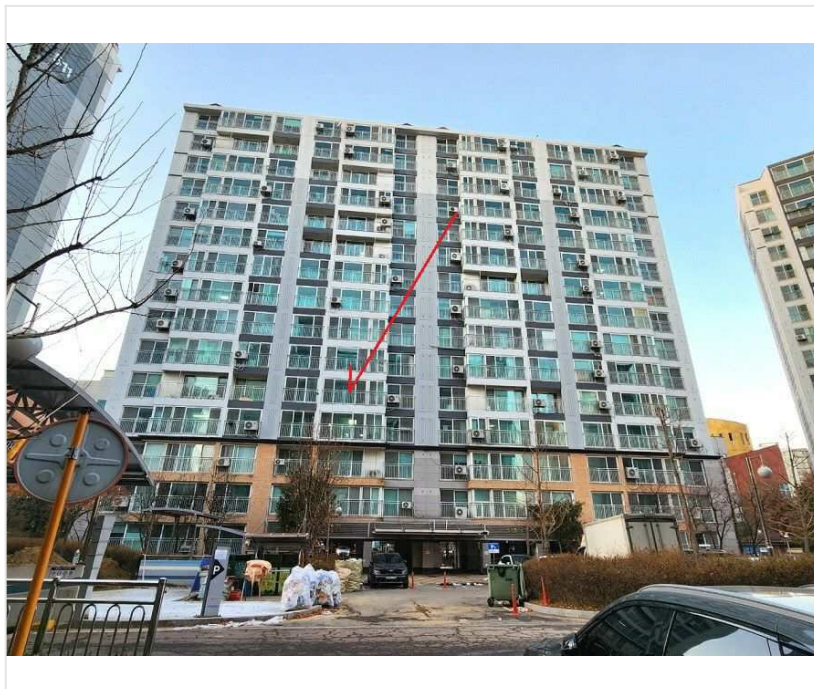


# 감정평가서

건명	김옥토 소유물건(2024타경 101796)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상
감정서번호	선우 2412-6104



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.

선우감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최진영

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김치상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥토 (2024타경101796)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	370,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩370,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

- 본건은 경기도 오산시 금암동 소재 “문시초등학교” 북측 인근에 위치하는 세교 센트럴파크 510동 5층 503호로서 경매 목적을 위한 감정평가임.
- 본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”과 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하며, 별도의 평가조건은 없음.

## II. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16호에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 오산시 금암동 517 [도로명주소 : 경기도 오산시 여계산로 60]		
건물명, 층, 호수	세교센트럴파크 510동 5층 503호		
용도/사용승인일	아파트 / 2009.10.14		
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.82	52.808	56.81

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	금암동 517	세교센트럴 파크 512동	11/110*	84.82	56.81	370,000	2024.11.22
							2009.10.14
#2	금암동 517	세교센트럴 파크 508동	9/90*	84.82	56.81	367,000	2024.09.30
							2009.10.14

### (2) 비교사례의 선정

본건과 동일한 건물내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 <사례 #1>을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별(종합) 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

$$\frac{94.8 \text{ (2024년 11월)}}{94.9 \text{ (2024년 10월)}} \approx 0.99895$$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	본건	사례	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례 대비 외부 요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 건물 요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
호별 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건은 사례 대비 호별 요인은 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 ≒ 1.000

## 7. 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	370,000,000	1.00	0.99895	1.000	84.82/84.82	369,611,500

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

동유형의 부동산 가격수준	동별, 층별, 관리상태 등에 따라 370,000,000원 전후 수준 호가함.
------------------	---

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
							사용승인일
금암동 517	세교센트럴 파크 505동	11/110*	84.81	56.8	경매	365,000,000	24.11.21
							09.10.14
금암동 517	세교센트럴 파크 507동	3/30*	84.70	56.73	경매	375,000,000	24.08.19
							09.10.14

## V. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	건물명	층/호수	감정평가액	비고
1	세교센트럴파크 510동	5층 503호	370,000,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VI. 기타 참고사항

- 본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 27일임.
- 본건의 실지조사는 2024.12.26.~ 12.27일까지 실시하였으며, 대상 물건의 이용상태 및 제반 가격형성요인을 조사함.

# (아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호					
건 물 명	김옥토 소유물건(2024타경101796)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동  [도로명주소] 경기도 오산시 여계산로 60  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층	공동주택 (아파트)				
			1층	252.710		
			2층	426.412		
			3층	426.412		
			4층	426.412		
			5층	426.412		
			6층	426.412		
			7층	426.412		
			8층	426.412		
			9층	426.412		
			10층	426.412		
			11층	426.412		
			12층	426.412		
			13층	426.412		
			14층	426.412		
			15층	426.412		
			지1	114.985		
	[전유부분의 건물의 표시] 5층 503호 철근콘크리트구조		84.82	84.82	370,000,000	비준가액

# (아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호					
건 물 명	김옥토 소유물건(2024타경101796)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 경기도 오산시 금암동 517  대지권의종류:1.소유권 대지권의비율:1.	대	48,035			
			56.81			
			-----	56.81		
			48,035			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	222,000,000	
				건 물 :	148,000,000	
	합 계				₩370,000,000.-	
		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 금암동 소재 "문시초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 단독주택단지, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량의 접근이 용이하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층 건내 5층 503호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감,  
내벽: 몰탈위 벽지 및 일부 타일 등 마감,  
창호: 새시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 엘리베이터, 소화설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

# 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

단지내 포장도로가 외부 공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 종로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-22)(금암초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-22)(문시초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문시중(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세교유치원(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-04-22)(문시초(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(문시중(화성오산교육지원청 문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(5구역:오산시 금암리지석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도고시 ?)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(유물산포지:오산시 금암리지석묘주변 현상변경허용기준 적용(경기도?)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대 관계는 미상임.

# 광역 위치도



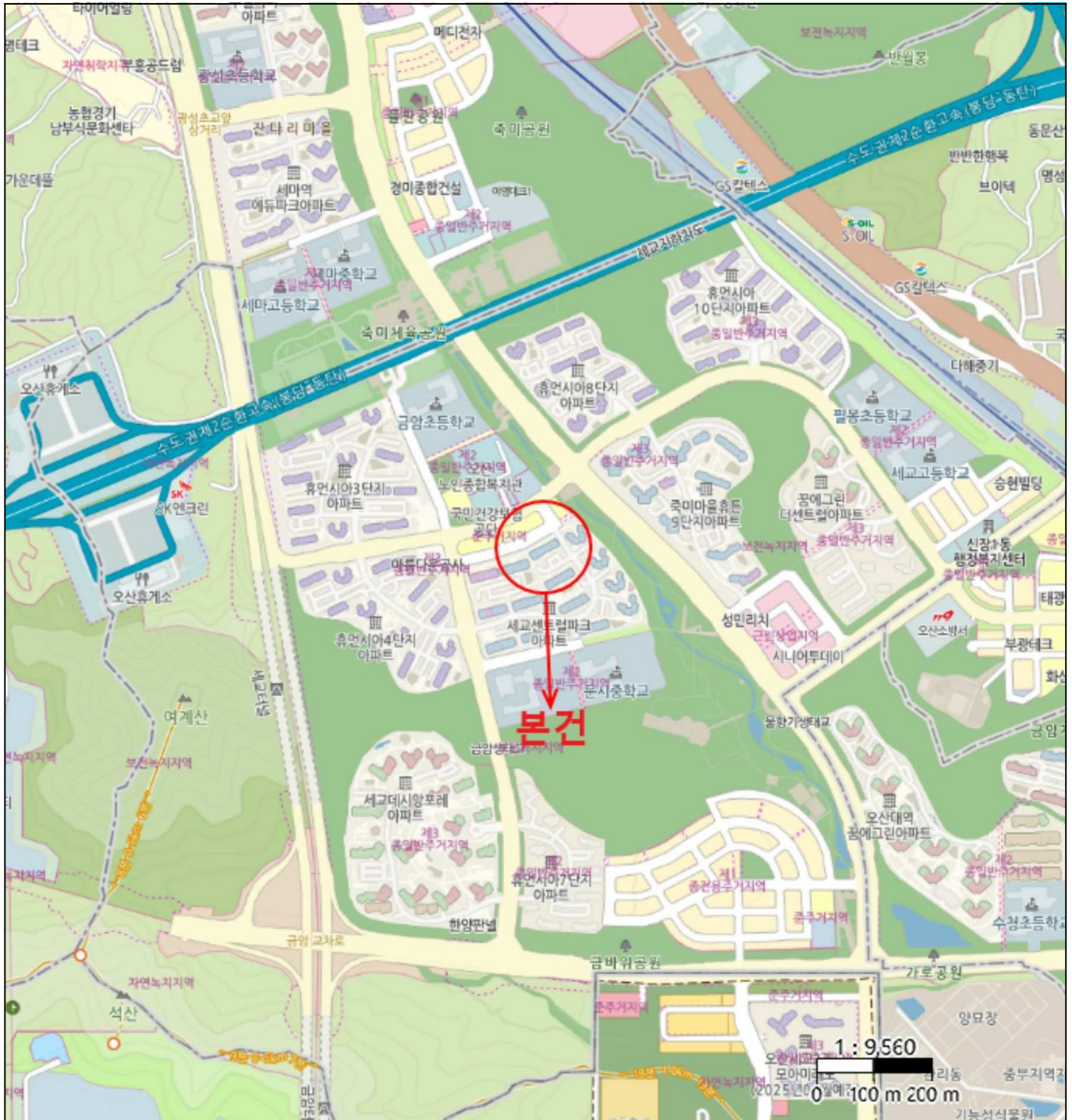
소재지	경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호
-----	--------------------------------------



# 위치도



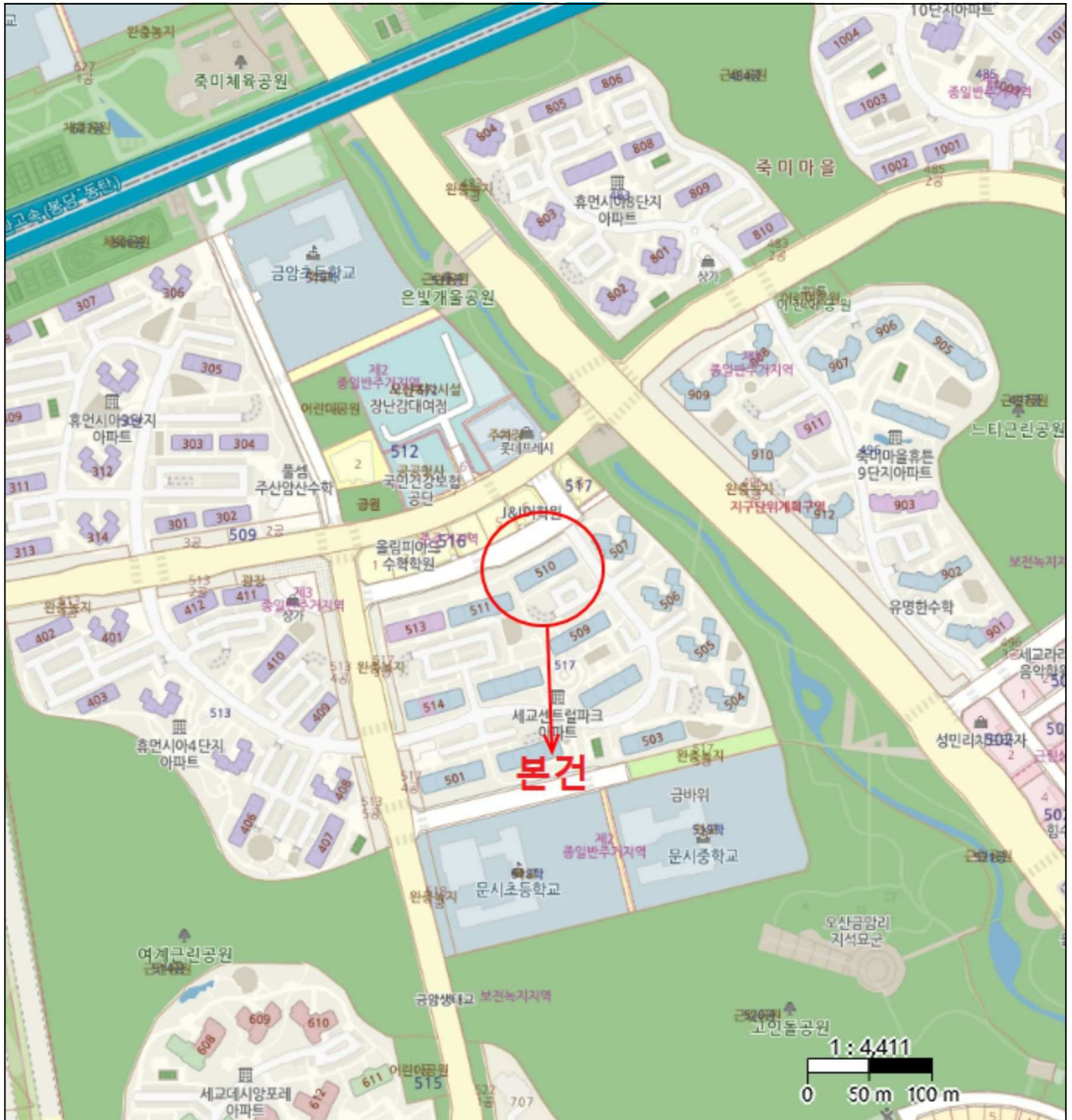
소재지	경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호
-----	--------------------------------------



# 위 치 도

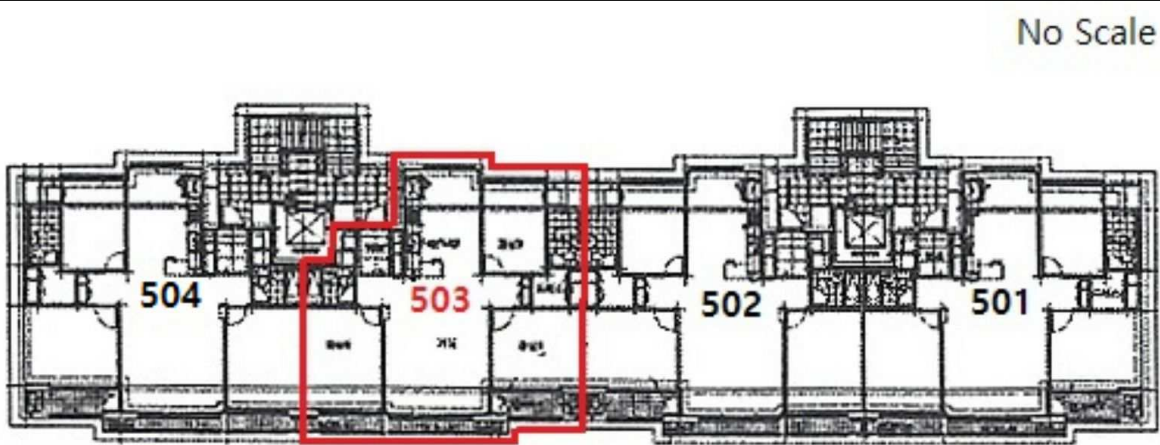


소재지	경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호
-----	--------------------------------------

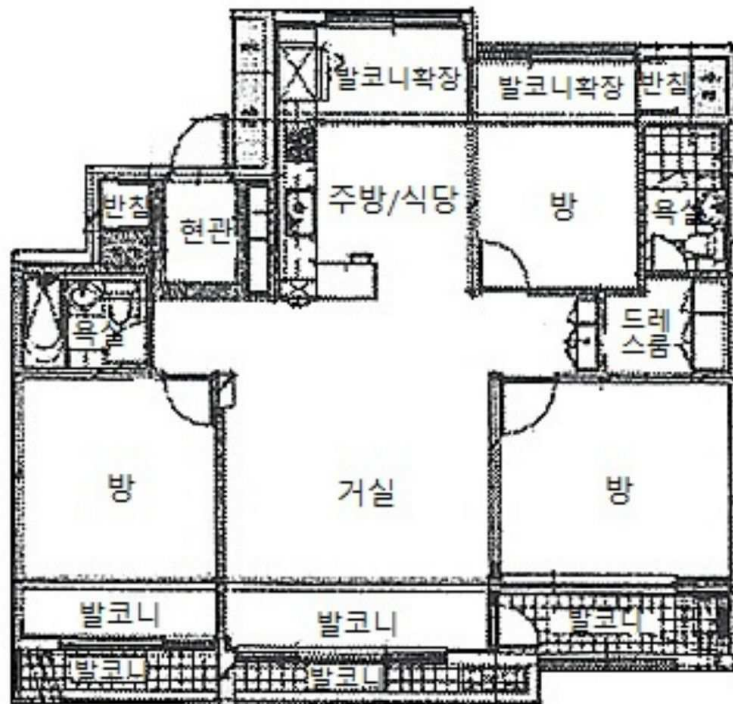


# 내부구조도

소재지 경기도 오산시 금암동 517 세교센트럴파크 510동 5층 503호



<호별배치도>



<내부구조도>





1

