

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이훈희 소유물건(2025타경51758)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: B250319-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
(이인정)
로안감정평가사사무소
대표자

이 인 정
박 호 정



감정평가액 **₩ 656,000,000.-**

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	이훈희 (2025타경51758)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.21	2025.03.20~ 2025.03.21	2025.03.21	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	656,000,000
		이	하	여	백	
						₩656,000,000

심사의견

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

심사자 : 감정평가사

이 훈 정



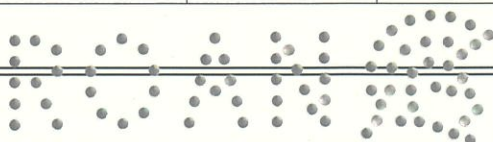
ROAN



로안감정평가사사무소

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		
	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변서로 16	490-2 하우스디 스마트 밸리	공장 (지식 산업센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 10층				
					지4층	5,911.4923		
					지3층	6,173.3107		
					지2층	6,197.725		
					지1층	5,597.1332		
					1층	3,332.4388		
					2층	3,711.4873		
					3층	3,460.6303		
					4~8층 각	3,516.8903		
					9층	3,493.2069		
10층	3,453.5189							
1	경기도 하남시 풍산동	490-2	대	준주거지역	7,017.7			
가	"	490-2 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제알비169호	47.1825	47.1825	656,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				11.2313				
			1 소유권대지권	7,017.7x----- 7,017.7		11.2313		
	합 계						토지·건물 배분내역 토 지 : 196,800,000 건 물 : 459,200,000 ₩656,000,000.-	
			이	하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 풍산동에 소재하는 “한홀초등학교” 남측 인근에 위치한 하우스디 스마트밸리 제지1층 제알비169호로서 수원지방법원 성남지원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

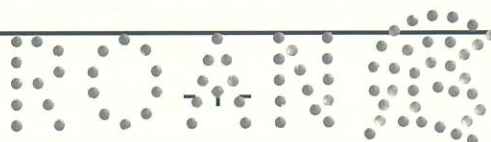
3. 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 03월 21일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서 구분건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건은 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지 및 건물명	경기도 하남시 풍산동 490-2 하우스디스마트밸리				
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일		2019.07.04	
기호, 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
기호(가) 제1층 제알비169호	47.1825	47.0798	94.2623	11.2313	50.05

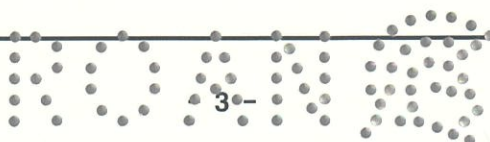
3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
A	풍산동 ***	미사하우스디 엘타워	제1층 제알비000호	61.49	760,000	2024.11.22	실거래가
					(@12,359,733)	2018.08.03	
B	풍산동 ***_*	에코큐브 지식산업센터	제1층 제000호	41.4125	559,333.424	2022.03.28	실거래가
					(@13,506,391)	2019.11.29	

(단가: 일원 단위까지 표기)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 B>를 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

5. 시점수정

(1) 개요

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매종합가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “집합상가 자본수익률(경기 미사지구)”를 활용하여 산정하였습니다.

(2) 집합상가 자본수익률(경기 미사지구)

2022.1분기	2022.2분기	2022.3분기	2022.4분기	2023.1분기	2023.2분기
0.43	0.41	0.46	-0.49	-0.07	0.12
2023.3분기	2023.4분기	2024.1분기	2024.2분기	2024.3분기	2024.4분기
0.16	0.26	0.54	0.61	0.43	0.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정치

구분	거래시점/ 기준시점	계산식	시점수정치
거래사례B	2022.03.28/ 2025.03.21	$(1+0.0043*4/90)*(1+0.0041)*(1+0.0046)*(1-0.0049)*(1-0.0007)*(1+0.0012)*(1+0.0016)*(1+0.0026)*(1+0.0054)*(1+0.0061)*(1+0.0043)*(1+0.0025)*(1+0.0025*80/92)$	1.02951

※ 2025.1분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2024.4분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

6. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

구 분	
요인	세부항목(상업용)
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

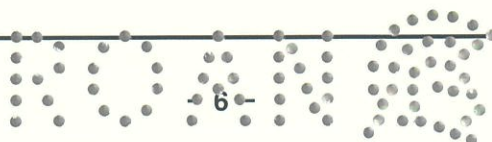
(2) 가격형성요인 비교치 결정

본건/거래사례	층/호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(B)	제1층 제알비169호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 제 요인에서 유사합니다.						

7. 비준가격

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격(원)
가	13,506,391	1.00	1.02951	1.000	47.1825	656,000,000

(비준가격: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
#1	풍산동 ***_*	하우스디 스마트벨리	제지1층 제알비169호 (본건)	47.1825	632,000	2024.01.05	시가참고
					(@13,400,000)	2019.07.04	
#2	풍산동 ***_*	하우스디 스마트벨리	제지1층 제알비000호	47.1825	648,000	2024.03.15	법원경매
					(@13,700,000)	2019.07.04	
#3	풍산동 ***_*	하우스디 스마트벨리	제지1층 제알비000호	47.1825	636,000	2024.04.03	담보
					(@13,500,000)	2019.07.04	

(전유단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)

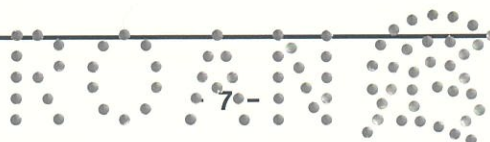
Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

평가대상		감정평가액(원)
가	제지1층 제알비169호	656,000,000
합 계(원)		656,000,000

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 및 현행 임대료 수준 등을 종합 고려하여 본건의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.



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 풍산동에 소재하는 "한솔초등학교" 남측 인근에 위치하며, 본건 주위는 대규모아파트단지, 업무시설 및 상업시설, 학교, 근린생활시설, 관공서, 공원 등이 혼재하고 있는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통 수준입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하 4층/지상 10층 건 중 제1층 제알비169호로서,

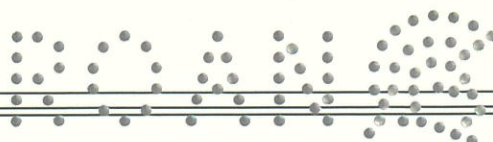
외벽: 복합판넬 및 석재붙임 마감 등,
내벽: -,
창호: 알루미늄샷시 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중(상호: 중화요리 흥반점)입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장 등이 되어 있습니다.



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

인접필지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 40m 내외, 서측으로 노폭 약 15m 내외, 남측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

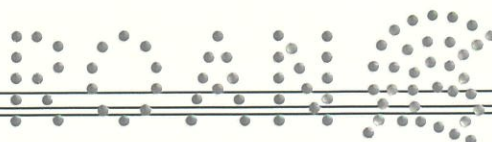
도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(보행자전용도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

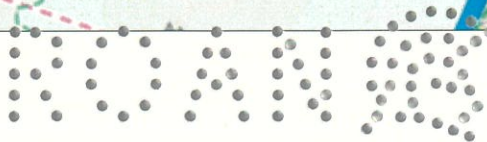
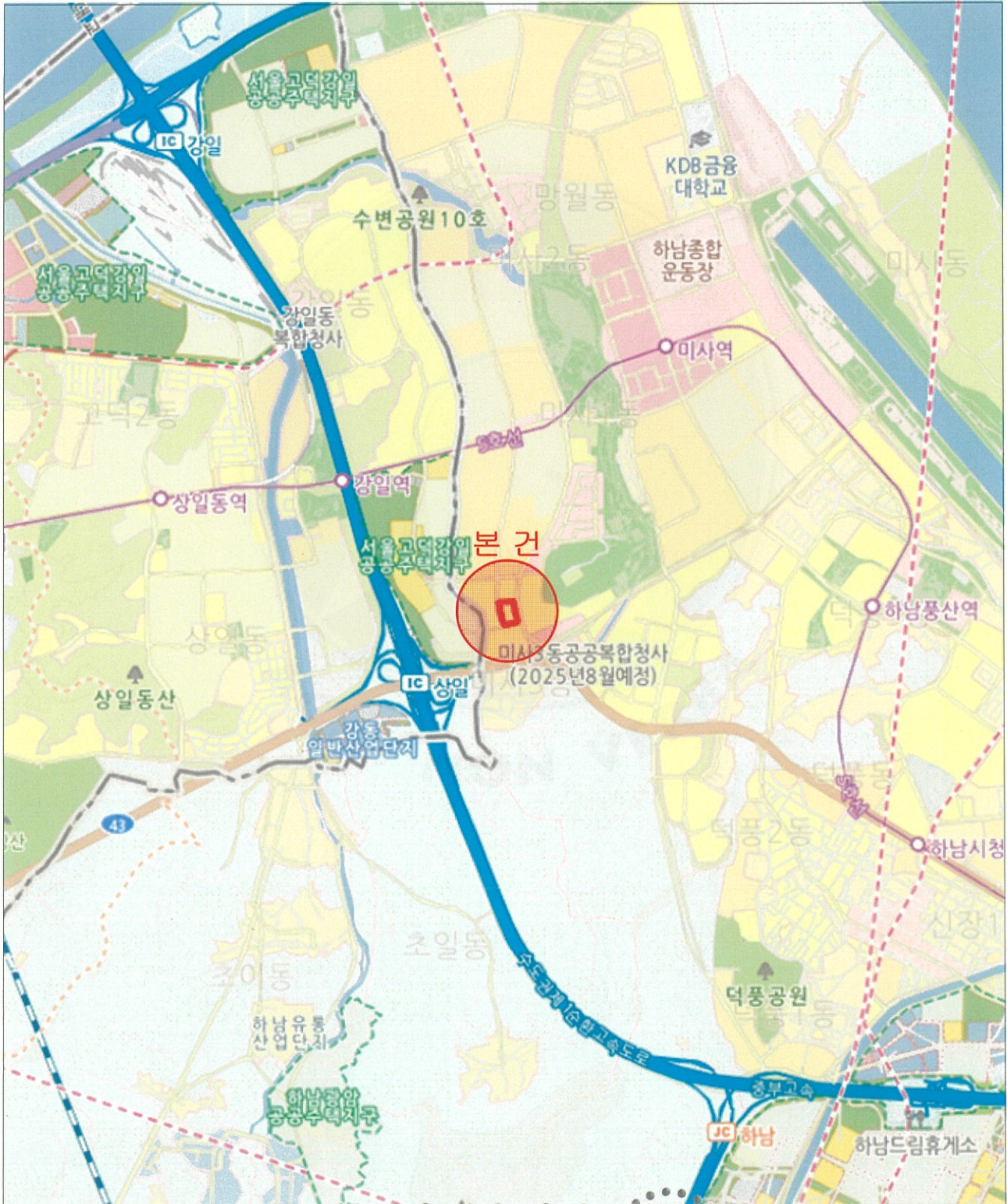
-



광역위치도

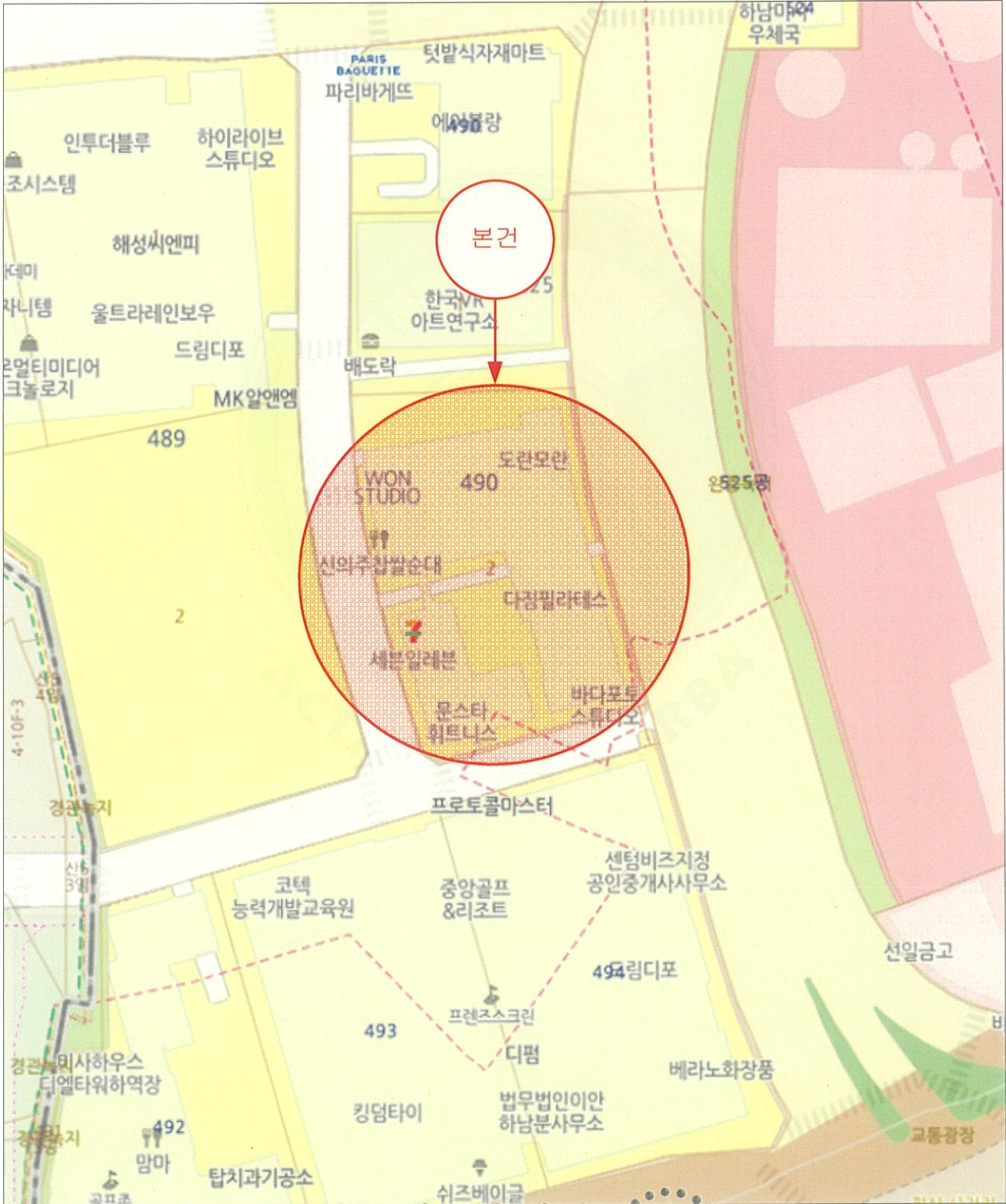
소재지

경기도 하남시 풍산동 490-2



상세 위치도

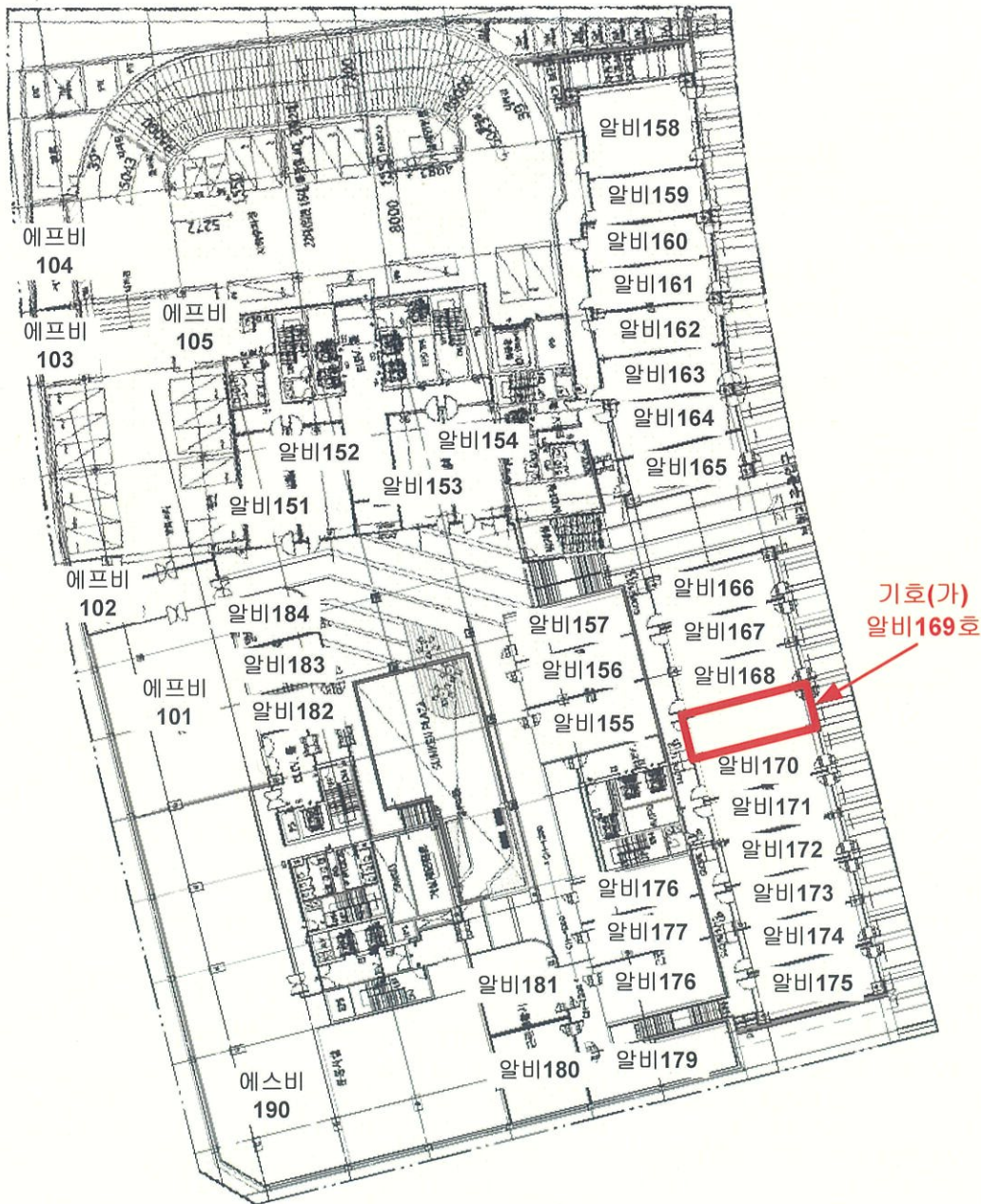
소재지	경기도 하남시 풍산동 490-2 하우스디스마트밸리 제11층 제알비169호
-----	---



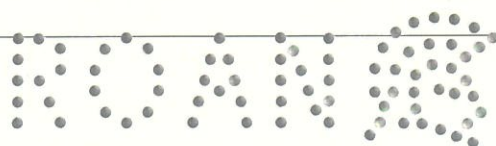
호별 배치도



<호별 배치도>



< 본건 하우스디스마트밸리 제지1층 제알비169호 >



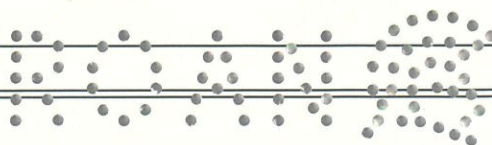
사 진 용 지



건물 전경



건물 전경



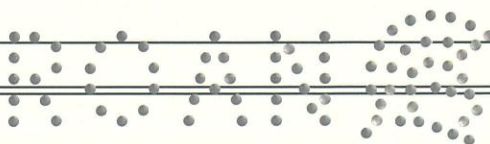
사 진 용 지



본건 호수 전경



본건 내부 전경



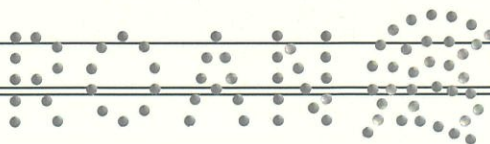
사 진 용 지



후면 복도 전경



건물 출입구 전경



사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

