

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김두억 소유물건(2024타경70932)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 0Y241223-01

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.

온유감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송민정

감정평가액	일십억일천이백만원정(₩1,012,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김두억 (2024타경70932)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.27	2025.01.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	1,012,000,000
	합계					₩1,012,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 선동 소재 “미사마루공원” 남측 인근에 위치하고 있는 미사강변 센트리버 712동 12층1203호로서, 수원지방법원 성남지원의 강제경매목적 (2024타경70932)의 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.12.27일로 하였음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가의 근거법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 감정평가업자는 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(토지와 건물의 일괄평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지 조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격 형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시시간 및 그 내용

대상은 2024년 12월 27일에 현장을 방문하여 실지조사를 하였음.

5. 기타 참고사항

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 부재로 인해 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의하였으며, 자세한 내부구조는 주변의 탐문조사에 의하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 기준시점 현재 토지의 소유권대지권이 정리되지 않은 상태로서 “집합건물의 소유 및 권리에 관한 법률”에 의거 집합건축물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있어 향후 소유권대지권이 귀속되어 적정면적비율로 정리 등재 될 것을 전제로 평가하였으니 업무집행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 시산가액산출의 방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

2. 평가대상 물건

소재지	경기도 하남시 선동 436				
건물명 동·호수	미사강변 센트리버 712동 12층 1203호				
구조및층수	철근콘크리트 (철근)콘크리트평지붕 지상25층 지하2층 공동주택(아파트)				
구분		전유면적	대지지분 면적(m ²)	용도	사용승인일
기호	호수	(m ²)			
가	12층 1203호	84.93	적정대지권 면적 포함	아파트	2016.09.09

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

기호	소재지	동/층/ 호수	전유면적	거래(평가) 금액	전유면적 기준단가	거래시점	비고
			(㎡)	(원)	(원/㎡)		
A	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제712동 16층 제1603호	84.93	940,000,000	11,067,938	2024.06.21	-
B	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제706동 21층 제2104호	84.94	985,000,000	11,596,421	2024.07.03	-
C	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제710동 3층 제303호	84.93	945,000,000	11,126,810	2024.07.17	
D	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제712동 4층 제403호	84.93	980,000,000	11,538,914	2024.08.07	

※ 위 거래사례 중 비교가능성이 높고 최근에 거래된 사례D를 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 하남시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태인 경우 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수(2024.08.07)	90.3
대상물건의 기준시점 가격지수(2024.12.27)	93.2
시점수정치	$93.2/90.3 \approx 1.03212$

거래시점 : 2024. 08. 07, 2024년 07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024. 12. 27, 2024년 11월 지수를 적용 함

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(D)	본건(가)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	안정성 및 수요성, 환가성 등	1.00	1.00	대체로 유사함
누 계		1.000		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격(비준가격)

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
가	11,538,914	1.00	1.03212	1.000	11,909,543	11,910,000

III. 인근 평가사례

기호	소재지/ 건물명	층호수	전유 면적 (m ²)	평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/m ²)	가격시점	평가 목적
1	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제707동 17층 제1702호	84.49	940,000,000	11,125,577	2023.07.27	시가 참고
2	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제702동 4층 제403호	59.80	710,000,000	11,872,910	2024.07.08	시가 참고
3	하남시 선동 436 미사강변센트리버	제706동 18층 제1803호	84.89	981,000,000	11,556,131	2024.08.02	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 1,012,000,000원

기호	동/층·호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	제712동 12층 제1203호	84.93	11,910,000	1,011,516,300	1,012,000,000

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 선동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변대로 270	436 미사강변 센트리버 제712동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층	1층	190.60				
					2층	176.09				
					3층~25층 각	427.90				
					지2	107.42				
					지1	105.15				
	경기도 하남시 선동	436	대	(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호		55,284.2				
							84.93	84.93	1,012,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					적정대지권	-----				
					1 소유권대지권	-----				
									55,284.2	
합 계								₩1,012,000,000.-		
			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 선동 소재 "미사마루공원" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 학교시설, 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 주거지대로서, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층 중 제12층 제1203호로서,
외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감.
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.
창호: 하야샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
후첨 "건물개황도" 참조.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 개별 난방설비 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

대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 진출입 용이하며, 외곽공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 도시지역기타(건축한계선), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-07-25)(접합)·가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[망월초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사강변초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

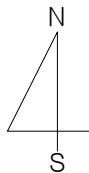
본건은 기준시점 현재 토지의 소유권대지권이 정리되지 않은 상태로서 "집합건물의 소유

구분건물 감정평가요항표

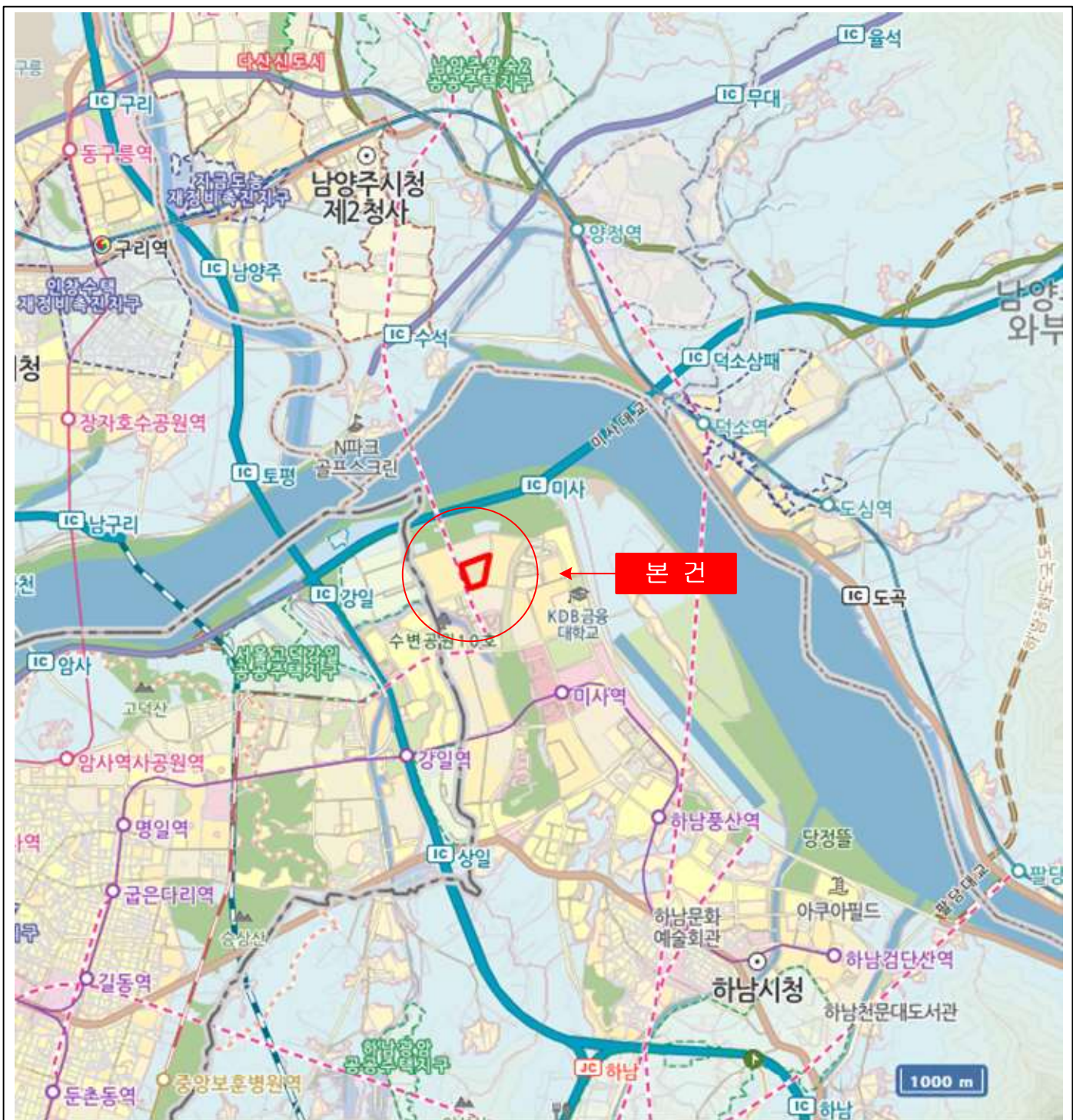
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

및권리에 관한 법률"에 의거 집합건축물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있어 향후 소유권대지권이 귀속되어 적정면적비율로 정리 등재 될 것을 전제로 평가하였으니 업무집행시 참고하시기 바랍니다.

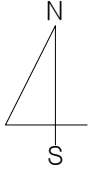
위 치 도



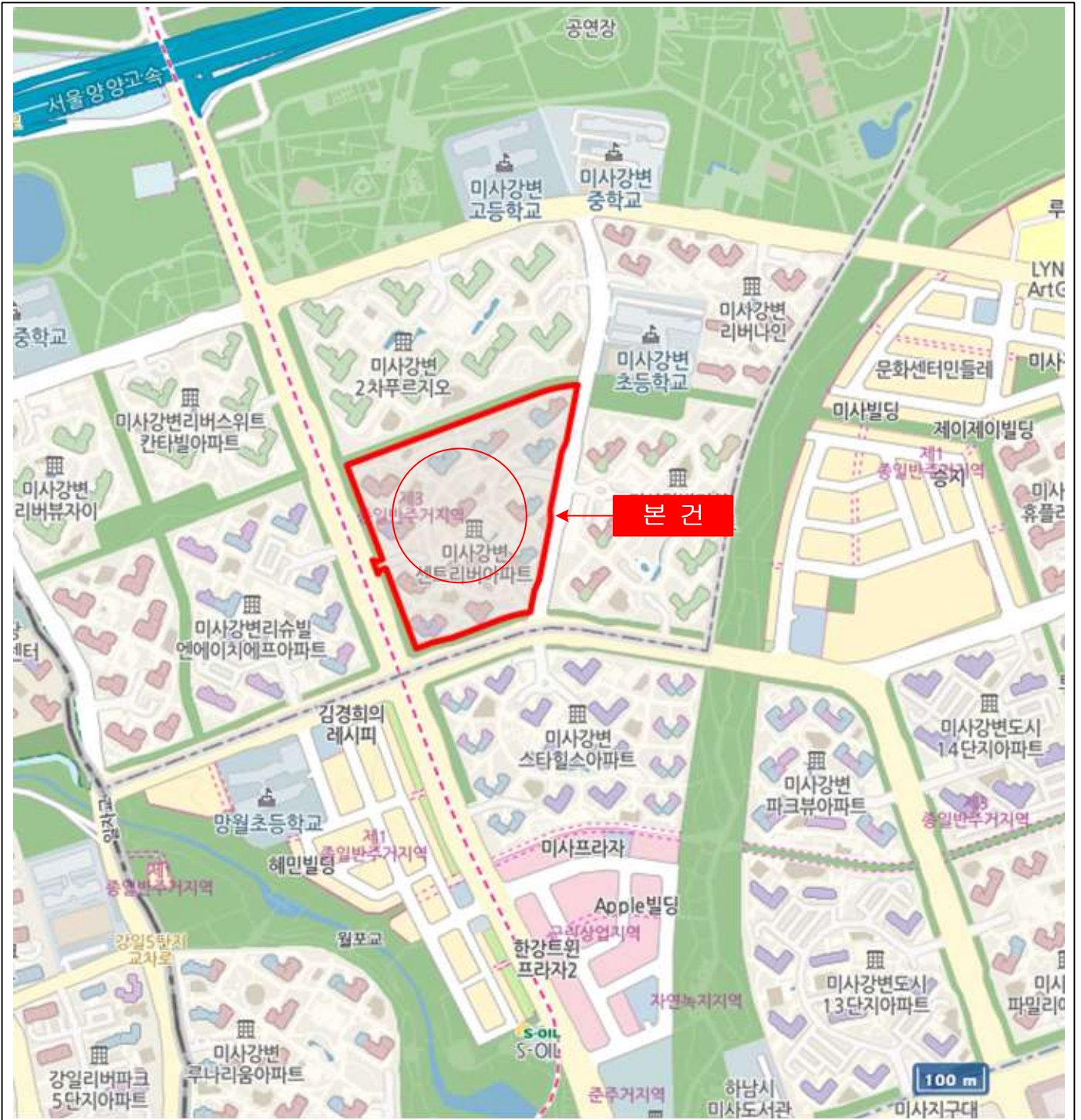
소재지	경기도 하남시 선동 436 미사강변 센트리버 712동 12층 1203호
-----	--



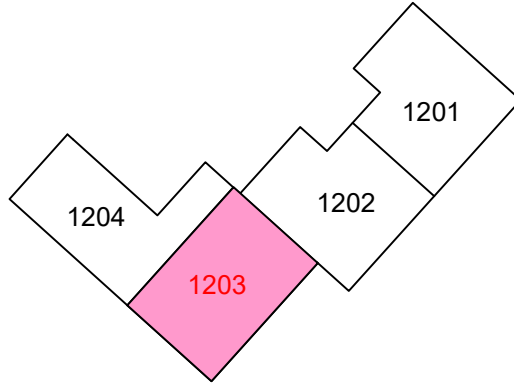
위 치 도



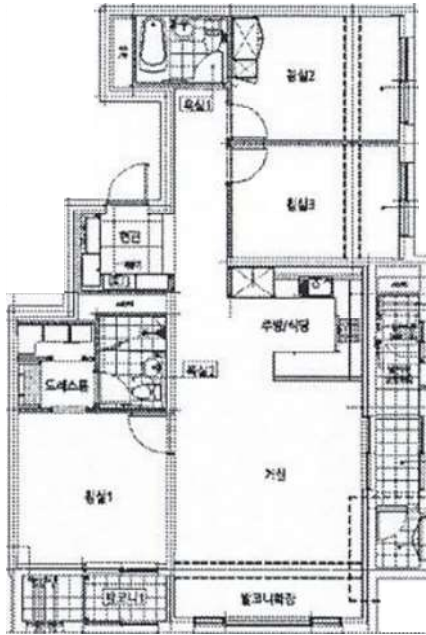
소재지	경기도 하남시 선동 436 미사강변 센트리버 712동 12층 1203호
-----	--






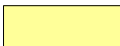





건물개황도



[호별배치도]



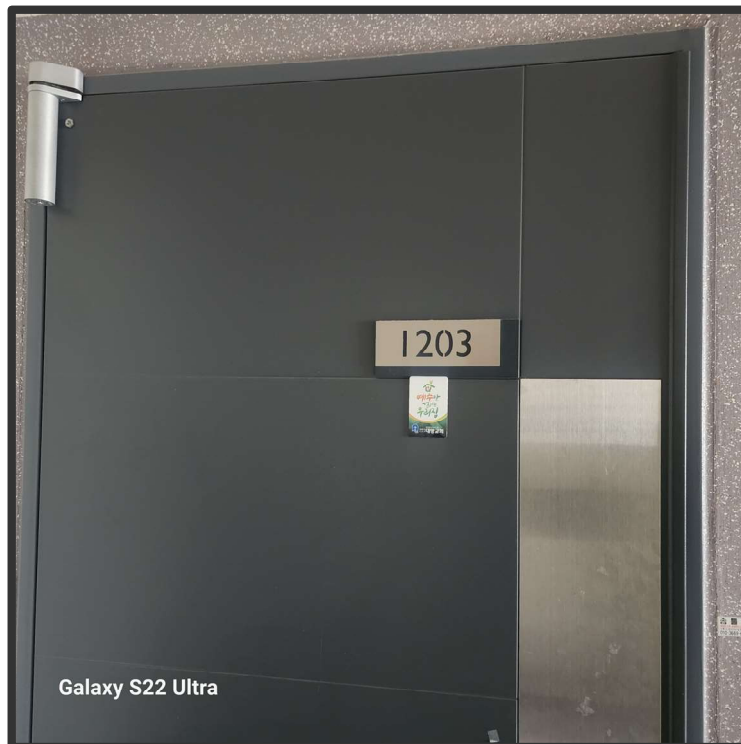
[미사강변 센트리버 712동 12층 1203호]

<p>면 례</p>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

사 진 첨 부 용 지

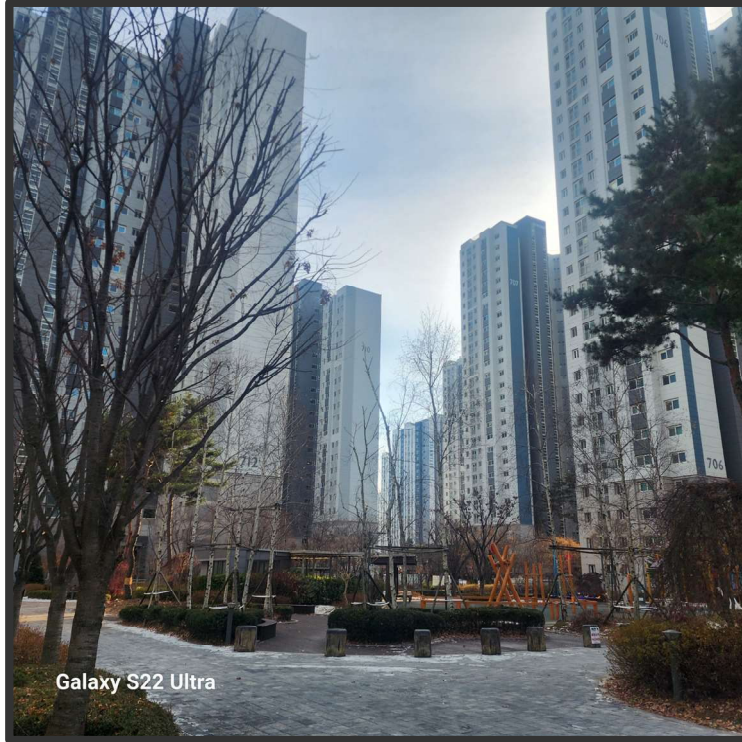


본건 건물 촬영

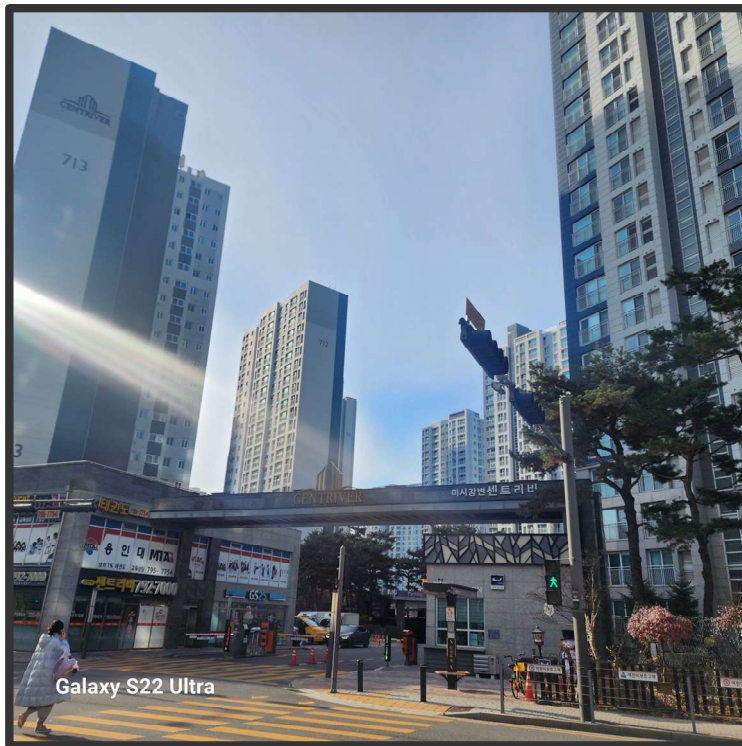


본건 현관문 촬영

사 진 첨 부 용 지



본건 단지전경 촬영



복도 촬영