

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 동곡건설산업 주식회사 소유물건(2024타경4363)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정서번호 : SIE24-0716-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)써브감정평가법인 경기동부지사

TEL. 031-554-5900

FAX. 031-554-5990

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

정기만

(주)써브감정평가법인 경기동부지사 지사장 이해찬

(서명 또는 인)

감정평가액	삼천만원정 (₩30,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	동곡건설산업 주식회사 (2024타경4363)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.25	2024.07.19 ~2024.07.25	2024.07.29		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	30,000,000
	합계					₩30,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	정대환					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 소재 "동송초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 의정부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

(1) 물건 개요

소재지	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8				
건물명	금학아파트 C동				
용도	아파트		사용승인일	1997.09.06	
기호	층/호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)
가	5층/ 시-501호	59.805	24.258	-	71.1

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 07월 25일**임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건확인(공부와 현황과의 일치여부, 실제이용상황, 주위환경, 도로조건, 대상물건의 위치 등)을 위한 실지조사를 행하였으며, 실지조사기간은 **2024.07.19~2024.07.25**일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로 토지(대지사용권) 및 건물이 일체로 거래되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 토지(대지사용권) 및 건물을 일괄하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제②항 단서에 의거 대상물건의 특성(수익자료의 수집 곤란, 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였으나, 인근지역 가격자료(평가전례 및 거래사례) 및 유사부동산의 가격수준 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 호별표시, 외부관찰 등을 기준으로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건 구분건물은 폐문부재로 인하여 내부 확인이 불가한 바, 내부이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.
- 본건은 ‘등기사항전부증명서-집합건물’ 상 대지권이 등재되어 있지 아니하며, ‘등기사항전부증명서-토지’ 상 본건 건물 소유자인 ‘동곡건설산업주식회사’ 명의의 지분이 등재되어 있지 아니한 것으로 조사되었음. 이러한 사항을 감안할 때 본건 ‘시-501호’는 대지권이 등재되어 있지 아니한 것으로 보여지나 정확한 권리관계는 별도의 확인이 필요한 것으로 판단됨.

금번 평가는 대지권을 제외한 건물 부분만의 평가로, 적정 대지지분이 포함된 것을 상정한 토지·건물 전체의 비준가격으로 산정한 후, ‘집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침’에 근거한 배분비율표 등을 참고하여 토지에 해당되는 가격 부분을 제외한 건물 부분 가격만을 평가하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층수/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	동송읍 이평리 838-8	금학 아파트 C동	4 /000	59.805	47.76	49,000,000 (@819,329 원/전유)	등기 사항 전부 증명서	2023.11.04
								1997.09.06

(2) 비교사례의 선정

동일단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례A>를 선정함.

3. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

아파트

지역 : 강원도(23.11.04~24.07.25)

거래시점 : 2023.11.04, 2023년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.25, 2024년06월 지수를 적용 함

2023.11.04 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 102.8

2024.07.25 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 103.6

시점수정치 : $103.6/102.8 \approx 1.00778$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		본건	비 고
조 건	세 부 항 목	가	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	사례와 본건을 비교시 단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	사례와 본건을 비교시 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	사례와 본건을 비교시 호별요인 (층별 효용 등)에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례와 본건을 비교시 기타요인은 대등함.
가치형성요인 비교치		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기 호	거래사례(원) 단가(m ²)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인 비교	(전유) 면적비교 (m ²)	산출가액 (원)	비준가액(원)
가	49,000,000 (@819,329)	1.000	1.00778	0.99	59.805 (본건)	48,887,358	49,000,000 (약@819,329)
					59.805 (사례A)		

※비준가액: 십 만원 단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 그밖의 사항

1. 인근지역 부동산 탐문조사(본건과 유사한 부동산)

가격수준	800,000(원/전유) ~ 830,000(원/전유) 내외 수준으로 층별, 호별, 면적별로 차이가 있음.
------	--

2. 인근지역 가격자료[거래사례]

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기 호	소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	감정평가액(원)	기준(거래) 시점
								사용승인일
①	동송읍 이평리 838-8	금학 아파트 B동	1 /000	84.73	-	거래 사례	72,000,000 (약@849,758)	2023.06.27
								1997.09.06
②	동송읍 이평리 838-8	금학 아파트 C동	5 /000	59.805	-	거래 사례	46,200,000 (약@772,510)	2021.08.05
								1997.09.06
③	동송읍 이평리 838-8	금학 아파트 C동	4 /000	59.805	-	경매 사례	48,000,000 (약@802,608)	2023.04.25
								1997.09.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	층/호	감정평가액(원)
가	5층/시-501호	30,000,000
총계	-	30,000,000

※가격 배분 내역(토지(4) : 건물(6))

- 대지권포함 토지·건물 비준가격: 49,000,000원
- 토지 부분 평가가격: 19,000,000
- 토지 가격을 제외한 건물 부분 평가가격: 30,000,000

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 평가사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

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		
1	강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리	838-8	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 강원특별자치도 철원군 동송읍 금학로 187번길 16-20			1-5층 (각)	1,012.66			
				지층	1,361.38			
가				(내) 철근콘크리트조 시-501호	59.805	59.805	30,000,000	비준가격 (대지권 미포함, 공용면적 포함) (적정 대지권 포함 가격: 49,000,000 원)
	합 계						₩30,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 소재 "동송초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단지형 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 5층 건물 내, 5층 시-501호로서,
(사용승인일: 1997.09.06)

외 벽: 시멘트몰탈위 페인트 마감 등

내 벽: 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감 등(탐문조사)

창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방2/주방/거실/욕실 등)로 이용중임.(탐문조사)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.(탐문조사)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2018-08-29)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(2022-06-15)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(2022-06-15)(교육환경 보호에 관한 법률)

(9) 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타:

■ 본건은 '등기사항전부증명서-집합건물' 상 대지권이 등재되어 있지 아니하며, '등기사항전부증명서-토지' 상 본건 건물 소유자인 '동곡건설산업주식회사' 명의의 지분이 등재되어 있지 아니한 것으로 조사되었음. 이러한 사항을 감안할 때 본건 '시-501호'는 대지권이 등재되어 있지 아니한 것으로 보여 지나 정확한 권리관계는 별도의 확인이 필요한 것으로 판단됨.

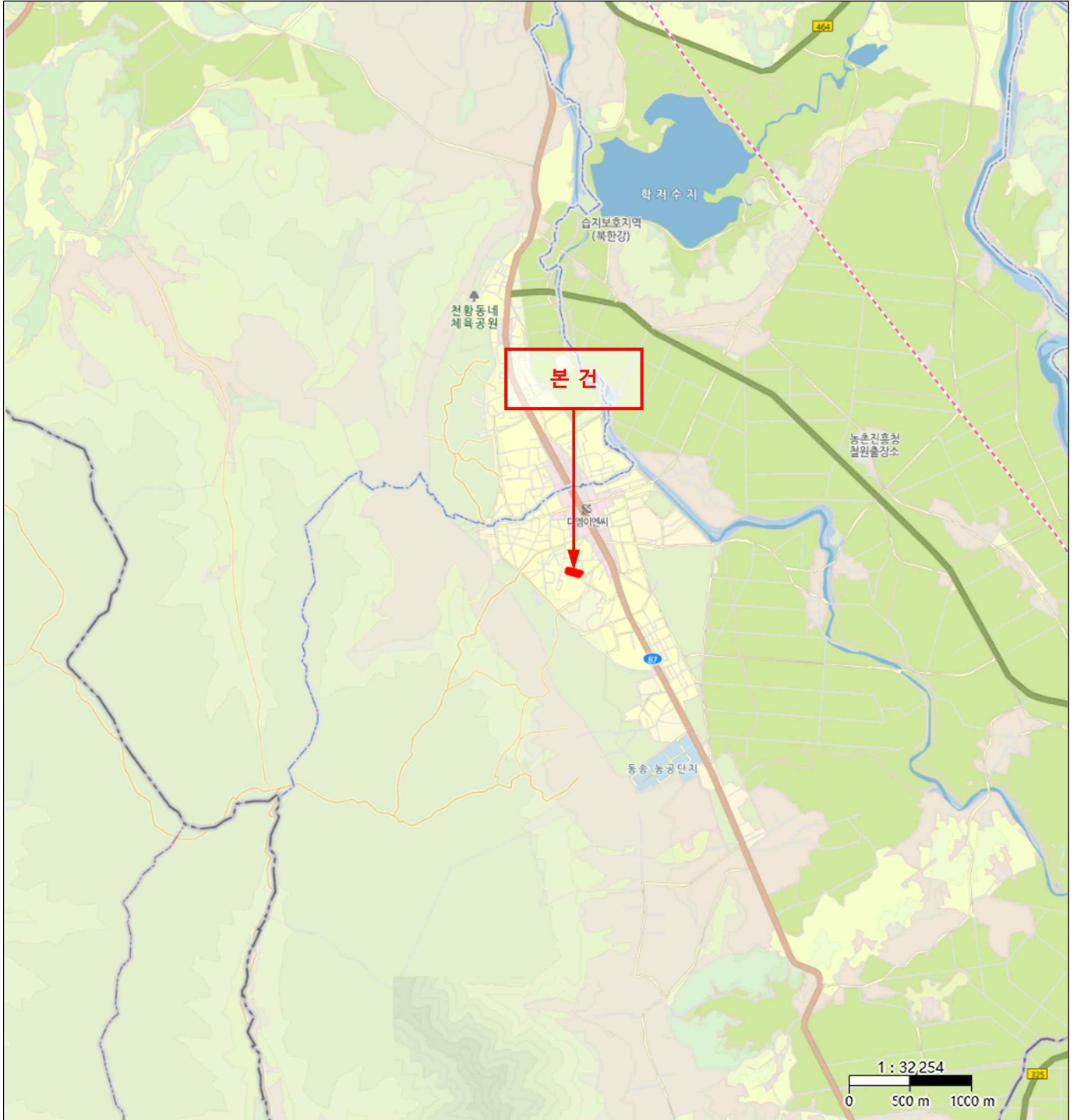
금번 평가는 대지권을 제외한 건물 부분만의 평가로, 적정 대지지분이 포함된 것을 상정한 토지·건물 전체의 비준가격으로 산정한 후, '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침'에 근거한 배분비율표 등을 참고하여 토지에 해당되는 가격 부분을 제외한 건물 부분 가격만을 평가하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 금학아파트 제시-501호

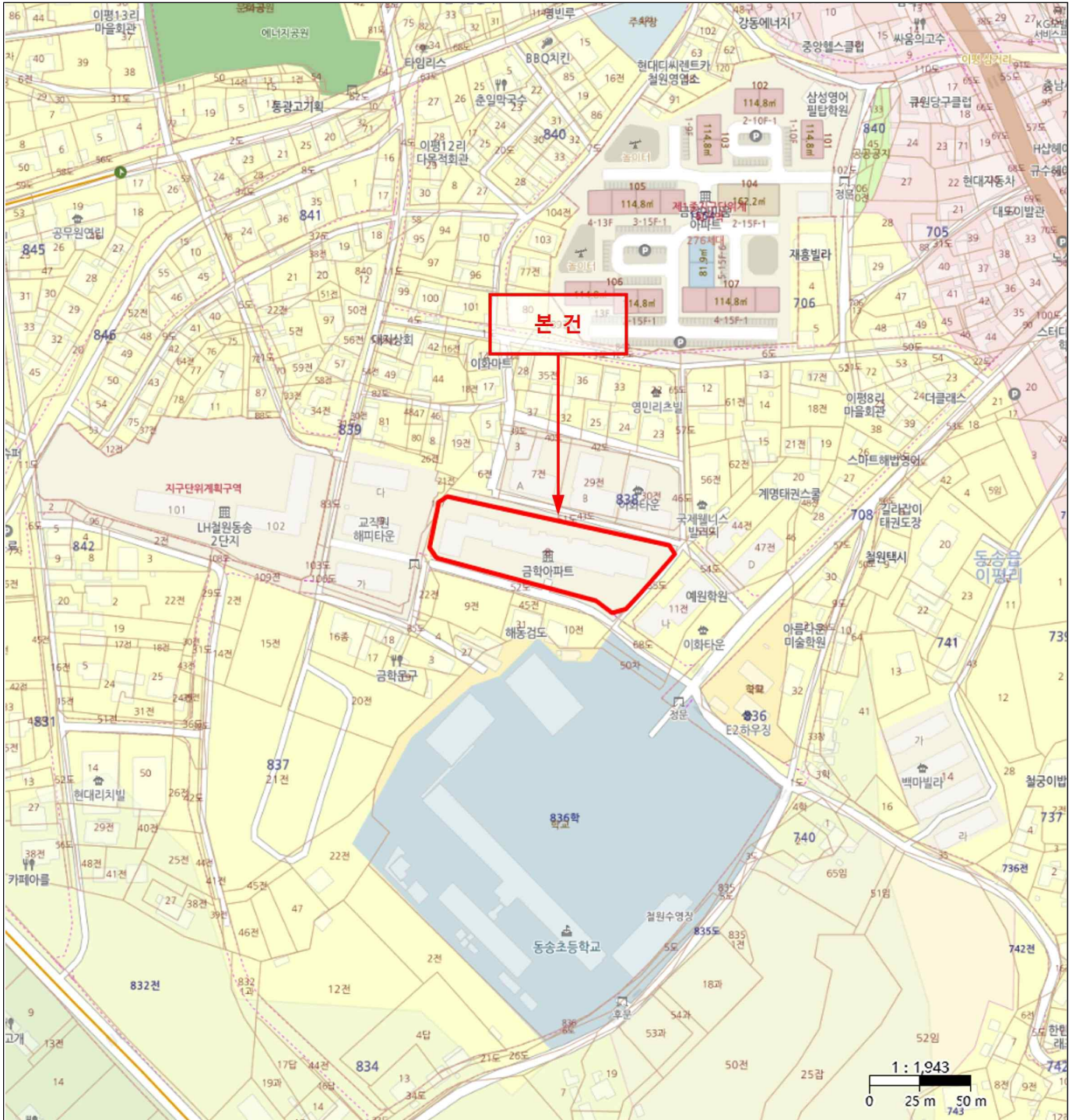


상세위치도

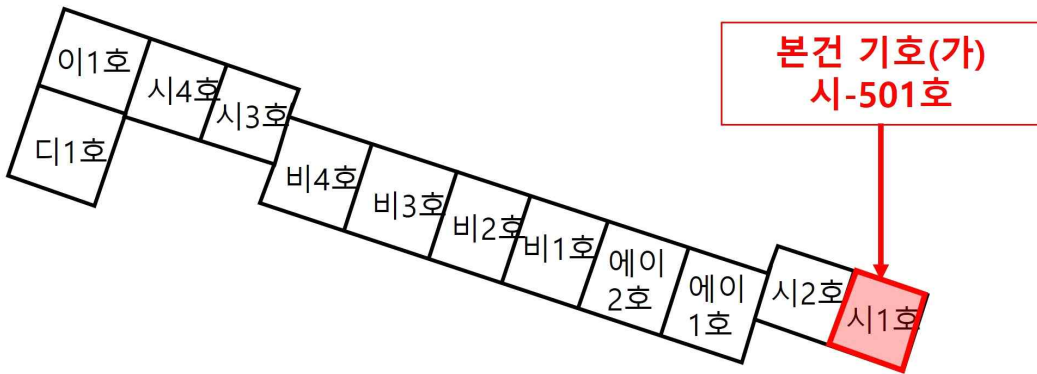


소재지

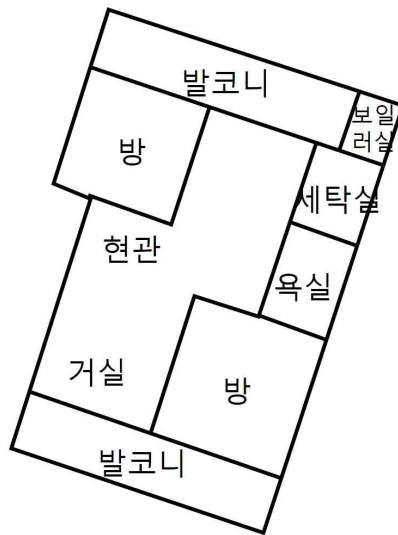
강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 금학아파트 제시-501호



건물개황도



[이평리 838-8 금학아파트 제5층 호별 배치도]



[이평리 838-8 금학아파트 5층 시-501호 내부구조도]

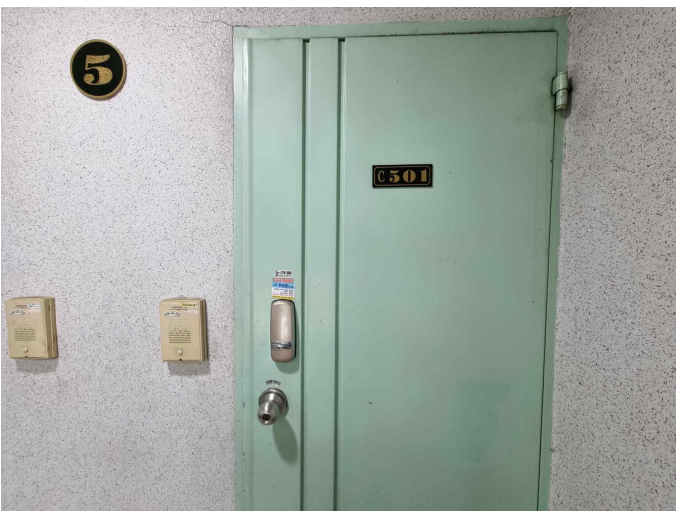
사 진 용 지



본건 동 전경



본건 공동출입구 전경



본건 현관 전경

회보서

우)11946 경기도 구리시 이문안로 138 401호(토평동,우신빌딩)
EMail : serve15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 031-554-5900
FAX. 031-554-5990

문서번호 : SIE24-0716-002

시행일자 : 2024-07-29

수신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

참조 : 경매4계

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
			·		
			공		
			람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-07-15자 귀 제 『2024타경4363』호로 의뢰하신 『동곡건설산업 주식회사 소유물건(2024 타경4363)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

(주)써브감정평가법인 경기동부지사
지사장 이해찬

수수료 청구서

문서번호 : SIE24-0716-002

수신 : 의정부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.15 자 귀제 『 2024타경4363 』호로

의뢰하신 『 강원특별자치도 철원군 동송읍 이평리 838-8 시-501호 』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	155,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타실비	3,000
비	소계	160,000
특별용역비	-	
공급가액	450,000	1,000원 미만 절사
부가세	45,000	
합계	495,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	495,000	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

(주)신한은행 : 140-014-286473(예금주:(주)씨브감정평가법인 경기동부지사)

(주)씨브감정평가법인 경기동부지사

지사장 이해찬

TEL. 031-554-5900

FAX. 031-554-5990