

감정평가서

건명	박진호 소유물건 (2024타경104719)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정
감정서번호	AP01-240412-032

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.

에이플러스감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

채윤은

감정평가액	이억사천팔백이십사만일천사백사십원정(₩248,241,440.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박진호 (2024타경104719)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.01	2024.04.24 ~ 2024.05.01	2024.05.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	364.80	건물	364.80	-	248,241,440
		이	하	여	백	
합계					₩248,241,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 인주면 문방리 소재 “현대자동차안산공장” 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 평가대상

기호	종류	소재지	동	구 조	용도	면적(㎡)	사용승인
1	건물	아산시 인주면 문방리 778	2동	일반철골구조 기타(판넬)지붕 단층	창고시설	1층 83.62 1층 81.38 1층 4.8	2019.07.02
2	건물	동 소	1동	일반철골구조 기타(판넬)지붕 단층	창고시설	1층 195	

3. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2024. 05. 01.

▷ 실지조사 : 2024. 04. 24.

6. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였음.
- 2) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 따라 원가법을 적용하여 평가하였으며, 물건의 특성상 거래사례 및 수익사례의 포착 등에 한계가 있어 거래사례비교법 또는 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고 사항

- 본 평가는 토지를 수반하지 아니한 건물만에 대한 감정평가임.
- 본건에 대한 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 내부는 확인할 수 없었으나 건축물대장 현황도면을 기준으로 외부에서 최대한 확인하였으며, 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건의 소재지, 지번, 구조, 용도, 면적 및 수량 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 정확한 면적 등은 지적측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상의 개요

1. 평가대상건물

소재지	충청남도 아산시 인주면 문방리 778 【 도로명 주소: 충청남도 아산시 인주면 대음북길 71 】		
부지면적	2,754㎡ (타인소유)	용도지역	농림지역
연면적	364.8㎡ (2개동)	사용승인	2019.07.02

【 기호(1) 2동 】

층	구조 / 지붕	용도	면적(㎡)	비고
1층	일반철골구조 판넬지붕 단층 (연면적: 169.8㎡)	창고시설	83.62	높이: 8m
1층		관리실	81.38	난방설비, 급배수, 위생
1층		관리실창고	4.8	보일러실

【 기호(2) 1동 】

층	구조 / 지붕	용도	면적(㎡)	비고
1층	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	195	높이: 8m

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 부지의 개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 아산시 인주면 문방리 소재 “현대자동차아산공장” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 양어장, 근린생활시설, 공장 등으로 이루어진 해안농촌지대로서 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하여 대중교통을 포함한 교통상황은 보통임.

다. 토지의 형상 및 이용상태

삼각형의 토지로서 창고시설 건부지로 이용중임.

라. 인접 도로상태

본건 토지의 남측 인근으로 폭 약4미터의 도로가 소재하며 동측 인근으로 2차선평장도로와 연결됨.

마. 토지이용계획

농림지역, 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350 및지방자치단체1500)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 도로구역(지방도623)<도로법>, 중점경관관리구역.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물감정평가액 산출근거

1. 개요

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법을 말하며, 본건 물건의 특성상 감가수정은 내용연수법(정액법)을 적용하여 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

$$\text{적용단가(원/㎡)} = \text{재조달원가} \times \frac{(\text{내용연수} - \text{경과년수})}{\text{내용연수}}$$

2. 재조달원가의 산정

가. 개설

재조달원가란 대상물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 가정할 때 소요되는 적정원가의 총액을 말하는 것으로 본건 건축물의 재조달원가는 건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원) 및 건축비의 시중시세 등을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가

[출처:건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원, 2023년)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/6.0M	3	737,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0M	3	847,000	35 (30~40)

다. 부대설비

기호(1) 2동 일부(관리실)에 난방설비, 급배수설비, 위생설비 등이 되어 있음.

라. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

기호	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
기호(1) 2동	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	750,000
		관리실	850,000
		관리실창고	480,000
기호(2) 1동	일반철골구조 판넬지붕 단층	창고시설	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건에서는 경제적 내용연수를 기준으로 정액법을 적용하여 평가하였음.

구 분		재조달원가 (원/㎡)	총내용 연수	경과연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)
기호(1) 2동	창고시설	750,000	35	4	31	664,000
	관리실	850,000	35	4	31	752,000
	관리실창고	480,000	35	4	31	425,000
기호(2) 1동	창고시설	750,000	35	4	31	664,000

4. 건물 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액(원)
기호(1) 2동	창고시설	83.62	664,000	55,523,680
	관리실	81.38	752,000	61,197,760
	관리실창고	4.8	425,000	2,040,000
	소계	169.8	-	118,761,440
기호(2) 1동	창고시설	195	664,000	129,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액(원)
기호(1) 2동	창고시설 및 관리실	169.8	-	118,761,440
기호(2) 1동	창고시설	195	664,000	129,480,000
합	계	364.8	-	<u>248,241,440</u>

2. 결정의견

본건은 토지를 수반하지 아니한 건물만에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거한 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 본건 물건의 특성으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용에 한계가 있어 생략하였음. 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 근거하여 주된 평가방법인 원가법을 적용하여 평가하되 구조·사용자재·시공상태·부대설비·내구연한·관리상태 등을 종합적으로 고려하였으며, 그 산출과정 등이 감정평가관련규정 및 일반이론 등에 부합하는 등 적정하다고 판단되는 바 본건 건물의 감정평가액으로 결정함.

- 이 하 여 백 -

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 아산시 인주면 문방리 [도로명주소] 충청남도 아산시 인주면 대음북길 71	778 위지상 2동	창고시설	일반철골구조 기타(판별)지붕 단층 1층	83.62	83.62	664,000	55,523,680	750,000 x 31/35 창고
					81.38	81.38	752,000	61,197,760	850,000 x 31/35 관리실
					4.8	4.8	425,000	2,040,000	480,000 x 31/35 관리실창고
소 계								₩118,761,440	
2	충청남도 아산시 인주면 문방리 [도로명주소] 충청남도 아산시 인주면 대음북길 71	778 위지상 1동	창고시설	일반철골구조 기타(판별)지붕 단층 1층	195	195	664,000	129,480,000	750,000 x 31/35
					합 계				
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1,2): 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서 (사용승인: 2019.07.02)

- 내·외벽: 판넬잇기마감.
- 바닥: 콘크리트미장마감.
- 창호: 새시창호임.

(2) 이용상태

기호(1): 창고시설, 관리실, 관리실창고(보일러실)
기호(2): 창고시설

(3) 설비내역

기호(1) 관리실에 난방설비, 급배수설비, 위생설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	충청남도 아산시 인주면 문방리 778
-----	----------------------

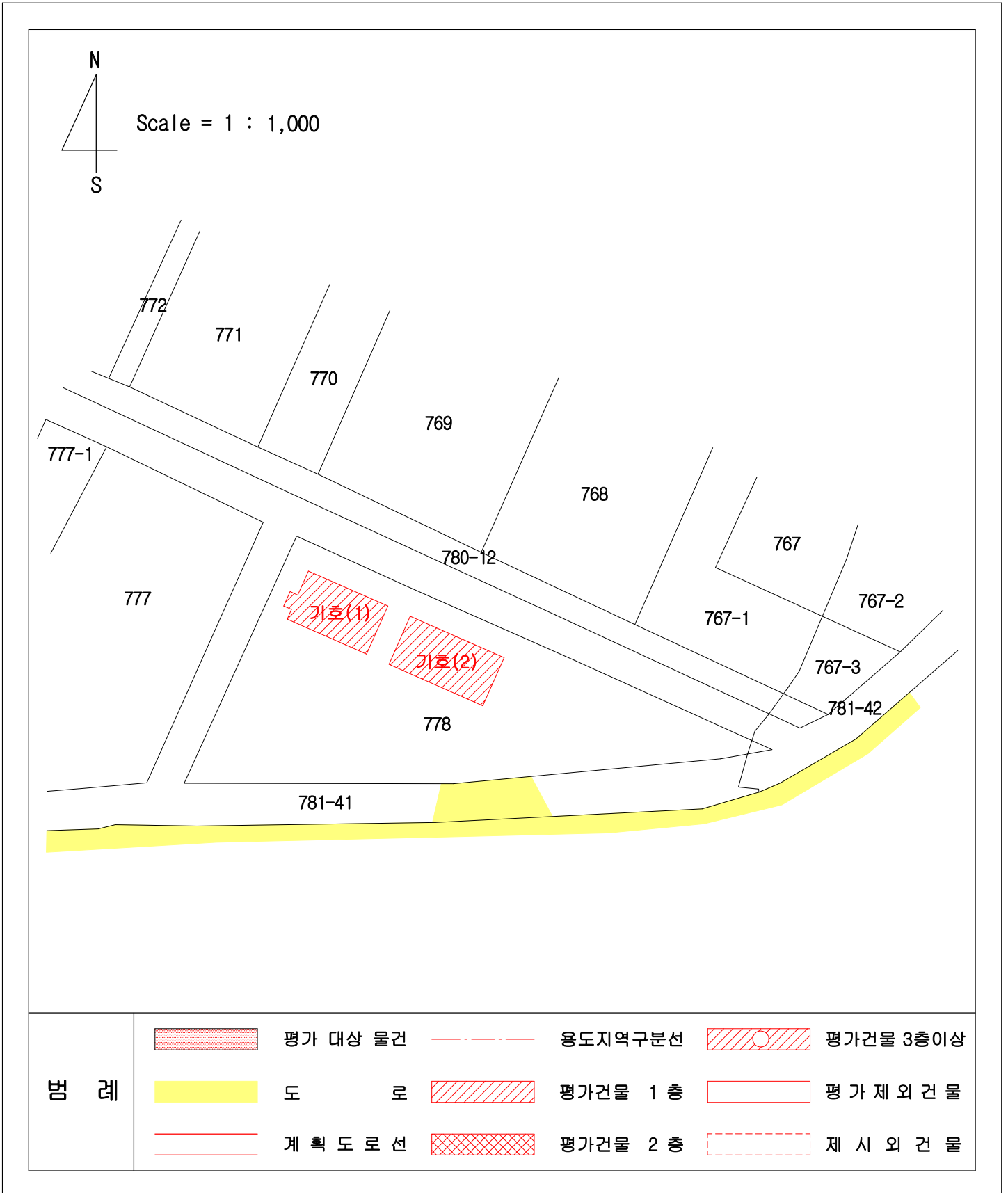


상세위치도

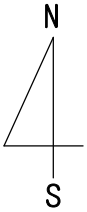
소재지	충청남도 아산시 인주면 문방리 778
-----	----------------------



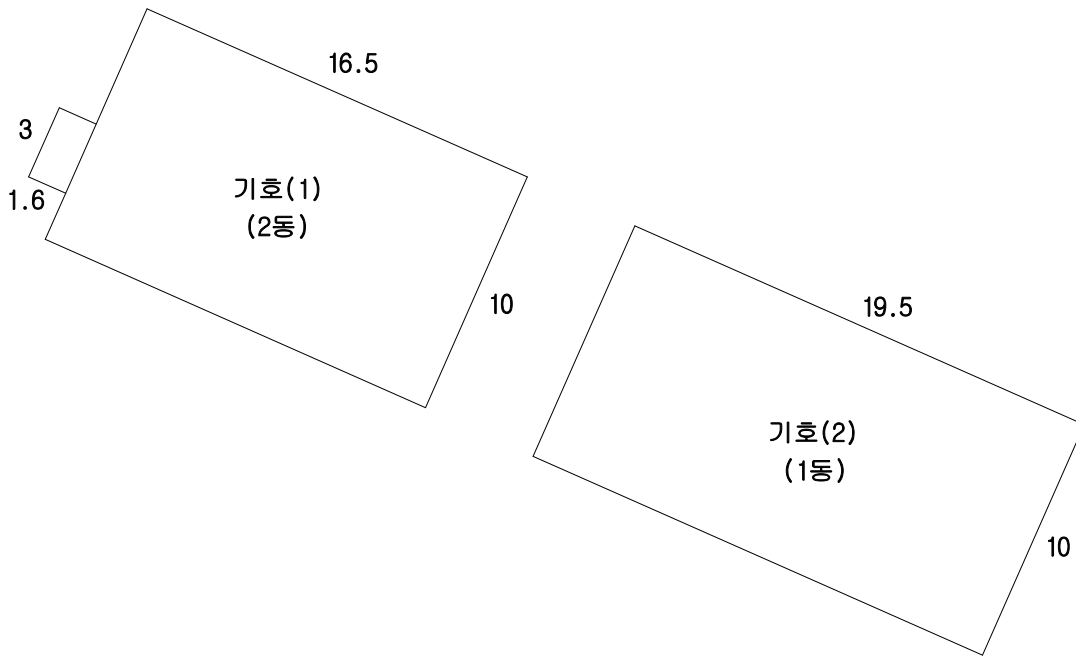
지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



Scale = 1 : 300



< 면적산출근거 >

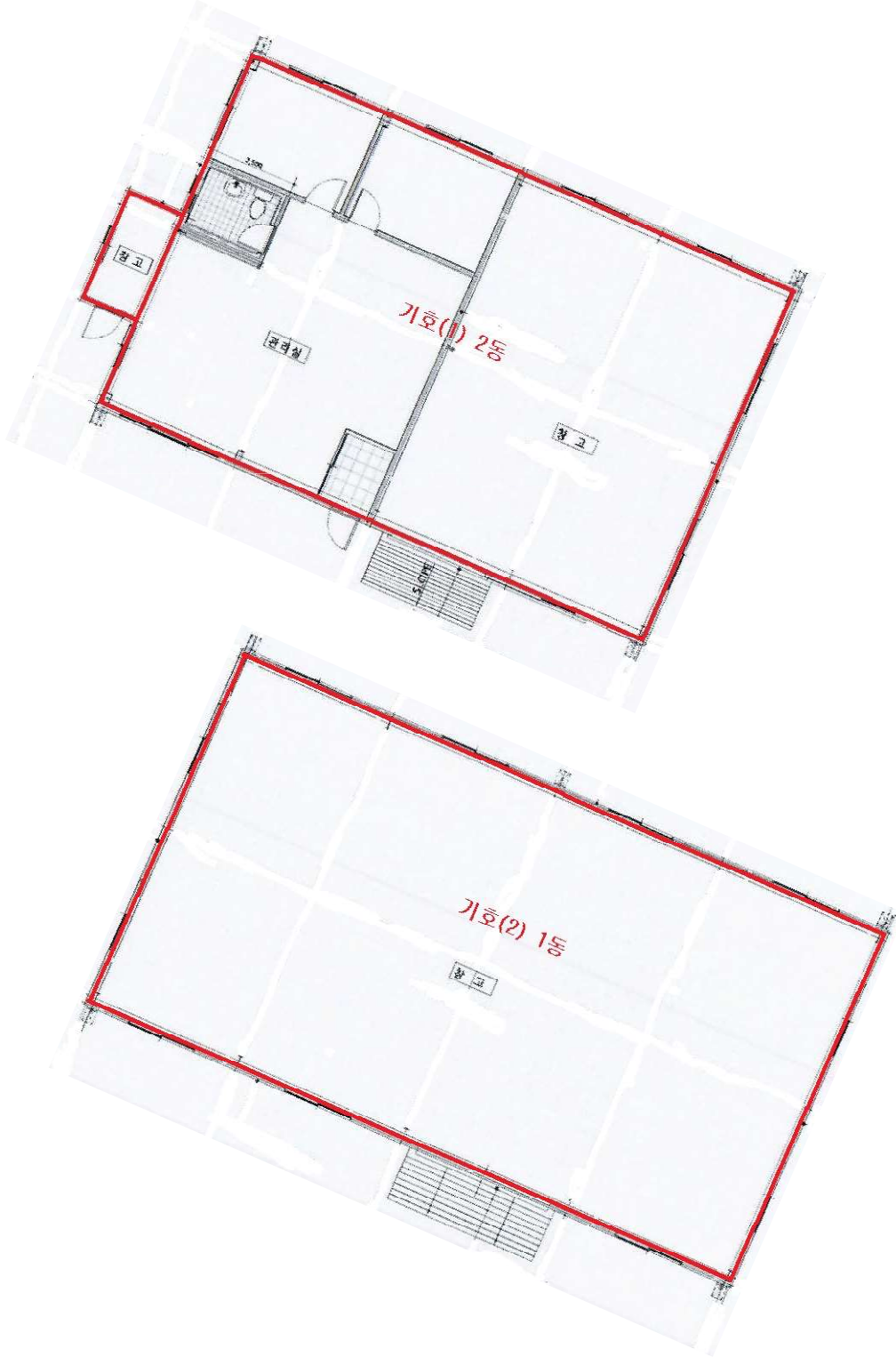
기호(1) : $16.5 \times 10 + 3 \times 1.6 = 169.8\text{m}^2$ (공부면적 동일)

기호(2) : $19.5 \times 10 = 195\text{m}^2$ (공부면적 동일)

범 례		평가 대상 물건		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시 외 건물

내 부 구조 도

4







(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2) 1



(2)



(2)