

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영주 소유물건(2025타경1378)
의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호: 대원250624-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
류성우

류성우 (인)

감정평가액	일억칠천삼백만원정(₩173,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김영주 (2025타경1378)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.30	2025.06.27 ~ 2025.06.30	2025.07.02	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	173,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩173,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 오산시 수청동 소재 '1호선(경부선) 오산대역' 북서측 인근에 위치하는 명성위드스타(오피스텔) 8층 814호(전유면적: 44.37㎡)로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 내용, 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건에 대한 실지조사기간은 2025년 06월 27일부터 2025년 06월 30일까지이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 공부 및 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일인 2025년 06월 30일로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

소재지	경기도 오산시 수청동 508-11 [도로명주소 : 경기도 오산시 청학로 266-22]				
건물명	명성위드스타				
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)
	대	일반상업지역	1,406.3	12,615.63	지하5층 /지상10층
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모
	철근콘크리트구 평지붕		업무시설	2018.11.06	180호
기호	층/호	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	용도
1	제8층 제814호	44.37m ²	65.71m ²	12.12m ²	업무시설 (오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관계 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방식의 적용 규정

1) 감정평가에 관한 규칙」제11조(감정평가방식)

제11조(감정평가방식) 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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) 감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용된 주된 방법

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 본건은 위치, 부근의 환경, 층별·위치별 효용성과 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비, 현상 및 관리상태, 인근지역 내 동종 유사형 구분건물의 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 토지 건물의 가격배분

구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 수집 및 선정

본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성 및 거래의 적합성 등을 종합 검토하여 <사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

【자료출처 : 등기사항전부증명서 및 부동산통합업무시스템】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용 승인일
#1	수청동 608-11	명성위드스타	8층 /000호	23.92	6.54	80,000,000	3,344,481	2024.12.06
								2018년
#2	수청동 608-11	명성위드스타	10층 /0000호	23.92	6.54	80,000,000	3,344,481	2024.11.13
								2018년
#3	수청동 608-11	명성위드스타	8층 /000호	23.92	6.54	93,000,000	3,887,959	2023.02.11
								2018년

4. 사정보정

상기 거래사례#1은 비교적 최근의 거래사례이나, 최근 부동산(오피스텔) 경기의 침체 등으로 거래가 한산한 편이며 주로 급매물 위주로 거래된 것으로 판단되는 바, 유사 부동산의 호가와 전세 및 임대수준 등을 종합 참작하여 약 10%를 사정보정 요인으로 상향 보정함.

< 사정보정률의 결정 : 1.10 >

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔매매가격지수(경기)”를 활용하여 산정하였음.

(2020년 06월지수= 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.52	102.00	101.56	101.16	100.92	100.73	100.60	100.51	100.42	100.35	100.19	100.0
2024년	99.82	99.64	99.42	99.22	99.01	98.81	98.70	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08
2025년	97.95	97.84	97.69	97.51	97.37							

- 시점 수정치 산출

▶ 사례#1의 2024.12.06 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 98.28

▶ 본건의 2025.06.30 매매 가격지수 (적용:2025년 05월) : 97.37

▶ 시점수정치 : $97.37/98.28 \approx 0.99074$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

- 기호 1 : 오산시 수청동 608-11 명성위드스타 8층 814호

(비교거래사례#1 : 오산시 수청동 608-11 명성위드스타 8층 000호)

구 분		격차율		비고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 도로접면상태 및 획지의 상태 등 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일 건물로서, 건물의 구조 및 상태, 경과연수에 따른 노후도 등 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.07	본건은 비교사례 대비 층별 및 위치별 효용성 유사하나, 전유부분의 면적 및 평형별 희소성 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	1.070	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적 (m ²)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,344,481	1.10	0.99074	1.070	44.37	173,043,114	173,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	평가 목적
수청동 608-11	명성 위드스타	5층 /000호	23.92	6.54	2024.06.04	89,000,000	3,720,736	경매
수청동 608-11	명성 위드스타	6층 /000호	23.92	6.54	2024.05.31	90,000,000	3,762,542	경매
수청동 608-11	명성 위드스타	5층 /000호	44.37	12.12	2024.03.25	174,000,000	3,921,569	담보

2. 인근 가격수준

구 분	가격수준(전용면적기준)
인근 탐문가격 수준	@3,500,000~4,000,000원/m ² 내외수준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건은 대상물건이 위치한 단지 내 유사 다세대주택의 최근 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법에 의한 시산가격 및 인근 거래수준과 감정평가 사례 등 상기 참고자료를 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가액)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 대상물건의 감정평가액은 비준가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	명칭 층/호	전유 면적	소유권 대지권	감정평가액(원)
1	오산시 수청동 608-11	명성위드스타 제8층 제814호	44.37m ²	12.12m ²	173,000,000
합 계					173,000,000

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	1동의 건물의 경기도 오산시 수청동 [도로명주소] 경기도 오산시 청학로 266-22	표시 608-11 명성 위드스타	업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 10층					
					지5층	1,014.94			
					지4층	1,104.7			
					지3층	1,104.7			
					지2층	1,094.2			
					지1층	1,098.33			
					1층	714.44			
					2층	720.48			
					3층	720.48			
					4층	720.48			
	5층	720.48							
	6층	720.48							
	7층	720.48							
	8층	720.48							
	9층	720.48							
	10층	720.48							
	전유부분의	건물의	표시		제8층 제814호 철근콘크리트구조	44.37	44.37	173,000,000	비준가액
	대지권의 목적 토지의 표시 :	인 토지의	표시						
	1. 경기도 오산시 수청동	608-11	대		일반상업지역	1,406.3			
	대지권의 종류 대지권의 비율				(1. 소유권 대지권)	12.12 ----- 1,406.3	12.12		
토지 · 건물							배분내역		
토 지 :							69,200,000		
건 물 :							103,800,000		
합 계							₩173,000,000.-		

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 수청동 소재 수도권전철1호선 '오산대역' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 세교택지지구 내 오산대역 북서측 인근 상업지대로서, 각 규모의 오피스텔, 근린생활시설, 대형마트(홈플러스) 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유로우며, 인근에 간선도로 및 버스정류장, 수도권전철 오산대역이 소재하여 제반 교통환경은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 10층 중 8층 814호로서,
(사용승인일자 : 2018. 11. 06)
외벽: 화강석붙임마감 및 몰탈위수성페인팅,
내벽: 벽지마감 및 일부 타일마감,
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(방, 드레스룸, 거실, 주방, 욕실, 현관)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어있으며, 지역난방에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 갖추어져 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

세로장방형의 토지로서 인접 토지 및 도로 대비 대체로 등고평탄하며, 현황 업무시설(오피스텔) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 로폭 약 35미터의 대로(지하도포함)와 접하며, 북측으로 로폭 약 15미터, 동측으로 로폭 약 10미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(세교지구), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함)이며,

가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



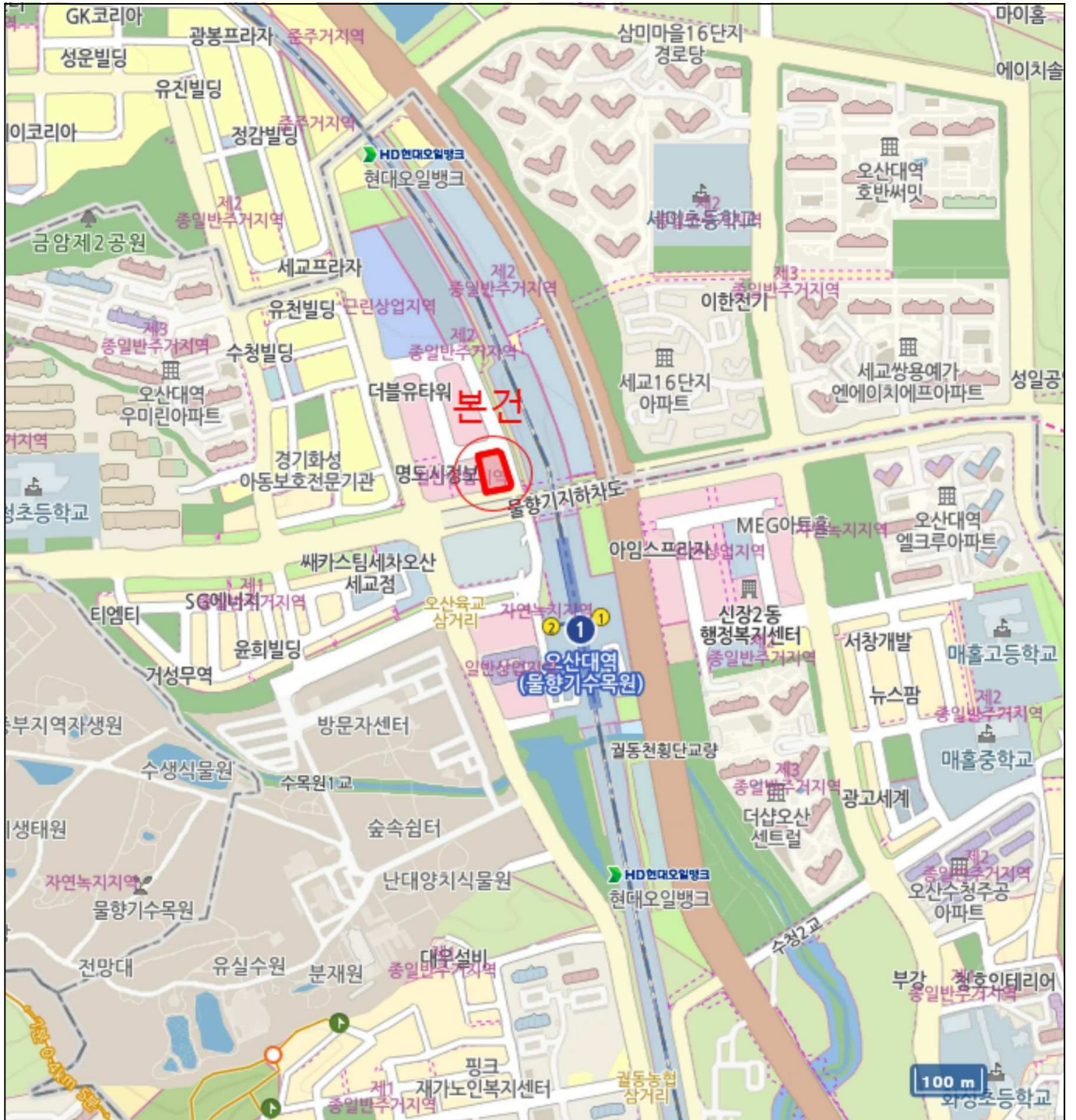
소재지	경기도 오산시 수청동 608-11 명성위드스타 8층 814호
-----	-----------------------------------



위 치 도



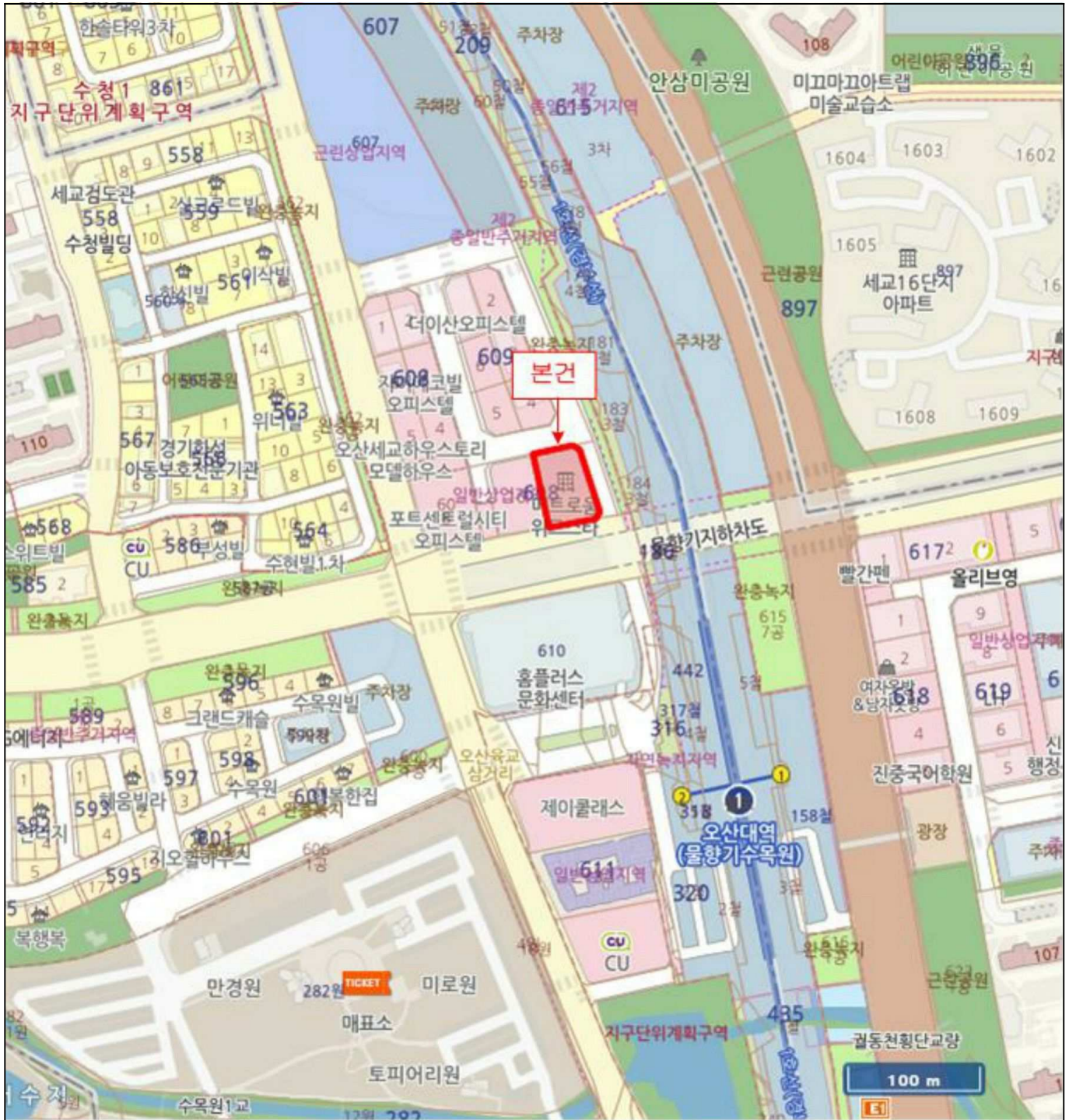
소 재 지	경기도 오산시 수청동 608-11 명성위드스타 8층 814호
-------	-----------------------------------



지 번 약 도



소 재 지	경기도 오산시 수청동 608-11 명성위드스타 8층 814호
-------	-----------------------------------





()



()



()



()





8 814



8