

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤희순 소유물건(2024타경6028)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 허찬

감정평가서번호: YJ2024-A1203



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.

영진감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임영진

감정평가액	팔천구백오십오만구천원정 (₩89,559,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 허찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤희순 (2024타경6028)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 20	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 20	2024. 12. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	66.34	건물	66.34	-	89,559,000
		이	하	여	백	
합계					₩89,559,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 가평군 가평읍 개곡리 소재 "개곡2리마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)으로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

[건물]

기호	용도	구조(공부상)	전체면적(m ²)	층별	사용승인일
1	단독주택	철근콘크리트구조 평지붕(철근콘크리트조)	66.34	지상1층	2019.04.02

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 20일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건의 사전조사 및 실지조사기간은 2024년 12월 16일 ~ 2024년 12월 20일으로서, 그 내용은 사전자료수집, 공부발급, 현장조사 등 임.

5. 기타 참고사항

가. 본 건은 토지를 수반하지 아니하는 건물만의 감정평가 건임.

나. 본 건 건물의 내부구조는 현장조사시 거주인 및 이해관계인의 폐문, 부재 및 거부로 부득이하게 내부를 확인하지 못하여 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도, 평가전례 등에 의하여 건물내부를 도시하였는 바, 실제 구조 및 이용상황이 다소 상이할 수 있으니 경매 입찰시 유의하시기 바람.

다. 본 건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

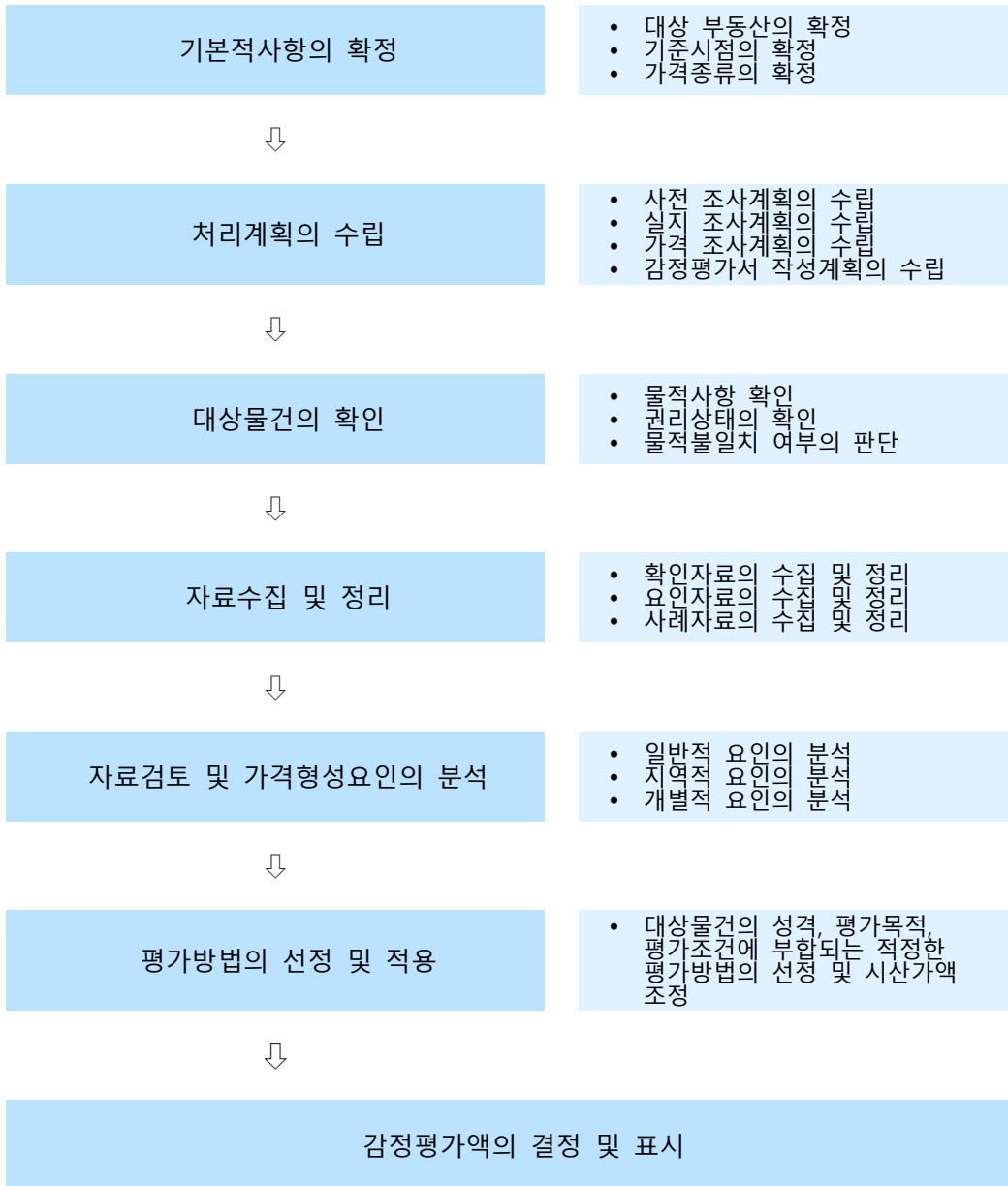
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 감정평가액 산출과정

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산원 건물신축단가표, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반 주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
1-1-3-7	일반 주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

나. 부대설비 보정단가 결정

설비 종류	설비 내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함평가
위생, 급배수설비	기본적인 급,배수 설비 등	

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 건물의 구조, 용재, 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
1	1층	단독주택	철근콘크리트구조	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	1층	단독주택	1,500,000	50	5	5	45/50	1,350,000	1,350,000

4. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	1층	단독주택	66.34	1,350,000	89,559,000

IV 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정의견

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	구분	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	1층	단독주택	66.34	1,350,000	89,559,000

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	금 액	
1	경기도 가평군 가평읍 개곡리 [도로명주소] 경기도 가평군 가평읍 당목가일길 397-29	335-6, 335-3 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 평지붕 (철근콘크리트) 단층 1층	66.34	66.34	1,350,000	89,559,000	1,500,000 x 45/50
합 계								₩89,559,000.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕(철근콘크리트조) 단층 건물로서,
-외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등
-내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
-창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

후첨 "내부구조도" 등 참조.
-단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있고 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

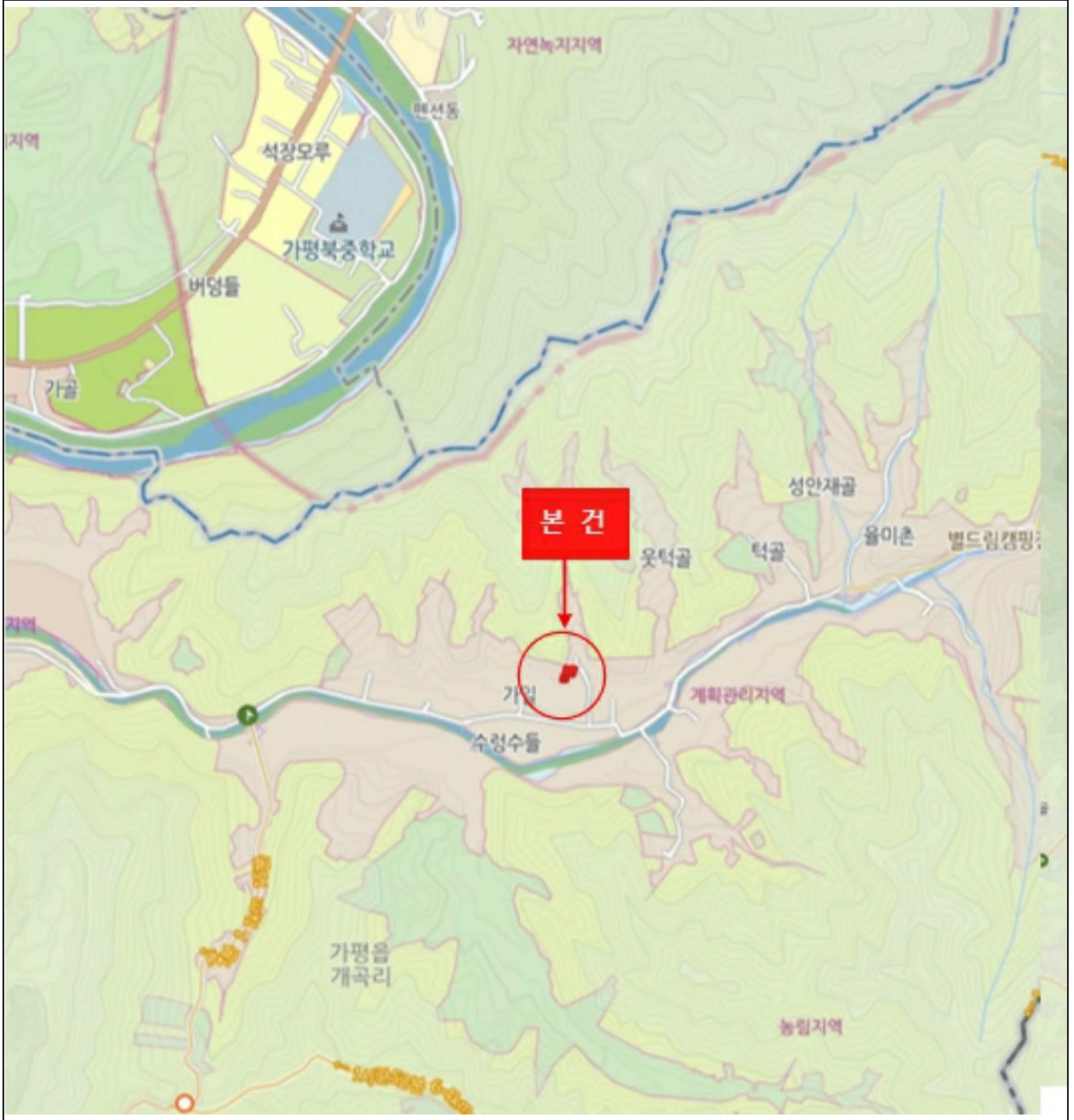
본건 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 가평군 가평읍 개곡리 335-6



위치도



소재지 경기도 가평군 가평읍 개곡리 335-6



지적 및 건물 개황도



건물개황 및 내부구조도





[]



[]



[1]



[2]