

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정용기 외 3명 소유물건  
(2024타경5020)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 이동규

감정평가서번호: 영현2024-0821-001

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.

영현감정평가사사무소

## (건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박수현

감정평가액	삼억오천구십만구천이백원정(₩350,909,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	정용기 외 3명 (2024타경5020)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.26	2024.08.25 ~ 2024.08.26	2024.08.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	197.14	건물	197.14	-	350,909,200
		이	하	여	백	
합계					₩350,909,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 능평동 소재 신현초등학교 남측 에 위치한 건물로서, 수원지방법원 성남지원 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

### 4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024년08월26일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가방법

가. 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

### 6. 기준시점

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년08월 26일을 기준시점으로 하였습니다.

### 7. 기타참고사항

-

## II. 건물가격 산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

### 2. 대상건물의 개요

기호	해당층	구조	면적(㎡)	주용도	사용승인일
1	1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	52.68	단독주택	2021-08-17
	2		74.36		
	3		70.1		

### 3. 재조달원가 산정

#### 가. 표준단가 선정

건물신축단가표(한국부동산원 2023 등) 중 평가대상 건물과 용도, 구조, 규모, 사용자재 등 제반 요인이 가장 유사한 아래의 표준단가를 참고하였음.

분류번호	용도	구조	표준단가(㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트 트싱글 3급	1,815,000	50(45-55)

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕 3급	1,632,000	45(40-50)
---------	------	------------------	-----------	-----------

### 나. 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가 수준(원/㎡)
난방설비, 위생설비, 급배수 등	기본적인 급배수, 위생설비 구비, 난방설비 등 되어 있음	150,000 내외

### 다. 재조달원가 결정

건물신축단가표(한국부동산원 2023) 중 평가대상 건물과 용도, 구조, 규모, 사용자재 등 제반 요인이 가장 유사한 상기의 표준단가를 참고하고 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 관리상태 등을 감안한 부대설비 보정단가(위생설비, 급배수 설비 등)를 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	해당층	적용단가(원/㎡)
기호1	전체	1,900,000

## 4. 건물 적용단가 결정

기호	구분	재조달원가(원/㎡)	전내용연수	경과연수		잔존내용년수	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
				실제	유효			
1	1~3	1,900,000	50	3	3	47	1,786,000	1,780,000

## 5. 건물가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	건물면적(㎡)	건물가격(원)
1	1층	52.68	93,770,400
	2층	74.36	132,360,800
	3층	70.10	124,778,000
	합계	-	197.14

## 감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

### III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

원가법에 의한 건물가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 광주시 능평동  [도로명주소] 경기도 광주시 수레실길 214	734-21 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조(철근)콘크 리트(경사지붕) 3층  1층 2층 3층	52.68 74.36 70.1	197.14	1,780,000	350,909,200	1,900,000 x 47/50
<b>합 계</b>								<b>₩350,909,200.-</b>	
				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

철근콘크리트구조(철근)콘크리트(경사지붕) 3층건으로서

외벽 : 벽돌타일 등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등임.

창호 : 샷시 창호 등 임

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 구비 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

--

## (5) 공부와의 차이

--

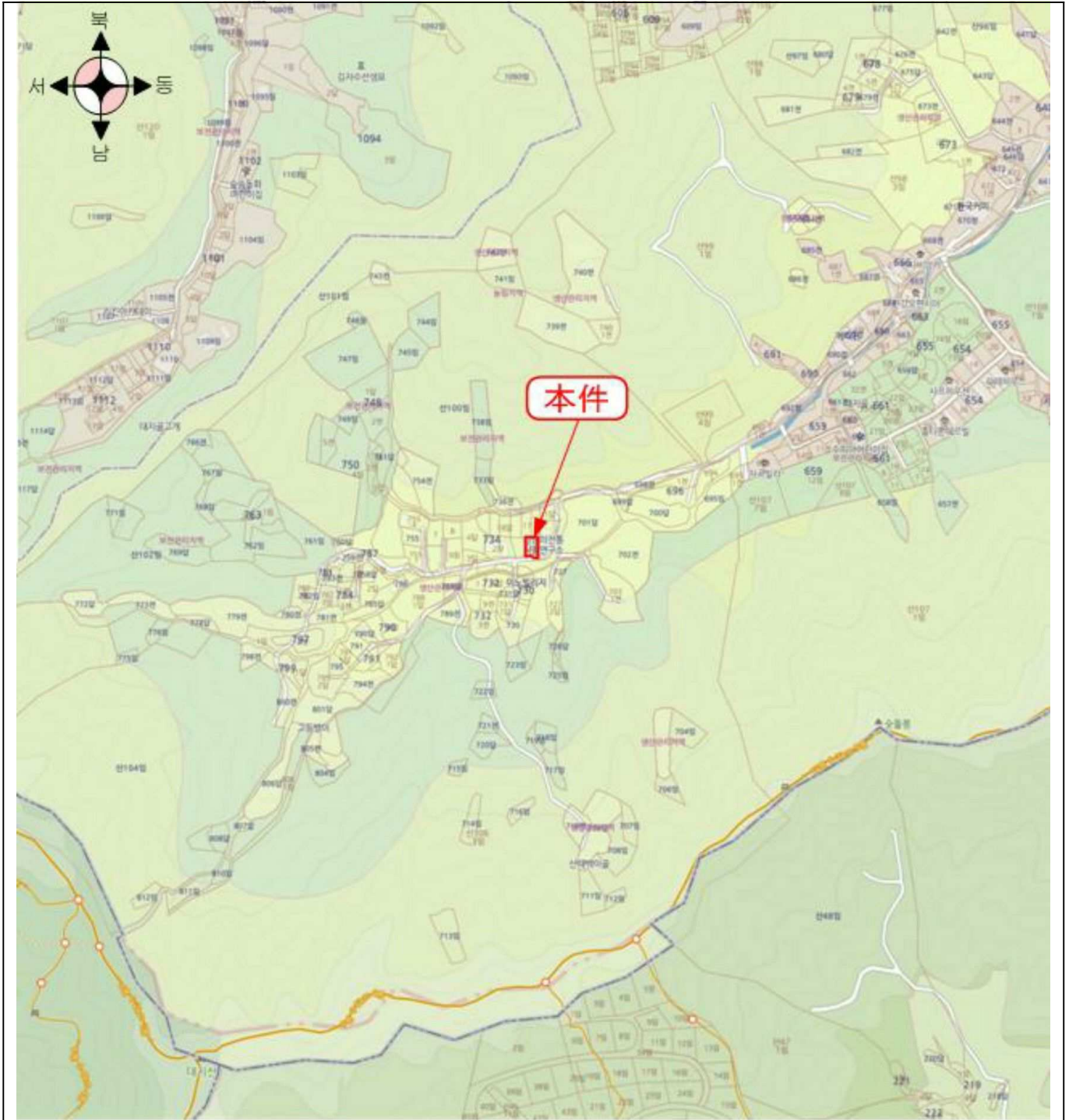
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 위치도



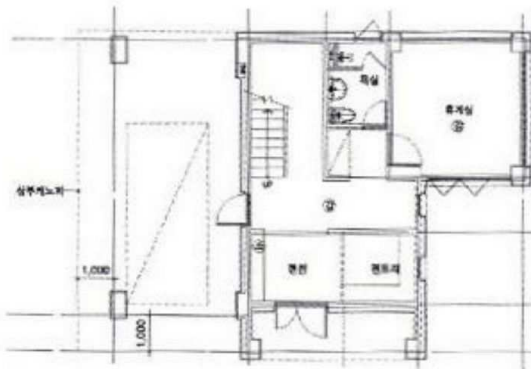
소재지 경기도 광주시 능평동 734-21



# 건물개황도



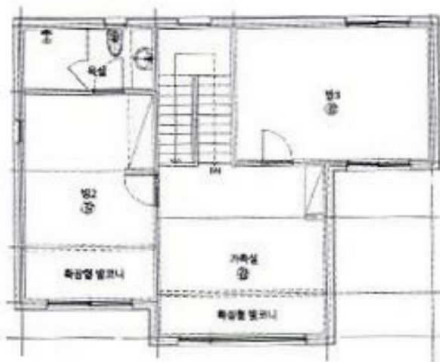
No Scale



[1층]  
[공부면적 :52.68㎡]



[2층]  
[공부면적 :74.36㎡]



[3층]  
[공부면적 :70.1㎡]



