

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12502-I-1201
건명	이재현 소유물건(2025타경30270)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙

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)태평양감정평가법인 충북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청북도 청주시 청원구 울봉로176번길 19 (2층)

대표전화 : (043)297-0078 FAX : (043)292-7979



# ( 부 동 산 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
( 황 창 호 )

(주)태평양감정평가법인 충북지사  
지 사 장

황 창 호

(인)  
(서명 또는 인)

감정평가액 육천구백삼만삼천삼백원정 (₩69,033,300.-)

의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이재현 (2025타경30270)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 2.24.	2025. 2.24.	2025. 2.25.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
가내용	건물	173.81x- 2	건물	86.90	-	49,433,300
	(제시외 건물)	(154.9x-) 2	제시외건물	90.65	-	19,600,000
		(12x-) 2				
		(4.8x-) 2				
		(9.6x-) 2				
						₩69,033,300.-

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

심사자: 감정평가사

심 오 박

(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 음성군 소이면 비산리 “비산삼거리” 북서측 근거리에 소재하는 부동산(건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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 결정 의견

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항에 따라 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분감정평가를 할 수 있습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 24일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 2월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록·등기사항전부증명서 등을 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물 일련번호[1]은 수인 공유중 “이재현” 지분만의 건물로서, 이재현 소유권지분(1/2)의 위치 및 경계 확인이 곤란한바 대상건물 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물 일련번호[1]은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 용도가 단독주택이나 도면 및 현황 일부분을 창고(작업실)로 이용중인바 이를 감안하여 주택부분과 창고부분을 구분하여 감정평가 하였으며 면적은 현황 및 도면에 의거 개략적으로 산정하였으니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상에 제시외 건물 ㄱ~ㄴ 및 제시외 컨테이너 1동, 제시외 건축물이 소재하는바, 평가 목적을 고려하여 제시외 건물 ㄱ~ㄴ을 개략적으로 실측사정하여 감정평가하였으며, 제시외 건축물은 경제적 가치가 없다고 판단되어 평가외 하였으며, 제시외 컨테이너는 타인소유로 조사되어 평가외 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다. (후면 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조)
- 본건은 지분 평가건으로서 제시외 건물 ㄱ~ㄴ 또한 이재현지분(1/2)만을 감정평가하였으며, 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
1	소이면 비산리	898-8	173.81	26.33	단독주택	경량철골구조 싱글	1층	2015.10.14
			173.81	26.33				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 건물 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

#### 1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	903,000	40
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	45
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체) 아스팔트씽글	3	1,953,000	40
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	732,000	40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
1 주택부분	0	0	0	-	-	-	-
1 창고부분	0	0	-	-	-	-	-

## 1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )
1	1층	경량철골구조	단독주택	900,000
	1층	경량철골구조	창고(작업실)	600,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
1	1층	단독주택	900,000	40	9	9	9 / 40	202,500
	1층	창고(작업실)	600,000	40	9	9	9 / 40	135,000

## 3. 원가법에 의한 시산가액

### 3.1. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	1층	단독주택	900,000	202,500	697,000
	1층	창고(작업실)	600,000	135,000	465,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
1	1층 주택	697,000	77.8*1/2	38.9	27,113,300
	1층 창고(작업실)	465,000	96*1/2	48	22,320,000
합	계	-	86.9	86.9	49,433,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 건물 감정평가액 결정 및 결정 의견

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
건 물	49,433,300
제시외 건물	19,600,000
합 계	69,033,300

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	69,033,300
합 계	69,033,300

# 부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	충청북도 음성군 소이면 비산리	898-8 위 지상	단독주택	경량철골구조 싱글지붕 단층	1	38.90	697,000	27,113,300	900,000 x 31/40 주택부분 이재현지분 전부
					2				
소 계							₩49,433,300		
ㄱ	동소	898-8 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕	1 (154.9x-) 2	77.45	식	17,900,000	이재현지분 전부
ㄴ	동소	898-8 위 지상	복도	벽체이용 판넬지붕	1 (12x-) 2	6.00	식	600,000	이재현지분 전부
ㄷ	동소	898-8 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕	1 (4.8x-) 2	2.40	식	720,000	이재현지분 전부
ㄹ	동소	898-8 위 지상	차양	벽체이용 폴리카보네이트	1 (9.6x-) 2	4.80	식	380,000	이재현지분 전부
소 계								₩19,600,000	
합 계								₩69,033,300.-	
이					하	여	백		

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

일련번호 1 : 경량철골구조 싱글지붕 단층 건물로서  
외벽:치장벽돌쌓기 등으로 마감하였습니다.  
내벽:벽지도배, 페인팅등으로 마감하였습니다.  
창호:샷시창호 등으로 마감하였습니다.

## (2) 이용상태

일련번호 1 : 주택 및 창고로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 난방설비(주택부분)등 구비되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨"지적 및 건물개황도" 참조 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

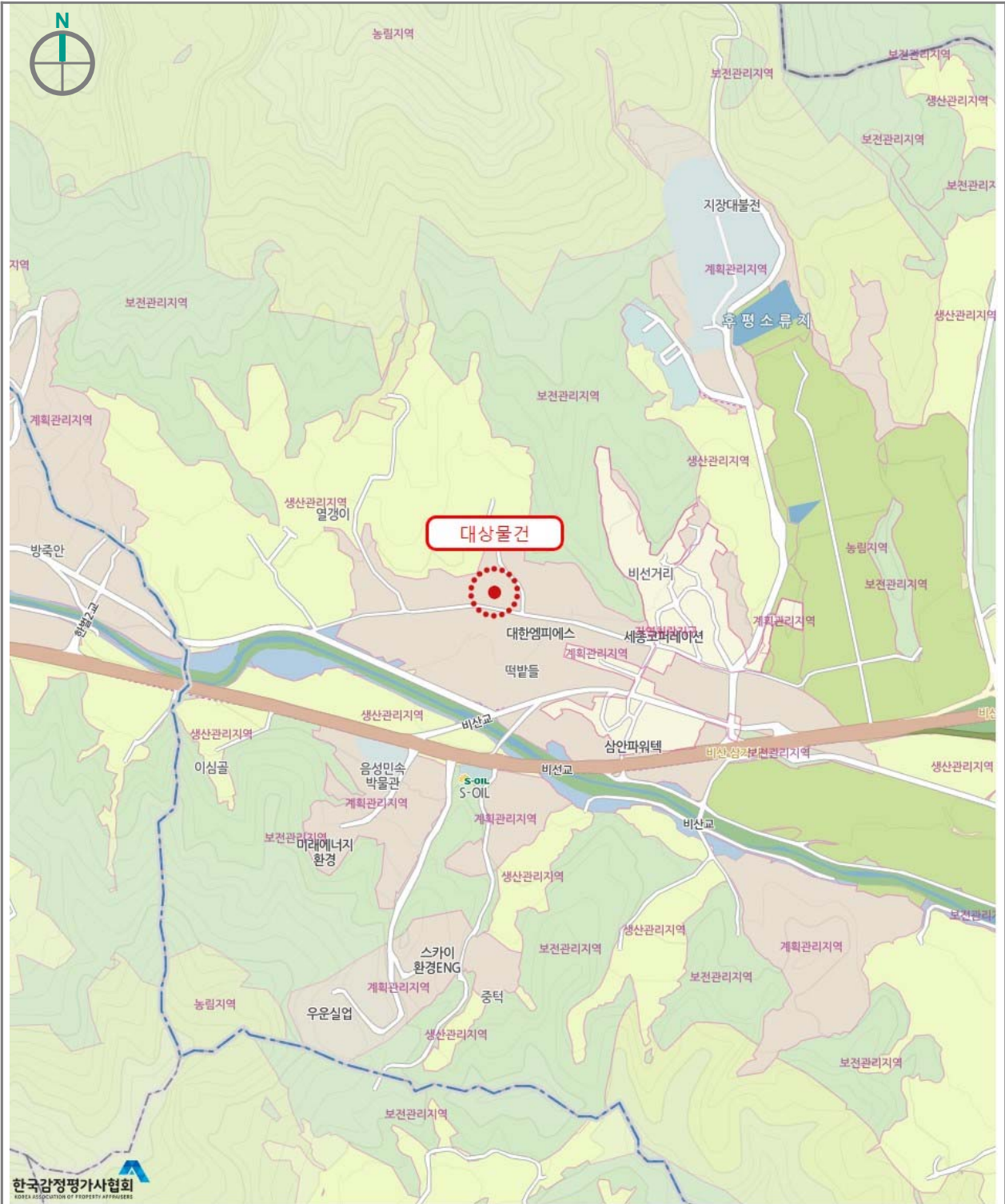
해당사항 없습니다.

## (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

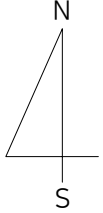
해당사항 없습니다.

# 광역위치도

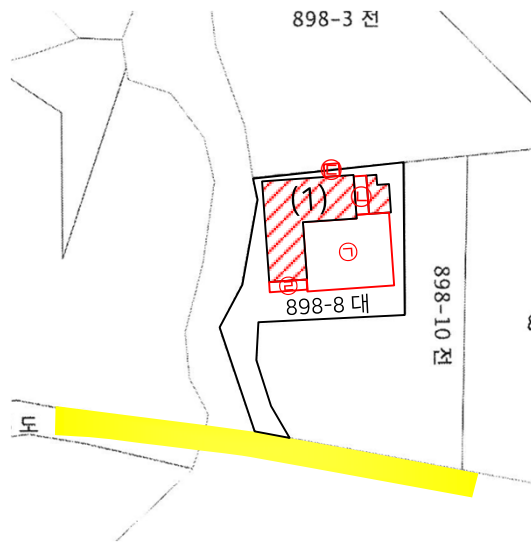
소재지 충청북도 음성군 소이면 비산리 898-8



# 지 적 개 황 도



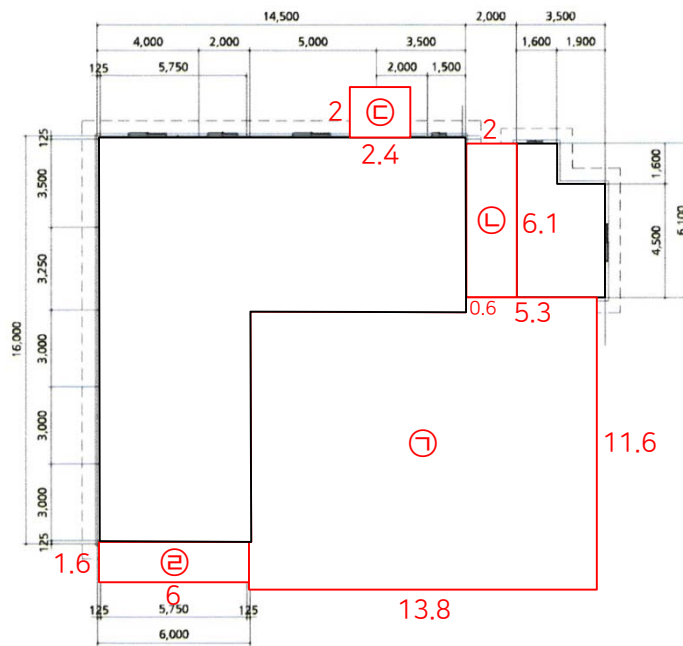
S = 1 / 1,200



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

# 건 물 개 황 도

S = 1 / 300



<기호(1) : 173.81㎡>

[제시외 건물]

- 기호 ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) : 약 154.9㎡
- 기호 ㉡ 벽체이용 판넬지붕 단층(복도) : 약 12㎡
- 기호 ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(보일러실) : 약 4.8㎡
- 기호 ㉤ 벽체이용 폴리카보네이트지붕 단층(차양) : 약 9.6㎡

# 사 진 용 지



【일련번호 1 및 제시외 건물 ㄱ】



【일련번호 1】



【제시외 건물 ㄴ】



【제시외 건물 ㄷ】

# 사 진 용 지



【제시외 건물 ㄴ】



【제시외 구축물 및 제시외 컨테이너 1동】