

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
건명	주식회사 위클리하우스 소유물건(2024타경67349)
감정서번호	24-1011-01

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

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김태경

감정평가액	일십일억일천구백만원정(₩1,119,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 위클리하우스 (2024타경67349)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.15	2024.10.14 ~ 2024.10.15	2024. 10. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	1,119,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,119,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 “성남종합운동장” 북서측 인근에 소재하는 “위클리 오피스텔” 5층 501호, 7층 701호, 7층 703호, 9층 901호, 12층 1201호로서, 수원지방법원 성남지원의 “부동산 강제경매” 목적을 위한 감정평가 건 임.

2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가. 감정평가의 기준가치결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였으며, 본건 평가의 수요성, 환가성 및 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지, 건물 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물의 가액을 배분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기준시점

1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 15일 임.

2) 조사일

「감정평가규칙에 관한 규칙 제9조 2항」에 따라 본건 감정평가를 위한 실지 조사는 2024년 10월 14일 - 10월 15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 감정 조사하였음.

3. 감정평가의 조건

-

4. 기타 참고사항

가. 임대사항

임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기타사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 부재 등으로 인하여 건물의 이용상태는 집합건축물대장상의 건축물 현황도, 평가선례 및 탐문조사 등으로 확인, 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으므로 실제 이용상황과 다를수 있는바, 경매진행 및 입찰 참여시 재확인하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가 평가방법에는 “감정평가에 관한 규칙”등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식 (원가방식, 비교방식, 수익방식)이 있음.

가. 평가방법

1) 원가방식

원가방식은 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현 가격을 산정하는 방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교방식

비교방식은 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

3) 수익방식

수익방식은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법임.

나. 적용 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서 인근지역의 동류형 또는 유사형 구분건물의 거래시세와 위치,교통, 접근성, 이용상황 및 성숙도 등 입지조건, 토지의 상황, 건물의 구조, 규모, 시공상태, 부대설비, 관리상태, 층·향·위치별 효용도 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로한 비교방식으로 평가하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 비교,검토는 생략하고 인근부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 대상물건의 개요 - 기호(1)

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130번지 위클리오피스텔 5층 501호	
용도지역	일반상업지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(396.6)중 396.6분의 6.02㎡
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 - 지상12층	
전유부분	24.4	
공용부분	23.42	
유형	오피스텔	
사용승인	2018.01.11	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 대상물건의 개요 - 기호(2)

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130번지 위클리오피스텔 7층 701호	
용도지역	일반상업지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(396.6)중 396.6분의 6.02㎡
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 - 지상12층	
전유부분	24.4	
공용부분	23.42	
유형	오피스텔	
사용승인	2018.01.11	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 대상물건의 개요 - 기호(3)

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130번지 위클리오피스텔 7층 703호	
용도지역	일반상업지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(396.6)중 396.6분의 15.88㎡
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 - 지상12층	
전유부분	64.36	
공용부분	64.36	
유형	오피스텔	
사용승인	2018.01.11	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 대상물건의 개요 - 기호(4)

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130번지 위클리오피스텔 9층 901호	
용도지역	일반상업지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(396.6)중 396.6분의 6.02㎡
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 - 지상12층	
전유부분	24.4	
공용부분	23.42	
유형	오피스텔	
사용승인	2018.01.11	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 대상물건의 개요 - 기호(5)

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130번지 위클리오피스텔 12층 1201호	
용도지역	일반상업지역	
토지	지목:대	소유권/대지권: 토지면적(396.6)중 396.6분의 6.02㎡
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 - 지상12층	
전유부분	24.4	
공용부분	23.42	
유형	오피스텔	
사용승인	2018.01.11	
비고	-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례 등 참고가격자료

가. 인근지역 거래사례

※감정평가정보체계상 거래사례임.

구분	소재지	명칭및종별 층.호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	/㎡당가격 (전유면적 기준)
1	성남시 중원구 성남동 3135번지	지앤느모란 6층 **호	21.42	2024.08.26	156,000,000	@7,282,913
2	성남시 중원구 성남동 3135번지	지앤느모란 10층 **호	44.23	2024.04.11	333,000,000	@7,528,826

※ 상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단
되어 거래사례 기호(1)를 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 인근지역 평가사례

구분	소재지	명칭 및 동별 층.호수	전유 면적(m ²)	시점	평가가액(원)	/m ² 당 가격	비고
1	성남시 중원구 성남동 3130번지	위클리 오피스텔 4층 **호	24.4	2023.11.23	170,000,000	@6,967,213	경매
2	성남시 중원구 성남동 3130번지	위클리 오피스텔 5층 **호	64.36	2024.02.29	433,000,000	@6,727,781	경매
3	성남시 중원구 성남동 3130번지	위클리 오피스텔 11층 **호	46.46	2024.05.13	330,000,000	@7,102,884	경매

다. 탐문가격수준

본건의 부동산매매 수요공급은 보통시되며, 인근 부동산의 탐문조사 결과 “위클리 오피스텔” 유사평형의 가격수준은 전용면적 당 6,300,000원/m² - 7,300,000원/m² 정도로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 있고 사례의 거래시점과 본건의 기준시점 사이의 시점수정이 가능하여 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 ①를 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

본건의 거래사례는 조사일 현재의 본건의 가격수준, 평가전례 등을 보아 정상적으로 거래된 사례로 사료됨.(1.00)

다. 시점수정

1) 매매가격지수(경기도 오피스텔)

지역 : 경기도(24.08.26~24.10.15)

거래시점 : 2024.08.26, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.15, 2024년09월 지수를 적용 함

2024.08.26 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.70

2024.10.15 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46

시점수정치 : $98.46/98.70 \approx 0.99757$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정치의 결정

본건의 시점수정은 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 바, 「감정평가에 관한 규칙」등 제반사항을 종합 참작하여 한국부동산원이 발표하는 아래의 매매가격지수를 시점수정치로 결정함.

시점수정 (경기도 - 오피스텔)	시점수정치 : $98.46/98.70 \approx 0.99757$
----------------------	---------------------------------------

라. 지역요인

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인
본건은 거래사례와 동일지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치 산정 - (기호1,2,4,5)

구 분		격차율	비 고
조 건	조건		
단지 외부요인	가로조건	0.97	본건이 환경조건에서 열세함.
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
단지 내부요인	시공상태	1.00	본건과 대등시됨.
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별적요인	평형별 효용	1.00	본건과 대등시됨.
	층별 효용		
	위치별 효용		
	향별 효용		
	공용부분의 전용사용권유무		
	부지에 대한 지분면적		
	관리상태		
누 계		0.97	0.97 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치 산정 - (기호3)

구 분		격차율	비 고
조 건	조 건		
단지 외부요인	가로조건	0.97	본건이 환경조건에서 열세함.
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
단지 내부요인	시공상태	1.00	본건과 대등시됨.
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별적요인	평형별 효용	0.95	본건이 평형별 효용도에서 열세함.
	층별 효용		
	위치별 효용		
	향별 효용		
	공용부분의 전용사용권유무		
	부지에 대한 지분면적		
	관리상태		
누 계		0.921	0.97 x 1.00 x 0.95

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인의 결정 - (기호1,2,4,5)

가치형성요인 결정의견	가치형성요인
거래사례 대비 본건이 개별요인 열세한 편임.	0.97

바. 가치형성요인의 결정 - (기호3)

가치형성요인 결정의견	가치형성요인
거래사례 대비 본건이 개별요인 열세한 편임.	0.921

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격) - 기호(1,2,4,5)

비 교 항 목	거래사례①
	@ 7,282,913원/㎡
사 정 보 정	1.00
시 점 수 정	0.99757
지 역 요 인	1.00
가치형성요인	0.97
시산가격	@ 7,047,259원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격) - 기호(3)

비 교 항 목	거래사례①
	@ 7,282,913원/m ²
사 정 보 정	1.00
시 점 수 정	0.99757
지 역 요 인	1.00
가치형성요인	0.921
시산가격	@ 6,691,263원/m ²

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 결정

기호	명칭 및 동별 층.호수	전용면적(m ²)	단가(원/m ²)	산출금액	결정금액
1	위클리 오피스텔 5층 501호	24.4	7,047,259	171,953,119	172,000,000
2	위클리 오피스텔 7층 701호	24.4	7,047,259	171,953,119	172,000,000
3	위클리 오피스텔 7층 703호	64.36	6,691,263	430,649,686	431,000,000
4	위클리 오피스텔 9층 901호	24.4	7,047,259	171,953,119	172,000,000
5	위클리 오피스텔 12층 1201호	24.4	7,047,259	171,953,119	172,000,000
합계					1,119,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 결정하고 귀 요청에 따라 본건 평가대상 부동산의 감정 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분한 배분내역을 구분건물 감정평가 명세표상에 표시하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
3	1동의 건물의 경기도 성남시 중원구 성남동	표시 3130	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상12층 지2층 지1층 1층 2층-3층(각) 4층-12층(각)	213.12		431,000,000	비준가격	
	위클리오피스텔 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 제일로	83			54.55				
					221.66				
					230.03				
					219.88				
	(내) 전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 7층 703호	64.36	64.36			
	대지권의 목적 토지의	인 토지 표시:	의 표시						
	경기도 성남시 중원구 성남동	3130	대		396.6				
	대지권의	종류:	1	1 소유권					
대지권의	비율:	1		15.88					
			396.6 x	----- 396.6	15.88				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 172,400,000 258,600,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
4	1동의 건물의 경기도 성남시 중원구 성남동	표시 3130	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상12층 지2층 지1층 1층 2층-3층(각) 4층-12층(각)			172,000,000	비준가격				
	위클리오피스텔											
	[도로명주소] 경기도 성남시 중원구 제일로	83										
	(내) 전유부분의	건물의			표시	철근콘크리트구조 9층 901호			24.4	24.4		
	대지권의 목적 토지의	인 토지 표시:			의 표시							
	경기도 성남시 중원구 성남동	3130			대				396.6			
	대지권의	종류:			1	1 소유권						
	대지권의	비율:			1	396.6 x			6.02 ----- 396.6	6.02		
											토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,800,000 103,200,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5	1동의 건물의 경기도 성남시 중원구 성남동	표시 3130	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상12층 지2층 지1층 1층 2층-3층(각) 4층-12층(각)	213.12		172,000,000	비준가격
	위클리오피스텔				54.55			
	[도로명주소] 경기도 성남시 중원구 제일로	83			221.66			
	(내) 전유부분의	건물의			230.03			
	대지권의 목적 토지의	인 토지 표시:			219.88			
	경기도 성남시 중원구 성남동	3130			24.4	24.4		
	대지권의 종류:	의 표시						
	대지권의 비율:	대						
		종류: 1			1 소유권			
		비율: 1			396.6 x	6.02		
합 계					396.6	6.02	₩1,119,000,000.-	
					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 성남시 중원구 성남동 소재 "성남종합운동장" 북서측 인근에 위치하며, 주위로는 단독주택 및 다세대주택, 업무시설 및 상업시설, 학교, 근린생활시설, 관공서, 체육시설등이 소재하며 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(모란역) 소재하여 대중교통 이용상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층-지상12층 건 오피스텔 5층 501호, 7층 701호, 7층 703호, 9층 901호, 12층 1201호로서,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 돌부임.
- 내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감.
- 창 호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 이중창임.

(4) 이용상태

기호(1-5) 오피스텔로 이용중임.(후면 "내부구조도" 참고)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장시설등이 되어 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

인접도로와 등고평탄한 부정형 토지로서 상업용 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 지하주차장 진.출입가능하며 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(주간선도로)
(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합)

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2020-06-02)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2020-06-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,대기환경규제지역<대기환경보전법>,도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외
-----	---------------------------------------



광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외
-----	---------------------------------------



위치도



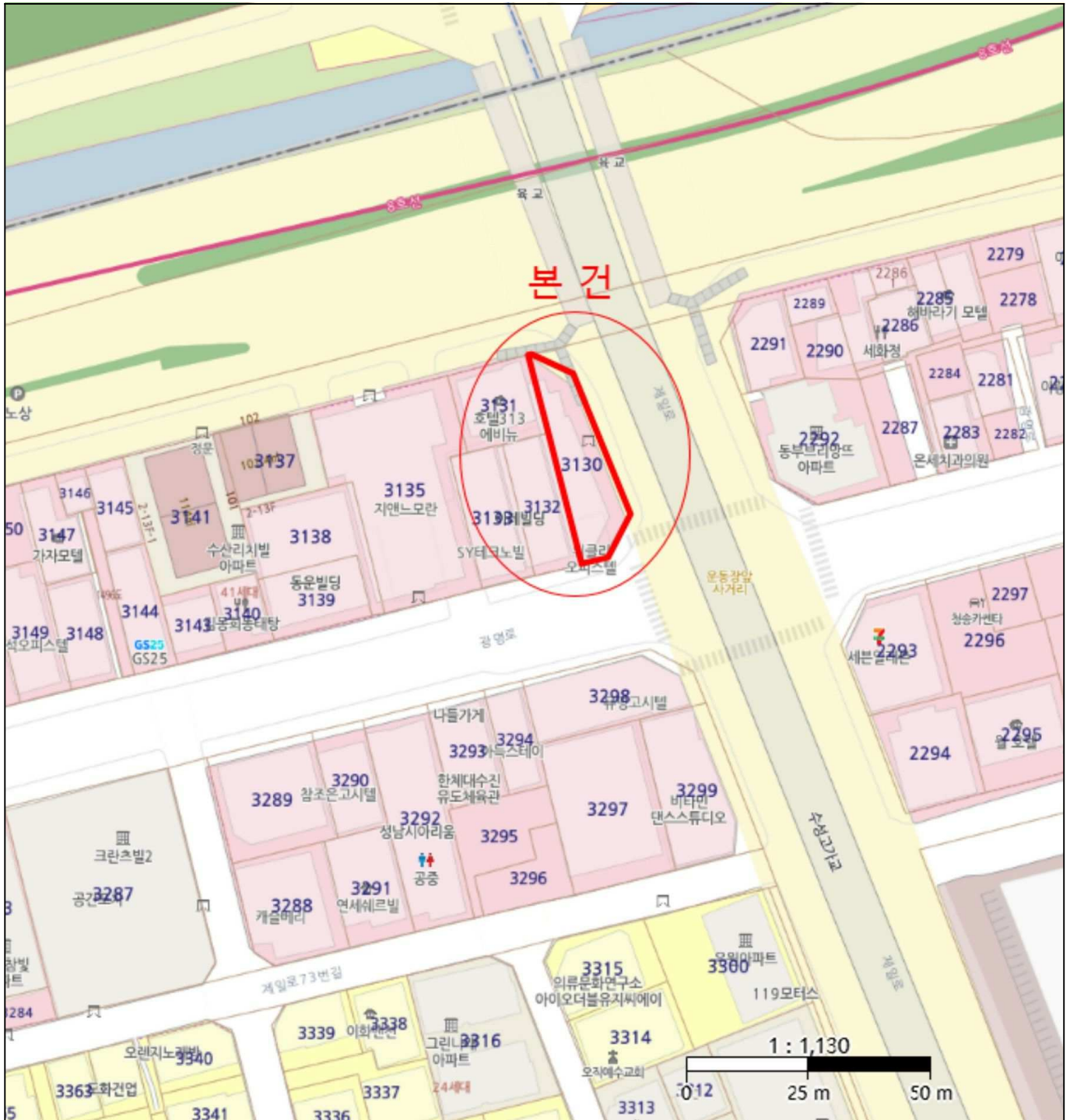
소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외
------------	---------------------------------------



위치도



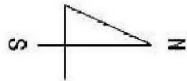
소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외
-----	---------------------------------------



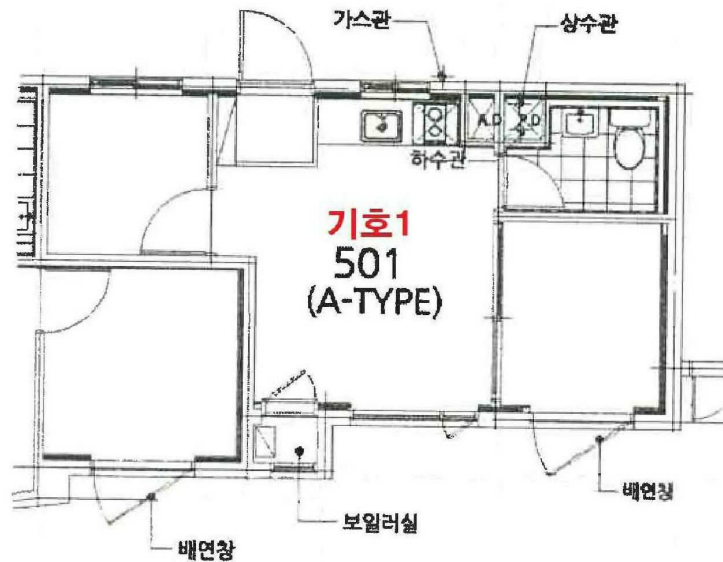
내부구조도



소재지 경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외



< 호별배치도 >



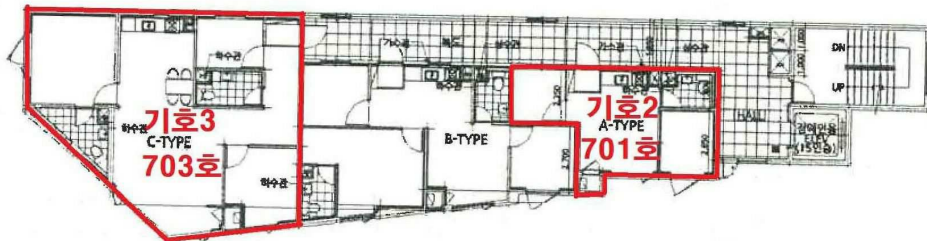
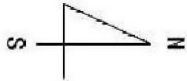
< 내부구조도 >

내부구조도



소재지

경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외



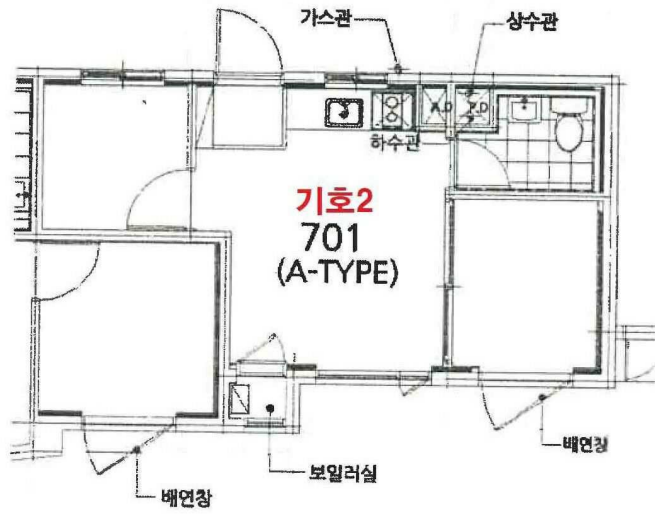
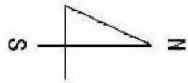
< 호별배치도 >

내부구조도

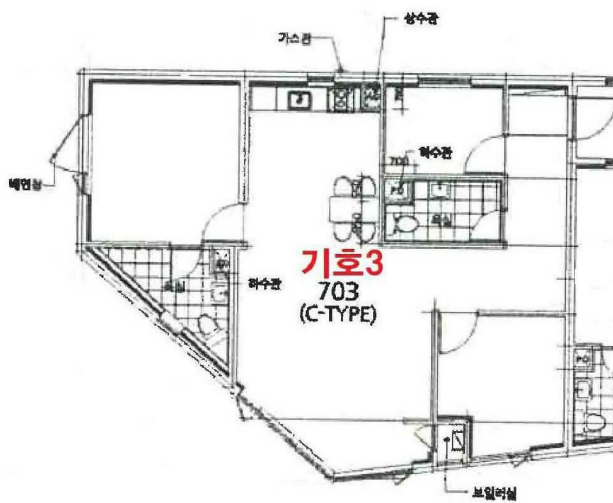


소재지

경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외



< 내부구조도 >

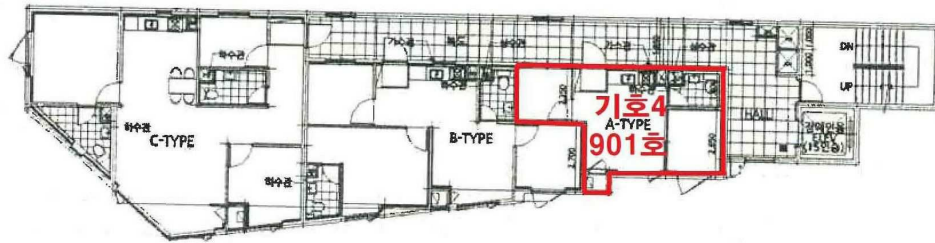
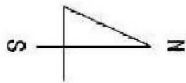


< 내부구조도 >

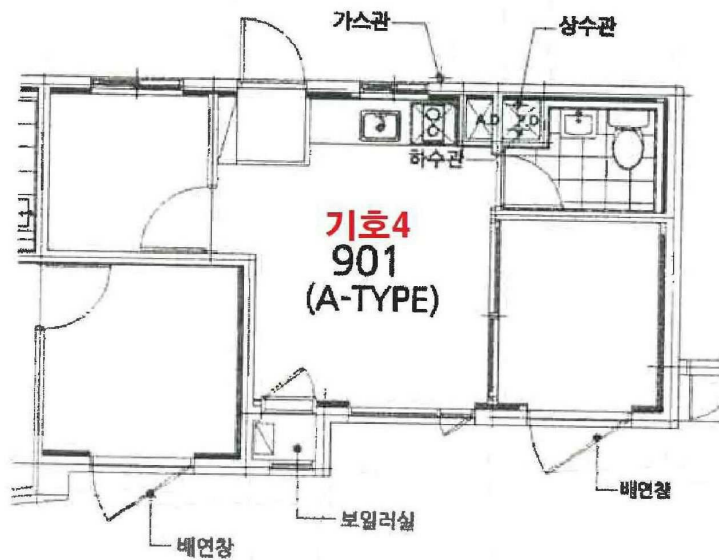
내부구조도



소재지 경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외



< 호별배치도 >

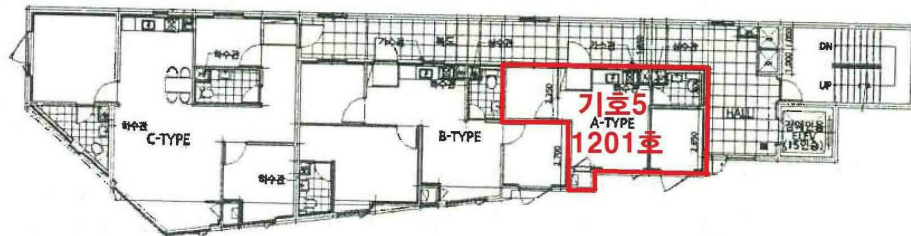
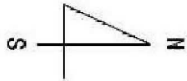


< 내부구조도 >

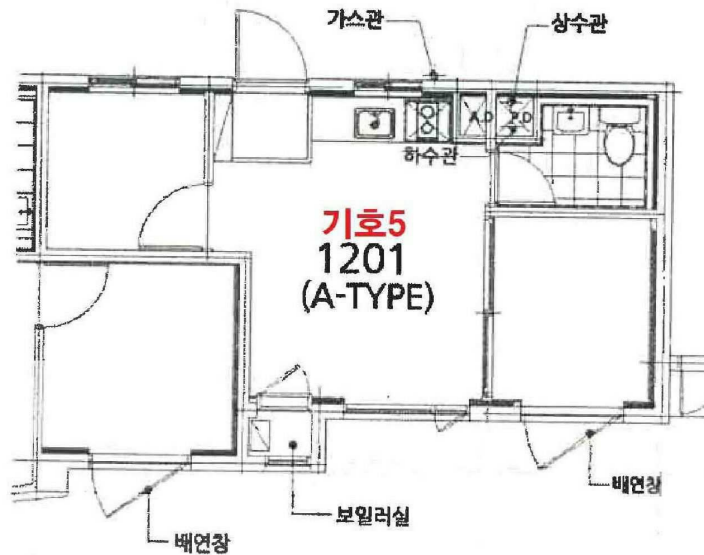
내부구조도



소재지 경기도 성남시 중원구 성남동 3130 위클리오피스텔 5층 501호외



< 호별배치도 >



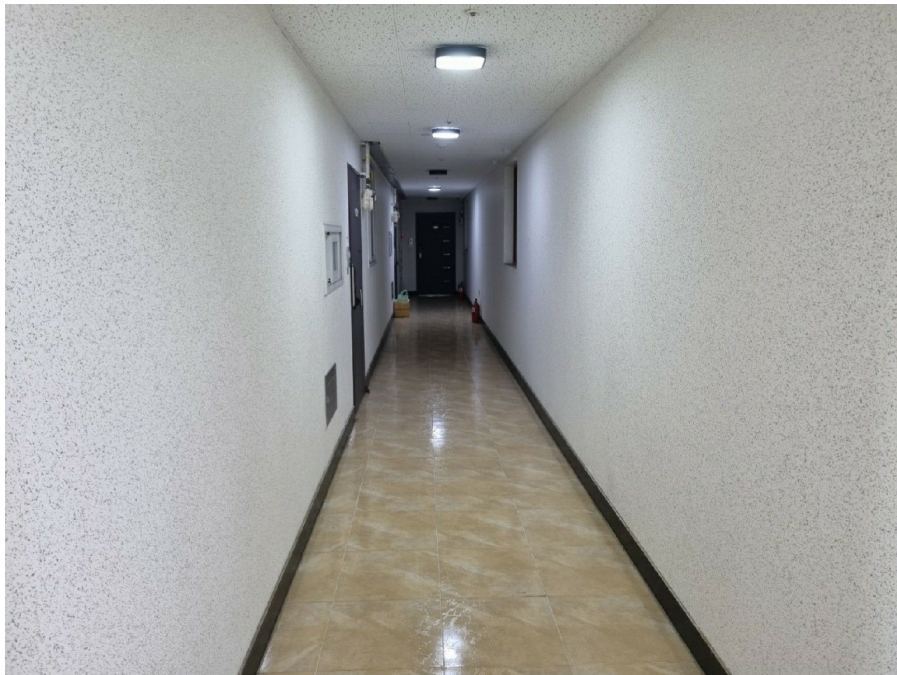
< 내부구조도 >







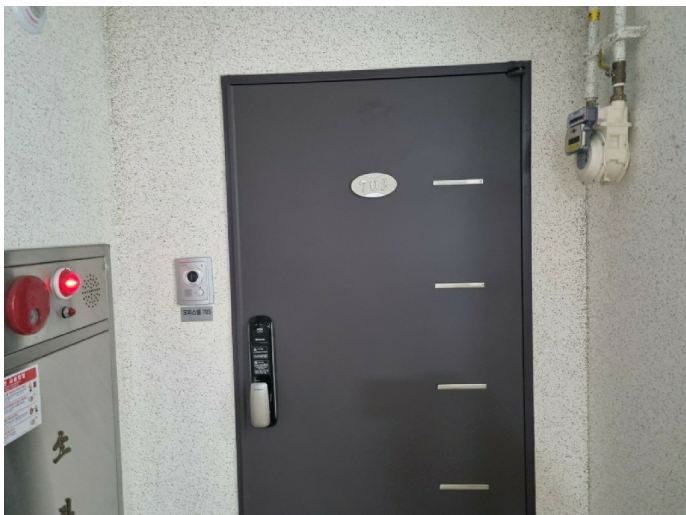
(1) 5 501



(1) 5



(2) 7 701



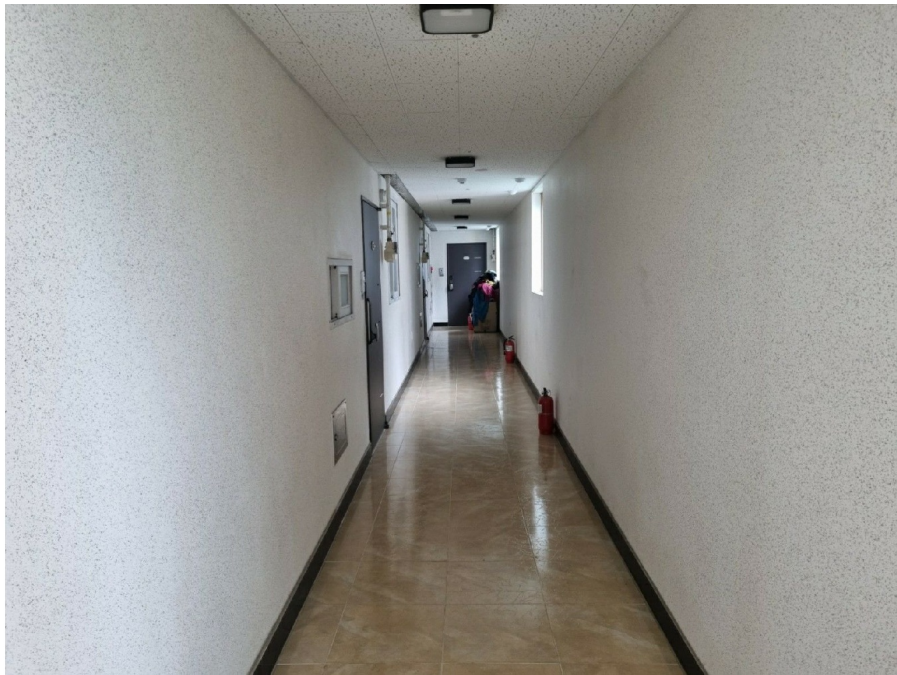
(3) 7 703



(2, 3) 7



(4) 9 901



(4) 9



(5) 12 1201



(5) 12