

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

대전지방법원 서산지원
사법보좌관 최정진

건명:

상명종합개발 주식회사 소유물건(2024타경58164)

평가서번호:

중앙 182024-1112-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
충청남도 천안시 동남구 청수5로 3
505호(청당동 506, 랜드마크원)
충남지사 : T) 041-903-9190 F) 041-903-9195
e-mail : jungang18@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

(건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박영무

박

英

무



(주)중앙감정평가법인 충남지사장

이 은 한



감정평가액	육천오백삼십구만일천팔백원정 (₩65,391,800.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	상명종합개발 주식회사 (2024타경58164)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.25	2024.11.25	2024.11.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
	건물	117.4	건물	117.4	557,000	65,391,800
			이	하 여	백	
	합계					₩65,391,800

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사 이은한

이

은

한



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 원북면 신두리 소재 '신두3리 다목적회관' 남서측 인근에 위치하는 건물로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건은 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가로서, 건물만을 정상평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상 물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 평가하였음.
- 나. 본건 기호(1)은 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물로서 촉탁에 의하여 소유권보전등기가 되어 있는 바, 본건 건물의 면적, 구조, 규모 등은 등기사항전부증명서 및 건축물 신축신고시 제출한 도면에 의거하였으며 관찰감가법을 적용하였음.
- 다. 본건 건물 기호(1)은 토지와는 별개로 강제경매개시 결정된 건물로서 귀 지원의 요청에 따라 건물만을 평가하였으니, 경매진행시 법정지상권 성립 여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 건물의 개요

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(m ²)	사용승인일	비고
1	신두리 1167-45	경량철골구조 판넬지붕	단층	제2종근린생활시설 사무소	117.4	-	사용승인 받지 않음.
합계	-	-	-	-	117.4	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 발행 건축물제조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트 싱글/5.5m	4	588,000	35 (30 ~ 40)

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
1	단층	117.4	제2종근린생활시설 사무소	경량철골구조 판넬지붕	650,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 제조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 제조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 제조달원가(원/㎡)	비고
1	단층	650,000	-	650,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	단층	미사용승인	650,000	35	-	5	30/35	557,143	557,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능연수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액의 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
1	단층	557,000	117.4	65,391,800	-
합계		-	117.4	65,391,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	평가금액(원)	비 고
1	단층	557,000	117.4	65,391,800	-
합계		-	117.4	65,391,800	-

2. 결정의견

본건은 건물에 대한 평가로서 원가법에 의한 건물가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 원가법에 의한 평가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

(건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	충청남도 태안군 원북면 신두리	1167-45 위 지상	제2종 근린생활 시설 사무소	경량철골구조 단층	117.4	117.4	557,000	65,391,800	관찰감가
	합 계							₩65,391,800 - 이 하 여 백 -	

건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서
외,내벽 : 판넬 마감 등
바닥 : 세멘트 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 등임.

2. 이용상태

단층: 사무소2, W·C2 등임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 일부 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

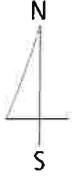
5. 공부와의 차이

등기부상 지붕소재에 대한 기재가 없으나 현황 샌드위치판넬지붕임.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

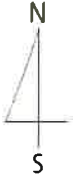
광역 위치도



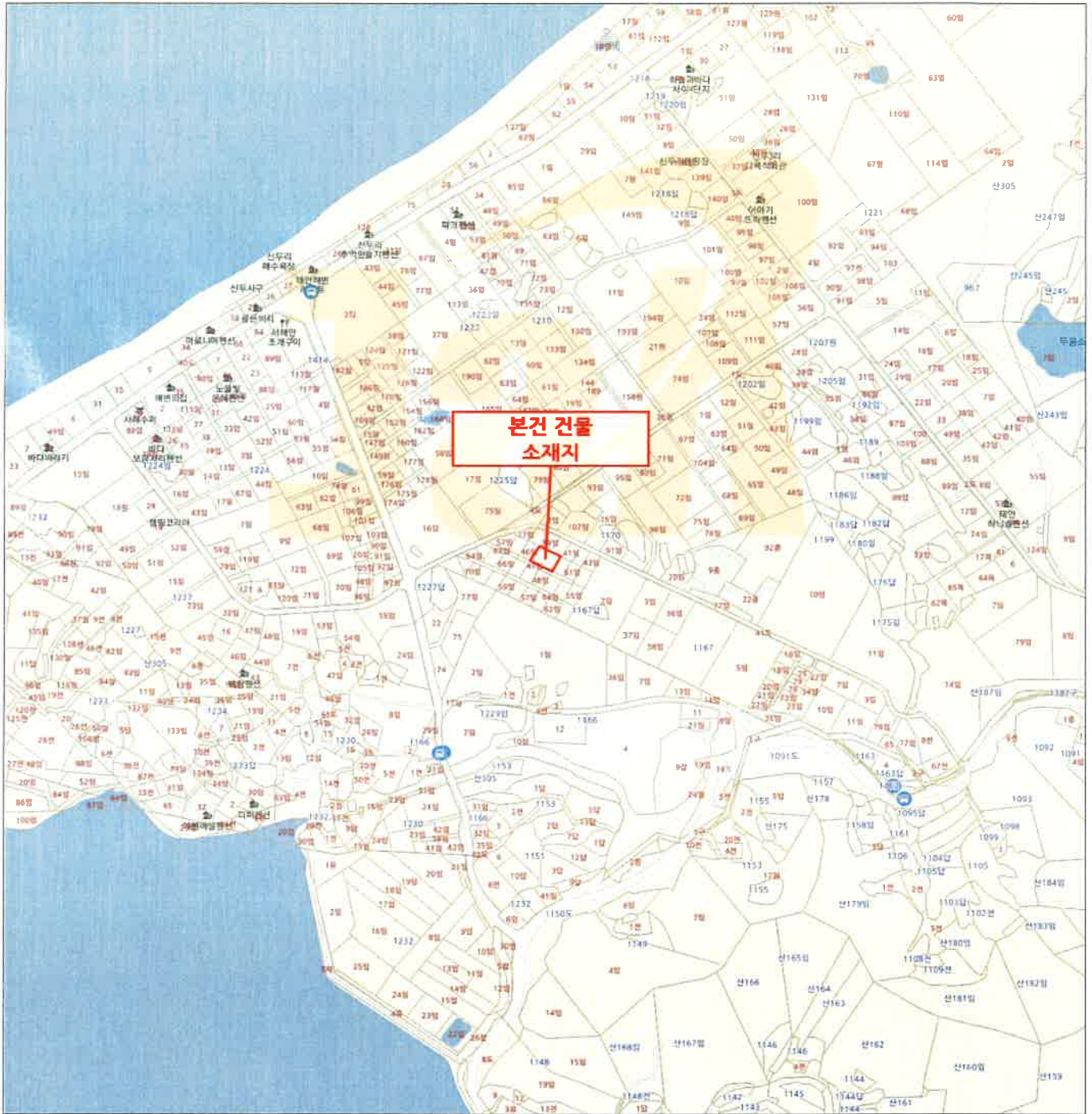
소재지	충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45
-----	--------------------------



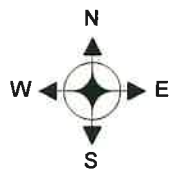
상세위치도



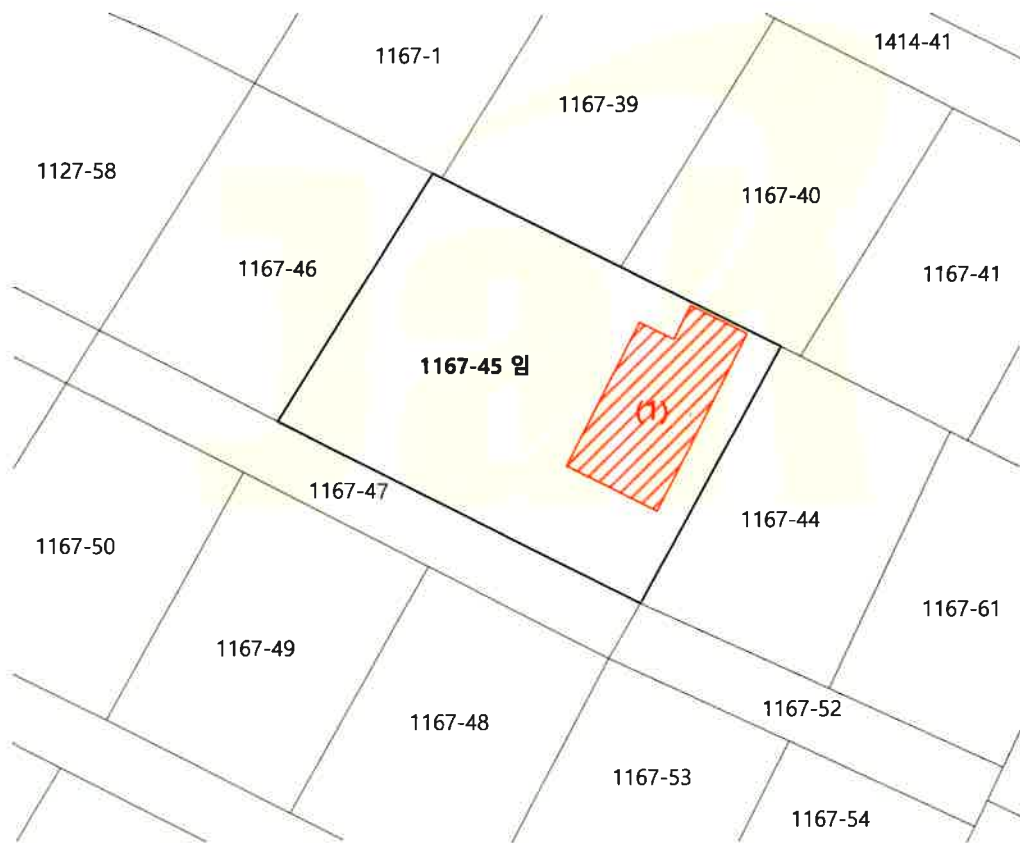
소재지	충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45
-----	--------------------------












지적 및 건물개황도

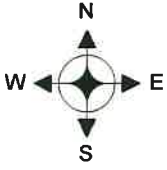


S : 1 / 600

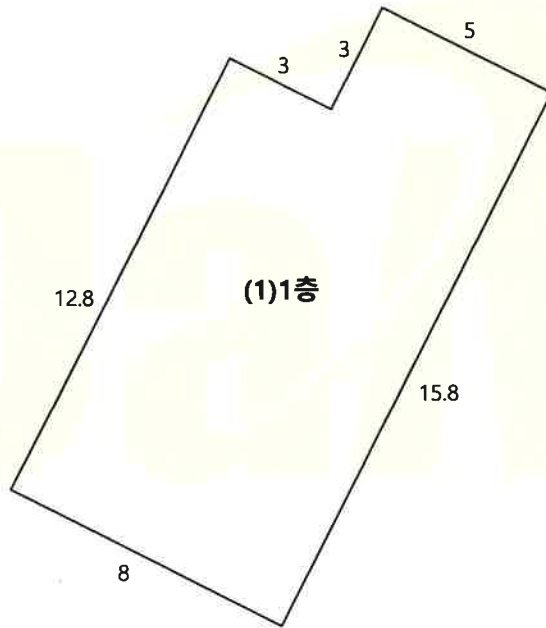


범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층 이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 도시 계획 선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도



S : 1 / 200

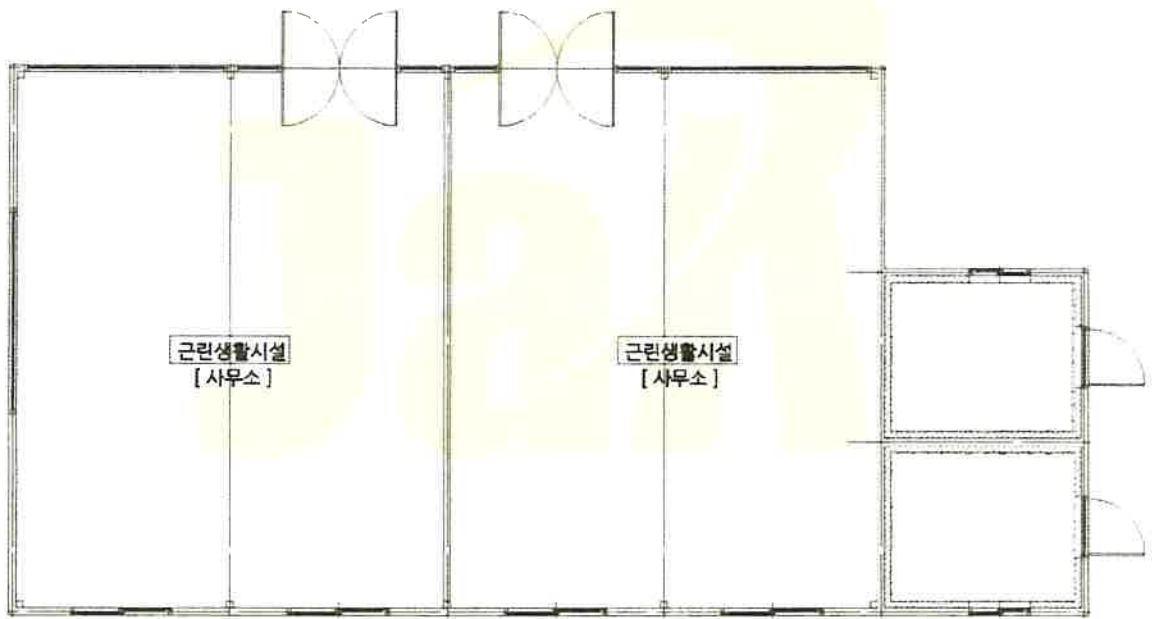


= 면적 산출 근거 =

(1)경량철골조 판넬지붕
1층: 117.4㎡[공부상면적]

건물이용상황

S : None.



(1)1층

사진용지



본건 전경



본건 내부



본건 내부 화장실1



본건 내부 화장실2



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1651-2024-003186



[건물] 충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45	경량철골구조 단층 제2종근린생활시설 사무소 117.4㎡	2024년11월6일 등기
2				건축법상 사용승인 받지 않은 건물임

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 상명종합개발주식회사 214911-0050692 전북특별자치도 익산시 선화로 110, 3층, 전면(모현동1가, 남옥빌딩) 강제경매등기의 촉탁으로 인하여 2024년11월6일 등기
2	강제경매개시결정	2024년11월6일 제16652호	2024년11월4일 대전지방법원서 산지원의 강제경매개시결 정(2024타경581 64)	채권자 주식회사랜드프라퍼티 134511-0566579 경기도 용인시 수지구 상현로 27, 4917동 1202호(상현동, 광고쌍용포레듀엔)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



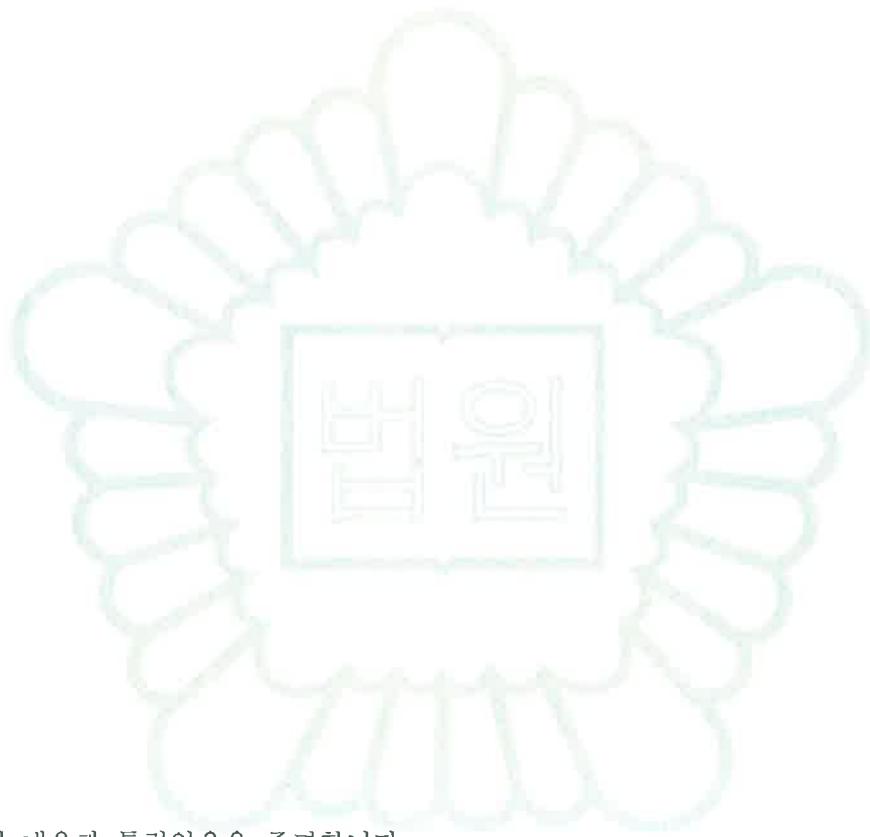
발행번호 16520216501204111010240131ZER00314190TA18648031112

발급확인번호 AANN-EWKC-1869

발행일 2024/11/13

[건물] 충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

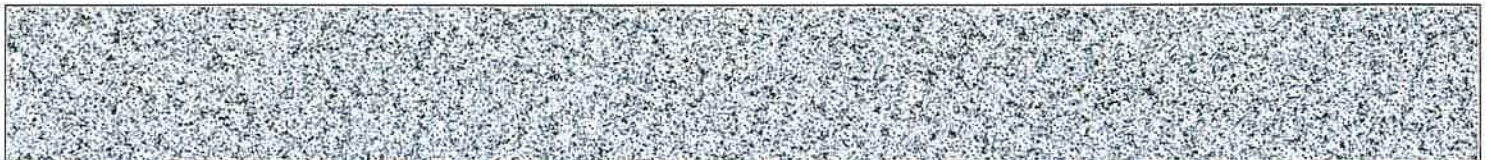
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 16520216501204111010240131ZER00314190TA28648031112

발급확인번호 AANN-EWKC-1869

발행일 2024/11/13

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1651-2024-003186

[건물] 충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
상명종합개발주식회사 (소유자)	214911-0050692	단독소유	전북특별자치도 익산시 선화로 110, 3층, 전면(모현동1가, 남옥빌딩)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2024년11월6일 제16652호	채권자 주식회사랜드프라퍼티	상명종합개발주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
 참 조 경매3계
 제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.12일자 귀 제 『 2024타경58164 』로 의뢰하신 『 상명종합개발 주식회사 소유물건(2024타경58164) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부
 2) 청구서 1부 끝.



총 남 지 사 장



담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 박영무
 시행 중앙 182024-1112-002 (2024.11.27)
 우31198 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3, 505호(청당동 506, 랜드마크원)
 TEL. 041-903-9190 FAX. 041-903-9195 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 041-903-9190, FAX: 041-903-9195)

문서번호 : 중앙 182024-1112-002

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.12 자 귀 제 『

2024타경58164

』호로

의뢰하신 『

충청남도 태안군 원북면 신두리 1167-45

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	290,000	$(65,391,800 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$
실비		
여비교통비	155,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	170,200	
공 급 가 액	460,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	46,000	
합 계	506,000	
기납부 착수금	—	
정산청구액	506,000	

붙 임 : 감정평가서 1부

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 787-85-02397 』

천안농협 355-0080-3546-33 (주)중앙감정평가법인 충남지사

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1112002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

충 남 지 사 장

