

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 정진욱 |
| 건명 | 서평일 소유물건(2022타경54585) |
| 감정서번호 | 22-0609-01 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태경

| | | | |
|----------------|----------------------------|------------|------------------|
| 감정평가액 | 이억사백오십칠만원정(W204,570,000.-) | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 정진욱 | 감정평가목적 | 법원경매 |
| 채무자 | - | 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매4계 |
| 소유자 (대상업체명) | 서평일 (2022타경54585) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가 조건 | - |
| 목록 표시근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2022.06.13 | 2022.06.13 |
| | | 작성일 | 2022. 06. 14 |

| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|------------|----------|----|----------|--------------|-------------|
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 건물 | 136.38 | 건물 | 136.38 | 1,500,000 | 204,570,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | W204,570,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 곤지암읍 장심리 소재 “장심1교“ 북동측 인근에 위치하는 부동산 (건물)으로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가건 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙등 제반관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2022년 06월 13일임.

3. 감정평가의 조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기타 참고사항

- 1) 본건 건물의 소재지, 구조, 용도, 면적등은 귀원의 제시목록 및 건물 등기사항전부증명원을 기준으로 평가하였습니다.
- 2) 본건 건물에 대한 면적, 수치, 이용상황등에 대한 판단은 관련공부, 목측, 탐문조사등을 통하여 판단하였으며 정확한 건물에 대한 수치, 면적등의 확인은 측량을 요하는바 업무에 유의하시기 바랍니다.
- 3) 조사일 현재 본건 건물의 내부 이용상태는 이해관계인 부재 및 시건장치로 인하여 부득이 인근주민의 탐문조사를 참작하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.
- 4) 조사일 현재 본건 건물은 가압류 등기의 촉탁으로 인하여 2022년 03월 31일 등기되어 있으나 관계행정청(광주시청 건축과)문의 결과 본 건물은 사용승인을 받지 않은 건물이므로 경매진행 및 입찰참여시 유의하시기 바랍니다.
- 5) 조사일 현재 본건은 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서 건물만 정상 평가였으니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 건물가액 산출근거

♣ 대상 건물 개요

| 기호 | 소재지 | 구조 | 연면적/㎡ | 용도/ 이용상황 | 사용 승인일 | 비고 |
|----|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-----------|----|
| 1 | 광주시 곤지암읍 장심리 304-24번지 | 철근콘크리트 경량철판슬라브지붕 2층 | 1층 81.15 2층 55.23 | 단독주택 | - | - |

1. 감정평가방법의 적용

건물의 감정평가방법 중 비교방식(거래사례비교법)은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물의 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익방식(수익환원법)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재 가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서 “감정평가에 관한 규칙” 제 15조에 따라 대상물건의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상및관리상태 등을 종합참작하여 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가가격을 산정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 재조달 원가의 산정

가. 표준단가는 건물의 구조, 용재, 시공상태, 현상, 신축년도, 부대설비 및 관리상태등을 참작하여 한국부동산 연구원 발간 건축물 재조달원가표(2020년) 참고하였음.

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수 |
|-------------|------|-------------|----|-----------|---------------|
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,248,000 | 50 (45-55) |
| 01-02-05-09 | 고급주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 2,131,000 | 50 (45-55) |

나. 재조달 원가 산정

대상건물과 유사한 구조 및 용도 건물의 표준단가를 참작하되 사용자재, 시공방법, 시공정도, 부대설비등을 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 기호 | 구분 | 용도 | 구조 | 재조달원가(원/㎡) |
|----|-------|------|---------------------|------------|
| 1 | 1층-2층 | 단독주택 | 철근콘크리트 경량철판슬라브지붕 | 1,500,000원 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감가수정 및 적용단가

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리감가, 기능적감가 또는 경제적감가등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법이 있으며 본건은 정액법으로 평가하였음.

| 구분 | 기준시점 | 사용승인일자 | 내용년수 | 경과년수 | 잔존년수 |
|-------|------------|--------|------|------|------|
| 기호(1) | 2022.06.13 | - | 50 | 0 | 50 |

4. 기타 참고사항

조사일 현재 본건 건물의 내부 이용상태는 이해관계인 부재 및 시건장치로 인하여 부득이 일반건축물대장의 건축물 현황도 및 인근주민의 탐문조사를 참작하여 표준적인 이용상태를 상정하여 평가하였으니 공매 진행 및 입찰시 재확인 바랍니다.

5. 건물단가결정

| 기호/층 | 제조달원가(원/㎡) | 내용년수 | 잔존년수 | 잔존가치율 | 적용단가(원/㎡) |
|---------------|------------|------|------|-------|------------------|
| (1)/ 1층-2층 | 1,500,000 | 50 | 50 | 50/50 | 1,500,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

본건은 평가대상 건의 제반 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한, 인근가격수준, 평가 전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 평가목적(경매)을 감안하여 상기와 같이 평가액을 결정함.

| | |
|------|--------------|
| 건물가격 | 204,570,000원 |
| 합계 | 204,570,000원 |

토지건물감정평가명세표

| 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 광주시 곤지암읍 장심리 [도로명주소] 경기도 광주시 곤지암읍 장심길 | 304-24 | 단독주택 | 철근콘크리트 경량철판 슬라브지붕 2층 1층 | 81.15 | 136.38 | 1,500,000 | 204,570,000 | 1,500,000 x 50/50 |
| | | 20-10 | | 2층 | 55.23 | | | | |
| | | 합 계 | | | | | | | |
| | | | | 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) 철근콘크리트 경량철판슬라브지붕 2층건 단독주택으로서,

외 벽 : 치장벽돌쌓기.

내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임.

창 호 : 알루미늄샷시 이중창임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.(후면 "지적 및 건물개황도"참고)

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 및 난방설비 무난시됨.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

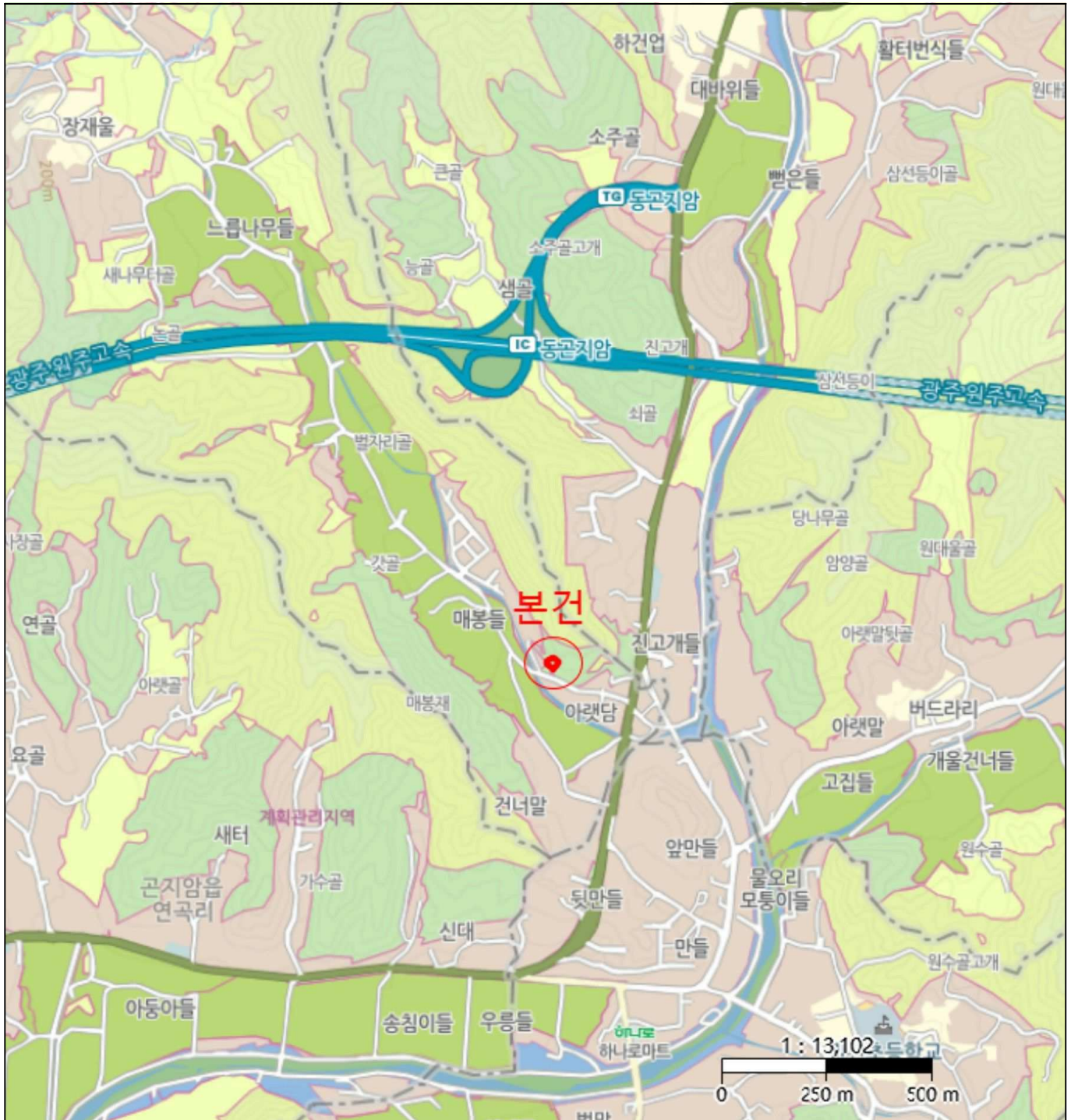
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 곤지암읍 장심리 304-24 |
|-----|-------------------------|



광역 위치도



| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 경기도 광주시 곤지암읍 장심리 304-24 |
|-----|-------------------------|



광역위치도



소재지 경기도 광주시 곤지암읍 장삼리 304-24



위치도



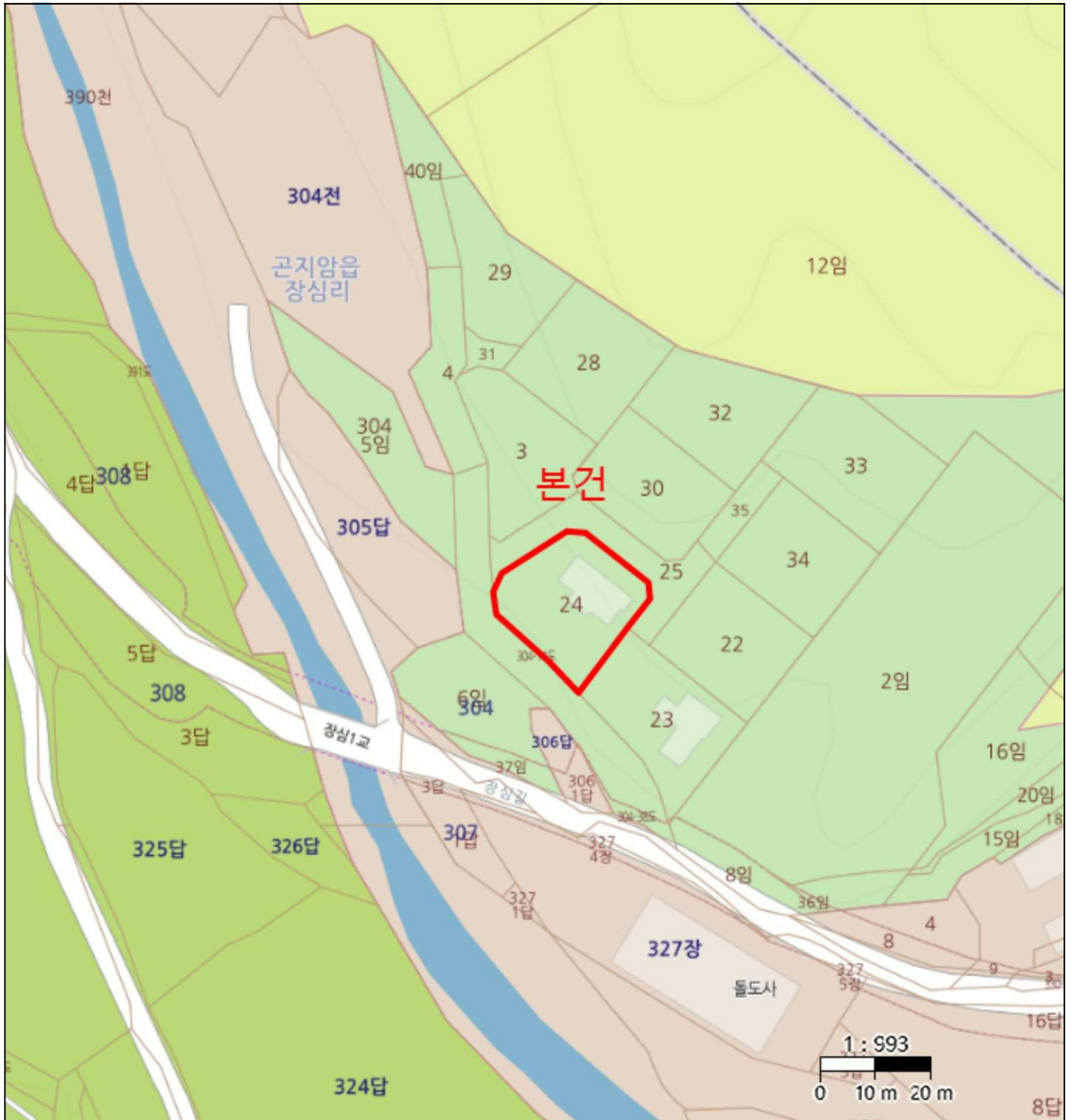
소재지 경기도 광주시 곤지암읍 장삼리 304-24



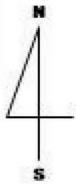
위치도



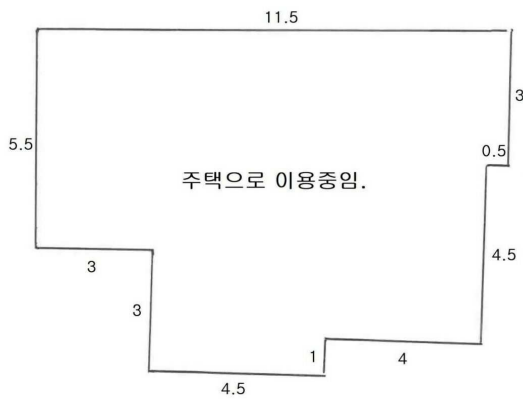
소재지 경기도 광주시 곤지암읍 장심리 304-24



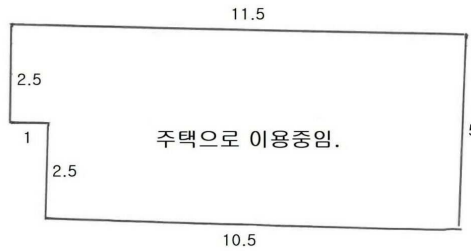
건 물 개 황 도



S=None Scale



< 주택 - 1층 >



< 주택 - 2층 >

면적산출근거

1층 : $(11.5 \times 8.5) - (3 \times 3) - (4 \times 1) - (4.5 \times 0.5) = 82.5 \text{ m}^2$

2층 : $(11.5 \times 5) - (2.5 \times 1) = 55 \text{ m}^2$



