

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김규희 소유물건(2025타경15883)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원 사법보좌관
박응중

감정평가서번호: JM-2508-0701

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.

진민감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유기용

감정평가액	일억칠백이십이만팔천원정 (₩107,228,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	법원경매
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김규희 (2025타경15883)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.08.12	2025.08.07 ~ 2025.08.12 2025.08.13

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	136	토지	136	402,000	54,672,000
	건물	48.1	건물	48.1	1,010,000	48,581,000
제시외건물	2식	제시외건물	2식	-	3,975,000	
합 계					₩107,228,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 예산군 예산읍 예산리 소재 "예산초등학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 김규희 소유물(2025타경15883)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.08.12.일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.08.07.~2025.08.12.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 감정인의 개략적인 실측 등에 의하면 본건 기호 1 지상에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하여 개략적으로 간이실측사정 평가하였는 바, 경매진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바라며, 정확한 경계확인을 위하여는 지적경계측량을 필요한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

다. 별지 “사진용지”와 같이 본건 기호 1 및 인접필지 경계 지상에 소재하는 석축 등은 토지의 부합물로 토지가치에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 별지 “사진용지”와 같이 본건 기호 2에 태양광설비가 소재하나 이는 건물의 설비로서 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치 측정에 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(가) 원가방식

원가방식은 대상물건이 “얼마의 비용을 투입하여야 만들 수 있는가” 라는 비용성에 근거하여, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

(나) 비교방식

비교방식은 대상물건이 “얼마의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가” 라는 시장성에 근거하여, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 수익방식

수익방식은 대상물건을 이용하여 “얼마의 수익(편익)을 얻을 수 있는가” 라는 수익성에 근거하여, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하되, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

(4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(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 방법)을 적용하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

(2) 건물의 평가

(가) 주된 방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 감가요인을 고려하여 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

(나) 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(다) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

가. 토지

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 대상 토지의 현황

[공시기준일 : 2025.01.01]

대상토지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 예산군 예산읍 예산리	604-2	대	136	2종 일주	226,900

(나) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 비교표준지

[공시지가기준일 : 2025.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 예산군 예산읍 예산리	604-2	대	136	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리 평지	226,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정

1) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

▷ 충청남도 예산군 주거지역 (2025.01.01. ~ 2025.08.12.)

(단위 : %)

기 간	충청남도 예산군	비 고
	주 거 지 역	
2025.01.01 ~ 2025.06.30	0.472	
2025.06.01 ~ 2025.06.30	0.086	
2025.01.01 ~ 2025.08.12	$(1 + 0.00472) * (1 + 0.00086 * 43/30)$ ≒ 1.00596	2025년 6월 변동률 연장적용
누 계	0.596% (1.00596)	

※ 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 시점수정치 결정

지가변동률 외의 시점수정시 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 넓은 지역의 다양한 품목을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함. [주거지역 시점수정치 : 1.00596]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 지역요인 비교

평가대상토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

(마) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

2) 개별요인 비교항목

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태, 토지이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향 및 효용성 등 기타사항

3) 개별요인 비교치 결정

평가대상 토지번호	비교표준지 번호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	본건이 비교표준지임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역 유사토지의 가격수준

- 인근 유사 대지 : 약 350,000원 ~ 450,000/㎡ 내외

3) 인근지역의 평가사례

[자료출처 : KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	담보	2024.04.23	충청남도 예산군 예산읍 예산리 ○○5-○	2종일주	대	361,000	
나	조세	2025.01.22	충청남도 예산군 예산읍 예산리 ○2-○0	2종일주	대	380,000	

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 평가사례에서 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 [기호 가]를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교사례 기호 가 / 비교표준지 A

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례*1)	가	361,000	1.01253	1.000	1.100	402,076	1.7615
비교표준지	A	226,900	1.00596	-	-	228,252	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.100 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.085 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.063 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.076 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.084 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.083 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.079 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.071 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.472 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.086 $(1 + 0.00100 * 8/30) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00079) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00472) * (1 + 0.00086 * 43/30)$ ≈ 1.01253						1.01253
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
의견	비교표준지는 사례와 비교하여 가로의 폭, 상태 등 가로조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 결정 보정치
A	1.76

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	226,900	1.00596	1.000	1.000	1.76	401,724	402,000

(아) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
1	136	402,000	54,672,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근지역 유사 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	거래시점	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)
a	매매	2023.10.01	충청남도 예산군 예산읍 예산리 ○○8-○	2종일주	대	364,038*

* 토지추정가: $[45,000,000(\text{총거래가액}) - 1,200,000 * 8/50 * 59.94(\text{건물추정가격})]/92$

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 거래사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 [기호 a]를 비교사례로 선정하였음.

(나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

(다) 시점수정

▷ 평가대상토지 기호 1 / 사례 기호 a

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	충청남도 예산군	비 고
	주 거 지 역	
2023. 10. 01.	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.091	2025년 6월 변동률 유추적용
~	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.043	
	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.120	
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.963	
	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.472	
2025. 08. 12.	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.086	
	$(1 + 0.00091) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00963) * (1 + 0.00472) * (1 + 0.00086 * 43/30)$ ≈ 1.01823	

※ 2025년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전 월 지가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

대상부동산과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

(마) 개별요인 비교

평가대상 토지번호	사례번호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	a	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
	의견	평가대상토지는 사례와 비교하여 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.						

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	364,038	1.000	1.01823	1.000	1.100	407,742	408,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

평가대상 토지번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금 액(원)
1	136	408,000	55,488,000

(3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

평가대상 토지번호	주된 방법 (공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/m ²)
1	402,000	408,000	402,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

(1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

(가) 대상 건물의 개요

기호	구 조(공부상)	공부면적(m ²)	용도	사용승인일
2	경량철골구조 판넬지붕	48.1	단독주택	2011.09.19

(나) 제조달원가의 산정

제조달원가는 직접공사비와 한국부동산연구원 발행 『건축물 제조달원가 자료집 (2024년 기준)』를 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 제조달원가를 다음과 같이 결정함.

1) 건물신축 표준단가

(한국부동산연구원 발행 건축물 제조달원가 자료집, 기준년도:2024, 단위: 원/m²)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)
01-06-08-06	조립식주택	철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트싱글	3	928,000	40 (35~45)

2) 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수 설비	소방 설비	승강기 설비	전력 설비	발전 설비	태양광 설비	합계 (원/m ²)
기호 2	표준단가에 포함평가							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

구 분		본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용률(%)	적용 재조달원가 (원/m ²)
기호 2	1층	1,500,000	-	100	1,500,000

(다) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

구 분	사용승인일	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과 년수	유효 경과 년수	잔존 가치율	결정단가 (원/m ²)	
기호 2	1층	2011.09.19.	1,500,000	40	13	13	27/40	1,010,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수이며, 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하여 잔존년수를 적정하게 조정하였음.

(라) 건물의 감정평가액

구 분		사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	금액(원)
기호 2	1층	48.1	1,010,000	48,581,000

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 18

(3) 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	136	402,000	54,672,000	기호 1 토지
건 물	48.1	1,010,000	48,581,000	기호 2 건물
제시외건물	2식	-	3,975,000	제시외건물 ㄱ, ㄴ
감정평가액(합계)	-	-	107,228,000	

2. 결정의견

본건은 충청남도 예산군 예산읍 예산리 소재 "예산초등학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가사례 수준 및 거래가격 수준등을 고려할 때 감정평가액의 적정성이 인정됨.

[감정평가액 : 107,228,000원]

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	금 액	
1	충청남도 예산군 예산읍 예산리	604-2	대	제2종 일반주거지역	136	136	402,000	54,672,000	
2	충청남도 예산군 예산읍 예산리 [도로명주소] 충청남도 예산군 예산읍 사직로 25-8	604-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	48.1	48.1	1,010,000	48,581,000	1,500,000 x 27/40
소 계								₩103,253,000	
	[제시외건물]								
ㄱ	충청남도 예산군 예산읍 예산리	604-2 위 지상	경량철골조 판넬지붕 단층	창고	(3.9)	3.9	일괄	1,950,000	실측사정
ㄴ	충청남도 예산군 예산읍 예산리	604-2 위 지상	경량철골조 함석기와 지붕 단층	창고	(4.5)	4.5	일괄	2,025,000	실측사정
소 계								₩3,975,000	
합 계								₩107,228,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 예산군 예산읍 예산리 소재 "예산초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위일원은 단독주택 및 점포 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 북동측 인근 아리랑로변에 시내버스승강장이 소재하는 바 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형태의 평지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(예산지구) 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-02-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<충청남도지정문화재보호조례>임.

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "지적및건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상임.

2) 감정인의 개략적인 실측 등에 의하면 본건 기호 1 지상에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하여 개략적으로 간이실측사정 평가하였는 바, 경매진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바라며, 정확한 경계확인을 위하여는 지적경계측량을 필요한 것으로 판단됨.

3) 별지 "사진용지"와 같이 본건 기호 1 및 인접필지 경계 지상에 소재하는 석축 등은 토지의 부합물로 토지가치에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

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

- > 기호 2: 경량철골구조 판넬지붕 단층 주택으로서,
- 외 벽: 비닐사이딩 등
- 내 벽: 벽지 및 타일 등
- 창 호: 새시창호임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 태양광설비(옥상소재) 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적및건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

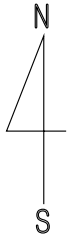
건물 감정평가요항표

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

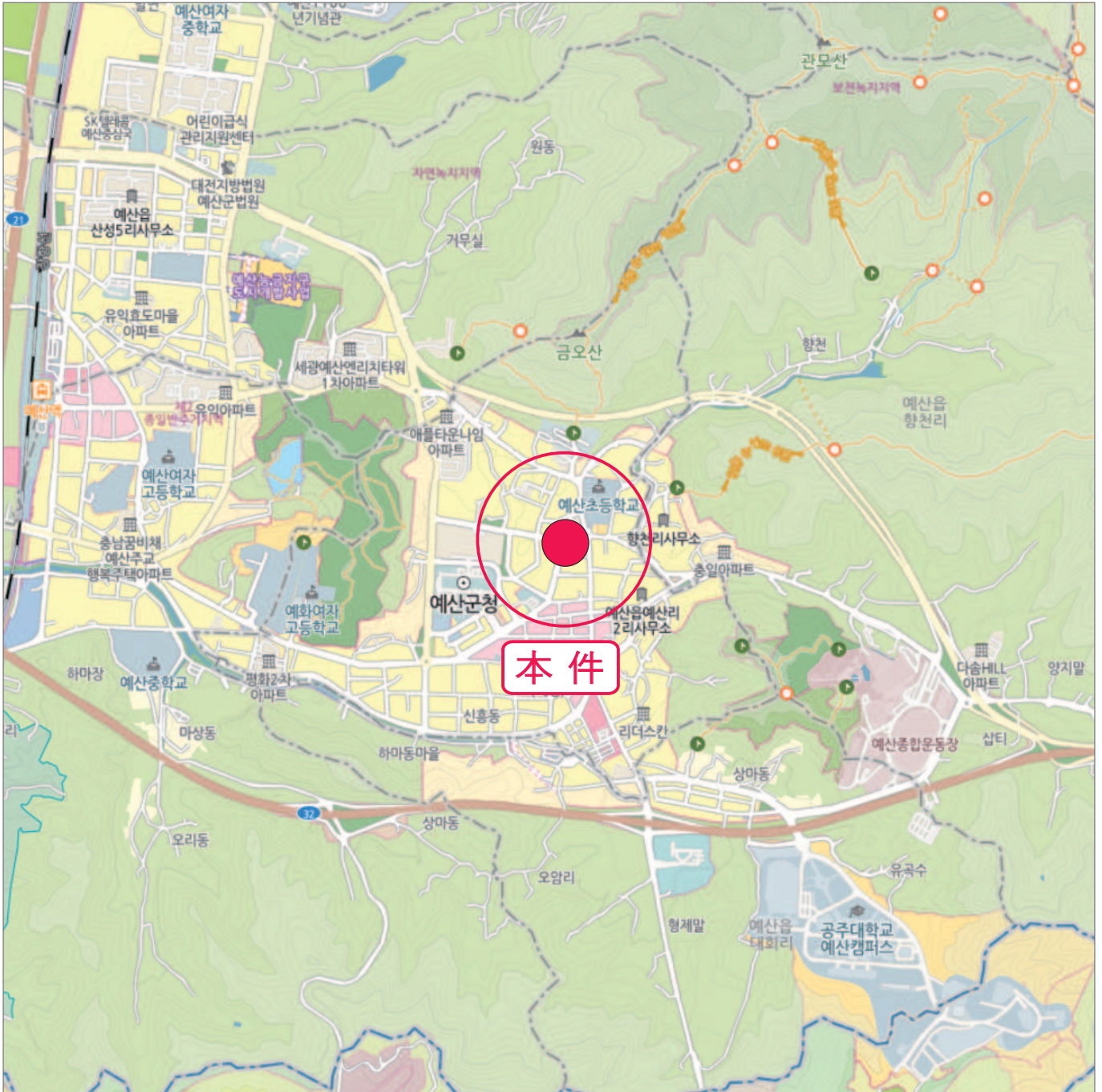
1) 임대관계 미상임.

2) 별지 "사진용지"와 같이 본건 기호 2에 태양광설비가 소재하나 이는 건물의 설비로서 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



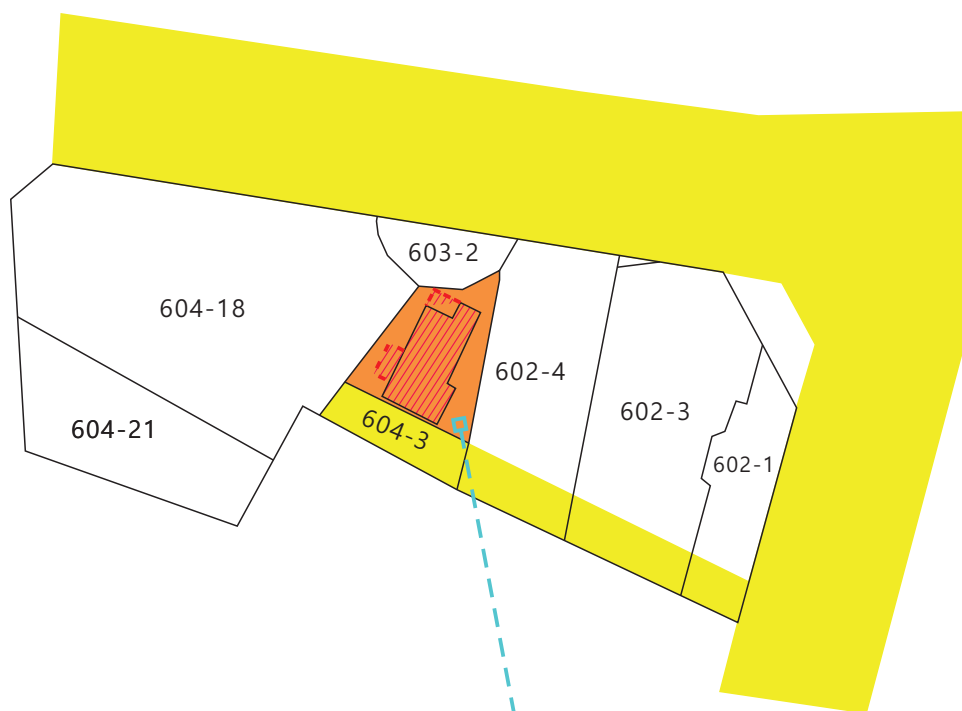
소재지	충청남도 예산군 예산읍 예산리 604-2
-----	------------------------



지적 및 건물개황도



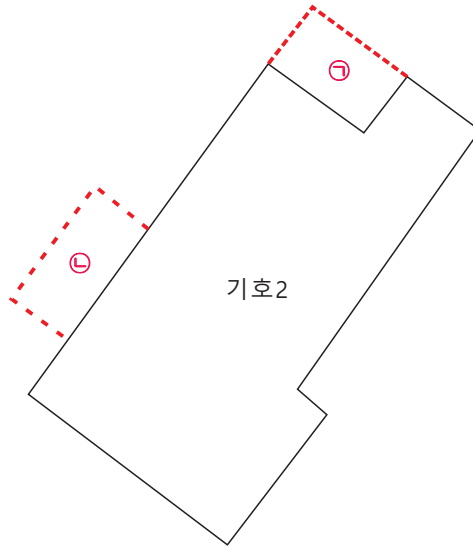
No Scale



기호1:604-2

지적 및 건물개황도

No Scale



* 평가 건물 *

기호2: (공부면적 사정) : 48.1㎡

* 제시 외 건물 *

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(참고) 약3.9㎡
- ㉡ 경량철골조 함석기와지붕 단층(참고) 약4.5㎡



()



()



