

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이현숙 소유물건(2024타경68977)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
이동규

감정평가서번호: 상명241102

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.

상명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 일 옥

감정평가액	이억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이현숙 (2024타경68977)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 건축물대장, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.11.15	2024.11.14 ~ 2024.11.15	2024.11.18		
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	1개호	구분건물	1개호		216,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩216,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 “동부초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(아이시티하남 921호)로서, 수원지방법원 성남지원의 부동산강제경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

▷ 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)’인 시장가치를 기준으로 평가하였으며,

▷ 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가기준

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 일반 감정평가이론에 따라 평가하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정

가. 감정평가 관련 법령 검토

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
 ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
 ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
 ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

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

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

◆ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다

나. 대상물건 평가시 적용한 감정평가 방법 관련

(1) 주된 감정평가방법

▷ 대상물건은 건물과 토지의 대지권/소유권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

(2) 시산가액의 조정

주거용 구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 15일을 기준시점으로 함.

6. 그 밖의 사항

(1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일괄로 분양 및 거래가 이루어지므로, 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가액을 합리적인 기준에 따라 토지와 건물로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바람.

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 따라 2024년 11월 14일부터 2024년 11월 15일까지 실지조사 실시 및 가격자료를 수집하여 대상 물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상물건의 특성 등을 확인하고 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

(3) 대상물건의 현장 조사시 관계인이 폐문·부재하여 대상물건 세대의 내부구조, 이용상황, 마감자재 등은 집합건축물대장의 건축물현황도를 기초로 외부관찰 및 유사물건의 기본사양 등을 참고하여 작성하였으며, 내부구조변경 여부, 하자의 유무, 마감자재 등은 구체적인 확인이 불가능하여 실제와 차이가 있을 수 있으니 경매 참여시 재확인과 주의가 요망됨.

(4) 대상물건의 층별 도면에 호별 위치가 표시되지 않아 층도면 상 호위치 표시는 현관문에 표시된 호수를 기준으로 표시하였으니 경매업무 진행시 유의하시기 바람.

(5) 대상물건 평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 지번 또는 동·호수 중 일부는 xx 처리하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건에 맞게 사정보정, 시점수정 및 요인비교(지역요인, 개별요인 등) 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 7항)

2. 대상물건 소재 건물 개요

명칭	아이시티하남
소재지	경기도 하남시 신장동 427-159
도로명 주소	경기도 하남시 신장로 114
규모	653호(총1개동)
사용승인일	2021년 10월 20일
용적률	1,055.9961%
건폐율	73.2924%

※ 상기 자료는 건축물대장의 일부를 요약한 것임.

3. 감정평가 대상 부동산의 개요

건물명	아이시티하남
층/호수	제9층 921호
전유면적	40.8622㎡
공유면적	42.0323㎡
공급면적	82.8945㎡
대지권면적	5.2483㎡

※ 상기 내용은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 표시된 내용을 요약해 표시하였으며, 대지권면적은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서에 표시된 비율에 따라 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 대상물건과 전유면적이 동일한 기호 1을 비교사례로 선정함.

(출처:KAIS 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래일자	사용승인
1	신장동 427-159	아이시티 하남	5층	40.8622	5.2483	220,000	24-01-15	21-10-20
2	신장동 427-159	아이시티 하남	5층	43.2748	5.5617	220,000	23-11-08	21-10-20
3	신장동 427-159	아이시티 하남	20층	43.3266	5.5587	224,000	24-01-12	21-10-20

5. 사정보정

▷ 사정보정이란 수집된 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정 또는 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

▷ 비교사례의 거래시 당사자간의 개별적인 사정의 개입여부는 감정인이 조사하기에는 어려움이 있으나 인근의 가격수준을 감안할 때 상기 사례는 시장 상황을 반영한 정상적 거래사례로 판단되는 바, 사정보정은 불필요하다고 판단 됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 자료의 주요지역별 유형별 주택매매가격 지수 중 경기도의 “오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

▷ 시점수정(오피스텔)

지역 : 경기도(24.01.15~24.11.15)

거래시점 : 2024.01.15, 2023년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.11.15, 2024년10월 지수를 적용 함

2024.01.15 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.00

2024.11.15 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.36

시점수정치 : $98.36/100.00 \approx 0.98360$

6. 가치형성요인 비교

▷ 구분건물은 일단의 토지 상에 소재하는 건물 전체에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여 각 구분소유권이 속하는 전체 부동산에 대한 가격형성요인과 대상 구분소유권 자체의 가격형성요인 등으로 구성됨.

▷ 집합건물 가격형성요인 비교표(주거용)

구 분		격차율	비고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지, 상업업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	같은 단지내에 소재하고 있어 대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		격차율	비고
조건	세부항목		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적 구성(대·중·소형) 단지내 통로구조(계단식/복도식) 주차의 편리성	1.00	대등함
호별 요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 대지사용권의 크기 내부 평면 방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례	사정 보정	시점 수정	요인 비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격
대상	220,000,000	1.00	0.98360	1.000	40.8622/ 40.8622	216,000,000

※ 비준가격은 유효숫자 3자리 즉 100만원 단위로 사사오입하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 인근지역 내 평가선례

기 호	소재지	건물명	동 층	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점 사용승인일
가	신장동 427-159	아이시티 하남	15층	40.8622	담보	215,000	24/05/13 21/10/20
나	신장동 427-159	아이시티 하남	15층	40.8622	경매	220,000	24/05/20 21/10/20
다	신장동 427-159	아이시티 하남	7층	40.8622	담보	217,000	23/03/06 21/10/20

2. 인근 지역 가격수준

인근 지역내 본건과 유사한 부동산의 호가 수준은 층별, 위치별로 다소 다르게 나타나고 있으며 약 2.0 ~ 2.2 억원 내외 수준으로 조사되었음.

3. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례 등과 비교시 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

동·호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
921호	40.8622	216,000,000	비준가격

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 하남시 신장동 [도로명 주소] 경기도 하남시 신장로 114	427-159 아이시티 하남	업무시설 (오피스텔) 판매시설 (상점) 제1종근린 생활시설	철근콘크리트, 철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 지하8층/지상20층				
					지하8층	2,038.3463		
					지하7층	2,114.3233		
					지하6층	2,268.0117		
					지하5층	2,018.3655		
					지하4층	2,267.9766		
					지하3층	2,016.0309		
					지하2층	2,279.7154		
					지하1층	2,287.0105		
					1층	1,457.0778		
					2층	2,415.6768		
					3층	1,924.2958		
					4층	1,847.3404		
					5층	1,847.2898		
					6층	1,847.3404		
					7층	1,847.2898		
					8층	1,847.3404		
					9층	1,847.2898		
					10층	1,847.3404		
					11층	1,743.9363		
					12층	1,743.9363		
13층	1,583.3653							
14층	1,582.4841							
15층	1,583.3653							
16층	1,582.4841							
17층	1,583.3653							
18층	1,582.4841							
19층	1,583.3653							
20층	1,582.4841							
	전유부분의							

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		
	건물의 표시 9층 921호			(내) 철근콘크리트구조	40.8622	40.8622	216,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의 표시 1.경기도 하남시 신장동	427-159	대	일반상업지역	3,303			
	대지권의 종류			1.소유권/대지권	5.2483			
					3,303 x-----	5.2483		
					3,303			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,800,000 151,200,000	
	합 계						₩216,000,000.-	
			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 '동부초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 5호선<하남시청역>이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 20층 건물 중 제9층 제921호(2021.10.20일 사용승인)로서
외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 및 일부 돌붙임 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 업무시설(오피스텔), 판매시설(상점),

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)

제1종근린생활시설 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 12미터 내외, 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구(2016-05-31), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[남한고등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[동부초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음

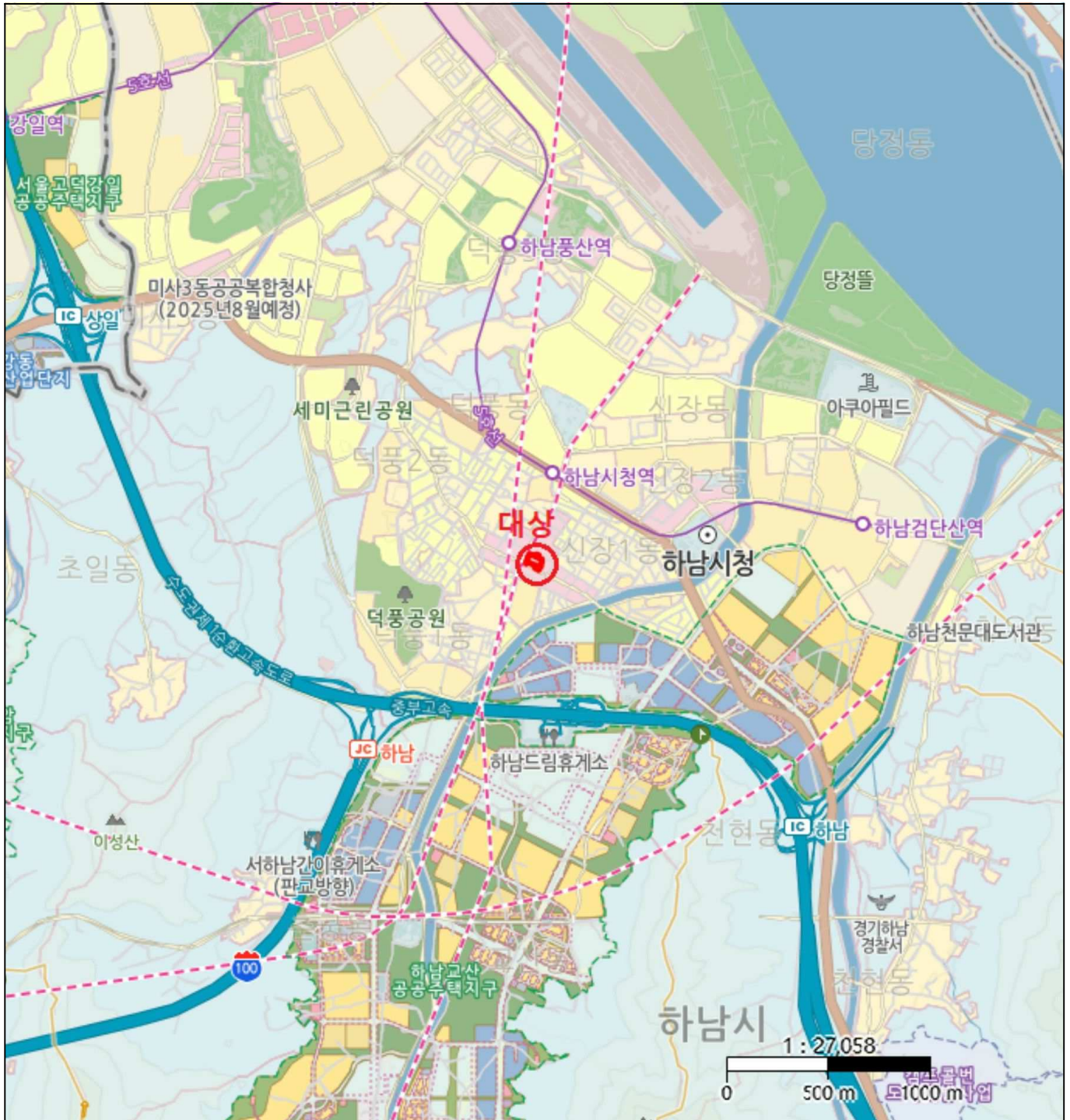
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

광역위치도



소재지	경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 9층 921호
-----	------------------------------------



위 치 도



소 재 지

경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 9층 921호

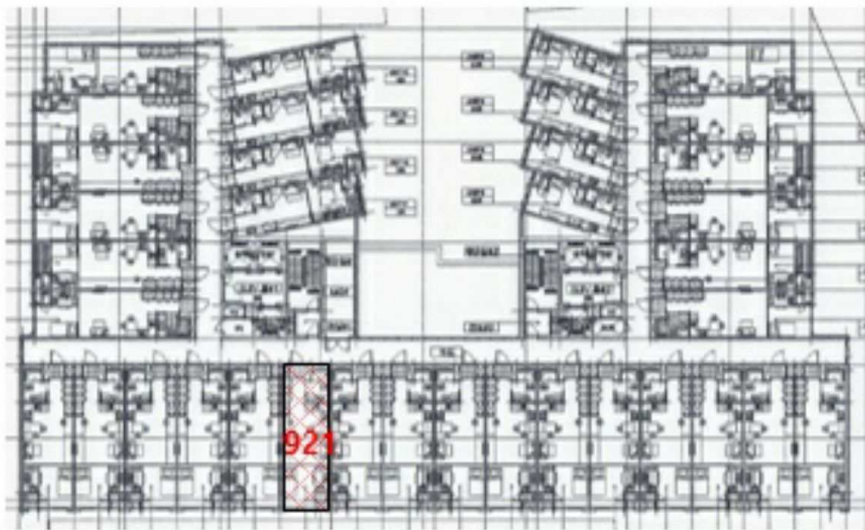


내부 구조도

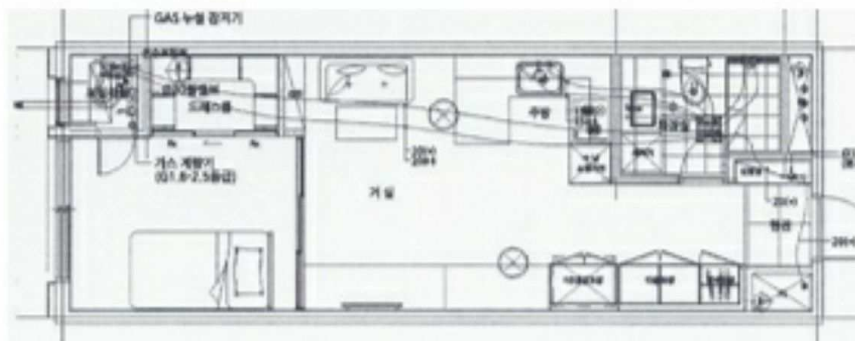


소재지

경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 9층 921호



9층도면



921호





B



A



921

