

감정평가서

건명 류경인 소유물건(2024타경3154)

의뢰인 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정

평가서번호 G05-240612-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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 (인)

감정평가법인 공감(주) 경기동부지사 지사장 김병주 (서명또는인)

감정평가액	육억팔천구백만원정 (₩689,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	류경인 (2024타경3154)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.20	2024.06.18 ~ 2024.06.20	2024.06.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	689,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩689,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김정은					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 하남시 망월동 소재 지하철5호선 미사역에 인접하여 위치하는 「힐스테이트미사역그랑파사주(12-1블럭) 제지층 제비1063호」에 대한 수원지방법원 성남지원의 부동산 임의경매 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 2024. 06. 20.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 1100 [미사강변동로 95]	힐스테이트 미사역 그랑파사주 (12-1블럭)	철근콘크리트구조 평지붕 지하6층/30층	판매시설 및 근린생활시설 및 문화및집회시설	2020.07.30	
대상 호					
기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
가	제지층 제비1063호	57.1072	65.9602	9.8879	판매시설

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 **거래사례비교법**을 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 **거래사례비교법**을 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 거래사례와 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 건물부분과 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 2024.06.18.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 1100	힐스테이트미사역 그랑파사주(12-1블럭) 제지층 제비10**호 (준공후-분양권전매)	2024. 03.06	2020. 07.30	41.5686	7.1974	485,000,000	11,667,461
B	망월동 1100	힐스테이트미사역 그랑파사주(12-1블럭) 제지층 제비1063호 (본건, 준공후-분양권전매)	2023. 11.15	2020. 07.30	57.1072	9.8879	705,270,000	12,349,931
C	망월동 1100	힐스테이트미사역 그랑파사주(12-1블럭) 제지층 제비10**호 (준공후-분양권전매)	2024. 01.30	2020. 07.30	54.8699	9.5005	941,310,000	17,155,307

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 (1.00424)

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 (24.03.06~24.06.20)

2024년 01분기 : 0.36

2024년 02분기 : 0.36 (2024년 01분기 자료)

$(1+0.0036*26/91)*(1+0.0036*81/91) \approx 1.00424$

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 (1.030)

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

구 분	항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	같은 건물 내에 소재하여 대등함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
건물요인	건물의 노후도	1.00	1.00	같은 건물 내에 소재하여 대등함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례대비 주요 동선과의 접근성, 호 노출도 및 가시성 등 측면에서 위치별 효용 우세함.
	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	1.030	

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 (가)	11,667,461	1.000	1.00424	1.000	1.030	57.1072	689,194,758	689,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 가격참고자료

가. 인근 평가전례

표 인근 평가전례

※ 출처 : 감정평가정보체계

기호	소재지	명칭, 동, 층	평가 시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인 일자
1	망월동 1100	힐스테이트미사역 그랑파사주 제지층 제****호	2023. 09.13	경매	53.2467	638,000,000	11,981,963	2020. 07.30
2	망월동 1100	힐스테이트미사역 그랑파사주 제지층 제****호	2023. 12.13	담보	37.5648	417,000,000	11,100,818	2020. 07.30

나. 경매낙찰가율

표 경매낙찰가율

※ 출처 : 태인

지역	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 하남시	근린	2024.01~2024.06	13	61.46

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(가)	689,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

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

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 망월동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변동로 95(망월동)	1100 힐 스테이트 미사역 그랑 파사쥬 (12-1 블럭)	판매시설 및 근린생활 시설 및 문화및 집회시설	철근콘크리트구조 평지붕				사용승인일자 : 2020.07.30
				지하6층				
				지상30층				
				지하1층	15908.5246			
				지하2층	15100.5432			
				지하3층	16113.9221			
				지하4층	15810.2422			
				지하5층	15998.7596			
				지하6층	2870.5146			
				1층	12395.0462			
				2층	12846.5865			
				3층	12669.8284			
				4층	4621.1783			
				5층	4013.8667			
				6층	4013.8667			
				7층 ~ 14층 각층	4066.1851			
				15층 ~ 28층 각층	4234.1015			
29층	3478.4457							
30층	824.1485							
	상 동	1100	대	중심상업지역	18,340.6			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내)				비준가격, 공용부분 포함평가
				철골철근 콘크리트구조 제지층 제비1063호	57.1072	57.1072	689,000,000	
				1.소유권대지권	9.8879 18,340.6x----- 18,340.6	9.8879		
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 206,700,000 건 물 : 482,300,000	₩689,000,000.-

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 망월동 소재 지하철5호선 "미사역"에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 지하철5호선 "미사역" 및 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하6층, 지상30층건 내 제지층 제비1063호로서
(사용승인일자: 2020.07.30)

외벽: 화강석붙임 및 몰탈위페인팅 등

내벽: 몰탈위 페인팅 등

창호: 샷시 및 강화유리 등임.

(4) 이용상태

공부상 판매시설로 현재 공실임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 소방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, CCTV 설비 등 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

인접지와 등고평탄한 가장형 토지로서, 판매시설 및 근린생활시설 및 문화및집회시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 대로, 남동측으로 대로(보행자전용도로), 북서측으로 종로, 남서측으로 소로(보행자전용도로)에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(보행자전용도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



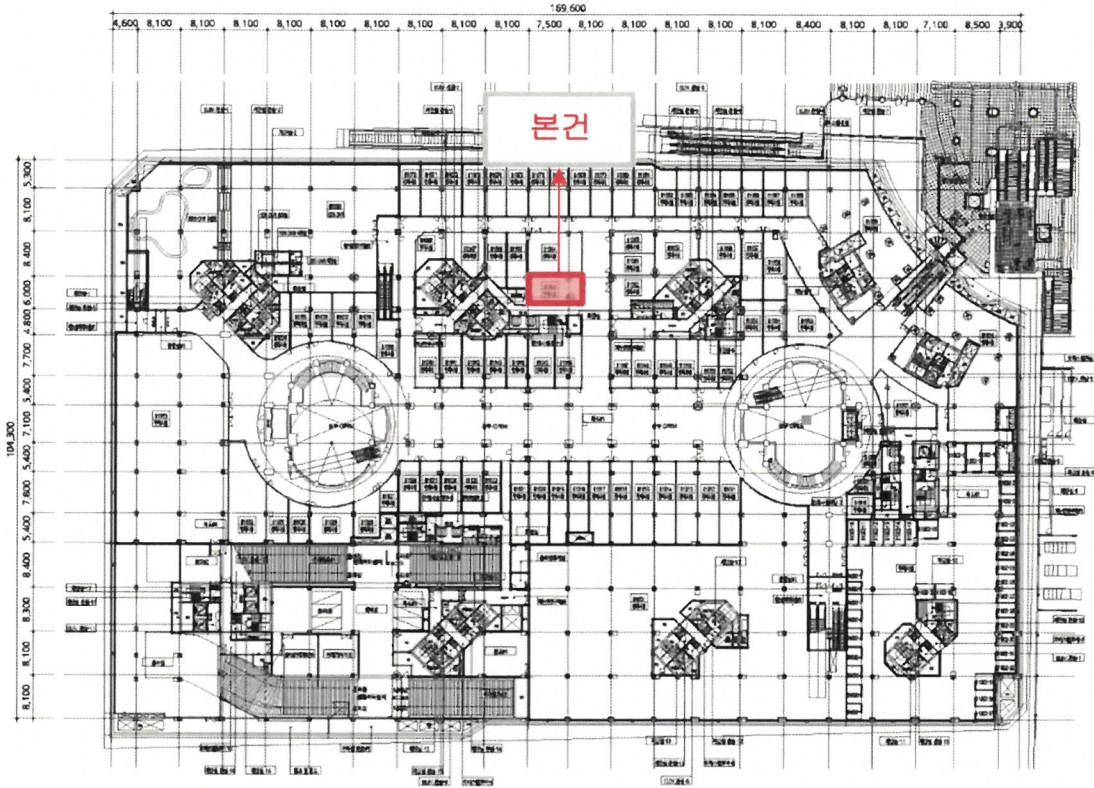
소재지	경기도 하남시 망월동 1100번지
-----	--------------------



내부구조도



None Scale



[힐스테이트미사역그랑파사주(12-1블럭) 제1층 호별배치도]



[힐스테이트미사역그랑파사주(12-1블럭) 제1층 제비1063호 내부구조도]

사진용지



본건 전경

사 진 용 지



지층 전경



본건호 주변

사진용지



본건호



본건호

사 진 용 지



본건호



지층-지하철 연결 통로