

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김계문 소유물건(2024타경40538)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주헌

감정평가서번호: UB20241105-101

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.

어반감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사
장유목

(인)

감정평가액	일억육천삼백만원정(₩163,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김계문 (2024타경40538)	감정평가 조건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.07	2024.11.07 ~ 2024.11.07	2024.11.08

감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	163,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩163,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 천송동 소재 “신특사거리” 북동측 근거리에 위치하는 통칭 “중앙하이빌” 제 7층 제 704호로서 수원지방법원 여주지원의 법원경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 11. 07. 를 기준시점으로 함.

5. 기타사항

본건은 현황조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도를 기초로 표준적인 이용 상황을 전제로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음

2. 대상물건의 개요

소재지	[구주소]	경기도 이천시 천송동 517-5		
	[도로명주소]	경기도 여주시 여양로 210-11		
건물명	중앙하이츠 7층 704호			
용도 및 건물개황	공동주택(아파트)	사용승인일	2012.06.11.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	59.7847	22.8191	2023분의 33.3979	

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	천송동 517-5	중앙하이츠	12층	59.78	165,000,000	2,760,120	2024.03.20.
							2012.06.11.
B	천송동 517-5	중앙하이츠	5층	59.78	147,000,000	2,459,016	2024.03.20.
							2012.06.11.
C	천송동 517-5	중앙하이츠	15층	59.78	150,000,000	2,509,200	2023.11.25
							2012.06.11.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※거래사례 출처 : 감정평가정보체계 등

(2) 비교사례의 선정

본건 근린생활시설과 동일수급권 내에 위치하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함	기호
	A

4. 거래사례의 선정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 특성에 맞는 시점수정치를 적용함에 따라, “경기지역 동부2권 여주시”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태일 때는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 02월)	99.6
대상물건의 기준시점(2024년 09월)	100.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	1.01004

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인의 비교항목

조 건	구 분	
	세부항목	개별요인비교치
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00
	교육시설 등의 배치	
	도심지, 상업,업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지내 통로구조(복도식/계단식)	
	주차의 편리성	
개별적 요인	층별 효용	0.98
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
개별요인 비교치 계		0.98

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례단가(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가(원)
기호1	2,760,120	1.00	1.01004	0.98	2732074.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
가	천송동 517-5	중앙하이츠	12층 120*호	59.78	33.40	166,000,000	법원경매	2024.09.23.
								2012.06.11.
나	천송동 517-5	중앙하이츠	12층 120*호	59.78	33.40	161,000,000	법원경매	2023.01.24.
								2012.06.11.

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 163,000,000원

주 소	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	적용단가	감정평가액(원)
천선동 517-5 중앙하이츠 7층 704호	59.7847	2,023분의 33.3979	2,732,074.97	163,000,000
합 계				

*감정가액은 100,000원 단위에서 반올림 함.

아파트 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 천송동 등소	517-5 중앙하이 빌 7층 517-5	공동주택 (아파트) 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 공동주택 (내) 철근콘크리트구조 7층 704호 1. 소유권/대지권	지층	83.2007			
					1층	295.6900			
					2층	570.3508			
					3층-15층	308.4708			
					(내)	2,023			
					철근콘크리트구조 7층 704호	59.7847	59.7847	163,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					33.3979	33.3979			
					1. 소유권/대지권	2,023			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	48,900,000	
		건 물 :	114,100,000						
합 계			₩163,000,000.-						

아파트 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' 북동측 인근에 위치하며 주변은 전, 답, 아파트단지, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 있어 대중교통편의 이용은 보통시됨

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 중 7층 704호로서
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 적벽돌 쌓기 마감 등
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
 창호 : 하이샷시 창호 등 임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

아파트 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

단지내 도로가 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(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

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

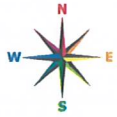
광역 위치도



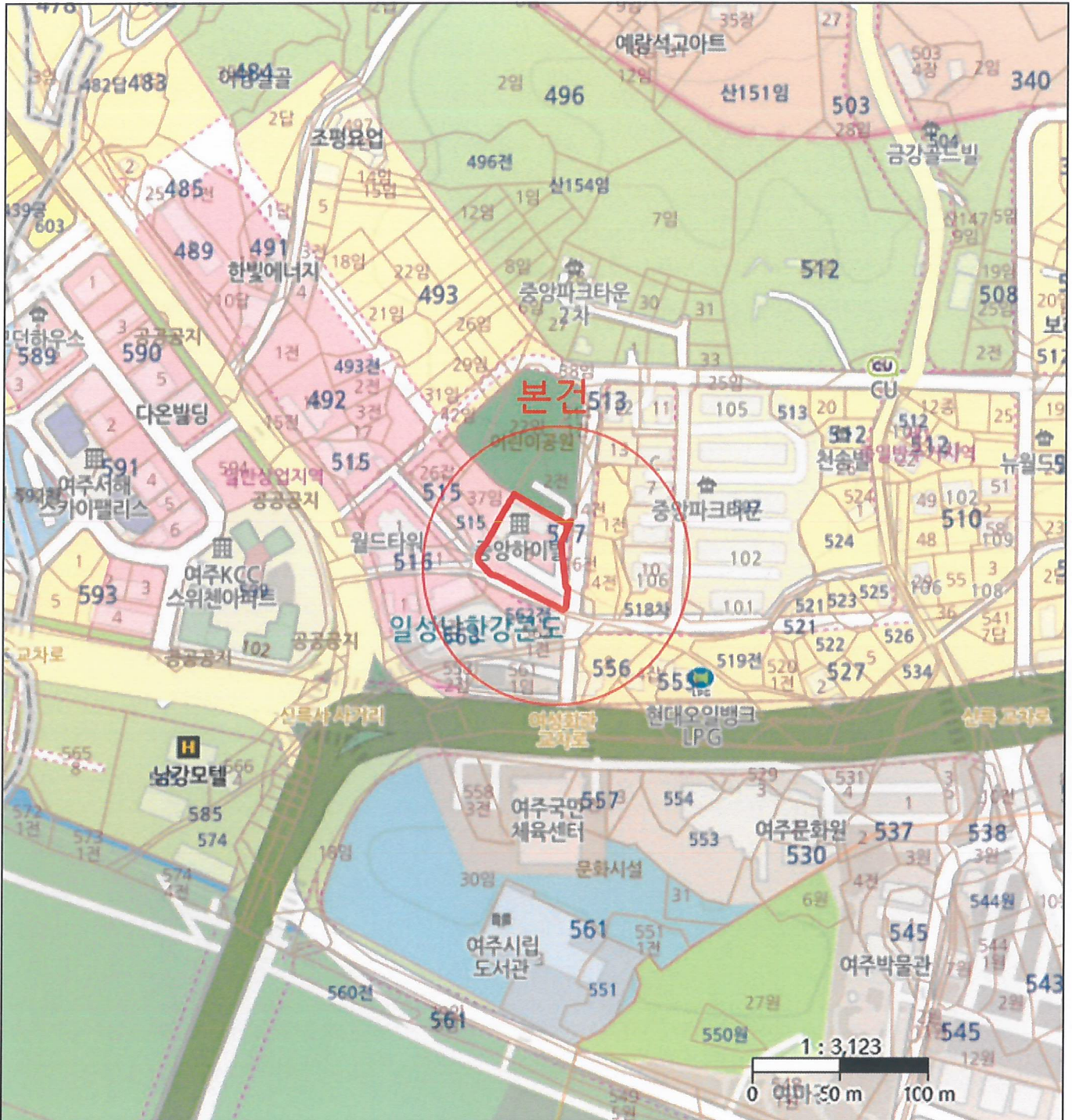
소재지	경기도 여주시 천송동 517-5 중앙하이빌 7층 704호
-----	---------------------------------



위치도



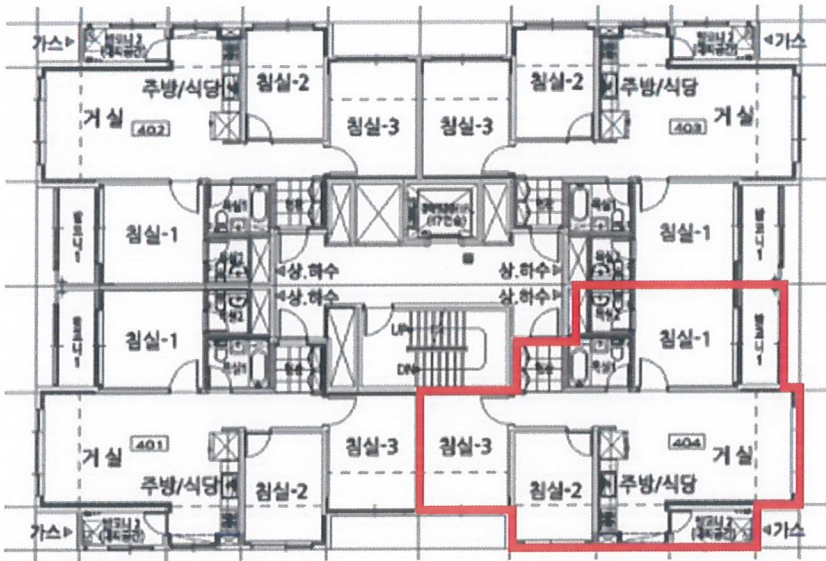
소재지	경기도 여주시 천송동 517-5 중앙하이빌 7층 704호
-----	---------------------------------



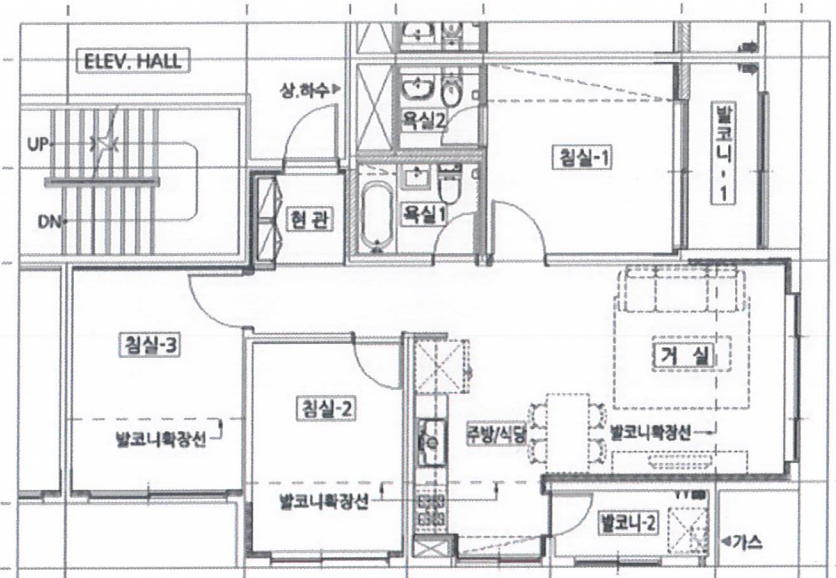
내부구조도



소재지 경기도 여주시 천송동 517-5 중앙하이빌 7층 704호



7층 호별 배치도



704호 내부구조도

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



본건전경