

# 감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
건명	박설화 소유물건(2025타경51877)
감정서번호	C25040402

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
최 병 훈

감정평가액	일억오천사백만원정 (₩154,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박설화 (2025타경51877)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.10	2025.04.11		
감 정 평 가 내 용	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	1	구분건물	1	-	154,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩154,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 수진동 소재 '풍생중학교' 남동측 인근에 위치하는 집합건물 (지앤스모란 7층 709호)에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 및 기타

1) 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년04월10일로 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건의 현장조사는 2025년04월10일에 실시하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.
- 3) 본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 건물은 외부현황, 건축물현황도 등으로 확인하고 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였으므로 실제 이용상황과 다를 수 있는 바 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

### Ⅱ. 대상물건 개황

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3135 [도로명 주소 : 경기도 성남시 중원구 산성대로 136]		
건물명, 층, 호수	지앤느모란 7층 709호		
용도	오피스텔	사용승인일	2020.04.28
면적	전유(㎡)	주공용(㎡)	대지권(㎡)
	21.42	33.1769	3.84

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방식

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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

### 2. 감정평가방법

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
3. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
4. “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 1) 관련규정

#### ▣ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2) 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 제반 입지조건 , 주위환경 , 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상 물건의 특성 등을 고려 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 산출

### 1. 개요

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

### 2. 인근지역 내 거래사례 및 사례의 선정

#### 1) 인근지역 내 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명, 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당가)	거래시점
㉠	성남동 3135	지앤스모란 10층	44.23	333,000,000 (7,528,826)	2024.04.11
㉡	성남동 3135	지앤스모란 6층	21.42	156,000,000 (7,282,913)	2024.08.26
㉢	성남동 3135	지앤스모란 5층	21.42	155,000,000 (7,236,227)	2024.10.14

#### 2) 비교사례 선정

인근지역 내 소재하는 동류형 물건 중에서 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 층별, 향별 효용성에서 비교성이 있는 사례㉠을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

비교사례로 선정한 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 4. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 집합건물가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 <경기도 오피스텔 매매가격지수>를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

기 간	시점수정치	비고
2024.10.14. ~ 2025.04.10.	0.99370	거래시점 : 2024.10.14, 2024년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 98.46 2025.04.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.84 시점수정치 : $97.84/98.46 \approx 0.99370$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일건물 내에 소재하여 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일건물 내에 소재하여 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별, 향별 효용	1.00	본건은 7층, 사례는 5층으로 층별요인 대등함.
	위치별 효용(동별, 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
1	7,236,227	1.00	0.99370	1.000	21.42	154,023,482	154,000,000

※ 백만단위 이하 반올림

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

소재지	건물명 층. 호수	전유 면적	평가금액		평가 목적	기준시점
			평가금액	전유면적당 단가		
성남동 3135	지앤느모란 10층	50.89	379,000,000	7,447,435	법원 경매	2024.06.06
			379,000,000			
성남동 3135	지앤느모란 6층	50.89	379,000,000	7,447,435	법원 경매	2024.12.24
			379,000,000			

### 2. 인근 가격수준

인근지역 내 유사 부동산의 가격수준은 전유면적(㎡) 당 7,000,000원 ~ 7,300,000 수준으로 파악됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가하되 인근 유사부동산의 가치수준 거래사례와 대상 부동산의 제반 특성 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	대상물건의 동·호수	감정평가액(원)
1	지앤스모란 709호	154,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의	표시						
	경기도 성남시 중원구 성남동	3135 지앤스 모란	업무시설및 근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소] 경기도 성남시 중원구 산성대로 136			지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층 지하6층 지하7층 1층 2층 3층~10층 각 11층 12층 13층 14층	680.08 823.90 823.90 815.06 816.24 808.69 731.11 681.16 652.58 649.01 658.31 565.44 565.44 463.37			
	전유부분의	건물의	표시	7층 709호 철근콘크리트 벽식구조	21.42	21.42	154,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 경기도 성남시 중원구 성남동	3135	대	일반상업지역	1,028.4			
				대지권의 종류 : 대지권의 비율 :	1 소유권 1.1,028.4분의 3.84	3.84		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,200,000 107,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩154,000,000.-</b>	
			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 수정구 수진동 소재 '풍생중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박업소, 오피스텔, 상업시설, 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 지하철역 및 버스정류장이 인접하여 있는 등 전반적인 교통상황 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 14층 중 7층 709호로서

- 외벽 : 외장석재, 몰탈위페인트 등
- 창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비, 개별난방설비 및 소화전설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

사다리형 토지로 업무시설 및 근린생활시설 및 공동주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측과 남측이 각각 약 50미터, 약 20미터 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(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 군사시설보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

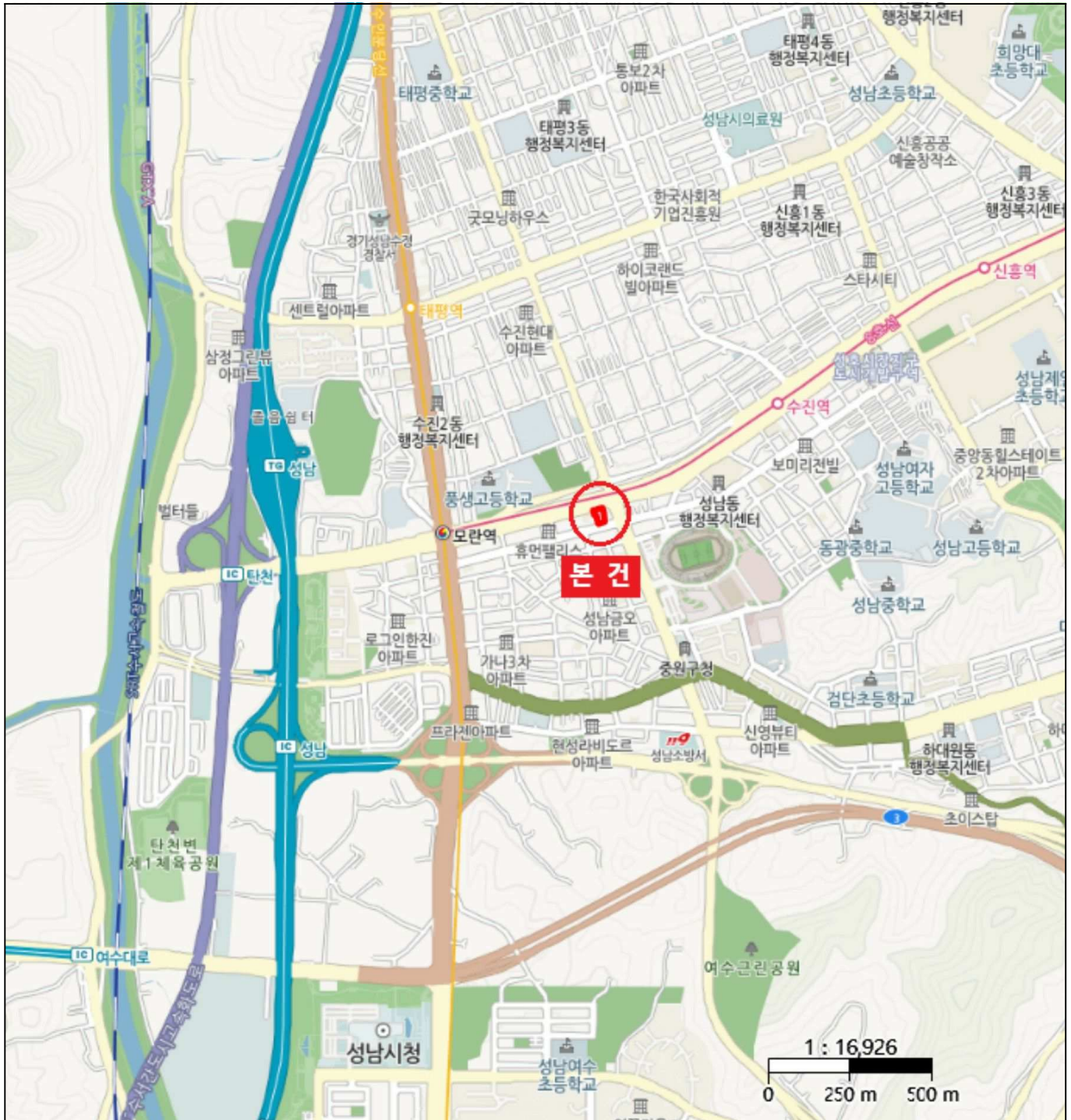
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 3135 지앤느모란 7층 709호
-----	------------------------------------

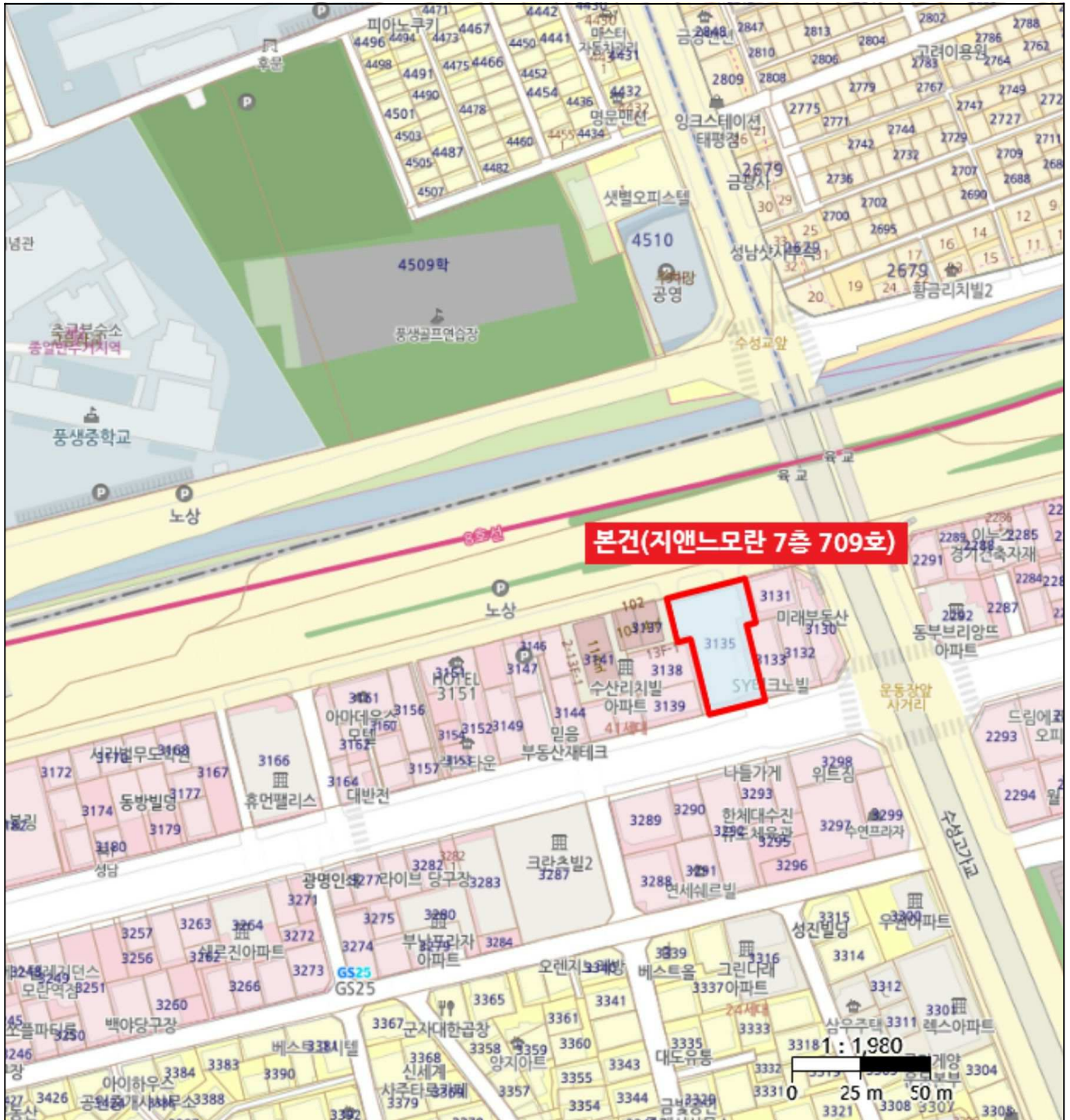


# 위치도



소재지

경기도 성남시 중원구 성남동 3135 지앤노모란 7층 709호



# 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도

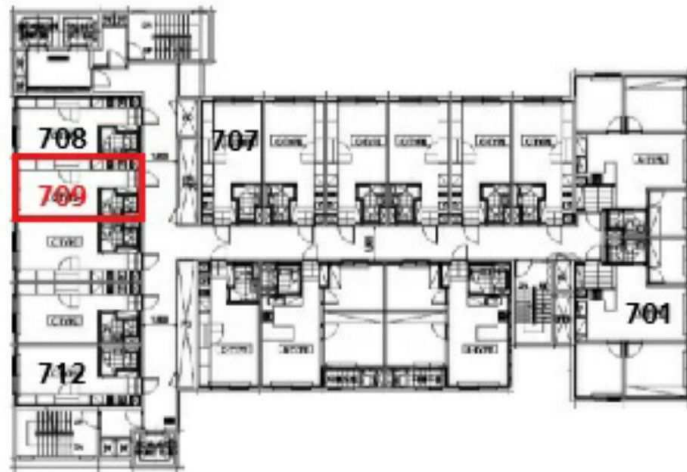


소 재 지

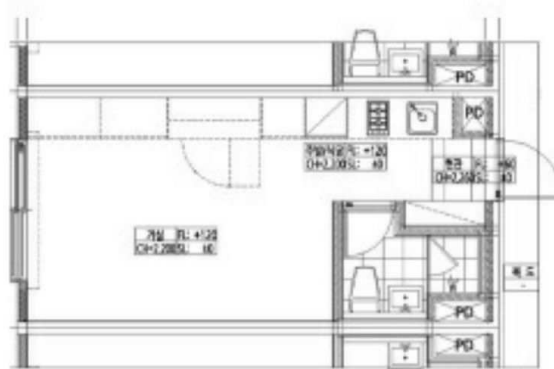
경기도 성남시 중원구 성남동 3135 지앤스모란 7층 709호

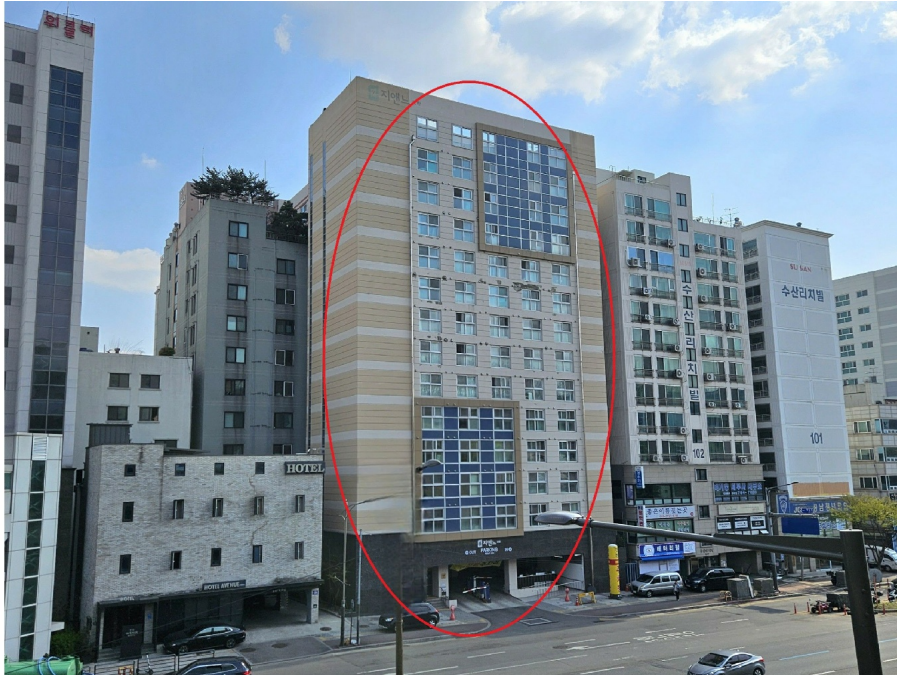
## 지앤스모란 7층 호별배치도

본 건



## 709호 내부구조도







7



709