

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임창진 소유물건(2024타경41647)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 최화선

감정평가서번호: 241126-1


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.

중원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김문곤

손학재 

감정평가액	오억칠천만원정 (₩570,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임창진 (2024타경41647)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.04	2024.12.04	2024.12.06

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	570,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩570,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 갈산동 782 이천갈산현진에버빌 304동 12층 1202호(전유면적 : 115.61㎡, 분양면적 : 155.18㎡)로서 수원지방법원 여주지원의 경매감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격시점은 현장조사완료일자인 2024년 12월 4일자를 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 이천시 갈산동 782 [도로명주소] 경기도 이천시 안흥로 60		
건물명, 층, 호수	이천갈산현진에버빌 304동 12층 1202호		
용도	아파트	사용승인일	2008.11.07
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	115.61	88.92	71.4438

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
거래	동 소	이천갈산현진에버빌 303동	4/ -	84.97	52.51	408,000	감정평가정보체계	'2024.10.25
								'2008.11.07

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국감정원이 조사, 발표하는 경기도 동부2권 이천시 아파트가격지수를 기준으로 산정하기로 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.(‘2021.06 = 100 기준).

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년10월) 가격지수	103.67
대상물건의 기준시점(2024년10월) 가격지수	103.67
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$103.67/103.67 \approx 1.00$

※ 2024년 11월 가격지수는 미고시되어 최종고시월 가격지수를 적용하였음.

## 6. 개별요인 비교치의 산정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.03	본건이 거래사례에 비해 층별 및 향별 효용도 등에 있어서 다소 우 세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.03 x 1.00	<b>1.03</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
기호1	408,000,000	1.00	1.00	1.03	115.61/84.97	571,778,000

※ 비준가격산정시 천원미만은 반올림함.

## III 감정평가액 결정

### 1. 인근지역 거래호가 검토

(단위 : 원)

목적	가격 시점	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래호가 (방매가격)
방매	'2024. 12.	본 건	이천갈산 현진에버빌	제12층 /-	115.61	71.4438	570,000,000

### 2. 결정의견

상기의 비준가격의 산정요인을 검토하여 볼 때, 적정하게 산정된 것으로 사료되는 바, 위 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	이천시 갈산동 782	이천갈산 현진에버빌 304동	12층 1202호	115.61	71.4438	570,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
가  1	(1동의 건물의 경기도 이천시 갈산동 이천갈산현진 에버빌 [도로명주소] 경기도 이천시 안흥로 60	(표시)  782	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 13층 1층 2층 ~ 13층	118.71	115.61	570,000,000	비준가격	
	(전유부분의 건 물의 표시 )	(표시)			115.61				115.61
	(대지권의 목적 경기도 이천시 갈산동	인 토지의 표시)  782			대				24,814.6
				대지권의 종류: 1. 소유권	71.4438				
				대지권의 비율: -----	24,814.6	71.4438			
<b>합 계</b>							<b>₩570,000,000.-</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 인천시 갈산동 소재 "이천고등학교" 남측 인근에 소재하며, 부근은 시가지내 기존주택지대로서, 아파트단지, 주상복합건물, 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집되어 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 제반교통편의는 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

'2008.11.07. 사용승인된 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층건내 12층 단위세대로서,  
 외벽 : 세멘물탈위 페인트마감 등임.  
 내벽 : 벽지, 타일, 페인트 등임.  
 창호 : 하이샷시 이중창호임.

## (4) 이용상태

"아파트" 로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 실내소화전설비, 승용승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어 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

사다리형의 평지이며, 현 "아파트부지" 로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측, 남측 및 서측으로 로폭 약 15미터 아스팔트포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로2류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

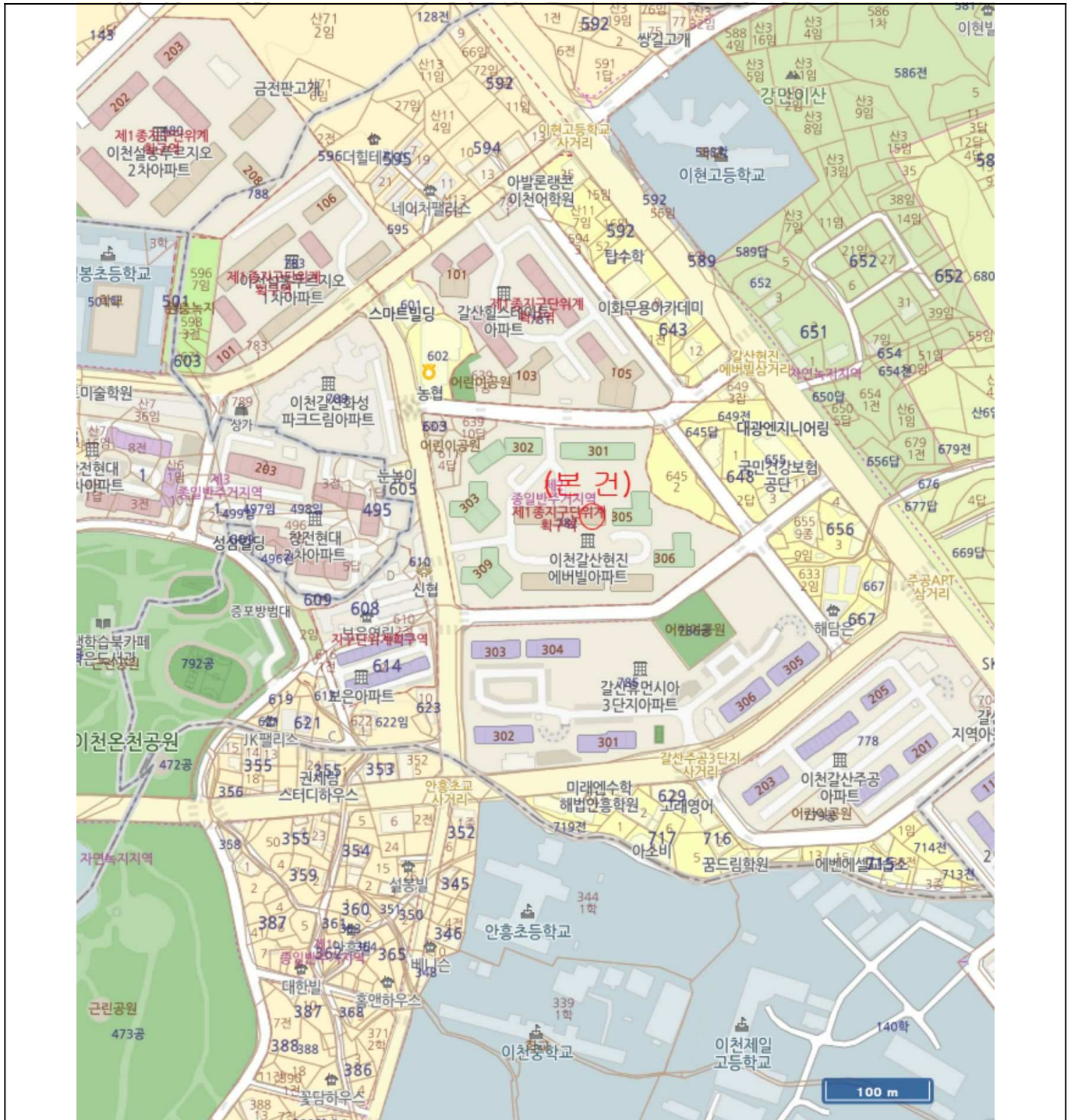
임대관계는 미상임.

# 위치도

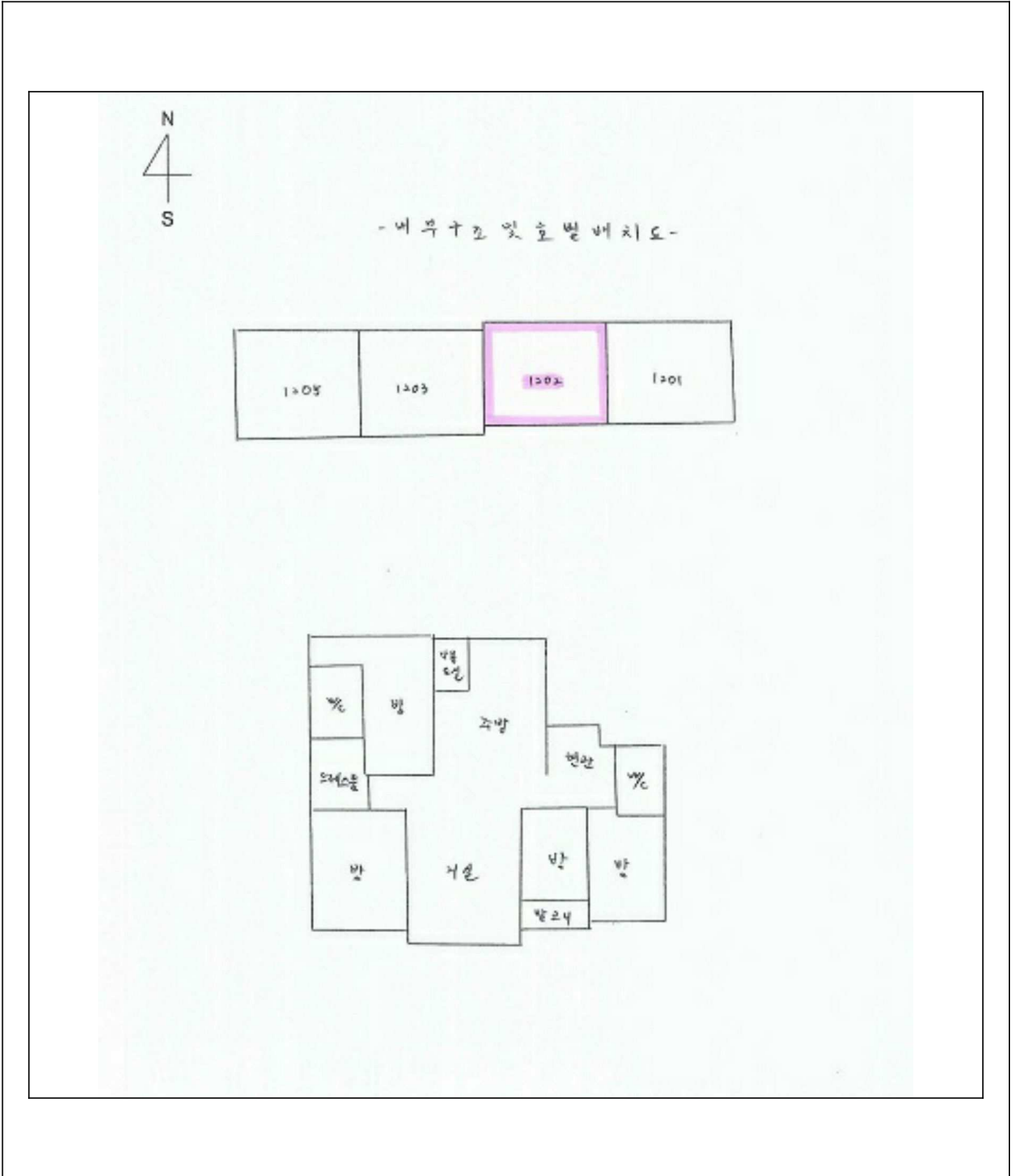


소재지

경기도 이천시 갈산동 782 이천갈산현진에버빌 304동 12층 1202호



# 건물개황도





( )