

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김소희 소유물건(2024타경36645)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
김주현

감정평가서번호: HS240708-1

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.

해성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영규

감정평가액	삼억육천육백만원정 (₩366,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김소희 (2024타경36645)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.18	2024.07.15 ~ 2024.07.18	2024.07.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	366,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩366,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 중리동 소재 "이천종합터미널" 북서측 인근에 위치하는 부동산 (아파트 1개호)로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2024년 7월 18일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

4. 감정평가방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 등과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의거하였음.
- (2) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였음.
- (3) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조, 이용상황, 내부 마감자재, 설비 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 실제 내부구조 및 이용상태 등과 상이할 수 있으니, 귀 원 업무 진행시 참조하시기 바라며, 경매 취득시 별도 재확인 하시기 바람.
- (4) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리하였으니 참고하시기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 이천시 중리동 213 (도로명주소) 경기도 이천시 중리천로 76		
건물명·층·호수	이천라운팰리스 25층 2508호		
구조/층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 28층		
용도	공동주택	사용승인일	2009.10.21
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	84.8363	71.7194	11.76

▶ 공용면적 중 주차장 면적은 40.2347m² 임.

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	거래액 (천원)	거래시점
A	중리동 213	이천라운팰리스	23/230*	84.8363	375,000	2023.12.11
B	중리동 213	이천라운팰리스	20/200*	84.8363	400,000	2023.12.29
C	중리동 213	이천라운팰리스	21/210*	84.936	383,000	2024.06.10
D	중리동 213	이천라운팰리스	20/201*	84.8363	360,000	2024.06.14

▶ 본건과 위치별 및 층별·향별효용, 규모 등에서 비교가능성이 높은 <거래사례A>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건 소재지(경기도 이천시) “아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 107.1(2023.11)
- ▶ 본건 기준시점 근접 가격지수 : 104.6(2024.06)
- ▶ 시점 수정치 : $104.6/107.1 \approx 0.9767$

*) 기준시점 지수는 2024년 6월 지수를 적용하고, 사례지수는 2023년 11월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 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	1.00	동일한 단지내에 소재하여 유사대등함
단지 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	1.00	동일한 단지내에 소재하여 유사대등함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건과 사례는 제반 호별요인이 대체로 유사대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격(시산가액)

본건 기호	사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)	결정가격 (원)
1	375,000,000	1.00	0.9767	1.000	1.000	366,262,500	366,000,000

※ 면적비교 : (본건)84.8363 / (비교사례)84.8363 = 1.000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	아파트명	층/호	전유면적 (㎡)	평가액(천원) (평가목적)	기준시점
중리동 213	이천라운팰리스	21/2106	110.0083	427,000 (시가참고)	2024.06.20

2. 인근 부동산 호가수준

본건과 유사한 규모의 아파트의 호가수준은 대략 360,000,000원 ~ 400,000,000원 수준으로 조사되었음.

IV. 감정평가액 결정의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가사례 등)와 최근 본건 및 인근 단지의 아파트 호가 수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	중리동 213	이천라온팰리스	25층/2508호	84.8363	366,000,000

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 중리동 213 이천라운팰리스 25층 2508호					
건 물 명	김소희 소유물건(2024타경36645)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	면 적 : 25층 2508호 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 이천시 중리동 213 대지권의종류 : 1. 소유권 ----- 대지권 (토지건물 배분내역) 토지 : 146,400,000 건물 : 219,600,000 합 계	대	84.8363	84.8363	366,000,000	비준가격
			4,343.9			
			11.76			
			x -----	11.76		
			4,343.9			
					₩366,000,000.-	
		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 이천시 중리동 소재 "이천종합터미널" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주상 복합건물, 단독 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 일반상업지역으로서 제반입 지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층 건 내 25층 2508호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재경보기, 지하주차장 등이 구비되어 있고, 출입문보안시스템, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

사다리형의 토지로서 평지이며, 주상복합 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 대로, 동,서,남측으로 소로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육 제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(이천남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>이고, <추가기재> 건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

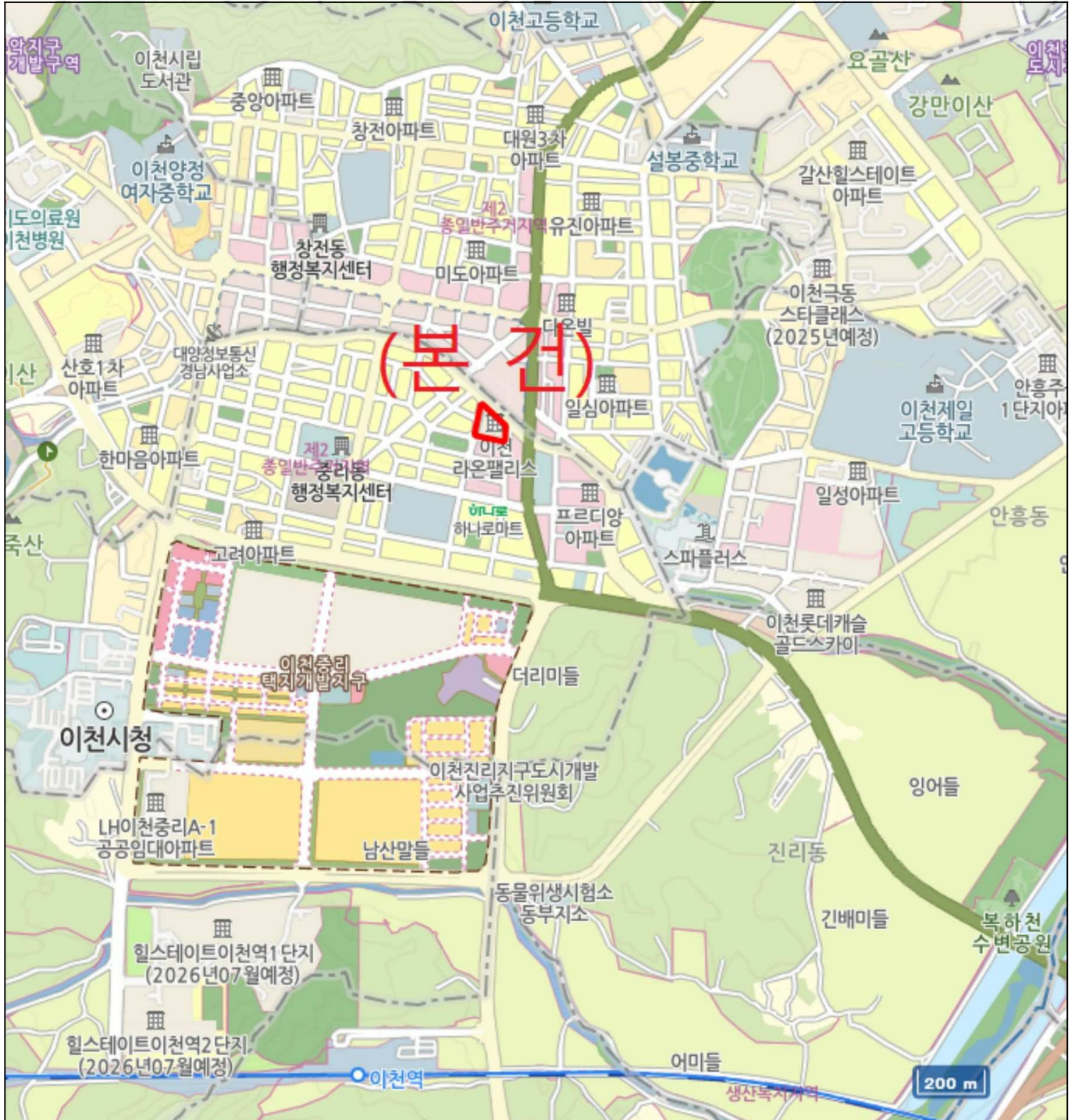
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

경기도 이천시 중리동 213 이천라운팰리스 25층 2508호



위치도



소재지 경기도 이천시 중리동 213 이천라운팰리스 25층 2508호



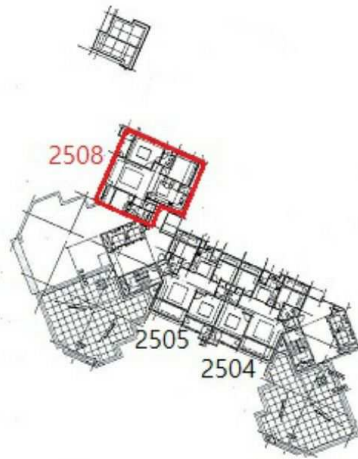
내부구조도



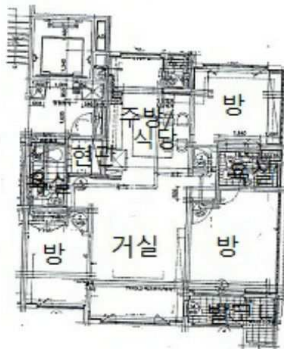
소재지

경기도 이천시 중리동 213 이천라운팰리스 25층 2508호

< No Scale >



- 25층 호별배치도 -



- 본건 2508호 내부구조도 -



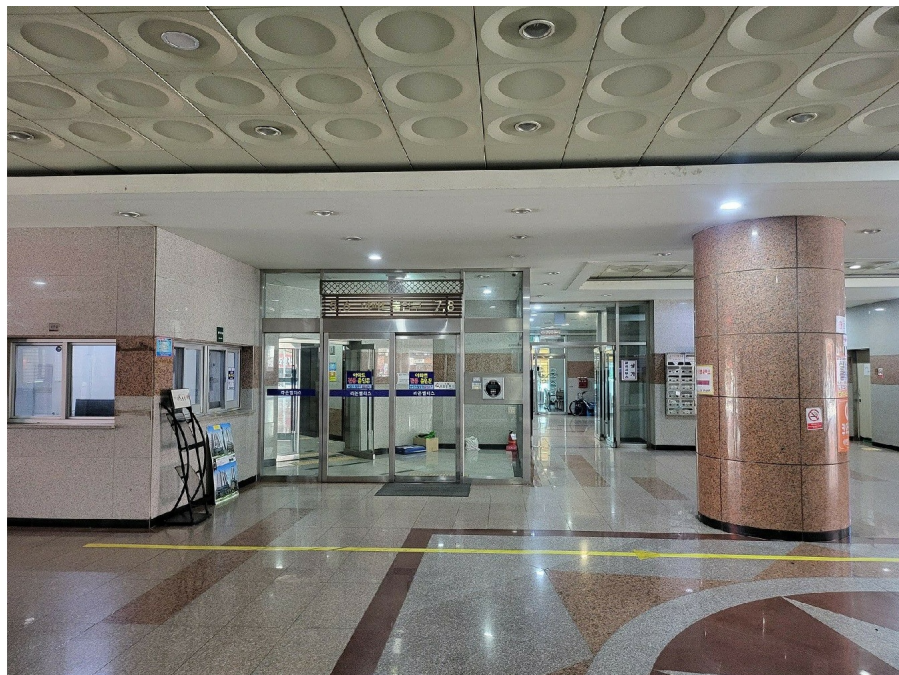
()



()



()





()



()