감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김승현 소유물건(2024타경64838)
의 뢰 인:	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
감정평가서번호:	공간1-2408-04

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.

공간감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

선 병 채

감정평가액	일십칠억이천구백만원정(₩1,729,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김승현 (2024타경64838)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.03	2024.09.02 ~ 2024.09.03	2024.09.04

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	2개호 이	구분건물	2개호 하	- 여	1,729,000,000 백
	합 계					₩1,729,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 “지하철 모란역(8호선, 수인분당선)” 남서쪽 인근에 위치하는 부동산(“성남아리스타” 제1층 제126호, 제127호)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”)이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 03일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 9월 03일에 실지조사 등을 하여 대상물건에 대한 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사·확인함.

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법

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

나. 감정평가 관련 규정

규정	내용
「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 감정평가방법의 결정

본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 본건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거함.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 일체로 분양과 거래가 이루어지기 때문에 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라「집합건물 토지·건물 배분비율표」(한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 부동산의 평가가격을 토지 및 건물의 배분가액으로 표시하였으니 참고바람.

다. 본건의 위치는 건축물현황도 및 호수 표시 등으로 확인하였으며, 기준시점 현재 공실상태로 경매진행 시 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래사례비교법(비준가액) = 거래사례×사정보정×시점수정×가치형성요인비교

2. 대상물건의 개요

가. 대상물건이 속한 전체 부동산 개요

소재지·건물명	경기도 성남시 중원구 성남동 4933, 4934, 성남아리스타 (도로명주소 : 경기도 성남시 중원구 둔촌대로80번길 3-10)		
용도지역	근린상업지역		
대지면적(㎡)	2,539.4	연면적(㎡)	22,989.962
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	층수(지하/지상)	5/8
주용도	업무시설(오피스텔)	단지규모	1개동 338호
사용승인일	2020-06-29	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)
			전유	공용	계	
가	제1층/제126호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	17.64	26.898	44.538	5.1381
나	제1층/제127호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	26.64	40.622	67.262	7.7597

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 지번	층/호	용도지역 / 건축물용도	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/전유㎡)	거래시점 / 사용승인일
A	성남동 4933외	1층/12*호	근린상업지역	28.8	1,099,000,000	38,159,722	2022-03-28
			제2종근린생활시설	8.39			2020-06-29
B	성남동 4933외	1층/12*호	근린상업지역	25.56	976,000,000	38,184,663	2022-02-27
			제2종근린생활시설	7.45			2020-06-29

나. 비교거래사례 선정

인근 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 같은 건물내에 위치하고 층 등이 유사하는 등 위치적·물적유사성이 있어 비교가능성이 높은 기호 “A”를 기호 “가”, “나”의 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교거래사례 기호 “A”는 실거래신고된 사례로서 유사부동산의 거래가격 등을 고려시 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (사정보정치 : 1.00배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

본건은 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 "경기 집합상가 자본수익률"을 적용하여 시점수정하였으며, 2024년 3분기 이후의 자본수익률은 미고시되어 2024년 2분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

지역/유형	시점수정치 (22.03.28~24.09.03)	산출근거
경기 / 집합상가	1.02341	2022년 01분기 : 0.49 2022년 02분기 : 0.46 2022년 03분기 : 0.47 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.43 (2024년 02분기 자료) (1+0.0049*4/90)*(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*65/91) ≒ 1.02341

6. 가치형성요인 비교

■ 기호 "가"(126호) /사례 기호 "A"

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 "나"(127호) /사례 기호 "A"

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 가격 산정							시산가액 (원)
기호	전유면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	
		기호	거래단가 (원/전유㎡)						
가	17.64	A	38,159,722	1.000	1.02341	1.000	39,053,041	688,895,643	689,000,000
나	26.64	A	38,159,722	1.000	1.02341	1.000	39,053,041	1,040,373,012	1,040,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기타 참고자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

가격수준(1층, 전유면적기준)	비고
35,000,000원/㎡ ~ 40,000,000원/㎡	위치별, 면적 등에 따라 차등

2. 평가선례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) 단가 (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
a	성남동 4933외 1층/12*호	제2종근린생활시설	28.8	1,120,000,000 38,888,889	2024-07-17	법원경매
b	성남동 4933외 1층/12*호	제2종근린생활시설	34.56	1,336,000,000 38,657,407	2024-04-03	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

유사부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액이 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등을 감안할 때 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지 지번	평가대상			감정평가액(원)	비고
			전유면적(㎡)	대지권㎡)		
가	성남동 4933, 4934	1층 126호	17.64	5.1381	689,000,000	비준가액 (공용면적포함)
나	성남동 4933, 4934	1층 127호	26.64	7.7597	1,040,000,000	비준가액 (공용면적포함)
합계					1,729,000,000	

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 성남시 중원구 성남동 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 둔촌대로80번길 3-10	4933, 4934 성남아리스타	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
				지5층	1,883.196			
				지4층	2,065,472			
				지3층 ~ 지2층(각)	2,055,637			
				지1층	2,055.808			
				1층	1,561.881			
				2층	1,544,224			
				3층	1,616.341			
				4층	1,643,982			
				5층 ~ 8층(각)	1,626.946			
				옥탑	67.09			
1	동소	4933	대	근린상업지역	1,271.3			
2	동소	4934	대	근린상업지역	1,268.1			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제1층 제126호	17.64	17.64	689,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					5.1381			
				1,2 소유권대지권	2,539.4x------ 2,539.4	5.1381		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**137,800,000**	
						건 물 :	**551,200,000**	
나				철근콘크리트구조				
				제1층 제127호	26.64	26.64	1,040,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					7.7597			
				1,2 소유권대지권	2,539.4x------ 2,539.4	7.7597		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**208,000,000**	
						건 물 :	**832,000,000**	
	합 계						**₩1,729,000,000.-**	

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

본건 기호 "가", "나"는 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 "지하철 모란역(8호선, 수인분당선") 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 시장 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 기호 "가", "나"까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(모란역)이 소재하여 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 1층 126호, 127호로서,

외 벽 : 타일붙임 및 강화유리.
내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감.
창 호 : 강화유리창임.
(사용승인일 : 2020-06-29)

(4) 이용상태

본건 기호 "가", "나"는 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이나 기준시점 현재 "공실" 상태임

(5) 설비내역

본건 기호 "가", "나"는 기본적인 위생 급.배수설비, 승강기, 소방설비, 지하주차장설비 등이 설치되어 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

본건 기호 "가", "나"의 건부지는 인접도로와 등고 평탄한 2필 일단의 정방형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 기호 "가", "나"의 동측, 서측, 남측, 북측으로 외곽 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

성남동 4933, 성남동 4934: 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(여수), 중로2류(폭15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

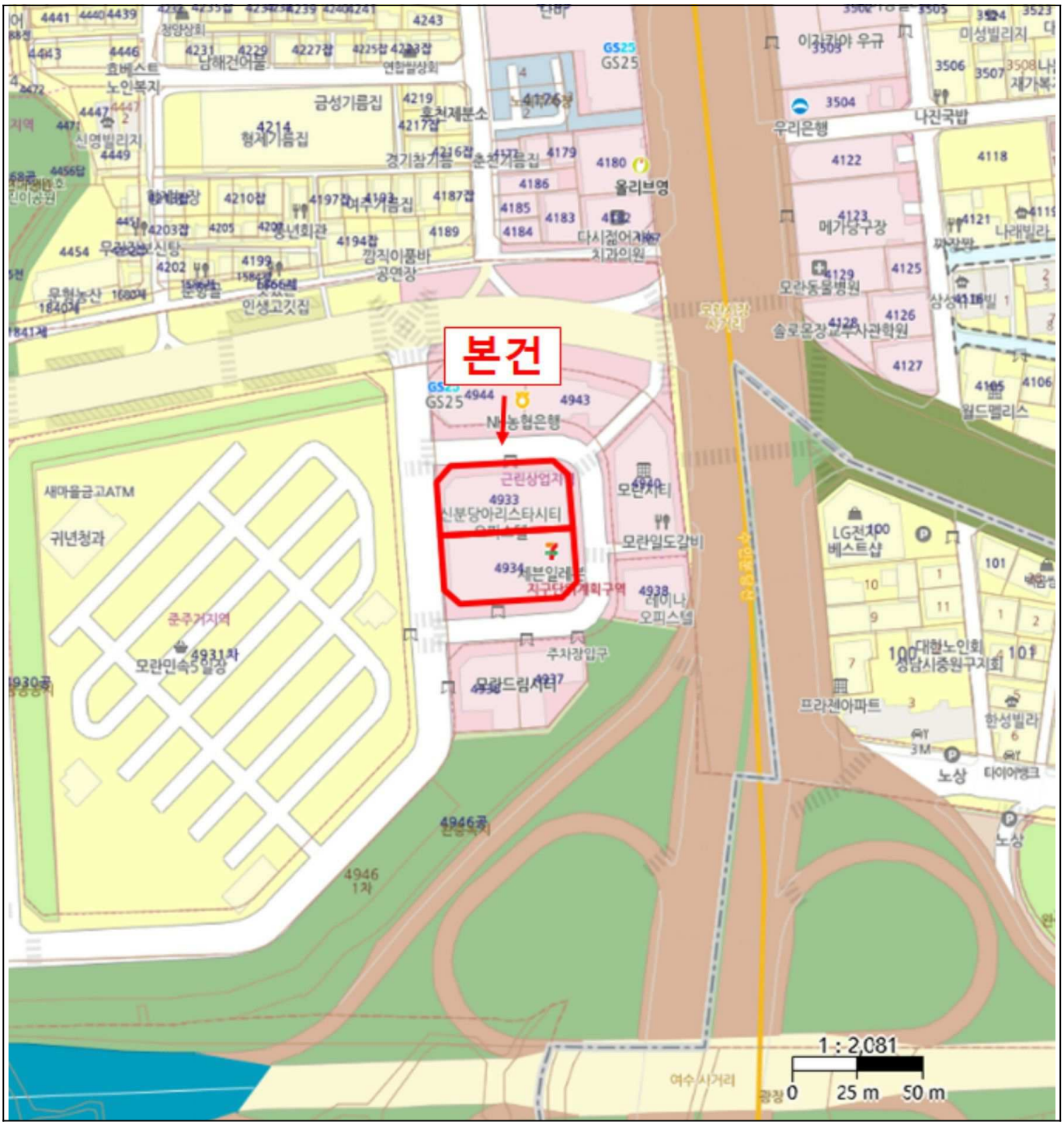
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933 외 성남아리스타 1층 126호, 127호

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933 외 성남아리스타 1층 126호, 127호

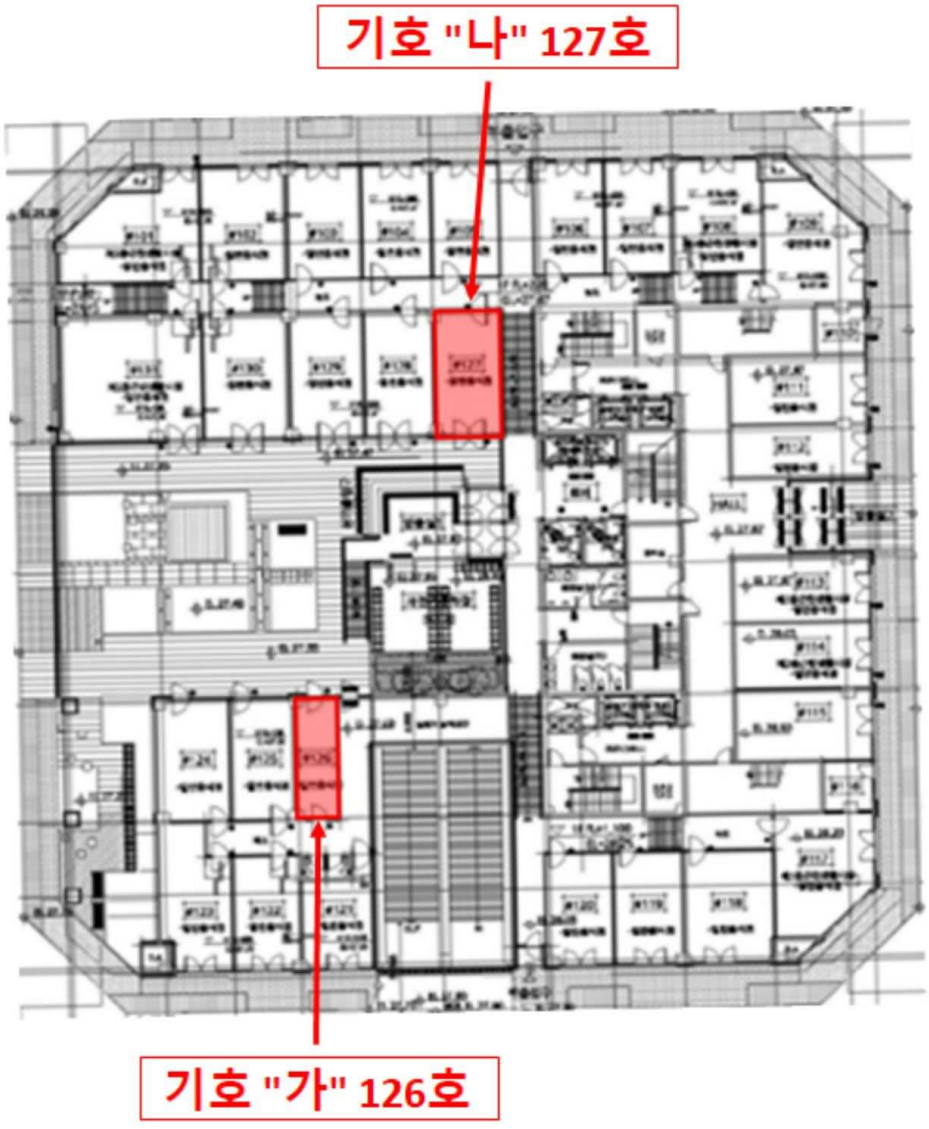


내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933 외 성남아리스타 1층 126호, 127호

No Scale

[1층 호별 배치도]



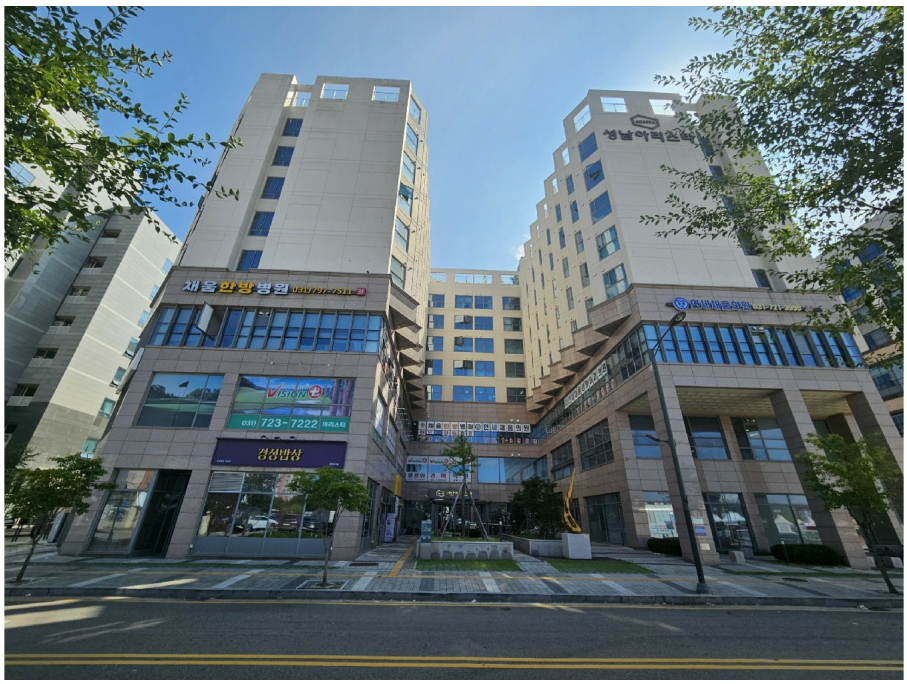
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933 외 성남아리스타 1층 126호, 127호

No Scale

[기호 "가" 126호 내부구조도]

[기호 "나" 127호 내부구조도]


채움한방병원
VISION
723-7222
경성밥상

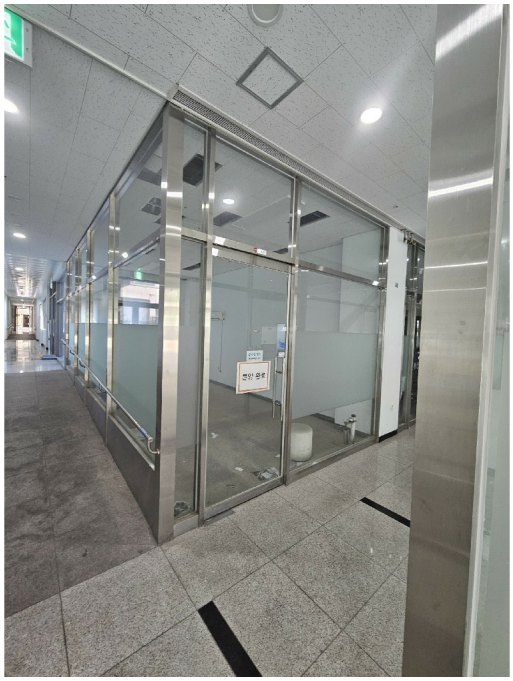
( )

채움한방병원
VISION
723-7222
7-ELEVEN

( )

" " 126

" " 127



" " 127 ( )

GS25