

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 케이제이
소유물건(2025타경52144)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: 250519성남1

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.

강인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강 윤 철

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이제이 (2025타경52144)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025.05.26		
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	-	231,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩231,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 성남시 중원구 도촌동 소재 “도촌동 행정복지센터” 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(으뜸이레가 제3층 제302호)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.5.26일임.

4. 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 본건의 명세표상 토지·건물 가액 배분은 한국감정평가협회 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율표에 관한 지침」의 배분 비율표와 제반 정황을 고려하여 배분하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인을 위해 본건을 방문하였으나 점유자의 부재로 건축물현황도면 등을 참조하고, 외부 육안관찰, 탐문조사 등에 의하여 표준적 관리상태로 보아 평가하였으므로 경매 참여 시 매수 신청인은 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 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 평가하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562		
건물명, 층, 호수	으뜸이레가 제3층 제302호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019.2.21.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	42.589	48.3	15.709

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	도촌동 ○○○	○○○	4/○○○	48.331	17.83	280,000,000	2023.12.28.
							2019.2.21.
#2	도촌동 ○○○	○○○	3/○○○	29.68	12.23	135,000,000	2025.3.8.
							2010.6.11.

(2) 비교사례의 선정

인근지역 오피스텔의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 정상 거래로 판단되는 <사례 #1> 을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원의 경기도 오피스 매매가격지수를 활용하여 수정함.
- 시점 수정치 산출

오피스텔

지역 : 경기도(23.12.28~25.05.26)

거래시점 : 2023.12.28, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.26, 2025년04월 지수를 적용 함

2023.12.28 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.19

2025.05.26 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 97.51

시점수정치 : $97.51/100.19 \approx 0.97325$

※기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아니할 경우 직전 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

<기호 1 : 사례 #1>

구 분		격 차 율		비 고
조건	세 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	층별효용, 향별효용에서 본건이 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철로 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m ²)	비준가격 (원)
1	280,000,000	1.00	0.97325	0.960	42.589/48.331	231,000,000

※ 십만원 단위에서 반올림함.

III. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역내 가격수준(동류형)	230,000,000원 내외 수준
--------------------	--------------------

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (천원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
#1	도촌동 ○○○	○○○	3/○○○	48.33	17.83	268,000	법원경매	2025.5.12.
								2019.2.21.
#2	도촌동 ○○○	○○○	3/○○○	44.08	16.26	252,600	법원경매	2024.10.30.
								2019.2.21.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 오피스텔 매각가율 통계분석

[출처:대법원 법원경매정보]

지 역 통 계	경기도 성남시 중원구	
	매각가율(%)	매각건수
최근 1년간 평균	82	13
최근 6개월 평균	77.4	7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 231,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 오피스텔, 연립 다세대주택 매각가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 "도촌동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며 주위는 주상용 빌딩, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 지하2층/지상7층 건물 내 제3층 제302호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감, 드라이비트 마감 등,
 창호 : 하이샷시 창호 등.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 급탕설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장, 기계식주차장 설비, 난방 설비 등 구비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 근린생활시설, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 20 미터 포장도로, 북측으로 노폭 약 12 미터 포장도로, 동측으로 노폭 약 10 미터의 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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 3층 302호
-----	-----------------------------------



* 본 위치도는 이해를 돕기 위한 참조자료 이고, 지형·지물·지번 등은 지도 제공 회사의 제작처로 현황과 다를 수 있음.

내부구조도



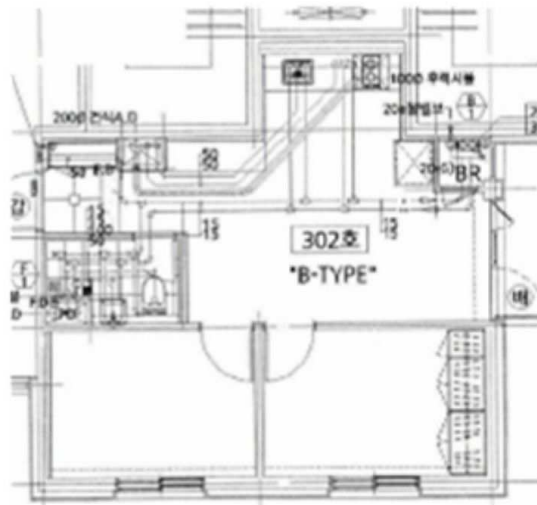
소재지

경기도 성남시 중원구 도촌동 562 으뜸이레가 3층 302호

호별배치도



내부구조도



기호 1

<건축물현황도면에 의함.>



()



()

