

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 방금미 소유물건  
(2024타경55322)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 24-0401

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.

보경감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

김경만

(인)

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방금미 (2024타경55322)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.05	2024.04.04 ~ 2024.04.05	2024.04.08	
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	-	104,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩104,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 구미동 소재 지하철 '오리역' 북동측 인근에 위치하는 「분당대맥주차빌딩」 제1동 제7층 제770호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 하여 평가하였으며, 기준시점은 2024년 04월 05일임.

### 3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- 2) 본건 내부구조는 집합건축물대장상 도면에 의거 도시하였음.
- 3) 본건 집합건축물대장상 불법건축물(업무시설- >주거)로 2022.06.13. 등재되어 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건은 2023.02.24. 임차권등기명령(2023카임 50077. 임차보증금 \ 100,000,000.

범위 : 770호 전체. 확정일자 2018년7월2일)이 등재되어 있음.

5) 본건에 대한 거래사례 및 평가전례에 대해서는 개인정보보호차원에서 일부 지번을

\* 처리 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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 성남시 분당구 구미동 182 [도로명주소 : 경기도 성남시 분당구 구미로9번길 25]					
건물명, 층, 호수	[분당대맥주차빌딩] 1동 제7층 제770호					
건 물 주 용 도	자동차관련시설, 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설		사용승인 일	2002.03.29.		
구조 지붕	철근콘크리트조 콘크리트지붕		층수	지하1층/지상8층 (30호)		
층호 면적	본건 기호	층/ 호별	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
	1	7층/ 770호	26.63	7.6175	5.17	업무시설 (사무소)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

본건이 소재하는 인근지역내 유사 건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 ‘가’를 선정함.

[경기도 성남시 분당구]

(감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 단가(원)	거래 시점
가	구미동 182	분당대맥 주차빌딩 1동	7층/ 76*호	20.95	80,000,000	3,818,615	2024. 02.28.
나	구미동 182	분당대맥 주차빌딩 1동	7층/ 76*호	20.95	95,000,000	4,534,606	2023. 05.03.
다	구미동 182	분당대맥 주차빌딩 1동	7층/ 76*호	31.8	90,000,000	2,830,188	2022. 04.19.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단되어 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

본건은 사무소로서 한국부동산원에서 발표하는 상업용 중 “경기도 분당 역세권 오피스 자본수익률“을 활용하여 시점수정코자함.

※ 시점수정치 산정

년도	1분기	2분기	3분기	4분기	비고
2023	0.24	0.46	0.05	0.46	2024.1분기 미고시로 전분기원용

※ 2024.02.28.~2024.04.05. 경기도 분당 역세권 오피스 자본수익률 계산  
 $(1+0.0046*38/92) \approx 1.0019$

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 요인 비교항목

구 분	
조 건	세항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스 컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

※ 본건이 사례대비 호별요인(엘리베이터와의 거리 등)에서 우세함.

7. 시산가격

기 호	층 /호별	사례가격 단가(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산출가격 단가(원)	전유 면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)
1	7층/ 770호	3,818,615	1.00	1.0019	1.020	3,902,387	26.63	103,920,565	104,000,000

※ 결정가격 십만단위에서 반올림하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건이 소재하는 건물의 경우 위치에 따라 다르나 본건과 유사한 오피스 건물의 경우 전유면적당 @3,600,000~@3,900,000원/㎡ 내외 수준으로 조사 되었음.
------	--

#### 2. 인근 평가전례

(경기도 성남시 분당구)

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가금액 (㎡당 단가)	가격 시점	비고
구미동 182	분당대맥주 차빌딩 1동	7층 / 76* 호	25.9	경매	87,000,000 (@3,359,073)	2023. 12.04.	
구미동 182	분당대맥주 차빌딩 1동	7층 / 76* 호	25.9	경매	81,000,000 (@3,127,413)	2022. 08.24.	
구미동 182	분당대맥주 차빌딩 1동	7층 / 76* 호	31.8	경매	115,000,000 (@3,616,,352)	2021. 07.22.	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 상기 시산가격에서 결정된 바와 같이 감정 평가액으로 결정함.

기호	건물명/층/호별	전유면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	분당대맥주차빌딩 1동 7층 770호	26.63	104,000,000
	합 계		104,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 매매사례, 평가전례 등)에 의한 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# (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 분당구 구미동 소재 지하철 분당선 "오리역" 북동측 인근에 위치한 부동산으로서 주위는 대규모 아파트 단지, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 양호한 편임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하고, 인근에 지하철 분당선 오리역이 소재하고, 버스 정류장이 소재하는 등 제반교통 여건은 양호한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트지붕 지하1층, 지상8층 건내 제7층 제770호로서  
 (사용승인일 : 2002.03.29.)  
 외벽 : 돌붙임 마감 등  
 내벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감 등  
 창호 : 새시창호 마감임.

### (4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 용도가 업무시설(사무소)이나 현황 주거용으로 이용중인 것으로 탐문 조사되었음.  
 (집합건축물대장상 "위반건축물(업무시설->주거)로 등재되어 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)

### (5) 설비내역

기본적인 위생 급배수설비, 개별난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장설비 등을 갖추고 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고 평탄한 장방형 토지로서 상업용건부지(주차빌딩)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약20미터 내외, 동측으로 노폭 약 15미터 내외, 서측 및 남측으로 노폭 약10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(분당), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 주차장, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접함), 중2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역, 비행안전제3구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

### (9) 공부와의 차이

본건 용도 업무시설(사무소)이나 현재 주거용으로 이용중임.  
(집합건축물대장상 불법건축물 등재)

## (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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이나, 등기사항전부증명서상 2023.02.24. 임차권등기명령(2023카임50077. 임차보증금 ₩100,000,000. 확정일자 2018년7월2일 임차권자 윤현정)이 등재되어 있음.

# 광역위치도



소재지	경기도 성남시 분당구 구미동 182 분당대맥주차빌딩 1동 7층 770호
-----	---



# 위치도



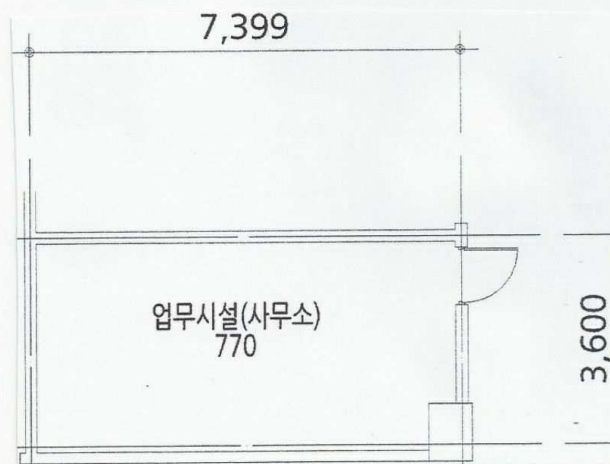
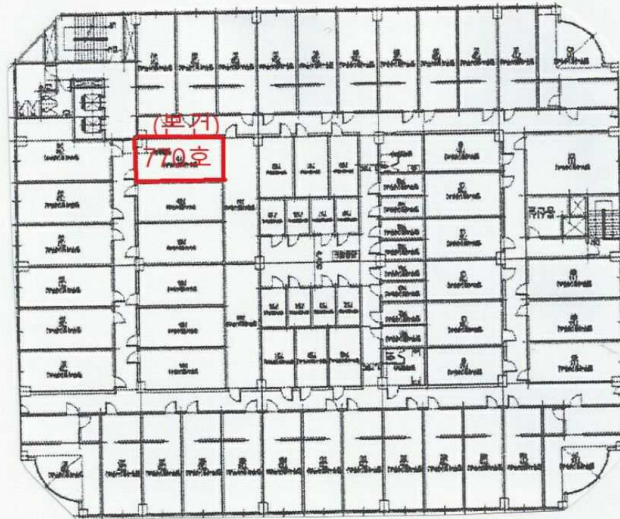
소재지	경기도 성남시 분당구 구미동 182 분당대맥주차빌딩 1동 7층 770호
-----	---



# 건물개황도

## 호별배치도

[경기도 성남시 분당구 구미동 182 분당대맥주차빌딩 1동 7층 770호]





( )





7 770



