

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 김재홍 소유물건
(2022타경1481)

평가서번호 : 가온 2208-02-4115

의뢰인 : 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 최원학



주|가온감정평가법인

경 기 남 부 지 사

TEL.(031)238-8920 FAX.(031)238-8927


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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

부동산 감정평가표

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

감 정 평 가 사
심 재 영



심 재 영 
(인)

|주|가온감정평가법인 경기남부지사 지사장 김 영 석 (서명 또는 인) 

감정평가액	일십팔억칠천삼십만이천삼백팔십원정 (₩1,870,302,380.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 최원학	감정평가 목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매2계	
소유자또는 대상업체명	김재홍	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2022.08.18	2022.08.18	2022.08.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	200.1	토지	200.1	6,820,000	1,364,682,000	
건물	373.46	건물	373.46	-	460,816,380	
제시외건물	(115.34)	제시외건물	115.34	-	44,804,000	
	이	하	여	백		
합계					₩1,870,302,380.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사		
	 (인) 		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 비산동 소재 '비산중학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 안양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건 개요

1) 토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가('22, 원/㎡)
1	경기도 안양시 동안구 비산동	1014-6	200.1	대	주거용 건부지	3종일주	소로한면	세장형 평지	2,706,000

2) 건물

기호	소재지	지번	구조	주용도	층수	면적(㎡)	사용승인일
가	경기도 안양시 동안구 비산동	1014-6	철근콘크리트구조 평스라브지붕	2종근린생활시설 및 다가구주택	1층~4층 (옥탑1층 포함)	373.46	2015.01.16

3. 실지조사 및 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 2022년 08월 18일이며, 같은 날 동 규칙 제10조에 따른 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하되, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나, 대상물건의 특수성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 이유

본건 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가조건

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도로 제시한 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

3) 토지 감정평가

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에서 주된 감정평가방법으로 정하는 공시지가기준법에 따른 시산가액과, 동 규칙 제12조에 의거 원가법, 거래사례비교법, 수익환원법 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4) 건물 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 용도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 기초로 한 재조달원가에, 감가수정을 하여 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며, 인위적인 비용이 투하되어 생산되는 해당 물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어, 다른 감정평가방법의 적용은 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본 건물 중 1층 공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황 '주택'임.
- 기준시점 현재 제시외 건물(종물 및 부합물 관계 포함) 기호㉠~㉢이 소재하며, 실측면적을 기준하여 면적사정 및 감정평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 제시외 건물(종물 및 부합물 관계 포함) 중 기호㉣은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재 되어있음.
- 본건은 현장 조사시 3층 및 4층은 관계인의 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능하여 외부관찰 및 인근탐문조사내용 등으로 감정평가하되, 일반건축물대장등본상 건축물현황도 등에 따라 내부도시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

(1) 선정 기준

비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

(2) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2022.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	비산동 341	대	14,166 (일단지)	아파트	3종일주 자연녹지	광대소각	부정형 평지	4,125,000

2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률로 공시기준일부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
안양시 동안구 주거지역	2022.01.01 ~ 2022.07.31	3.217	7월까지 누계	1.03445
	2022.07.01 ~ 2022.07.31	0.380	7월 지가변동률	
누계	2022.01.01 ~ 2022.08.18	3.445	$(1+0.03217) \times (1+0.00380 \times 18/31)$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 토지로서, 제반 지역적 특성을 공유하며, 지역적 가격형성요인이 유사하므로 상호 대등함.

비교치	1.00
-----	------

4) 개별요인 비교

(1) 비교항목

구분	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정조건	행정상의 규제 정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1	A	0.90	1.00	0.80	1.20	1.00	1.00	0.864
비교의견	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 열세, 환경조건(인근환경 등)은 열세이나 획지조건(면적 등)은 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

그 밖의 요인의 보정은 감정평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인외의 지가변동에 영향을 미치는 요인을 보정하는 것으로 공시지가와 거래가능가격수준의 격차를 해소하고 인근지역내 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와의 차이 등을 종합적으로 참작하기 위해 필요하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례, 국토교통부 유권해석 등에 근거함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

사례기준 비교표준지가액	$\frac{(\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$	= 보정치
시점수정한 비교표준지가액		

(3) 인근지역내 유사부동산 감정평가사례

기호	감정평가 목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비 고
①	경매	비산동 〇〇〇	3종일주	대	22.03.14	8,810,000	-
②	민사소송	비산동 〇〇〇	3종일주	대	22.07.07	10,080,000	-
③	일반거래	비산동 〇〇〇	1종일주	대	22.01.04	6,110,000	-
④	담보	비산동 〇〇〇	1종일주	대	21.01.22	5,790,000	-

(4) 인근지역내 유사부동산 가격수준

지리적 위치	용도지역	지목	도로상황	토지가격수준
본건인근	3종일주	대	소로	㎡당 6,500,000 ~ 7,500,000원 내외 호가수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지와 가치형성요인이 비슷하다고 판단되는 [사례①] 를 적용함.

사례기준 비교표준지 가액	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인							(A) (원/㎡)
					가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	8,810,000	1.00	1.02319	1.000	1.10	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.880	7,932,587
시점수정한 비교표준지 가액	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							(B) (원/㎡)	
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계		
	4,125,000	1.03445	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,267,106

※ 2022.03.17 ~ 2022.08.18 경기도 안양시 동안구 주거지역 지가변동률 : 2.319% 상승

※ 비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)은 우세하나 획지조건(면적 등)은 열세임.

사례기준 비교표준지가액	시점수정한 비교표준지가액	격차율 (A/B)
7,932,587	4,267,106	1.859

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

현지 조사된 지가수준 및 인근의 감정평가사례, 상기 보정치 산정결과 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

보정치	1.85
-----	------

6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,125,000	1.03445	1.00	0.864	1.85	6,820,543	6,820,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

(1) 선정 기준

토지만의 거래사례이거나 토지거래가능가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역내 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 유사하고 가치형성요인비교가 가능한 거래사례가 선정 기준임.

(2) 인근의 거래사례 내역

(자료출처 : 등기사항전부증명서 외)

기호	거래유형	소재지	거래총액(원)	거래시점	토지배분단가 (원/㎡)	일괄거래단가 (원/㎡)
㉔	토지건물	비산동 ○○○	1,040,500,000	20.06.16	5,060,000	5,560,000

토지내역 : 3종일주, 대, 187㎡ / 세로(가), 부정형 평지

건물내역 : 벽돌구조, 주택, 235.26㎡, 사용승인일 1990.01.17

토지단가 배분산식 : (토지건물일괄거래가액 - 원가법적용 건물가액) ÷ 토지면적

(1,040,500,000 - 1,000,000 × 20 ÷ 50 × 235.26) ÷ 187.0 ≙ 5,060,000

기호	거래유형	소재지	거래총액(원)	거래시점	토지배분단가 (원/㎡)	일괄거래단가 (원/㎡)
㉕	토지건물	비산동 ○○○	1,030,000,000	22.06.02	10,160,000	10,400,000

토지내역 : 1종일주, 대, 99㎡, 광대한면, 정방형 평지

건물내역 : 벽돌구조, 주택, 109.59㎡, 사용승인일 1982.07.13

토지단가 배분산식 : (토지건물일괄거래가액 - 원가법적용 건물가액) ÷ 토지면적

(1,030,000,000 - 1,000,000 × 11 ÷ 50 × 109.59) ÷ 99.0 ≙ 10,160,000

※ 기준시점 현재 "제3종일반주거지역"으로 용도지역 변경됨.

(3) 선정

본건과 위치 및 물적유사성이 인정되는 [거래사례㉔] 를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

매도·매수자간 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 보정없음.

보정치	1.00
-----	------

3) 시점수정

구분	대상지역	기간	변동률(%)	시점수정치	비고
㉠	안양시 동안구/ 주거지역	20.06.16 ~ 22.08.18	12.281	1.12281	거래시점 ~ 기준시점 지가변동을 적용

4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 토지로서, 제반 지역적 특성을 공유하며, 지역적 가격형성요인이 유사하므로 상호 대등함.

비교치	1.00
-----	------

5) 개별요인 비교

(1) 비교항목

구분	비교항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정조건	행정상의 규제 정도(용도지역, 지구, 구역), 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건기호	거래사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치
1	㉠	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210
비교의견	본건은 거래사례 대비하여 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등)이 우세함.							

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,060,000	1.00	1.12281	1.00	1.210	6,874,517	6,870,000

3. 시산가액의 합리성 검토 및 시산가액 조정

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	6,820,000	6,870,000

공시지가기준법 및 거래사례비교법에 따른 시산가액은 상기와 같이 각각 산출되었는바, 관련 규정에서 토지 감정평가의 주방식으로 정하는 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 해당 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가의 결정

1) 건물신축 표준단가 수준

(자료출처 : 2021년 기준 한국부동산연구원발간 건축물 재조달원가 자료집)

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)
다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,391,000
다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,220,000
조립식주택	조립식구조/철골지붕틀/징크패널	3	768,000

2) 재조달원가의 결정

본건의 구조, 사용자재, 시공상태, 용도, 부대설비, 현상 및 관리상태 등 제반 사항 및 감정평가목적에 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	적용표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	1,250,000	200,000	1,450,000	주택
	옥탑1층	750,000	-	750,000	옥탑(계단실)

2. 감가수정 및 건물단가 결정

본건의 감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 경제적 내용년수를 표준으로 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	기준시점	사용승인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1~4층	1,450,000	43	50	2022.08	2015.01	1,247,000	1,247,000
	옥탑1층	750,000	43	50	2022.08	2015.01	645,000	645,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

본 감정평가 대상은 부동산으로서, 개별 물건별로 관련규정에서 정하는 주된 방법에 따른 감정평가액이 합리적으로 시장가치를 반영하며, 감정평가목적에 부합하는 것으로 판단되므로, 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

종별	기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	200.1	6,820,000	1,364,682,000	-
건물	가	365.34	1,247,000	455,578,980	1층~4층
		8.12	645,000	5,237,400	옥탑1층
제시외 건물	㉠	3.7	112,000	414,400	-
	㉡	51.84	600,000	31,104,000	-
	㉢	19.7	308,000	6,067,600	-
	㉣	40.1	180,000	7,218,000	-
감정평가액합계				₩1,870,302,380	

토지 · 건물 감정평가명세표

기준시점 : 2022.08.18

페이지 : 1

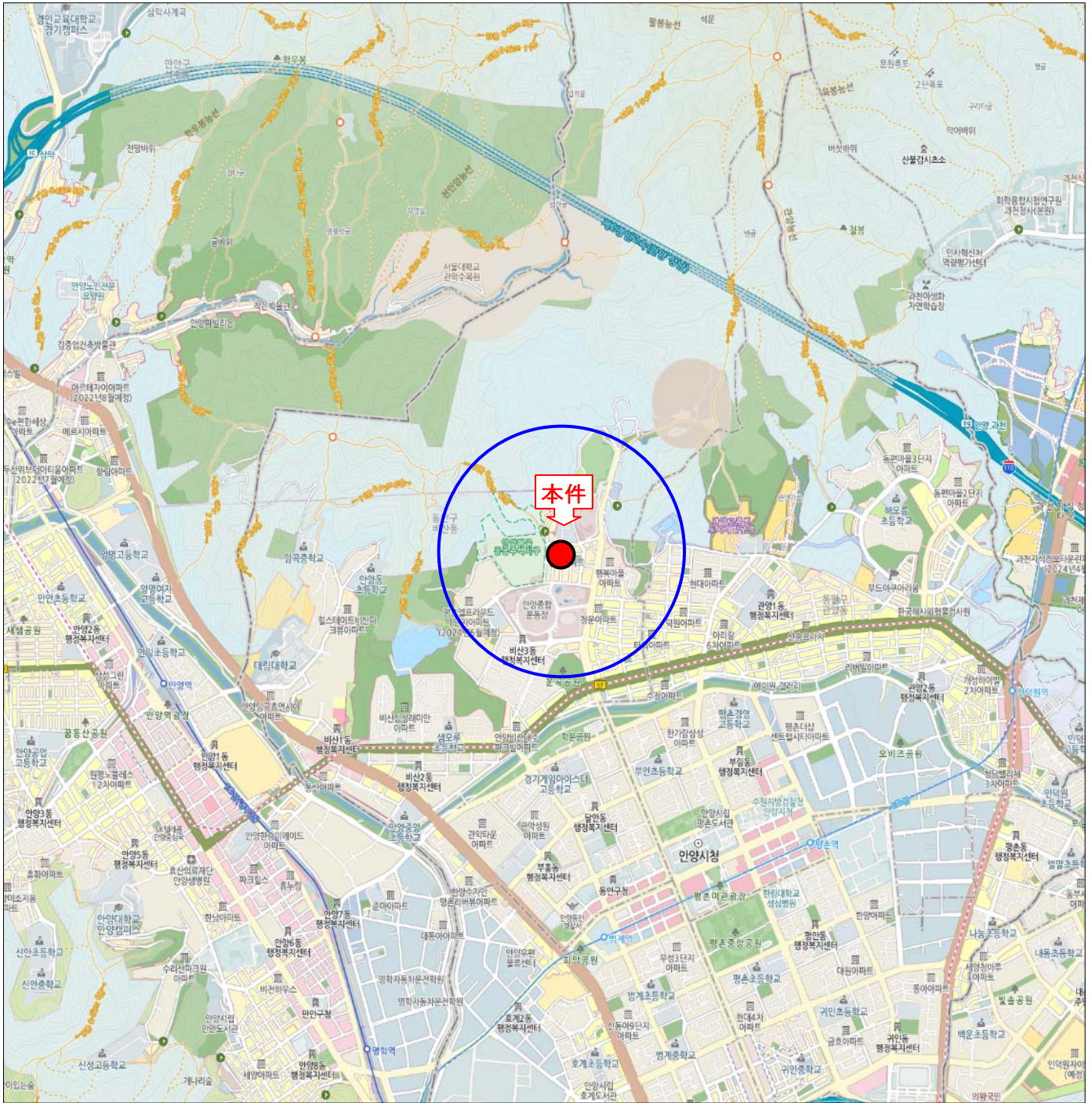
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	경기도 안양시 동안구 비산동	1014-6	대	제3종 일반주거지역	200.1	200.1	6,820,000	1,364,682,000		
가	동소 [도로명 주소] 경기도 안양시 동안구 평촌대로 411번길 38-7	1014-6	제2종 근린생활 시설 및 다가구 주택	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)						
					57.54	365.34	1,247,000	455,578,980	1,450,000 x 43/50	
					119.88					
					119.88					
					68.04					
					8.12	8.12	645,000	5,237,400	750,000 x 43/50	
소 계								₩1,795,032,660		
㉠	제시외건물 동소	1014-6	현관	벽체이용 목조	(3.7)	3.7	112,000	414,400		
㉡	동소	1014-6	주택일부	경량판넬조 판넬지붕	(51.84)	51.84	600,000	31,104,000		
㉢	동소	1014-6	다용도실	경량철골조 판넬지붕	(19.7)	19.7	308,000	6,067,600		
㉣	동소	1014-6	차양	경량철골조 폴리카보네이트 지붕	(40.1)	40.1	180,000	7,218,000		
소 계								₩44,804,000		
합 계								₩ 1,870,302,380.-		
이 하					여 백					

광역 위치도



경기도 안양시 동안구 비산동 1014-6

S = None Scale

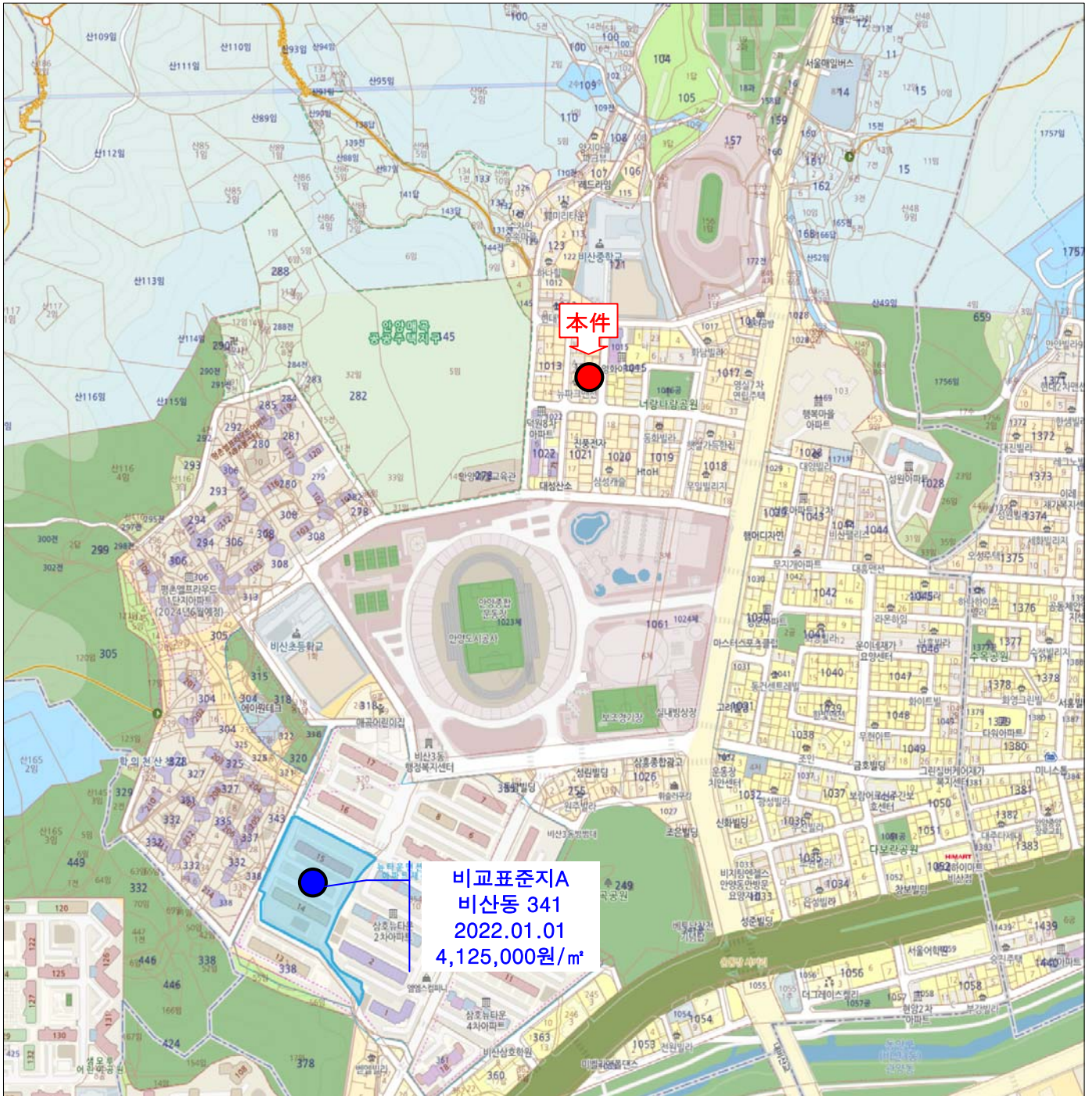


상세위치도



경기도 안양시 동안구 비산동 1014-6

S = None Scale



토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 경기도 안양시 동안구 비산동 소재 '비산중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 주택, 근린생활시설, 학교, 운동장, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 용이하며, 주변 간선도로와의 연계성 보통임.

3. 형태 및 이용상태

세장형 평지이며, 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 동측으로 소로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역, 대기관리권역, 교통기타용도지역지구미분류, 정비구역, 정비예정구역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

6. 제시목록 외의 물건

없음

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물로서
 외벽 : 화강석붙임 및 벽돌치장쌓기 등 마감.
 내벽 : 벽지도배 등 마감.
 바닥 : 강화마루깔기 등 마감.
 창호 : 샷시 창호 등 마감임.

2. 이용상태

1층 : 공부상 근린생활시설이나 현황 주택임.
 2층 : 주택2가구.
 3층 : 주택2가구.
 4층 : 주택1가구.
 옥탑1층 : 옥탑(계단실)임.
 (자세한 사항은 '건물개황도' 및 '내부구조도' 참조)

3. 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비(도시가스) 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물

제시외건물(종물 및 부합물 관계 포함) 기호㉠~㉡이 소재하며, 실측면적을 기준으로 하여 면적사정 및 감정평가하였는바, 경매시 참고하시기 바랍니다.

5. 공부와의 차이

본 건물 중 1층의 공부상 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황 '주택'임.

건물 감정평가요항표

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

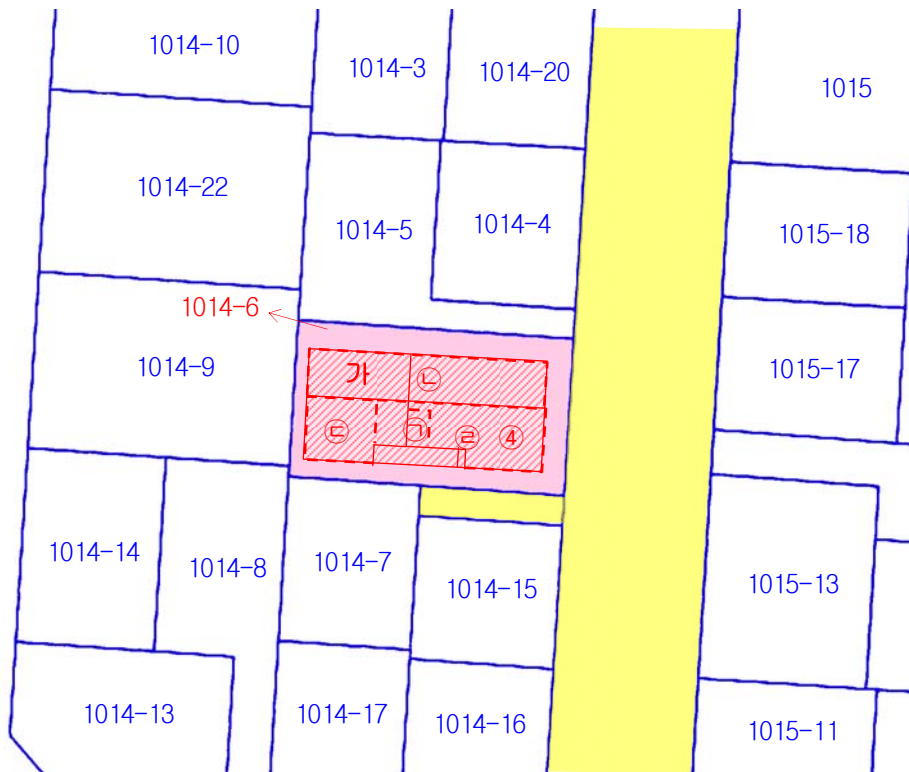
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

지적 및 건물 개황도

N
4

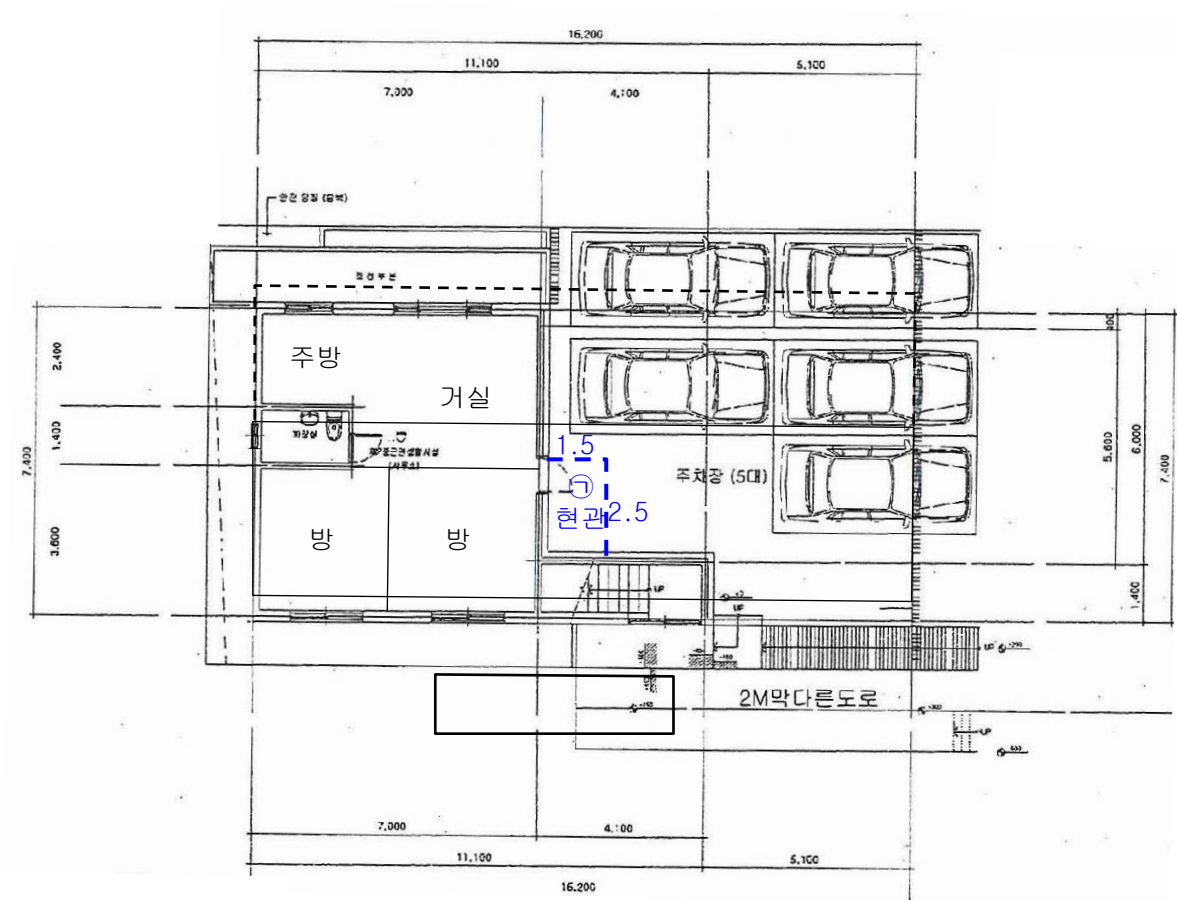
S = 1/500



건물이용개황도

N
4

S = None Scale



1층 : 공부상면적 57.54㎡
(공부면적과 실제면적 대체로 유사함)

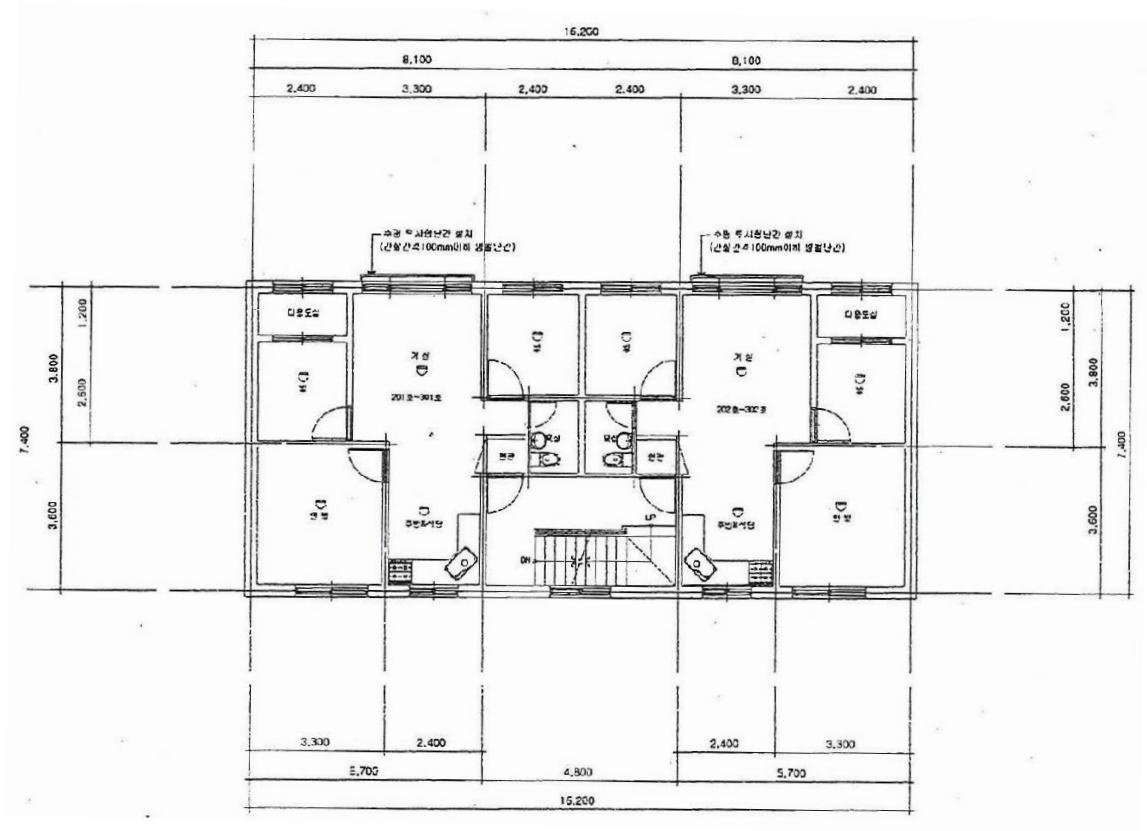
(제시외건물)

㉠ 벽체이용 목조 약 3.7㎡ (현관)

건물이용개황도

N
4

S = None Scale

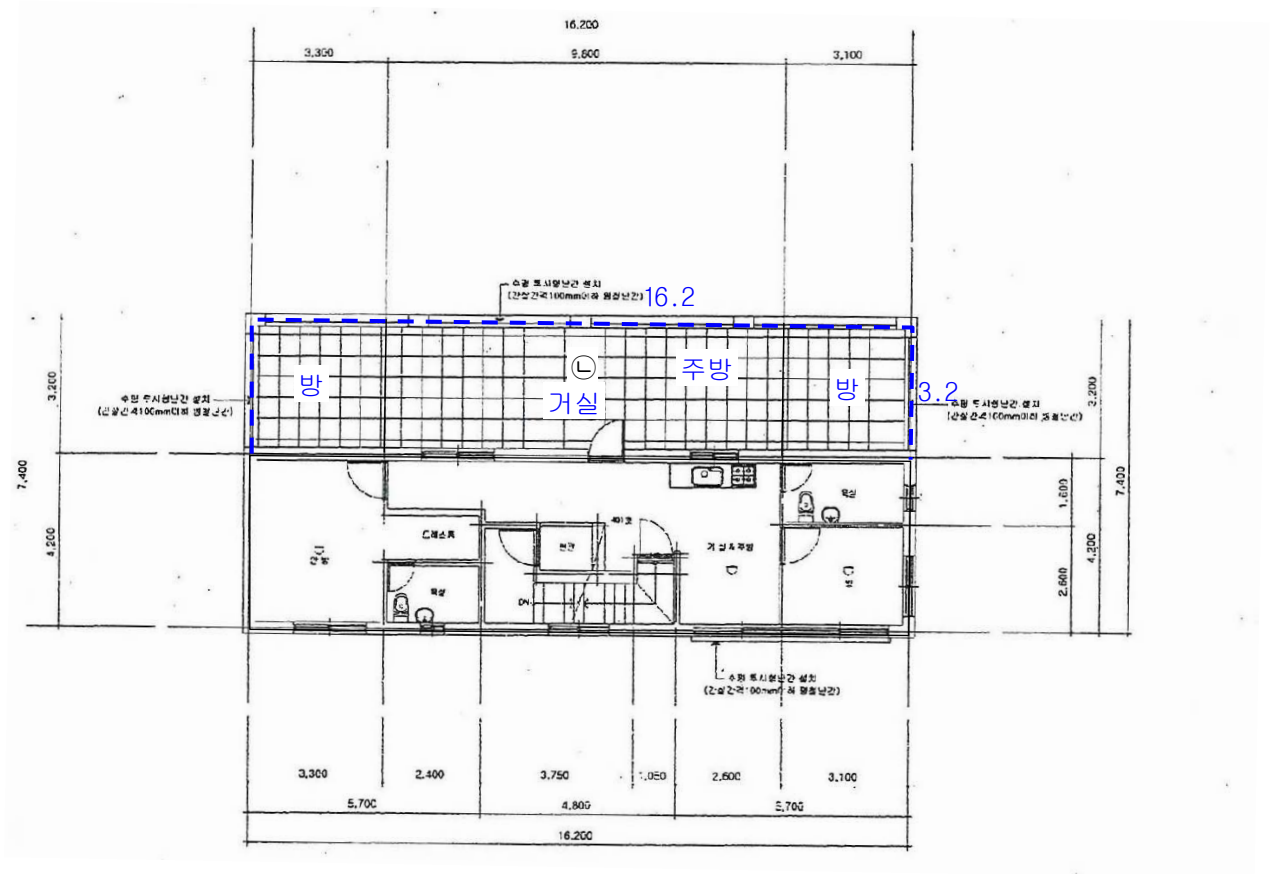


2층~3층 : 공부상면적 각 119.88㎡
 (공부면적과 실제면적 대체로 유사함)

건물이용개황도

N
4

S = None Scale



4층 : 공부상면적 68.04㎡
(공부면적과 실제면적 대체로 유사함)

(제시외건물)

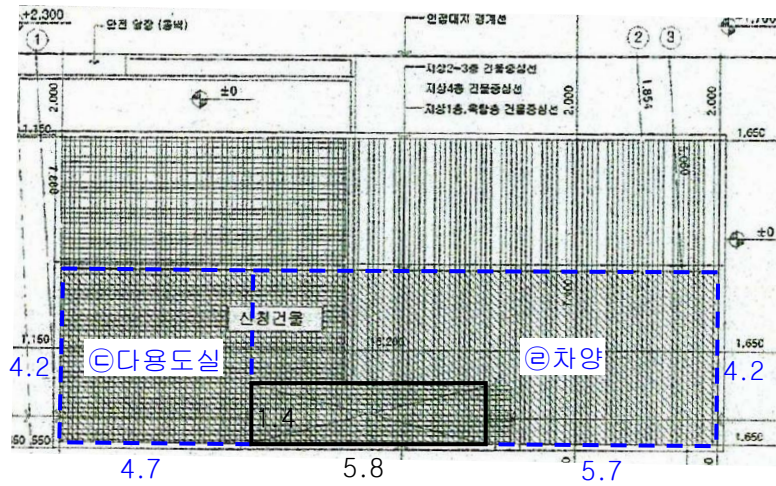
㉠ 경량 판넬조 판넬지붕 약 51.84㎡ 주택 일부

(위반건축물 표시 부분)

건 물 이 용 개 황 도

N
4

S = None Scale



옥탑층 : 공부상면적 8.12㎡
(공부면적과 실제면적 대체로 유사함)

(제시외건물)

- ㊸ 경량철골조 판넬지붕 약 19.7㎡ (다용도실)
- ㊸ 경량철골조 폴리카보네이트지붕 약 40.1㎡ (차양)

사진용지



본건 전경



본건 전경

사진 용지



1층 및 제시외㉠



2층

사진 용지



3층



4층

사진용지



4층, 옥탑1층 및 제시외 Ⓞ, ⊕, ⊗



4층, 제시외 Ⓞ



수 신 : 수원지방법원 안양지원 사법보좌관 최원학

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022. 08. 17. 자로 의뢰하신 『김재홍 소유물건(2022타경1481)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 전해영 031-238-8920)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

|주|가온감정평가법인 경기남부지사

지 사 장 김 영 석

시행일자 : 가온 2208-02-4115 (2022. 08. 25.)

우)16489 경기도 수원시 팔달구 경수대로 446번길 19 (인계동) 3층 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(031) 238-8920 FAX.(031) 238-8927 E-MAIL.gaon02@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 가온 2208-02-4115

수원지방법원 안양지원 경매2계장 귀하

2022. 08. 25

일백팔십팔만구천팔백원정 (₩1,889,800.-)

2022. 08. 17 일자로 의뢰하신 『김재홍 소유물건(2022타경1481)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	1,472,992	
실비	여비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	임대차조사비	-
	공부발급비	12,990
	기타실비	8,000
	특별용역비	-
소계	245,390.-	
합계(공급가액)	₩1,718,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩171,800.-	
총계	₩1,889,800.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩1,889,800.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2208-4115) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

□ 계좌번호 □

◆ 신한은행수원금융

100006690537

[예금주 |주|가온감정평가법인 경기남부지사]

|주|가온감정평가법인 경기남부지사

지사장 김영석

(Tel. : (031) 238-8920 Fax. : (031) 238-8927)

[공급자(사업자)등록번호 : 124-85-26507]