

감정평가서

건명	심상희 소유물건 (2023타경58799)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박준의
감정서번호	JM-2306-2064

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.

(주)감정평가법인 정명

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임희수

(주)감정평가법인 정명 대표이사 김동현 (서명또는인)

감정평가액	일십억육천칠백만원정(₩1,067,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박준의		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	심상희 (2023타경58799)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.07.06	2023.07.04 ~ 2023.07.06	2023.07.12	
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	- 백	1,067,000,000
	합 계					₩1,067,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김동현 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 “미사공공주택지구” 내에 위치하는 현대지식산업센터한강미사 (1차) 1층씨1-0086호 및 1층씨1-0031호(집합건축물대장상 전유면적 : 각각 44.10㎡, 47.20㎡)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란(1층 상가의 상당부분이 공실로서 수익환원법의 적용이 부적절)하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가의 합리성을 검토하였습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.07.06.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 기타 참고사항

본 현대지식산업센터한강미사(1차)는 2019.09.20.자로 사용승인되었으며 공장(지식산업센터, 창고) 공장(지원시설-근린생활시설, 기숙사) 1,114개호와 주차장, 관리사무소 등으로 이루어져 있고 건폐율 : 59.92%, 용적률 : 491.5%입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 덕풍동 833-1번지 (도로명주소 : 하남시 미사대로 550)			
건물명, 층, 호수	현대지식산업센터한강미사(1차) 기호(1):1층씨1-0086호, 기호(2):1층씨1-0031호			
용도	근린생활시설	사용승인일	2019.9.20.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	기호(1):44.10 기호(2):47.20	기호(1):42.12 기호(2):45.07	기호(1):11.5 기호(2):12.31	51.1

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인
#1	덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	2층/76호	44.85	11.7	217,717	등기사항 증명서	2023.02.13 2019년
#2	덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	1층/86호	44.10	11.5	400,000	등기사항 증명서	2022.11.09 2019년
#3	덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	1층/31호	47.20	12.31	600,000	등기사항 증명서	2022.11.09 2019년
#4	덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	1층/53호	41.20	10.75	550,000	등기사항 증명서	2021.09.17 2019년

(#2, #3은 본건의 거래사례임)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

위의 사례들은 본 현대지식산업센터한강미사(1차)내의 지원시설중 근린생활시설의 거래사례들로서 그중 가장 최근의 거래사례인 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

(1층 근린생활시설은 상당부분이 사용승인시부터 현재까지 공실상태로서 본건외에는 2022년 이후의 거래사례가 없어 2층의 사례를 선정하였습니다.)

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없습니다. (1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원에서 발표하는 경기도 하남시 미사지구지역의 상업용부동산(집합상가) 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

- 2023년 1분기 : -0.07%

- 2023년 2분기 : 미공시

2) 시점수정치(2023.02.13. ~ 2023.07.06.)

$(1 - 0.0007 \times 49/90) \times (1 - 0.0007) \times (1 - 0.0007 \times 6/92) \approx 0.9988$ (-0.11%)

(※ 2023년 2분기 이후는 미공시로 2023년 01분기 자료 연장적용함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등
내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고 층수 등
	층별 효용
호별 요인	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	기타 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기 호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	(#1) 2층76호	1.00	1.00	2.10	1.00	2.10
2	(#1) 2층76호	1.00	1.00	2.70	1.00	2.70

- 기호(1) : 사례는 2층이나 본건은 1층(내부측)으로 호별 요인중 층별 효용에서 본건이 우세하고 위치별 효용 등에서는 본건이 다소 열세하며 전체적으로는 본건이 우세합니다.

- 기호(2) : 사례는 2층이나 본건은 1층으로서 호별요인중 층별 효용에서 본건이 우세합니다.

7. 시산가격(비준가격)

기호	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	비준가격
1	217,717,000	1.00	0.9988	2.10	44.10/44.85	449,202,000
2	217,717,000	1.00	0.9988	2.70	47.20/44.85	617,894,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산(1층 근린생활시설)은 시세(호가) 및 임대료가 계속적으로 하락세로서, 호가 및 가격수준은 전용면적(㎡)당 10,000,000(내부측) ~ 14,000,000원(외부측) 수준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	기준시점 사용승인
덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	1층/ 81호	44.10	11.5	604,000	담보	2022.09 2019년
덕풍동 833-1	현대지산 한강미사	1층/ 94호	34.50	9.0	518,000	담보	2022.12 2019년

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고 가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호(1) : ₩449,000,000.-

기호(2) : ₩618,000,000.-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 덕풍동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사대로 550	833-1 현대지식 산업센터 한강미사		철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 10층 공장 (지식산업센터, 창고) 공장 (지원시설- 근린생활시설 기숙사)				
				지3층	13,867.88			
				지2층	14,374.56			
				지1층	14,413.93			
				1층	8,002.69			
				2층	8,484.45			
				3층	8,396.6			
				4층	8,396.6			
				5층	8,396.6			
				6층	8,396.6			
				7층	7,821.34			
				8층	7,734.36			
				9층	7,734.36			
				10층	7,877.02			
				옥탑1층	407.52			

구분건물감정평가명세표

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 덕풍동	833-1	대	준주거지역	16,529			
1				(내)				
				1층씨 1-0086호 철근콘크리트구조	44.10	44.10	449,000,000	공용면적 42.12㎡ 포함
				①. 소유권대지권	11.5/16,529	11.5		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	135,000,000	
						건 물 :	314,000,000	
2				1층씨 1-0031호 철근콘크리트구조	47.20	47.20	618,000,000	공용면적 45.07㎡ 포함
				①. 소유권대지권	12.31/16,529	12.31		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	185,000,000	
						건 물 :	433,000,000	
합 계							₩1,067,000,000.-	
			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 덕풍동 "미사공공주택지구"내에 위치하는 현대지식산업센터한강미사 1층세1-0086호 및 1층세1-0031호로서 주위는 지식산업센터, 아파트단지, 주상복합주택, 상가, 근린생활시설, 공원 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철5호선 하남풍산역이 위치하여 제반 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 지하3층, 지상10층 지식산업센터 건물 내 1층세1-0086호 및 1층세1-0031호로서 2019.09.20.자로 사용승인 되었으며

외벽 : 화강석 붙임 및 알루미늄커튼월, 제물치장콘크리트위 페인트 등 마감

내벽 : 몰탈위 본타일 등 마감

창호 : 플라스틱샤시 또는 스텐레스샤시 유리창호 등 마감임.

(4) 이용상태

지식산업센터 건물내 근린생활시설로서 기호(1),(2) 모두 기준시점 현재 공실임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 중앙집중식 냉난방설비, 화재탐지설비 및 소화전설비, 승강기설비, 지하 주차장시설 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

대체로 사다리형의 대규모 토지로서 인접지 및 인접 도로와 대체로 등고평탄하며 공장 1104 개호(지식산업센터, 창고, 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 등)으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 광로3류(폭40-50m), 남동측 및 남서측으로 종로1류(폭20-25m)와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 광로3류(폭40m-50m)(접함), 종로1류(폭20m-25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 상대보호구역(학교 환경위생정화구역, [미사4유치원]), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역, 중점경관관리구역(2016-10-06)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역 위치도



소재지

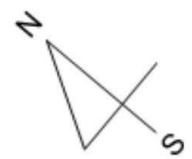
경기도 하남시 덕풍동 833-1 현대지식산업센터한강미사 제1층 제씨1-0086호 외



내부구조도

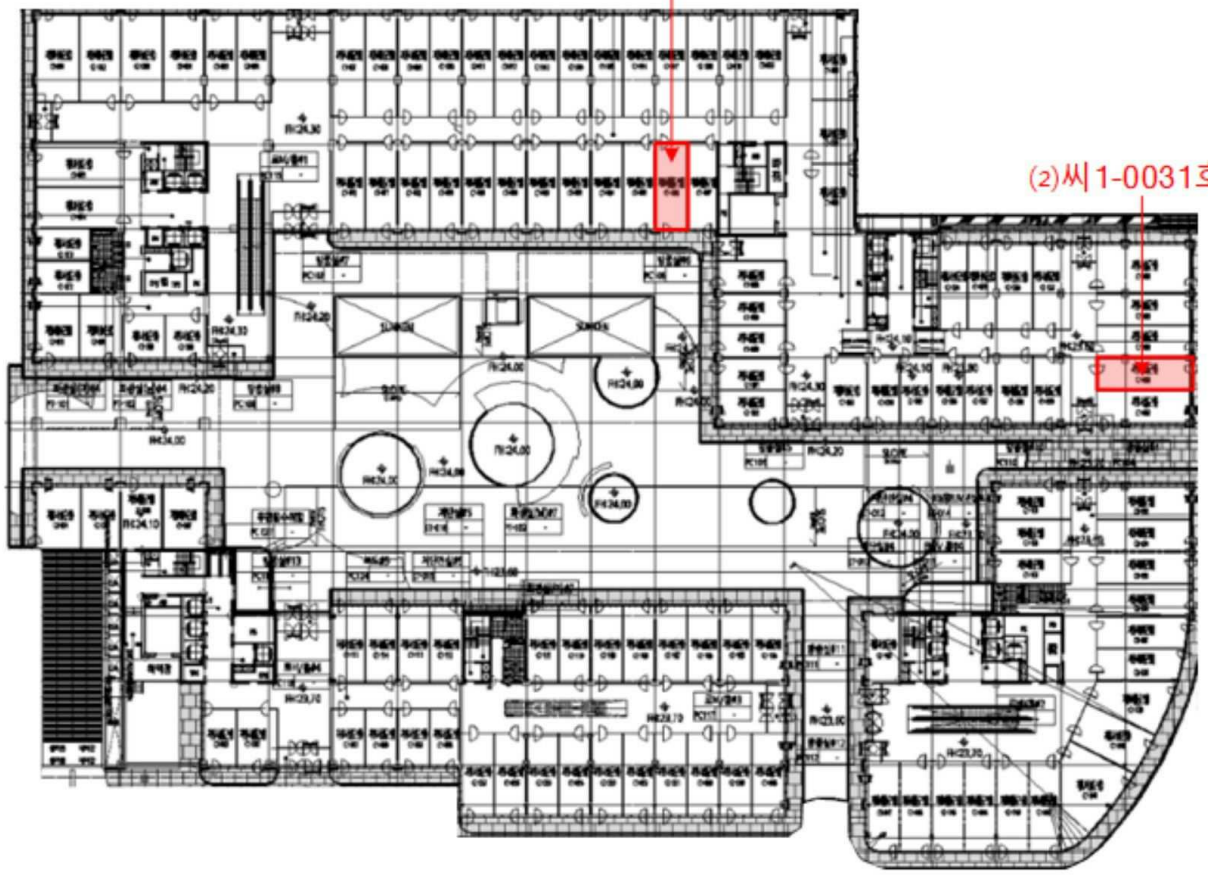


소재지 경기도 하남시 덕풍동 833-1 현대지식산업센터한강미사 제1층 제씨1-0086호 외



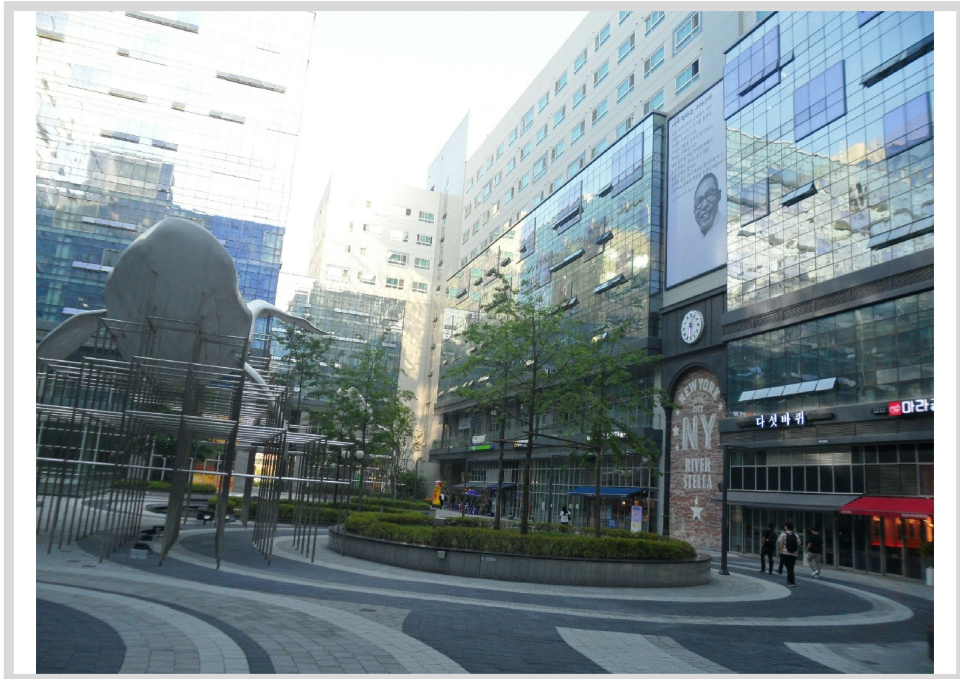
(1)씨1-0086호

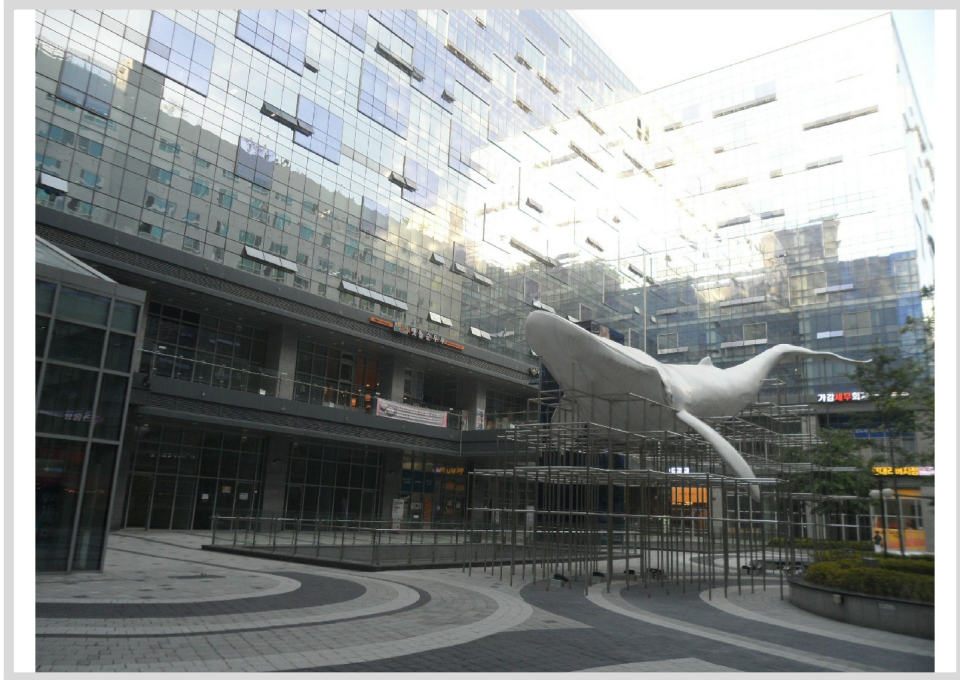
(2)씨1-0031호



< 호 별 배치도 >









(1)



(1)



(2)



(2)