

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정재오 소유물건(2024타경76234)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 강경래

감정평가서번호: 3-240701-3021

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)경원감정평가법인 경기남부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 태 흥

(주)경원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	일십삼억구천만원정(₩1,390,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재오 (2024타경76234)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.05	2024.07.05	2024.07.05	
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	1개호	구분건물	1개호	-	1,390,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,390,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 "세마동행정복지센터 " 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개황

1) 구분건물의 개요

소재지	경기도 오산시 세교동 595-1		사용승인 일 자	2021.02.26
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		총 수	지하2층/지상10층
			연 면 적	58,508.41㎡
이 용 상 황	공부	공장	용 적 륜	399.63%
	현황	근린생활시설	건 폐 율	69.73%

※ 출처 : 집합건축물대장

2) 대상물건의 현황

기호	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
1	더퍼스트타워 세교	1/135	108.39	106.49 (지하주차장 포함)	214.88	약 50.4%	34.68

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호) 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가함.

나. 감정평가 방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 평가대상물건마다 개별로 감정평가를 하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 「감정평가에 관한 규칙」에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다.)을 적용하여 감정평가를 하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다.)과 주된 방법외 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토함을 원칙으로 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 합리성 검토를 생략하였음.
(※ 구체적인 사항은 “감정평가액 산출근거상 감정평가방법의 적용” 참조.)

4. 감정평가 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 05일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 실시조사 실시기간 및 그 내용

본건의 실시조사 실시기간은 2024년 07월 05일이며, 실시조사를 통하여 사전조사내역과의 물적 불일치여부, 거래동향, 유사부동산 가격수준, 건물의 관리상태 등 감정평가액 산출을 위하여 필요한 현장조사 사항을 조사하였음.

6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

-.

7. 기타사항

가. 현장조사시 평가대상은 근린생활시설로서 집합건축물대장상 내부구조 및 외부관찰에 의해 내부구조를 확인하였으니 경매진행 및 낙찰시 재확인을 요함.

나. 본건 명세표상 토지와 건물가격의 배분가격은 한국부동산연구원의 [표1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형상상의 제반요인을 종합적으로 고려하여 조정하였으니 업무에 참고 바람.

다. 임대관계 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 구분건물가액 산출근거 및 그 결정

1. 감정평가방법의 적용

가. 관련 법령

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정하고 있음.

나. 구분건물의 감정평가방법

건물의 감정평가방법에는 ①인근 거래사례를 활용하여 시장성측면에서 가격 산정하는 거래사례비교법, ②대상 물건의 재생산 및 재취득을 전제로 하여 원가성 측면에서 가격 산정 하는 원가법, ③대상 물건의 수익성에 기초한 수익환원법이 있음.

다. 적용 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서 구성요소의 개별적인 아닌 일괄거래가 시장거래 관행이며 임료의 지행성에 따른 적정임료 포착이 현저히 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 점, 최초 신축시 토지매입비용, 건축비용 등 비용자료 확보가 현저히 어려워 원가법의 적용이 곤란한 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현저히 곤란한 점을 종합적으로 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 주된 방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 동일 또는 유사 물건의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

1) 가격자료

가) 인근지역내 평가사례 및 거래사례

기호	소재지 지 번	층/호	목적	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	금액 (단가, 원/㎡)	기준시점 거래시점
1	세교동 595-1	1/13*	경매	50.63	16.20	539,000,000 (@10,645,860)	2024.03.03
2	세교동 595-1	1/13*	경매	57.01	18.24	755,000,000 (@13,243,290)	2024.07.01
3	세교동 595-1	1/13*	매매	80.64	25.80	1,045,558,991 (@12,965,760)	2023.05.02
4	세교동 595-1	1/10*	매매	49.68	15.9	931,520,749 (@18,750,410)	2023.07.17

※ 단가 = 평가금액(또는)거래금액/전유면적

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

나) 인근 유사부동산 가격수준 및 가격동향

인근 공인중개업소를 탐문한 결과 본건 유사 평형 상가의 가격수준은 전유면적당 @ 12,000,000 ~ @ 13,000,000 원/㎡내외로 조사되었고, 최근 인근유사부동산의 거래시세는 담보대출조건의 강화, 유동자금의 경색 등 가격하락요인의 상호작용을 고려할 때 약보합세를 보일 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <사례 # 3>를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

선정된 비교사례는 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로서 사정보정요인은 없음.(1.00)

다. 시점수정

사례는 집합상가로서, 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 한국부동산원에서 발표하는 지역별 상업용부동산의 자본수익률 중 본건과 좀 더 유사성이 있는 경기도 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 기준으로 시점수정치를 산정하되 해당 분기 수익률이 미고시된 경우 직전 분기의 수익률을 적용하였음.

기호	지역	기간	자본수익률(%)	비고
1	경기도	2023.05.02 ~ 2024.07.05	0.929	2023년02분기: 0.01 2023년03분기: -0.04 2023년04분기: 0.22 2024년01분기: 0.36 $(1+0.0001*60/91)*(1-0.0004)$ $* (1+0.0022)*(1+0.0036)$ $* (1+0.0036*96/91) \approx 1.00929$

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

라. 지역요인 비교

평가대상 물건과 비교사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세항목		
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지·상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍지, 경관 등)	1.00	본건과 사례는 외부요인에서 대체로 대등함.
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 내부요인에서 대체로 대등함.
개별적요인	층별, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 전유부분면적 등에서 열세함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.980	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	1,045,558,991	1.00	1.00929	0.980	108.39/ 80.64	1,390,050,000

※비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등에 의한 시산가액을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법을 주된 방법으로 산정된 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	세교동 595-1	1/135	108.39	34.68	1,390,000,000
합계					1,390,000,000

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 세교동 소재 "세마동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 공장, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 1호선"세마역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상10층 건물내 제1층 제135호로서
외벽 : 인조석 붙임 등 마감,
내벽 : 인테리어 등 마감,
창호 : 칼라샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 근린생활시설로 이용중이며, 조사시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지하주차장, 승강기설비, 화재설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형인 토지로서, 공업용 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

남동측으로 광대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

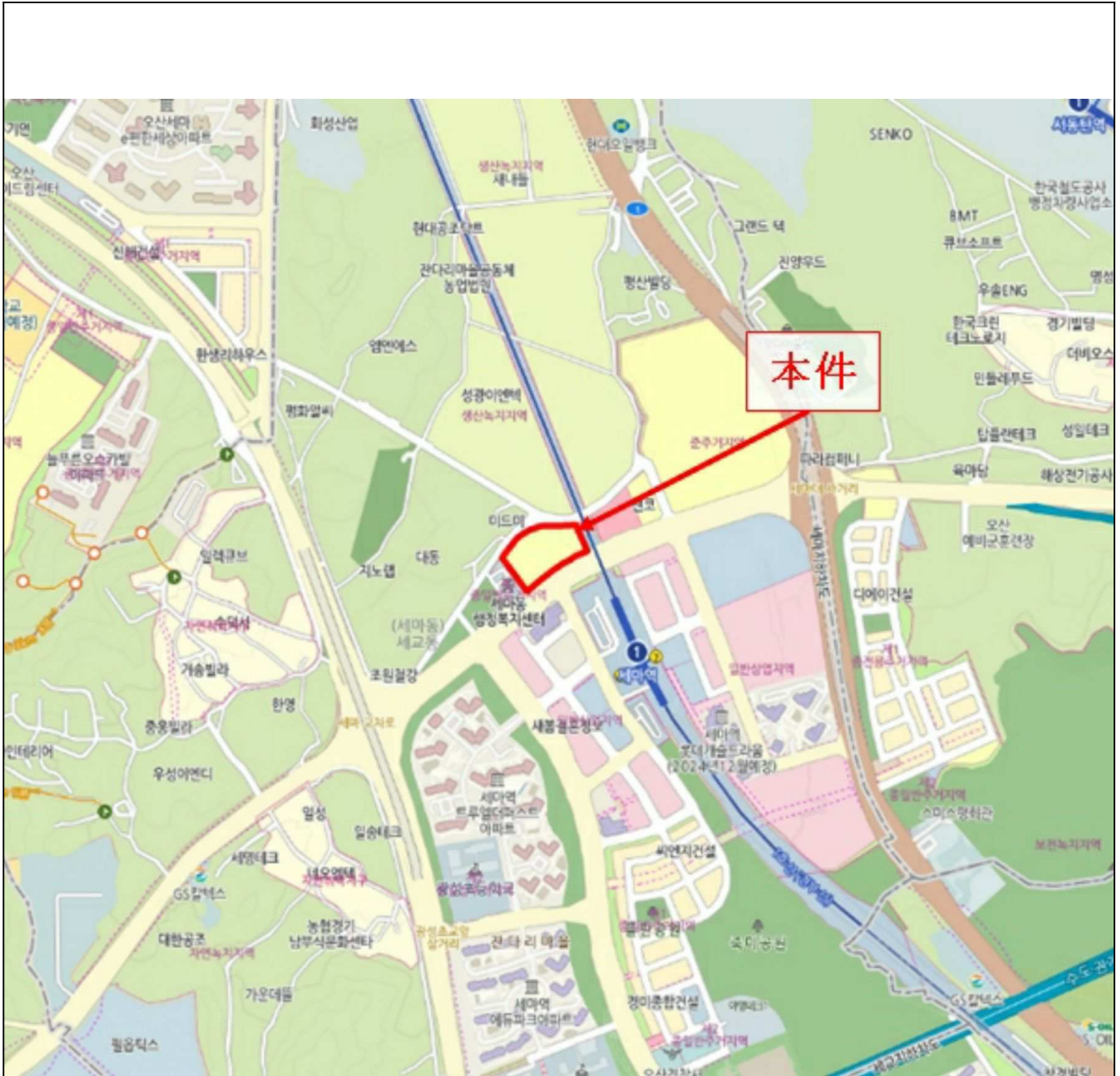
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 내부이용상황은 건축물대장 및 건축물현황도면, 탐문조사 등을 참고하였으며, 설비내용은 동유형 건물의 일반적인 설비상황을 기준으로 하였음.

광역위치도



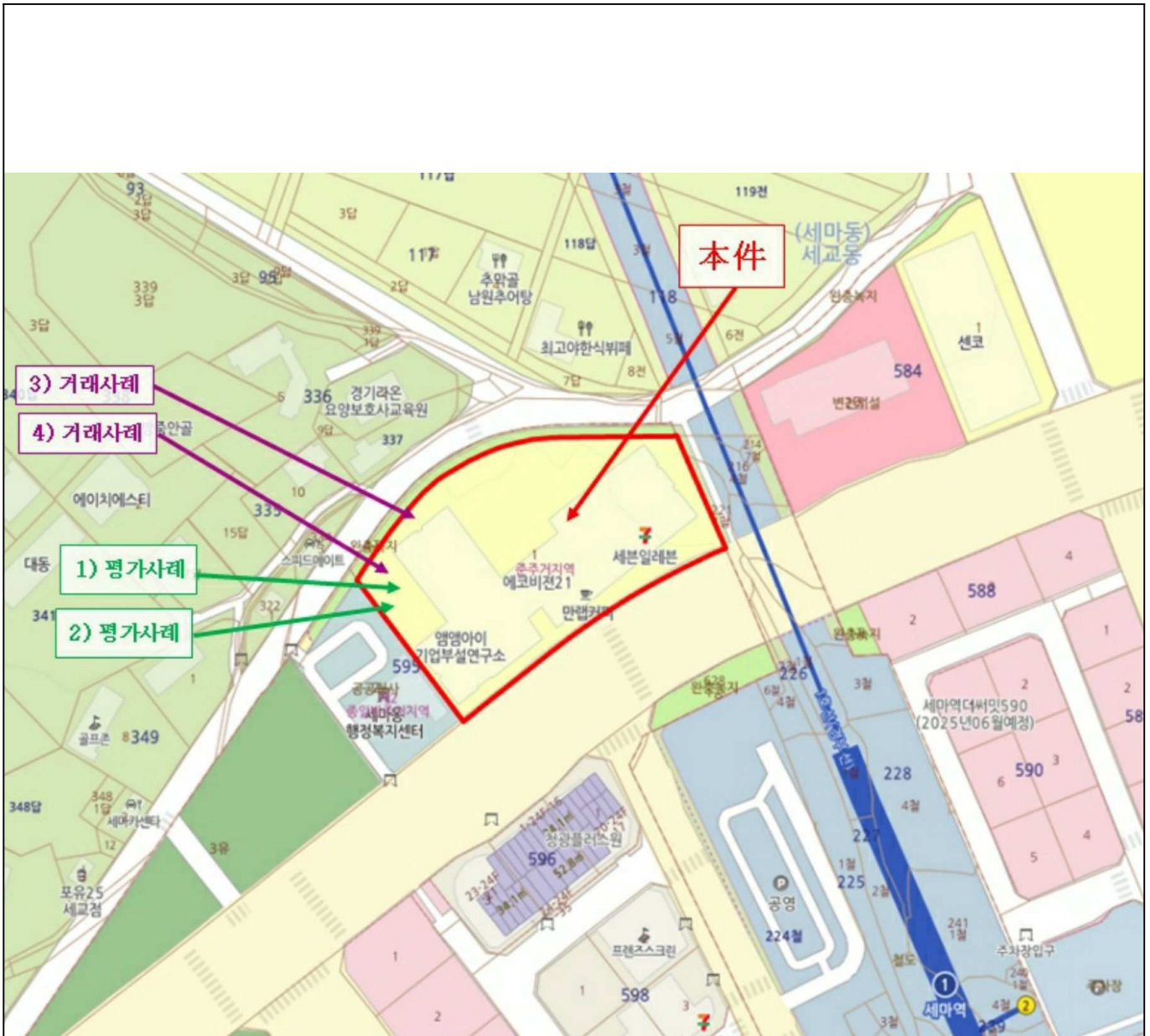
소재지	경기도 오산시 세교동 일원
-----	----------------



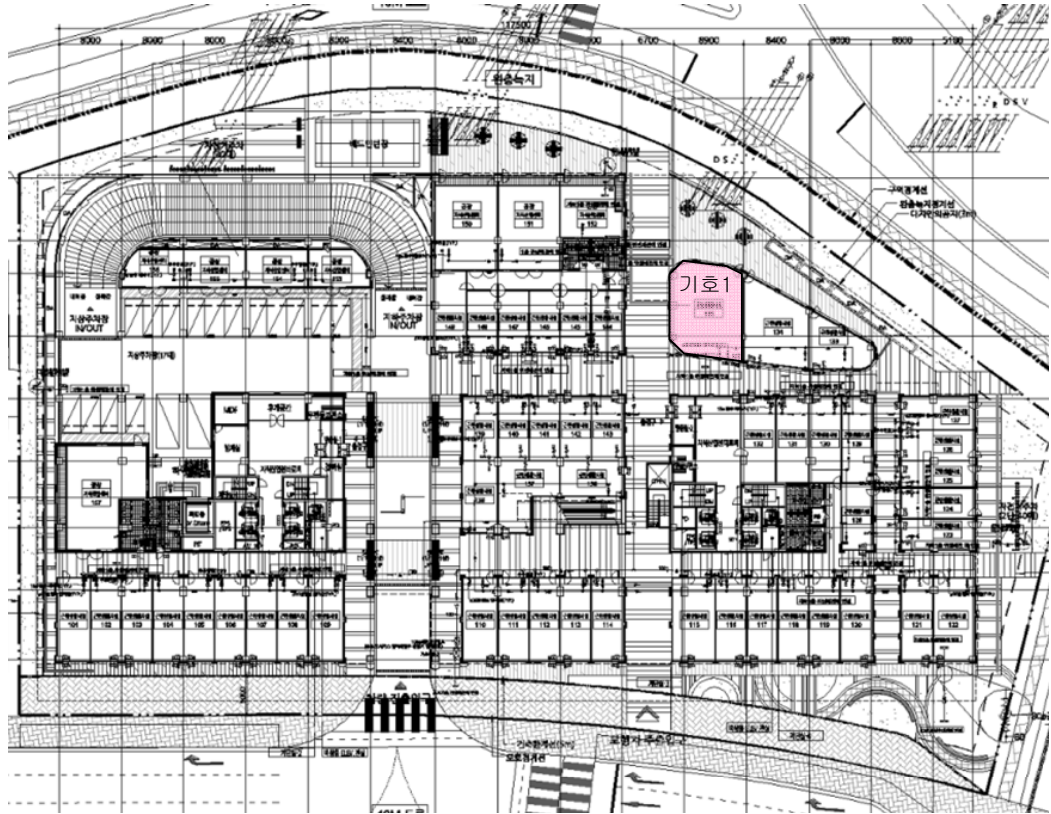
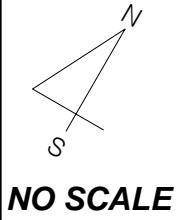
위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 135호
-----	------------------------------------



건물 개황 및 내부 구조도



< 호별 배치도 >



< 내부 구조도 >



1



2

