

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이현경 소유물건(2024타경2002)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 240423-A-024

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.

마루감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사
박진희

(인)

감정평가액	일십구억오천삼백이십사만팔천사백원정(₩1,953,248,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이현경 (2024타경2002)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.24	2024.04.26 ~ 2024.05.24	2024.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	705.71	건물	705.71	-	1,951,148,400
	제시외물건	42	제시외물건	42	-	2,100,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,953,248,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 가평군 청평면 대성리에 소재하는 “한얼산기도원” 남측 인근에 위치하는 건물로서 의정부지방법원 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.24일로 함.

4. 감정평가방법

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 의거 평가하였음.

나. 본건 건물 기호(1)~(5), 제시외 물건(ㄱ)~(ㄴ)는 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비, 관리상태 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타

가. 본건 건물의 내부구조 및 공정률 등에 대해서는 귀 원의 사실조회 회신에 의거 도 시하였으며 이해관계인의 부재로 설비의 정상 가동 여부에 관하여는 확인하지 못하 였으니 경매 진행 시 참조하시기 바람.

나. 본건 건물은 건축허가를 득하고 건축된 건물이나 가격시점 현재 사용승인을 완료하 지 않은 건물로서 공정률을 고려하여 평가하되 이는 본 건물의 적법성을 보장하는 것은 아니오니 경매 진행 시 참조하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가격의 산출근거

가. 평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의해, 가격시점에서 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

나. 대상 건물의 개요

	소재지	경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 (경기도 가평군 청평면 큰갈월로 209-38)					사용승인일	-	
기호 (1)	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕					층수	2층	
							연면적	179.17㎡	
	이용상황	공부	단독주택			용적률	25.56%		
		현황	단독주택			건폐율	18.18%		
	건물설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소방 설비	승강기	도시 가스	주차 설비
○	-	○	-	-	-	-	-		
기호 (2)	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕					층수	2층	
							연면적	131.23㎡	
	이용상황	공부	단독주택			용적률	26.45%		
		현황	단독주택			건폐율	18.38%		
	건물설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소방 설비	승강기	도시 가스	주차 설비
○	-	○	-	-	-	-	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	소재지	경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 (경기도 가평군 청평면 큰갈월로 209-38)				사용승인일	-		
기호 (3)	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				층수	2층		
						연면적	132.04㎡		
	이용상황	공부	단독주택			용적률	25.39%		
		현황	단독주택			건폐율	17.69%		
	건물설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소방 설비	승강 기	도시 가스	주차 설비
○ (일부미시공)	-	○	-	-	-	-	-	-	
기호 (4)	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				층수	2층		
						연면적	132.04㎡		
	이용상황	공부	단독주택			용적률	23.49%		
		현황	단독주택			건폐율	16.36%		
	건물설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소방 설비	승강 기	도시 가스	주차 설비
○	-	○ (일부미시공)	-	-	-	-	-	-	
기호 (5)	구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				층수	2층		
						연면적	131.23㎡		
	이용상황	공부	단독주택			용적률	25.99%		
		현황	단독주택			건폐율	18.05%		
	건물설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소방 설비	승강 기	도시 가스	주차 설비
○	-	○ (일부미시공)	-	-	-	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물재조달원가

1. 건축물 재조달원가표 (한국부동산연구원 2023년)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)

2. 부대설비 보정 단가(한국부동산연구원 2023년)

건물용도	위생설비		난방설비
	급수급탕오배수	위생기구	난방배관
고급주택	57,800~77,400	38,200~54,300	36,500~42,600

* 한국부동산연구원의 건축물재조달원가표 보정단가를 참작하되 대상 건물의 현황에 맞게 보정단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

건물의 규모, 구조, 사용자재, 시공방법 등을 기준으로, 상기의 표준단가 및 본건에 설치된 부대시설 내역 등을 고려하고, 평가목적에 고려하여 다음과 같이 결정함.

본건 기호	구분	용도	구조	재조달원가	내용년수
기호(1)	1층~2층	주택	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕	3,000,000	45
기호(2)	1층~2층	주택	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕	3,000,000	45
기호(3)	1층~2층	주택	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕	2,700,000	45
기호(4)	1층~2층	주택	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕	2,520,000	45
기호(5)	1층~2층	주택	철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕	2,520,000	45

라. 감가수정

본건 기호	구분	용도	가격시점	사용승인일자	경과 년수	잔존 년수	내용 년수	비고
기호(1)	1층~2층	주택	2024.05.24	-	0	45	45	관찰감가 비용
기호(2)	1층~2층	주택	2024.05.24	-	0	45	45	관찰감가 비용
기호(3)	1층~2층	주택	2024.05.24	-	0	45	45	관찰감가 비용
기호(4)	1층~2층	주택	2024.05.24	-	0	45	45	관찰감가 비용
기호(5)	1층~2층	주택	2024.05.24	-	0	45	45	관찰감가 비용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 건물단가 결정

본건 기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(1)	1층~2층	주택	3,000,000	45	45	3,000,000	3,000,000
기호(2)	1층~2층	주택	3,000,000	45	45	3,000,000	3,000,000
기호(3)	1층~2층	주택	2,700,000	45	45	2,700,000	2,700,000
기호(4)	1층~2층	주택	2,520,000	45	45	2,520,000	2,520,000
기호(5)	1층~2층	주택	2,520,000	45	45	2,520,000	2,520,000

바. 건물가격 결정

본건 기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호(1)	1층~2층	주택	179.17	179.17	3,000,000	537,510,000	
기호(2)	1층~2층	주택	131.23	131.23	3,000,000	393,690,000	
기호(3)	1층~2층	주택	132.04	132.04	2,700,000	356,508,000	
기호(4)	1층~2층	주택	132.04	132.04	2,520,000	332,740,800	
기호(5)	1층~2층	주택	131.23	131.23	2,520,000	330,699,600	

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	경기도 가평군 청평면 대성리	산56-5 위지상	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 2층						
					1층	124.86	179.17	3,000,000	537,510,000	3,000,000 x 45/45
					2층	54.31				
2	동소	산56-5 위지상	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 2층						
1층					86.06	131.23	3,000,000	393,690,000	3,000,000 x 45/45	
2층					45.17					
3	동소	산56-5 위지상	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 2층						
1층					86.87	132.04	2,700,000	356,508,000	2,700,000 x 45/45	
2층					45.17					
4	동소	산56-5 위지상	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 2층						
1층					86.87	132.04	2,520,000	332,740,800	2,520,000 x 45/45	
2층					45.17					
5	동소	산56-5 위지상	단독주택	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 2층						

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	
				1층	86.06	131.23	2,520,000	330,699,600	2,520,000 x 45/45
			2층	45.17					
소 계								₩1,951,148,400	
ㄱ	<제시외 물건> 경기도 가평군 청평면 대성리	산56-5 위지상	테크	목조	(30)	30	50,000	1,500,000	
ㄴ	동소	산56-5 위지상	바닥	인조대리석	(12)	12	50,000	600,000	
합 계								₩1,953,248,400	
합 계								₩1,953,248,400.-	
				이	하	여	백		

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

기호(1) : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 인조대리석 및 외장타일마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.

창호 : 샷시창호임.

기호(2) : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 인조대리석 및 외장타일마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.

창호 : 샷시창호임.

기호(3) : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 인조대리석 및 외장타일마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.(미완료)

창호 : 샷시창호임.

기호(4) : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 인조대리석 및 외장타일마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.(미완료)

창호 : 샷시창호임.

기호(5) : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서

외벽 : 인조대리석 및 외장타일마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일마감.(미완료)

창호 : 샷시창호임.

건물 감정평가요항표

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

(2) 이용상태

기호(1)~(5) 공히 단독주택으로 시공됨.

(3) 설비내역

기호(1)~(5) 공히 위생 및 급배수시설 되어 있으며 LPG에 의한 난방설비 되어 있으나 일부 미완료 되었으며 정상작동 여부는 확인할 수 없음.

(4) 부합물 및 종물

기호(1) 동측으로 제시외 물건(ㄱ)[목조 데크], 제시외 물건(ㄴ)[인조대리석 바닥]이 소재하고 있음.

(5) 공부와의 차이

기호(1)~(5) 공히 가격시점 현재 사용승인이 되지 않은 미등록건물임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가격시점 현재 유치권자가 점유하고 있는 것으로 조사됨.

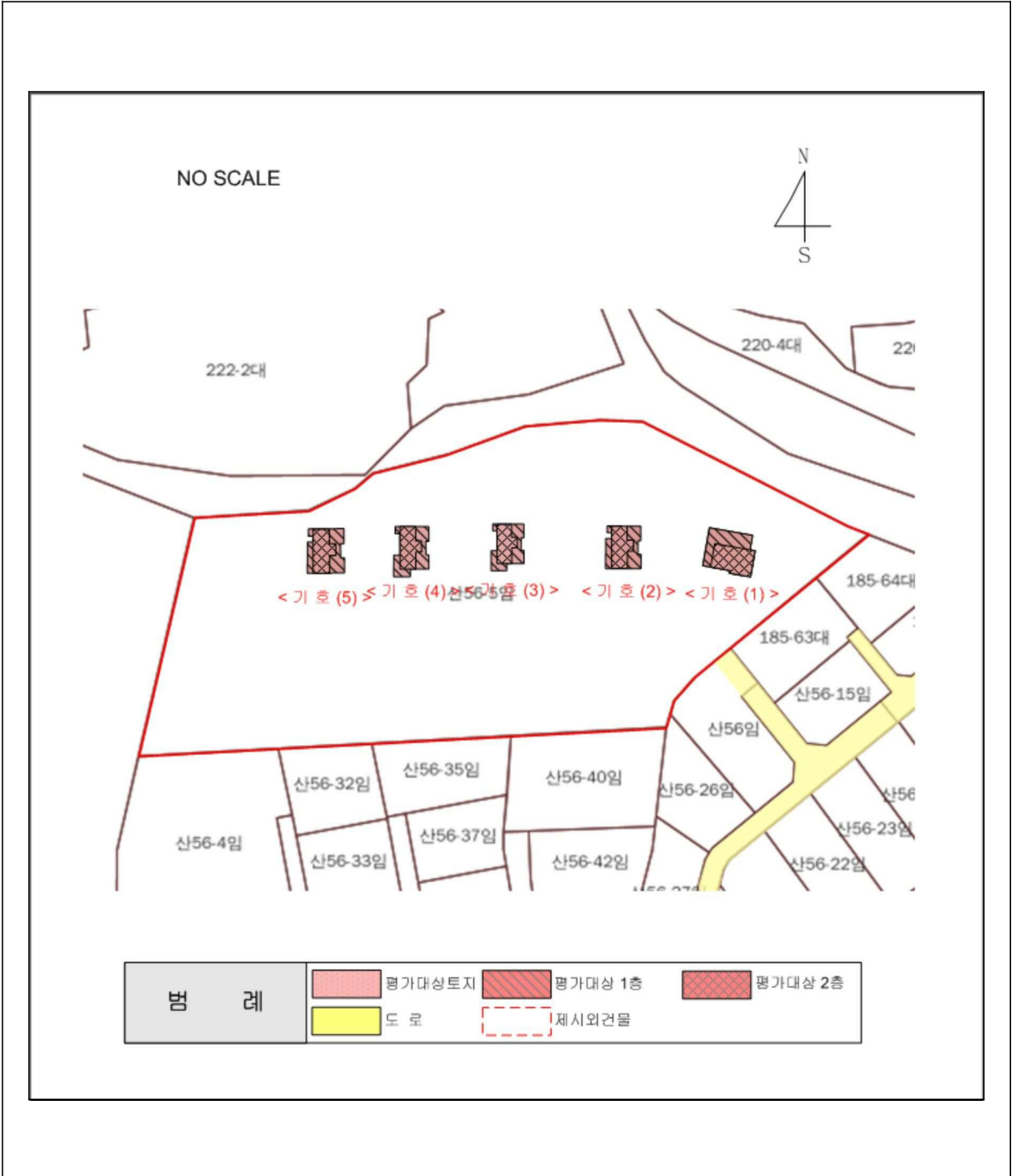
위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 1동
-----	--------------------------



지 적 도

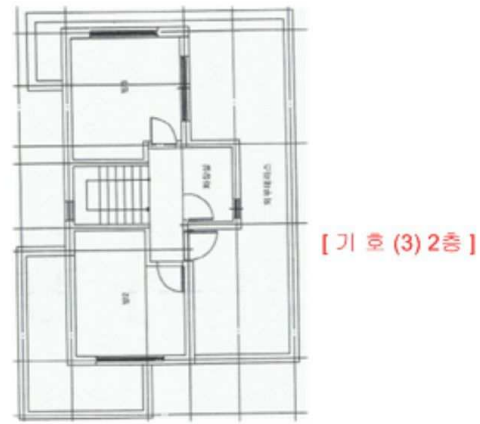
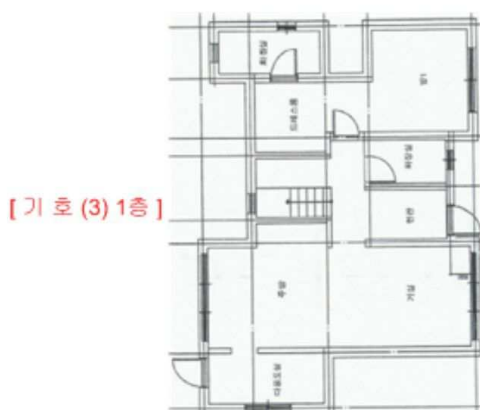
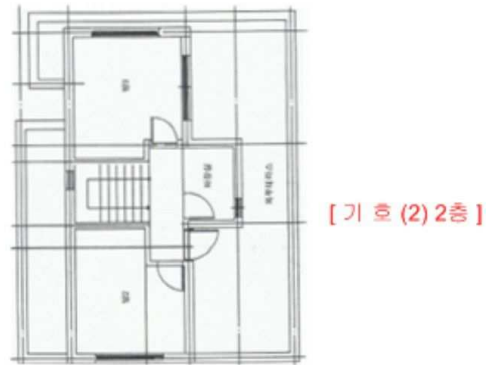
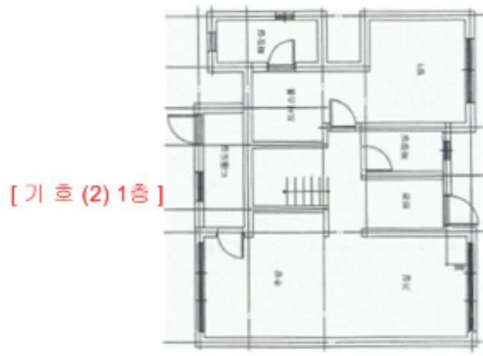
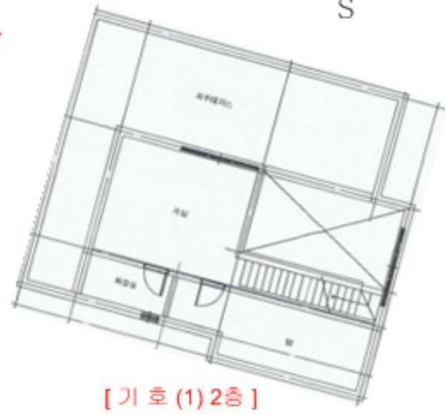
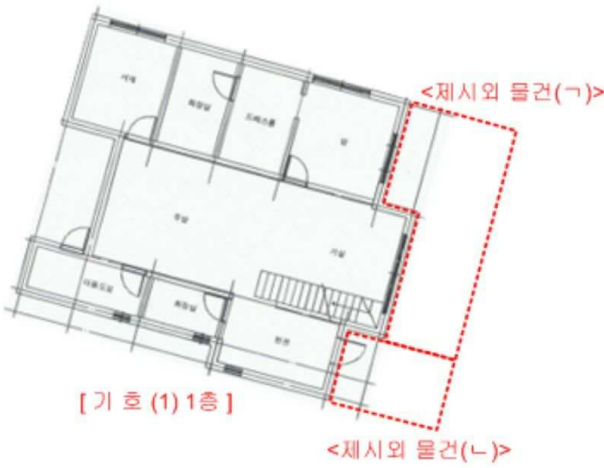


내부 구조도



소재지 경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 1동

NO SCALE



내부 구조도



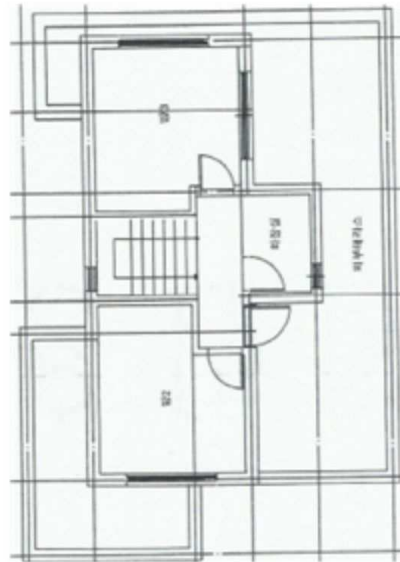
소재지

경기도 가평군 청평면 대성리 산56-5 1동

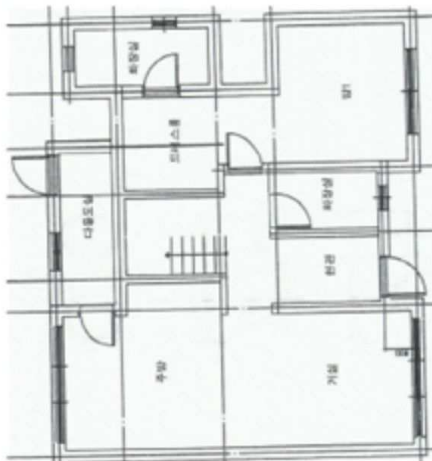
NO SCALE



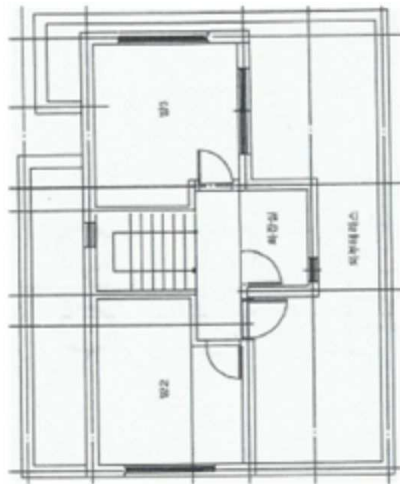
[기 호 (4) 1층]



[기 호 (4) 2층]



[기 호 (5) 1층]



[기 호 (5) 2층]

사 진 용 지



[기 호 (1) 건 물 전 경]



[기 호 (1) 건 물 전 경]

사 진 용 지



[기 호 (1) 건 물 전 경]



[기 호 (2)~(5) 건 물 전 경]

사 진 용 지



[기 호 (2) 건 물 전 경]



[기 호 (2) 건 물 전 경]

사 진 용 지



[기 호 (3) 건 물 전 경]



[기 호 (3) 건 물 전 경]

사 진 용 지



[기 호 (4) 건 물 전 경]



[기 호 (4) 건 물 전 경]

사 진 용 지



[기 호 (5) 건 물 전 경]



[기 호 (5) 건 물 전 경]