

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경52020)

의뢰인: 수원지방법원
사법보좌관 배철형

감정평가서번호: L250201

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.

부림감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
윤희보

(인)

감정평가액	구천만원정(₩90,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 배철형		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매19계		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경52020)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.06	2025.02.06	2025.02.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	90,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩90,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 원동 소재 “오산원일초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(르마레시티 제14층 제1409호)로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요(집합건축물대장 기준)

가. 전체 건물 개요

소재지	경기도 오산시 원동 335-10 [도로명주소] 경기도 오산시 원동로 22		
건물명	르마레시티	사용승인일	2019.09.25
건물 주용도	업무시설(오피스텔), 문화 및 집회시설(영화관), 판매시설, 근린생활시설	건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상15층
대지면적(㎡)	6,643.7	연면적(㎡)	50,884.17

나. 대상 구분건물 개요

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	14층 1409호	24.03	37.52	8.038	업무시설(오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 06일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2025년 02월 06일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정 및 감정평가 제이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

나. 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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 대상물건에 적용한 감정평가방법

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 통상적인 거래관행상 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 거래가 이루어지는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 가격 참고자료를 통해 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하지만, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 현장조사시 이해관계인 부재로 본 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용상황 등을 상정하여 평가하였는 바 실제와 상이할 수 있으니 경매응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 가격 참고자료

가. 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계】

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	원동 335-10	르마레시티 제5층 제***호	24.03	90,000,000	3,745,318	2024.12.27
						2019.09.25
#2	원동 335-10	르마레시티 제10층 제****호	22.21	90,000,000	4,052,228	2024.07.26
						2019.09.25
#3	원동 335-10	르마레시티 제10층 제****호	22.21	80,000,000	3,601,981	2024.05.25
						2019.09.25
#4	원동 335-10	르마레시티 제11층 제****호	24.03	85,000,000	3,537,245	2024.05.20
						2019.09.25

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근 평가사례

【출처 : 한국감정평가협회】

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	평가가액(원)	평가 목적	기준시점
				전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일
1	원동 335-10	르마레시티 12층 ****호	22.21	90,000,000	경매	2025.01.07
				4,052,228		2019.09.25
2	원동 335-10	르마레시티 9층 ***호	22.21	91,000,000	경매	2024.09.19
				4,097,253		2019.09.25

다. 인근 유사부동산 가격수준

인근지역 내 유사 부동산의 가격수준은 90,000,000원 내외로 파악됨.

3. 거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 상기 거래사례 중 물적·위치적 유사성이 높고 비교적 최근의 거래사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 기호 #1 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#2	원동 335-10	르마레시티 제5층 제***호	24.03	90,000,000	3,745,318	2024.12.27
						2019.09.25

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사정보정

사정보정이란 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 거래사례는 인근지역 유사물건의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 없음.(1,000)

5. 시점수정

■ 오피스텔 매매가격지수(지역: 경기도)

구분	가격지수	비고
2024.12.27	98.28	거래시점(적용: 2024.11. 지수)
2025.02.06	98.08	기준시점(적용: 2024.12. 지수)
시점수정치 (2024.12.27 ~ 2025.02.06)	0.99796	$98.08/98.28 \approx 0.99796$

거래시점 : 2024.12.27, 2024년 11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.02.06, 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년 12월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		사례	대상	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \approx 1.000$

7. 거래사례비교법에 의한 시산가격

거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
3,745,318	1.000	0.99796	1.000	24.03	89,816,392	90,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정의견

인근 유사물건의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	경기도 오산시 원동 335-10	르마레시티 14층 1409호	24.03	8.038	90,000,000
합 계					90,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 오산시 원동 [도로명주소] 경기도 오산시 원동로 22	335-10 르마레 시티	업무시설 (오피스텔) , 문화 및 집회시설 (영화관), 판매시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
					지5층	5,281.29		
					지4층	4,004.5		
					지3층	5,324.74		
					지2층	5,343.68		
					지1층	4,451.36		
					1층	2,906.63		
					2층	2,875.55		
					3층	2,693.99		
					4층	1,114.92		
					5층	1,585.94		
					6층	1,585.64		
					7층	1,558.71		
					8층	1,558.71		
					9층	1,585.64		
					10층	1,558.71		
					11층	1,558.71		
12층	1,585.65							
13층	1,438.96							
14층	1,435.42							
15층	1,435.42							
1	경기도 오산시 원동	335-10	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 14층 1409호	6,643.7			
가								
				1. 소유권	8.038			
				-----	6,643.7x-----			
				대지권	6,643.7			
						24.03	90,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						8.038		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	27,000,000	
						건 물 :	63,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩90,000,000.-	

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 오산시 원동 소재 "오산원일초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 오피스텔, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량을 통한 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 '오산역'이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 14층 1409호로서,
외벽 : 석재붙임 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔), 문화및집회시설(영화관), 판매시설, 근린생활시설 등 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 도로상태등

북측으로 대로2류(폭 30m~35m), 남측으로 소로1류(폭 10m~12m)의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원일중(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(원일초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 오산시 원동 335-10 르마레시티 14층 1409호
-----	-----------------------------------



위 치 도



소 재 지	경기도 오산시 원동 335-10 르마레시티 14층 1409호
-------	-----------------------------------

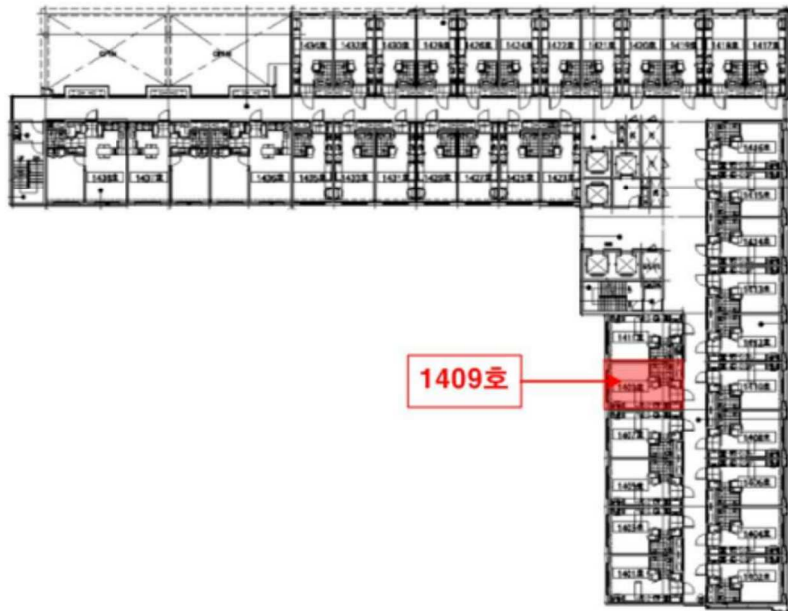


내부구조도

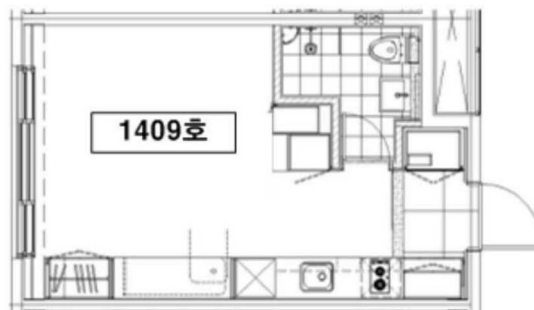
소재지	경기도 오산시 원동 335-10 르마레시티 14층 1409호
-----	-----------------------------------

No Scale

〈호별배치도〉



〈내부구조도〉

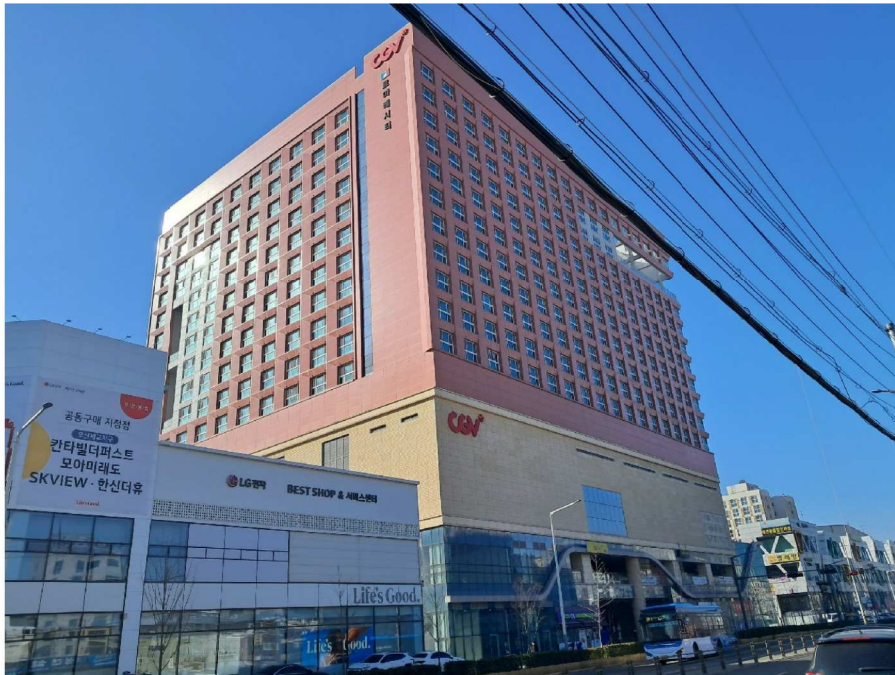


본건(르마레시티 제14층 제1409호)

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지

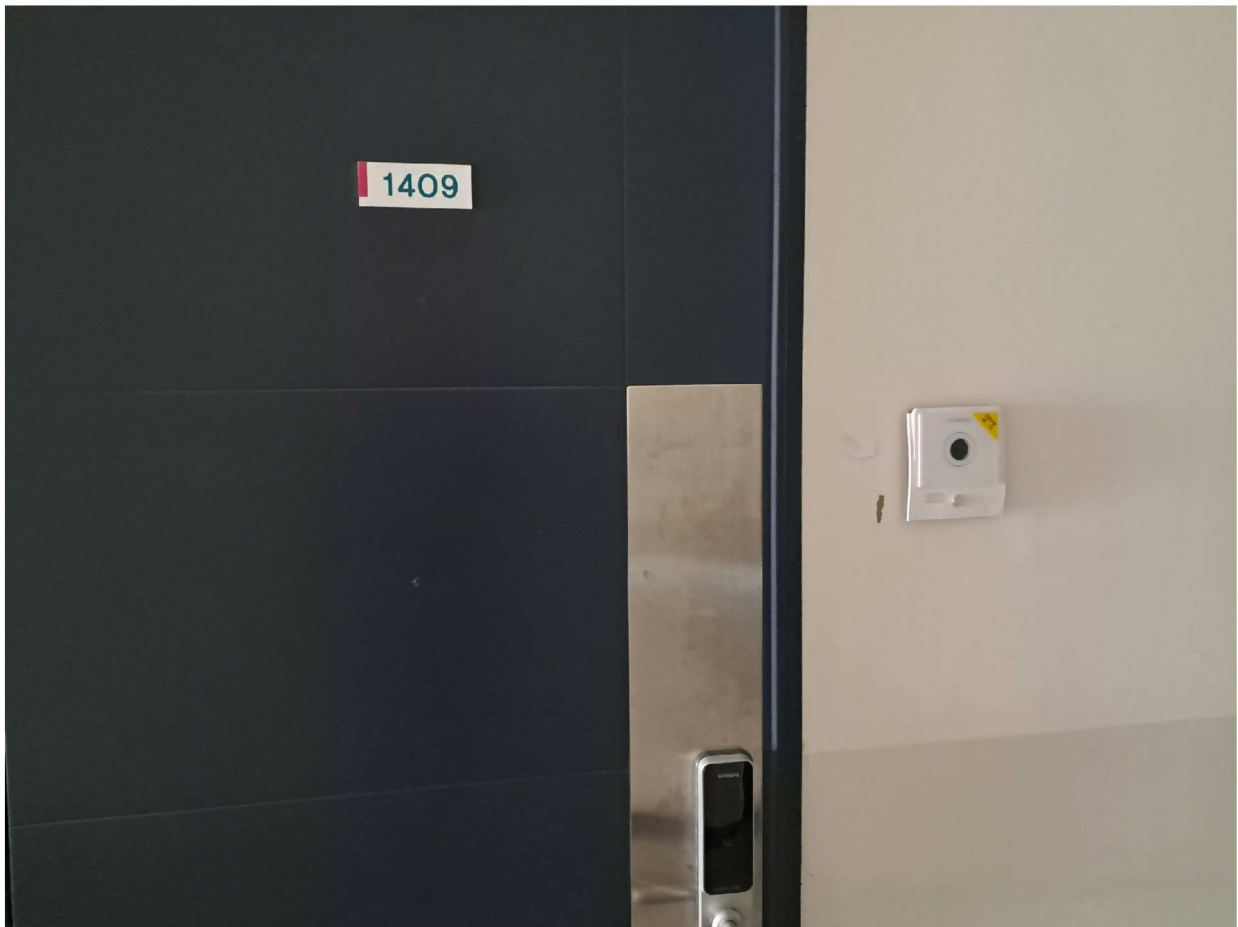


오피스텔 공용출입구



14층 복도

사 진 용 지



본건 1409호 현관문