

감정평가서

건명	온시큐리티 주식회사 소유물건(2025타경51051)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
감정서번호	ER-250221-01

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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 석 정

감정평가액	일십팔억삼천사백만원정(₩1,834,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	온시큐리티 주식회사 (2025타경51051)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.21 ~ 2025.03.24	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,834,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,834,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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				(내)			1,020,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조 10층 다1039호	168.51	168.51		
				소유권 (1,2)×----- 대지권	42.9572 (1,2)×----- 38713	42.9572		
							토지·건물 토 지 : 306,000,000 건 물 : 714,000,000 배분내역	
합 계				이 하	여	백	₩1,834,000,000.-	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 하남시 선동 소재 "미사강변중학교" 동측 인근에 위치하는 건물[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”)] "미사강변스카 이폴리스지식산업센터" 10층 다1038호 및 다1039호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 가격조사완료일자인 2025.02.24일로 하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.02.21 ~ 2025.02.24일입니다.

5. 감정평가방법의 개요

감정평가방법에는 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에서의 평가가액을 산정하는 “수익환원법”이 있습니다.

6. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교 검토는 하지 않았습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타 참고사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

(2) 본건 내부구조 및 위치확인은 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였습니다.

(3) 본건 기호(1,2)는 인접한 구분건물로서 후첨 "사진용지"와 같이 상호 연접한 벽체의 일부를 제거하고, 내부 통로를 만들어 하나의 사무실로 이용 중인 바, 진행 시 참고하시기 바랍니다.

(4) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 고려하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

1. 전체 부동산 개요

구 분	내 용
소재지	경기도 하남시 망월동 834, 834-1 [도로명주소 : 경기도 하남시 미사강변한강로 135]
용도지역	준주거지역
건물명	미사강변스카이폴리스지식산업센터
사용승인일	2022.01.28
주용도	공장(지식산업센터)
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층

2. 평가대상 물건

기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	10층	다1038	136.92	147.9314	284.8514	34.9042	공장(지식 산업센터)
2	10층	다1039	168.51	182.0621	350.5721	42.9572	공장(지식 산업센터)

※분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS(감정평가정보체계)]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원) (거래시점)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	하남시 망월동 834외	미사강변스카이폴리스 지식산업센터	10/다10**	129.36	750,000,000 (2023.11.**)	5,797,774	
B	하남시 망월동 834외	미사강변스카이폴리스 지식산업센터	8/다8**	136.92	750,000,000 (2022.08.**)	5,477,651	
C	하남시 망월동 834외	미사강변스카이폴리스 지식산업센터	8/다8**	176.91	957,480,000 (2022.09.**)	5,412,244	

※개인정보 보호를 위해 일부 사항을 *으로 표시하였습니다.

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 지식산업센터 내 사례이고, 지리적 근접성과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 사례[A]를 선정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정하였습니다.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기 오피스	0.28	2023년 04분기
	0.86	2024년 01분기
	0.64	2024년 02분기
	0.55	2024년 03분기
	0.2	2024년 04분기
누 계 (2023.11.** ~ 2005.02.24)	2.515 (1.02515)	$(1+0.0028*40/92)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.002*55/92) \approx 1.02515$

※ 미발표된 기간의 자본수익률은 직전 분기의 자본수익률로 추정 적용하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

대상 기호(1) / 거래사례 기호(A)			
요인구분	세 부 항 목	격차율	비교내용
외부요인	외부 진출입의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	대체로 유사합니다.
내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지 내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지 내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누 계		1.000	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상 기호(2) / 거래사례 기호(A)			
요인구분	세 부 항 목	격차율	비교내용
외부요인	외부 진출입의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	대체로 유사합니다.
내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지 내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지 내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용	1.02	본건이 위치별 효용, 전유면적 크기 등을 종합 고려 시 호별요인에서 사례에 비하여 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누 계		1.020	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	사례 기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
1	A	5,797,774	1.00	1.02515	1.000	5,943,588	136.92	814,000,000
2	A	5,797,774	1.00	1.02515	1.020	6,062,460	168.51	1,020,000,000

※시산가액은 유효숫자 세자리에서 결정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 기타 참고자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준(전유면적 기준, 원/㎡)	비고
본건 유사 공장(지식산업센터)의 시세수준 (고층, 북측 및 동측 조망 가능 라인)	5,200,000 ~ 6,300,000	실거래가격 및 현장조사

2. 인근 유사부동산 평가사례

[출처 : 감정평가 정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (기준시점)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
가	하남시 망월동 834외	미사강변스카이폴리스 지식산업센터	8/다8**	136.92	774,000,000 (2024.09.**)	5,652,936	법원경매
나	하남시 망월동 834외	미사강변스카이폴리스 지식산업센터	9/나9**	65.94	331,000,000 (2024.09.**)	5,019,715	법원경매

※개인정보 보호를 위해 일부사항을 *으로 표시하였습니다.

3. 경매시장 추이(자료 - 부동산태인)

행정구역	기 간	평균 낙찰가율 (건수)	
		아파트형공장	비 고
경기 하남시	최근1년	71.91% (22건)	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

상기 인근 유사부동산의 거래사례 및 기타 참고자료(유사부동산 가격수준 및 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	감정평가액(원)
1	814,000,000
2	1,020,000,000
감정평가액 누계	1,834,000,000

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 선동 소재 "미사강변중학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 지식산업센터, 업무시설, 아파트, 주상용건물 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근이 가능하며, 대중교통사정은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등으로 보아 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 구조(사용승인일자: 2022.01.28) 내 개별 호로,
외벽 : 복합판넬 및 강화유리 등 마감
내벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감
창호 : 샤시 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

공히 공장(지식산업센터)으로 이용 중(상호: ON Security)입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 시스템 냉난방설비, 엘리베이터설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등 지식산업센터 관련 제반 설비가 되어있습니다.

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

2필 일단의 사다리형의 평지로, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 로폭 약 40미터, 남서측으로 로폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

망월동 834번지: 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(미사지구) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한지역(주거밀집 및 학교지역에서 250m이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

망월동 834-1번지: 도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(미사지구) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한지역(주거밀집 및 학교지역에서 250m이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경기도문화재보호조례>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 역사문화환경보존지역(하남미사리유적(500m이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 공장설립제한지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-10-06)

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) | |

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

기타: 없습니다.

광역 위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 834 미사강변스카이플리스지식산업센터 10층 다1038호
-----	---



광역 위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 834 미사강변스카이폴리스지식산업센터 10층 다1038호
-----	---



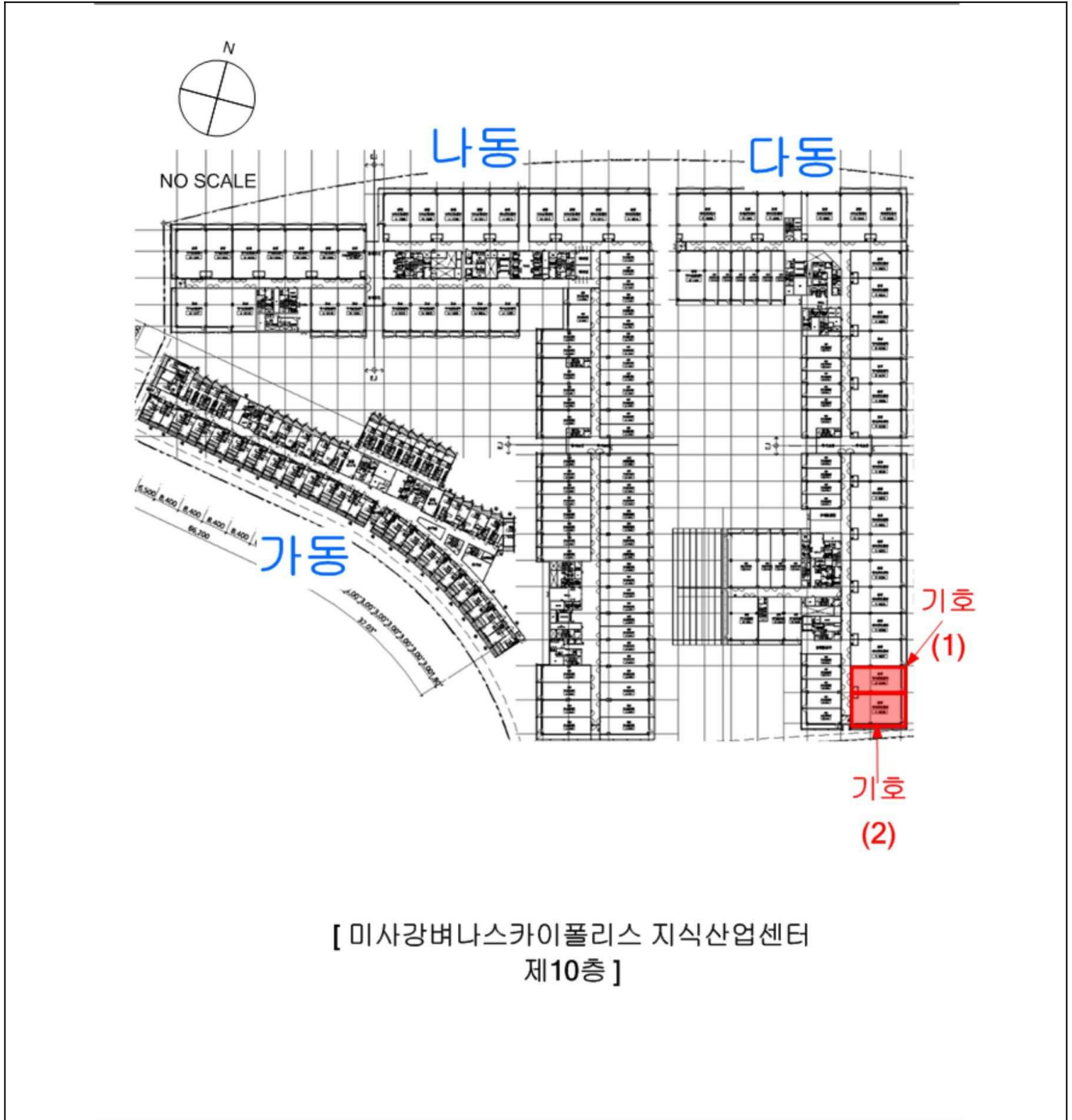
위 치 도



소 재 지	경기도 하남시 망월동 834 미사강변스카이폴리스지식산업센터 10층 다1038호
-------	---



호 별 배치도

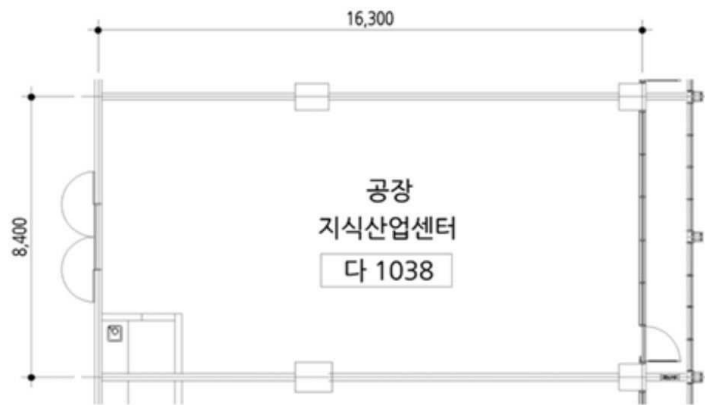


호 별 배치도

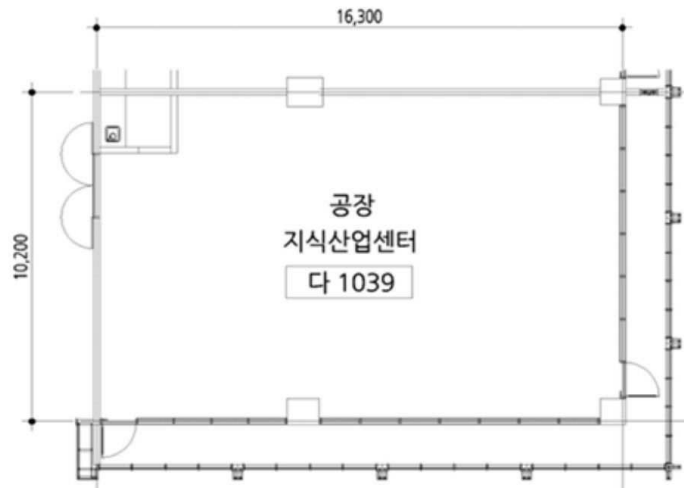


[미사강변나스카이폴리스 지식산업센터
다동 제10층]

내부 구조도



[기호(1)]



[기호(2)]



(1)



(2)



(1)



(2)



(1) (2)



(1) (2)



