

(2023 61207)

002-230807-001

)

( ) ( )

( )

89 ( ), HL 606 ( .16004)  
: TEL 031-422-0309 FAX 0505-182-3141



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### I 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 광주시 신현동 소재 '신현3리 마을회관' 북서측 인근에 위치한 다세대주택 「현대그린빌 제103동 제102호」에 대한 **경매** 목적 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2023.08.14.**임.

#### 2. 감정평가 대상물건

##### 표 대상물건

출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

개요					
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	최고층수	사용승인일
광주시 신현동 566-10 (새말길 167번길 7-4)	현대 그린빌	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕	다세대주택	지상 4층	2014.05.15.
대상 호					
기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택가격 (2023.01.01)
가	제103층 제1층 제102호	54.665	16.5826	61.0184	115,000,000

#### 3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 **시장가치**를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 4. 감정평가방법 및 기준

#### 가. 감정평가방법 선정

##### 1) 관련 제 규정 검토

###### 규정 감정평가에 관한 규칙

###### 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 **대상물건별로 정한 감정평가방법**(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

###### 【제16조】 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 **거래사례비교법**을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 **거래사례비교법**을 적용하였으며, 집합건물이며 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

##### 3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2023년 8월 10일 등 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문부재로 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 등기사항전부증명서상 본 건물은 신현동 566-10, 566-26 두필지상 소재하는 일단지로 기재되어 있으나, 토지대장상 566-26번지는 2014.05.20.자로 566-10번지와 합병되었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### II 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법 적용

##### 가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

##### 표 거래사례비교법 적용 절차

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{구분건물가액} \\ \hline \text{(원)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례 단가} \\ \hline \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정} \\ \hline \text{보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \hline \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{가치형성요인} \\ \hline \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{전유면적} \\ \hline \text{(㎡)} \\ \hline \end{array}$$

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

##### 나. 거래사례 선정

##### 1) 거래사례 선정 기준

##### 규정 감정평가 실무기준

##### 400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)

감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

표 거래사례 및 평가사례

	소재지	명칭	동, 층, 호	사용승인일	거래시점 기준시점	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
A	566-10	현대 그린빌	제103동 제4층 제401호	2014.05.15.	2021.09.04.	54.665	200,000,000	3,658,648	실거래
B	신현동 566-1	현대 그린빌	제102동 제2층 제202호	2013.12.26.	2022.06.27.	54.7875	180,000,000	3,285,421	실거래
C	신현동 566-34	현대 그린빌	제105동 제2층 제201호	2015.05.04.	2022.11.25.	56.1	250,000,000	4,456,328	실거래
D	신현동 566-10	현대 그린빌	제103동 제1층 제102호	2014.05.15.	2023.07.04.	54.665	195,000,000	3,567,182	본건 평가사례 (구매)

출처 : 등기사항전부증명서, KapaHUB, KAIS 등

### 3) 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 동일 동 사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 **사례(A)**를 선정함. 사례의 세부 내역은 아래와 같음.

구 분	사례 (A)	구 분	사례 (A)
소재지	광주시 신현동 566-10 (새말길 167번길 7-4)	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕
건물명칭	현대그린빌	층수	지상 4층 / 지하 1층
동·층·호	제103동 제4층 제401호	이용상황	다세대주택
사용승인일	2014.05.15.	거래시점	2021.09.04.
전유면적(㎡)	54.665	공용면적(㎡)	16.5826
계약면적(㎡)	71.2476	소유권대지권(㎡)	61.0184
거래가액(원)	200,000,000	전유면적당 단가(원/㎡)	3,658,648

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

### 다. 시점수정 (0.98214)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 연립/다세대 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

#### 표 매매가격지수

연립다세대

지역 :경기 동부1권(21.09.04~23.08.14)

거래시점 : 2021.09.04, 2021년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.08.14, 2023년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년06월 지수를 적용함

2021.09.04 매매 가격지수 (적용:2021년08월) : 100.8

2023.08.14 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 99.0

시점수정치 :  $99.0/100.8 \approx 0.98214$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 라. 가격형성요인

구분	항목 (주거용)	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 건물 내 거래사례로 단지 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 건물 내 거래사례로 단지 내부요인 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	층별 효용 등에서 본건이 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	<b>0.990</b>	

### 마. 시산가액 산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (가)	3,658,648	1.000	0.98214	0.990	54.665	194,463,713	194,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2. 감정평가액 결정 및 의견

#### 가. 감정평가액 결정

구분	시산가액
기호(가)	194,000,000원

#### 나. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

					( )				
1	[ 167 7-4 ]	566-10	( )	( )					
		103	( )	( )					
				4					
				1		119.76			
				1		178.12			
				2		178.12			
				3		178.12			
				4		124.71			
						667			
					( )				
		566-10							
			1	102	54.665	54.665	194,000,000		
			1.		61.0184	61.0184			
					667 x -----				
					667				
							77,600,000		
							116,400,000		
							<del>194,000,000</del> -		

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3)  (10)	(4) (7) ( )
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 경기도 광주시 신현동 소재 신현3리 마을회관 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대/연립, 단독/다가구, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.			
(2) 교통상황			
본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.			
(3) 건물의 구조			
철근콘크리트조 (철근)콘크리트 경사지붕 4층 건물 중 제1층 제102호로서, 사용승인일 : 2014.05.15. 외벽 : 돌붙임 등, 내벽 : 벽지도배 및 일부타일붙임 등, 창호 : PVC 이중창 구조임.			
(4) 이용상태			
공부상 다세대주택(건축물현황도상 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 다용도실, 현관 등)으로 이용중임.			
(5) 설비내역			
위생 급배수설비, 기본적인 소방설비, 도시가스 난방설비, 공용현관 CCTV 설비 등 구비되어 있음.			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ( )
	<p>(6) 토지의 형상 및 이용상태</p> <p>완경사지를 평탄화 조성한 자루형 토지로, 주거용 건부지로 이용중임.</p>		
	<p>(7) 인접 도로상태등</p> <p>남동측으로 노폭 약 4M 정도의 포장도로와 접해있음.</p>		
	<p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p> <p>계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 특별대책지역 등임.</p>		
	<p>(9) 공부와의 차이</p> <p>없음.</p>		
	<p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>등기사항전부증명서상 소유자는 주식회사 재인옥션대부 이며, 임대관계는 미상임.</p>		





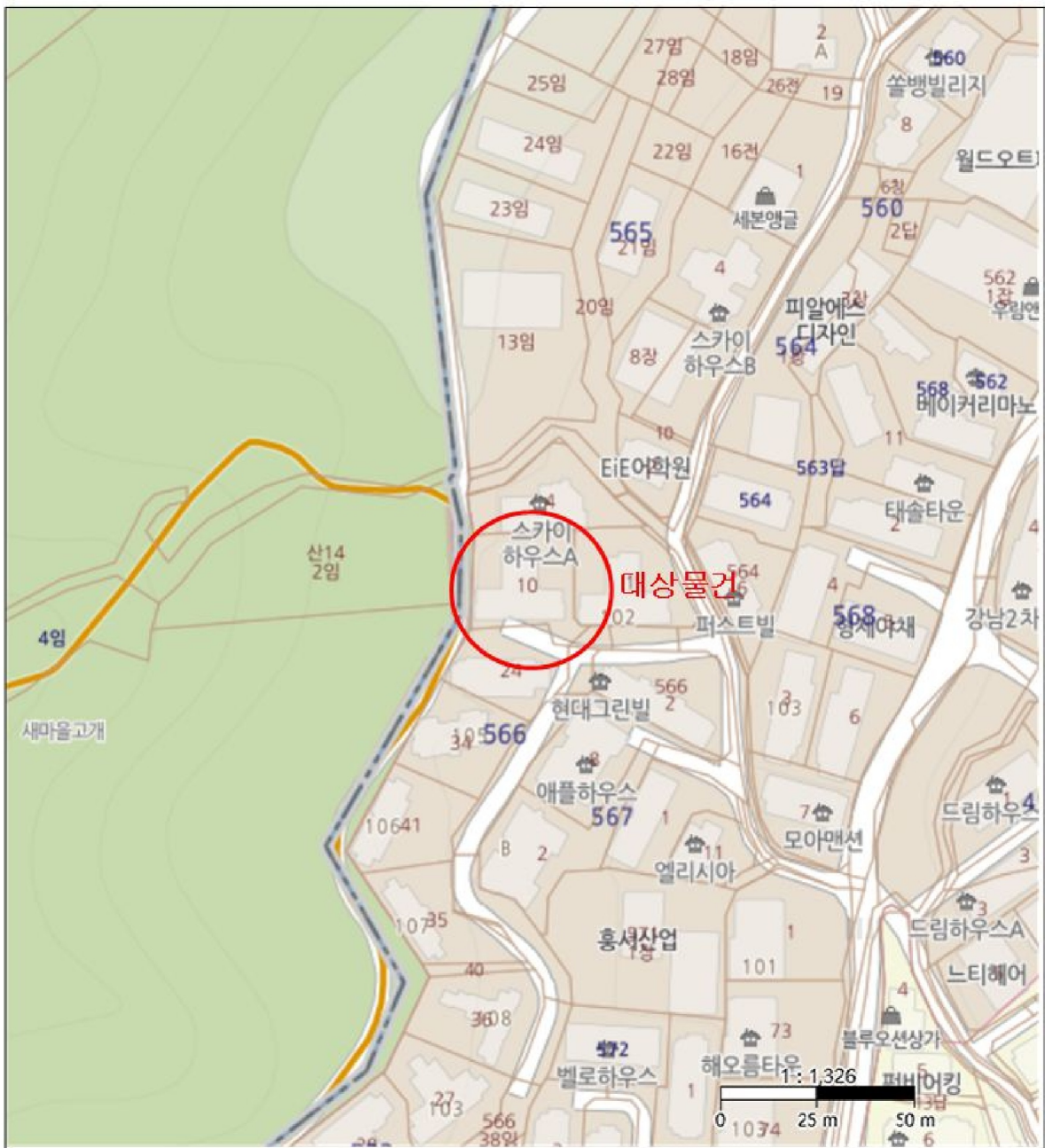
566-10

103 1 102



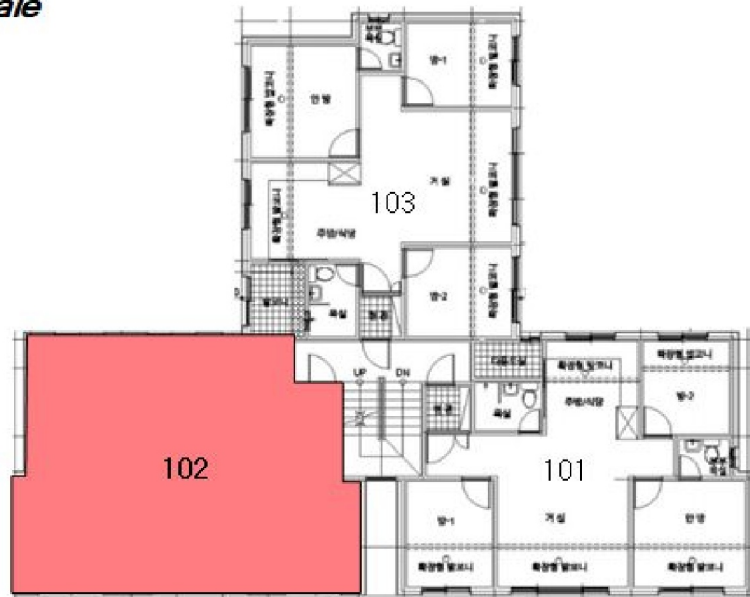
소재지

경기도 광주시 신현동 566-10번지

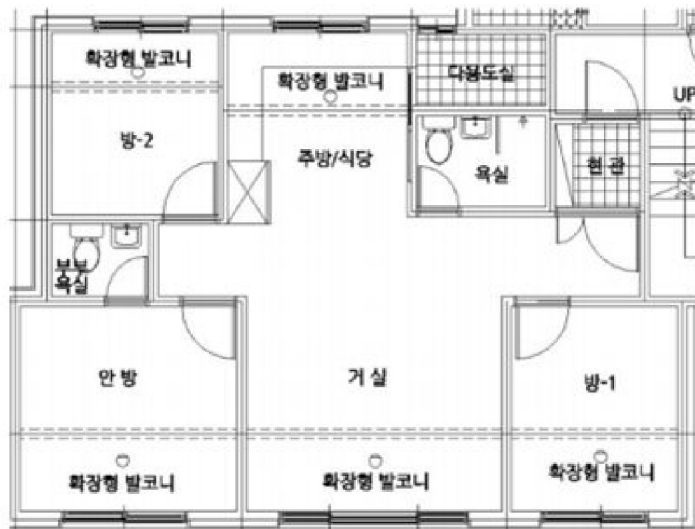




566-10                      103   1   102



[ 현대그린빌 103동 1층 호별배치도 ]



[ 현대그린빌 103동 1층 102호 내부구조도 ]

