감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건 명	박성희 소유물건(2025타경714)
감정서번호	250623-401639-0001

계산감정평가사사무소

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	팔천이백만원정(₩82,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	박성희 (2025타경714)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.01	2025.06.27 ~ 2025.07.01	2025.07.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	57.15	아파트	57.15	-	82,000,000
	대지권	52.57 9,133x----- 9,133	대지권	52.57		
		이	하	여	백	
	합 계					₩82,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

250623-401639-0001

아파트감정평가명세표

소 재 지	경기도 여주시 현암동 177-3
건 물 명	삼진주택 7동 5층 509호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	경기도 여주시 현암동 177-3 삼진주택 7동 [도로명주소] 경기도 여주시 현암2길 28-13	대	9,133			
	알씨조 슬라브지붕 5층 1층~5층	아파트	각 642.9			
	(내)					
	알씨조 5층 509호		57.15	57.15	82,000,000	
	1.대지권/소유권		9,133분의 52.57	 52.57		
	합 계				₩82,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 현암동 '여주아이파크아파트' 남동측 인근에 위치한 아파트에 대한 경매목적 감정평가 건임.

2. 아파트단지 개황

소재지	경기도 여주시 현암동 177-3		
도로명주소	경기도 여주시 현암2길 28-13		
건축물명칭	삼진아파트 5동~8동	용도지역	준공업지역
대지면적(㎡)	9,133	건폐율	-
연면적(㎡)	-	용적률	-
총주차대수	-	사용승인일	1990-12-15 1991-05-27
단지구성	5층 아파트 4개동 165세대, 관리사무소, 노인정 등		

3 감정평가 대상물건 개요

기호	동/층	호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비 고
1	7동 5층	509	57.15	14.43	71.58	52.57	남동향, 복도식

감정평가액산출근거및결정의견

4. 감정평가 기준

감정평가액은 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 1일로 하였음.

6. 감정평가 방법 및 기타 참고사항

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지(소유)권에 대한 감정평가로, 건물(공동주택)과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

본건 공동주택은 가치형성요인이 같거나 비슷한 공동주택 거래사례를 기준으로 사정보정과 시점수정후 제반 가치형성요인 등을 비교 검토하여 건물과 대지권 일체로 평가하였음.

1. 실거래 가격정보

국토교통부 [실거래가 공개시스템]에 의하면 2024년 7월 이후 경기도 여주시 현암동 건축년도 1990년, 1991년 아파트는 전용면적당 153만원 ~ 105만원에 거래 신고 되었음.

전용면적당 신고단가 (만원/㎡)	전용면적 (㎡)	계약년월	계약일	거래금액 (만원)	동	층
153	80.6400	202407	25	12,300	2	2
134	56.0700	202505	29	7,500	4	4
105	57.1500	202410	28	6,000	7	5

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교 거래사례

가치형성요인이 유사한 같은 단지 아래 매매사례를 비교사례로 선정함.

(출처 : 한국부동산원 실거래자료, 경기부동산포털)

경기도 여주시 현암동 177-3 삼진아파트 7동 1층 10*호			
전용면적(㎡)	57.15	공용면적(㎡)	14.43
대지권면적(㎡)	52.57	사용승인일	1991-05-27
거래가액(원)	80,000,000	매매일자	2025-03-17
전용면적당 거래단가(원/㎡)	1,399,825		

3. 사정보정

위 거래사례는 인근 지역 아파트 거래수준으로 보아 정상적으로 거래된 것으로 판단되어 사정보정 할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

4. 시점수정

비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정치는 한국부동산원 부동산통계 '전국주택가격동향조사' 월간동향 (경기 동부2권 여주시) 아파트 매매가격지수를 기준으로 산정하되, 매매가격지수는 발표된 지수 중 각 시점에서 가장 가까운 조사기준일 기준 가격지수를 적용하였음.

거래시점	2025-03-17	매매가격지수	2025년 3월	100.0
기준시점	2025-07-01	매매가격지수	2025년 5월	100.1
시점수정치		100.1/100.0 =	1.00100	

감정평가액산출근거및결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

단지 및 대지권 비교	단지 규모와 편의시설, 조경 등과 대지권 토지 가로 · 접근 · 환경 · 획지 · 행정 조건 및 전용면적비 대지권 면적 등
집합건물 비교	집합건물 구조, 설비, 시공상태, 노후 정도, 공용부분 등
전용부분 비교	전용부분 층별 · 위치별 효용도, 향, 내부 구조, 면적, 이용상태 등

나. 가치형성요인 비교

단지 및 대지권 비교	본건 아파트는 비교사례 아파트와 같은 단지에 소재하여 단지 및 대지권 비교에서 대등함.
집합건물 비교	본건 아파트 비교사례와 같은 동에 소재하여 집합건물 비교에서 대등함.
전용부분 비교	본건 아파트는 비교사례 아파트에 비해 층 효용도에서 열세하나, 위치별 효용도에서 우세함.

감정평가액산출근거및결정의견

다. 가치형성요인비교치 산정

기호	단지및대지권 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성요인 비교치
1	1.00	1.00	1.02	1.020

6. (대지권 포함) 전용면적당 단가 결정

비교사례 전용면적당 단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

(유효숫자 세자리 미만 반올림)

기호	호수	비교사례 전용면적당 단가(원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	전용면적당 단가(원/㎡)
1	509	1,399,825	1.00	1.00100	1.020	1,430,000

7. (시산)감정평가액 산정 [전용면적 × 전용면적당 단가 (백만원미만 반올림)]

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	509	57.15	1,430,000	82,000,000

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적(㎡)	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	509	82,000,000	71.58	1,145,571

나. 국토교통부 제공 실거래가격정보에 의하면 2024년 7월 이후 같은 아파트단지 동일형 아파트 전세는 전세보증금 6,700만원 ~ 4,000만원에, 월세는 보증금 2,000만원/월세 35만원 ~ 보증금 500만원/월세 35만원에 거래 신고되었음.

다. 본건은 아파트 경매 목적 감정평가 건으로 비교방식과 다른 평가방식 (원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 적정하지 않는 것으로 판단되어, 공급면적당 단가, 임대 수준 등으로 시산가액 합리성을 검토하였으며, 검토 결과 합리성이 인정되어 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	509	57.15	52.57	82,000,000

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 여주시 현암동 '여주아이파크아파트' 남동측 인근에 위치함. 본건 주위는 소규모 아파트지대로서 단지 주변으로 아파트와 다세대주택. 근린생활시설, 나지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 1991년 5월 사용승인된 알씨조 슬라브지붕 5층 건물 중 5층 509호로서,
외벽은 콘크리트위 페인트 마감,
내벽은 벽지 마감,
창호는 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

복도식 아파트로서 방2, 거실, 주방 겸 식당, 욕실, 현관, 발코니, 다용도실 구조임.

(5) 설비내역

개별 난방과 급탕설비, 급배수시설, 위생설비 등이 되어있음.

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

남서향 완경사지대에 평탄하게 조성된 자루형 대지권 목적 토지는 4개동 아파트 대지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 남동측으로 현암2길에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(여주 중로3-40호선) 접합, 가축사육제한구역(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

(9) 공부와의 차이

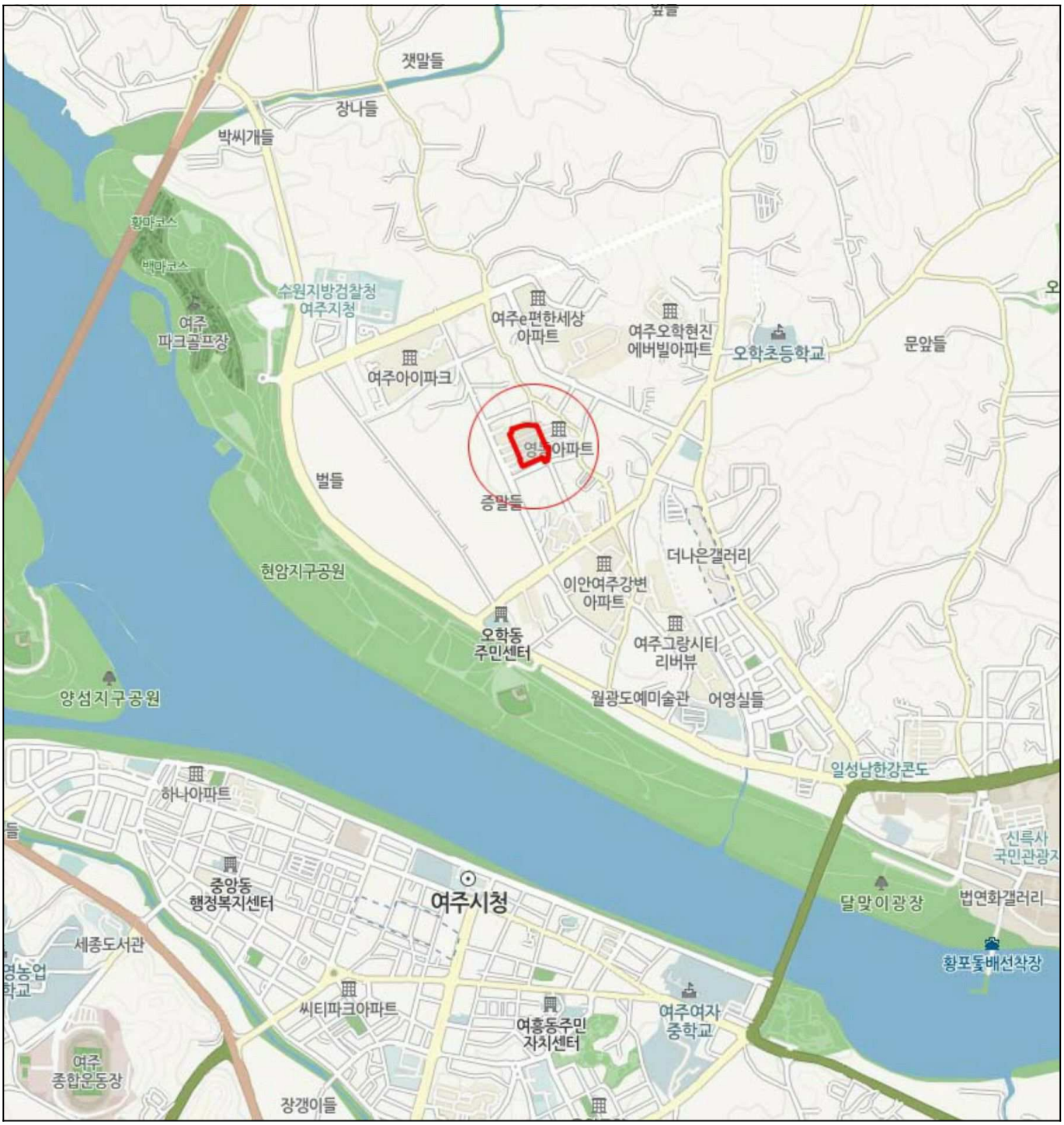
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장 조사시 이해관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못하였으며. 내부 구조 및 상태 등은 외부 관찰로 확인하였음.

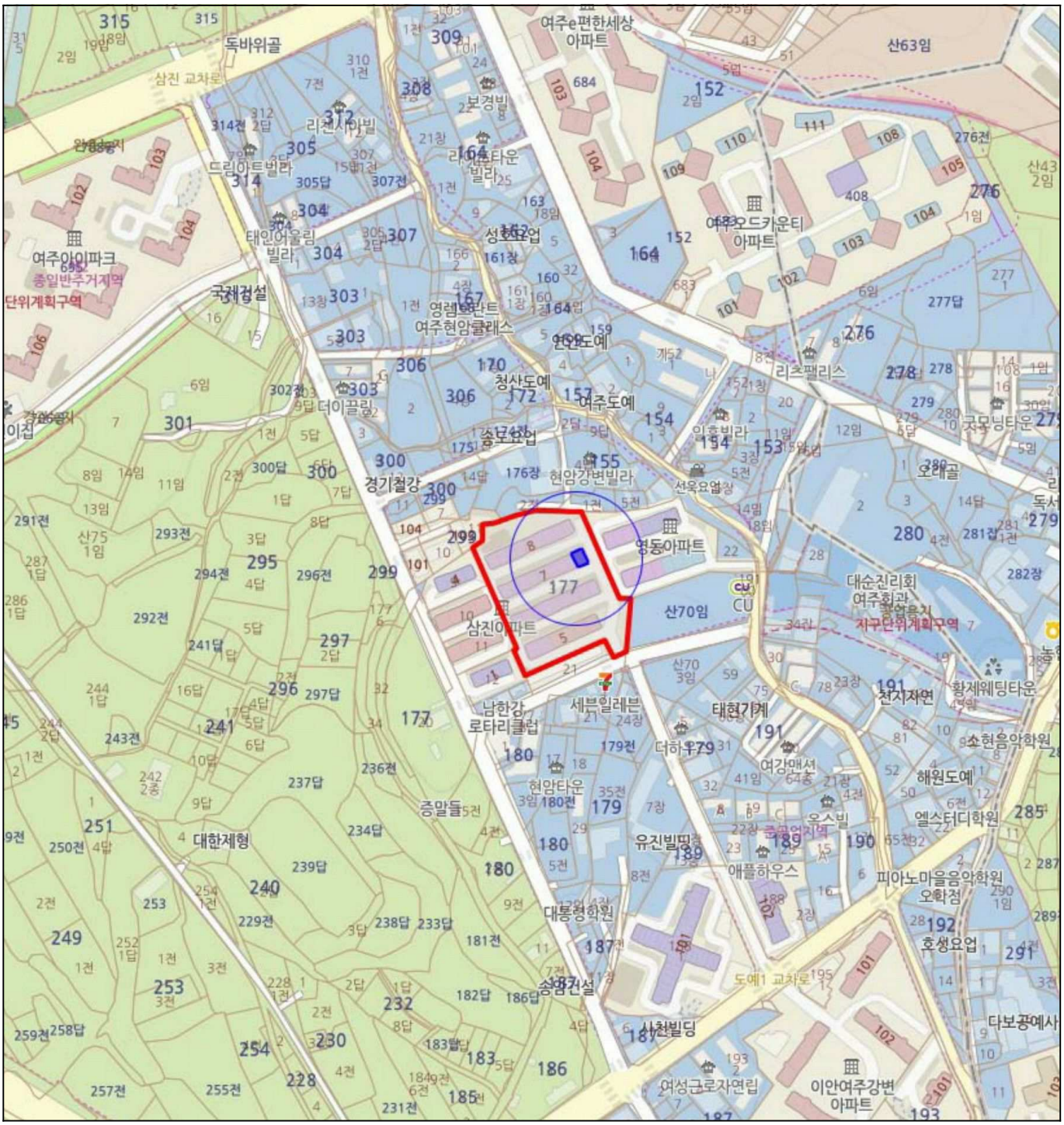
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 현암동 177-3 삼진주택 7동 5층 509호



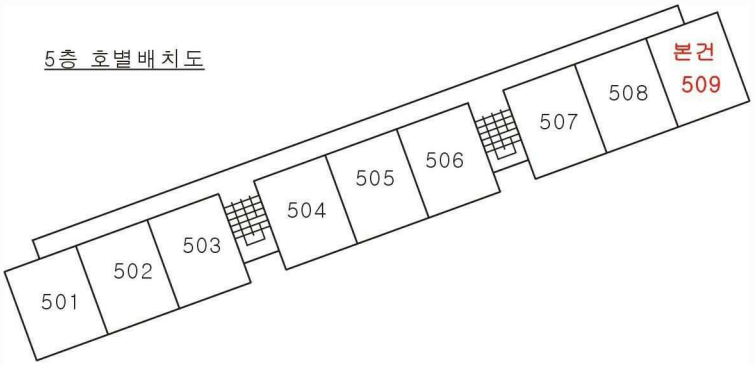
위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 현암동 177-3 삼진주택 7동 5층 509호

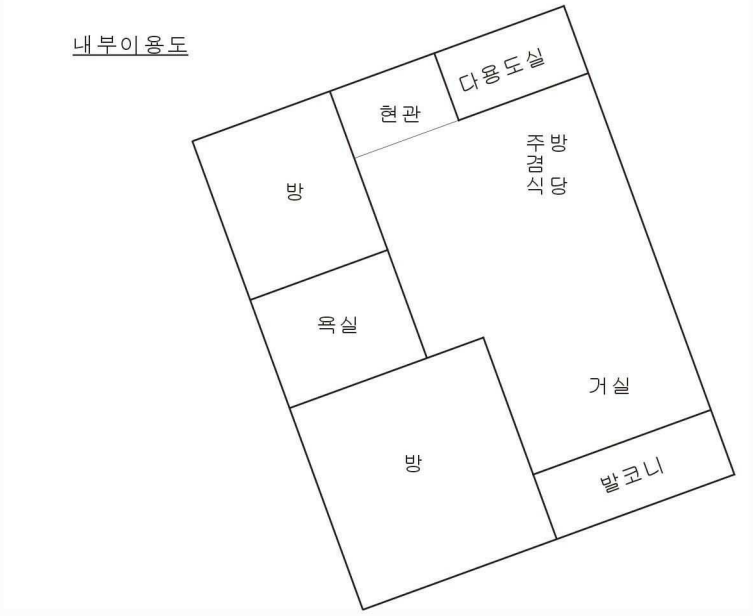


건 물 개 황 도

5층 호별배치도



내부이용도



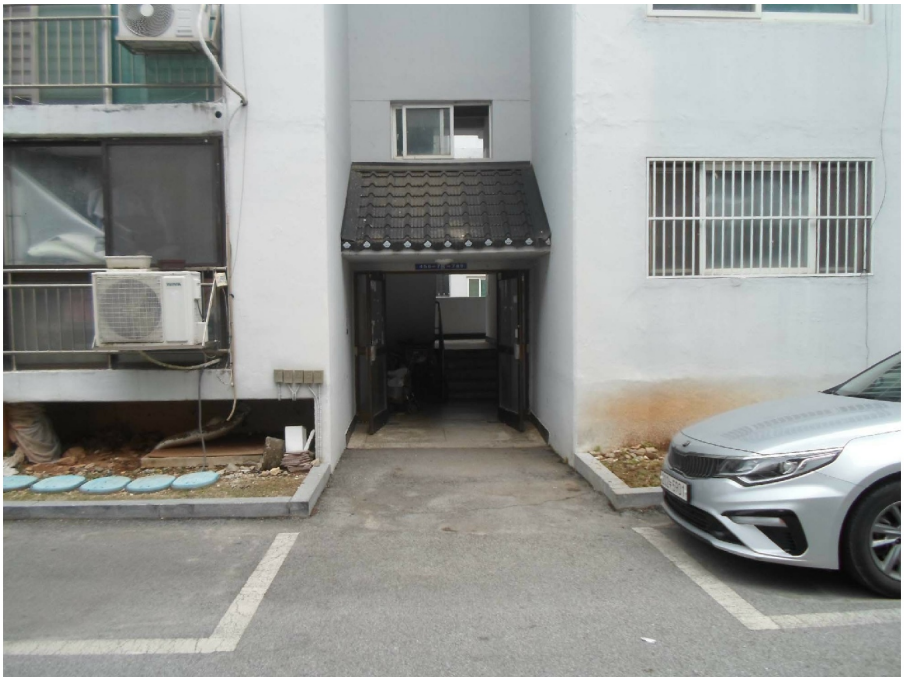


7



7





1



