

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|-------|-----------------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 채주석 |
| 건명 | 양사천 소유물건(2025타경55060) |
| 감정서번호 | A2503-1-004 |



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

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.



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안영미

| | | | | | | |
|----------------|--|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 삼익팔천만원정 (₩380,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 사법보좌관 채주석 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 경매11계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 양사천 (2025타경55060) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.03.21 | 2025.03.20 ~ 2025.03.21 | 2025.03.24 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 아파트 | 1 | 아파트 | 1 | - | 380,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩380,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 오산시 수청동 소재 “매홀초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(오산대우아파트 108동 304호)로서, 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.21.이고, 실지조사는 2025.03.20. ~ 2025.03.21.에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 건물개요

(집합건축물대장 표제부 기준)

| | | | |
|---------------|--------------------|-----------|-------------|
| 소재지 | 경기도 오산시 궤동 583-1 외 | | |
| 건물명 | 대지면적(㎡) | 건축면적(㎡) | 연면적(㎡) |
| 오산대우아파트 제108동 | 90876.1 | 9765.903 | 7876.13 |
| 주 용도 | 주 구조 | 규모(층) | 사용승인일 |
| 공동주택(아파트) | 철근콘크리트조 | 지하1, 지상15 | 1993.10.14. |

2. 대상물건 현황

(집합건축물대장 전유부 기준)

| 구분 | 층, 호 | 용도 | 평가대상 면적 | | |
|----|---------|------|---------|------------|----------|
| | | | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 1 | 3층 304호 | 공동주택 | 92.106 | 11.705(주거) | 98.274 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 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 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 거래된 사례를 선정하였음.

| 소재지 | 동·층 및 호수 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 | 자료출처 |
|-----------|--------------|----------|----------|-------------|---------------|--------------|
| 궐동 583-1외 | 1**동 2층 2**호 | 60.912 | 14.461 | 270,000,000 | 2024. 10. 29. | 등기사항 전부증명서 등 |

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

(기준 월: 2021.06 = 100)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 내용 | 변동률(%) |
|---|--------|
| 아파트 지역 : 경기도 오산시(24.10.29~25.03.21) 거래시점 : 2024.10.29, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.21, 2025년02월 지수를 적용 함 2024.10.29 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 94.8 2025.03.21 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 94.4 시점수정치 : $94.4/94.8 \approx 0.99578$ | -0.422 |

※ 기준시점이 속한 월의 매매가격지수가 미고시된 경우, 최근 발표된 매매가격지수를 연장적용함.

5. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|------------|--------------------------|------|-------|--------------------------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 본건 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편의성 | | | |
| | 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 층치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| | 단지 내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성 및 통로구조(계단식/복도식) | | | |
| 호별요인 | 층별효용, 향별효용, 위치별효용 | 1.00 | 0.93 | 본건이 면적 및 위치별효용 등 열세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 개별요인 비교치 | | | 0.930 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

| 기호 | 사례가격(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (㎡) | 산출가액(원) | 결정가액(원) |
|----|-------------|-------|---------|--------------|-------------------|-------------|-------------|
| 1 | 270,000,000 | 1.000 | 0.99578 | 0.930 | 92.106/ 60.912 | 378,089,985 | 380,000,000 |

※ 결정가액은 유효숫자 두 자리에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

| 소재지 | 동, 층, 호수 | 전유면적 (㎡) | 평가금액(원) | 평가목적 | 기준시점 |
|--------------|--------------|-------------|-------------|------|-------------|
| 궤동 583-1외 | 1**동 4층 4**호 | 92.106 | 376,000,00 | 법원경매 | 2024.04.01. |
| 궤동 583-1외 | 1**동 8층 8**호 | 60.912 | 289,000,000 | 법원경매 | 2023.11.14. |
| 궤동 583-1외 | 1**동 7층 7**호 | 84.948 | 340,000,000 | 시가참고 | 2024.05.27. |

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 3,500,000 ~ 4,500,000원/㎡(전유) 내외로 탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가전례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

| 기호 | 동·층·호 | 감정평가액 | 비고 |
|----|--------------|--------------|----|
| 1 | 108동 3층 304호 | 380,000,000원 | - |

구분건물 감정평가명세표

| 소 재 지 | 경기도 오산시 권동 583-1외 오산대우아파트 108동 3층 304호 | | | | | |
|--------|---|-----------------------|----------|--------|-----------------------|-----|
| 건 물 명 | 양사천 소유물건(2025타경55060) | | | | | |
| 기 호 | 구 분 | 지 목 및 용 도 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
| | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 534 | 대 | 19,101.9 | | | |
| | 대지권의 종류: 1,2,3,4,5. 소유권 대지권의 비율: 1,2,3,4,5. 90,876.1분의 98.274 | | 98.274 | | | |
| | | | ----- | 98.274 | | |
| | | | 90,876.1 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | 토 지 : | 266,000,000 | |
| | | | | 건 물 : | 114,000,000 | |
| | 합 계 | | | | ₩380,000,000.- | |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |

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 "매홀초등학교" 남측 인근에 위치하고, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1, 지상15층건 내 3층 304호로서(사용승인일: 1993.10.14.),
외벽: 몰탈 위 페인팅 마감
내벽: 벽지 등 마감
창호: 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 보안설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형인 5필1단의 토지로서, 아파트 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

단지 내 도로를 이용하여 출입하고, 본건이 속한 아파트 단지는 동측의 중로를 통하여 간선도로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 궤동 583-1: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매출초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(매출초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(8구역:오산시 궤리사 주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 제2012)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(9구역:오산시 궤리사 주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 제2012)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 2) 궤동 585: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매출초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(매출초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(8구역:오산시 궤리사 주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 제2012)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(9구역:오산시 궤리사 주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 제2012)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
- 3) 수청동 514: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매출초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>.

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) | |

절대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
 4) 수청동 533: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매홀초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(매홀초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(9구역:오산시 권리사 주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 제2012)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
 5) 수청동 534: 도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매홀초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(매홀초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오산이화유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

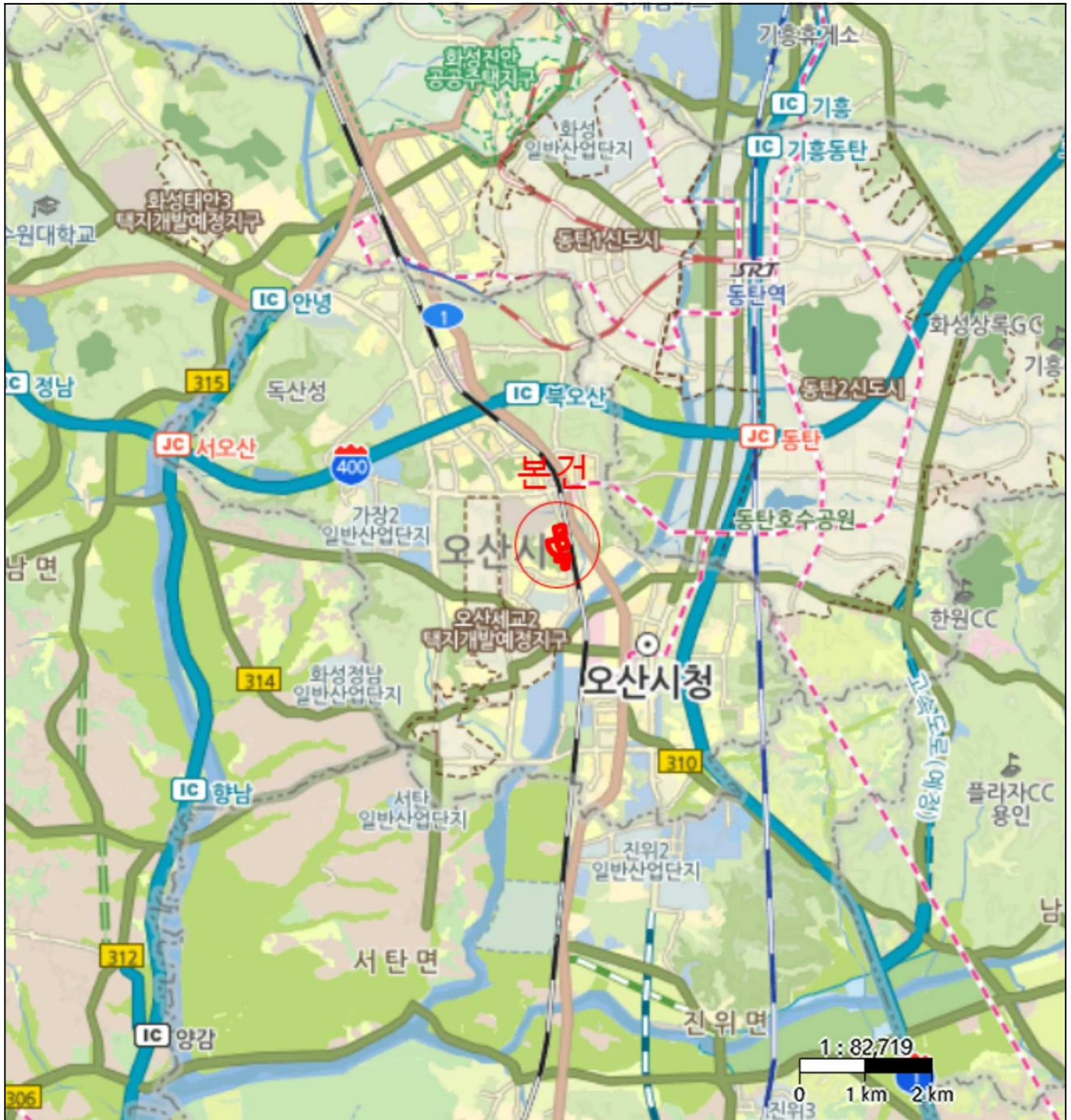
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

광역 위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 오산시 궤동 583-1외 오산대우아파트 108동 3층 304호 |
|-----|--|



위치도



| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 오산시 궤동 583-1외 오산대우아파트 108동 3층 304호 |
|-----|--|



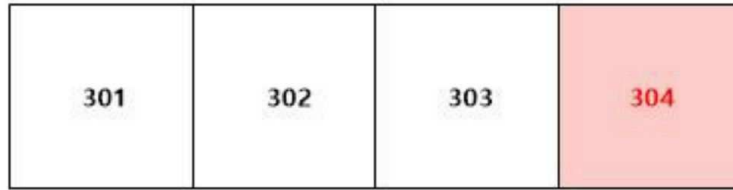
내부 구조도



소재지

경기도 오산시 권동 583-1외 오산대우아파트 108동 3층 304호

오산대우아파트



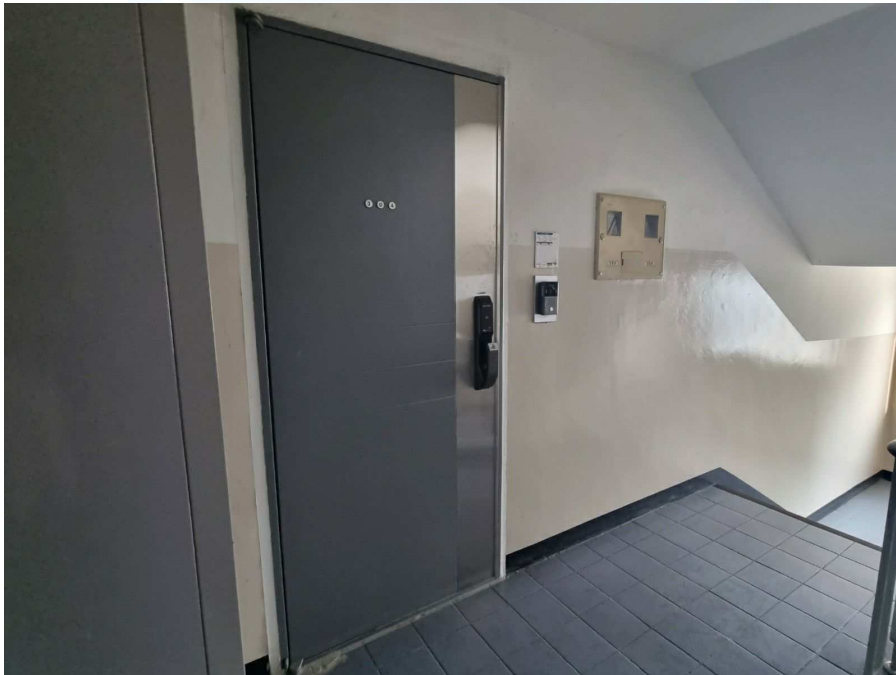
<본건>

경기도 오산시 권동 583-1, 585
경기도 오산시 수청동 514, 533, 534
오산대우아파트
108동 3층 304호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



1층 공동현관



주위 전경(남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



주위 전경(남동측 인근에서 촬영)