

# 감정평가서

건명	재단법인 서라벌직업전문학교 소유물건(2019타경10346)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 길종섭
감정서번호	KS19-01-066

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.

KS감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
노 경 석

감정평가액	육십일억이천일백구십이만구천사십원정(W6,121,929,040.-)		
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 길종섭	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계
소유자 (대상업체명)	재단법인 서라벌직업전문학교 (2019타경10346)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2019.10.07	2019.09.26 ~ 2019.10.07
			작성일
			2019.10.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	10,130	토지	10,130	145,000	1,468,850,000	
건물	7,322.79	건물	7,322.79	-	4,625,741,040	
(제시외 건물 등)	(16.92 + 1식)	제시외 건물 등	16.92 + 1식	-	8,038,000	
(제시외 기계기구)	1식	제시외 기계기구	1식	-	19,300,000	
<b>합 계</b>					<b>W6,121,929,040</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 입장면 가산리 소재 “입장휴게소 서울방향” 북서측 근거리  
리에 위치하는 천안시 서북구 입장면 연곡리 166-50 토지·건물로서, 대전지방법원 천안  
지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,  
「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였으며,  
「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가  
목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 평가대상물건의 목록

토지	기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	용도지역	비고
	2	천안시 서북구 입장면 연곡리	166-50	10,130	종교용지	계획관리, 농림지역	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건 물	기호	소재지 지 번	구 조	층, 구조 및 용도		면적(㎡)	사용승인일
	1	천안시 서북구 입장면 연곡리 166-50, 산47-5 위 지상	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 5층	지1층	사찰	903.6	2009.04.13.
			1층	사찰	1,384.14		
			2층	사찰	1,372.05		
			3층	사찰	1,372.05		
			4층	사찰	1,372.05		
			5층	사찰	918.9		

※ 상기 소재지는 등기사항전부증명서 및 귀 의뢰목록상의 주소이고, 상기 용도는 일반 건축물 대장상의 주용도로서, 각각 현황과 일부 상이한 바, “의견란 7. 그 밖의 사항” 참조바람.

#### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2019년 10월 07일을 기준으로 평가함.

#### 5. 실지조사기간 및 조사내용

본건의 실지조사 실시기간은 2019. 09. 26 ~ 10. 07. 이고, 현장에 임하여 대상물건을 확인하고 공부 등 수집한 제반 자료와의 일치여부 등을 확인 검토하였는바, 실지조사 내용은 별지 “지적 및 건물개황도” 및 “토지건물 감정평가요항표” 등을 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례·감정평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였음.

### 나. 토지·건물

① 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”을 적용하여 감정평가 하되, 감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

② 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 “원가법”으로 감정평가하되, 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태, 보수유무 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란 하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 단서에 의거하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 사항

① 본건 기호 1 건물은 일반건축물대장상 주용도가 “사찰”로 되어 있으나, 사무실 등 일부를 제외하고는 현황 대부분이 “공실” 상태인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 등에 의거하여 현황을 기준으로 감정 평가하였음.

② 별지 “사진용지”와 같이 일반건축물대장상 건축면적에는 산입되지 않았으나, 건축물 현황도상 본건 건물의 일부로 표시되어 있는 “계단실(옥상 소재) 및 지하저수조(지하 소재)”가 각각 소재하고 있는 바, 본건 기호 1 건물과의 관계 등을 고려하여 주된 건물 가액에 포함하여 평가하였음.

③ 본건 기호 1 건물은 건물등기사항전부증명서상 “연곡리 166-50, 산47-5” 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 건축물대장상 2009.05.14.일자로 연곡리 산47-2외 1필지(산47-5)에서 연곡리 166-50번지로 지번 변경되었으며, 현황 “연곡리 166-50, 166-51” 지상에 소재하고, “연곡리 166-51”은 의뢰목록 외의 토지로서 본 평가에서 제외하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(※ 본건 기호 2 토지는 토지대장상 2009.04.22.일자로 연곡리 산47-2에서 등록전환 되고, 2009.04.22.일자로 연곡리 166-51번과 합병되었으나, 2014.09.18.일자로 등록 사항회복(합병취소) 되었음.)

④ 본건 기호 2 토지는 "토지이용계획확인서"상 “계획관리지역 및 농림지역”으로 기재 되어 있으나, “농림지역”의 면적이 과소하여 가액 형성에 미치는 영향이 미미한바, 주된 용도지역인 “계획관리지역”을 기준으로 평가하였음.

⑤ 본건 기호 2 토지 일부는 “토지이용계획확인서”상 “소하천(연곡천)”에 저촉되는 바, 개략적인 면적(약 800㎡) 산출 후 공법상의 제한 받는 정도 등을 감안하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 별지 “지적 및 건물개황도”와 “사진용지”와 같이 본건 기호 2 토지 지상에 일반건축물 대장상 등재되어 있으나, 등기사항전부증명서상 미등재 된 제시외 “기계실(16.92㎡)”이 소재하고, 공부상 미등재 된 “수변전설비, 관정” 등이 소재하여, 개략적으로 실측 사정한 후 구조·용도·사용자재 및 시공정도, 이용상황 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하고, 제시외건물 등의 소재로 인하여 제한 받는 경우의 토지 가액을 별지 “토지건물 평가명세표”에 병기하였는바, 경매진행시 소유권 및 기타권리관계는 재확인을 요합니다.

⑦ 별지 “사진용지”와 같이 본건 기호 2 토지 지상에 소재하는 조경수 등은 해당 토지와 관계 및 해당 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지가액에 포함하여 평가하였으며, 기계기구류 등은 이동이 용이한 물건 특성상 평가에서 제외하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

⑧ 본건의 위치 및 면적 확인은 지적도면 등을 참고한 목적측에 의한 것으로서 정확한 경계확인능은 측량을 요하며, 본건의 면적 및 수량은 귀 의뢰목록에 의하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1> 공시지가기준법의 적용

#### 1. 토지가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산출하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상토지의 개요

기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지 목	이용상황	용도지역	형 상 지 세	개별지가 (원/㎡)
2	입장면 연곡리 166-50	10,130	종교용지	종교용지	계획관리, 농림지역	부정형 평 지	48,200

※ 도로교통 등은 별지 “토지 감정평가요항표” 참조바람.

## 3. 적용할 표준지 공시지가

### 가. 비교표준지 선정기준

토지의 감정평가를 위한 비교표준지의 선정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 감정평가 대상인 토지와 용도지역 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

- 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주변환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시.군.구(자치구가 아닌 구를 포함한다. 이하 같다.)안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

### 나. 비교표준지 선정

국토교통부장관이 매년 1월1일을 기준으로 조사하여 공시한 공시지가 표준지 중 본건과 위치, 용도 등이 유사한 아래 공시지가 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시지가기준일 : 2019. 01. 01)

기호	소재지 지 번	면적(㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
(A)	입장면 연곡리 208-7	319	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	72,000

※ 위 표준지는 평가대상 토지와 지리적으로 근접하고, 용도지역 · 주위환경 · 토지특성 등 제반사항이 가장 유사하고 비교할만하다고 판단되어 비교표준지로 채택함.

#### 4. 시점수정 (지가변동률)

국토교통부장관이 월별, 지역별, 용도지역별, 이용상황별로 지가변동상황을 조사하여 공포한 지가 동향자료에 의하였으며, 공시지가 기준일(2019.01.01)부터 기준시점일(2019.10.07.)까지 충청남도 천안시 서북구 계획관리지역의 지가변동률은 아래와 같음.

(충청남도 천안시 서북구 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019. 01. 01 ~ 2019. 08. 31	1.829	
2019. 08. 01 ~ 2019. 08. 31	0.149	
누 계 2019. 01. 01 ~ 2019. 10. 07	2.010	$(1+0.01829) \times (1+0.00149 \times 37/31)$ ≒ 1.02010

※ 미고시된 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 지역요인 비교

대상물건과 표준지는 용도지역, 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 경쟁·대체 관계가 성립하며 가격형성에 상호 영향을 미치는 관계에 있는 인근지역 내에 소재하여 제반 가격형성요인이 유사한 바, 지역요인은 대체로 유사하다고 판단됨. (100/100)

### 6. 개별요인 비교

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태 등
행적적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 개별요인 격차분석 (대상토지/비교표준지)

개 별 요 인			격차율	의 견	
조건별	항목	세항목			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	접면도로의 폭, 포장상태 등에서 표준지(A) 대비 본건이 우세시 됨.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	제반 접근조건에서 표준지(A) 대비 대등시 됨.	
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	인접 토지의 이용상황 등 제반 환경조건에서 표준지(A) 대비 열세시 됨.	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
위험 및 혐오시설 등	도시가스 등				
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.92	면적, 형상, 이용상황 등에서 표준지(A) 대비 본건이 열세시 됨.	
		방위, 고저 등			방위, 고저, 경사지
		접면도로상태			각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.98	본건 일부가 토지이용계획확인서상 “소하천”에 저촉됨을 감안함.	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	제반 기타조건에서 표준지(A) 대비 대등시 됨.	
		기타			
격 차 율 누 계			0.899		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 요인 보정

#### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 나. 인근지역 감정평가선례

(협회 감정평가정보)

구 분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	기준시점	단가(원/㎡)
㉠ [시가참고]	입장면 가산리 2**	공장용지	16,820	계획관리	2016.05.10	221,000
㉡ [담 보]	입장면 연곡리 1**	공장용지	2,875	계획관리	2018.05.23	180,000
㉢ [조 세]	입장면 가산리 3**	대	1,718	계획관리	2016.06.30	221,000
㉣ [취득처분]	입장면 가산리 51*-*	공장용지	35	계획관리	2016.02.29	180,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 실거래가

(국토교통부/등기사항전부증명서)

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	매매시점	매매단가 (원/㎡)	비고
(a) 매매	입장면 가산리 14*-*	대	543	계획관리	2016.09.22.	171,271	-
(b) 매매	입장면 연곡리 24*-*	대	377	계획관리	2018.08.28.	119,363	-
(c) 매매	입장면 가산리 14*-**	대	780	계획관리	2017.04.05.	151,282	-

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

㉠ 인근 유사용도 토지의 평가선례

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	기준시점	단가(원/㎡)
㉠ [시가참고]	입장면 가산리 2**	공장용지	16,820	계획관리	2016.05.10	221,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 산출

평가선례㉔ 기준	선례가격	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 ㉔	그 밖의 요인 산출 (㉔/㉕)	그 밖의 요인 결정
	221,000	1.08791	1.00	0.678	163,010		
공시지가(A) 기준가액	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 ㉕	2.219	2.20
	72,000	1.02010	1.00	1.000	73,447		

※ 2016. 05. 10. ~ 2019. 10. 07. 충청남도 천안시 서북구 계획관리지역의 지가변동률임.

※ 비교표준지(A)는 평가선례㉔ 대비 형상 등 일부 획지조건에서 다소 우세하나, 접면도로의 폭, 상태 등 가로조건 및 접근 및 편의성 등 접근조건, 인접 토지의 이용상황 등 환경조건 등에서 열세시 됨.

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 주변의 지가수준 및 실거래동향, 평가선례와의 균형유지 및 적정가격의 감정평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하여 상향보정 함. ( A : 220/100 = 2.20 )

### 8. 공시지가기준법에 의한 토지의 단가결정

산출단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	(A) 72,000	1.02010	1.00	0.899	2.20	145,264	145,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2> 거래사례비교법의 적용

#### 1. 비교사례의 선정

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	용도지역	매매시점	매매단가 (원/㎡)	비고
(a) 매매	입장면 가산리 14*-*	대	543	계획관리	2016.09.22	171,271	-

※ 비교적 최근의 사례로서, 지리적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가능성이 높은 상기 사례를 비교사례로 선정하였음.

#### 2. 사정보정 (1.00)

상기 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됨.

#### 3. 시점수정

충청남도 천안시 서북구 (16.09.22~19.10.07 ) 계획관리지역의 지가변동률(%)	
2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.034	2016.10.01 ~ 2016.10.31 : 0.030
2016.11.01 ~ 2016.11.30 : 0.065	2016.12.01 ~ 2016.12.31 : 0.156
2017.01.01 ~ 2017.12.31 : 2.885	2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 3.007
2019.01.01 ~ 2019.08.31 : 1.829	2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.149
$( 1 + 0.00034 * 9/30 ) * ( 1 + 0.00030 ) * ( 1 + 0.00065 )$ $* ( 1 + 0.00156 ) * ( 1 + 0.02885 ) * ( 1 + 0.03007 ) * ( 1 + 0.01829 )$ $* ( 1 + 0.00149 * 37/31 ) \approx 1.08392$	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 지역요인 (1.00)

본건은 상기 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고, 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하므로, 지역요인은 대체로 대등시 됨.

### 5. 개별요인

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율 (%)	격차요인
2	(a)	1.05	0.95	0.90	0.92	0.98	1.00	0.809	본건은 비교거래사례(a) 대비 접면도로상태 등에서 다소 우세하나, 접근편의성, 인접 토지의 이용상황, 형상, 면적 등에서 열세하며, 본건 토지 일부가 토지이용계획확인서상 “소하천”에 저촉됨을 감안함.

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 단가결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	(a) 171,271	1.00	1.08392	1.00	0.809	150,186	150,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 토지 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있는 바, 상기 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 토지 감정평가액 결정

위 제 요인을 종합 참작하여 본건 토지 단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	단가 (원/㎡)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	145,000	기호 2 토지
거래사례비교법에 의한 시산가액	150,000	
토지 감정평가액의 결정 (공시지가기준법에 의한 시산가액)	145,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 건물가액 산출방법

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

건 물	기호	소재지 지 번	구 조	층, 구조 및 용도		면적(㎡)	사용승인일
	1	천안시 서북구 입장면 연곡리 166-50, 산47-5 위 지상	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 5층	지1층	사찰	903.6	2009.04.13.
			1층	사찰	1,384.14		
			2층	사찰	1,372.05		
			3층	사찰	1,372.05		
			4층	사찰	1,372.05		
			5층	사찰	918.9		

※ 상기 소재지는 등기사항전부증명서 및 귀 의뢰목록상의 주소이고, 상기 용도는 일반 건축물 대장상의 주용도로서, 각각 현황과 일부 상이한 바, “의견란 7. 그 밖의 사항” 참조바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 재조달원가의 결정

재조달원가는 기준시점 현재 대상물건을 새로이 조달하는 데 소요되는 적정한 원가의 총액으로서, 본건 건물의 재조달원가는 건물의 제상항과 구조·이용상황, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적, 건물구조(벽체 및 내력보 등의 구조) 및 표준건물과의 개별격차 등을 종합 고려하고, 한국감정원 발행 “건축물신축단가표” 등을 참작하여 대상물건에 적용할 본건 건물의 재조달원가를 각각 결정하였음.

#### 가. 표준단가

(한국감정원 건축물신축단가표(2018년 1월 기준))

분류번호	구 조	용 도	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
14-1-5-1	철근콘크리트조 슬래브지붕	학교	2	964,000	55 (50~60)
14-1-5-1	철근콘크리트조 슬래브지붕	학교	3	936,000	55 (50~60)

#### 나. 부대설비에 대한 보정 및 재조달원가의 결정

본건 기호 1 건물은 위생설비, 소화전설비, 화재탐지경보설비, 발전설비, 승강기설비, 스프링클러 설비 등에 대하여 보정이 요구되는바, 건물의 용도 및 연면적, 부대설비에 대한 현상 및 관리상태 등을 감안하여 보정단가를 결정한 후, 이를 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감가수정 및 건물적용단가 결정

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
지상 1층~5층	사 찰	802,000	45	55	656,182	656,000

※ 지하1층에 대한 가액은 상기 지상1층~지상5층 결정단가를 기준으로 하되, 현상 및 관리 상태를 고려하고, 부대설비에 대한 보정단가를 차등 감안하여 결정단가를 적용함.

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, “공시지가기준법”에 의한 토지가액과 “원가법”에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호 1 건물	지하 1층	903.6	459,000	414,752,400	※
	지상1~지상5층	6,419.19	656,000	4,210,988,640	
기호 2 토지		10,130	145,000	1,468,850,000	
합 계				6,094,591,040	

※ 비고란은 의견란 “1. 감정평가 개요의 7. 그 밖의 사항” 참조바람.

끝.

# 토지건물감정평가명세표

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 입장면 연곡리  [도로명주소]  충청남도 천안시 서북구 입장면 연봉2길 99	166-50, 산47-5 위 지상	사찰	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 5층					현황 165-50, 165-51 지상 소재.  561,000 x 45/55  802,000 x 45/55	
					지1층	903.6	903.6	459,000		414,752,400
					1층	1,384.14	6,419.19	656,000		4,210,988,640
					2층	1,372.05				
					3층	1,372.05				
					4층	1,372.05				
5층	918.9									
2.	충청남도 천안시 서북구 입장면 연곡리	166-50	종교용지	계획관리지역, 농리지역	10,130	10,130	145,000  (144,000)	1,468,850,000	제시외 건물 소재 인해 제한 받는 경우 (1,458, 720,000)	
<b>소 계</b>								<b>₩6,094,591,040</b>		

## 토지건물감정평가명세표

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	
㉠	(제시외 건물 등) 충청남도 천안시 서북구 입장면 연곡리	166-50 위 지상	기계실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(16.92)	16.92	150,000	2,538,000	관찰감가
㉡	"	"	관정	관정	(1)	1	식	5,500,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩8,038,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩6,102,629,040.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
(제시외)						
(ㄱ)	수변전설비  밀폐형 22,900V/380V-220V 수전 Cap' : 950kva ATS & MCCB PANEL ACB & MCCB PANEL P.F & MOF PANEL AISS & LA PANEL 기타 부대시설 포함	국산	1식	19,300,000	19,300,000	90,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
<b>합 계</b>					<b>₩19,300,000.-</b>	
	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 천안시 서북구 입장면 가산리 소재 "입장휴게소 서울방향" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 고속도로 주변 농촌지대로서 농경지 및 농가주택, 중소규모의 공장, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 간선도로, 경부고속도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 "종교시설용 건부지"로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 왕복 2차선의 아스콘포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2017-03-21), 농림지역(2017-03-21), 소하천(연곡천)(저축),  
가축사육제한구역(일부제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
농업진흥구역(2017-03-30)<농지법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(승인지역1호)<수도법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 제시외 "기계실, 관정, 수변전설비"가 소재하며, 기타 별지 "건물 감정평가요항표" 참조 바람.

# 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

별지 "건물 감정평가요항표" 참조 바람.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

별지 "건물 감정평가요항표" 참조바람.

# 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

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층~지상5층 건물로서(사용승인일 : 2009.04.13),

- 외벽 : 외장석재붙임, 몰탈위페인팅 등 마감.
- 내벽 : 몰탈위페인팅, 일부 타일붙임 등 마감.
- 바닥 : 타일깔기, 콘크리트 등 마감.
- 창호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

일반건축물대장상 "종교시설(사찰)"로 되어 있으나, 사무실 등 일부를 제외하고는 현황 대부분 "공실" 상태임.

## (3) 설비내역

일반적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비(2대), 스프링클러설비, 수변전설비, 발전기설비, 소화전, 화재탐지 및 경보설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별지 "사진용지"와 같이 일반건축물대장상 건축면적에는 산입되지 않았으나, 건축물현황도상 본건 건물의 일부로 표시되어 있는 "계단실(옥상 소재) 및 지하저수조(지하 소재)"가 각각 소재함.

# 건물 감정평가요항표

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

**(5) 공부와의 차이**

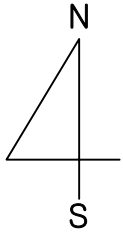
본건 기호 1 건물은 건물등기사항전부증명서상 "연곡리 166-50, 산47-5" 지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 건축물대장상 2009.05.14.일자로 연곡리 산47-2외 1필지(산47-5)에서 연곡리 166-50번지로 지번 변경되었으며, 현황 "연곡리 166-50, 166-51" 지상에 소재하고, "연곡리 166-51"은 의뢰목록 외의 토지로서 본 평가에서 제외하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(※ 본건 기호 2 토지는 토지대장상 2009.04.22.일자로 연곡리 산47-2에서 등록전환되고, 2009.04.22.일자로 연곡리 166-51번과 합병되었으나, 2014.09.18.일자로 등록사항회복(합병취소) 되었음.)

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

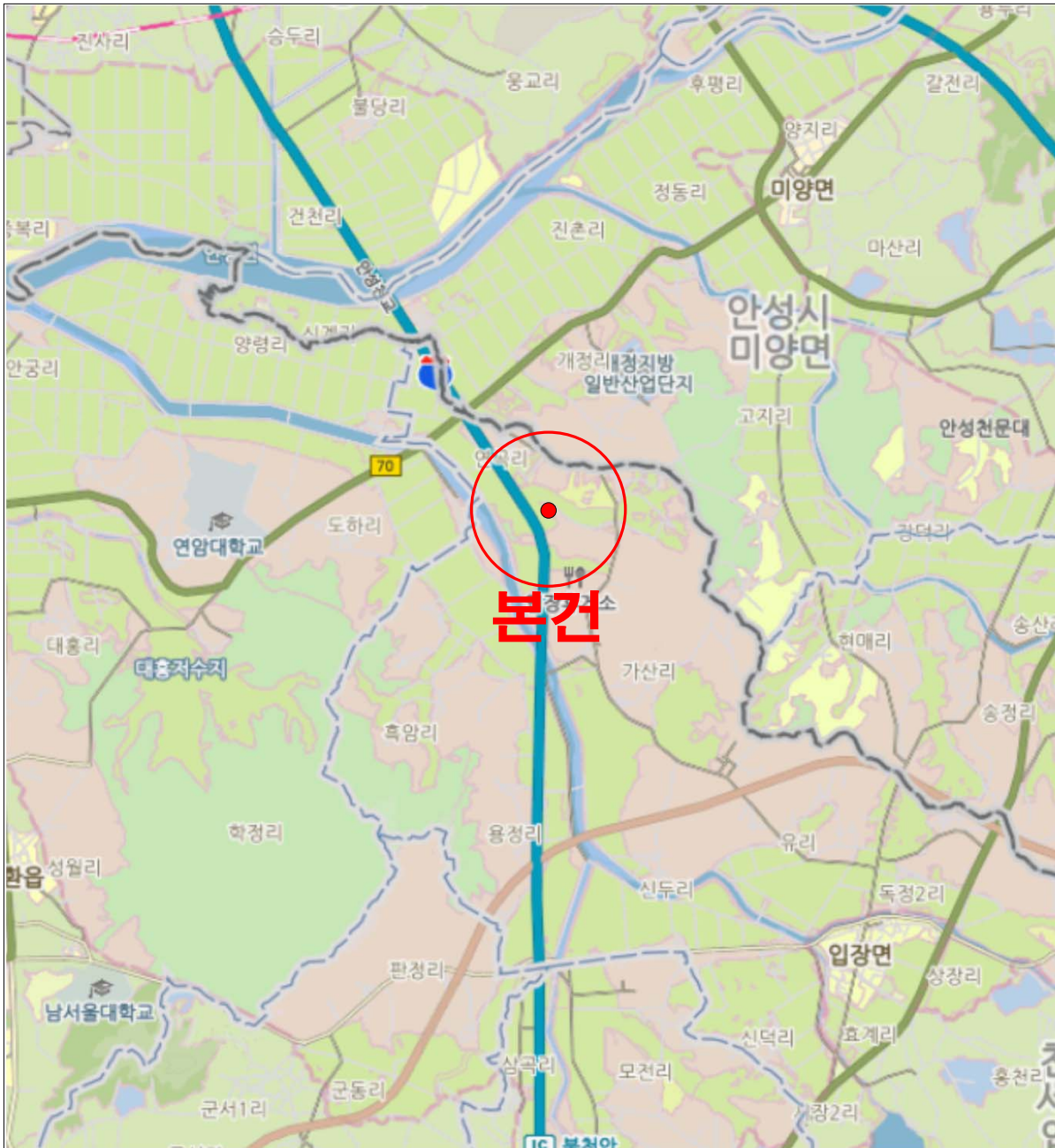
임대관계 미상이며, 기타 의견란 " 1. 감정평가 개요의 7. 그 밖의 사항" 참조바람.

# 광역위치도

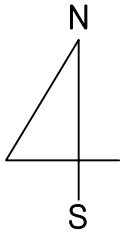


소재지

충청남도 천안시 서북구 입장면 연곡리 166-50외  
[도로명주소 : 충청남도 천안시 서북구 입장면 연봉2길 99]

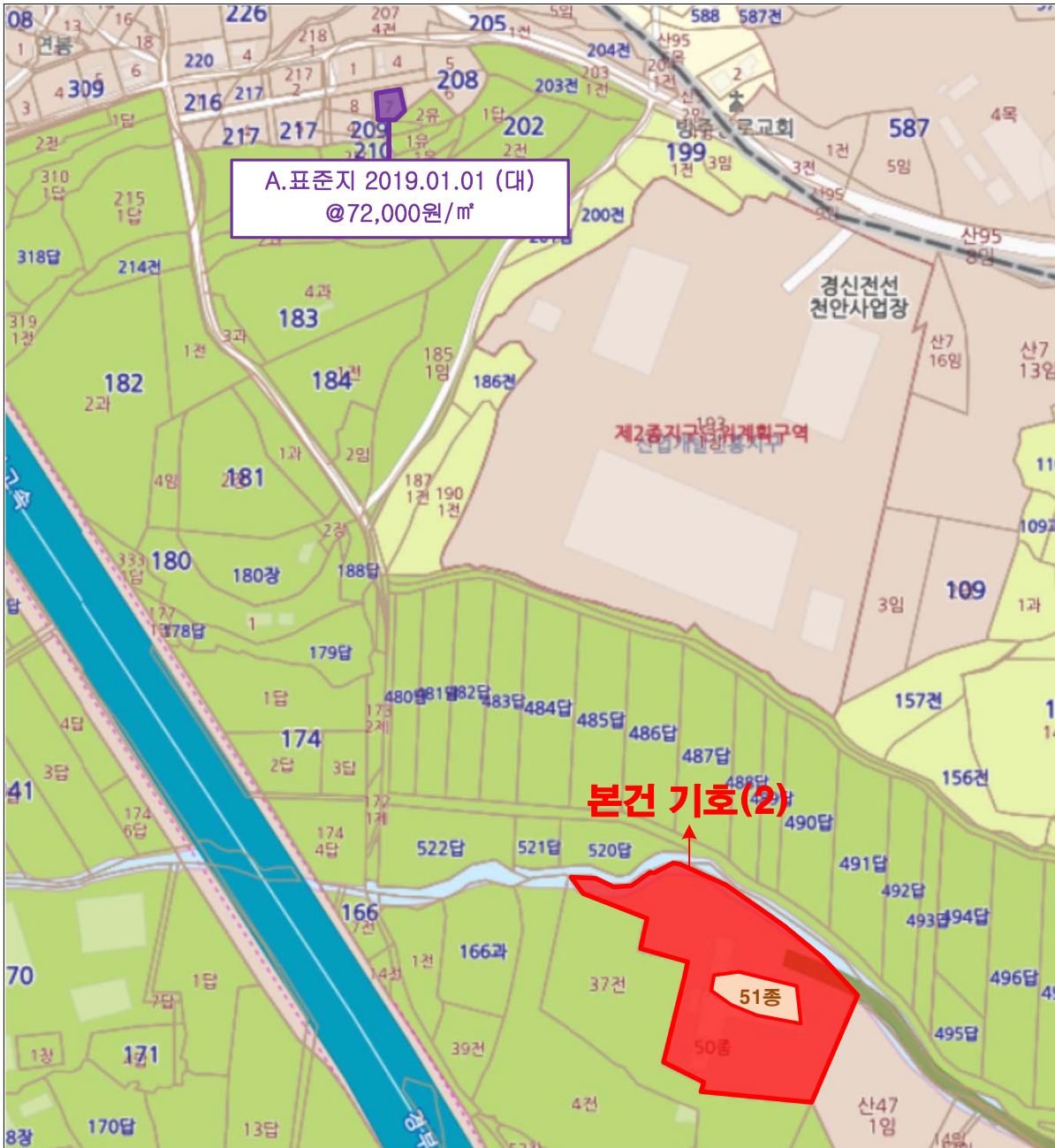


# 상 세 위 치 도



## 소재지

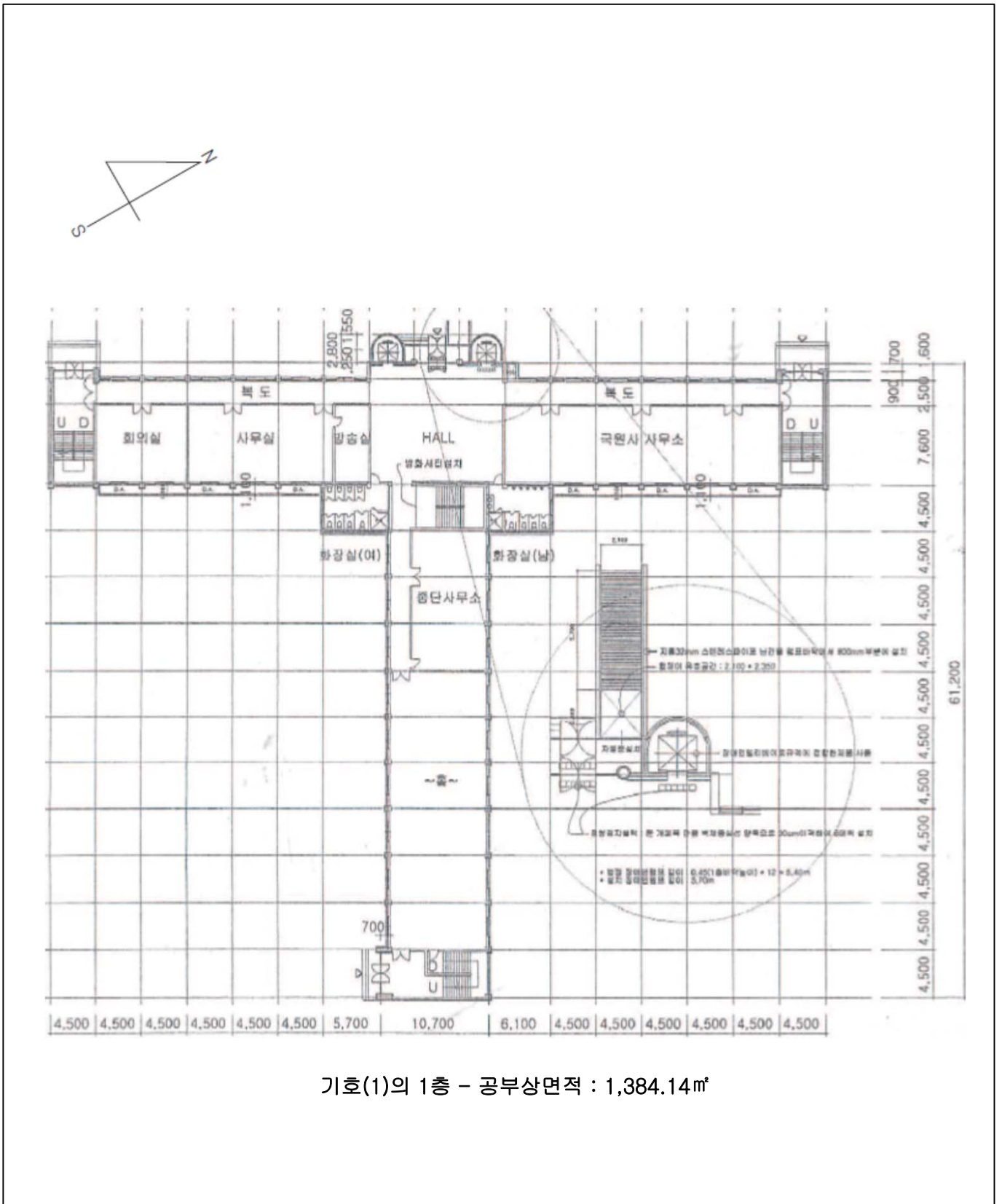
충청남도 천안시 서북구 입장면 연곡리 166-50외  
[도로명주소 : 충청남도 천안시 서북구 입장면 연봉2길 99]  
[표준지A : 충청남도 천안시 서북구 입장면 연곡리 208-7]



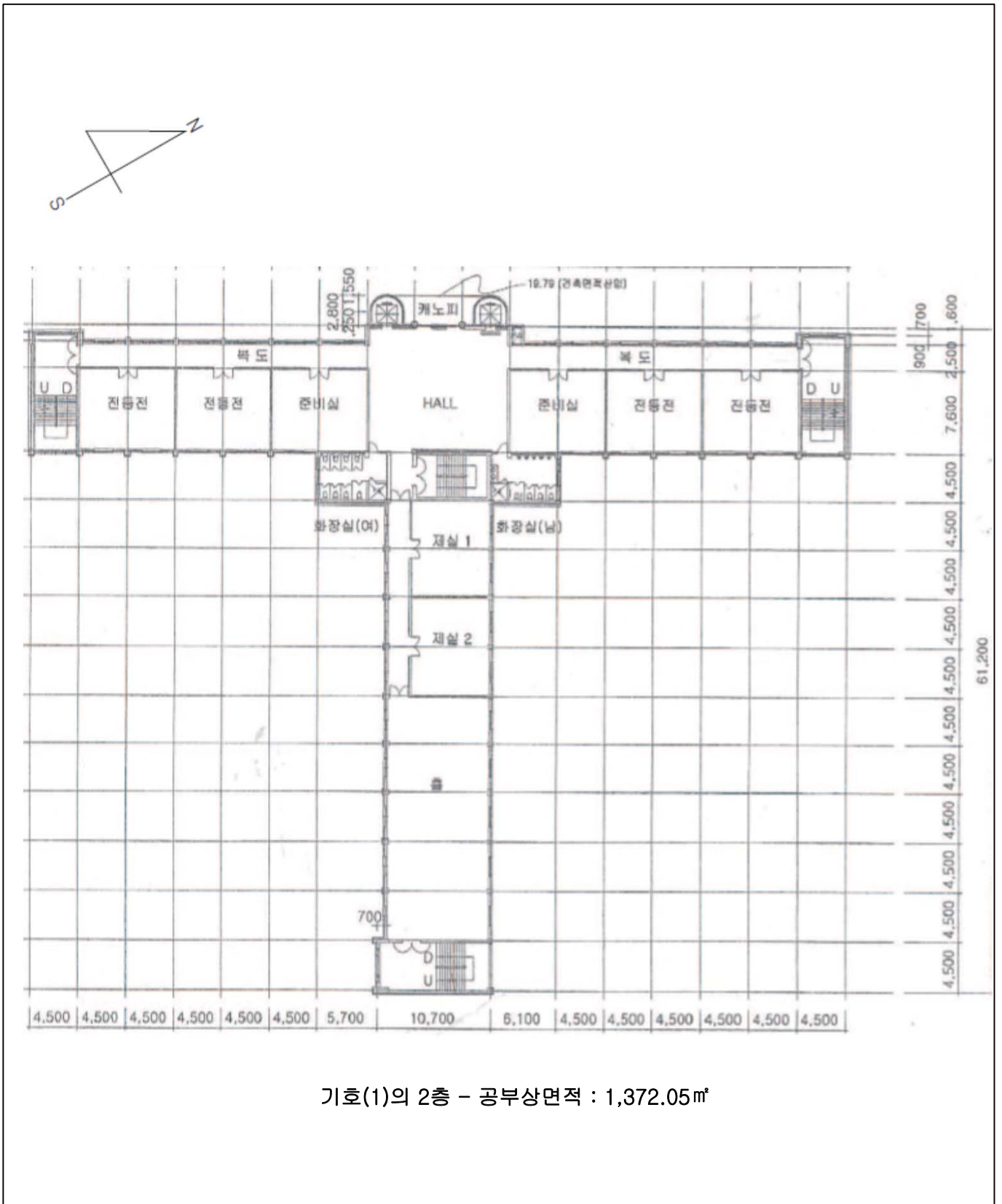
# 지적 및 건물개황도



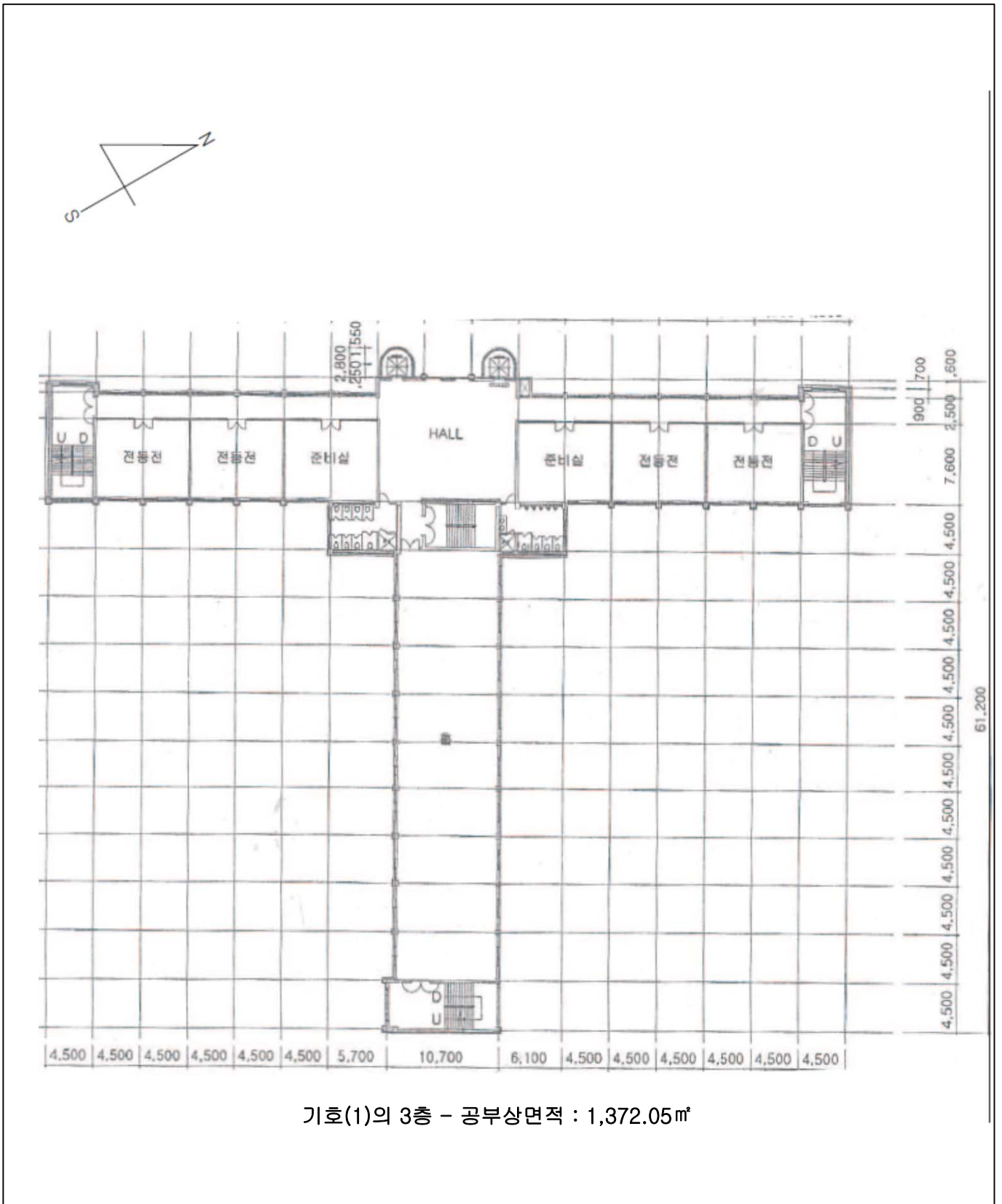
# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도

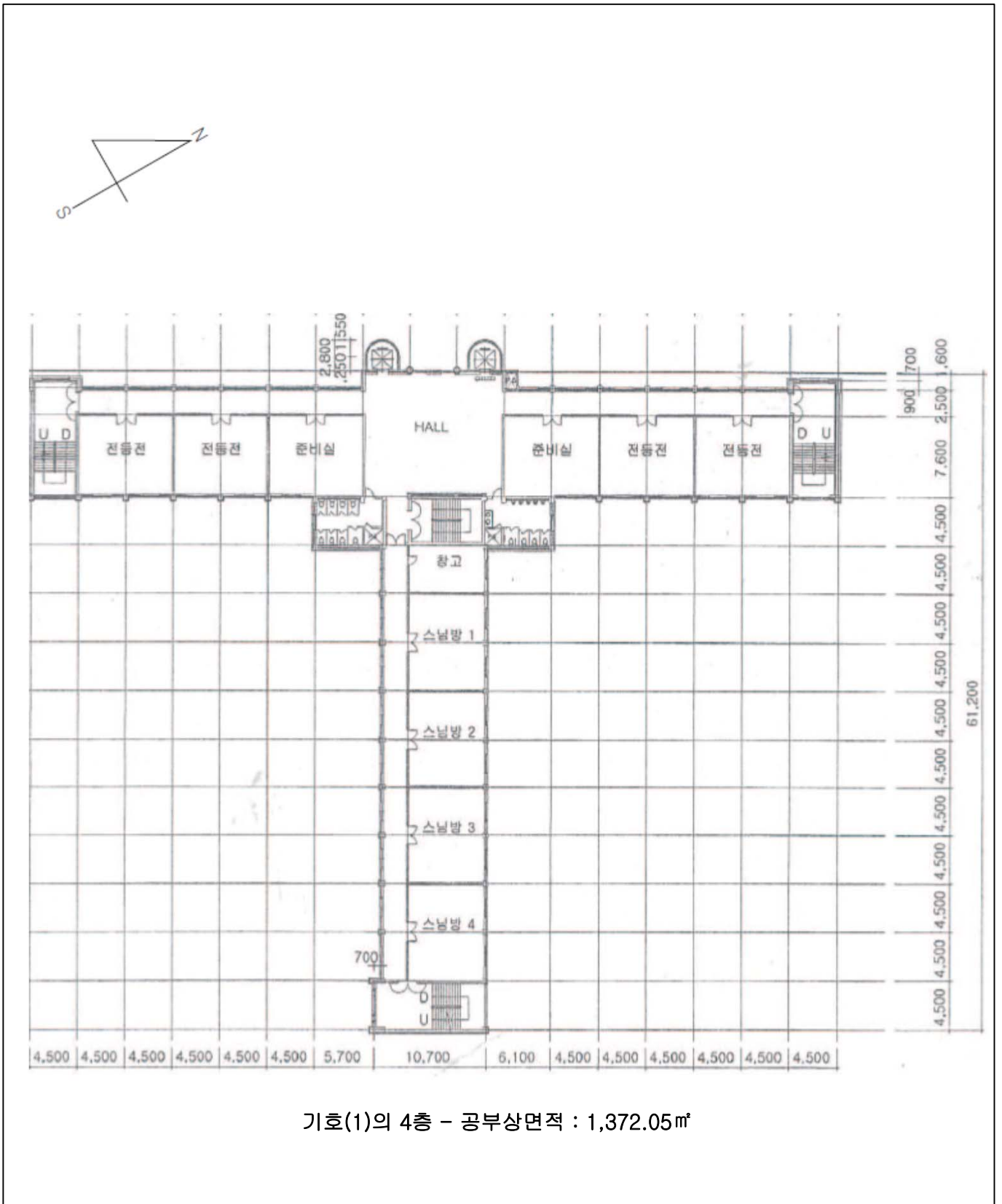


# 지적 및 건물개황도



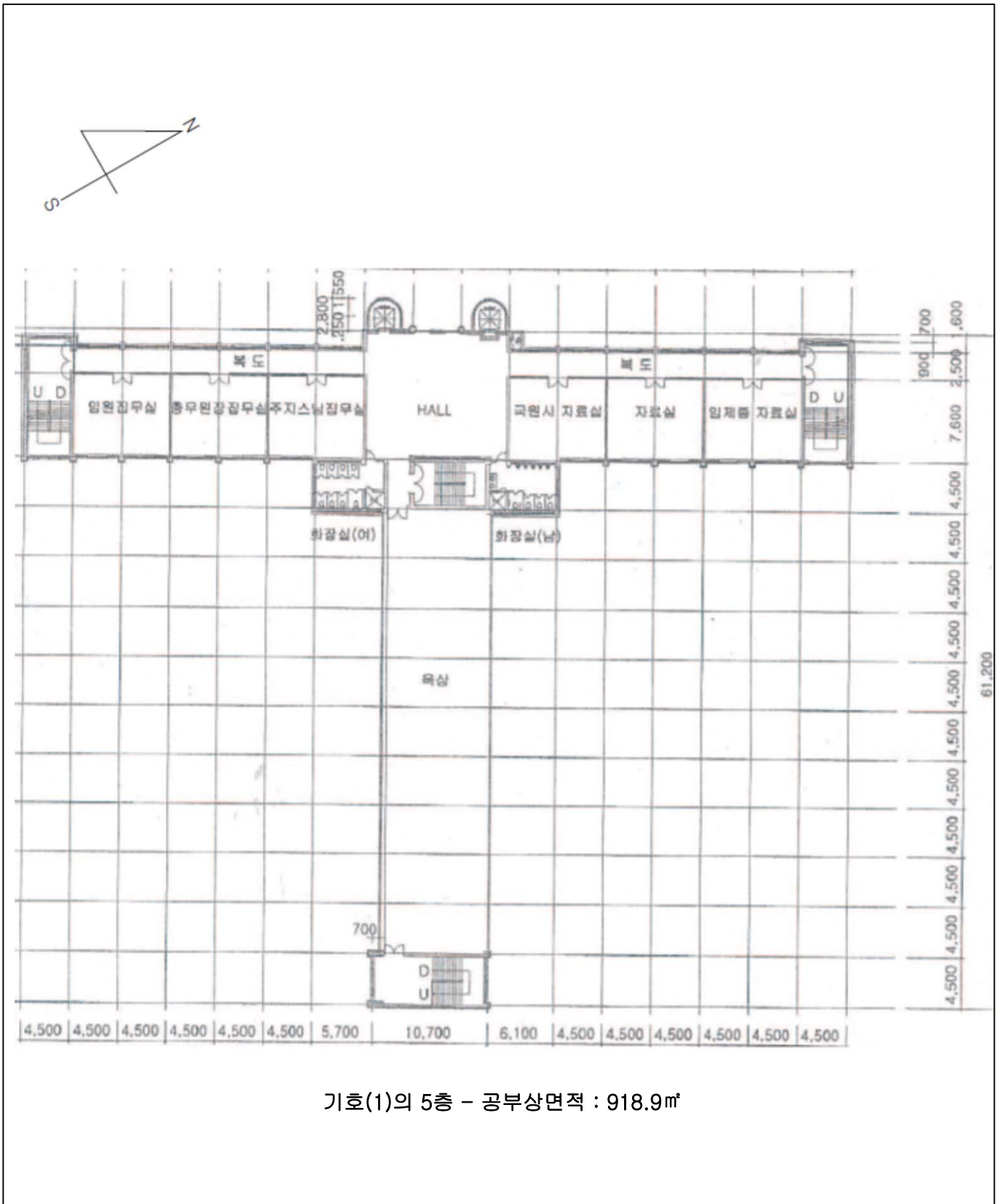
기호(1)의 3층 - 공부상면적 : 1,372.05㎡

# 지적 및 건물개황도

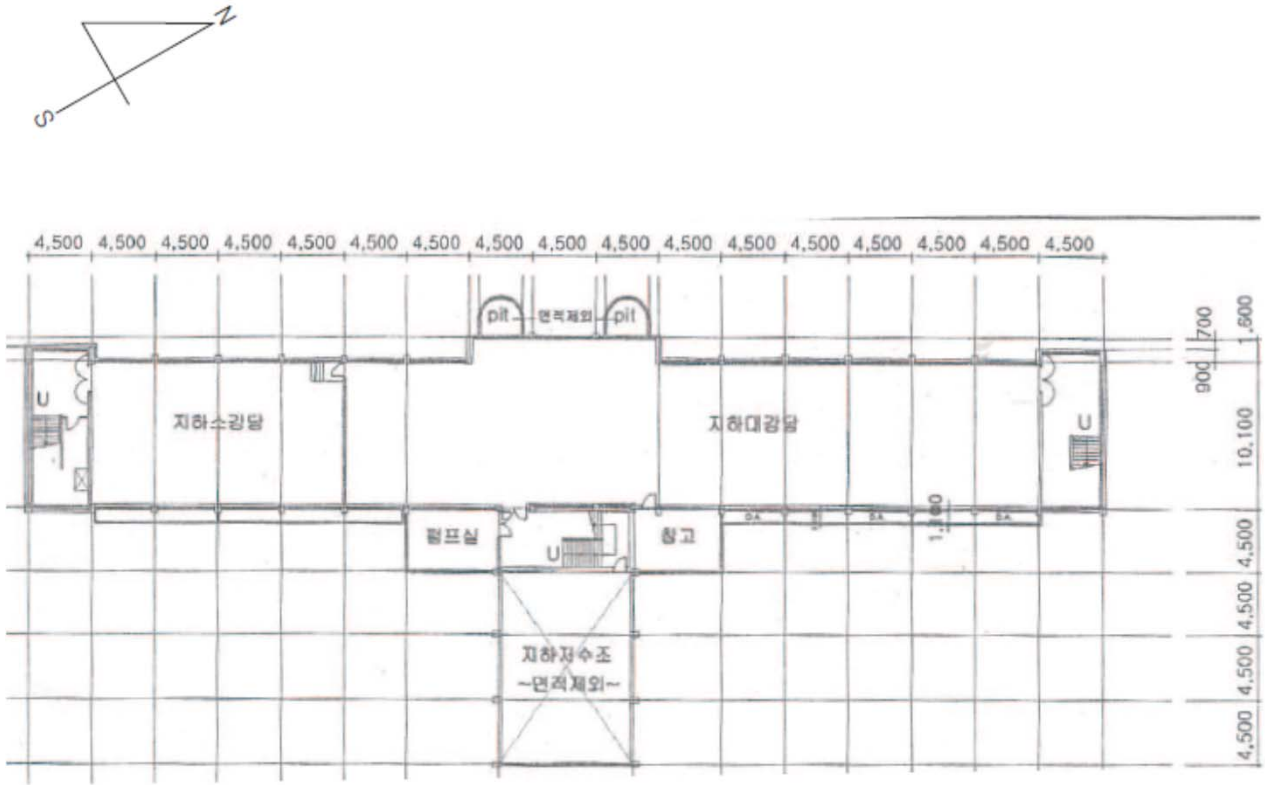


기호(1)의 4층 - 공부상면적 : 1,372.05㎡

# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도



기호(1)의 지하1층 - 공부상면적 : 903.6㎡

4.7  
3.6 ⊕

제시외 ⊕ 경량철골구조 판별지붕 단층 기계실 : 16.92㎡

# 사 진 용 지



본건 전경(외부)



본건 전경(외부) 및 진입로

# 사 진 용 지



본건 전경(외부)



본건 전경(외부)

# 사 진 용 지



본건 전경(외부)



본건 기호 1 건물 출입구

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 지하1층



본건 기호 1 건물 지하1층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 1층



본건 기호 1 건물 1층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 1층



본건 기호 1 건물 1층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 2층



본건 기호 1 건물 2층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 2층



본건 기호 1 건물 2층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 2층



본건 기호 1 건물 2층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 3층



본건 기호 1 건물 3층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 4층



본건 기호 1 건물 4층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 5층



본건 기호 1 건물 5층

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 옥상



본건 기호 1 건물 옥상

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 계단실



본건 기호 1 건물 승강기설비

# 사 진 용 지



본건 기호 1 건물 소화전설비 등



본건 기호 1 건물 화재경보설비 등

# 사 진 용 지



제시외 ㉠기계실



제시외 기계기구 (㉡)수변전설비

# 사 진 용 지



제시외 ㉞관정



제시외 ㉞관정

# 사 진 용 지



평가외 기계기구



본건 동측 진입로