감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	망 권용선의 상속인 권용희 소유물건(2025타경31372)
평가서번호	가온 2509-04-4083
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권
의 뢰 번 호	2025타경31372

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 기 동 부 지 사

TEL:(031) 712-0090 FAX:(031) 712-0248

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 양평군 강상면 병산리 1205 (경기도 양평군 강상면 강남로 921) 양평현대성우아파트1단지 제101동 제14층 제1405호		
물건종류	구분건물	이용상황	아파트

2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	101/14/1405	1개호	326,000,000	비준가액
감정평가액 합계			326,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	본건 임대관계는 미상임.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	-	감정평가액(원)	-

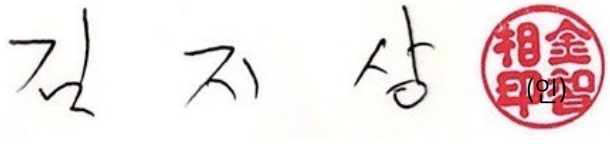
5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 아파트단지, 소규모 근린생활시설, 공동주택, 주상용건물, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주휘환경은 보통시 됨.
참고 및 유의사항	-

2509-04-4083

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 지 상  (인)

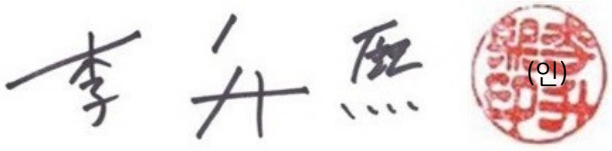
|주|가온감정평가법인 경기동부지사 지사장 김 지 상 (서명 또는 인)

감정평가액	**삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 전인권	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매 2	
소 유 자 (대상업체명)	망 권용선의 상속인 권용희 (2025타경31372)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제 시 목 록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.09.15	2025.09.15	2025.09.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물 이 하 여 백	1개호	-	326,000,000
	합 계					**₩326,000,000.-**

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)

2509-04-4083

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 양평군 강상면 병산리 [도로명 주소] 경기도 양평군 강상면 강남로 921	1205 양평현대 성우 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 15층				
				1층	495.4764			
				2층	480.0764			
				3층	682.2459			
				4층	679.7259			
				5층	679.7259			
				6층	679.7259			
				7층	679.7259			
				8층	679.7259			
				9층	679.7259			
				10층	679.7259			
				11층	679.7259			
				12층	679.7259			
				13층	679.7259			
				14층	679.7259			
				15층	679.7259			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	"	1205	대	계획관리지역	12,937.3			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제14층 제1405호	104.7088	104.7088	326,000,000	비준가액 (공용면적: 73.7481㎡ 포함)
					87.864			
				1소유권대지권	12,937.3x-------	87.864		
					12,937.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	78,240,000	
						건 물 :	247,760,000	
	합 계						₩326,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양평군 강상면 병산리 소재 <병산회전사거리> 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="4">경기도 양평군 강상면 병산리 1205
(경기도 양평군 강상면 강남로 921)</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="4">양평현대성우아파트1단지 제101동 제14층 제1405호</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="4">공동주택(아파트)</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>계획관리지역</td><td>지목</td><td colspan="2">대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td>사용
승인일</td><td colspan="2">2010.03.31</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td>층수</td><td colspan="2">세대</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15</td><td colspan="2">168</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="2">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">12,937.3</td><td colspan="2">26,370.0488</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/ 호수						공부	현황
가	101	14/ 1405	104.709	73.7481	178.4569	87.864	58.7%	아파트	아파트
합계			104.709	73.7481	178.4569	87.864	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.09.15 일로하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.09.15 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타사항

- 임대관계

-본건의 임대관계는 미상임.

- 기타

- 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 집합건축물대장상의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 되는 내용을 기준으로 도시하였는 바, 경매 진행 시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서,KAIS 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	병산리 120*	10*/7/7**	84.9097	106.5797	3,350,000	285,000,000	2025.06.23 (2010.03.31)
2	병산리 120*	10*/9/9**	84.987	106.8242	3,100,000	264,000,000	2025.05.15 (2010.03.31)

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
3	병산리 120*	20*/14/14**	104.7	3,080,000	323,000,000	2025.07.03 (2024.02.28)	공매
4	병산리 120*	10*/14/14**	59.99	4,010,000	241,000,000	2025.05.26 (2024.02.28)	경매
5	병산리 120*	30*/3/3**	84.91	3,030,000	258,000,000	2025.04.25 (2024.02.28)	경매
6	병산리 120*	30*/12/12**	84.91	3,070,000	261,000,000	2024.09.10 (2024.02.28)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 아파트	3,100,000원/㎡ 내외 수준	고층 기준
	3,000,000원/㎡ 내외 수준	저층 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 / 기간	종별	경기도 양평군 강상면 병산리		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/ 아파트	82.08	81.93	낙찰건수 5건
최근6개월간 평균	집합건물/ 아파트	74.61	75.55	낙찰건수 2건

※ 기준통계기간은 2024.09.01 ~ 2025.08.31임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#2>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
2	병산리 120*	10*/9/9**	84.987	106.824	3,100,000	264,000,000	2025.05.15 (2010.03.31)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(경기도 양평군 계획관리지역)

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2025.05.15 ~ 2025.09.15	1.00313	거래사례#1 거래시점~기준시점

5.2 아파트 매매가격지수(경기도)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	매매가격지수	비고
2025.05	99.9	100.3/99.9≒1.00400
2025.08	100.3	

※ 미 고시된 월의 가격지수는 전월 가격지수를 적용하였음.

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건은 아파트으로서의 특성을 잘 반영하는 아파트 매매가격지수(경기도)를 시점수정치로 결정하였음. (1.00400)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	14/ 1405	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견						
단지 외부요인	본건은 거래사례#2와 비교시 단지 외부요인에서 전반적으로 유사함.					
단지 내부요인	본건은 거래사례#2와 비교시 단지 내부요인에서 전반적으로 유사함.					
호별요인	본건은 거래사례 #2와 비교시 호별요인(면적별 선호도 열세, 층별효용 우세)에서 유사함.					
기타요인	-					

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	14/ 1405	3,100,000	1.000	1.00400	1.000	3,110,000	325,644,368

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	14/ 1405	104.7088	178.4569	3,110,000	325,644,368	326,000,000
합계						326,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	14/ 1405	104.7088	178.4569	3,110,000	326,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. 후첨 <구분건물 감정평가명세표> 참조.

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 강상면 병산리 소재 <병산회전사거리> 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 소규모 근린생활시설, 공동주택, 주상용건물, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주휘환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통 이용편의도는 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 제101동 제14층 제1405호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이용상태

기준시점 현재 아파트로 이용중임.
(자세한 사항은 후면 <내부구조도 및 임대상황> 참조)

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 및 승강기설비, 소화전설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

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)

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접도로 및 인접대지 대비 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 건부지(아파트)로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

단지내 포장도로 개설되어 있으며, 이를 통하여 외곽공도와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 주거개발진흥지구(병산1), 제2종지구단위계획구역, 주거용지(2020-12-18)(공동주택), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2025-05-19)(일부제한구역 220m(모든축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 하수처리구역(강하하수처리구역(강하공공하수처리구역))<하수도법>, 홍수관리구역<하천법>, 하천구역<하천법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

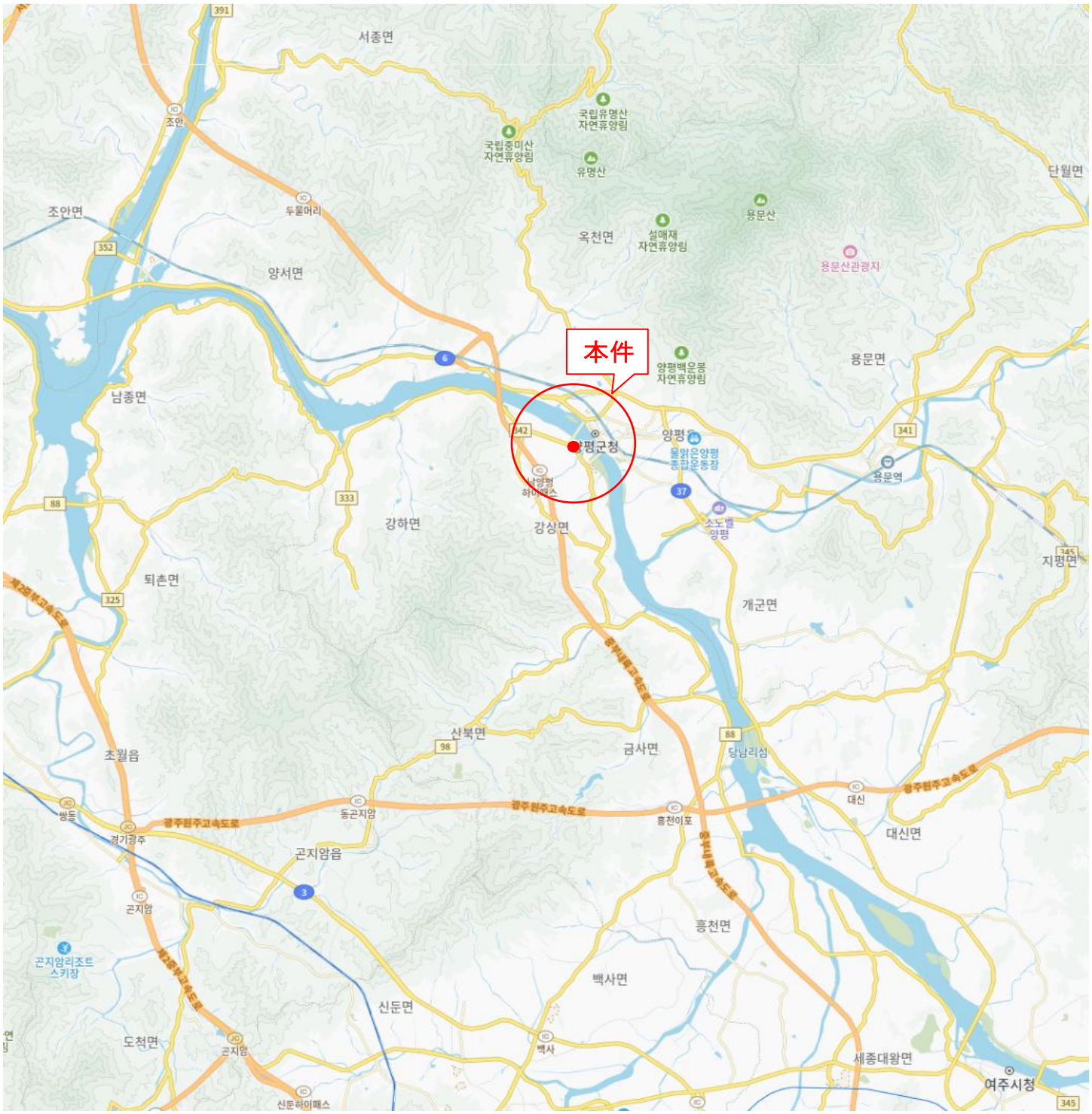
본건 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 양평군 강상면 병산리 1205 (경기도 양평군 강상면 강남로 921) 양평현대성우아파트1단지 제101동 제14층 제1405호



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 양평군 강상면 병산리 1205 (경기도 양평군 강상면 강남로 921) 양평현대성우아파트1단지 제101동 제14층 제1405호

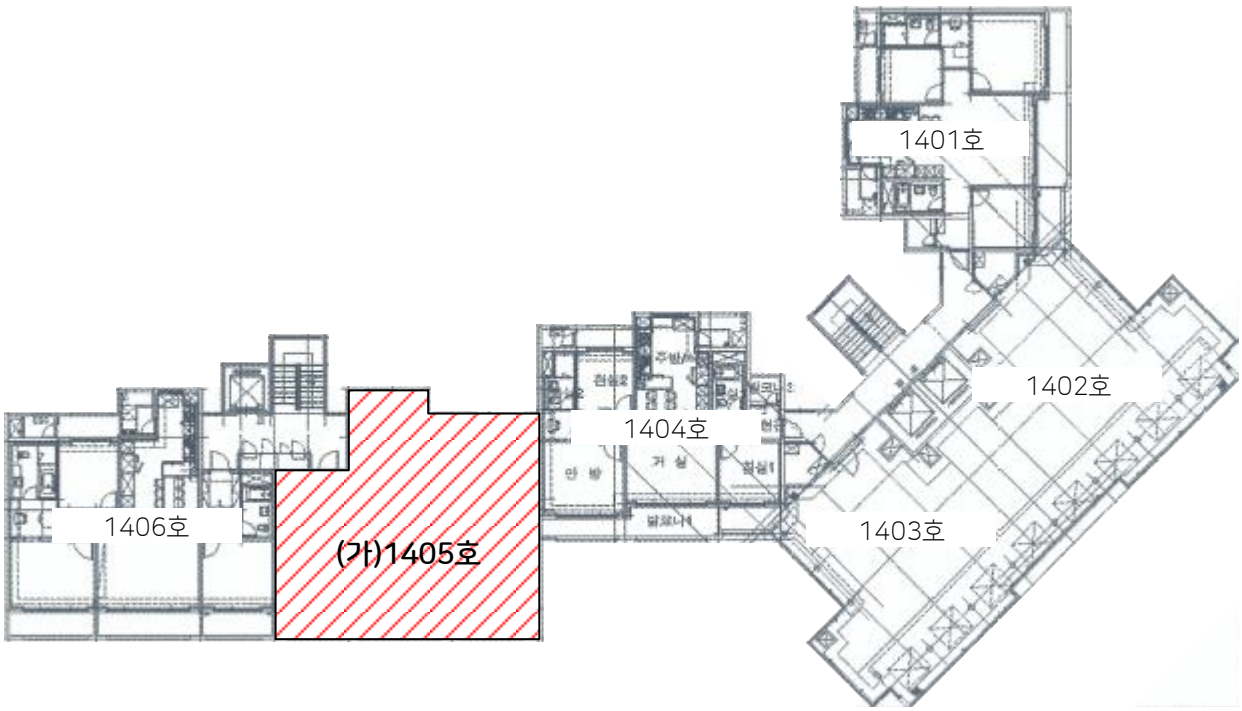


건 물 개 황 도

N

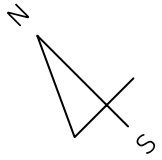
S

S : None Scale

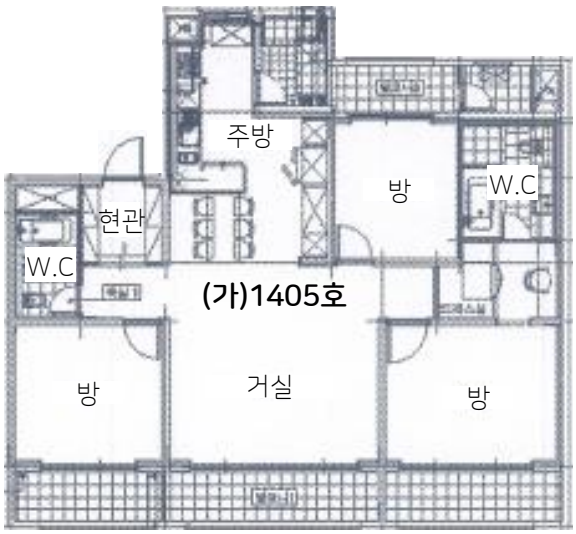


" 양평현대성우아파트1단지 제101동 제14층 제1405호 "

건물내부구조도 및 임대상황



S : None Scale



임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	(가)1405호		임 대 미 상		
	합 계 액		₩ -	₩ -	

2509-04-4083

사 진 용 지



본건이 속한 건물 외부 전경



본건이 속한 건물 외부 전경

2509-04-4083

사 진 용 지



본건 전경



본건 입구 전경