

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신호빈 소유물건(2024타경86934)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정평가서번호: FK250409-B001

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)퍼스트감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 훈 회

(주)퍼스트감정평가법인 경기지사 지사장 김훈회 (서명또는인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신효빈 (2024타경86934)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.11 ~ 2025.04.11	2025.04.11	
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	203,000,000
	합 계					₩203,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김 현 진					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 궏동 소재 "오산경찰서 궏동지구대" 동측 인근에 위치하는 "은여울스위트 제 3 층 제 303 호"에 대한 수원지방법원의 경매 목적 감정평가임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지 · 건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지 · 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 04 월 11 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 04 월 11 일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

2. 대상물건의 개요

2.1. 전체 건물

2.1.1. 집합건축물대장 표제부

대지위치	경기도 오산시 궤동 33-13		
도로명주소	경기도 오산시 오산로 360 번길 17 (궤동)		
건물명	은여울 스위트		
대지면적(m²)	449	연면적(m²)	658.24
건축면적(m²)	258.51	용적면적(m²)	658.24
건폐율(%)	57.57	용적률(%)	146.6
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
호/가구/세대	0/0/12	주용도	공동주택
층수	0/5	승강기	1
자주식주차	12	기계식주차	0
허가일	2020-03-20	사용승인일	2020-11-20
층별	구조	용도	면적(m²)
1 층	철근콘크리트구조	계단실	15.96
2 층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(4 세대)	193.68
3 층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(4 세대)	193.68
4 층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(2 세대)	127.46
5 층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택(2 세대)	127.46

2.2. 대상물건

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	주거공용 (㎡)	공급면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-	3	303	34.23	4.86	39.09	4.86	39.09	26.6642	87.57%

주: 위 사항은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부 및 전유부를 기준으로 작성되었음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

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

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	궤동 50-0	은가람	3/300	32.83	27.777	210,000,000 (@6,400,000)	2023.07.04 2022.09.07
2	궤동 50-0	은가람	3/300	48.76	41.255	254,000,000 (@5,210,000)	2023.07.08 2022.09.07
3	궤동 620-0	하이안	1 5/500	63.45	33.74	340,000,000 (@5,360,000)	2025.02.19 2023.01.03
4	궤동 50-0		3/300	20.49	19.71	80,000,000 (@3,900,000)	2025.01.21 2008.07.25
5	궤동 50-0		3/300	26.25	19.99	80,000,000 (@3,050,000)	2025.01.31 2008.06.25

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

주: 거래단가는 전유면적 당 단가로, 천 원 단위에서 반올림함.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건의 인근에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 높고, 가장 최근 거래 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 “경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

단위: %

구분	01 월	02 월	03 월	04 월	05 월	06 월	07 월	08 월	09 월	10 월	11 월	12 월
2023 년	91.7	88.0	86.6	86.2	86.8	87.9	89.3	90.9	92.4	93.4	93.8	93.4
2024 년	93.2	93.1	92.9	93.1	93.1	93.2	93.6	94.5	95.2	<u>95.5</u>	95.7	95.8
2025 년	95.7	<u>95.7</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	100.1(2023 년 06 월)
본건 기준시점의 가격지수	99.7(기준시점에 가장 근접한 2025 년 02 월)
시점수정치 결정	$99.7 / 100.1 \approx 0.99600$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021 년 6 월 13 일 이전이면서 매월 15 일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가 시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교함.

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 집합건물의 가치형성요인(주거용)

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

3.5.2. 가치형성요인 비교

항목	요인비교	내용
단지외부요인	1.02	차량이용의 편리성 등에서 우세함
단지내부요인	0.92	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함
호별요인	0.99	전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	1.00	상호 대등함
결정	0.929	종합적으로 열세함

3.6. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가액 (원)
1	6,400,000	1.00	0.99600	0.929	34.23	5,920,000	203,000,000

주: 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 시세 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 최근 시세는 전용면적당 약 5,500,000 원/m²~6,500,000 원/m² 수준임.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

지역통계		경기			오산시			궤동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	다세대	67.22%	68.11%	2,605	75.70%	77.26%	16	92.99%	89.46%	2
6 개월 평균	다세대	66.89%	67.45%	1128	75.24%	76.19%	8	80.58%	80.58%	1

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

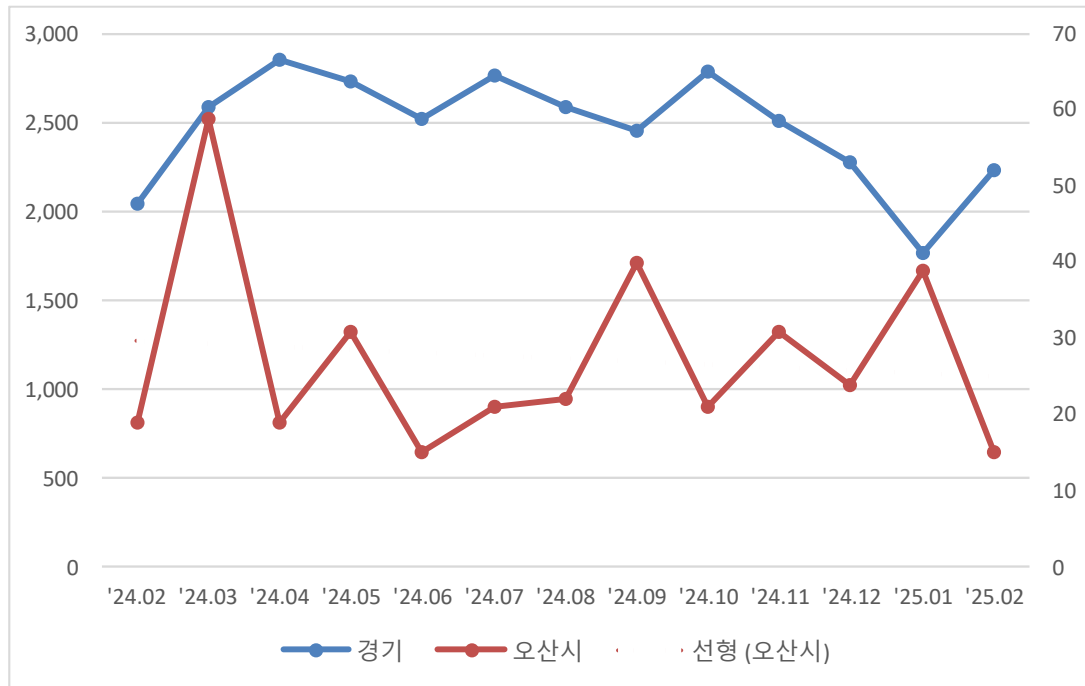
4.3. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	평가목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
궤동 30-00	은여울스위트	2 200	34.23	법원경매	183,000,000 (@5,346,000)	2025.01.06 2020.11.20
궤동 30-0	스타힐스 2	4 400	40.69	법원경매	246,000,000 (@6,046,000)	2025.03.07 2020.09.23
궤동 30-0	스타힐스 1	3 300	36.49	기타 담보	243,000,000 (@6,659,000)	2024.05.10 2020.09.23
궤동 30-0	스타힐스 2	4 400	36.63	법원경매	222,000,000 (@6,061,000)	2025.03.07 2020.09.23

출처: 감정평가사협회 평가정보체계

4.4. 부동산 거래량

경기도 오산시의 아파트 거래량은 전반적으로 보합세임.



출처: 한국부동산원 부동산거래현황 통계

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

기호	동	층	호	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	전용면적당 단가(원/㎡)
1	-	3	303	203,000,000	203,000,000	5,930,470

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

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 궤동 소재 '오산경찰서 궤동지구대' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제3층 제303호로서,

외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: 미상임.
창호: PVC샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실 겸 주방, 욕실, 발코니, 현관 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

본건 토지는 인접필지 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로 및 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-.

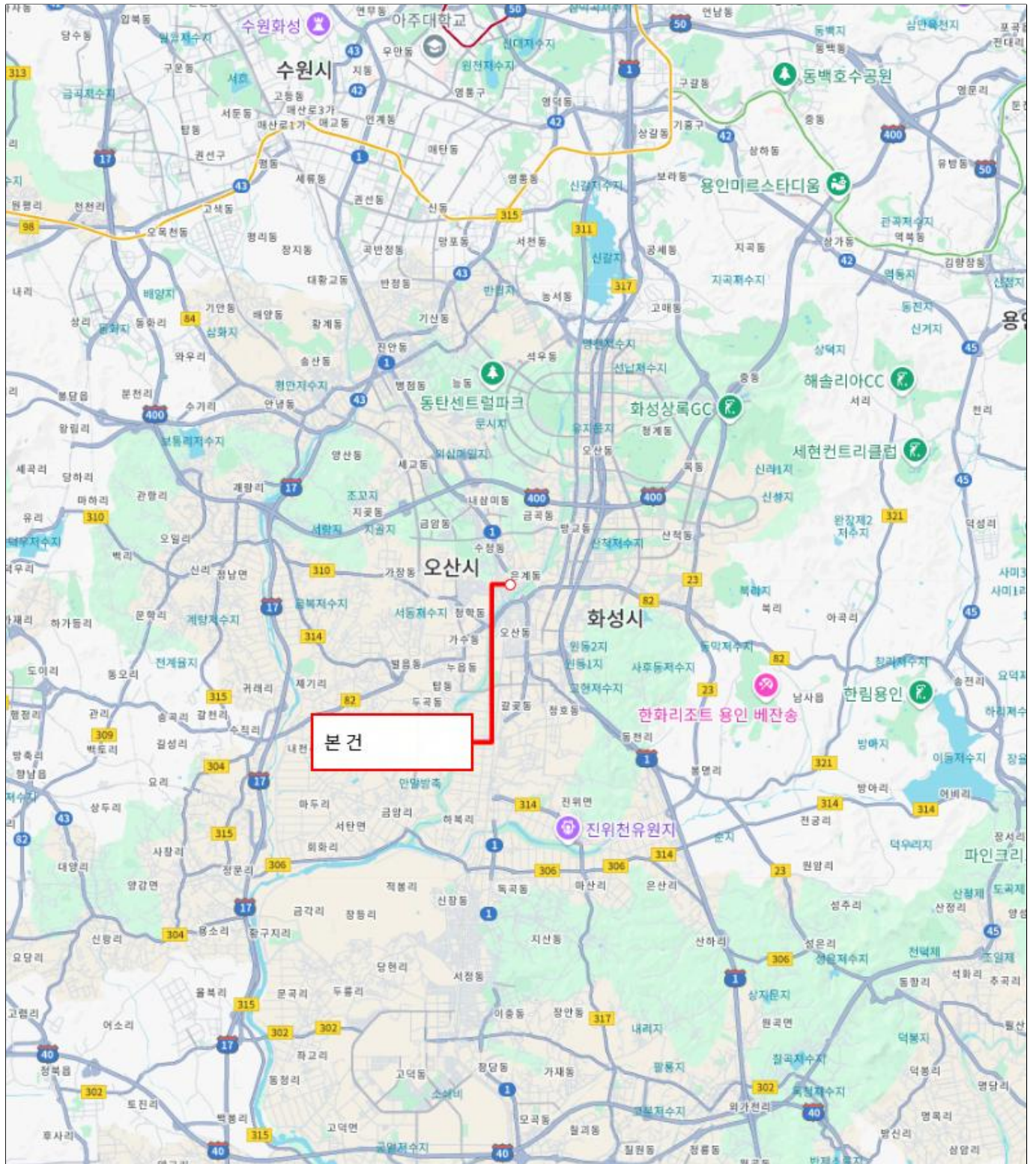
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



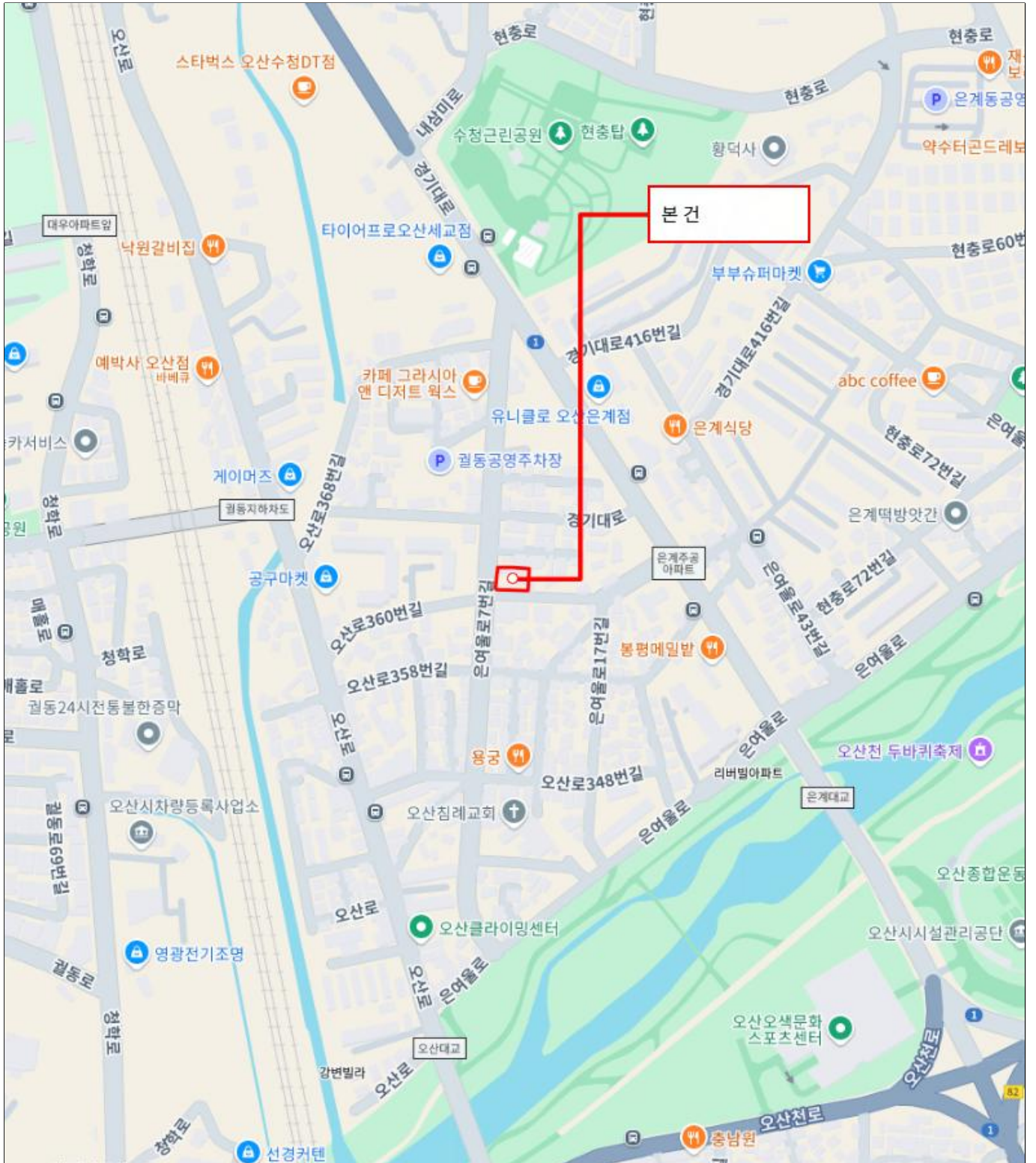
경기도 오산시 궤동 33-13 은여울스위트 제3층 제303호



상세 위치도

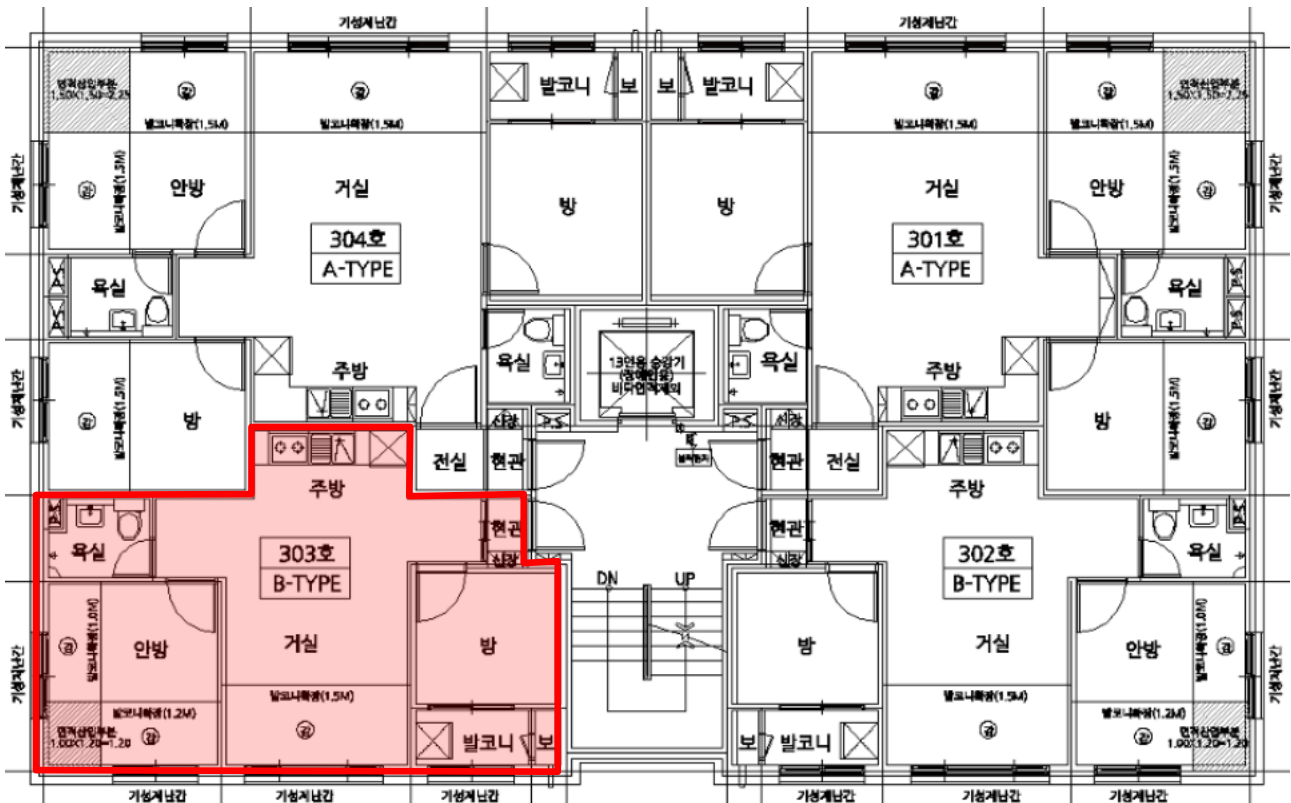


경기도 오산시 궤동 33-13 은여울스위트 제3층 제303호



호 별 배치도

경기도 오산시 궤동 33-13 은여울스위트 제3층 제303호

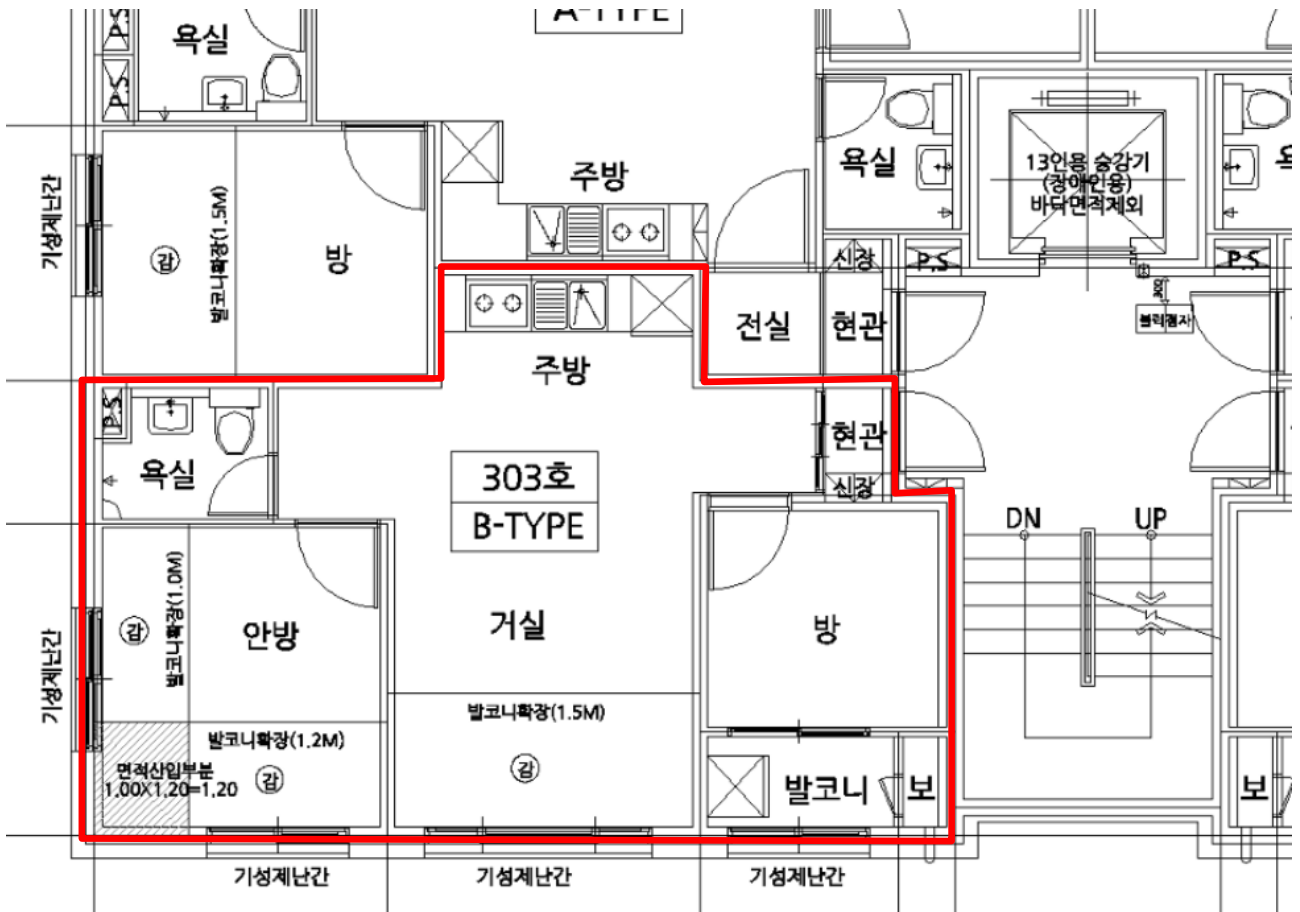


※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 본건의 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

No Scale

내부구조도

경기도 오산시 궤동 33-13 은여울스위트 제3층 제303호



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 본건의 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

No Scale

사 진 용 지



본동 전경(남측 촬영)



본동 전경(남서측 촬영)

사 진 용 지

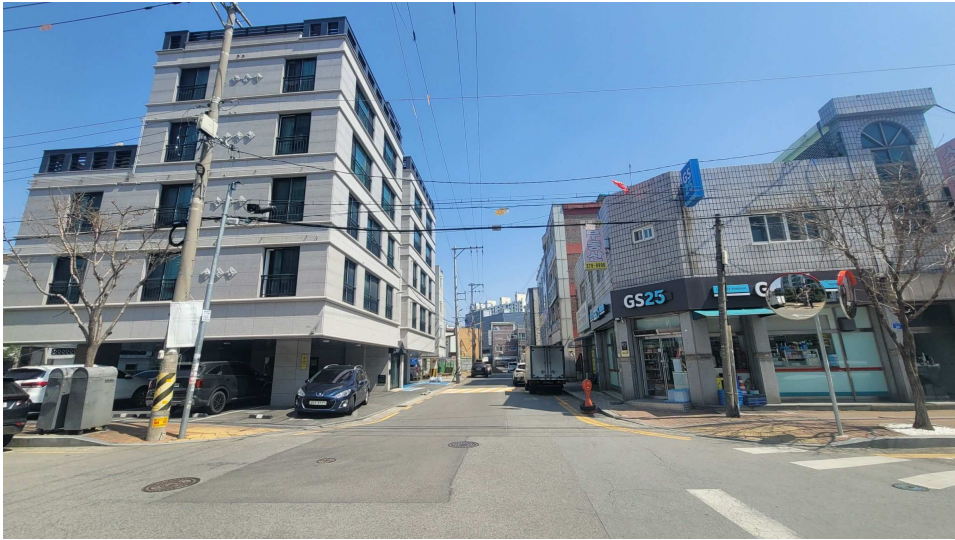


접면도로(북쪽 방향) 및 주위환경

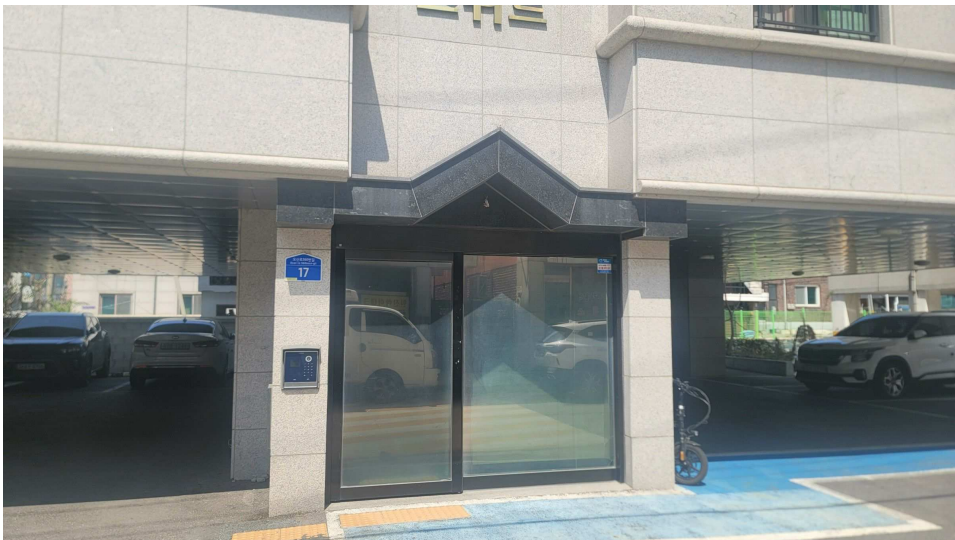


접면도로(남쪽 방향) 및 주위환경

사 진 용 지



접면도로(동쪽 방향) 및 주위환경

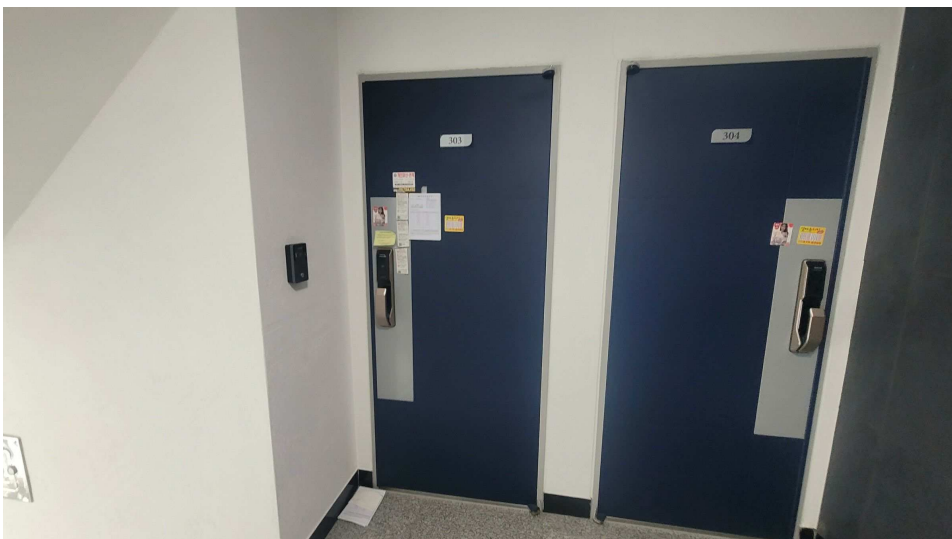


공동 현관

사 진 용 지

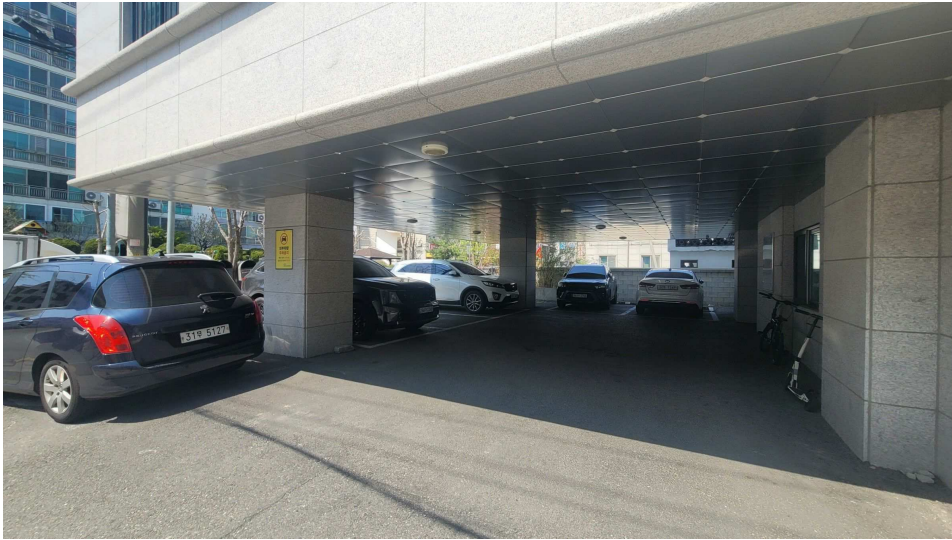


승강기

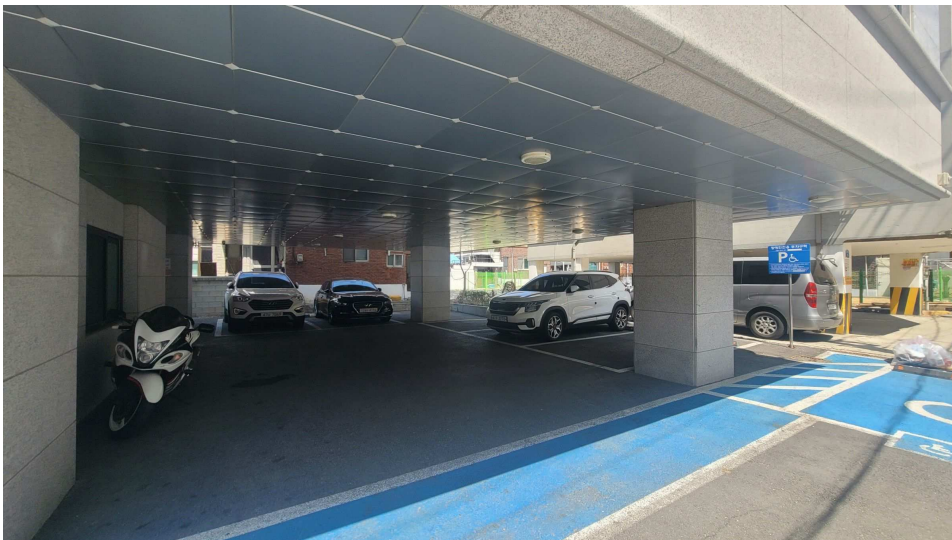


본건 출입문(좌)

사 진 용 지



1층 주차장(서측)



1층 주차장(동측)