

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
건명	윤용민 외 2명 소유물건 (2022타경2627)
감정서번호	220905-401639-0001

계산감정평가사사무소

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)

감정평가액	일십일억칠천일백팔십팔만팔천팔백원정(₩1,171,888,800.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	윤용민 외 2명 (2022타경2627)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2022.09.19	2022.09.06 ~ 2022.09.19
			작성일
			2022.09.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	847.9	건물	847.9	-	1,146,688,800
		제시외 건물	33.6	750,000	25,200,000	
	이	하	여	백		
합계					₩1,171,888,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 평택시 안중읍 안중리	265-7 위지상	제2종 근린생활 시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 6층	1층	32.98	32.98	870,000	28,692,600	930,000 x 47/50
					2층	188.79	188.79	1,170,000	220,884,300	1,250,000 x 47/50
					3층	170.58	511.74	1,420,000	726,670,800	1,520,000 x 47/50
					4층	170.58				
					5층	170.58				
					6층	114.39	114.39	1,490,000	170,441,100	1,590,000 x 47/50
					소 계					

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	
	[제시외건물]								
ㄱ	3층 부착		고시원	철근콘크리트조 (발코니 확장)		11.2	750,000	8,400,000	
ㄴ	4층 부착		고시원	철근콘크리트조 (발코니 확장)		11.2	750,000	8,400,000	
ㄷ	5층 부착		고시원	철근콘크리트조 (발코니 확장)		11.2	750,000	8,400,000	
	소 계							₩25,200,000	
	합 계							₩1,171,888,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 안중읍 안중리 ‘안중전통시장 공영주차장’ 남측 길건너편에 위치하는 신축 건물에 대한 유치권 행사 경매사건 감정평가 건임.

2. 감정평가 대상물건(건물) 개요

소재지	경기도 평택시 안중읍 안중리 265-7		
도로명주소	경기도 평택시 안중읍 안현로서3길 29-1		
대지면적 (㎡)	298.0	용도지역	일반상업지역
건축면적 (㎡)	193.62	건폐율	64.97%
연면적 (㎡)	847.90	용적률	284.53%
구조/층수	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층		
용도	사무소, 다중생활시설(고시원), 주택		
보존등기일	2020-05-19 (건축법상 사용승인 전 등기되었음)		
건축허가번호	2016-건축녹지과-신축허가-285		
건축허가일	2016-07-19	착공예정일	2017-09-30

감정평가액산출근거및결정의견

3. 층별 개요

층	면적(m ²)	용도
1	32.98	계단실, 통신실
2	188.79	제2종근린생활시설(사무소)
3	170.58	제2종근린생활시설(다중생활시설-고시원)
4	170.58	제2종근린생활시설(다중생활시설-고시원)
5	170.58	제2종근린생활시설(다중생활시설-고시원), 제2종근린생활시설(사무소)
6	114.39	단독주택
계	847.90	

4. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2022년 9월 19일로 하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

6. 감정평가 방법 및 기타 참고사항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건 건물은 평가 대상물건 재조달원가에서 감가수정 후 대상 물건 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

II. 건물 평가 산출근거

본건 건물은 평가대상 건물 재조달원가에서 감가수정 후 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

1. 표준단가의 결정

표준단가는 건물의 구조, 사용자재, 시공 상태, 용도 등을 기준으로 한국감정평가사협회 간행 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 과 한국건설기술연구소 건설공사비지수를 참조하여 다음과 같이 결정함.

층	구조	용도	면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)
1	철근콘크리트조	계단실, 통신실	32.98	870,000
2	철근콘크리트조	사무소	188.79	1,160,000
3~5	철근콘크리트조	고시원, 사무소	511.74	1,340,000
6	철근콘크리트조	주택	114.39	1,430,000
계			847.90	

2. 부대설비 보정단가

층	용도	부대설비	보정단가 (원/㎡)
1	계단실, 통신실	승강기 설비	60,000
2	사무소	승강기 설비, 위생·급배수시설	90,000
3~5	고시원, 사무소	승강기 설비. 위생·급배수시설, 난방설비	180,000
6	주택	승강기 설비. 위생·급배수시설, 난방설비	160,000

감정평가액산출근거및결정의견

3. 재조달원가 (표준단가 + 부대설비 보정단가)

층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
1	870,000	60,000	930,000
2	1,160,000	90,000	1,250,000
3~5	1,340,000	180,000	1,520,000
6	1,430,000	160,000	1,590,000

4. 감가수정

감가수정은 건물 감가수정에 주로 적용하는 정액법으로 하되, 대상물건의 현황, 관리 상태, 노후상태, 효용성 등을 감안하여 관찰감가법으로 하였음.

가. 총내용년수

본건 건물의 구조, 사용자재, 시공상태 등과 위 한국감정평가사협회 간행 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 를 참조하여 건물 내용년수를 50년으로 정함

나. 잔존년수

본건 건물 현황, 관리상태, 노후상태, 노후의 정도 및 효용성 등을 볼 때 추정 잔존년수를 47년으로 결정함.

다. 잔존가치율 47/50

감정평가액산출근거및결정의견

5. 적용단가

위 가격자료에 따라 건물 적용단가를 다음과 같이 결정함. (만원 미만 버림)

층	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
1	930,000	47/50	870,000
2	1,250,000	47/50	1,170,000
3~5	1,520,000	47/50	1,420,000
6	1,590,000	47/50	1,490,000

6. 원가법에 의한 건물 감정평가액 (건물 면적 × 적용단가)

층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	32.98	870,000	28,692,600
2	188.79	1,170,000	220,884,300
3~5	511.74	1,420,000	726,670,800
6	114.39	1,490,000	170,441,100
계	847.90		1,146,688,800

감정평가액산출근거및결정의견

7. 제시외건물 평가

(1) 후첨 ‘건물개황도’ 와 같이 건물 3층 ~ 5층 북측으로 부착된 고시원 용도 확장형 발코니는 약측 면적을 원가법으로 평가하였음.

(2) 제시외건물 총 감정평가액

기호	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
ㄱ	고시원(3층)	11.2	750,000	8,400,000
ㄴ	고시원(4층)	11.2	750,000	8,400,000
ㄷ	고시원(5층)	11.2	750,000	8,400,000
	합계	33.6		25,200,000

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

본건 건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층 건물로,
외벽은 드라이비트 마감,
내벽은 몰탈위 페인트 또는 벽지 마감, 일부 몰탈 노출 마감,
창호는 샷시 복층 유리창호(2층), PVC샷시 이중창호(3층~6층)임.

(2) 이용상태

1층은 계단실, 통신실,
2층은 사무실,
3층, 4층은 각 고시원 10실, 공동주방,
5층은 고시원 6실, 사무소, 공동주방 구조이며,
6층은 방3, 욕실2, 거실, 주방, 현관으로 이용 중임.

(3) 설비내역

각 층 승강기설비 되어 있으며,
2층은 급배수시설 및 위생설비 등이,
3층~6층 각 고시원 및 주택은 위생설비 및 급배수시설, 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

3층~5층 북측 발코니는 확장되어 고시원 용도 구조로 되어있음.

(5) 공부와의 차이

-

건물 감정평가요항표

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

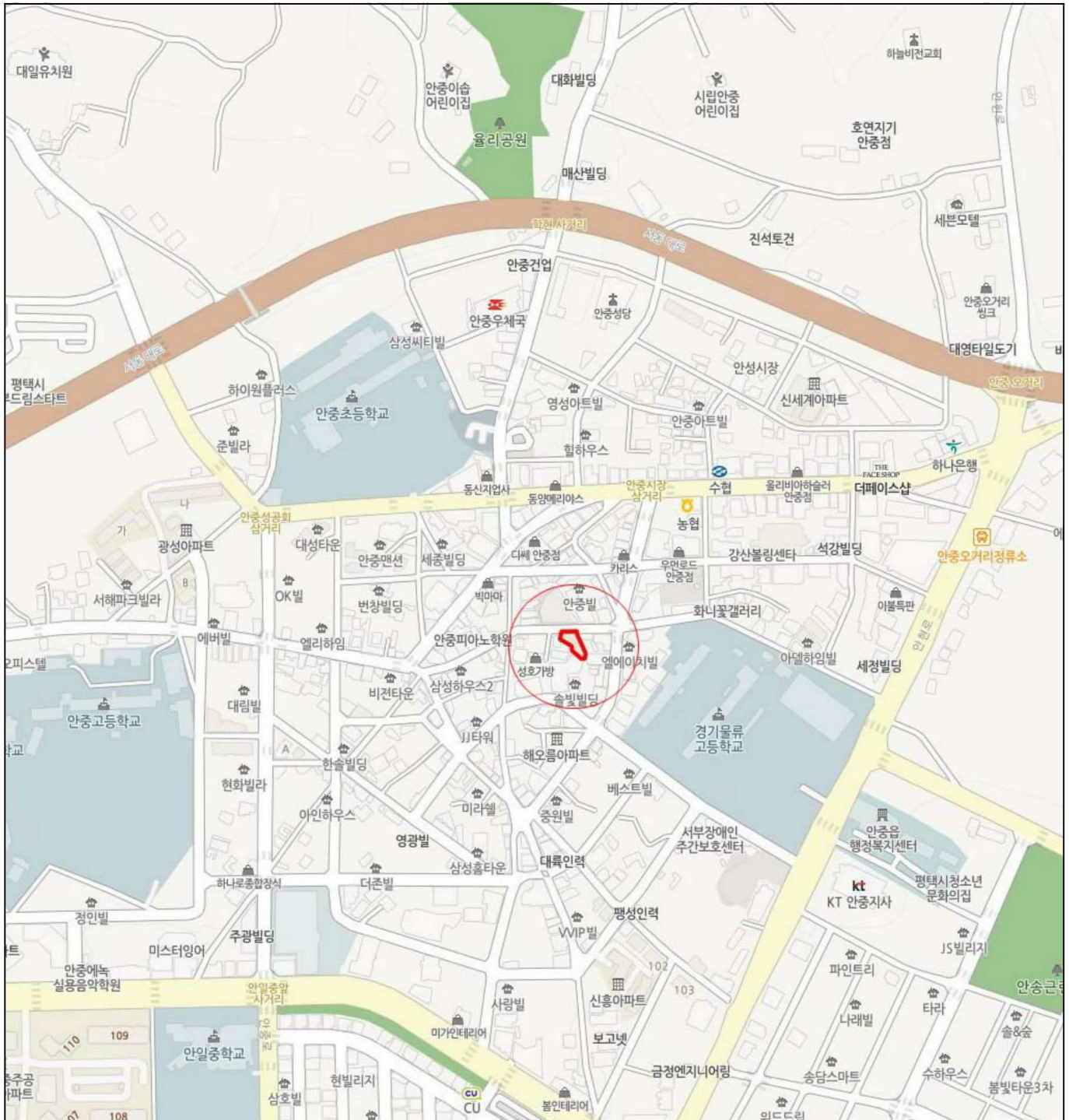
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 6층 주택은 유치권 행사 중인 경매신청인이 사용 중인 것으로 조사되었음.
2. 장기간 공실상태로 설비내역 하자 여부는 불확실하오니 주의바람.

광역위치도



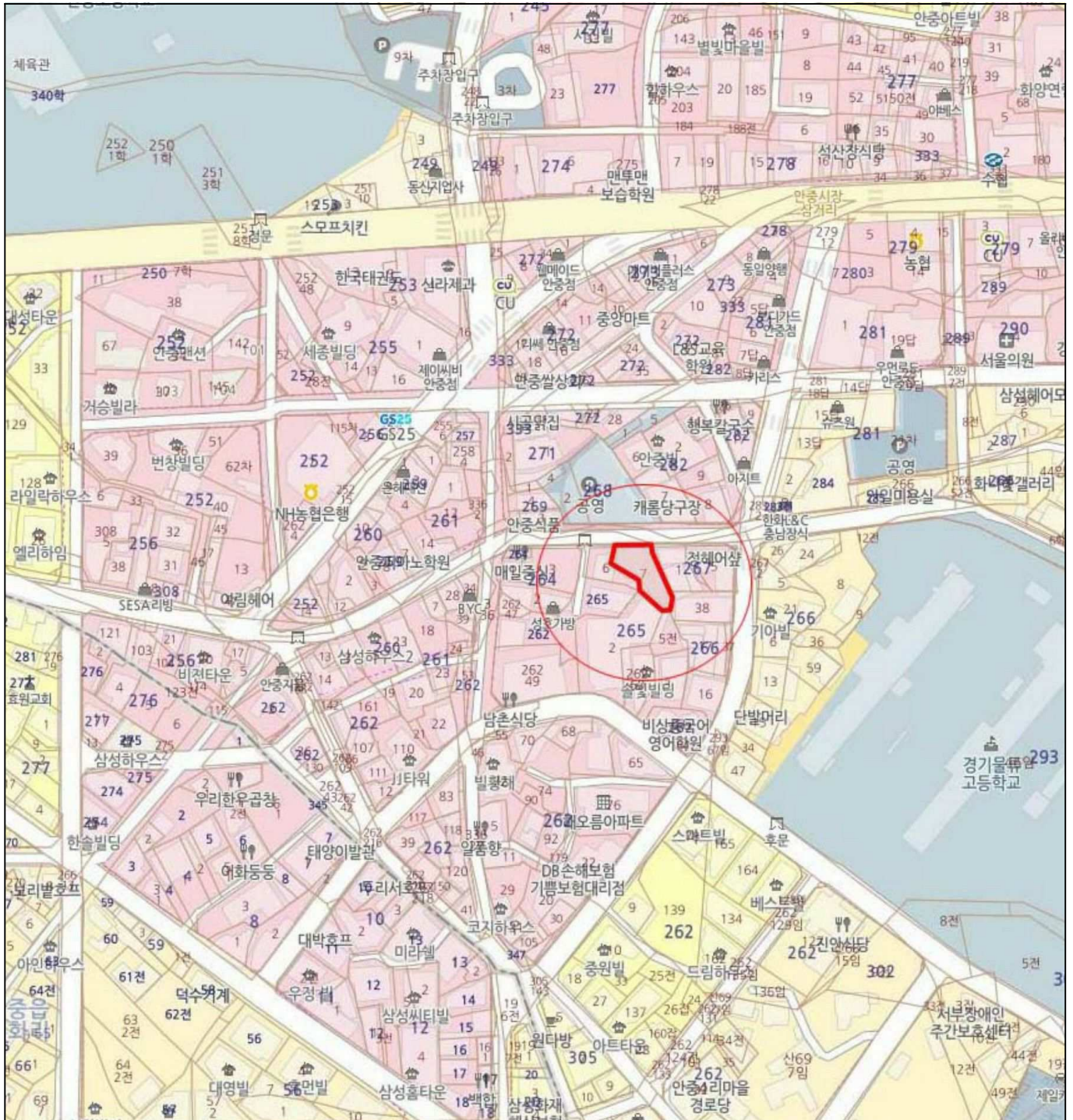
소재지 경기도 평택시 안중읍 안중리 265-7



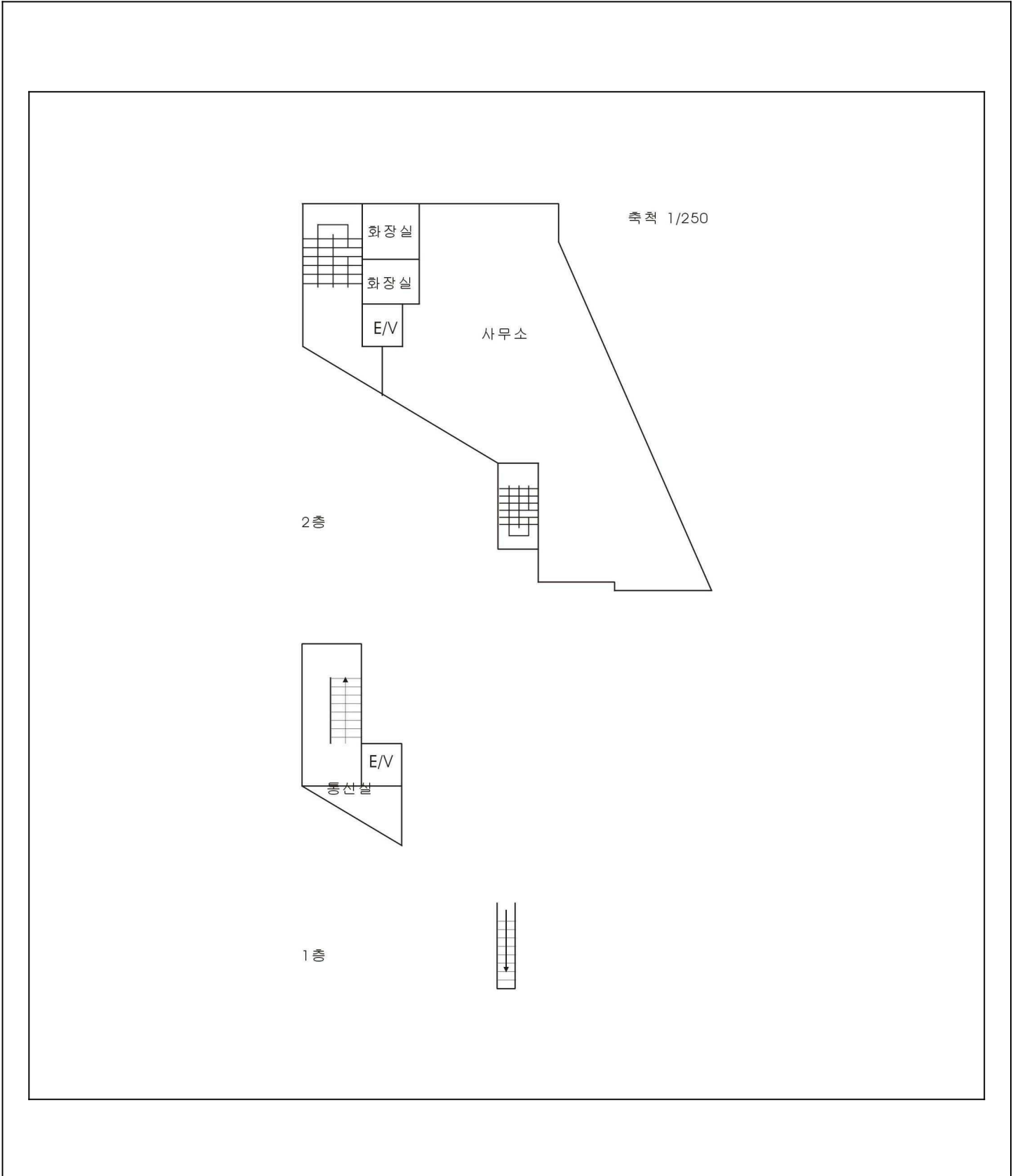
위 치 도



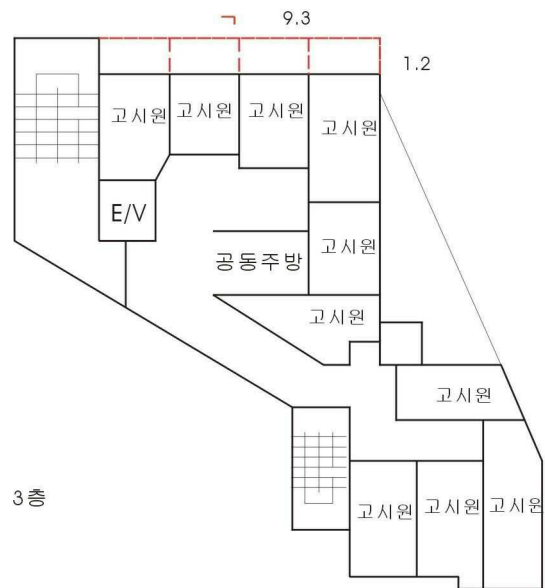
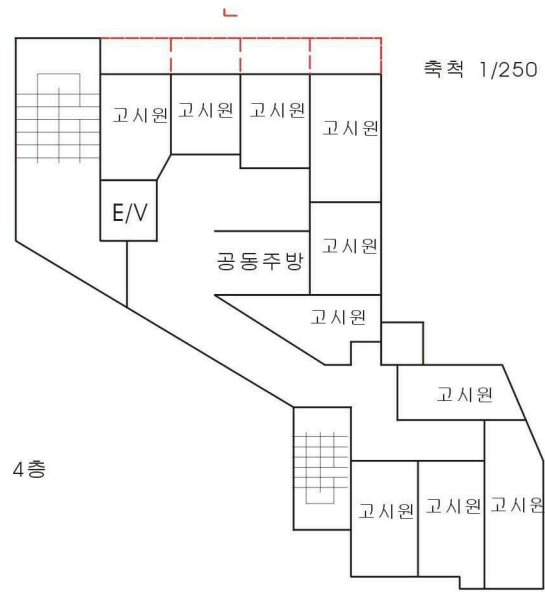
소재지 경기도 평택시 안중읍 안중리 265-7



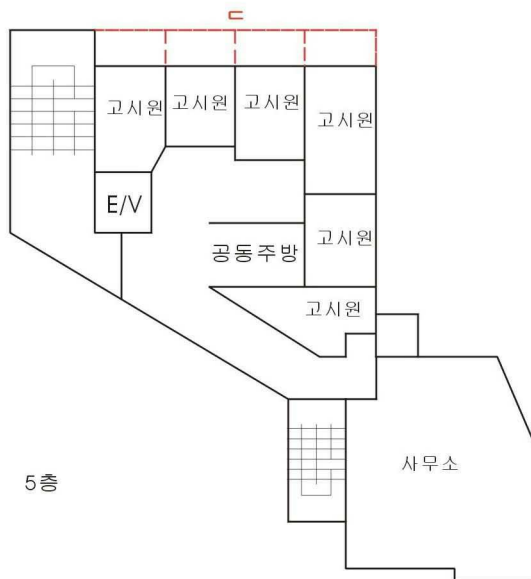
건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



[제시외건물

(ㄱ)~(ㄷ) 철근콘크리트조 슬래브지붕 발코니 각 층 약11.2㎡]

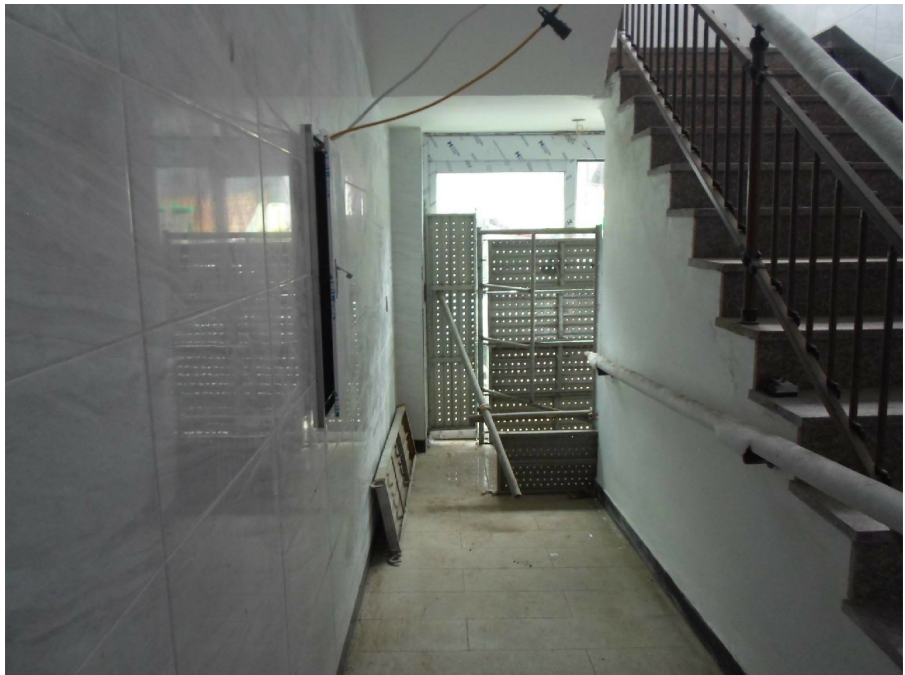




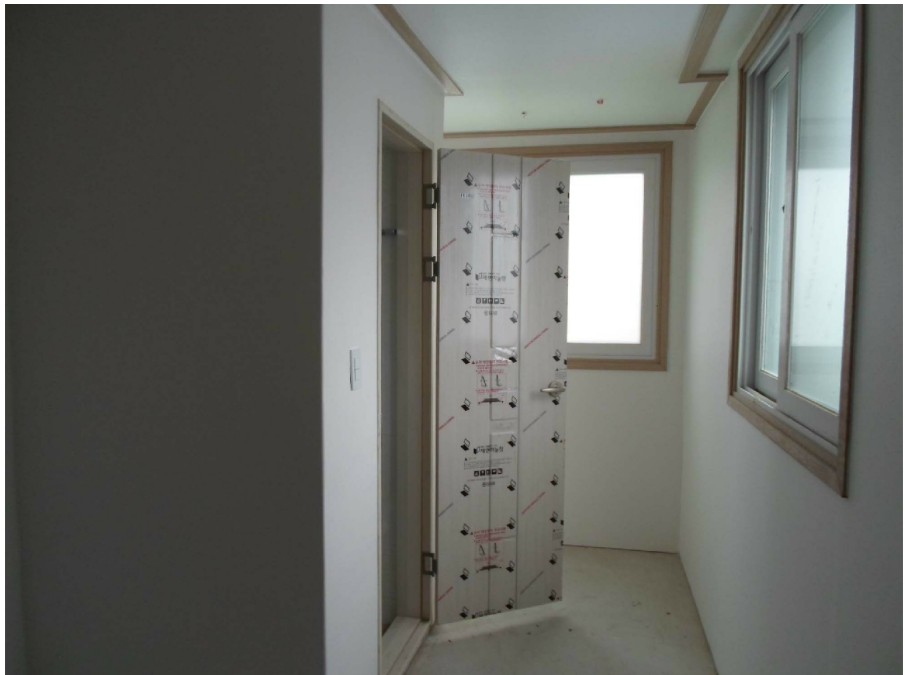




2



1







6



6