

2024타경33456

경매3계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	반기봉 소유물건 (2024타경33456)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호
평가서 번호	대화 04-2407-2-0113

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이충훈 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	이역사천이백육십이만일천원정 (₩242,621,000.-)						
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		평가목적 (제출처)		법원경매 (제출처 : 경매3계)		
소유자 (대상업체명)	반기봉 (2024타경33456)		기준가치		시장가치		
			감정평가 조건		-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간		작성일
			2024. 09. 11		2024. 07. 08 ~ 2024. 09. 11		2024.09.25
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액		
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액	
	건물	174.22	건물	174.22	-	179,331,000	
	제시외 건물	(143.77)	제시외 건물	143.77	-	58,290,000	
	제시외 관정	(1식)	제시외 관정	(1식)	-	5,000,000	
합계					₩242,621,000.-		
용	이		하여		백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 한석희 (인)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 원남면 조촌리 소재 "조촌보건진료소" 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 11일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 07월 08일~2024년 09월 11일임.

5. 감정평가방법

(1) 건물

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조, 용재, 면적, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 건물 기호(2-가, 3-가)에 후첨 '지적, 건물개항도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 건물㉠~㉡이 소재하여 현장조사시 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으니 경매 참여시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상에 '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 관정㉢이 소재하여 감정평가 하였으니 참고하시기 바라며, 경매진행(입찰)시 소유권 및 기타 권리관계 등을 재확인 하시기 바람.
- 본건은 귀 법원 요청에 의거, 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가인바 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 의거, 본건 건물은 원가법으로 감정평가함. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제5호)

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일자
2-가	경량철골구조/ 판넬지붕	123.22	단독주택	2016.04.22
3-가	경량철골구조/ 판넬지붕	51	근린생활시설 (소매점)	2016.04.22

3. 재조달원가 결정

재조달원가란 현존하는 물건 또는 동일한 효용의 물건을 기준시점 현재 신축·조성하여 원시적으로 취득함을 가정하는 경우 소요되는 원가총액을 말함. 본 감정평가에서는 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」 및 인근 유사물건의 재조달원가를 참고로 하여 결정함.

4. 감가수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호)

5. 건물단가의 결정

산정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수 / 내용년수					
기호	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2-가	1,500,000	32	40	1,200,000	1,200,000
3-가	800,000	27	35	617,143	617,000

건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2-가	충청북도 음성군원남면 조촌리 [도로명주소] 충청북도 음성군원남면 원중로 47번길 25-78	917 위 지상 가동	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	123.22	123.22	1,200,000	147,864,000	1,500,000 x 32/40
3-가	동 소	917 위 지상 나동	제2종근린 생활시설 (소매점)	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	51	51	617,000	31,467,000	800,000 x 27/35
소 계								₩179,331,000	
㉠	[제외건물] 충청북도 음성군원남면 조촌리	917 위 지상	방	경량철골조 판넬지붕 단층	(32.595)	32.595	식	28,700,000	
㉡	동 소	917 위 지상	창고 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(24.075)	24.075	식	14,500,000	
㉢	동 소	917 위 지상	차양	파이프조 판넬지붕	(19.8)	19.8	식	990,000	
㉣	동 소	917 위 지상	차양	파이프조 판넬지붕	(9)	9	식	450,000	

건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	동 소	917 위 지상	휴게실	경량철골구조 판넬지붕	(29)	29	식	11,600,000	
㉡	동 소	917 위 지상	차양	파이프조 판넬지붕	(17)	17	식	850,000	
㉢	동 소	917 위 지상	보일러실	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(12.3)	12.3	식	1,200,000	
	소 계							₩58,290,000	
㉣	[제외관정] 충청북도 음성군원남면 조촌리	917 위 지상	관정	관정	1	1	식	5,000,000	
	소 계							₩5,000,000	
	합 계							₩242,621,000.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2-가 : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
외 벽 : 돌붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 마감 등,
바 닥 : 장판깔기 등,
창 호 : 샷시 창호 등으로 시공되었음.

3-가 : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
내·외 벽 : 판넬마감 등,
바 닥 : 에폭시 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등으로 시공되었음.

(2) 이용상태

2-가 : 단독주택 등으로 이용중임.
3-가 : 근린생활시설(소매점) 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

2-가 : 위생 및 급배수 설비, 보일러설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

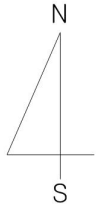
건물 감정평가요항표

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

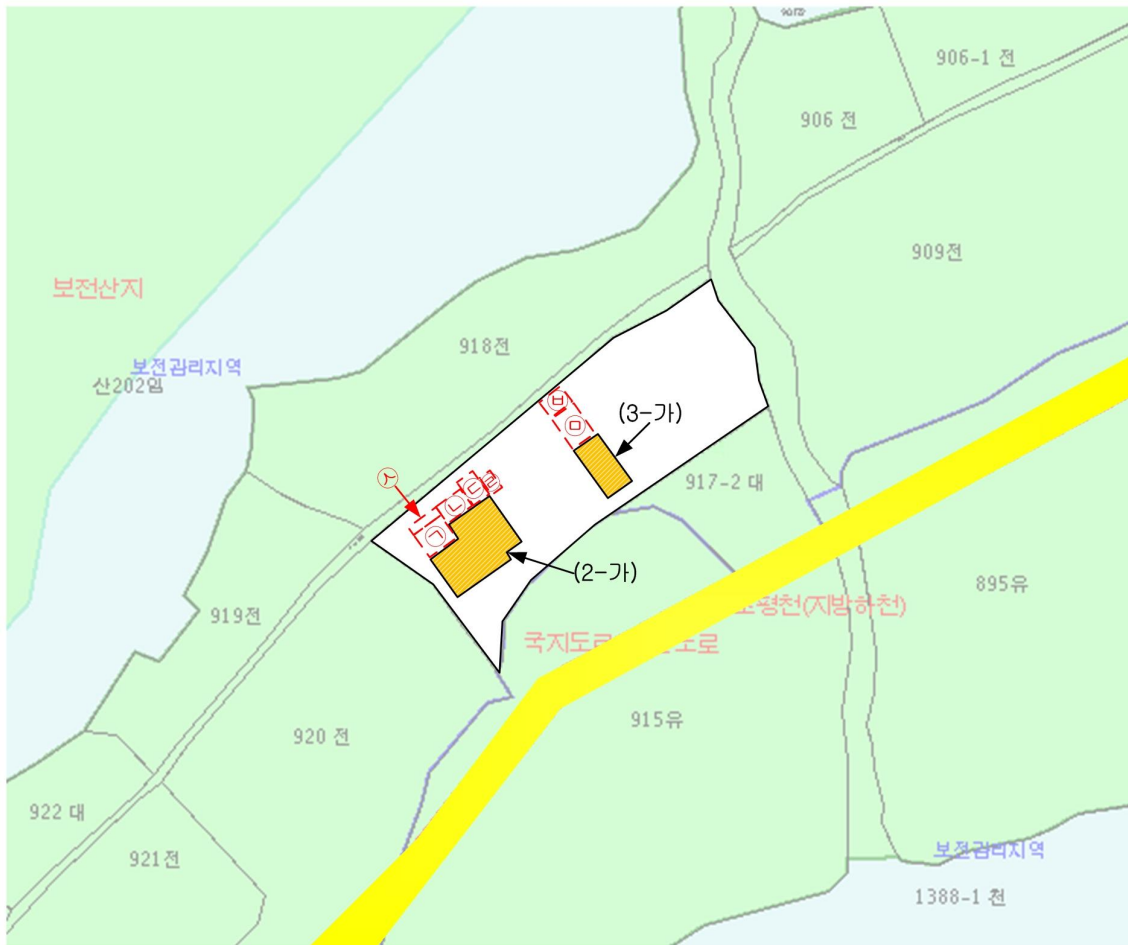
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

지 적 도



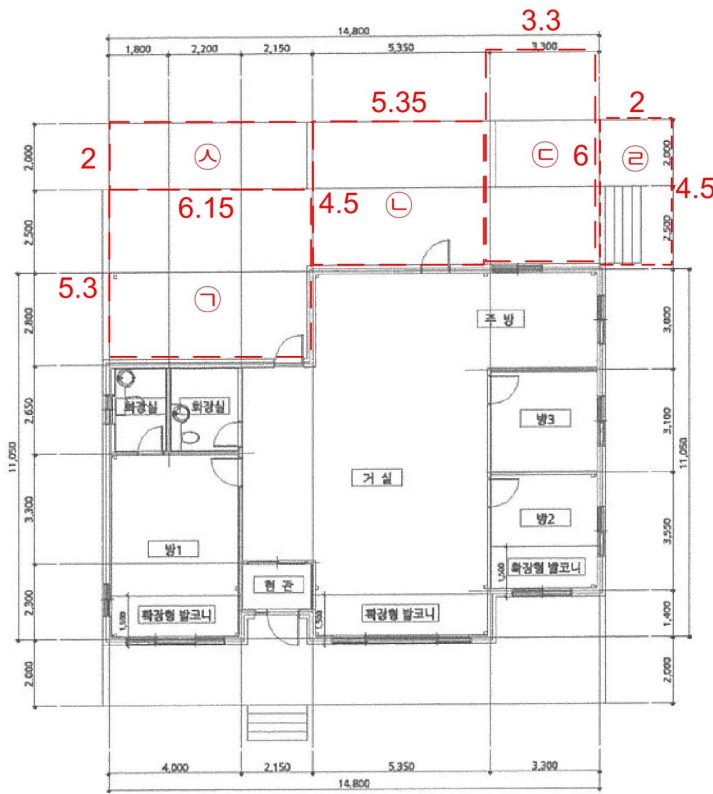
S = 1 / 600



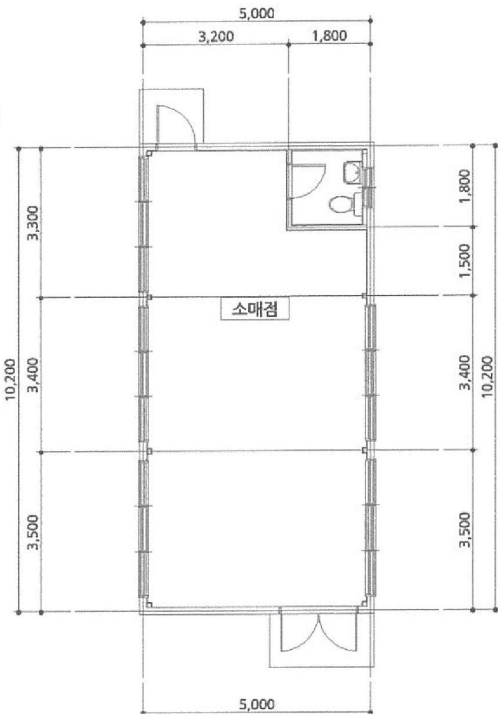
범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

건물개황도

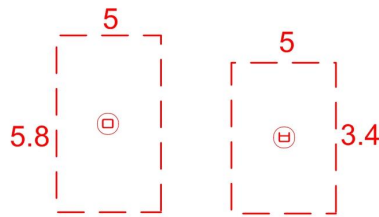
NO SCALE



<(1-가) 1층 : 183.67㎡>



<(1-가) 1층 : 183.67㎡>



[제시외건물]

- 기호㉑ : 경량철골조 판넬지붕(방) 약32.595㎡
- 기호㉒ : 경량철골조 판넬지붕(창고 등) 약24.075㎡
- 기호㉓ : 파이프조 판넬지붕(차양) 약19.8㎡
- 기호㉔ : 파이프조 판넬지붕(차양) 약9㎡
- 기호㉕ : 경량철골구조 판넬지붕(휴게실) 약29㎡
- 기호㉖ : 파이프조 판넬지붕(차양) 약17㎡
- 기호㉗ : 벽체이용 판넬조 판넬지붕(보일러실) 약 12.3㎡

현 황 사 진



【 본건 2-가 전경 】



【 본건 3-가 전경 】

현 황 사 진



【 제시외건물㉟ 】



【 제시외건물㉠ 】

현 황 사 진



【 제시외건물㉮ 】



【 제시외건물㉮ 】

현 황 사 진



【 제시외건물㉠ 】



【 제시외건물㉡ 】

현 황 사 진



【 제시외건물㉸ 】



【 제시외 관정㉸ 】

현 황 사 진



【 주위 전경 】