감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
건 명	김학훈 소유물건(2025타경30156)
감정서번호	250116-401639-0001

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	사억육천만원정(₩460,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	김학훈 (2025타경30156)	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
		2025.01.20	2025.01.17 ~ 2025.01.20	2025.01.20

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	84.9182	아파트	84.9182	-	460,000,000
	대지권	59.7731 29,093.6x-------- 29,093.6	대지권	59.7731		
		이	하	여	백	
	합 계					₩460,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

250116-401639-0001

아파트감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 증포동 485
건 물 명	이천설봉케이씨씨스위첸아파트 104동 15층 1504호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	경기도 이천시 증포동 485	대	29,093.6			
	이천설봉케이씨씨스위첸아파트 104동 [도로명 주소] 경기도 이천시 이섭대천로 1325					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상16층	공동주택 (아파트)				
	1층		377.3729			
	2층~15층		각 429.4827			
	16층		123.2998			
	(내)					
	철근콘크리트구조 15층 1504호		84.9182	84.9182	460,000,000	
	1. 소유권/대지권		29,093.6분의 59.7731	59.7731		
	합 계				₩460,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 증포동 '이천고등학교' 동측에 인접하는 아파트에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

2. 아파트단지 개황

소재지	경기도 이천시 증포동 485		
도로명주소	경기도 이천시 이섭대천로 1325		
건축물명칭	이천설봉KCC스위첸아파트	**용도지역**	제2종일반주거지역 제1종일반주거지역
대지면적(㎡)	29,093.6	**건폐율**	17.65%
연면적(㎡)	75,363.7938	**용적률**	192.3%
총주차대수	624대 (옥내506대,옥외118대)	**사용승인일**	2016-08-23
단지구성	10층~20층 10개동 아파트 562세대, 근린생활시설, 관리동, 휘트니스센터, 지하주차장 등		

감정평가액산출근거및결정의견

3. 감정평가 대상 물건 개요

기호	동/층	호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	104동 15층	1504	84.9182	24.9515	109.8697	59.7731
			남서향,복합형	E/V홀,계단실,벽체		

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 1월 20일로 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(아파트)과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

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

1. 실거래 가격정보

국토교통부 [실거래가 공개시스템]에 의하면 2024년 1월 이후 경기도 이천시 증포동 이천설봉KCC스위첸 아파트는 전용면적당 621만원 ~ 518만원에 거래 신고 되었음.

전용면적당 신고단가 (만원/㎡)	전용면적 (㎡)	계약년월	계약일	거래금액 (만원)	동	층
621	59.5703	202408	02	37,000	103	4
538	84.9182	202404	13	45,700	104동	11
518	84.9182	202406	27	44,000	104	5

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교 거래사례

가치형성요인이 유사한 같은 아파트단지 아래 거래사례를 비교사례로 선정함.

(출처 : 국토교통부 및 한국부동산원 실거래가정보, 경기도부동산포털)

경기도 이천시 증포동 485 이천설봉케이씨씨스위첸아파트 108동 15층 150*호			
전용면적	84.9182	공용면적	24.9515
대지권면적	59.7731	사용승인일	2016-08-23
거래가액	450,000,000	매매일자	2024-07-12
거래단가	5,299,217		

3. 사정보정

위 거래사례는 동일 아파트단지 거래수준으로 보아 정상적으로 거래된 것으로 판단되어 사정 보정할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

4. 시점수정

비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정은 (국가승인) 부동산통계 '전국주택가격동향조사' 월간동향 (경기 동부2권 이천시) 아파트 매매가격지수 변동률로 하되, 매매가격지수는 발표된 지수 중 각 시점에서 가장 가까운 조사기준일 기준 가격지수를 적용하였음.

거래시점	2024-07-12	매매가격지수	2024년 6월	104.6
기준시점	2025-01-18	매매가격지수	2024년 12월	102.7
시점수정치		102.7/104.6 ≒ 0.98184		

감정평가액산출근거및결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

단지 및 대지권 비교	단지 브랜드 및 총 세대수, 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 아파트는 비교사례 아파트와 집합건물 비교에서도 대등함.
전용부분 비교	본건 아파트는 비교사례 아파트에 비해 위치별 효용도에서 우세함.

감정평가액산출근거및결정의견

다. 가치형성요인비교치 산정

기호	단지및대지권 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성요인 비교치
1	1.00	1.00	1.03	1.030

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	1504	5,299,217	1.00	0.98184	1.030	5,360,000

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

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	1504	84.9182	5,360,000	460,000,000

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적(㎡)	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	1504	460,000,000	109.8697	4,186,778

나. 국토교통부 제공 실거래가격정보에 의하면 2024년 1월 이후 동일단지 전용면적 84.9182㎡ 아파트 전세는 전세보증금 37,000만원에 거래 신고되었음.

다. 본건은 주거용 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	1504	84.9182	59.7731	460,000,000

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 이천시 증포동 '이천고등학교' 동측에 인접한 이천설봉KCC스위첸아파트 104동 내에 소재함. 본건 주위는 시가지 주변 아파트지대로서, 인근으로 고등학교와 초등학교, 중학교, 근린생활시설, 공공시설, 업무시설, 신축 아파트단지 등이 혼재함.

(2) 교통상황

아파트단지로 차량 출입이 용이하고, 단지 인근으로 시내버스와 잠실행 직행버스 정류장이 있어 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 2016년 8월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 아파트 중 15층 1504호로서,
외벽은 콘크리트위 페인트 마감,
내벽은 벽지 마감,
창호는 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

남서향 아파트로서 침실3, 욕실2, 드레스룸, 거실, 주방, 식당, 현관, 발코니, 대피공간, 실외기실 구조임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별 난방과 급탕설비, 도시가스 공급시설, 급배수시설, 위생설비, 승강기 설비, 무인경비 공동현관시스템 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

대지권 목적 토지는 남동하향 완경사지대에 부정형 형태로 10개동 562세대 아파트와 부속건물 대지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남동측으로 이섭대천로에 연결되는 단지 진입로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭8m 미만)(보행자도로)·중로3류(폭 12m~15m) 접함, 학교(저촉),
가축사육제한구역(전부제한지역), 상대보호구역(이천고등학교), 배출시설설치제한지역,
준보전산지, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역.

(9) 공부와의 차이

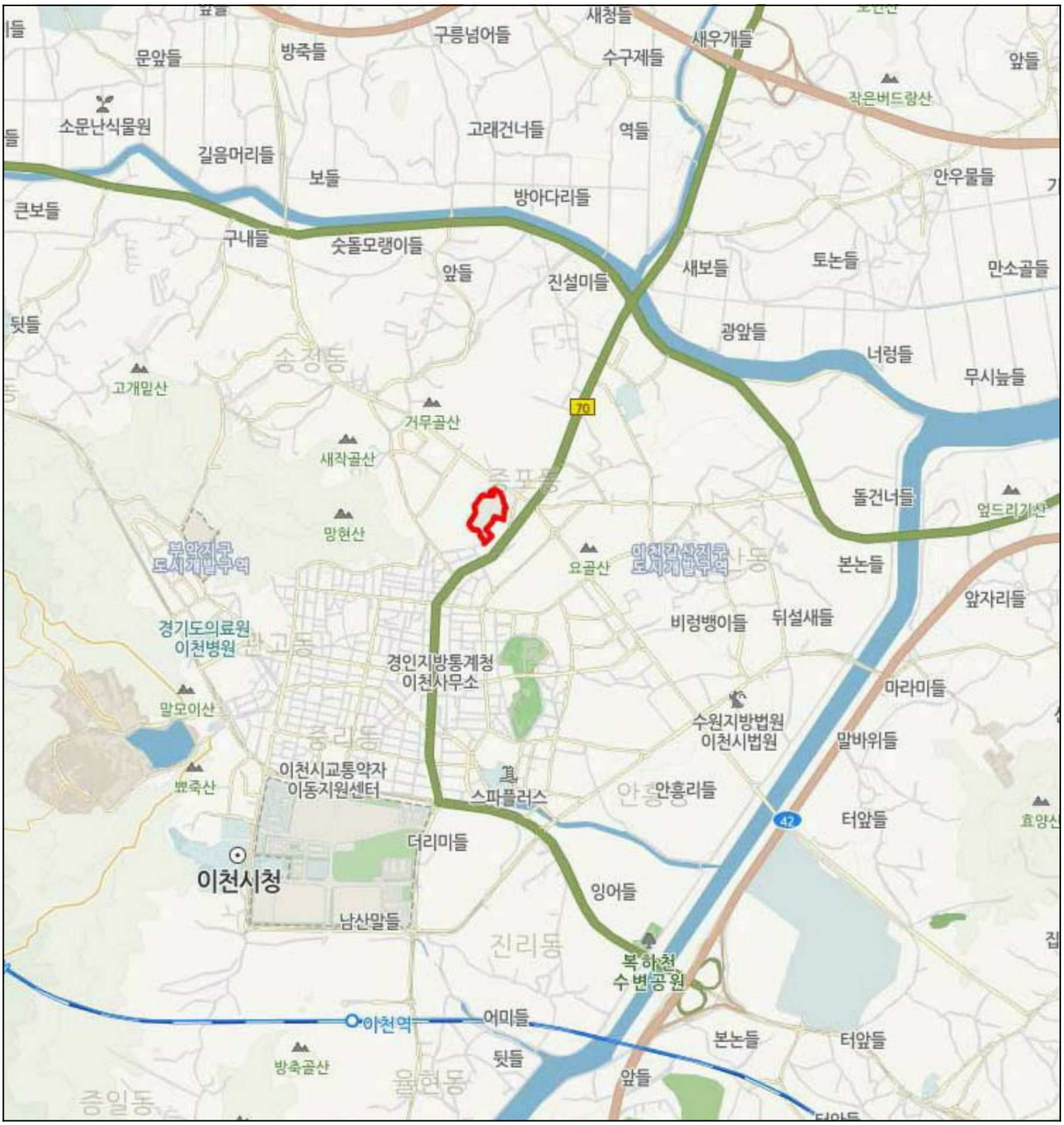
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

점유자의 출입과 답변 거부로 임대관계를 확인하지 못하였으며, 내부 구조와 관리상태 등은 집합건축물대장 건축물현황도와 외부 관찰로 확인하였음.

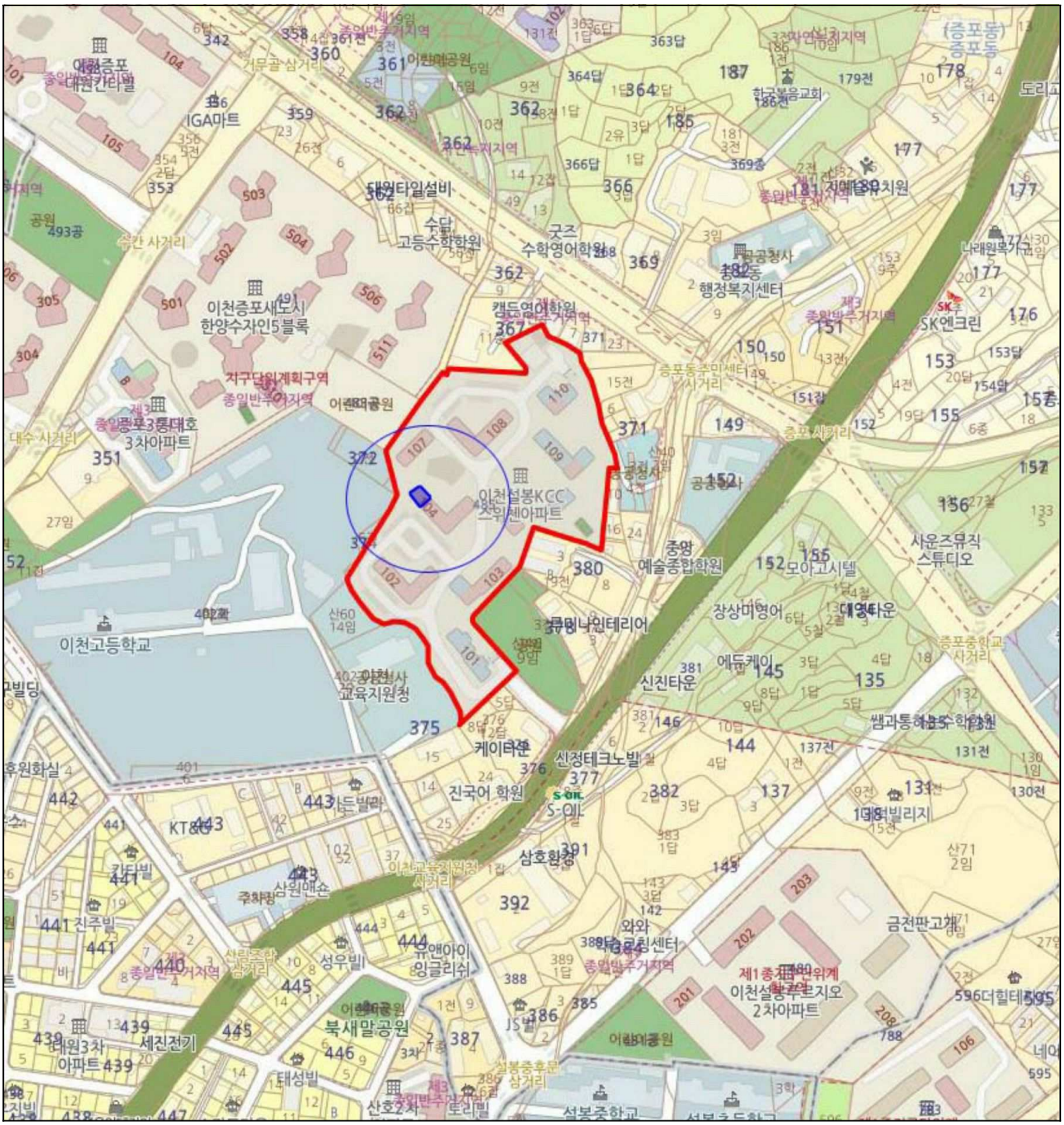
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 증포동 485 이천설봉케이씨씨스위첸아파트



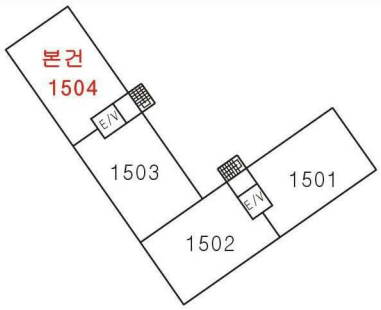
위 치 도

소 재 지	이천시 증포동 485 이천설봉케이씨씨스위첸아파트 104동 15층 1504호

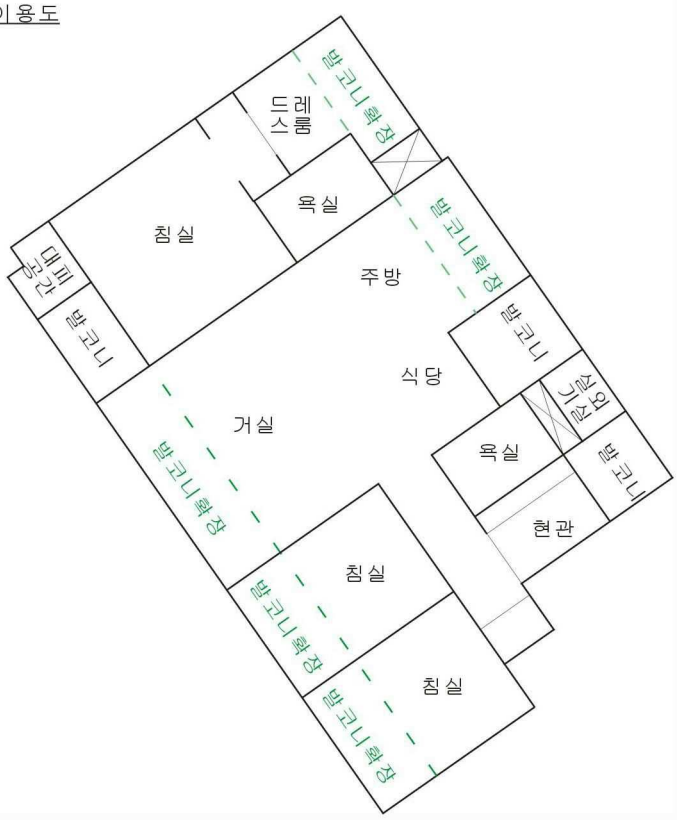


건 물 개 황 도

15층호별배치도



내부이용도

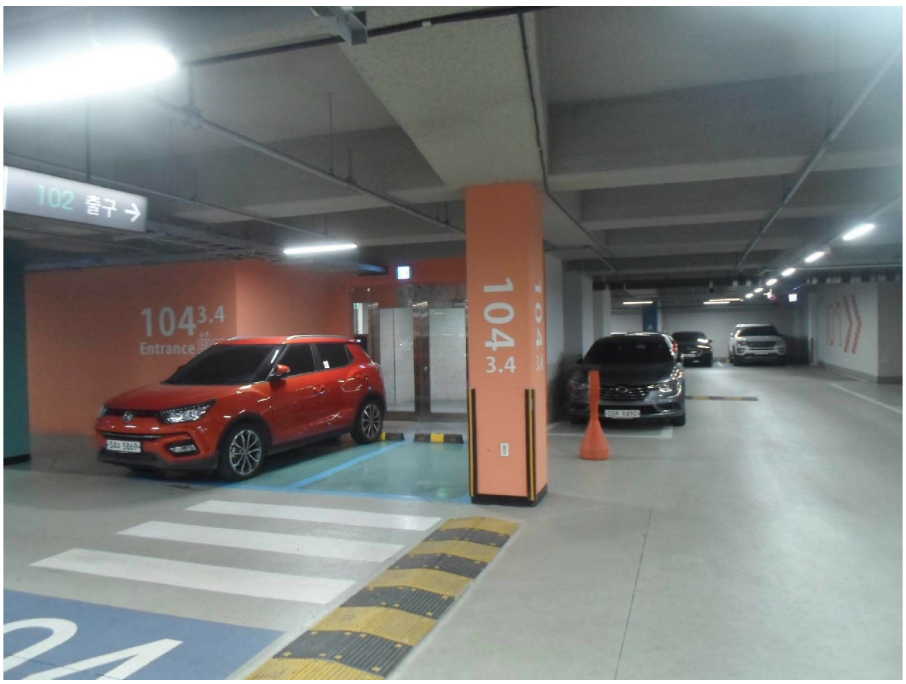




104



104



1



1



