

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성
건명	백승진 소유물(2024타경11544)
감정평가서번호	DM242-112501

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.



감정평가법인
대일감정원 중부지사

28571 충청북도 청주시 흥덕구 1순환로 598 2층(봉명동, 기업은행)
TEL : 043-277-1188 | FAX : 043-277-1190 | www.idab.co.kr

(건물) 감정평가표

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

감정평가사 이홍규 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 중부지사 지사장 이홍규 (인)

감정평가액	이억일백일십사만삼천팔백팔십원정 (\201, 143, 880. -)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 권순성		감정평가 목적	경매		
제출처	청주지방법원 영동지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백승진 (2024타경11544)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 12	2024. 11. 26 ~ 2024. 12. 12	2024. 12. 12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	건물	120.01	건물	120.01	1,428,000	171,374,280
	제시외 건물	(115.10)	건물	115.10	-	29,769,600
		이	하	여	백	
합계					\201,143,880	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재용					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본 평가는 충청북도 옥천군 청성면 장연리 소재 "장연리마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.12.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.26.~2024.12.12.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건의 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조 등 관련된 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

1. 본건은 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가로서 귀 법원의 요청에 의거 토지와와의 상관관계를 고려치 아니하고 건물만을 평가하되, 지상권이 성립되는 경우 지상권 가액을 포함한 건물 가액을 건물감정평가 명세표에 별도 표기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

2. 후면 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 건물의 종물 및 부합물인 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하여 개략적인 면적을 산출하여 평가하였으니, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 제시외 ㉔ 건물은 인접토지 장연리 335-9 구거 부지와 걸쳐 소재하는 것으로 목측 조사되나, 본건 토지는 인접지와 경계가 불분명한바 정확한 경계 및 위치확인은 별도의 측량을 요하오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

건물감정평가명세표

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(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 옥천군 청성면 장연리 [도로명주소] 충청북도 옥천군 청성면 장연길 186 소 계 [제시외건물]	335-1 위 지상 주1동	주택	철근콘크리트조 기와지붕 단층	120.01	120.01	1,428,000	171,374,280	1,700,000 × 42/50 "지상권 가액 을 포함한 건물가액"
㉠	충청북도 옥천군 청성면 장연리	335-1 위 지상	보일러실	철골조 판넬 지붕 단층	(15.8)	15.8	-	5,688,000	
㉡	"	"	차고	철골조 판넬 지붕 단층	(57)	57	-	15,960,000	
㉢	"	"	차양	경량철골조 폴리카보네이트 지붕 단층	(42.3)	42.3	-	8,121,600	
	소 계							₩29,769,600	
	합 계							₩201,143,880.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

1.1. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조	이용상황	층수	면적(m ²)	사용승인일
1	장연리 335-1	철근콘크리트조 기와지붕	단독주택	1층	120.01	2016.09.26.

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

2. 건물가액 산출근거

2.1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2.2. 재조달원가의 산정

2.2.1. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용 연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스 팔트싱글	3	1,815,000	50(45~55)

2.2.2. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2023]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용 연수
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조 박공지붕 시멘 트기와	3	1,718,000	50(45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.2.3. 표준단가

일련번호	해당층	이용상황	구 조	표준단가 (원/㎡)
1	1층	단독주택	철근콘크리트조	1,700,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

2.2.4. 보정단가

일련번호	설비명 및 내역	보정단가 (원/㎡)
1	기본적인 전기설비	본 건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
	기본적인 위생 및 급배수설비 등	
	유류보일러에 의한 바닥난방설비	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

2.2.5. 재조달원가

일련번호	해당층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	1,700,000	-	1,700,000

2.3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구 조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
1	1층	단독주택	철근콘크리트조	50	8	-	42/50

2.4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	1층	120.01	1,700,000	42/50	1,428,000	171,374,280

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.5. 원가법에 의한 시산가액

구분	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
건물	120.01	171,374,280	원가법
제시외 건물	115.10	29,769,600	원가법
합계		201,143,880	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 대상 부동산(건물)과 비교가능성이 높은 거래사례의 포착이 곤란하여 부득이 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정은 생략함.

4. 수익환원법에 의한 시산가액

본건 대상 부동산(건물)의 수익자료 및 비교가능성이 높은 수익사례에 대한 조사가 곤란하여 부득이 수익환원법에 의한 시산가액 산정은 생략함.

5. 감정평가액의 결정

5.1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액 (원)	비고
원가법	201,143,880	
거래사례비교법	-	
수익환원법	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5.2. 시산가액의 합리성 검토

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

본건 대상 부동산(건물)의 수익자료 및 비교가능성이 높은 수익사례에 대한 조사가 곤란하여 부득이 수익환원법에 의한 시산가액 산정은 생략함.

5.3. 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>201,143,880</u>
----------	--------------------

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트조 기와지붕 단층 건물로서,
외벽 : 벽돌붙임 마감
내벽 : 적벽돌 및 타일 등
바닥 : 강화마루 및 타일 등
천장 : 목재
창호 : 하이새시이중창호

2. 이용상태

일련번호(1) : 단독주택(방3, 거실, 주방, 화장실2 등)으로 이용중임.

3. 설비내역

일련번호(1) : 기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 유류보일러에의한 바닥난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 본건 건물의 종물 및 부합물인 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재함.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계

- 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 협조가 곤란하여 임대관계는 조사치 못하였으니, 자세한 임대관계는 재확인 바람.

나. 기타사항

- 해당사항 없음.

위 치 도

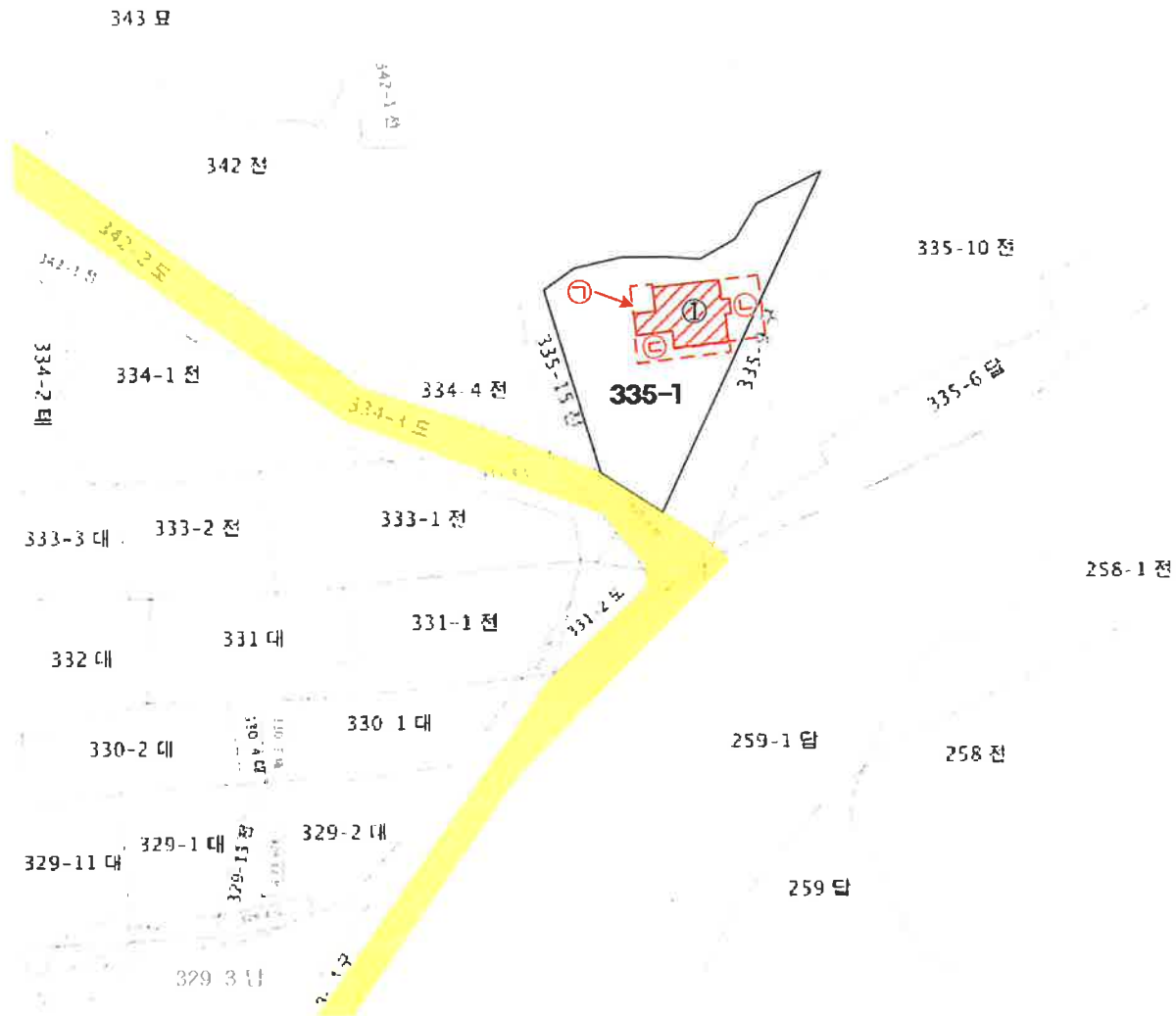
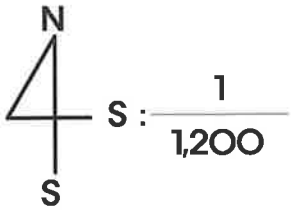


소재지



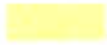




충청북도 옥천군 청성면 장연리 335-1번지
위 지상 주동



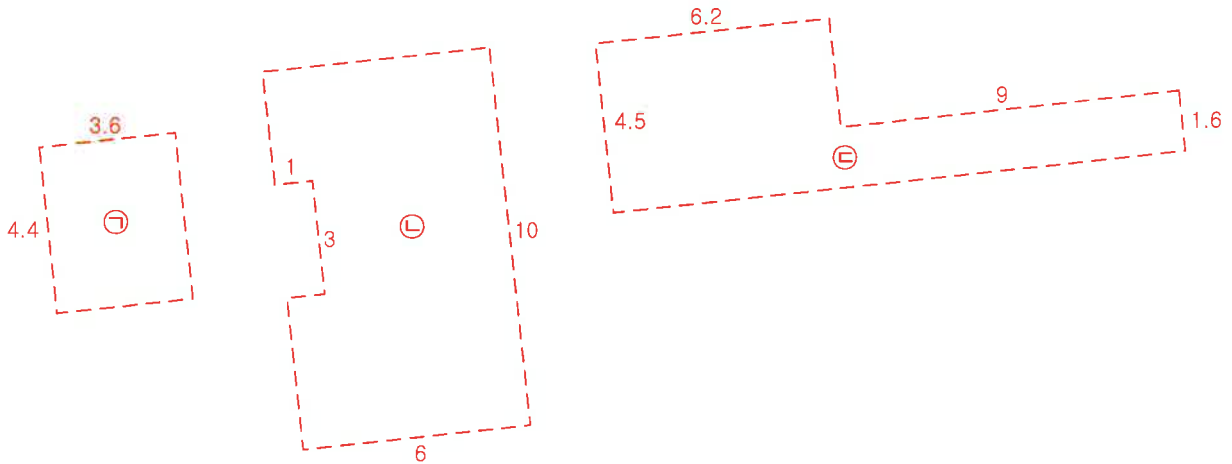
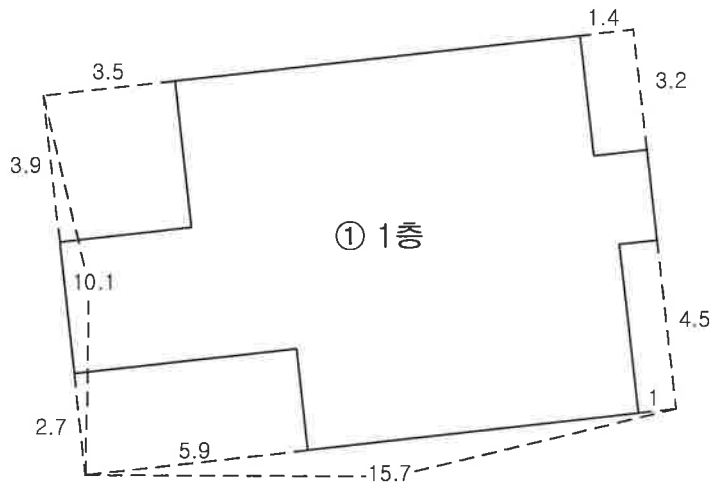
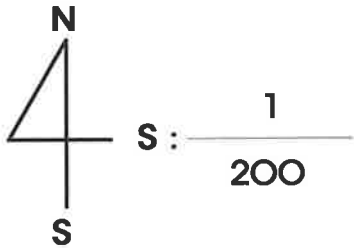
지 적 및 건물 개 황 도



법 레

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제외건물

건물개황도



면적산출근거

㉠ 1층 : $(15.7 \times 10.1) - (3.5 \times 3.9) - (1.4 \times 3.2) - (5.9 \times 2.7) - (1 \times 4.5) \approx 120 \text{ m}^2$

제시외 건물

㉡ 철골조 판넬 지붕 단층: $3.6 \times 4.4 \approx 15.8 \text{ m}^2$

㉢ 철골조 판넬 지붕 단층: $(6 \times 10) - (1 \times 3) \approx 57 \text{ m}^2$

㉣ 경량철골조 플라카보네이트 지붕 단층: $(6.2 \times 4.5) + (9 \times 1.6) \approx 42.3 \text{ m}^2$

사진용지



일련번호(1) 건물 전경



제시외 ㉠



제시외 ㉡



제시외 ㉢