

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한은숙 소유물건(2025타경11135)

의뢰인: 대전지법 천안지원 사법보좌관
송석근

감정평가서번호: GS250207-103

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.

거송감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김우현

감정평가액	삼억일천육백구십이만이천원정(₩316,922,000.-)					
의뢰인	대전지법 천안지원 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지법 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한은숙 (2025타경11135)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.18	2025.02.14 ~ 2025.02.18	2025.02.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	251	토지	251	990,000	248,490,000
	건물	138.2	건물	138.2	-	66,232,000
	제시외건물	(6.15)	제시외건물	6.15	-	2,200,000
합계					₩316,922,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 '천안신안초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가 대상 토지는 비교방식으로 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

2) 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과년수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

3) 제시외 건물

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 18일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 02월 14일 ~ 2025년 02월 18일에 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

5. 대상물건의 개요

가. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	신부동 62-34	대	251.0	주거기타	2종일주	세로 (가)	사다리 평지	632,700

나. 건물

일련 번호	소재지	충청남도 천안시 동남구 신부동 62-34					
	주구조	시멘트벽돌조, 연와조			주용도	노유자시설, 창고	
1	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		70.3	28.01	138.2	34.34	-1/2	1979-04-25

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획 확인서 등에 의거 작성하였음.

■ 본건 토지는 지적도상 맹지이나, 사유지(원성동 62-7, 62-17, 230-5, 230-113)인 현황 도로로 진·출입이 가능하여 도로부분의 소유관계·통행제한 가능성 등에 대하여 별도의 확인이 필요한 바, 경매 입찰시 유의하시기 바람.

■ 본건 기호(1,2) 지상에 소재하는 메쉬웬스, 외부계단 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지와 건물에 포함하여 평가하였음.

■ 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 일반건축물대장 등 기타 탐문조사와 귀 법원의 제시목록에 의거하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	원성동 230-47	대	188.0	단독주택	2종일주	세로 (가)	세장형 완경사	575,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청남도 천안시 동남구 '주거지역'	2025.01.01 ~ 2025.02.18	0.074	1.00074	-

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■주택지대

토지 기호(2) / 비교표준지(A)				
조건	개별요인항목		격차율	비고
	항목	세부항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 가로의 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	본건은 인근환경 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	특별고압선 등과의 거리	1.00	대등함.
		면적		
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	차루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
1-1	원성동 1*-4*	대	168.0	2종일주	법원경매	1,060,000	2024-07-19
1-2	원성동 23*-*	전 (단독주택)	56.0	2종일주	법원경매	1,361,000	2023-06-07
1-3	신부동 7*-7*	전 (단독주택)	164.0	2종일주	담보	1,180,000	2022-07-25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
2-1	신부동 6*-7*	대	169.0	2종일주	450,000,000	997,349	2024-08-06
2-2	신부동 49*-*	대	794.5	2종일주	850,000,000	1,069,855	2023-09-27

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	지가수준	조사처
제2종 일반주거지역	주거용	950,000 ~ 1,100,000원/㎡	인근 부동산 중개업소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

■ 그 밖의 요인 보정치 =
$$\frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 1-1
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 1-1	충청남도 천안시 동남구 '주거지역'	2024.07.19 ~ 2025.02.18	0.323	1.00323	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

- 평가선례 기호(1-1)와 표준지 기호(A)

구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가액	1,060,000	1.00323	1.00	1.000	1,063,424	1.846
구분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	
공시지가기준 표준지가액	575,600	1.00074	-	-	576,026	

* 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.

* 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(1-1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

- 가로조건 : 대등함.
- 접근조건 : 대등함.
- 환경조건 : 대등함.
- 획지조건 : 대등함.
- 행정적조건 : 대등함.
- 기타조건 : 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.84

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	A	575,600	1.00074	1.00	0.931	1.84	986,755	990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
2-1	신부동 6*-7*	대	169.0	2종일주	450,000,000	997,349	2024-08-06
2-2	신부동 49*-*	대	794.5	2종일주	850,000,000	1,069,855	2023-09-27

2) 비교사례 선정

선정 비교사례	거래사례 2-1
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 거래사례를 선정하였음.

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 2-1	충청남도 천안시 동남구 '주거지역'	2024.08.06 ~ 2025.02.18	0.276	1.00276	-

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■주택지대

토지 기호(2) / 거래사례(2-1)				
조건	개 별 요 인 항 목		격차율	비 고
	항 목	세 부 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	본건은 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건은 깊이, 경사지 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	3면획지	1.00	대등함.
		용도지역, 지구, 구역 기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2-1	997,349	1.00	1.00276	1.00	1.000	1,000,102	1,000,000

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가 기준법		거래사례 비교법		비고
		단가(원/㎡)	가액(원)	단가(원/㎡)	가액(원)	
2	251	990,000	248,490,000	1,000,000	251,000,000	

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	251	990,000	248,490,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 개요

대상건물 감정평가액의 산출은 건축물의 구조, 시공상태, 사용자재, 마감상태 및 부대시설 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 건물만의 거래사례 포착이 어려워 거래사례비교법에 의한 합리성 검토는 생략하였음. 원가법이란 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 방법을 말하여 산출방법은 아래와 같음.

산 식	$\begin{aligned} \text{건물 적용단가} &= \text{재조달원가} - \text{감가수정(단가)} \\ \text{건물 적산가액} &= \text{적용단가} \times \text{건물 면적} \end{aligned}$
-----	---

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원 발행, 건물신축단가표(2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기설비, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	보정단가 (원/㎡)
위생 및 급배수설비, 전기설비 등 (재조달원가 포함)	-

다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	구조	공부상용도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
1	지1층	시멘트벽돌조	창고	900,000	-
	1층	연와조	노유자시설 (어린이집)	1,400,000	-
	1층	시멘트벽돌조	노유자시설 (어린이집(화장실))	900,000	-
	2층	연와조	노유자시설 (어린이집)	1,400,000	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 가치 하락요인 등(감가요인)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. 본 감정평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제 15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하되, 감가수정 방법인 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상 건물에 가장 적합한 방법인 “정액법” 으로 감가수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	유효 잔존년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	지1층	900,000	45	45	27	18	360,000	360,000	관찰감가 비용
	1층	1,400,000	45	45	27	18	560,000	560,000	“
	1층	900,000	45	45	27	18	360,000	360,000	“
	2층	1,400,000	45	45	27	18	560,000	560,000	“

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	지1층	52.0	360,000	18,720,000	관찰감가 비용
	1층	66.5	560,000	37,240,000	“
	1층	3.8	360,000	1,368,000	“
	2층	15.9	560,000	8,904,000	“
합 계				66,232,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(법원경매)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	248,490,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	66,232,000	
제시외건물	2,200,000	
합 계	316,922,000	-

끝.

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 천안시 동남구 신부동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 신원2길 32-10	62-34 위지상	노유자시설 창고	연와조 및 시멘트벽돌조 슬래브 및 시멘트기와지붕 2층	66.5	82.4	560,000	46,144,000	1,400,000 *18/45 관찰감가
				1층 (슬래브지붕)					
				2층 (시멘트 기와지붕)	15.9				
				시멘트벽돌조 슬래브지붕 지하	52	52	360,000	18,720,000	
			부속건물 화장실	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	3.8	3.8	360,000	1,368,000	900,000 *18/45 관찰감가
2	동소	62-34	대	제2종 일반주거지역	251	251	990,000	248,490,000	
㉠	동소	62-34	사무실	(제시외건물) 경량철골조 슬래브지붕	(6.15)	6.15	-	2,200,000	관찰감가
합 계								₩316,922,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 동남구 원성동 소재 '천안신안초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 가격조사일 현재 '노유자시설(어린이집)' 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 서측으로 약 폭 4미터 정도의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신안초등학교(상대정화구역)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안신안초등학교(절대정화구역)) <교육환경 보호에 관한 법률> 임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

<지적 및 건물개황도> 참조바람.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

2) 본건 토지는 지적도상 맹지이나, 사유지(원성동 62-7, 62-17, 230-5, 230-113)인 현황 도로로 진·출입이 가능하여 도로부분의 소유관계·통행제한 가능성 등에 대하여 별도의 확인이 필요한 바, 경매 입찰시 유의하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 및 시멘트벽돌조 슬래브 및 시멘트 기와지붕 지하1층/지상2층 건물로,
(사용승인일자: 1979년 04월 25일)

외벽: 치장벽돌쌓기 및 드라이비트 등 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 샷시 이중 창호 등임.

(2) 이용상태

가격조사일 현재 '어린이집 및 창고' 로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 도시가스시설, 난방시설 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

<지적 및 건물개황도> 참조바람.

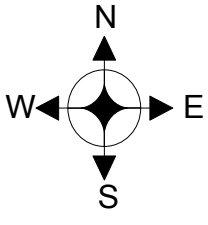
(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

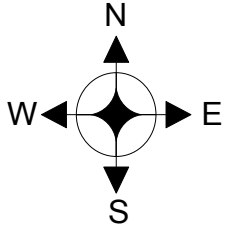
광역위치도



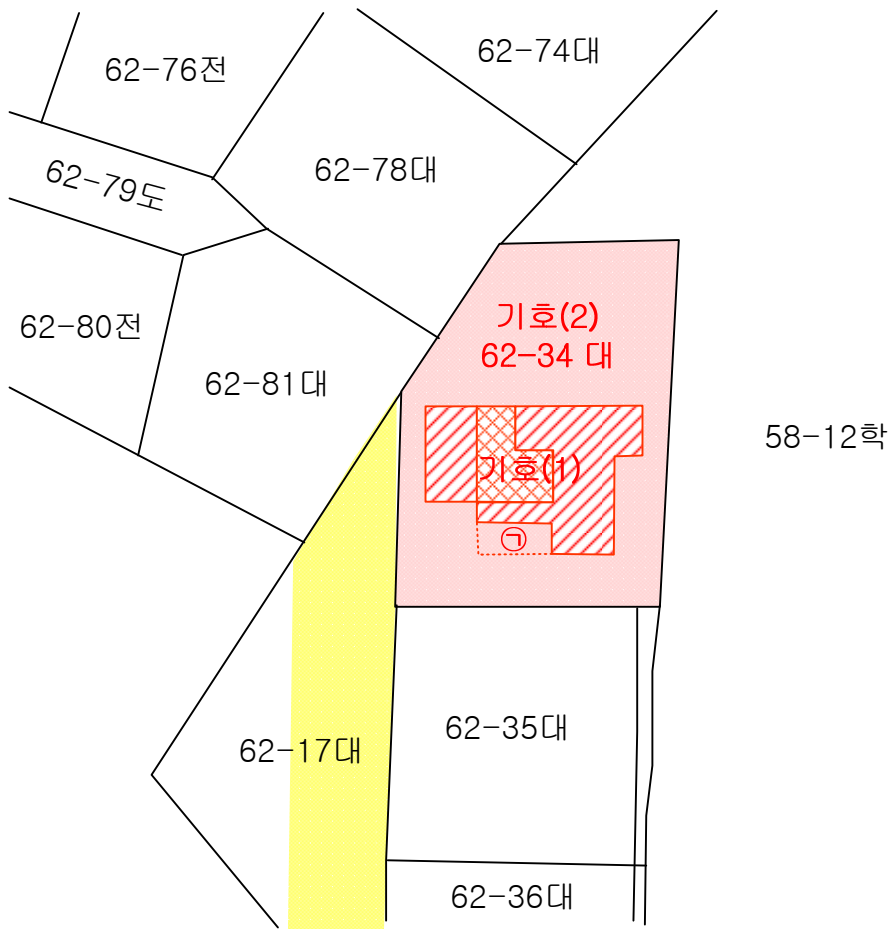
소재지	충청남도 천안시 동남구 신부동 62-34
-----	------------------------

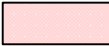


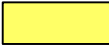







지 적 개 황 도



No Scale



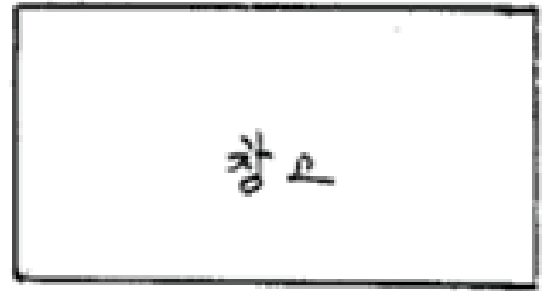
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도

No Scale



<1층>



<지1층>



<2층>

<면적산출근거(공부상면적)>

1층 : 66.5㎡

2층 : 15.9㎡

지1층 : 52㎡

부속건물 : 3.8㎡

<제시외건물>

㉠ 경량철골조 슬래브지붕 1층소재 사무실 약 6.15㎡



(1, 2)



(1, 2)



(1, 2)



