

# 감정평가서

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 의뢰인   | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관<br>주연중        |
| 건명    | 주식회사 아쿠아노드<br>소유물건(2024타경70178) |
| 감정서번호 | 진흥2024-112701                   |

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.

진흥감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신시균

|                            |                             |             |            |                         |                |               |
|----------------------------|-----------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액                      | 일십칠억육천만원정(₩1,760,000,000.-) |             |            |                         |                |               |
| 의뢰인                        | 수원지방법원 성남지원<br>사법보좌관 주연중    |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |                |               |
| 제출처                        | 수원지방법원 성남지원 경매3계            |             | 기준가치       | 시장가치                    |                |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사 아쿠아노드<br>(2024타경70178) |             | 감정평가<br>조건 | -                       |                |               |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                      |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일            |               |
| 기타<br>참고사항                 | -                           |             | 2024.12.02 | 2024.11.29 ~ 2024.12.02 | 2024.12.05     |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                  |             | 사정         |                         | 감정평가액          |               |
|                            | 종류                          | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가             | 금액            |
|                            | 구분건물                        | 1호          | 구분건물       | 1호                      | -              | 1,760,000,000 |
|                            |                             | 이           | 하          | 여                       | 백              |               |
| 합계                         |                             |             |            |                         | ₩1,760,000,000 |               |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 망월동에 위치하는 지하철 5호선 “미사역” 북서측 인근에 소재하는 판매시설인 힐스테이트미사역그랑파사주(12-1블럭)지층비1007호에 대하여, 수원지방법원 성남지원에서의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준가치 및 기준시점

가, 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가 하였습니다.

나, 본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 02일입니다.

### 3. 감정평가의 조건

-

### 4. 감정평가 대상물건의 개요

|             |  |         |             |                           |
|-------------|--|---------|-------------|---------------------------|
| 소재지         | 경기도 하남시 망월동 1100.                                    |         |             |                           |
| 도로명주소       | 경기도 하남시 미사강변동로 95(망월동).                              |         |             |                           |
| 건물명(건물구조)   | 힐스테이트 미사역 그랑파사주 (12-1블럭)<br>철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상30층. |         |             |                           |
| 용도          | 판매시설 및 근린생활시설<br>및 문화집회시설                            | 사용승인일   | 2020.07.30. |                           |
| 층호          | 면적(m <sup>2</sup> )                                  |         |             |                           |
|             | 전유부분   | 공용부분    | 합계          | 대지권                       |
| 지하1층 B1007호 | 80.2225  | 92.6588 | 172.8813    | 18,340.6x13.8902/18,340.6 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5, 기타 참고 사항

본건은 구분건물인 판매시설로서, 평가가액은 건물의 수요성, 환가성 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로 하여 일괄 평가하되, 귀 원 평가명령에 의하여 집합건물의 일반적인 토지, 건물의 배분 비율 등을 참작하여 토지 및 건물의 배분 가액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시 하였습니다.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1, 감정평가 방법의 적용

#### 가. 평가방법

감정평가 방법에는 「감정평가에 관한규칙」 등 관계 법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 아래와 같은 감정평가 3방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)이 있습니다.

#### (㉠) 원가방식

기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법임.

#### (㉡) 비교방식

대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정등을 가하여 가격을 산정하는 방법임.

#### (㉢) 수익방식

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인 하여 기준시점에서의 평가가격을 산정하는 방법임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가 방법의 적용

본건은 구분건물인 판매시설로서, 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권, 대지권을 일체로 거래된 거래사례에 의거, 평가방법중 비교방식인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가를 결정 하였습니다.

## 2. 구분건물 감정평가액 산출.

### 1). 거래사례 등 참고가격자료

(※자료출처:감정평가정보체계)

| 순위 | 소재지      | 건물명                     | 층/호        | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 대지권 (m <sup>2</sup> ) | 매매금액 (원)                    | 거래시점 (사용승인일)              | 비고 |
|----|----------|-------------------------|------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|----|
| ①  | 망월동 1100 | 힐스테이트 미사역 그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비 1006호 | 328.8932               | 54.7485               | 6,509,330,000 (@19,791,622) | 2024.05.30. (2020.07.30.) | 적용 |
| ②  | 망월동 1100 | 힐스테이트 미사역 그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비 102*호 | 54.87                  | 9.5                   | 941,310,000 (@17,155,307)   | 2024.01.30. (2020.07.30.) | -  |
| ③  | 망월동 1100 | 힐스테이트 미사역 그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비 1007호 | 80.22                  | 13.89                 | 1,793,040,000 (@22,350,836) | 2024.01.15. (2020.07.30.) | 본건 |

### 2). 거래사례비교법에 의한 시산가격

#### 가. 비교사례의 선정

본건은 판매시설으로서, 평가를 위한 비교사례는 대상건물의 인근에 위치하며, 물적 유사성이 있어 비교 가능한 거래사례중 순위 ① 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 사정보정

정상적인 거래사례로 추정되므로 사정보정은 불요한 것으로 판단됨 (보정치 : 1.00).

### 다. 시점수정

○ 변동지수 : 본건 판매시설은 집합상가로서 본건 판매시설이 소재하는 경기도 미사지구 집합상가의 자본수익율을 기준으로, 한국부동산원이 발표하는 유형별 집합상가의 분기별 자본수익율에 의거 시점수정치를 결정하였습니다.

| 연 도  | 1분기 수익률 | 2분기 수익률 | 3분기 수익률 | 4분기 수익률 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 2024 | 0.54    | 0.61    | 0.43    | 미발표     |

○ 시점수정치 결정 (2024년 05월 30일 ~ 2024년 12월 02일)

사례의 거래시점 : 2024년 05월 30일의 2024년 2분기 : 0.61

기준시점 : 2024년 12월 02일 으로 2024년 04분기지수는 미고시로 2024년 03분기 자본 수익율 지수를 연장 적용하였습니다.

시점수정치 :  $(1+0.0061*32/91)*(1+0.0043)*(1+0.0043*63/92) \approx 1.00942$

○ 시점수정치

|        |         |
|--------|---------|
| 일련번호 1 | 1.00942 |
|--------|---------|

### 라. 가치형성요인 비교

㉠ 가치형성요인 비교항목

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 조 건  | 항 목   |
|------|---|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의배치(조망, 경관등)                 |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)단지내 통로 (복도식/계단식)등 |
| 호별요인 | 층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도등에의한 소음등                 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인.  |

### ㉠ 가치형성요인 격차율

| 일련번호                                 | 비교사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 계    |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| 1                                    | ①    | 1.0  | 1.0  | 1.10 | 1.0  | 1.10 |
| 사례는 본건 후면 판매시설로서 본건이 위치별효용등 호별요인 우세함 |      |      |      |      |      |      |

### 마. 거래사례 비교법에 의한 시산가격

| 일련번호 | 거래사례 | 거래가격(원)       | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성요인비교 | 면적비교(m <sup>2</sup> ) | 시산가격(원)                    | 결정가격(원)       |
|------|------|---------------|------|---------|----------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1    | ①    | 6,509,330,000 | 1.00 | 1.00942 | 1.10     | 80.22 / 328.8932      | 1,762,903,918 (21,975,800) | 1,760,000,000 |

### 3). 참고가격 자료

#### 가. 유사부동산의 가격 수준

본건 판매시설이 소재하는 경기도 하남시 망월동 소재, 본건이 소재하는 힐스테이트 미사역 그랑파라주 지하1층에 소재하는 판매시설의 거래호가 수준은, 전유면적 기준 전면 소재 판매시설은 22,000,000/m<sup>2</sup>호가이며, 후면소재 판매시설은 13,000,000/m<sup>2</sup>으로 조

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사되나, 각 개별 건물의 관리상태, 층 및 위치 별 효용등에 따라 차등이 있는 것으로 조사됨.

### 나. 인근 유사물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가 정보시스템)

| 순<br>위 | 소재<br>지     | 건물명                        | 층.호           | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지<br>권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 평가가격                           | 기준시점<br>(사용승인일)              | 비<br>고 |
|--------|-------------|----------------------------|---------------|-----------------|----------------|----------|--------------------------------|------------------------------|--------|
| ④      | 망월동<br>1100 | 힐스테이트 미사역<br>그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비<br>1029호 | 57.12           | 9.89           | 법원<br>경매 | 1,090,000,000<br>(@19,082,633) | 2023.03.30.<br>(2020.07.30.) | -      |
| ⑤      | 망월동<br>1100 | 힐스테이트 미사역<br>그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비<br>1057호 | 53.25           | 9.22           | 법원<br>경매 | 638,000,000<br>(@11,981,221)   | 2023.05.10.<br>(2020.07.30.) | -      |
| ⑥      | 망월동<br>1100 | 힐스테이트 미사역<br>그랑파사쥬(12-1블럭) | 지층 비<br>1040호 | 46.30           | 8.02           | 담보       | 801,000,000<br>(@17,302,216)   | 2023.10.19.<br>(2020.07.30.) | -      |

### Ⅲ. 감정평가액 결정의견

본건 근린생활시설의 감정평가 가격은, 상기 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액과, 인근 유사물건의 평가가격을 고려하고, 부대시설 등을 포함하여 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로한 감정평가가액으로 **₩1,760,000,000**로 결정하였습니다.

# 구분건물감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도                             | 용도지역<br>및<br>구 조                     | 면 적 (㎡)                                 |             | 감정평가액                   | 비 고 |               |      |
|------------|---|---|---|--------------------------------------|---|-------------|-------------------------|-----|---------------|------|
|            |   |   |   |                                      | 공 부                                     | 사 정         |                         |     |               |      |
| 1          | 1동의 건물의<br>경기도<br>하남시<br>망월동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>하남시<br>미사강변중앙로<br>190 | 표시<br>1100<br>힐스테이<br>트미사역<br>그랑파라<br>쥬<br>(12-1<br>블럭) | 판매시설<br>및<br>근린생활<br>시설<br>및<br>문화및<br>집회시설 | 철근콘크리트구조<br>평지붕<br>지하6층 지상30층        | 지하1층                                    | 15,908.5246 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 지하2층                                    | 15,100.5432 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 지하3층                                    | 16,113.9221 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 지하4층                                    | 15,810.2422 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 지하5층                                    | 15,998.7596 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 지하6층                                    | 2,870.5146  |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 1층                                      | 12,395.0462 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 2층                                      | 12,846.5865 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 3층                                      | 12,669.8284 |                         |     |               |      |
|            |   |   |   |                                      | 4층                                      | 4,621.1783  |                         |     |               |      |
|            | 5층 ~ 6층 (각층)  | 4,013.8667  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 7층 ~ 14층 (각층)   | 4,066.1851  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 15층 ~ 19층 (각층)  | 4,234.1015  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 20층 ~ 24층 (각층)  | 4,234.1015  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 25층 ~ 28층 (각층)  | 4,234.1015  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 29층   | 3,478.4457  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | 30층   | 824.1485  |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
|            | [전유 부분의   | 건물의<br>지층   | [표시]<br>비1007호                              | 철골철근콘크리트구                            | 80.2225                                 | 80.2225     |                         |     | 1,760,000,000 | 비준가격 |
|            | [대지권의 목적<br>1. 경기도<br>하남시<br>망월동  | 인 토지의<br>1100   | [표시]<br>대                                   | 중심상업지역<br><br>1. 소유권<br>-----<br>대지권 | 18,340.6<br><br>13.8902<br><br>18,340.6 | 13.8902     |                         |     |               |      |
|            | <b>토지 · 건물</b><br>토 지 : 528,000,000<br>건 물 : 1,190,000,000                  |   |   |                                      |   |             |                         |     |               |      |
| <b>합 계</b> |   |   |   |                                      |   |             | <b>₩1,760,000,000.-</b> |     |               |      |

# 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 지하철 5호선 "미사역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는바 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 "미사역"이 소재하는바 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

바닥 : 타일 마감 등.

창호 : 강화유리 마감 등임.

## (4) 이용상태

건물의 현황은 공실상태로 사료되나, 내부에 소유자미상의 이동이 용이한 적재물이 다수 소재함.

## (5) 설비내역

# 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) |          |

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 시스템에어컨설비 등 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 판매시설 및 근린생활시설 및 문화및집회시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 대로, 남동측으로 대로(보행자전용도로), 북서측으로 중로, 남서측으로 소로(보행자전용도로)에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 도시지역기타(건축한계선), 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(보행자전용도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함)

가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이나, 실내에 이동이 용이 할 것으로 사료되는 소유자 미상의 물품이 다수 소재함.

# 광역 위치도



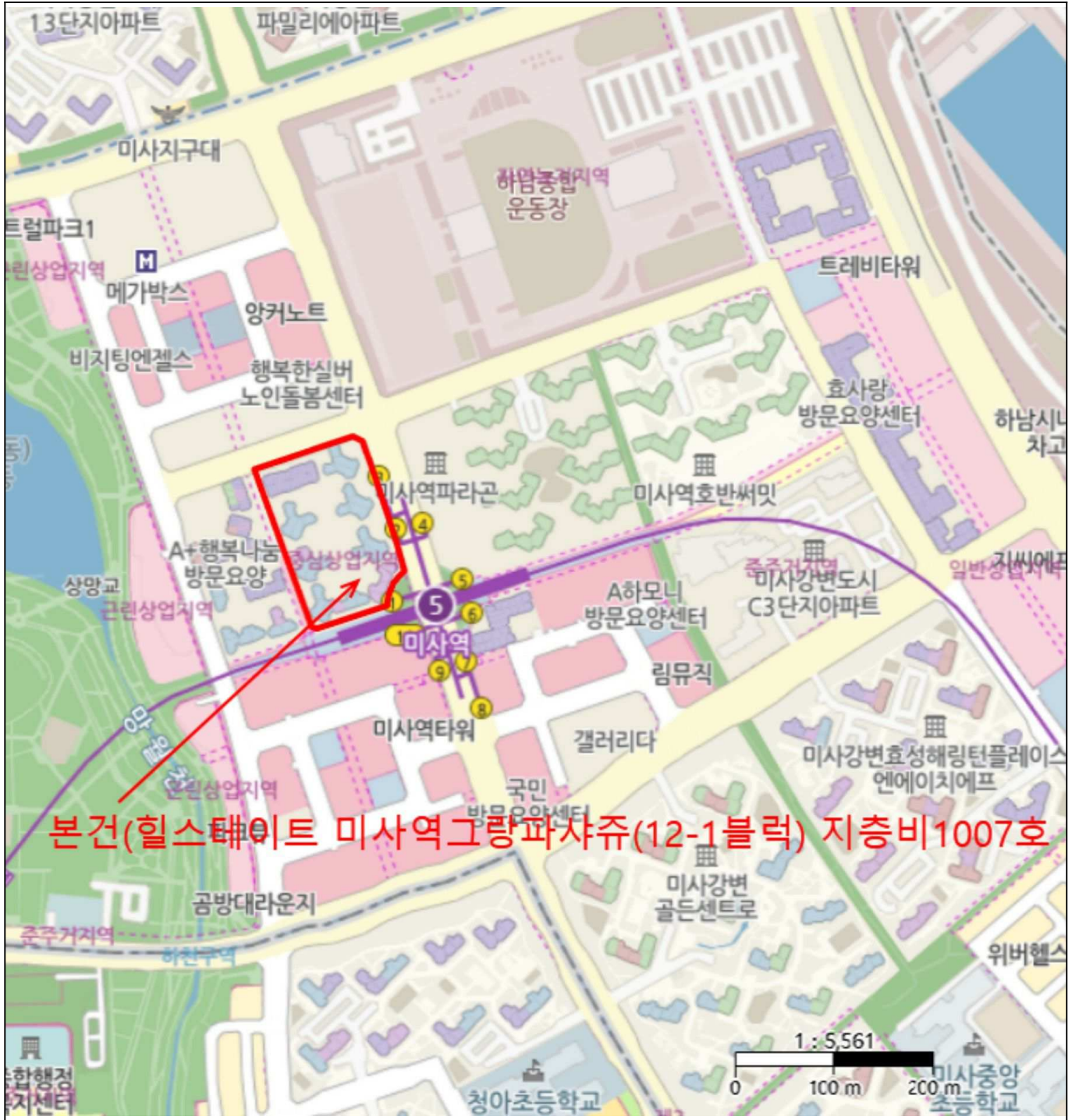
|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 하남시 망월동 1100 힐스테이트미사역그랑파샤쥬(12-1블럭) 지층비1007호 |
|-----|---|



# 위치도



|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 하남시 망월동 1100 힐스테이트미사역그랑파사주(12-1블럭) 지층비1007호 |
|-----|---|



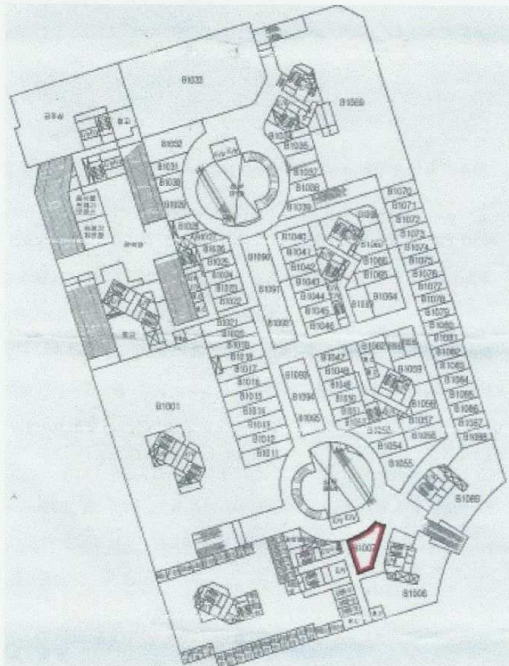
# 내부구조도



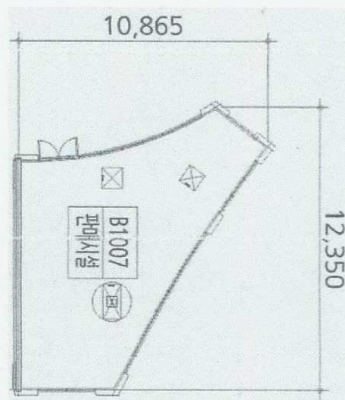
**소재지** 경기도 하남시 망월동 1100 힐스테이트미사역그랑파사쥬(12-1블럭) 지층 비1007호



None Scale



< 힐스테이트미사역그랑파사쥬(12-1블럭)지하1층 호별배치도



< 힐스테이트미사역그랑파사쥬(12-1블럭)지하1층 B1007호 내부구조도>



(12-1) ( )



B 1007 ( ).



( )





( 1007 )