

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김경철 소유물건(2024타경32858)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관  
김주현

감정평가서번호: HS240405-1

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.

해성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영규

감정평가액	육천육백만원정 (₩66,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김경철 (2024타경32858)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.19	2024.04.15 ~ 2024.04.19	2024.04.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	66,000,000
	합계					₩66,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 가좌리 소재 "가좌리 마을회관" 복측 인근에 소재하는 부동산(구분건물 1개호)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 의한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2024년 4월 19일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

### 4. 감정평가방법

(1) 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령 등과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(2) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

(1) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였음.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으므로 실제 내부구조 및 이용상태 등과 상이할 수 있으니, 귀 원 업무 진행시 참조하시기 바라며, 경매 취득시 별도 재확인 하시기 바람.

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지/ 건물명·층·호수	경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 1층 103호 [도로명주소]경기도 이천시 부발읍 가좌로103번길 115		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
용 도	제1종근린생활시설 (마을공동시설)	사용승인일	2020.12.14.
면 적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	16.405	4.373	30.957

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래액 (천원)	거래시점	용도
A	가좌리 94-69	-	지1층/10*호	82.68	199,620	2020.06.03.	제2종 근린생활시설
B	가좌리 229-19	리치하임	1층/10*호	31.415	130,000	2022.09.29	공동주택

▶ 본건과 위치 및 용도 등에 따른 가치형성요인이 가장 유사한 것으로 판단되는 <거래사례A>를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산의 자본수익율 중 "소규모 매장용(경기도)" 의 분기별 자본수익율을 활용하여 산정함

분기별	자본수익율(%)	분기별	자본수익율(%)
'20.2Q	0.51	'22.2Q	0.77
'20.3Q	0.69	'22.3Q	0.71
'20.4Q	0.49	'22.4Q	0.13
'21.1Q	1.07	'23.1Q	-0.10
'21.2Q	0.99	'23.2Q	0.00
'21.3Q	1.06	'23.3Q	0.17
'21.4Q	0.80	'23.4Q	0.37
'22.1Q	0.89	'24.1Q	미발표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 비교사례 매매 거래시점 : 2020.06.03.

▶ 본건 기준시점 : 2024.04.19

▶ 시점수정치 :

$$:(1+0.0051 \times 28/91) \times (1+0.0069) \times (1+0.0049) \times (1+0.0107) \times (1+0.0099) \times (1+0.0106) \times (1+0.0080) \times (1+0.0089) \times (1+0.0077) \times (1+0.0071) \times (1+0.0013) \times (1-0.0010) \times (1+0.0000) \times (1+0.0017) \times (1+0.0037) \times (1+0.0037 \times 110/92) = \underline{\underline{1.09204}}$$

\*) 기준시점이 속한 기간 및 '24.1Q 의 자본수익율은 미발표로 최근 발표된 2023년 4분기 자본 수익율을 기준으로 일수 안분하여 연장적용함.

### 6. 가치형성요인비교

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.98	본건이 제반 접근성 등에서 사례대비 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	0.97	본건이 주차의 편리성 등에서 사례대비 열세함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.60	본건이 층별효용, 대지권의 크기, 면적 등에서 사례대비 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
누 계		1.00	1.521	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격(시산가액)

본건 기호	비교 사례	사례거래가액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1	A	199,620,000	1.00	1.09204	1.521	0.1984	65,782,970

※ 면적비교 : 16.405(본건)/82.68(사례) = 0.1984

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

평가 목적	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	기준시점
경매	가좌리 229-19	리치하임	1층/10*호	24.3	96,000,000	2023.07.26.
경매	가좌리 229-19	리치하임	3층/30*호	29.615	117,000,000	2023.12.14.

### 2. 인근 부동산 가격수준

본건과 유사한 부동산의 호가수준은 대략 전유면적당 3,800,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례 등)와 가격수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	가좌리 229-19	리치하임	1층/103호	16.405	66,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 1층 103호
건 물 명	김경철 소유물건(2024타경32858)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 (도로명주소) 경기도 이천시 부발읍 가좌로103번길 115  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층  (전유부분의 건물의 표시) 구 조 : 철근콘크리트구조 면 적 : 1층 103호	공동주택 1층 2층~4층 각	107.33 158.91			
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1층 103호		16.405	16.405	66,000,000	비준가격
1	(대지권의 목적인 토지의 표시) 경기도이천시 부발읍 가좌리229-19  대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권  (토지건물 배분내역) 토지 : 26,400,000 건물 : 39,600,000	대	870			
			30.957	30.957		
			× -----			
			870			
	<b>합 계</b>				<b>₩66,000,000.-</b>	
		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 이천시 부발읍 가좌리 소재 "가좌리 마을회관" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하는 근교 농촌지역으로서 제반 입지여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건 내 1층 103호로서,  
외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 제1종근린생활시설(마을공동시설)로서, 후첨 "내부구조도" 참조하시기 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재경보기, 지상주차장 등이 구비되어 있음.

# 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

부정형의 토지로서 평지이며, 공동주택 등 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 로폭 약 4m~5m 내외 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

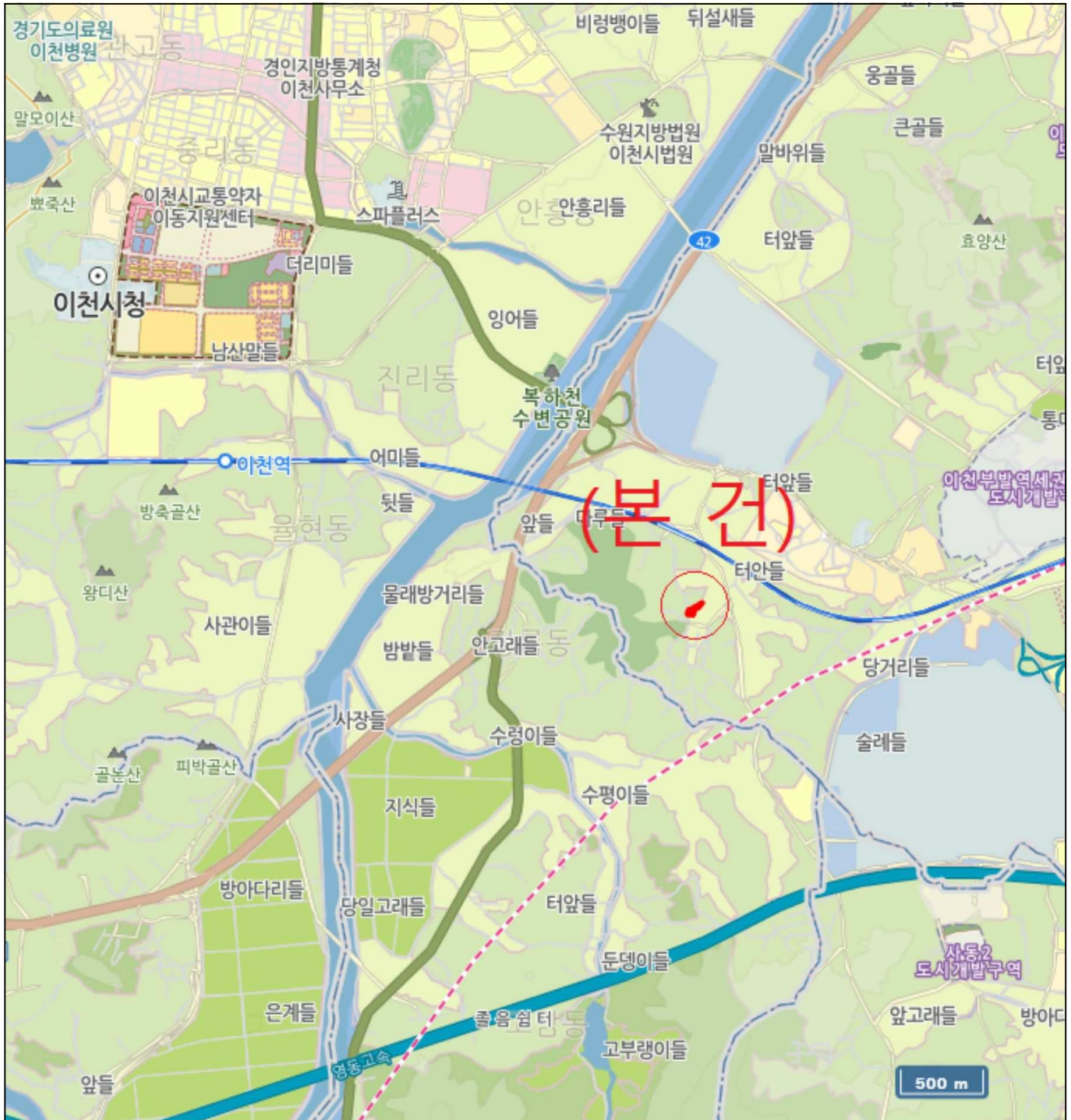
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타 인근 주민 탐문 결과 본건은 마을공동시설로 사용중이지는 않는 것으로 보이나, 정확한 용도 및 이용상황은 폐문부재로 미상임.

# 광역위치도



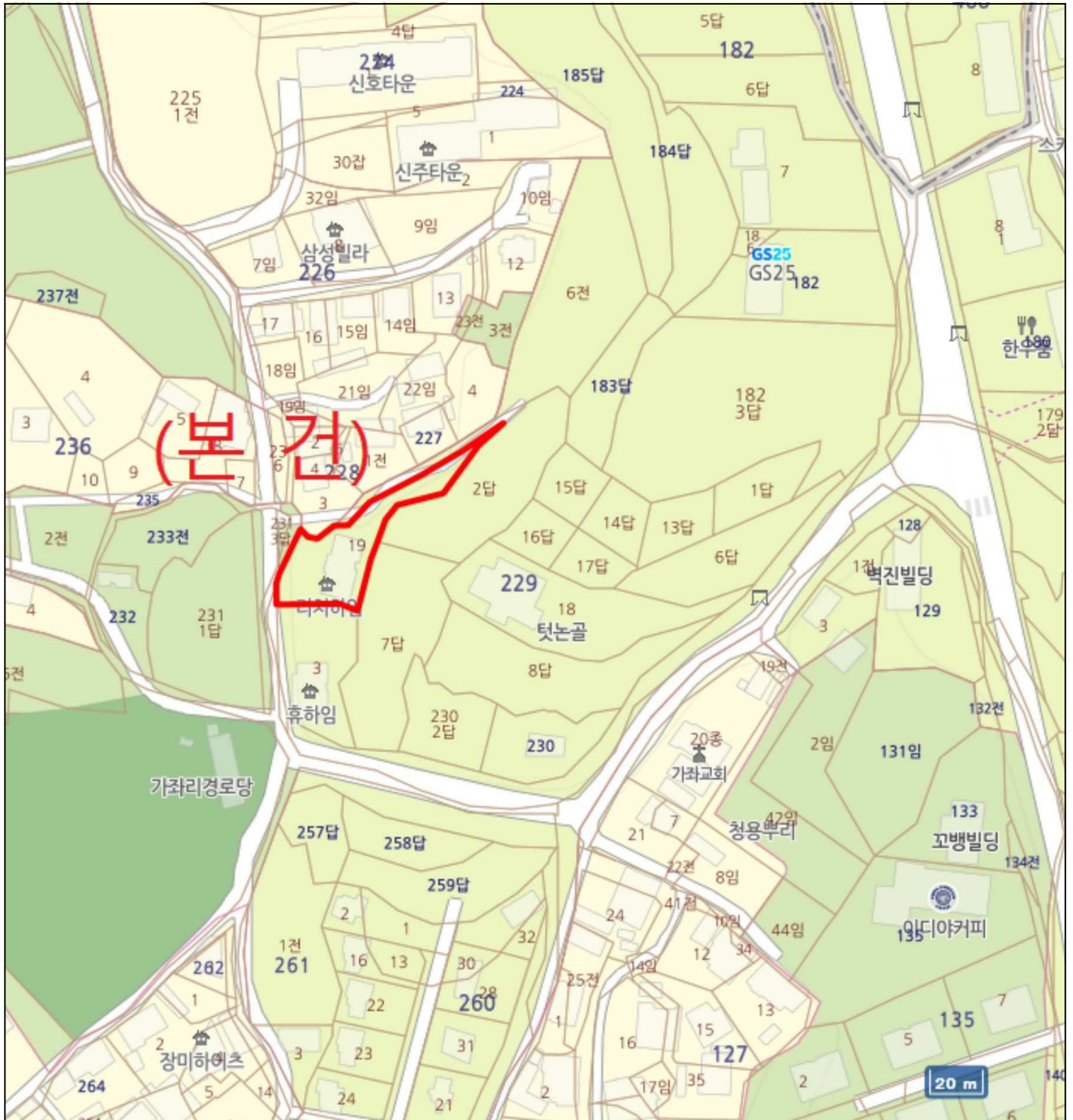
소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 1층 103호
-----	-------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 1층 103호
-----	-------------------------------------



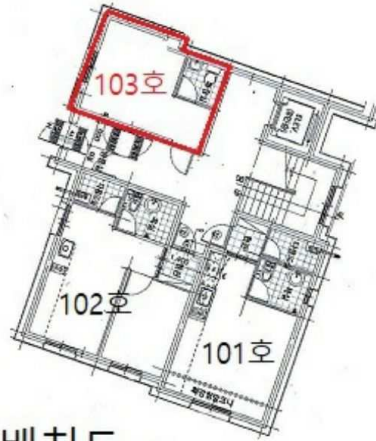
# 내부구조도



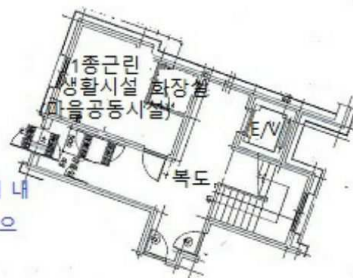
소재지

경기도 이천시 부발읍 가좌리 229-19 리치하임 1층 103호

< No Scale >



- 1층 호별배치도 -



\*1) 건축물현황도상 평면도로서, 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있으니, 경매 취득시 재확인바람.

- 본 건 103호 내부구조도 -



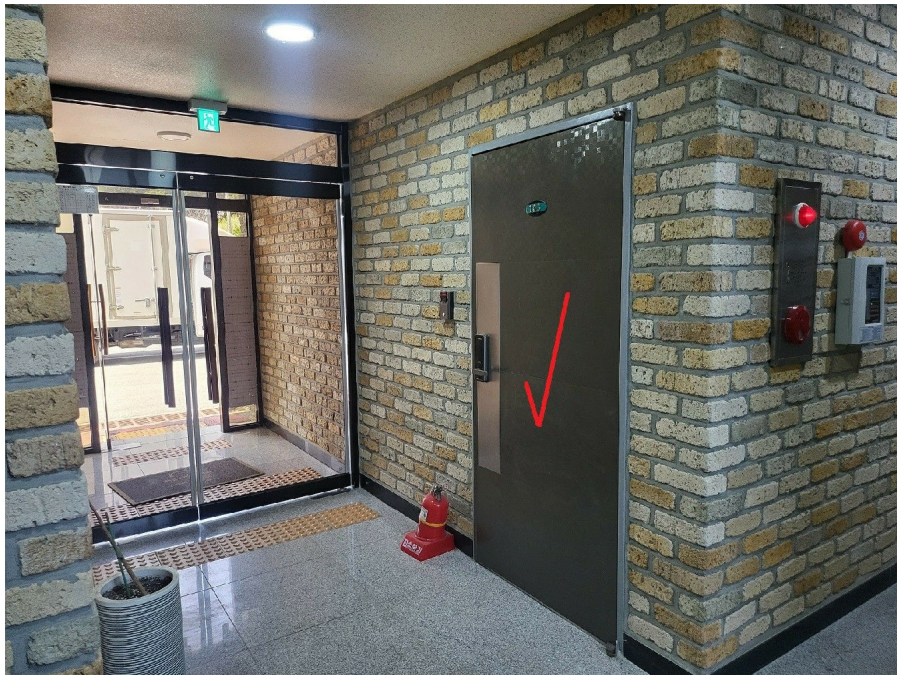
( )



( )



1 ( )





1



( )



( )



( )