

감정평가서

Appraisal Report

이승현 소유물건

(2024타경11442)

NC2024-1104-0002

2024-11-05

수원지방법원 사법보좌관 김경환

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
손호석

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
김기현

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억일천일백만원정 (\311,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	이승헌 (2024타경11442)	감정평가조건	-	
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 11. 04	2024. 11. 04	2024. 11. 05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	311,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\311,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자	감정평가사	杜原 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 오산시 가수동 398		
건물명 동, 층, 호수	늘푸른오스카빌 제106동 제8층 제802호		
건물구조	철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	2006.03.17

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
1	제106동 제8층 제802호	84.9849	311,000,000	@3,660,000	-
합계			311,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

이용상황	가격수준(전유기준 단가)	비고
공동주택 (아파트)	위치에 따라 @3,400,000원/m ² ~@3,800,000원/m ² 내외 수준 호가하는 것으로 탐문조사됨.	-

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	임대미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 가수동 소재 "가수초등학교" 남측 인근에 위치하는 "늘푸른오스카 빌" 제106동 제8층 제802호로서, 법원경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 04일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 04일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 04일자이며, 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으며, 배분비율은 한국부동산연구원이 발표한 연립주택 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표를 참조하고, 지역적 특성 및 대상 부동산의 특성 등을 감안하여 적용하였으니 업무에 참고하시기 바람.

- 2) 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현황 점유사용부분을 기준으로 하였으니, 경매진행시 참고바람.

- 3) 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도를 기준으로 표시하였으니 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 오산시 가수동 398					
건물명 동, 층, 호수	늘푸른오스카빌 제106동 제8층 제802호					
구분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률	
1	802호	84.9849	60.0153	145.0002	57.9076	58.61%
용도	공동주택(아파트)			사용승인일자	2006.03.17	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 오산시 가수동 소재 "가수초등학교" 남측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장 등 소재하여 대중교통 이용여건은 보통임.
주 위 환 경	주위는 아파트단지, 근린생활시설, 주상용 부동산 등이 혼재하는 지역임.
토지형태 및 이 용 상 태	부정형 평지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	북측 및 동측의 아파트 단지 진출입로를 통하여 단지 외부의 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	원거리에 오산역 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	인근에 버스정류장 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(2019-12-06)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-22)(가수초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 세교2-4 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 세교2-5 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-04-22)(가수초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가칭 세교2-5 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 15층 건물 중 제106동 제8층 제802호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등. 내벽 : 벽지붙임 및 일부 타일붙임 마감(탐문) 등. 창호 : 샷시 창호 등.
이 용 상 황	공동주택(아파트)으로 이용중임. [※후첨 '건물이용상태' 참조]
부 대 설 비	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방관련설비 등 구비되어있음.
주 차 여 건	주차장설비 구비되어있음.
임 대 상 황	임대미상임.
공 부 와 의 차 이 등	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가원/㎡)	거래시점
					신축년도
#1	가수동 398 늘푸른오스카빌 제103동	제8층 제804호	84.9849	310,000,000	2024.09.12
				(3,650,000)	2006.03.17
#2	가수동 398 늘푸른오스카빌 제105동	제6층 제605호	84.9849	276,000,000	2024.06.19
				(3,250,000)	2006.03.17
#3	가수동 398 늘푸른오스카빌 제110동	제13층 제1304호	84.9849	298,000,000	2024.04.02
				(3,510,000)	2006.03.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

【아파트 매매가격지수 : 경기 오산시】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	94.6	94.0	93.9	94.3	94.4	94.5	94.4	94.5	94.8	-	-	-
2023년	97.7	94.6	92.3	91.2	91.5	91.6	92.4	93.2	94.4	95.1	95.3	95.1

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
#1	매매가격지수	94.8 (2024년 09월)	94.5 (2024년 08월)	1.00317

(※ 소수점 6째 자리에서 반올림)

(※ 시점수정치 = 기준시점 지수 / 거래시점 지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	상호 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	상호 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	상호 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
누 계		1.000	-	

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
1	310,000,000 (3,650,000)	1.00	1.00317	1.000	84.9849	310,982,700	311,000,000 (@3,660,000)
					84.9849		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (단가)	기준시점	감정평가 목적
					신축년도	
#1	가수동 398 늘푸른오스카빌 제111동	제1층 제106호	84.9849	263,000,000	2024.04.05	법원 경매
				(3,090,000)	2006.03.17	
#2	가수동 398 늘푸른오스카빌 제109동	제6층 제602호	84.9849	270,000,000	2024.03.20	법원 경매
				(3,180,000)	2006.03.17	
#3	가수동 398 늘푸른오스카빌 제105동	제6층 제606호	84.9849	286,000,000	2024.03.13	법원 경매
				(3,370,000)	2006.03.17	

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

이용상황	가격수준(전유기준 단가)	비 고
공동주택 (아파트)	위치에 따라 @3,400,000원/㎡~@3,800,000원/㎡ 내외 수준 호가하는 것으로 탐문조사됨.	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 지역 내 위치 및 층별 효용, 건물 노후도에 따른 시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

1. 낙찰분석 개요

용도	김합건물 / 아파트
소재지	경기 오산시 가수동

2. 지역/기간별 통계

지역통계	경기			오산시			가수동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	86.55%	86.30%	3277	85.78%	86.17%	64	85.08%	85.08%	1
6개월 평균	88.13%	87.20%	1739	86.62%	86.74%	25	85.08%	85.08%	1
3개월 평균	88.56%	87.41%	912	86.65%	86.89%	16	85.08%	85.08%	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제106동 제8층 제802호	84.9849	311,000,000	@3,660,000	-
합 계			311,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층				
	경기도 오산시 가수동 398 늘푸른 오스카빌 106동			1층	454.6592		
	[도로명주소] 경기도 오산시 가수로 33			2층	454.6592		
				3층	454.6592		
				4층	454.6592		
				5층	454.6592		
				6층	454.6592		
				7층	454.6592		
				8층	454.6592		
				9층	454.6592		
				10층	454.6592		
				11층	454.6592		
				12층	454.6592		
				13층	454.6592		
				14층	454.6592		
				15층	454.6592		
				전유부분의 건물의 표시		8층 802호 철근콘크리트조	84.9849
대지권의 목적인 토지의 표시							

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	토지의 표시 1. 경기도 오산시 가수동 398	대	제2종일반주거지역	52,001.1	52,001.1		
	대지권의 종류		1. 소유권				
	대지권의 비율		1.	57.9076	57.9076		
				----- 52,001.1			
		합 계				\311,000,000. -	
			이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 가수동 소재 "가수초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주변은 아파트 단지, 근린생활시설, 주상용 부동산 등이 소재하는 지역으로 위치, 환경, 접근 정도 등으로 보아 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 15층 건 중
제106동 제8층 제802호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지도배 마감 및 일부 타일붙임 마감(탐문) 등.
창 호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.
[※후첨 '건물이용상태' 참조]

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소방관련설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

북측 및 동측의 아파트 단지 진출입로를 통하여 단지 외부의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가 요항표

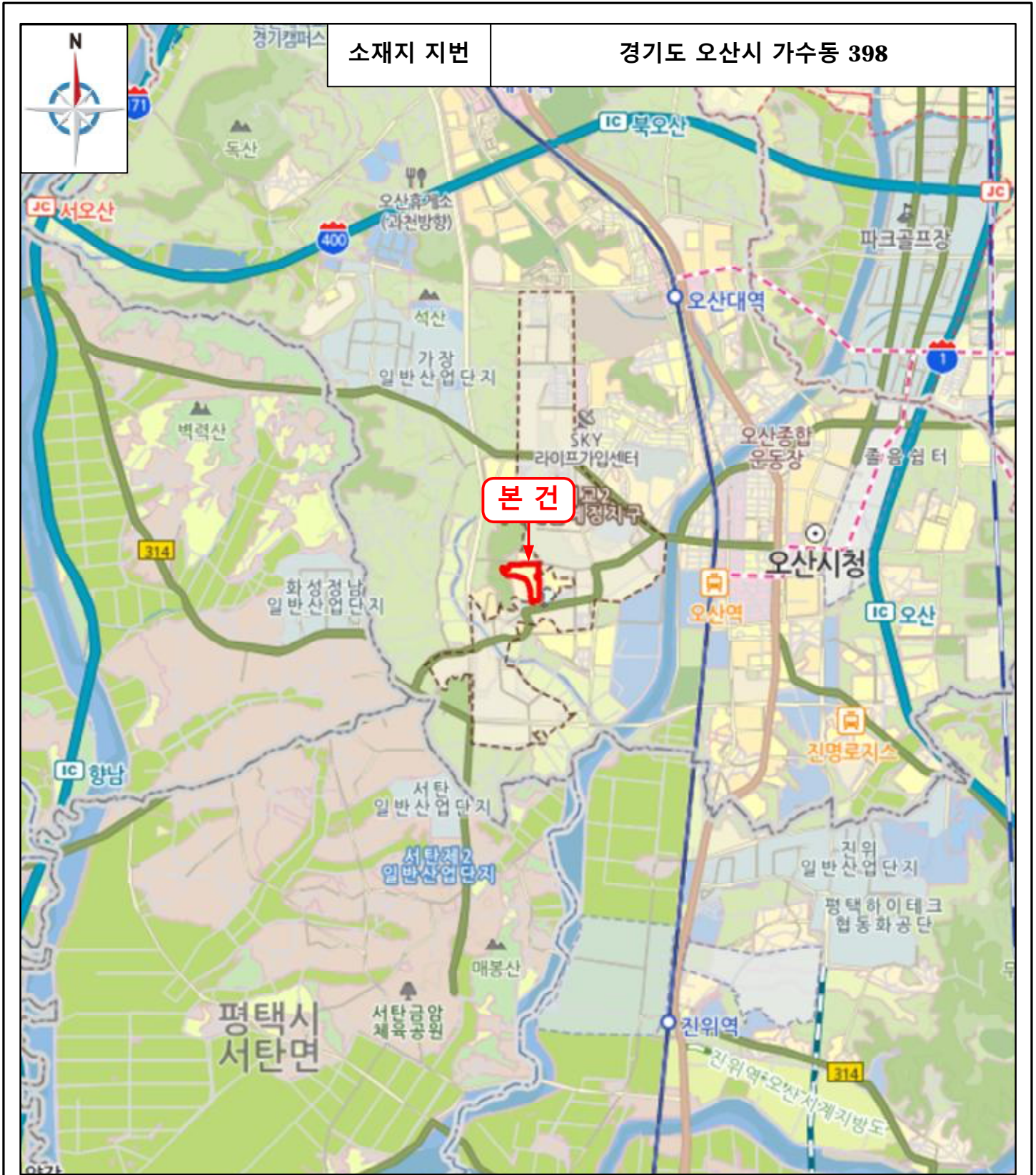
- | | | | |
|--|-------------------|---------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | | | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태
 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m-25m)(보조간선도로)(접합), 종로2류(폭 15m-20m)(접합), 종로2류(폭 15m-20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(2019-12-06)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-22)(가수초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 세교2-4 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(가칭 세교2-5 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-04-22)(가수초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가칭 세교2-5 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이
 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 ①임대관계 : 미상임.
 ②기 타 : 없음.

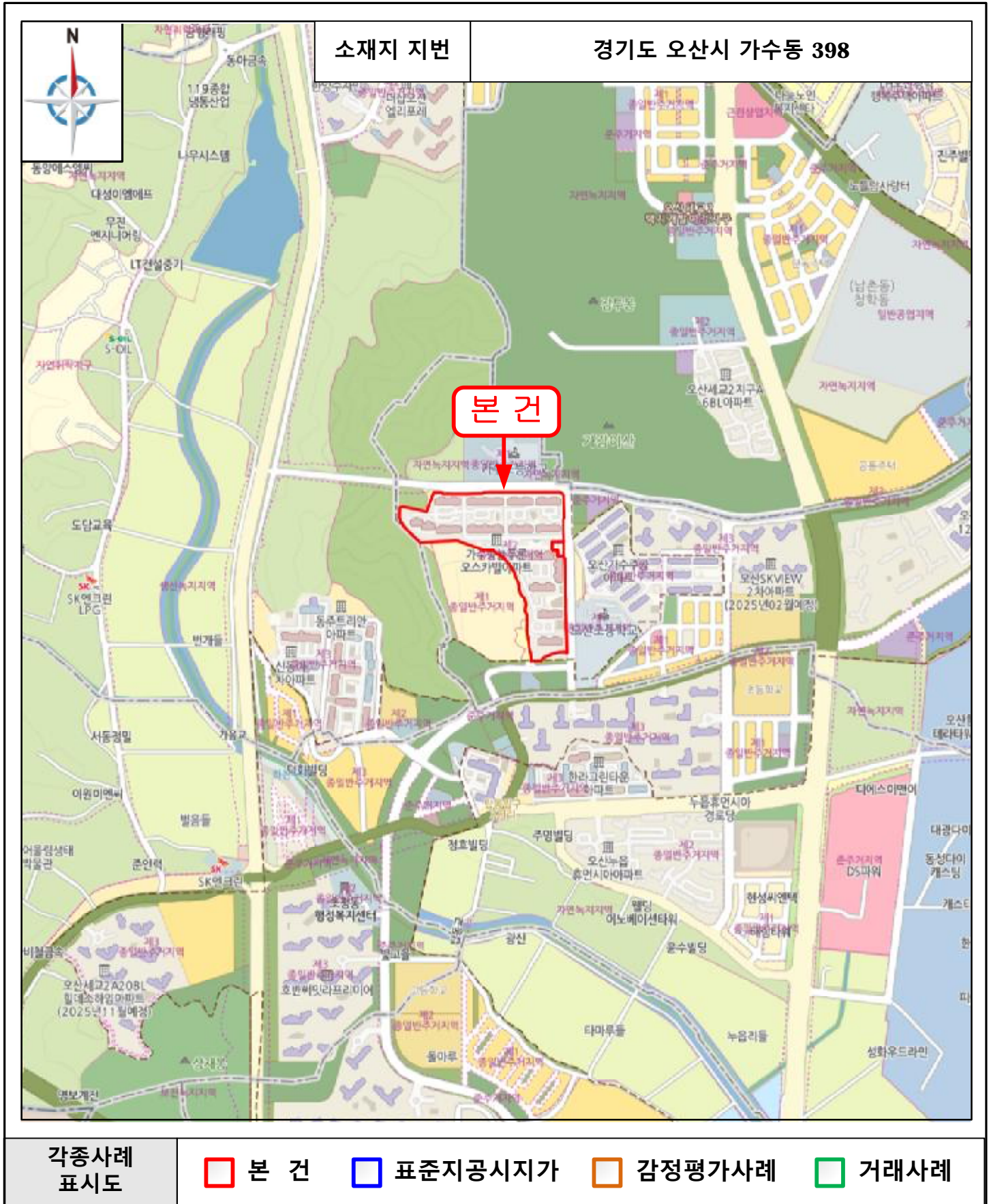
광역 위치도



소재지 지번	경기도 오산시 가수동 398
--------	-----------------

각종사례 표시도	 본 건	 표준지공시지가	 감정평가사례	 거래사례
----------	---	--	---	--

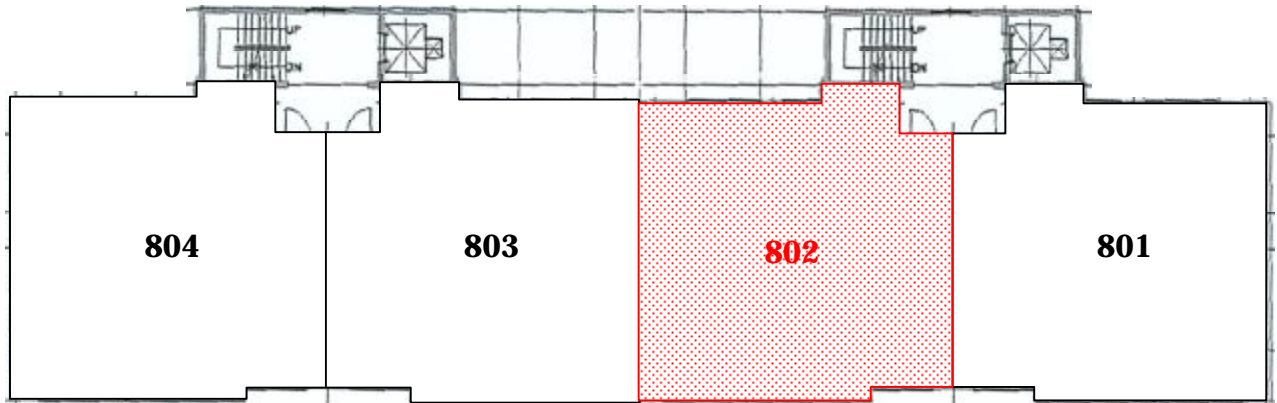
위 치 도



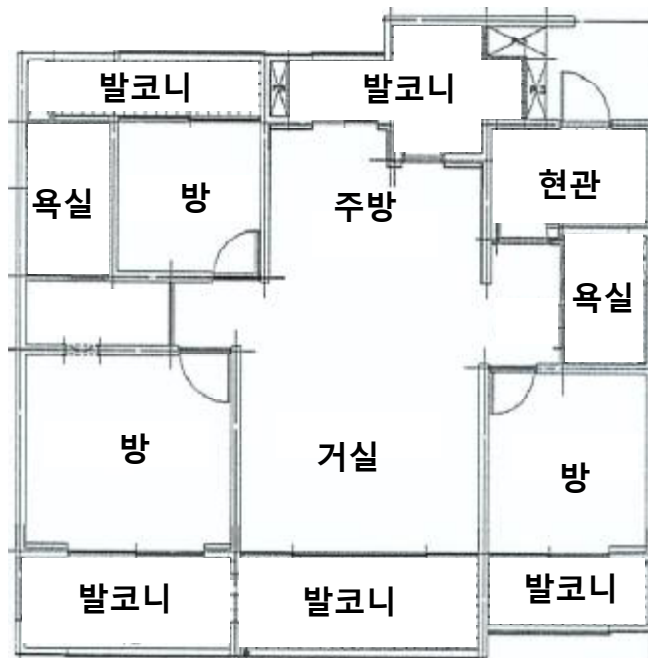
건물 이용 상태

축척 = None Scale

【호별 배치도】



【내부 구조도】



본건 : 늘푸른오스카빌 제106동 제8층 제802호

사 진 용 지



본건물 전경(북서측에서 촬영)



공동현관문 전경

사 진 용 지



본건 현관문



주변 전경(북동측에서 촬영)

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2024-1104-0002

시행일자 : 2024-11-05

수 신 : 수원지방법원 사법보좌관 김경환

참 조 : 수원지방법원 경매14계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	시	간			
	수	번			
	호				
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-11-01자 귀 제 『2024타경11442』호로 우리 법인에 의뢰하신 『이승현 소유물건(2024타경11442)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 기 현

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 사법보좌관 김경환 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2024-1104-0002

一금육십일만일천육백원정 (\611,600.-)

의뢰문서번호 : 2024타경11442

의뢰일자 : 2024-11-01

건명 : 이승헌 소유물건(2024타경11442)

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	340,970	$((311,000,000 \times 11/10,000 + 145,000) \times 0.7 = 340,970$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	199,200	
공부발급비	2,000	
특별용역비	0	
기타 실비	4,000	
실비 소계	215,200	
소계	556,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	55,600	소계 금액의 10%
합계	611,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	611,600	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1104-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행. 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현