

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 업무용 소유물건(2024타경39019)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선

감정서번호 : k20240903-01-여주

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

권영속감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755

FAX. 0505-182-3476

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 속

(인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	엄태홍 (2024타경39019)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.24 ~2024.09.24	2024.09.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	일괄	201,000,000
	합계					₩201,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 송정동 소재 '이천송정초등학교' 북서측 인근에 위치하는 "신일아파트 제201동 제3층 제304호"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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 9월 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 24일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건의 호별 위치는 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 제201동 제3층 제304호
도로명주소	경기도 이천시 증신로291번길 149
주용도	공동주택(아파트) 9개동 576개호
주구조	철근콘크리트구조
사용승인	2001.07.28

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	201/ 3/304	아파트	59.933	41.543	101.476	38.116	59.06
합계 (1개호)							

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

### 2. 감정평가방법의 적용

- ① 「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.
- ② 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	송정동 311-1	***/ 11/****	아파트	59.933	101.476	219,000,000 (@3,650,000)	2023.10.31 (2001.07.28)	-
#2	송정동 311-1	***/ 15/****	아파트	59.933	101.476	195,000,000 (@3,250,000)	2024.06.16 (2001.07.28)	-
#3	송정동 311-1	***/ 1/****	아파트	59.933	101.476	177,000,000 (@2,950,000)	2024.07.13 (2001.07.28)	-
#4	송정동 311-1	***/ 10/****	아파트	59.933	101.476	193,000,000 (@3,220,000)	2024.08.19 (2001.07.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (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		2023.10.31/ 2024.09.24	
경기 동부2권 이천시 아파트	-3.253% (0.96747)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.09	107.6
			기준시점 당시 지수	2024.08	104.1
		산식		$1 + (104.1 - 107.6) / 107.6$ $= 0.96747$	

※ 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 유사함.
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 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

### (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	201/3 /304	59.933	#1	3,650,000	1.000	0.96747	0.950	3,350,000	200,775,550	201,000,000
합계		59.933	-	-	-	-	-	-	-	201,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	송정동 311-1 ***/*/**	아파트	84.844	137.279	274,000,000	2024.05.22 (2001.07.28)	법원경매
					(@3,230,000)		
(2)	송정동311-1 ***/*/**	아파트	59.933	101.476	200,000,000	2022.09.01 (2001.07.28)	법원경매
					(@3,340,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	경기 이천시 2023년 09월 ~ 2024년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	10,180,000,000	7,705,563,706	75.7	196	59	30.1
아파트	3,229,000,000	2,723,822,675	84.4	26	12	46.2

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제201동 제3층 제304호	59.933	38.116	201,000,000
합계				201,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 이천시 송정동 신일아파트	311-1 위 지상 제201동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 15층			201,000,000	비준가격 공용면적 포함
	지1층			364.971				
	1층			320.968				
	2층 ~ 4층 (각)			315.928				
	5층 ~ 12층 (각)	309.768						
	[도로명주소] 경기도 이천시 증신로291번길 149	311-1	대	제3종 일반주거지역 자연녹지지역	26,391			
	1. 동 소							
	(내) 철근콘크리트 벽식구조 제3층 제304호			59.933	59.933			
				38.116				
	1.소유권대지권			26,391 x---	38.116			
	26,391							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 80,400,000 120,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩201,000,000.-</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 경기도 이천시 송정동 소재 "이천송정초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하여 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 15층 건내 3층 304호(사용승인일 : 2001.07.28.)로서,  
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(내부 이용상황 및 구조는 후첨 "내부구조도" 참조)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 급탕설비, 난방설비, 소화전설비, 엘리베이터 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 완만한 경사지대 내 조성된 사다리형지로 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도에 연계됨

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 도시자연공원구역,가축사육제한구역(전부제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(이천송정중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(이천송정초등학교)(교육환경 보호에 관한 법률),상대보호구역(자연유치원)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(자연유치원)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 수질보전특별대책지역(환경정책기본법)임.

## (9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

## 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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

현장조사시 점유자부재로 내부육안확인 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외관탐문 등에 의하였으며, 표준적인 상황을 기준하여 표시하였음.

# 광역 위치도



소재지

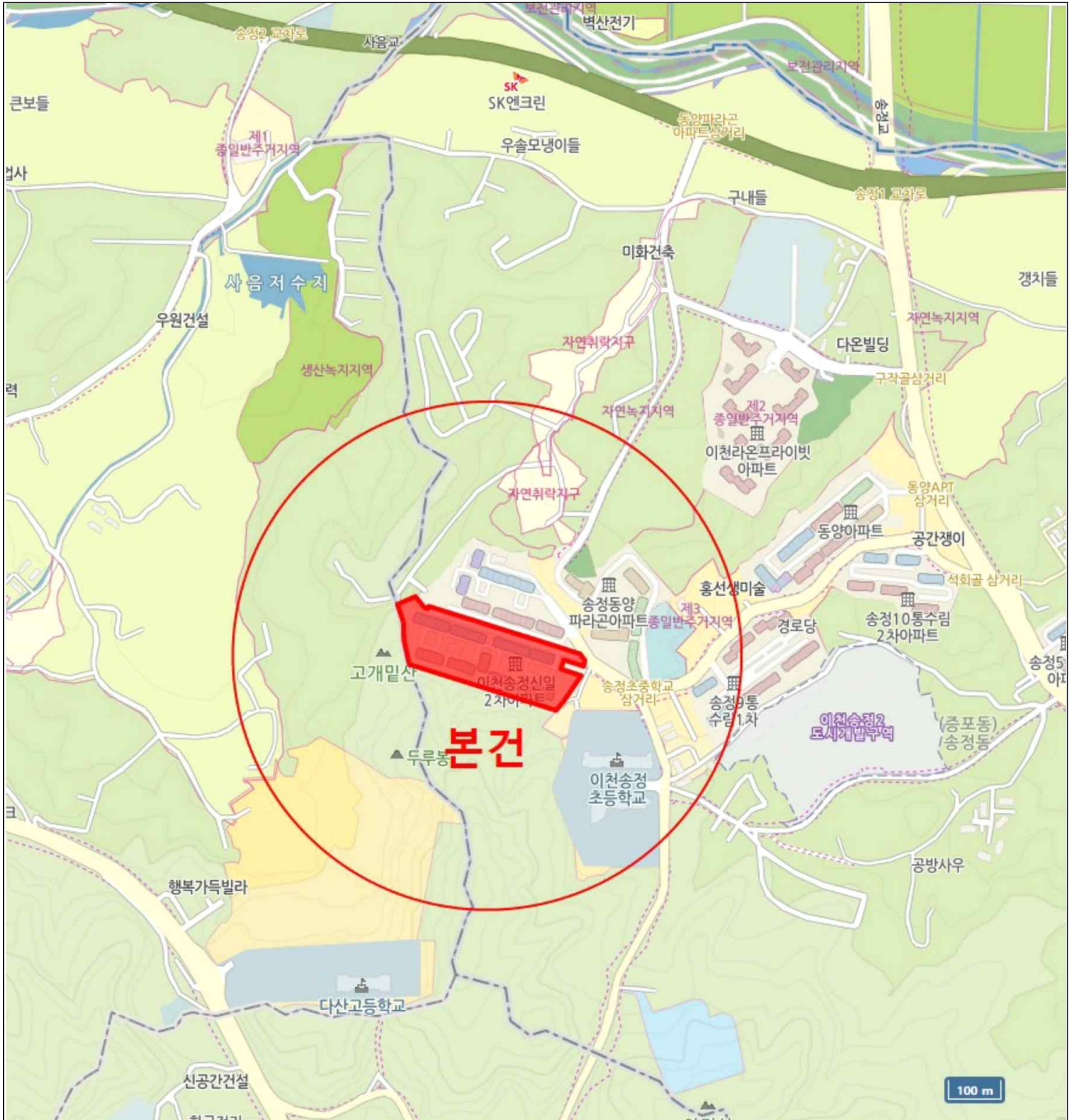
경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 201동 3층 304호



# 위 치 도



소 재 지	경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 201동 3층 304호
-------	--------------------------------------

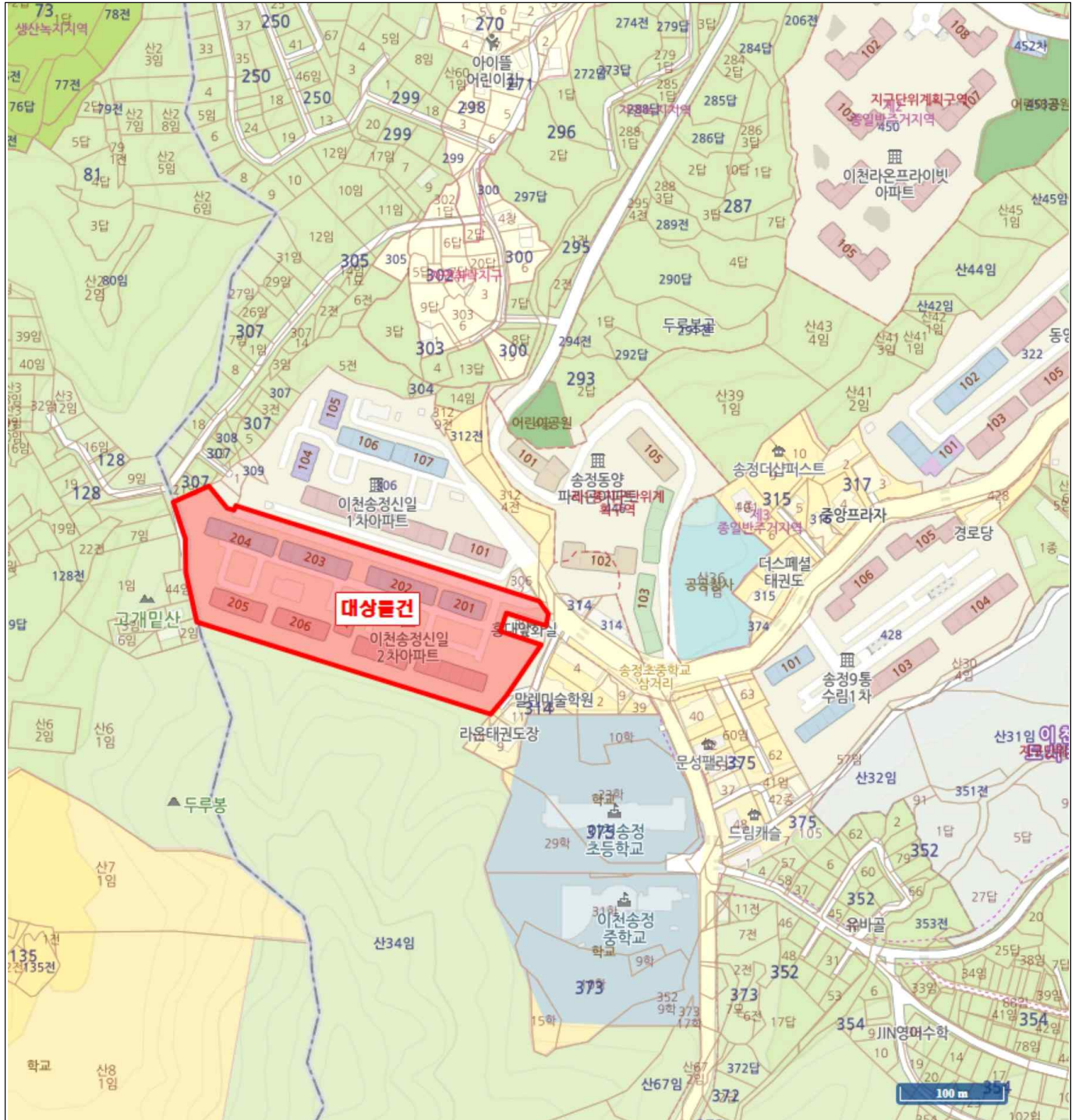


# 위 치 도



소재지

경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 201동 3층 304호



# 내부구조도

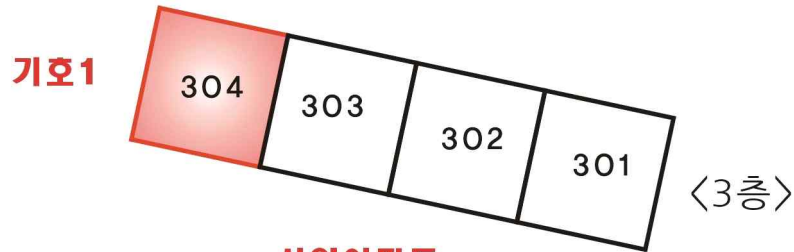


소재지

경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 201동 3층 304호

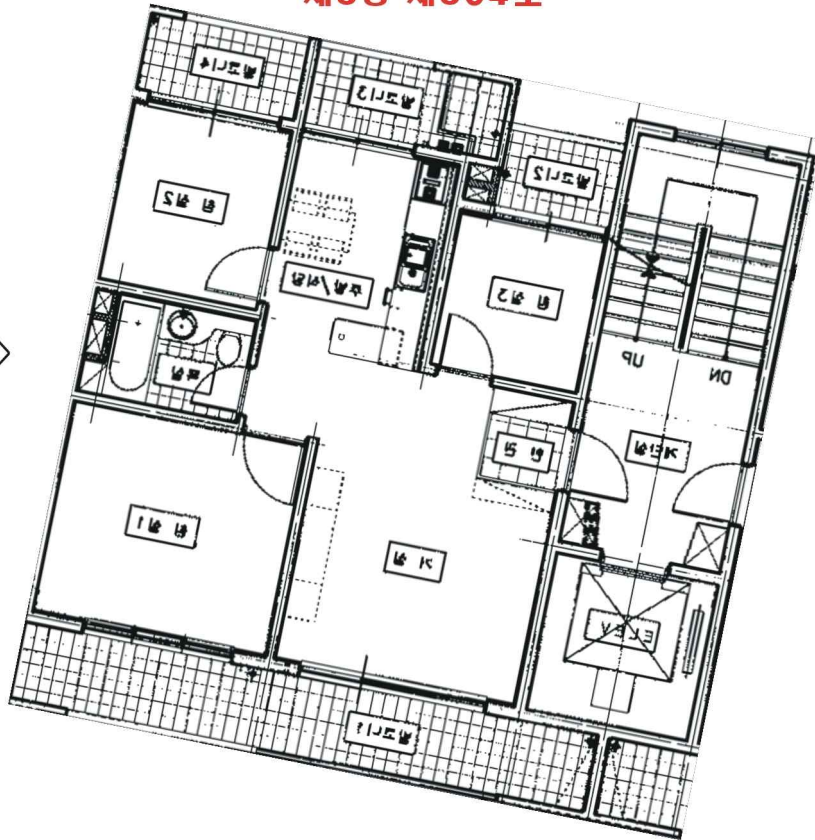
4  
축척없음

<호별배치도>



신일아파트  
제201동  
제3층 제304호

<내부구조도>



<건축물관리대장 상 현황도면>

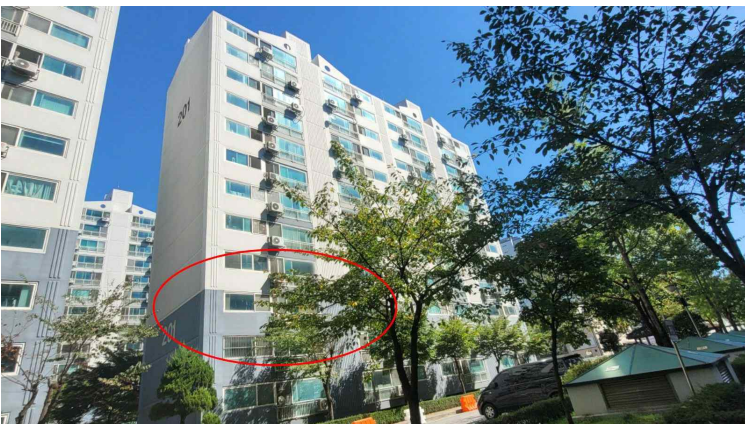
# 사 진 용 지



본동전경(동측에서 촬영)



본동전경(북서측에서 촬영)

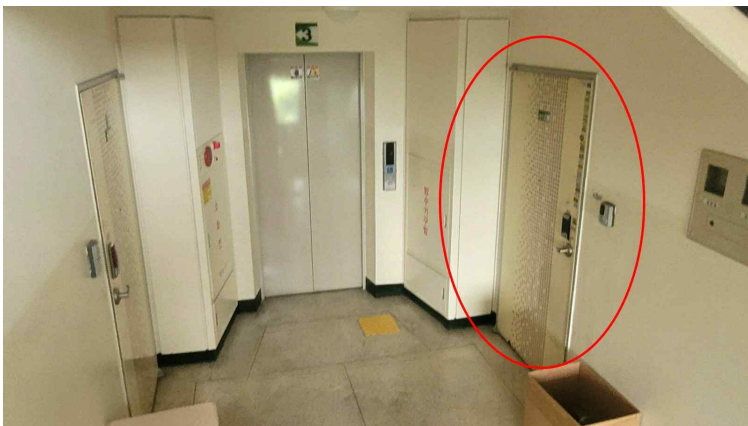


본건전경

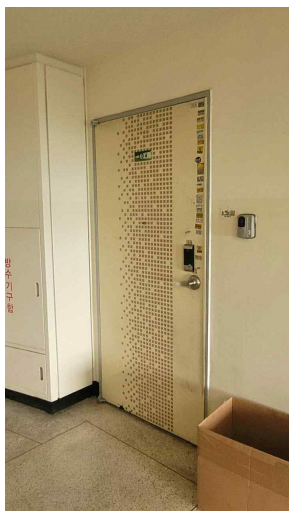
# 사 진 용 지



본건 공동출입구



본건전경



본건 출입구