감 정 평 가 서

건 명	장하리 소유물건(2024타경37914)
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
감정서번호	H-2024-0924-01

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

해오름감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 상 진 朴 相 珍 (인)

감정평가액	삼억칠천팔백만원정(₩378,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장하리 (2024타경37914)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.06	2024.10.01	2024.10.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	378,000,000
	합 계					₩378,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 경기도 여주시 천송동 소재 "신륵사사거리" 북서측 인근에 위치하는 여주케이씨씨스위첸 제103동 제6층 제602호로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지			경기도 여주시 천송동599 [도로명주소 : 경기도 여주시 강변북로 2]				
건물명, 층, 호수			여주케이씨씨스위첸 제103동 제6층 제602호				
용 도			아파트			사용승인일	2019-09-24
기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권(㎡)	비고
1	6	602	84.9806	30.9529	115.9335	14.9446	

* 공용면적은 주공용면적임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 06일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 10월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1)본건의 내부구조 확인은 현장조사에도 불구하고, 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인근주민 탐문, 외부관찰, 건축물현황도면, 평가전례자료 및 인근 동유형의 표준적 이용상황 등을 참고하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(2)구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지. 건물의구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

2) 원가방식은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

3) 비교방식은 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

4) 수익방식은 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

1) 본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.

2) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 다른방식에 의한 합리성검토는 생략하였음.

4. 기타 참고 사항

-.

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

<인근 유사부동산의 거래사례>

기호	소재지	명칭/호수	거래 시점	전유면적(㎡) / 대지권면적(㎡)	거래가액(원) / 단가(원/㎡)	사용 승인일
거래사례 #1	천송동 599	여주KCC스위첸 103동 14**호	2024-05-03	84.9386 / 14.9371	380,000,000 / 4,473,819	2019-09-24

(자료) : 감정평가정보체계(KAIS) / 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

본건과 인근지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정은 고려하지 않았음(1.00)

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 아파트 매매가격지수(여주시)를 적용하였음.

(2017.11 = 100)

기 간	매매가격지수	비 고
2024.05.03 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.0 2024.10.06 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 100.4		시점수정치 : 100.4/100.0≒1.00400
시점수정치	1.00400	

*거래시점 : 2024.05.03, 2024년04월 지수를 적용 함
*기준시점 : 2024.10.06, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

5. 가치형성요인비교

<비교항목>

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	향별·층별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

<개별요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
(1)	거래사례 1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
(1)	4,473,819	1.00	1.00400	0.990	4,446,797	4,450,000

6.2 비준가격

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출가액	감정평가액(원)
(1)	84.9806	4,450,000	378,163,670	378,000,000

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준	비고
(1)	370,000,000 ~ 380,000,000원 내외 수준	-

2. 인근 평가전례

기호	소재지	동수 /호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡) / 대지권면적(㎡)	평가금액(원) / 단가(원/㎡)	사용 승인일
평가 사례# 1	천송동 599	여주케이씨 씨스위첸 101동17**호	경매	2023-03-03	84.94	546,000,000	2019-09-24
					14.940	6,428,000	

(자료) : 단가는 전유면적 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 여주시 천송동599 여주케이씨씨스위첸 제103동 제6층 제602호	84.9806	378,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 여주시 천송동 [도로명주소] 경기도 여주시 강변북로 2	599 여주케이 씨씨스위 첸 103동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 47층 1층 5층 6층 ~ 47층 각각 옥탑1층 2층	137.9192 66.2789 347.3419 94.1815 66.3469			
	상동	599	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 소유권대지권	6,003 84.9806 14.9446 ------- 6,003	84.9606 14.9446	378,000,000	비준가액 공유면적포함
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	151,200,000	
						건 물 :	226,800,000	
	합 계						₩378,000,000.-	
				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 여주시 천송동 소재 "신륵사사거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 단독주택 및 공동주택, 상업용 건물, 주거 및 주상나지, 공원 등이 혼재하는 주거 및 상업지대로서 제반입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 47층 건 내 6층 602호로서,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 드레스룸, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승용승강기설비, 옥내소화전, 화재경보기, 주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

평탄한 지대내의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측 및 동측으로 대로와 접하고, 서측으로 로폭 약 10m 내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 공공공지(저촉) , 소로1류(폭 10m~12m)(2019-02-28)(집산도로)(접합),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)

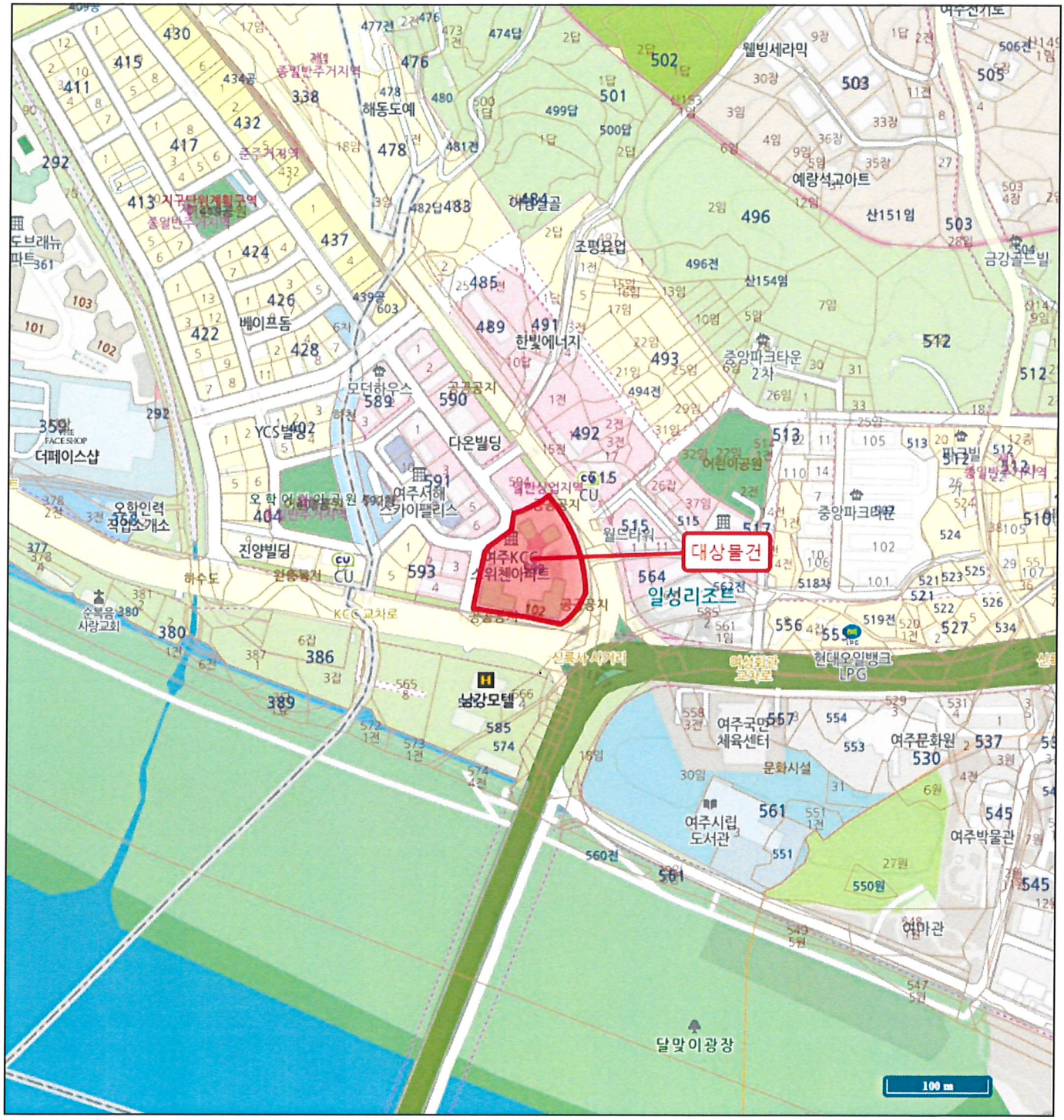
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 599 여주케이씨씨스위첸 103동 6층 602호

위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 천송동 599 여주케이씨씨스위첸 103동 6층 602호



호별배치도 및 내부구조도

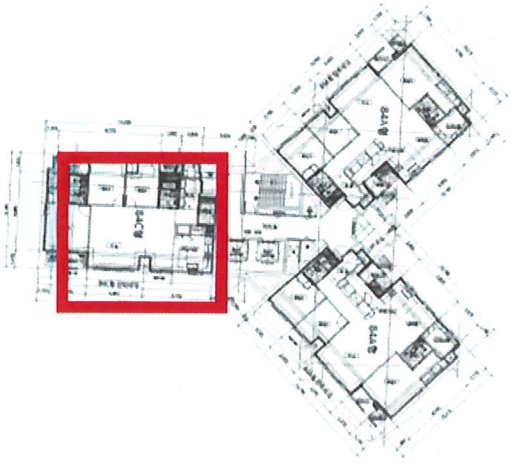
호별배치도

N

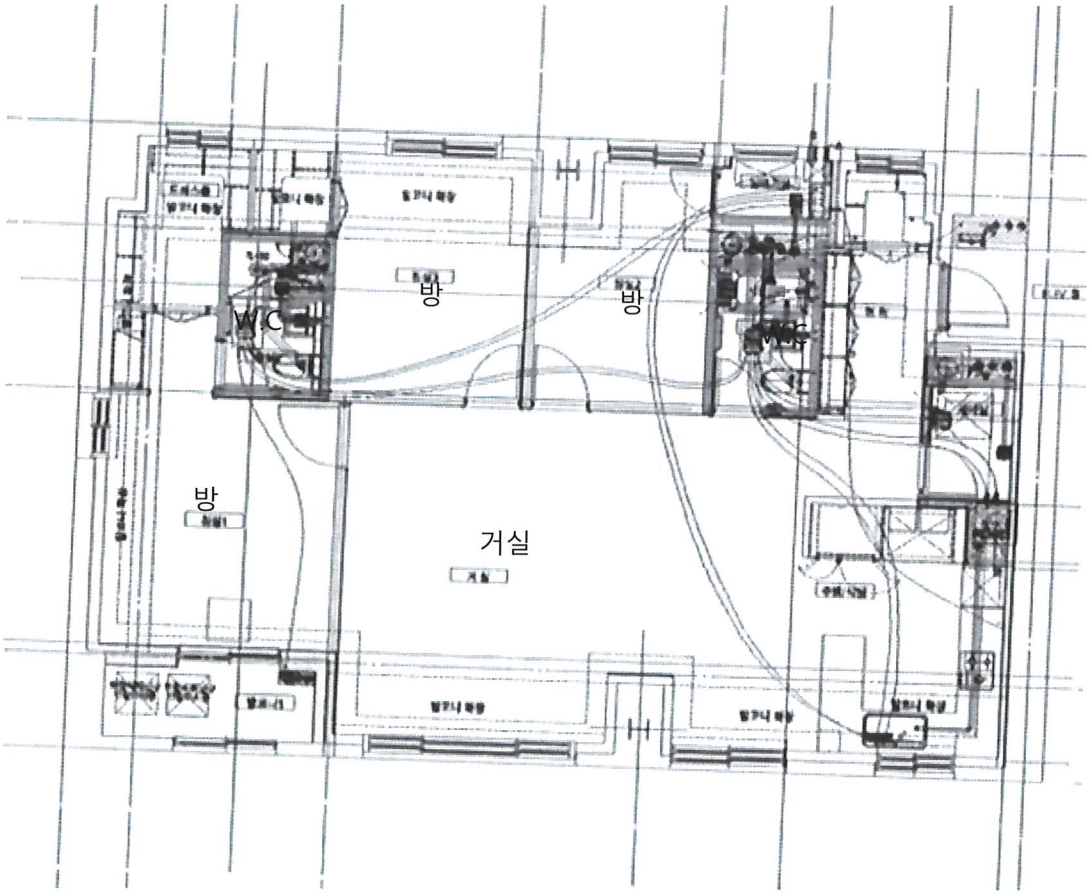
S

NO SCALE

본건 제103동
제6층 제602호



내부구조도



사 진 용 지

<주위환경>

<단지출입구 전경>

사 진 용 지

<본건 공동 현관>

<본건전경>