감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김유성 소유물건(2025타경31240)
의 뢰	인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
감정평가서번호:		HS250529-2

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 영 규

감정평가액	이억일백만원정(₩201,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김유성 (2025타경31240)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.02 ~ 2025.06.05	2025.06.05

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	201,000,000 백
	합 계					₩201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 증포동에 소재하는 "한내초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산(아파트 1개호)로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2025년 6월 5일이고,『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

4. 감정평가방법

(1) 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 등과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(2) 본건 구분건물은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 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

(1) 본건 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부자료에 의거하였음.

(2) 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였음.

(3) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 이용상황, 내부 마감자재, 설비 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 실제 내부구조 및 이용상태 등과 상이할 수 있으니, 귀 원 업무 진행시 참조하시기 바라며, 경매 취득시 별도 재확인 하시기 바람.

(4) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리하였으니 참고하시기 바람.

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).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 이천시 갈산동 468-1, 507-3 (도로명주소) 경기도 이천시 갈산로87번길 10-3		
건물명·층·호수	갈산동우성아파트 102동 12층 1208호		
구조/층수	철근콘크리트조 평스라브지붕 / 15층		
용 도	아파트	**사용승인일**	1997.07.04
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.98	25.853	52.271

▶ 공용면적 중 지하주차장 면적은 3.661㎡ 임.

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(㎡)	거래액(천원)	거래시점
a	갈산동 468-1외	갈산동우성아파트 /102동	9층 90*호	84.98	205,000	2023.12.08
b	갈산동 468-1외	갈산동우성아파트 /102동	9층 90*호	84.98	197,000	2024.02.04
c	갈산동 468-1외	갈산동우성아파트 /101동	11층 110*호	84.98	201,000	2024.05.30
d	**갈산동 468-1외**	**갈산동우성아파트 /103동**	**2층 20*호**	**84.98**	**180,000**	**2024.09.23**

▶ 본건과 같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 상기 사례 중 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 <거래사례"d">를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건 소재지(경기도 이천시) "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함

▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 102.69(2024.08)

▶ 본건 기준시점 근접 가격지수 : 99.54(2025.04)

▶ 시점 수정치 : 99.54/102.69 ≒ 0.9693

*) 기준시점 지수는 2025년 5월 지수 미발표로 4월 지수를 적용하고, 사례지수는 2024년 8월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	1.00	동일한 단지내에 소재하여 유사대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일한 단지내에 소재하여 유사대등함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.15	본건이 사례 대비하여 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사대등함.
합계	-	1.000	1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격(시산가액)

본건 기호	사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)	결정가격 (원)
1	180,000,000	1.00	0.9693	1.150	1.000	200,645,100	201,000,000

※ 면적비교 : (본건)84.98 / (비교사례)84.98 = 1.000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	평가액(천원) (평가목적)	기준시점
갈산동 468-1외	갈산동우성아파트/ 102동	8층 80*호	84.98	202,000 (경매)	2023.03.16

2. 인근 부동산 호가수준

본건과 유사한 규모의 아파트의 호가수준은 기준시점 현재 대략 175,000,000원 ~ 220,000,000원 수준으로 조사되었음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

본건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가사례 등)와 최근 본건 및 인근 단지의 아파트 호가 수준, 평가 목적 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	갈산동 468-1외	갈산동우성아파트/102동	12층 1208호	84.98	201,000,000

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 이천시 갈산동 468-1외 갈산동우성아파트 102동 12층 1208호
건 물 명	김유성 소유물건(2025타경31240)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 이천시 갈산동 468-1, 507-3 갈산동우성아파트 102동 (도로명주소) 경기도 이천시 갈산로87번길 10-3 철근콘크리트조 평스라브 지붕 15층	아파트				
		1층	721.70			
		2층~15층 각	684.74			
		지층	684.74			
	(전유부분의 건물의 표시) 구 조 : 철근콘크리트조 면 적 : 12층 1208호		84.98	84.98	201,000,000	비준가격
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1. 경기도 이천시 갈산동 468-1	대	13,573			
	2. 경기도 이천시 갈산동 507-3	대	152			
	대지권의종류 : 1,2.소유권		52.271			
	---		×---	52.271		
	대지권		13,725			
	(토지건물 배분내역) 토지 : 100,500,000 건물 : 100,500,000					
	합 계				₩201,000,000.-	

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 소재 "한내초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독 및 연립주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 건 내 12층 1208호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(탐문 조사),
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 창고 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승용승강기설비, 옥내소화전, 화재경보기, 난방설비 등 되어 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

인접지와 대체로 등고평탄한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로 개설되어 있으며, 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표 지번 갈산동 468-1 :
도시지역, 자연녹지지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2013-04-22)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>임.

(9) 공부와의 차이

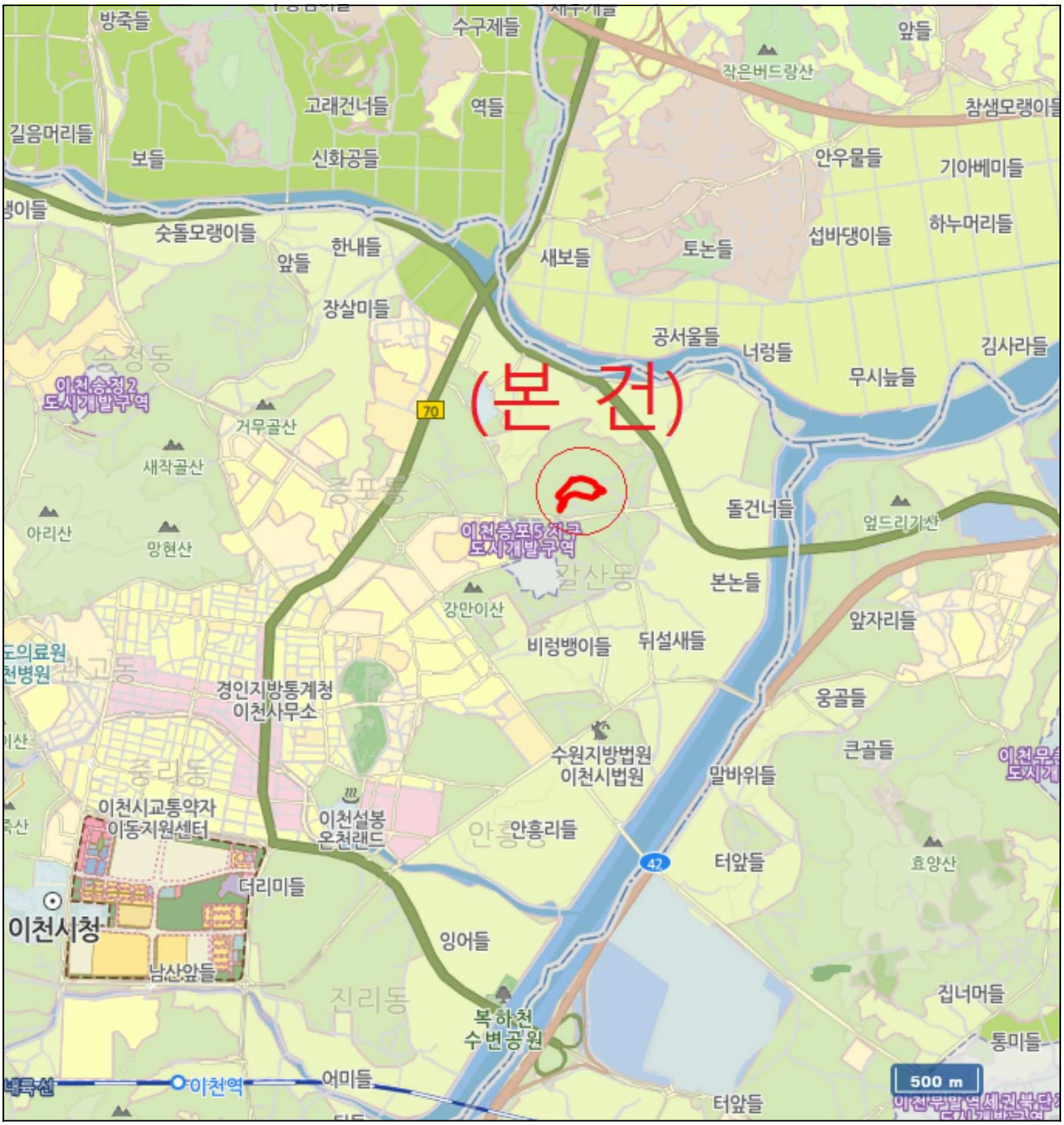
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 갈산동 468-1외 갈산동우성아파트 102동 12층 1208호



위 치 도

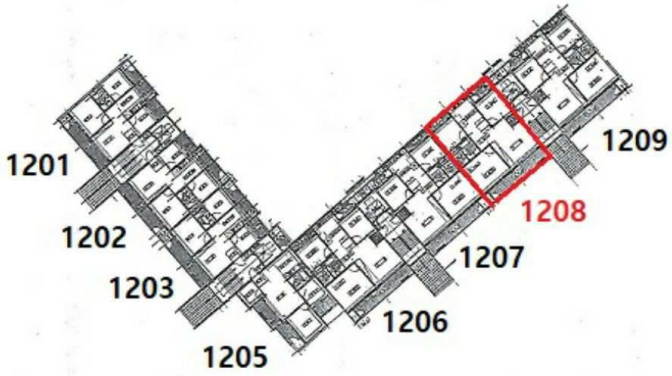
소 재 지	경기도 이천시 갈산동 468-1외 갈산동우성아파트 102동 12층 1208호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 이천시 갈산동 468-1외 갈산동우성아파트 102동 12층 1208호

< No Scale >



- 102동 12층 호별배치도 -



- 내부구조 참고도 -


본건

( )


우성
102
본건
102

( )



1 ( )

