

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김승희 소유물건(2025타경51734)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 0Y250319-01

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.

온유감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송민정

감정평가액	구억원정 (₩900,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김승희 (2025타경51734)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.27	2025.03.27	2025.04.02		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	900,000,000 백
	합계					₩900,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 “모란역(수인분당선)” 남서측 인근에 위치하고 있는 근린생활시설 제1층 제104호로서, 수원지방법원 성남지원의 부동산 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.03.27일로 하였음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지 조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격 형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않고 거래사례비교법으로 평가 하였음.

4. 실지조사 실시시간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 1항에 따라, 2025년 3월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 부재로 인해 확인하지 못하였으며, 내부 구조 및 관리상태는 외관 및 집합건축물 대장상 “건축물현황도”, 감정평가 전례 등에 의해 종합적으로 검토하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 시산가액산출의 방법

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

2. 평가대상 물건

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933외 1필지							
건물명 동·호수	성남아리스타 제1층 제104호							
구조및층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 5층 / 지상 8층							
구분		전유면적	공용면적	분양면적	대지지분 면적(m ²)	용도		사용승인일
기호	호수	(m ²)	(m ²)	(m ²)		공부	현황	
가	1층 104호	26.6	40.56	67.16	7.7481	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	공실	2020.06.29

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

기호	소재지	층/ 호수	전유면적	거래(평가) 금액	전유면적 기준단가	거래시점	비고
			(㎡)	(원)	(원/㎡)		
A	성남동 4938 레이나오피스텔	제1층/ 제105호	35.78	1,253,888,600	35,044,400	2023.04.19	-
B	성남동 4933외 성남아리스타	제1층/ 제127호	26.64	1,017,000,000	38,176,000	2022.05.06	-
C	성남동 4933외 성남아리스타	제2층/ 제211호	61.51	911,214,000	14,814,000	2023.09.08	-
D	성남동 4933외 성남아리스타	제1층/ 제104호	26.60	1,015,000,000	38,158,000	2022.03.31	본건

※ 위 거래사례 중 비교가능성이 높고 최근에 거래된 사례A를 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 통계지수를 활용하여 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 집합상가 수익률”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

기 간	변동률(%)	비 고
2023.04.19 ~ 2025.03.27	$(1+0.0001*73/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*86/92)$ ≒ 1.01598	-
누 계	1.598 (1.01598)	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(B)	본건	
외부요인	가로조건	1.00	0.95	본건은 사례대비 가로조건(폭, 접면너비 등), 접근조건(중심지와와의 접근성 등) 등에서 대체로 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	안정성 및 수요성, 환가성 등	1.00	1.00	대체로 유사함
누 계		0.950		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격(비준가격)

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
가	35,044,400	1.00	1.01598	0.950	33,824,189	33,824,000

III. 인근 평가사례

기호	소재지/ 건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
1	성남동 4933외 성남아리스타	제1층/ 제118호	32.45	1,090,000,000	약 33,590,000	2025.01.02	경매
2	성남동 4933외 성남아리스타	제1층/ 제119호	25.31	857,000,000	약 33,860,000	2024.11.16	경매
3	성남동 4933외 성남아리스타	제1층/ 제107호	24.94	918,000,000	약 36,808,000	2024.01.25	경매

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 900,000,000원

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	1층 104호	26.60	33,824,000	899,718,400	900,000,000

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	경기도 성남시 중원구 성남동 [도로명주소] 경기도 성남시 중원구 둔촌대로 80번길 3-10	4933, 4934 성남 아리스타	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층						
2	경기도 성남시 중원구 성남동	4933	대			1,271.3				
가	동소	4934	대			1,268.1				
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호		26.6	26.6	900,000,000	비준가격	
				1,2 소유권대지권		7.7481				
						-----	7.7481			
						2,539.4				

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		
						토지·건물 토 지 : 270,000,000 건 물 : 630,000,000	배분내역 270,000,000 630,000,000	
	합 계						₩900,000,000.-	
			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

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 "모란역(수인분당선)" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 모란시장, 근린생활시설, 업무시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 지하철역 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 중 1층 104호로서
외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감.
창호: 강화유리창호임.

(4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)이나 현황 "공실" 상태임.
후첨 "건물개황도" 참조.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 되어있음.

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

2필 일단의 정방형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물 4면이 중로에 접하며, 진출입상태 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(여수), 중로2류(폭 15~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 비행안전제5구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

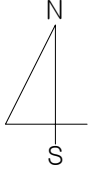
(9) 공부와의 차이

-

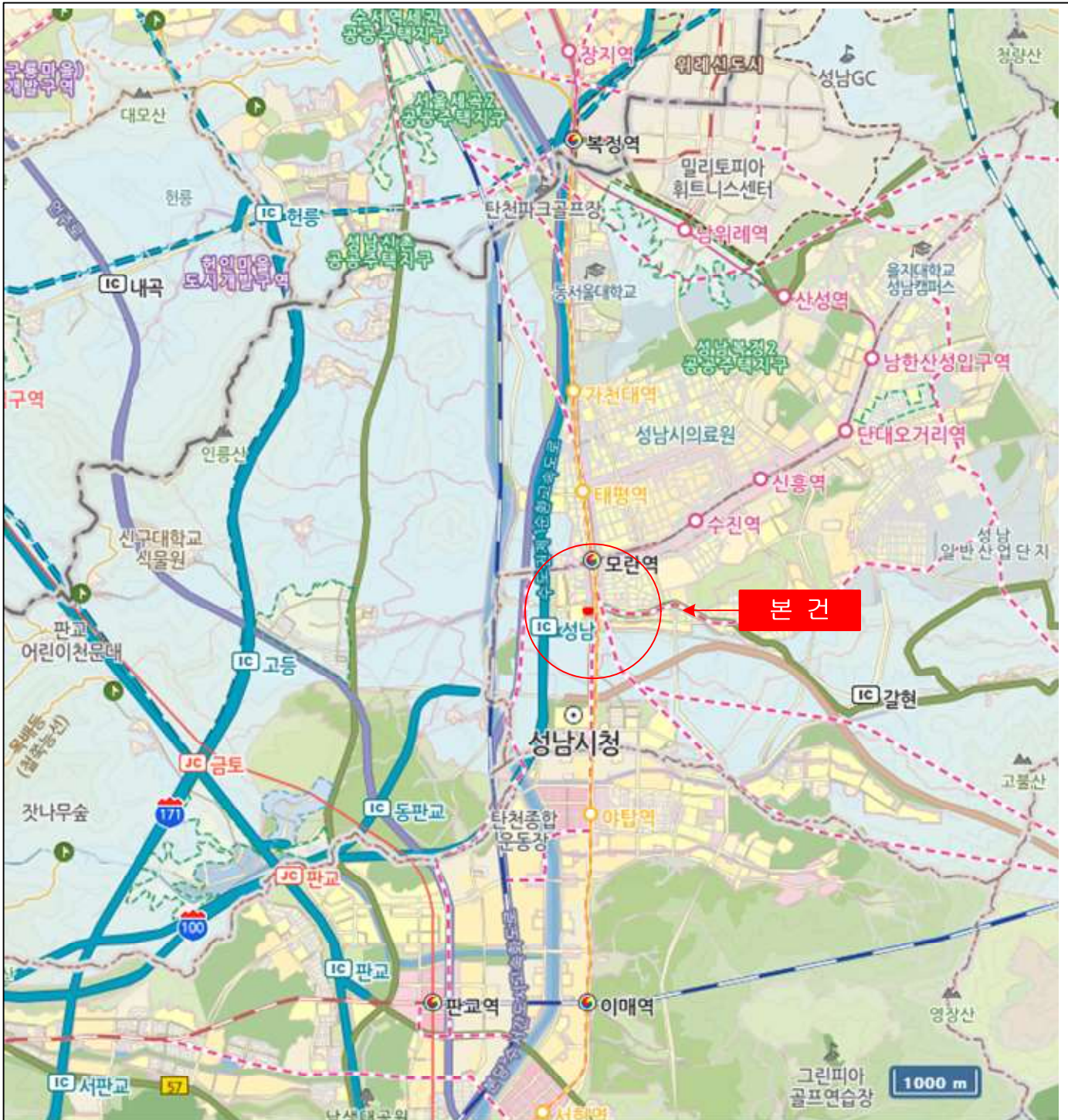
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

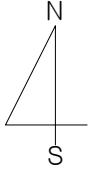
위 치 도



소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933외 1필지 성남아리스타 제1층 제104호
-----	---



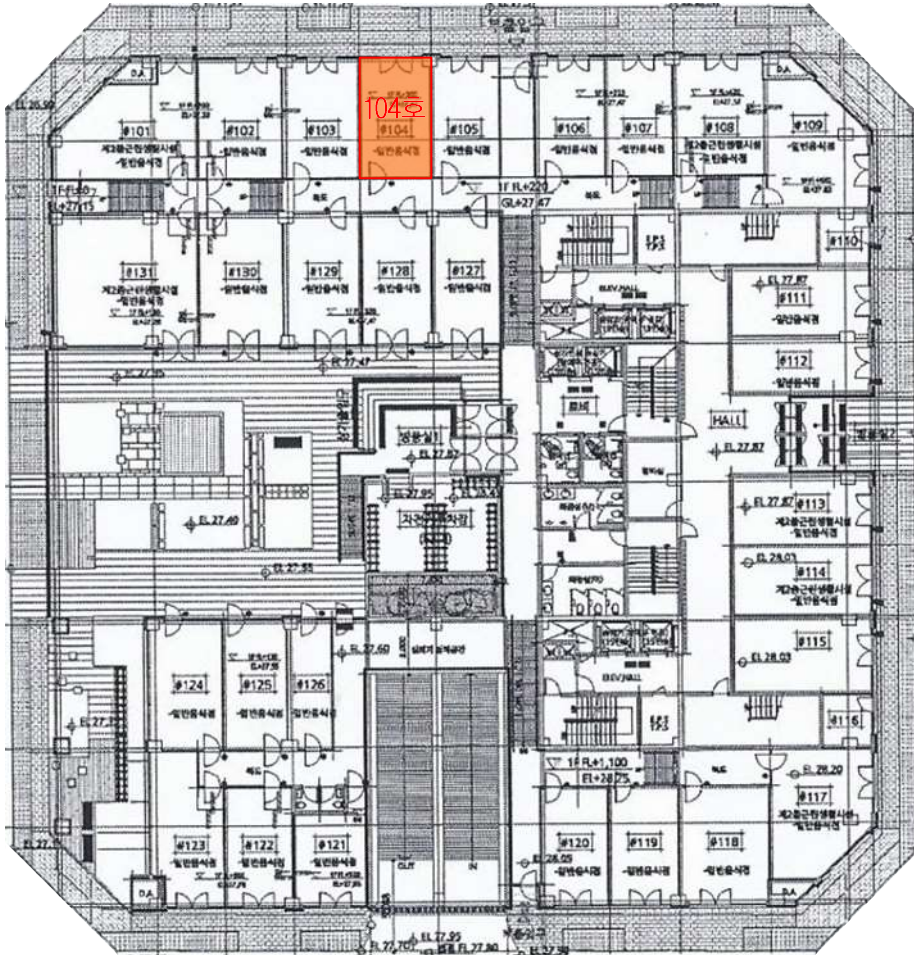
위 치 도



소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 4933외 1필지 성남아리스타 제1층 제104호
-----	---



건물개황도



[성남아리스타 제1층 제104호]

면 레



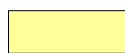
평가대상토지



용도지역구분선



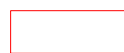
평가건물 3층이상



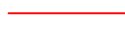
도로선



평가건물 1층



평가제외건물



계획도로선



평가건물 2층



제시외건물

사 진 첨 부 용 지



본건 건물 촬영

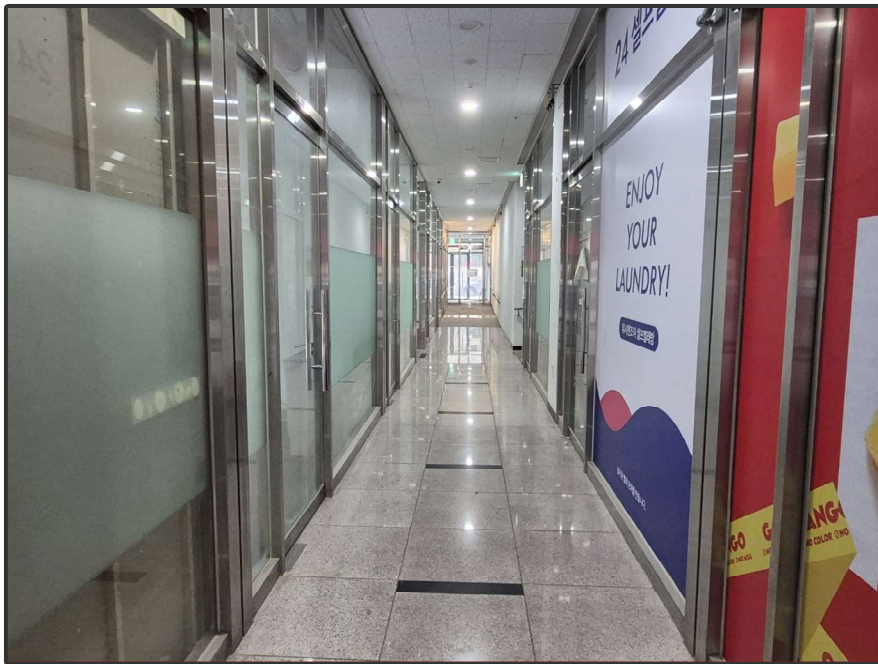


본건 건물 및 주위전경 촬영

사 진 첨 부 용 지



본건 104호 촬영



본건 및 복도 촬영