

# 감정평가서

건명	남광문 소유물건(2024타경10432)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	D241023C10432

## 동진감정평가사사무소

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.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이홍근

감정평가액	육억육천일백만원정(W661,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 채주석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	남광문 (2024타경10432)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.30	2024.09.24 ~ 2024.09.30	2024.10.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	661,000,000
		이	하	여	백	
	합계				W661,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 오산시 세교동 595-1에 소재하는 더퍼스트타워세교(공장:지식산업센터) 7층 726호(전유면적 69.15㎡) 및 5층 508호(전유면적 88.8㎡)에 대한 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

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

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.30을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항.

본건 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참조하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였음을 참고하시기 바람.

# 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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		경기 오산시 세교동 595-1 [도로명]경기 오산시 독산성로 425				
건물명		더퍼스트타워세교				
용도		공장(지식산업센터)	사용승인일	2021.02.26		
기호	호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	면적계 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률
1	726	69.15	67.94	137.09	22.13	50.44
2	508	88.8	87.25	176.05	28.41	50.44

\*공용부분 면적은 집합건축물대장 상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점
						면적당단가	
#1	세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	7/000	47	15.04	180,000,000	2024.08.13
						@3,829,787	
#2	동 소	더퍼스트 타워세교	3/000	147.05	47.05	480,000,000	2024.07.12
						@3,264,195	
#3	동 소	더퍼스트 타워세교	7/000	60.77	19.44	260,000,000	2024.07.08
						@4,278,426	
#4	동 소	더퍼스트 타워세교	6/000	118.41	37.89	402,976.352	2024.03.15
						@3,403,229	

(2) 상기사례는 본건과 같은 건물 내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례 #3을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

본건 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 5. 시점수정

(1) 한국감정원 발표 “상업용부동산 자본수익율(경기 오피스)”

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	-	-

(2)시점수정치 산출.

▷ 사례 #3의 거래시점(2024.07.08)

▷ 본건 기준시점(2024.09.30)

▷ 시점수정치 =  $(1+0.0064 \times 85/91) \approx 1.00598$

## 6. 가치형성요인 비교

조건	구분 세부항목	비교치		비고
		기호 (1)	기호 (2)	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	1.00	본건과 사례는 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 통로 구조(복도식/계단식), 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 대등함.
개별적 요인	층별, 향별 효용, 위치별효용(동별라인별), 발코니의 유무 및 면적의 대소, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	(1)본건과 사례는 대등함. (2)본건은 사례대비 테라스면적에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.95	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 / (0.95) \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(m <sup>2</sup> ) (본건/사례)	비준가격
(1)	260,000,000	1.00	1.00598	1.00	69.15/60.77	298,000,000
(2)	260,000,000	1.00	1.00598	0.95	88.8/60.77	363,000,000

\*비준가격은 100,000원 단위에서 반올림하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

인근 유사물건 시세수준은 전용면적당 3,500,000~4,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

### 2. 평가전례

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (천원)	평가목적	가격시점
1	세교동 595-1	더퍼스트 타워세교	7/000	44.4	190,000,000 (@4,279,279)	공매	2024.08.02
2	동 소	더퍼스트 타워세교	8/000	60.77	241,000,000 (@3,965,773)	담보	2023.09.19
3	동 소	더퍼스트 타워세교	9/000	118.41	514,000,000 (@4,340,850)	담보	2023.07.20
4	동 소	더퍼스트 타워세교	7/000	44.4	184,000,000 (@4,144,144)	담보	2021.09.01

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 가격수준 참고자료 및 평가목적 등을 검토한 결과 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 합리성이 인정되므로 본건 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 기호(1) ₩298,000,000.-  
 기호(2) ₩363,000,000.-

# 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					
1. (가)	경기도 오산시 세교동  [도로명주소] 경기도 오산시 독산성로 425(세교동)  1.경기도 오산시 세교동	595-1  더퍼스트 타워세교 공장	대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층							
					1층	5920.59					
					2층	5443.56					
					3층	5314.84					
					4층	4769.02					
					5층	3999.83					
					6층~8층 각	4010.9					
					9층	3959.79					
					10층	3941.8					
				지1층	6243.14						
				지2층	6883.14						
		595-1	대	준주거지역 (내) 건물의 표시 7층726호	9,442.7						
			전유부분의	철근콘크리트구조	69.15	69.15	298,000,000	비준가격			
				1.소유권/대지권	22.13						
					----	22.13					
					9,442.7						
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>				
						토 지 :	89,400,000				
						건 물 :	208,600,000				
2. (나)			전유부분의	건물의 표시 5층508호 철근콘크리트구조							
					88.8	88.8	363,000,000	비준가격			
					28.41						
				1.소유권/대지권	----	28.41					
					9,442.7						
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>				
						토 지 :	108,900,000				
						건 물 :	254,100,000				
<b>합 계</b>							<b>₩661,000,000.-</b>				

# 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 전철1호선 "세마역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 근린생활시설, 아파트단지, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 전철 "세마역"이 소재하여 대중교통 이용은 비교적 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/10층 공장(지식산업센터) 건물로서  
 외 벽: 외장석재 붙임, 커튼월강화유리 마감.  
 내 벽: 몰탈위페인트 마감.  
 창 호: 시스템샷시 창호임.

## (4) 이용상태

2019.02.26자로 사용승인된 공장(지식산업센터)로서  
 726호: 시건중(세부내용 미상)  
 508호: 사무실(SG컨설팅 및 소프트웨어개발업)

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비 되어있고, 천정부착 냉난방에어컨, 화재탐지및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 구비되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 40m, 북서측으로 약 10m의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 광로3류(폭 40~50m)(주간선도로)(접함), 가축사육제한지역(전부제한), 비행안전제2구역(전술), 성장관리권역, 철도보호지구(철도보호지구)임.

### (9) 공부와의 차이

--

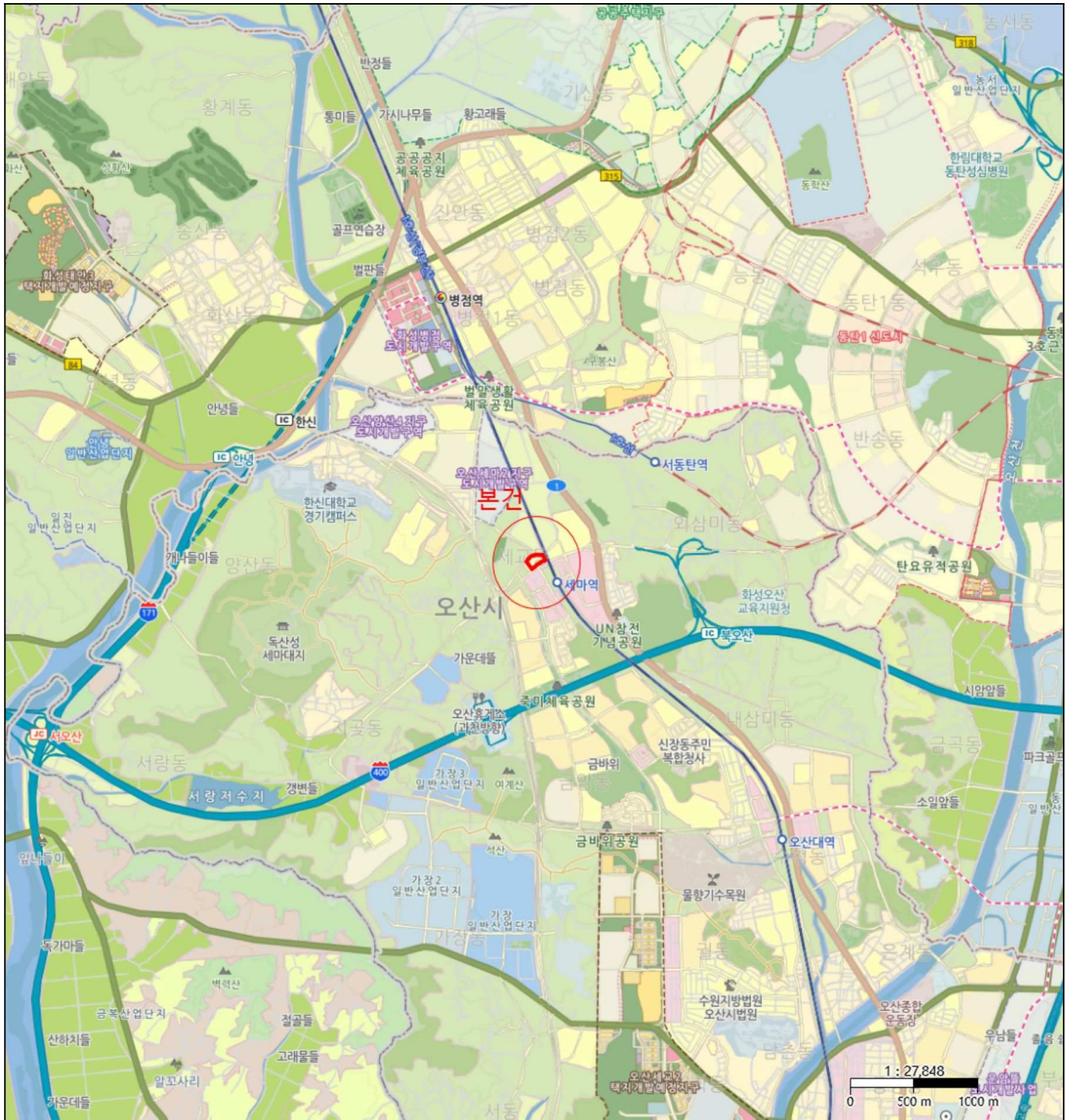
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.(내부구조도는 건축물현황도를 참조하고 외부관찰하여 작성하였으며, 726호는 시건 중으로 추후 재확인하시기 바람)

# 광역 위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 7층 726호외
-----	-------------------------------------

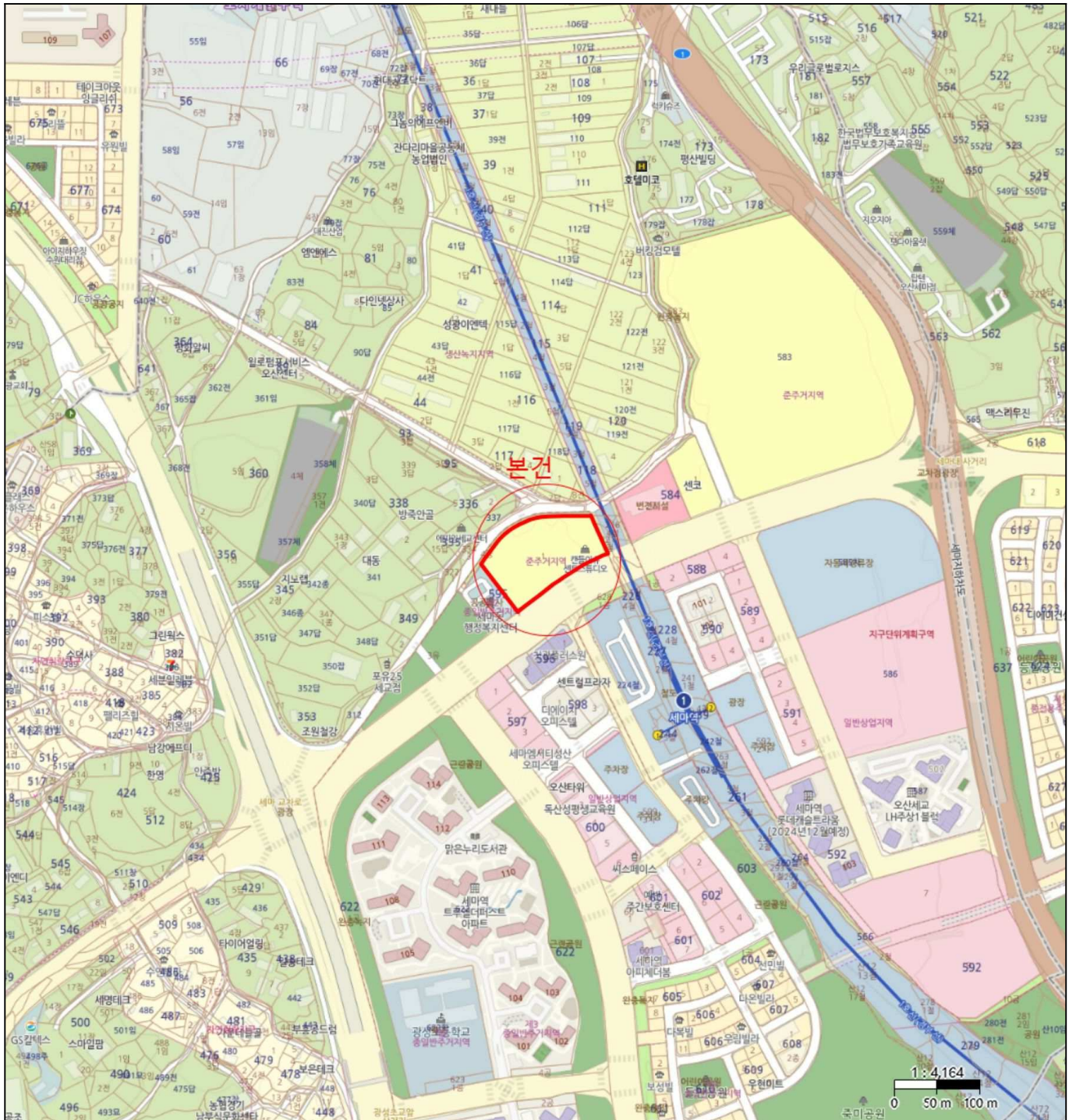


# 위치도



소재지

경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 7층 726호외



# 내부구조도(1)

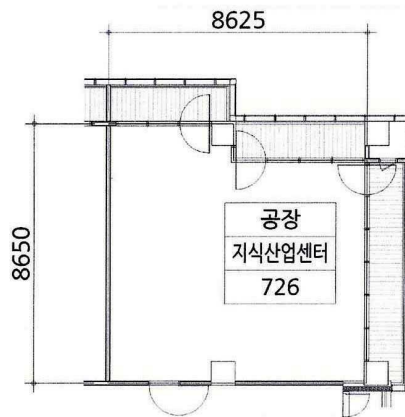


소재지

경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 7층 726호



(더퍼스트타워세교 7층 호별배치도)



기호(1) (726호 내부구조도)

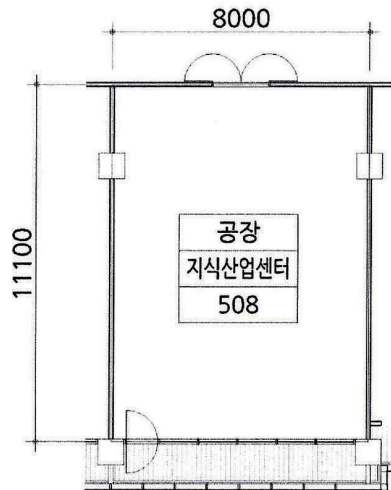
# 내부구조도(2)



**소재지** 경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 5층 508호



(더퍼스트타워세교 5층 호별배치도)



기호(2) (508호 내부구조도)



595-1 ( )



(1) 726 ( )



595-1 ( )  
(2) 508



7



(1) 726



(1) 726



(2) 508



(2) 508