감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42410-2-2201
건 명	경기도 이천시 대월면 사동리 111-10 제1동 제2층 제201호 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자산신탁

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.

(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd
서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)
대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

감정평가서번호 : 태평양 제D42410-2-2201

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(김 현 중)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사

김현중 (인)
정 해 욱 (서명 또는 인)

감정평가액 일억구천사백만원정 (₩194,000,000.-)

의 뢰 인	우리자산신탁	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황영환 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 10. 23	2024. 10. 23	2024. 10. 23

감정평가내용	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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	194,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩194,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 대월면 사동리 “사동1리 복지회관” 북동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공 매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 23일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 23일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.

- 본건은 현장실사 시 소유자 및 이해관계인 등의 부재 등으로 인해 내부 확인이 불가하였으며, 본 감정평가서상 내부 구조는 건축물대장 건축물현황도를 기준으로 하였으니 위치 업무 진행시 참고 바랍니다.

- 본건은 집합건축물대장 상 '1동'이나, 현황 '원산팰리스38차 2동'으로 표기되어 있으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다.
(한국부동산연구원, 「공동주택 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」상 경기 동부권 연립 및 다세대주택 배분비율 - 토지 : 2, 건물 : 8)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경기도 이천시 대월면 사동리 111-10	건물명	-
주용도	공동주택	사용승인일	2017.07.21
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지상 4층
동수	1동	세대수(호수)	8호

일련번호	동·층·호	용도	위치	전유면적(㎡)	공용면적[1](㎡)	전유+공용(㎡)	전용률(%)	대지권면적(㎡)
가	1동 제2층 제201호	다세대주택	-	66.14	8.56	74.7	88.54	75.83

▌공법상 제한사항

사동리 111-10: 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 집합건축물대장 상 '1동'이나, 현황 '원산팰리스38차 2동'으로 표기되어 있으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	사동리 347-184	제2층 제203호	다세대주택 -	44.14	2023.07.31 2016.05.17	135,000,000	3,058,450
ㄴ	사동리 77-2	낙원허스트빌 3동 제4층 제401호	다세대주택 -	64.555	2023.06.13 2021.06.29	235,000,000	3,640,306
ㄷ	사동리 347-234	더 팰리스 106동 제4층 제401호	다세대주택 -	72.075	2024.07.23 2016.12.20	180,000,000	2,497,398

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	사동리 111-18	1동 제4층 제402호	다세대주택 -	54.04	2023.03.27 2017.07.21	경매	199,000,000	3,682,457
b	사동리 111-18	1동 제2층 제203호	다세대주택 -	53.41	2023.04.06 2017.07.21	경매	186,000,000	3,482,493

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
지방도변 농촌지대	다세대	2	-	3,000,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경기 이천시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
다세대	5,297,000,000	3,718,149,518	70.2	105	35	33.3

[출처:인포케어]

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
가	ㄱ	사동리 347-184	제2층 제203호	다세대주택 -	44.14	2023.07.31 2016.05.17	135,000,000	3,058,450

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	경기 동부2권	연립다세대	2023.07.31 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 99.5 2024.10.23 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.5

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	ㄱ	2023.07.31 ~ 2024.10.23	시점수정치 : 98.5 ÷ 99.5≒0.98995	0.98995

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	0.99	1.00	0.98	1.00	0.970
		본건은 단지외부요인(차량이용의 편의성 등)및 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세합니다.				

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제201호	3,058,450	1.000	0.98995	0.970	2,936,881

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제201호	2,936,881	66.14	194,000,000

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	194,000,000
합 계	194,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	194,000,000
합 계	194,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

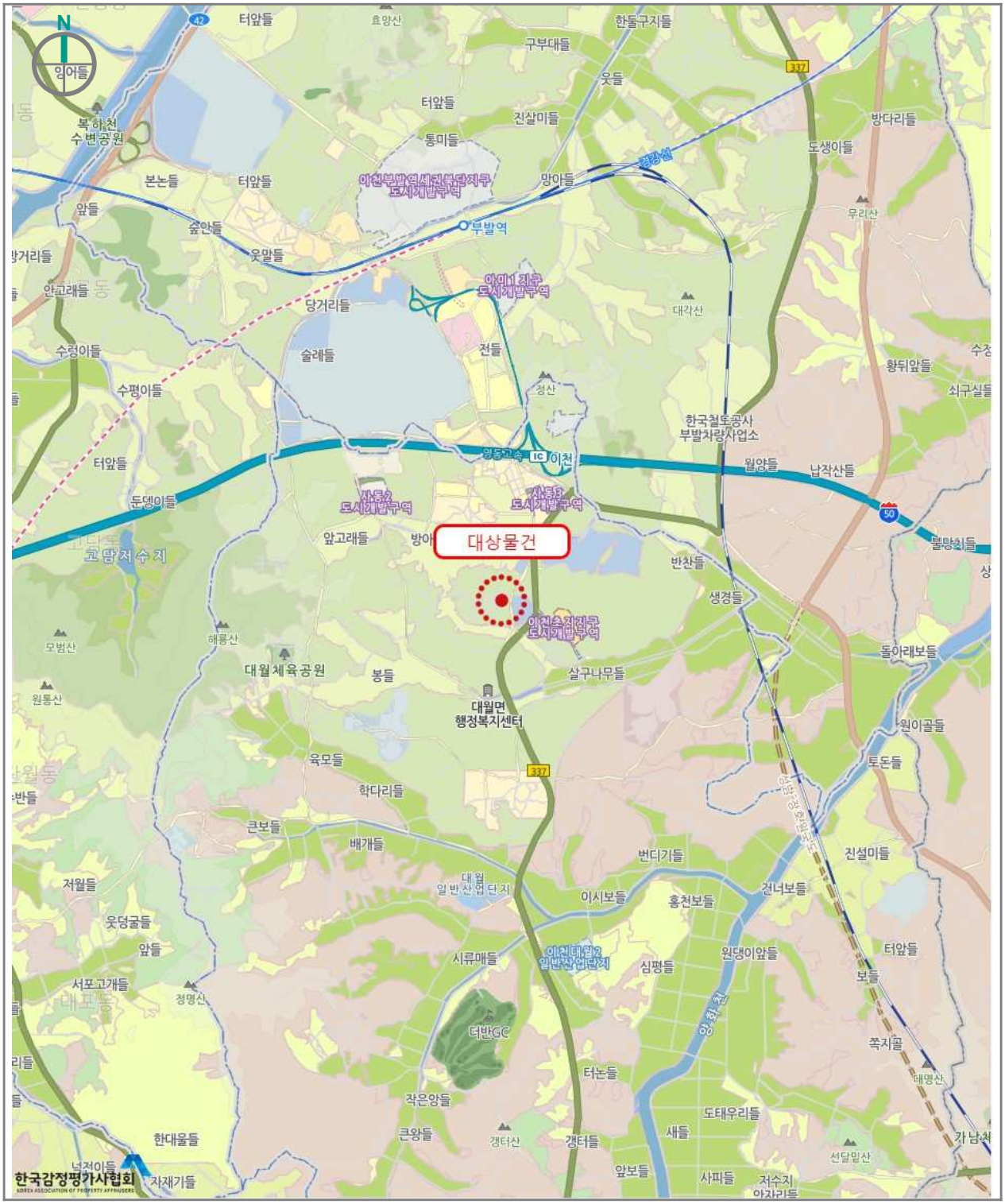
일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 이천시 대월면 사동리 [도로명주소] 경기도 이천시 대월면 사동로 69-12	111-10	공동주택 1동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층 1층 ~ 3층 각 4층	150.97 296.17			
1	〃	〃	대		613			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 소유권 1.------- 대지권	66.14 75.83 613 x---- 613	66.14 75.83	194,000,000	비준가액 (공용면적 포함 74.7㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,800,000 155,200,000	
	합 계						₩194,000,000.-	
				이 하 여 백				

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 이천시 대월면 사동리 소재 "사동1리 복지회관" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 지방도변 농촌지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	사동리 111-10 : 본건 남서측으로 폭 3m의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	사동리 111-10 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 삼각형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	사동리 111-10 :도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물 내 제2층 제201호로서, 외벽 : 치장 벽돌쌓기 마감 등, 창호 : 하이샷시 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 공동주택으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	임대미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

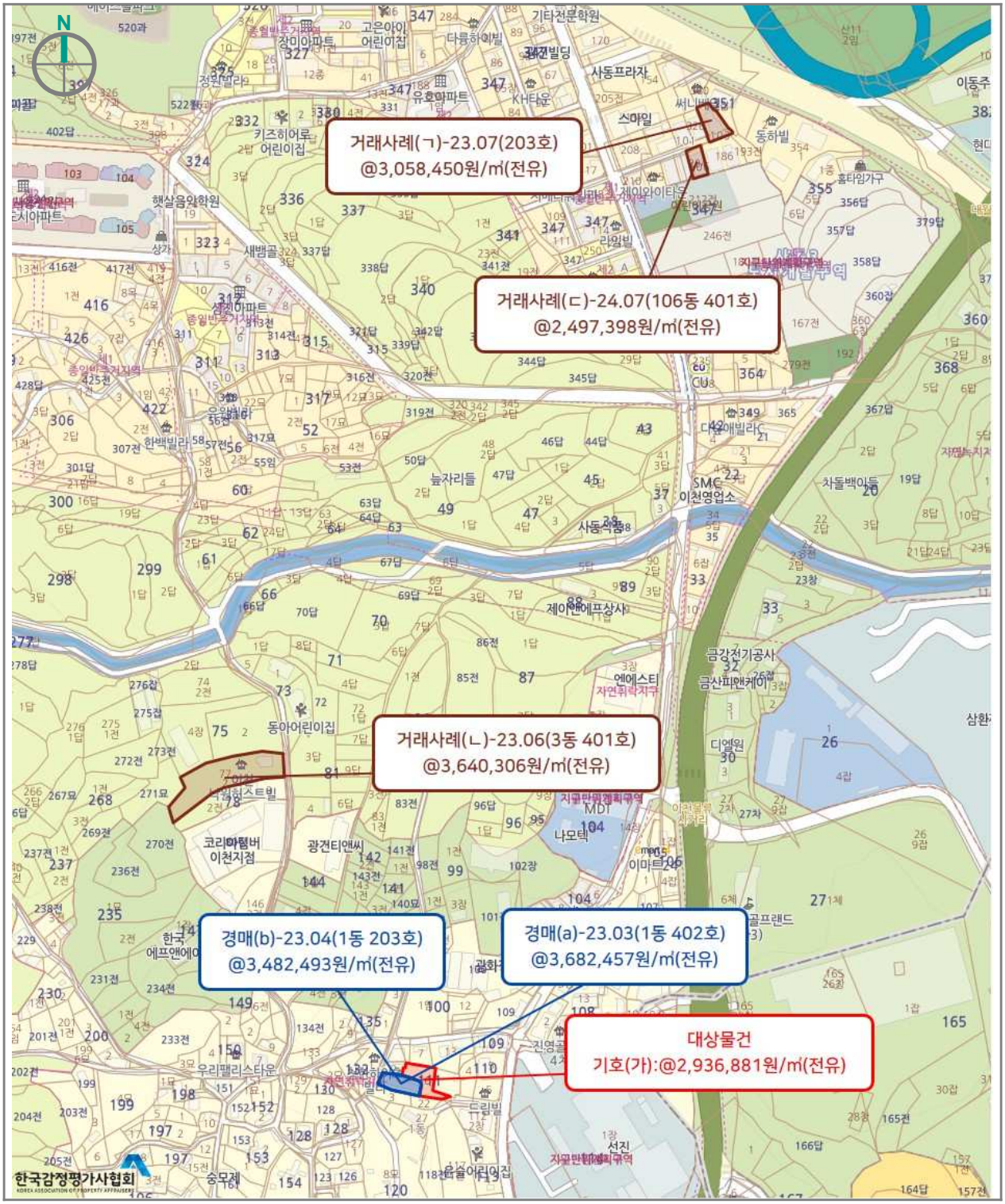
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 대월면 사동리 111-10 제1동 제2층 제201호

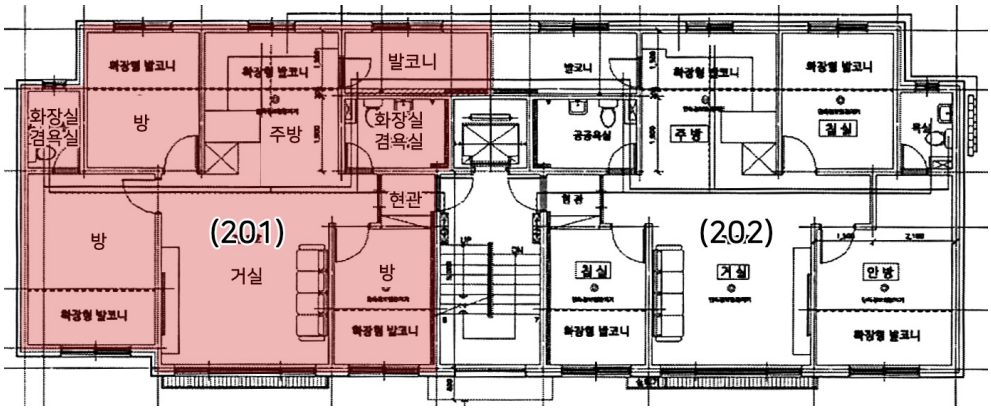


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 대월면 사동리 111-10 제1동 제2층 제201호



호 별 배 치 도



제 1 동 제 2 층 제 201 호

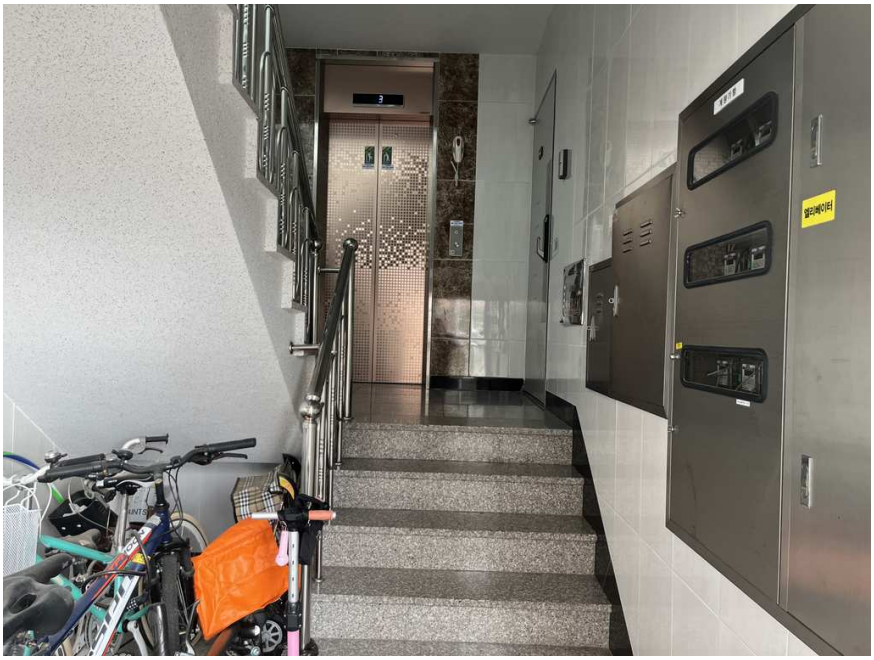
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(가) 201호 전체			임 대 미 상		-	-	
			- 이 하 여 백 -				
합 계			-	-	-	-	

사 진 용 지



본건전경



건물내부

사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)