

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건명	한경희 소유물(2025타경10136)
감정평가서번호	DM252-051201

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.



감정평가법인
대일감정원 중부지사

28571 충청북도 청주시 흥덕구 1순환로 598 2층(봉명동, 기업은행)
TEL : 043-277-1188 | FAX : 043-277-1190 | www.idab.co.kr

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이홍규 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 중부지사 지사장 이홍규 (인)

감정평가액	일억육천칠백오십육만구천육백이십원정 (\167,569,620.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한경희 (2025타경10136)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.16	2025.05.13 ~ 2025.06.16	2025.06.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	680	토지	680	-	115,600,000
	건물	92.98	건물	92.98	-	44,229,620
	제시외 건물	(19.10)	건물	19.10	-	4,880,000
	제시외 수목	(1식)	수목	1식	-	2,860,000
합계					\167,569,620	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재용 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본 평가는 충청북도 영동군 학산면 서산리 소재 "학산면사무소" 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.16.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.13.~2025.06.16.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등 관련된 제법령에 근거하여, 평가대상 토지와 용도지역이 동일하고, 이용상황이 유사하며, 제반 비교요인에 있어 비교가능성이 높은 표준지공시지가를 기준으로, 공시지가 기준일로부터 기준시점까지 국토교통부장관이 조사·발표하는 용도지역별 지가변동률을 기준(한국은행에서 발표하는 생산자물가상승률 등을 참작) 하여 시점수정을 행하고, 지역요인, 개별요인, 토지의 가치 결정에 영향을 미치는 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조 등 관련된 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 관리상태 및 현황 등을 고려하여 관찰감가하였음.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 일련번호 (1, 2)는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였음.
2. 일련번호(2) 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 건물 및 제시외 수목이 소재하여 개략적인 면적 및 수량을 확인하여 감정평가하였으니, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인하시기바람.
3. 일련번호(3) 건물 지붕에 후첨 '사진용지'와 같이 태양광 발전설비가 설치가 되어 있으나, 타인소유로 탐문조사 되어 감정평가하지 아니하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 일련번호(3) 건물의 종물 및 부합물인 칼라강판지붕 데크 및 대문이 소재하여 건물에 포함하여 감정평가하였음.
5. 본건 토지는 인접지와와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하오니 경매진행시 참고하시기 바람.
6. 본건 감정평가를 위해 기재한 거래사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○○) 하였음.

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(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 영동군 학산면 서산리	836-1	대	계획관리지역	155	680	170,000	115,600,000	일괄평가
2	"	837-2	대	계획관리지역	525				
3	충청북도 영동군 학산면 서산리 [도로명주소] 충청북도 영동군 학산면 서산로 54-8	837-2 위 지상	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	80.11	80.11	515,000	41,256,650	1,450,000 × 16/45 관찰감가
				지하실	12.87	12.87	231,000	2,972,970	650,000 × 16/45 관찰감가
	소 계							₩159,829,620	
ㄱ	[제시외 건물] 충청북도 영동군 학산면 서산리	837-2 위 지상	화장실	블록조 패널지붕 단층	(3.5)	3.5	-	680,000	
ㄴ	"	836-1 위 지상	창고	블록조 슬래브지붕 단층	(15.6)	15.6	-	4,200,000	
	소 계							₩4,880,000	
a	[제시외 수목] 충청북도 영동군 학산면 서산리	837-2 위 지상		수목	1식	1식	-	2,860,000	
	소 계							₩2,860,000	
	합 계							₩167,569,620.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

1.1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	형상	비고
1	서산리 836-1	대	155.0	계획관리지역 (일괄평가)	단독주택	부정형	
2	서산리 837-2	대	525.0				
합계			680.0				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

1.2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조	이용상황	층수	면적(m ²)	사용승인일
3	서산리 837-2	시멘트벽돌조 슬래브지붕	단독주택	지하1층-1층	92.98	1985.10.10.

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

2. 토지가액 산출근거

2.1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1.1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.1.2. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)	비고
			이용상황	도로교통	지세		
A	학산면 서산리 821-4	629.0	대	계획관리	사다리	54,100	
			단독주택	세로(불)	완경사		

2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2.1.3. 시점수정

1) 지가변동률

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.06.16.
- 대상지역 : 충청북도 영동군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.30.	0.168%	누 계
2025.05.01. ~ 2025.06.16.	0.042%×47/30	4월 지가변동률 : 0.042%
누 계	0.234% (1.00234)	(1+(0.00168))×(1+(0.00042)×47/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 5월, 2025년 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 4월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2) 선정사유

지가변동률은 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하고 있는 반면 생산자물가상승률은 전국평균이며, 일반재화의 변동부분이 포함되어 있어 당해지역의 지가변동추이를 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 지가변동률을 기준으로하여 시점수정치를 결정함.

2.1.4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

2.1.5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통의 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	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, 오수처리장등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~2	A	1.05	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.019
	비교표준지 대비 가로조건(폭 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 우세함.							

2.1.6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	단가 (원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
1	서산리 000	대	176.0	계획관리 주거기타	168,000	2023.01.11. 매각	
2	호탄리 000	대	890.0	계획관리 상업용	172,500	2024.04.19. 취득처분	평균단가
3	서산리 000	대	572.0	계획관리 단독	147,000	2020.01.28. 취득처분	

3) 기타 참고자료

① 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	서산리 836-1	대	155.0	51,300	7,951,500
2	서산리 837-2	대	525.0	51,300	26,932,500
합계			680.0		34,884,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
단독주택	영동군	최근1년	65.45	12	

③ 본건 및 인근토지의 지가수준

소재지 (지리적위치)	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	세로가	단독주택	160,000 ~ 180,000	

2.1.7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산식

$$\begin{aligned} \text{평가사례기준 대상토지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{공시지가기준 대상토지가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \end{aligned}$$

2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주위환경등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(1)을 선택 하였음.

3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1~2	1	168,000	1.01393	1.00	0.998	170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

① 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 1	2023.01.11. ~ 2025.06.16.	영동군 계획관리지역	1.393% (1.01393)

② 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 개별요인

일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~2	1	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.998
비교사례 대비 가로조건(폭 등)에서 열세, 접근조건(인근 상가 및 상업지역 중심과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 열세함.								

4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1~2	A	54,100	1.00234	1.00	1.019	55,257

5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 단가(원/㎡)	공시지가 기준 단가(원/㎡)	산출보정치	비고
1~2	170,000	55,257	3.077	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 방매사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

대상토지 일련번호	평가사례 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상 비교표준지
1~2	평가사례 # 1	3.07	A

2.1.8. 토지단가의 결정

일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~2	A	54,100	1.00234	1.00	1.019	3.07	169,639	170,000

2.1.9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1~2	680.0	170,000	115,600,000	일괄평가

2.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.2.1. 산출근거

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.2.2. 비교 거래사례의 선정

1) 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	서산리 ○○○	대	171.0	계획관리	50,000,000	134,000	2024.08.20.
		건물	66.25	단독주택			1995.07.28.
건물가격 산정 : $66.25 \times 408,000(1,150,000 \times 16/45) = 27,030,000$ 원 토지가격 배분 : $\{ 50,000,000 - 27,030,000 = 22,970,000 \} \div 171.0 = 134,000$ 원/㎡							

2) 비교사례 선정 의견

본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 주변시세 등을 감안할 때 비교 가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 (1)을 비교사례로 선정하였음.

2.2.3. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
사정보정이란 선정된 비교 거래사례의 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.	1.00

2.2.4. 시점수정

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
비교사례 # 1	2024.08.20. ~ 2025.06.16.	영동군 계획관리지역	0.374% (1.00374)

2.2.5. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.2.6. 개별요인 비교

일련번호	비교사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1~2	1	1.05	1.25	1.00	0.97	1.00	1.00	1.273
비교사례 대비 가로조건(폭 등)에서 우세, 접근조건(인근 상가 및 상업지역 중심과의 거리 및 편의성, 공공 및 편의 시설과의 접근성 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 우세함.								

2.2.7. 토지단가의 산출

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
1~2	1	134,000	1.00	1.00374	1.00	1.273	171,000

2.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1~2	680.0	171,000	116,280,000	일괄평가

2.3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

2.3.1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	115,600,000	
거래사례비교법	116,280,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.3.2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래 사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

2.3.3. 토지감정평가액의 결정

토지감정평가액(원)	115,600,000
------------	-------------

3. 건물가액 산출근거

3.1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

3.2. 재조달원가의 산정

3.2.1. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2024]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,501,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 평지붕	3	1,598,000	45(40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3.2.2. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45(40~50)

3.2.3. 표준단가

일련번호	해당층	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
3	지하1층	창고	시멘트벽돌조	650,000
3	1층	단독주택	시멘트벽돌조	1,450,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

3.2.4. 보정단가

일련번호	설비명 및 내역	보정단가 (원/㎡)
3	기본적인 전기설비	본 건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
	기본적인 위생 및 급배수설비 등	
	기름보일러 등의 난방설비	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

3.2.5. 재조달원가

일련번호	해당층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3	지하1층	650,000	-	650,000
3	1층	1,450,000	-	1,450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3.3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구 조	내용 년수	경과 년수	조정 연수	잔가율
3	지하1층	창고	시멘트벽돌조	45	39	-10	16/45
3	1층	단독주택	시멘트벽돌조	45	39	-10	16/45

※ 관리상태 및 현황 등을 고려하여 관찰감가하였음.

3.4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
3	지하1층	12.87	650,000	16/45	231,000	2,972,970
3	1층	80.11	1,450,000	16/45	515,000	41,256,650
합계		92.98				44,229,620

4. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적의 감정평가로서 수요성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	면 적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
토 지	680.0	115,600,000	
건 물	92.98	44,229,620	
제시외 건물	19.10	4,880,000	
제시외 수목	1식	2,860,000	
합 계		167,569,620	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 영동군 학산면 서산리 소재 "학산면사무소" 남서측 인근에 위치하며, 주위로는 전, 답 등의 농경지와 단독주택, 서측 인근 서산로 노변을 따라 근린생활시설등이 혼재함.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 본건 서측 인근으로 왕복 2차선의 서산로가 소재하여 영동로 등의 주요 간선도로와 연계되어 인근지역으로의 이동이 용이하고, 동노변에 시내버스정류장이 소재함.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1, 2) : 공히 완경사 부정형의 토지를 대체로 평탄하게 조성한 토지로서 일단의 단독주택 부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호(1, 2) : 북서측 및 남서측으로 노폭 약 4~6m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(5호 이상의 인가 대지 경계선으로부터 100m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

일련번호(2) : 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(5호 이상의 인가 대지 경계선으로부터 100m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학산중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

토지 감정평가요항표

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항(임대관계 및 기타)

본건 토지는 인접지와의 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요함.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(3) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕(현 슬래브위 칼라강판지붕) 1층, 지하층 건물로,
외벽 : 치장벽돌붙임 및 모르타르위페인팅 마감 등
내벽 : 보온스티커벽지 및 목재 등
바닥 : 장판깔기 및 타일 등
천장 : 보온스티커 및 목재
창호 : 하이새시이중창호

2. 이용상태

일련번호(3) : 1층 - 단독주택(거실, 방3, 주방, 화장실 등)으로 이용중임.
지하층 - 창고로 이용중임.

3. 설비내역

일련번호(3) : 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 기름보일러에 의한 바닥난방 설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 본건 건물의 종물 및 부합물인 제시외 건물 ㄱ~ㄴ) 및 제시외 수목이 소재함.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

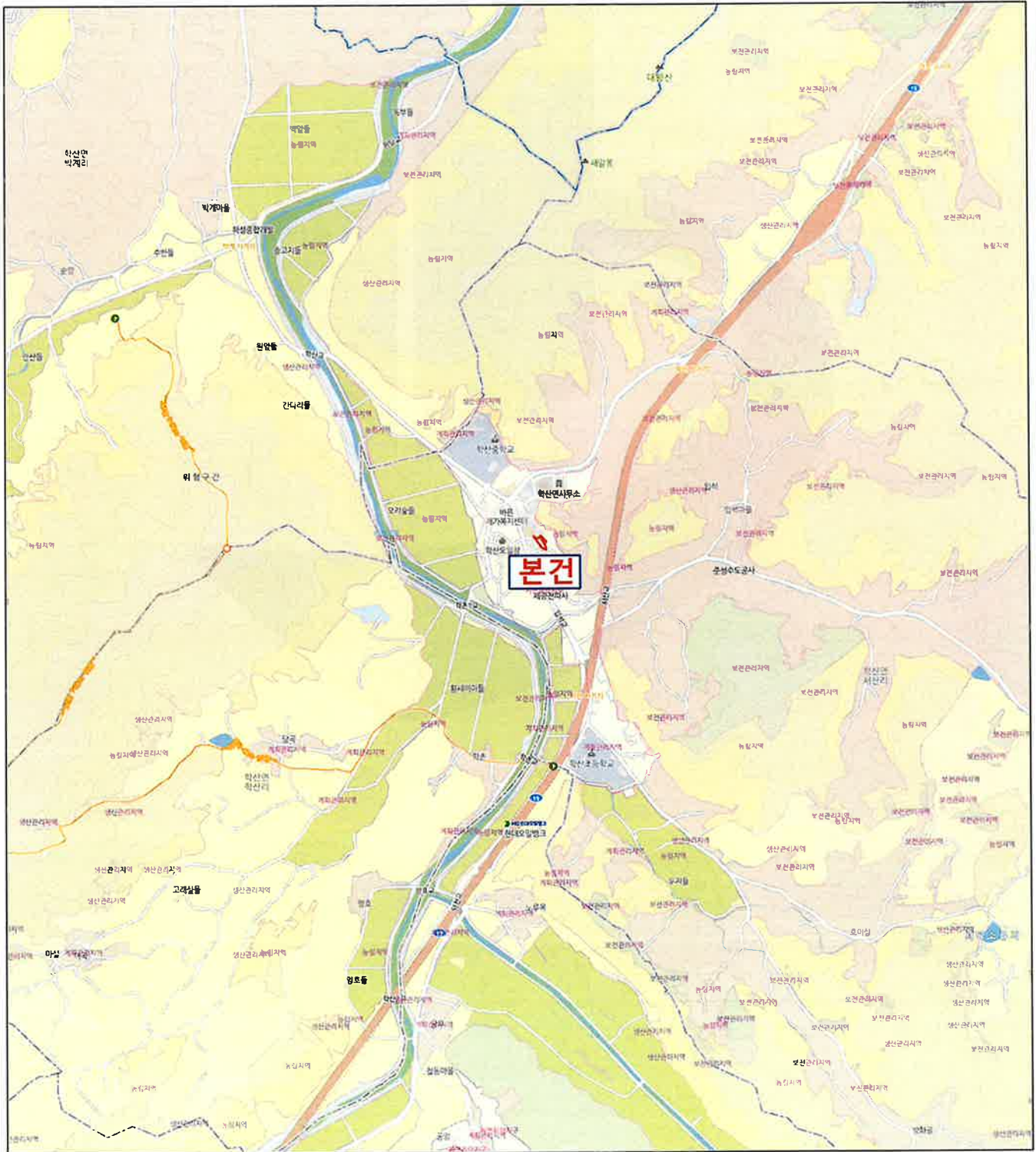
해당사항 없음.

위 치 도

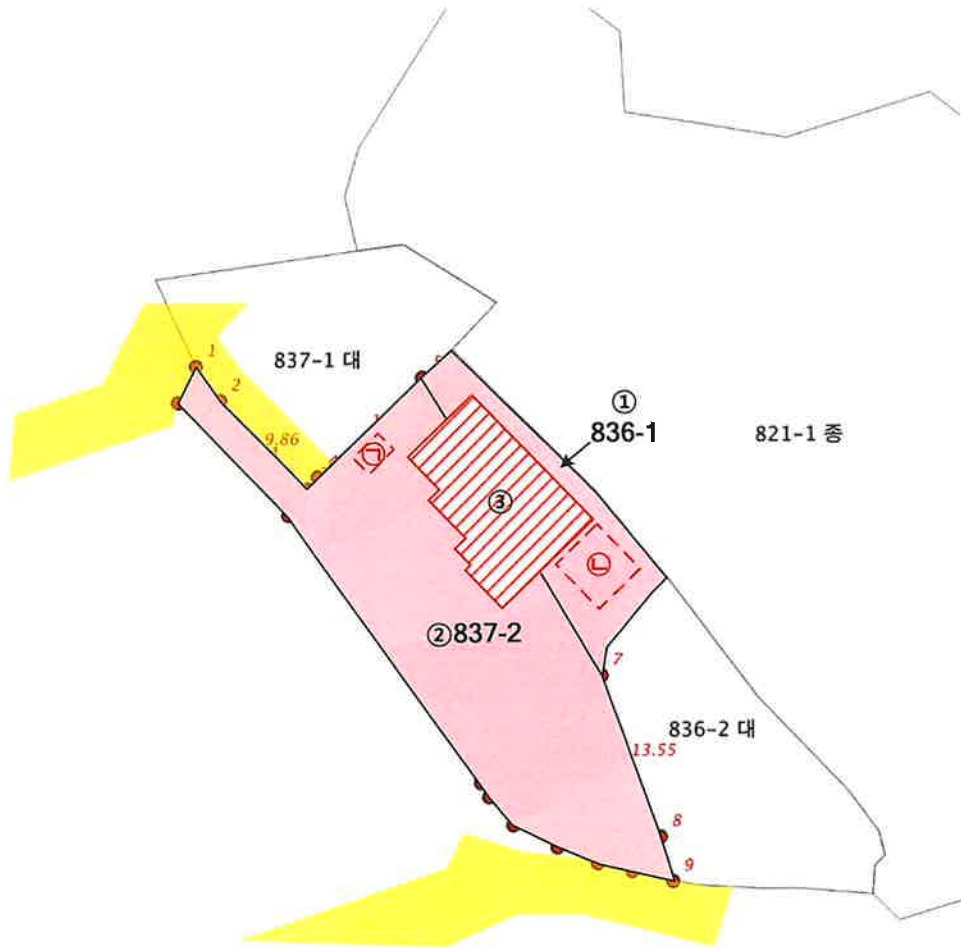
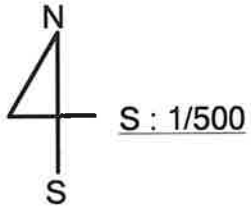


소재지

충청북도 영동군 학산면 서산리 836-1번지 외



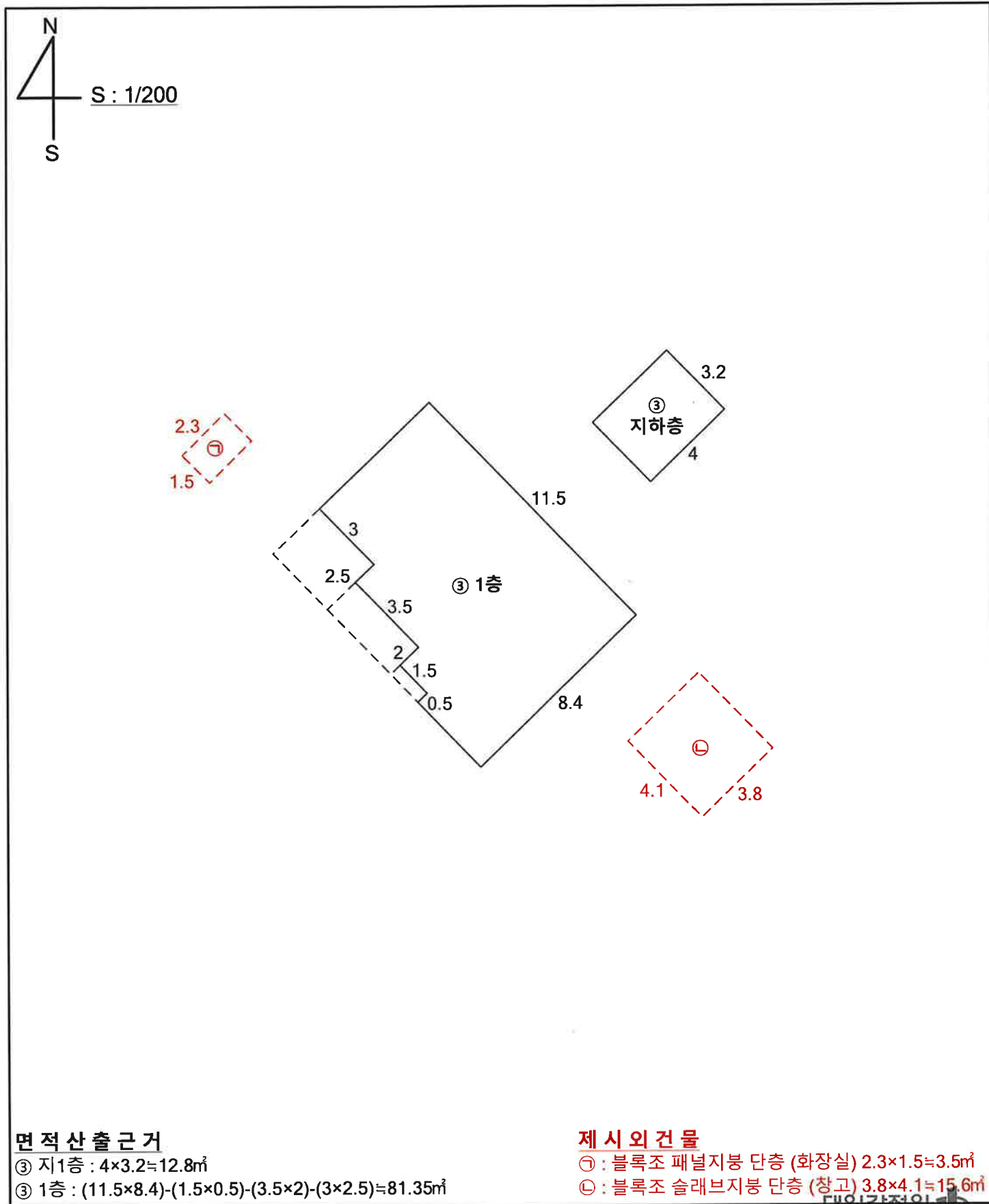
지 적 개 황 도



범 레

- | | | |
|--|---|--|
|  평가대상토지 |  용도지역구분선 |  평가건물 3층 이상 |
|  도로선 |  평가건물 1층 |  평가제외건물 |
|  계획도로선 |  평가건물 2층 |  제시외건물 |

건물개황도



면적산출근거

- ㉓ 지하층 : $4 \times 3.2 = 12.8\text{m}^2$
- ㉓ 1층 : $(11.5 \times 8.4) - (1.5 \times 0.5) - (3.5 \times 2) - (3 \times 2.5) = 81.35\text{m}^2$

제시외건물

- ㉑ : 블록조 패널지붕 단층 (화장실) $2.3 \times 1.5 = 3.5\text{m}^2$
- ㉒ : 블록조 슬래브지붕 단층 (창고) $3.8 \times 4.1 = 15.6\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 일련번호 2) 토지 및 건물 전경



본건 일련번호 1) 토지 및 건물 후면 전경



일련번호 3) 건물 지붕 전경



일련번호 3) 건물 옥상 전경

사 진 용 지



북서측 도로상황



남서측 도로상황



제시외 ㄱ)



제시외 ㄴ)

사 진 용 지



일련번호 3) 건물 대문_1



일련번호 3) 건물 대문_2



일련번호 3) 건물 데크



타인소유 태양광 발전설비

사 진 용 지



제시외 수목



제시외 수목



제시외 수목



제시외 수목

사 진 용 지



제시외 수목



제시외 수목



제시외 수목



제시외 수목

사 진 용 지



제시외 수목



제시외 수목