



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	C26031801
평가금액	157,000,000 원
평가기관 / 평가자	최병훈감정평가사사무소 / 최병훈
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	최병훈감정평가사사무소 / 최병훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-01 15:28:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
건명	경기도 양평군 양평읍 양근리 287-2 소재 물건 (2025-10496-A01)
감정서번호	C26031801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

최병훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최병훈

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안상훈 (2025-10496-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀의뢰목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2026.03.30	2026.03.30	2026.03.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 이	구분건물	1 하 여	- 백	157,000,000
	합계					₩157,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 양근리 소재 '양평경찰서' 북동측 인근에 위치하는 집합건물 (루온토스튜디오 오피스텔 주건축물 제1동 602호)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 기타

1) 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년03월30일로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건의 현장조사는 2026년03월30일에 실시하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.
- 3) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 건물은 외부현황, 건축물현황도 등으로 확인하고 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으므로 실제 이용상황과 다를 수 있는바 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

II. 대상물건 개황

소재지	경기도 양평군 양평읍 양근리 287-2 [도로명 주소 : 경기도 양평군 양평읍 해오름길 14]		
건물명, 층, 호수	루온토스튜디오 오피스텔 주건축물 제1동 602호		
용도	오피스텔	사용승인일	2020.02.17
면적	전유(㎡)	주공용(㎡)	대지권(㎡)
	32.14	19.5	11.9995

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 감정평가방법

▣ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
3. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
4. “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

1) 관련규정

▣ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지의 소유권 · 대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교에 의한 합리성 검토는 생략하고 인근 부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 산출

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명, 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당가)	거래시점	비고
㉠	양근리 287-2	루온토스튜디오 오피스텔 40*호	76.87	350,000,000 (4,553,141)	2022.04.27	-
㉡	양근리 287-2	루온토스튜디오 오피스텔 40*호	32.47	150,000,000 (4,619,648)	2022.04.27	-
㉢	양근리 287-2	루온토스튜디오 오피스텔 30*호	34.03	150,000,000 (4,407,875)	2026.03.26	-

※ 기호㉠은 최근 실거래 신고된 사례이나 조사일 현재 미등기상태임.

2) 비교사례 선정

인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하는 동류형 물건 중에서 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 층별, 향별 효용성에서 비교성이 있는 사례㉡를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

비교사례로 선정한 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

4. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 집합건물가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 <경기도 오피스텔 매매가격지수>를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

구분	기 간	시점수정치	비고
㉠	2022.04.27. ~ 2026.03.30.	0.92080	거래시점 : 2022.04.27, 2022년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.03.30, 2026년02월 지수를 적용 함 2022.04.27 매매 가격지수 (적용:2022년03월) : 103.92 2026.03.30 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 95.69 시점수정치 : $95.69/103.92 \approx 0.92080$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별, 향별 효용	1.15	층별 효용성(채광, 조망 등) 우세함. 본건 9층 중 6층 사례 9층 중 4층
	위치별 효용(동별, 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.150	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	4,619,648	1.00	0.92080	1.150	32.14	157,223,662	157,000,000

※ 백만단위 이하 반올림

V. 감정평가액 결정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) : 157,000,000원

2. 시산가액의 검토

가. 인근지역 가격동향

인근지역 내 유사물건의 가격수준은 전유면적 당 4,400,000원~5,000,000원 수준으로 파악됨.

나. 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명, 층·호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (전유면적단가)	가격시점	평가 목적
1)	양근리 287-2	루온토스튜디오 오피스텔 30*호	34.03	152,000,000 (4,466,647)	2023.07.10	법원 경매
2)	양근리 287-2	루온토스튜디오 오피스텔 50*호	38.26	227,000,000 (5,933,089)	2024.05.22	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액 결정

기호	대상물건의 동·호수	감정평가액(원)
1	루온토스튜디오 오피스텔 주건축물 제1동 602호	157,000,000

나. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 양평군 양평읍 양근리 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 해오름길 14	287-2 루온토 스튜디오 오피스텔 주건축물 제1동	근린생활 시설 및 오피스텔	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 9층						
		지1층		357.88						
		1층		220.27						
		2층		351.66						
		3층		324.86						
		4층		351.12						
		5층		324.44						
		6층		351.12						
		7층		324.44						
		8층		351.12						
		9층		310.42						
	1. 경기도 양평군 양평읍 양근리	287-2		대	준주거지역	599				
					(내)					
					제6층제602호					
					철근콘크리트구조	32.14	32.14	157,000,000	비준가액	
					대지권의 종류: 대지권의 비율:	1소유권 1 599분의 11.9995	11.9995			
	합 계								₩157,000,000.-	
					이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양평군 양평읍 양근리 소재 ‘양평경찰서’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설, 관공서 등이 혼재함.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스이용 등 전반적인 교통상황 무난함.

3. 건물의구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 9층 중 6층 602호로서

외벽 : 외장석재, 치장벽돌쌓기 및 드라이비트 마감 등

창호 : 샷시 2중창

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 개별난방설비, 주차타워설비 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

다각형 평지로 근린생활시설 및 오피스텔 부지로 이용중임.

6. 도로상태

북서측과 남서측이 폭 약 8미터, 6미터 도로에 각각 접함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2019-07-23)(양평 소로 3-19)(접합), 가축사육 제한구역(2025-05-19)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동산유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(양평하수처리구역(양평공공하수처리구역))<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계는 미상임.

2) 전입세대확인결과 해당주소에 세대주가 존재하지 않는 것으로 확인됨.

광역위치도



소재지	경기도 양평군 양평읍 양근리 287-2
-----	-----------------------



위 치 도



소재지

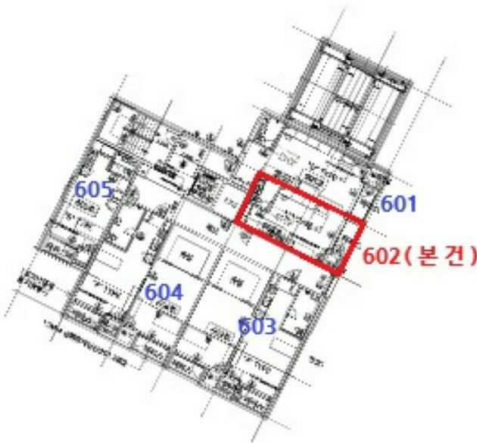
경기도 양평군 양평읍 양근리 287-2



호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

루온토스튜디오 오피스텔 주건축물 제1동 6층 호별배치도

NO SCALE



602호 내부구조도

