

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경51171)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: DE250122-1003

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.

동이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 병 삼

(인)

감정평가액	이억일천사백만원정 (₩214,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경51171)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.31	2025.01.31	2025.02.03		
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	214,000,000
	합 계					₩214,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 원동 소재 "오산원일중학교" 북동측에 인근에 위치하는 구분건물 (도시형생활주택)로서, 수원지방법원의 경매목적(2025타경51171)의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 31일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 01월 31일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 부합여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하였으며, 적절한 임대사례 및 수익비용 등의 포착이 어려운 점, 원가법 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였으며, 실지조사시 폐문 및 이해관계인의 부재등으로 건축물 현황도면 등을 통해 내부구조를 개략 도시하였습니다.

- 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상물건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	에이동 통칭 "베벌리힐스"
소 재 지	경기도 오산시 원동 560-23외 2필지
용 도 지 역	준주거지역
대 지 면 적	552㎡
연 면 적	1,739.64㎡
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상11층
사용승인일자	2018년 06월 12일
주 용 도	업무시설
기 타 설 비	위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화설비, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	동	층 호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	에이동	제3층 제302호	도시형생활 주택(다세대)	59.31	10.3851	69.6951	552분의 22.845

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 주부분의 면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	동 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#ㄱ	오산시 원동 000	통칭 "베벌리힐스"	에이동 2층/2**호	59.31	22.845	225,000,000	3,793,626	2022.05.02
								2018.06.12
#ㄴ	오산시 원동 000	통칭 "베벌리힐스"	에이동 3층/3**호	59.31	22.845	237,000,000	3,995,953	2020.04.03
								2018.06.12

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일유사한 건물 내의 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 비교적 최근에 거래된 사례로서 지리적으로 인접하여 인근 가격수준을 반영하고 있어 비교가능성이 있는 <거래사례 #ㄱ>을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국감정평가사 협회 집합건물, 단위 : %]

거래 사례	시점	시정수정치 산정
# ㄱ	기준시점 (2025.01.31)	연립다세대 지역 : 경기 서해안권(22.05.02~25.01.31)
	사례 거래시점 (2022.05.02)	거래시점 : 2022.05.02, 2022년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.01.31, 2024년12월 지수를 적용 함 2022.05.02 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 105.1 2025.01.31 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.9 시점수정치 : $99.9/105.1 \approx 0.95052$
	시점수정치 결정	0.95052 (-4.948%)

5. 지역요인 비교

대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편리성
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등.
단지내부요인	주차의 편의성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	누계치
#1	#ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용 (본건/거래사례#ㄱ)		상호 대등함.	상호 대등함.	상호 대등함..	상호 대등함.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례 거래단가 (㎡/원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
#ㄱ	3,793,626	1.000	0.95052	1.000	1.000	59.31	213,866,960	214,000,000

※ 비준가액은 거래관행 고려하여 백만원미만에서 반올림함.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
							단가(원/㎡)	사용승인일	
#가	오산시 원동 000	통칭 "베벌리힐스"	에이동 5층/5**호	59.31	22.845	담보	230,000,000	2020.06.01	-
							3,877,790	2018.06.12	
#나	오산시 원동 000	통칭 "베벌리힐스"	에이동 3층/3**호	59.31	22.845	기타 담보	230,000,000	2021.04.02	본건
							3,894,790	2018.06.12	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
구분건물(다세대)	3,300,000원 ~ 3,700,000원 내외수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
1	59.31	214,000,000	214,000,000	전유면적 기준단가 약 3,606,000원/㎡
합 계	-	-	214,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 도시형생활주택(다세대)으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정한 것으로 판단되어 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정 함.

-끝-

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 '오산원일중학교' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 공동주택, 단독주택등이 혼재된 지역으로서, 제반 입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건내 제3층 제302호로서,

(사용승인일 : 2018.06.12)

외 벽 : 대리석 붙임마감 등,

창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부 이용상태는 확인하지 못하였으나, 건축물 현황 도면상 도시형생활주택(다세대)로 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)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 공용승강기설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 유사 사다리형의 토지로서, 도시형생활주택(다세대) 및 오피스텔의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 12미터의 아스팔트 포장도로 및 북측으로 노폭 약 6미터의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상

560-23, 560-29 번지는 도시지역 , 준주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합),가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원일중(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),

560-98번지는 도시지역 , 준주거지역,가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원일중(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

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) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



소재지	경기도 오산시 원동 560-23 에이동 3층 302호
-----	-------------------------------



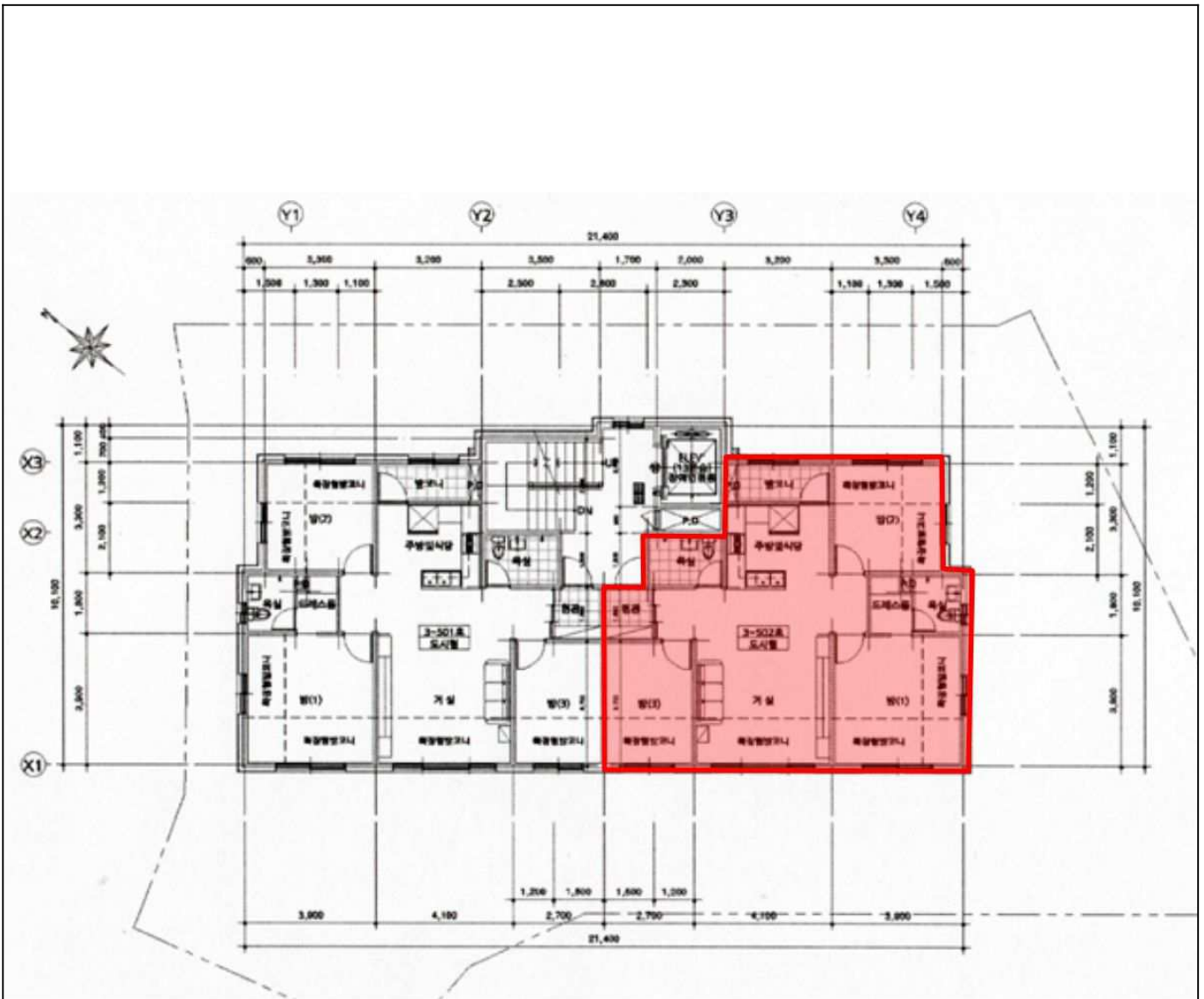
위치도



소재지	경기도 오산시 원동 560-23 에이동 3층 302호
-----	-------------------------------



호별배치도 및 내부구조도



에이동(통칭:베벌리힐스) 제3층 제302호



()





302