

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 진완화 소유물건(2025타경30422)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: 19-250328-201

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)감정평가법인 태백 총북지사



(건물)감정평가표

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

감정평가사
남궁윤

남궁윤



(주)감정평가법인 태백 충북지사 지사장 남궁윤 (서명도는인)

감정평가액 **삼천구백육십일만칠천육백원정 (₩39,617,600.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	진완화 (2025타경30422)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.31	2025.03.31	2025.03.31

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	74.91	건물	98.144	400,000	39,257,600
(제시외 건물)	(4)	제시외건물	4	-	360,000	
	이	하	여	백		
합계						₩39,617,600

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

심사자 : 감정평가사
김누리

김누리



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 음성군 대소면 미곡리 소재 "가곡소류지" 남서측 근거리에 위치하는 부동산(건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 31일을 기준시점으로 하였음.

나. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 31일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 정확한 지적, 경계 및 면적 등은 측량을 요함.

나. 본건은 귀 법원의 요청에 의해 건물만을 정상평가하였으며, 등기사항전부증명서상 토지와 건물의 소유자가 상이하게 등재되어 있는 바, 경매진행시 유의하시기 바람.

다. 본건은 후첨 "사진용지" 및 "건물개황도"와 같이 제시외건물㉠이 소재하는 바, 개략적인 실측면적에 의해 감정평가하였으며, 구조, 용재, 시공 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

라. 본건은 구조 및 지붕 등의 물적 동일성은 인정되나, 공부상 면적(74.91m²)과 개략적인 실측 면적(98.144m²)이 불일치하고, 확장된 면적을 공부 면적과 구분하여 확인하는 것이 어려워 제시외건물로 구분하지 않고 사정 면적 전체를 개략적인 실측 면적으로 결정하여 감정평가하였음. 다만, 개략적인 실측 면적이므로 정확한 측량에 의할 경우 그 면적이 달라질 수 있어 그에 따른 감정평가액이 변동될 수 있으므로 경매 진행 시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지		충청북도 음성군 대소면 미곡리 30			
건물	용도(현황)	구조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	사용승인일자
		주택	적벽돌	74.91	98.144

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련 번호	소재지	구분	구조	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용도	사용 승인일자	비고
1	미곡리 30	1층	적벽돌	74.91	98.144	주택	1995.02.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국감정원, 2023 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조/평지붕	4	1,307,000	45 (40~50)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	구분	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
1	전체	유류보일러에 의한 난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비 등	-	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
1	1층	주택	적벽돌	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법·상환기금법과 관찰감가법 등이 있으며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1층	1,200,000	1995.02.16	45	30	15	15/45	400,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존연수 / 내용연수

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
1	1층	74.91	98.144	400,000	39,257,600	-
㉠	1층	-	4	-	360,000	-
합 계		74.91	102.144	-	39,617,600	-

건물 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	충청북도 음성군 대소면 미곡리 [도로명주소] 충청북도 음성군 대소면 한삼로87번길 220	30 위 지상	주택	적벽돌구조 스라브지붕 단층	74.91	98.144	400,000	39,257,600	사용승인일: 1995.02.16 1,200,000 × 15/45
㉠	(제시외건물) 동소	30 위 지상	보일러실	(벽체이용) 판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	-	360,000	
	합 계							₩39,617,600.-	
				이 하		여			백

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

적벽돌구조 스라브지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1995.02.16)
외벽 : 적벽돌 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
바닥 : 장판지 깔기 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

"주택"으로 이용중임.

(3) 설비내역

유류보일러에 의한 난방설비, 기본적인 위생 및 급배수 설비 등을 갖추.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '사진용지' 및 '건물개황도' 참고 바람.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

본건의 공부상 면적은 74.91㎡이나 실측면적은 98.144㎡임.

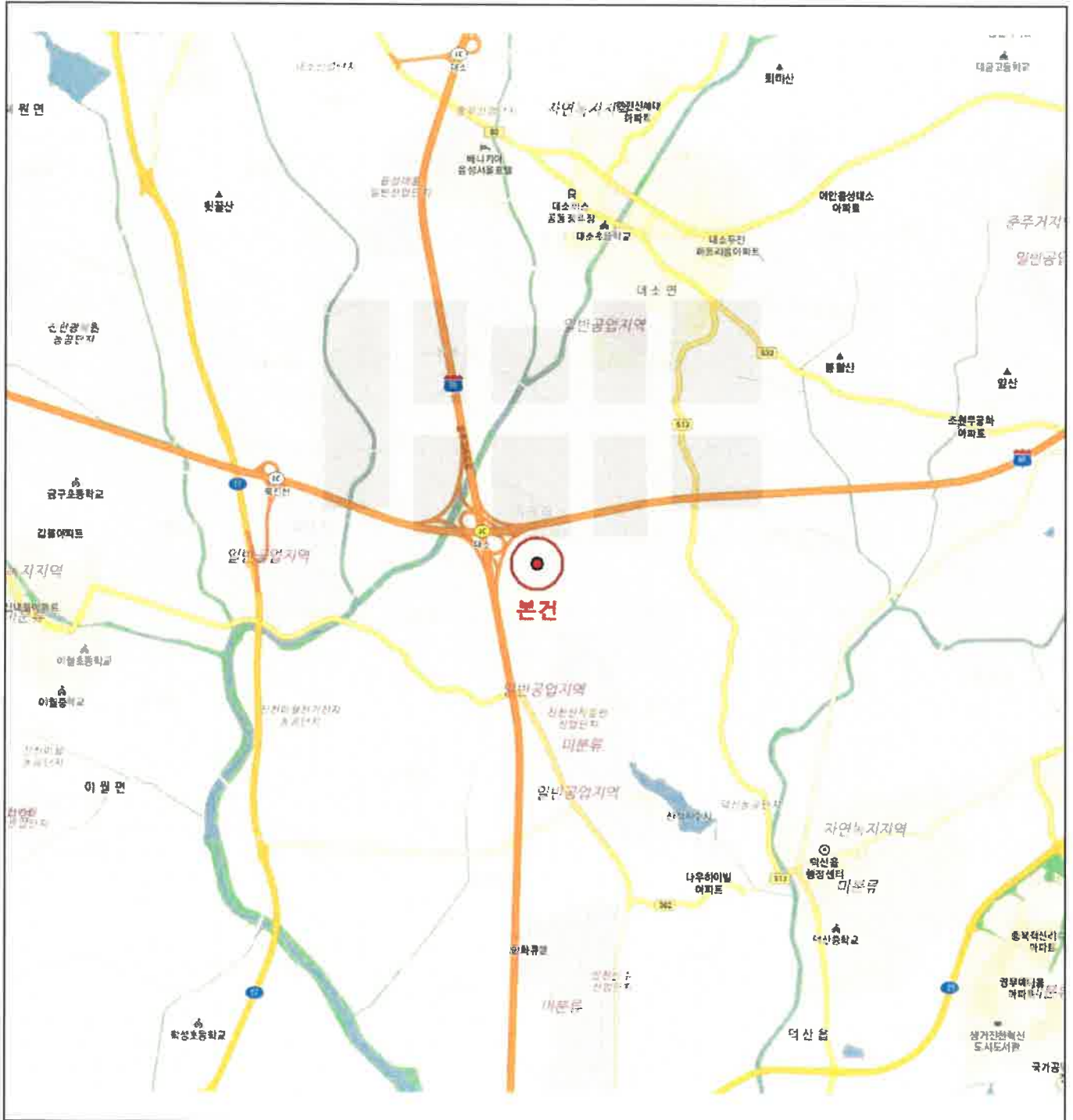
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

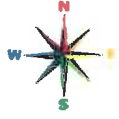
광역위치도



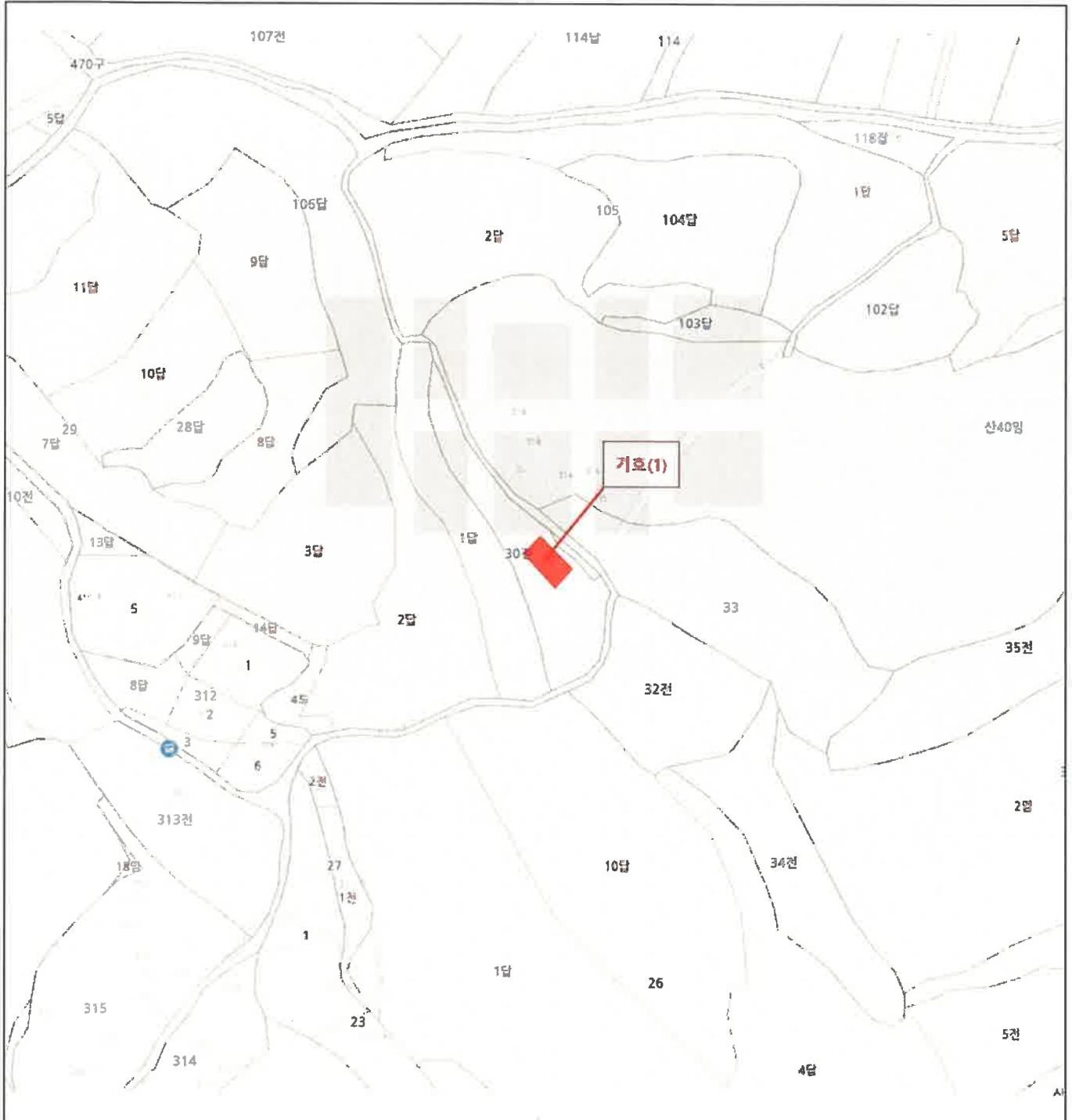
소재지	충청북도 음성군 대소면 미곡리 30
------------	---------------------



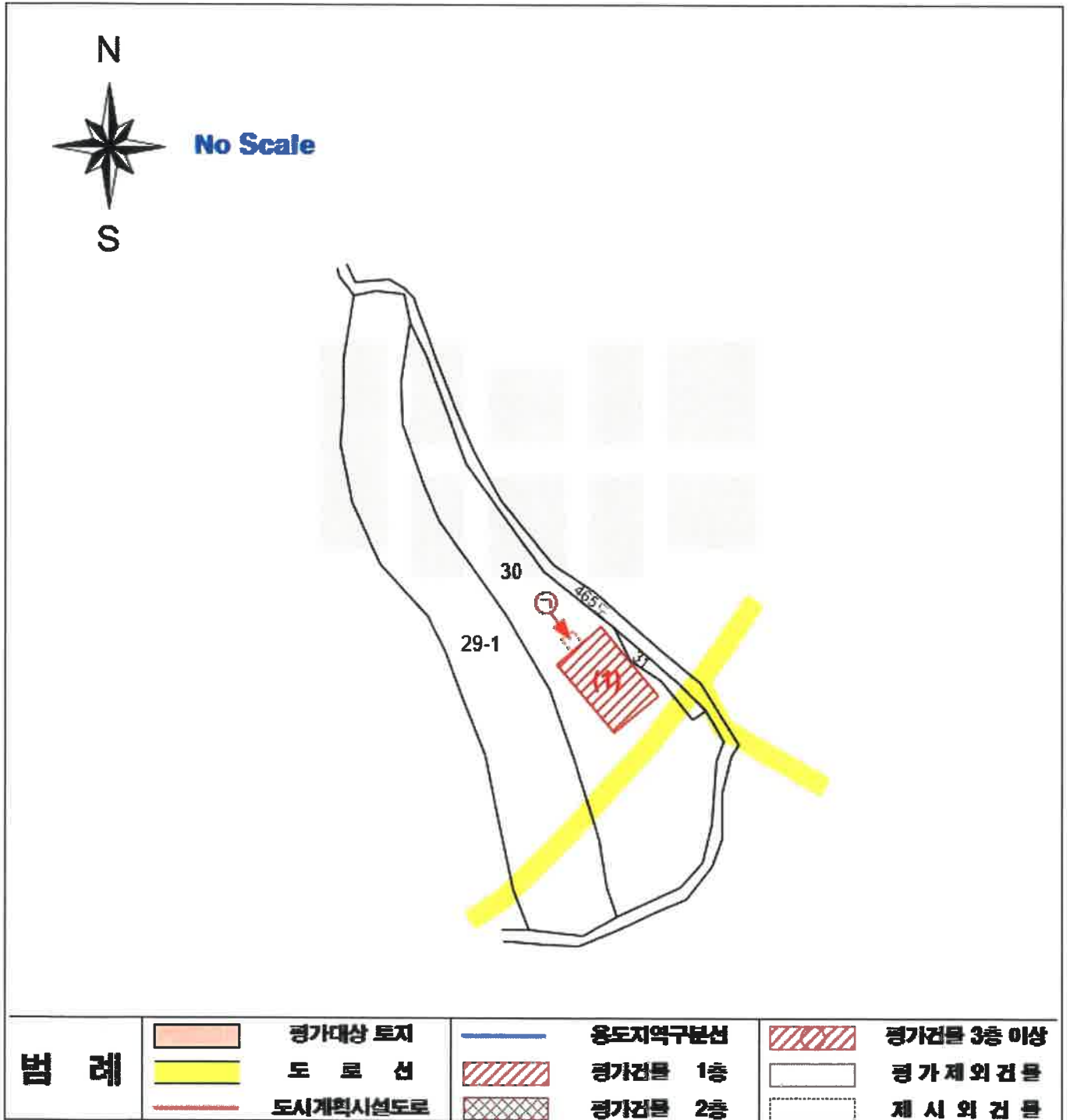
위치도



소재지 충청북도 음성군 대소면 미곡리 30

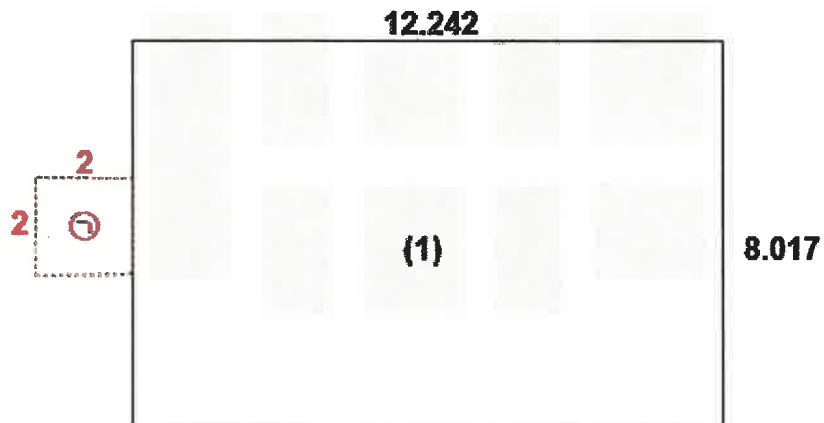


지 적 도



건물개황도

No Scale



기호 (1) 단층 98.144㎡ (실측면적)
(공부상면적 74.91㎡)

(제시외건물)
㉠ (벽체이용)판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실) 약 4㎡

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 후경

사 진 용 지



제시외건물㉠