


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 서울경기양돈축산업협동조합
건명	경기도 이천시 안흥동 272-1 하이앤드천년가 제20층 제2004호
감정평가서번호	DA264-031603

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 이천시 안흥동 272-1 하이앤드천년가 제20층 제2004호		
감정평가액	\ 200,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2026.03.11

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 허장식




(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 조동현



감정평가액	이억원정(W200,000,000.-)			
의뢰인	서울경기양돈축산업협동조합장	감정평가목적	공매	
제출처	서울경기양돈축산업협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2026.03.12.	2026.03.12.	2026.03.16.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	200,000,000
	합계					<u>₩200,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 안흥동에 소재하는 집합건물(하이앤드천년가 제20층 제2004호)로서 "이천중학교" 남서측 인근, "이천터미널" 동측 인근에 위치하며, 서울경기양돈축산업협동조합의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2026. 03. 12. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026. 03. 12.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(생활숙박시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 생활숙박시설의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(생활숙박시설)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였으며, 내부조사는 폐문 부재 등으로 인하여 귀 조합과 협의하여 생략하되, 집합건축물대장상 건축물현황도면을 기준으로 도시하였으며, 내부 계단을 이용한 다락이 소재하는 것으로 탐문되었으니, 공매진행시 참고바람.
2. 본건 집합건물(생활숙박시설)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 등기사항전부증명서상 1 소유권대지권에 관하여 별도등기 1토지(을구 11번 구분지상권설정등기, 을구 12번 구분지상권설정등기, 을구 13번 구분지상권설정등기)가 2022년 06월 09일 등기되어있는 것으로 확인되었음.
4. 본건은 등기사항전부증명서상 신탁주의사항 "이 부동산에 관하여 임대차등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음."으로 2025년 07월 09일 부기되어있으니, 공매진행시 참고바람.
5. 본건은 2월분 관리비(약 25만원)가 미납된 것으로 관리소장(010-6248-4788)으로부터 탐문되었으니, 공매진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 이천시 안흥동 [도로명주소] 경기도 이천시 애련정로 67- 25	272- 1 하이앤드 천년가	생활 숙박시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층					
					지5층	863.39			
					지4층	900.70			
					지3층 ~ 지1층	1,014.40		각 층	
					1층	548.90			
	경기도 이천시 안흥동	272- 1	대	일반상업지역	2층 ~ 19층	710.05		각 층	
					20층	710.18			
					(내)	1,393			
					철근콘크리트구조 제 20 층 제 2004 호	44.01	44.01	200,000,000	비준가액
					1 소유권 /대지권	5.85 /1,393	5.85		
합 계							\ 200,000,000.-		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 이천시 안흥동 272-1				건물명	하이엔드 천년가			
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕				규모	지하5층/지상20층			
용도	생활숙박시설				사용승인일	2022. 03. 10			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	-	
일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
가	제20층/제2004호	44.01	34.85	78.86	5.85	55.8			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(생활숙박시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	안흥동 272-1	하이엔드천년가 10층/1014호	44.01	234,672,500	5,330,000	2024.06.25 2022.03.10
2	안흥동 272-1	하이엔드천년가 18층/1811호	44.01	241,767,500	5,490,000	2023.12.12 2022.03.10

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.06.25	44.01	78.86	5.85	55.8	5,330,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 2Q 구표본(2022년 ~: 경기)	0.43	$(1+0.00430 \times 6/91) \times (1+0.00320) \times$ $(1+0.00150) \times (1+0.00070) \times$ $(1+0.00000) \times (1-0.00060) \times$ $(1+0.00050) \times (1+0.00050 \times 71/92)$	0.598% (1.00598)
	2025년 4Q 신표본(2024년 ~: 경기)	0.05		

사례는 생활숙박시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의시설과의 접근성 및 편의성	인근 편의시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고지)*
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(관상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성**
	향별 효용	향별 효용 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 안흥동 272-1 하이앤드천년가 10층/1014호	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880
본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등에서 우세하나, 향별 효용 등에서 열세한 바, 종합적으로 열세함.)에서 열세함.						

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
하이앤드천년가	생활숙박시설(20층)	4,700,000 ~ 4,750,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	안흥동 272-1	하이앤드천년가 11층/1114호	44.01	시가 참고	198,000,000	4,500,000	2025.01.07 2022.03.10
2	안흥동 272-1	하이앤드천년가 9층/911호	44.01	법원 매	231,000,000	5,250,000	2024.06.25 2022.03.10
3	안흥동 272-1	하이앤드천년가 4층/402호	44.01	법원 매	233,000,000	5,290,000	2024.05.07 2022.03.10

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 이천시	최근1년	숙박	41.77	5	총 25건 중
		중기	50.55	4	총 9건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)5,330,000	1.00	1.00598	1.00	0.880	4,720,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제20층/제2004호	44.01	4,720,000	200,000,000

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 이천시 안흥동 소재 "이천중학교"에서 남서측으로 직선거리 약 500m 지점, "이천터미널"에서 동측으로 직선거리 약 500m 지점에 위치하는 하이엔드천년가 제20층 제2004호임.

2. 부근상황

본건 인근은 생활숙박시설, 오피스텔, 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재함.

4. 접면도로 상황

서측으로 노폭 약 8m의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m-12m) (접합), 소로2류(폭 8m-10m) (접합), 소로3류(폭 8m 미만) (접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 온천원보호지구(이천온천)<온천법>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법>

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물상황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하5층/지상20층 중 제20층 제2004호로서,
(사용승인일 : 2022. 03. 10.)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등.

창호 : 하이샷시창호임.

2. 이용상태

공부상 생활숙박시설(방2, 거실, 주방, 욕실겸화장실 등)임.

※ 본건 집합건물(생활숙박시설)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였으며, 내부조사는 폐문 부재 등으로 인하여 귀 조합과 협의하여 생략하되, 집합건축물대장상 건축물현황도면을 기준으로 도시하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 냉방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있는 것으로 탐문되었음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

5. 임대관계

임대관계 미상임.

6. 전입세대 열람내역

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2026. 03. 12. 자로 조사되었는바, 공매진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

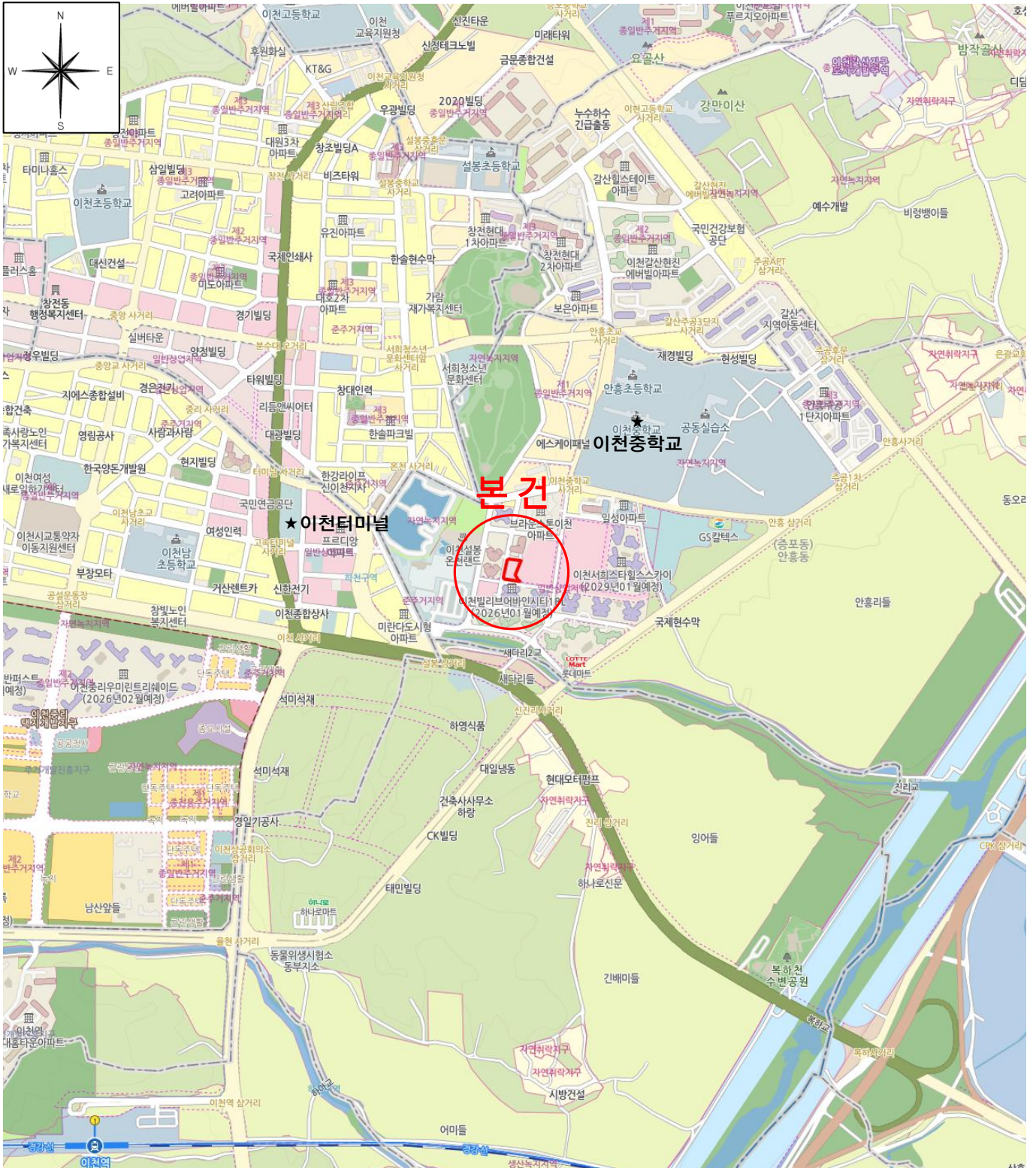
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

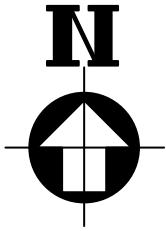
소재지

경기도 이천시 안흥동 272-1



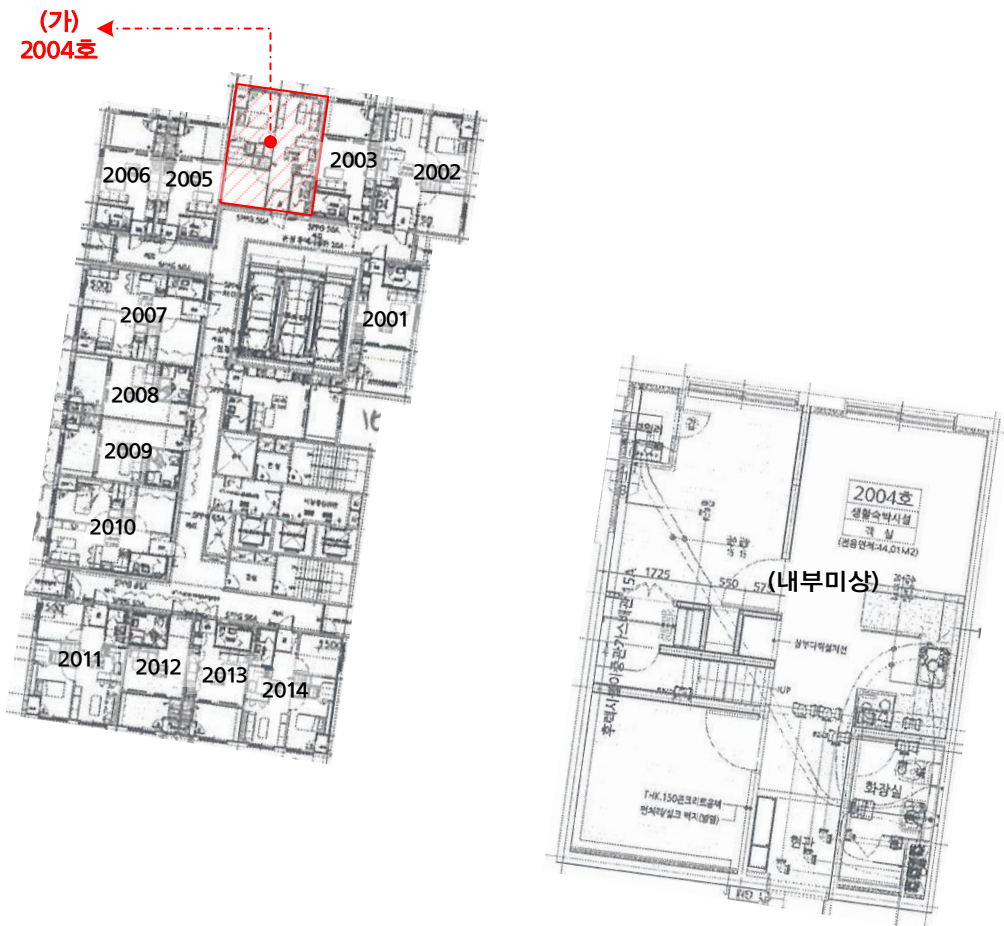
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

하이앤드천년가 제20층 제2004호



현황 사진



본건 전경

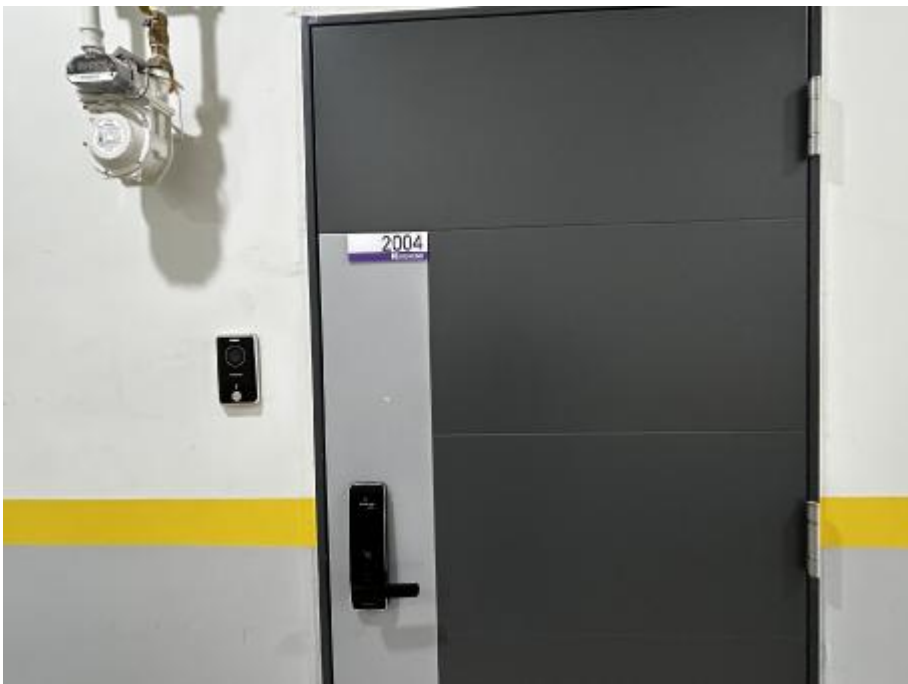


본건 주변전경

현황 사진



본건 주변전경



본건 현관문