감 정 평 가 서

건 명	차연숙 소유물건(2024타경37662)
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌
감정서번호	ER-240807-01

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.

이롬감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 석 정

감정평가액	사억오천사백만원정(₩454,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	차연숙 (2024타경37662)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.14	2024.08.13 ~ 2024.08.14	2024.08.16

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	454,000,000 백
	합 계					₩454,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 여주시 교동 [도로명주소] 경기도 여주시 세종로 230	572 여주역 금호 어울림 베르티스 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 26층 1층 2층 ~ 20층(각) 21층 ~ 26층(각)	 381.7195 443.042 351.8942			
(1)	동소	572	대	제2종일반주거지역 자연녹지지역 (내)	38705.5			
1				철근콘크리트구조 제10층 제1003호	84.9329	84.9329	454,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 (1)×------- 대지권	62.8525 (1)×------- 38705.5	62.8525		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**227,000,000**	
						건 물 :	**227,000,000**	
	합 계						**₩454,000,000.-**	
				이 하	여	백		

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 여주시 교동 소재 "세종초등학교" 남측 인근에 위치하는 건물[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”)] "여주역금호어울림베르티스 101동" 제10층 제1003호에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2024.08.14일로 하였습니다.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사기간은 2024.08.13 ~ 2024.08.14일입니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법”이 있습니다.

6. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교 검토는 하지 않았습니다.

7. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으며, 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의하였는바, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 전체 부동산 개요

구 분	내 용
소재지	경기도 여주시 교동 572 [도로명주소 : 경기도 여주시 세종로 230]
용도지역	제2종일반주거지역 및 자연녹지지역
건물명	여주역금호어울림베르티스 101동
사용승인일	2022.08.26
주용도	공동주택(아파트)
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층

2. 평가대상 물건

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	10	1003	84.9329	27.4784	112.4113	62.8525	아파트

※분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS(감정평가정보체계)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
A	여주시 교동 572	여주역금호어울림 베르티스 ***동	16/16**	84.93	459,000,000	5,404,451	2024.07.**
B	여주시 교동 572	여주역금호어울림 베르티스 ***동	4/4**	84.93	445,000,000	5,239,609	2024.05.**
C	여주시 교동 572	여주역금호어울림 베르티스 ***동	9/9**	84.93	430,000,000	5,062,993	2024.05.**

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였습니다.

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 아파트 단지 내 거래사례로서, 지리적 근접성과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 사례[A]를 선정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사, 발표하는 아파트 매매가격지수[경기도 여주시]를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	시 점	적 용 치	비 고
본건 기준시점 당시 매매가격지수	2024.08.14	100.2	2024년06월
사례 매매시점 당시 매매가격지수	2024.07.**	100.2	2024년06월
시점수정치	-	1.00000	100.2/100.2

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

대상 기호(1) / 거래사례 기호(A)			
요인구분	세 부 항 목	격차율	비교내용
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건이 층별 및 위치별 효용 등을 종합 고려 시 호별요인에서 사례에 비하여 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누 계		0.990	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	사례 기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	A	5,404,451	1.00	1.00000	0.990	5,350,406	84.9329	454,000,000

※시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 기타 참고자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준(전유면적 기준, 원/㎡)	비고
본건 유사 부동산(아파트)의 시세수준	4,800,000 ~ 5,700,000	실거래가격 및 현장조사

2. 인근 유사부동산 평가사례

[출처 : 감정평가 정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적 (기준시점)
가	여주시 교동 1	여주역휴먼빌아트라움 ***동	5/5**	84.998	429,000,000	5,047,178	법원경매 (2024.04.**)
나	여주시 교동 531	여주역푸르지오클라테르 ***동	18/18**	84.99	456,000,000	5,365,337	시가참고 (2024.05.**)

※개인정보 보호를 위해 일부사항을 *으로 표시하였습니다.

3. 경매시장 추이(자료 - 부동산태인)

행정구역	기 간	평균 낙찰가율 (건수)		
		아파트	다세대	비 고
경기 여주시	2023년7월~2024년6월	84.06% (14건)	70.63% (5건)	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기 인근 유사부동산의 거래사례 및 기타 참고자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	454,000,000

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 교동 소재 "세종초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 가능하며, 대중교통사정은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등으로 보아 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층 구조(사용승인일자: 2022.08.26) 내 개별 세대로,
외벽 : 콘크리트벽체 위 페인팅 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
창호 : 플라스틱샤시 이중창 등 입니다.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실2, 거실 및 주방, 펜트리 등)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이

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)

되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역 , 제2종일반주거지역(2019-07-02) , 성장관리계획구역(2021-12-29) , 지구단위계획구역(교동2지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(소로1류54호)(저촉) , 주차장(2019-07-02)(저촉) , 중로1류(폭 20m~25m)(2022-01-03)(중로1류38호)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(중로1류 25호)(접합),가축사육제한구역(2018-11-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)(여주고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-21)(여주대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>입니다.

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

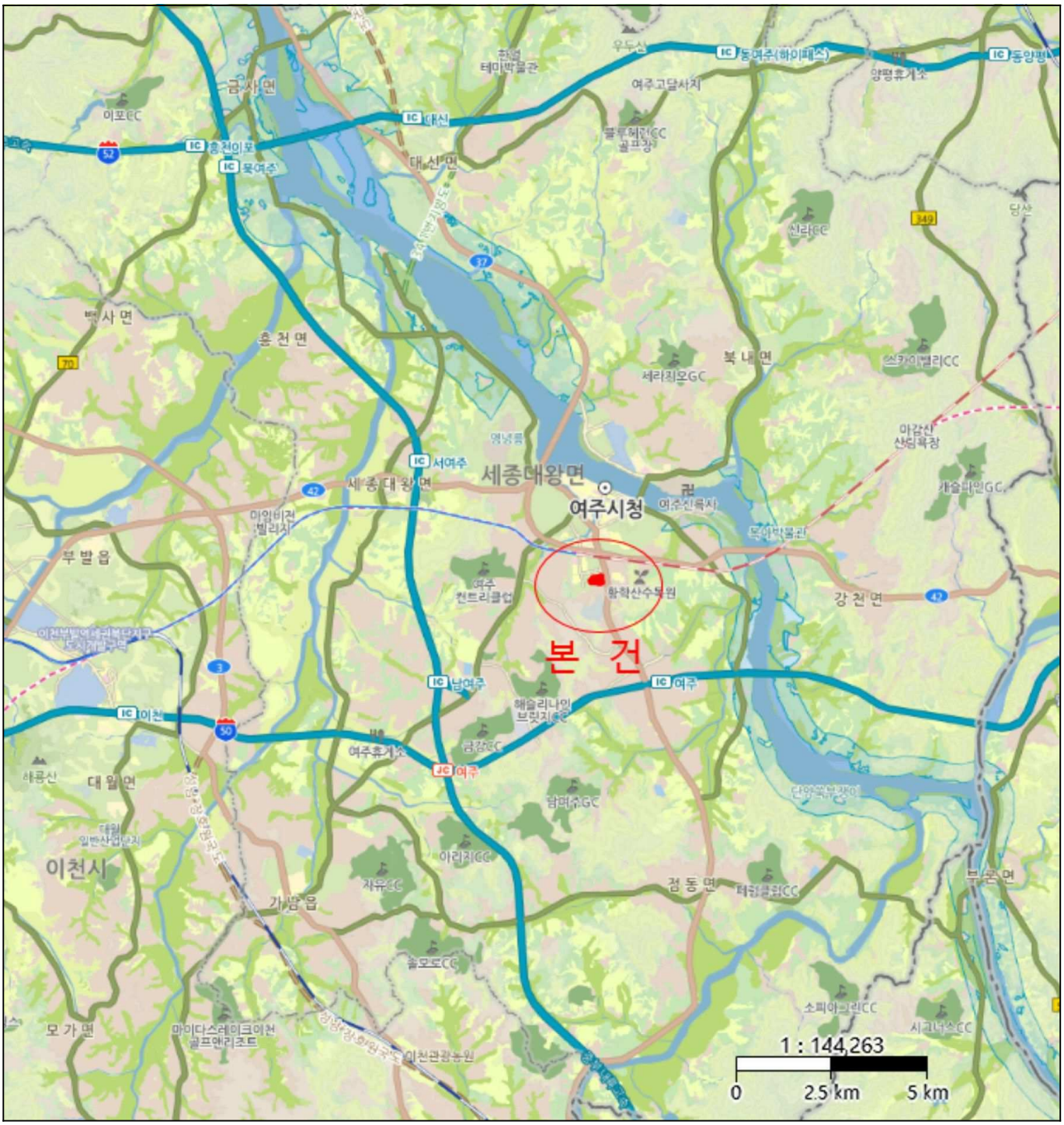
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.
기타: 없습니다.

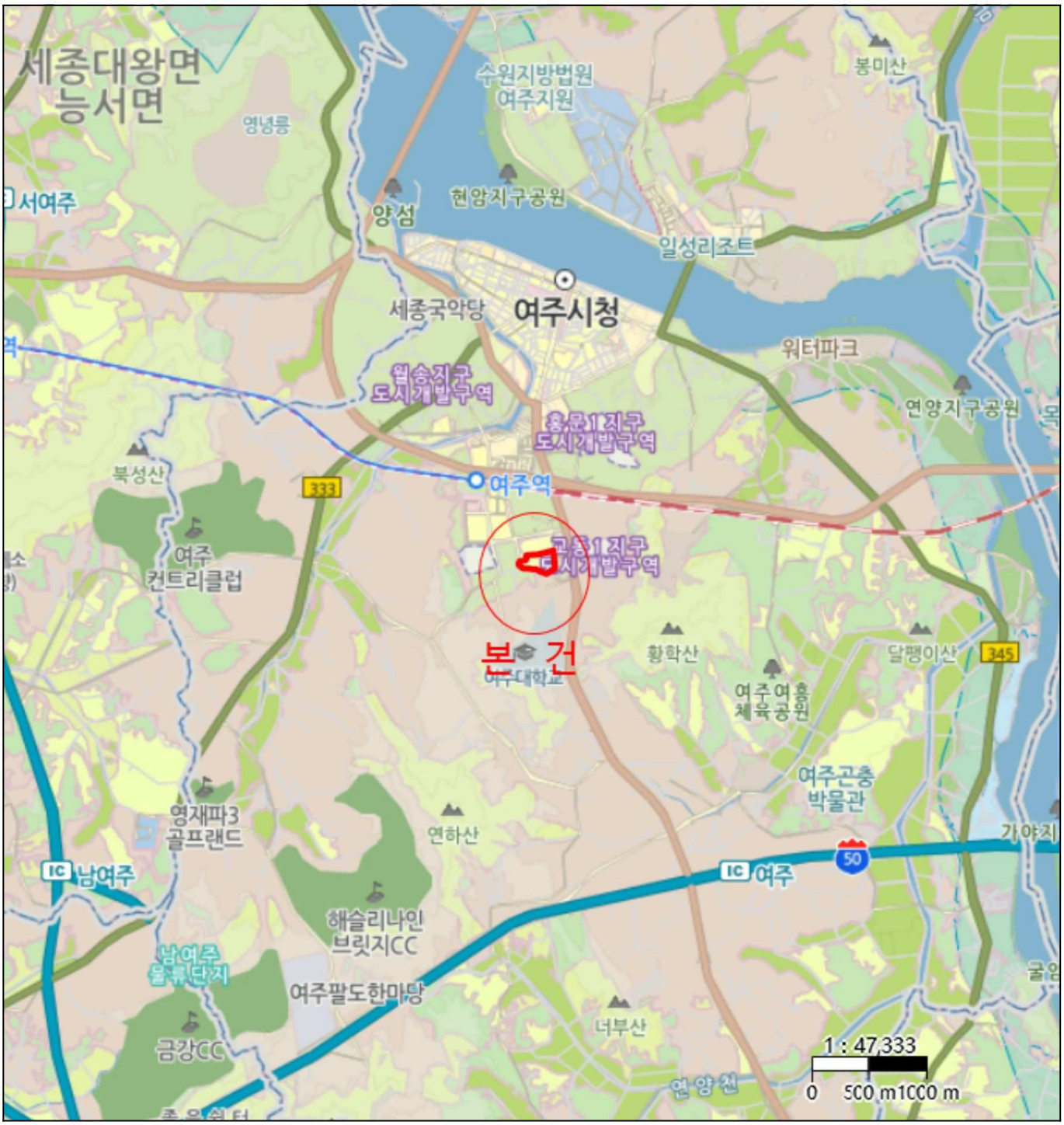
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 교동 572 여주역금호어울림베르티스 101동 10층 1003호



광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 교동 572 여주역금호어울림베르티스 101동 10층 1003호

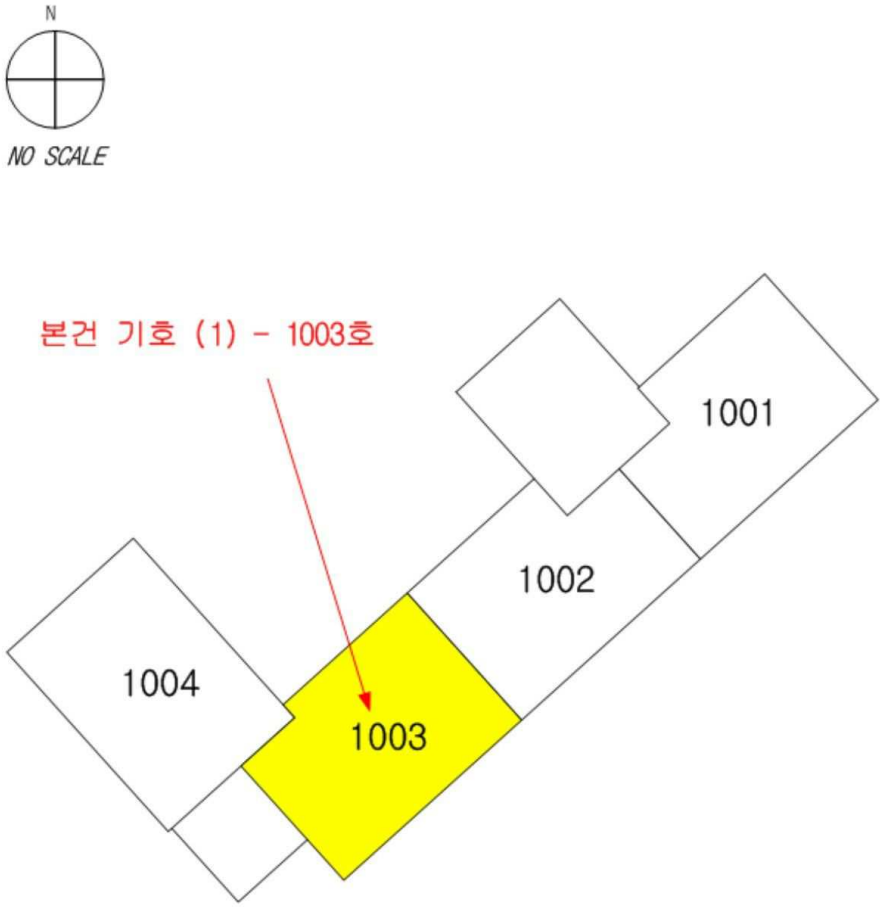


위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 교동 572 여주역금호어울림베르티스 101동 10층 1003호

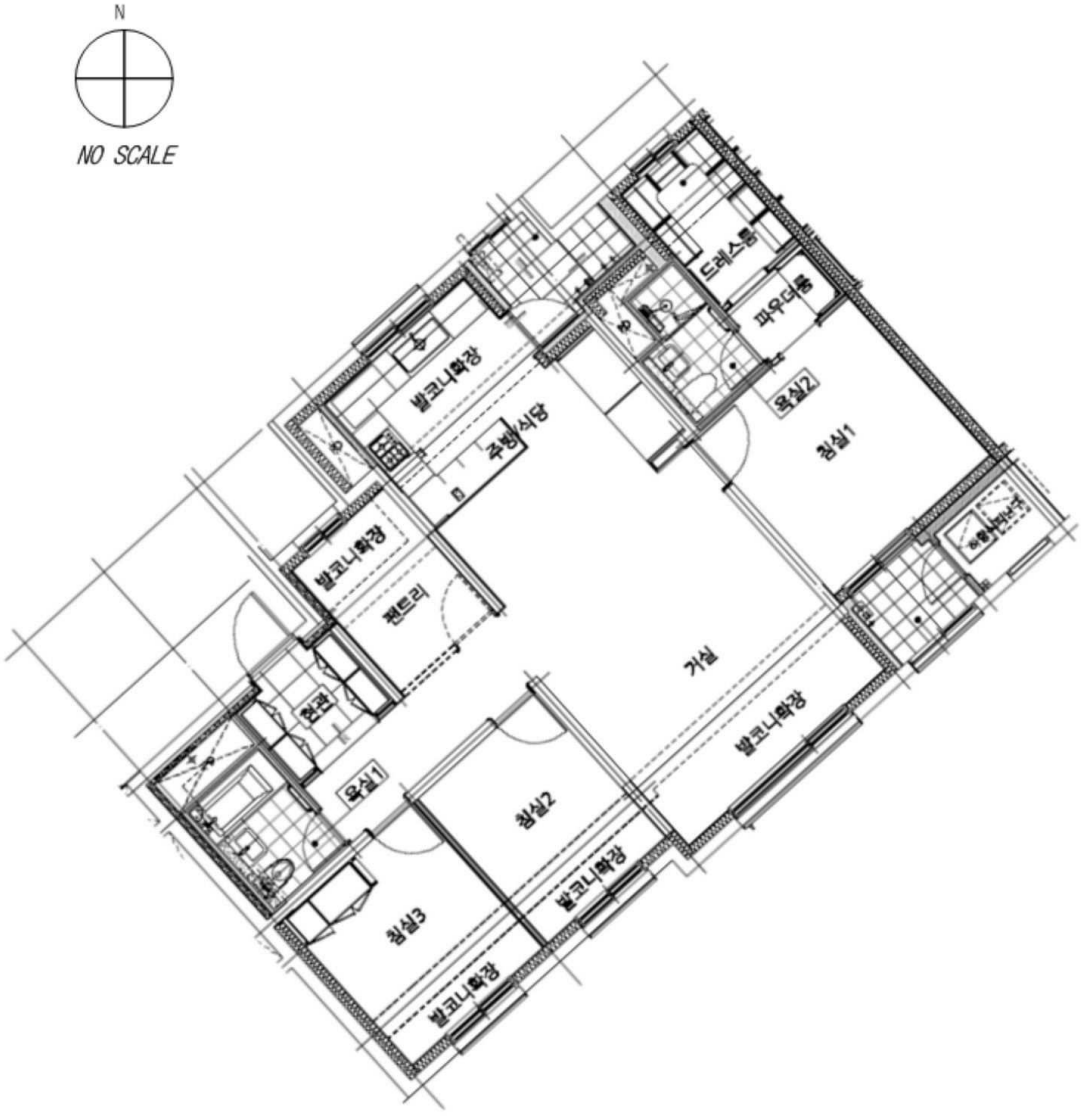


호 별 배 치 도



[여주역금호어울림베르티스 101동 제10층]

내 부 구 조 도



[기호(1) 제101동 1003호]




102
101
031.882.0208
최고부동산
푸르지오
INFORMATION



101



101 3.4


1003