

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 한영숙 소유물건(2024타경3331)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : DR-2409-05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

대륜감정평가사사무소

TEL. 041-556-5300

FAX. 0504-185-5580

(건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김도훈

(인)

감정평가액	육백육십사만이천팔백삼십구원정(₩6,642,839.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한영숙 (2024타경3331)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.06	2024.10.01 ~2024.10.06	2024.10.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	95.624	건물	95.624	-	6,229,539
	제시외건물	5.06	제시외건물	5.06	-	413,300
합계					₩6,642,839	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 안면읍 승언리 소재 “안면파출소” 남측에 위치하는 건물로서, 사건번호[2024타경 3331 부동산강제경매]에 대한 대전지방법원 서산지원 의뢰 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (m ²)	사용승인일자	비고
(1)	충청남도 태안군 안면읍 승언리 1162-4	경량철골구조 기타지붕 2층	제1종근린생활 시설 및 다세대주택	478.12 × 3/15	1993.08.21.	-

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 06일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 01일, 2024년 10월 06일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건은 공부상 1층은 의원 및 소매점으로 표시되어 있으며, 2층은 다세대주택으로 표시되어 있음. 하지만 현장 조사 시 1층의 도면상의 구조(출입구 위치 등)와 현황의 차이가 발생하고 있으며, 이용상의 차이도 발생하고 있음. 원가법을 적용하는 건물의 경제적 가치의 판단에 있어서는 크게 차이가 발생하지 않으나 공부상 용도와 실제 이용상의 차이가 발생할 수 있으며, 용도변경 등에 따른 법률적 및 경제적 위험이 발생할 수 있으므로 이점에 유의 할 것.
- 본건 지상에 후첨 "건물개황도"와 같이 제시 외 건물(종물·부합물)이 소재하여 이를 개략적인 실측에 의해 평가하였으니 경매 진행 시 일괄 처분 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- 본건은 "한영숙"님 지분(15분의 3)에 대한 평가로서 지분에 따른 위치 등이 특정되어 있지 않기에 전체를 기준으로 가격을 판단한 후 지분비율에 따른 가격을 최종 가격으로 결정함.
- 본건 실내는 폐문 부재로 확인이 불가하였으며, 일반건축물대장상의 내역을 기준으로 경제적 가치를 판단함. 이에 시설 개보수 등의 추가 비용이 필요할 수 있음에 유의할 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2023년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
a	2023 (부동산원)	1-1-8-9 조립식주택	샌드위치 판넬 조립식샌드위치판넬	4급	35 (30~40)	589,000
b	2023 (부동산원)	8-1-8-9 조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	5급	35 (30~40)	508,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	공부상 용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) (d=a×b/c)	비고
(1)	1층	의원,소매점	550,000	4	35	62,800	
	2층	다가구주택	600,000	4	35	68,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 건물시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 건물

기호	구분	(공부상) 용도	공부면적 (㎡)	지분비율	평가면적 (㎡)	적용단가	감정평가액 (원)	비고
(1)	1층	근림생활시설	281.32	3/15	56.264	62,800	3,533,379	
(1)	2층	다세대주택	196.80	3/15	39.36	68,500	2,696,160	
건물 감정평가액 합계							6,229,539	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	95.624	6,229,539	-
제시외건물	5.06	413,300	-
감정평가액(합계)		6,642,839	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	충청남도 태안군 안면읍 승언리 [도로명주소] 충청남도 태안군 안면읍 초망수길 52	1162-4 위 지상 -	제1종근 린생활시 설	경량철골구조 기타지붕 2층 1층	3	56.264	62,800	3,533,379	550,000 x 4/35
					281.32x-- 15				
				2층	3	39.36	68,500	2,696,160	600,000 x 4/35
					196.80x-- 15				
	소 계							₩6,229,539	
ㄱ	〈제시외 충청남도 태안군 안면읍 승언리	건물) 1162-4 위 지상	(계단)	경량철골조	3 (15)x--	3.00	100,000	300,000	관찰감가
ㄴ	"	1162-4 위 지상	(보일러 실)	샌드위치판넬조	3 (6)x--	1.20	55,000	66,000	관찰감가
ㄷ	"	1162-4 위 지상	(보일러실)	샌드위치판넬조	3 (4.2)x--	0.86	55,000	47,300	관찰감가
	소 계							₩413,300	
	합 계							₩6,642,839.-	
				이	하	여	백		

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

경량철고조 샌드위치판넬 마감 2층 주상건물로
외벽 : 샌드위치 판넬 마감 등
내벽 : 벽지 및 판넬 마감 등
창호 : 샷시창호

(2) 이용상태

공부상 1층은 근린생활시설, 2층은 다세대주택으로 표지되어 있음.

현장 조사 결과 1층은 구조가 변경된 것으로 확인됨

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 급수 및 배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

중물 및 부합물로서의 계단, 보일러실 이 존재함.

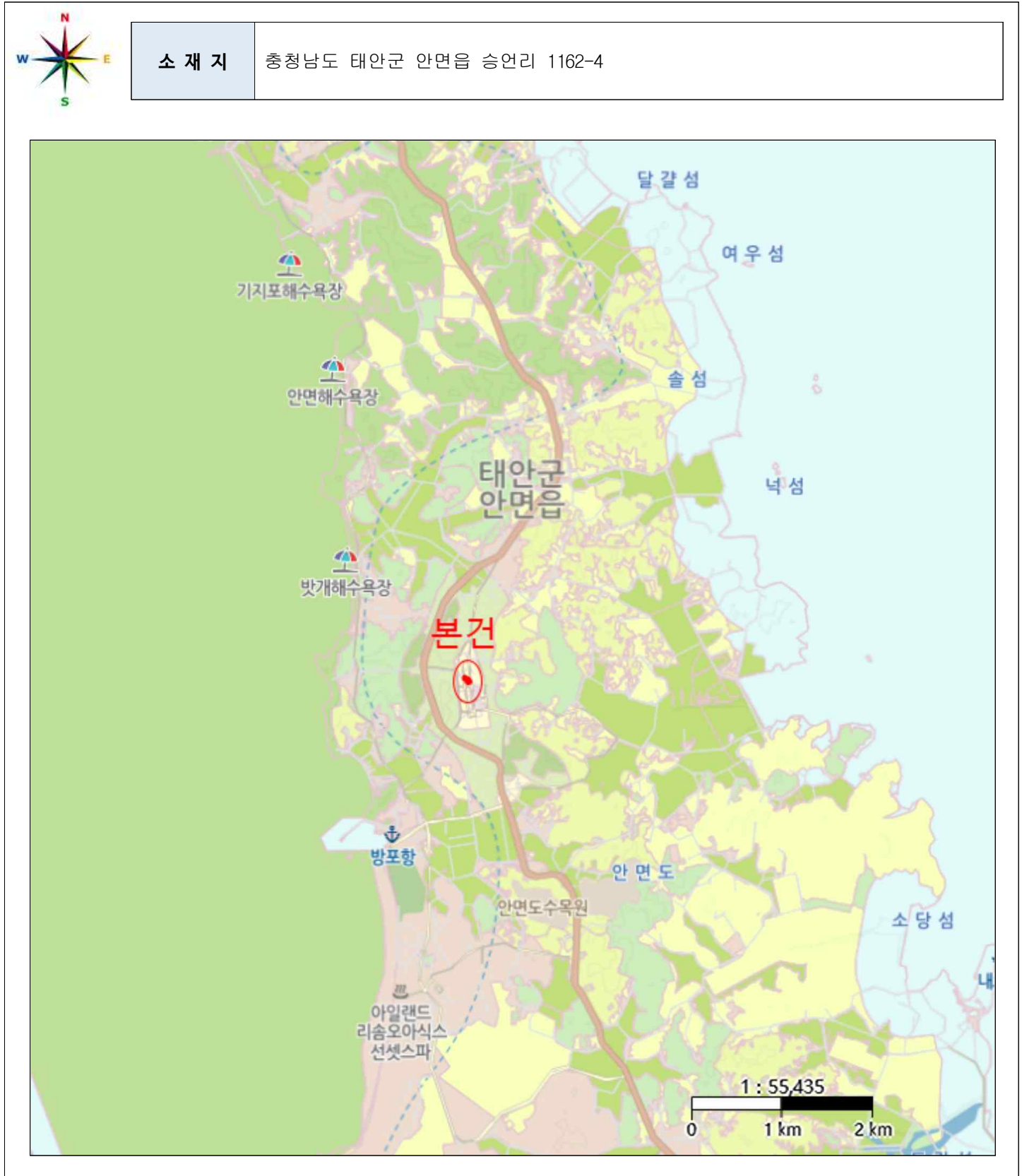
(5) 공부와의 차이

1층의 경우 출입문 등의 위치에서 공부상 차이가 발생하는 것으로 확인 됨.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

광역 위치도



위 치 도



소 재 지	충청남도 태안군 안면읍 승언리 1162-4
-------	-------------------------



위치도



소재지	충청남도 태안군 안면읍 승언리 1162-4
-----	-------------------------



건물개황도

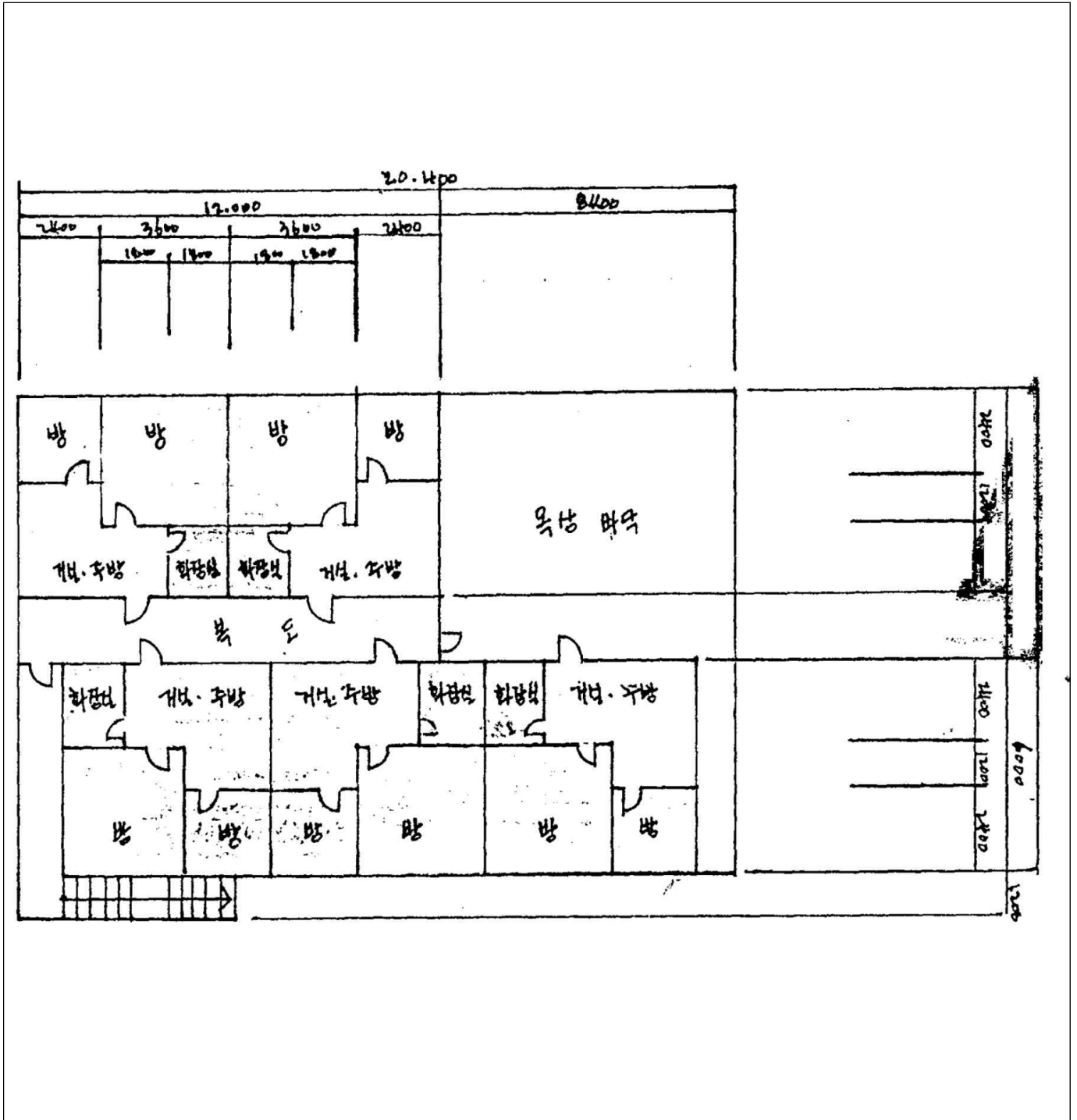


내부 구조도 - 2층



소재지

충청남도 태안군 안면읍 승언리 1162-4



사 진 용 지



서측에서 바라본 전경

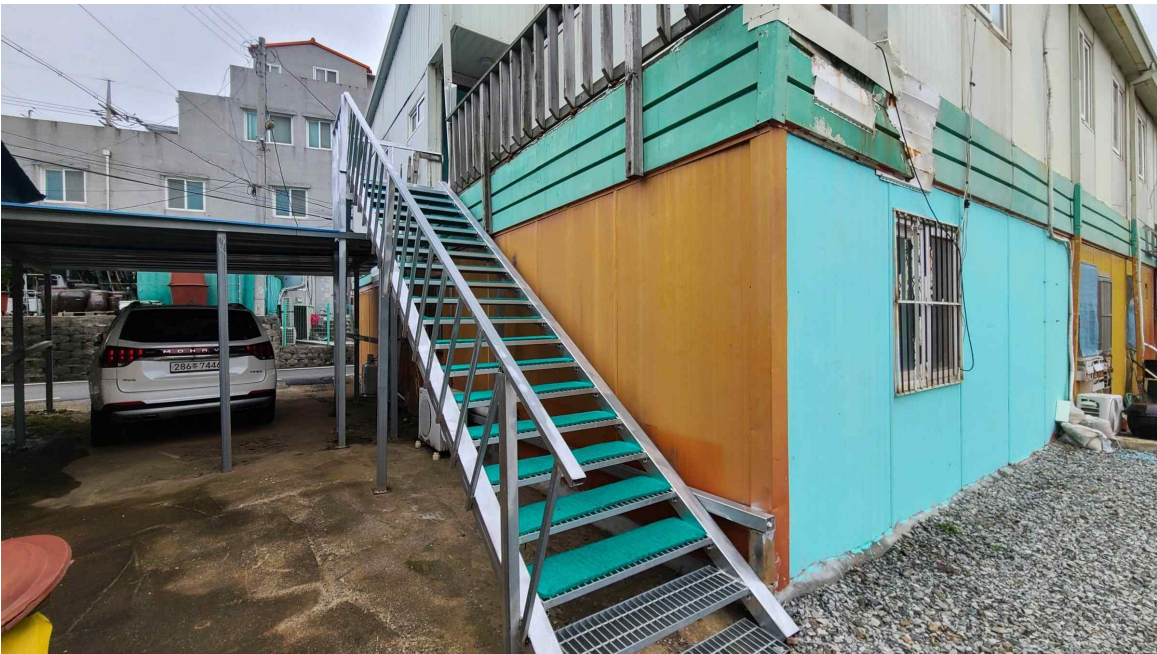


남동측에서 바라본 전경

사 진 용 지



남서측에서 바라본 전경



제시외건물(철계단)

사 진 용 지



2층 복도



제시외건물(보일러실-1)

사 진 용 지



제시외건물(보일러실-2)



1층 후측 내부 전경