감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	나요임 소유물건(2025타경31079)
감정의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
평가서번호	H20250404-1018

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

(아파트) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 태 구 **(인)**

감정평가액	**이억육천팔백만원정 (₩268,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	나 요 임 (2025타경31079)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.08.	2025.04.04.~ 2025.04.08.	2025.04.08.

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 하	1개호 여	- 백	268,000,000
	합 계					**₩268,000,000**

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 공흥리 소재 "양평버스터미널" 남측 인근에 위치하는 「예청팰리스아파트 6층 601호(전유면적 : 123.41㎡, 북향)」(나요임 소유물건)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매(2025타경31079 부동산임의경매)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 04월 08일로 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 04월 07일 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

Ⅱ 평가대상물건

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

지번주소 및 건물명	경기도 양평군 양평읍 공흥리 441-26 외 예청팰리스아파트		
도로명주소	경기도 양평군 양평읍 시민로78번길 9-8		
대지면적	1,014㎡	연 면 적	5,713.58㎡
용 적 률	403.4%	건축면적	675.32㎡
주 구 조	철근콘크리트구조	건 폐 율	66.6%
지 붕	철근콘크리트	주 용 도	아파트
층 수	지하2층, 지상12층	사용승인일	2008.07.02.
층별현황	지2층	주차장,기계실,계단실	
	지1층	주차장,기계실,계단실	
	1층	소매점,주차장,계단실,관리실	
	2층~8층 각	3세대	
	9층~12층 각	2세대	
	옥탑1층	계단실	
	옥탑2층	기계실	

2. 평가대상물건

층 / 호	6층 601호
전유면적	123.41㎡
공유면적	68.873㎡
대 지 권	1,014 × 34.0733 / 1,014 = 34.0733㎡

※ 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 공흥리	441-26 외	12 120*	68.69	16.61	160,000,000 2,329,306	2024.04.03. 2008.07.02.

[출처:국토교통부]

(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).

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(2025.04.08.) 매매가격지수(적용 : 2025년 02월)	101.0	2025년 03월 지수를 적하여야 하나 발표이전이므로 2025년 02월 지수를 적용함
거래시점(2024.04.03.) 매매가격지수(적용 : 2024년 03월)	102.8	2024년 03월 지수를 적용함
시점수정치(기준시점 지수 / 거래시점 지수)		
101.0 / 102.8 ≒ 0.98249		

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	0.95	본건은 층별효용, 전유면적의 크기 등 제반 비교항목 열세함
	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	(1.00×1.00×0.95×1.00)	0.950	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)	비고
160,000,000	1.00	0.98249	0.950	123.41/68.69	268,304,874	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ 참고자료

1. 평가선례

연번	소재지	건물명	동 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	비고
1	공흥리 885외	한신휴플러스	104 80*	75.8712	51.6764	305,000,000	2024.12.02.	경매

2. 경기도 양평군 양평읍 낙찰통계(대상기간 : 2024.04.08.~2025.04.08.)

지역통계		양평군			양평읍		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	37.43%	73.81%	7	82.08%	82.59%	5
6개월 평균	아파트	33.10%	70.32%	5	83.38%	84.86%	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 공흥리 441-26외	예청팰리스 아파트	6	601	123.41	37.0733	268,000,000	-

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
1	1동의 경기도 양평군 양평읍 공흥리	건물의 441-26, 441-24, 441-37 위지상 예청 팰리스 아파트	표시 제1종 근린생활 시설, 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층 지하2층 지하1층 지상1층 지상2층~7층 각 지상8층 지상9층 지상10층 지상11층 지상12층 옥탑1층 옥탑2층	 818.4 804.7 675.32 395.4 379.32 278.72 263.02 176.36 165.34 22.88 11.7			[도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 시민로 78번길 9-8

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	전유부분의	건물의	표시					
				6층 601호 철근콘크리트구조	123.41	123.41	268,000,000	
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 1.경기도 양평군 양평읍 공흥리	표시 : 441-26	대	준주거지역	888			
	2.동 소	441-24	대	준주거지역	93			
	3.동 소	441-37	대	준주거지역	33			
	대지권의	종류 :			1,2,3. 소유권			
	대지권의	비율 :			1,2,3. 1,014 분의 34.0733	34.0733		
						토지・건물	배분내역	
						토지 :	134,000,000	
						건물 :	134,000,000	
	합 계						**₩268,000,000**	

(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 공흥리 소재 "양평버스터미널" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트·다세대주택·단독주택·미조성 주거나지·근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로, 서측 인근으로 각종 근린생활시설 등 상가지대가 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건은 제반 차량의 진출입 대체로 자유로운 상태로, 인근 지방도·국도와의 거리 및 계통 등으로 보아 차량의 이용편은 대체로 무난한 편이며, 대중교통여건은 인근 버스정류장의 위치 및 노선·양평역(경의중앙선)까지의 거리 등 대체로 무난한 편임.

3. 건물의 구조

본건은 2008.07.02. 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층건내 6층 601호로서,
외벽 : 시멘트몰탈위 수성페인트마감
창호 : 하이샷시창임

4. 이용상태

본건은 아파트로서 집합건축물대장 도면상 방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 다용도실, 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 3필 1단의 세장형의 토지로서 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 토지는 북측으로 로폭 약6미터의 시민로78번길 및 남측으로 로폭 약10미터의 도로가 개설되어 있으며, 이 도로는 동측 남북로 및 북측 시민로 등과 연결됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

(1) 공흥리 441-26, 공흥리 441-37

준주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2019-07-23)(양평 소로1-3)(접함), 가축사육제한구역(2024-06-10)(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>

(2) 공흥리 441-24

준주거지역, 가축사육제한구역(2024-06-10)(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.

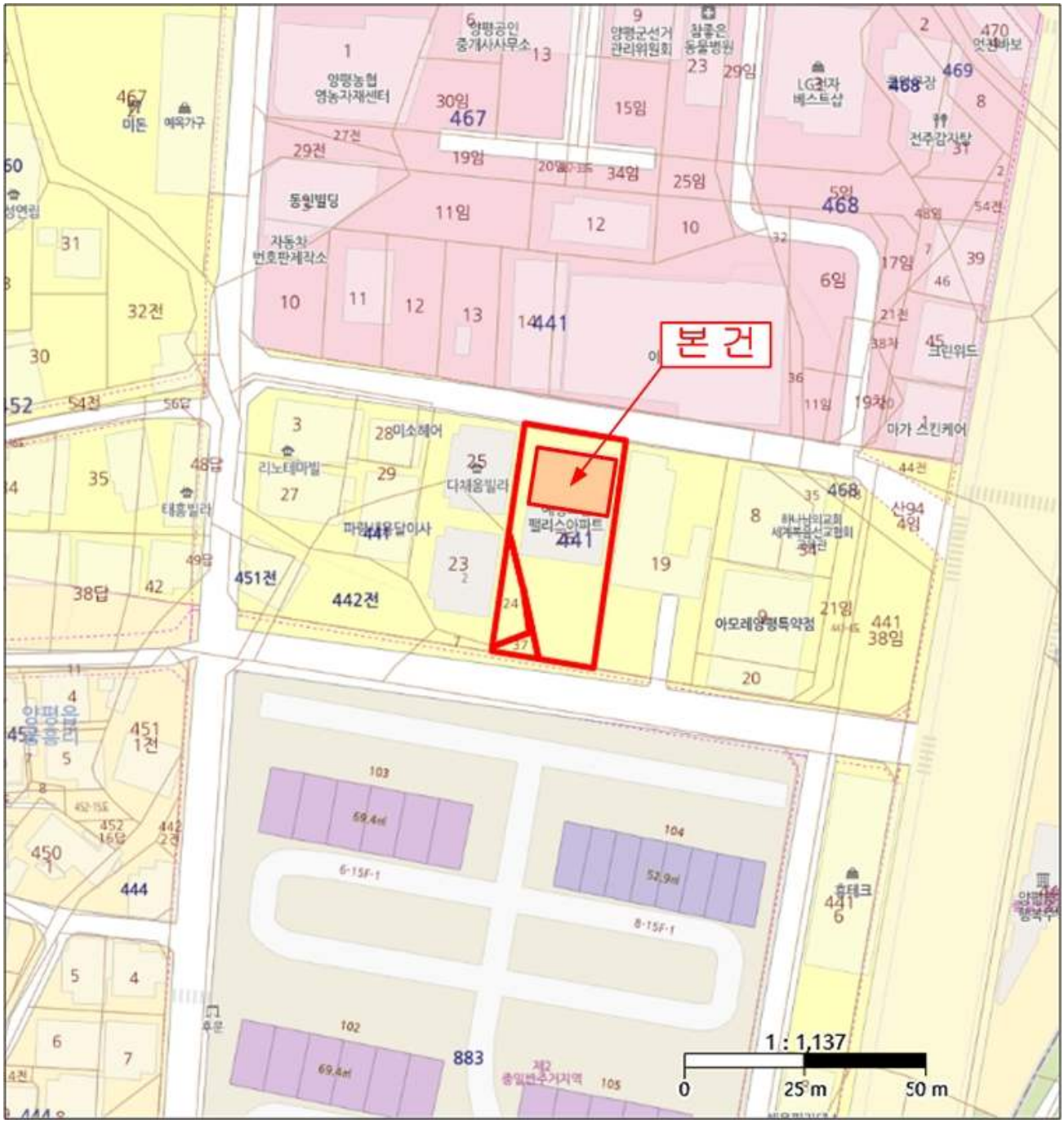
위 치 도

N	경기도 양평군 양평읍 공흥리 441-26 외 예청팰리스아파트 6층 601호



지 번 도

N	경기도 양평군 양평읍 공흥리 441-26 외 예청팰리스아파트 6층 601호



호별배치도 및 내부구조도

N	경기도 양평군 양평읍 공흥리 441-26 외 예청팰리스아파트 6층 601호

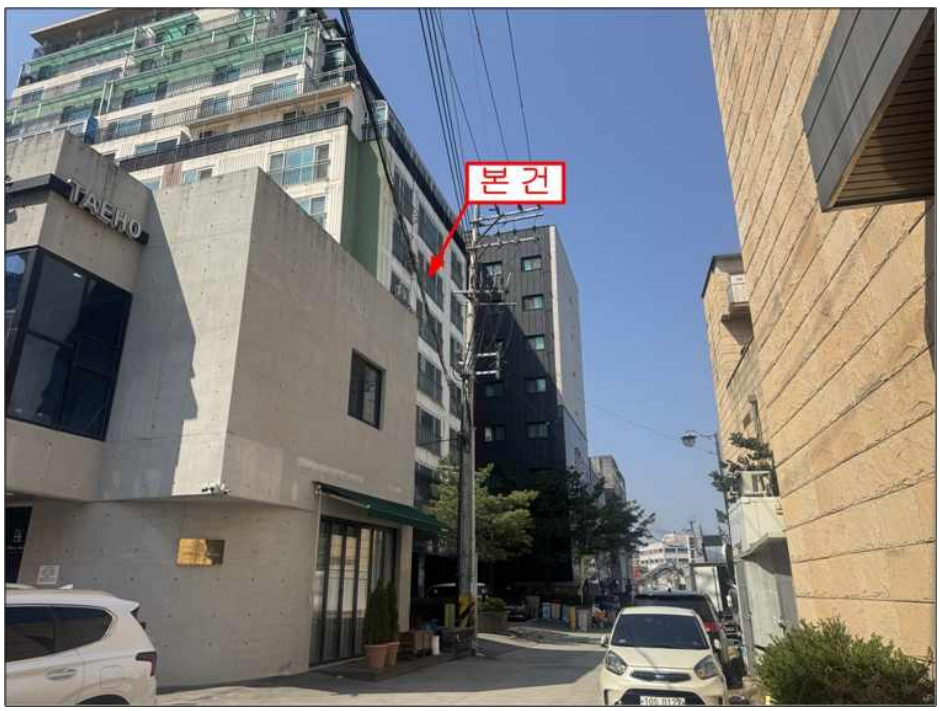


<예청팰리스아파트 6층 호별배치도 및 본건 내부구조도>

사 진 용 지



북동측에서 촬영한 본건



동측에서 촬영한 본건

사 진 용 지



서측에서 촬영한 본건



본건 현관