

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이순내 소유물건(2024타경61812)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정서번호 : W2024-01-0417



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.

태웅감정평가사사무소

TEL. 070-8880-6628

FAX. 0505-182-3362

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

여 길 웅

(인)

감정평가액	사역일천일백만원정(₩411,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 강경래	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이순내 (2024타경61812)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.04.08	2024.04.05 ~2024.04.08	2024.04.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	411,000,000
	합 계					₩411,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 "신백중학교" 북동측 인근에 위치하는 '남양우림필유 아파트 제105동 제15층 제1502호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가근거

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

II. 대상물건 개요

1. 대상물건의 형상·이용상황 및 공법상제한 등

소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2047외 1필지 [도로명주소 : 경기도 화성시 남양읍 역골동로 94]			
건물명, 층, 호수	남양우림필유아파트 제105동 제15층 제1502호			
용도	아파트	사용승인일	2009.10.28	
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	101.394	26.056	127.45	63.6788

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의'주'부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 기준가치, 감정평가조건, 기준시점 및 실지조사

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항은 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하도록 규정하고 있으므로 이를 본건 감정평가의 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거 대상물건의 평가가격을 토지와 건물로 배분하여 감정평가명세표에 표기하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 04월 08일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2024년 04월 05일 ~ 2024년 04월 08일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 관련규정의 검토

◇ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

◇ 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◇ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등이 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등이 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등이 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◇ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거 대상물건마다 개별로 평가하되, 거래사례·평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- (3) 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거 대상물건의 평가가격을 토지와 건물로 배분하여 표기하되, 가격배분은 한국부동산연구원 발행 공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구 논문 등을 기초로 지역적 특성 및 대상물건의 성격 등을 감안하여 배분하였음.

- (2) 본건 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인 등의 폐문부재로 통상적인 관리·이용상태를 전제로 건축물현황도, 평가전례 및 현장에서 외부관찰 된 사항, 탐문조사내용 등을 종합하여 입찰자의 편의를 위하여 도시하였는바 실제와 다소 상이할 수 있으므로 입찰시 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 개요

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

2. 거래사례의 선정

본건 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 및 비교 가능성이 높은 실거래 등기된 최근 거래사례<#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점
#1	남양리 2047외	남양우림필유 아파트 제102동	15층/ ○○호	101.209	410,000,000	2024.03.07
#2	남양리 2047외	남양우림필유 아파트 제104동	13층/ ○○호	101.394	400,000,000	2023.10.23
#3	남양리 2047외	남양우림필유 아파트 제104동	6층/ ○○호	101.209	410,000,000	2023.10.14

※ 실거래가 자료출처 : 국토교통부 (KREIC 부동산정보체계)

3. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 거래당시 부동산시장의 가격수준 등을 고려하면 당사자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

- 통계법 제17조에 의하여 한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간 주택가격지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국감정원 R-one, 아파트 매매가격지수 경기 서해안권 화성시]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	91.7	88.0	86.6	86.2	86.3	87.9	89.3	90.9	92.4	93.4	93.8	93.4
2024년	93.2	93.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2024.04.08)	2024년 02월	93.1	A
사례 거래시점 (2024.03.07)	2024년 02월	93.1	B
시점수정치		1.00000	A/B

※ 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 거래시점은 2024년 02월 지수를 적용하였으며, 기준시점은 2024년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율 (대상/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 교육시설의 배치 등 단지외부요인 상호 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	교육시설 등의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인 상호 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적, 층별 효용 등에서 제반 호별요인 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
------	------	------	--------------	------	------

410,000,000	1.000	1.00000	1.000	101.394/101.209	411,000,000
-------------	-------	---------	-------	-----------------	--------------------

※ 시산가격은 100,000원 단위에서 반올림 하였음.

7. 가격참고자료

가. 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
남양리 2047외	남양우림필유 아파트 제101동	13층/ ○○호	101.209	경 매	403,000,000 (@3,979,000)	2024.03.19
남양리 2047외	남양우림필유 아파트 제105동	15층/ ○○호	101.394	경 매	474,000,000 (@4,675,000)	2022.11.14

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 3,600,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건은 경매 목적의 감정평가로서 관련법규와 평가목적에 부합하도록 평가하였으며 상기 평가선례, 인근 가격수준 등 가격 참고자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 종합 참작하여 비준가액으로 대상물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	101.394	101.394	411,000,000	411,000,000	비준가액
합 계				411,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

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	경기도 화성시 남양읍 남양리 [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 역골동로 94	2047 2047-4 남양 우림필유 아파트 105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층 1층 2층 ~ 15층 각					
						57.666			
						506.81			
		1. 동 소	2047	대	제2종일반주거지역	20,825.8			
		2. 동 소	2047-4	도로	제2종일반주거지역	272.8			
					(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	101.394	101.394	411,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					소유권	62.8554			
				1. -----	대지권	21,098.6x---	63.6788		
					소유권	0.8234			
				2. -----	대지권	21,098.6x---	21,098.6		
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	164,400,000		
						건 물 :	246,600,000		
	합 계						₩411,000,000.-		
			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 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재"신백중학교"북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 다세대주택, 각종 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하고 있어 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건내 제15층 제1502호로서,
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재경보설비, 소화전설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 토지로서, 아파트 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 아스팔트 포장도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1, 2) 토지 공히 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(남양지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 성장관리권역 등임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항은 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조.

광역 위치도



소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2047 외 남양우림필유아파트 105동 15층 1502호
-----	---

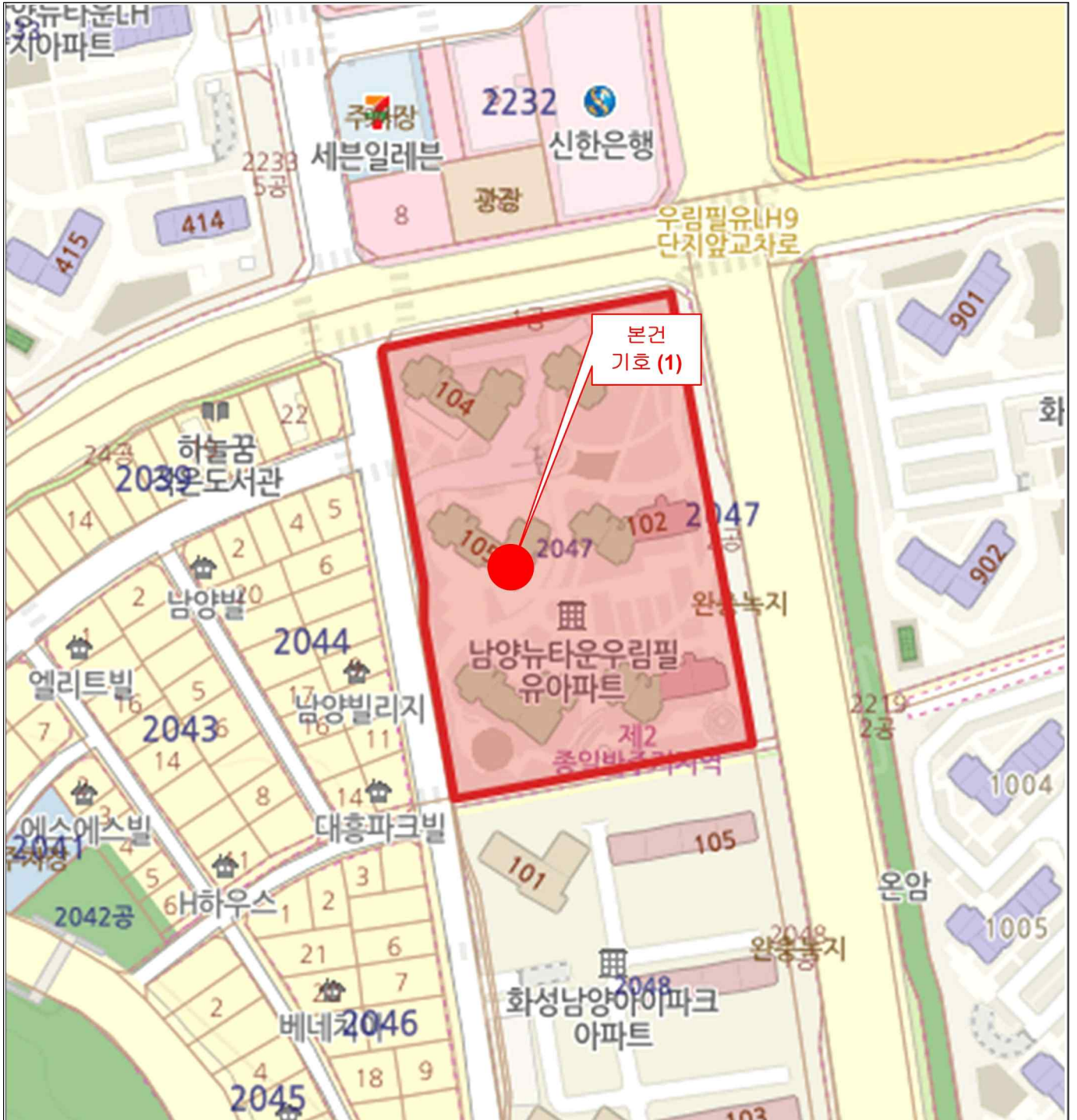


위 치 도



소재지

경기도 화성시 남양읍 남양리 2047 외 남양우림필유아파트 105동 15층 1502호

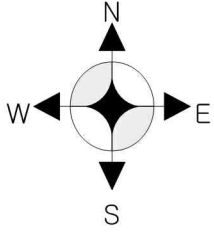


호별배치도 및 내부구조도

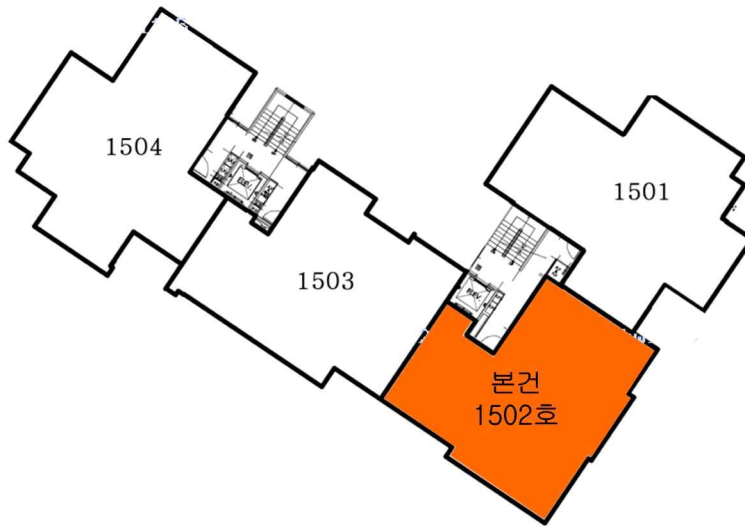


소재지

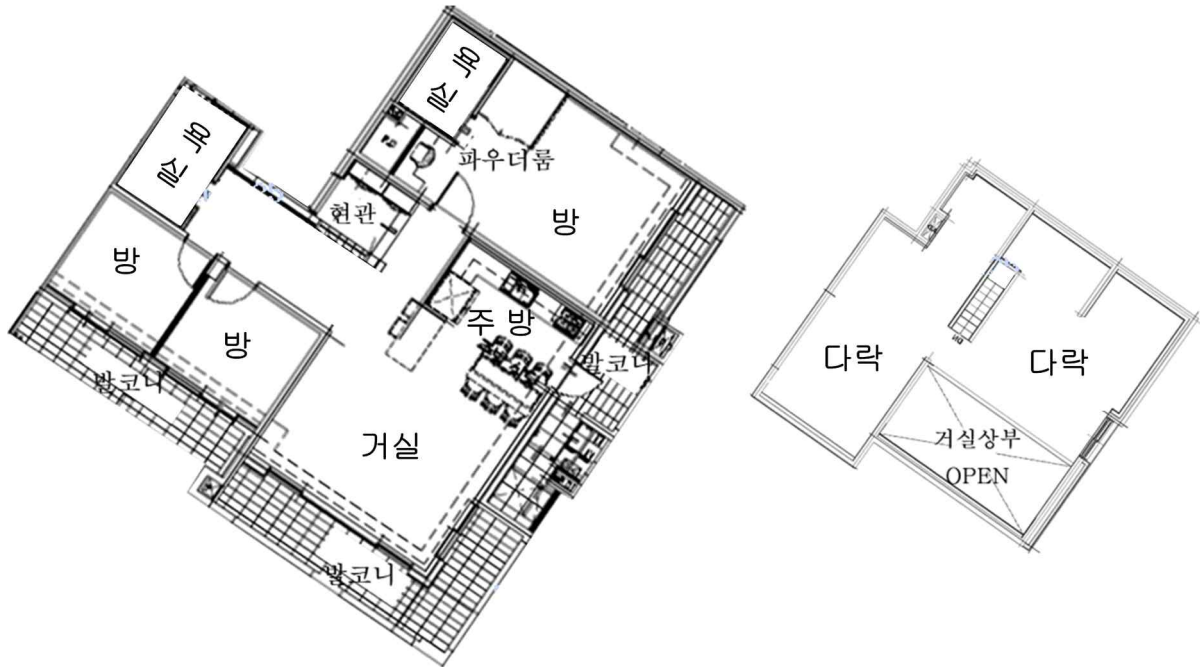
경기도 화성시 남양읍 남양리 2047 외 남양우림필유아파트 105동 15층 1502호



*S: NON
SCALE*



[남양우림필유아파트 제105동 제15층 호별배치도]



[남양우림필유아파트 제105동 제15층 제1502호 표준적인 내부구조도]

사 진 용 지

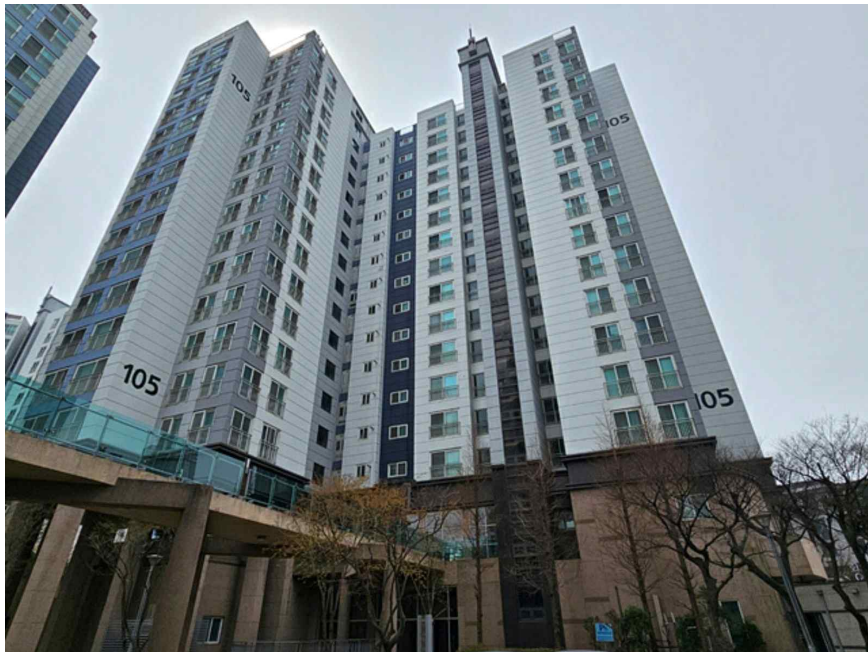


항 공 사 진

사 진 용 지



본 건 건물 전 경 - 본건 남서측에서 촬영



본 건 건물 전 경 - 본건 북측에서 촬영

사 진 용 지



단 지 전 경



주 위 전 경

사 진 용 지



세 대 현 관



공 동 현 관