

# 감정평가서

건명	박분이 소유물건 (2024타경4042)
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호
감정서번호	통일충남H241227-3007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 충남지사

# (건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박무순

(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)

감정평가액	육천이백오십육만팔천원정 (₩62,568,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 이상호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박분이 (2024타경4042)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2025.01.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	115.92	건물	115.92	-	46,368,000
	제시외건물	(81)	제시외건물	81	-	16,200,000
		이	하	여	백	
합계					₩62,568,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	정주영					

# 건물 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 홍성군 광천읍 매현리 [도로명주소] 충청남도 홍성군 광천읍 홍남로863번길 93	산68-7 위지상	농산물 저장창고	경량철골조 함석지붕 (조립식) 단층	115.92	115.92	400,000	46,368,000	800,000 x20/40 관찰감가 현황 "농산물 저장(저온) 창고", 샌드위치판넬 지붕" 임.
	소 계							₩46,368,000	
ㄱ	동소	산68-7 위지상	건조창고	(제시외건물) 벽체이용(일부) 및 경량철골조 함석 및 갈바룸지붕 단층	(40.5)	40.5	-	5,790,000	관찰감가
ㄴ	동소	산68-7 위지상	창고	벽체이용(일부) 및 샌드위치 판넬조 샌드위치판넬 지붕 단층	(40.5)	40.5	-	10,410,000	관찰감가
	소 계							₩16,200,000	
	합 계							₩62,568,000.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 매현리 소재 "하리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치

가. 본건은 감정평가에 관한규칙 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말합니다.

### 4. 평가방법

본건 건물은 구조·사용자재·시공의 정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 평가하되 관찰감가를 병행하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 내용 및 기준시점

### 가. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 30일부터 2024년 12월 31일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 12월 31일로 하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 용도, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였습니다.

나. 본건 건물은 토지를 수반하지 않는 건물만의 감정평가이나, 귀 제시목록에 의거 토지와 상관관계 및 권리관계 등에 구애없이 건물만을 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 건물은 농산물저장(저온)창고로 이용중인 바, 본건 건물에 구비된 전기 및 냉방기 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 건물에 포함하여 평가하였습니다.

라. 후첨 "건물개황도 및 사진용지" 와 같이 소유자 미상의 미등기 무허가 제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하고 있어 평가하였으니 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 후첨 "사진용지" 와 같이 제시외건물(ㄱ)에 철거 및 이동이 가능한 노후된 벽면조기가 소재하여 평가외 하였으니 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

바. 후첨 "건물개황도 및 사진용지" 와 같이 일반건축물대장상 타인 소유의 건물(ㄷ)이 소재하여 평가외 하였으니 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

사. 제시외 건물은 구조·용재·시공의 정도·관리 및 이용상태·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

아. 본건 건물 및 제시외 건물 일부는 폐문·부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 일반건축물대장 및 탐문조사 외부관찰 등 결과를 기준으로 작성하였는 바, 귀 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

자. 본건 및 제시외건물의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 건물의 개요

기호(1)

소재지	충청남도 홍성군 광천읍 매현리 산68-7 위치상							
건물의 개황	구 조	경량철골조 함석지붕(조립식)		용도지역	계획관리지역			
	연면적	115.92		대지면적	118,035.0			
	규 모	1층		지 목	임야			
	용 도	농산물 저장창고		용적률(%)	-			
	사용승인 일 자	-		건폐율(%)	-			
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화전 설비	화재 탐지	전기 설비	주차설비	기타설비
	-	○	-	-	-	○	-	-

※ 공부상 함석지붕(조립식)이나, 현황 "샌드위치판넬지붕" 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

건물가격은 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려하여 가격시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 원가법으로 산정하였으며, 본건의 재조달원가는 표준적인 건설비와 통상부대비율을 합한 금액으로 하되 한국부동산연구원 2023년 발간 건축물 재조달원가 자료집을 참조하여 결정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
05-06-06-10	저온창고	철골조/ 철골지붕틀/ 샌드위치패널/5.5m	3	1,063,000	35 (30~40)
05-05-06-10	냉동창고	철골조/ 철골지붕틀/ 샌드위치패널/5.5m	3	1,178,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/ 철골지붕틀/ 샌드위치패널/6m	3	737,000	35 (30~40)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기설비 및 냉방기 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

#### 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
1	농산물 저장창고	경량철골조 함석지붕(조립식)	800,000	40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하되, 관찰감가를 병용하였습니다.

### 4. 건물가액의 결정

#### 가. 건물단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	유효 경과 년수	잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	800,000	40	20	20	400,000	400,000

#### 나. 건물가액의 결정

기호	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격(원)	내용년수		
				전	잔존	관찰감가 여부
1	115.92	400,000	46,368,000	40	20	○
감정평가액(합계)			<u>46,368,000</u>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	115.92	46,368,000	-
제시외 건물	81.00	16,200,000	건물감정평가 명세표 참조
합계		<u>62,568,000</u>	

### 2. 감정평가액 결정의견

본건은 충청남도 홍성군 광천읍 매현리 소재 "하리마을회관" 남동측에 위치하는 부동산(건물)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가로서, 건물은 당해 건물의 사용승인일, 구조, 용재, 시공의 정도, 관리상태 및 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였는 바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가금액이 적정한 것으로 판단됩니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호(1) 경량철골조 함석지붕(조립식) 단층 건물로서,  
(사용승인일 : - )

내.외벽 : 판넬마감 등이며,  
바닥 : 콘크리트 및 에폭시 마감 등 입니다.

## (2) 이용상태

기호(1) : 농산물저장(저온)창고 건물로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기호(1) : 전기설비 및 냉방기(저온) 설비 등이 구비되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도 및 사진용지" 참고하여 주시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

기호(1) : 공부상 함석지붕(조립식)이나, 현황 "샌드위치판넬지붕" 상태입니다.

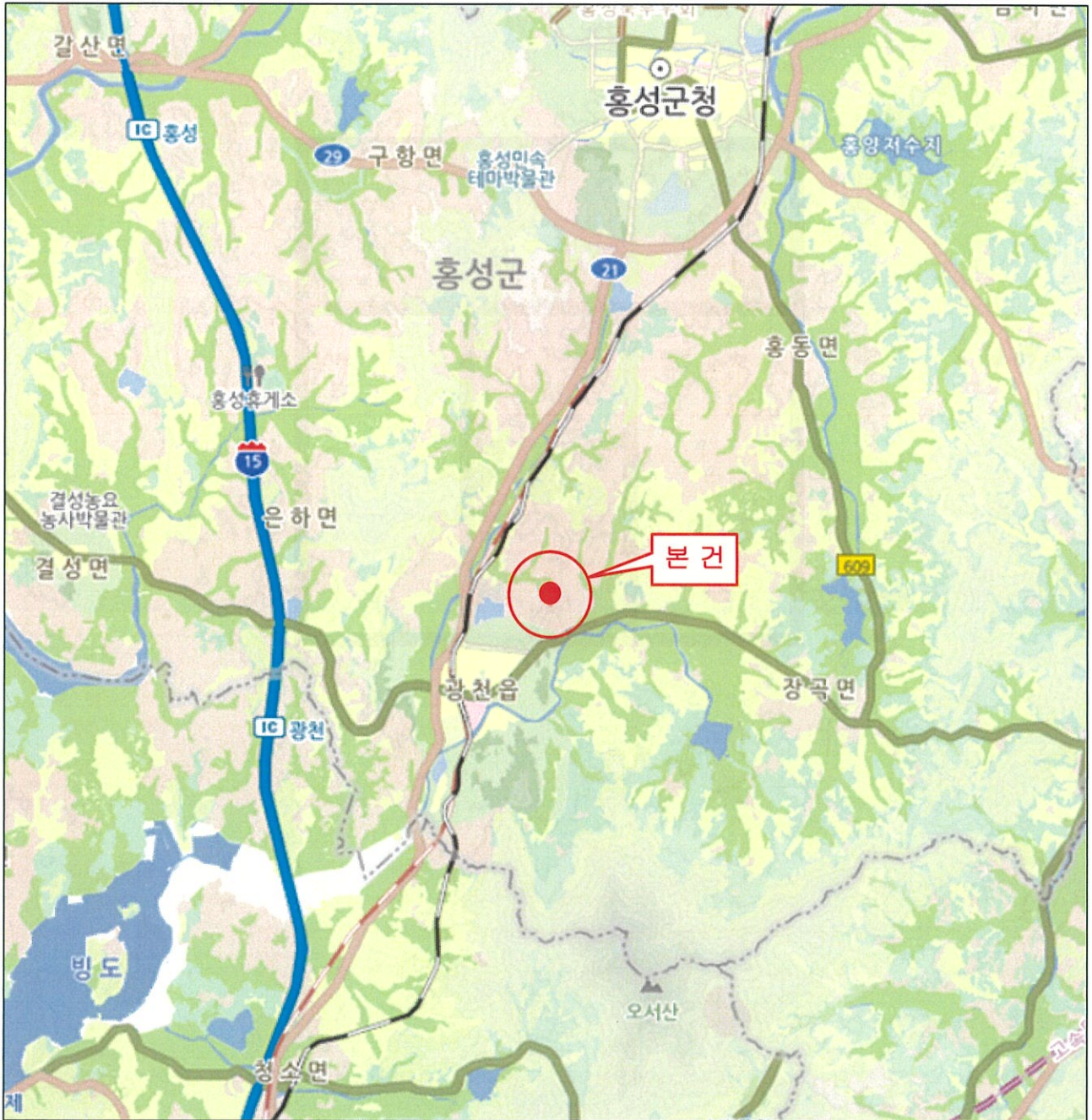
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

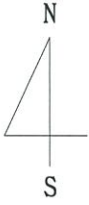
# 광역위치도



소재지	충청남도 홍성군 광천읍 매현리 산68-7 위치상
-----	----------------------------

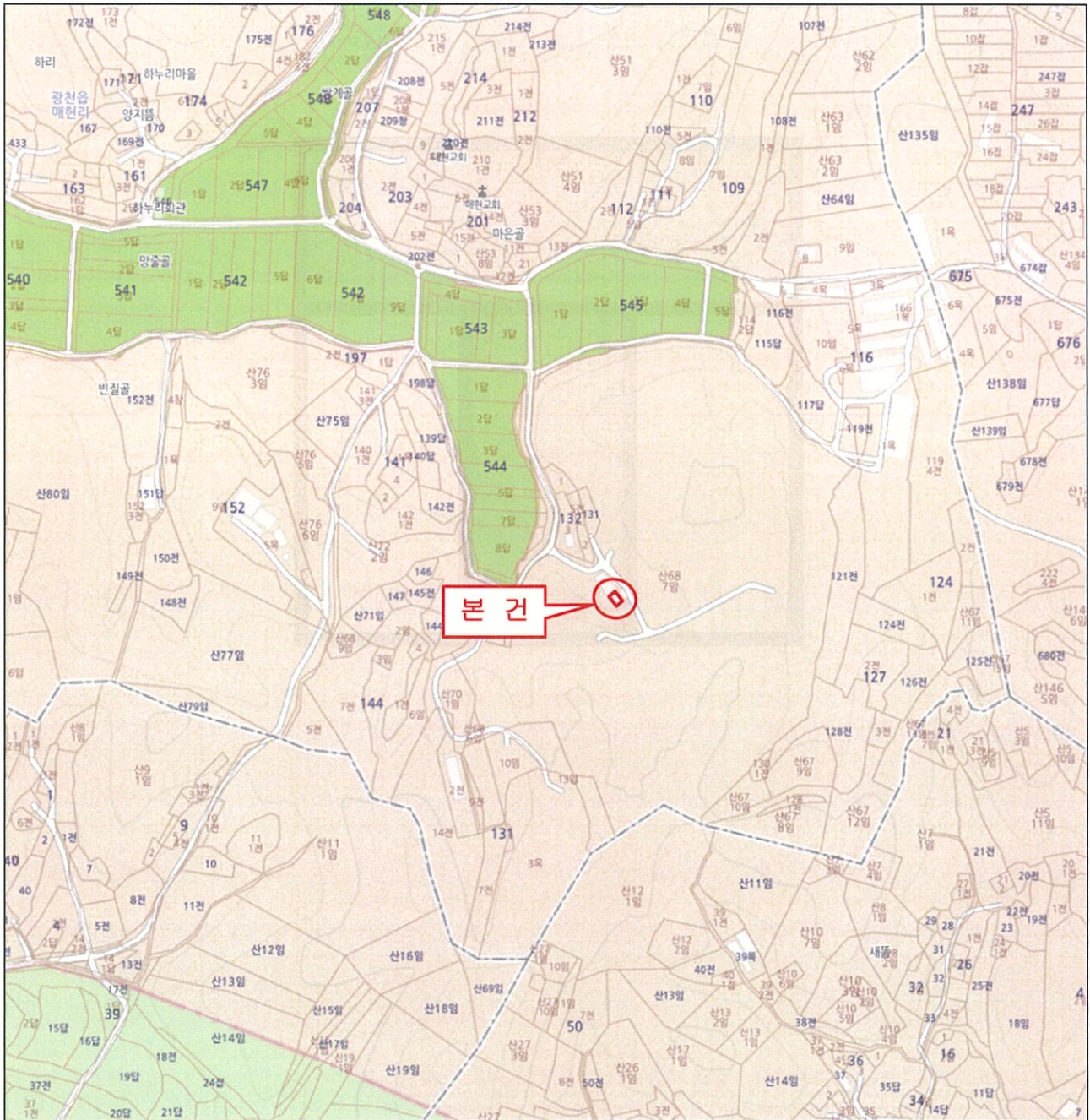


# 상 세 위 치 도

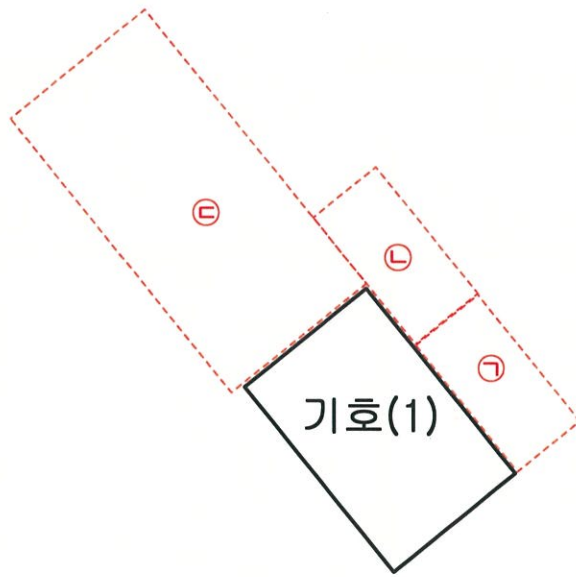
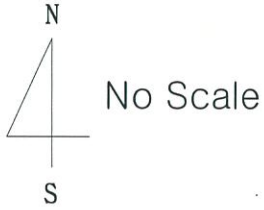


소재지

충청남도 홍성군 광천읍 매현리 산68-7 위치상



# 건물개황도



<면적산출근거>(공부면적)  
기호(1) 1층 : 115.92㎡

<소유자 미상 제시외건물>

- ㉠ 벽체이용(일부) 및 경량철골조 함석 및 갈바륨지붕 단층 건조창고 약 40.5㎡
- ㉡ 벽체이용(일부) 및 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 단층 창고 약 40.5㎡

<타인 소유 제시외건물>

- ㉢ 세멘블럭조 기타(판넬조)지붕 단층 창고(농산물간이집하장) 약 198.97㎡

# 사진용지



기호(1) 및 제시외건물(ㄱ, ㄴ) 북측에서 촬영



기호(1) 및 제시외건물(ㄱ) 동측에서 촬영



기호(1) 남동측에서 촬영



기호(1) 서측에서 촬영

# 사진용지



제시외건물(ㄱ) 및 벼건조기 촬영



제시외건물(ㄴ) 촬영



제시외건물(ㄷ) 촬영



제시외건물(ㄷ) 촬영