

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 하남시 덕충농 695
덕풍벽산블루밍아파트 105동 14층
1402호 소재 물건 (2023-02823-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: CR230503-01

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.

청람감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임용택

감정평가액	팔억육백만원정 (₩806,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권위영	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2023.05.10	2023.05.09 ~ 2023.05.10	2023.05.12		
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	806,000,000
	합 계					₩806,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

이 건물은 경기도 하남시 덕풍동 소재 '남한고등학교' 동측 인근에 소재한 덕풍벽산블루밍아파트 제105동 제14층 제1402호로서, 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산 매각(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 5월 10일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2023년 5월 9일부터 2023년 5월 10일까지 실시하였으며, 실지조사시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

6. 기타 참고사항

대상물건의 위치확인은 현황 점유부분 및 건축물현황도 등을 의거하여 확인하였으며, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하였는바, 경매입찰시 내부구조 및 이용상황 등을 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
경기도 하남시 덕풍동 695 백산블루밍아파트 제105동	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕	공동주택 (아파트)	7,780.54	지하1층 지상19층	2007.04.30	-

2. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	제14층	제1402호	84.96	22.929	107.889	78.75	37.0011	아파트

Ⅲ. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 거래사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제107동	제16층 /제1601호	59.91	26.0915	695,000,000	11,601,000	2022.11.18
#2	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제107동	제12층 /제1203호	84.96	37.75	820,000,000	9,652,000	2022.04.06
#3	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제103동	제18층 /제1804호	84.96	37.0011	830,000,000	9,769,000	2022.03.29

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제107동	제16층 /제1601호	59.91	26.0915	695,000,000	11,601,000	2022.11.18
							2007.04.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

4. 시점수정

구 분	기 간
전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 아파트(경기 동부1권 하남시)	2022.11.18 ~ 2023.05.10
사례 #1의 거래시점(2022.11.18.) ¹⁾ 가격지수	98.0
기준시점(2023.05.10.) ²⁾ 가격지수	82.6
시점수정치	$82.6 / 98.0 \approx 0.84286$

1) 2022년 10월 지수를 적용함

2) 2023년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 03월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	세항목	비교치	비고
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	0.97	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		0.970	-

6. 감정평가액 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	11,601,000	1.00	0.84286	0.970	9,484,678	84.96	805,818,243	806,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 그 밖의 사항

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제105동	제5층 /제503호	84.96	800,000,000	9,416,000	경매	2023.03.20
2	덕풍동 695 덕풍벽산 블루밍아파트 제107동	제17층 /제1705호	84.96	818,000,000	9,628,000	경매	2022.11.14

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준	면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 약 9,000,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.
----------------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	84.96	9,484,678	805,818,243	806,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	806,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 하남시 덕풍동	695 덕풍벽산 블루밍 아파트 제105동	공동주택	철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 19층				
	[도로명 주소]			지하1층	26.92			
	경기도			1층~15층 각	427.06			
	하남시			16층~19층 각	336.93			
	신평로 36							
	동 소	695	대	제3종일반주거지역	23,630.2			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제14층 제1402호	84.96	84.96	806,000,000	비준가액
				1 소 유 권	37.0011			(공용면적 : 22.929㎡ 포함)
합 계						37.0011	₩806,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 '남한고등학교' 동측 인근에 소재하며, 인근은 아파트단지 및 단독·다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골트러스지붕 지상 19층 건물 내 제14층 제1402호로서,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 일부 돌붙임 마감 등,
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
- 창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

나. 이용상황

아파트로 이용중임.

4. 위생, 냉난방시설 등

기본적인 위생 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 및 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

단지내 도로를 통해 외곽 공도와 연계되며, 지상 및 지하주차장 시설 설치되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[남한고등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[동부중학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[동부초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[남한고등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[동부중학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

8. 공부와의 차이

해당 없음

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 하남시 덕풍동 695 덕풍벽산블루밍아파트 105동 14층 1402호
-----	---



위 치 도



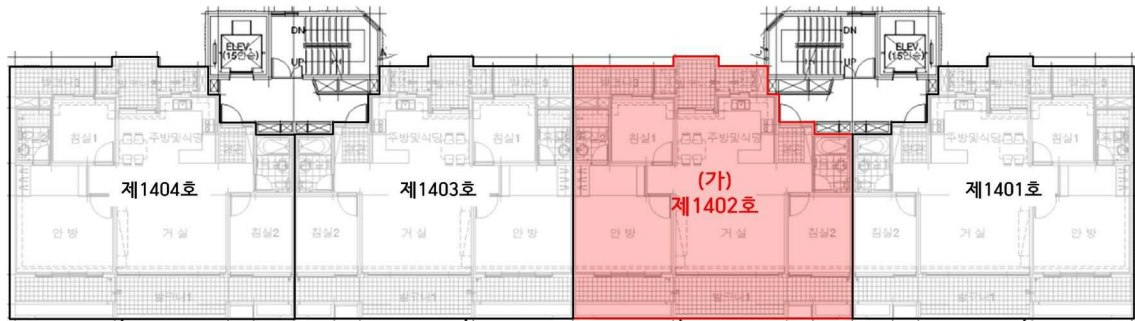
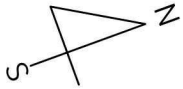
소재지

경기도 하남시 덕풍동 695 덕풍벽산블루밍아파트 105동 14층 1402호

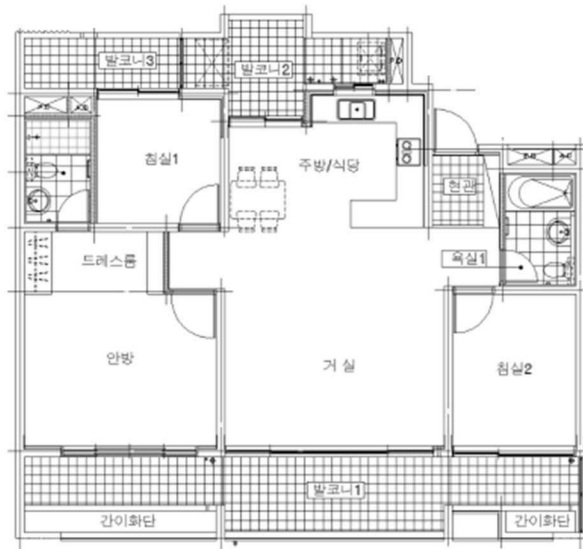


건 물 개 황 도

“None Scale”



<제105동 제14층 호별배치도 >



<기호(가) 제1402호 내부구조도 >







