

감정평가서

Appraisal Report

주식회사 굿모닝푸드 소유물

(2024타경70574)

N02024-1210-0002

2024-12-11

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)778-8080

전송:031)778-8090



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
안소영

安昭英

(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

동부지역본부
윤기영

영



(서명 또는 인)

감정평가액	오억삼천삼백만원정 (\533,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매 (2024타경70574)		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	주식회사 굿모닝푸드 (2024타경70574)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 10	2024. 12. 10	2024. 12. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	2개호	구분 건물	2개호	-	533,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\533,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자		감정평가사		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 하남시 덕풍동 831		
건물명 동, 층, 호수	한강미사아이에스비즈타워 제9층 제914호 외 1개호		
건물구조	철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	지식산업센터	사용승인일자	2020년 04월 23일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
1	제9층 제914호	55.3	295,000,000	@5,330,000	-
2	제9층 제915호	44.62	238,000,000	@5,330,000	-
합계			533,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
미사중학교 북동측 인근	광대로변	지식산업센터	@4,800,000 ~ 5,500,000 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

위치별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 "미사중학교" 북동측 인근에 위치하는 한강미사아이 에스비즈타워 제9층 제914호 외 1개호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 10일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 12월 10일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 10일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
--------	--

2) 기 타

본건 현장조사 시 이해관계인의 폐문 부재로 인하여 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 문패를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 하남시 덕풍동 831					
건물명 층, 호수	한강미사아이에스비즈타워 제9층 제914호 외 1개호					
기 호	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률	
1	제9층 제914호	55.30	55.04	110.34	13.79	67.07%
2	제9층 제915호	44.62	44.4	89.02	11.12	67.07%
용 도	공장 (지식산업센터)	사용승인일자		2020년	04월	23일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 / 동	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	덕풍동 831	한강미사 아이에스 비즈타워	10 / 1006	68.91	17.18	349,000 (@5,060)	등기사항 전부증명서	2023.09.14
								2020
#2	덕풍동 831	한강미사 아이에스 비즈타워	8 / 822	95.26	23.76	493,000 (@5,180)	등기사항 전부증명서	2023.05.08
								2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 **【사례 #2】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(오피스 : 경기도 전체)】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.77	0.71	0.63	0.21
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
2024년	0.86	0.64	0.55	-

【시점수정치 산출】

구 분	기간	시점 수정치
자본수익률	2023.05.08 ~ 2024.12.10	$(1+0.0027 \times 54/91) \times (1+0.0003) \times (1+0.0028) \times$ $(1+0.0086) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times$ $(1+0.0055 \times 71/92) \approx 1.02980$

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1, 2 : 비교사례 #2】

구분		격차율		비고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인 동일함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 호별요인 유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
누 계		1.000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	493,000,000 (@5,180,000)	1.00	1.02980	1.000	55.30	294,723,225	295,000,000 (@5,330,000)
					95.26		
2	493,000,000 (@5,180,000)	1.00	1.02980	1.000	44.62	237,803,803	238,000,000 (@5,330,000)
					95.26		

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	덕풍동 831	한강미사 아이에스 비즈타워	3 / 327	70.48	17.57	담보	350,000 (@4,970)	2024.08.26
								2020
#2	덕풍동 831	한강미사 아이에스 비즈타워	9 / 903	68.91	17.18	경매	340,000 (@4,930)	2023.12.28
								2020
#3	덕풍동 831	한강미사 아이에스 비즈타워	7 / 712	55.13	13.75	담보	296,000 (@5,370)	2023.06.22
								2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
미사중학교 북동측 인근	광대로변	지식산업센터	@4,800,000 ~ 5,500,000 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

위치별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 공장/아파트형공장, 단위 : %)

지역통계	경기	하남시	덕풍동
1년간 평균	61.64	68.80	69.18
6개월 평균	60.05	62.92	69.33

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제9층 제914호	55.3	295,000,000	@5,330,000	-
2	제9층 제915호	44.62	238,000,000	@5,330,000	-
합 계			533,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고			
				공 부	사 정					
1	1동의 경기도 하남시 덕풍동 831 한강미사 아이에스 비즈타워 [도로명 주소] 경기도 하남시 미사대로 510	건물의 표시	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층							
		전유부분의 건물 표시								
				(내)						
				철근콘크리트조						
				제9층 제914호	55.3			55.3	295,000,000	(공용면적: 55.04㎡)
		대지권의		목적인 토지의 표시						
				대	8,290.2					
				1. 경기도						
				하남시						
				덕풍동						
				831						

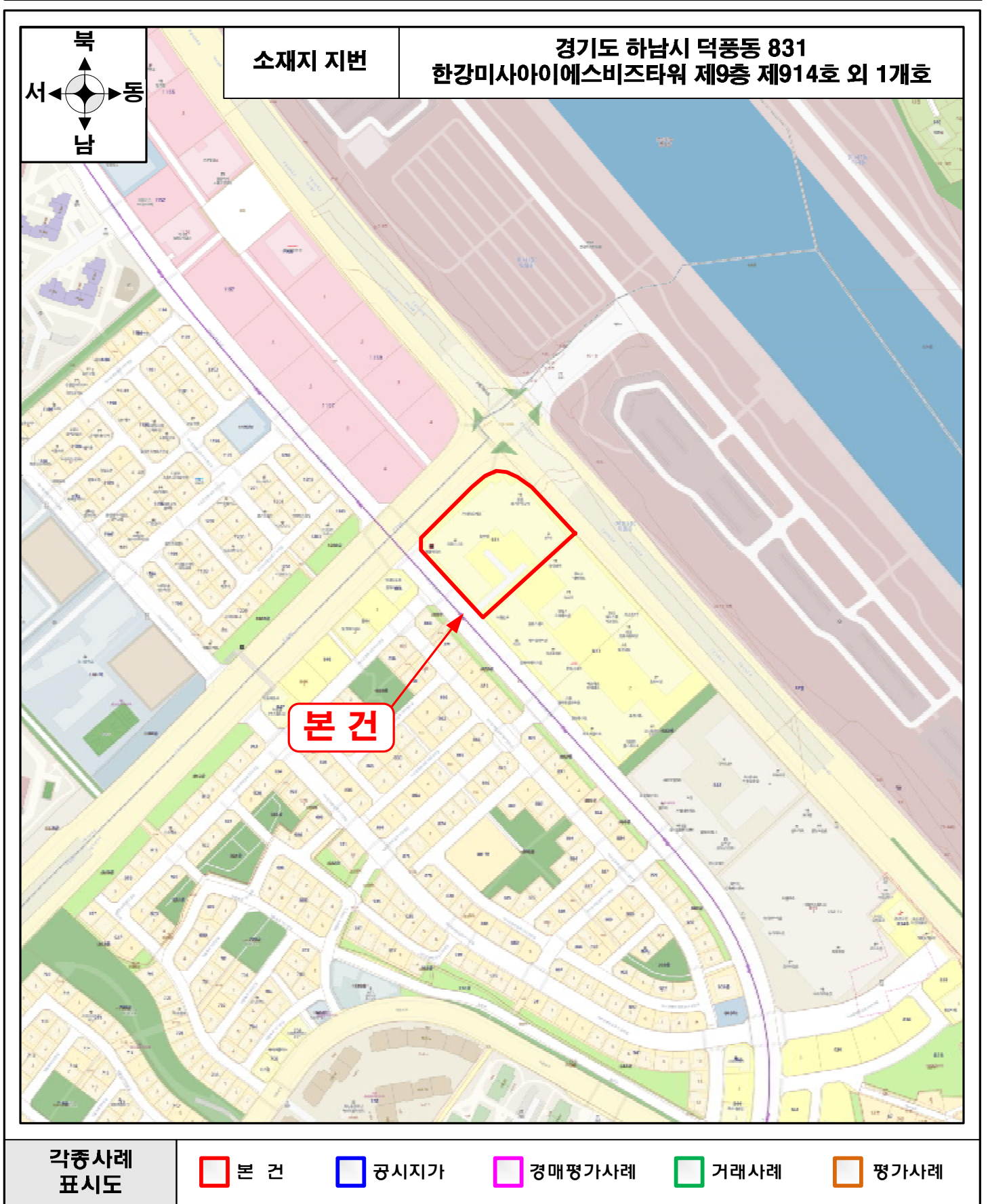
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
2	대지권의	종류 :	1 소유권	13.79		238,000,000	(공용면적: 44.4㎡)
	대지권의	비율 :		-----	13.79		
	전유부분의	건물의 표시	(내) 철근콘크리트조 제9층 제915호	44.62	44.62		
	대지권의	목적인 토지의 표시		8,290.2			
	1. 경기도 하남시 덕풍동 831	대		8,290.2			
	대지권의	종류 :	1 소유권	11.12			
	대지권의	비율 :	대지권	-----	11.12		
합 계						533,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도

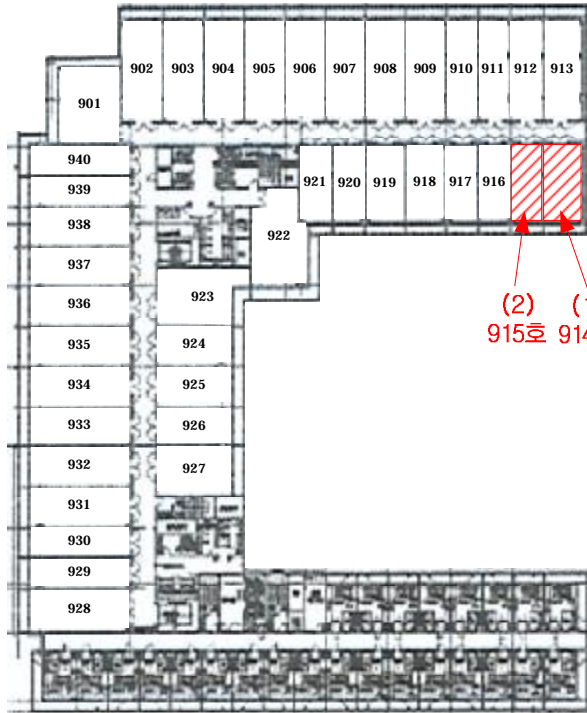


위 치 도



호별배치도 및 건물이용상태

【호별배치도】



(2) (1)
915호 914호

本件

덕풍동 831

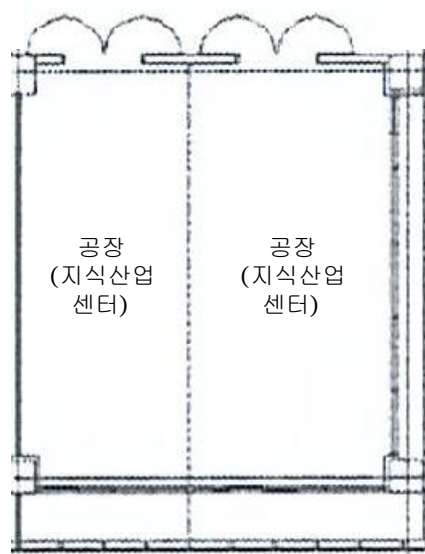
한강미사아이에스비즈타워 지식산업센터

1 : 제9층 제914호(전유면적:55.30㎡)

2 : 제9층 제915호(전유면적:44.62㎡)

【제9층】

【건물이용상태】



【제915호】

【제914호】

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 하남시 덕풍동 소재 “미사중학교” 북동측 인근에 소재하며, 본건 인근은 지식산업센터 및 상업용 근린생활시설이 혼재하는 지역으로서, 부근에 생활편의시설이 소재하는 등 제반주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(하남풍산역(5호선))이 소재하여 제반교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건 내 제9층 제914호 외 1개호로서,
외벽 : 석재, 페인트 및 커튼월 마감 등,
창호 : 알루미늄 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호 1, 2 : 공장(지식산업센터)로 이용중임.
(후면 "건물이용상태" 참조바람)

(5) 설비내역

위생설비 및 소방설비, 통상의 위생, 급배수설비, 승강기설비 및 전기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서 근린생활시설 및 지식산업센터의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북서측 및 북동측으로 노폭 약 25m 이상, 남서측으로 노폭 약 10m 내외의 포장 도로와 접하고 있음.

구분건물 감정평가 요항표

- (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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

사 진 용 지



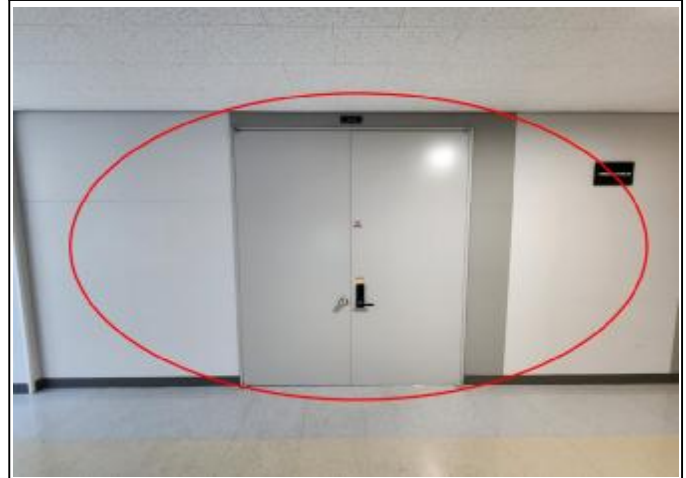
본건전경//북측촬영



주위환경//북측촬영



복도측 전경



기호 1) 914호 복도측 전경



복도측 전경



기호 1) 915호 복도측 전경

(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)13595 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02024-1210-0002

시행일자 : 2024-12-11

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-12-05자 귀 제 『2024타경70574』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『주식회사
굿모닝푸드 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 정만욱 부장(010-9253-2476)

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주)나라감정평가법인

동부지역본부 본부장 윤 기 영

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 귀하(귀중)

감정평가서번호 : N02024-1210-0002

一 金 七 八 八 千 零 九 百 零 五 元 正 (₩778,800.-)

의뢰문서번호 : 2024타경70574

의뢰일자 : 2024-12-05

건명 : 주식회사 굿모닝푸드 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	579,760	$((533,000,000 \times 9/10,000 + 245,000) \times 0.8 = 579,760$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	20,000
	여비교통비	95,000
	공부발급비	2,000
	특별용역비	0
	기타 실비	12,000
	실비 소계	129,000
소계	708,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	70,800	소계 금액의 10%
합계	778,800	
기납부착수금	0	
정산청구액	778,800	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1210-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

우리은행

307-212276-13-001 (주)나라감정평가법인. 동부지사

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 윤기영