

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김서경 소유물건(2025타경1834)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
이동규

감정평가서번호: 250520성남1

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.

감 정 평 가 사 (인)
강 윤 철

감정평가액	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김서경 (2025타경1834)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.23 ~ 2025.05.26	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	-	276,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩276,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상 부동산은 경기도 하남시 덕풍동 소재 “풍산고등학교” 서측 인근에 위치하고 있는 부동산(유-테크벨리다워 제6층 제디-604호)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 2025.05.26일임.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 내부구조, 설비내역 및 이용상황 등의 확인을 위해 본건을 방문하여, 건축물현황도면 등을 참조하고, 육안관찰 등에 의하여 평가하였으므로 경매 참여 시 매수신청인은 유의 바람.

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 하남시 풍산동 595-1, 595-2		
건물명, 층, 호수	유테크벨리디타워 제6층 제디-604호		
용도	공장	사용승인일	2021.6.2.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	58.52	58.06	14.5205

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	풍산동 ○○○	○○○	9/○○○	21.35	5.2976	98,000,000	2025.2.10.
							2021.6.2.
#2	풍산동 ○○○	○○○	4/○○○	21.35	5.2976	96,000,000	2025.2.27.
							2021.6.2.

(2) 비교사례의 선정

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

4. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 주택지수 발표자료 중 한국부동산원의 경기도 오피스 매매가격지수를 활용하여 수정함.

- 시점 수정치 산출

오피스

지역 : 경기 (25.02.10~25.05.26)

2025년 01분기 : 0.77

2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료)

$(1+0.0077*50/90)*(1+0.0077*56/90) \approx 1.00909$

※기준시점이 속하는 월의 지수가 발표되지 아닐 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	1.02	호별 효용에서 본건이 우세함.
	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		1.020		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격 산출

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적, m ²)	비준가격 (원)
1	98,000,000	1.00	1.00909	1.020	58.52/21.35	276,000,000

※십만원 단위에서 반올림함.

III. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

인근지역내 가격수준(동류형)	260,000,000원 ~ 290,000,000원 수준
--------------------	--------------------------------

2. 인근 평가사례

[출처:한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (천원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
#1	풍산동 ○○○	○○○	6/○○○	53.20	13.20	275,000,000	담보	2023.05.16.
								2021.6.2.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 오피스텔 매각가율 통계분석

[출처: 대법원 법원경매정보]

지역 통계	경기도 하남시	
	매각가율(%)	매각건수
최근 1년간 평균	82.1	50
최근 6개월 평균	81	27

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 276,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 오피스텔, 연립 다세대주택 매각가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바, 평가목적 등을 고려하여 상기 비준가격을 대상 부동산의 감정평가액으로 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	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 7번안길 25 1.경기도 하남시 풍산동 2.경기도 하남시 풍산동	595-1, 595-2 유테크 벨리 디타워	공장(지식 산업센터, 지원시설- 업무시설, 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			276,000,000	의견란참조 (공용면적 포함)		
						1층			1,495.73	
						2층 ~ 10층 각			1,340.96	
						옥탑1층			42.08	
						대			4,954.2	
						대			6,073.2	
						(내) 철근콘크리트 구조			58.52	58.52
						제6층 제디-604호			14.5205	
						1.2.소유권대지권			11.027.4x----- 11,027.4	14.5205
										토지·건물 토 지 : 건 물 :
합 계						₩276,000,000.-				
			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 하남시 덕풍동 소재 "풍산고등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 지식산업센터, 근린산업시설 등이 소재하는 지역으로 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철5호선(하남풍산역) 등이 소재하는 바 제반 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상10층 건물 내 제6층 제디-604호로서(2021.6.2. 사용승인),

- 외벽 : 강화유리 마감 등,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창호 : 강화유리 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 지식산업센터(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비, 지하주차장시설 등이 구비되어있음.

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

인접 토지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 지식산업센터, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 서측으로 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(미사지구) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>이며, 토지이용계획확인서에 의함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

내부구조도



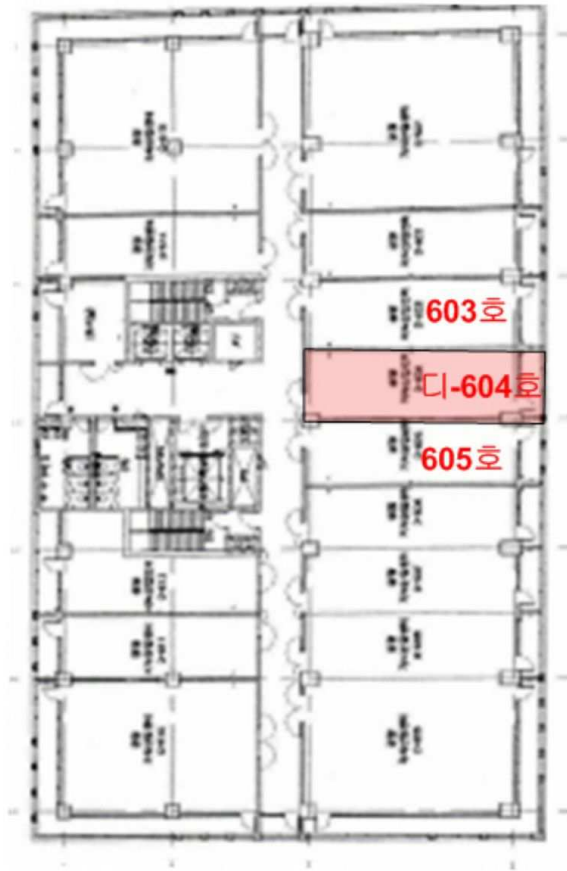
소재지

경기도 하남시 풍산동 595-1 유-테크밸리리디타워 6층 디-604호

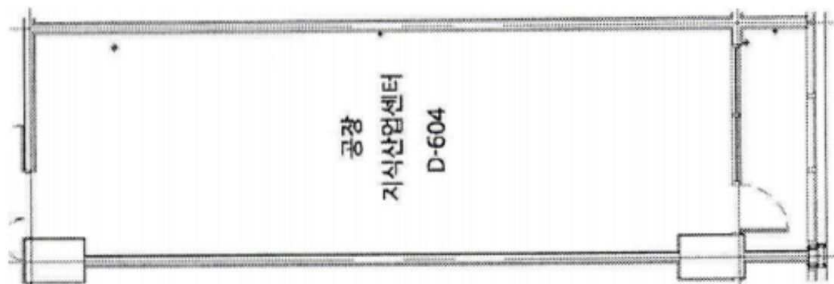
<축척없음>



호별배치도



내부구조도



기호 1 (제6층 제디-604호)

<건축물현황도면에 의함.>



()



()



