

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지봉 소유물건(2024타경69529)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: 24112101-01

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.

대명감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 석 수

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지봉 (2024타경69529)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.04	2024.11.22 ~ 2024.12.04	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	252,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩252,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 “동부초등학교” 북동측 인근에 위치하는 아이씨티하남 5층 528호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 신장동 427-159 [도로명주소 : 경기도 하남시 미사강변동로84번길 29]		
동/층/호수	아이씨티하남 5층 528호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2021-10-20
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지권면적(㎡)
	43.3266	44.4709	5.5617

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2024. 12. 04일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 대상물건의 자료수집 및 확인일자로 2024. 11. 22 ~ 2024. 12. 04일임.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부는 건축물현황도를 기준으로 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적이용 상황 등을 상정하여 평가하였는바 실제와 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인바람.

II. 기준가치 및 감정평가의 조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례의 선정(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 (㎡)단가	거래시점
							사용 승인일
1	신장동 427-1**	아이씨티하남	4/***	43.3266	260,000	6,000,932	2023.04.19
							2021.10.20

※인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려 <사례1>을 선정함.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임.(비교치 1.00)

(3) 시점수정

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

한국부동산원에서 제공하는 경기지역 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구분	2023.03	2024.10
지수	101.56	98.36

시점수정치 : $98.36/101.56 \approx 0.96849$

※ 기준시점 현재 매매가격지수 미발표로 직전월의 매매가격지수를 사용함.

(4) 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	대등함.
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
개별요인비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례 비교법에 의한 시산가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격	시산가격
1	6,000,932	1.000	0.96849	1.000	43.3266	251,807,381	252,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 인근 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	기타 사항
신장동 427-159	아이씨티하남	3	43.27	2024. 10. 17	252,000,000	경매

2. 인근 실거래 자료 (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원/㎡)
신장동 427-159	아이씨티하남	13	43.3266	2024.05.16	200,000,000
신장동 427-159	아이씨티하남	3	43.3266	2024.10.14	212,000,000

3. 감정평가액의 결정

상기 참고자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가격을 종합 참작하고 최근 부동산 가격 동향 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 252,000,000원으로 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		
	대지권의 토지의 표시 : 1. 경기도 하남시 신장동 대지권의종류 : 대지권의비율 :	목적인 427-159 1. 1.	토지의 대	표시 소유권 3,303분의	 3,303 5.5587	 5.5587 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 배분내역 75,600,000 176,400,000	포함평가
합 계				이 하	여 백		₩252,000,000.-	

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 신장동 소재 "신장초등학교" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 주상용 건물, 근린생활시설, 오피스텔, 시장 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철(5호선) 하남시청역이 소재하는 바 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트,철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건 내 5층 528호로서,

외벽 : 복합판넬, 석재 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(후면"내부구조도"참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 및 업무시설(오피스텔)

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)

등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 12미터 및 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 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

없 음.

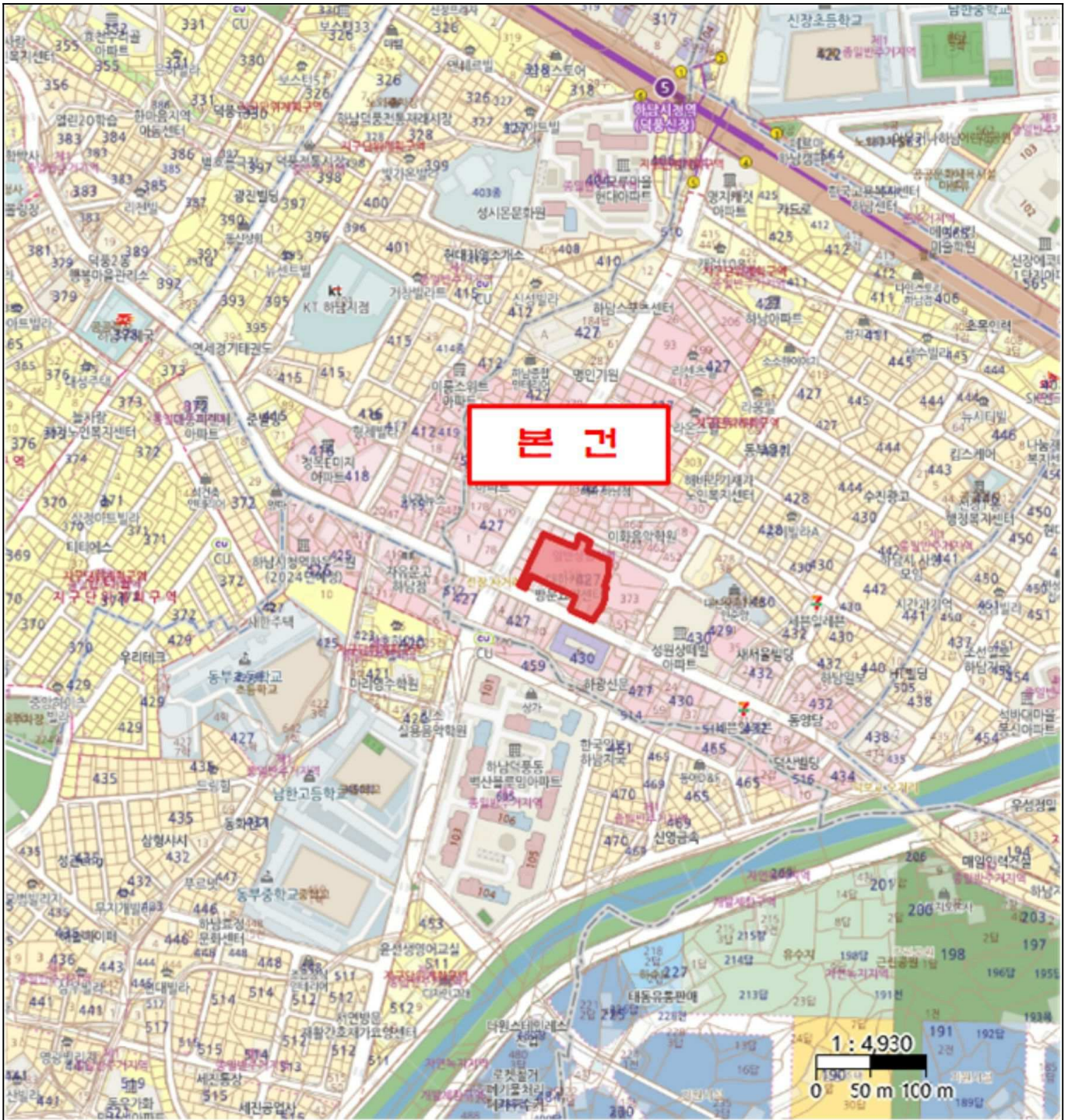
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



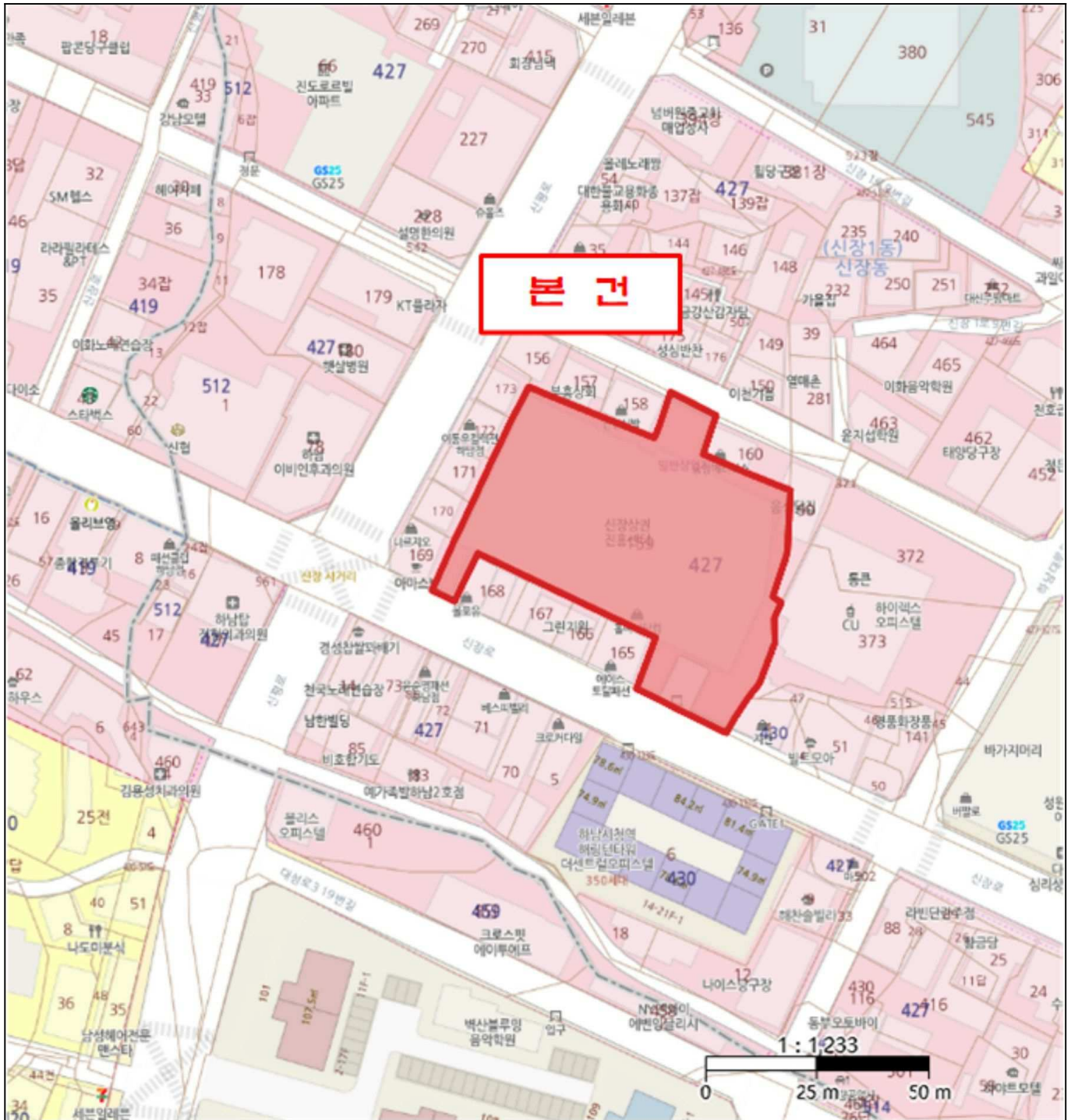
소재지	경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 5층 528호
-----	------------------------------------



위치도



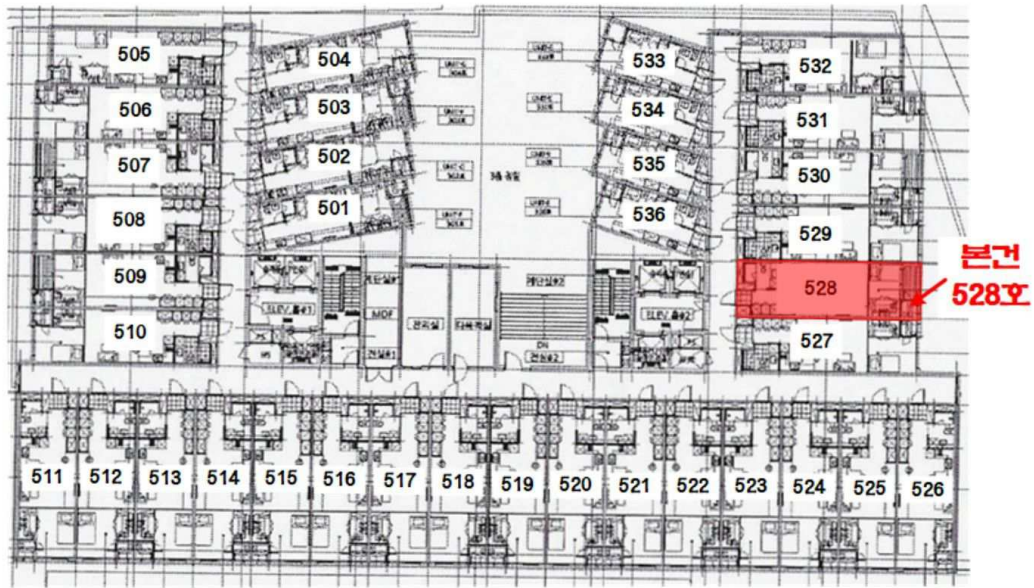
소재지 경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 5층 528호



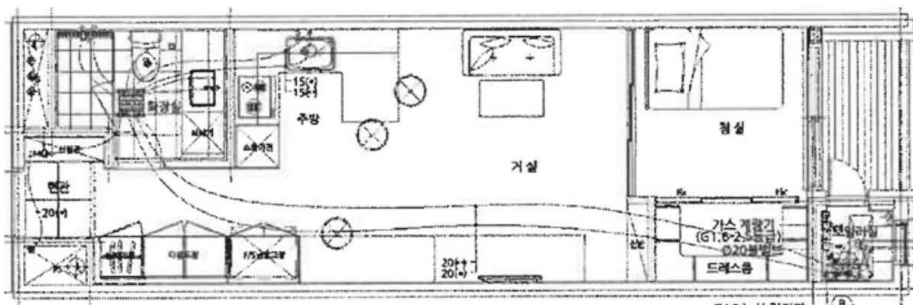
내부구조도



소재지 경기도 하남시 신장동 427-159 아이씨티하남 5층 528호



[호별배지도]



[내부구조도]



1



2



1

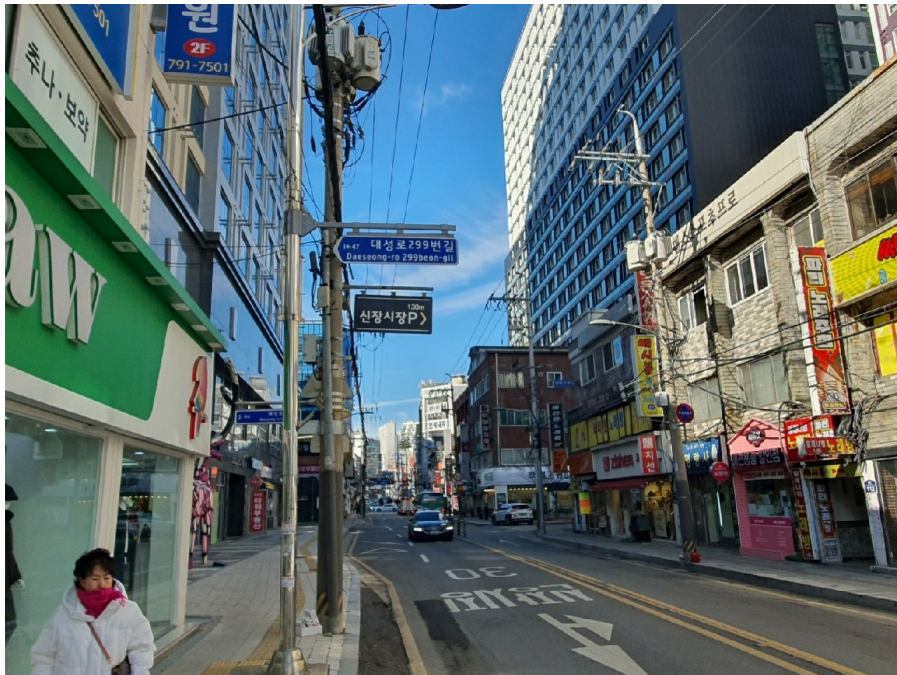


2





1



2