

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이권원 소유물건  
(2024타경34113)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 이영진

감정평가서번호: 세연240509-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세연감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사  
정세연

(인)

감정평가액	일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이건원 (2024타경34113)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.20	2024.05.17 ~ 2024.05.20	2024. 05. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	123,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩123,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 양평군 양서면 양수리 [도로명주소] 경기도 양평군 양서면 두물머리길8 번길 20	643-1	공동주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
				1층	230.24			
				2층	242.89			
				3층	234.85			
				4층	188.51			
	전유부분의	(내) 건물의 4층	표시 402호	철근콘크리트조	41.69	41.69	123,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 토지의 1.경기도 양평군 양서면 양수리	목적인 표시: 643-1	토지의표시 대	준주거지역	461			
	대지권의	종류:	1.소유권		24.22			
	대지권의	비율:			461x----- 461	24.22		
	<b>합 계</b>						<b>₩123,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양서면 양수리 소재 "양서농협" 남서측 인근에 위치하는 공동주택 4층 401호(전유면적: 41.69㎡, 계단식)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(강제) 목적을 위한 감정 평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

(1)본건 구분건물은 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2)구분소유 건물은 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

### 4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 5월 20일을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2024년 5월 17일부터 2024년 5월 20일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 부합물(차양 등)은 구분건물에 포함 평가하였음.
- ② 본건은 통칭 “백제빌라 나동” 임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 양평군 양서면 양수리 643-1 [도로명주소] 경기도 양평군 양서면 두물머리길8번길 20					
이용상황	공동주택 (연립)		사용승인일자		1991.10.23.	
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	철근콘크리트조 스라지붕 4층/ 보통		단지규모		1개동 16세대	
용도지역	준주거지역		기타		통칭 “백제빌라 나동”	
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택가격	
(1)	제4층 제402호	41.69	6.07	24.22	49,900,000	2024.1.1.
					50,900,000	2023.1.1.
					53,900,000	2022.1.1.
					53,400,000	2021.1.1.
					61,900,000	2020.1.1.

\*공용면적은 집합건축물대장 공용부분 "주" 부분임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 양평군 양서면)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)		거래시점		비고
					단가(원/㎡)		사용승인일		
#1	양수리 643-○	백제빌라 ○동	3층 30○호	50.04	123,000,000		2021.11.01		
					2,458,033		1991.10.23		
#2	양수리 648-○	그린맨션○차	4층 40○호	33.95	120,000,000		2022.03.30		
					3,534,609		2006.12.05		
#3	양수리 648-○	그린맨션○차	5층 50○호	74.53	182,000,000		2022.01.13		
					2,441,969		2004.11.01		
#4	양수리 643-○	백제빌라 ○동	1층 10○호	47.99	130,000,000		2023.03.14		
					2,708,897		1991.01.07		
#5	양수리 64○-○외	경남빌라 ○동	4층 40○호	52.76	143,000,000		2023.05.22		
					2,710,386		1994.12.07		
#6	양수리 643-1	백제빌라	4층 402호	41.69	135,000,000		2018.07.02		본건
					3,238,186		1991.10.23		

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 있어 비교성이 높다고 판단되는 사례(#2)를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

별도의 사정 보정이 필요 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 동부권역 연립다세대 매매가격지수” 를 활용하여

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산정함.

-시점 수정치 산출

\*한국부동산원 연립다세대 매매가격지수

지역 : 경기 동부2권연립다세대(22.03.30~24.05.20)

2022.03.30 매매 가격지수 (적용:2022년02월) : 102.6

2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 98.4

시점수정치 :  $98.4/102.6 \approx 0.95906$

### 6.가치형성요인 비교

#### (1)가치형성요인

단지외부요인:대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등.

단지내부요인:시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등.

호 별 요 인:층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.

기 타 요 인:기타 가치에 영향을 미치는 요인.

#### (2)가치형성요인 비교치

기호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#2	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870
본건은 사례보다 단지내부요인(경과연수 등) 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

산식 = 사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교								
기호	거래 사례	거래가액 (원)	사정 보정	시점 수정	제요인 비교	면적 비교	산정가액 (원)	비고
(1)	#2	120,000,000	1.00	0.95906	0.870	41.69 / 33.95	122,952,791	

### 8. 참고가격자료

(1) 인근 탐문조사(인근 부동산외)

본건 유사 물건의 가격수준(호가)

전유면적당 2,700,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡ 수준이며 위치 및 층, 전유면적, 대지권 면적, 현황 등에 따라 가격 편차가 있음.

(2) 인근 평가사례

(경기도 양평군 양서면)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	목적	소재지	건물명	층호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
						전유면적단가 (원/㎡)	사용승인일	
A	경매	양수리 648-○○	그린맨션 ○차	4층 40○호	75.15	204,000,000	2024.02.02	
						2,714,570	2006.12.26	
B	경매	양수리 64○-○외	○○연립 ○동	1층 10○호	53.10	157,000,000	2024.04.15	
						2,956,685	1980.03.11	
C	담보	양수리 64○-○	그린맨션 ○차	5층 50○호	74.53	177,000,000	2022.02.15	
						2,374,882	2004.11.01	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 양평군 양서면 양수리 643-1	제4층 제402호	41.69	123,000,000	

# 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 양평군 양서면 양수리 소재 "양서농협" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 연립 및 다세대, 다가구주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 북동측 원거리에 양수역(경의중앙선)이 소재하는 등 일반대중교통 이용편은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건 중 4층 402호로서(사용승인일:1991.10.23.)  
외 벽:적벽돌쌓기 마감.  
창 호:새시창호로 본 건물의 현상 보통임.

## (4) 이용상태

공동주택(연립)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 평탄한 사다리형의 토지로, 건부지(공동주택)임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에, 동측으로 노폭 약 3m 내외의 비포장 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(2023-06-13), 배출시설설치제한지역, 자연보전 권역, 공장설립승인지역(2023-08-29)(수도법시행령제14조제3의제1호), 공장설립제한지역(2013-03-25), 하수처리구역(양서하수처리구역(양서공공하수처리구역)), 홍수관리구역, 수질보전특별대책지역(1권역).

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

-.

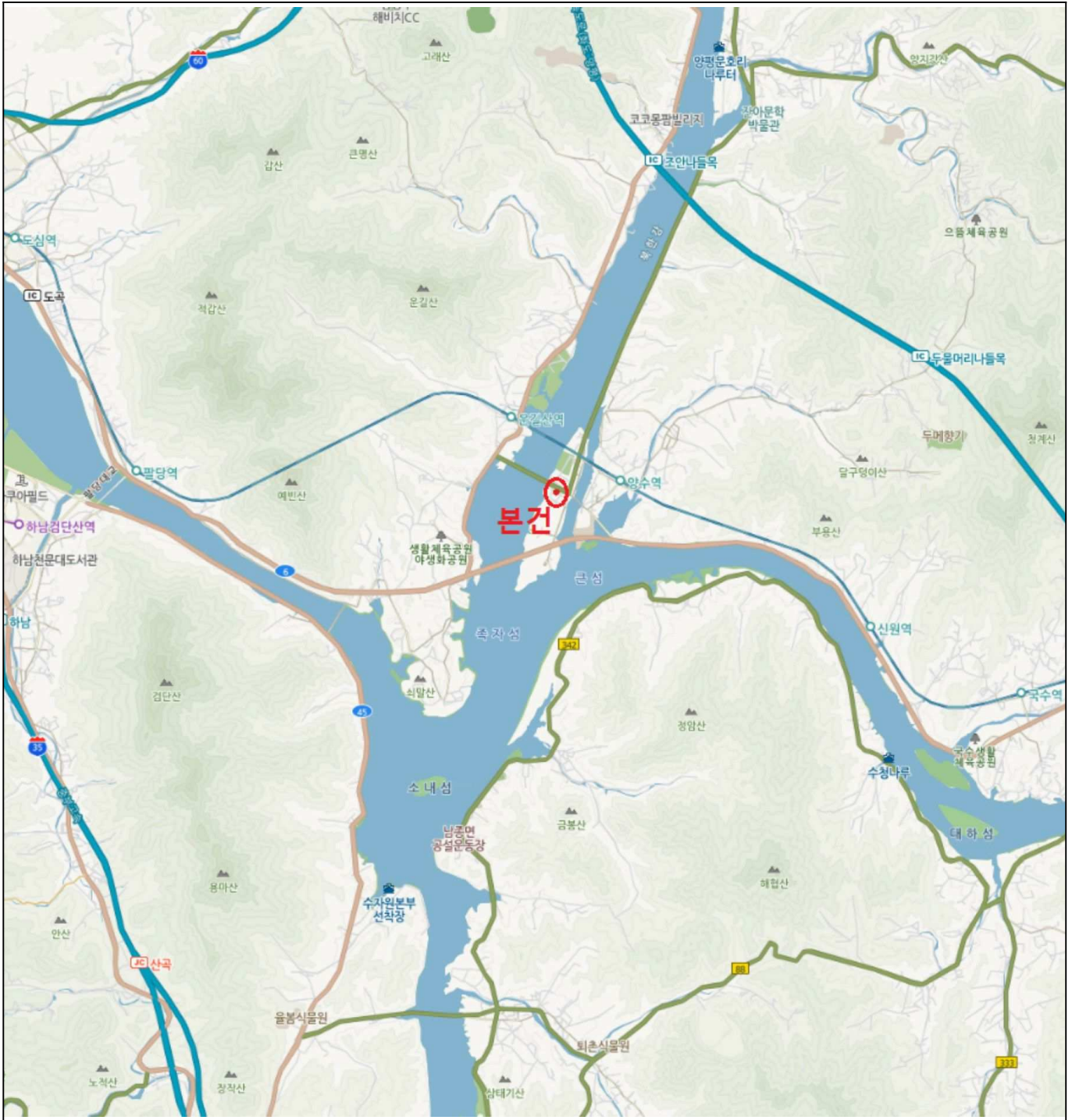
②기 타

현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 내부 확인을 못하였으나, 건축물대장, 인근 사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



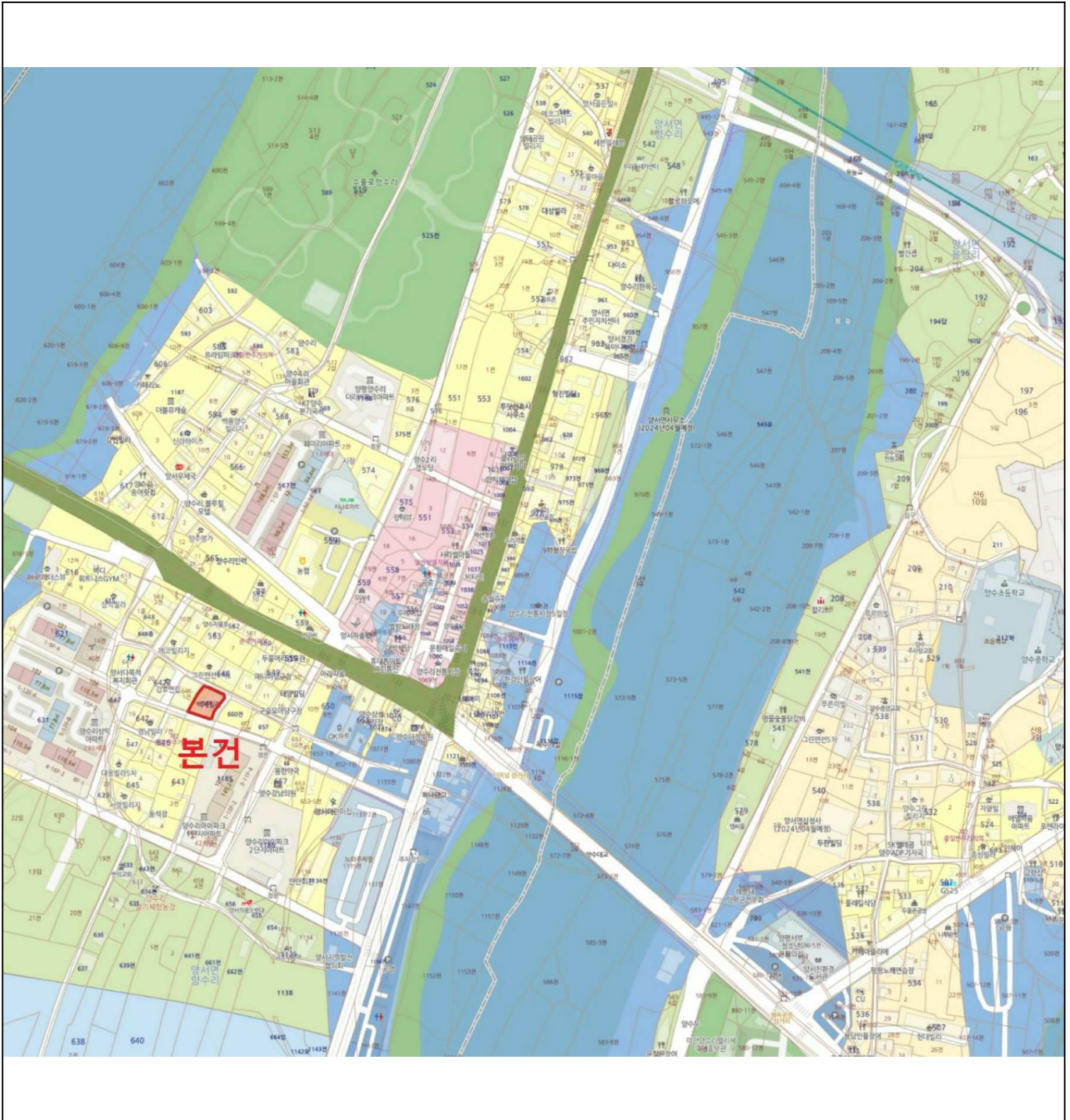
소재지	경기도 양평군 양서면 양수리 643-1 4층 402호
-----	-------------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 양평군 양서면 양수리 643-1 4층 402호
------------	-------------------------------



# 내부구조도

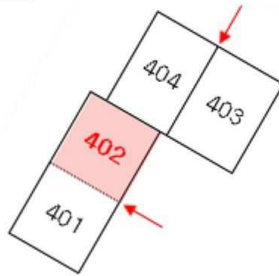


소재지

경기도 양평군 양서면 양수리 643-1 4층 402호

<공동주택(통칭 백제빌라 나동) 4층  
호별배치도>

Non-Scale



<내부구조 참고도>





;



( " ")



