

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차윤원 소유물건
(2024타경71133)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: TS-250112-01

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.

태승감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 태 수

감정평가액	사억이천오백육십만원정(₩425,600,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	차윤원 (2024타경71133)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.15		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	425,600,000 백
	합 계					₩425,600,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 “한울초등학교” 북동측 인근에 위치하는 한강프라자 제1층 제101호와 제2층 제202호로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 15일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 풍산동 하남미사지구근상18세4-2-1 [도로명주소 : 경기도 하남시 미사강변대로34번길 106]			
건물명칭	한강프라자	사용승인일	2018.08.02	
건물 연면적	3,900.77㎡	층 수	지하 1층/지상 5층	
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		주 용 도	제2종 근린생활시설
물건내역	층/호수	전유면적(㎡)	대지권비율	공용면적(㎡)
	1층 / 101호	45.45	19.93 ----- 995.4	32.68
	2층 / 202호	66.78	29.28 ----- 995.4	48.02

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- 나. 본 평가는 매각 지분의 평가로서, 전체를 기준하여 평가하되 지분비율을 적용하여 평가액을 결정하였음.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.
- 라. 본건은 외부관찰 및 주위 탐문, 집합건축물대장 및 건축물 현황도 등에 의하여 내부구조 및 이용상황 등을 파악하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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 감정평가 하여야 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 아니하다.
- 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 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 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)을 말한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지규정은 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래 사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



III 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 가격참고 자료

가. 인근지역 유사 부동산 사례

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)】

기호	소재지 건물명 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	구분
						거래시점
1	풍산동 507 미사타워 2층 201호	근린 생활시설	87.24	503,040,000	5,766,162	거래사례
						2024.08.01
2	풍산동 507-3 메인프라자 1층 105호	근린 생활시설	44.46	530,000,000	11,920,828	거래사례
						2024.09.07
3	풍산동 507 미사타워 1층 106호	근린 생활시설	43.7	400,000,000	9,153,318	거래사례
						2023.01.18
4	풍산동 502 승리타워 1층 108호	근린 생활시설	38.62	641,641,800	16,614,236	거래사례
						2023.02.06
5	풍산동 507-1 센타프라자 2층 207호	근린 생활시설	65.892	390,000,000	5,918,776	거래사례
						2022.03.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024타경71133
부동산강제경매

나. 경매 통계 (대상기간: 2024.01.15 ~ 2025.01.14)

【출처 : 부동산태인】

지역	용도	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
하남시	근린	55.29	52.24	69
하남시 풍산동		55.73	54.35	10

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 인근지역에 소재하며 위치적 유사성이 인정되고 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교적 최근의 사례인 “기호 1(거래사례)”을 선정하였음.

【출처 : 등기사항전부증명서】

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	풍산동 507 미사타워 2층 201호	근린 생활시설	87.24	503,040,000	5,766,162	2024.08.01

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

4. 시점수정

가. 자본수익률

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 한국부동산원에서 제공하는 상업용 부동산 자본수익률 중 경기도의 자본수익률을 활용하여 산정함.

경기도 자본수익률(%)				
연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.36	0.43	0.32	-

나. 시점수정치의 산정

기 간	산 정 과 정	시점수정치
2024.08.01 ~ 2025.01.15	$(1+0.0032*61/92)*(1+0.0032*107/92) \approx 1.00585$	1.00585

※ 2024년도 4분기 경기도 자본수익률이 미발표된 상태인 바, 3분기 경기도 자본수익률을 연장 적용하였음.

5. 가치형성요인 비교

가. 본건(101호) / 기호 1

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대체로 유사함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대체로 유사함	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례 대비 층별 효용 및 전유면적 등에서 우세함	2.20
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치			2.200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024타경71133
부동산강제경매

나. 본건(202호) / 기호 1

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대체로 유사함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대체로 유사함	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 우세함	1.050
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치			1.050

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식	사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적 = 시산가액				
사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)
5,766,162	1.000	1.00585	2.200	22.725	290,000,000 (101호)
5,766,162	1.000	1.00585	1.050	22.26	135,600,000 (202호)

※ 만원 단위 이하 반올림하였음.

※ 사정면적은 지분비율을 적용한 면적임.

V 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 거래사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지	경기도 하남시 풍산동 하남미사지구근상18씨4-2-1	
건물명	층/호수	평가액(원)
한강프라자	1층 / 101호	290,000,000 (1/2 지분)
	2층 / 202호	135,600,000 (1/3 지분)

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 풍산동 하남미사지구 근상18씨4-2-1 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변대로 34번길 106	506 한강 프라자	제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				지1층	922.02			
(1)	경기도 하남시 풍산동	506	대	근린상업지역	995.4			
				(내)				
2				철근콘크리트구조 제1층 제101호	1 45.45x-	22.725	290,000,000	비준가액 차윤원 지분 전부
				(1) 소유권대지권	2 19.93x-	9.965		
					토지·건물			
					토 지 :		116,000,000	
					건 물 :		174,000,000	
							배분내역	
2				철근콘크리트구조 제2층 제202호	1 66.78x-	22.26	135,600,000	비준가액 차윤원 지분 전부
				(1) 소유권대지권	3 29.28x-	9.76		
					995.4			

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 풍산동 소재 "한울초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 일반음식점 및 학원, 의원 등 제반 근린생활시설이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 101호, 202호로서,
외벽 : 외장석재 및 판넬, 드라이비트 마감 등
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 및 강화유리 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 상업용 건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측 및 북서측으로 폭 약 12미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 도시지역기타(건축한계선), 지구단위계획구역(미사지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사랑유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 등은 미상임.
- 본건 101호의 경우 벽체구분 없이 옆호인 102호와 일괄로 이용 중인 바, 경매입찰시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	경기도 하남시 풍산동 506 한강프라자 101호 외 1개호
-----	----------------------------------



위 치 도



소재지

경기도 하남시 풍산동 506 한강프라자 101호 외 1개호

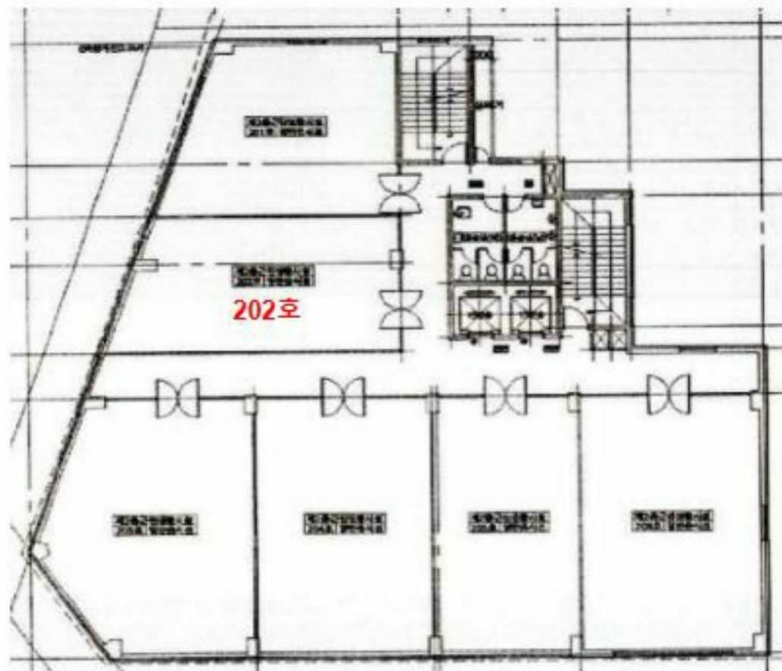
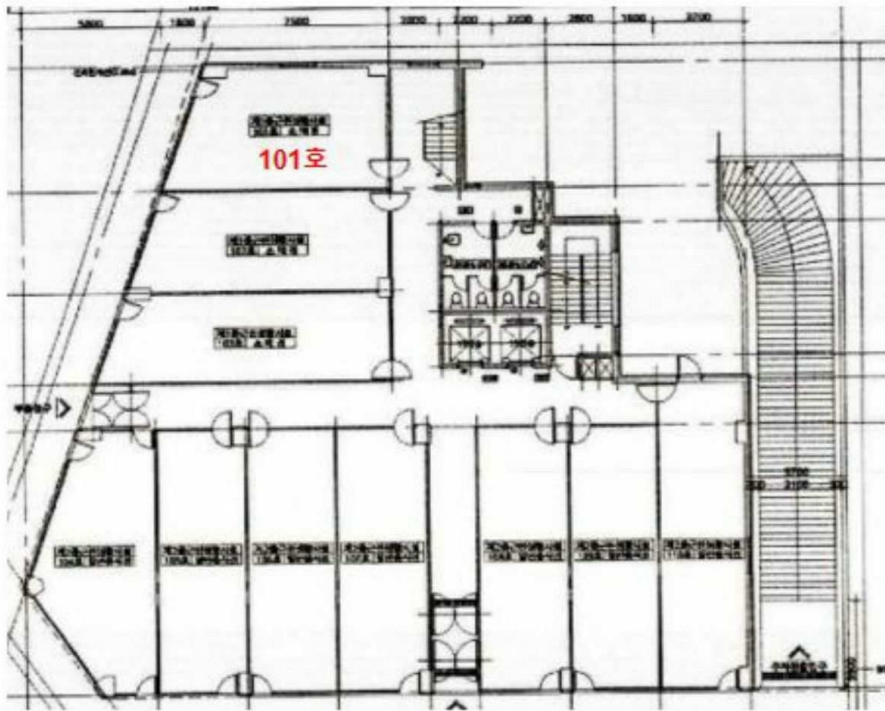


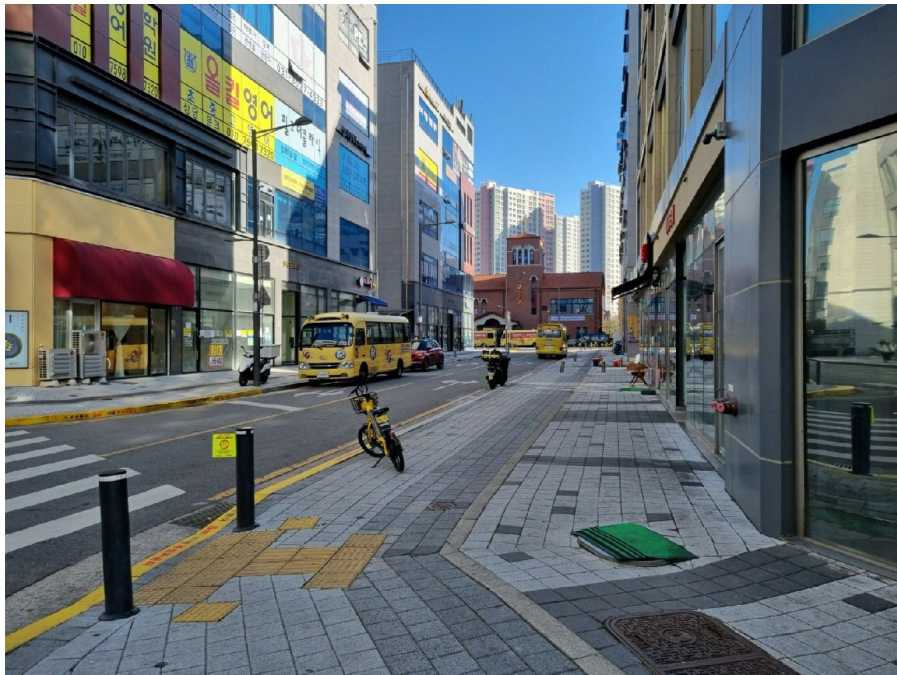
내부 구조도



소재지

경기도 하남시 풍산동 506 한강프라자 101호 외 1개호







101



(102)



202

