감 정 평 가 서

건 명	유보화 소유물건 (2025타경31218)
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
감정서번호	N01-250522-3-01

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.

일호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
노 연 봉

감정평가액	이억삼천삼백만원정(₩233,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유보화 (2025타경31218)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.27	2025.06.19

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	233,000,000
	합 계					₩233,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 송정동 소재 “이천송정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물(아파트))으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.27을 기준시점으로 하였음.
(실지조사기간 : 2025.05.27)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』** , **『감정평가에 관한 규칙』**, **『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 **제16조**에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 하였음.

2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유 및 공용면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 구분사정하였음.

3) 본건의 내부구조는 폐문부재 등으로 내부출입이 곤란하여 집합건축물대장 현황 도면, 탐문조사 등에 따라 확인하였으므로 경매 참가시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장]

구분	내용
명칭	신일아파트 206동
소재지	경기도 이천시 송정동 311-1
용도지역	자연녹지지역, 제3종일반주거지역
대지면적	26,391㎡
연면적	6,666.064㎡
구조 및 규모	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕, 지하1층, 지상15층
사용승인일자	2001년 7월 28일
주용도	아파트
기타설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장 등
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1	206	8	803	아파트	84.844	19.194	104.038	53.959	82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	송정동 311-1	신일아파트 20*동	7/7**	84.844	53.959	227,000,000	2025.02.16	-
						2,675,498	2001.07.28	
#2	송정동 311-1	신일아파트 20*동	10/10**	84.844	53.959	200,000,000	2025.01.23	-
						2,357,267	2001.07.28	
#3	**송정동 311-1**	**신일아파트 20*동**	**10/10****	**84.844**	**53.959**	**240,000,000**	**2024.11.05**	**-**
						2,828,720	**2001.07.28**	
#4	송정동 311-1	신일아파트 20*동	7/7**	84.844	53.959	230,000,000	2024.10.12	-
						2,710,857	2001.07.28	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 시세를 반영하고 있는 사례로 판단되는 **거래사례#3**을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #3은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경기도 동부2권 이천시]

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.05.27)	2025년 04월	99.5	A
사례 거래시점 (2024.11.05)	2024년 10월	102.3	B
시점수정치		**0.97263**	A/B

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	일련번호(1) / 사례#3	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례와 동일 단지에 위치하여 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례와 동일 단지에 위치하여 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례와 대체로 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 기타요인 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	84.844	2,828,720	1.000	0.97263	1.000	2,751,298	233,431,128	**233,000,000**

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	소재지	명칭, 동	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액(원)	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
#5	송정동 306	신일아파트 10*동	12/12**	84.844	경매	246,000,000	2024.12.24
						2,900,000	2001.07.28
#6	송정동 311-1	신일아파트 20*동	3/3**	59.933	경매	201,000,000	2024.09.24
						3,354,000	2001.07.28
#7	송정동 306	신일아파트 10*동	2/2**	84.844	경매	248,000,000	2024.09.20
						2,923,000	2001.07.28
#8	송정동 311-1	신일아파트 20*동	8/8**	84.844	경매	274,000,000	2024.05.22
						3,230,000	2001.07.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
아파트	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,500,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 내외 수준임.

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
이천시	최근 1년	아파트	20	78.86

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	명칭, 동 층, 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	신일아파트 제206동 제8층 제803호	84.844	233,000,000	전유면적 기준 약2,750,000원/㎡

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 주거용(아파트)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 이천시 송정동 [도로명주소] 경기도 이천시 증신로291번길 149	311-1 신일 아파트 제206동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 13층				
				지1층	426.744			
				1층	421.704			
				2층 ~ 15층 각	415.544			
1.	동소	311-1	대	자연녹지지역 제3종일반주거지역	26,391			
1				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제8층 제803호	84.844	84.844	233,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	53.959 ------ 26,391	53.959		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,200,000	
						건 물 :	139,800,000	
	합 계						₩233,000,000.-	
			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 여주시 송정동 소재 "이천송정초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 아파트지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량을 통한 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 경사스라지붕 15층건내 제8층 제803호(사용승인일 2001.07.28)로서
외벽 : 콘크리트위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감,
창호 : 플라스틱샷시 2중창호임.

(4) 이용상태

"아파트(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 현관 등)"로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별냉난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

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

북동하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 "사다리형"의 토지로 "아파트 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약18미터의 포장도로와 접하고 있음.

(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>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

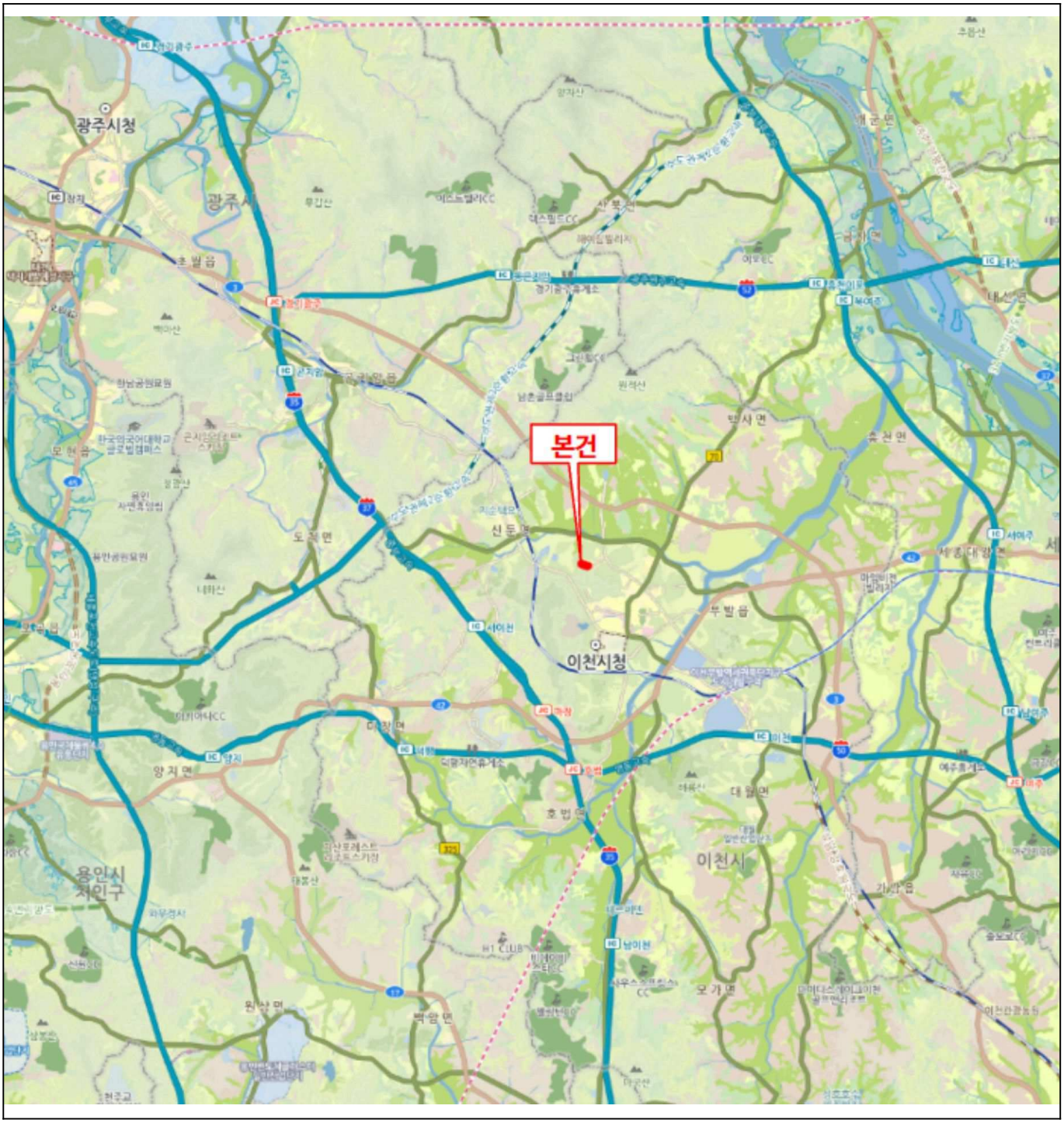
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기타임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 206동 8층 803호

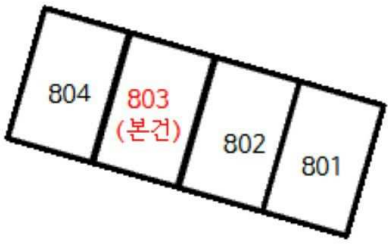


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 이천시 송정동 311-1 신일아파트 206동 8층 803호

NO SCALE

<호별배치도>



본건 : "신일아파트" 제206동 제8층 제803호

<내부구조도>





( )


8
소
화
전



( )