

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 케이제이  
소유물건(2024타경61143)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
이동규

감정평가서번호: HC240704-1

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

에이치씨감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
채훈 (인)

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2024타경61143)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.08	2024.07.08 ~ 2024.07.08	2024.07.08	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	158,000,000
	합계					₩158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 "도촌중학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(으뜸이레가 제6층 제601호)로서, 수원지방법원 성남지원 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.08.임.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.08.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권이 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라서 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 감정평가조건

해당사항 없음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거 하였음.

나. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가능하여 평면도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가하였으므로, 실제와 다소 상이 할 수 있는바, 귀 경매 업무 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건 개요

소재지		건물명		용도		구조		규모		사용승인일
경기도 성남시 중원구 도촌동 562		으뜸이레가		근린생활시설, 업무시설 (오피스텔)		철근콘크리트구조/ 평지붕		지하2층 지상7층		2019.02.21
위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고		
○	○	○	-	○	○	○	-	-		
기호	층 호		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제6층 제601호		10.397	28.187	17.728	45.915	61			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS ]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	도촌동 5**	으뜸이레가 40*호	48.331	280,000,000	5,793,383	2023-12-28
						2019-02-21
거2	도촌동 5**	트윈캐슬 70*호	84.03	420,000,000	4,998,214	2023-08-12
						2016-12-21

#### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	도촌동 5**	으뜸이레가 40*호	48.331	280,000,000	5,793,383	2023-12-28
						2019-02-21

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.00	본 거래사례는 인근지역의 시세수준 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

#### 가. 시점수정치의 산정

[ 출처 : 한국부동산원 ]

기호	사례기호	구분	가격지수	비고
가	거1	2023.12.28	91.5	거래시점(적용: 2023.11지수)
		2024.07.08	88.7	기준시점(적용: 2024.05.지수)
시점수정치		88.7 / 91.5 = 0.96940		0.96940

#### 나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(아파트매매지수 경기도 경부1권 성남시 중원구)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역 요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교(개별요인)

- 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 거래사례 대비 대등함.

## 7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	인근 시세 가격수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
본건 및 인근	4,000,000 ~ 6,000,000 수준	위치 및 층수 등에 따라 차등.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 평가선례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
선1	도촌동 5**	으뜸이레가 60*호	48.33	284,000,000	5,876,267	2023-12-18	법원 경매
선2	도촌동 5**	50*호	59.37	334,000,000	5,625,737	2024-02-06	매수

## 다. 기타 참고의견

-

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
가	5,793,383	1.00	0.96940	1.00	28.187	5,616,105	158,301,165	158,000,000

## IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 제6층 제601호	28.187	158,000,000	비준가액

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1             가	경기도 성남시 중원구 도촌동	562 ----- 가	근린생활 시설, 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 7층					
	[도로명주소] 경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 33			지2층	600.295				
				지1층	591.74				
				1층	382.067				
				1층	83.025				
				2층	421.92				
				3층	421.92				
				4층	421.92				
				5층	421.92				
				6층	421.92				
				7층	421.92				
				옥탑1층	45.38				
		동소	562	대	준주거지역	742.2			
				(내)	철근콘크리트구조 제6층 제601호	28.187	28.187	158,000,000	비준가액
				소유권	1.-----	10.397			
			대지권	-----	742.2	10.397			
	<b>합 계</b>						<b>₩158,000,000.-</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 중원구 도촌동 소재 "도촌중학교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지부 7층 건물 내 제6층 제601호로서  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등 임.  
창호 : 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

공부상 용도는 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 갖추어져 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) |

인접 대비 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 현황 '근린생활시설, 업무시설(오피스텔)' 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

서측으로 노폭 약20m 내외, 북측으로 노폭 약12m 내외, 동측으로 노폭 약 10m내외의 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(도촌), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

**(9) 공부와의 차이**

-.

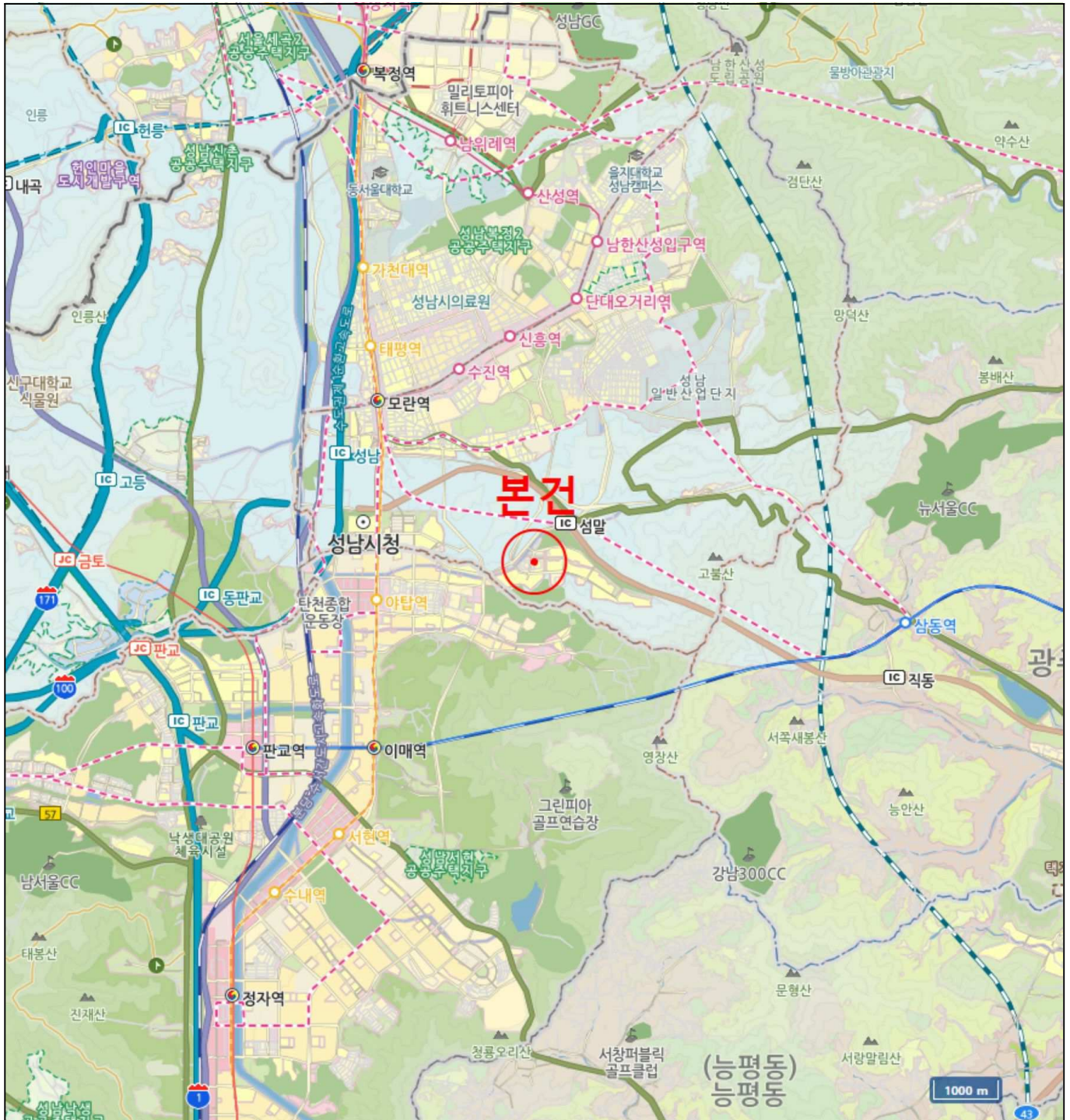
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

-.

# 광역 위치도



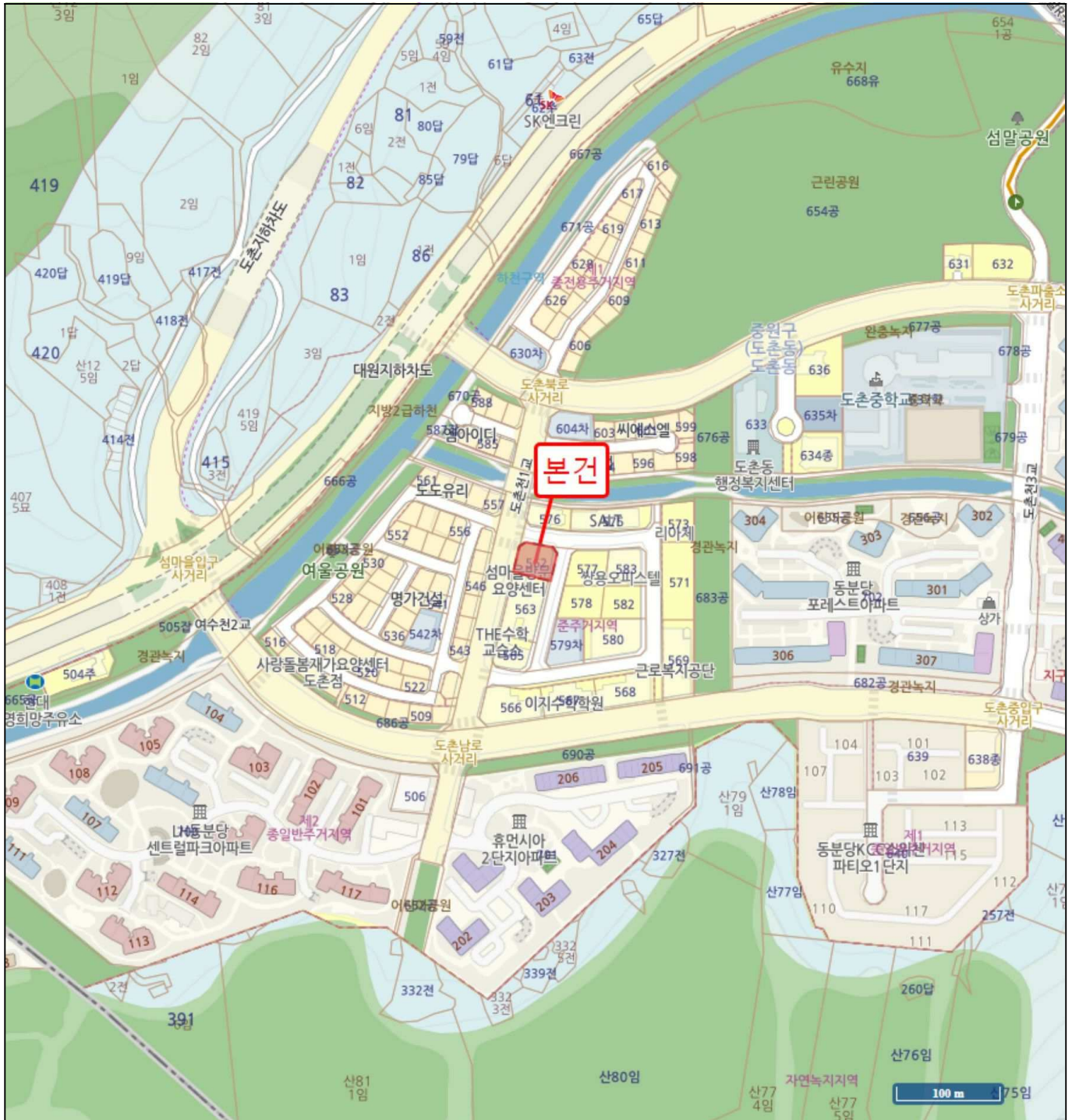
소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 6층 601호
-----	-----------------------------------



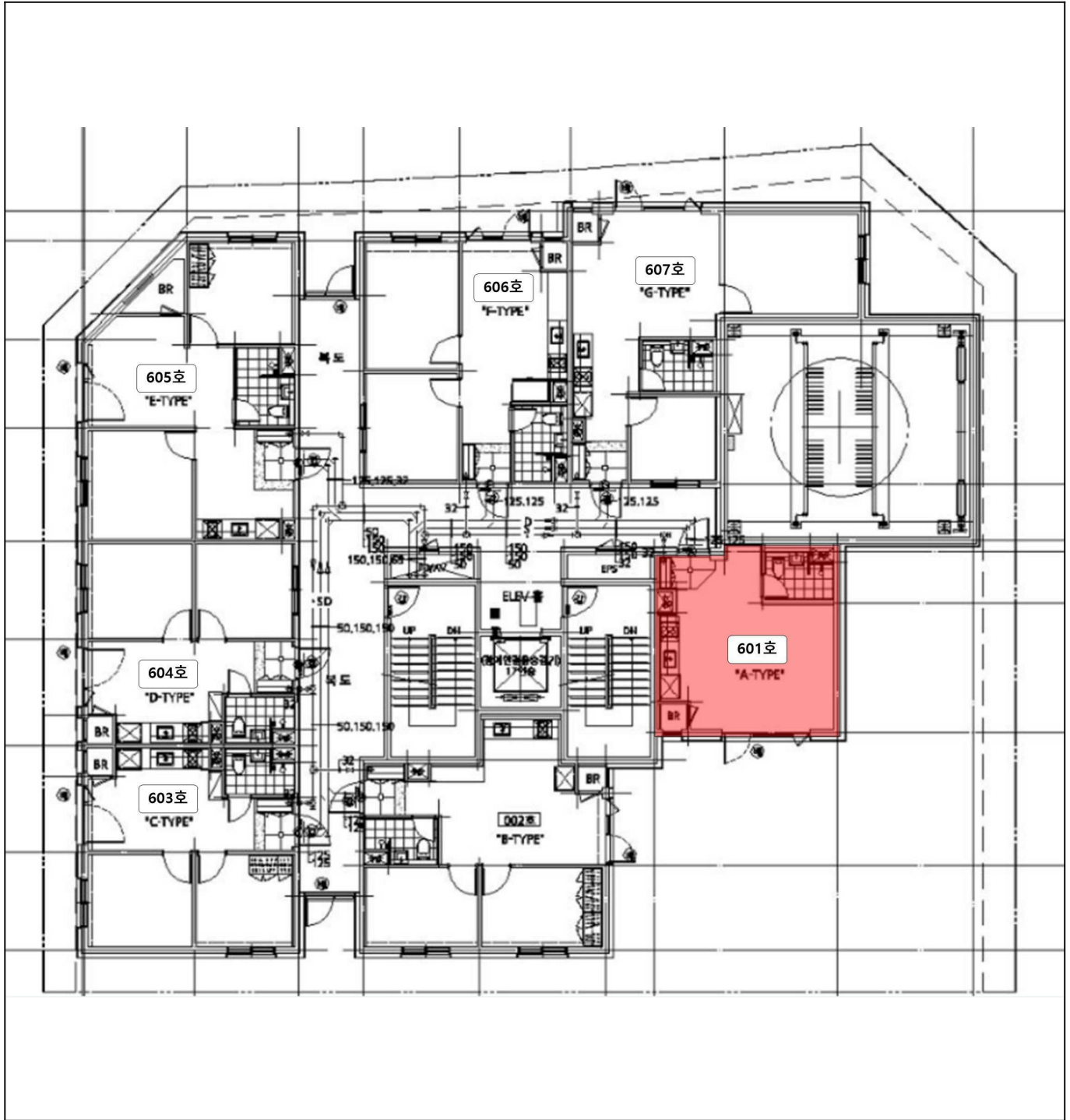
# 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 6층 601호
-----	-----------------------------------



# 호 별 배치도

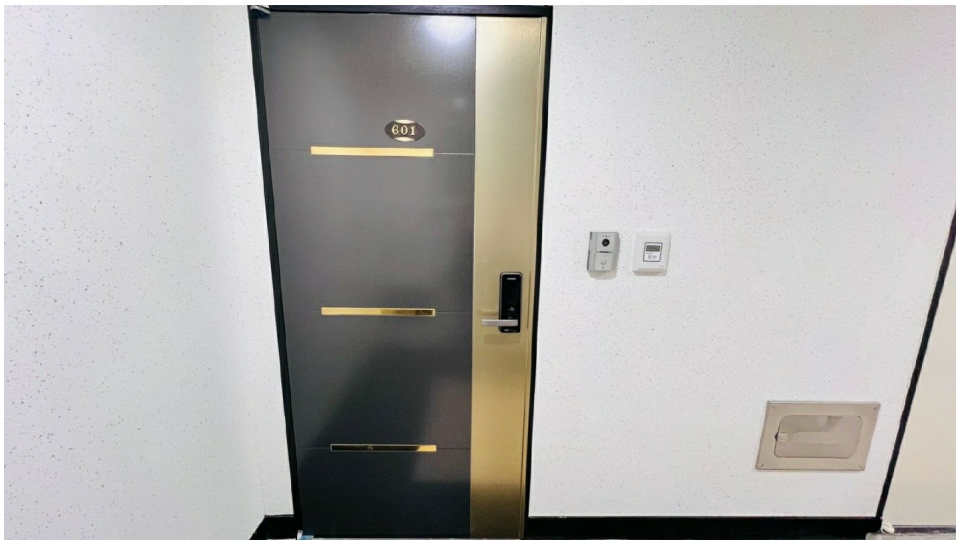






( )





601

