

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이상걸 소유물건(2025타경54956)

의뢰인 : 수원지방법원 사법보좌관 채주석

감정서번호 : JI250313(경)-1



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

종일감정평가사사무소

TEL. 031-357-6589

FAX. 031-366-7686

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 중 규

감정평가액	팔억이천삼백만원정(₩823,000,000.-)					
의 퇴 인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	수원지방법원 경매11계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이상걸 (2025타경54956)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.24 ~2025.03.24	2025.03.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	823,000,000
	합 계					₩823,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거

본건은 경기도 오산시 세교동 소재로서 1호선 세마역 북서측 인근에 위치하는 더퍼스트타워세교 구분건물 1층 120호에 대한 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.24이며, 대상물건의 가격조사기간은 2025.03.24-2025.03.24임.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방법

감정평가방법에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음
하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 호별위치는 현장 탐문조사내용 및 건축물현황도 등을 근거로 표시하였으며, 표준적인 상태를 기준으로 가격산정하였고 내부구조 등은 건축물대장 현황도면 등을 기준으로 도시하였는바 참고하시기 바랍니다.

(2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 감정 평가액을 한국감정평가사협회 『집합건물 구분 평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』 등을 참고하여 토지와 건물 가격으로 각각 배분하여 기재하였는바 경매 진행업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 (도로명 주소:경기도 오산시 독산성로 425)						
건물 명칭	더퍼스트타워 세교						
용도	주용도:공장			사용승인일	2021.02.26		
구분	기호	층, 호 (용도)	전유면적	공용면적	공급면적	전용율	대지권
	1	1층 120호 (근린생활시설)	46.44	45.63	92.07	50.4%	14.86

※공용면적은 집합건축물대장상 공용부분중 (주)부분의 합계면적.

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례의 내역

본건 인근지역 동일한 구분건물내 유사 거래사례는 다음과 같음.

자료출처:한국부동산원 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물/ 동명칭	층/ 호수	전유 면적	소유권 대지권	거래금액 (전유면적당가)	거래시점
							사용승인일
가	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	49.68	15.90	931,520,749 (@18,750,418)	2023.07.17
							2021.02.26
나	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	49.68	15.90	1,134,025,374 (@18,750,254)	2023.07.13
							2021.02.26
다	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	49.68	15.90	712,762,019 (@15,713,448)	2023.04.17
							2021.02.26

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 공히 동일한 구분건물내 사례자료로서 물적유사성에서 상호 비교성이 있는바 이를 고려하되 거래시점 및 본건 기준시점과의 시간적 격차 등의 근접성, 위치별 효용성 등을 종합적으로 고려하여 기호가 사례를 거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 본건 사례자료는 관련자료 및 주변탐문 결과 당시 인근지역내 시세수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니한바 사정보정치는 1.00임.

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템중 상업용부동산 자본수익률을 활용하되 “경기도 집합상가”를 적용함.(23.07.17~25.03.24)

2023년 03분기 : -0.04

2023년 04분기 : 0.22

2024년 01분기 : 0.36

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024년 02분기 : 0.43

2024년 03분기 : 0.32

2024년 04분기 : 0.15

2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료)

$$(1-0.0004*76/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*$$

$$(1+0.0015*83/92) \approx 1.01592$$

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 접합성, 도심지 및 사업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차장의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 이동성과의 접합성, 도심지 및 사업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건 및 비교 사례자료는 동일 구분건물내로서 단지외부요인 유사함.
단지 내부요인	단지내 주차장의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건 및 비교 사례자료는 동일 구분건물내로서 단지내부요인 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.93	본건 및 비교 사례자료는 공히 1층 소재인바 층별 효용성은 대체로 유사하고 위치별 효용성은 본건이 열세인바 전체적인 호별 요인은 본건이 우세임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건 및 비교 사례자료는 기타요인 대체로 유사함.
누계		0.930		1.00 x 1.00 x 0.93 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례 (전유면적당 단가)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격
1	@18,750,417	1.00	1.01592	0.930	46.44	822,707,773

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

동류형 구분건물의 가격수준	전유면적당 @16,000,000-18,000,000원/호 내외
-------------------	---------------------------------------

2. 인근 평가전례

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

기호	소재지	건물명칭	층/ 호수	전유면적	감정평가액 (전유면적당가)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	49.68	935,000,000 (@18,520,451)	경매	2024.02.27
							2021.02.26
2	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	46.44	768,000,000 (@16,537,458)	담보	2023.04.26
							2021.02.26
3	오산시 세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	1층/ 1##호	43.20	657,000,000 (@15,208,333)	담보	2024.03.17
							2021.02.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 823,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 경기도 오산시 세교동 (도로명 주소: 경기도 오산시 독산성로 425)	표시) 595-1 더퍼스트 타워세교	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 1층 2층 3층 4층 5층 6-8층 9층 10층 지1층 지2층			823,000,000	비준가격
	(전유부분의 건물의	표시)		1층 120호 철근콘크리트구조	46.44	46.44		
	(대지권의 목적 토지의 표시: 1.경기도 오산시 세교동	인 토지의 595-1	표시) 대		9,442.7			
	대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 소유권 1.			14.86 ----- 9,442.7	14.86		
합 계							₩823,000,000.-	
			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 세교동 소재로서 1호선 세마역 북서측 인근에 위치하는 구분건물
 더퍼스트타워 세교 1층 120호로서 인근일대는 상업용 및 업무용건물, 오피스텔,
 공업용부동산 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 대중교통수단인 버스정류장 및 세마역 인근에 위치하는바
 전체적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층내 1층 일부로서
 (집합건축물대장상 2021.02.26 사용승인일임)
 외벽: 치장석재붙임, 몰탈위페인트 마감 등
 내벽: 벽지 및 내부인테리어 마감 등
 창호: 샷시 및 이중 창호 마감 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 근린생활시설 이고 기준시점
 당시 외부관찰상 공실상태임.
 (내부구조는 건물개황도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 소화전, 화재탐지설비, 승강기시설 등.

(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) | |

인접토지 대비 등고 평탄한 부정형의 공장 등 구분건물 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

광대로 등의 포장도로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 광로3류, 가축사육제한구역,

비행안전제2구역, 성장관리권역, 철도보호지구.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



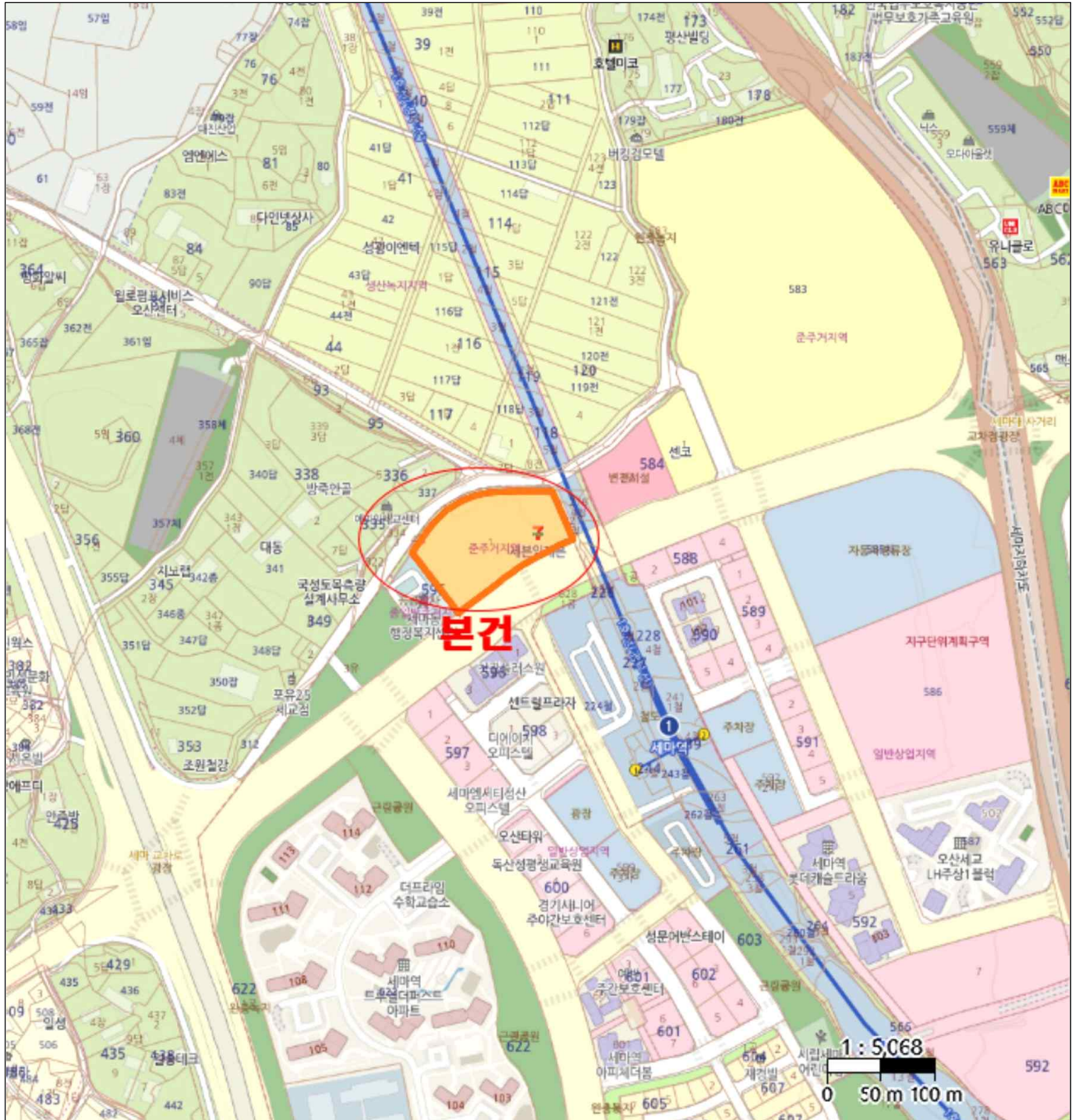
소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 120호
-----	------------------------------------



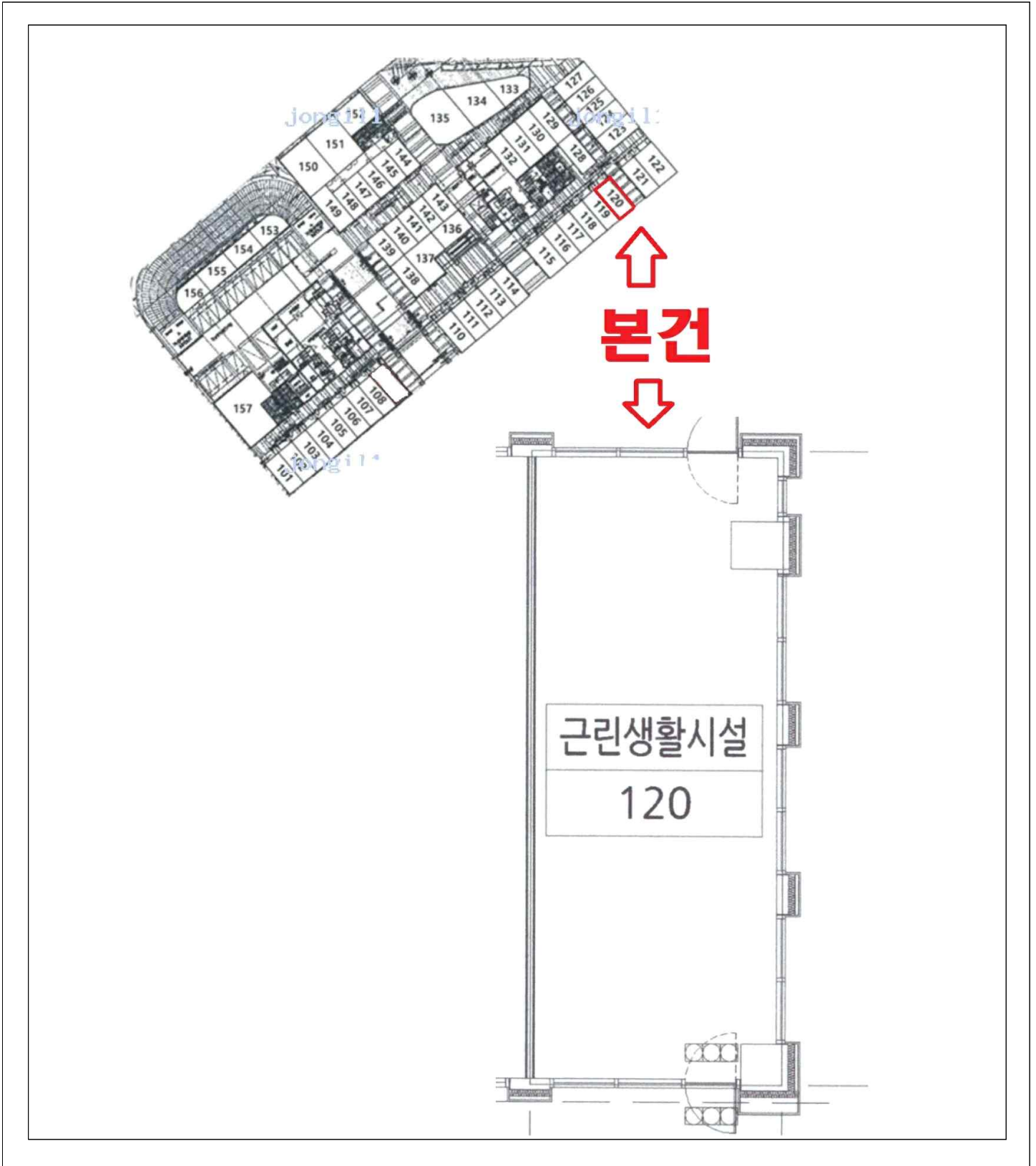
위 치 도



소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 1층 120호
-----	------------------------------------



건물개황도



사 진 용 지

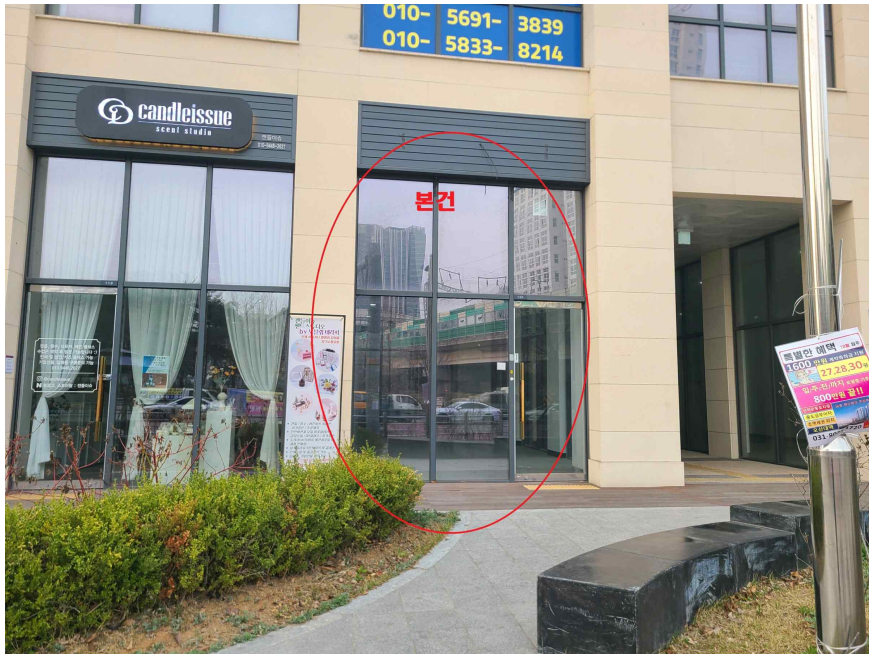


본건 구분건물 전경



본건 구분건물 전경

사 진 용 지

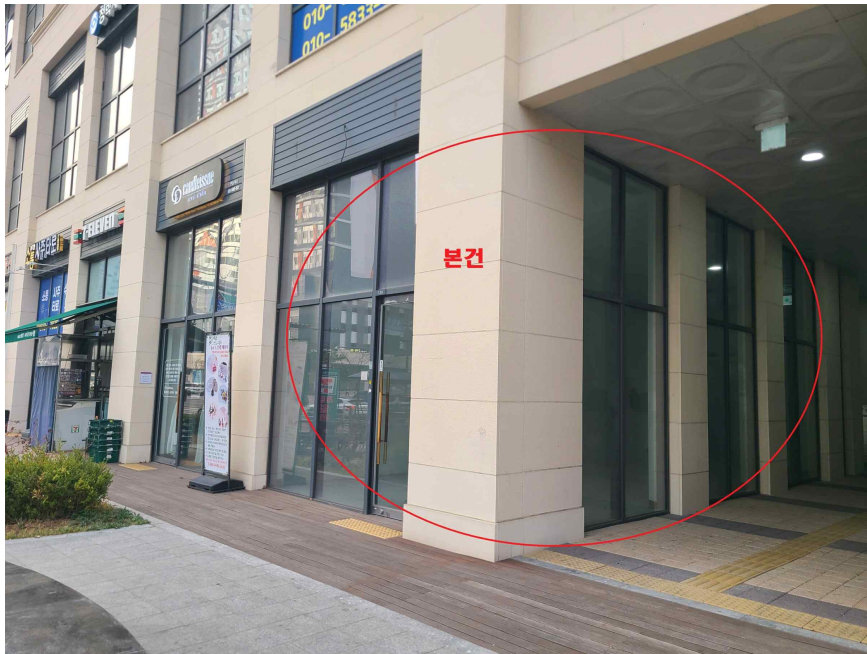


본건 120호 구분건물 등 전경



본건 120호 구분건물 전경

사 진 용 지



본건 120호 구분건물 전경



본건 120호 구분건물 전경