

감정평가서

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

건명 : 주식회사 케이제이 소유물건
(2024타경72020)

번호 : F1250107-002

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

(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사

경기도 성남시 수정구 헌릉로993,206호(창곡동, 더퍼스트메디타워)

TEL. (031)702-2788

FAX. (031)702-2790

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

이홍우

(주)감정평가법인 이산 경기동부지사장

(서명또는인)

감정평가액	이억사천구백만원정(₩249,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2024타경72020)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.13	2025.01.10 ~ 2025.01.13	2025. 01. 15	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	249,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩249,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인)	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌중학교” 남서측 인근에 위치하는 으뜸이레가 제4층 제402호 (전유면적 : 42.589(m²))로서, 수원지방법원 성남지원(경매8계)의 경매목적에 위한 평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562		
건물명, 층, 호수	으뜸이레가 제4층 제402호		
주 용 도	업무시설(오피스텔)		
사용승인일	2019.02.21		
면 적	전유부분(m ²)	공용부분(m ²)	대지권면적(m ²)
	42.589	48.3	15.709

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

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>임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 주위환경

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌중학교” 남서측 인근에 위치하며 본건 인근은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 13일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025년 01월 13일자 실지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본건의 감정평가액은 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

5. 기타

- 가. 본건은 현장 방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인 하지 못하였으나, 귀 요청에 의거 집합건축물 대장 등의 현황도 등을 기준으로 외부탐문조사에 의해 내부구조도 도시하고, 배치도 및 평면도, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용상황 등을 고려하여 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 나. 내부구조, 이용상황 등은 건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도 등에 근거한 관계로, 실제와 다소 상이할 수 있으므로 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	경기도 성남시 중원구 도촌동 56*	으뜸이레가 /-	4층/ 4**호	48.331	17.827	280,000,000	2023.12.28
							2019.02.21
#2	경기도 성남시 중원구 도촌동 57*	도촌동577 오피스텔 /-	4층/ 4**호	45.12	17.968	281,483,000	2024.03.15
							2023.11.13

*거래사례 #2는 부가세포함하여 거래된 사례로 탐문됨

나. 비교사례의 선정

비교사례로 최근에 거래된 사례 중 본건물내 사례로 전유면적, 층 등이 대상물건과 비교가능성이 있는 <사례 #1>를 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

가. 오피스텔 매매가격지수 (경기)

구분 (월)	‘23.10	‘23.11	‘23.12	‘24.01	‘24.02
매매가격지수	100.35	100.19	100.0	99.82	99.64
구분 (월)	‘24.03	‘24.04	‘24.05	‘24.06	‘24.07
매매가격지수	99.42	99.22	99.01	98.81	98.7
구분 (월)	‘24.08	‘24.09	‘24.10	‘24.11	‘24.12
매매가격지수	98.58	98.46	98.36	98.28	98.08

나. 시점 수정치 산출 (2023.12.28.~ 2025.01.13.)

거래시점 : 2023년 11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024년 12월 지수를 적용함.

$$\frac{98.08 \text{ (2024년 12월)}}{100.19 \text{ (2023년 11월)}} \approx 0.97894$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물 가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#1)	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.000	1.000	대체로 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.000	1.000	대체로 대등함.
호별요인	층별효용, 향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.000	1.030	본건은 사례대비 향별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	1.000	대체로 대등함.
누계		1.000	1.030	

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
가 (전체)	280,000,000	1.000	0.97894	1.030	42.589/ 48.331	248,784,313	249,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건(전유면적 42.589㎡)과 유사한 규모의 오피스텔의 가격수준은 층, 위치 등에 따라 약 220,000,000원 ~ 250,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------

2. 인근 평가전례

[출처:협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명/동	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
1	경기도 성남시 중원구 도촌동 56*	으뜸이레가 /-	5층/ 5**호	44.082	16.259	경매	251,000,000	2024.11.21
								2019.02.21
2	경기도 성남시 중원구 도촌동 56*	으뜸이레가 /-	3층/ 3**호	44.082	16.259	경매	252,600,000	2024.10.30
								2019.02.21
3	경기도 성남시 중원구 도촌동 56*	으뜸이레가 /-	4층/ 4**호	42.589	15.709	경매	250,000,000	2023.12.18
								2019.02.21

*사례3은 본건 경매전례임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	본 건	전유면적(m ²)	결정금액(원)
가	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 제4층 제402호	42.589	249,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

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 <도로명주소> 경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 33	562 562	근린 생활시설, 업무시설 (오피스텔) 대	철근콘크리트구조 평지붕 7층				
				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			
				준주거지역	742.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	42.589	42.589	249,000,000	공용부분 포함평가
					15.709			
1소유권대지권	742.2x----- 742.2	15.709						
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,700,000 174,300,000				
합 계							₩249,000,000.-	
			이 하	여 백				

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 및 이용상태
(4) 위생 및 냉·난방설비 등 설비내역 (5) 토지의 형상, 이용상황 및 인접도로 조건
(6) 토지이용계획 및 제한상태 (7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위 환경

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌중학교” 남서측 인근에 위치하며 인근은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 제7층 건층 제4층 제402호로서,
외벽 : 석재붙임 등 마감,
창호 : 샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 및 이용상태
(4) 위생 및 냉·난방설비 등 설비내역 (5) 토지의 형상, 이용상황 및 인접도로 조건
(6) 토지이용계획 및 제한상태 (7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상, 이용상황

대체로 사다리형 토지로, 업무시설(오피스텔) 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접도로상태

본건 서측으로 노폭 약 20미터 내외, 북측으로 노폭 약 12미터 내외, 동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(도촌), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(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>임.

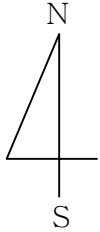
(9) 공부와의 차이

-.

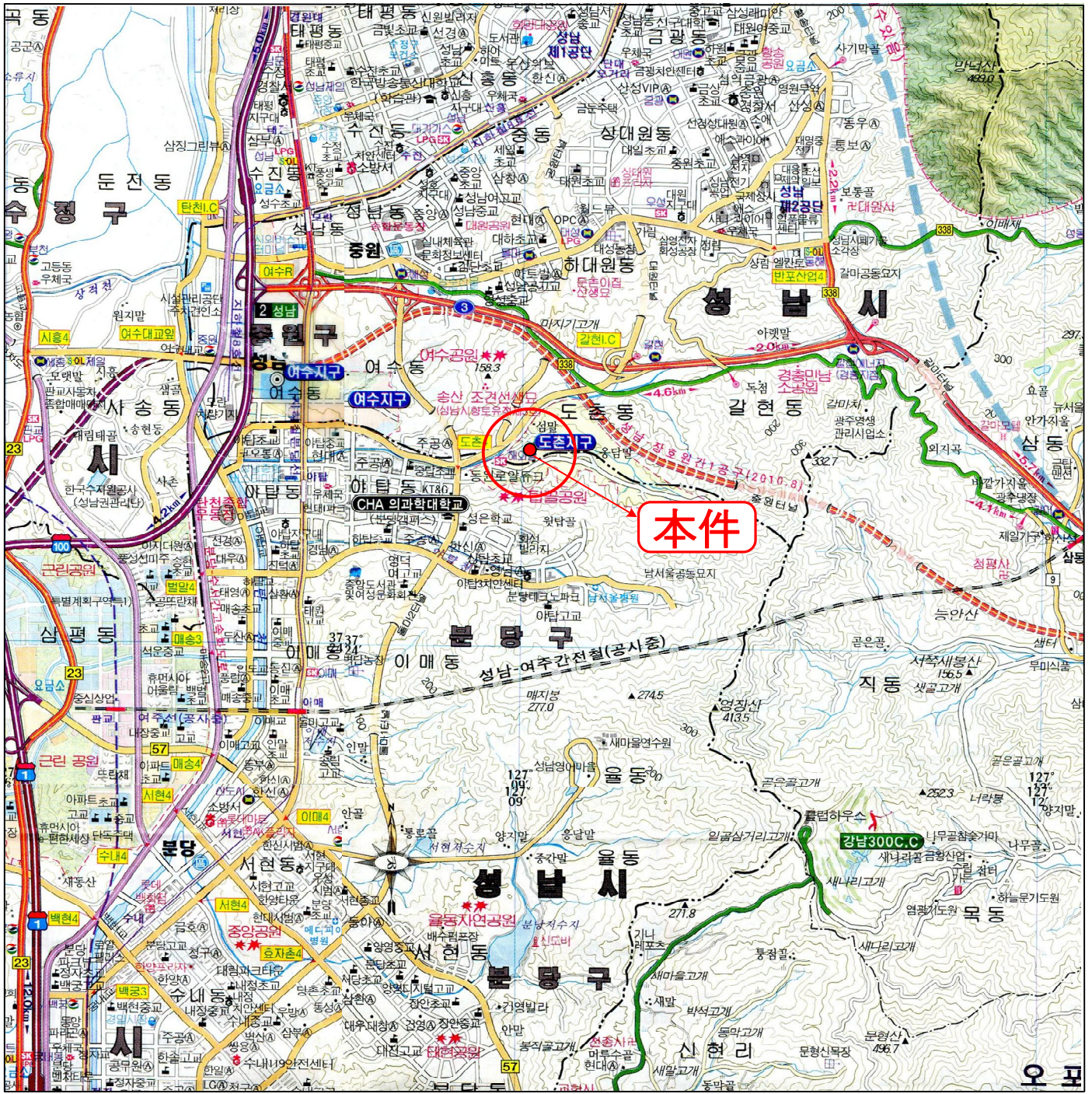
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이나, 등기사항전부증명서 을구 순위번호1에 “임차보증금 금252,000,000원 (2022.9.20.금12,000,000원 증액) 범위 제4층 제402호 42.589㎡전부” 등과 관련된 내용이 기재되어 있으니 경매시 참고하시기 바람.

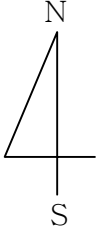
광역위치도



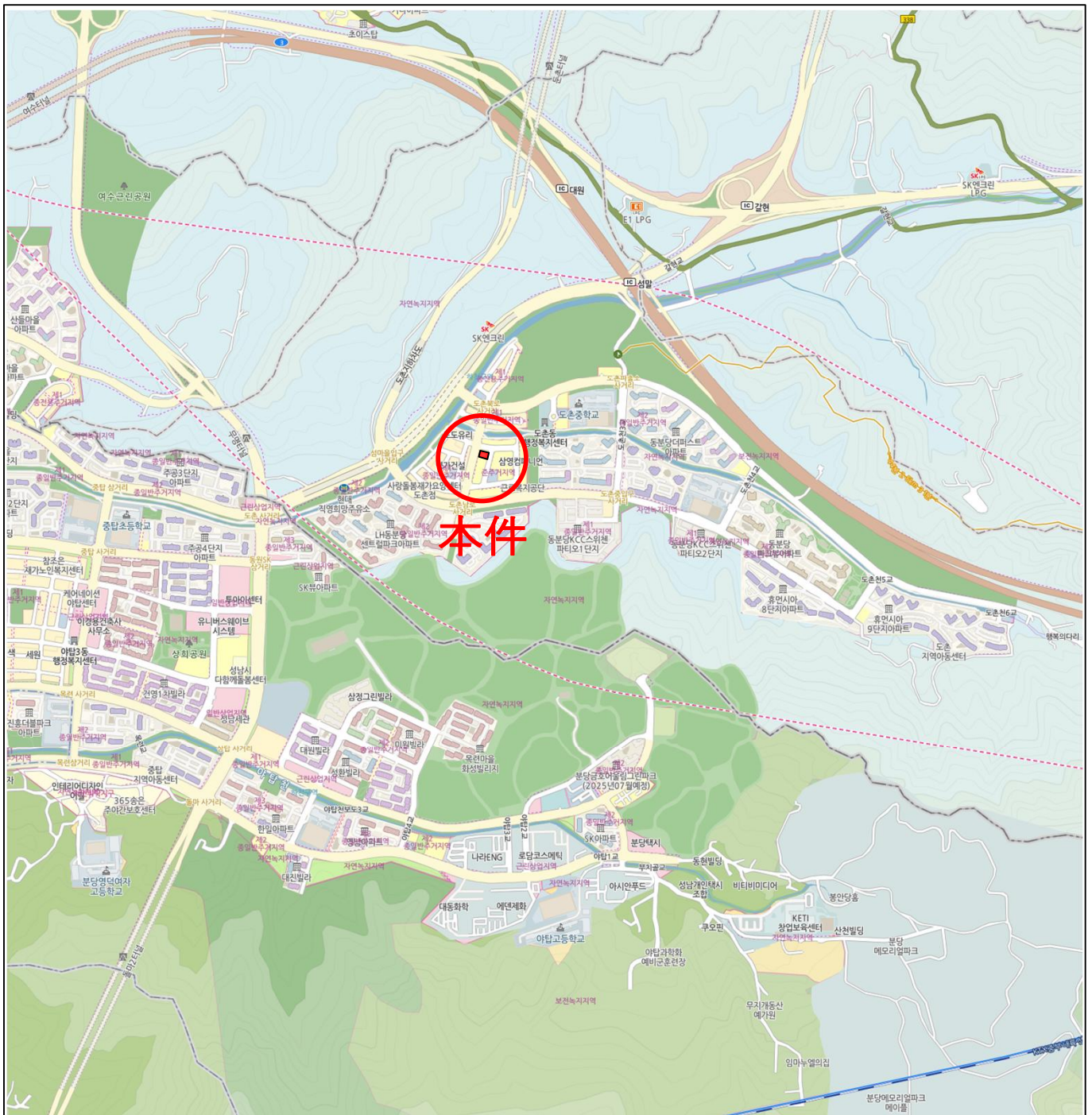
소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 4층 402호
-----	-----------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 4층 402호
------------	-----------------------------------



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】

사 진 용 지



【 1층 EV입구 】



【 본건현관 】

사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】