

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 케이제이  
소유물건(2025타경52078)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 250429-402353-0001

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.

은을감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
최 연 경

(인)

감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2025타경52078)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.07 ~ 2025.05.12	2025.05.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	224,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩224,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌중학교” 남서측 인근에 위치하는 으뜸이레가 6층 603호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562		
명칭, 동, 층, 호수	으뜸이레가 6층 603호		
용도	오피스텔	사용승인일자	2019.02.21.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	37.527	42.253	13.842

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 12일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 대상물건의 확인 등을 위한 실지조사 및 자료조사 등의 조사기간은 2025년 05월 07일 ~ 2025년 05월 12일에 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

#### 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 3. 대상물건에 적용된 주된 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 그 밖의 참고사항

### 1) 토지·건물 가격의 배분

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

### 2) 기타

내부구조도 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도(표준적인상황)등을 기준으로 작성하였는 바 경매진행시 참고하시기 바라며, 실제와 다소 상이할 수 있는 바 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (자료출처)	거래시점
						사용승인
1	도촌동 5**	4/4**	48.331	17.827	280,000,000 (등기사항 전부증명서)	2023.12.28.
						2019.02.21.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 사료됩니다.(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.(2023.12=100)

- 사례1의 매매당시 가격지수 : 100.19 (2023.11)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.51 (2025.04)
- 시점수정치 : 0.97325

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인

### 1) 비교항목

요 인	항 목
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 비교치 산정

요 인	격차율		비 고
	사례	본건	
단지외부요인	1.00	1.00	사례 대비 본건은 외부요인은 대등함.
단지내부요인	1.00	1.00	사례 대비 본건은 내부요인에서 대등함.
호별 요인	1.00	1.06	사례 대비 본건은 호별요인에서 우세함.
기타 요인	1.00	1.00	사례 대비 본건은 기타요인에서 대등함.
누 계	1.060		$1.00 \times 1.00 \times 1.06 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가격

거래사레가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
280,000,000	1.00	0.97325	1.060	37.527 /48.331	224,288,174	224,000,000

## III. 감정평가액 결정의견

1. 비준가격 : 224,000,000원

2. 인근 실거래자료 및 평가전례

1) 인근 실거래자료

기호	소재지 지번	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (자료출처)	단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인
1	도촌동 5**	6/6**	44.49	284,769,000 (KAIS)	약 6,401,000	2024.03.15.
						2023.11.13.
2	도촌동 5**	3/3**	84.85	395,000,000 (등기사항 전부증명서)	약 4,655,000	2024.06.16.
						2016.11.28.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가전례

기호	소재지 지번	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
						사용승인	
1	도촌동 5**	4/4**	42.589	249,000,000	약 5,847,000	2025.01.13.	경매
						2019.02.21.	
2	도촌동 5**	5/5**	37.527	223,000,000	약 5,942,000	2025.03.31.	경매
						2019.02.21.	

## 3. 감정평가액의 결정

비준가격과 인근 실거래자료 및 평가전례 등을 종합적으로 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 **224,000,000원**으로 결정하였습니다.

# 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	1동의	건물의	표시						
	경기도 성남시 중원구 도촌동	562 으뜸 이레가	근린생활 시설, 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 7층					
	[도로명주소]			지2층	600.295				
	경기도			지1층	591.74				
	성남시			1층	382.067				
	중원구			1층	83.025				
	도촌로8번길			2층	421.92				
	33			3층	421.92				
				4층	421.92				
				5층	421.92				
				6층	421.92				
				7층	421.92				
				옥탑1층	45.38				
	전유부분의	건물의	표시		6층 603호 철근콘크리트구조	37.527	37.527	224,000,000	비준가격 공용면적 포함평가
	대지권의 토지의 표시 :	목적인	토지의	표시					
1.경기도 성남시 중원구 도촌동	562	대			742.2				
대지권의종류 :	1.		소유권						
대지권의비율 :	1.		742.2분의		13.842	13.842			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,200,000 156,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩224,000,000.-</b>		
			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 도촌동 소재 "도촌중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 7층 건 내 6층 603호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 등 건부지로 이용중임.

# 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

본건 서측으로 노폭 약 20미터 내외, 북측으로 노폭 약 12미터 내외 및 동측으로 노폭 약 10미터 내외의 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<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>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 내부구조도 및 이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도(표준적인상황)등을 기준으로 작성하였는 바 경매진행시 참고 바라며, 실제와 다소 상이할 수 있는 바 경매참여시 재확인 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 6층 603호
-----	-----------------------------------



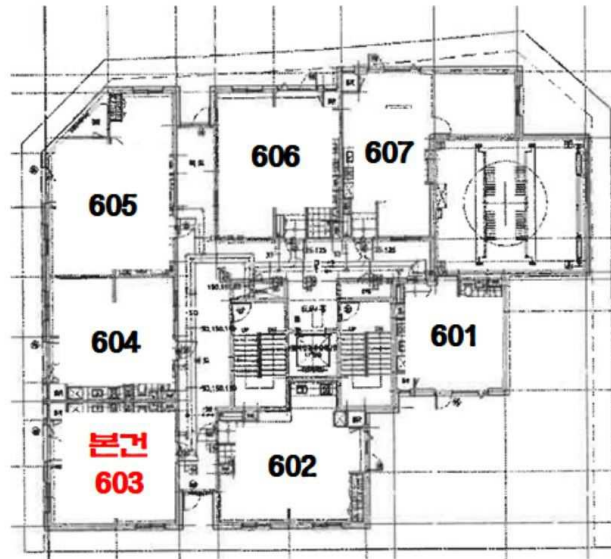


# 내부구조도

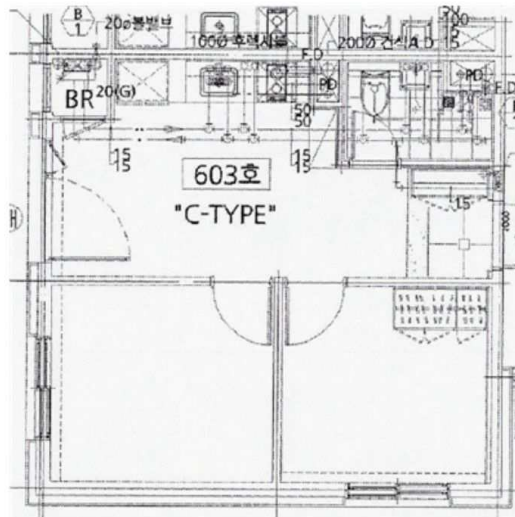


소재지

경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 6층 603호

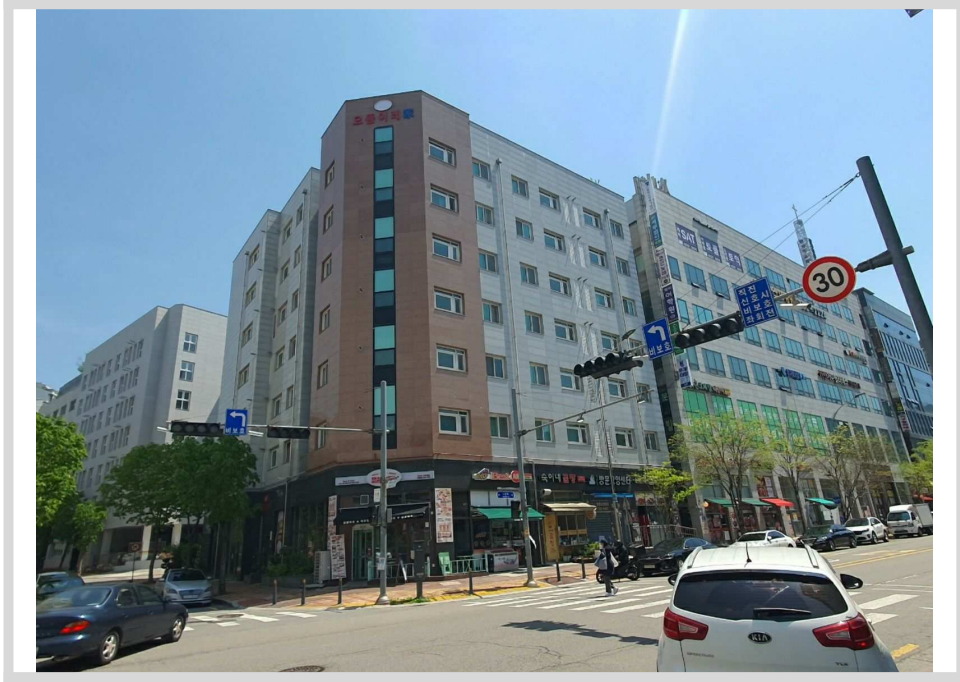


[호별배지도]



[내부구조도]

# 사 진 용 지

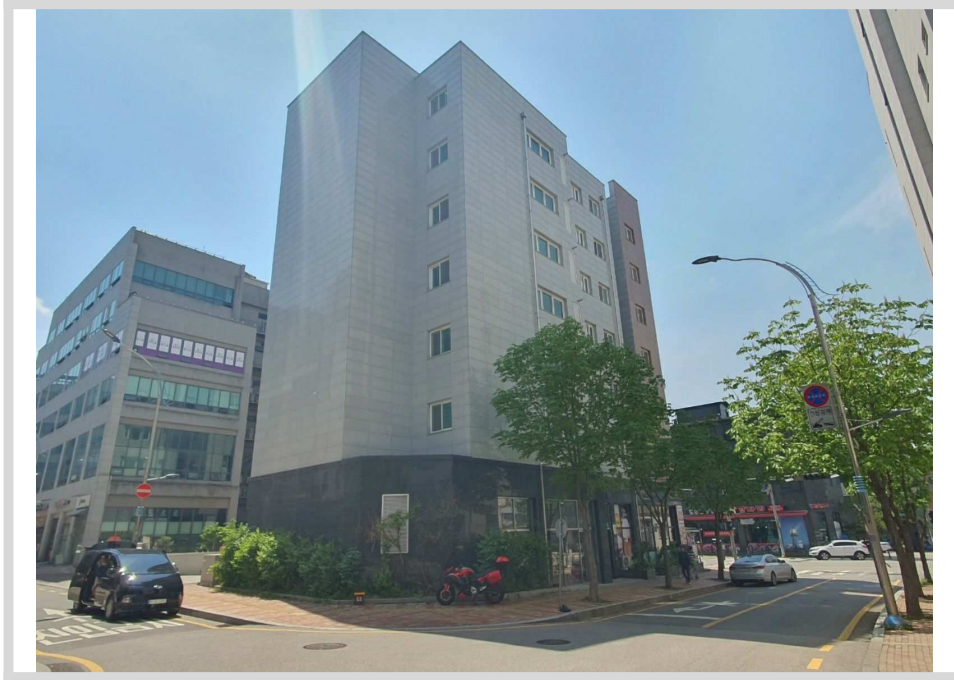


본건 전경

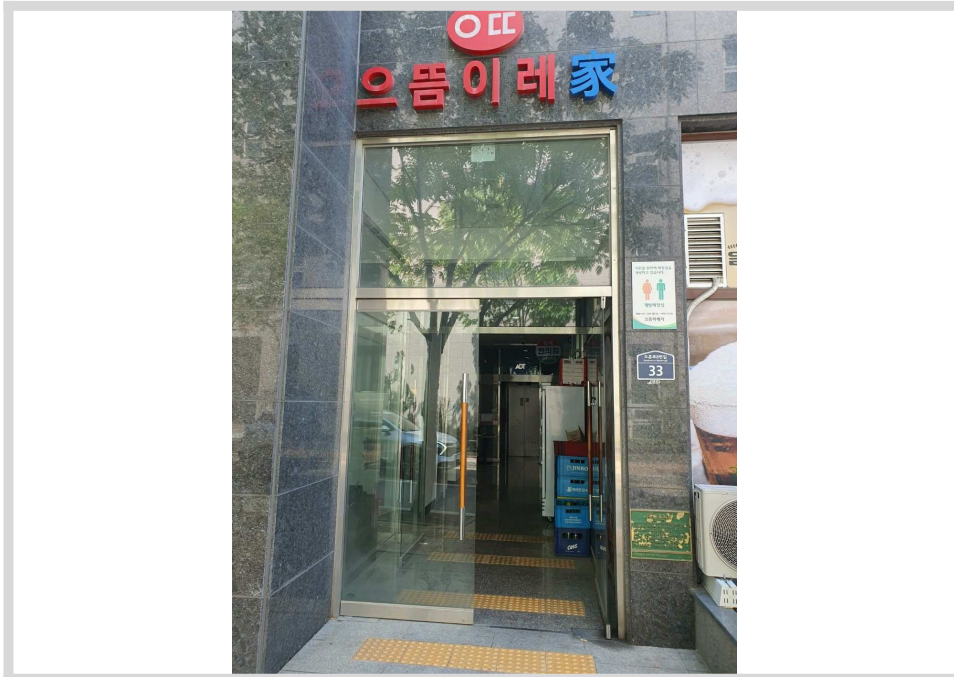


본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 건물 명칭

# 사 진 용 지



본건 출입문



주위 환경