

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성
건명	이상구 소유물(2023타경10117(2))
감정평가서번호	DM232-020201.1

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	일억구천일백칠십사만오천삼백원정 (\191,745,300.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이상구 (2023타경10117(2))		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.02.09	2023.02.02 ~ 2024.08.07	2024.08.07	
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	500	토지	500	80,000	40,000,000
	건물	99.94	건물	99.94	1,305,000	130,421,700
	제시외건물	(127.1)	건물	127.1	-	14,323,600
	제시외조경 석, 담장	(2식)	조경석, 담장	2식	-	7,000,000
합계					\191,745,300	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 원병하					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본 평가는 충청북도 영동군 심천면 각계리 소재 "각계2구마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지.건물)에 대한 귀 법원의 감정재평가명령에 의거하여 기 발송된 감정서에 보완평가하였음.

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 기 발송된 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.02.09.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.02.02.~2024.08.07.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 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
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.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 및 건물의 종물 및 부합물인 제시외 건물이 소재하여 개략적인 면적을 산출하여 평가하였으니, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인하시기 바람.
2. 본건 지상에 소재하는 조경수는 규모가 작고 경제적가치가 미미하며, 거래관행상 토지와 일체로 거래되는바, 토지에 포함하여 평가하였음.
3. 본건 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 조경석이 소재하며, 토지 경계 부분에 석축 성격의 조경석은 토지에 포함하여 평가하였으며, 마당 부분의 조경석은 개략적인 수량 등을 조사하여 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
4. 본건 토지 경계부분에 소재하는 담장(메쉬펜스)은 개략적인 치수 및 수량 등을 조사하여 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
5. 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 심천면 각계리	1-2	대	보전관리지역	500	500	80,000	40,000,000	
2	" [도로명주소] 충청북도 영동군 심천면 산이비탄로67	1-2 위 지상 주1동	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	99.94	99.94	1,305,000	130,421,700	1,450,000 x 36/40
소 계								₩170,421,700	
2-1	제시외건물 충청북도 영동군 심천면 각계리	1-2 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(19.5)	19.5	260,000	5,070,000	300,000 x 26/30
2-2	"	"	차양	각파이프조 판넬지붕 단층	(44)	44	86,000	3,784,000	
2-3	"	"	차양	각파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(63.6)	63.6	86,000	5,469,600	
ㄱ	제시외조경석 "	"		조경석	(1식)	1식	-	1,800,000	
ㄴ	제시외담장 "	"		메쉬펜스담장	(1식)	1식	-	5,200,000	
소 계								₩21,323,600	
합 계								₩191,745,300.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

1.1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상	비고
1	각계리 1-2	대	500.0	보전관리	단독주택	사다리형	

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

1.2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조	이용상황	층수	면적(㎡)	사용승인일
2	각계리 1-2	경량철골구조 판넬지붕	주택	단층	99.94	2018.02.21

※ 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.

2.1.2. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가(원/㎡)	비고
			이용상황	도로교통	지세		
A	심천면 각계리 1-2	500.0	대	보전관리	사다리	23,200	
			단독주택	소로한면	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 : 2023.01.01. ~ 2023.02.09.
- 대상지역 : 충청북도 영동군
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.01.31..	0.030%	누 계
2023.02.01.. ~ 2023.02.09.	0.052%×9/28	2월 지가변동률 : 0.052%
누 계	0.047% (1.00047)	(1+0.00030)×(1+0.00052×9/28)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

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

본건이 비교표준지로 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 비교표준지로 개별요인은 동일함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 및 대법원판례 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	용당리 ○○○	전	330.0	보전관리 단독	73,000	2021.08.11 담보	
2	각계리 ○○○	대	500.0	보전관리 단독	74,000	2020.12.01 경매	본건

3) 기타 참고자료

① 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	각계리 1-2	대	500.0	23,200	11,600,000

② 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	영동군	최근1년	83.34	3	
단독주택	영동군	최근1년	67.79	15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 본건 및 인근토지의 지가수준

소재지 (지리적위치)	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	소로변	단독주택	80,000 ~ 90,000	

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	1	73,000	1.02232	1.00	1.079	80,000

① 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 1	2021.08.11 ~ 2023.02.09.	영동군 보전관리지역	2.232% (1.02232)

② 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인

일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.08	1.03	0.97	1.00	1.00	1.00	1.079
	비교사례 대비 가로조건(폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세, 환경조건(조망 및 경관 등)에서 열세하여 전반적인 개별요인은 우세함.							

4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	23,200	1.00047	1.00	1.000	23,000

5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 단가(원/㎡)	공시지가 기준 단가(원/㎡)	산출보정치	비교
1	80,000	23,000	3.478	

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	평가사례 # 1	3.45	A

2.1.8. 토지단가의 결정

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	23,200	1.00047	1.00	1.000	3.45	80,078	80,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.1.9. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	500.0	80,000	40,000,000	

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.

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	각계리 000	대	496.0	보전관리	177,000,000	77,000	2020.02.03
		건물	99.12	주거용			2019.08.21
건물가격 산정 : $99.12 \times 1,400,000(1,400,000 \times 40/40) = 138,768,000$ 원 토지가격 배분 : $\{ 177,000,000 - 138,768,000 = 38,232,000 \} \div 496.0 = 77,000$ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.2.3. 사정보정

사정보정 의견	사정보정 결정치
사정보정이란 선정된 비교 거래사례의 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는경우 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	2020.02.03. ~ 2023.02.09.	영동군 보전관리지역	4.979% (1.04979)

2.2.5. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

2.2.6. 개별요인 비교

일련번호	비교사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교사례 대비 대체로 유사함.								

2.2.7. 토지단가의 산출

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)					
1	1	77,000	1.00	1.04979	1.00	1.000	80,000

2.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	500.0	80,000	40,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

2.3.1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	40,000,000	
거래사례비교법	40,000,000	

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 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

2.3.3. 토지감정평가액의 결정

토지감정평가액(원)	<u>40,000,000</u>
------------	-------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2022]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀/ 시멘트기와와잇기	3	1,451,000	45(40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,542,000	45(40~50)

3.2.2. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2021]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조 평지붕	2	1,430,000	45(40~50)
01-01-03-09	일반주택	치장벽돌조 평지붕	2	1,432,000	45(40~50)

3.2.3. 표준단가

일련번호	해당층	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	단층	주택	경량철골구조	1,450,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3.2.4. 보정단가

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

※ 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/㎡)
2	단층	1,450,000	-	1,450,000

3.3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구 조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
2	단층	주택	경량철골구조	40	4	-	36/40

3.4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	단층	99.94	1,450,000	36/40	1,305,000	130,421,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	500.0	40,000,000	
건 물	99.94	130,421,700	
제시외 건물	127.10	14,323,600	
제시외 조경석 및 담장	2식	7,000,000	
합 계		191,745,300	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 영동군 심천면 각계리 소재 "각계2구마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위로 는 전, 답 등의 농경지와 단독주택이 혼재하는 농촌지역으로 제반 주위환경은 양호함.

2. 교통상황

본건 남측으로 접한 산이비탄로(왕복2차선)가 제4번국도와 연계되어 영동읍 중심부 및 옥천군 등 인근지역으로의 이동이 용이하고, 동노변에 시내버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 대체로 평탄한 사다리형의 토지로 단독주택 부지임.

4. 인접 도로상태

남서측으로 왕복2차선의 아스팔트 포장도로와 접하여 차량의 진출입이 자유로움.

5. 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(5호 이상의 인가 대지 경계선으로부터 100m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

6. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(2) : 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
외벽 : 치장벽돌
내벽 : 벽지, 타일 등
바닥 : 강화마루, 타일 등
창호 : 새시창호.

2. 이용상태

일련번호(1) : 단독주택(방2, 드레스룸, 거실, 주방, 다용도실, 욕실2 등)으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 바닥 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 건물의 종물 및 부합물인 제시외건물 및 제시외 조경석, 제시외 담장, 제시외 수목이 소재함.

5. 공부와의 차이

본건 건물은 건축물현황도상 방3이나, 현황 방1은 드레스룸 및 욕실로 이용중이며, 주방과 다용도실의 위치가 바뀐 상태임.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

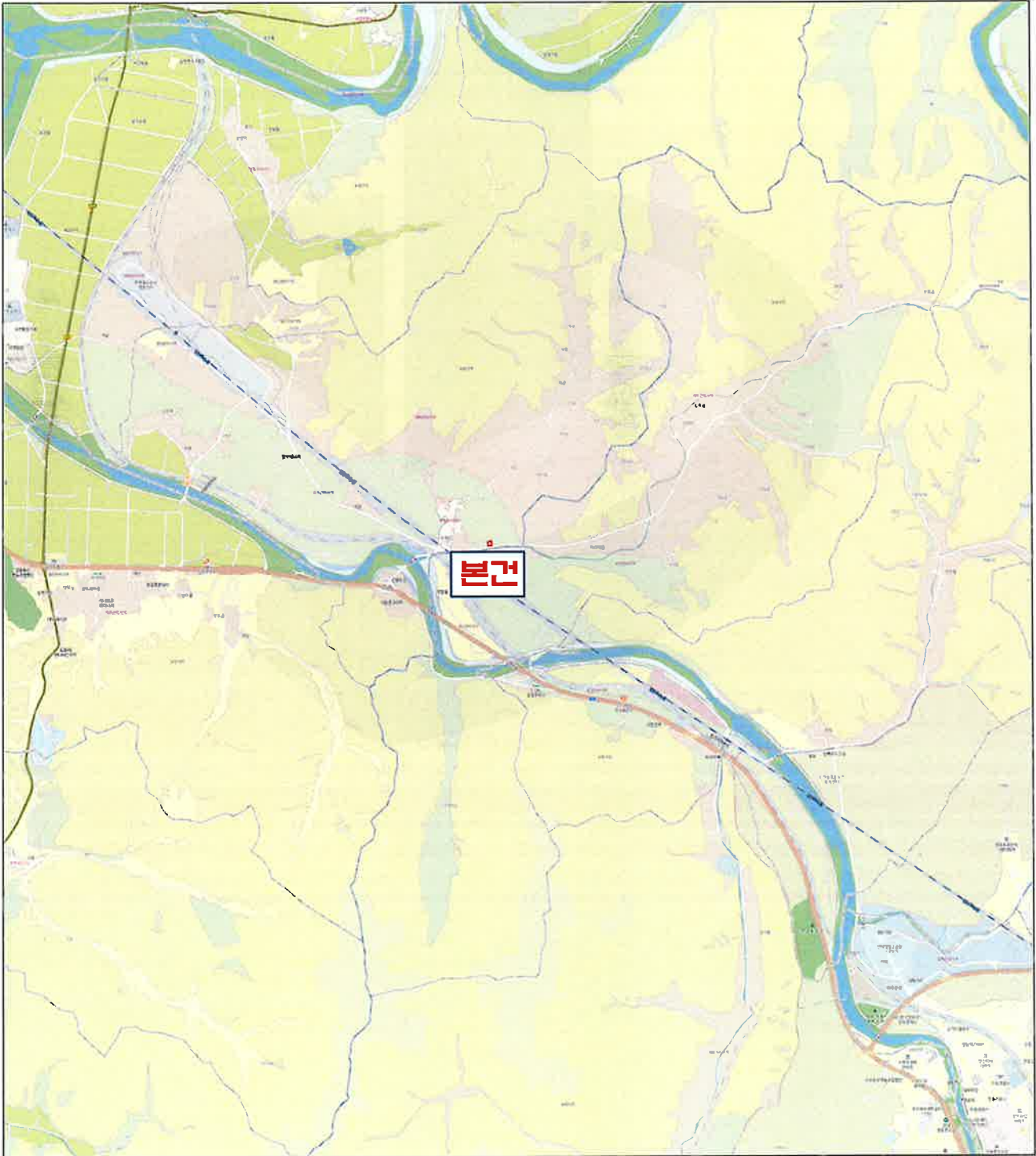
현장조사시 소유자의 모친이 거주중인 것으로 탐문되었으나, 자세한 임대관계는 재확인 바람.

위 치 도

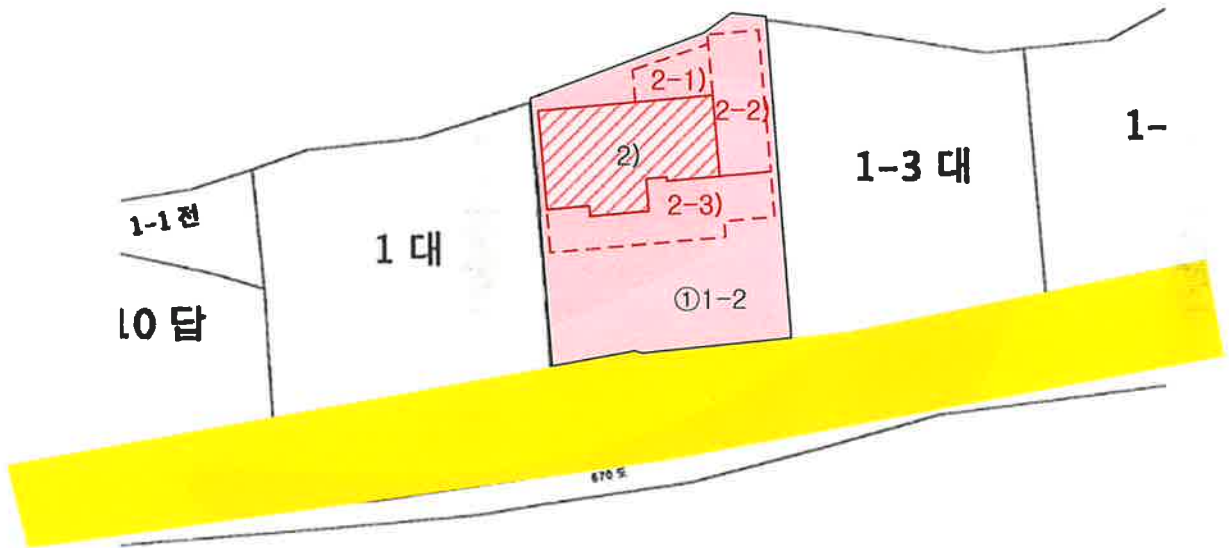
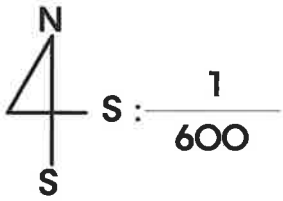


소재지




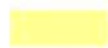





충청북도 영동군 심천면 각계리 1-2번지



지 적 및 건물 개 황 도

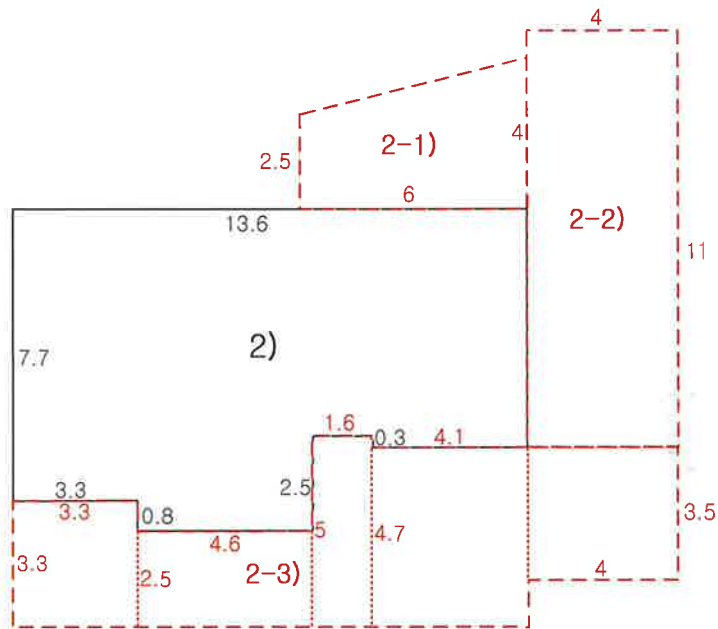


범 례

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

건물개황도

NO SCALE



면적산출근거

2) : $\approx 99.9\text{m}^2$

제시외건물

2-1): 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : $(2.5+4) \times 6 \times 0.5 \approx 19.5\text{m}^2$

2-2): 각파이프조 판넬지붕 단층 (차양) : $4 \times 11 \approx 44\text{m}^2$

2-3): 각파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층 (차양) :

$(3.3 \times 3.3) + (4.6 \times 2.5) + (5 \times 1.6) + (4.1 \times 4.7) + (4 \times 3.5) \approx 63.6\text{m}^2$

사 진 용 지



본건 전경 (남측에서 촬영)



본건 전경 (남동측에서 촬영)

사 진 용 지



일련번호 2) 및 제시외 건물



남측 도로상황

사진용지



제시외 2-1)



제시외 2-2)



제시외 2-3)

사진용지



토지 경계부분 조경석 및 조경수 (토지에 포함평가)



마당소재 조경수 (토지에 포함평가)



마당소재 조경수 (토지에 포함평가)

사진용지



제시외 ㄱ) - 마당소재 조경석



제시외 ㄴ) - 토지 경계부분 메쉬펜스 담장