

감정평가서

건명 김송하 소유물건(2025타경954)

의뢰인 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수

평가서번호 G05-250313-001



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.

감정평가법인 공감(주) 경기동부지사



경기도 하남시 미사강변동로 72, 에스비비즈타워 10층 1016호
경기동부지사 : TEL.031-796-0309 FAX.0505-182-4456

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권우상

권우상

상

감정평가법인 공감(주) 경기동부지사 지사장 김병주

(서명또는인)

감정평가액 **일십이억칠천칠백만원정(W1,277,000,000.-)**

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김송하 (2025타경954)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.13 ~ 2025.03.19	2025.03.21

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,277,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,277,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김병주

김병주



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 하남시 망월동 소재 지하철5호선 미사역 남서측 인근에 위치하는 「미사리버파크 제6층 제608호, 제609호」에 대한 수원지방법원 성남지원의 부동산 임의 경매 목적 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025. 03. 19.임.

2. 감정평가 대상물건

표 대상물건

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

단지 개요					
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕/층	용도	사용승인일	
경기도 하남시 망월동 1108-3 [미사강변중앙로 160]	미사리버파크	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 지하5층/12층	근린생활시설, 위락시설,숙박시설	2022.07.20	
대상 호					
기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제6층 제608호	68.55	86.497	12.859	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
2	제6층 제609호	68.38	86.282	12.827	제1종근린생활시설 (휴게음식점)

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

【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.

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.

【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.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 상업용 집합건물의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하며, 수익성에 중점을 둔 수익환원법은 대상 상가가 현재 상권형성 초기단계로 수익분석에 의한 시산가액이 시장가치의 근거로 불합리한바 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025.03.19.에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법

가. 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 인근지역 내의 사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 <사례A>를 선정함.

표 거래사례 선정

※ 출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지	명칭(동), 층, 호	거래 시점	사용 승인일	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	망월동 1108-3	미사 리버파크 6**호	2024.08.07	2022.07.20	52.9800	9.938	554,135,140	10,459,327
B	망월동 1108-3	미사 리버파크 6**호	2024.08.07	2022.07.20	52.9800	9.938	554,135,140	10,459,327
C	망월동 1108-3	미사리버파크 4**호	2024.11.22	2022.07.20	21.7200	4.074	182,850,000	8,418,508

나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정 (1.00721)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 시점수정함.

표 집합상가 자본수익률

집합상가

지역 : 경기 미사지구(24.08.07~25.03.19)

2024년 03분기 : 0.43

2024년 04분기 : 0.25

2025년 01분기 : 0.25 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0043*55/92)*(1+0.0025)*(1+0.0025*78/92) \approx 1.00721$

라. 지역요인 비교 (1.000)

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 단지 외부·내부, 호별요인 및 기타요인 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인은 아래와 같음.

개별요인 비교표 기호(1)

구 분	항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	건물의 노후도	1.00	1.00	대등함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별 효용	1.00	0.90	본건은 사례대비 주요 동선과의 접근성, 고객의 유동성과의 적합성 등 측면에서 위치별 효용 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 구조 등			
기타요인	기타 임대료에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
비교치		1.000	0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

개별요인 비교표 기호(2)

구분	항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	건물의 노후도	1.00	1.00	대등함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별 효용	1.00	0.87	본건은 사례대비 주요 동선과의 접근성, 고객의 유동성과의 적합성 등 측면에서 위치별 효용 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 구조 등			
기타요인	기타 임대료에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
비교치		1.000	0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 시산가액 산정

거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (1)	10,459,327	1.000	1.00721	1.000	0.900	68.55	649,940,707	650,000,000
기호 (2)	10,459,327	1.000	1.00721	1.000	0.870	68.38	626,717,929	627,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 가격참고자료

가. 인근 평가전례

표 인근 평가전례

※ 출처 : 감정평가정보체계

기호	소재지	명칭, 동, 층	평가 시점	사용승인 일자	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
a	망월동 1108-3	미사리버파크 2층 2**호	2024.09.13	2022.07.20	63.20	722,000,000	11,424,051	법원경매
b	망월동 1108-3	미사리버파크 7층 7**호	2023.10.12	2022.07.20	67.84	645,000,000	9,507,665	법원경매

나. 경매낙찰가율

표 경매낙찰가율

※ 출처 : 태인

지역	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 하남시	근린상가	2024.10-2025.03	48	43.6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액의 결정

구 분	감정평가액 (단위 : 원)
기호(1)	650,000,000
기호(2)	627,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

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 경기도 하남시 망월동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 160	표시) 1108-3 미사 리버파크	근린생활 시설, 위락시설, 숙박시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 12층				
	지5층 지4층~지1층 각 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층			971.4 933.4 580.68 846.6 847.85 804.71 773.97 773.87 773.87 762.12 762.09 762.12 762.09 773.72				
	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 철근콘크리트구조 제1종근린생활시설 6층 608호	68.55	68.55	650,000,000	비준가격 공용면적 포함
	(대지권의 목적 1. 경기도 하남시 망월동	인 토지의	표시) 대	중심상업지역	1,155.2			
	대지권의 종류 대지권의 비율			1. 소유권 ----- 대지권	12.859 ----- 1,155.2	12.859		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 292,500,000 357,500,000	

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		
2	(1동의 건물의 경기도 하남시 망월동	표시) 1108-3 미사 리버파크	근린생활 시설, 위락시설, 숙박시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 12층				
	[도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 160							
	(전유부분의	건물의	표시)	(내)			627,000,000	비준가격 공용면적 포함
	제1종근린생활시설 6층 609호				68.38	68.38		
	(대지권의 목적 1. 경기도 하남시 망월동	인 토지의 1108-3	표시) 대	중심상업지역	1,155.2			
	대지권의 종류 대지권의 비율			1. 소유권	12.827			
				----- 대지권	1,155.2	12.827		
	합 계						배분내역 토 지 : 282,150,000 건 물 : 344,850,000	
							₩1,277,000,000.-	
			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 망월동 소재 "미사역(5호선)" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활시설, 상업 및 업무시설, 오피스텔 등이 혼재하는 상가지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며, 지하철 5호선 미사역 및 버스정류장이 인근에 위치하고, 교통시설까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 12층 건물 내 제6층 제608호, 제609호로서,
 외 벽: 석재붙임 마감 등
 내 벽: 세멘물탈위 페인팅 마감 등
 천 정: 텍스마감 등
 바 닷: 화강석물갈기, 아스타일 마감 등
 창 호: 강화유리, 샷시 창호 마감 등

(4) 이용상태

근린생활시설(현황 공실)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 천정매립형 시스템에어컨설비 등 되어 있음.

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

인접 토지와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약 20미터 정도, 동측으로 폭 약 15미터 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14) (접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2016-07-25)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 공실상태이나 상세 임대내역 등은 미상임.

광역위치도



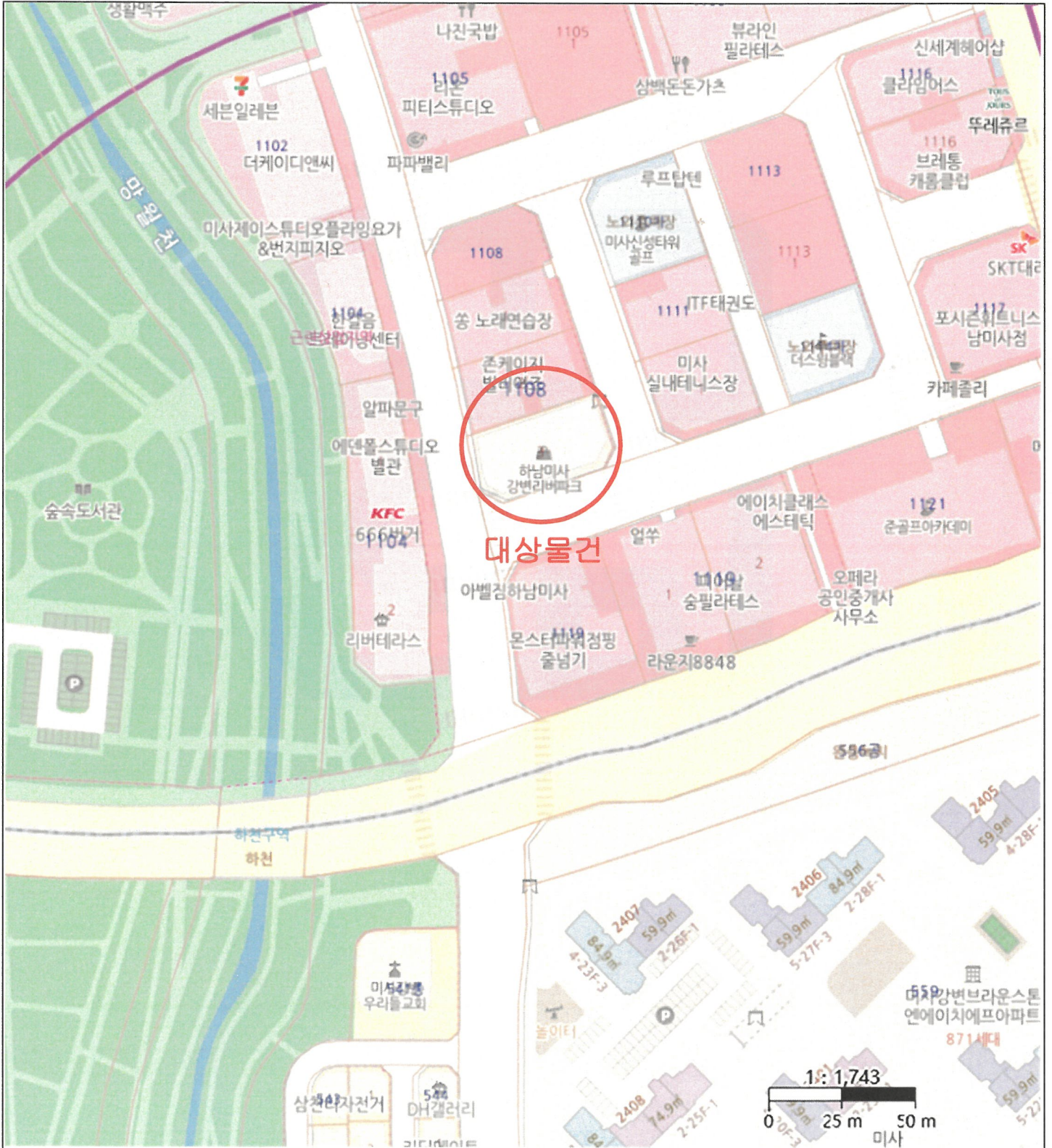
소재지	경기도 하남시 망월동 1108-3번지
-----	----------------------



위 치 도



소재지	경기도 하남시 망월동 1108-3번지
-----	----------------------



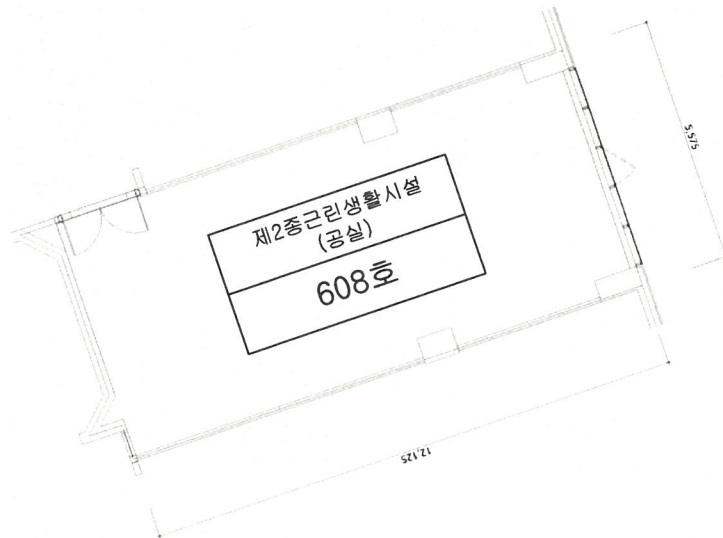
내 부 구 조 도



None Scale



[기호(1) 미사리버파크 제6층 호별배치도]



[기호(1) 미사리버파크 제6층 제608호 내부구조도]

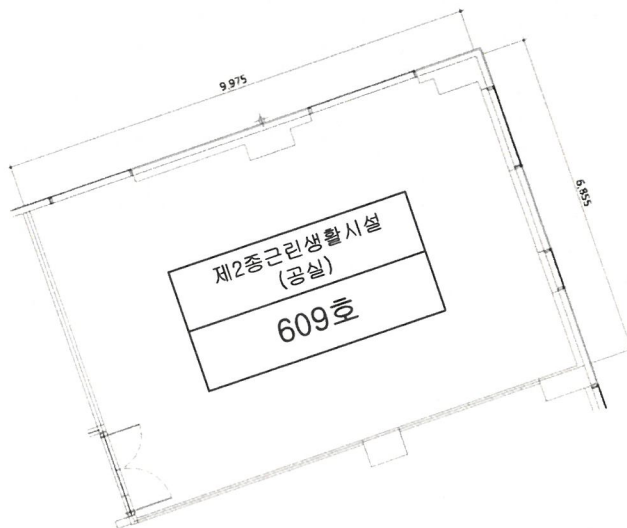
내 부 구조 도



None Scale



[기호(2) 미사리버파크 제6층 호별배치도]



[기호(2) 미사리버파크 제6층 제609호 내부구조도]

사진용지



본건 남동측에서 촬영

사 진 용 지



본건 남동측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영한 부근 전경

사 진 용 지



본건 출입구 복도부분



기호(1) 608호 출입구 부분

사 진 용 지



기호(1) 608호 내부



기호(2) 609호 출입구 부분

사 진 용 지



기호(2) 609호 내부



기호(1,2) 출입 복도부분