

감정평가서

APPRAISAL REPORT

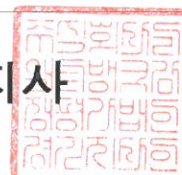
건명: 안효황 소유물건(2025타경54745)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 이태형

감정평가서번호: 260126-07-3101

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최규열

씨

계



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기지사 지사장 최규열

(서명또는인)

감정평가액	일억삼백만원정 (₩103,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이태형	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	안효황 (2025타경54745)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026.01.27	2026.01.27 ~ 2026.01.27	2026.01.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	103,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩103,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

천영석



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 동탄역(GTX-A) 북동측 인근에 위치하는 “우성르보아시티 에이동 (오피스텔동) 12층 1207호”로서 수원지방법원의 부동산강제경매(2025타경54745) 목적으로 의뢰된 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 1월 27일임.

6. 기타사항

본건 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거하였으며, 실지조사일은 2026년 1월 27일로 귀 의뢰목록에 따라 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 오산동 1088-2(동탄대로 557-9)		
건물명 동·호수	우성르보아시티 에이동(오피스텔동) 12층 1207호		
용도	오피스텔	사용승인일	2018-08-31
기호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	
1	18.23	4.9719	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	동	층	호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	매매금액 (원)	거래시점
									사용승인일
가	오산동 1088-2	우성르보 아시티	A	13	130*	18.23	4.9719	104,000,000	2025.06.09
									2018.08.31

※출처 : 한국부동산원, 국토교통부 실거래가 공개시스템

2) 비교사례의 선정

본건과 같은 동건물 내 최근 거래사례로 물적 유사성이 높은 <사례 #가> 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

중개거래된 사례로서 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 위치가 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 매매가격지수를 활용하여 산정함.

※ 월별 '오피스텔' 매매가격지수 (경기도)

2025년 05월	2025년 06월	2025년 11월	2025년 12월
97.37	97.23	96.26	96.09

- 오피스텔 : 경기도(25.06.09~26.01.27)
- 거래시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2026.01.27, 2025년12월 지수를 적용 함
- 2025.06.09 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 97.37
- 2026.01.27 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 96.09
- 시점수정치 : $96.09/97.37 \approx 0.98685$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부 요인	가로 및 접근조건	1.00	1.00	유사함.
	환경 및 획지조건			
	행정 및 기타조건			
건물 요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	유사함.
	단지규모, 노후도, 관리상태			
	전용률 등			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별, 호별 효용도	1.00	1.00	유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
가치형성요인 비교치 계		1.000		-

6. 비준가격

기 호	거래가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	104,000,000	1.00	0.98685	1.00	102,632,400	103,000,000

※비준가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 인근 유사물건의 가격수준

본건과 동건물내 유사물건의 실거래가격수준은 100,000,000원 전후를 형성하되 층별에 따라 차이를 보임.

2. 감정평가액

기호	대상물건	감정평가액
1	경기도 화성시 오산동 1088-2(동탄대로 557-9) 우성르보아시티 에이동(오피스텔동) 12층 1207호	103,000,000

3. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 참고가격자료(인근 부동산 가격수준, 평가 사례, 거래사례 등)에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 본건 감정평가목적 등을 감안하여 적정한 것으로 판단됨.

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		
1.	[1동의건물의 경기도 화성시 오산동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄대로 557-9	표시] 1088-2 우성르보 아시티		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 업무시설(오피스텔) 근린생활시설 지하5층 지하4층 지하3층-지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층-18층				
						3,970.98		
						3,976.38		
						각3,977.35		
						3,191.41		
						3,137.26		
						3,131.3		
						2,522.79		
						2,127.29		
						1,931.45		
						각1,044.28		
						[전유부분의 건물의	표시]	
	[대지권의목적 토지의표시: 1. 경기도 화성시 오산동	인토지의	표시]	중심상업지역	4,737.4			

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		
	대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.				4.9719 4,737.4x----- 4,737.4	4.9719	배분내역 토 지 : 30,900,000 건 물 : 72,100,000	
	합 계			이 하	여	백	₩103,000,000.-	

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 화성시 동탄역(GTX-A) 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 상업업무시설, 공원 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스등 대중교통을 이용할 수 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설의 12층에이동(오피스텔동) 1207호로서

외벽: 패널붙임등

내벽: 벽지마감, 샷시창호 등

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방시설, 주차시설, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 부지로 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

본건 동측으로 동탄대로(폭40m~50m)에 접하며 남측으로 접한 도로(폭20m~25m) 통해 본건 건물로 진입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역(동탄2지구) , 지구단위계획구역(화성동탄(2)) , 광로3류(폭 40m~50m)(동탄2지구)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(동탄2지구)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-85)(접합) , 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

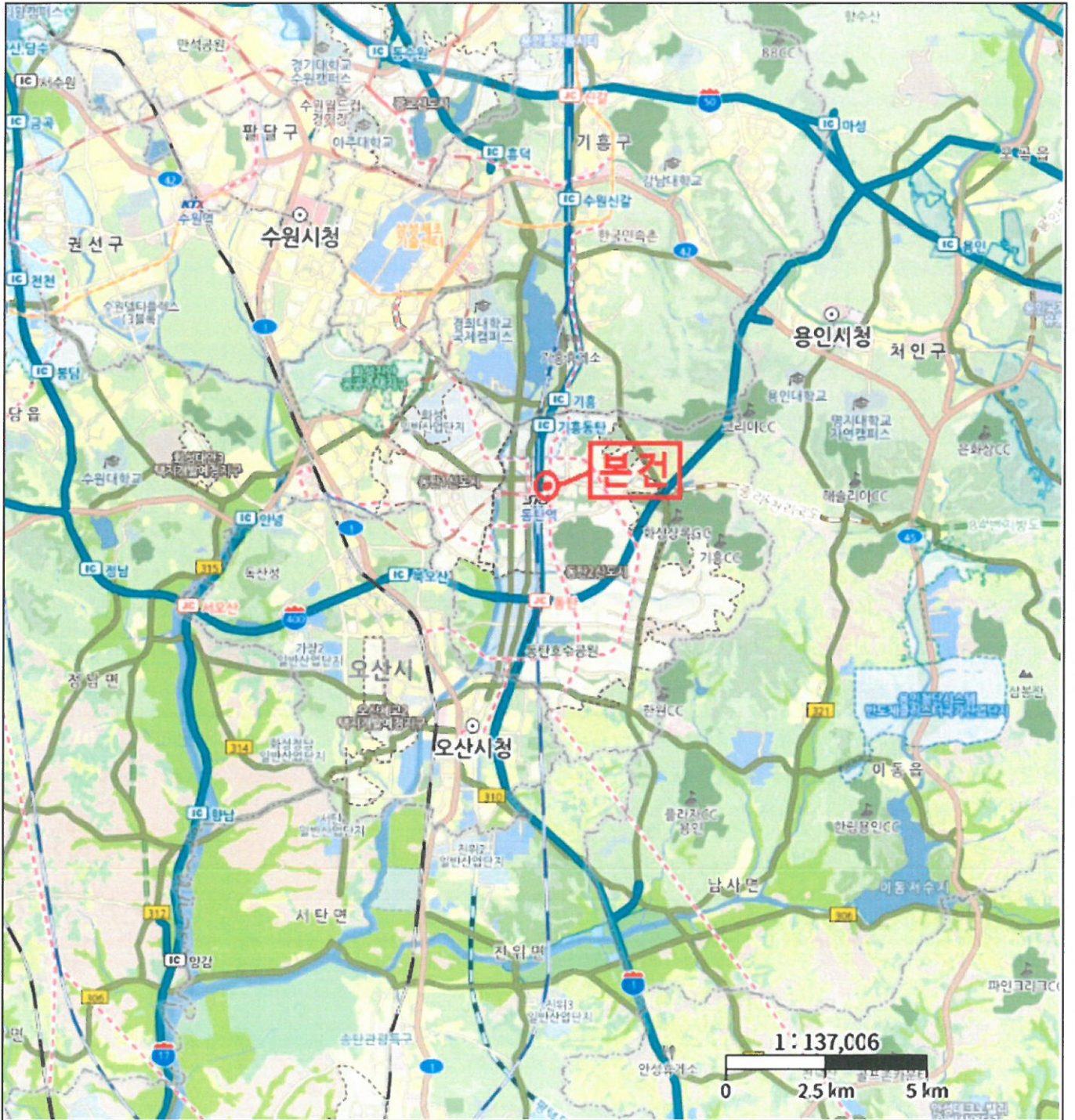
임대관계미상.

광역위치도



소재지

경기도 화성시 오산동 1088-2 우성르보아시티



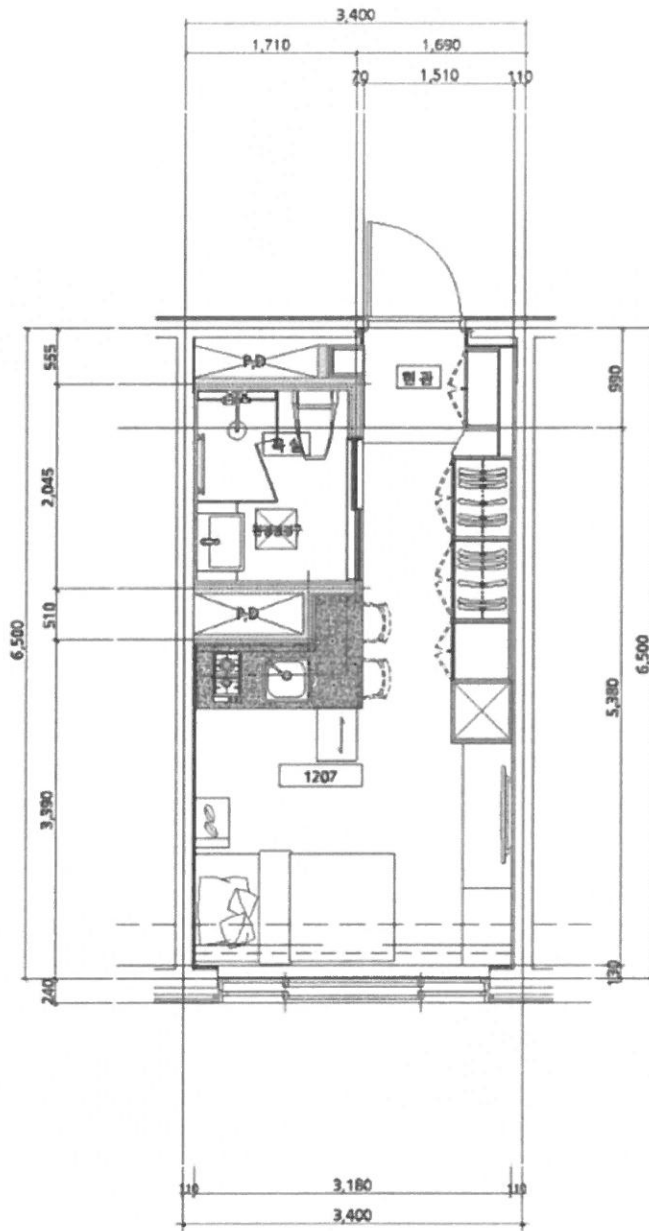
위치도



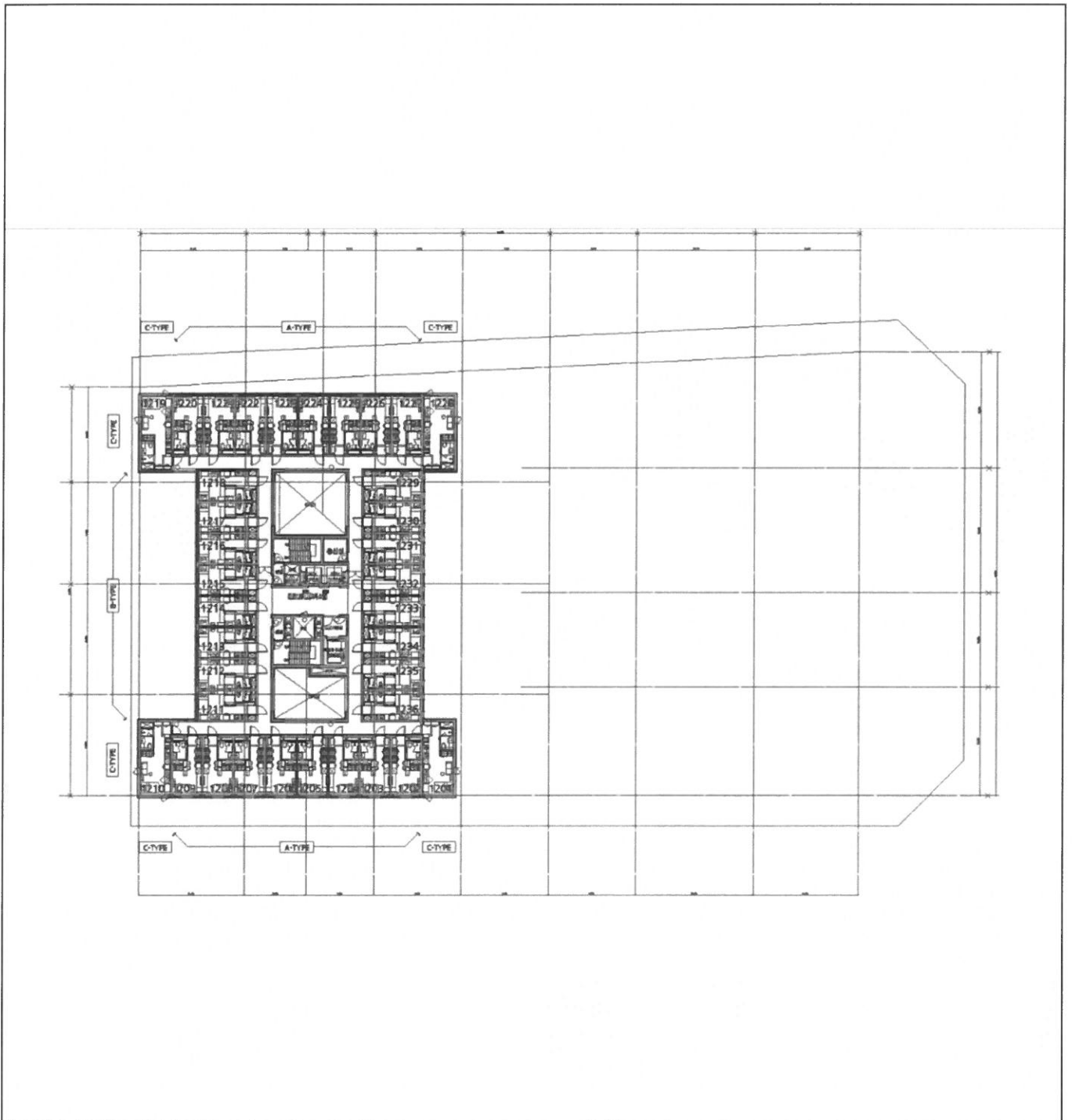
소재지	경기도 화성시 오산동 1088-2 우성르보아시티
-----	----------------------------



1207호 평면도



12층평면도



사진용지



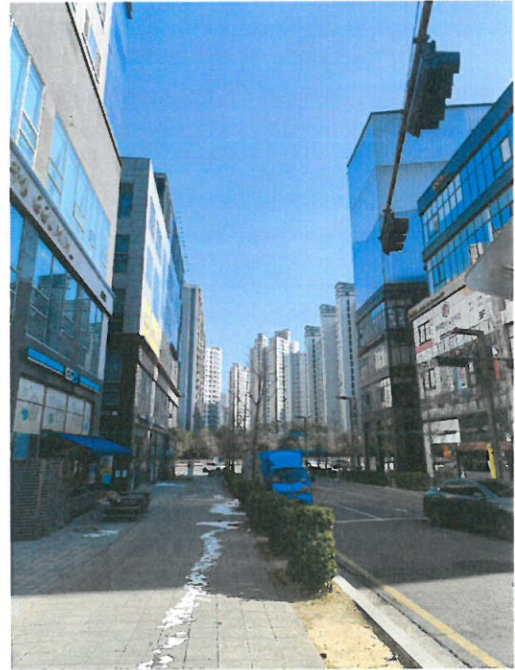
현관문



오피스텔동 출입구



오피스텔동건물



주위환경

대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경54745
소재지 : 경기도 화성시 오산동
물건명 : 안효황 소유물건(2025타경54745)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	경기도 화성시 오산동 1088-2	건물>주거용건물>오피스텔	103,000,000

총 감정가격 : 103,000,000