

감정평가서

APPRAISAL REPORT



의뢰인	수원지방법원 성남지원 경매9계 판사 사법보좌관 조영수
건명	이장현 소유물건 [2025타경725]
감정평가서No.	G202503012

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



(주)감정평가법인 동행
Donghaeng Appraisal Co., Ltd.




본사 서울특별시 강남구 삼성로 560, 5F (삼성동 150-1, 화성빌딩)
지사 경기도 평택시 비전2로 245, 3F (죽백동 754-2, 정현빌딩)


Tel. 02 - 569 - 0601
Tel. C31 - 658 - 9537

Fax. 02 - 569 - 0602
Fax. 031 - 658 - 9538

[집합건물] 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인 합니다.


(주)감정평가법인 동행
대표이사 이종욱 

감정평가사 백흥영 

감정평가액	일십삼억삼천만원정(₩1,330,000,000.-)
-------	-----------------------------

의뢰인	수원지방법원 성남지원 판사 사법보좌관 조영수	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	
소유자 (대상업체명)	이장현 [2025타경725]	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일자
		2025.03.06	2025.03.06	2025.03.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	집합건물	1개호	집합건물	1개호	-	1,330,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,330,000,000.-

심사의견	이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 성남시 중원구 하대원동 소재 “성남소방서” 북서측 인근에 위치하는 ‘주원파크빌’ 제1층 제상가 103호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치

기준가치란 감정평가액의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

4. 감정평가조건

감정평가조건은 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 것으로, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우 및 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우만 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음. 본건의 감정평가조건은 해당사항 없음.

5. 기준시점 및 실지조사일

가. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 06일로 하였음.

나. 실지조사일

본건의 물적 현황 파악 및 시장조사 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 06일에 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

감정평가기준	내용
제5조 시장가치기준	대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하는 것이 원칙이며, 예외적으로 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음.
제6조 현황기준	감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용 상황은 제외함) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하며, 예외적으로 감정평가조건을 붙여 감정평가할 수 있음.
제7조 개별물건기준	감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하나, 예외적으로 일괄, 구분 및 부분 감정평가를 할 수 있음.

나. 감정평가방법

감정평가방법	내용
제11조 감정평가방식	감정평가법인등은 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식에 따라 감정평가를 함.
집합건물	감정평가법인등은 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있음.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문 단서에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

8. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부서류 및 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 본건은 집합건축물대장 전유부(건축물현황도) 및 현황이 아래와 같이 2개의 점포로 구분되어 있으니 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

등기사항전부증명서		건축물대장		상호명
호	전유면적(㎡)	호	전유면적(㎡)	
제상가 103호	144.44㎡	제상가 103호	76.15㎡	CU(편의점)
			68.29㎡	황성한우국밥(음식점)

감정평가액의 산출근거 및 결정인근

II. 대상물건 개요

1. 감정평가 대상물건

가. 전체 건물 개요

소재지	건물구조 및 지붕	주용도	연면적(㎡)	층 수	사용승인일	비 고
경기도 성남시 중원구 하대원동 105-2 주원파크빌	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택, 제1,2종근린생활시설	11,234.81	지하 2층 지상 15층	2006.02.15	집 합 건축물 대 장 기 준

나. 감정평가 대상물건 개요

기 호	층/호	면 적(㎡)			대지권(㎡)	비 고
		전 유	공 용	합 계		
1	제1층/ 제상가 103호	144.44 (76.16㎡ 소매점 68.29㎡ 소매점)	74.2	218.64	38.338	집 합 건축물 대 장 기 준

다. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1)	도시지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
---------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정인근

2. 집합건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 성남시 중원구 하대원동 소재 “성남소방서” 북서측 인근에 위치하며, 인근은 근린생활시설, 공동주택 및 관공서 등이 혼재하는 지대임.
교통상황	본건까지 차량의 진·출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 모란역(수인분당선) 등이 소재하는 등 제반교통사정은 양호한 편임.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층, 지상 15층 건물 내 제1층 제상가103호로서, 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내 벽 : 내부인테리어 마감 등, 창 호 : 복층유리 등이며, 근린생활시설(상호명 : 횡성 한우국밥, CU(편의점))로 이용중임(후첨 “내부구조도 및 사진용지” 참조).
위생·기타설비 등	위생·급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 시스템에어컨에 의한 냉난방설비 및 주차장설비 등 기본적인 설비가 구비되어 되어있음.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

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

거래사례단가, 대상물건 평가단가 단위 : (원/㎡)

$$\frac{\text{거래사례 단가}}{\text{사정보정}} \times \frac{\text{시점수정}}{\text{가치형성요인 비교}} = \text{대상물건 평가단가}$$

2. 비교사례 선정

가. 거래사례

기 호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	거래사례금액(원)	거래사례단가(원/㎡)	거래시점	비 고
1	하대원동 147-5	1층/ 10*호	46.4325	412,768,000	8,889,635	2023.02.07	-
2	성남동 2615	1층/ 10*호	45.12	600,000,000	13,297,872	2024.05.27	
3	성남동 4117-5	1층/ 10*호	58.86	520,000,000	8,834,523	2024.03.12	-

[출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가사례

기 호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가 목 적	감정평가사례금액(원)	감정평가사례단가(원/㎡)	기준시점
1	하대원동 105-*	1층/ 10*호	141.52	담보	1,200,000,000	8,479,367	2022.10.06
2	하대원동 11*	1층/ 10*호	133.97	담보	1,057,000,000	7,889,826	2024.09.25

[출처 : 한국감정평가사협회]

다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고, 건물의 구조, 상태, 이용상황, 규모, 층별 및 위치별 효용도 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기 호	소재지	동/층/호	전유면적(㎡)	거래사례금액(원)	거래사례단가(원/㎡)	거래시점	비 고
1	하대원동 147-5	1층/ 10*호	46.4325	412,768,000	8,889,635	2023.02.07	-

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함. 본건 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말함. 한국부동산원이 분기별로 발표하는 비교사례가 소재한 「경기도 집합상가 자본수익률」을 적용함.

대상지역	기 간 : 자본수익률(%)		비 고
경기도	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 : 0.32		-
	2024년 04분기 : 0.15		-
	2025년 01분기 : 0.15		(2024년 04분기 자료)
	2023.02.07 ~ 2025.03.06	1.524	$(1-0.0007*53/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*65/92) \approx 1.01524$

* 2025년 1분기 자본수익률 미고시로 2024년 4분기 자본수익률을 적용하였음.

시점수정치	1.01524
-------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조 건	세 항 목	격차율	비 고
단 지 외 부 요 인	1. 고객 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	2. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	3. 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4. 배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	5. 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단 지 내 부 요 인	1. 단지내 주차의 편리성	0.85	대상물건은 비교사례 대비 노후도 등에서 열등함.
	2. 건물 전체의 공실률		
	3. 건물 관리상태 및 각종설비의 유무		
	4. 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5. 건물의 구조 및 마감상태		
	6. 건물의 규모 및 최고층수 등		
호 별 요 인	1. 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.20	대상물건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열등하나, 위치별 효용 등에서 우등하여 전반적으로 우등함.
	2. 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	3. 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 인근 가격수준

가격수준

인근 유사 물건 전유면적 기준 약 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 내외 수준임.

7. 거래사례비교법에 의한 전유면적당 단가

기 호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비 교	산출단가(원/㎡)
1	8,889,635	1.00	1.01524	1.020	9,205,615

8. 집합건물 감정평가액

기 호	산출단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	산출가액(원)	감 정 평 가 액	비 고
1	9,205,615	144.44	1,329,659,031	1,330,000,000	-
합 계				1,330,000,000	-

[감정평가액은 백만원 단위에서 반올림 하였음]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

[단위 : 원]

감정평가액
1,330,000,000

2. 결정 의견

상기의 거래사례, 감정평가사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 거래사례비교법을 적용하여 산정한 집합건물가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

3. 기타 참고사항

-

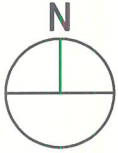
[집합건물] 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면적(m ²)		감정평가액	비 고
					공부	사 정	금액	
	1동의 건물의 표시							
	경기도 성남시 중원구 하대원동	105-2 주원파크빌	공동주택 제1,2종 근린생활 시설(70세대)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소]			1층	32.01			
	경기도			1층	785.69			
	성남시			1층	77.47			
	중원구			2층	521.63			
	둔촌대로 154			2층	80.38			
				3층	521.63			
				3층	80.38			
				4층	521.63			
				4층	80.38			
				5층	521.63			
				5층	80.38			
				6층	521.63			
				6층	16.62			
				7층	521.63			
				8층	521.63			
				9층	521.63			
				10층	521.63			
				11층	521.63			
				12층	521.63			
				13층	521.63			
				14층	521.63			
				15층	521.63			
				지하1층	56.45			
				지하1층	71.21			
				지하1층	35.57			
				지하1층	84.15			
				지하1층	1098.14			
				지하2층	56.45			
				지하2층	34.79			
				지하2층	140.14			
				지하2층	1121.78			
1	대지권의 표시	목적인 토지의 표시	표시					
	경기도 성남시 중원구 하대원동	105-2	대	준주거지역	1,855.8			
1	전유부분의 표시	건물의 표시		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제상가103호	144.44	144.44	1,330,000,000	비준가액

[집합건물] 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
				1. 소유권대지권	38.338 1,855.8×--- 1,855.8	38.338	배분내역 토지가격 399,000,000 건물가격 931,000,000	76.15㎡ (상호명: CU 편의점) 68.29㎡ (상호명: 황성 한우국밥)
합 계							1,330,000,000	
				이 하	여 백			

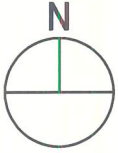
광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 하대원동 105-2 주원파크빌 제1층 제상가103호
-----	--



상세 위치도

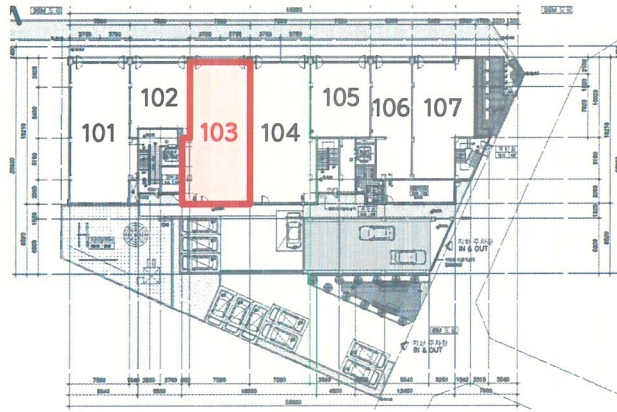


소재지	경기도 성남시 중원구 하대원동 105-2 주원파크빌 제1층 제상가103호
-----	--

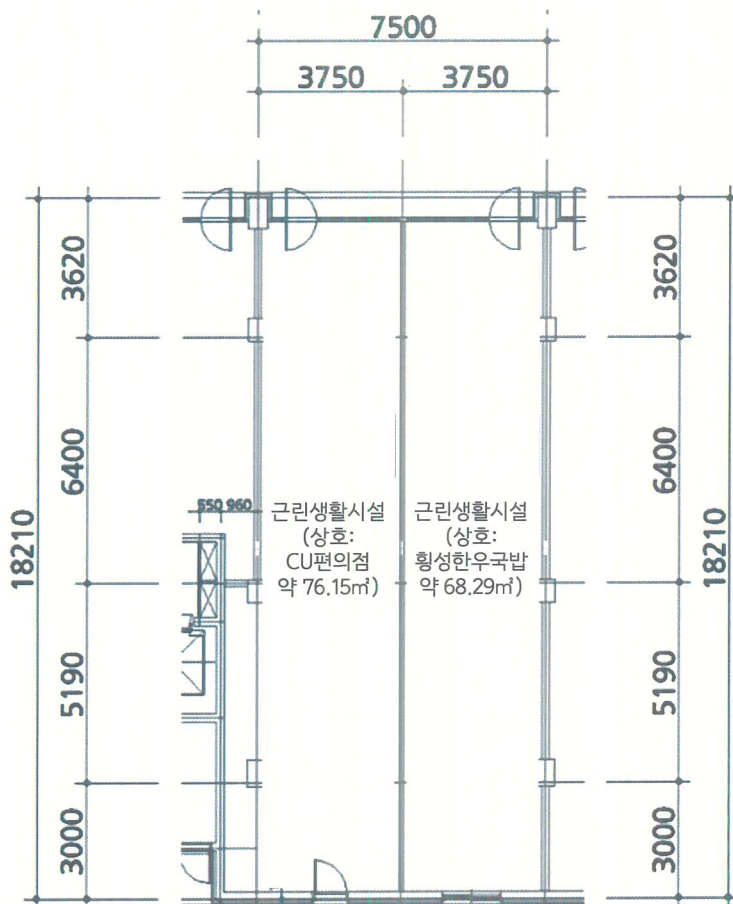


건물이용도

No Scale



< 주원파크빌 제1층 호별배치도 >



< 제상가103호 내부구조도 >



사 진 용 지



[주위환경 ①]



[주위환경 ②]

사 진 용 지



[본건전경 ①]



[본건전경 ②]

사 진 용 지



[본건 호 전경]



[본건 내부전경(상호명 : CU편의점)]

사 진 용 지



[본건 내부전경(상호명 : 황성한우국밥)]