감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　이미라 소유물건(2025타경839)

의 뢰 인 :　수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권

감정서번호 :　JI250828(경)-1



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.

종일감정평가사사무소

TEL. 031-357-6589　　FAX. 031-366-7686

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

박 중 규 (인)

감정평가액	**이억이천오백만원정(₩225,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이미라 (2025타경839)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.03	2025.09.03 ~2025.09.03	2025.09.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	225,000,000
	합 계					₩225,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거 법령

본건은 경기도 이천시 송정동 소재로서 이천고등학교 북서측 인근에 위치하는 현진에버빌1차아파트 104동 13층 1303호에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매목적을 위한 감정평가로서 감정평가사 및 감정평가에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 」에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.03이며, 대상물건의 가격조사기간은 2025.09.03-2025.09.03임.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방법

감정평가방법에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(수익방식) 등 3방식이 있음

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건의 호별위치는 현장 탐문조사내용 및 건축물현황도 등을 근거로 표시하였으며, 현장조사시 거주자 및 이해관계인의 부재로 육안에 의한 직접적인 실내조사를 실시 하지 못하였는바 따라서 건물외관조사 등을 통하여 실시하되 표준적인 상태를 기준으로 가격산정하였고 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 등을 기준으로 도시 하였는바 유의하시기 바랍니다.

6. 토지,건물 구분시 배분내역

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 감정 평가액을 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물 구분 평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침』등을 참고하여 토지와 건물 가격으로 각각 배분하여 기재하였는바 경매 진행업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 이천시 송정동 445 (도로명주소:경기도 이천시 아리역로 37)					
건물명칭/동	현진에버빌1차아파트/104동					
용도	아파트			사용승인일	2005.10.28	
구분	층, 호	전유면적	공용면적	공급면적	대지권	전용률(%)
	13층 1303호	59.988	21.534	81.522	30.577	73.6

※1)공용면적은 집합건축물(전유부) 공용부분의 "주" 부분을 합산한 면적임.
2)공급면적=전유부분+공용부분
3)전용률=전유부분/공급면적

3. 거래사례의 선정

동일한 구분건물내 거래사례는 다음과 같은바 물적유사성 및 시간적 격차 등을 고려하여 기호가 사례를 거래사례로 선정하였음.(자료출처:한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물 명칭/ 동명칭	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (전유면적단가)	거래시점 사용승인일
가	이천시 송정동 445	현진에버빌1차 /103동	10층/ 10##호	59.988	30.577	230,000,000 (@3,834,100)	2025.03.25 2005.10.28
나	이천시 송정동 445	현진에버빌1차 /102동	10층/ 10##호	59.988	30.577	247,000,000 (@4,117,490)	2024.10.09 2005.10.28
다	이천시 송정동 445	현진에버빌1차 /102동	6층/ 6##호	59.988	30.577	205,000,000 (@3,417,350)	2025.02.27 2005.10.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치:1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 전국주택가격동향조사중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 동부2권(이천시)의 아파트 매매가격 지수”를 활용함.(25.03.25~25.09.03)

거래시점 : 2025.03.25, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.03, 2025년07월 지수를 적용 함

2025.03.25 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.5

2025.09.03 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 98.5

시점수정치 : 98.5/100.5≒0.98010

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건 및 사례자료는 인근 지역내 동일한 구분건물내로서 단지외부 요인은 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건 및 사례자료는 인근 지역내 동일한 구분건물내로서 단지내부 요인은 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건 및 사례자료의 층별효용, 주택형에 대한 수요성 등을 종합적으로 고려할 때 본건 및 사례자료는 호별요인에서 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대체로 유사함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적비교치	비준가격
230,000,000	1.00	0.98010	1.000	1.00	225,423,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

동류형 구분건물의 가격수준	215,000,000-225,000,000내외 수준

2. 인근 평가전례

출처:감정평가사협회 감정평가정보

사례	소재지	건물 명칭/동명칭	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액	평가목적	기준시점/사용승인일
가	이천시 송정동 445	현진에버빌1차 /104동	4층/4##호	78.61	330,000,000 (@4,197,939)	경매	2023.02.13/ 2005.10.28
나	이천시 송정동 351-5	대호3차아파트 /101동	10층/10##호	59.28	143,000,000 (@2,412,281)	경매	2025.05.09/ 2005.12.12
다	이천시 송정동 485	이천설봉케이씨씨스위첸 /102동	14층/14##호	84.91	443,000,000 (@5,217,289)	경매	2025.08.25/ 2016.08.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 225,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1.	(1동의 건물의	표시)						
	경기도	445	아파트	철근콘크리트구조				
	이천시			(철근)콘크리트				
	송정동			지붕				
	(도로명주소:			15층				
	경기도			1층	302.007			
	이천시			2층	293.327			
	아리역로 37)			3층	290.527			
				4-13층	287.727			
				4-15층	202.069			
	(전유부분의	건물의	표시)					
				13층 1303호				
				철근콘크리트구조	59.988	59.988	225,000,000	비준가격
	(대지권의 목적	인 토지의	표시)					
	1.경기도	445	대		12,568.2			
	이천시							
	송정동							
	대지권의 종류:	1.						
		소유권	대지권					
					30.577			
	대지권의 비율:	1.			----	30.577		
					12,568.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	135,000,000	
						건 물 :	90,000,000	
	합 계						**₩225,000,000.-**	
			이	하	여	백		

종일감정평가사사무소

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 소재로서 이천고등학교 북서측 인근에 위치하는

현진에버빌1차아파트 104동 13층 일부인바 본건 주위는 아파트단지, 다세대주택 등의

주거지 등이 소재하는 지역로서 주위환경 및 생활시설에의 접근성은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근 가능하고 부근에 시내 각 방향으로 연결되는 버스정류장이

소재하는 바 대중교통 포함 전반적인 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조 지붕 15층내 13층 일부로서

(집합건축물대장상 2005.10.280 사용승인일임)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.

내벽 : 세멘몰탈위 벽지 및 치장재 마감 등.

창호 : 샷시창 등.

(4) 이용상태

13층 1303호 아파트로 이용중임.(내부구조도 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 구분건물로서의 시설

구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지내 계단식으로 조성된 부정형 평지의 구분건물부지로 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

단지내 도로시설되어 있으며 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 도시자연공원지역, 가축사육제한구역,

상대보호구역, 절대보호구역, 배출시설설치제한지역, 자연보전권역,

수질보전특별대책지역.

(9) 공부와의 차이

없음.

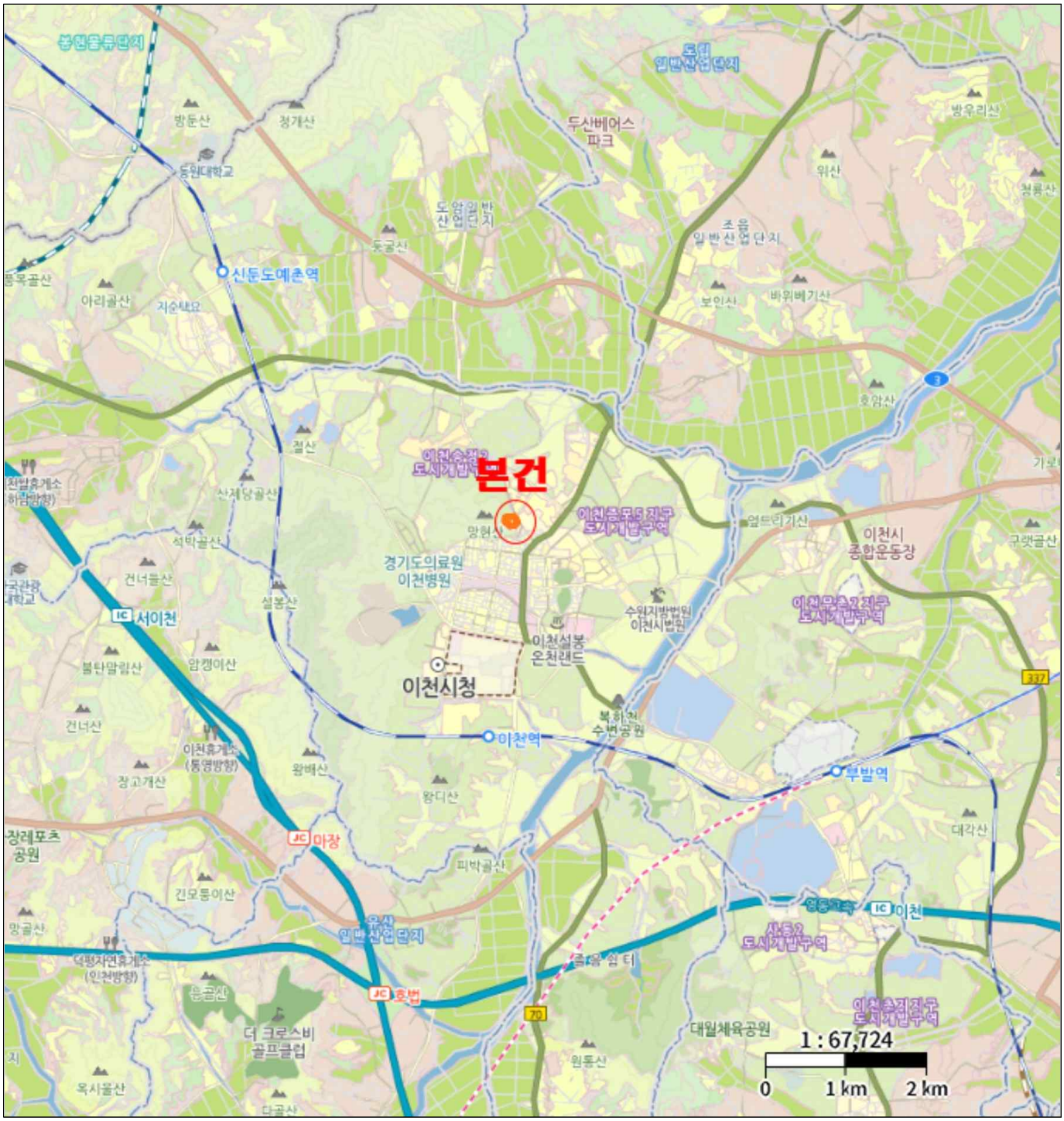
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.관계인 부재로 임대관계 미상임.

2.폐문 및 이해관계인 부재로 발코니 확장여부는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 송정동 445 현진에버빌1차아파트 104동 13층 1303호



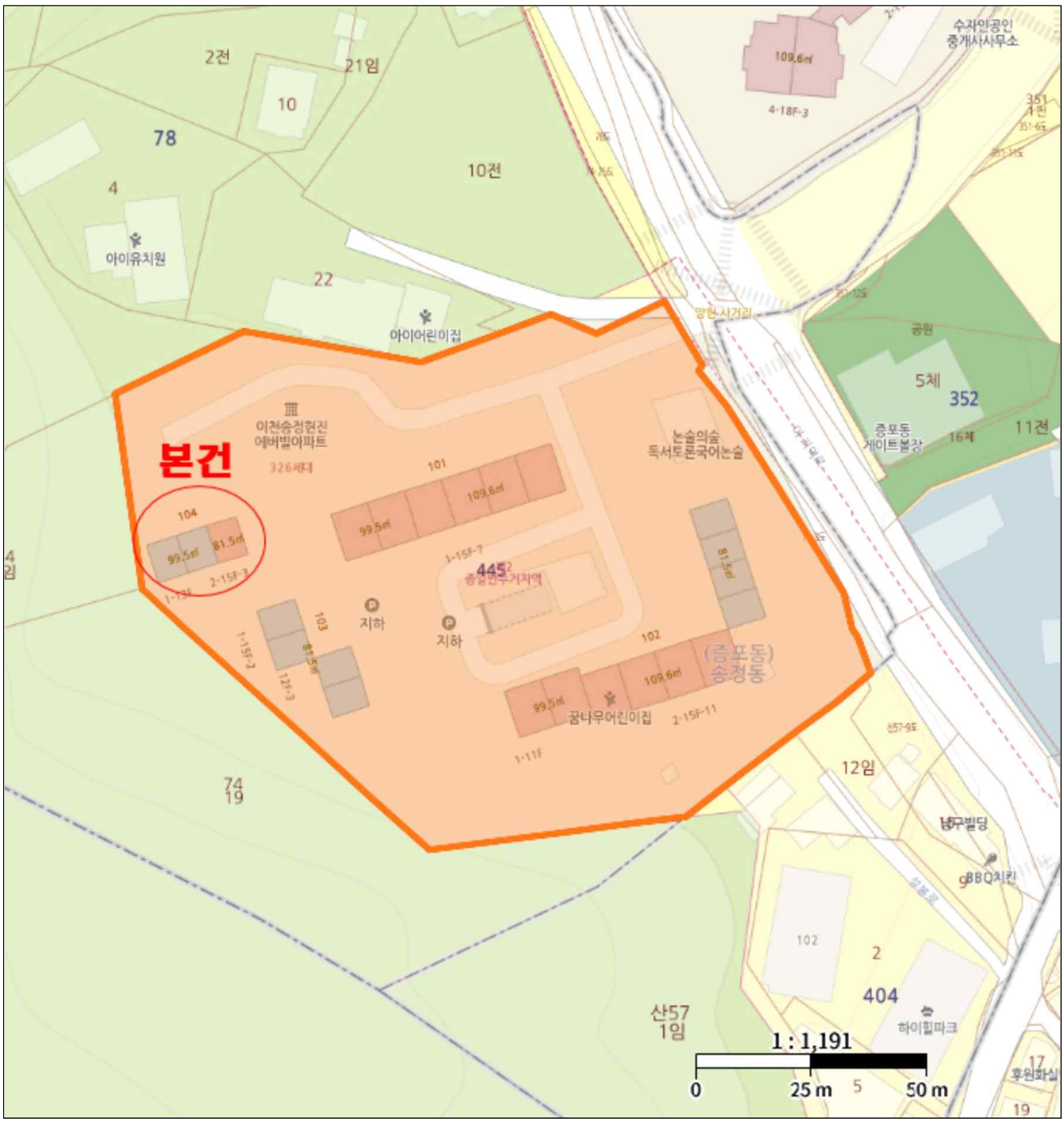
위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 송정동 445 현진에버빌1차아파트 104동 13층 1303호



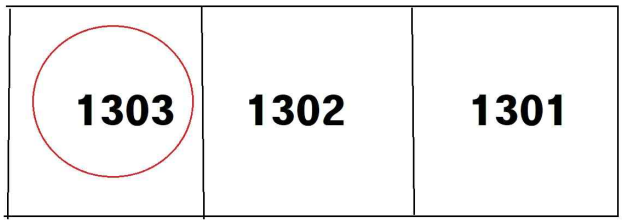
위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 송정동 445 현진에버빌1차아파트 104동 13층 1303호

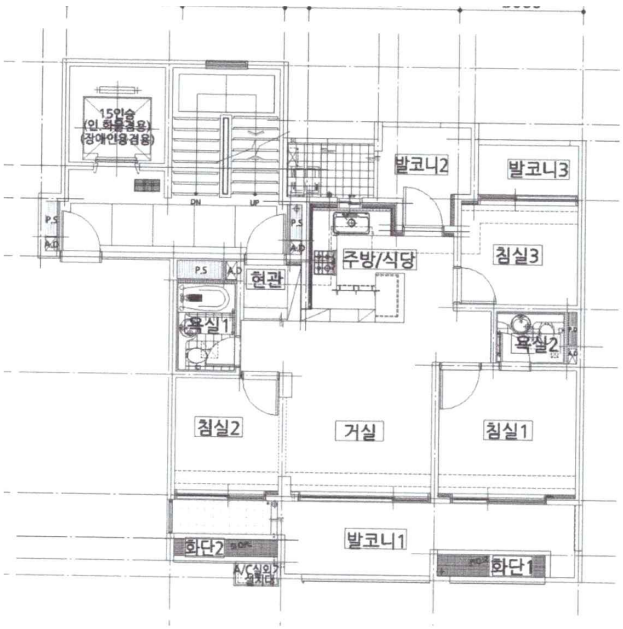


종일감정평가사사무소

건 물 개 황 도


1303
1302
1301

본건


15인승
(인.화물용)
(장애인용겸용)
발코니2
발코니3
주방/식당
침실3
현관
욕실1
욕실2
침실2
거실
침실1
발코니1
화단2
화단1

사 진 용 지



본건 아파트단지 및 104동 전경



본건 아파트단지 및 104동 전경

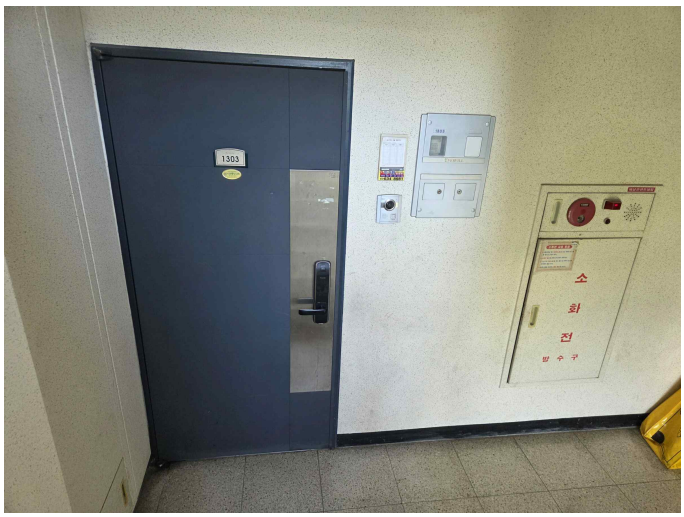


본건 104동 전경

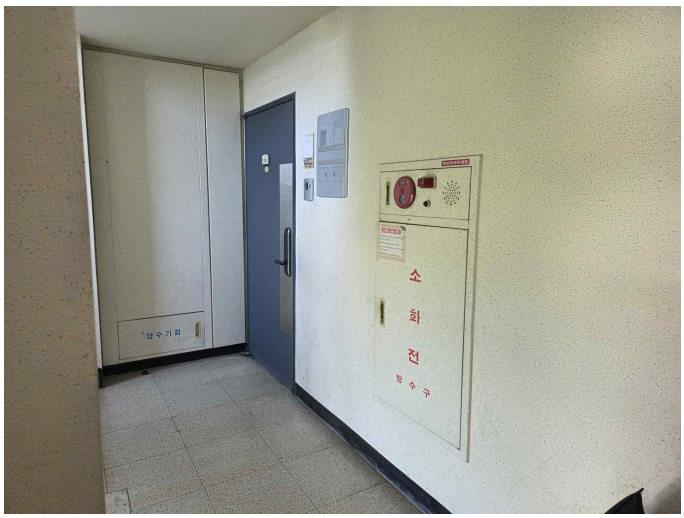
사 진 용 지



본건 104동 입구 전경



본건 1303호 외부현관 입구 전경



본건 1303호 외부현관 입구 전경