감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김영길 소유물건(2025타경31344)
의 뢰 인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
감정평가서번호:	2506-6

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.

삼도감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 대 희

감정평가액	삼억육백만원정(₩306,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	김영길 (2025타경31344)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제 시 목 록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.03	2025.07.01 ~ 2025.07.03	2025. 07. 03

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	306,000,000 백
	합 계					₩306,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 '아미초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아미리7차현대아파트' 제707동 제11층 제1103호로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 근거법규

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가실무기준」등의 관련법규에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가는「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 7월 3일임.

2) 대상물건에 대하여 2025년 7월 1일~7월 3일에 현장을 방문하여 실지 조사를 실시하였으며, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 및 기타 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물권의 개요

소재지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 신아로92번길 74-25		
건물명/동/호수	아미리7차현대아파트 제707동 제11층 제1103호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1999.11.29
세대수	708세대(총7개동)	**최고층**	20층
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권(㎡)**
	84.99	21.524	43.57

6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 후면 내부구조도 및 이용상황은 현장조사시 외부관찰 및 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 표준적인 이용상황을 전제로 평가하였는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 방식

○ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지상용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 시점수정 및 요인비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

○ 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 산정한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법,

○ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고, 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 아파트의 평가는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제12조에 의하여 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있으나 대상물건(구분건물)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동유형 아파트의 평가전례 및 거래사례 등 참고가격자료를 검토하여 평가액을 결정하였음.

3)「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) 및 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성),「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 법원의 요청으로 한국부동산연구원이 발표한 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지와 건물의 가격을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 '아미초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아미리7차현대아파트' 내에 소재하는 거래사례로서, 본건과 물적유사성이 높은 아래의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	부발읍 아미리 753	아미리7차 현대아파트	70*/4**	84.99	43.57	307,000	3,612,190	2025.01.31 / 1999.11.29

※출처: 등기사항전부증명서

2) 사정보정

매수자와 매도자 사이의 정상적으로 거래된 것으로서 사정보정이 필요 없음.(1.00)

3) 시점수정

○ 한국부동산원이 발표하는 월간 '매매가격지수-아파트' 중 경기 동부2권(이천시)의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

○ 시점 수정치 산출

▶ 사례 #1의 매매 당시(2025.01.31) 가격지수 : 101.4(적용: 2024년 12월 지수)

▶ 본건 기준시점 당시(2025.07.03) 가격지수 : 99.1(적용: 2025년 5월 지수)

▶ 시점 수정치 : 99.1/101.4 ≒ 0.97732

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

① 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 위치에 따른 조망, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소, 추가 옵션의 유무 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 비교치 결정

기호	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	비교치
(1)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
	본건은 개별적요인(층별차이 등)에서 우세함.				

5) 적용단가 산정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,612,190	1.00	0.97732	1.020	3,600,871

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 비준가격

기호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가격(원)
(1)	3,600,871	84.99	306,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 평가전례

소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
부발읍 아미리 753	아미리7차 현대아파트	70*/10**	84.99	320,000,000	3,765,150	경매	2024.10.08

(※출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

2. 거래사례

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	부발읍 아미리 753	아미리7차 현대아파트	70*/5**	84.99	43.57	305,000	3,588,660	2025.01.14 / 1999.11.29

(※출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정 의견

본건 부동산의 가격은「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 평가하되, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교는 생략하였으며, 본건 아파트의 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	동	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	경기도 이천시 부발읍 아미리 753	아미리7차 현대아파트	707	1103	84.99	43.57	306,000,000

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 부발읍 아미리 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 신아로92번길 74-25	753 아미리7차 현대 아파트 707동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브 지붕 20층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 20층 각	 614.76 609.06 601.50			
	1. 동 소	753	대	제3종일반주거지역 자연녹지지역	28,911			
(1)				내) 철근콘크리트 벽식구조 제11층 제1103호 1. 소유권 ---------- 대지권	84.99 43.57 ------ 28,911	84.99 43.57	306,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가격 (공용면적 포함) 배분내역 153,000,000 153,000,000
	합 계						**₩306,000,000.-**	
				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 이천시 부발읍 아미리 소재 '아미초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공장, 학교, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 북측 인근에 경강선 '부발역'이 위치하며, 남측으로 영동고속도로 '이천IC'가 위치하며, 인근에 소재하는 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 20층중 11층으로서
외 벽: 시멘몰탈위 페인팅 마감
창 호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기설비, 소화전, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형으로서 아파트 용지로 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

아파트단지내 도로를 이용하여 북측의 '신아로' 및 서측의 '경충대로'와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 자연취락지구, 특정개발진흥지구, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 상대보호구역(아미초등학교), 절대보호구역(아미초등학교), 배출시설설치제한지역, 자연보전권역, 수질보전특별대책지역

(9) 공부와의 차이

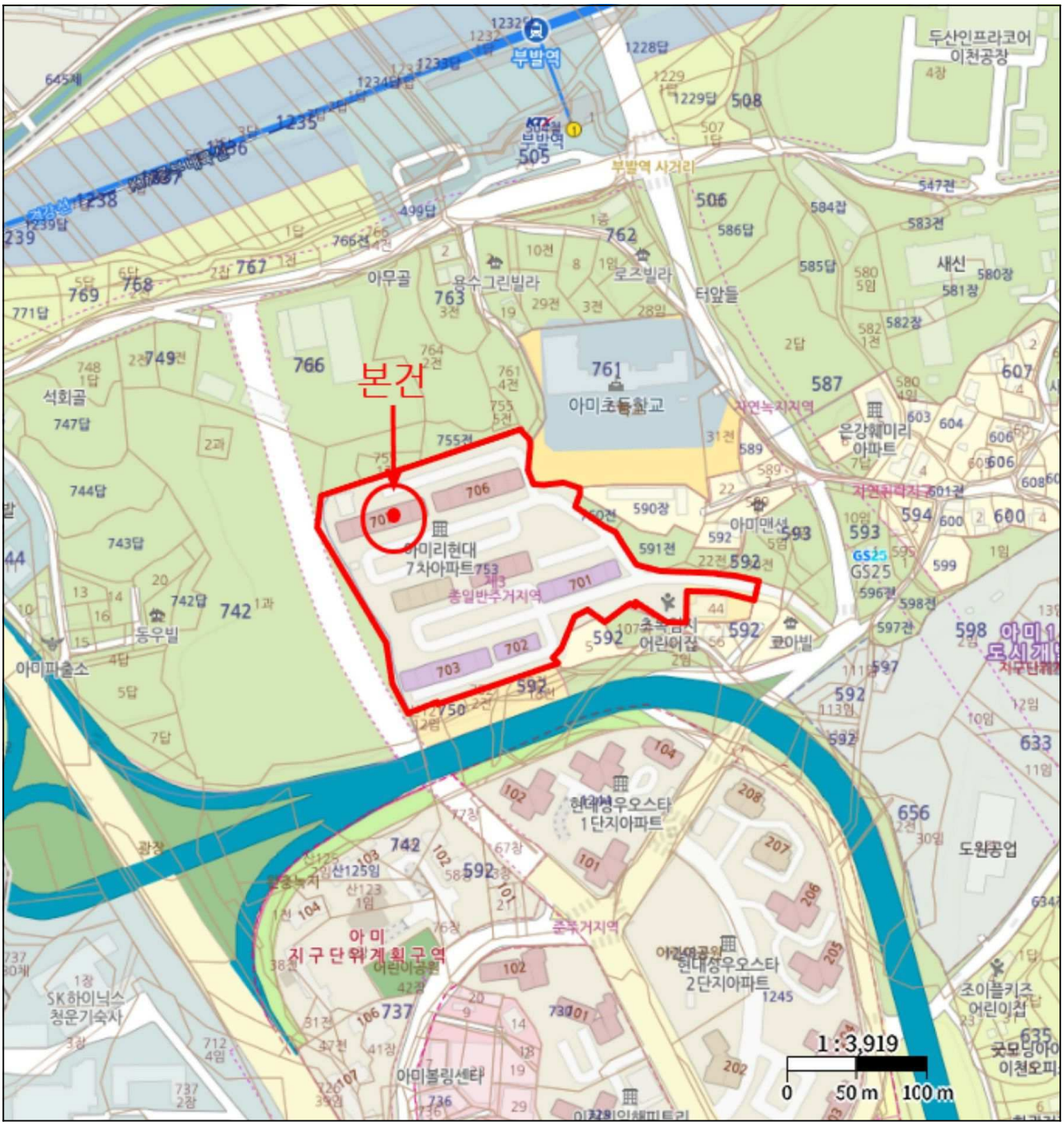
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

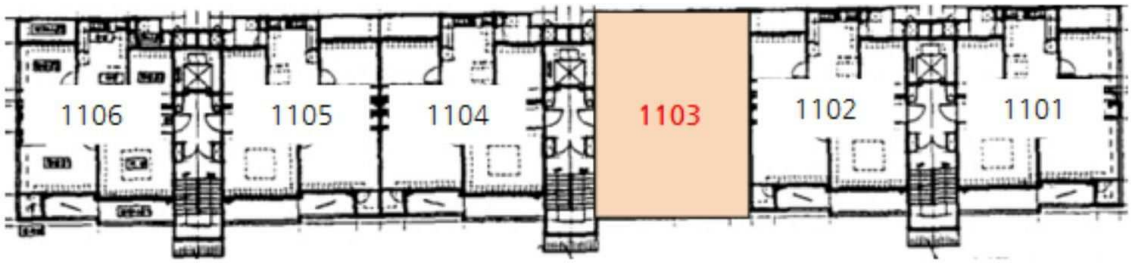
소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 707동 11층 1103호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 707동 11층 1103호

호별배치도



내부구조도



사 진 용 지



본건물 전경



본건물 전경

사 진 용 지



본건물 출입구



본건 현관