 : 81,600,000 건물 : 190,400,000	
25	대지권의종류:			1. 소유권	38.2257	38.2257		
					----- 2,140			
25	대지권의종류:			철근콘크리트구조 3층 308호	96	96	272,000,000	비준가액 (공용면적 48.628㎡ 포함)
							토지 · 건물 토지 : 81,600,000 건물 : 190,400,000	
26	대지권의종류:			1. 소유권	38.2257	38.2257		
					----- 2,140			
26	대지권의종류:			철근콘크리트구조 3층 309호	127.2	127.2	360,000,000	비준가액 (공용면적 64.432㎡ 포함)
							토지 · 건물 토지 : 81,600,000 건물 : 190,400,000	
26	대지권의종류:			1. 소유권	50.6491	50.6491		
					----- 2,140			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
27				철근콘크리트구조 지1층 비103호	41.625	토지·건물 토지 : 건물 :	108,000,000 252,000,000	
						37		
28				철근콘크리트구조 지1층 비104호	37	토지·건물 토지 : 건물 :	107,100,000 249,900,000	
						14.7328		
29				철근콘크리트구조 지1층 비105호	37	토지·건물 토지 : 건물 :	70,800,000 165,200,000	
						14.7328		
30				철근콘크리트구조		토지·건물 토지 : 건물 :	70,800,000 165,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
31	대지권의종류:			지1층 비106호	37	37	221,000,000	비준가액 (공용면적 18.742㎡ 포함)
				1. 소유권	14.7328 ----- 2,140	14.7328		
32	대지권의종류:			철근콘크리트구조 지1층 비107호	37	37	221,000,000	비준가액 (공용면적 18.742㎡ 포함)
				1. 소유권	14.7328 ----- 2,140	14.7328		
33	대지권의종류:			철근콘크리트구조 지1층 비108호	37	37	221,000,000	비준가액 (공용면적 18.742㎡ 포함)
				1. 소유권	14.7328 ----- 2,140	14.7328		
33	대지권의종류:			철근콘크리트구조 지1층 비109호	37	37	221,000,000	비준가액 (공용면적 18.742㎡ 포함)
				1. 소유권	14.7328 ----- 2,140	14.7328		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
34				철근콘크리트구조 지1층 비110호	39.775	토지 · 건물 토지 : 66,300,000 건물 : 154,700,000	238,000,000	비준가액 (공용면적 20.1477㎡ 포함)
						15.8378 ----- 2,140		
합 계							₩10,368,000,000	
					이 하 여 백			

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|----------------|------------------|------------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이토지 | 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 공주시 월송동 소재 '공주신월초등학교' 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상5층 건물 내 1층 109호 외 33개호로서,

-외벽 : 석재붙임 마감 등임.

-내벽 : 노출 콘크리트 마감 등임.

-창호 : 강화유리 마감 등임.

4. 이용상태

기호(1~34) : 근린생활시설로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 주차설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 남서측으로 왕복 4차선, 본건 북서측으로 왕복 3차선의 포장도로를 이용 중임.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 용도지역은 준주거지역임 (자세한 사항은 '토지이용계획확인서' 참조)

9. 공부와의 차이

'감정평가액의 산출근거 및 결정의견 P5. 5. 기타 참고사항' 참조바람.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

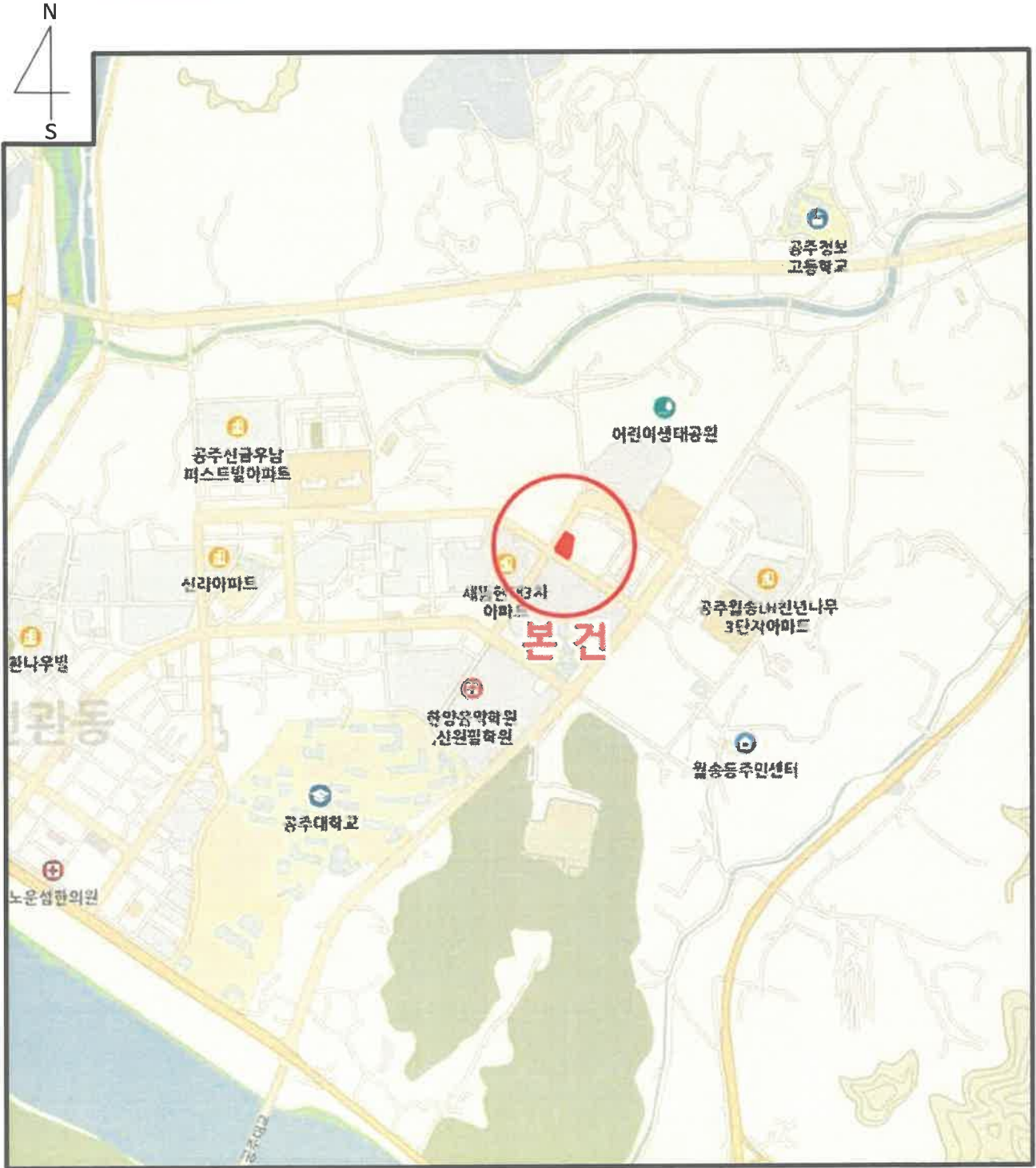
임대관계 : 미상임.



광역 위치도

소재지

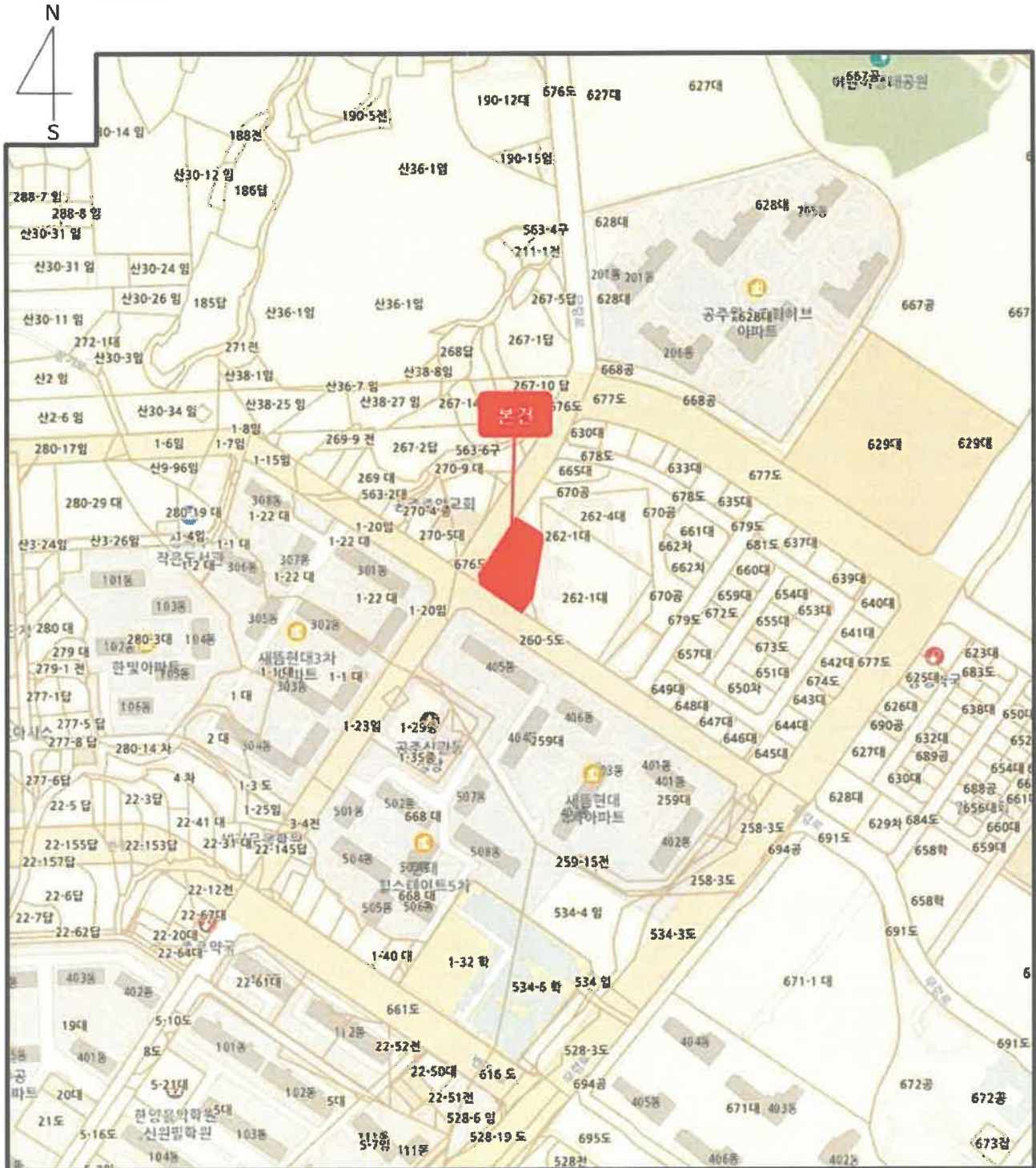
충청남도 공주시 금흥동 664 제1동 제1층 제109호 외



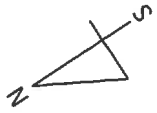
위 치 도

소재지

충청남도 공주시 금흥동 664 제1동 제1층 제109호 외

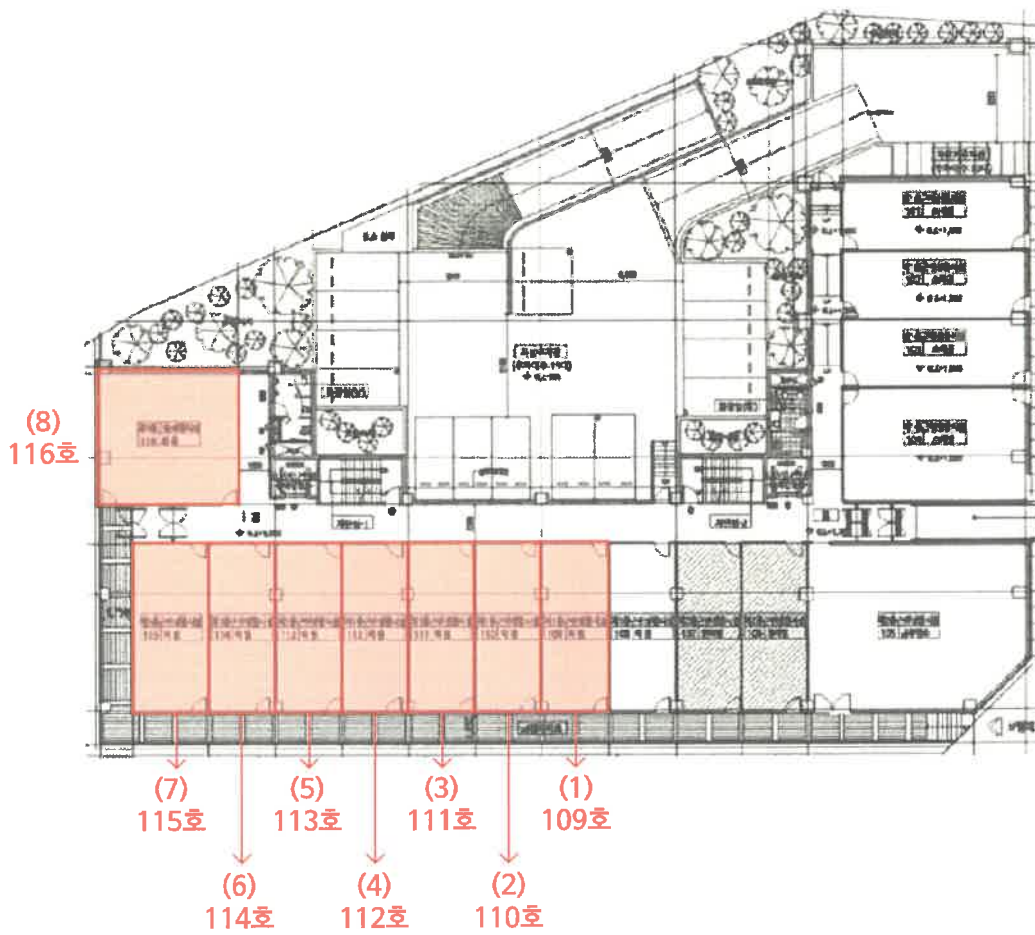


호 별 배 치 도



No scale

[제1동]



[제1층]

범례

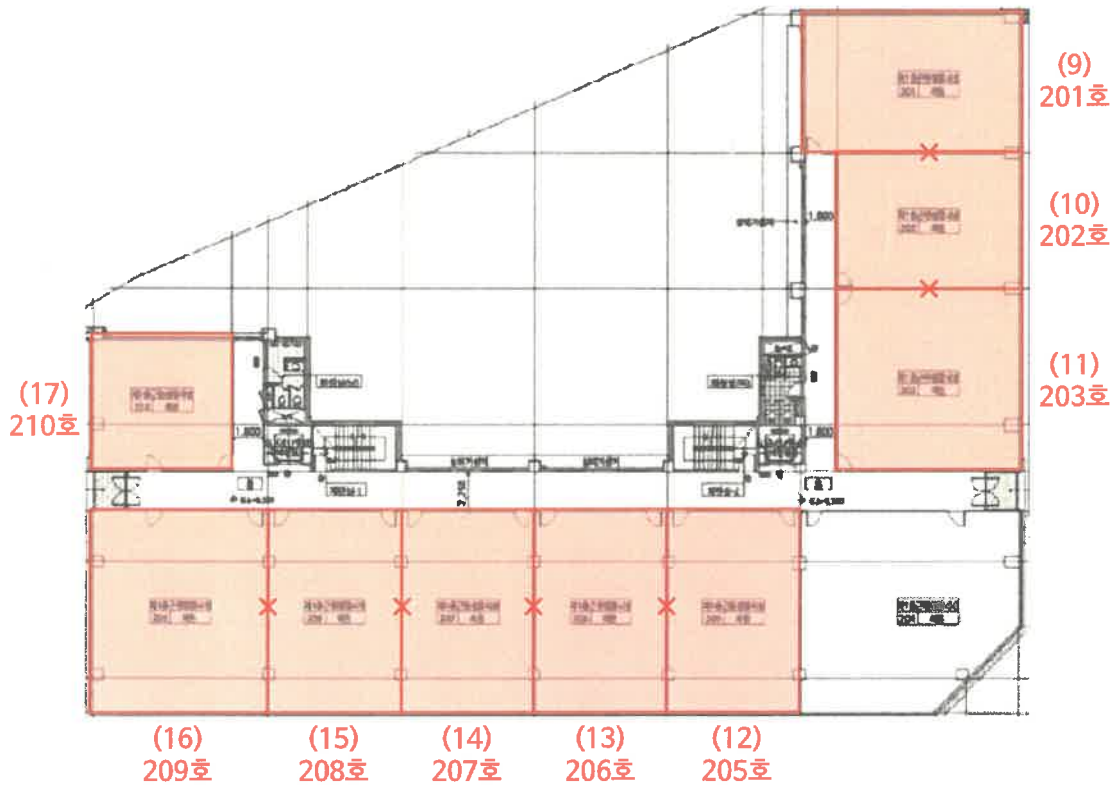
× 벽체 구분 없음

호 별 배 치 도



No scale

[제1동]

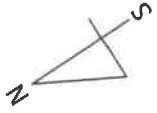


[제2층]

범례

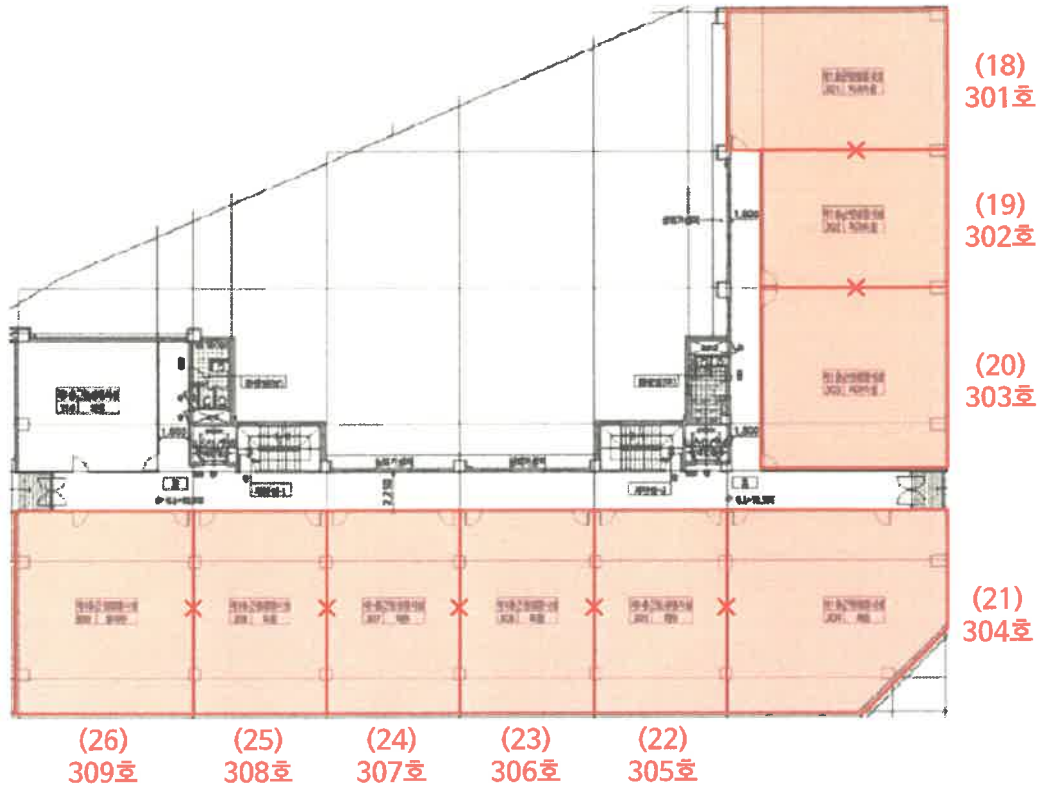
× 벽체 구분 없음

호 별 배 치 도



No scale

[제1동]

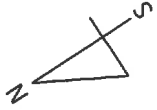


[제3층]

범례

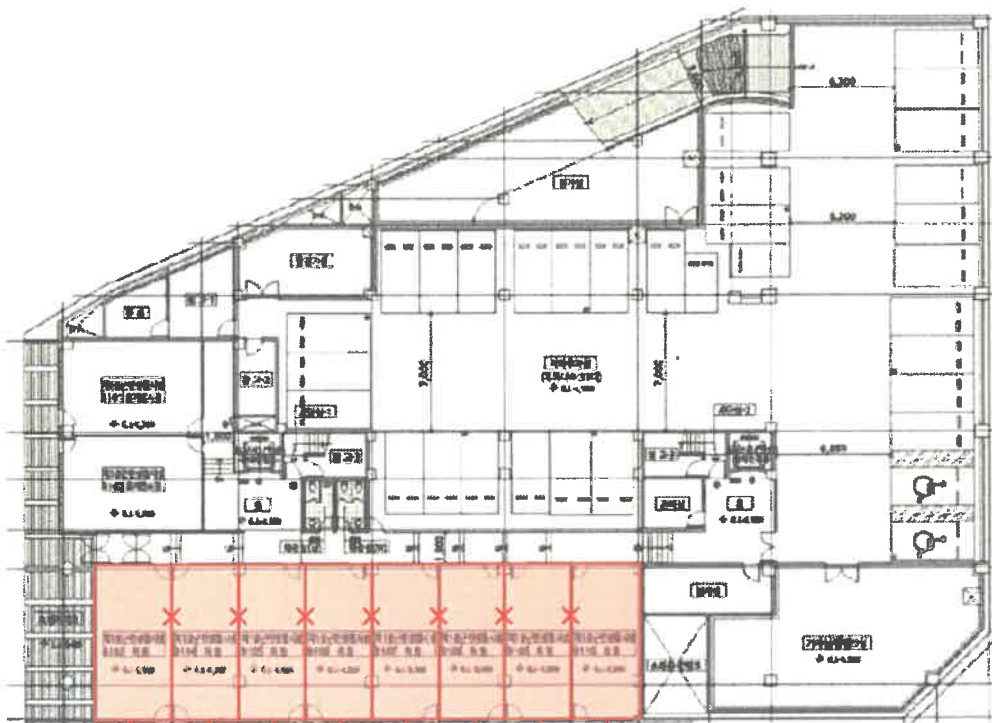
× 벽체 구분 없음

호 별 배 치 도



No scale

[제1동]



(28) 비104호 (30) 비106호 (32) 비108호 (34) 비110호
 (27) 비103호 (29) 비105호 (31) 비107호 (33) 비109호

[제지1층]

범례

× 벽체 구분 없음

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 주위환경



사 진 용 지



본건 주위환경



기호(1)



기호(2)



기호(3)



사 진 용 지



기호(4)



기호(5)



기호(6)



기호(7)



사 진 용 지



기호(8)



기호(9)



기호(10)



기호(11)



사 진 용 지



기호(12)



기호(13)



기호(14)



기호(15)



사 진 용 지



기호(16)



기호(17)



기호(18)



기호(19)



사 진 용 지



기호(20)



기호(21)



기호(22)



기호(23)



사 진 용 지



기호(24)



기호(25)



기호(26)



기호(27)



사 진 용 지



기호(28)



기호(29)



기호(30)



기호(31)

사 진 용 지



기호(32)



기호(33)

사 진 용 지



기호(34)

(주)가람감정평가법인

우)34910 대전광역시 중구 오류로 28,신촌빌딩 2층
E-Mail: kaaram23@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 042)223-2700
FAX: 042)223-2704

문서번호 2323-09-26202
시행일자 2023.10.05
수신 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
참조 경매1계
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2023.09.25 일자 귀 제 『2023타경1137』호로 의뢰하신 『두건화 소유물건(2023타경1137)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 2323-09-26202
2023.10.05

대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호 귀하

칠백팔십삼만구천칠백원정(₩7,839,700.-)

2023.09.25일자 귀 제『2023타경1137』호로 우리 법인에 의뢰하신『두건화 소유물건(2023타경1137)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩6,452,640	$7,845,000 + (368,000,000 \times 6/10,000) \times 0.8$ $\approx 6,452,640$
실비	239,200	
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	340,000	
공부발급비	56,400	
비	39,000	
기타실비	39,000	
소계	674,600	
특별용역비	-	
공급가액	7,127,000	1,000원 미만 절사
부가세	712,700	
합계	7,839,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩7,839,700	

■ 송금처

농협은행(301-2223-2700-81) 예금주: (주)가람감정평가법인대전지사

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(2323-09-26202)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

TEL: 042-223-2700 FAX: 042-223-2704

법인 사업자등록번호: 636-85-01881