

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사하이코  
소유물건(2023타경62566)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: SCK2305-1901

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.

목현감정평가사사무소

# (건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
서 창 근

감정평가액	이억일천오십구만칠천원정 (₩210,597,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사하이코 (2023타경62566)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.05.30	2023.05.30	2023.05.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	162.56	건물	162.56	-	210,597,000
	이	하	여	백		
합계					₩210,597,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 활초리 소재 '활초리마을회관' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(건물)에 대한 수원지방법원의 법원경매 목적(2023타경62566) 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### 가. 건물

대상 건물	소재지 (경기도 화성시 남양읍)	건물구조 / 지붕 / 층 수	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
1	활초리 230-20	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상2층	162.56	36.96	60.25	단독주택	2022.10.12

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 5월 30일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2023년 5월 30에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상 물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 등을 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법규와 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ol>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제15조

[건물의  
감정평가]

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액

#### 가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자
1	지1층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택 (지하주차장)	47.49	2022.10.12
	1층		단독주택	70.59	
	2층		단독주택	44.48	
연면적				162.56	

#### 나. 재조달원가의 결정

##### 1) 표준단가 결정

##### 가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m <sup>2</sup> )	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,566,000	50 (45 ~ 55)

[자료출처 : 한국감정원 건물신축단가표 2021년 1월]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	지1층	지하주차장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	800,000	-
	1층, 2층	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000	-

## 2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	기타설비
1	○	-	○	-	-	-
(주택)	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	표준단가에 포함하였음.				

## 3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	부대설비 보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	지1층	800,000	-	800,000	지하주차장
	1층, 2층	1,500,000	-	1,500,000	주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
1	지1층 (주차장)	800,000	2022.10.12	50	-	-	50	800,000
	1층, 2층 (주택)	1,500,000	2022.10.12	50	-	-	50	1,500,000

## 라. 대상건물의 감정평가액

구분	층	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호1	지1층	47.49	800,000	37,992,000	지하주차장
	1층	70.59	1,500,000	105,885,000	주택
	2층	44.48	1,500,000	66,720,000	주택
합 계		162.56	-	210,597,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
건 물	210,597,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
총 액	210,597,000	

# 건물 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 화성시 남양읍 활초리  [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 고향의봄길 137-73	230-20 주1동	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				지1층	47.49	47.49	800,000	37,992,000	800,000 x 50/50
				1층	70.59	115.07	1,500,000	172,605,000	1,500,000 x 50/50
				2층	44.48				
<b>합 계</b>								<b>₩210,597,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상2층건으로서  
외벽 : 벽돌쌓기 마감  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감  
창호 : 샷시 창호 마감  
관리상태는 대체로 보통시됨.

## (2) 이용상태

지하1층/지상2층의 주택 및 지하주차장으로 이용중임.  
- 상세내용은 후첨 '건물개황도' 참고바람.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등임.

## (4) 부합물 및 종물

-

## (5) 공부와의 차이

-

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

# 건물 감정평가요항표

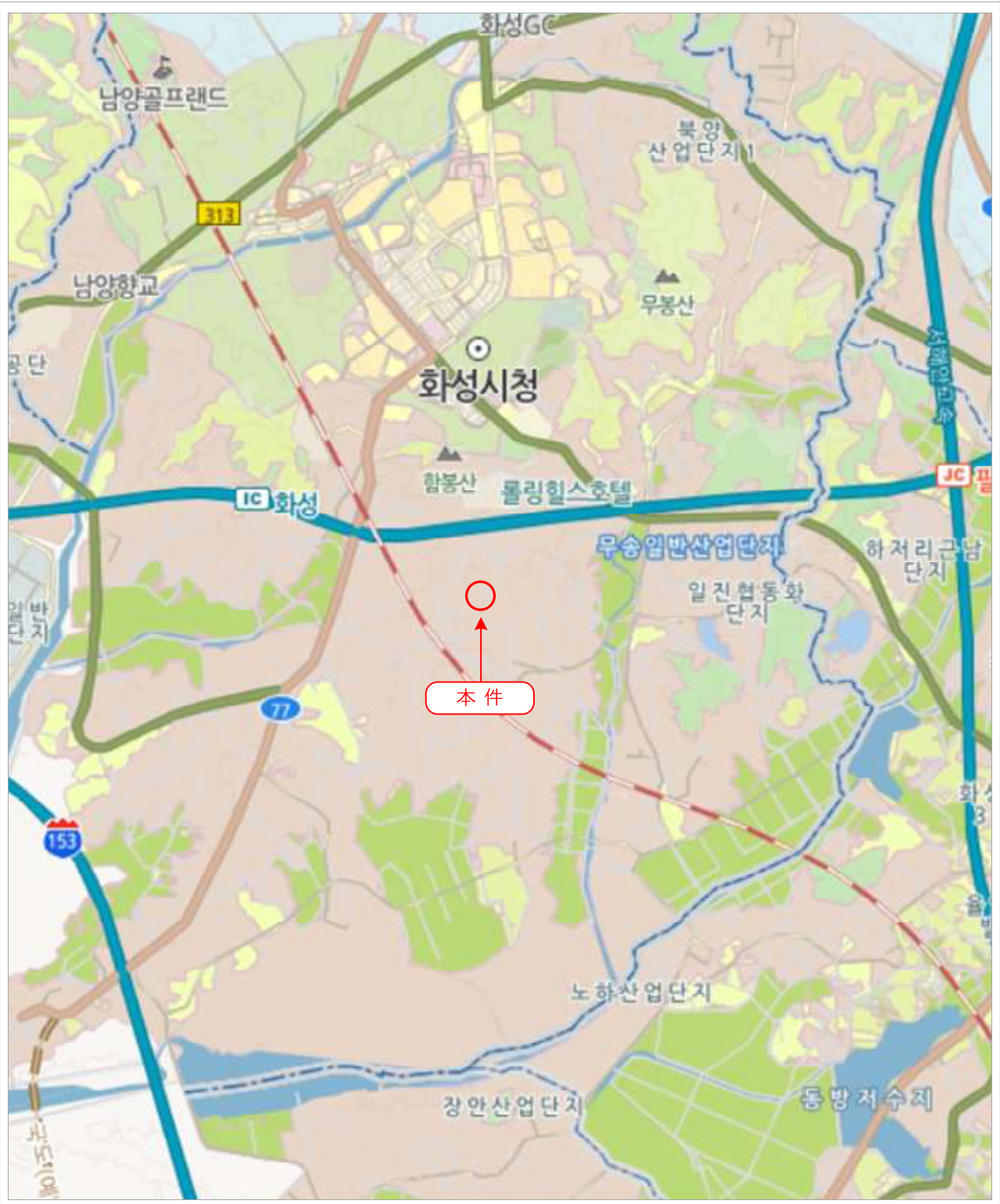
- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------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

2) 기타 : -

# 광역 위치도

소재지

경기도 화성시 남양읍 활초리 230-20 주1동



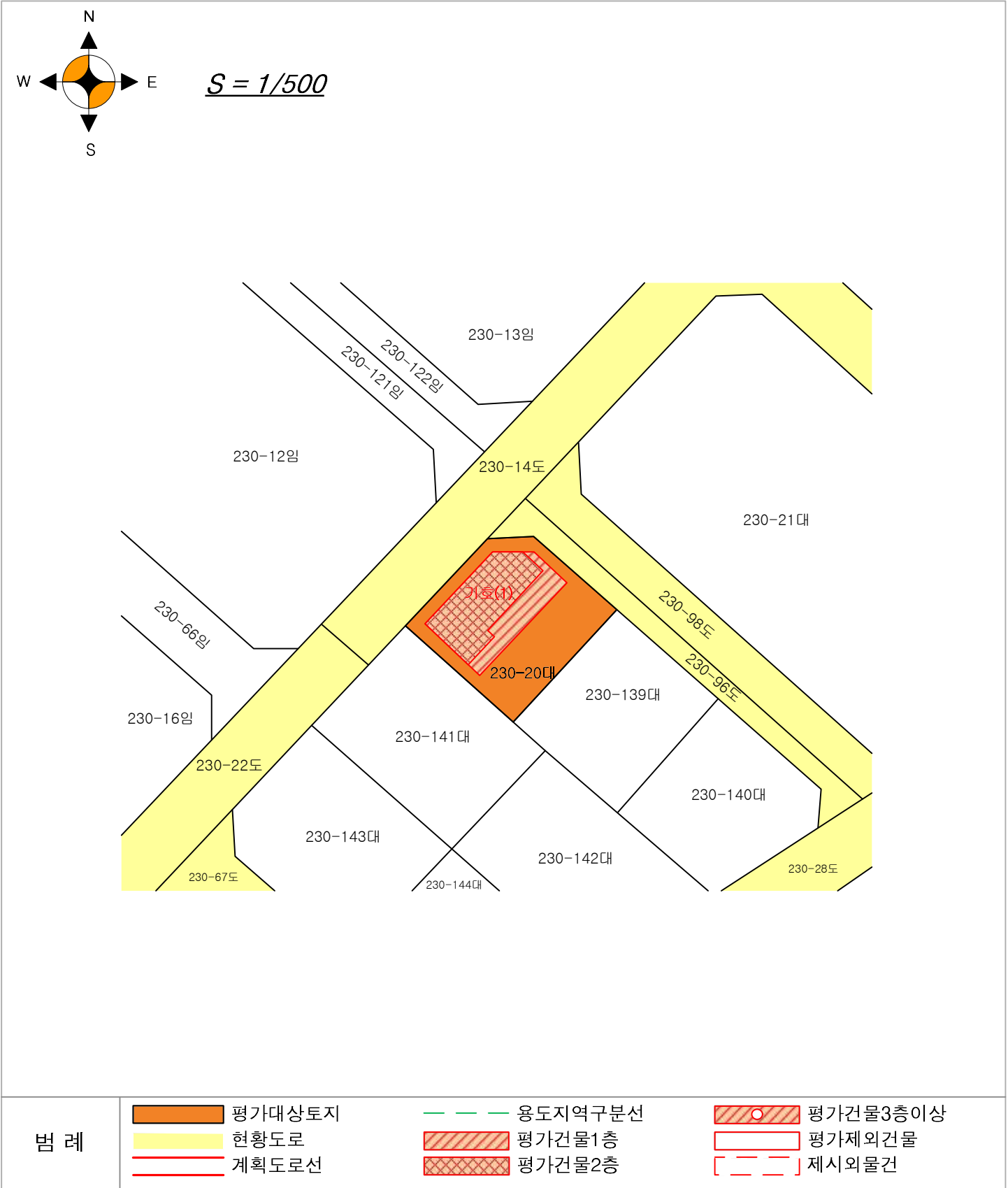
# 상세 위치도

소재지

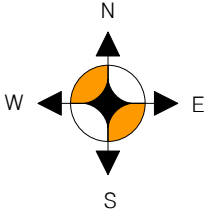
경기도 화성시 남양읍 활초리 230-20 주1동



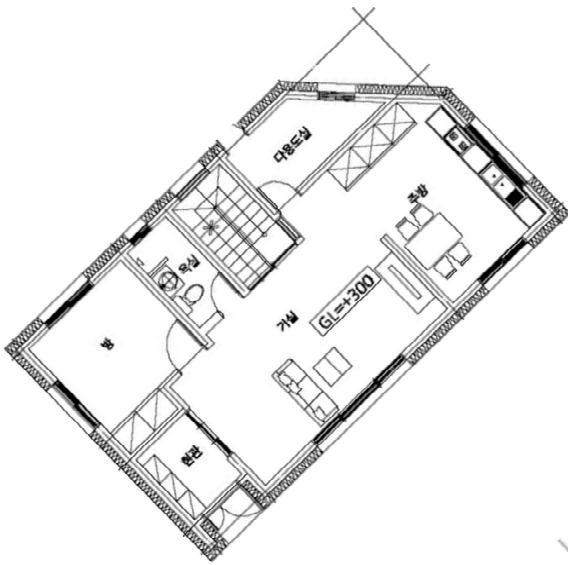
# 지적 및 건물 개황도



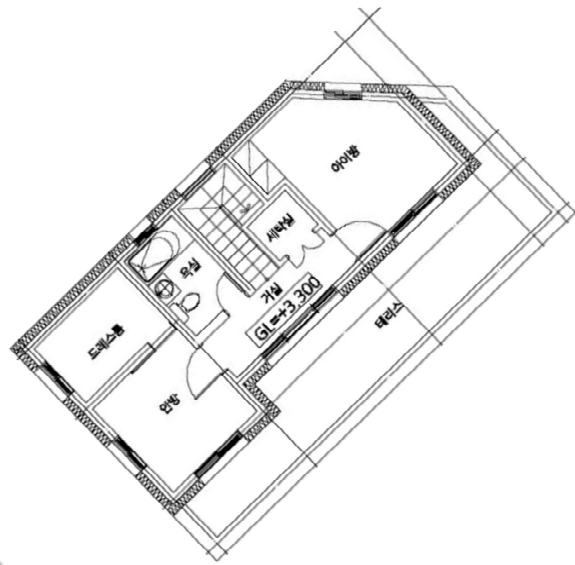
# 건물개황도



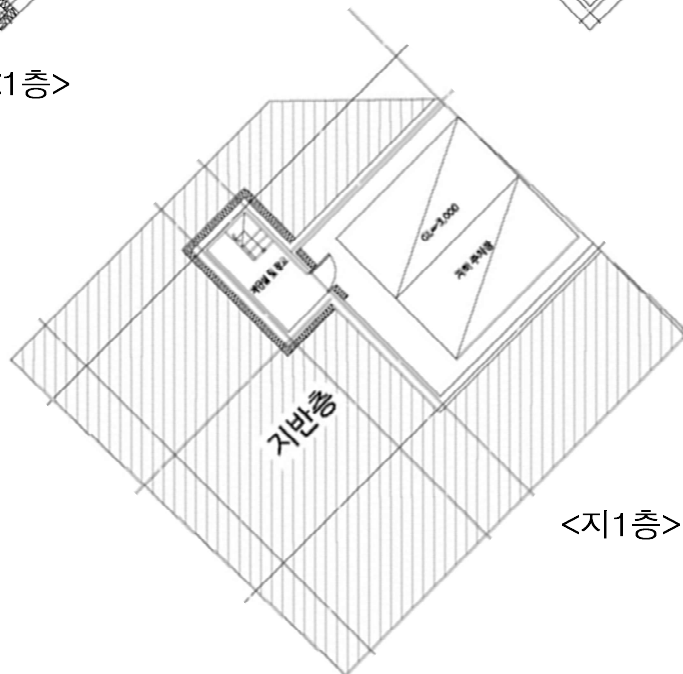
*None Scale*



<1층>



<2층>



<지1층>

건물개황도 <화성시 남양읍 활초리 230-20 주1동>

