

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
건명	이주민 소유물건 (2024타경36294)
감정서번호	A24308077



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.

원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이원삼

(인)

감정평가액	사억일천만원정 (₩410,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이주민 (2024타경36294)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.12	2024.08.07 ~ 2024.08.12	2024.08.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	410,000,000
	합계					₩410,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 안흥동 307-7 브라운스톤이천 101,102동 20층 101동2001호
건 물 명	이주민 소유물건(2024타경 36294)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 경기도 이천시 안흥동 307-7 브라운스톤이천 101, 102동 [도로명주소] 경기도 이천시 애련정로 57 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 20층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층	공동주택 및 근린생활시설				
			7,702.73			
			2,571.935			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,117.5444			
			1,023.9139			
			1,023.9139			
			1,023.9139			
			1,023.9139			
			1,023.9139			
			718.4288			
			718.4288			
			718.4288			
			718.4288			
			718.4288			

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 안흥동 307-7 브라운스톤이천 101,102동 20층 101동2001호
건 물 명	이주민 소유물건(2024타경 36294)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	전유부분의 건물의 표시 20층 101동2001호 철근콘크리트구조		84.5269	84.5269	410,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경기도 이천시 안흥동 307-7 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.		8,905			
			8,905분의 38.2185	8,905분의 38.2185		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,000,000 246,000,000	
	합 계				₩410,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 안흥동 소재 "이천중학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(브라운 스톤이천 101,102동 20층 101동2001호)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 기준가치 등

가. 감정평가 기준가치

본건은 감정목적에 따라 일반적인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 기준시점 등

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 08월 12일이며, 조사기간은 2024년 08월 07일부터 2024년 08월 12일까지입니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가 3방식 중 비교방식(거래사례 비교법)으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가방식의 적용

본건 평가에 있어서 원가방식(원가법)은 구분건물이 토지지분과 건물이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 물건의 성격상 적용에 한계가 있습니다.

따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 본건의 입지조건, 교통 및 접근조건과 지상건물의 구조, 규모, 사용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용성, 인근 물건의 시세수준, 분양가격 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사물건의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 목적물

가. 본건 아파트의 집합건축물대장, 토지대장상 면적 구분

기호	동 호수	건물면적 (㎡)		대지권면적 (㎡)	비고
		전유	공유		
1	101,102동 20층 101동2001호	84.5269	63.1477 (지하주차장 : 28.9314㎡ 포함)	38.2185/8,905	
합계		147.6746		38.2185	

* 사용승인일자: 2014. 10. 10.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건 집합건축물의 개요

구조	명칭	용도	비고
철근콘크리트조 (철근)콘크리트평지붕 지하1층/지상20층	‘브라운스톤이천’	공동주택 및 근린생활시설	단지 규모: 3개동 214세대

5. 그 밖의 사항

가. 토지 건물 가격의 배분 등

구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나, 귀원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 평가명세표’에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 기타 참고사항

본건의 위치 및 현황은 건축물대장상의 건축물현황도, 건물 출입구 및 현관문의 포식, 인근 탐문 등에 의거하여 확인하였는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 유사물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지 등	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
a	안흥동 30*-* 아파트	10	84.4460	38.1819	390,000,000	2024.05.30.
b	안흥동 30*-* 아파트	15	84.5269	38.2185	380,000,000	2024.07.16.

나. 사례의 선정

본건과 같은 단지 내의 비교적 최근에 거래된 상기 실거래 사례 중 기호 b를 비교대상 사례자료로 선정 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

본 사례자료의 매매조건 등 매도자와 매수자간의 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 실거래 신고된 자료로서 별도의 보정요인은 없는 것으로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

년, 월	2024년 06월	2024년 07월
지수	104.6	-

※ 한국부동산원 발표 경기 동부2권 이천시

나. 시점수정치의 산정

구분	기간	시점수정치	산출내역
기호1	2024.07.16.~ 2024.08.12.	0.0% (1.00000배)	104.6/ 104.6 = 1.00000

※ 2024년 07월 이후는 발표 전이며, 일간 변동은 고려하지 않았습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

요 인	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인 비교치의 산정

기호	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계	비 고
1	1.00	1.00	1.03	1.05	1.082	본건은 사례 b와 비교하여 단지외부요인과 단지내부요인 대등하며, 방향 등 호별요인 우세하고, 최근의 거래성향, 수요성과 기타사항 등을 참작하여 기타요인에서 반영하였습니다.

※ 단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인 = 누계

6. 비준가격의 산정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
1	380,000,000	1.00	1.00000	1.082	84.5269/84.5269	410,000,000

※ 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교 = 비준가격

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

₩410,000,000-

2. 시산가액의 검토

가. 인근 평가 및 방매사례

기호	소재지 등	층	전유면적 (㎡)	구분	감정평가액(원) (방매가격)	평가지점 (방매확인)
1	안흥동 30*-* 아파트	10/20	84.5269	시가 참고	435,000,000	2023.01.04.
2	안흥동 4** 아파트	32/49	84.998	법원 경매	549,000,000	2024.03.21.
3	안흥동 30*-* 아파트	11/20	84.4460	방매	(400,000,000)	(2024.08.08.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근의 가격수준

본건 인근에서 유사한 물건의 정상적인 가격수준은 위치, 호별 효용 등에 따라서 차이가 있으며, 대체로 기준시점 현재 세대당 380,000,000원 ~ 420,000,000원 내외 수준을 형성하고 있는 것으로 조사되었습니다.

다. 시산가액의 검토

본건은 현황 주거용 구분소유건물로서 수익방식이나 원가방식의 적용은 곤란하여 비교방식에 의해 시산가격을 산정하였고, 위 시산가격을 인근 동류형 또는 유사형 부동산의 거래사례, 평가전례 및 본건 유사 부동산의 가격수준 등을 참고하여 볼 때, 그 합리성이 인정된다고 사료됩니다.

3. 감정평가액의 결정

따라서 본건 아파트의 평가가액은 상기 가격자료, 거래동향 및 감정목적 등을 종합 참작하여 비준가격을 기준으로 410,000,000원으로 결정하였습니다. -끝-

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 안흥동 소재 "이천중학교" 남서측 인근에 위치하는 '브라운스톤이천' 아파트 단지내이며, 부근 일대는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 각종 생활편의시설 및 온천지구 등이 입지하는 곳으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

단지 내로 차량 출입 가능하며, 인근에서 시내버스정류장 등 이용 가능하여 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 20층건 중 20층 2001호로서
 외벽: 시멘물탈위페인팅 등 마감.
 내벽: 벽지, 일부 타일 등 마감.
 창호: 샷시 및 유리창호 구조입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다. (별첨 '건물개황도' 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소방 및 소화관련설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

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

평탄 조성한 사다리형의 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 사면으로 소로, 중로 등의 포장도로를 이용 중이며, 간선도로와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1토지 (307-7) :

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(이천제일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(이천중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(이천중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 온천원보호지구(이천온천)<온천법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

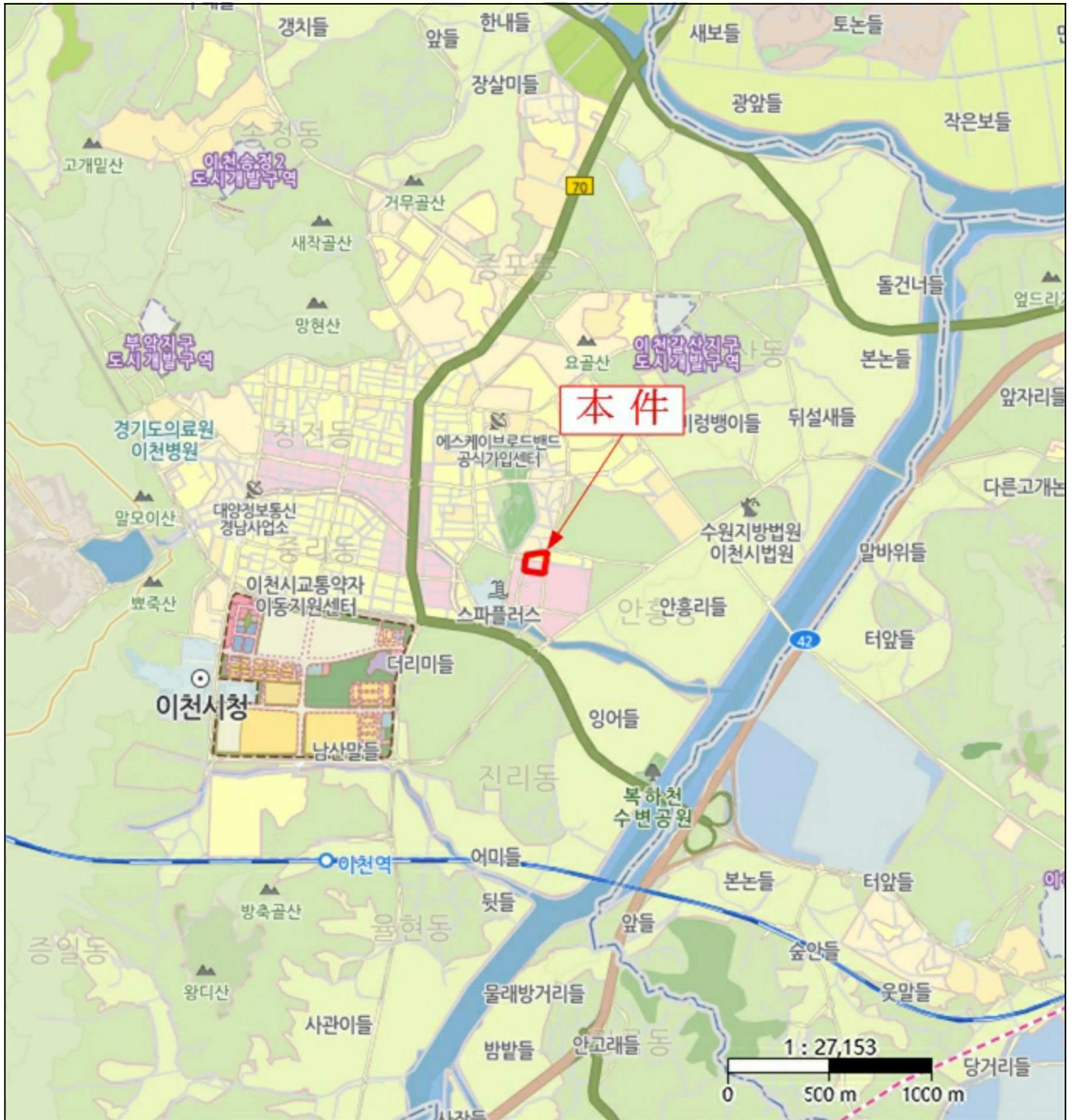
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- * 임대관계: 임대관계는 미상입니다.
- * 기타사항: 본건의 구조, 현황 등은 거주인 부재로 건축물현황도, 인근 탐문 등에 의거하였고, 표준적인 설비를 기준으로 하였습니다.

광역위치도



소재지	경기도 이천시 안흥동 307-7 브라운스톤이천 101,102동 20층 101동2001호
-----	--

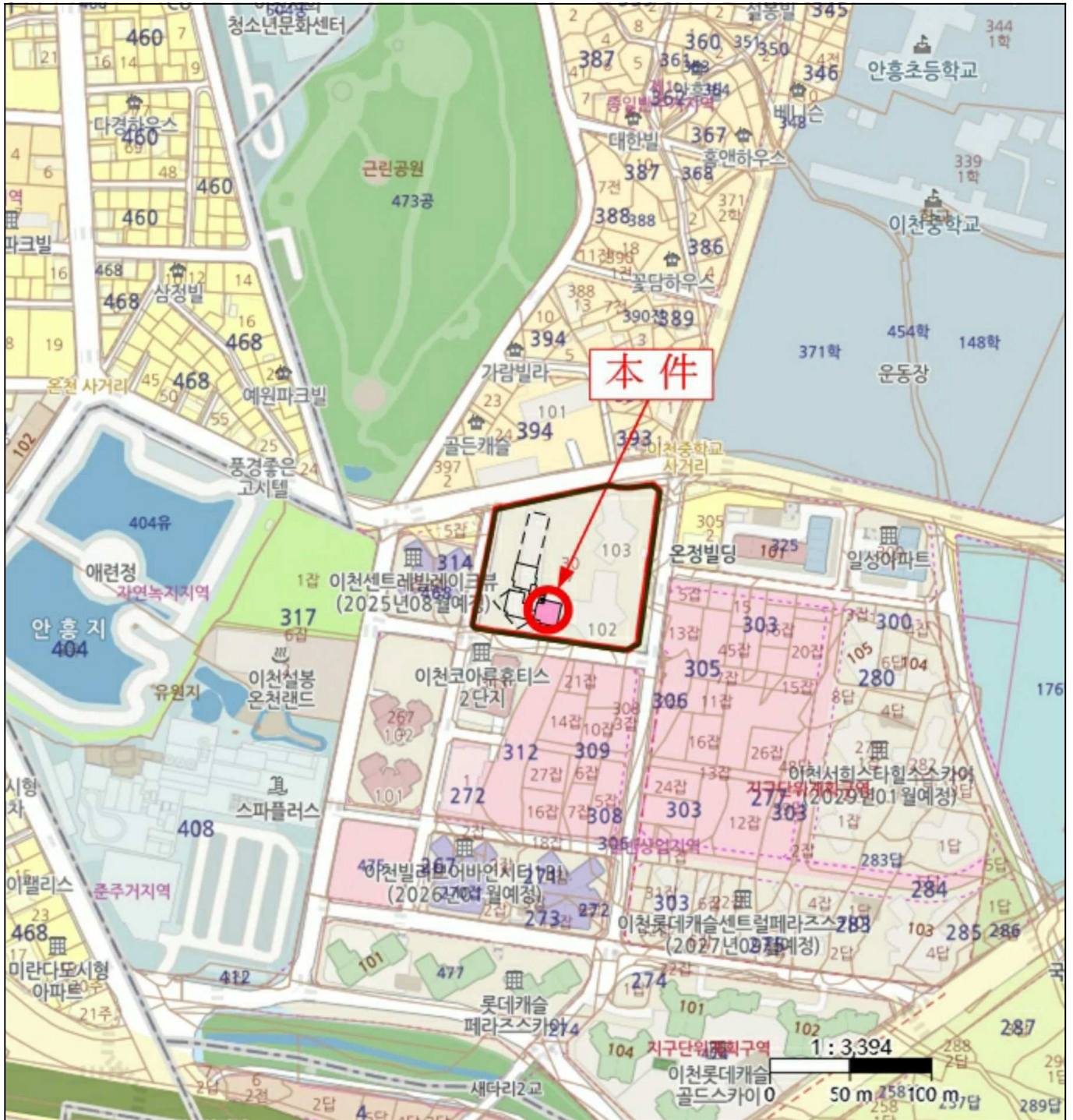


상세위치도



소재지

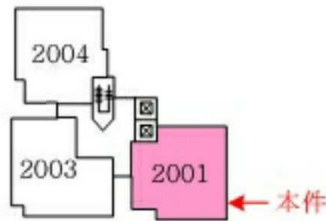
경기도 이천시 안흥동 307-7 브라운스톤이천 101,102동 20층 101동2001호



건물개황도

S = NON SCALE

< 브라운스톤이천 101동 20층 호별배치도 >



본건 < 20층 101동2001호 >



* 건축물현황도에 의거한 일반적인 구조를 도시하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있습니다.



' 101 '

()



' 101 ' ()



' 101 ' 1 -4



' 20 2001 ' ()



' 20 2001 ' ()



' 20 2001 '



' 20 2001 '