

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤명희 소유물건(2024타경37488)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

감정평가서번호: HJ240724-2-001

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.

한국제일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주영민

(인)

감정평가액	이억삼천삼백만원정 (₩233,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤명희 (2024타경37488)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.30	2024.07.29 ~ 2024.07.30	2024.08.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2	구분건물	2	-	233,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩233,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 현암동 소재 “여주지원” 남동측 인근에 위치하는 세종골드빌 105동 6층 601호 및 근거리에 위치하는 여강맨션 비동 4층 403호에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 07월 29~30일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 실시조사 완료일인 2024년 07월 30일로 함.

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 일반적인 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는 거라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였음.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 본건에 대한 수익 및 원가에 관한 자료 등 수익 및 원가방식 적용에 필요한 자료 등을 구하지 못해 인근 호가 수준 및 평가선례 등을 활용해 주된 방법에 의해 산정된 평가금액에 대한 합리성을 검토한 후 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

■ 본건 구분건물의 위치확인은 호별 배치도면 등에 의거 하여 확인하였으며, 본건의 내부 등은 폐문 등으로 확인할 수 없어 건축물현황도, 평가자료, 부동산 수집자료 등을 기준으로 작성하되, 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는바 실제와 상이할 수 있으므로 경매 참여시 확장여부 등 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 기호 2의 경우 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 전유부분 건물의 표시에서 4층 403호 68.64㎡ 외에 5층 15.52㎡가 기재되어 있으나 집합건축물대장등본 표제부에 5층 62.08㎡은 부속건축물로 표기되어 있으며 집합건축물대장등본 전유부에는 표기되지 않았는 바, 평가대상 물건의 물적 현황에 관해서는 집합건축물대장등본의 기재사항을 기준해야 하므로 주건물 4층 403호의 전유면적 68.64㎡을 기준하여 평가하되, 부속 5층 15.52㎡도 포함하여 평가하였으므로 추후 경매 진행 및 참여시 업무에 참고하시기 바람.

■ 본건 기호 2의 경우 대지권의 목적인 토지의 표시에서 여주시 현암동 191-38번지가 당초 953㎡이었으나 이후 여주시의 수용으로 인해 일부 51㎡가 분할되어 말소되고 현재는 902㎡만 기재되어 있으므로 대지권비율인 953분의 59.5를 감안하면 소유권대지권 면적은 56.3158㎡으로 산정되는 바 추후 경매 진행 및 참여시 업무에 참고하시기 바람.

■ 본건 구분건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지소유권이 일체성을 가지며 일반적으로 분양 및 거래 역시 일괄로 이루어지므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 전체 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명기한 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 물건

[집합건축물대장등본 표제부기준]

소재지	기호1: 경기도 여주시 현암동 299-7외			
건물명, 동, 호수	기호1: 세종골드빌 105동 6층 601호			
건물의 개황	구조	철근콘크리트구조	사용승인일자	2017.11.07
	연면적	996.47㎡	용도지역	준공업지역
	규모	지하-층/지상7층	대지면적	385
	주용도	도시형다세대주택, 오피스텔	지목	대

소재지	기호2: 경기도 여주시 현암동 191-38			
건물명, 동, 호수	기호2: 여강맨숀 비동 4층 403호			
건물의 개황	구조	철근콘크리트조	사용승인일자	1992.07.13
	연면적	1,430.08㎡	용도지역	준공업지역
	규모	지하-층/지상5층	대지면적	902
	주용도	공동주택	지목	대

2. 평가대상 호별 상세내역

[집합건축물대장등본 전유부기준]

기호	동/층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지면적(㎡)	비고
1	105동 6층	601호	63.36	9.8365	73.1965	28.28	
2	비동 4층	403호	68.64	6.24	74.88	56.3158	5층 15.52㎡

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)		거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	현암동 29*-*	세종**빌	105/5/5**	63.36	28.28	175,000,000	2022.04.01	
						2,761,995	2017.11.07	
#2	현암동 29*-*	세종**빌	105/6/6**	63.36	28.28	165,000,000	2022.03.14	
						2,604,167	2017.11.07	
#3	현암동 29*-*	세종**빌	105/7/7**	63.36	28.28	165,000,000	2021.11.27	
						2,604,167	2017.11.07	
#4	현암동 19*-**	**맨션	B/2/2**	82.8	56.32	85,000,000	2024.01.17	
						1,026,570	1992.07.13	
#5	현암동 19*-**	**맨션	B/4/4**	68.64	56.32	64,000,000	2022.09.22	
						932,401	1992.07.13	

다. 비교사례의 선정

상기 구분건물에 대한 가격자료 중 비교사례 선정 기준에 맞고 대상물건과 동일한 동내 위치하며, 층수 등에서 위치적·환경적 유사성이 높고 본건 사례가 아닌 것중 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높은 거래사례 #1을 기호(1), 거래사례 #4를 기호(2)의 비교사례로 각각 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(보정치: 1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건은 구분건물(다세대주택)이므로 한국부동산원에서 발표하는 “연립다세대 매매가격지수 자료”를 활용하여 산정함.

- 연립다세대 매매가격지수(출처: 한국부동산원)

가. 기호 1

지역 : 경기 동부2권(22.04.01~24.07.30)

거래시점 : 2022.04.01, 2022년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.30, 2024년06월 지수를 적용 함

2022.04.01 매매 가격지수 (적용:2022년03월) : 102.8

2024.07.30 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.1

시점수정치 : $98.1/102.8 \approx 0.95428$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호 2

연립다세대

지역 : 경기 동부2권(24.01.17~24.07.30)

거래시점 : 2024.01.17, 2023년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.30, 2024년06월 지수를 적용 함

2024.01.17 매매 가격지수 (적용: 2023년12월) : 98.9

2024.07.30 매매 가격지수 (적용: 2024년06월) : 98.1

시점수정치 : $98.1/98.9 \approx 0.99191$

5. 가치형성요인 비교

■ 대상물건 기호 1/ 비교사례 #1

항목	세 부 항 목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	상호 유사함
건물요인	시공업체의 브랜드, 건물내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물내 면적구성(대형·중형·소형), 건물내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	상호 유사함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	상호 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함
격차율 누계치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 대상물건 기호 2/ 비교사례 #4

항목	세 부 항 목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	상호 유사함
건물요인	시공업체의 브랜드, 건물내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물내 면적구성(대형·중형·소형), 건물내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	상호 유사함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	사례는 2층인 바 층별 효용 등 본건이 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함
격차율 누계치		0.950	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} \times \text{면적비교} \times \text{기타요인}$$

나. 산출가액

구분	거래사례		사정보정	시점수정	요인비교	면적 비교 (대상/사례)	산출가액 (원)	비준가격결정(원) (전유면적당 단가)
	기호	금액(원)						
1	#1	175,000,000	1.00	0.95428	1.000	63.36	166,999,000	167,000,000
						/ 63.36		(@2,635,732)
2	#4	85,000,000	1.00	0.99191	0.950	68.64	66,399,030	66,000,000
						/ 82.8		(@961,538)

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

구분	동/층	호수	전유면적(m ²)	시산가액(원)	비고
1	105/6	601	63.36	167,000,000	
2	비/4	403	68.64	66,000,000	5층 15.52m ²
합계				233,000,000	

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가사례 등에 의한 시산가액의 합리성 검토

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)		평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)			
(1)	현암동 29*-*	세종**빌	105/6/6**	63.36	171,000,000		경매	2023.03.10
					2,698,864			
(2)	현암동 29*-*	세종**빌	105/6/6**	63.36	170,000,000		공매	2023.04.10
					2,683,081			
(3)	현암동 19*-**	**맨션	B/1/1**	82.8	77,000,000		경매	2022.06.16
					929,952			

2. 합리성 검토의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액을 인근 평가사례 및 거래사례와 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 변동률 등을 종합적으로 검토해볼 때, 거래사례비교법에 의해 산정한 부동산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가액의 결정

구분	동/층	호수	전유면적(㎡)	비준가액(원)	비고
1	105/6	601	63.36	167,000,000	
2	비/4	403	68.64	66,000,000	5층 15.52㎡
합계				233,000,000	

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 여주시 현암동 [도로명주소] 경기도 여주시 현암2길 42-5	299-7 299-15 세종골드 빌 105동	도시형 다세대주택 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층 1층 2~3층 각 4~7층 각 옥탑1층					
	1. 동소	299-7	대	준공업지역		286			
	2. 동소	299-15	대	준공업지역		99			
				내) 철근콘크리트구조 6층 601호		63.36	63.36	167,000,000	비준가격 공용면적 포함
						28.28			
				1, 2 소유권대지권		385x-----	28.28		
						385			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	33,400,000	
							건 물 :	133,600,000	
2	경기도 여주시 현암동 [도로명주소] 경기도 여주시 현암3길 15	191-38 여강맨손 비동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1~3층 각 4층 5층					
	1. 동소	191-38	대	준공업지역		902			
				내) 철근콘크리트조 4층 403호 5층		68.64 15.52	68.64 15.52	66,000,000	공용면적 포함 비준가격 부속건축물

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 소유권대지권	59.5 902x----- 953	56.3158	배분내역 토 지 : 26,400,000 건 물 : 39,600,000	
합 계				이 하	여	백	₩233,000,000.-	

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 여주시 현암동 소재 "여주지원" 남동측 인근(기호1) 및 근거리(기호2)에 위치하며, 인근은 주택, 연립 및 다세대주택, 아파트, 농경지 등이 혼재되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1, 2) 모두 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통 사정은 보통인 편임

(3) 건물의 구조

기호(1)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층건 내 6층 601호로서
외벽: 석재붙임 및 치장벽돌쌓기 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호: 샷시 창호 구조임.

기호(2)

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층건 내 4층 403호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽: 벽지도배 등 마감.
창호: 샷시 창호 구조임.

(4) 이용상태

기호(1)은 도시형다세대주택으로, 기호(2)는 공동주택으로 각각 이용중이며, 내부구조 등은 별첨 내부구조도를 참조 바람

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) |

(5) 설비내역

기호(1, 2) 모두 위생설비, 급.배수설비, 난방설비 등 되어 있으며,
기호(1)은 승강기 설비, 공동현관 개폐설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1)은 2필 일단의 장방형 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중이며,
기호(2)는 사다리형 평지로 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1)은 단지 남서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로와 접하며 단지내 개설된 도로를
통해 출입하며, 기호(2)는 부지 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 2필지 모두

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호(2):

도시지역, 준공업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2021-01-05)(소로2류31호)(접합) 가축사육제한
구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한
지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역
<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

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)

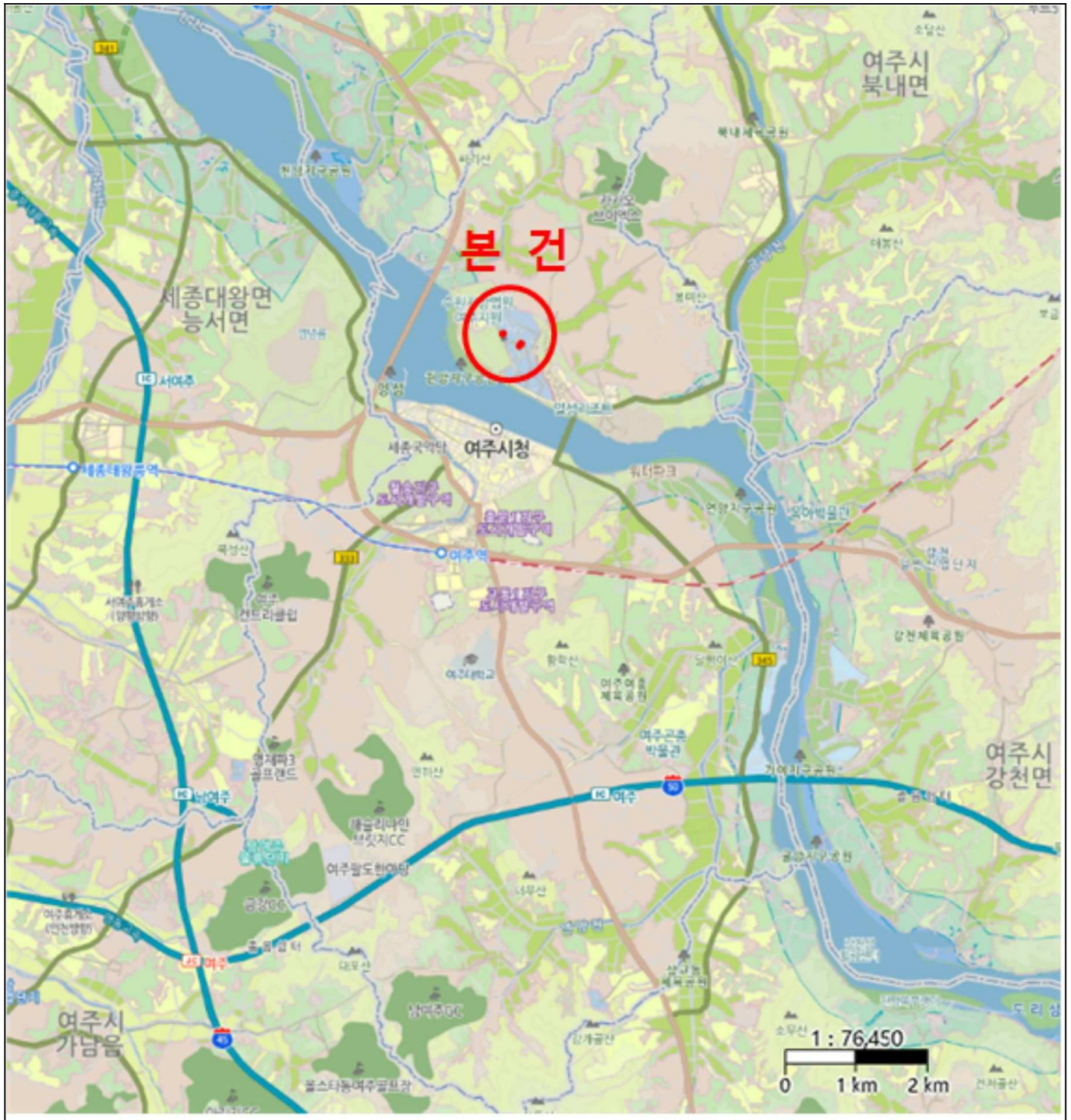
1) 본건 기호 2의 경우 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 전유부분 건물의 표시에서 4층 403호 68.64㎡ 외에 5층 15.52㎡가 기재되어 있으나 집합건축물대장등본 표제부에 5층 62.08㎡은 부속건축물로 표기되어 있으며 집합건축물대장등본 전유부에는 표기되지 않았는 바, 평가대상 물건의 물적 현황에 관해서는 집합건축물대장등본의 기재사항을 기준해야 하므로 주건물 4층 403호의 전유면적 68.64㎡을 기준하여 평가하되, 부속 5층 15.52㎡도 포함하여 평가하였으므로 추후 경매 진행 및 참여시 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건 기호 2의 경우 대지권의 목적인 토지의 표시에서 여주시 현암동 191-38번지가 당초 953㎡이었으나 이후 여주시의 수용으로 인해 일부 51㎡가 분할되어 말소되고 현재는 902㎡만 기재되어 있으므로 대지권비율인 953분의 59.5를 감안하면 소유권대지권 면적은 56.3158㎡으로 산정되는 바 추후 경매 진행 및 참여시 업무에 참고하시기 바람.

광역위치도



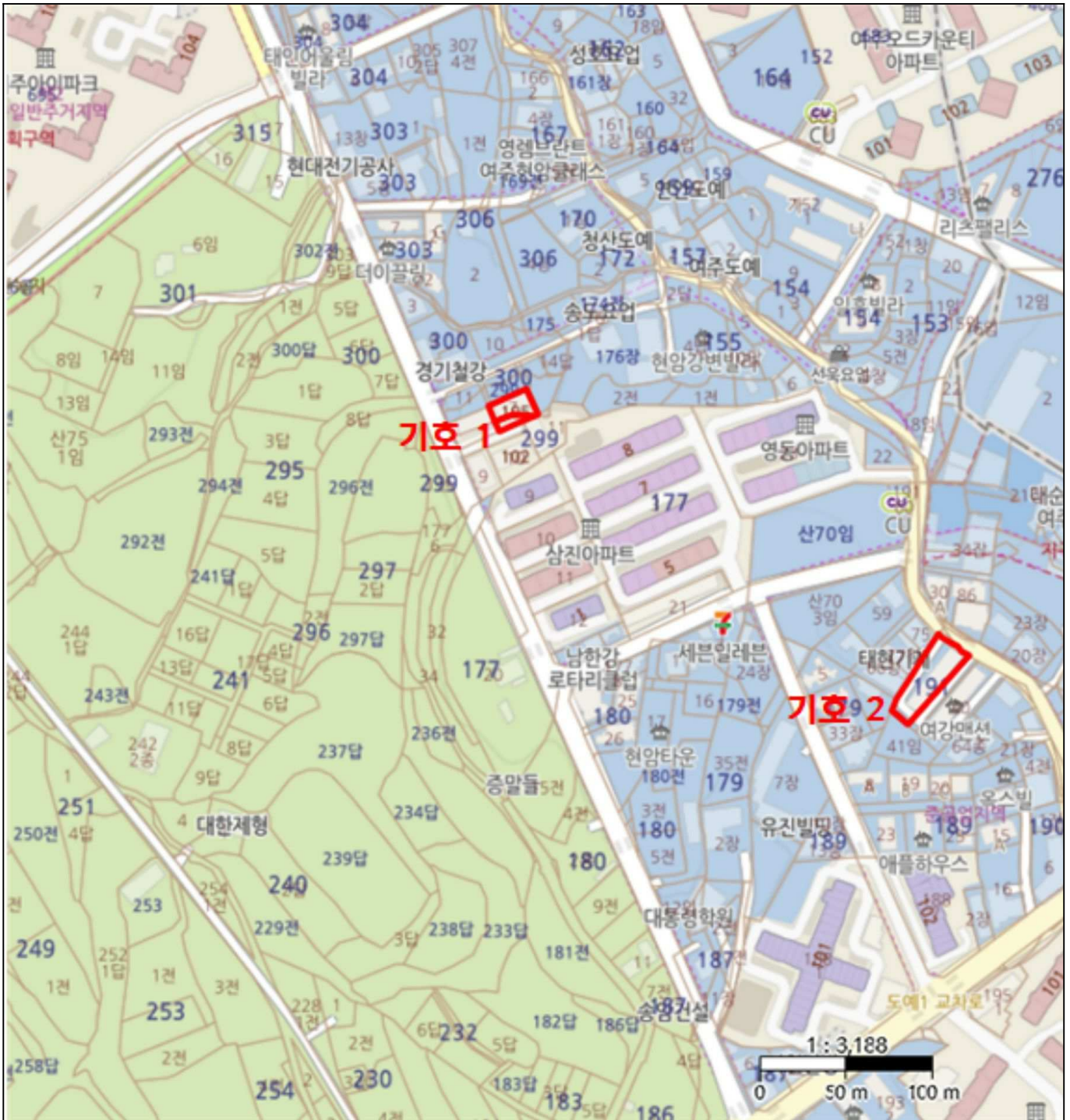
소재지	경기도 여주시 현암동 299-7 세종골드빌 105-601 및 191-38 여강맨손 비-403
-----	---



위치도



소재지	경기도 여주시 현암동 299-7 세종골드빌 105-601 및 191-38 여강맨손 비-403
-----	---

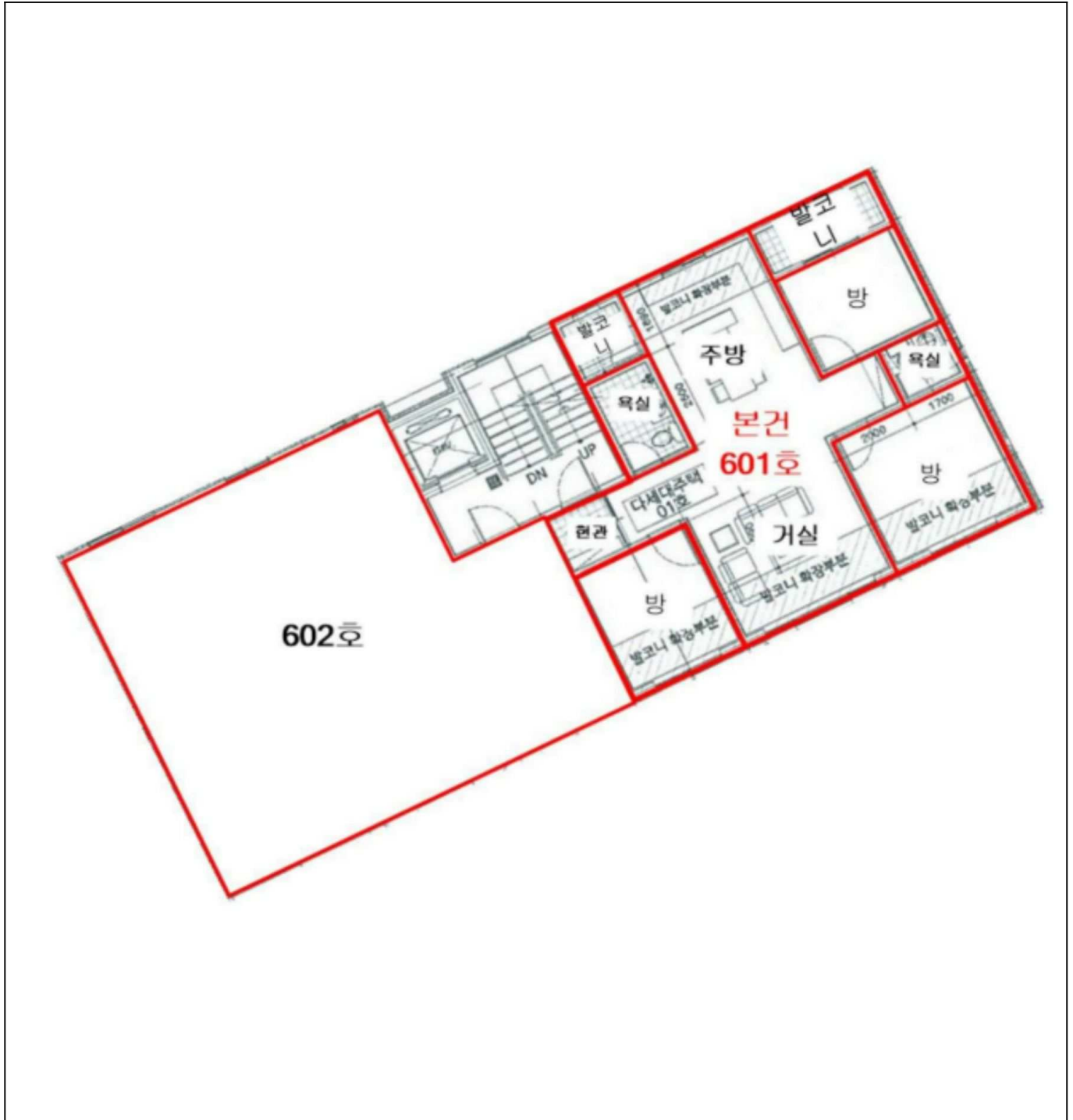


내 부 구조 도(기호 1)



소재지

경기도 여주시 현암동 299-7외 세종골드빌 105동 6층 601호

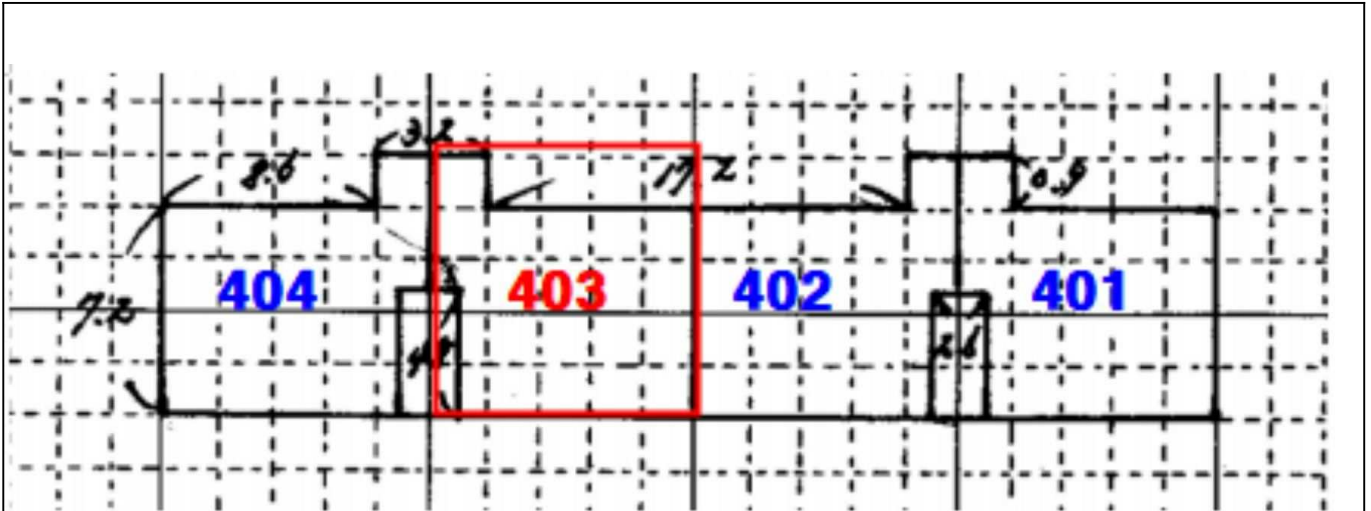


내부구조도(기호 2)



소재지

경기도 여주시 현암동 191-38 여강맨션 비동 4층 403호



4층 403호 평면도



5층 부속건축물 평면도



105



601

