

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엔비스
소유물건(2024타경134)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원
사법보좌관 이영진

감정평가서번호: 2401-2

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.

삼도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장대희

(인)

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 엔비스 (2024타경134)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.01.20	2024.01.17 ~ 2024.01.20	2024.01.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	151,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩151,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 “현대성우오스타 2단지아파트” 서측 인근에 위치하는 ‘이천하이클래스’ 제5층 제504호로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 1월 20일임.

2) 대상물건에 대하여 2024년 1월 17일~1월 20일에 현장을 방문하여 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물권의 개요

소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 730-3,665-1 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 경충대로2092번길 39-19		
건물명/동/호수	'이천하이클래스' 제5층 제504호		
용도	아파트	사용승인일	2017.02.10
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	39.00	41.48	7.74

5. 그 밖의 사항

1) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 후면 내부구조도 및 이용상황은 현장조사시 외 부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 전제로 평가하였는바 경매진행시 참고바람.

2) 본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 501호~508호로 기재되어 있으나 현황은 504호~511호로 표시되어 있는바 현황을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지상용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,
- 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 아파트의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 아파트의 시세 등 참고가격자료를 검토하여 평가액을 결정하였음.

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성), 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 법원의 요청으로 한국부동산연구원이 발표한 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

경기도 평택시 부발읍 아미리 소재 '현대성우오스타 2단지아파트' 서측 인근에 위치하는 '이천하이클래스' 에 대한 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	부발읍 아미리 730-*외	이천 하이 클래스	5/5**	32.10	6.37	136,000	4,236,760	2022.10.11
								2017.02.10

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

3) 시점수정

○ 한국부동산원이 발표하는 월간 '매매가격지수-아파트'중 경기 동부2권(이천시)매매 가격지수를 활용하여 산정함.

○ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시(2022.10.11) 가격지수 : 120.6(적용: 2022년 9월 지수)
- ▶ 본건 기준시점 당시(2024.01.20) 가격지수 : 106.7(적용: 2023년 12월 지수)
- ▶ 시점 수정치 : $106.7/120.6 \approx 0.88474$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관) 등			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도, 단지규모, 관리상태			
	전용면적, 전용면적의 규모			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	본건은 위치별 차이 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.030		1.00x1.00x1.03x1.00=1.030

5) 비준가격

거래사례의 전유 면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡)	비준가격(원)
4,236,760	1.00	0.88474	1.030	39.00	151,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
부발읍 아미리 730-*외	이천 하이클래스	10/10**	33.99	6.75	140,000	4,118,858	2022.08.01
							2017.02.10

2. 인근지역내 평가전례

소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
부발읍 아미리 72*	이천신일 해피트리 트리빌2단지	20*/6**	33.0974	9.7607	131,000,000	담보	2023.11.20
부발읍 아미리 73*	이천신일 해피트리 트리빌1단지	10*/5**	41.4077	10.752	150,000,000	담보	2022.08.19

(※출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 부동산의 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 평가하되, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교는 생략하였으며, 본건 및 인근지역내 아파트의 거래사례 및 평가전례 등 참고가격자료를 종합적으로 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 이천시 부발읍 아미리 730-3외 1필지	이천 하이클래스	5/504	39.00	7.74	151,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경기도 이천시 부발읍 아미리 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 경충대로 2092번길 39-19	730-3, 665-1 이천 하이 클래스	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				지2층	627.75			
				지1층	856.68			
				1층	336.25			
				2층	705.34			
				3층~4층 각	724.19			
				5층	524.83			
				6층	512.47			
				7층 ~ 15층 각	548.23			
				1. 동 소	730-3	대	일반상업지역	831
	2. 동 소	665-1	대	일반상업지역	254			
				내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	39.00	39	151,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1,2. 소유권	7.74			
				----- 대지권	1,085	7.74		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,500,000 75,500,000
	합 계						₩151,000,000.-	
			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 부발읍 아미리 소재 '현대성우오스타 2단지아파트' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 업무시설, SK하이닉스공장, 농경지, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 남동측으로 영동고속도로 '이천IC'가 위치하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층중 5층으로서
외 벽: 시멘물탈위 페인팅 마감
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생급배수 설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비, 기계식 주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형의 평지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 중로에 접하며, 서측 인근의 '경충대로'와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-기호(1),(2): 일반상업지역, 방화지구, 중로1류(폭 20m~25m)(아미지구)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 현장조사시 이해관계인의 부재로 후면 내부구조도는 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 표기하였으며, 호별 위치표시는 현황을 기준으로 표기하였음.

위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 730-3외 1필지 이천하이클래스 제5층 제504호
-----	--



내부구조도

소재지

경기도 이천시 부발읍 아미리 730-3 이천하이클래스 5층 504호

호별배치도



내부구조도



사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 건물 5층 복도



본건 건물 전경

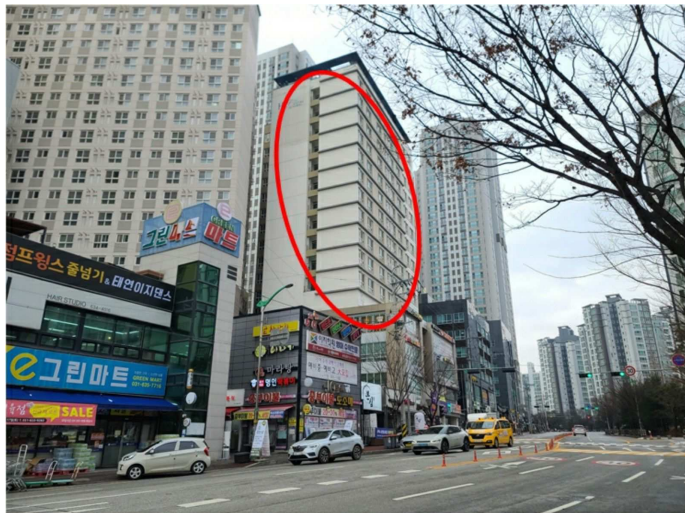
사 진 용 지



본건 건물 5층 호별배치도



본건 건물 5층 복도



본건 주위환경