감 정 평 가 서

의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
건 명	원준 소유물건(2025타경31177)
감정서번호	250428-401639-0001

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	일억사천삼백만원정(₩143,000,000.-)		
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매6계
소 유 자 (대상업체명)	원준 (2025타경31177)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.05.09	2025.05.07 ~ 2025.05.09 / 2025.05.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	59.28	아파트	59.28	-	143,000,000
	대지권	24.05 6,883x----- 7,039	대지권	23.517		
		이	하	여	백	
	합 계					₩143,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

250428-401639-0001

아파트감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 증포동 351-5
건 물 명	대호3차아파트 101동 10층 1001호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	경기도 이천시 증포동 351-5 대호3차아파트 101동 [도로명주소] 경기도 이천시 아리역로38번길 10-18	대	6,883			
	철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 15층	아파트				
	1층		965.32			
	2층~11층		각 957.32			
	12층~14층		각 888.62			
	15층		778.62			
	지층(대피소)		943.02			
	(내)					
	철근콘크리트 벽식구조 10층 1001호		59.28	59.28	143,000,000	
	1. 대지권(소유권)		7,039분의 24.05	23.517	토지건물배분내 토지배분액 건물배분액	50.050.000 92.950.000
	합 계				₩143,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

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

2. 아파트단지 개황

소재지	경기도 이천시 증포동 351-5		
도로명주소	경기도 이천시 아리역로38번길 10-18		
건축물명칭	대호3차아파트	용도지역	제3종일반주거지역
대지면적(㎡)	6,883	건폐율	24.73%
연면적(㎡)	24,193.76	용적률	317.3%
총주차대수	-	사용승인일	1993-09-11
단지구성	15층 아파트 2동 260세대, 상가동 등		

3. 감정평가 대상 물건 개요

기호	동/층	호수	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	101동 10층	1001	59.28	21.7943	81.0743	23.517
			남서향,복도식	계단,복도,EV홀, 지하(대피소) 등	통칭 79㎡형	

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 5월 9일로 하였음.

6. 감정평가 방법

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 5월 이후 경기도 이천시 증포동 건축년도 1996년 이전 건축 아파트는 전용면적당 251만원 ~ 169만원에 거래 신고 되었음.

전용면적당 거래단가 (만원/㎡)	전용면적 (㎡)	계약 년월	계약일	거래금액 (만원)	층	건축년도
251	51.7500	202408	25	13,000	15	1996
217	59.9850	202503	04	13,000	10	1994
169	59.2800	202412	13	10,000	3	1993

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교 거래사례

가치형성요인이 유사한 같은 아파트단지 아래 거래사례를 비교사례로 선정함.
(출처 : 국토교통부 및 한국부동산원 실거래가정보, 경기도부동산포털)

경기도 이천시 증포동 351-5 대호3차아파트 101동 11층 110*호			
전용면적(㎡)	59.28	공용면적(㎡)	21.7943
대지권면적(㎡)	23.517	사용승인일	1993-09-11
거래가액(원)	143,000,000	매매일자	2024-06-17
전용면적당 거래단가 (원/㎡)	2,412,281		

3. 사정보정

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

4. 시점수정

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

거래시점	2024-06-17	매매가격지수	2024년 6월	104.6
기준시점	2025-05-09	매매가격지수	2025년 3월	101.3
시점수정치		101.3/104.6≒	0.96845	

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 아파트에 소재하여 단지 및 대지권 비교에서 대등함.
집합건물 비교	본건 아파트는 같은 동에 소재하여 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	1001	2,412,281	1.00	0.96845	1.030	2,410,000

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

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	1001	59.28	2,410,000	143,000,000

감정평가액산출근거및결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적(㎡)	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	1001	143,000,000	81.0743	1,763,814

나. 국토교통부 제공 실거래가격정보에 의하면 2024년 5월 이후 동일 아파트 같은 평형 전세는 전세보증금 13,000만원 ~ 9,600만원에, 월세는 보증금 1,000만원/월세 65만원 ~ 보증금 700만원/월세 65만원에 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	1001	59.28	23.517	143,000,000

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' 북측에 인접한 대호3차아파트 101동 10층 내에 소재함. 본건 주변은 소규모 아파트지대로서, 단지 주변으로 증포새도시 아파트단지와 상가, 학교, 공원 등이 혼재함.

(2) 교통상황

단지로 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 1993년 9월에 사용승인된 철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 15층 아파트 중 10층 1001호로서,
외벽은 콘크리트위 페인트 마감,
내벽은 벽지 마감,
창호는 목재 및 알루미늄 샷시 2중창 또는 샷시 단창임.

(4) 이용상태

남서향 복도식 아파트로서 침실3, 거실방, 주방, 욕실, 발코니, 현관 구조임.

(5) 설비내역

개별 난방과 급탕설비, 급배수시설, 위생설비, 승강기 설비 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 북동향 완경사지대에 평탄하게 조성된 대체로 사다리 형태로, 15층 아파트 2동과 부속건물 대지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측 진입도를 통해 아리역로38번길에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(보행자도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 상대보호구역(이천고등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역.

(9) 공부와의 차이

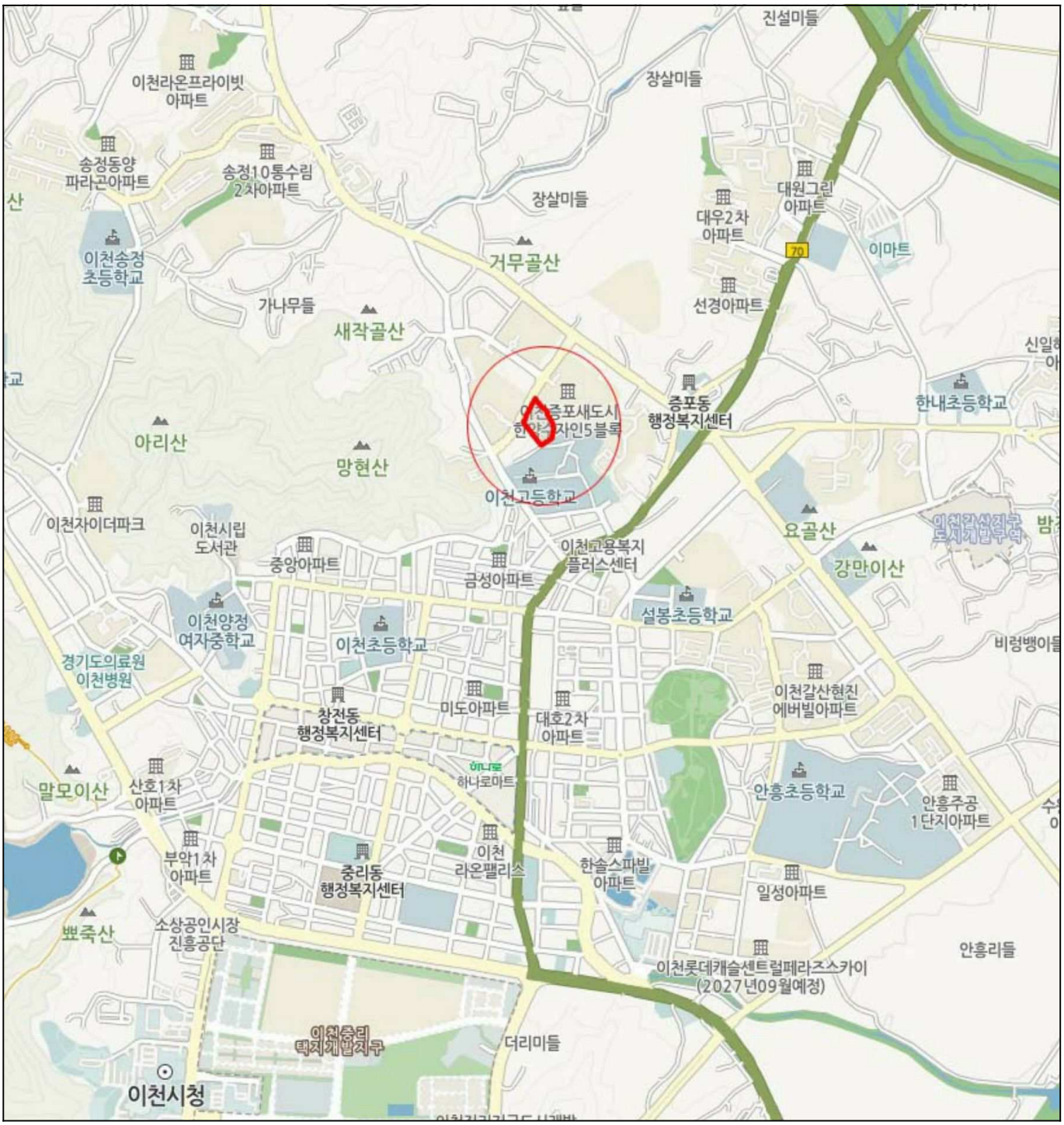
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

외관상 공실로 보이며, 등기사항전부증명서상 주택임차권등기가 되어있음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 증포동 351-5 대호3차아파트



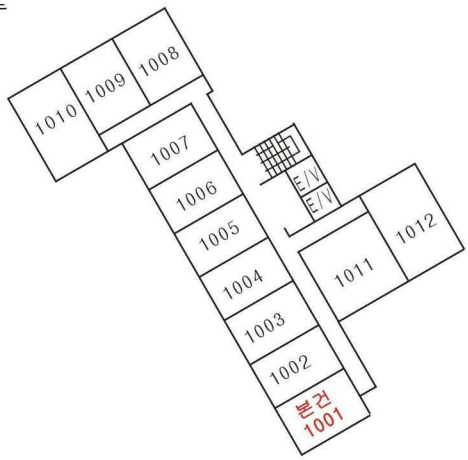
위 치 도

소 재 지	이천시 증포동 351-5 대호3차아파트 101동 10층 1001호

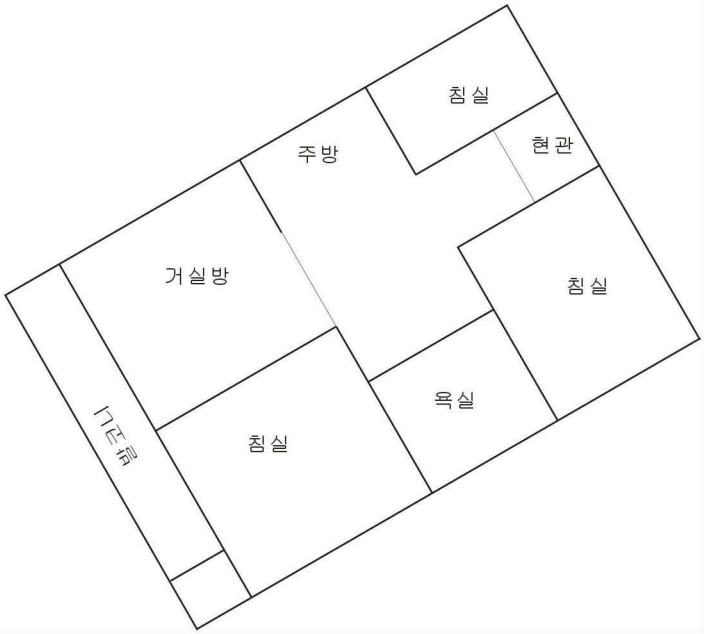


건 물 개 황 도

10층호별배치도



내부이용도




대호
아리숲
101
영어수학
영어수학
중포로자벨

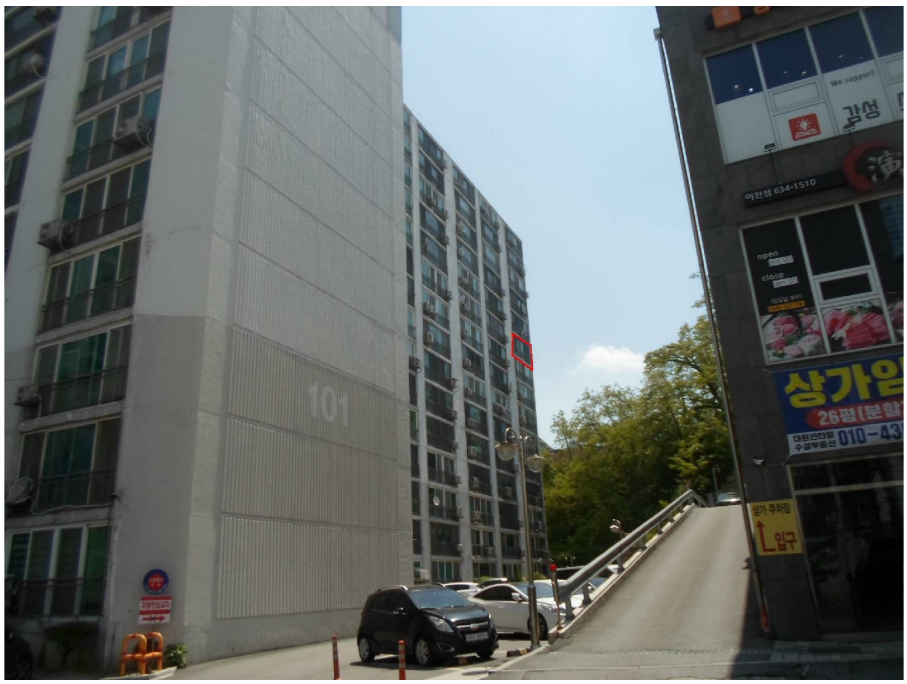

대호
아리숲
101
영어수학
영어수학
중포로자벨



101



101



101



101





1



10



10




1001



