감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김경호 소유물건(2025타경31396)

의 뢰 인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권

감정서번호 : SR250703-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

세로 감정평가사사무소

TEL. 031-773-7464　FAX. 0505-182-3418

세로감정평가사사무소

SR250703-201

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김선경 (인)

감정평가액	**이억이천만원정 (₩220,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경호 (2025타경31396)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 07. 04	2025. 07. 04	2025. 07. 04

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩220,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

세로감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 '아미초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아미리7차현대아파트' 제701동 제701호에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

세로감정평가사사무소

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 '집합건축물대장'상 '건축물현황도'와 '현황 표기' 및 '점유 상태' 등에 의거 확인하였음.

② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 현장 조사 당시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 내부확인은 불가하였으며, 집합건축물대장상 첨부된 도면 등으로 표준적사용에 준하여 내부구조 및 이용상황을 도시하였는 바, 실제 내부구조 및 이용상황이 다를 수 있으니 경매 진행시 유의 바람.

④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

세로감정평가사사무소

SR250703-201

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	아미리7차현대아파트 제701동 제7층 제701호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 이천시 부발읍 아미리 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 신아로92번길 74-25	753 아미리7차 현대아파트 701동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 19층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 16층 각 17층 ~ 19층 각	 463.2 457.5 449.94 299.96			
1	상동	753	대	제3종 일반주거지역 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조 제7층 제701호 소유권 1.x ------ 대지권	28,911 59.73 30.622 x---- 28,911	 59.73 30.622	220,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 74.857㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,000,000 110,000,000	
합 계							**₩220,000,000.-**	

이 하 여 백

세로감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 제701동 제701호
도로명주소	경기도 이천시 부발읍 신아로92번길 74-25 (아미리7차현대아파트)



주용도	공동주택 아파트	
주구조	철근콘크리트 벽식구조	
사용승인	1999.11.29	
건물규모	층수	19층
	연면적	71,576.5 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	701동/7/701호	아파트	59.73	15.127	74.857	30.622	79.79
합계 (1개호)			59.73	15.127	74.857	30.622	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

세로감정평가사사무소

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

세로감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	아미리 753	701/1*/1***	아파트	59.73	74.857	225,000,000 (@3,770,000)	2024.05.10 (1999.11.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

세로감정평가사사무소

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 동부2권 아파트	-2.451% (0.97549)	거래시점 / 기준시점		2024.05.10/ 2025.07.04	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	102.0
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.5
		산식		1 + (99.5 - 102.0) / 102.0 ≒ 0.97549	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

세로감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1) / 비교사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	701/7 /701	59.73	#1	3,770,000	1.000	0.97549	1.000	3,680,000	219,806,400	220,000,000
합계		59.73	-	-	-	-	-	-	-	220,000,000

세로감정평가사사무소

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	아미리 753 701/**/1****	아파트	59.73	74.857	191,000,000 (@3,200,000)	2020.06.17 (1999.11.29)	법원경매
(2)	아미리753 701/*/***	아파트	59.73	74.857	193,000,000 (@3,230,000)	2020.04.29 (1999.11.29)	법원경매
(3)	신하리487-9 201/1*/1***	아파트	59.97	94.731	196,000,000 (@3,270,000)	2024.09.30 (2001.08.07)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

세로감정평가사사무소

3. 경매동향

용도별	경기 이천시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	4,100,000,000	3,212,482,518	78.4	50	16	32.0

(출처 : 인포케어)

세로감정평가사사무소

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제701동 제7층 제701호	59.73	30.622	220,000,000
합계		59.73	30.622	220,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

세로감정평가사사무소

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	(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 가능하고 북측 인근에 경강선 '부발역' 및 남측으로 영동고속도로 '이천IC'가 위치하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 19층중 7층으로서 (사용승인일: 1999.11.29)
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 승강기설비, 소화전, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

세로감정평가사사무소

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 도로를 이용하여 북측의 '신아로' 및 서측의 '경충대로'와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

아미리 753 :도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 자연취락지구, 특정개발진흥지구,
중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(아미초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(아미초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>,
수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

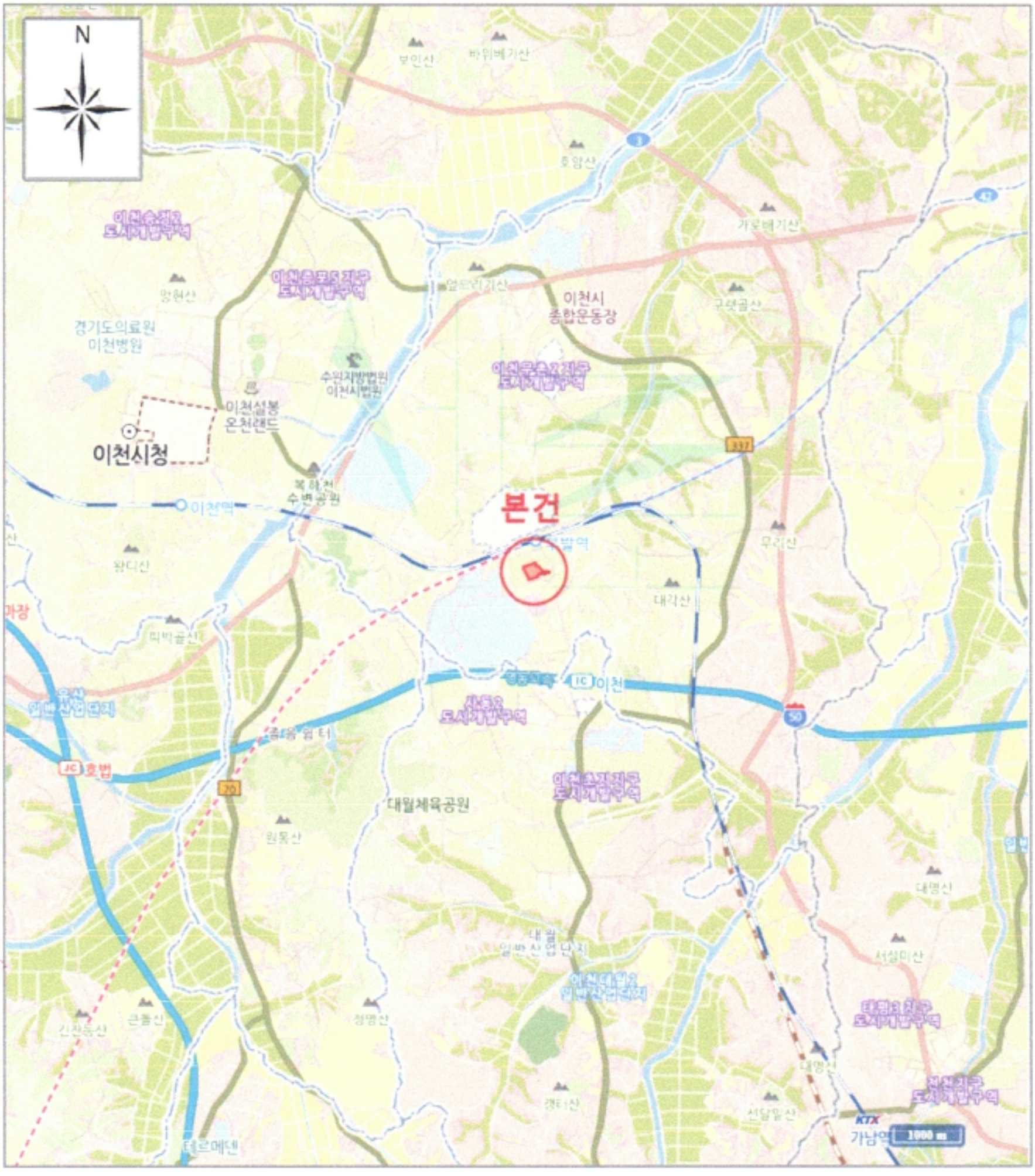
미상임.

세로감정평가사사무소

SR250703-201

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 제701동 제7층 제701호



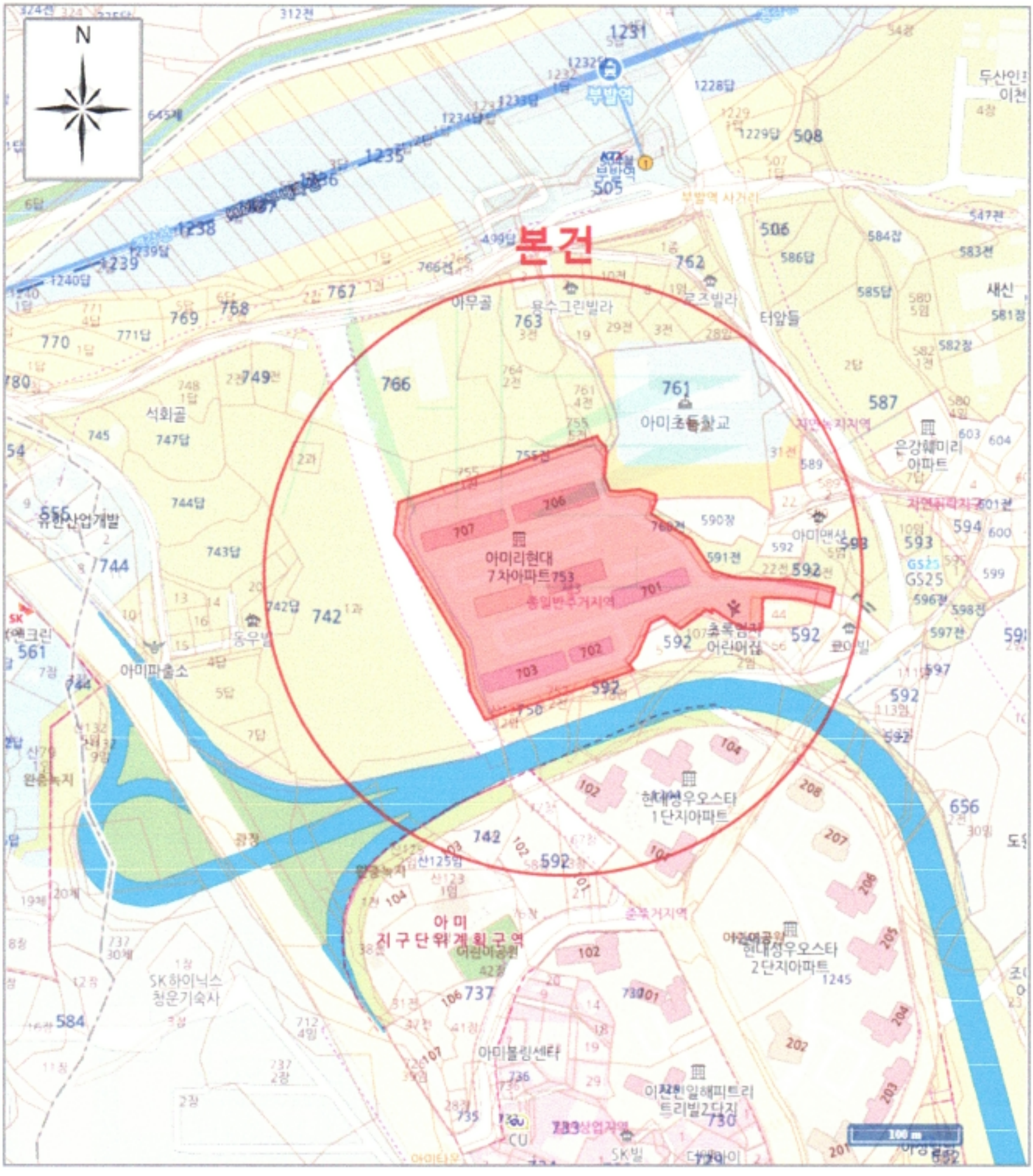
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

세로감정평가사사무소

SR250703-201

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 제701동 제7층 제701호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

세로감정평가사사무소

SR250703-201

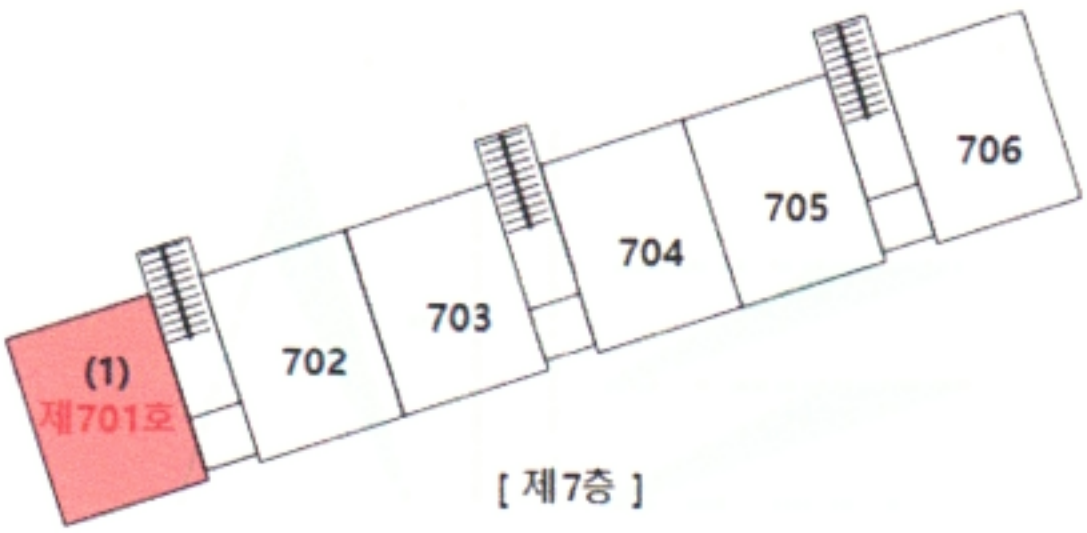
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753 아미리7차현대아파트 제701동 제7층 제701호

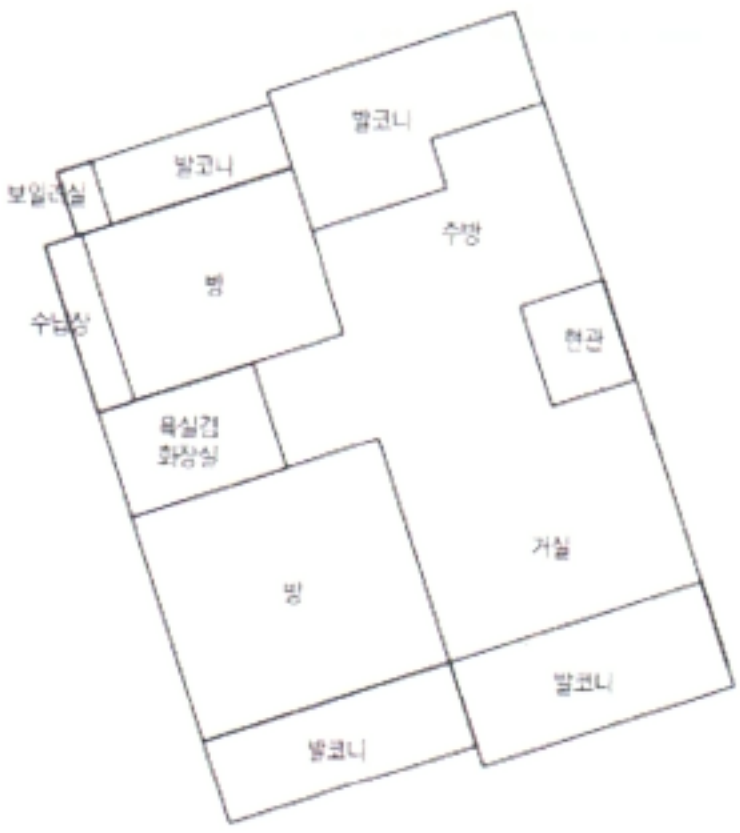
N

S

NO SCALE



[제7층]



[제701호]

세로감정평가사사무소

SR250703-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753



본건전경



본건단지 입구

세로감정평가사사무소

SR250703-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753



701동 출입구



1층복도

세로감정평가사사무소

SR250703-201

사 진 용 지

소 재 지	경기도 이천시 부발읍 아미리 753



7층 복도



본건 출입구

제로감정평가사사무소