

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이성원 소유물건
(2025타경11545)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 충남-2025-04-K030

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

충남감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

감정평가액	이억이천이백이십이만사천칠백오십원정(₩222,224,750.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	이성원 (2025타경11545)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.02	2025.04.21 ~ 2025.05.02	2025.05.05	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	618.25	건물	618.25	-	217,074,750
	제시외건물	(81)	제시외건물	81	-	5,150,000
		이	하	여	백	
합계					₩222,224,750	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조창호					

1. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역 (충청남도 천안시 서북구)

◆ 건물 [용도: 자동차관련시설(정비공장)]

기호	소재지		층	용도	구조(실제구조)	면적(㎡)	사용승인일
(1)	두정동 24-1, 25-6, 25-12, 25-46, 25-89 위 지상	가동	1층	정비공장	철골조 슬래브지붕	299	1999.4.27.
			2층	사무실		299	
		나동	1층	경비실	조적조 슬래브지붕	20.25	

2. 대상물건의 형상 등

별지 '건물감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.02.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.04.23.~2025.05.02.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 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 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건 기호(1) 건물은 토지를 수반하지 않은 ‘건물’만의 평가로 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물의 소재지, 구조, 용도, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물의 부합물 및 증물로 사료되는 제시외 건물(ㄱ~ㄷ)은 그 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

(※별지 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’를 참조하시기 바랍니다)

■ 대상물건 기호(1) 건물 외부에 설치된 계단, 차양 등은 건물의 부합물로서 재조달원가 산정시 이를 고려하는 등 건물에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 건물은 현장조사시 일부 내부확인이 불가능하여 내부구조 및 이용상태 등은 외부관찰 및 인근주민 탐문 등에 의하여 조사하였는바, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 '두정역' 동측 인근에 소재하는 건물로서, 부동산경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

■ 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 주된 평가방법인 ‘원가법’으로 평가하였으며, 건물의 특성상 건물만의 ‘거래사례비교법’이나 ‘수익환원법’을 적용하는 것이 곤란하므로 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

IV. 건물가격 산출

1. 평가방법

대상물건의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상 및 관리상태, 유용성 등을 고려하여 기준시점에 있어서의 대상물건을 일반적으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정한 ‘재조달원가’에 ‘감가수정’을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 ‘원가법’을 적용하여 평가하였습니다.

2. 재조달원가 결정

◆ 표준 신축단가

건물 감정평가를 전문적으로 수행하는데 참고하기 위하여 ‘건축물 재조달원가 자료집(2024 한국부동산연구원)’ 중 ‘일반공장 및 사무실’ 등을 참고하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
㉠	05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 4.5m	2	801,000
㉡	05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 4.5m	3	725,000
㉢	04-01-02-09	사무실 (5층이하)	벽돌조 5층이하 평지붕	4	1,049,000

◆ 부대설비 보정단가

설비	설비내역	보정단가
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생 및 급·배수 설비	재조달원가에 포함

◆ 재조달원가의 결정(표준 신축단가 + 보정단가)

대상물건의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비, 상기 표준 신축단가와 대상건물의 특성 등 제반 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고	
(1)	가동	1층	정비공장	750,000	계단, 차양 포함
		2층	사무실	900,000	
	나동	1층	경비실	1,050,000	-

※ 재조달원가 결정시 '표준 신축단가' 자료 발표일의 시점차이에 따른 부분은 생산자물가지수 등을 고려하여 이를 반영하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정방법에는 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	구분	용도	사용승인일	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	내용년수	
(1)	가동	1층	정비공장	1999.4.27.	26	26	19	45
		2층	사무실	1999.4.27.	26	26	19	45
	나동	1층	경비실	1999.4.27.	26	26	19	45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

※ 산정단가: 재조달원가 × (잔존년수/내용년수)

기호	구분		재조달원가	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	가동	1층	750,000	19	45	316,666	316,000
		2층	900,000	19	45	380,000	380,000
	나동	1층	1,050,000	19	45	443,333	443,000

5. 건물의 감정평가액 결정

기호	구분	층 (용도)	면적(㎡)		단가(원)	평가금액(원)
			공부	사정		
(1)	가동	1층 (정비공장)	299	299	316,000	94,484,000
		2층 (사무실)	299	299	380,000	113,620,000
	나동	1층 (경비실)	20.25	20.25	443,000	8,970,750
합 계			618.25	618.25	-	217,074,750

V. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정등의 합리성이 인정되므로 각각의 산출에 따른 합계액으로 결정하였습니다.

건물감정평가명세표

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 천안시 서북구 두정동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 천안대로 1024-6	24-1, 25-6, 25-12, 25-46, 25-89	자동차 관련시설 (정비공장)	철골조 및 조적조 슬래브지붕 2층						
					가동	299	299	316,000	94,484,000	750,000 × (19/45)
						299	299	380,000	113,620,000	900,000 × (19/45)
					나동	20.25	20.25	443,000	8,970,750	1,050,000 × (19/45)
합 계								₩217,074,750.-		
				이	하	여	백			

(제시외 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	
(ㄱ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	24-1, 25-12 위 지상	작업장	벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층	(16)	16	30,000	480,000	관찰감가
(ㄴ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	24-1, 25-12 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(8)	8	85,000	680,000	관찰감가
(ㄷ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	25-12 위 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(13)	13	130,000	1,690,000	관찰감가
(ㄹ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	25-12 위 지상	다용도실	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(21)	21	70,000	1,470,000	관찰감가
(ㄺ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	25-12 위 지상	창고	벽체이용 파이프조 천막지붕 단층	(17)	17	30,000	510,000	관찰감가
(ㄻ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	25-12 위 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	70,000	280,000	관찰감가
(ㄼ)	충청남도 천안시 서북구 두정동	25-12 위 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(2)	2	20,000	40,000	관찰감가
합 계								₩5,150,000.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1)-가동: 철골조 슬래브지붕 2층 건물로서,
(사용승인일: 1999.04.27.)

외벽: 판넬 및 적벽돌쌓기 등 마감,
내벽: 판넬 및 벽지 등 마감,
창호: 샷시창호입니다.

기호(1)-나동: 조적조 슬래브지붕 1층 건물로서,
(사용승인일: 1999.04.27.)

외벽: 적벽돌쌓기 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
창호: 샷시창호입니다.

(2) 이용상태

기호(1)-가동
1층: 자동차관련시설(정비공장)로 이용중입니다.
2층: 사무실(사무실, 숙직실, 휴게실, 회의실, 탕비실, 화장실, 창고, 샤워실 등)로 이용중입니다.

기호(1)-나동: 경비실로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 기호(1) 건물의 부합물 및 종물로 사료되는 제시외 건물(ㄱ~스)이 소재하고 있습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

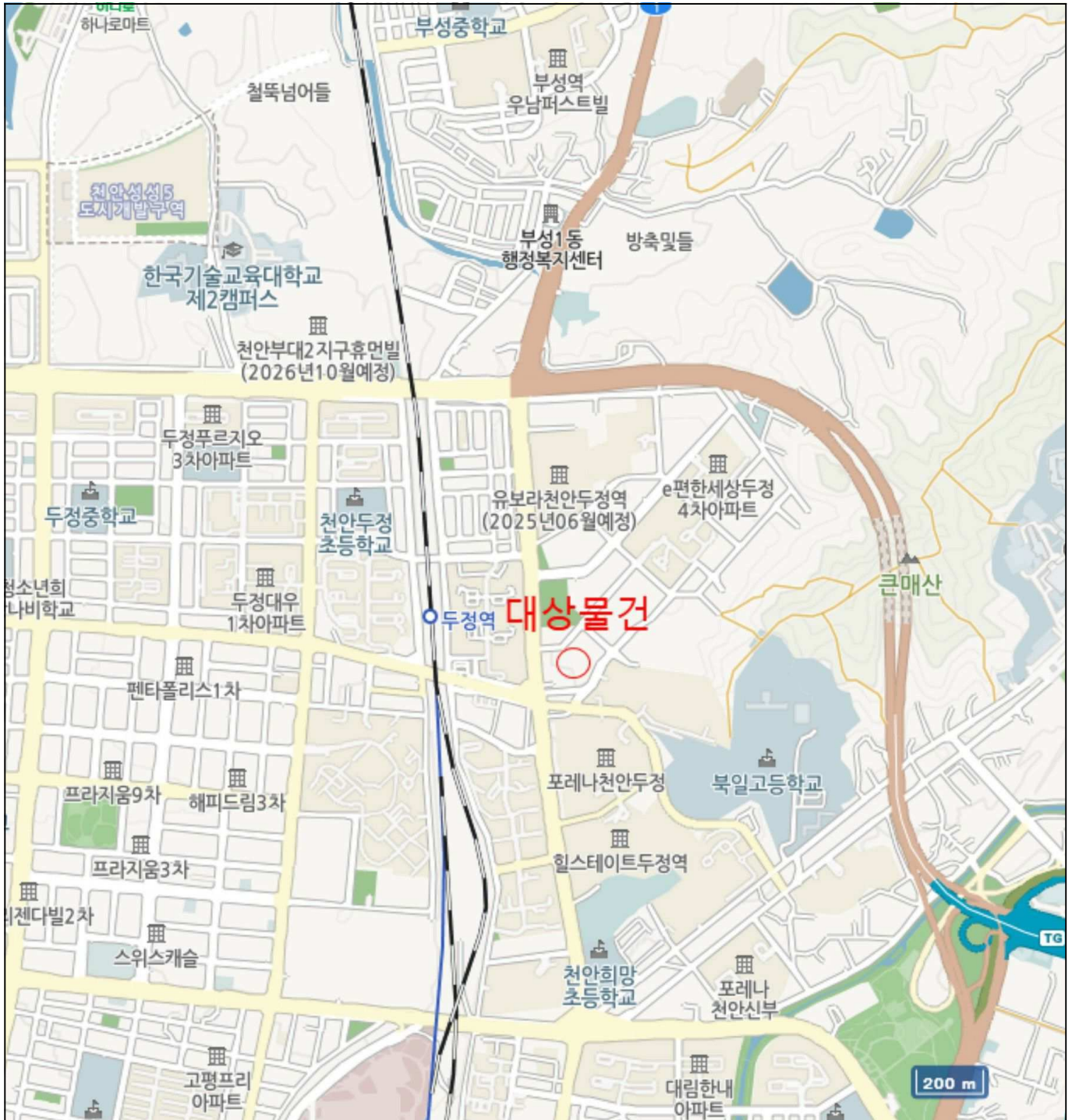
임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타:없습니다.

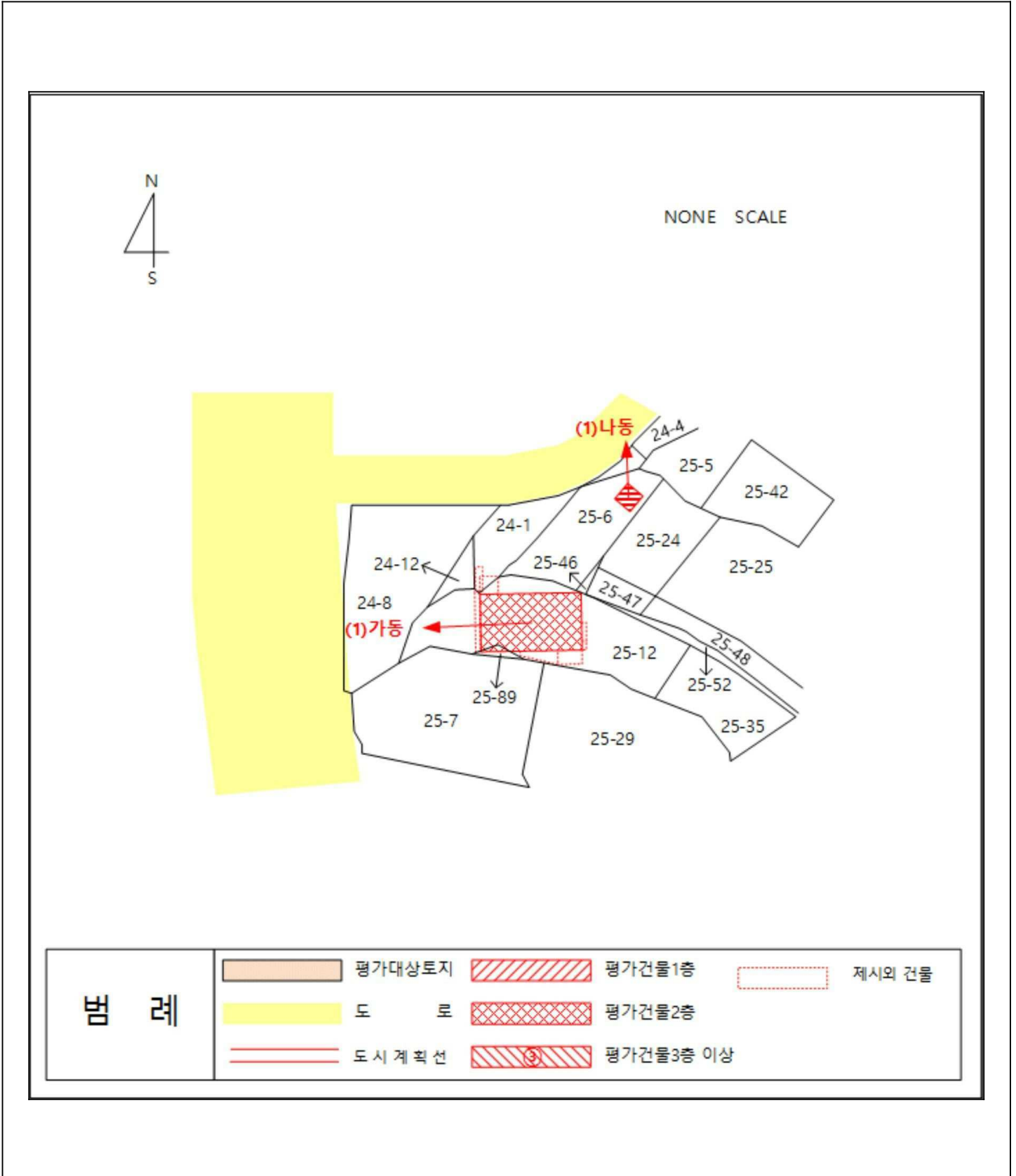
광역위치도



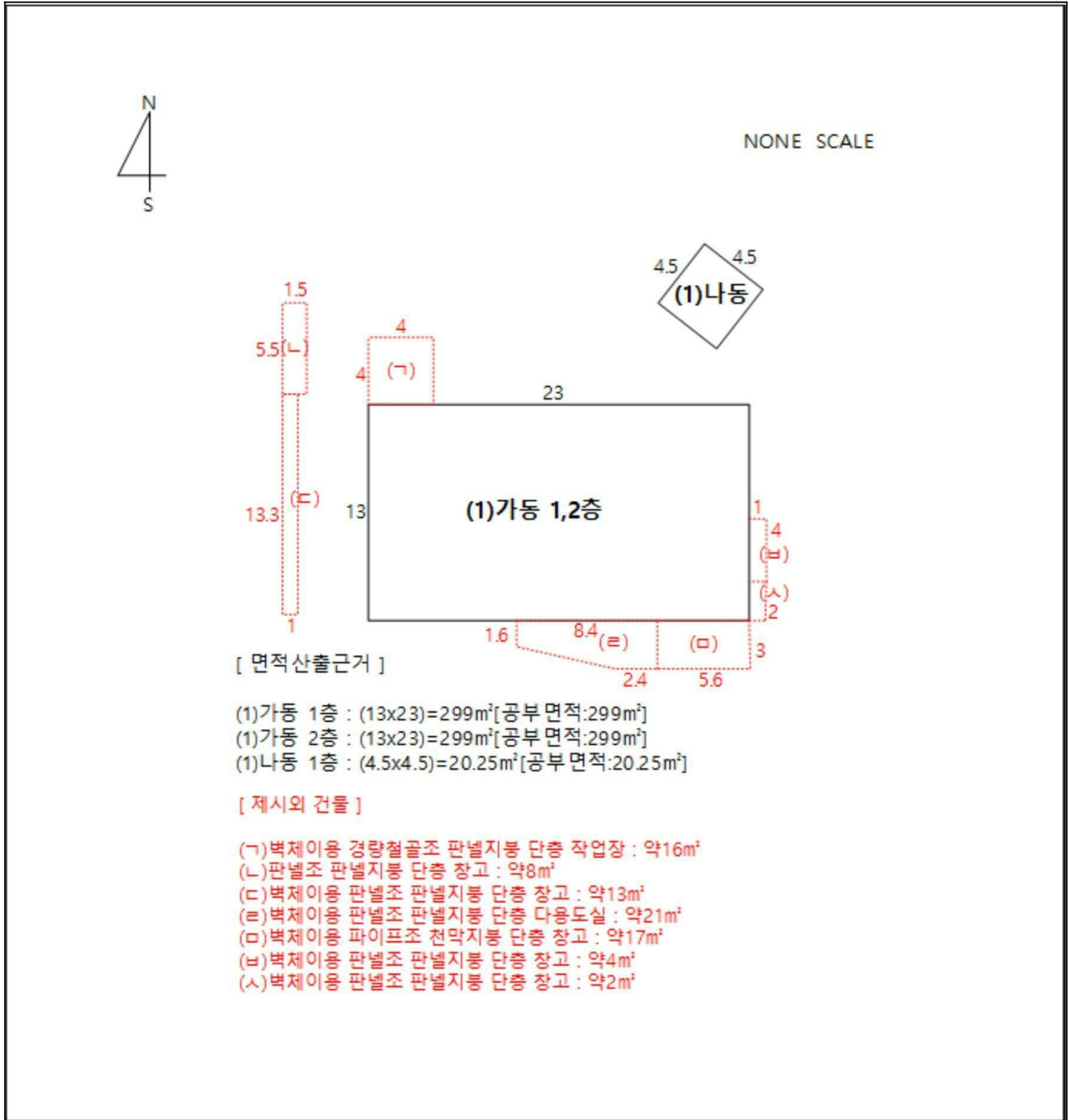
소재지 충청남도 천안시 서북구 두정동 24-1외



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



사 진 용 지



기호(1) 가동



기호(1) 가동(1층 내부)

사 진 용 지



기호(1) 가동(1층 내부)



기호(1) 가동(2층 내부)

사 진 용 지



기호(1) 가동(2층 내부)

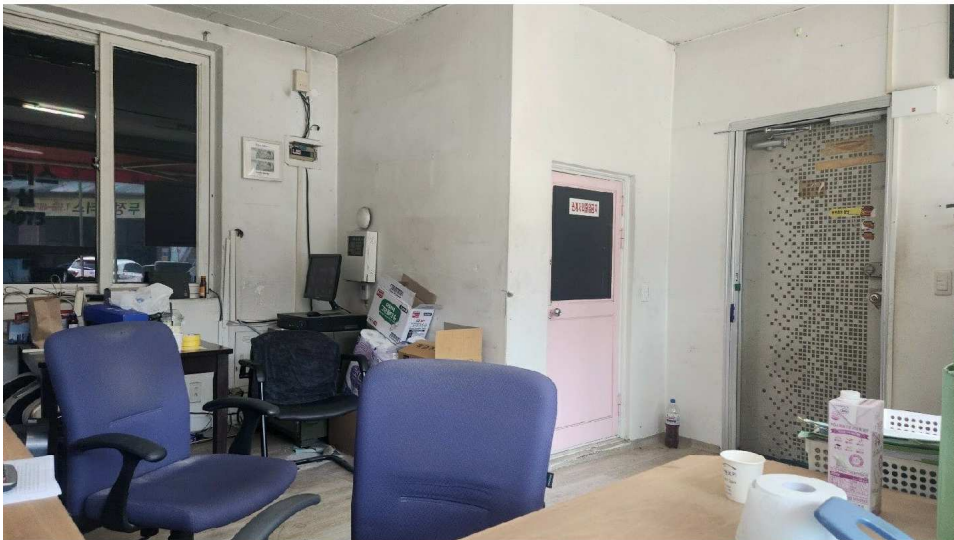


기호(1) 가동(옥상)

사 진 용 지



기호(1) 나동

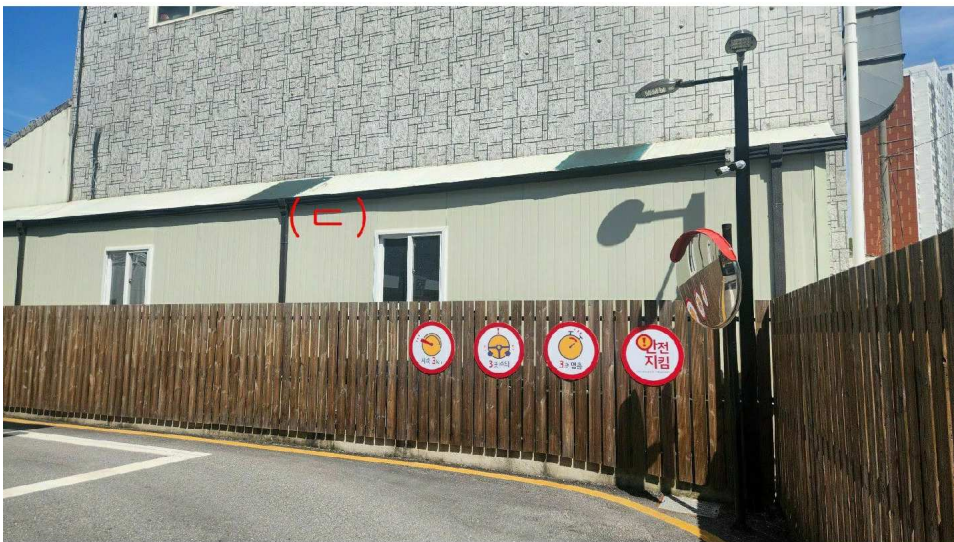


기호(1) 나동(내부)

사 진 용 지



제시외 건물(ㄱ, ㄴ)



제시외 건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외 건물(ㄹ)

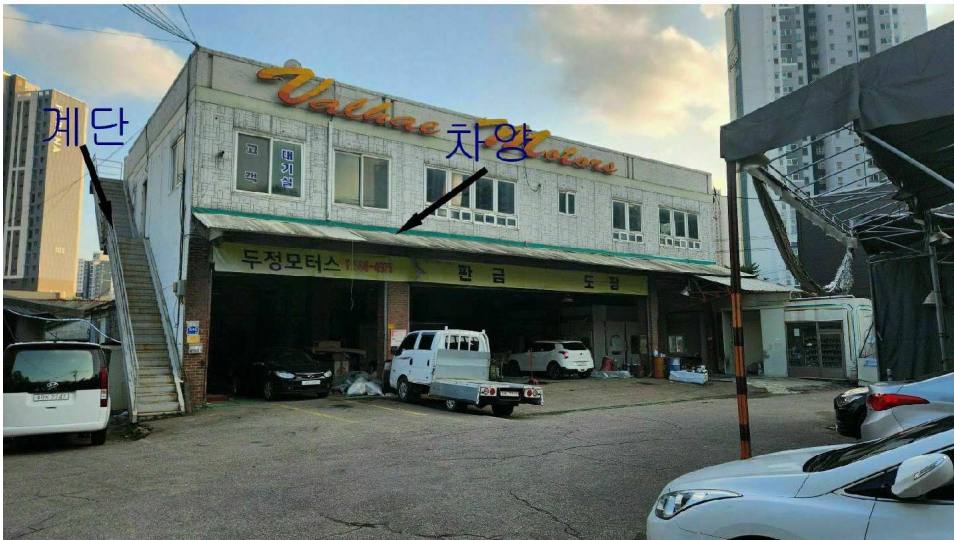


제시외 건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외 건물(바,스)



계단, 차양