

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
건명	서지유 소유물건(2024타경65497)
감정서번호	H24090903

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

한양감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성락

감정평가액	칠억이천이백만원정 (₩722,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서지유 (2024타경65497)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.13	2024.09.09 ~ 2024.09.13	2024.09.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	722,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩722,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 1108-3 (도로명 주소 : 하남시 미사강변중앙로 160) 미사리버파크 2층 207호 집합건축물대장상 전유면적 63.2㎡에 대한 수원 지방법원 성남지원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 기준가치

본건은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 및 '감정평가 실무기준' 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 기준으로 평가하였음.

3. 기준시점 등

본건 기준시점(가격시점)은 가격조사 완료일인 2024년 09월 13일이며, 현장조사일은 2024년 09월 13일임.

4. 평가방법

본건은 구분건물(집합상가)로서의 입지조건, 주위환경, 단지규모, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 위치별 · 동별 · 호별효용성, 기타 가치형성상의 제요인 등과 인근 동유형 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 비준가격으로 평가하되, 귀 요청에 의거 토지 및 건물 가격을 배분 표시하였음.

5. 기타 참고사항

본건의 호별위치와 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장의 도면과 현지에서 조사한 사항 및 표준적인 이용상태 등을 참조하여 개략적으로 작성하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 대상물건과 제반가치 형성요인이 유사한 물건의 매매사례 또는 평가전례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용 평가하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	경기도 하남시 망월동 1108-3 (도로명주소 : 하남시 미사강변중앙로 160)		건물명	미사리버파크	
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕		사용승인일	2022. 07. 20	
층, 호별	공부상 용도	면적 (㎡)			비고
		전유면적	공용면적	대지면적	
2층 207호	제1종근린생활시설 (치과의원)	63.2㎡	79.746㎡	11.855㎡	

3. 매매사례, 평가전례 및 사례채택

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점 기준시점	면적(㎡)		사용 승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지면적			
A	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 21*호	2024.02.05	49.64	9.312	2022.07.20	575,214,300 @11,587,717	등기사항 전부증명서
				9.312				
B	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 20*호	2024.01.24	70.30	13.187	2022.07.20	836,369,680 @11,897,150	한국부동산원 설거래자료
				13.187				
C	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 20*호	2021.07.21	63.20	11.855	2022.07.20	804,667,200 @12,732,076	등기사항 전부증명서
				11.855				
D	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 21*호	2024.02.22	49.64	9.312	2022.07.20	560,000,000 @11,281,225	담보평가 협회자료
				9.312				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 사례자료 채택

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점	면적(m ²)	사용 승인일	거래금액	사례유형
				전유면적			
A	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 21*호	2024.02.05	49.64	2022.07.20	575,214,300 @11,587,717	등기사항 전부증명서
				9.312			

* 대상물건과 유사한 물건의 최근 매매사례인 기호A를 사례자료로 채택·적용함.

5. 사정보정 (1.00)

매매사례(A)는 정상적인 거래로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

6. 시점수정 (기간 : 2024. 02. 05 ~ 2024. 09. 13)

- ‘한국부동산원’ 발표, 경기도 미사지구 집합매장 자본수익률 적용

분기별	2024년			비고
	1분기	2분기	3분기	
자본수익률	0.54%	0.61%	미고시	

- 변동률산정

* 2024년 4분기 미고시로 직전분기 2024년 02분기 자본수익률을 연장 적용함

* $(1 + 0.0054 \times 87/91) \times (1 + 0.0061) \times (1 + 0.0061 \times 75/91)$
 ≈ 1.016538

* 시점수정치 : 1.01638

7. 지역요인 비교 (지역요인비교치 : 1.00)

대상물건과 매매사례는 인근지역에 소재하므로 제반 제반지역요인은 동일함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 개별요인 비교

* 기호1 (2층 207호) / 매매사례A (2층 21*호)

구분	조건별	격차율		비고
		사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설 등과의 접근성	1.00	1.00	동일 건물로 단지 외부요인 동일함
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상권의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구도 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일 건물로 단지 외부요인 동일함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별, 라인별 및 향별)	1.00	0.97	위치별 효용 다소 우세하나 형상 등 열세
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함
개별요인 비교치		1.00	0.97	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 평가가액 산정내역

기호	매매가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 (m ²)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	575,214,300 @11,587,717	1.00	1.01638	1.00	0.97	63.20 ----- 49.64	722,009,355	722,000,000

* 반올림하여 유효숫자 3자리 1,000,000원 단위까지 산정하였음

10. 인근 유사물건의 매매사례 및 평가전례

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점 기준시점	면적(m ²)		사용 승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지면적			
A	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 21*호	2024.02.05	49.64	9.312	2022.07.20	575,214,300 @11,587,717	등기사항 전부증명서
				9.312				
B	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 20*호	2024.01.24	70.30	13.187	2022.07.20	836,369,680 @11,897,150	한국부동산원 설거래자료
				13.187				
C	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 20*호	2021.07.21	63.20	11.855	2022.07.20	804,667,200 @12,732,076	등기사항 전부증명서
				11.855				
D	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 21*호	2024.02.22	49.64	9.312	2022.07.20	560,000,000 @11,281,225	담보평가 협회자료
				9.312				

11. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의거 산정한 상기 평가가격은 인근 유사물건의 매매가격 및 평가전례와도 합리적인 균형을 유지하고 있어 그 합리성이 인정되므로 거래사례 비교법에 의거 평가한 상기 가격을 감정평가액으로 결정하였음.

* 감정평가액 : 722,000,000원

(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 건물 경기도 하남시 망월동 미사리버파크 (도로명 주소 경기도 하남시 미사강변중앙로 160)	표시 1108-3	근린 생활시설 위락시설, 숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층			722,000,000	'비준가격'	
					지5층	971.4			
					지4층	933.4			
					지3층	933.4			
					지2층	933.4			
					지1층	933.4			
					1층	580.68			
					2층	846.6			
					3층	847.85			
					4층	804.71			
					5층	773.97			
					6층	773.87			
					7층	773.87			
8층	762.12								
9층	762.09								
10층	762.12								
11층	762.09								
12층	773.72								
	전유부분의	건물의	표시						
			2층 207호	철근콘크리트구조 제1종근린생활시설	63.2	63.2			
	대지권의	목적인	토지의	표시					
1.	망월동	1108-3	대	중심상업지역	1,155.2				
		대지권의	종류 :	1. 소유권	63.2	63.2			
		대지권의	비율 :	1. 1,155.2분의	11.855	11.855			
					토지, 건물	배분내역			
					토지 :	216,600,000			
					건물 :	505,400,000			
	합 계						₩722,000,000.-		

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 망월동 소재 5호선 '미사역' 남서측 인근에 위치하며, 주위일대는 상업 및 업무용 건물, 오피스텔, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 중심상업지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 서측으로 '미사강변중앙로', 남측 인근으로 '미사강변남로'가 통과하고, 인근에 버스정류장이 위치하며, 북동측 근거리 5호선 '미사역'이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2022. 07. 20. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕 12층건내 2층 207호로서,

외벽 : 외장석재 붙임 마감, 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
바닥 : 바닥타일 붙임, 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 용도 근린생활시설(치과의원)로서, 평가시점 현재 카페시설 공사중임.

(5) 설비내역

공동의 급, 배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 소화전 등 소방설비, 승강기 설비 및 시스템냉난방설비 등 되어있음.

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

가장형 평지의 상업용건물 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 20m의 '미사강변중앙로', 남동측으로 폭 약 20m, 북동측으로 폭 약 15m의 중로에 접한 3면 각지임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-07-25)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택특별법>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

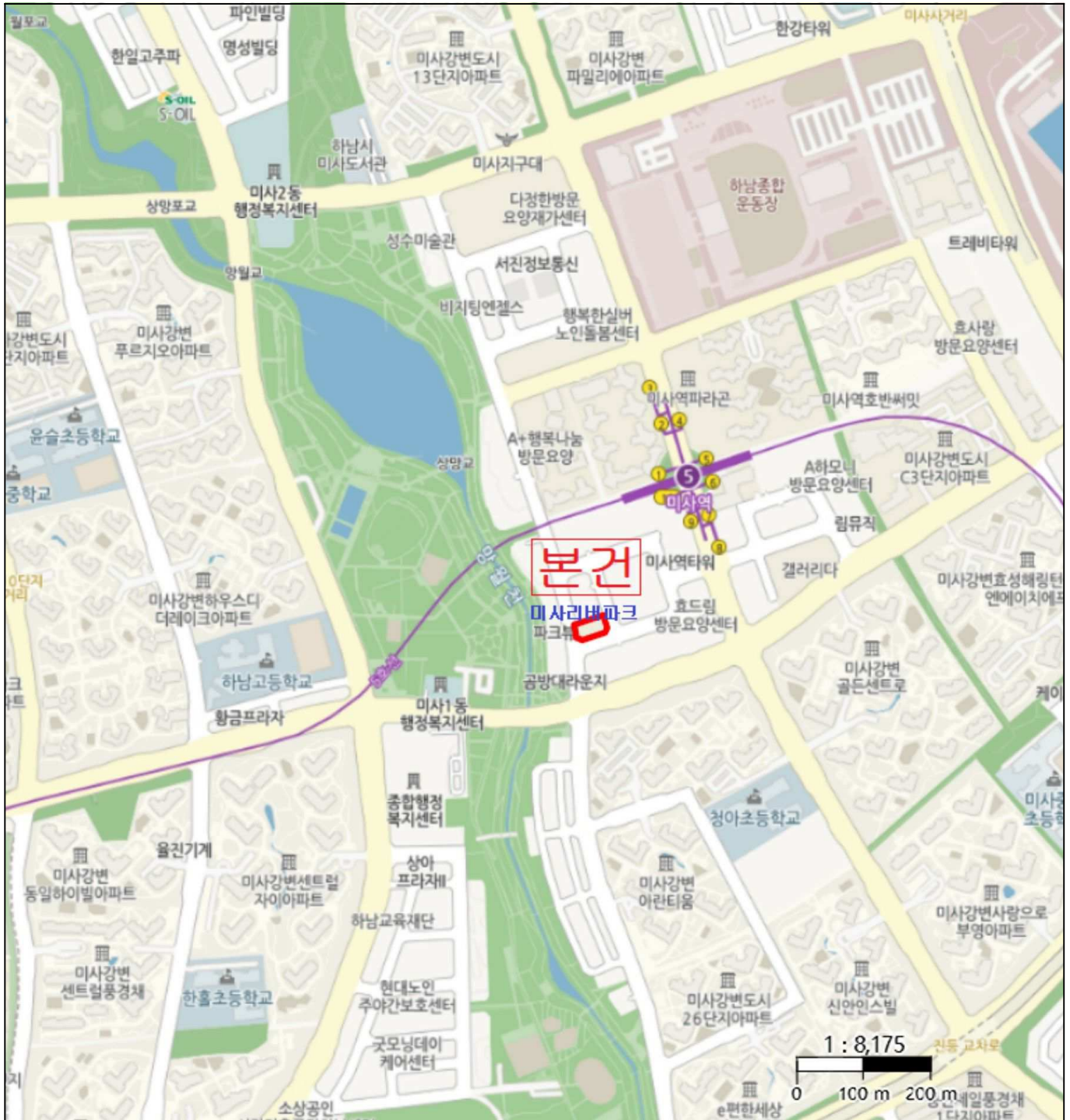
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1108-3 미사리버파크 2층 207호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지 경기도 하남시 망월동 1108-3 미사리버파크 2층 207호

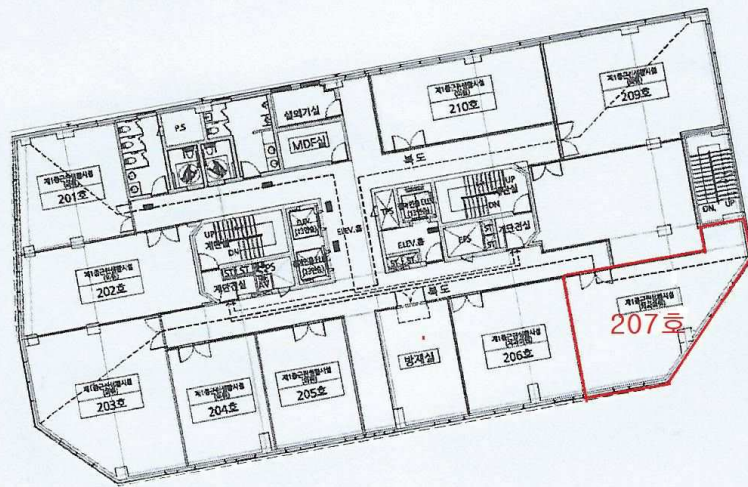


내부구조도

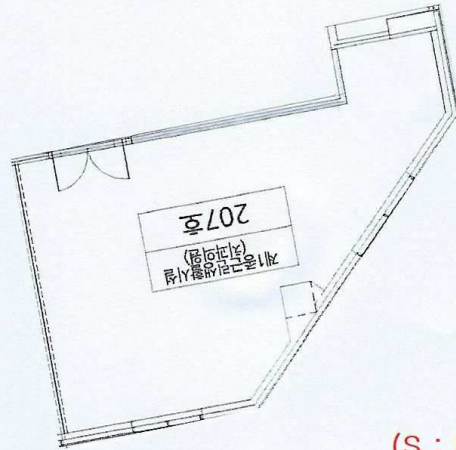


소재지 경기도 하남시 망월동 1108-3 미사리버파크 2층 207호

호별배치도



내부구조도



(S : No Scale)

* 건축물현황도에 의거 개략적으로 작성하였음



()



()

