

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정상호 소유물건(2024타경34496)
평가서번호	가온 2405-04-4117
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
의뢰번호	2024타경34496

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경기동부지사

TEL:(031) 712-0090 FAX:(031) 712-0248

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 1247외 1필지 제405동 제2층 제203호 (경기도 이천시 경충대로2050번길 43)		
물건종류	구분건물	이용상황	아파트

2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	405/2/203	1개호	472,000,000	비준가액
감정평가액 합계			472,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통시 됨.		
참고 및 유의사항	-		

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김지상

김지상 (인)

|주|가온감정평가법인 경기동부지사 지사장 김지상 (서명 또는 인)

감정평가액	사역칠천이백만원정 (₩472,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 여주지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	정상호 (2024타경34496)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.21	2024.05.21	2024.05.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	472,000,000
			이하	여백		
	합계					₩472,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					
			문세훈 (인)			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 이천시 부발읍 아미리 [도로명 주소] 경기도 이천시 부발읍 경충대로 2050번길 43	1247, 1247-1 현대성우 오스타 4단지 제405동	공동주택 아파트	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 평지붕 20층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층				
1	"	1247	대	준주거지역	16,871.7			
2	"	1247-1	도로	준주거지역 (내)	361.3			

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				철근콘크리트 구조 제2층제203호	122.9436	122.9436	472,000,000	비준가액 (공용면적: 75.5418㎡ 포함)
				1,2소유권 대지권	62.1418 17,233x----- 17,233	62.1418		
	합 계						₩472,000,000.-	
				이 하 여 백				

토지·건물 배분내역
토 지 : 141,600,000
건 물 : 330,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적


본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 <이천TG> 남서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 이천시 부발읍 아미리 1247외 1필지 (경기도 이천시 경충대로2050번길 43)		
건물명	현대성우오스타4단지		
주용도	아파트		
용도지역	준주거지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕	사용승인 일	2010.02.26
건물규모	동수	층수	호/세대
	6	20	6/354
면적	대지면적		연면적
	17,233.0		56,415.0198
비고	-		



2.2 대상개요

구분			전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/ 호수						공부	현황
가	405	2/ 203	122.9436	75.5418	198.4854	62.1418	61.9%	아파트	아파트
합계			122.944	75.5418	198.4854	62.1418	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.05.21 일로하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.05.21 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

* 임대미상임.

- 기타

* 본건의 위치확인은 현황 점유사용중인 부분 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인 하였으며, 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 집합건축물대장상의 건축물현황도, 탐문된내용 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였는 바, 경매 진행시 및 응찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	아미리 1247외	405/6/601	123.1339	198.8722	3,980,000	490,000,000	2024.04.16 (2010.02.26)
2	아미리 1247외	405/13/1303	122.9436	198.4854	3,990,000	490,000,000	2023.11.12 (2010.02.26)

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	아미리 1246	304/14/1401	123.1339	3,660,000	451,000,000	2021.02.24 (2010.02.26)	법원경매
2	아미리 699-7	301/7/702	84.93	3,530,000	300,000,000	2023.02.20 (1997.05.30)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 아파트	4,000,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

2.4 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 기간	종별	이천시 부발읍		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/ 아파트	82.01	83.16	낙찰건수 2건
최근6개월간 평균	집합건물/ 아파트	-	-	-

※ 기준통계기간은 2023.05.01 ~ 2024.04.30임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	아미리 1247외	405/6/601	123.134	198.872	3,980,000	490,000,000	2024.04.16 (2010.02.26)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 이천시 주거지역)

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.04.16 ~ 2024.05.21	0.323%	거래사례#1 거래시점~기준시점

5.2 아파트 매매가격지수(경기 동부2권 이천시)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	매매가격지수	비고
2024.03	105.60	105.3 / 105.6 \approx 0.99716
2024.04	105.30	

*2024년 05월에 대한 지수가 미고시되어 직전월의 매매가격지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건은 아파트로서의 특성을 잘 반영하는 아파트 매매가격지수(경기 동부2권 이천시)를 시점수정치로 결정하였음.(0.99716)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	담보 목적으로서의 환가성 및 안정성, 장래의 동향, 기타등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	2/ 203	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
의견						
단지 외부요인		본건은 거래사례#1 대비 단지 외부요인에서 동일함.				
단지 내부요인		본건은 거래사례#1 대비 단지 내부요인에서 동일함.				
호별요인		본건은 거래사례 #1 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
기타요인		본건은 사례 대비 기타요인에서 대등함.				

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	2/ 203	3,980,000	1.000	0.99716	0.970	3,840,000	472,103,424

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/ 203	122.9436	198.4854	3,840,000	472,103,424	472,000,000
합계						472,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/ 층/호수				
가	405 2/ 203	122.9436	198.4854	3,840,000	472,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. 후첨 <구분건물 감정평가명세표> 참조.

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 <이천TG> 남서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 단지까지 제반 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 지상 20층 건물 내 제2층 제203호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 등,
창호 : 샷시 창호 등으로 마감임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 개별 난방설비 등이 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

2필 일단의 부정형의 평지로서 아파트 등 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 단지 남측 및 동측으로 왕복 3차로의 포장도로에 접하며, 남측으로 주 출입구가 개설되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) : 도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(아미지구)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(상대정화
 구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권
 정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

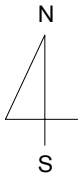
9. 공부와의 차이

없음.

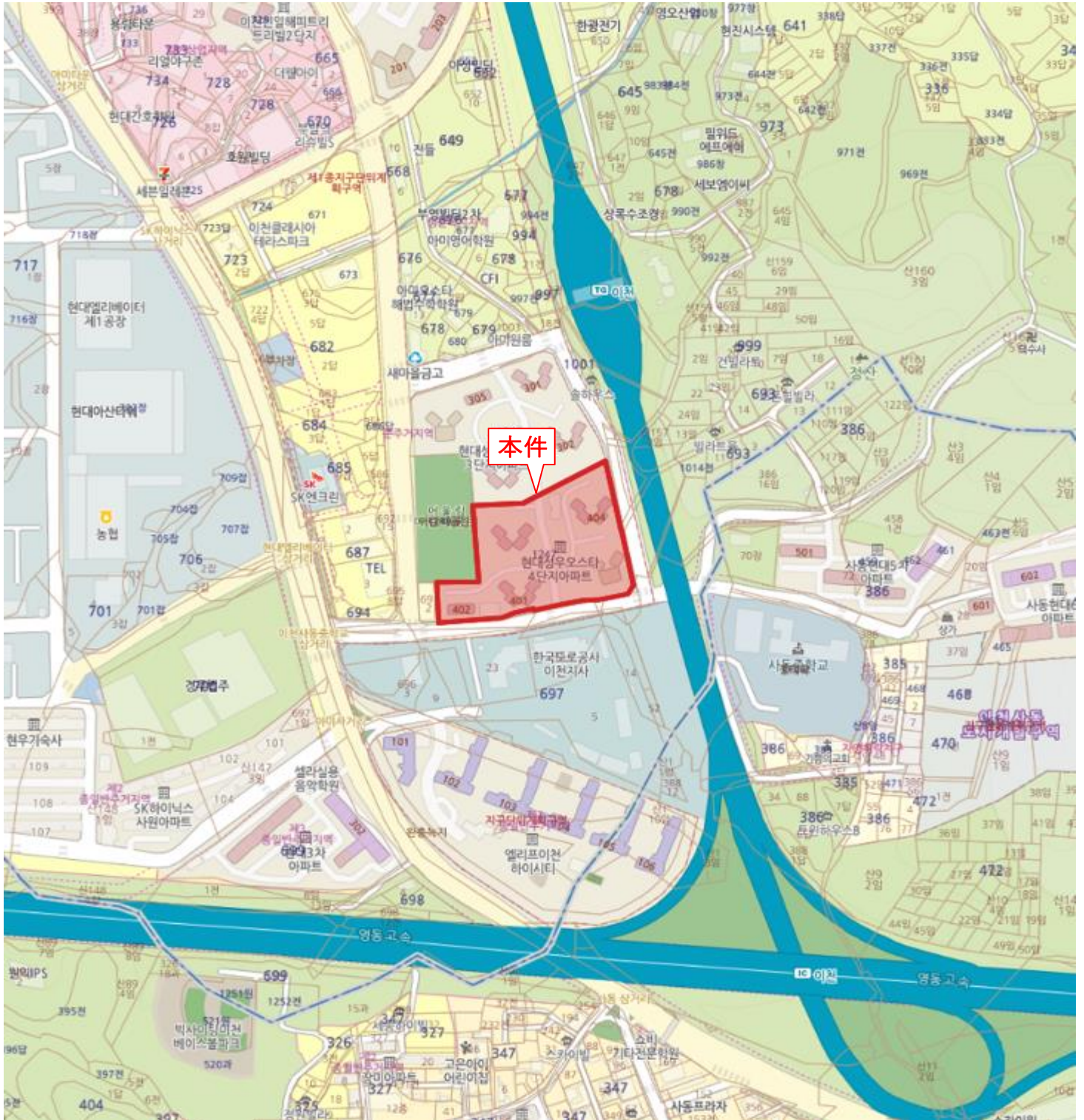
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

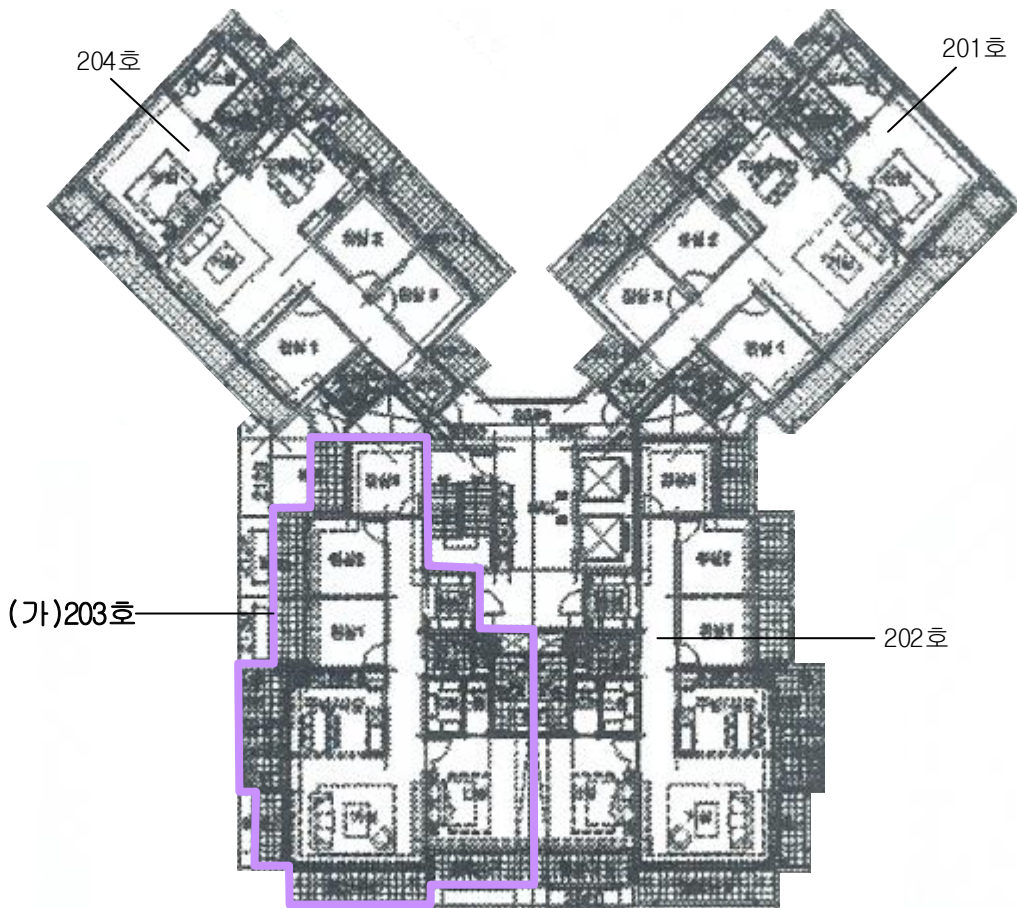
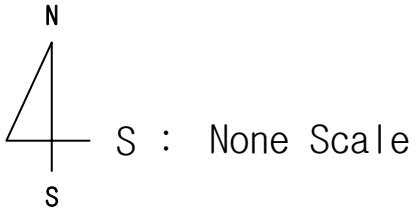
상세 위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 1247외 1필지 "현대성우오스타4단지" 제405동 제2층 제203호 (경기도 이천시 부발읍 경충대로2050번길 43)
-----	--

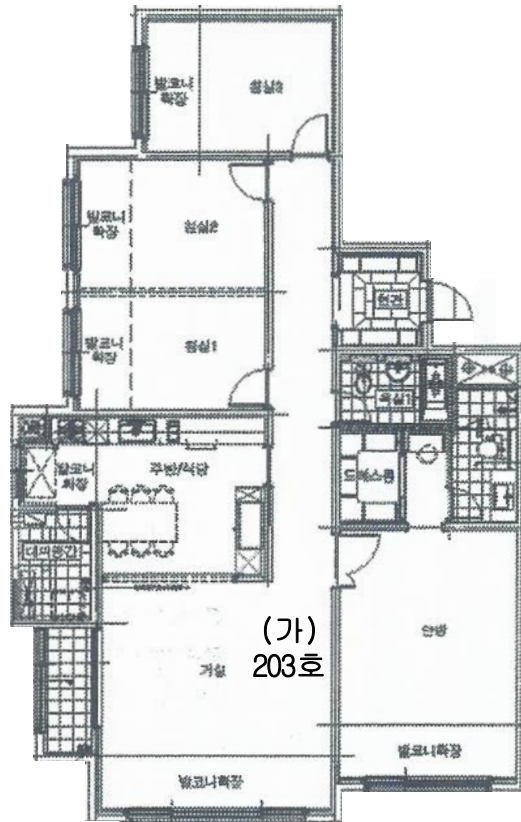
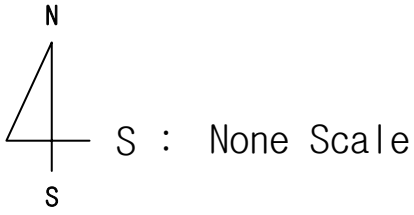


건물 개황도



" 현대성우오스타4단지 제405동 제2층 제203호 "

건물개황도 및 내부구조도



임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>		임 대 미 상		
	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>				
	<input style="width: 80px; height: 20px;" type="text"/>				
	합 계 액		₩	- ₩	-

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 출입문 전경



본건 건물 전경



접면도로 및 주변환경