

감정평가서

건명	박광섭 소유물건 (2024타경 1472)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	ER-240406-01

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.

이룸감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석정

감정평가액	이억삼천오백이만오천일백이십원정(₩235,025,120.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박광섭 (2024타경1472)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.16	2024.04.16	2024.04.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	148.09	건물	148.09	1,568,000	232,205,120
	제시외건물	(17.8)	제시외건물	17.8	-	2,820,000
		이	하	여	백	
합계						₩235,025,120
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 양평군 옥천면 용천리 [도로명주소] 경기도 양평군 옥천면 용천로 297번길 8-144	176-152 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 스라브지붕 2층						
					1층	94.13	148.09	1,568,000	232,205,120	1,600,000 x 49/50
					2층	53.96				
ㄱ	<제시외건물> 경기도 양평군 옥천면 용천리	176-152 지상	참고	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(5)	5	180,000	900,000		
ㄴ	"	"	참고	철재 합판지붕 단층	(12.8)	12.8	150,000	1,920,000		
합 계								₩235,025,120.-		
					이	하	여	백		

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양평군 옥천면 용천리 소재 "큰골마을" 서측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.04.16일로 하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024.04.16일 입니다.

6. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

7. 감정평가방법의 적용

- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공수준 및 관리 상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법을 기준으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서 규정에 의거 대상물건의 특성(건물만의 거래사례 포착이나 수익 환원법의 적용이 어려운 점) 등으로 인하여 다른 평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정 평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 기타사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- (2) 본건은 건물만의 평가로서, 토지와 의 상관관계 등을 고려하지 않고 본건 건물을 평가하였습니다.
- (3) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의하였는 바, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

III. 대상물건의 개요

기호	구조	용도	연면적(㎡)	사용 승인일	비고
1	철근콘크리트구조 스투브지붕 2층	단독주택	148.09	2023.08.22	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 구조, 용재, 시공수준 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 가치를 산정하는 원가법 적용평가하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

1) 2023년 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 한국감정평가사협회)

분류	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50(45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50(45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50(45~55)

2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정합니다.

기 호	부대설비 보정 항목	비고
1	위생 및 급배수설비, LPG 보일러에 의한 난방설비 등	재조달원가에 포함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가

기 호	구 분	구 조	재조달원가 (원/㎡)	비 고
1	1,2층-단독주택	철근콘크리트	1,600,000	

3. 적용단가 결정

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	전 내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 년수	감가수정	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,2층-단독주택	1,600,000	50	1	1	49	49 / 50	1,568,000	-

4. 건물가액

기 호	구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	1,2층-단독주택	1,568,000	148.090	232,205,120	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
건 물	1,568,000	148.090	232,205,120	
제시외건물	-	17.800	2,820,000	
합 계	-	-	235,025,120	

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 스라브지붕 2층 구조(사용승인일자: 2023.08.22)로서,
외벽 : 치장벽돌 쌓기 및 드라이비트 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
창호 : 하이샤시 창호 등 마감 입니다.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중(후첨 '건물개황도' 참조)입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, LPG 보일러에 의한 난방설비 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후면 '지적 및 건물개황도' 참조바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

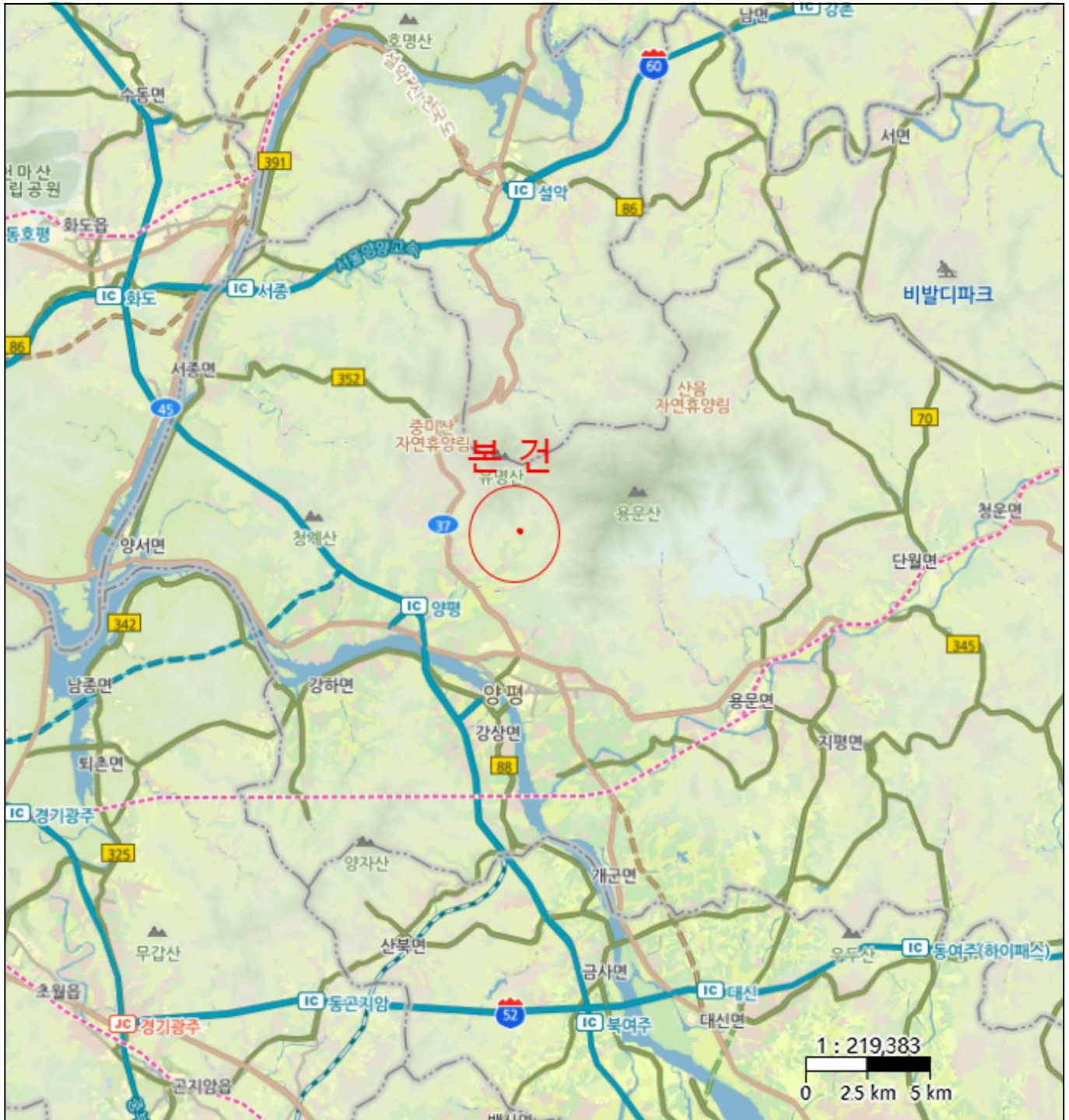
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기타: 없습니다.

광역 위치도



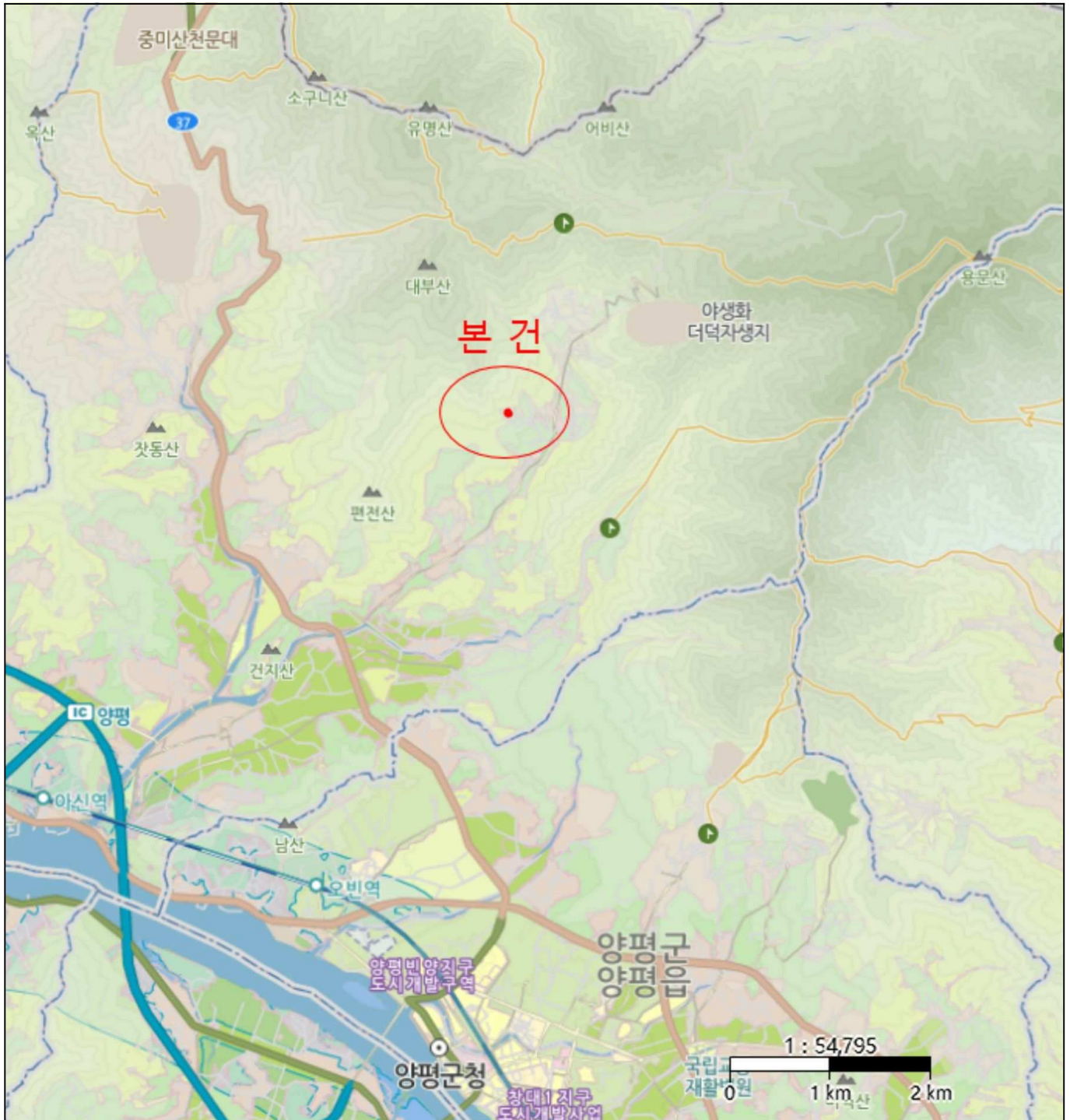
소재지	경기도 양평군 옥천면 용천리 176-152
-----	-------------------------



광역위치도



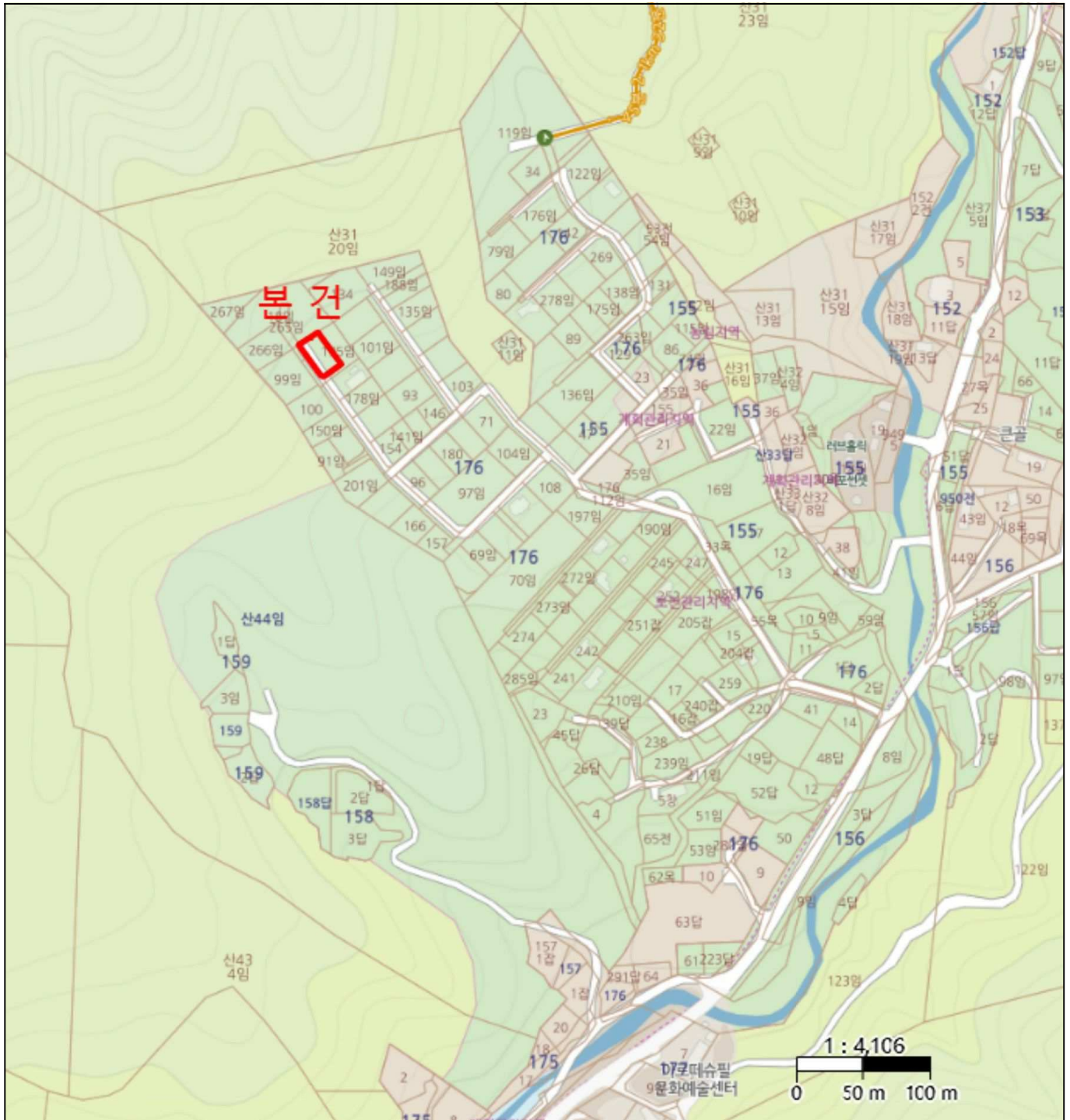
소재지	경기도 양평군 옥천면 용천리 176-152
-----	-------------------------



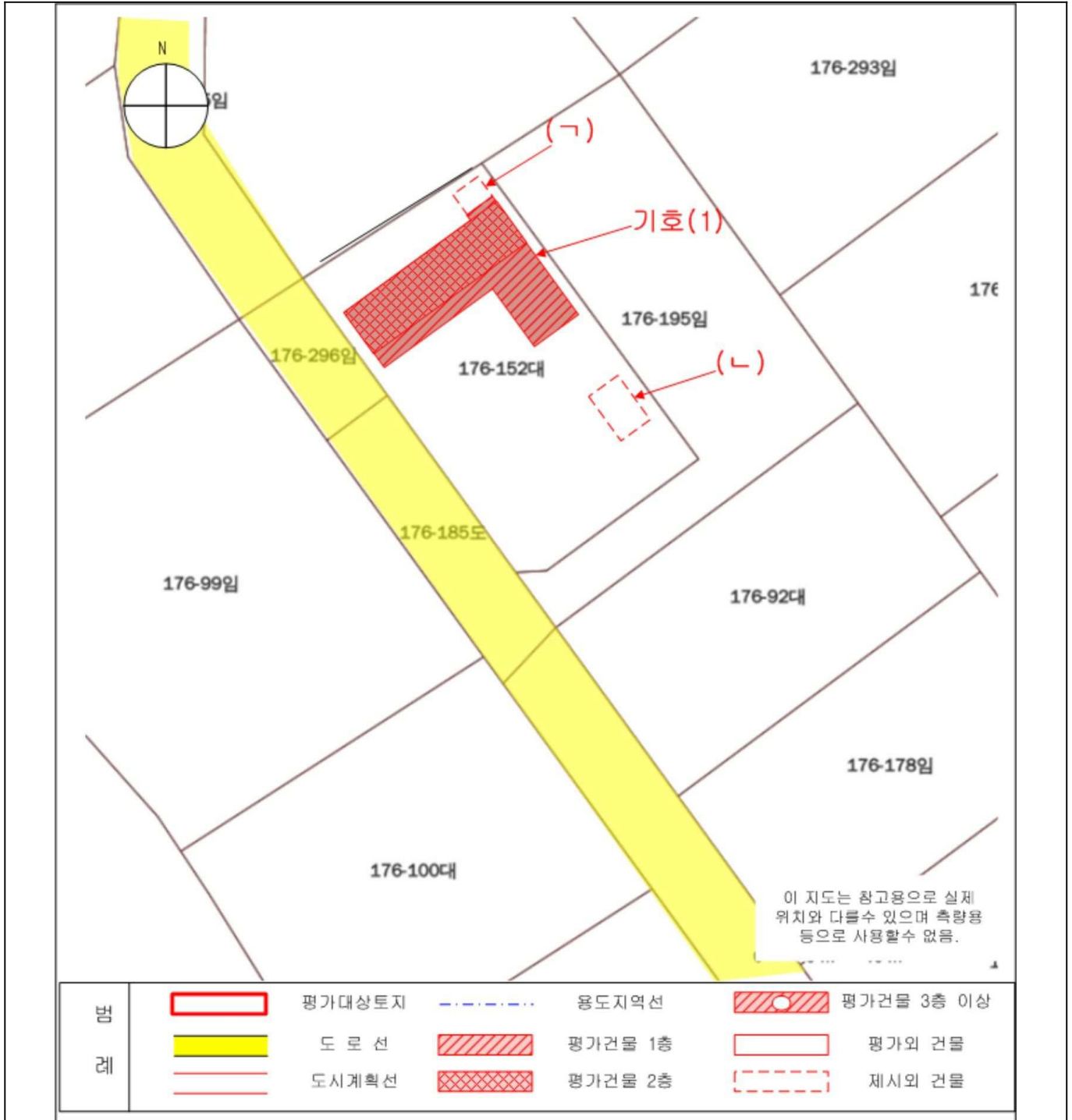
위치도



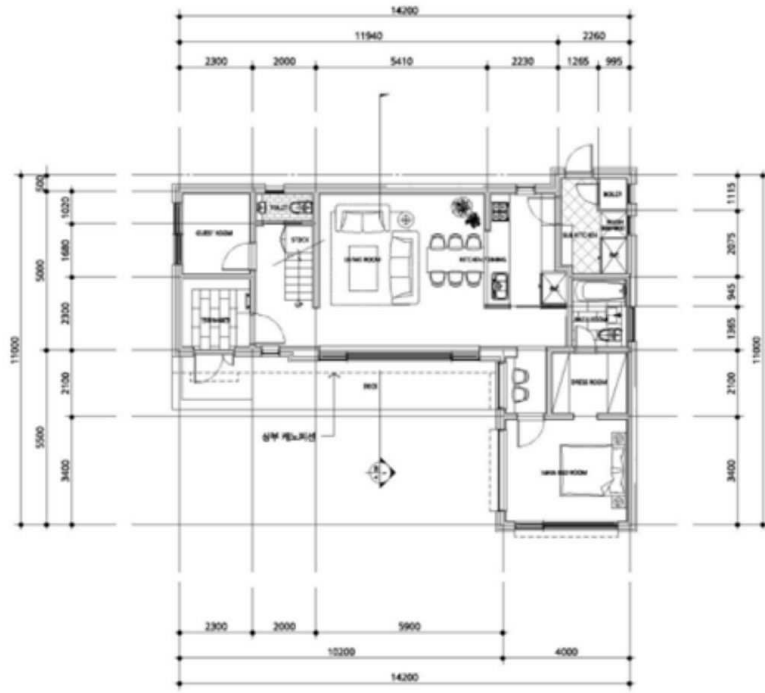
소재지 경기도 양평군 옥천면 용천리 176-152



지 적 도



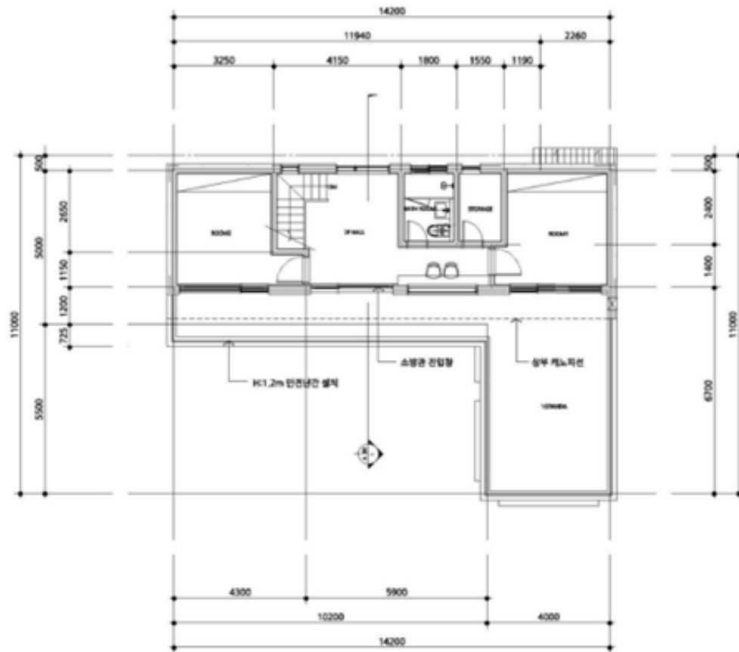
건물개황도



NO SCALE

[기호(1)]

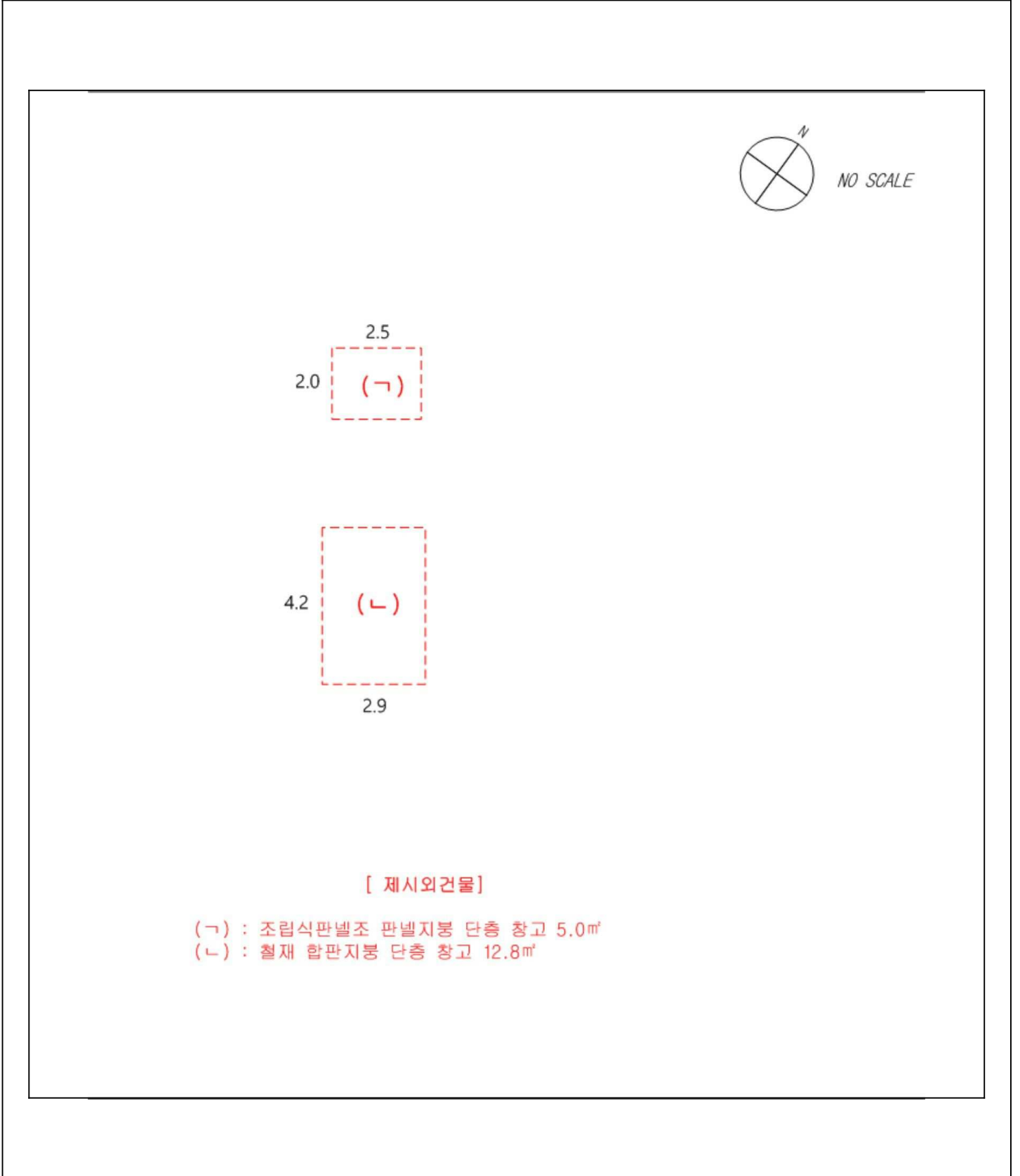
1층 - 공부면적: 94.13㎡



[기호(1)]

2층 - 공부면적: 53.96㎡

건물개황도





(1)



(1)



(1)



()



()

