

# 감정평가서

건명	한진해 소유물건(2024타경14038)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학
감정서번호	미도 제1-2501-02

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
최광호

(인)

감정평가액	이억일천삼백만원정(₩213,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 최원학		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	한진해 (2024타경14038)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1(개호)	구분건물	1(개호)	-	213,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩213,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 오산시 소재 “오산역” 남서측 인근에 위치하는 “현대테라타워씨엠씨 지식산업센터 동” 11층에프1117비호(전유면적 49.67㎡)”에 대한 수원지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 법규 및 기준가치 등

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제5조제1항에 의하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 귀원의 요청에 의하여 토지·건물의 가액을 배분하여 표기하였음.

### 3. 감정평가조건 등

본건에 부가된 특별한 감정평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 실지조사는 2025. 01. 15.부터 2025. 01. 16.까지 현장에 임하여 대상물건의 현황 및 특성, 대상물건의 가치에 미치는 영향 등 제반사항을 조사하였으며, 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 01. 17.로 하였음.

### 5. 감정평가방법

#### 가. 감정평가의 3방식

- 1) 원가방식(원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

- 2) 비교방식(거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 따른 감정평가방식)

가) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나) 거래사례비교법(비준가격)

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

- 3) 수익방식(수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방식.

나. 감정평가방식의 적용 규정

감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 『감정평가 실무기준』에 의거하여야 하며 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을 정하고 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 그 시산가액을 조정하도록 규정하고 있음.

다. 주된 평가방식의 결정 등

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액이 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것보다 가장 합리적이라고 판단되는 바 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토 후 감정평가액을 결정하였음.

### 6. 기타

#### 가. 대지권비율

본건의 토지대장상 대지권비율(가수동 399, 399-1, 399-2의 33.6741/30984)과 제시목록 및 등기사항전부증명서의 대지권비율(가수동 399, 399-1, 399-2의 16.0302/30984)은 상이하나 제시목록 및 등기사항전부증명서의 대지권비율을 기준으로 평가하였음.

#### 나. 13층 면적

제시목록 및 등기사항전부증명서의 13층 면적은 353452㎡이나 집합건축물대장(표제부)의 면적은 3,534.52㎡임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 구분건물가액의 산출근거

### 1. 시산가액 산출

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	지번	경기도 오산시 가수동 399 외 2필지(지번 관련 주소 399-1, 399-2)		
	도로명	경기도 오산시 수목원로88번길 35 (가수동)		
건물명 /층·동·호	현대테라타워CMC 지식산업센터 11층에프1117비호	주구조	철근콘크리트구조	
용도/총층수	공장(지식산업센터) /지하: 2층, 지상: 29층	사용승인일	2023. 04. 03.	
기호	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)	
1	49.67	56.5811(주차장 포함)	16.0400	

### 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

자료 출처: KAIS, 등기사항전부증명서

사례	소재지	건물명/동	층·호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
				대지권(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일
A	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F***B호	47.25	197,790,000	2024. 09. 20.
				15.2492	@4,186,000	2023. 04. 03.
B	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F***B호	41.37	158,845,560	2024. 02. 20.
				13.3515	@3,840,000	2023. 04. 03.
C	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F***B호	41.37	168,000,000	2024. 12. 02.
				13.3515	@4,061,000	2023. 04. 03.

나. 비교사례의 선택

인근 및 유사지역 내에 소재하는 거래사례로서 지리적으로 유사성이 있고 규모, 이용상황 등에서 물적으로 비교성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 위의 사례 중에서 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례A를 본건의 감정평가에 활용할 비교사례로 선정하였으며 기타 사례는 타당성 검토자료로 활용하였음.

#### 4. 사정보정

거래사례 등에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례 등의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 선정된 거래사례A는 당사자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.

#### 5. 시점수정

##### 가. 시점수정 자료

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례 등의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래금액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 자료 중 본건과 가장 유사하다고 판단되는 경기도 “오피스” 자본수익률을 적용하였음.

##### 나. 경기도 오피스 “자본수익률”

구분	2023년		2024년			
	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
지수	0.03	0.28	0.86	0.64	0.55	-

##### 다. 시점수정치 산정

기간(거래시점~가격기준일)	산식	시점수정치
2024. 09. 20.~2025. 01. 17.	$(1+0.0086 \times 76/91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0055 \times 109/92) \approx 1.02584$	1.02584 (2.584% 상승)

- 2024년 4분기 이후는 미고시로 2024년 3분기를 연장적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		격차율	비교 내역
조건	세항목	본건	사례기준
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 단지 진입의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	사례부동산과 본건은 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등 단지 외부요인 유사함
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 건물의 구조 및 마감상태, 시공상태, 설계 및 설비, 중앙집중식 난방 및 개별난방 등 난방방식, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 단지 내 주차의 편리성, 관리체계 및 관리상태 등	1.00	사례부동산과 본건은 단지 내부 요인 유사함
호별 요인	층·호별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 발코니 확장방식 등, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	사례부동산과 본건은 층·호별 요인 유사함
기타 요인	재건축 및 재개발 등 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	거래동향 및 부동산의 시장상황 등 가치에 영향을 미치는 기타 요인 유사함
누계		1.000	가치형성요인 유사함

### 7. 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m <sup>2</sup> )		시산가액(원)
					사례	본건	
1	197,790,000	1.000	1.02584	1.000	47.25	49.67	213,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 참고가격

가. 평가사례

(자료출처: 감정평가사협회 KAPA HUB)

사례	소재지	건물명/동	층·호	전유면적	평가가액	가격기준일	감정 목적
				대지권	단가(원/㎡)	사용승인일	
1	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F※※※※B호	41.37	168,000,000	2024. 11. 12.	시가 참고
				13.35	@4,061,000	2023. 04. 03.	
2	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F※※※※B호	49.67	200,000,000	2024. 08. 27.	담보
				16.04	@4,027,000	2023. 04. 03.	
3	오산시 가수동 399외	현대테라타워CMC 지식산업센터	F※※※※B호	49.67	210,000,000	2024. 05. 03.	담보
				16.04	@4,228,000	2023. 04. 03.	

나. 호가수준

본건과 동일 또는 유사평형의 호가수준은 각층에 따라 차이는 있으나 평가가액 수준인 것으로 탐문·조사되었음.

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 호가수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 오산시 가수동 [도로명 주소] 경기도 오산시 수목원로 88번길 35	399, 399-1, 399-2 현대테라 타워씨엠 씨지식산 업센터동	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층				
지하2층				21,431.8				
지하1층				16,914.64				
1층				13,966.17				
2층				13,747.87				
3층				11,667.94				
4층				11,679.04				
5, 6층 각				11,667.94				
7층				3,777.07				
8, 9층 각				3,676.17				
10층				3,586.63				
11층				3,505.08				
12층				3,512.29				
13층				353.452				
14층				3,512.29				
15층				3,528.97				
16층				3,512.29				
17층				3,528.97				
18층				1,796.69				
19층				3,528.97				
20, 21층 각	3,442.7							
22층	3,508.86							
23층	3,859.96							
24~29층 각	3,450.33							
6.	위 같은 곳	399	공장용지	일반공업지역	30,485.1			
7.	위 같은 곳	399-1	도로	일반공업지역	103.6			
8.	위 같은 곳	399-2	도로	일반공업지역	414.3			
				(내) 철근콘크리트구조 11층에프1117비호	49.67	49.67	213,000,000	비준가격 공용부분 56.5811㎡
				6,7,8. 소유권 -----	16.0302			
				대지권	30,984	16.0400		

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(토지·건물 토지: 건물:	가격 배분) 63,900,000 149,100,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩213,000,000.-</b>	
				이 하	여 백			

# 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 소재 "오산역" 남서측 인근에 위치하며 부근은 공장, 지식산업센터, 학교, 하천 등이 혼재된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며 인근의 간선도로변에 대중교통편인 노선버스정류장이 소재하고, 북동측 인근에 "오산역"이 소재하여 대중교통 사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

2023. 04. 03. 사용승인된 철근콘크리트구조 지하 2층, 지상 29층 건물 중 11층에프1107비호로서,

- 외벽: 복합판넬 및 강화유리 등 마감
- 내벽: 몰탈 위 페인팅 등 마감
- 창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

공부상 '공장(지식산업센터)'이나 현황은 관계인의 부재로 미상임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 지하주차장시설 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접한 토지와 같은 높이의 3필지 일단의 부정형의 토지로서 '지식산업센터' 등의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약30m, 동측으로 노폭 약12m의 아스콘포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

- 가수동 399

일반공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(2019-12-06)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.11.20.~2028.11.19.).

- 가수동 399-1

일반공업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(저축), 가축사육제한구역(2019-12-06)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.11.20.~2028.11.19.).

- 가수동 399-2

일반공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접함), 가축사육제한구역(2019-12-06)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.11.20.~2028.11.19.).

### (9) 공부와의 차이

## 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)

해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계

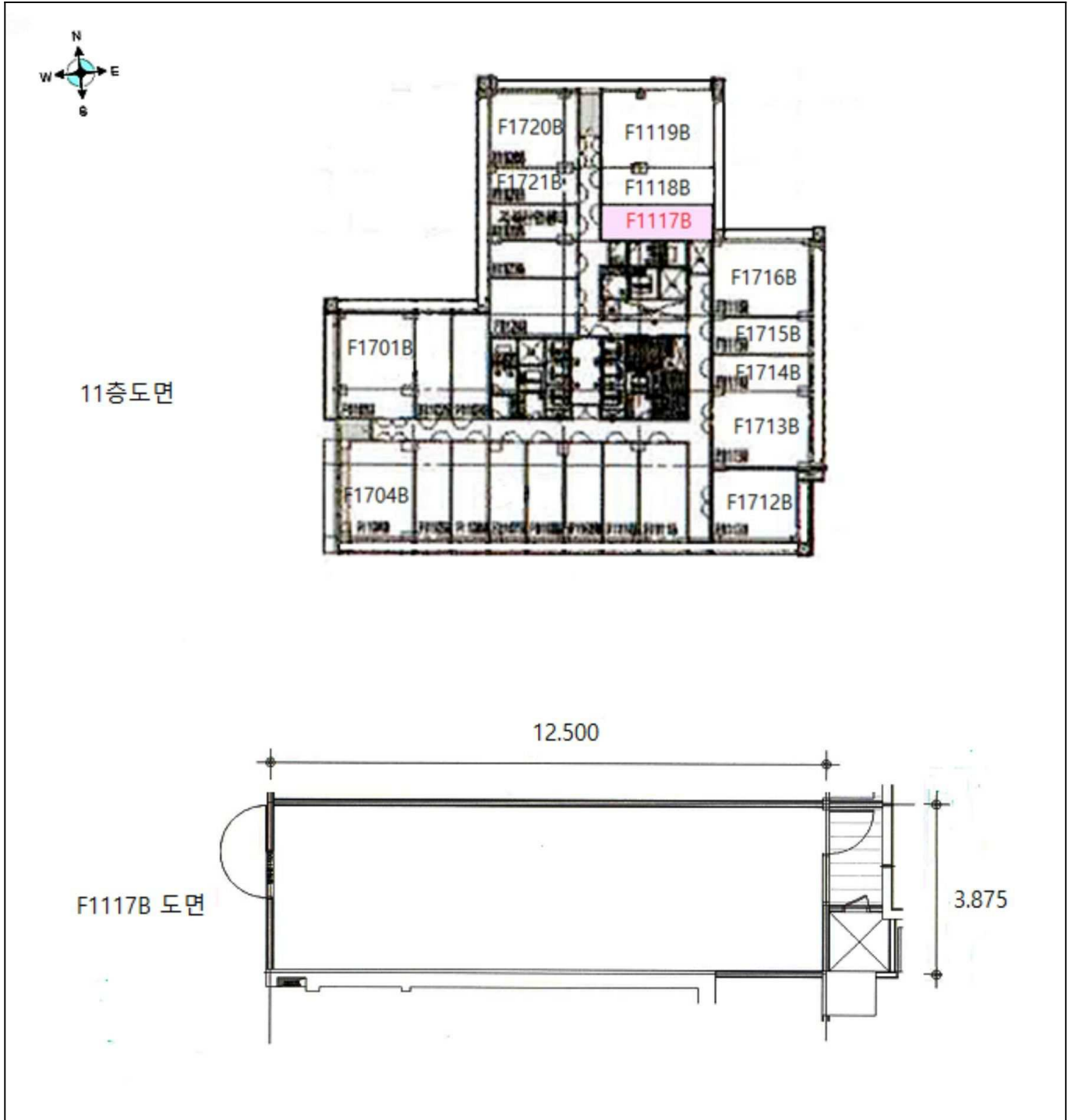
미상임.

- 기타

제시목록 및 등기사항전부증명서상 13층의 면적은 353452㎡이나, 집합건축물대장상 면적은 3,534.52㎡임.

# 내부 구조도

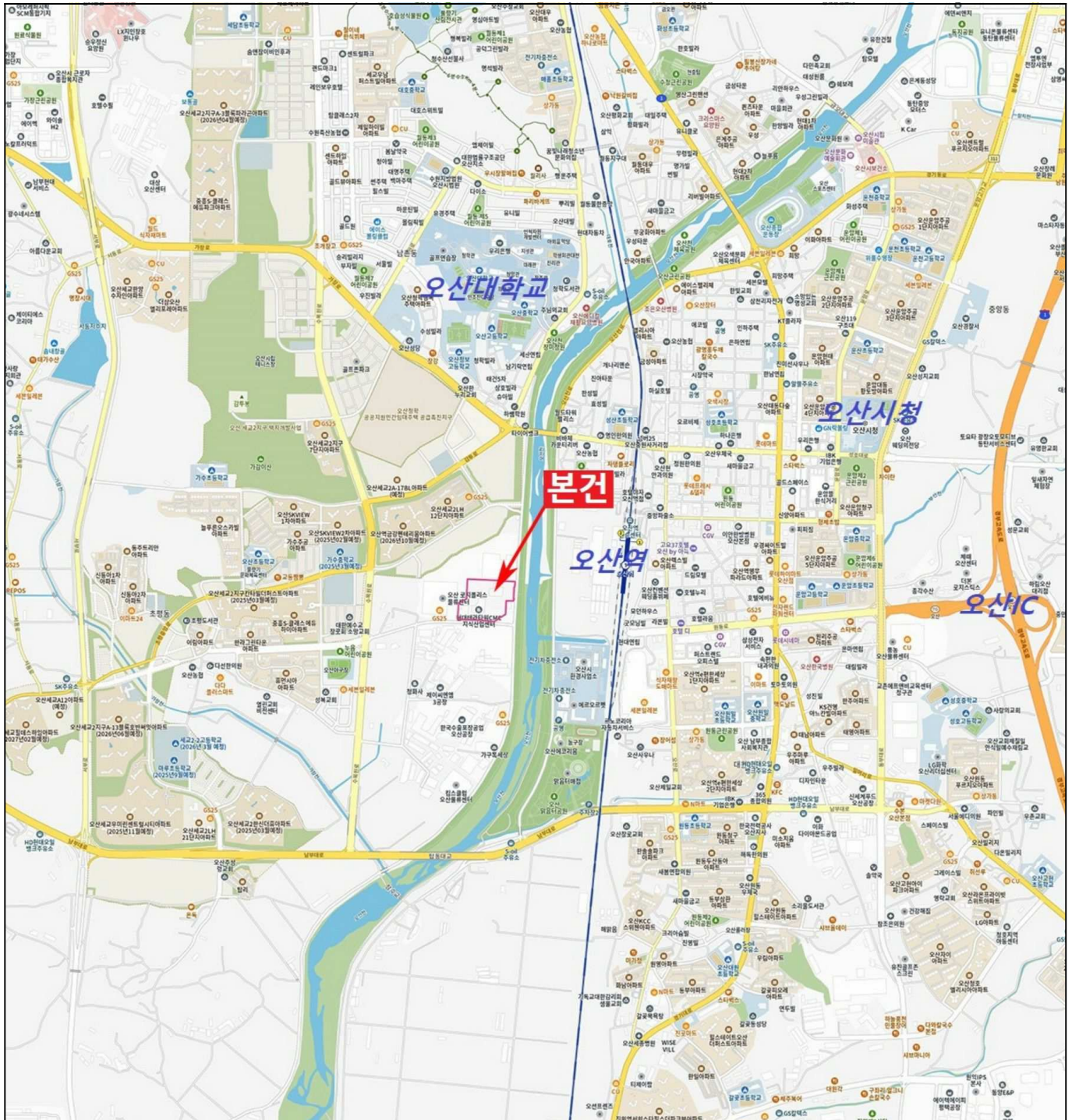
소재지 경기도 오산시 가수동 399외 현대테라타워씨엠씨 지식산업센터동 11층  
에프1117비호



# 광역 위치도



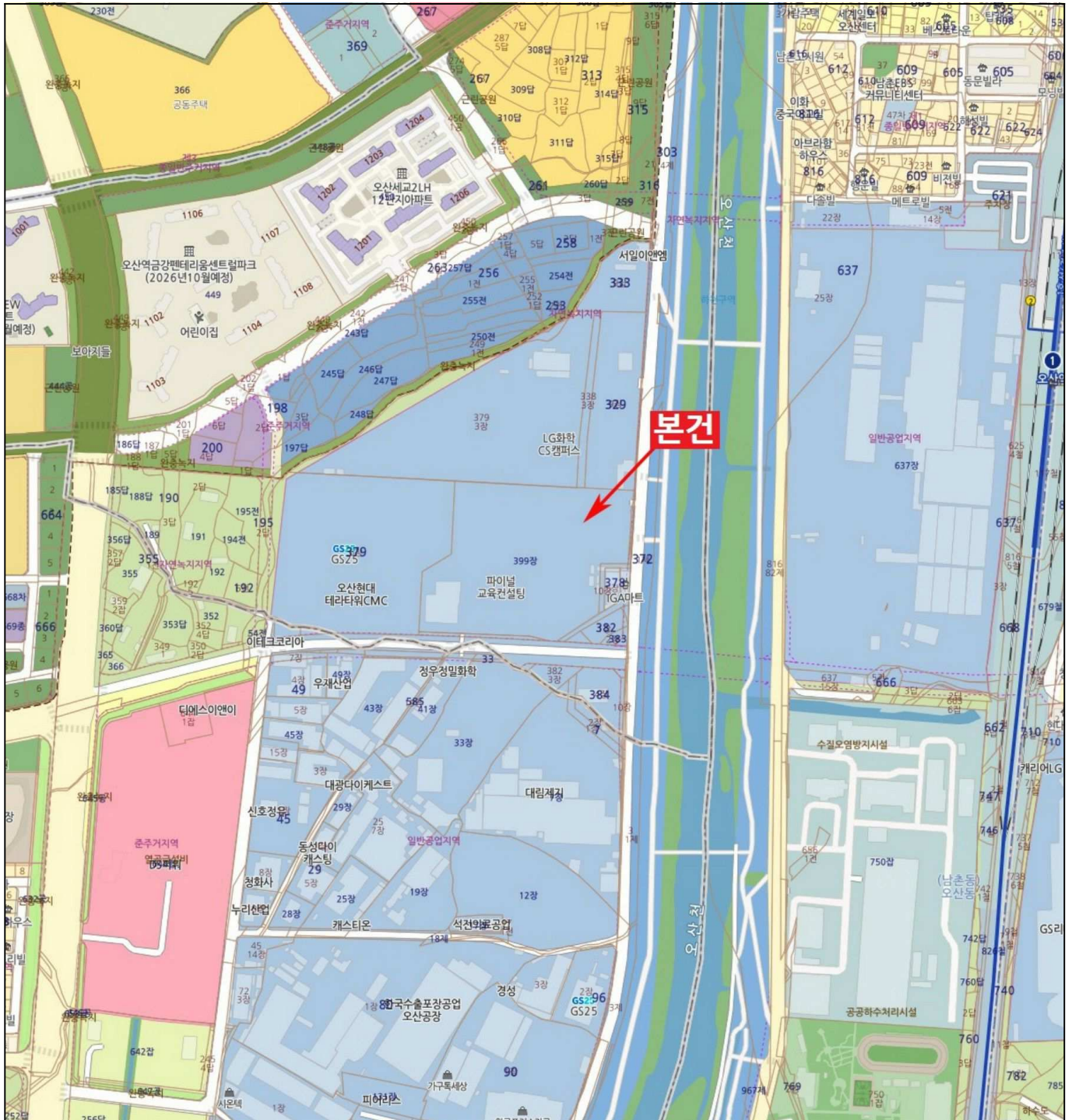
<b>소재지</b>	경기도 오산시 가수동 399의 현대테라타워씨엠씨 지식산업센터동 11층에프1117비호
------------	--



# 위치도



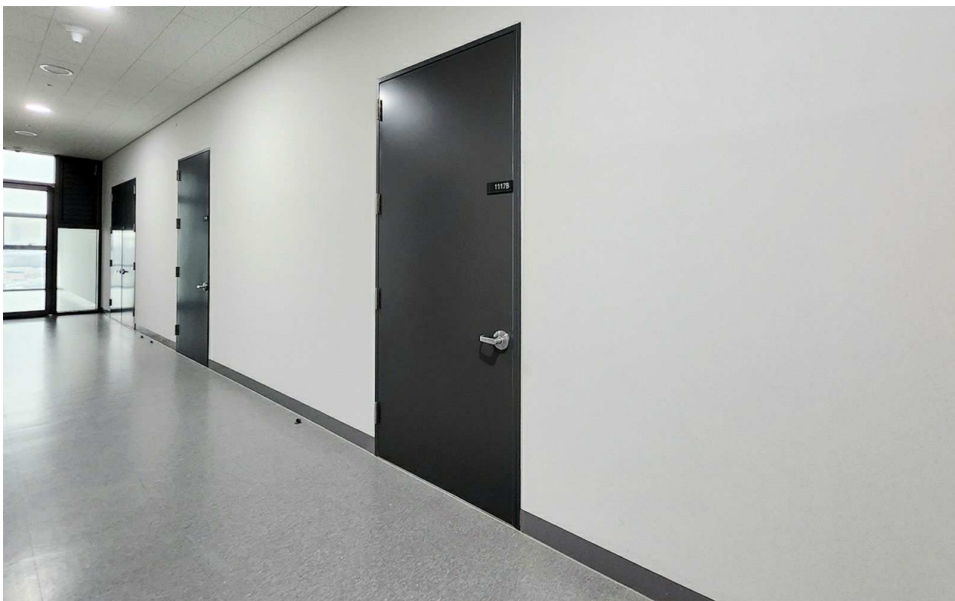
소재지	경기도 오산시 가수동 399외 현대테라타워씨엠씨 지식산업센터동 11층에프1117비호
-----	--



# 현황 사진



본건 전경



본건 출입구