

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건명 : 박현정 소유물건(2024타경37259)
감정평가서 번호 : 하나 240718-06-012

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 동부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel: 031-781-6464 Fax: 031-781-6465
경기 성남시 분당구 성남대로926번길 20, 401호(야탑동, 우송프라자 4층)

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HAAC (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 240718-06-012
시행일자 : 2024-07-30
수 신 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
참 조 : 경매1계장
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 동부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 지원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 07. 17자 귀 제 2024타경37259로 의뢰하신 "박현정 소유물건(2024타경37259)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	4. 법원보관금출급명령서	1 부
	끝.	

(주)하나감정평가법인 동부지사
지 사 장 문 제 상

담당감정평가사 : 황정준

우편 13506 경기 성남시 분당구 성남대로926번길 20, 401호(야탑동, 우송프라자 4층)

TEL 031-781-6464 FAX 031-781-6465 <http://www.haac.co.kr>

회계팀) 전화(031)781-6464 FAX (031)781-6465 E-mail : hana06@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240718-06-012

수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선 귀하

사십구만구천사백원정 (₩499,400.-)

2024-07-17 자 귀 제 『2024타경37259』호로 의뢰하신 『박현정 소유물건(2024타경37259)』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료	기본감정표=290,000	290,000 원	
실비	자료		
	토지조사비	—	
	물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원	10,000 원
	공부발급비	토지이용계획확인서 등	2,200 원
	수집비	기타 실비	5,000 원
	특별응역비	—	—
여비	(80,000원(일비,식대) + 교통비(시외권)) * 1인 2일	146,800 원	
합계	천원미만 절사	454,000 원	
정산액	부가가치세 포함	499,400 원	

* (주)하나감정평가법인 동부지사 동부지사 사업자등록번호 : 129-85-36640

송금처

◆ 농협은행

: 172-01-464218

예금주 [(주)하나감정평가법인 동부지사]

(주)하나감정평가법인 동부지사

지사장 문제상

(Tel : 031-781-6464 Fax : 031-781-6465)

(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
주하나감정평가법인 동부지사 지사장	문제상	(인) 감정평가사 할정준	(인)

감정평가액	일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매1계	
소유자 (대상업체명)	박현정 (2024타경37259)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 07. 19	2024. 07. 19	2024. 07. 29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
구분건물		1개호	구분건물	1개호	-	176,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩176,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자 감정평가사		(인)

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명 반석아르미아파트								
일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경기도 이천시 신둔면 수하리 [도로명주소] 경기도 이천시 신둔면 원적로 290번길 34	825외 반석아르미 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	389.5628			
				2층	389.5628			
				3층	389.5628			
				4층	389.5628			
				5층	389.5628			
				6층	389.5628			
				7층	389.5628			
				8층	389.5628			
				9층	389.5628			
				10층	389.5628			
				11층	389.5628			
				12층	389.5628			
				13층	389.5628			
				14층	389.5628			
				15층	389.5628			
				지하층	389.5628			
	1.경기도 이천시 신둔면 수하리	825	대	계획관리지역	12,187.8			
	2.상동	825-1	대	계획관리지역	160.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건물명		반석아르미아파트						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1				철근콘크리트구조 제4층 제401호 소유권 1.2. ---- 대지권	78.7692 49.60798 12,348x--- 12,348	78.7692 49.60798	176,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 중 주부분 (26.6395㎡) 포함 105.4087㎡
합계							₩176,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 신둔면 수하리 소재 '이천시장애인종합복지관' 남측 인근에 위치하는 구분건물(반석아르미아파트 제102동 제4층 제401호)에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 07월 19일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 7월 19일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 현장 조사 당시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 내부확인이 불가하였는 바, 내부구조도는 건축물현황도를 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 유의 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 이천시 신둔면 수하리 825의 1필지 반석아르미아파트 제102동 제4층 제401호			
도로명주소	경기도 이천시 신둔면 원적로290번길 34			
	주용도	공동주택 268세대		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	2008.04.28		
	건물규모	층수	지하1층/지상15층	
		연면적	30,029.0678 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1)	102/4/401	아파트	78.7692	26.6395	105.4087	49.60798	74.7
합계 (총1개호)			78.7692	26.6395	105.4087	49.60798	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적 중 주부분의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.
(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	수하리 ***외	***/*/**	아파트	78.7692	105.4087	179,000,000 (@ 2,272,461)	2024.02.19 (2008.04.28)	-
#2	수하리 ***외	***/*/**	아파트	78.7692	105.4087	180,000,000 (@ 2,285,157)	2024.01.15 (2008.04.28)	-

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내 집합건축물의 거래사례로서 최근에 거래되고 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.02.19/ 2024.07.19	
경기 동부2권 이천시 (아파트)	-1.599% (0.98401)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.1	106.3
			기준시점 당시 지수	2024.6	104.6
		산식		$1 + ((104.6 - 106.3) / 106.3)$ ≈ 0.98401	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

- 주거용[일련번호 1] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	102/4 401	78.7692	#1	2,272,461	1.000	0.98401	1.000	2,236,124	176,137,698	176,000,000
합계		78.76	-	-	-	-	-	-	-	176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 아파트의 적정 매매가격은 전유면적당 약 @2,100,000 ~ 2,250,000원/m ² 수준으로 조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	수하리 *** ***/*/**	아파트	59.6368	83.996	242,000,000 (@ 4,057,897)	2024.04.09	경매
(2)	수하리 *** 외 ***/*/**	아파트	78.7692	105.4087	166,000,000 (@ 2,107,422)	2020.08.13	경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적 중 부분의 합계임.

(출처 : 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 이천시 2023년 07월 ~ 2024년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	3,874,000,000	3,243,090,675	83.7	30	15	50

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1) 제4층 제401호	78.7692	49.60798	176,000,000
합계	78.7692	49.60798	176,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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 신둔면 수하리 소재 '이천시장애인종합복지관' 남측 인근에 위치하며, 인근은 농경지, 소규모 공장·창고, 근린생활시설, 단독주택 및 공동주택 등이 혼재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 중 제4층 제401호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,

창호 : 하이새시 이중창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

※ 세부 이용상황은 후첨 '건물내부구조도 및 임대개황도' 참조.

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 등이 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)	

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 일단의 '아파트 건부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

동측으로 왕복 2차선(노포 약 10미터 내외)의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1,2) 공히 계획관리지역, 주거개발진흥지구(반석영릉종합건설공동주택), 제2종지구단위계획구역(반석영릉종합건설 공동주택), 가축사육제한구역(전부제한지역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

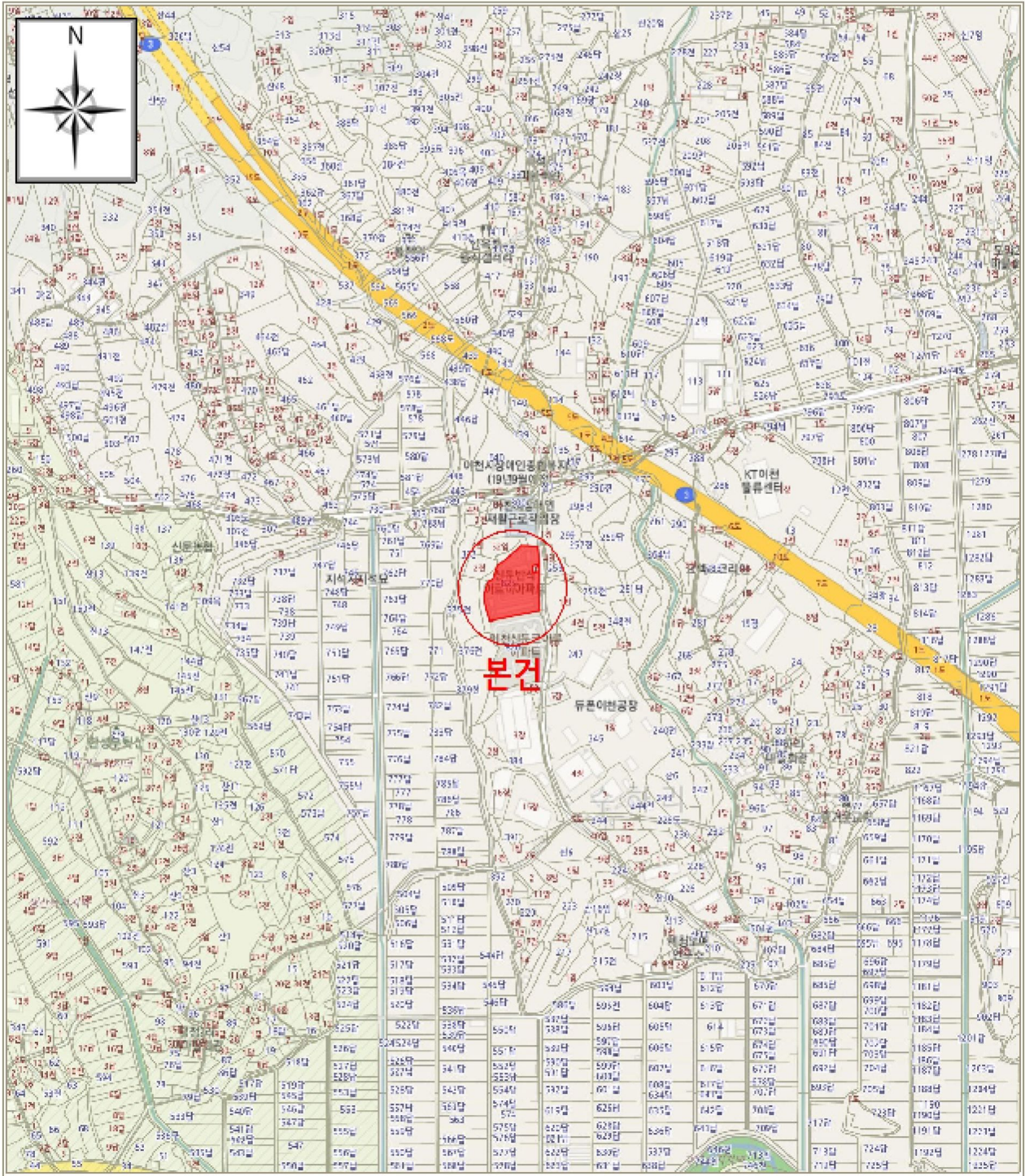
광역 위치도

소재지	경기도 이천시 신둔면 수하리 825외 1필지 반석아르미아파트 제102동 제4층 제401호
-----	--



가 격 참 고 도

소재지 경기도 이천시 신둔면 수하리 825외 1필지
반석아르미아파트 제102동 제4층 제401호



[범례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

사 진 용 지

소재지	경기도 이천시 신둔면 수하리 825외 1필지 반석아르미아파트 제102동 제4층 제401호
-----	--



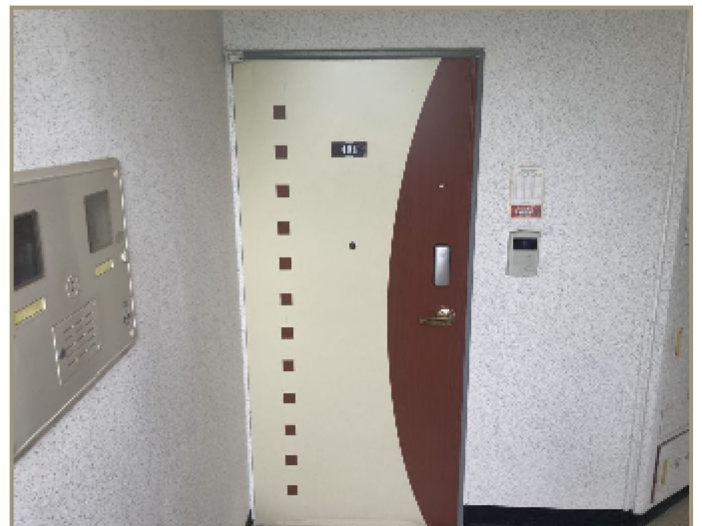
본건동 및 주위환경(남동측 인근에서 촬영)



본건동 외부전경



본건 외부전경



본건 외부전경(현관)

