

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김희진 소유물건(2024타경76654)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: CR240703-02

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.

청람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임용택

감정평가액	육억이백만원정 (₩602,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김희진 (2024타경76654)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.11	2024.07.10 ~ 2024.07.11	2024.07.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	602,000,000
	합계					₩602,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 '신백중학교' 북동측 인근에 위치한 '남양아이파크' 제101동 제15층 제1501호로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 7월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024년 7월 10일 ~ 7월 11일에 실시하였으며, 실지조사시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

①본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원이 발표한 토지·건물 배분비율표에 의하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

②대상물건의 위치확인은 현황 점유부분 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였으며, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거 표준적 이용상황을 상정하되, 복층구조로 판단되어 이를 고려하여 평가하였는바 경매입찰시 내부구조 및 이용상황 등을 반드시 재확인하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	주구조	주용도	연면적 (m ²)	규모	사용승인일	비고
경기도 화성시 남양읍 남양리 2048 남양아이파크 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택 (아파트)	7,240.163	지하1층 지상15층	2009.08.21	-

2. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	전유+공용 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)
가	제15층	제1501호	132.3357	26.8384	159.1741	83.14	92.2576

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 "주"부분의 합산면적임.

Ⅲ. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	남양리 2048 남양아이파크	제10*동 /제7층 /제70*호	132.3357	92.2576	530,000,000	4,005,000	2023.08.19
#2	남양리 2048 남양아이파크	제10*동 /제13층 /제130*호	151.1521	105.3754	680,000,000	4,499,000	2024.03.19
#3	남양리 2048 남양아이파크	제10*동 /제2층 /제20*호	132.3357	92.2576	500,000,000	3,778,000	2023.04.18

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	남양리 2048 남양아이파크	제10*동 /제7층 /제70*호	132.3357	92.2576	530,000,000	4,005,000	2023.08.19
							2009.08.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

4. 시점수정

구 분	기 간
전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 아파트(경기 서해안권 화성시)	2023.08.19 ~ 2024.07.11
사례 거래시점(2023.08.19) ¹⁾ 가격지수	89.3
기준시점(2024.07.11) ²⁾ 가격지수	93.1
시점수정치	$93.1 / 89.3 \approx 1.04255$

1)2023년07월 지수를 적용함

2)2024년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년05월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	세항목	비교치	비고
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.09	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 및 복층 구조 등에서 우세함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		1.090	-

6. 감정평가액 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	4,005,000	1.00	1.04255	1.090	4,551,200	132.3357	602,286,238	602,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	기준시점
1	남양리 2048 남양아이파크	제10*동 /제4층 /제40*호	132.3357	553,000,000	4,179,000	경매	2024.06.14

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준	면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 4,200,000원/m ² ~ 4,700,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.
----------------------------	--

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	132.3357	4,551,200	602,286,238	602,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	602,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 화성시 남양읍 남양리 [도로명주소] 경기도 화성시 남양읍 역골동로 70	2048 남양 아이파크 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				지1	83.593			
				1층~13층 각	496.320			
				14층~15층 각	352.205			
2	동 소	2048	대	제2종일반주거지역	18,757.1			
가	동 소	2048-3	도로	제2종일반주거지역	593.3			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제15층 제1501호	132.3357	132.3357	602,000,000	비준가액 (공용면적 : 26.8384㎡ 포함)
				1.2 소유권	92.2576	92.2576		
대 지 권	19,350.4							
합 계							₩602,000,000.-	
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 및 다가구주택, 주상용, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건물 내 제15층 제1501호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트(복층 구조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 외곽 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

남양리 2048 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(남양지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

남양리 2048-3 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(남양지구), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

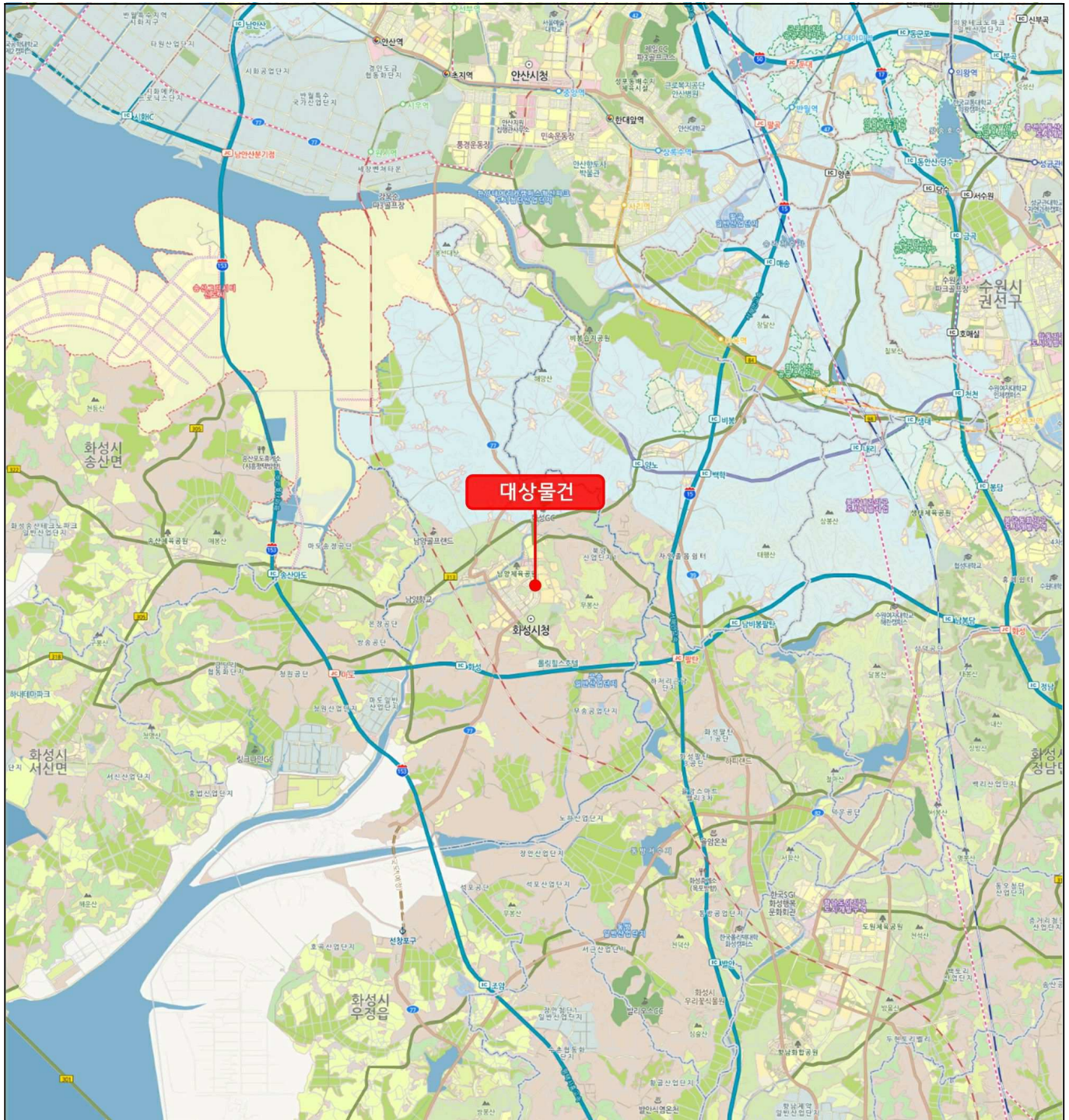
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 남양읍 남양리 2048 남양아이파크 101동 15층 1501호
------------	--



위치도



소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2048 남양아이파크 101동 15층 1501호

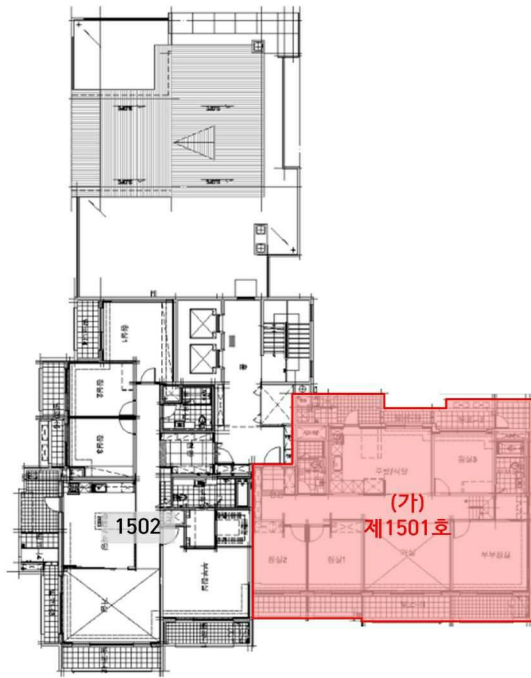
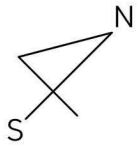


내부구조도

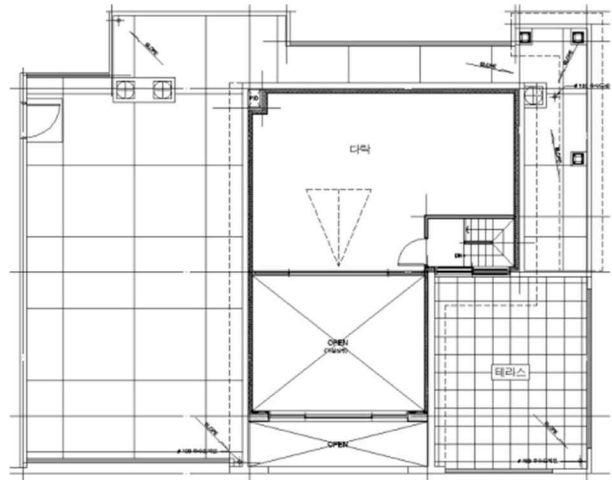


소재지 경기도 화성시 남양읍 남양리 2048 남양아이파크 101동 15층 1501호

“None Scale”



< 남양아이파크 제101동 제15층 호별배치도 >



< 기호(가) 제1501호 내부구조도 >







