

감정평가서

건명	주식회사 케이제이 소유물건(2025타경52123)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
감정서번호	250512-k-01

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

백상감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고민식

(인)

감정평가액	이억일천이백만원정(₩212,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2025타경52123)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.16	2025.05.14 ~ 2025.05.16	2025.05.19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1(호) 이	구분건물	1(호) 하 여	- 백	212,000,000
	합계					₩212,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가액 산출 근거 및 가액 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

- 1) 이 부동산은 경기도 성남시 중원구 도촌동에 소재하는 용도복합 건물 (근린생활시설, 업무시설(오피스텔)) 내 오피스텔 용도의 구분소유건물로서, 수원지방법원 성남지원 경매를 위한 감정평가입니다.
- 2) 실지조사 완료일은 2025. 05. 16. 로서 부동산의 상황, 인근지역 상황, 가격 추이, 기타 감정평가액 결정에 필요한 제반 상황을 조사하였으며, 가격조사 완료일을 기준일로 하여 평가하였습니다.
- 3) 이 건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 제시되거나 적용된 별도의 감정평가조건은 없습니다.

2. 평가 방법 등

이 건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래되는 유사 부동산의 가격수준을 참작하여 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 인근지역의 상황, 입지 조건, 건물의 구조, 시공상태, 위치별, 층별, 향별 효용도 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기타 참고사항

현장 방문시 점유자 부재로 내부 상황에 대하여는 수집된 자료, 탐문조사한 내용 등을 참작하여 표준적 상태를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 평가할 부동산의 개요

소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562		
건물명 층·호	으뜸이레가 2층203호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019-02-21
면적	전유면적	대지권(m ²)	전용률(%)
	37.527	13.842	-

2. 감정평가방법

평가할 부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례, 가격수준, 가격변동 추이, 대상물건의 개별적 상황 등을 참작한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 감정평가할 물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 방법은 적용이 어려우므로 거래사례비교법 이외의 감정평가방법을 통한 합리성 검토는 생략하고자 함.

3. 수집된 참고자료

(1) 비슷한 부동산의 거래사례 (출처:국토교통부)

기호	소재지	건물용도	층·호	전유면적 (m ²)	거래가액 (원)	거래시점
						사용승인일
A	도촌동 56*	오피스텔	4층	48.331	280,000,000	2023-12-28
						2019-02-21
B	도촌동 57*	오피스텔	7층	84.03	420,000,000	2023-08-12
						2016-12-21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비슷한 부동산에 대한 평가 사례

기호	소재지	건물용도	층·호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	평가시점
						사용승인일
a	호계동 562	근린생활시설	6층	51.61	307,000,000	2025-03-04
						2019-02-21
b	호계동 562	근린생활시설	2층	37.53	214,000,000	2023-12-18
						2019-02-21

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 거래사례 선정

인근지역 내 유사 부동산의 거래사례로서, 거래시점이 평가할 부동산의 평가기준시점과 가까운 거래사례 A를 선정하여 대상물건의 시산가액을 산정하고자 함.

(2) 사정보정 : 특수한 사정이 개입되었다고 볼 만한 정황은 확인되지 않음.

(3) 시점수정 (한국부동산원 매매가격지수를 적용함)

<매매가격지수>

분기	23년 11월	25년 04월	25년 05월
수익율	100.19	97.51	-

<시점수정 값 산정>

$$97.51 / 100.19 \approx 0.97325$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

<가치형성요인비교표>

구분		격차 율	적요
요인	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	서로 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	설계,설비,시공상태 등	1.00	서로 대등함.
	노후의 정도		
	전용률		
	공용시설의 상황		
	주차장 등의 상황		
	대지권의 상황		
개별적 요인	층별,위치별 효용도	1.00	서로 대등함.
	기타		
종합격차율		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

(5) 시산가액 산정

기 호	거래사례 가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²)		시산가액
					평가 물건	사례 물건	
1	280,000,000	1.00	0.97325	1.00	37.527	48.331	211,593,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액 결정

유사 부동산의 거래사례를 기준으로 산정된 시산가액, 기타 참고자료, 장래 전망 등을 종합적으로 참작하여 표와 같이 감정평가액을 결정하였음.

층호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
2층203호	37.527	212,000,000

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 경기도성남시 중원구 도촌동 (도로명주소) 경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 33	표시] 562 으뜸 이레가	근린생활 시설, 업무시설(오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 7층	지2층	600.295		212,000,000	비준가액
					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							
	[대지권의 목적 1. 경기도 성남시 중원구 도촌동	인 토지의 562	표시] 대	준주거지역	742.2				
	[전유부분의 건 물의 표시			2층203호 철근콘크리트구조	37.527	37.527			
	[대지권의 종류 및 비율]		1. 소유권	대지권의 비율 (토지, 건물 가액	13.842 ----- 742.2	13.842			
				배분 내역) 토지 : 63,600,000 건물 : 148,400,000					
	합 계						₩212,000,000.-		
			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

경기도 성남시 중원구 도촌동, 도촌중학교 남서측 인근에 위치하며, 인근지역은 업무시설, 근린생활시설 등이 혼성되어 있는 주상복합지대임.

(2) 교통상황

간선도로인 희망로 주변으로, 간선도로 및 대중교통시설 접근성 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 7층 건물의 제2층으로서, 외벽은 돌붙임, 페인트칠 등이고, 창호는 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 주차설비, 방화설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서, 1동의 근린생활시설 및 오피스텔 건물의 부지로 이용되고 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) | |

(7) 인접 도로상태등

폭 20미터, 12미터 및 10미터 도로와 3면이 접하여 통행 및 승용차 접근성 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(도촌), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2014-12-30), 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망), 비행안전제6구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역.

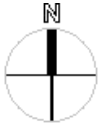
(9) 공부와의 차이

없음.

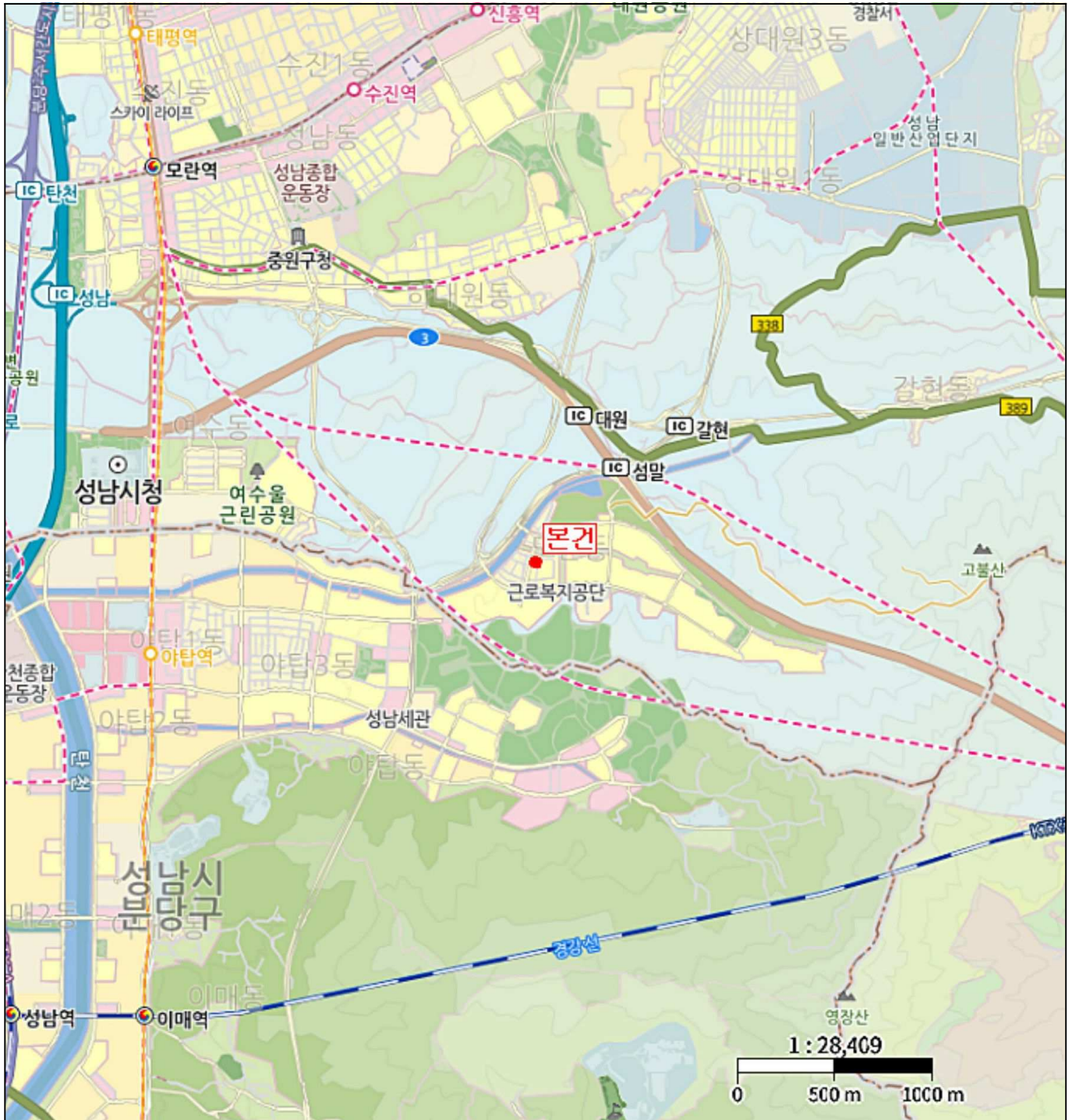
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

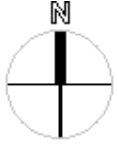
광역 위치도



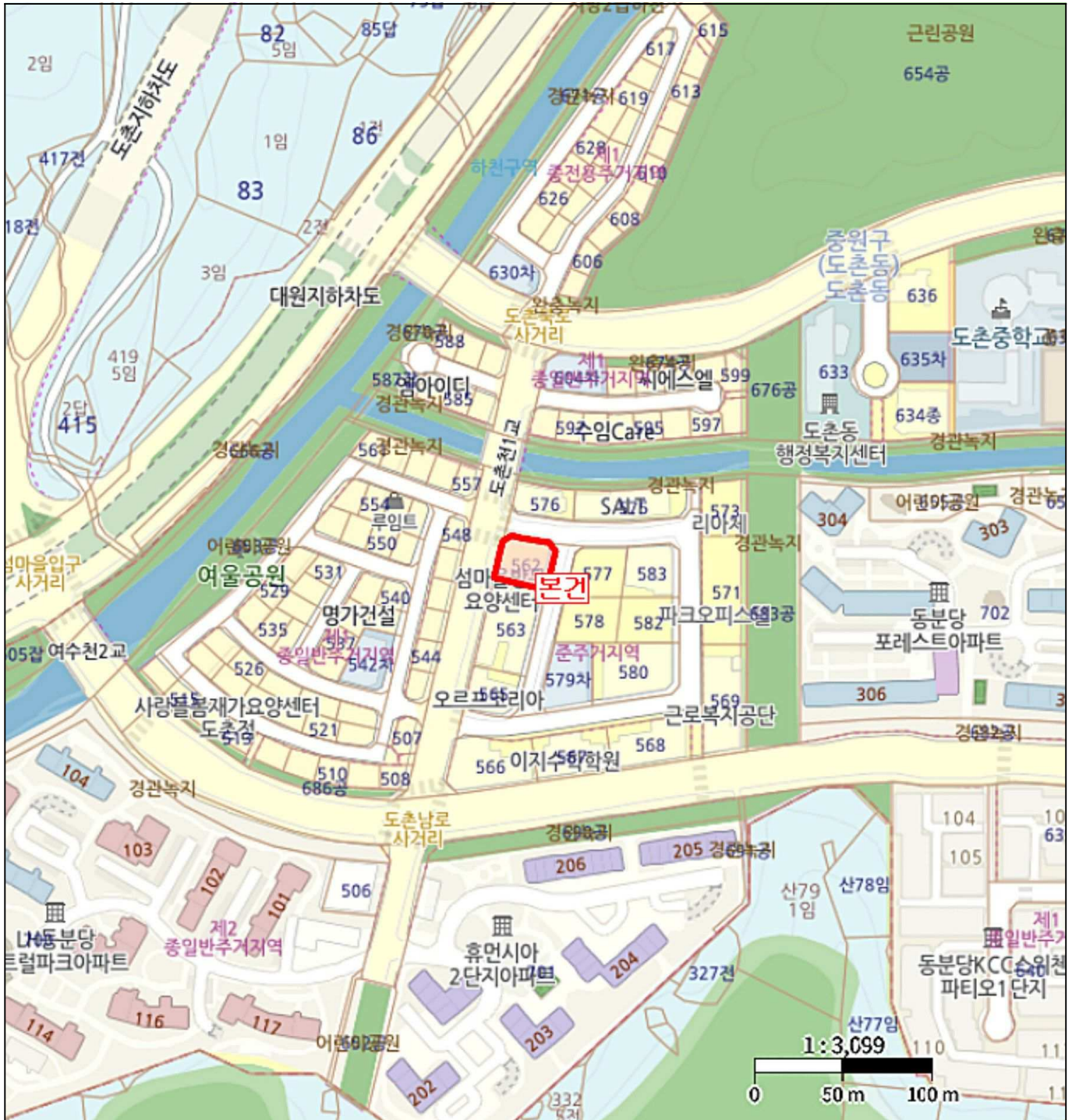
소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 2층 203호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 2층 203호
-----	-----------------------------------

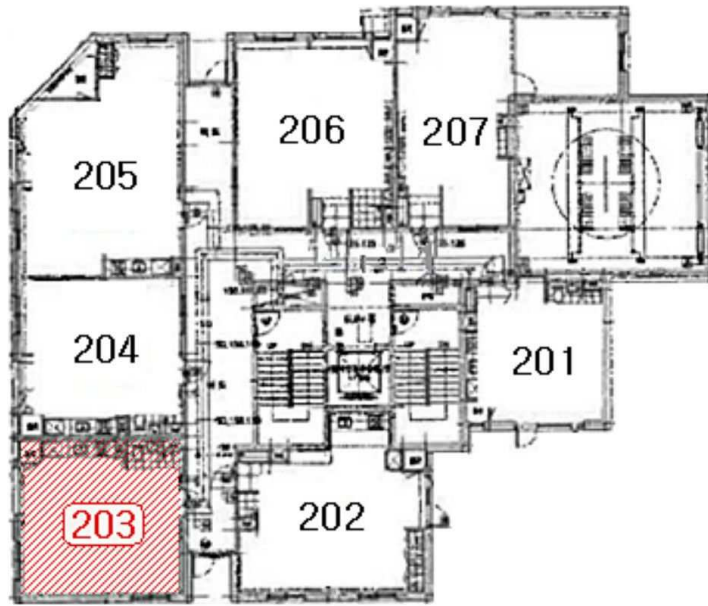


내부구조도

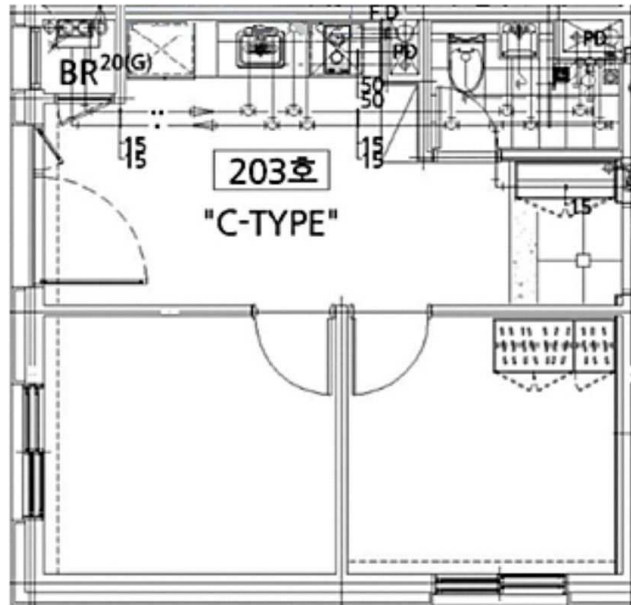
소재지 경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 2층 203호

scale free

호실배치



내부구조







()

