감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이영미 소유물건(2025타경666)
감정의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
평가서번호	H20250522-1025

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

한얼감정 한얼감정평가사사무소
HANEOL Appraisal & Cunsulting Office
(12758) 경기도 광주시 광주대로 11-12, 301호(역동)
Tel : 031-798-6861 Fax : 0505-182-3170

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 태 구 **(인)**

감정평가액	**칠억삼천일백만원정 (₩731,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	이 영 미 (2025타경666)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.05.28.	2025.05.22.~ 2025.05.28.	2025.05.28.

감정평가내용	공 부(公簿)(의 뢰)		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 여	- 백	731,000,000
	합 계					**₩731,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

〃 별 지 참 조 〃

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 양근리 소재 "양평역(경의중앙선)" 남서측에 위치하는 「현대성우오스타코아루주상복합 25층 2507호(전유면적 : 153.181㎡)」(이영미 소유물건)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매(2025타경666 부동산강제경매)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 이하 '감정평가사법' 이라 함」, 「감정평가에 관한 규칙, 이하 '감칙' 이라 함」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감칙」 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

- 원가방식 : 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 수익방식 : 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

■ 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

■ 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

■ 수익환원법(收益還元法)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

(3) 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 가격 참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 「감칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 28일로 결정하였음.

6. 실지조사 실시기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본 평가는 「감칙」 제10조 제1항에 따라 공부서류와의 일치여부 및 차이・가격자료・평가 대상물건의 현황・가격형성요

인 등에 대하여 조사하였으며, 2025년 05월 27일 실지조사를 통하여 평가대상물건의 현황・주위환경 등에 대하여 조사하였음.

7. 기타사항

(1) 본건의 소재지・지번・동・층・호수・구조 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
(2) 본건은 집합건물로서 귀 요청에 의하여 건물 및 토지의 배분가액을 표시하였는바, 업무에 참고바람.
(3) 본건 호별배치도 및 내부구조도는 집합건축물대장상 도면을 도시하여 작성하였는 바, 입찰시 현황에 대하여 재확인바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ 평가대상물건

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

지번주소 및 건물명	경기도 양평군 양평읍 양근리 376-8 현대성우오스타코아루주상복합		
도로명주소	경기도 양평군 양평읍 역전길 22		
세 대 수	197세대(총 1개동)	저/최고층	35층/38층
총주차대수	352대(세대당 1.78대)	용 적 률	1296%
건 폐 율	72%	난 방	개별난방
사용승인일	2012.02.24.		

2. 평가대상물건

층 / 호	25층 2507호
전유면적	153.181㎡
공유면적	132.378㎡
대 지 권	2,904 × 14.59 / 2,904 = 14.59㎡

※ 공유면적은 집합건축물대장상 '주'부분임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지번	층 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	양평읍 양근리	376-8	26	153.181	14.59	750,000,000	2024.04.09.
			260*			4,896,169	2012.02.24.

[출처 : 등기사항전부증명서]

(2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 위치·구조·주위환경·기타 가격형성요인 등 비교가능성이 높다고 판단되어 비교사례로 선정함.

3. 사정보정치의 산정

거래사례의 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 사례로 판단됨(1.00).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정치의 산정

(1) 개요

시점수정은 거래사례의 거래시점을 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 동부2권역 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

(2) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2025.05.28.) 매매가격지수(적용 : 2025년 04월)	99.6	2025년 04월 지수를 적용 함
거래시점(2024.04.09.) 매매가격지수(적용 : 2024년 03월)	102.2	2024년 03월 지수를 적용함
시점수정치(기준시점 지수 / 거래시점 지수)		
99.6 / 102.2 ≒ 0.97456		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교치의 산정

구분		비교치 (대상/사례)	비고
조건	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	제반 비교항목 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	제반 비교항목 대체로 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	제반 비교항목 대체로 대등함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
기타 요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	제반 비교항목 대체로 대등함
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
비교치계	(1.00×1.00×1.00×1.00)	1.000	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	비고
750,000,000	1.00	0.97456	1.000	153.181/153.181	730,920,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ 참고자료

1. 평가선례

연번	소재지	건물명	층 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	비고
1	양평읍 양근리	현대성우 오스타코아루 주상복합	21 210*	153.181	14.59	760,000,000	2024.12.02.	경매

2. 경기도 양평군 양평읍 낙찰통계(대상기간 : 2024.05.28.~2025.05.28.)

지역통계		양평군			양평읍		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	38.89%	73.60%	8	80.84%	80.84%	6
6개월 평균	아파트	32.12%	67.91%	5	81.34%	81.85%	4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본 평가는 「감칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 유사부동산 가격수준, 평가선례, 경기동향 및 시장동향, 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	소재지 지 번	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	양평군 양평읍 양근리 376-8	현대성우 오스타코아루 주상복합	25	2507	153.181	14.59	731,000,000	-

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	1동의 경기도 양평군 양평읍 양근리	건물의 376-8 위지상	표시					[도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 역전길 22
		현대성우 오스타 코아루 주상복합	공동주택 (아파트) 판매시설	철근콘크리트구조 철골철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하5층 지상38층				
				지5층	1663.263			
				지4층	2062.118			
				지3층	2068.214			
				지2층	2029.163			
				지1층	1981.294			
				1층	2335.018			
				2층	2158.333			
				3층~5층 각	2031.996			
				6층	1920.825			
				7층	478.073			
				8층~23층 각	1230.041			
				24층	278.6			
				25층~35층 각	1230.041			
				36층	142.281			
				37층,38층 각	791.417			
				옥탑1층	85.71			
				옥탑2층	124.07			
	전유부분의	건물의	표시					
				25층 2507호 철근콘크리트구조	153.181	153.181	ㄱ | 731,000,000	

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	대지권의 목적인 토지의 표시 : 1.경기도 양평군 양평읍 양근리	376-8	대	일반상업지역	2904			
	대지권의 종류 :				1. 소유권			
	대지권의 비율 :				1. 2,904분의 14.59	14.59		
						토지・건물	배분내역	
						토지 :	292,400,000	
						건물 :	438,600,000	
	합 계						**₩731,000,000**	

(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 양평군 양평읍 양근리 소재 "양평읍(경의중앙선)" 남서측에 위치하며, 주위는 아파트단지·일반주택지대·각종 근린생활시설이 혼재하는 상가지대·전통시장·공공시설·각급학교 등 양평군 시가지가 형성되어 있는 지역임.

2. 교통상황

본건은 제반 차량의 진출입 자유로운 상태로, 인근 지방도 및 국도와의 거리 및 계통 등으로 보아 차량의 이용편은 대체로 양호하며, 대중교통여건은 인근 버스정류장의 위치 및 노선·양평역의 위치 등 대체로 양호한 편임.

3. 건물의 구조

본건은 2012.02.24. 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층 지상38층건내 25층 2507호로서,
외벽 : 복합판넬, 강화유리, 외장타일붙임 등 마감
창호 : 시스템창호임.

4. 이용상태

본건은 아파트로서 집합건축물대장 도면상 방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 드레스룸, 다용도실, 발코니, 현관 등의 구조임.

5. 설비내역

본건은 급·배수 등 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 공동현관 보안설비, 도시가스공급설비 등 되어 있으며, 개별난방임.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건이 소재하는 토지는 부정형의 인접지와 등고 평탄한 근린생활시설 및 아파트 건부지로 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 도로상태 등

본건이 소재하는 주상복합은 북서측으로 왕복4차선의 역전길・북동측으로 2단구조의 중로가 개설되어 있으며, 북측 및 북서측으로 국도6호선・동측으로 국도37호선・남서측으로 지방도88호선 및 중부내륙고속도로 등과 연결됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(양평하수처리구역(양평공공하수처리구역))<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 본건 임대관계 미상임.
(2) 본건 내부구조는 집합건축물대장상 도면을 도시하여 작성하였는 바, 입찰시 재확인 바람.

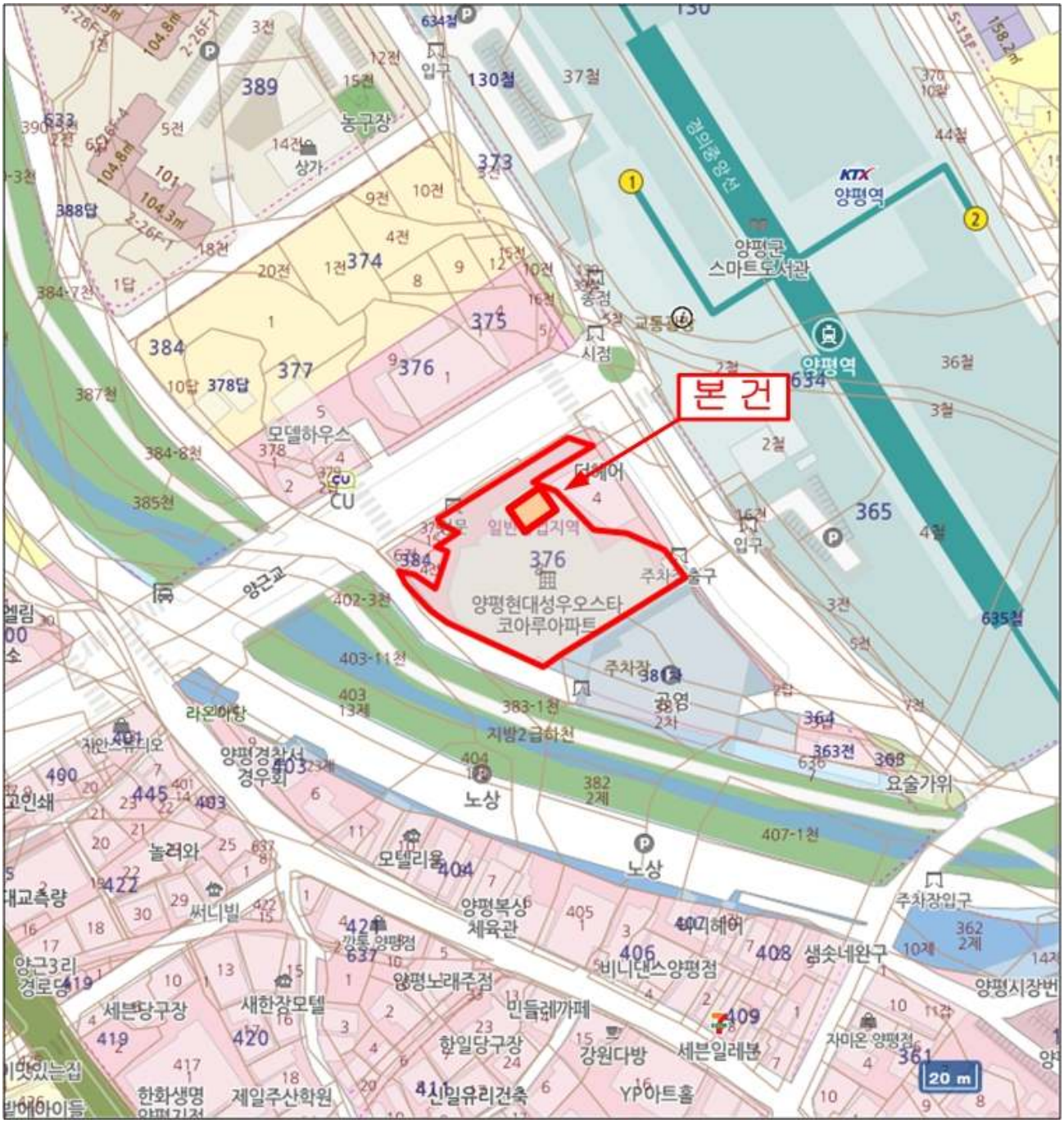
위 치 도

N	경기도 양평군 양평읍 양근리 376-8 현대성우오스타코아루주상복합 25층 2507호



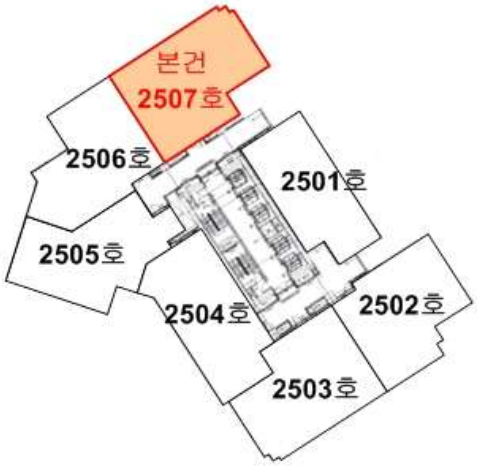
지 번 도

N	경기도 양평군 양평읍 양근리 376-8 현대성우오스타코아루주상복합 25층 2507호



호별배치도 및 내부구조도

N	경기도 양평군 양평읍 양근리 376-8 현대성우오스타코아루주상복합 25층 2507호

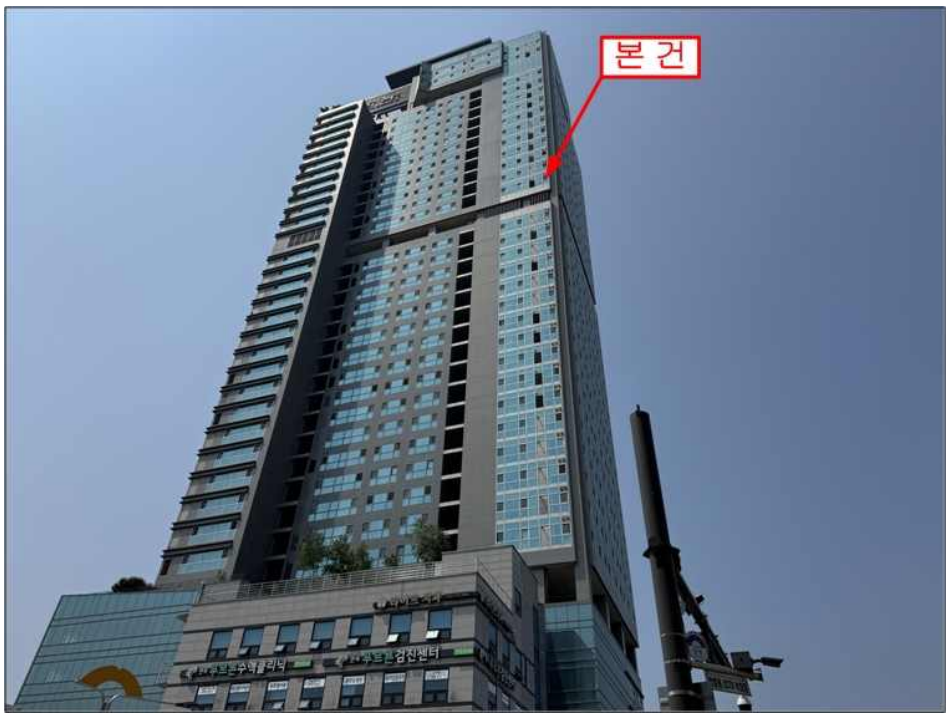


< 현대성우오스타코아루주상복합 **25**층 호별배치도 >



< 본건 내부구조도 >

사 진 용 지

북동측에서 촬영한 본건	
서측에서 촬영한 본건	

사 진 용 지

북측에서 촬영한 본건	
본건 현관	