

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	김응도 소유물건 (2024타경75347)
감정서번호	2024-8038

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.

신화감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이용부

(인)

감정평가액	팔억삼천팔백만원정 (₩838,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	김응도 (2024타경75347)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.27	2024.06.26 ~ 2024.06.27	2024.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	838,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩838,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 “세마역” 북서측 인근에 위치하는 더퍼스트타워세교 1층 147호 및 148호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립된 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 06월 27일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 06월 26일부터 06월 27일에 시행하여 대상물건의 현황등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 방법의 적용

#### 1) 감정평가 방법

- 부동산 및 동산등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가 기준법등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상 물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)를 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법), 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가 기준법’ 등이 있음.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’ 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

## 2) 감정평가 방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 “건축물현황도”에 의거하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		오산시 세교동 595-1		용도	근린생활시설
건물명		더퍼스트타워세교		사용승인일	2021.02.26
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)		대지권면적(㎡)
1	1/147	32	31.44		10.24
2	1/148	32	31.44		10.24

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지 층/호	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점	비고
					사용승인일	
A	세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1/1XX	33.2	430,408,682	12,964,000	2023.04.03	
					2021.02.26	
B	세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1/1XX	33.2	430,408,682	12,964,000	2023.05.22	
					2021.02.26	

#### (2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성이 있고 비교적 최근에 거래된 사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

### 4. 사정보정

거래사례(B)는 인근 평가전례 및 주변시세로 보아 정상 거래사례 및 분양사례로 판단되어 별도의 보정요인은 없음. (1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “상업용부동산 임대동향지수” 수익률정보 중 경기, 집합상가의 자본수익률 변동치를 적용하여 시점수정치를 결정하였으며 기준시점 현재 2024년 2분기 이후 자본수익률이 미발표되어 직전 분기 자본수익률을 연장적용하였음.

▶ 기간 (2023.05.22 ~ 2024.06.27)

구분	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기
자본수익률	0.01	-0.04	0.22	0.36	미발표
시점수정치	$(1+0.0001 \times 40/91) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0036 \times 88/91) \approx 1.00895$				

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치 형성요인 비교

< 기호(1,2)과 사례(B)의 비교 >

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 고객유동성과의 접근성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등)등	1.00	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	대등함..
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 내부이용상태 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>1.00×1.00×1.00×1.00</b>

※ 기호(1,2) 상호간의 위치별효용은 유사함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 시산가격

기호	층/호	사례(B) 단가(원)	사정 보정	시점수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1	1/147	12,964,000	1.00	1.00895	1.000	32.0	418,560,890	419,000,000
2	1/148	12,964,000	1.00	1.00895	1.000	32.0	418,560,890	419,000,000

※ 십만단위에서 반올림하였음.

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

대상 구분건물 가격수준	1층 : @11,000,000 ~ @13,500,000원/㎡ (전유면적 기준)
-----------------	---

### 2. 인근 유사 구분건물의 평가전례

출처(한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적 단가(원))	기준시점
#1	세교동 595-1	더퍼스트타워 세교	1/140	33.2	담보	395,000,000	2023.05.31
						@11,898,000	
#2	세교동 595-1	더퍼스트타워 세교	1/149	45.21	경매	606,000,000	2023.10.12
						@13,404,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정가격의 산정 및 결정

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층/호	평가액(원)
1	1/147	419,000,000
2	1/148	419,000,000
합 계		₩838,000,000





# 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 "세마역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 업무시설, 아파트형공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량등의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 "세마역" 등이 소재하여 대중교통편의도는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 1층 147호, 1층 148호로서  
외벽 : 석재붙임 및 커튼월 마감등  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감등  
창호 : 샷시창등임.

## (4) 이용상태

기호(1,2) 공히 근린생활시설로서 현황 공실임.

## (5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 소화전, 승강기, 주차장설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서 근.생 및 공장 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

남동측 및 북측으로 폭 약25m 및 폭 약10m 내외의 포장도로와 각각접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 광로3류(폭40m~50m)(주간선도로) (접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도 보호지구(철도보호지구)<철도안전법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

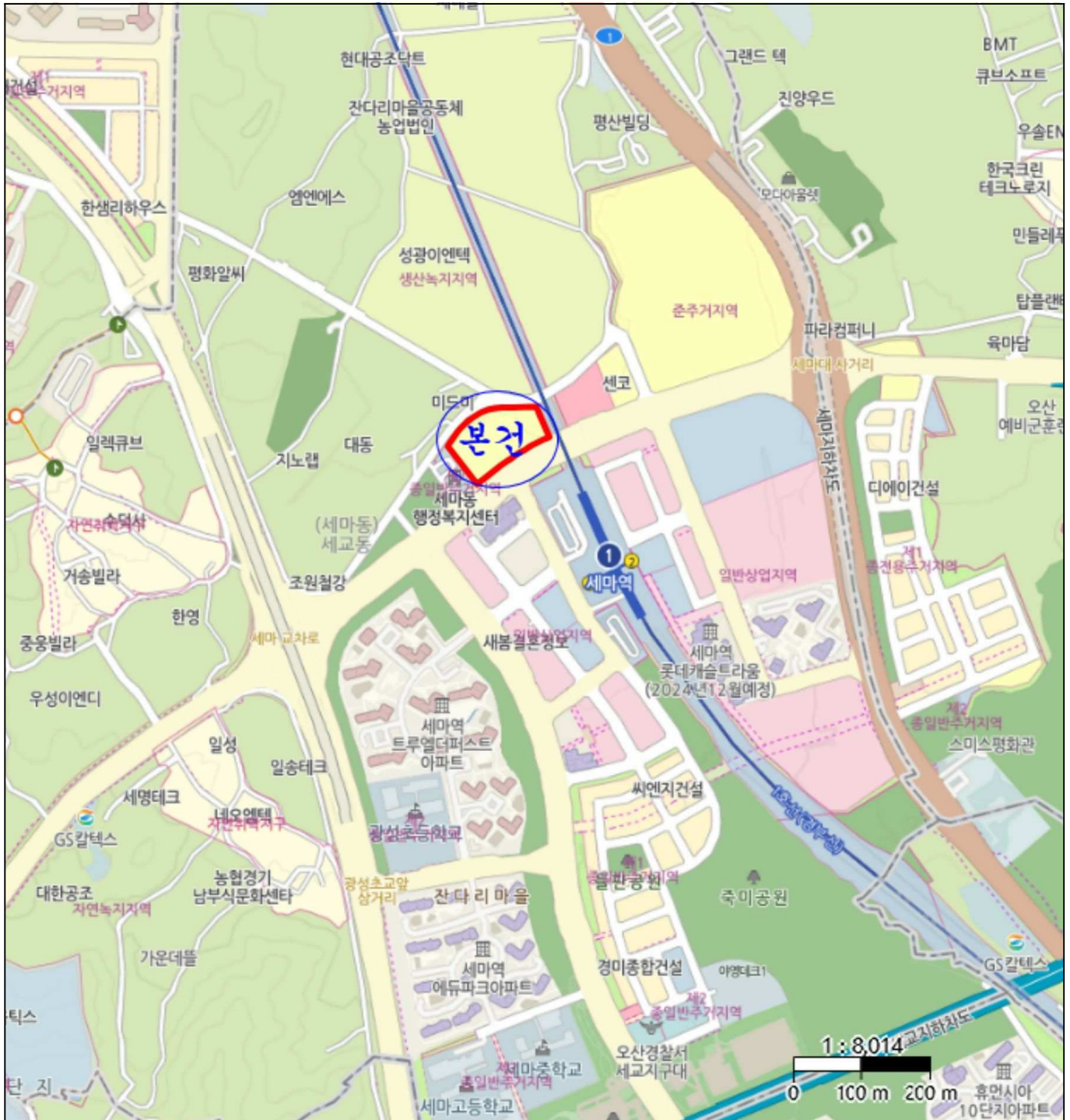
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 147호외
-----	-------------------------------------



# 상세위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 147호외
-----	-------------------------------------



# 내부구조도



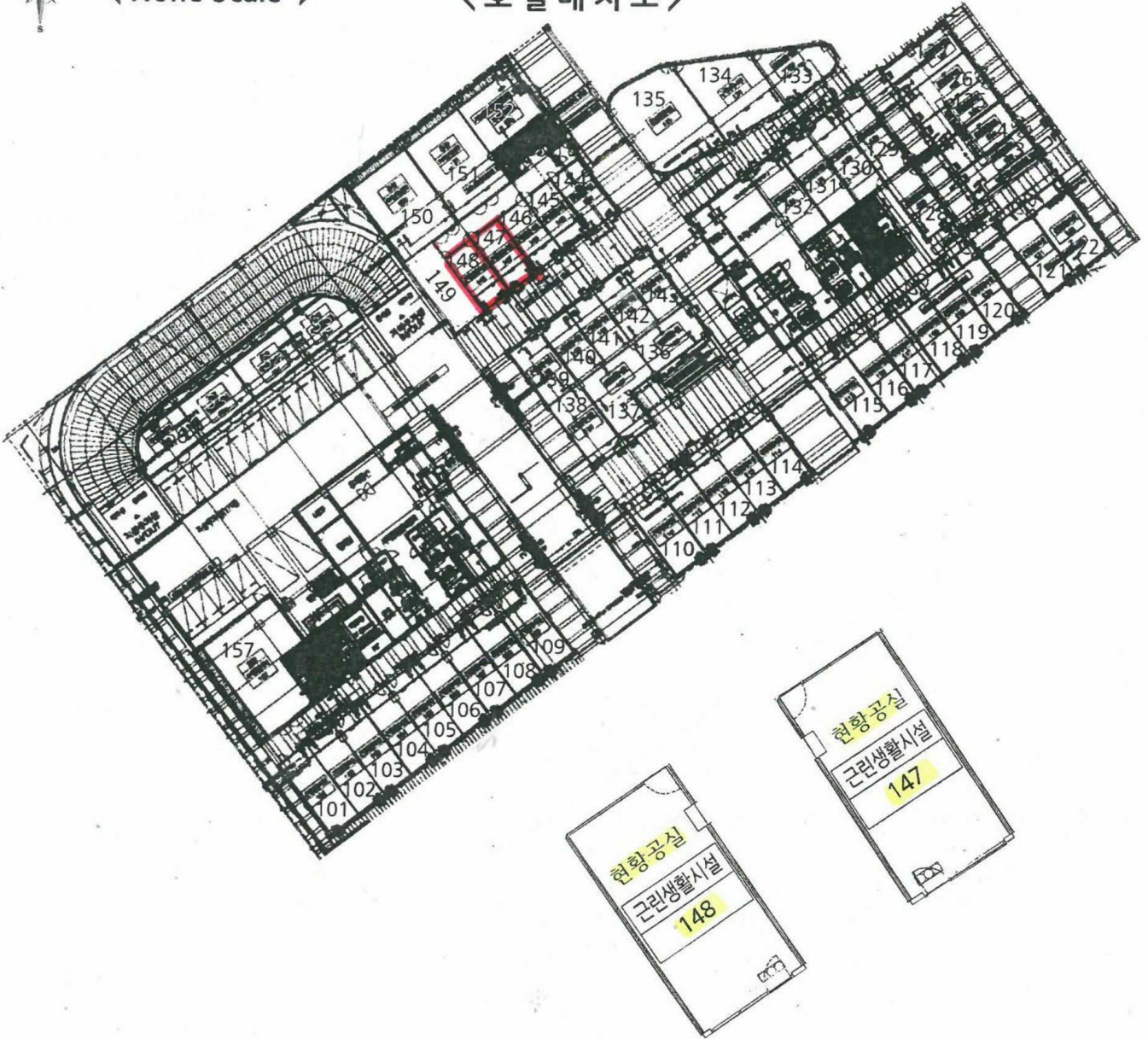
소재지

경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 147호외



< None Scale >

< 호별 배치도 >





( )





1 147 , 148





1 147 ( )



1 148 ( )