감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이찬우 소유물건(2025타경31173)
의 뢰 인:	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
감정평가서번호:	20250509-310206

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.

자은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 종 순

감정평가액	이억구천팔백만원정(₩298,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목 적	법원경매(임의)	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이찬우 (2025타경31173)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		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 하	- 여	298,000,000 백
	합 계					₩298,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 양근리 소재 "양평역" 동측 인근에 위치하는 양평미르젠 아파트 101동 1층 102호에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	양근리 653	아파트	지상9층 지하1층	2008.11.14.
본건	동.호수	전유면적	공유면적	대지지분
	101동 102호	84.262㎡	19.951㎡	64.7㎡

※본건이 속한 단지는 총3개동. 72개호수로 구성되어 있음.

6. 그 밖의 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정.비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”

2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”

3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권.대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

같은 아파트단지 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

[거래사례]

(출처:등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
#1	양근리 653	○○○	11/○○	114.174	87.66	420,000	24.7.11 08.11.14
#2	양근리 653	○○○	5/○○	84.262	64.7	305,000	24.1.10 08.11.14
#3	양근리 656	○○○	14/○○	81.9855	49.0087	300,000	24.1.18 13.6.27

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점 사용승인일
#4	양근리 653	○○○	1/○○	84.262	64.7	296,000	경매	23.7.4 08.11.14
#5	양근리 656	○○○	5/○○	81.9855	49.0087	287,000	경매	25.3.20 13.6.27
#6	양근리 170-○	○○○	7/○○	59.65	26.4	200,000	경매	24.3.26 95.6.5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “동부2권 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 월별 경기 동부2권 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	102.6	102.4	102.2	102.0	101.7	101.6	101.5	101.5	101.5	101.5	101.2	101.0
2025년	100.6	100.3	100.0	99.6	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

▶ 사례 2024.07.11 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 101.6

▶ 본건 2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.6

▶ 시점수정치 : 99.6/101.6 ≒ 0.98031

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 건물요인은 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	비교사례 보다 층별요인은 열세하나 면적(환가성) 등은 우세하여 대상이 약2%열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98

5. 비준가격

대상기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	420,000,000	1.00	0.98031	0.98	84.262/ 114.174	298,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 양평군 양평읍 양근리 양평미르젠 아파트 101동 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 관문길18번길 38	653	아파트	철근콘크리트구조 (벽식구조) 평지붕 9층				
				1층~4층(각)	211.772			
				5층~7층(각)	208.472			
				8층	184.744			
				9층	66.816			
			(관리실)	1층	29.25			
			(지하 주차장)	지1층	2,267.017			
			(통신실, 전기실, 발전기실, 펌프실)	지1층	186.631			
	4.동소	653	대		4,169.9			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	84.262	84.262	298,000,000	비준가격
				4.소유권 대지권	64.7 -------- 4,169.9	64.7		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**149,000,000**	
						건 물 :	**149,000,000**	
	합 계						**₩298,000,000.-**	
			이 하		여	백		

구분건물감정평가요항표

(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

경기도 양평군 양평읍 양근리 소재 "양평역" 동측 인근에 위치하는 양평미르젠아파트 101동 내에 소재하며, 인근일대는 아파트단지, 다세대 및 다가구주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 북동측 인근으로 양근천이 통과하고 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장 및 전철역(양평역)이 소재하며, 제반 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(벽식구조) 평지붕 9층건 내 1층 102호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창호 : 하이샷시 및 칼라샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방겸식당, 화장실2, 다용도실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

보일러설비에 의한 개별난방 구조이며, 엘리베이터설비, 위생설비, 급.배수설비, 출입구 보안개폐설비, 화재경보설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물감정평가요항표

(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)

부정형의 평지로서 아파트단지 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내.외로 개설된 포장도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-23)(양평 소로 2-7)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(양평 소로 2-9)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(양일중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(은새유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(양평하수처리구역(양평공공하수처리구역))<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.
기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거하였으며, 동 유형 공동주택의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양평군 양평읍 양근리 653 양평미르젠아파트 101동 1층 102호



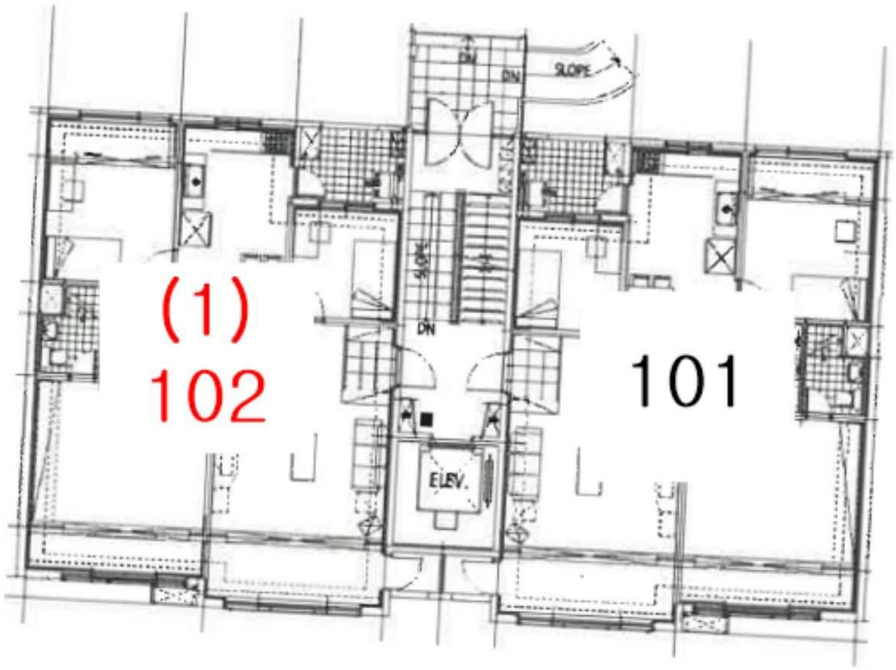
위 치 도

소 재 지	경기도 양평군 양평읍 양근리 653 양평미르젠아파트 101동 1층 102호



건 물 개 황 도

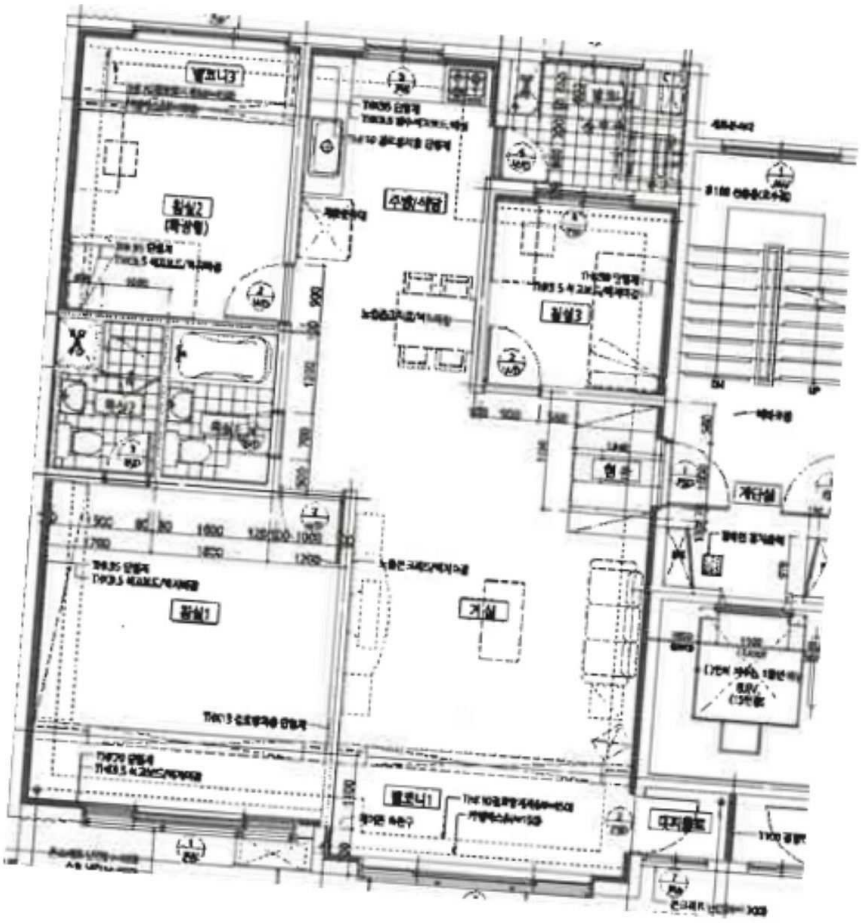
1층 호별배치도



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양평군 양평읍 양근리 653 양평미르젠아파트 101동 1층 102호

102호 평면도



항 공 사 진

NONE SCALE





<

>



<

>


VIVACHE
101

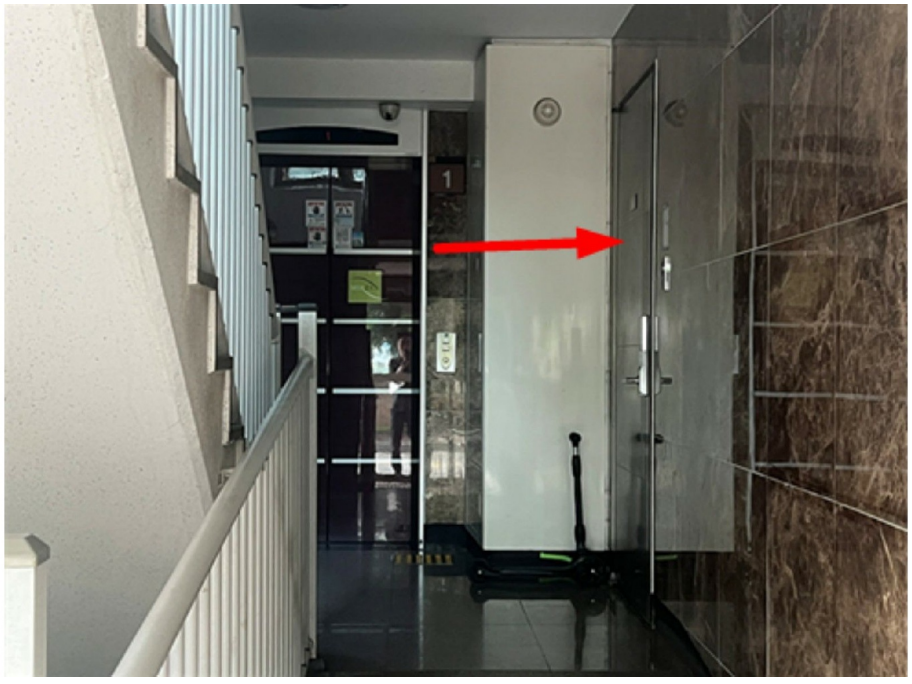
< >


101

< >


1 101 2

< >



< >