

# 감정평가서

건명	주식회사 케이제이 소유물건(2025타경52052)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 판사 사법보좌관 조영수
감정서번호	SB2025-02-006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

## (주)세아감정평가법인 경기지사

경기도 성남시 분당구 백현로 97, 1214호 (수내동, 다운타운빌딩)

TEL. 070-7004-5890

FAX. 070-7004-5892

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
송시현

송시현



(주)세아감정평가법인 경기지사 지사장 최차환 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천육백만원정(₩276,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 판사 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2025타경52052)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.30	2025. 05. 07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	276,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩276,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 정윤식					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

### I. 대상물건 개요

#### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌중학교” 남서측 인근에 위치하는 구분 건물 (업무시설(오피스텔) 제5층 제507호)으로서 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

#### 2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562번지 (도로명주소 : 경기도 성남시 중원구 도촌로8번길 33)		
건물명 동·층·호	업무시설(오피스텔) 제5층 제507호	구조	철근콘크리트구조 평지붕 7층
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	48.331	55.551	17.827
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2019.02.21

#### 3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 04월 30일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 04월 30일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가 하였습니다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

### Ⅲ. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

##### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.” 고 규정하고 있습니다.

##### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

다. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 출입문의 잠금장치 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 본건의 내부구조는 건축물현황도 및 탐문조사 등에 의하여 작성하여 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수 있으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 집합건물등기사항전부증명서]

기 호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
					사용 승인일		
I	도촌동 5**	으뜸이레가 제4층 제4**호	48.331	17.827	23.12.28	280,000,000	@5,793,000
					19.02.21		
II	도촌동 5**	리아체 주건축물 제1동 제5층 제5**호	84.84	31.94	24.05.31	400,000,000	@4,715,000
					16.11.28		

※ 위 거래사례 중 동일단지 내 소재하고 이용상황, 전유면적의 크기 등 물적 유사성에 있어 비교가능성이 높은 사례인 '기호(I)' 을 선정함.

#### 나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정

(1) 국토교통부장관이 조사 발표한 “유형별 월별 매매가격지수(오피스텔)” 를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 2025년 4월 이후 오피스텔 매매가격지수는 조사· 발표되지 않아 직전 월인 2025년 3월의 매매가격지수를 연장· 적용하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 경기도]

구분	오피스텔 매매가격지수	비고
거래시점 2023.12.28	100.19	2023년 11월 지수 적용
기준시점 2025.04.30	97.69	2025년 03월 지수 적용
시점수정치	$97.69 / 100.19 \approx 0.97505$	-

※ 2023년 12월 = 100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 가치형성요인 비교

- 사례( I ) : 대상(1)

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.01	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000	1.010	상승식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 감정평가액

일련 번호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		비준가액(원)
					대상	사례	
1	280,000,000	1.000	0.97505	1.010	48.331	48.331	276,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가 목적
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
A	도촌동 5**	으뜸이레가 제4층 제4**호	37.53	25.04.18	223,000,000	법원 경매
				19.02.21	@5,942,000	
B	도촌동 5**	으뜸이레가 제5층 제5**호	37.53	25.03.31	223,000,000	법원 경매
				19.02.21	@5,942,000	

#### 2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 입지, 규모, 층별 효용, 노후도 및 관리상태 등에서 유사성을 보이는 구분건물의 전유면적당 적정시세는 약 5,500,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 수준입니다.

#### 3. 인근 유사부동산의 경매통계 분석(2024/5 ~ 2025/4)

[출처 : 법원경매정보]

구분	경기도 성남시 중원구		비고
	매각율(%)	매각가율(%)	
오피스텔	21.4	81.1	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 10 -

### V. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

일련번호	건물명 · 동 · 층 · 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	으뜸이레가 제5층 제507호	48.331	276,000,000

#### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 가격수준 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 평가가격의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 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 도촌동 소재 "도촌중학교" 남서측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트단지, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제반차량의 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 7층 건물 내 제5층 제507호로서,  
(사용승인일: 2019.02.21)

외벽: 석재 붙임 마감 등,  
창호: 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 현장조사일 현재 공부상 업무시설(오피스텔)(방2, 욕실1, 거실, 주방 등)으로 이용중인것으로 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등으로 확인됨.  
(구체적인 이용상태는 후첨 '건물이용상태' 참조)

## (5) 설비내역

기본위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차장설비 등이 구비되어 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

본건은 인접지와 등고평탄한 세장형의 평지로서 현장조사일 현재 '근린생활시설, 업무시설 (오피스텔) 건부지'로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 20m, 북측으로 노폭 약 12m, 동측으로 노폭 약 10m의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대차관계는 미상임.
- 등기사항전부증명서상 소유자는 "주식회사케이제이"임.

# 광역 위치도



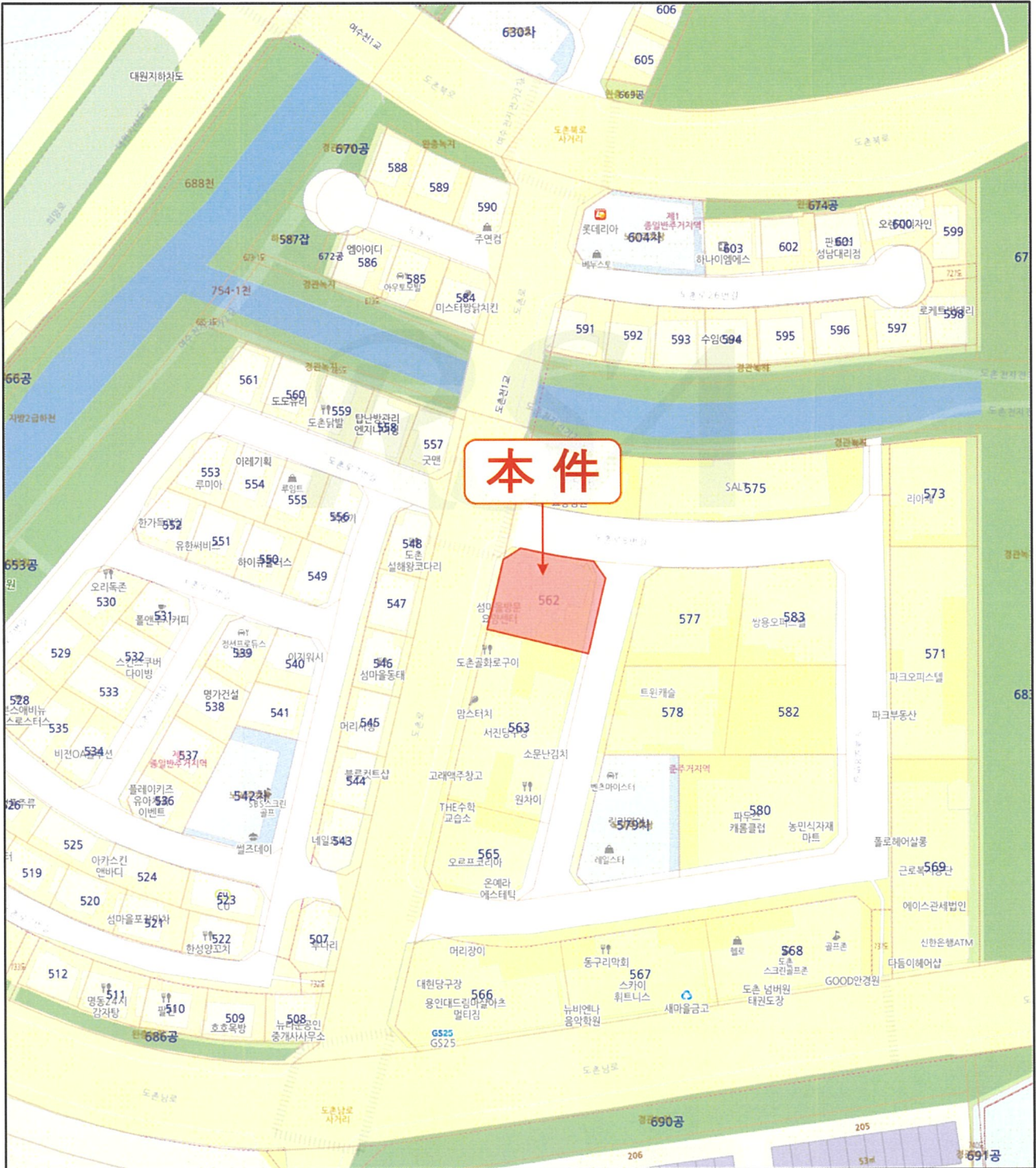
소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562번지 으뜸이레가 제5층 제507호
-----	------------------------------------------



# 상세위치도



소재지      경기도 성남시 중원구 도촌동 562번지  
 으뜸이레가 제5층 제507호

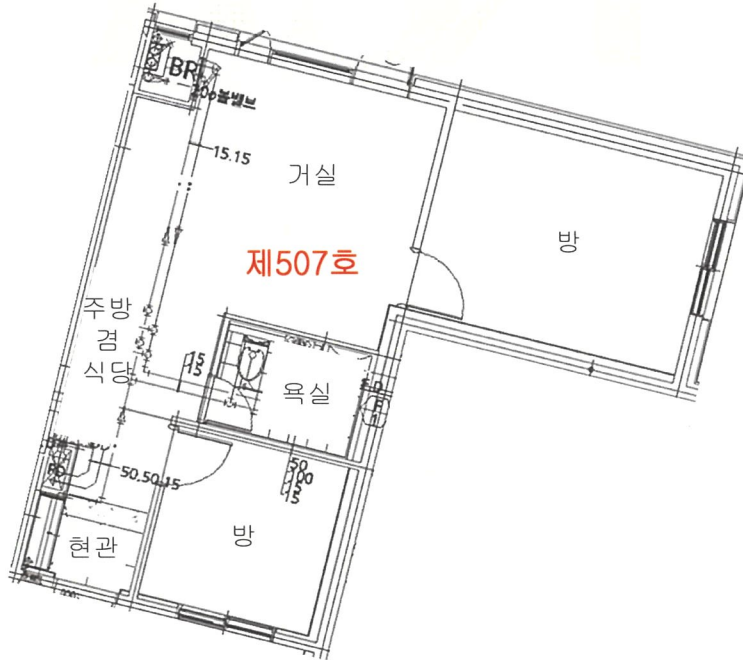


# 건 물 이 용 상 태

S = No Scale



【 건축물현황도\_평면도(5층) 】



【 건축물현황도\_평면도(507호) 】

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 공동출입구 】

# 사 진 용 지



【 본건 현관입구 】



【 본건 주위환경 】