

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조영찬 소유물건(2024타경99794)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김치상

감정평가서번호: C241209-301

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.

센트럴감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최해영

감정평가액	일억이천이백만원정(₩122,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조영찬 (2024타경99794)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.17	2024.12.09 ~ 2024.12.17	2024.12.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	122,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩122,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		세마엠시티 제6층 제614호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 오산시 세교동  [도로명주소] 경기도 오산시 수목원로 618  (1). 상동	597-4  세마 엠시티          597-4	업무시설 (오피스텔 ,근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층					
				지5층	414.6075				
				지4층	961.6225				
				지3층	879.8575				
				지2층	879.8575				
				지1층	916.0825				
				1층	543.0176				
				2층	708.6775				
				3층	708.6775				
				4층	701.274				
				5층 ~ 9층 각	645.689				
				10층	441.1719				
				대	일반상업지역	1,142.8			
				(내)	철근콘크리트구조 제6층 제614호	19.0014	19.0014	122,000,000	공용부분 포함
				소유권	5.2378				
1.x -----	1,142.8 x----	5.2378							
대지권	1,142.8								
			토지 · 건물	배분내역					
			토 지:	48,800,000					
			건 물:	73,200,000					
<b>합 계</b>							<b>₩122,000,000.-</b>		
			이 하	여	백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 '세마역(지하철1호선)' 서측 인근에 위치하는 부동산('세마 엠시티' 제6층 제614호)에 대한 수원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 17일임.

### 3. 실지조사 및 가격조사 기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사 기간은 2024년 12월 9일 ~ 2024년 12월 17일임.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## 5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였습니다.
- 본건은 현장조사시 폐문부재 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인을 하지 못하였으며, 후첨 '내부구조도'는 집합건축물대상상 "건축물현황도" 및 외부관찰, 탐문조사 등을 기초하여 표시하였고, 일반적인 구조 및 마감재, 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 오산시 세교동 597-4 세마 엠시티 제6층 제614호		
도로명주소	경기도 오산시 수목원로 618		
	주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설 140개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.08.20	
	건물규모	층수	지하 5층/ 지상 10층
		연면적	10,383.291 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	세마엠시티동/ 6/614	오피스텔	19.0014	31.9947	50.9961	5.2378	37.26
합계 (1개호)			19.0014	31.9947	50.9961	5.2378	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	세교동 597-4	세마엠시티/ 9/9**	업무시설 (오피스텔)	22.1814	59.2453	127,000,000 (@5,730,000)	2023.09.13 (2020.08.20)	-
#2	세교동 597-4	세마엠시티/ 5/513	업무시설 (오피스텔)	29.3087	78.5201	138,000,000 (@4,710,000)	2023.07.14 (2020.08.20)	-
#3	세교동 597-4	세마엠시티/ 7/7**	업무시설 (오피스텔)	22.1814	59.2453	129,000,000 (@5,820,000)	2023.01.04 (2020.08.20)	-
#4	세교동 597-4	세마엠시티/ 9/9**	업무시설 (오피스텔)	22.1814	59.2453	144,000,000 (@6,490,000)	2022.02.19 (2020.08.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근에 거래되는 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.09.13/ 2024.12.17	
경기 오피스텔	-2.219% (0.97781)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.08	100.51
			기준시점 당시 지수	2024.11	98.28
		산식		$1 + (98.28 - 100.51) / 100.51$ $\approx 0.97781$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 외부요인이 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 동일건물내에 위치하는바 내부요인이 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.15	본건은 사례대비 전유부분의 면적당 단가 등에서 우세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.150	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	세마 엠시 티/6/ 614	19.0014	#1	5,730,000	1.000	0.97781	1.150	6,440,000	122,369,016	122,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	세교동 597-4 세마엠시티/8/8**	업무시설 (오피스텔)	19.0014	50.9961	132,000,000	2024.10.31 (2020.08.20)	법원경매
					(@6,950,000)		
(2)	세교동597-4 세마엠시티/4/4**	업무시설 (오피스텔)	22.1814	59.2453	128,000,000	2024.01.29 (2020.08.20)	법원경매
					(@5,770,000)		
(3)	세교동597-4 세마엠시티/8/8**	업무시설 (오피스텔)	19.0014	50.9961	129,000,000	2024.01.16 (2020.08.20)	법원경매
					(@6,790,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 인근 임대사례

일련 번호	소재지 층	용도	전용면적(m <sup>2</sup> )	보증금(원)/ 월세(원)	계약시점
(5)	세교동 597-4 7층	오피스텔	22.18	100,000,000	2023.09.01.
				-	
(6)	세교동 597-4 4층	오피스텔	19	5,000,000	2023.07.07.
				470,000	
(7)	세교동 597-4 6층	오피스텔	29.31	110,000,000	2024.12.14.
				-	

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 국토교통부실거래가공개시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	경기 오산시 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	3,217,000,000	2,407,940,885	74.9	77	35	45.5
아파트	20,879,428,570	18,029,753,879	86.4	118	57	48.3
연립	495,000,000	417,831,000	84.4	8	3	37.5
오피스텔(주거)	3,390,000,000	2,032,448,000	60.0	75	25	33.3
주상복합(주거)	283,000,000	228,210,000	80.6	11	3	27.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제세마옴시티동 제6층 제614호	19.0014	5.2378	122,000,000
합계		19.0014	5.2378	122,000,000

### 2. 감정평가액 결정

거래사례, 평가사례, 인근 유사 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사  
레비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되며, 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상  
의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니  
다.

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 오산시 세교동 소재 '세마역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 세마역이 소재하는 등 교통상황이 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 내 제6층 제614호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 강화유리 등,  
내벽 : 도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중이며, 내부 복층구조로 설계된 것으로 탐문 조사됨.

※폐문부재 등으로 내부확인을 하지 못하였으며, 건축물현황도 등을 참고하여 내부구조도를 표기하였음.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비(지역난방), 시스템에어컨, 화재탐지설비, 화재경보 및 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

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

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남서측 대로1류, 남동측 및 북동측으로 중로2류에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

세교동 597-4 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(세교지구), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

### (9) 공부와의 차이

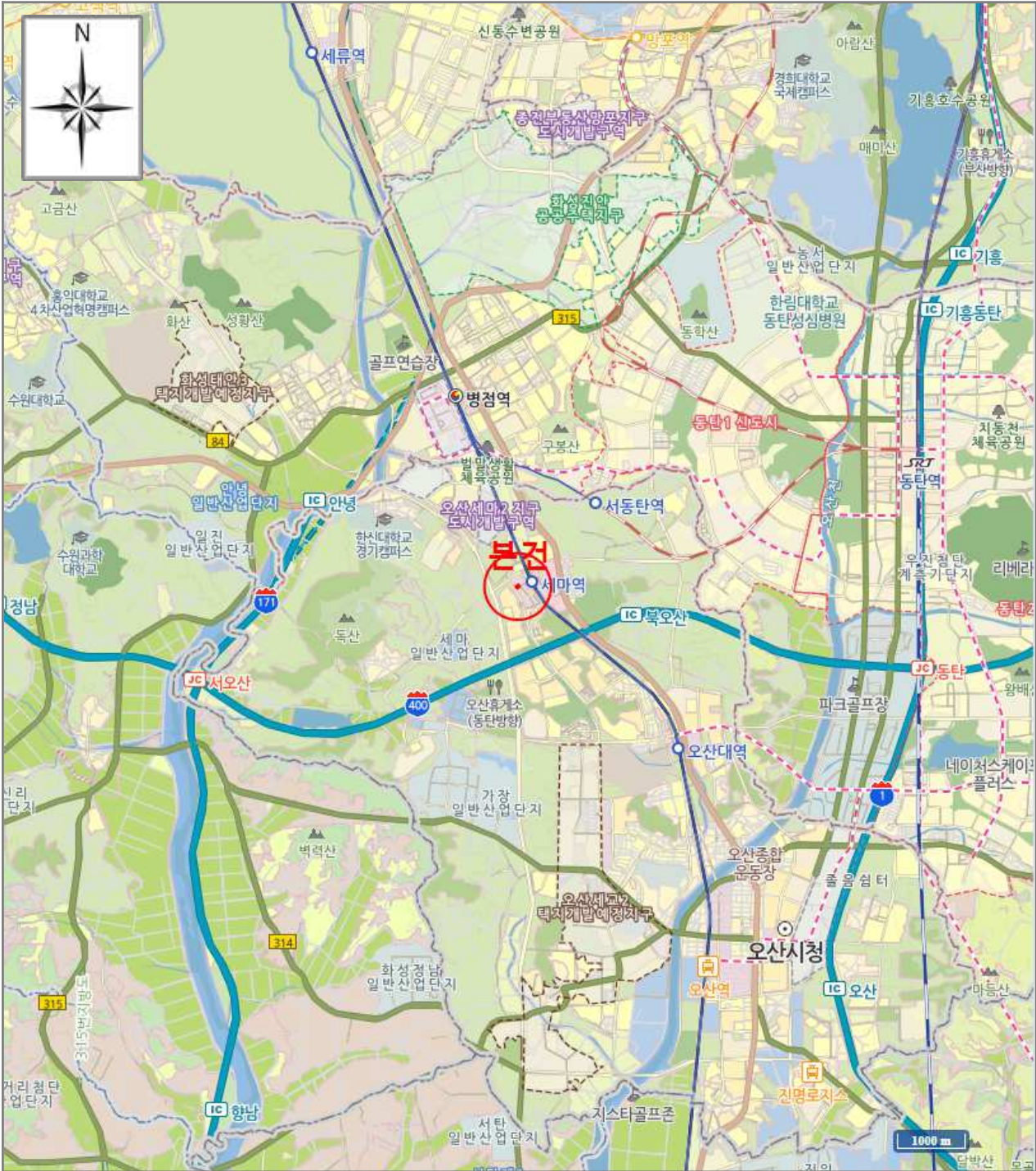
-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지	경기도 오산시 세교동 597-4 세마 엠시티 제세마엠시티동 제6층 제614호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

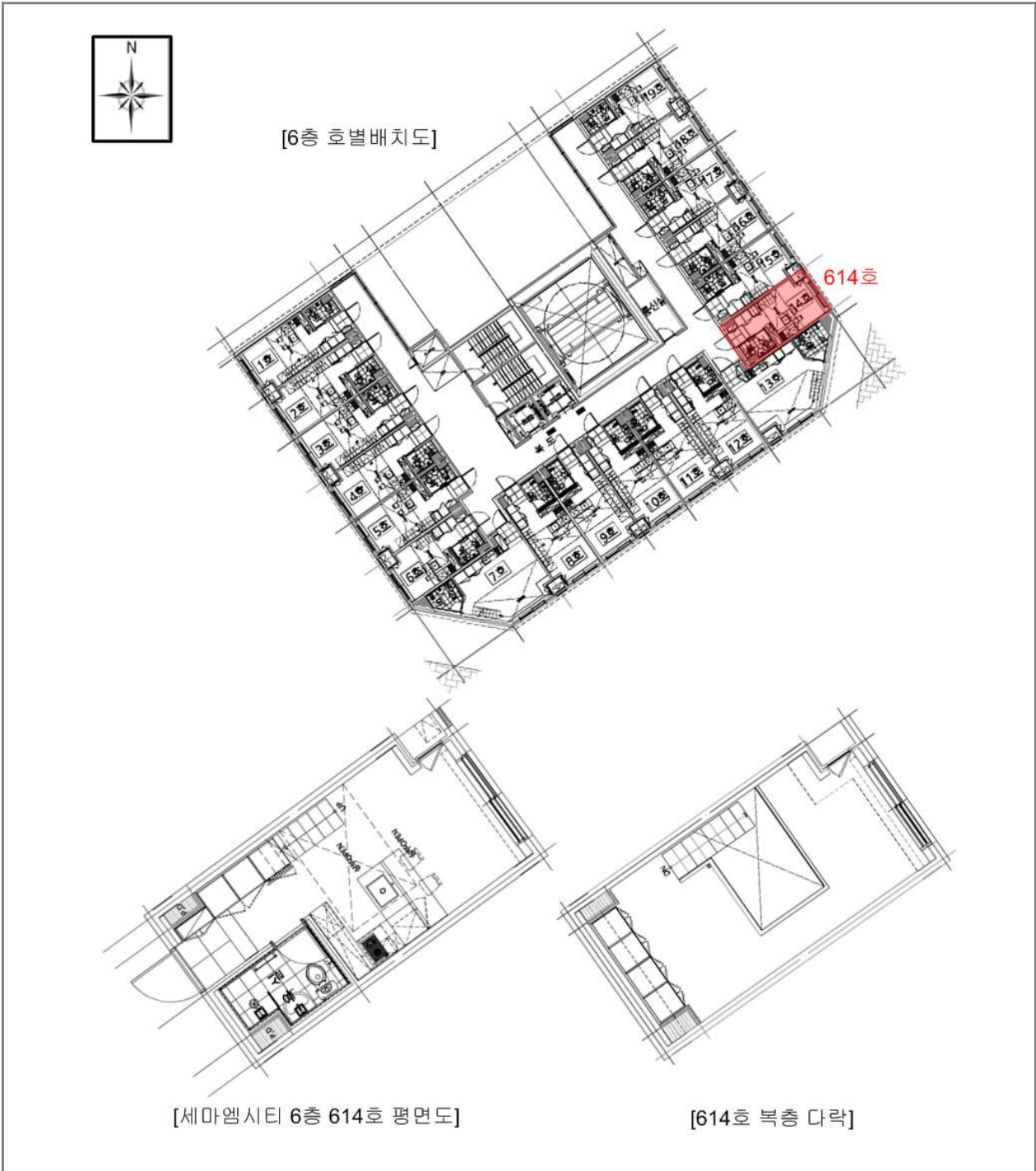
# 상세 위치도

소재지	경기도 오산시 세교동 597-4 세마 엠시티 제세마엠시티동 제6층 제614호
-----	---



# 내부 구조도

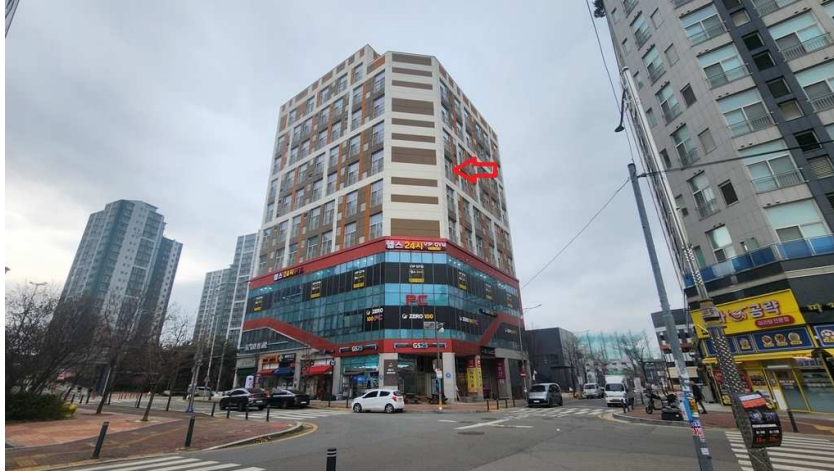
소재지	경기도 오산시 세교동 597-4 세마 엠시티 제세마엠시티동 제6층 제614호
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

경기도 오산시 세교동 597-4



본건 전경\_동측에서 촬영



본건 전경\_남서측에서 촬영

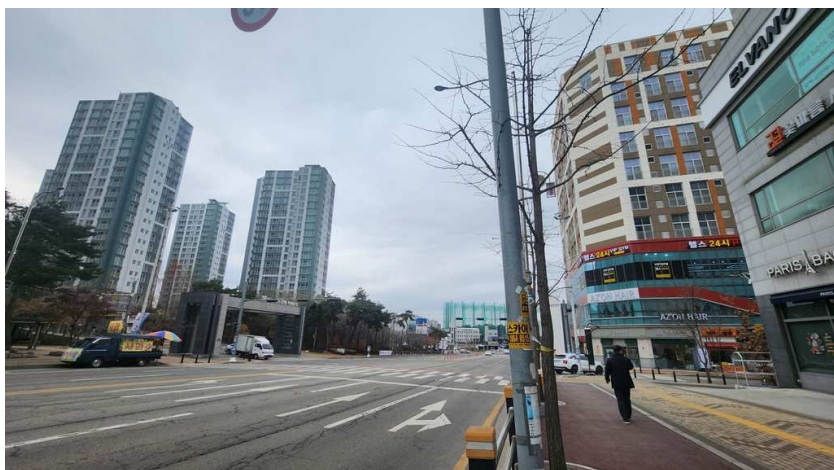
# 사 진 용 지

소재지

경기도 오산시 세교동 597-4



본건 전경\_북동측에서 촬영



서측 도로(수목원로)

# 사 진 용 지

소재지

경기도 오산시 세교동 597-4



1층 출입구



엘리베이터설비

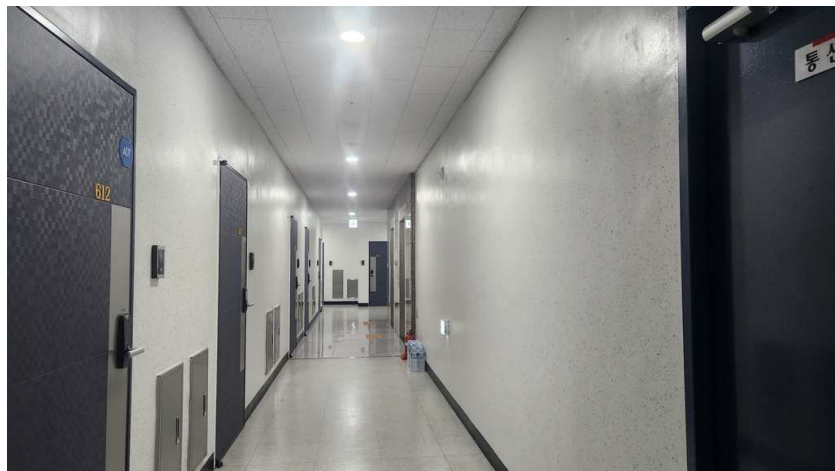
# 사 진 용 지

소재지

경기도 오산시 세교동 597-4



기호(1) 현관

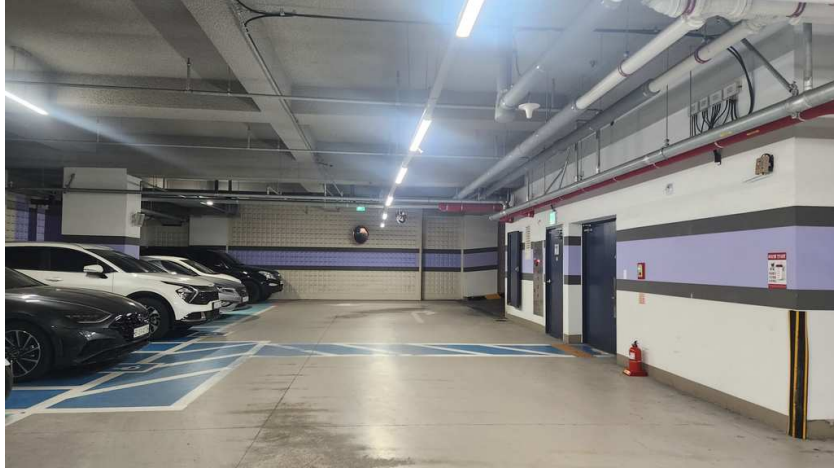


6층 복도

# 사 진 용 지

소재지

경기도 오산시 세교동 597-4



지하주차장



주위환경