감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진
건 명	김리연 소유물건 (2024타경33547)
감정서번호	B240416-002

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.

베스트감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 백 성 수  (인)

백 성 수

감정평가액	구천칠백만원정(₩97,000,000.-)				
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매1계		
소 유 자 (대상업체명)	김리연 (2024타경33547)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2024.04.17	2024.04.17	2024.04.18	

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 여	- 백	97,000,000
	합 계					₩97,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 점봉동 소재 “점봉초등학교” 남동측 근거리에 위치하는 인창아파트 제1동 제5층 제507호로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 감정평가하였습니다.

☞ “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

(2) 평가조건

본 평가에 있어서 별다른 감정평가조건은 없습니다.[기준시점(현장조사일): 2024.4.17.]

4. 그 밖의 사항

(1) 본건 아파트는 조사일 현재 폐문부재 상태로서 탐문조사사항 및 집합건축물대장상 건축물현황도면을 근거로 하여 내부구조도를 도시하였는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.

(2) 귀 원의 요청으로 인하여 한국감정평가협회제정 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물을 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지	경기도 여주시 점봉동 114		
건물명. 층. 호수	인창아파트 제1동 제5층 제507호		
용 도	아파트	사용승인일	1991년11월21일
면 적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.24	27.475	40.29

2. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

3. 거래사례의 선정

대상아파트의 최근 사례로서 대상물건과 유사한 사례로 판단되는 **사례 #가**를 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
#가	점봉동 114	인창아파트	1/70*	84.24	40.29	97,000	KAIS	2024.03.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 평가전례

전례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	가격시점
#1	점봉동 114	인창아파트	1/30*	84.24	40.29	107,000	경매	2023.04.20

5. 인근 부동산 탐문조사

본건 주위는 아파트단지가 형성되어 있는 지역으로서 세평가격은 층, 향 및 동에 따라 편차는 있으며, 본건 방매수준은 약90,000,000원~110,000,000원 내외로 조사되었습니다.

6. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

7. 시점수정

한국감정평가협회 감정평가정보센터에서 제공하는 아파트 매매가격지수(경기 여주)를 활용하여 산정하였습니다.

◎경기도 여주시(24.03.07~24.04.17)

- 2024.03.07 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.6
- 2024.04.17 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 99.9

▷ 시점수정치 : 99.9/99.6≒1.00301

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 #가	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	단지내 소재하여 대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	단지내 소재하여 대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례와 비교하여 대상건물은 층,위치에서 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00		1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 비준 가격의 도출

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가액 (천원)	결정가격 (원)
97,000,000	1.00	1.00301	1.00	1.00 (84.24/84.24)	97,291,970	97,000,000

Ⅲ. 가격의 결정

상기 비준가격과 인근부동산에 탐문한 세평가격을 함께 비교검토하고 평가목적(경매)을 고려하여 판단할 때 상기 도출된 비준가격이 합리적이라고 판단되어 본 감정인은 대상부동산의 가격을 97,000,000원으로 결정하였습니다.

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
1.	경기도 여주시 점봉동 [도로명주소] 경기도 여주시 세종로517번길 7-20	114	아파트	인창아파트 1동 철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층				
				1층	1109.31			
				2층	1105.19			
				3층	1105.19			
				4층	1105.19			
				5층	1105.19			
				6층	1105.19			
				7층	1105.19			
				8층	1008.35			
				9층	911.51			
				10층	814.67			
				11층	814.67			
				12층	621.65			
				지하실	971.23			
				(내)				
				철근콘크리트조 5층 507호	84.24	84.24	97,000,000	비준가격
	1.경기도 여주시 점봉동	114	대		4,923 40.29			
				1.소유권대지권	4,923x----- 4,923	40.29		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,500,000	
						건 물 :	48,500,000	
	합 계						₩97,000,000.-	
			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 점봉동 소재 점봉초등학교 남동측 근거리에 위치하며 부근은 아파트 단독주택 근린상가 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층 건중 5층 507호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅.
내벽: 벽지마감 및 일부 타일 마감.
창호: 샷시창호

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후면 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 도시가스 개별난방설비, 화재탐지 및 소화설비 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 아파트건부지로 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

단지내 도로 개설되어 있으며 외부공도에 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구(점봉5) 가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 점봉동 114 인창아파트 1동 5층 507호



위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 점봉동 114 인창아파트 1동 5층 507호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 여주시 점봉동 114 인창아파트 1동 5층 507호







1


여주역자이 헤리티지
1644-1080


507