

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	강인성 소유물건 (2024타경93376)
의뢰인:	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정평가서번호:	태정241030-63

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

태정감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석영

감정평가액	일억삼천이백만원정(₩132,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강인성 (2024타경93376)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.30 ~ 2024.10.31	2024.11.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	132,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩132,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 '1호선 세마역' 서측 인근에 위치하고 있는 구분 건물 "세마엠시티 8층 816호"로서 수원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2) '시장가치'란 감정평가의 대상이되는 토지등이 통상적인시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.10.31을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기타사항

- 1) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인 폐문부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현지 탐문조사 사항 등을 참조하여 작성하였음을 참고바랍니다.
- 2) 집합건물은 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 오산시 세교동 597- 4			
건물명, 층, 호수	세마엠시티 제8층 제816호			
용 도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2020.08.20	
면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계	대지권면적 (㎡)
	19.0014	31.9947	50.9961	5.2378

# 공용면적은 주 공용부분 면적임. (집합건축물대장 전유부 참조)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례(오피스텔)

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

사 례	소재 지번	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	사용 승인일	거래 시점
A	세교동 597- 4	세마 엠시티	8 /81*	19.0014	5.2378	139,100	2020. 08.20	2021. 12.14
B	세교동 597- 4	세마 엠시티	9 /91*	22.1814	6.1144	127,000	2020. 08.20	2023. 09.13
C	세교동 597- 4	세마 엠시티	7 /70*	22.1814	6.1144	129,000	2020. 08.20	2023. 01.04

(2) 본건과 동일한 단지 내의 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높고 최근 오피스텔 거래동향을 고려하여 비교 가능성이 높은 사례(A)를 비교 거래사례로 선정함.

### 4. 사정보정

상기 거래사례가격은 인근 유사부동산의 시세수준을 감안할 때 정상적인 거래사례 가격으로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기도 오피스텔 매매가격지수" 를 활용하여 산정하였음.

오피스텔

지역 :경기도(21.12.14~ 24.10.31)

거래시점 : 2021.12.14, 2021년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.31, 2024년09월 지수를 적용 함

2021.12.14 매매 가격지수 (적용:2021년11월) : 103.55

2024.10.31 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46

시점수정치 :  $98.46/103.55 \approx 0.95085$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치. 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수. 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별). 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대상부동산은 거래사례와 비교하여 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.000	1.00*1.00 1.00*1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
139,100,000	1.00	0.95085	1.000	19.0014/ 19.0014	<b>132,263,235</b>	<b>132,000,000</b>

\* 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표기하되 넷째자리에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1) 인근 평가전례

(경기도 오산시)

(자료출처 : 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	사용 승인일	평가 목적	감정평가액 (원)	기준 시점
세교동 597- 4	세마 엠시티	8 /81*	19.0014	2020. 08.20	법원 경매	129,000,000	2024. 01.16
세교동 597- 4	세마 엠시티	7 /70*	22.18	2020. 08.20	담보	131,000,000	2023. 10.18
세교동 597- 4	세마 엠시티	8 /81*	19.0014	2020. 08.20	담보	140,000,000	2022. 01.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **132,000,000원**

2. 결정의견

상기 거래사례법에 의한 시산가액을 하나 이상의 다른 평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 참고 가격자료(평가사례, 거래사례, 호가수준) 및 최근 오피스텔 거래가격 동향 등을 고려할 때 시산가액의 합리성이 인정되고 다른평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것은 곤란하거나 불필요하다고 판단되는 바, 평가목적에 감안하여 위와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# (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 '1호선 세마역' 서측 인근에 위치하고 있는 구분건물 "세마엠시티 8층 816호"로서 주위는 상업용, 업무용부동산, 오피스텔, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 진출입 가능하며 인근에 지하철 1호선 세마역 및 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층건 중 8층 816호로서  
외벽 : 몰탈위페인트 및 석재붙임 마감 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부타일 등 마감  
창호 : 샷시창호.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.  
(내부는 복층 구조임)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 경보설비 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

세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용되고 있음.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 왕복 6차선 도로 및 남동측으로 왕복 4차선 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(세교지구), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한), 비행안전제2구역(전술), 성장관리권역, 중점경관관리구역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 597-4 세마엠시티 8층 816호
-----	---------------------------------



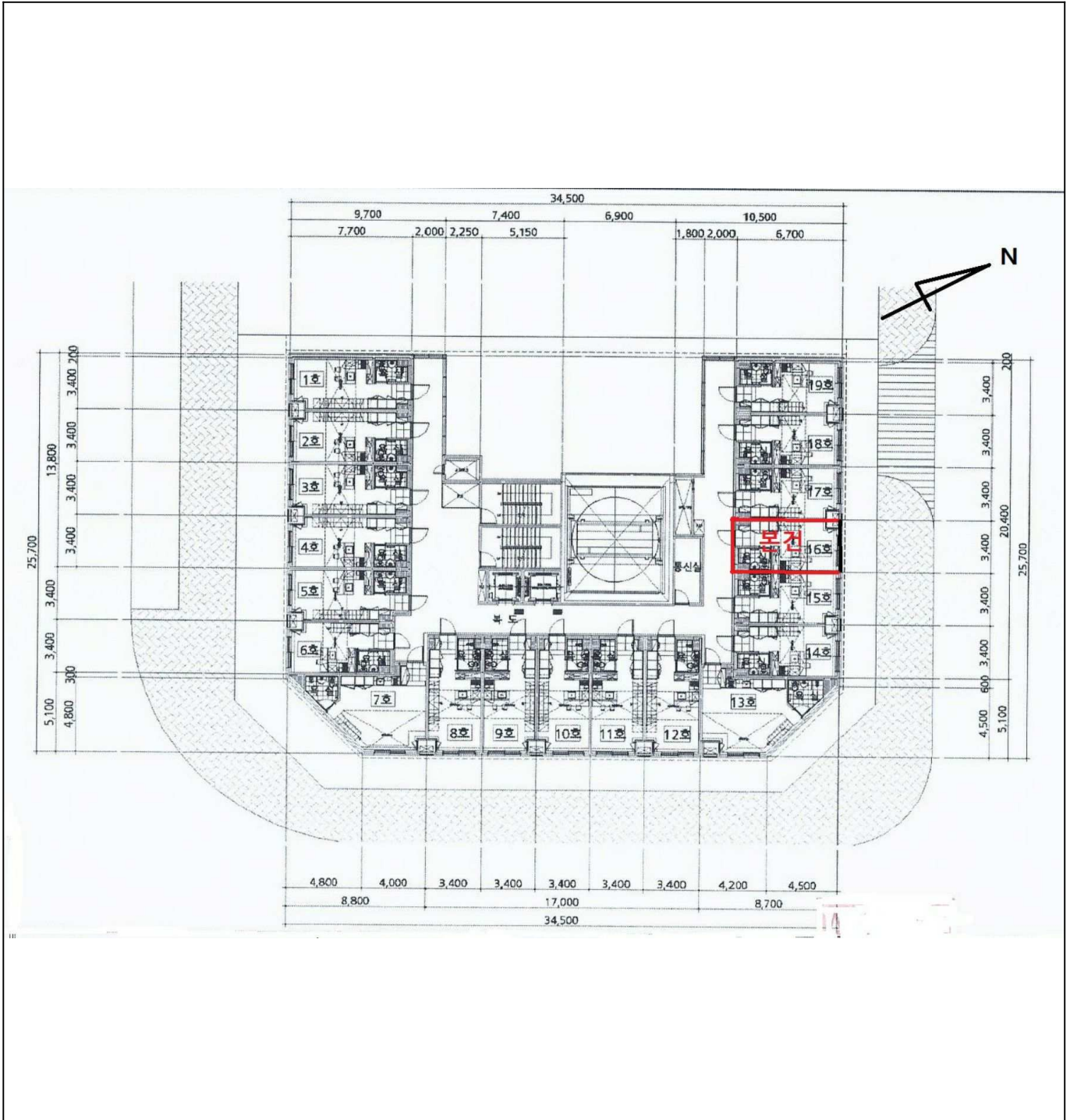
# 위치도



소재지	경기도 오산시 세교동 597-4 세마엠시티 8층 816호
-----	---------------------------------



# 건물개황도

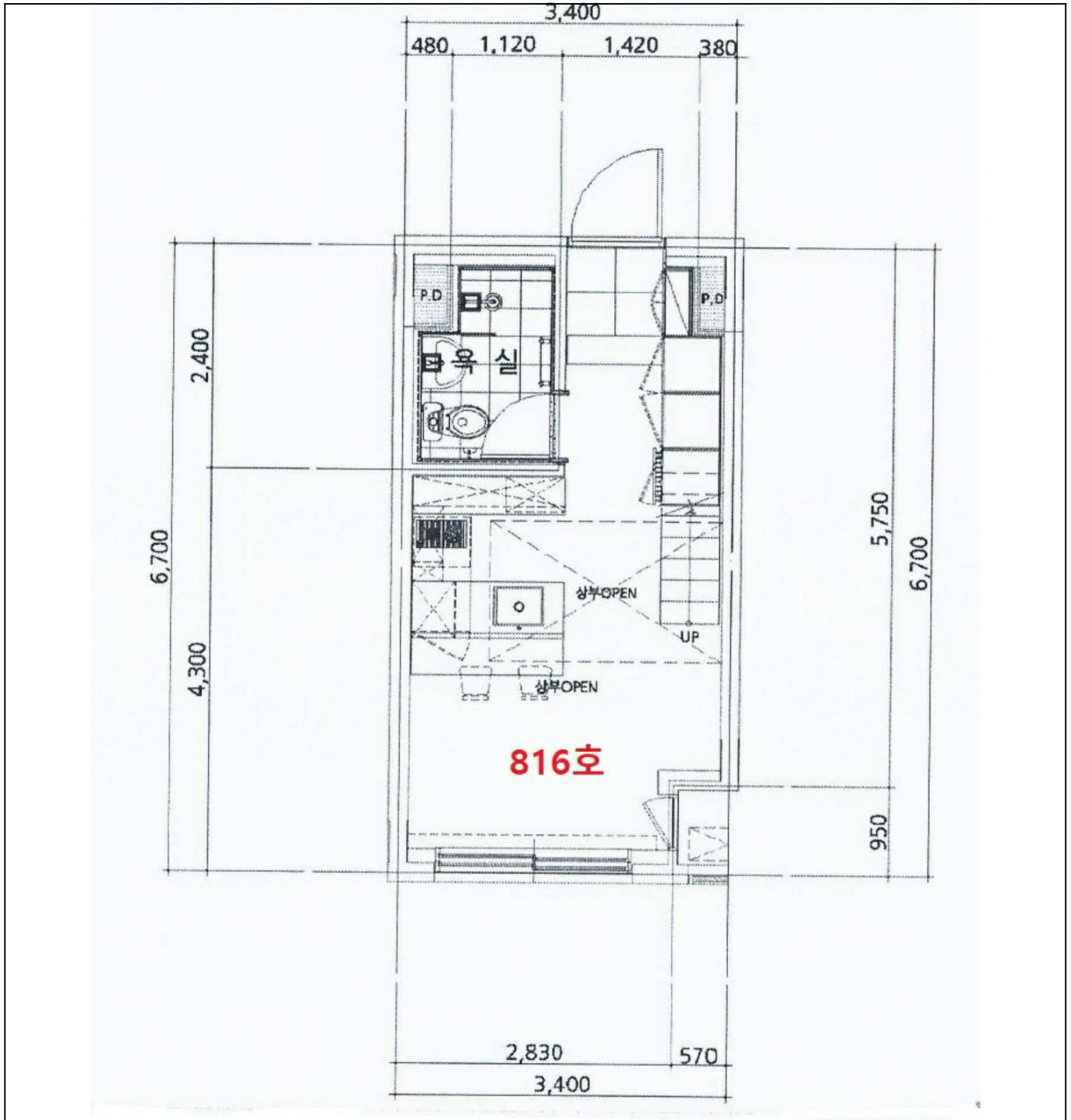


# 내부 구조도



소재지

경기도 오산시 세교동 597-4 세마엠시티 8층 816호

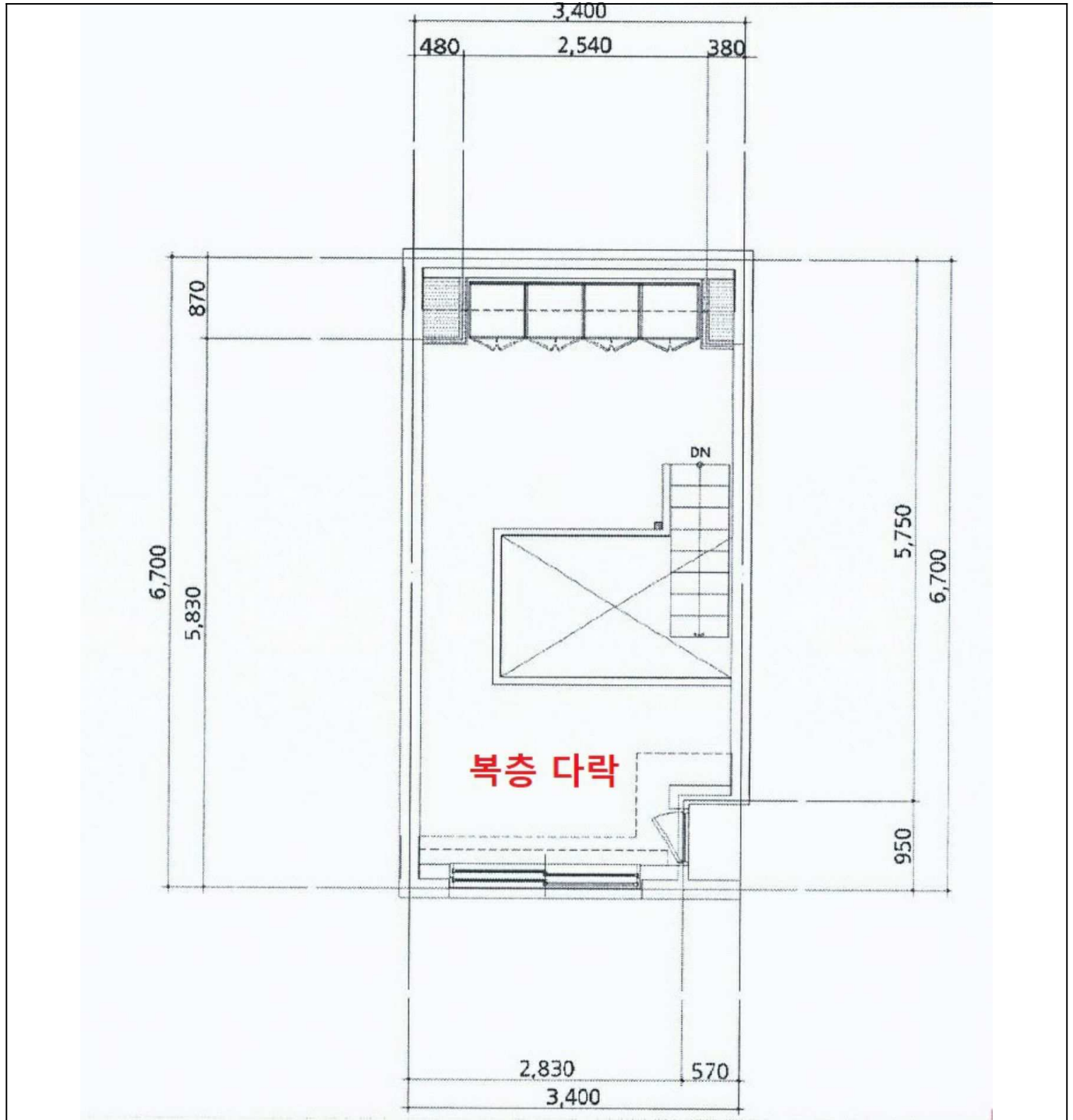


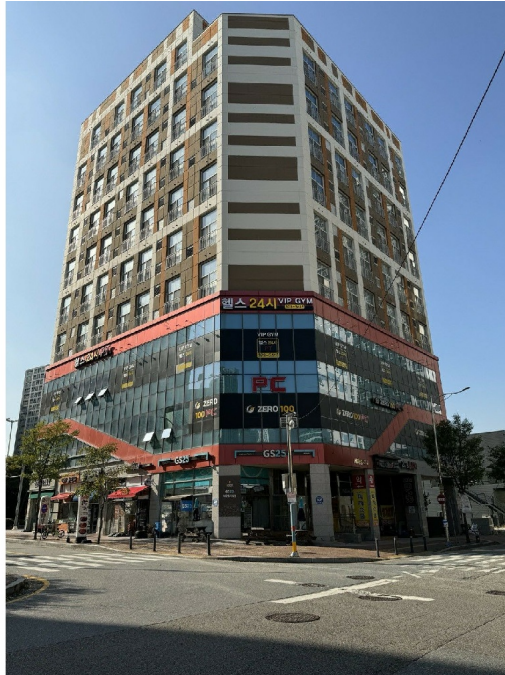
# 내부 구조도



소재지

경기도 오산시 세교동 597-4 세마엠시티 8층 816호







1



8 E/L



816