

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진
건명	홍인기 소유물건(2025타경50918)
감정서번호	YJ250121

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.

일주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 장 인

감정평가액	삼억사천일백만원정 (₩341,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 이영진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍인기 (2025타경50918)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.21 ~ 2025.01.24	2025.01.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	341,000,000
	합 계					₩341,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 "세마중학교" 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 오산시 세교동 624		
건물명·층·호수	세마역에듀파크 205동 9층904호		
용도	아파트	사용승인일	2010.06.17
면적	전유면적(m ²)	주공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	59.76	25.8334	46.68

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장 가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 그 밖의 사항

구분소유 건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 표기하였으니 관련업무 진행시 참고바람.

본건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부의 구조, 설비, 이용상황, 마감자재 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

가. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분소유건물로서 토지·건물일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 감정평가에 관한 규칙 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조·용재·시공상태·설비상태, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 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. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<KAIS>

사례	소재지	동	층	전유면적 (㎡)	거래액 (원)	거래시점
1	세교동 624	203	15	59.76	340,000,000	2024.08.29 (2024.10.등기)

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 본건과 동일한동에 소재하는 등 가격형성요인의 비교성이 인정되는 바, 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- ▶ 비교사례 매매 당시 가격지수 : 94.4(2024.07)
- ▶ 본건 기준시점 최근 가격지수 : 94.7(2024.12)
- ▶ 시점 수정치 : $94.7/94.4 \div 1.00318$

5. 가치형성요인비교

조건		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
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	1.00	동일한 단지에 소재하여 유사대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사한 동에 소재하여 유사대등함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	사례 대비 층별 효용 등에서 유사대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사대등함
합계	-	1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시산가액의 결정

기준 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원/㎡)
1	340,000,000	1.00	1.00318	1.00	1.000	341,081,200

※ 면적비교 : $59.76/59.76 \div 1.000$

IV. 감정평가액 결정의견

1. 유사부동산 가격사례

<KAIS, KAPA-DB>

사례	소재지	동	층	전유면적 (㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
1	세교동 624	202	5	59.98	340,000,000	2024.09	실거래
2	세교동 624	202	7	59.98	342,000,000	2024.09	실거래
3	세교동 624	202	9	59.76	340,000,000	2024.09	실거래
4	세교동 624	202	18	59.76	341,000,000	2024.10	공매

2. 결정의견 및 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 유사 거래사례 등 참고가격 자료를 종합 참작하고 최근의 부동산 경기추세, 본건의 평가목적 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 **341,000,000원**으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의 건물) 경기도 오산시 세교동	624	18층 공동주택 (아파트)	(1동의 건물) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕			341,000,000	[도로명주소] 경기도 오산시 수목원로 577-15
	1층~18층 각 지1 지2			331.822 82.352 70.374				
	세마역에듀파크 205동			(전유부분 건물) 9층904호 철근콘크리트구조	59.76	59.76		
	1. 동 소	624	대	(대지권목적토지) 제3종일반주거지역	39,465			
			(배분내역)	1. 소유권(대지권)	46.68 39,465x----- 39,465	46.68		
			토지 건물	136,400,000 204,600,000				
합 계							₩341,000,000.-	
			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 소재 "세마중학교" 북측 인근에 소재하며, 주위에는 아파트, 학교, 제반 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여, 제반 대중교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 18층 공동주택(아파트) 중 9층904호로서,
 외벽 : 몰탈 위 페인트, 일부 적벽돌, 외장석재 마감 등
 내벽 : 벽지, 일부 타일 마감 등
 창호 : PVC샤시 창호 등임

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 승강기, 지역난방설비, 도시가스설비, 지하주차장 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 아파트 등의 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

북측으로 약 25미터, 남측으로 12미터 내외 폭의 포장도로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

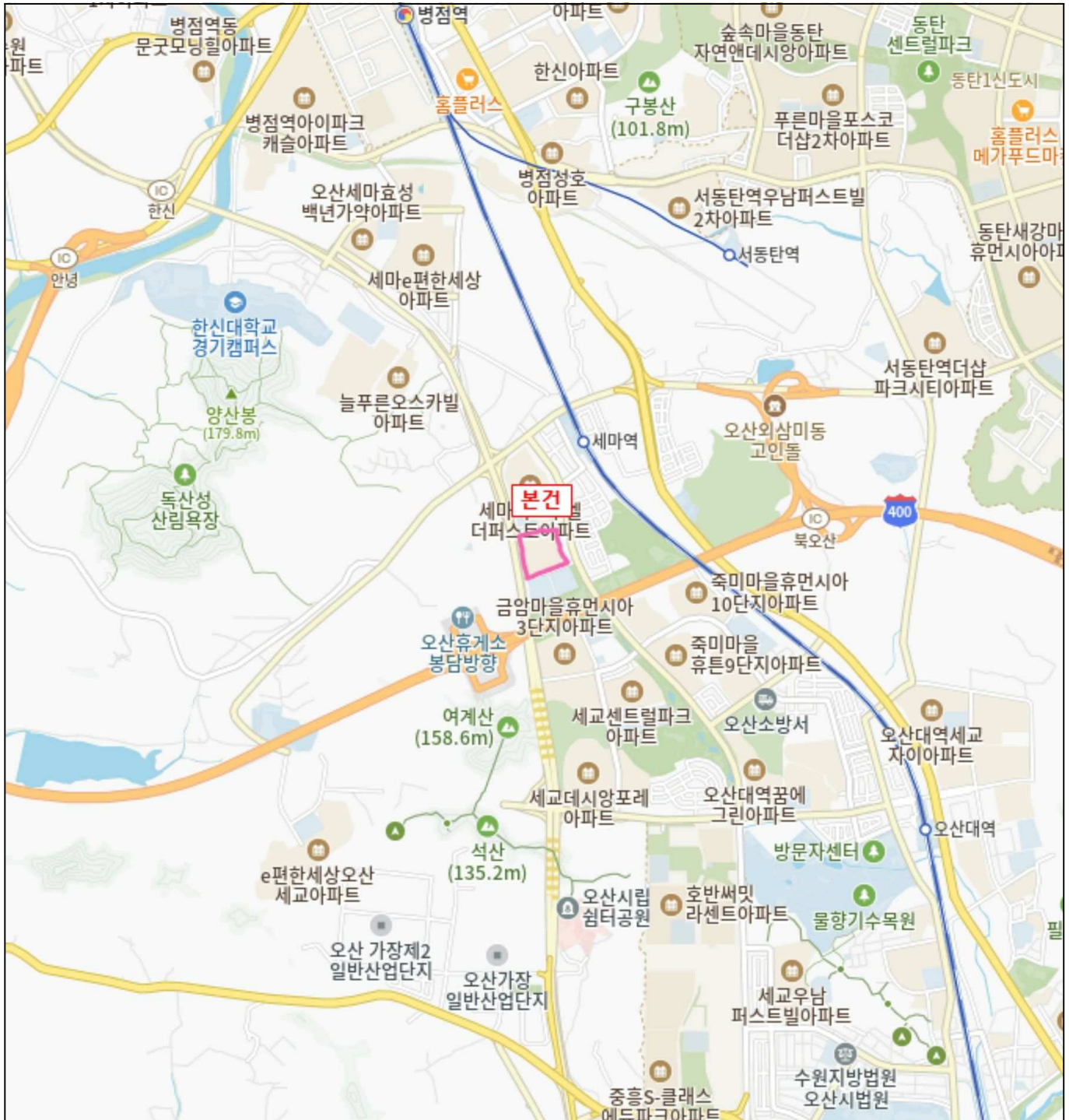
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



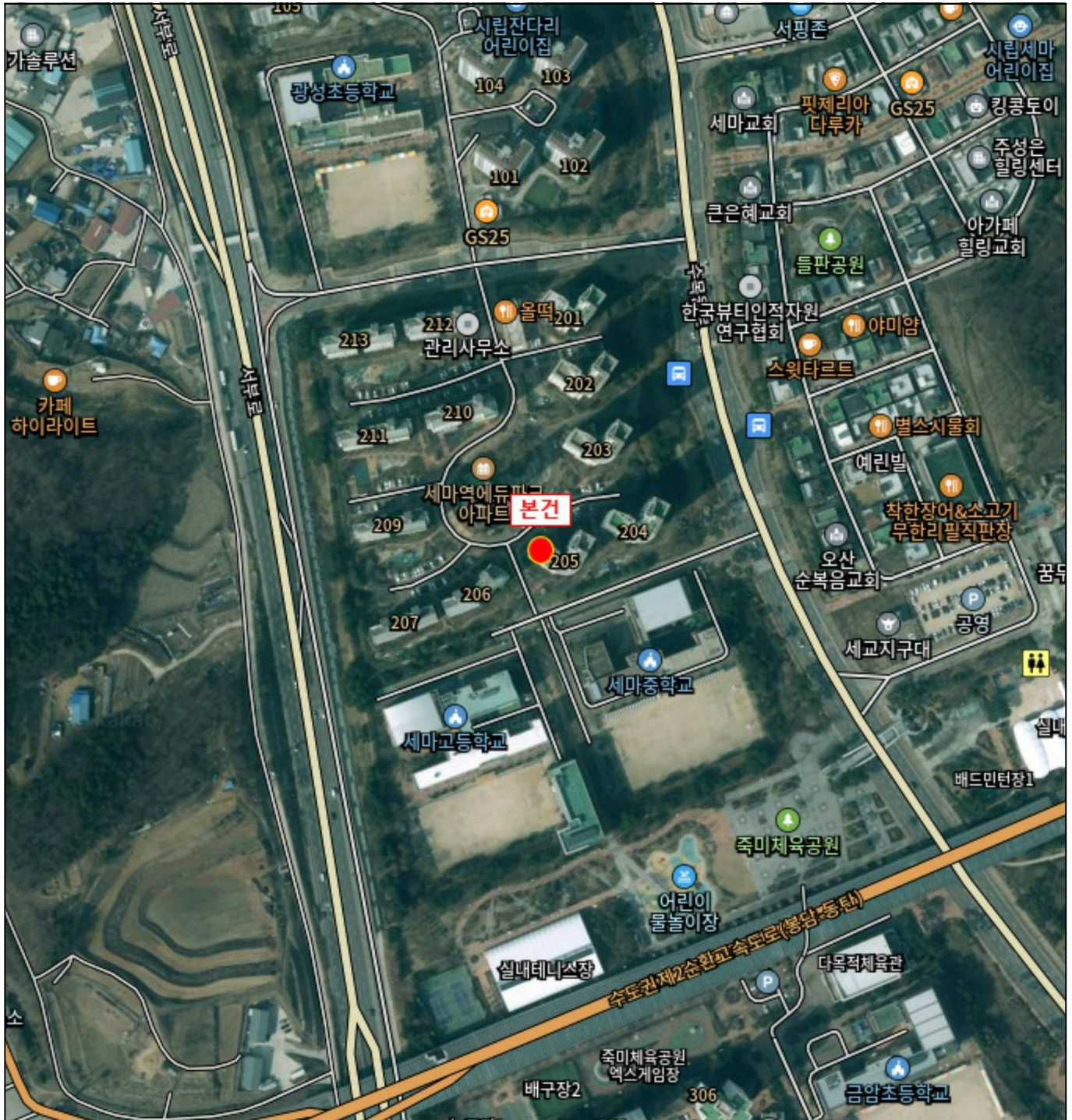
소재지	경기도 오산시 세교동 624 세마역에듀파크 205동 9층 904호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 624 세마역에듀파크 205동 9층 904호
-----	--------------------------------------



내부구조도



소재지

경기도 오산시 세교동 624 세마역에듀파크 205동 9층 904호

<호별배치도>



<내부구조도>





()



()

