

감정평가서

건명	김동숙 소유물건(2024타경4617)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정서번호	DS241120-1005

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.

대성감정평가사사무소

(토지및건물등)감정평가표

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

감정평가사
성미영

성미영



감정평가액	이억이백만이천사백팔십원정 (₩202,002,480.-)		
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계
소유자 (대상업체명)	김동숙 (2024타경4617)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2024.11.29	2024.11.20 ~ 2024.11.29
		작성일	2024.12.02

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
문주완

문주완



(토지및건물등)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지	611	토지	611	-	34,686,000	
건물	114.06	건물	114.06	718,000	81,895,080	
기계기구	1	기계기구	1set	일괄	14,765,400	
	1식					
제시외건물	(69)	제시외건물	69	1,024,000	70,656,000	
	이	하	여	백		
합계					₩202,002,480	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 태안군 원북면 반계리 소재 "일호저수지" 북동측 인근에 위치하는 토지 및 건물, 기계기구에 대한 대전지방법원 서산지원의 법원경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가('24, 원/㎡)	비고
1	충청남도 태안군 원북면 반계리	1012-11	439	전	전기타	보전관리	부정형 완경사	14,100	일부면적 소로2류및 접도구역 저촉
2	동소	1012-14	172	도로	도로	보전관리	부정형 완경사	2,220	일부면적 소로2류및 접도구역 저촉

2) 건물

기호	소재지	지번	구조	총수, 면적, 용도			
				총수	면적(㎡)	공부상 용도	현황
3	충청남도 태안군 원북면 반계리	1012-11 위지상 제1동	일반철골구조 철근콘크리트구조 (평슬라브)지붕	단층	114.06	동.식물관련 시설	버섯재배사 (창고)

3) 대상 기계기구등 개요

공장 및 광업재단 지당법 제6조 목록 제2019 -28호

(후첨 "기계기구감정평가명세표 및 기계기구배치도" 참조)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 29일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2024년 11월 20일 부터 2024년 11월 29일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항 및 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2) 본건 토지상의 바닥포장, 옹벽, 보강토블럭등은 토지의 부합물로 보아 토지에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

3) 토지 기호1은 공부상 지목이 전이나 현황 전기타(버섯재배사(창고) 건부지)로 이용중인바 이를 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

4) 토지 기호2는 지목 및 현황이 도로로서 이를 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5)토지 기호1,2의 동측 일부면적은 소로2류 및 접도구역에 저촉되어 있는바 지적도면에 의거 개략적인 면적을 산출하여 이를 감안하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

6)건물 기호3의 2층에는 제시외건물(㉠, 단독주택)이 소재하는바 개략적인 면적을 산출하여 원가법(감가수정은 관찰감가를 행함)을 적용하여 감정평가하였으니 소유권 유무 및 일괄경매여부를 재확인 하시기 바랍니다.

7)본건 기계기구 2,3은 버섯재배사 운용을 위한 항온항습기등 으로서 1set(항온항습기, 송풍기, 기타 설비등)로 구성되어 있는바 이를 일괄하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

8)현장조시 본건 기계기구의 정상작동 및 가동여부는 확인치 못하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는바 기계기구등의 정상작동여부, 부품이상여부, 수리필요성, 수리비과다여부, 수량 및 용량, 동일성, 위치이동여부 등에 관하여는 필히 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고 하시기 바랍니다.

9)본건 기계기구등은 본 감정평가 기준시점과 경매(입찰또는낙찰) 시점간의 차이가 있음에 따라 기계기구등의 분실, 중요부품의 파손 등이 발생할수 있으니 입찰참여자는 필히 현장에 임하여 기계기구등을 재확인한후 입찰에 참여하시기 바랍니다.

10)본건 토지 및 건물의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 위성도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의해 확인하였는바 정확한 위치 및 인접토지와의 경계확인 등은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거 하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

나. 토지감정평가방법

(1) 토지 감정평가방법

①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 동 규칙 제12조에 의거 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법을 적용한 비준가격으로 그 합리성은 검토하여 감정평가하였음.

(원가법은 조성지, 매립지 등에 적합한 평가방법으로 본건 평가시 적용치 아니하였으며, 수익환원법은 토지의 장래 기대 순수익이나 현금흐름을 예측함이 적절치 아니하여 채택치 아니함.)

다. 건물감정평가방법

(1) 건물의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(2) 본건 건물평가시 적용평가 방법

① 본건 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 가한 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 정액법을 적용하였음.

② 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 기계기구등 감정평가방법

(1) 기계기구등의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항에서는 감정평가법인등은 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 기계기구등의 평가시 감정평가방법

①본건 기계기구등은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항 및 제26조에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 현상, 이용관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하였으며 감가수정은 정률법을 적용하되 관찰감가를 병행하였음.

② 기계기구등만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

마. 기타

본건 평가시에는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제19조에 따라 감정평가대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 선정 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등에서 가장 비교성이 있다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	반계리 1003	전	1,137	전	보전관리	세로(불)	사다리완경사	12,600

2) 시점수정 (지가변동률)

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
태안군 보전관리	2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.454	2024년 10월까지 누계	1.00507
	2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.056	2024년 10월분	
누계	2024.01.01 ~ 2024.11.29	0.507	$(1+0.00454) \times (1+0.00056 \times 29/31)$	

3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토지의 양부, 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

나) 개별요인 비교치

본건	표준지	비 교 내 역					비교치
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1	A	1.15	1.00	1.30	0.97	1.00	1.450
2	A	1.15	1.00	1.30	0.97	0.33	0.479

※기호1 토지는 비교표준지A 대비 접근조건(도로의 상태등) 우세하고 획지조건(이용상황등) 우세하나 행정적조건(일부면적 소로2류 및 접도구역저촉등) 열세함.

※기호2 토지는 지목 및 현황이 도로로서 기타조건 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

나) 산식

평가사례(또는 거래사례)기준 비교표준지가격/기준시점 당시 비교표준지가격

다) 인근 감정평가사례 또는 거래사례의 선정

① 감정평가사례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	경매	반계리 1019-*	보전관리	전	20.12.19	66,000	선정
b	경매	반계리 1022-*	보전관리 농림지역	대	22.09.23	68,000	-
c	경매	반계리 1021-*	보전관리	전	22.09.23	64,000	-

② 실거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	반계리 532-*	계획관리	전	24.01.02	59,405	-
C	매매	반계리 1071-1*	생산관리	전	21.12.10	89,552	-
D	매매	반계리 75*	생산관리	전	21.02.01	45,074	-

③ 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경등 비교성이 있다고 판단되는 평가사례a를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지A

구분	평가사례(a)기준 표준지가격	표준지가격 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	66,000	12,600	
시점수정	1.04193	1.00507	
지역요인	1.00	-	
개별요인	0.704	-	
산정가격 (원/㎡)	48,412	12,664	
격차율	3.823		

시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
태안군 보전관리	2020.12.19 ~ 2024.11.29	4.193	지가변동률	1.04193

충청남도 태안군 (20.12.19~24.11.29) (보전관리)

2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.216 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.494 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.752
2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.292 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.454 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056

$(1 + 0.00216 * 13/31) * (1 + 0.01494) * (1 + 0.01752) * (1 + 0.00292) * (1 + 0.00454) * (1 + 0.00056 * 29/31) \approx 1.04193$

지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

개별요인

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
0.88	1.00	0.80	1.00	1.00	0.704

※표준지A는 평가사례a 대비 접근조건(도로의 상태등) 열세하고 획지조건(이용상황등) 열세함.

마) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 고려하여 산정된 그 밖의 요인 보정률을 참작하고, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	산정요인치	결정요인치
A	3.823	3.82

6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	12,600	1.00507	1.00	1.450	3.82	70,145	70,000	-
2	12,600	1.00507	1.00	0.479	3.82	23,172	23,000	-

2. 거래사례비교법

1) 사례 선정

가) 최근거래사례

(한국부동산원 실거래가정보)

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	적용토지기호
B	매매	반계리 532-*	계획관리	전	24.01.02	59,405	선정
C	매매	반계리 1071-1*	생산관리	전	21.12.10	89,552	-
D	매매	반계리 75*	생산관리	전	21.02.01	45,074	-

나) 사례선정 및 이유

인근지역 보전관리지역내 유사이용상황 거래사례를 포착치 못하여 용도지역 다소 상이하나 보정이 가능하고 이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등에서 비교성이 있다고 판단되는 거래사례B를 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적당한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 선정 비교거래사례는 거래사례의 분포, 인근토지 가격수준, 거래시점 등을 종합고려시 정상적 거래사례로 판단되어 사정보정치는 1.00을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 거래일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
태안군 계획관리	2024.01.02 ~ 2024.11.29	0.513	지가변동률	1.00513

충청남도 태안군 (24.01.02~24.11.29) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.057 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.027 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.030
 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.028 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.024 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.031
 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.062 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.068 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.059
 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.066

$(1 + 0.00057 * 30/31) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00066 * 29/31) \approx 1.00513$

4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토지의 양부, 관개, 배수의 양부 등
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

본건	거래사례	비 교 내 역					비교치
		접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1	B	1.13	1.00	1.30	0.77	1.00	1.131
2	B	1.13	1.00	1.30	0.77	0.33	0.373

※기호1 토지는 거래사례B 대비 접근조건(도로의 상태등) 우세하고 획지조건(이용상황등) 우세하나 행정적조건(용도지역, 일부면적 소로2류 및 점도구역저축등) 열세함.

※기호2 토지는 지목 및 현황이 도로로서 기타조건 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	59,405	1.00	1.00513	1.00	1.131	67,532	68,000	-
2	59,405	1.00	1.00513	1.00	0.373	22,272	22,000	-

3. 시산가액의 조정 및 토지감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 시산가격

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	70,000	68,000	-
2	23,000	22,000	-

2) 시산가액 조정의견

본건 토지는 비교표준지공시지가를 기준으로 산정된 가액이 거래사례비교법을 적용하여 산정된 가액으로 그 합리성이 인정된다고 판단되는바 공시지가를 기준으로 평가한 감정평가액을 본건 토지감정평가시 최종 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가액결정

구분		공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	439	439	70,000	30,730,000	-
	기호2	172	172	23,000	3,956,000	-
토지감정평가액 합계		611	611	-	34,686,000	-

IV. 건물가격 산출근거

1. 건물가격 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산출하였음.

2. 대상건물개요

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	면적(㎡)	공부상 용도	현황
3	충청남도 태안군 원북면 반계리	1012-11 위지상 제1동	일반철골구조 철근콘크리트구조 (평슬라브)지붕	단층	114.06	동.식물관련 시설	버섯재배사 (창고)

3. 재조달원가

가. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산연구원 2023)

용도	구조	내용연수	급수	표준단가(원/㎡)
일반창고	철골조/철골지붕틀(총고4.5m)/ 샌드위치패널	35 (30~40)	3	661,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가 결정 (부대설비포함)

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용한 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층수	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
3	단층	일반철골구조 철근콘크리트구조 (평슬라브)지붕	버섯재배사 (창고)	820,000	2019.06.28

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건에서는 정액법을 기준하여 감가수정하였음.

기호	층수	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
3	단층	40	5	5	35	-

5. 건물단가결정

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
3	단층	820,000	35	40	717,500	718,000

6. 건물평가액결정

종별	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	3	114.06	718,000	81,895,080	-
건물감정평가액 합계		114.06	718,000	₩81,895,080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구등가격 산출근거

1. 기계기구등 가격산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항에 따라 원가법을 적용하되 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 감정평가하였으며 감가수정은 정률법을 적용하되 관찰감가를 병행하였음.

2. 기계기구등개요

후첨 "기계기구감정평가명세표" 참조.

3. 설치장소, 상태, 정상가동 여부

본건 기계기구는 건물 기호3의 서측 외부에 부착되어 소재하며(후첨 기계기구배치도 참조) 현장조사 시 본건 기계기구등의 정상작동 및 가동여부는 확인치 못하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는바 기계기구등의 정상작동여부, 부품이상여부, 수리필요성, 수리비과다여부, 위치이동여부 및 수량 및 용량, 동일성 등에 관하여는 필히 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

4. 감정평가액

후첨 "기계기구감정평가명세표" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

종별	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,2	611.0	-	34,686,000	-
건물	3	114.06	718,000	81,895,080	-
토지건물 감정평가액합계				₩116,581,080	-
기계기구(1set) 평가액 합계				14,765,400	후첨 "기계기구 명세표" 참조
기계기구 감정평가액합계				₩14,765,400	관찰감가
제시외 건물	㉠	69	1,024,000	70,656,000	단독주택
	소계	69	-	₩70,656,000	관찰감가
최종감정평가액결정				₩202,002,480	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격, 기계기구등가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 태안군 원북면 반계리	1012-11	전	보전관리지역	439	439	70,000	30,730,000	현황)전기타 일부면적 소로2류및 접도구역 저축
2	동소	1012-14	도로	보전관리지역	172	172	23,000	3,956,000	일부면적 소로2류및 접도구역 저축
소 계								₩34,686,000	
3	동소 [도로명주소] 충청남도 태안군 원북면 옥파로 315-3	1012-11 위지상 제1동	동. 식물 관련시설	일반철골구조 철근콘크리트 구조(평슬라브)지붕 단층	114.06	114.06	718,000	81,895,080	820,000 × (35/40)
소 계								₩81,895,080	
㉠	(제시외건물) 동소	기호3 부속 2층	단독주택	일반철골조 판넬지붕	(69)	69	1,024,000	70,656,000	관찰감가
소 계								₩70,656,000	
합 계								₩187,237,080.-	
				이	하	여	백		

기계기구 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	
2	향온향습기 jac-hi-050	덕산코트랜(주) 1903223-3 2019-04	1	일괄	14,765,400	23,400,000 × 0.631 (20/25, 잔가 율 10%) 현황) 1set
3	향온향습기 jac-hi-050	덕산코트랜(주) 1906032-1 2019-04	1식			
합 계					₩14,765,400.-	
	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 태안군 원북면 반계리 소재 "일호저수지" 북동측 인근에 위치하며 주위는 지방도 인근 농가마을, 농경지, 자연림등이 소재하는 지역으로서 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1:부정형의 완경사로서 전기타(버섯재배사(창고)) 건부지로 이용중임.
기호2:부정형의 완경사로서 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1:북측으로 세로의 포장도로(기호2)를 이용중임.
기호2:본건이 세로의 포장도로로서 동측으로 지방도와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

각 토지 공히 보전관리지역, 소로2류(폭8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가)), 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가)), 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가)), 도로구역, 접도구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

"토지건물감정평가명세표" 비교란 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 철근콘크리트구조(평슬라브)지붕 단층 건물로서,
내외벽:판넬마감등.
창호:샷시창호마감등임.

(2) 이용상태

버섯재배사(창고)로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생급배수설비등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

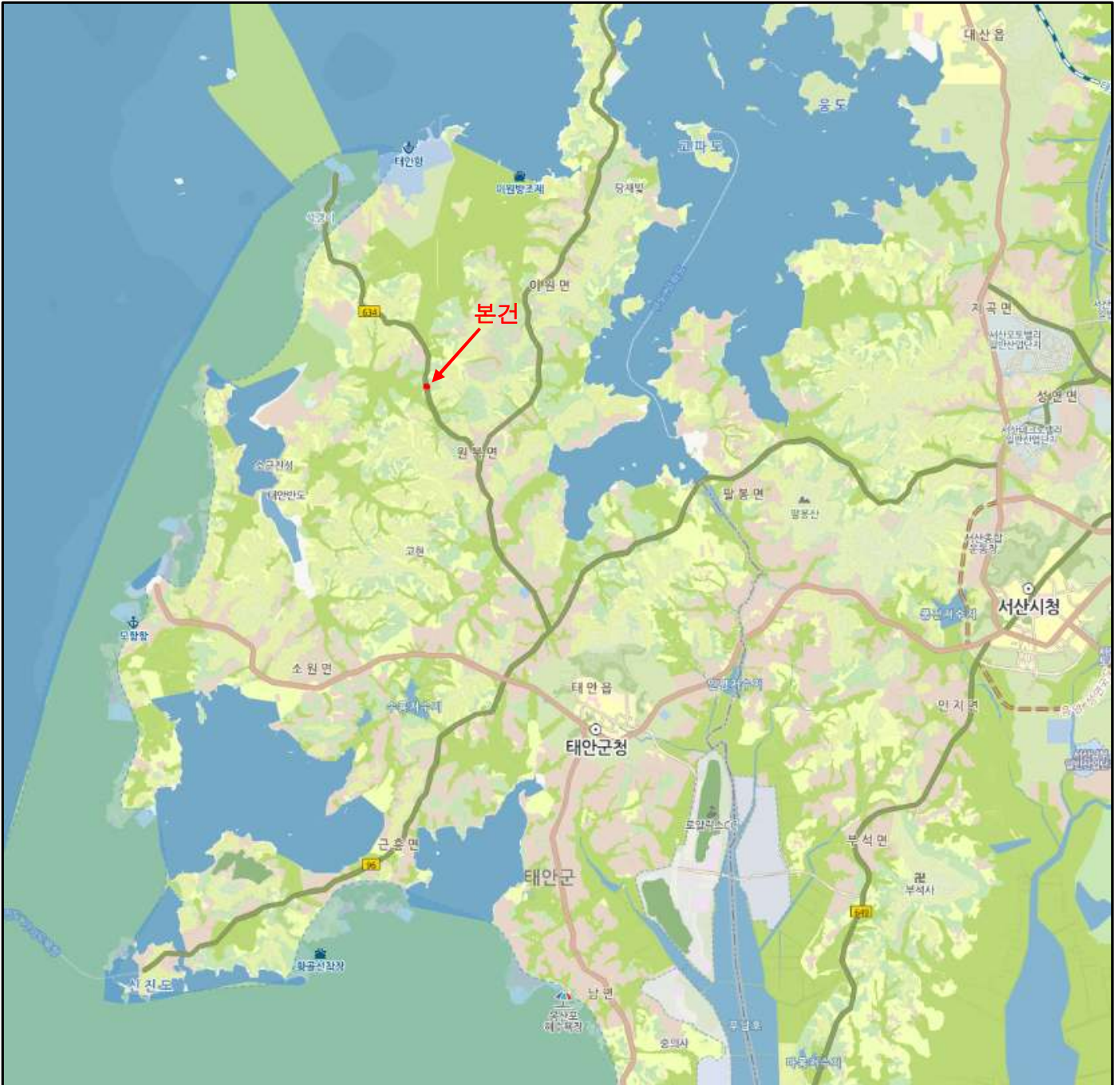
- 임대관계는 미상임.
- "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

광역 위치도



충청남도 태안군 원북면 반계리 1012-11외

S = None Scale

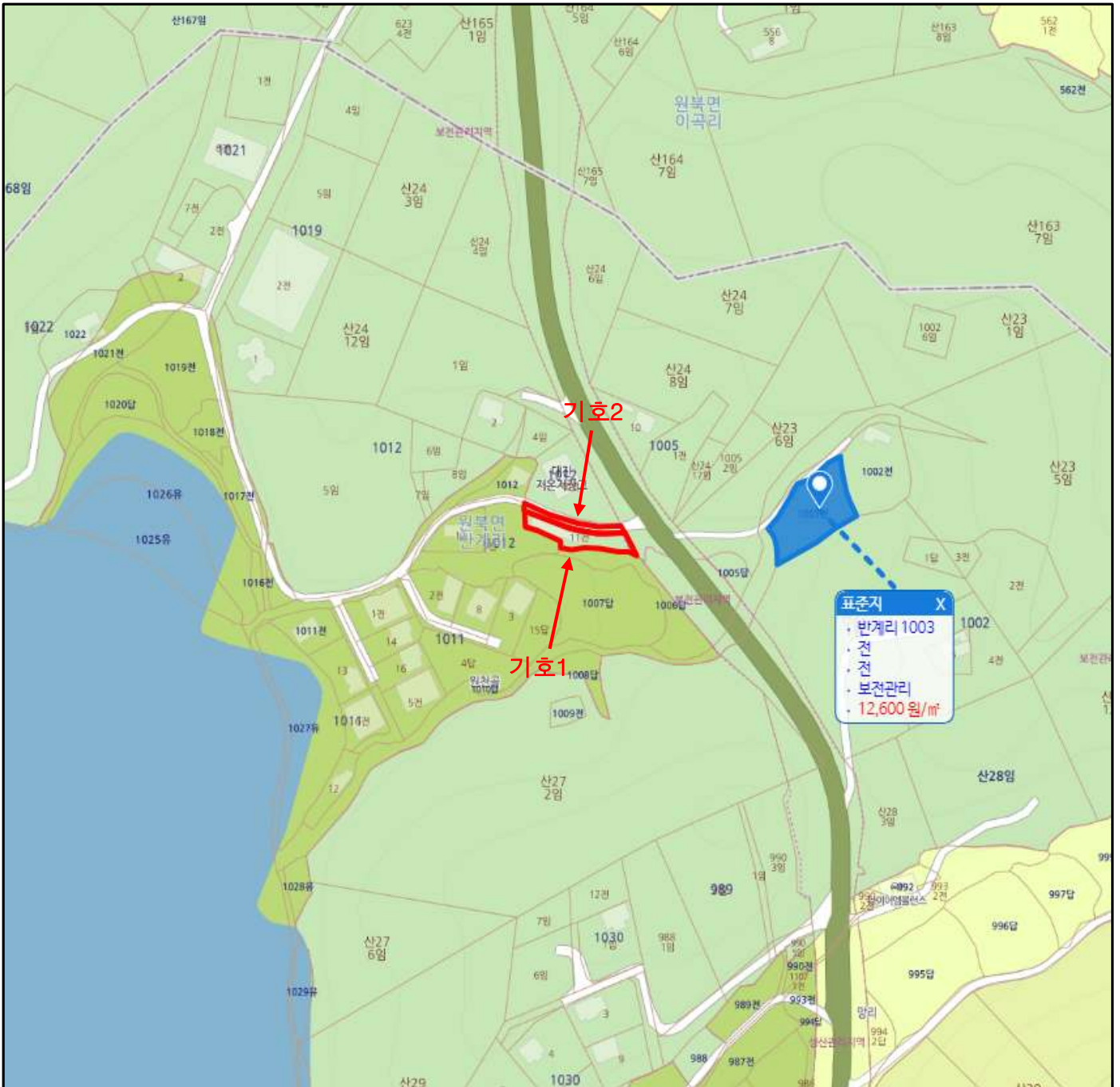


상세위치도



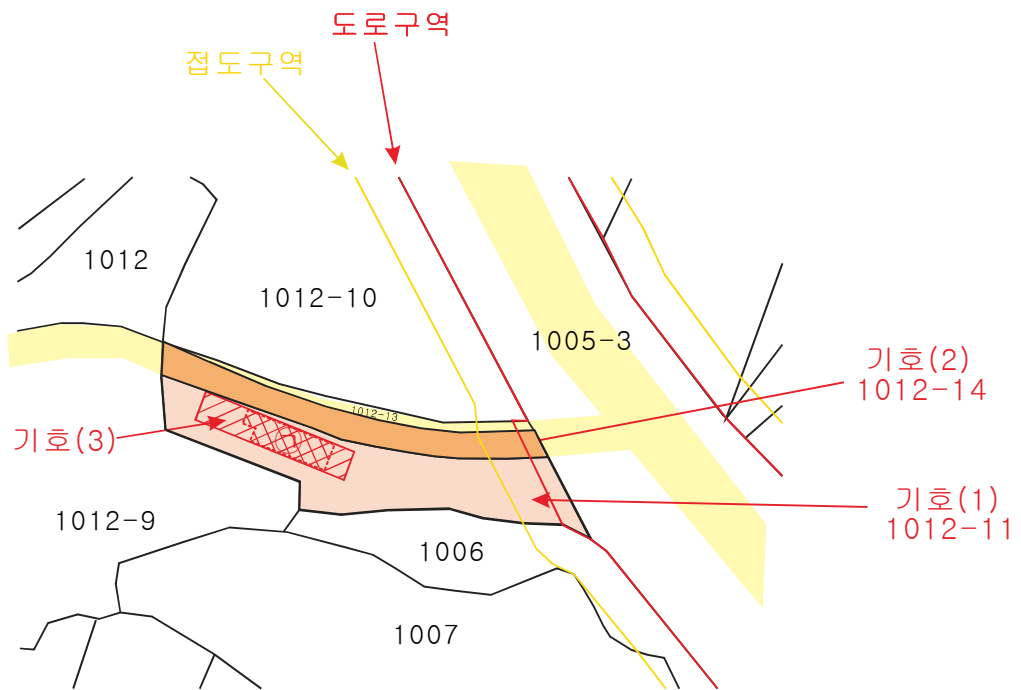
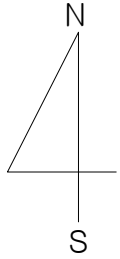
충청남도 태안군 원북면 반계리 1012-11외

S = None Scale



지적 및 건물개황도(1)

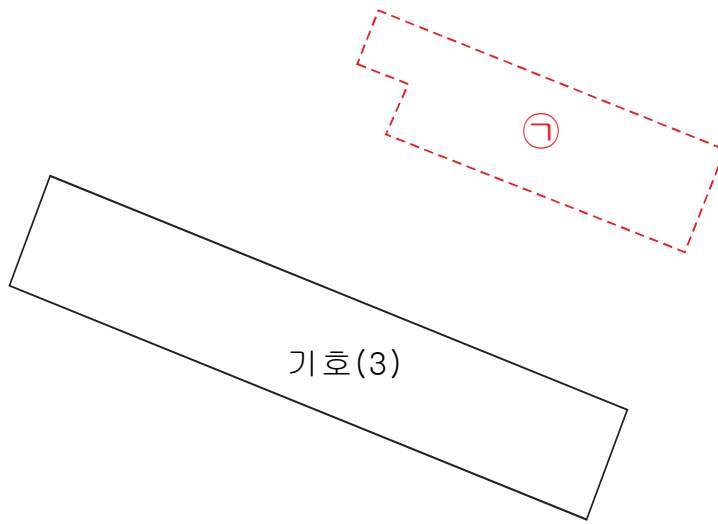
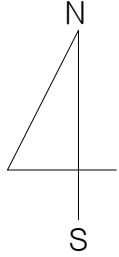
S : None Scale



범 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물1층	 : 평가제외건물(등기)
	 : 도로선	 : 평가건물2층	 : 평가제외건물(미등기)
	 : 계획도로선	 : 평가건물3층이상	

지적 및 건물개황도(2)

S : None Scale



<건물면적산출근거>

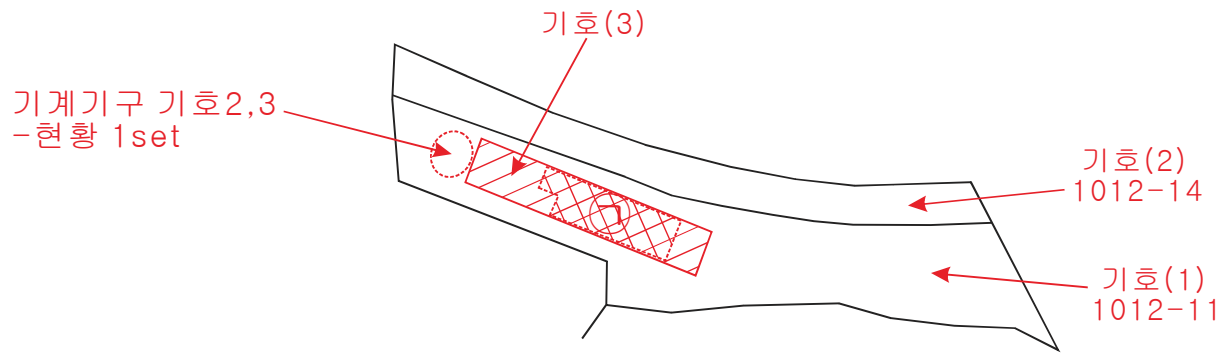
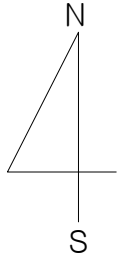
기호(3): 일반철골구조 철근콘크리트구조(평슬라브)지붕 단층
공부상면적 [1층 : 114.06㎡]

<제시외건물>

㉠일반철골조 판넬지붕 2층(단독주택) 약69㎡

기계기구배치도

S : None Scale



사 진 용 지



본건 전경 (기호2 동측에서 촬영)



본건 전경 (기호2 서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경 (기호1 동측에서 촬영)

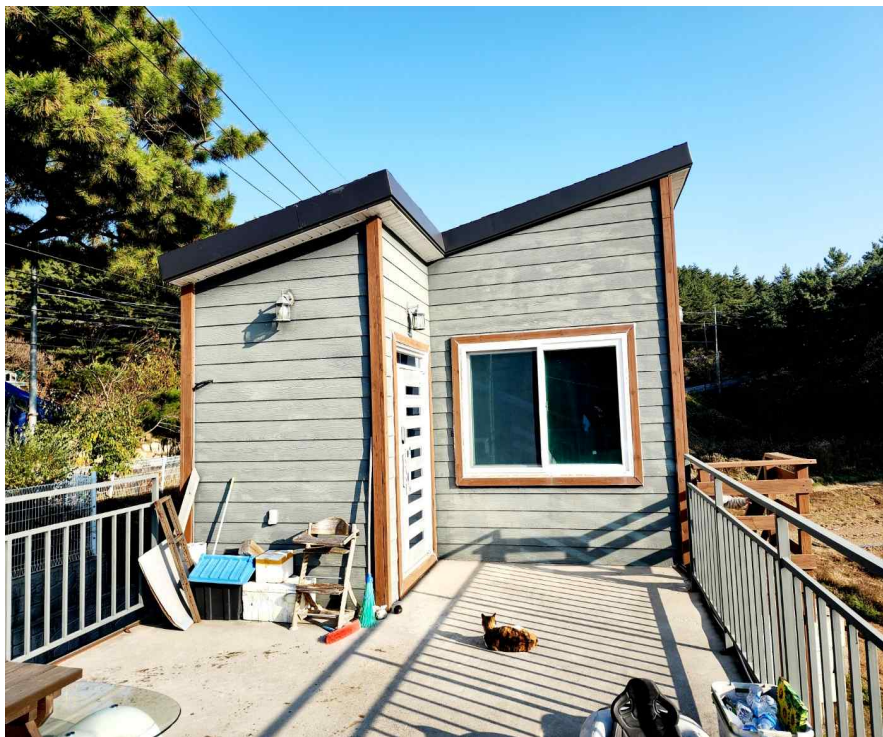


본건 전경 (기호1 남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 건물 기호3 전경 (동측에서 촬영)



제시외건물 ㉠ 전경-2층에서 촬영

사 진 용 지



기계기구 기호 2,3 전경-현황 1set