

# 감정평가서

건명	박근양 소유물건 (2024타경36089)
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
감정서번호	수원58-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

수원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
조장행

(인)

감정평가액	이억오백만원정 (₩205,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박근양 (2024타경36089)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.10	2024.07.09 ~ 2024.07.10	2024.07.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	205,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 이천시 사음동 생산녹지지역에 위치하는 다세대주택인 '탑클래스 104동 202호(전용:72.95㎡)'로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가일반이론에 의거하였습니다.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 조사 원료일인 2024년 07월 10일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 평가방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」의한 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 평가대상 물건 개요

소재지 및 명칭	경기도 이천시 사음동 109-2 탑클래스 제104동			건물 용도	공동주택(다세대주택)		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트평슬라브지붕 4층			사용승인일	2018.09.17		
층·호수	2층 202호	전유면적	72.95㎡	공유면적	8.17㎡	대지권면적	105.125㎡

※ 탑클래스는 사음동 109, 109-2번지에 총 4동 32세대의 다세대주택으로 구성되어 있습니다.

## 7. 기타 참고사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 산출개요

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 거래 사례비교법을 적용하여 인근 유사 다세대주택의 거래사례를 기준으로 사정보정 및 시점수정 후 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액으로 평가하였습니다.

### 2. 인근 거래사례 및 사례의 선정

#### 가. 인근 거래사례

기 호	소재지	지번	동· 호수	건물전유 면적(㎡)	거래가격 (전유㎡당가)	거래시점	사용승인일	비고
A	대월면 사동리	233 -1	102동 30*호	63.375	163,000,000 (2,571,992)	2024.01.04	2017.03.17	그린 캐슬
B		261 -23외	102동 30*호	57.96	150,000,000 (2,587,992)	2023.08.17	2016.10.04	건화 홍타운
C		109	102동 30*호	73.71	210,000,000 (2,849,003)	2023.05.15	2018.09.18	탑 클래스
D			102동 10*호	73.71	204,700,000 (2,777,099)	2023.03.13		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교사례 선정 및 사유

상기 사례는 인근 다세대주택의 최근 거래사례로서 본건과 같은 단지 내 물적으로 유사하며 비교적 최근의 사례인 사례(C)를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

선정된 사례는 인근 다세대주택의 정상적인 가격수준에 부합되는 거래로서 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인이 없습니다.(1.00).

## 4. 시점수정

사례의 거래시점으로부터 평가 기준시점까지의 시점수정치는 한국부동산원이 발표하는 경기 동부2권(이천시)의 연립·다세대주택의 지역별/월별 매매가격지수를 적용하여 산정하되 2024년 06월 이후의 지수 미발표로 거래시점 직전 월과 가장 최근의 지수를 적용하였습니다.

-사례(C)의 거래시점 전월 지수 : 99.7(2023년 04월)

-본건의 기준시점 최근 지수 : 98.2(2024년 05월)

-시점수정치 :  $98.2/99.7 \approx 0.98495$

## 5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 같은 건물 내 단위세대로서 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교

### 가. 비교 항목

요인	조건	항목
외부 요인	교통여건	대중교통 및 차량이용의 편의성
	접근조건	도심지 및 상업업무시설과의 접근성
		공공 및 편익시설과의 접근성
	교육여건	교육시설 등의 배치
	환경조건	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
건물 요인	시공상태	시공업체의 브랜드, 구조 및 마감상태, 노후도
	단지규모	총 세대 수 및 최고층 수
	구성요소	동간 배치, 면적구성,
	기타	주차시설, 현관시설 등
호별 요인	위치요인	층별, 향별, 위치별 요인
	면적	전용면적 및 대지권의 크기
	평면방식	판형 및 타워형, 3베이 · 4베이 등
	쾌적요인	일조, 채광, 통풍, 소음 정도 등
기타	기타	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 비교치

기호	외부요인	건물요인	호별요인	기타	격차율
본건 (가) / 사례(C)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 본건과 사례의 제반 개별요인이 대등시 됩니다.					

### 7. 감정평가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액
가	2,849,003	1.00	0.98495	1.00	1.000	2,806,126	72.95	205,000,000

※ 감정평가액은 십만원단위에서 사사오입하여 결정하였습니다.

# 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	(1동의 건물의 경기도 이천시 사음동  [도로명주소] 경기도 이천시 양진로104번길 105	표시) 109-2 탑클래스 제104동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층 목탑1층 (연면적 제외)		162.24 162.24 162.24 162.26 16.34		
	(대지권의 경기도 이천시 사음동	목적인 109-2	토지의 대	표시) 생산녹지지역		1,682		
	(전유부분의 건물의	표시) 제2층 제202호		철근콘크리트구조	72.95	72.95	205,000,000	비준가액
	(대지권의	표시)		1.소유권 대지권	105.125 -----	105.125		
	<b>합 계</b>				1,682		<b>₩205,000,000.-</b>	
				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 이천시 사음동 소재 '동아제약 이천공장' 동측 인근에 위치하며 부근은 근교 농경지대로서 도시화가 진행 중으로 자연부락, 농경지, 야산, 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 근거리에 시내 간선도로가 소재하여 교통사정 무난함.

## (3) 건물의 구조

2018.09.17일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬라브지붕 4층 건 중 2층 202호로서  
외벽: 외장석재 붙임 마감  
내벽: 벽지 및 타일 등 마감  
창호: 샷시 2중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 다용도실, 현관 등)임

## (5) 설비내역

승강기설비, 화재탐지설비, 세대별 위생설비, 난방설비 등 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형으로 북측 109번지와는 등고평탄하나 남측 및 동측 농경지 대지 다소 고지로서  
옹벽 축조되어 있음.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 4~5미터 콘크리트 포장도로를 통하여 진출입함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역<국토의 계획 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
자연보전권역<수도권정비계획법>,  
수질보전특별대책지역<환경정책기본법>,  
건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로 일부 포함)임.

## (9) 공부와의 차이

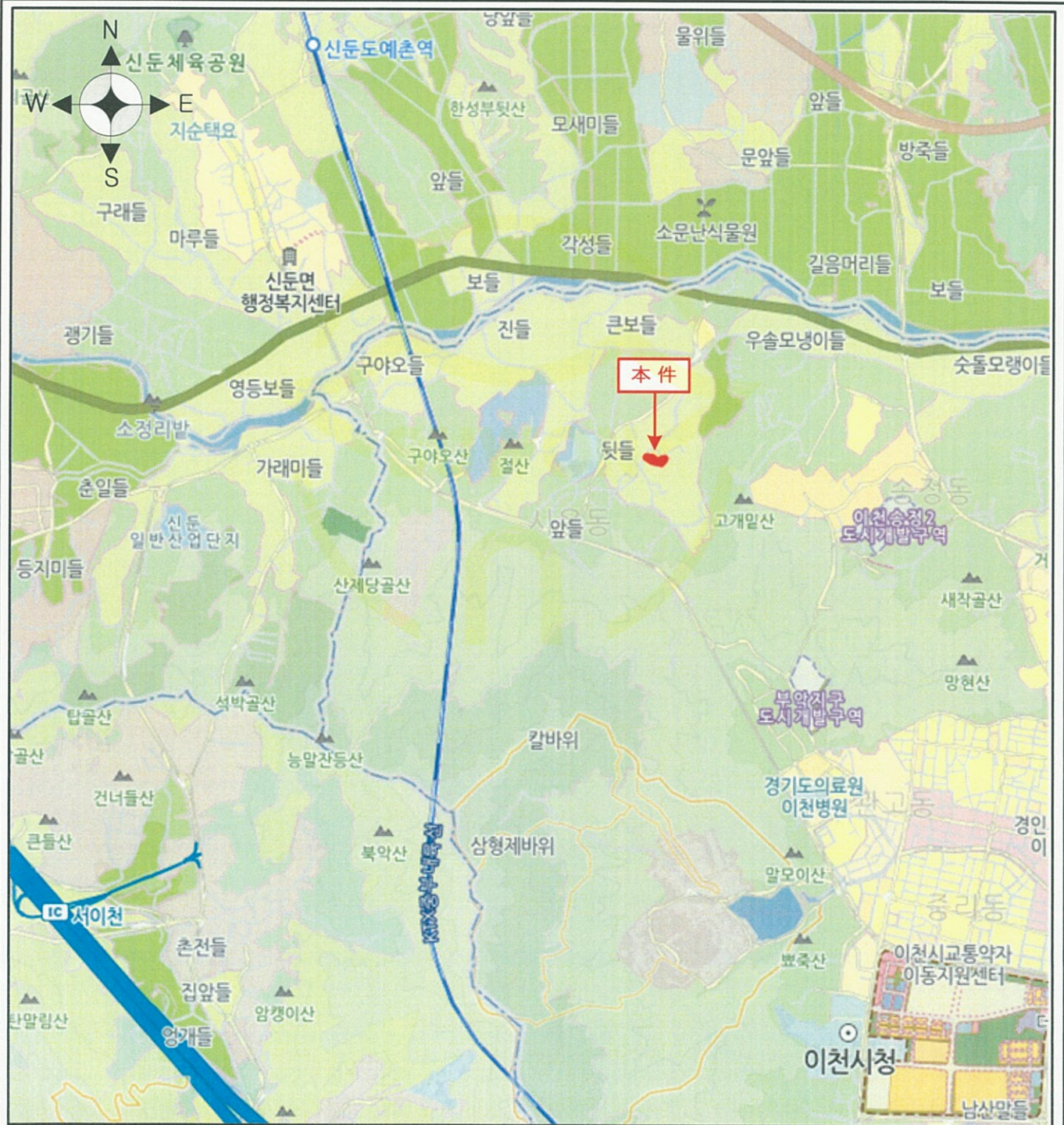
없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
이해관계인 부재로 내부조사 불가하여 건축물대장상 도면으로 도시하고 주민 탐문사항 및  
평가선례 등을 참조하였음.

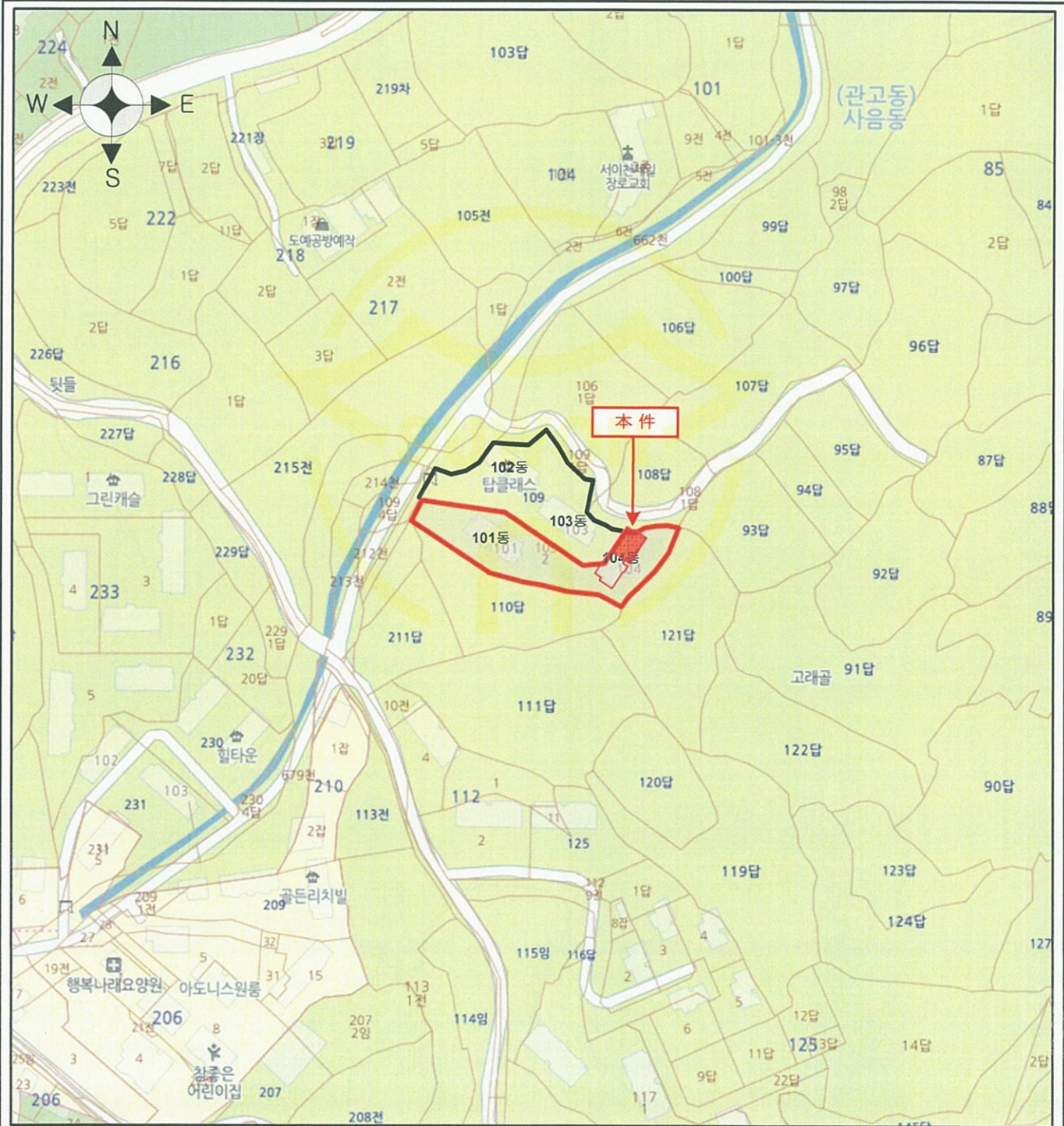
# 광역위치도

소재지 경기도 이천시 사음동 109-2 탑클래스 제104동 제2층 제202호

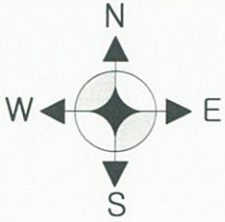


# 상세위치도

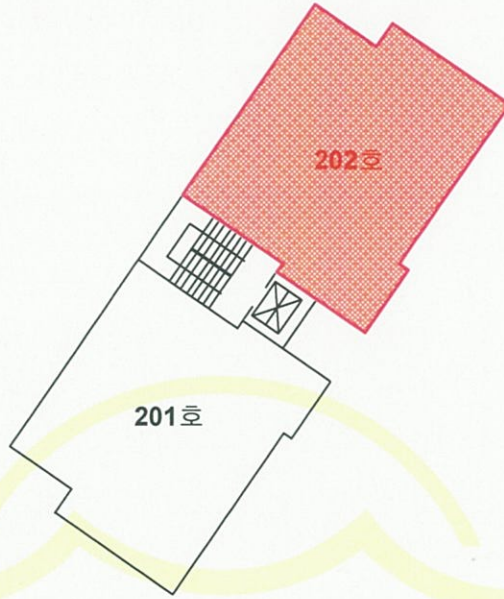
소재지 경기도 이천시 사음동 109-2 탑클래스 제104동 제2층 제202호



# 건물개황도



< 호별배치도 >



< 사음동 109-2 탑클래스 제104동 제2층 제202호 >

< 내부구조도 >



# 사진용지



부근상황



단지 전경

# 사진용지



단지 출입구



104동 전경

# 사진용지



104동 현관



202호 출입문