

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재원 소유물건(2024타경37723)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: AN24-07-01039

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.

에이앤 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
 안나

안나



감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김재원 (2024타경37723)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.09	2024.08.08 ~ 2024.08.09	2024.08.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	169,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩169,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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 하동 [도로명주소] 경기도 여주시 청심로 40	417-2, 417-9 한빛타운 제비동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층								
							1층	81.459				
							1층	79.54				
							2층	159.41				
							3층	159.41				
							4층	159.41				
							5층	159.41				
							옥탑	17.48				
					1. 동 소	417-2	대	제1종일반주거지역	424.2			
					2. 동 소	417-9	대	제1종일반주거지역	318.2			
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	53.65	53.65	169,000,000	비준가격 (공용부분 포함)					
				33.3901								
			1,2 소유권 대지권	742.4x----- 742.4	33.3901							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,600,000 101,400,000						
	합 계					₩169,000,000.-						
			이	하	여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 하동 소재 '하동회전교차로' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택)로서 수원지방법원 여주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.09.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.08.09.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 (구분건물)평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
2. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 임대 등 기타 상세사항은 미상이며, 건물의 내부구조, 설비내역 및 이용 상황 등은 건축물대장상의 건축물 현황도 및 현장조사에 의한 외부관찰 등의 탐문조사 내용에 의거 통상적인 관리상태 등을 상정하여 평가를 실시하였으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	경기도 여주시 하동 417-2외	한빛타운 비동	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조	5/0	2017-11-16

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	4층 401호	33.3901	53.65	8.7	62.35	86

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	하동 417-2외	한빛타운 비동 2층 203호	53.65	180,000,000	3,355,079	2023-08-07 2017-11-16
거2	하동 417-2외	한빛타운 에이동 4층 402호	41.34	120,000,000	2,902,758	2023-07-24 2017-11-16
거3	하동 413-2외	다블캐슬 5층 502호	59.84	200,000,000	3,342,246	2023-10-18 2019-12-19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

나. 선정사유

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례1>을 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립주택 매매가격지수(경기도 동부2권)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

기호	사례 기호	시점수정치	산출내역	시점설명
가	거1	0.98891	2023.08.07 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 99.2 2024.08.09 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.1 시점수정치 : $98.1/99.2=0.98891$	연립다세대 지역 :경기 동부2권(23.08.07~24.08.09) 거래시점 : 2023.08.07, 2023년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.08.09, 2024년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년06월 지수를 적용함

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
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 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	본건은 비교거래사례 대비 장래 동향등 기타요인에서 열세함.

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	유사층	2,800,000	3,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	하동 417-2외	한빛타운 비동 3층 302호	34.63	115,000,000	3,320,820	2024-03-09 2017-11-16	법원 경매
선2	하동 417-2	한빛타운 에이동 4층 402호	41.34	119,000,000	2,878,568	2023-08-10 2017-11-16	담보

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
경기도 여주시	연립주택, 다세대	2024-07-31	10	33.3	최근1년

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
가	거1	3,355,079	1.00	0.98891	1.00	0.95	3,151,978

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-08-09)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)
가	4층 401호	53.65	3,151,978	169,103,620	169,000,000

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 여주시 하동 소재 '하동회전교차로' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 소규모공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 4층 401호로서,
외 벽: 석재붙임 및 치장벽돌 마감 등
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 세장형으로서 주상용 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 12미터 내외, 남측으로 노폭 약 8미터 내외 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-하동 417-2 : 도시지역, 제1종일반주거지역,
 종로2류(폭15m~20m)(2013-05-02)(보조간선도로)(접함),
 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>.

-하동 417-9 : 도시지역, 제1종일반주거지역,
 소로2류(폭8m~10m)(2013-05-02)(국지도로)(접함),
 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>.

(9) 공부와의 차이

-

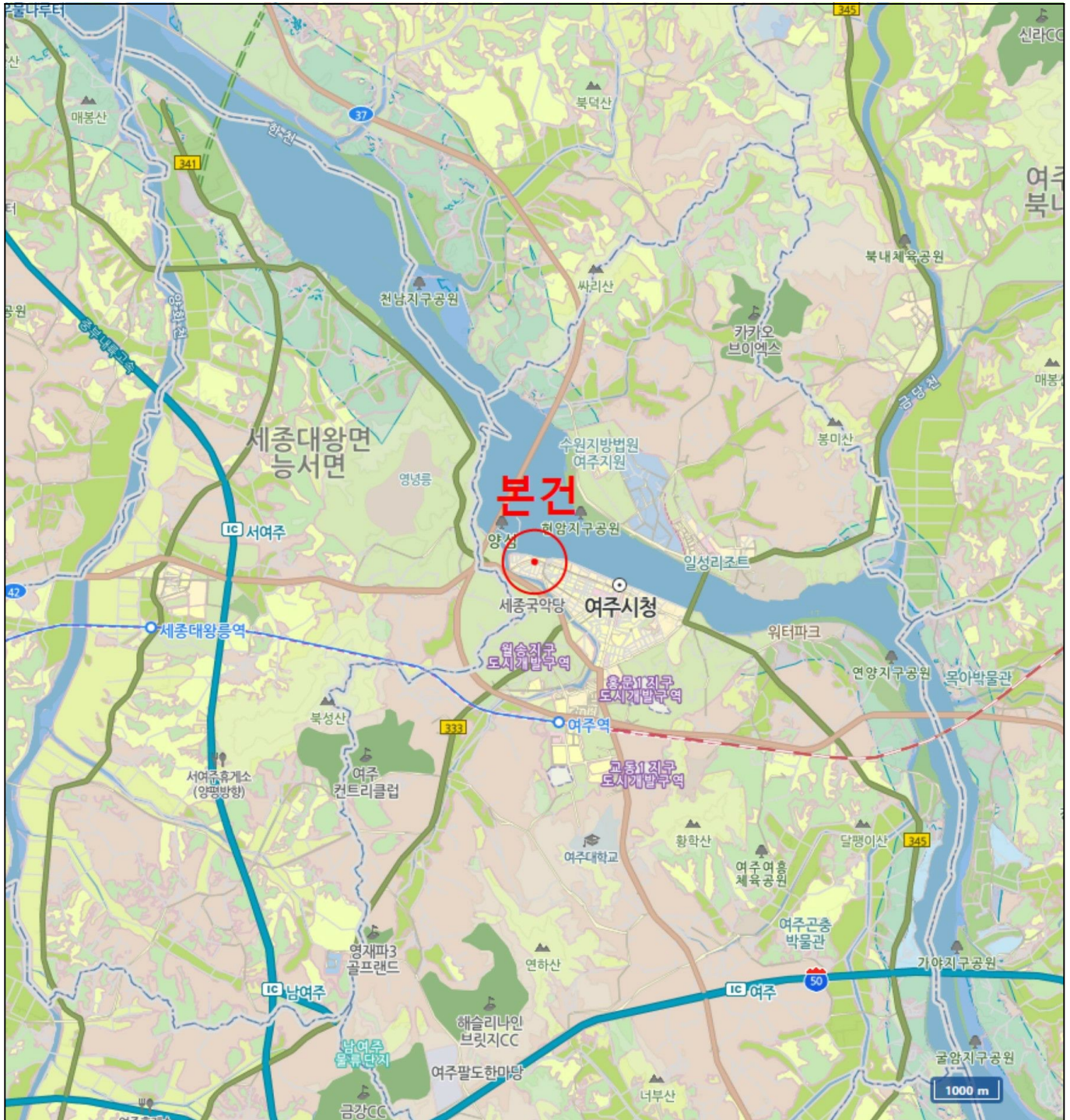
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 여주시 하동 417-2 외 한빛타운 비동 4층 401호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경기도 여주시 하동 417-2 외 한빛타운 비동 4층 401호
-----	------------------------------------

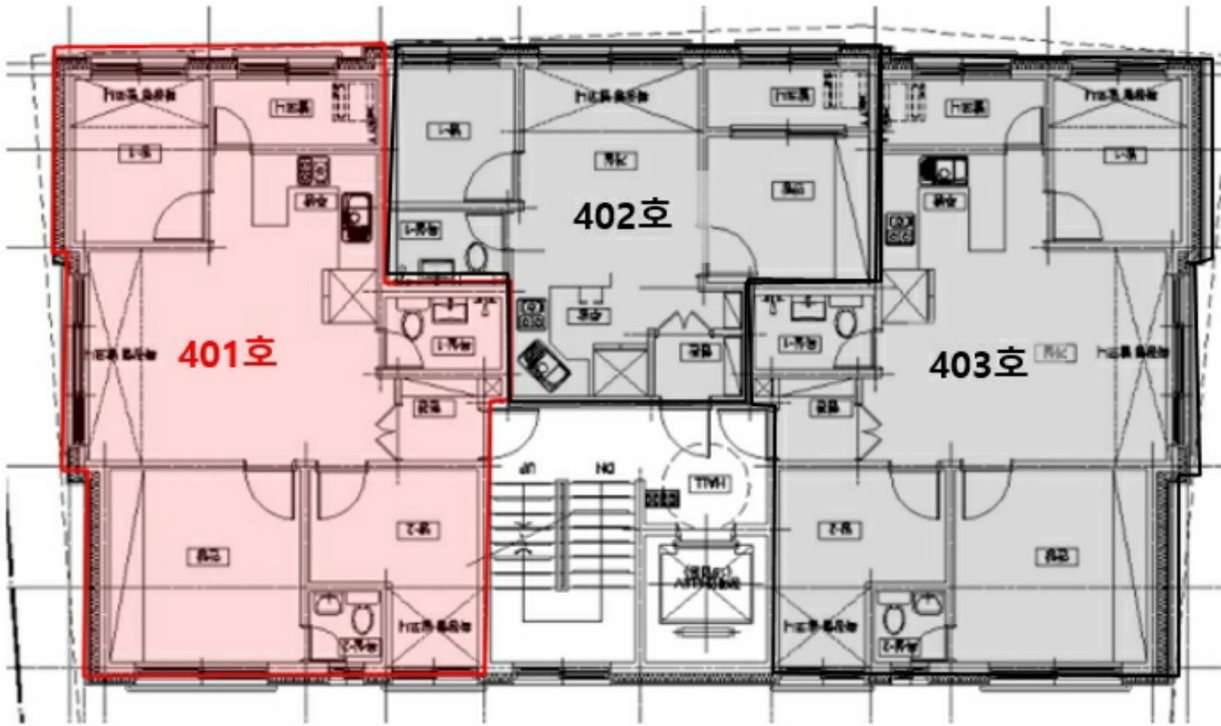


내부구조도



소재지

경기도 여주시 하동 417-2 한빛타운 비동 4층 401호



호별배치도 및 내부구조도

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 공동출입구

사 진 용 지



본건 현관



본건 승강기