감 정 평 가 서

건 명	윤혜령 소유물건(2024타경12339)
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 채주석
감정서번호	KN241121-02-195

발송 No 2024. 11. 20 감정평가법인 국토

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)감정평가법인 국토 경기남부지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
송 혜 영 송 혜 영 (인)

(주)감정평가법인 국토 경기남부지사 지사장 곽 세 근 (서명또는인)

감정평가액	일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 채주석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤혜령 (2024타경12339)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.26	2024.11.25 ~ 2024.11.26	2024.11.27

감정평가내용

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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	191,000,000
합 계					₩191,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 석 원 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 오산시 세교동 소재 '세마역(지하철 1호선)' 북서측 인근에 위치하는 더퍼스트타워세교 제7층 제705호로서, 수원지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 본건의 개요

본건 전경

소 재 지	경기도 오산시 세교동 595-1 [도로명주소] 경기도 오산시 독산성로 425
건물명 및 층·호수	더퍼스트타워세교 제7층 제705호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상10층
사용승인일자	2021.02.26
주 용 도	공장

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	7/705	44.4	43.62	88.02	50.4	14.21	공장(지식산업센터)

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 26일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 11월 25일부터 2024년 11월 26일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가법인등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려하였을 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가	44.4	2024.08.02	190,000,000	4,279,279	평가사례 (평가목적: 공매)

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	세교동 595-*	더퍼스트타워세교 7/73*	60.77	2024.07.**	260,000,000	4,278,427
				2021.02.26		
B	세교동 595-*	더퍼스트타워세교 10/100*	42.1	2023.08.**	171,000,000	4,061,758
				2021.02.26		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
C	세교동 595-*	더퍼스트타워세교 7/72*	69.15	법원경매	2024.09.**	298,000,000	4,309,472
					2021.02.26		
D	세교동 595-*	더퍼스트타워세교 8/83*	60.77	담보	2023.09.**	241,000,000	3,965,773
					2021.02.26		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
공장 (지식산업센터)	전유면적당: 3,800,000원/㎡ ~ 4,400,000원/㎡수준 (위치 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 오산시 세교동 2023년 11월 26일 ~ 2024년 11월 25일(1년 평균)	
구 분	경기도	
	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트형공장	68.60	196

[출처 : 태인경매]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
A	세교동 595-*	더퍼스트타워세교 7/73*	60.77	2024.07.** / 2021.02.26	260,000,000	4,278,427	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 지역별 자본수익률(오피스)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점에 해당하는 분기의 자본수익률이 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	자본수익률(%)	시점수정치
경기도 오피스 자본수익률 (2024.07.08.~2024.11.26)	2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)	(1+0.0055*85/92) *(1+0.0055*57/92) ≒ 1.00851

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(공업용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	외부진출이 용이성	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하여 제반 요인 동일함.
	차량이용의 편리성(가록의 폭, 구조 등)		
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		
	대중교통의 편의성		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태		
단지내부 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하여 제반 요인 동일함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지 내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	단지 내 주차의 편리성 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	전유면적의 비율		
	향별 효용		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치	**1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00**	**1.000**	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	4,278,427	1.000	1.00851	1.000	4,314,836	4,310,000

2) 대상부동산 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	7/705	44.4	4,310,000	191,364,000	191,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 오산시 세교동 595-1	더퍼스트타워세교 제7층 제705호	44.4	14.21	191,000,000	-
합 계		191,000,000원				

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 오산시 세교동 [도로명주소] 경기도 오산시 독산성로 425	595-1 더퍼스트 타워세교	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 지1층 지2층	 5,920.59 5,443.56 5,314.84 4,769.02 3,999.83 4,010.9 4,010.9 4,010.9 3,959.79 3,941.8 6,243.14 6,883.14			
1 가	경기도 오산시 세교동	595-1	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호 1. 소유권 --------- 대지권	9,442.7 44.4 14.21 9,442.7x--- 9,442.7	 44.4 14.21	 191,000,000 배분내역	 비준가액 (공용면적 포함)
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	 57,300,000 133,700,000
	합 계						₩191,000,000.-	
			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 '세마역(지하철 1호선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 업무시설, 지식산업센터, 각종 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 '세마역(지하철 1호선)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층 건물 내 제7층 제705호로서,
(사용승인일: 2021.02.26)

외벽: 석재 붙임 및 강화유리 마감 등임
창호: 시스템 창호 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별 냉난방설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비, 주차장 설비 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 40미터, 북측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(세교지구), 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

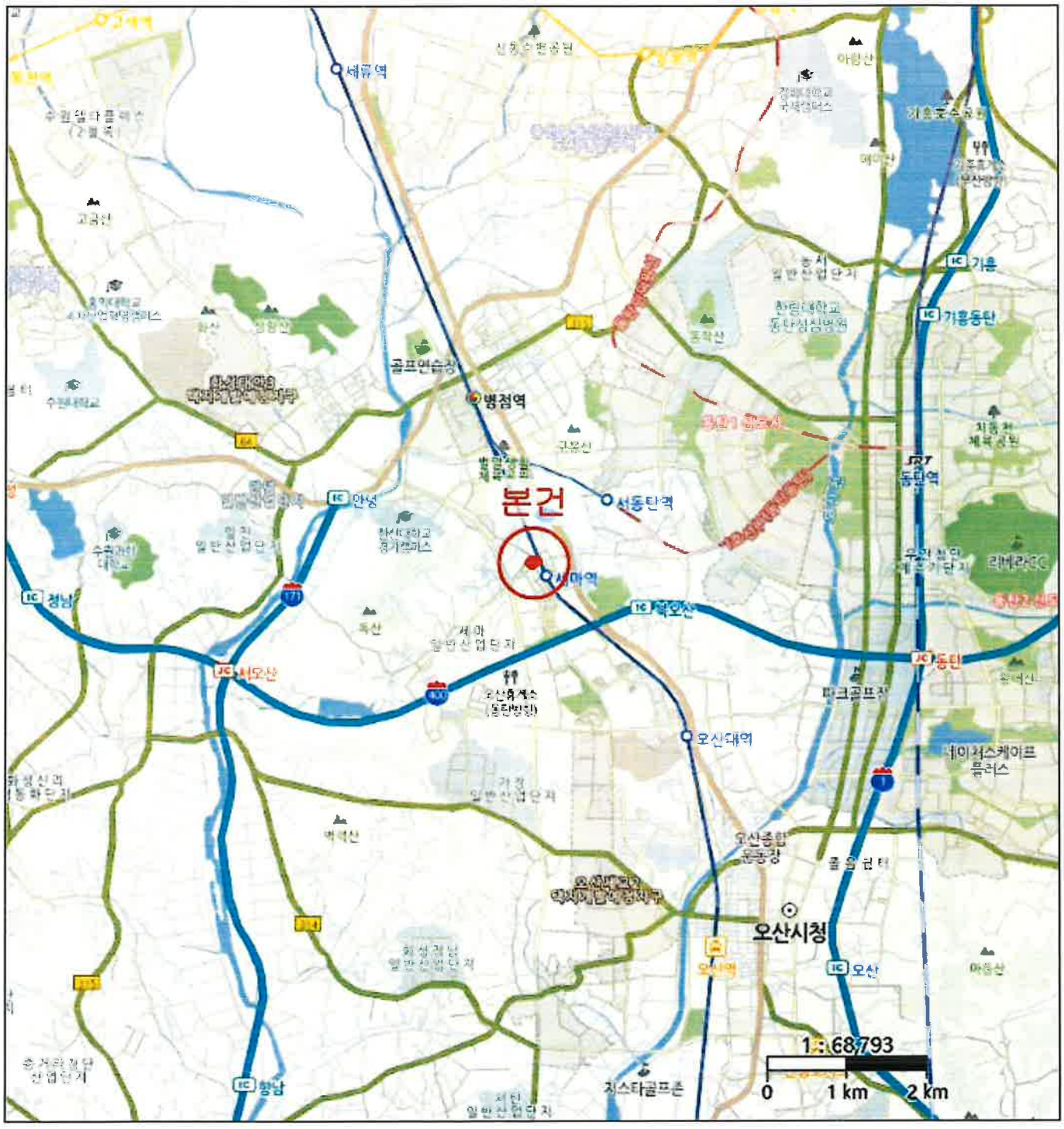
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.

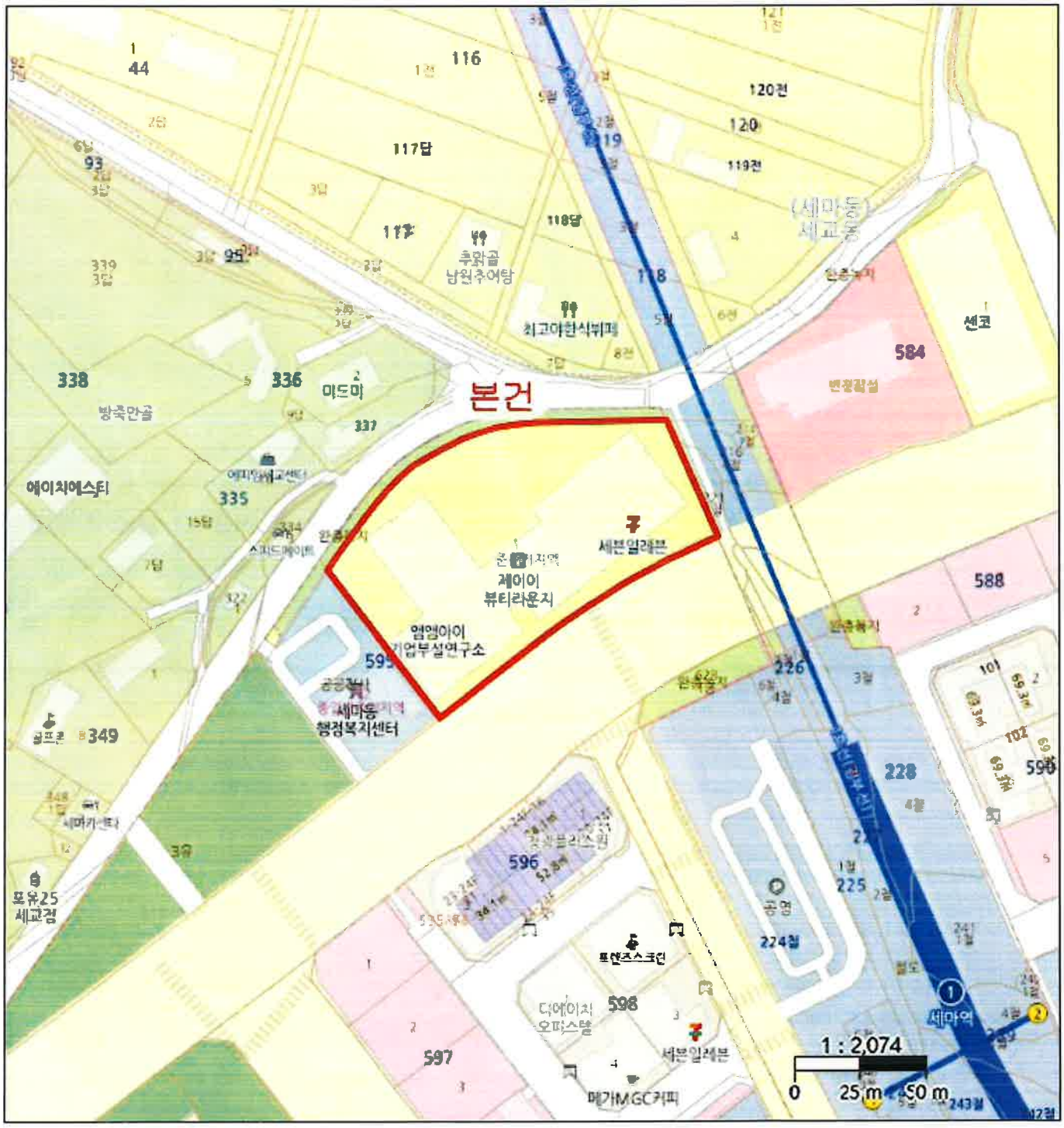
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 제7층 제705호



위 치 도

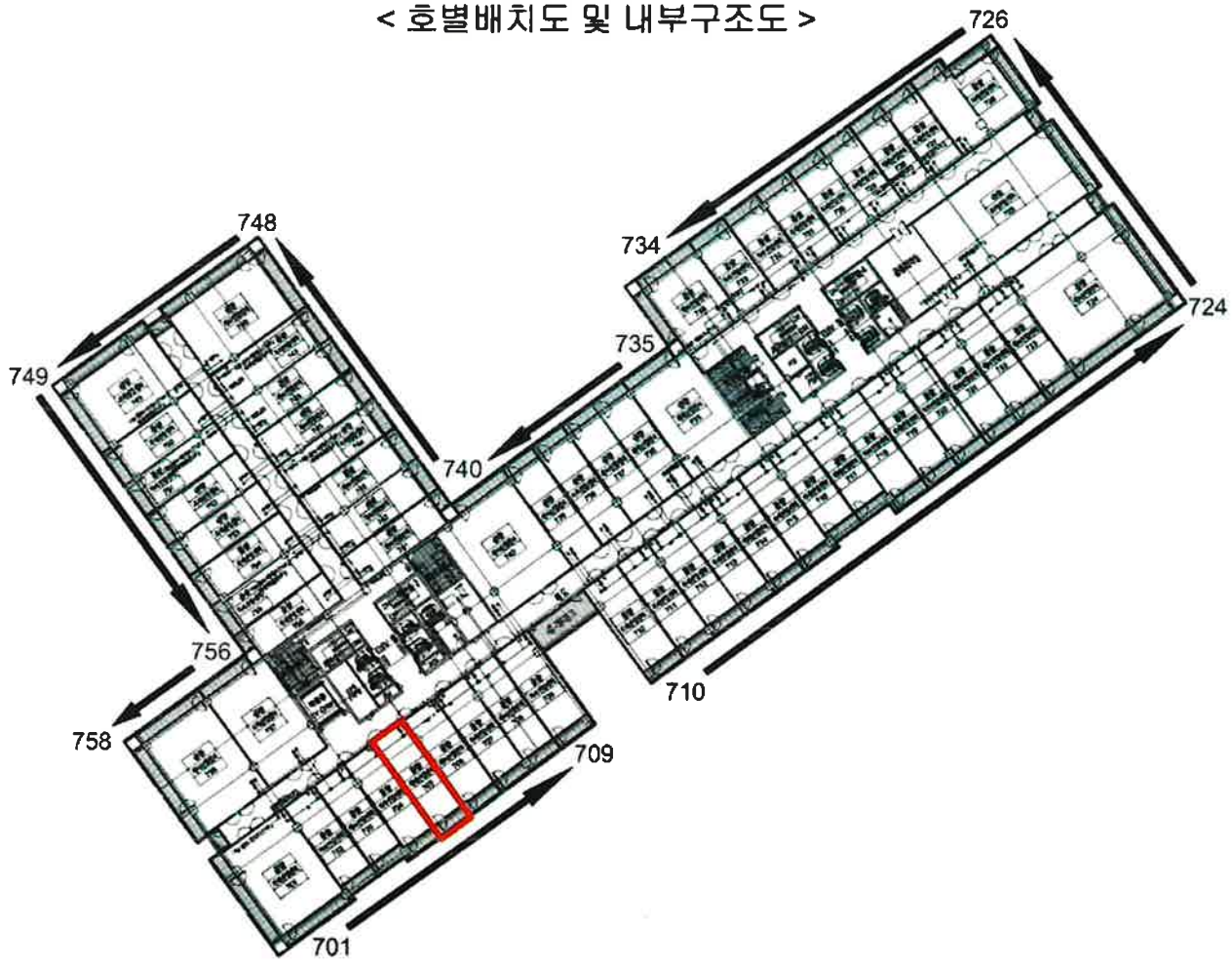
소 재 지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 제7층 제705호



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 오산시 세교동 595-1 더퍼스트타워세교 제7층 제705호

< 호별배치도 및 내부구조도 >



사 진 용 지

본건 소재 건물 전경

본건 소재 건물 전경

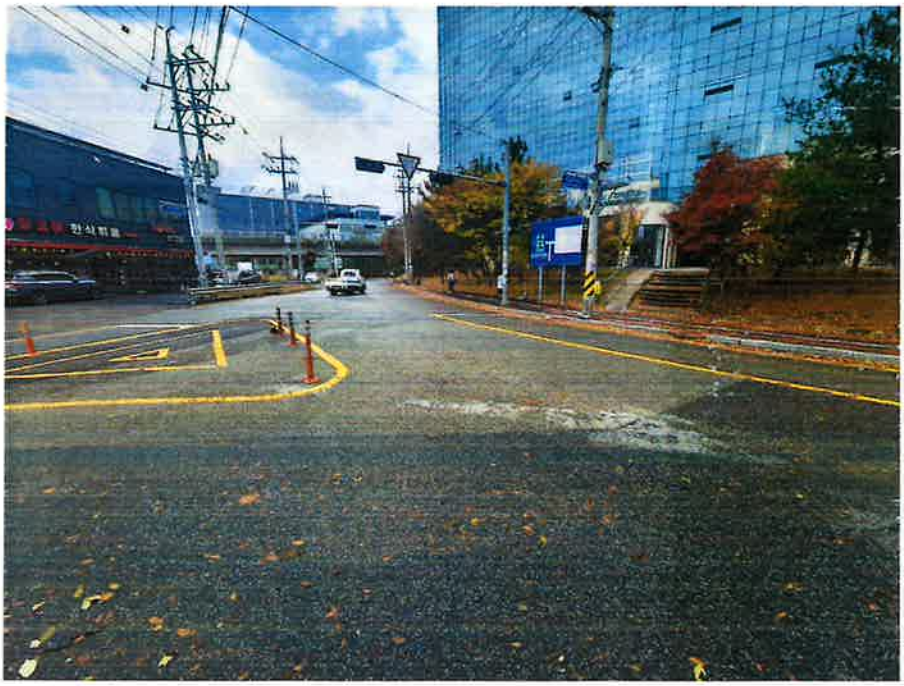
사 진 용 지

본건 출입구 전경

본건 1층 출입구 및 주차장 출입구 전경

사 진 용 지

인접도로 및 인근 전경



인접도로 및 인근 전경