

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김학주 소유물건
(2024타경65589)

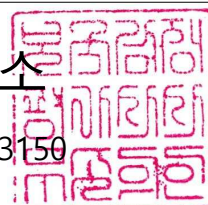
의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정서번호: B240902

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

보국감정평가사사무소

TEL.(031)713-4575 FAX.0505-182-3150



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 경 희

김 경 희 (인)

| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 구역사천일백만원정(W941,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김학주 (2024타경65589) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.09.13 | 2024.09.11 ~ 2024.09.13 | 2024.09.19 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 941,000,000 |
| | | | 이 하 여 백 | | | |
| | 합 계 | | | | | W941,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 소재 미사중학교 동측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 결정함.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 9월 11일부터 2024년 9월 13일까지 실지 조사와 가격조사를 실시하여 대상물건의 위치확인, 주위환경, 이용상황 등 가격형성에 영향을 미치는 제 요인을 조사하였고 가격산정에 필요한 각종 사례 및 공부 등 제반 자료를 수집하였음.

5. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 9월 13일임.

6. 감정평가기준 및 방법

가. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 「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.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 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.

다. 본건 감정평가 시 적용한 감정평가방법

① 주된 감정평가방법

본건은 건물과 토지의 소유권 대지권이 일괄로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

② 시산가액의 조정

구분건물은 시장성이 높은 물건으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용하기 곤란하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 산출은 생략하였고 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토함.

7. 감정평가에 고려한 사항 및 유의사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도와 현황 표시를 기준으로 확인하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 평가가액을 적정비율로 토지가액 과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개요

| 소재지, 명칭 | | 경기도 하남시 덕풍동 831-1, 831-2 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 [도로명주소] 경기도 하남시 미사대로 520 | | | | |
|-----------|-----------------|--|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 대지면적 | | 16,888.6㎡ | 연면적 | | 26,531.5871㎡ | |
| 건폐율 / 용적률 | | 11.46% / 95.48% | | 용도지역 | | 준주거지역 |
| 구 조 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층 | | | | |
| 주용도 | | 공장 (지원시설:근린생활시설) | | 사용승인일 | | 2021.01.06 |
| 기호 | 층/호 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 합계 (㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| 1 | 1층 디씨01-033호 | 공장(지원시설: 제1종근린생활 시설(소매점)) | 44.52 | 44.5589 | 89.0789 | 10.869 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물 가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 비교사례의 선정

인근에 거래된 아래의 거래사례 중 대상부동산과 가치형성요인이 유사하고 최근에 거래되는 등 본건의 평가에 적합한 사례로 판단되는 기호A를 비교사례로 선정함.

(자료출처: 국토교통부 제공 실거래자료, 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 | 층,호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가격(원) | 거래시점 |
|----|----------------|---------------------|-------------|------------|-------------------|------------|
| | | | | | 전유면적 당 단가(원/㎡) | 사용승인일 |
| A | 덕풍동 831 | 1층 1**호 | 33.37 | 8.28 | 726,620,000 | 2024.05.21 |
| | | | | | 21,774,648 | 2020.04.23 |
| B | 덕풍동 831-1외 | 1층 CC01- ***호 | 34.69 | 8.47 | 771,215,000 | 2024.01.16 |
| | | | | | 22,231,623 | 2021.01.06 |
| C | 덕풍동 831-1 외 | 1층 DC01- ***호 | 47.7 | 11.64 | 1,102,923,000 | 2023.09.04 |
| | | | | | 23,122,075 | 2021.01.06 |
| D | 덕풍동 833 | 1층 BC01- ***호 | 47.84 | 11.4408 | 1,042,704,000 | 2023.12.29 |
| | | | | | 21,795,652 | 2021.01.06 |

※ 구체적인 호수는 개인정보 보호를 위해 기재생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않는 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 비교사례의 거래가격은 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건의 위치, 종별, 유형 등을 종합적으로 고려하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 집합상가 자본수익률(경기도 미사지구)을 기준으로 시점수정치를 산정함.

(자료출처 : 한국부동산원 제공 부동산통계)

| 구분 | 기 간 | 변동률 | 산 출 근 거 |
|------------|----------------------------|---------------------|---|
| 경기 미사지구 | 2024.05.21 ~ 2024.09.13 | 0.779% (1.00779) | 2024년 2분기 : 0.61% $(1+0.0061*41/91)*(1+0.0061*75/91)$ ≒ 1.00779 |

* 기준시점 현재 2024년 3분기 자본수익률 미발표로 2024년 2분기 자본수익률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인의 비교내용

| 구분 | |
|------|---|
| 조건 | 세항목 |
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) |
| 건물요인 | 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 경과연수에 따른 노후도 |
| 호별요인 | 층별 효용 위치별 효용 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

나. 가치형성요인 비교치의 산정

| 대상 기호 | 사례 기호 | 외부 요인 | 건물 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 누계 | 비고 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|--|
| 1 | A | 1.00 | 1.07 | 0.90 | 1.00 | 0.963 | 대상부동산이 건물요인 (건물의 구조 및 규모 등) 우세, 호별요인(주출입구와의 거리 열세, 분양사례 등) 열세함. |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액의 산정

| 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산정가액 (원) | 비준가액 (원) |
|---------------|----------|---------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 21,774,648 | 1.00 | 1.00779 | 0.963 | 21,132,334 | 44.52 | 940,811,510 | 941,000,000 |

IV. 참고 가격자료

1. 인근의 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지 | 층,호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가목적 | 감정평가액(원) | 기준시점 |
|----|----------------|---------------------|-------------|------------|------|---------------|------------|
| | | | | | | 단가(원/㎡) | |
| ① | 덕풍동 831 | 1층 1**호 | 30.27 | 7.51 | 경매 | 629,000,000 | 2024.09.09 |
| | | | | | | 20,779,650 | |
| ② | 덕풍동 831-1 외 | 1층 DC01- ***호 | 43.6828 | 10.664 | 담보 | 791,000,000 | 2024.08.16 |
| | | | | | | 18,107,814 | |
| ③ | 덕풍동 831-1 외 | 1층 CC01- ***호 | 43.26 | 10.561 | 경매 | 926,000,000 | 2024.07.31 |
| | | | | | | 21,405,455 | |
| ④ | 덕풍동 833 | 1층 BC01- ***호 | 55.165 | 13.193 | 담보 | 1,100,000,000 | 2024.04.17 |
| | | | | | | 19,940,179 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경매 낙찰통계

◎ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.09.14 ~ 2024.09.13)

(자료출처 : 부동산태인)

| 지역통계 | | 경기 | | | 하남시 | | | 덕풍동 | | |
|--------|----|--------|---------|-------|--------|---------|------|--------|---------|------|
| 기간 | 용도 | 낙찰가율 | 평균 낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 평균 낙찰가율 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 평균 낙찰가율 | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 근린 | 69.90% | 60.90% | 1,007 | 65.67% | 59.91% | 34 | 73.06% | 73.06% | 1 |
| 6개월 평균 | 근린 | 70.91% | 58.07% | 576 | 67.23% | 59.49% | 24 | 0.00% | 0.00% | 0 |

V. 감정평가액의 결정

인근의 실거래가격, 감정평가사례, 부동산 거래동향, 평가목적 등을 검토한 결과 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 산정된 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

| 기호 | 대상부동산 | 감정평가액(원) |
|----|---|-------------|
| 1 | 현대지식산업센터 한강미사2차-25블럭- 근린생활시설 1층 디씨01-033호 | 941,000,000 |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|--|---|----------------------------|--------------------------------------|------------|-------|-------------------------|------------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 1 | 경기도 하남시 덕풍동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사대로 520 | 831-1, 831-2 현대지식 산업센터 한강미사 2차- 25블럭- 근린생활 시설 | 공장 (지원시설 근린생활 시설) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층 | | | | |
| | | | | 지4층 | 2,685.4937 | | | |
| | | | | 지3층 | 2,187.6995 | | | |
| | | | | 지2층 | 2,735.3489 | | | |
| | | | | 지1층 | 2,797.2028 | | | |
| | | | | 1층 | 5,130.6934 | | | |
| | | | | 2층 | 6,036.2947 | | | |
| | | | | 3층 | 2,838.4231 | | | |
| | | | | 4층 | 291.6133 | | | |
| | | | | 5층 | 290.6818 | | | |
| | | | | 6층 | 293.7179 | | | |
| | | | | 7층 | 292.9704 | | | |
| | | | | 8층 | 294.73 | | | |
| | | | | 9층 | 328.3588 | | | |
| | 10층 | 328.3588 | | | | | | |
| 2 | 경기도 하남시 덕풍동 | 831-1 | 대 | 준주거지역 | 8,442.2 | | | |
| | 동 소 | 831-2 | 대 | 준주거지역 | 8,446.4 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 1층디씨01-033호 철근콘크리트구조 | 44.52 | 44.52 | 941,000,000 | 비준가액 (공용포함 89.0789㎡) |
| | | | 1,2. 소유권/대지권 | 16,888.6 | | | | |
| | | | | 10.869 | 10.869 | | | |
| | | | | x ----- 16,888.6 | | | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 188,200,000 752,800,000 |
| | 합 계 | | | | | | ₩941,000,000.- | |
| | | | | 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 미사중학교 동측 인근에 위치하며, 부근은 지식산업센터, 근린생활시설, 주상용 건물, 공원 등으로 형성되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하고 인근에 마을버스정류장, 근거리 지하철 하남풍산역이 위치하며 간선도로와의 접근성 등으로 볼 때 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

2021년 1월 6일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 1층
 디씨01-033호로서,
 외벽: 복합판넬마감, 변색벽돌마감, 강화유리마감 등
 내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 등
 천장: 텍스마감 등
 바닥: 비닐계 타일붙임 등
 창호: 샷시창호

(4) 이용상태

집합건축물대장 상 용도는 공장(지원시설:제1종근린생활시설(소매점))임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비, 엘리베이터, 에스컬레이터, 천장형에어컨, 소방설비, 지하주차장 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 가로장방형 토지이고 공장(지원시설: 근린생활시설) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 20m 도로(미사강변한강로), 북동측으로 폭 약 40m 도로(미사대로)에 접함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

덕풍동 831-1 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 광로3류(폭 40m~50m)접합, 대로2류(폭 30m~35m)접합, 중로1류(폭 20m~25m)접합, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사4유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 중점경관관리구역 (2016-10-06)

덕풍동 831-2 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 광로3류(폭 40m~50m)접합, 중로1류(폭 20m~25m)접합, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사4유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 중점경관관리구역(2016-10-06)

(9) 공부와의 차이

해당 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사 시 폐문부재로 임대관계는 조사하지 못하였음.

위 치 도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 경기도 하남시 덕풍동 831-1, 831-2 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 1층 디씨01-033호 |
|------------|---|



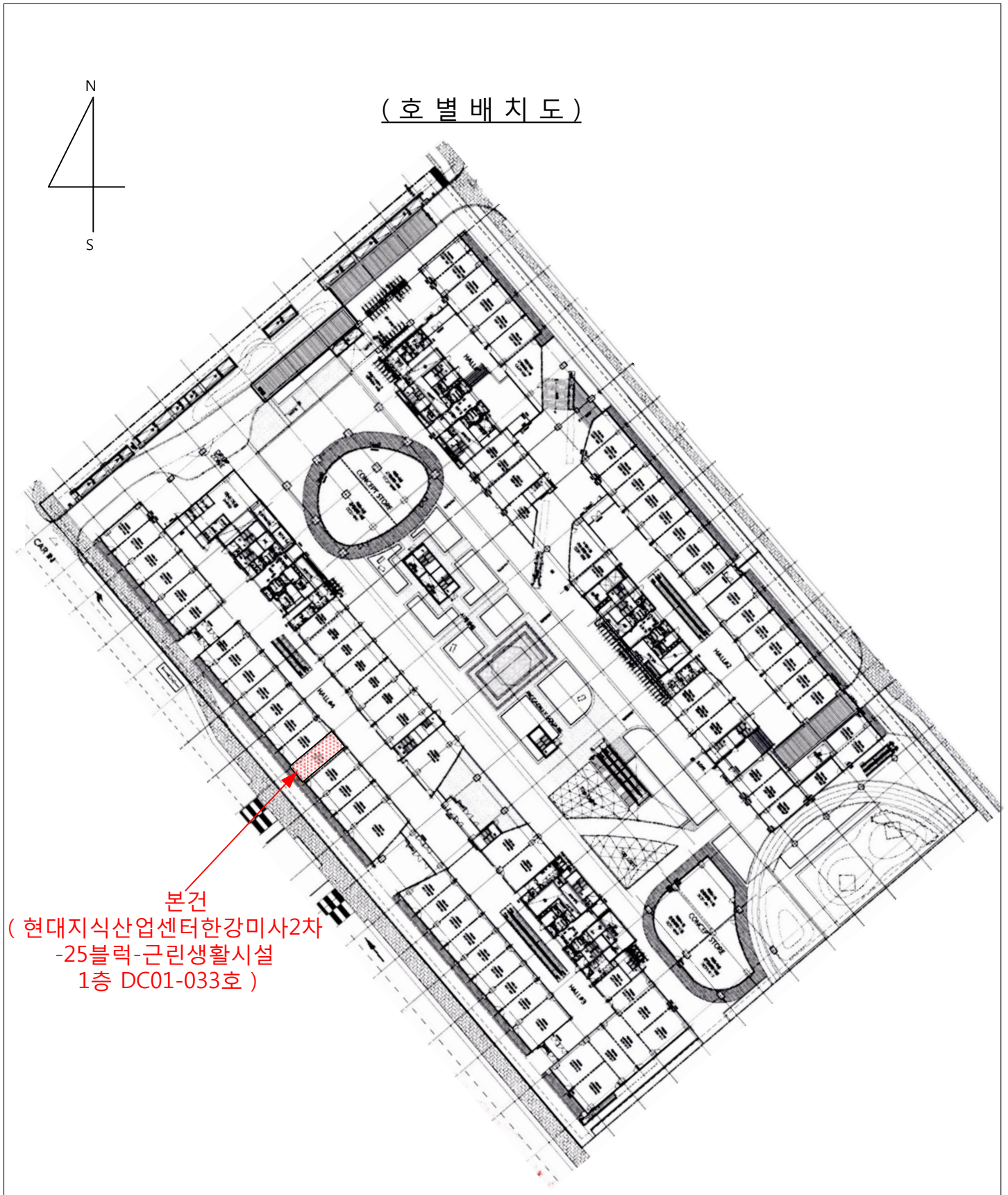
위 치 도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 경기도 하남시 덕풍동 831-1, 831-2 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 1층 디씨01-033호 |
|------------|---|

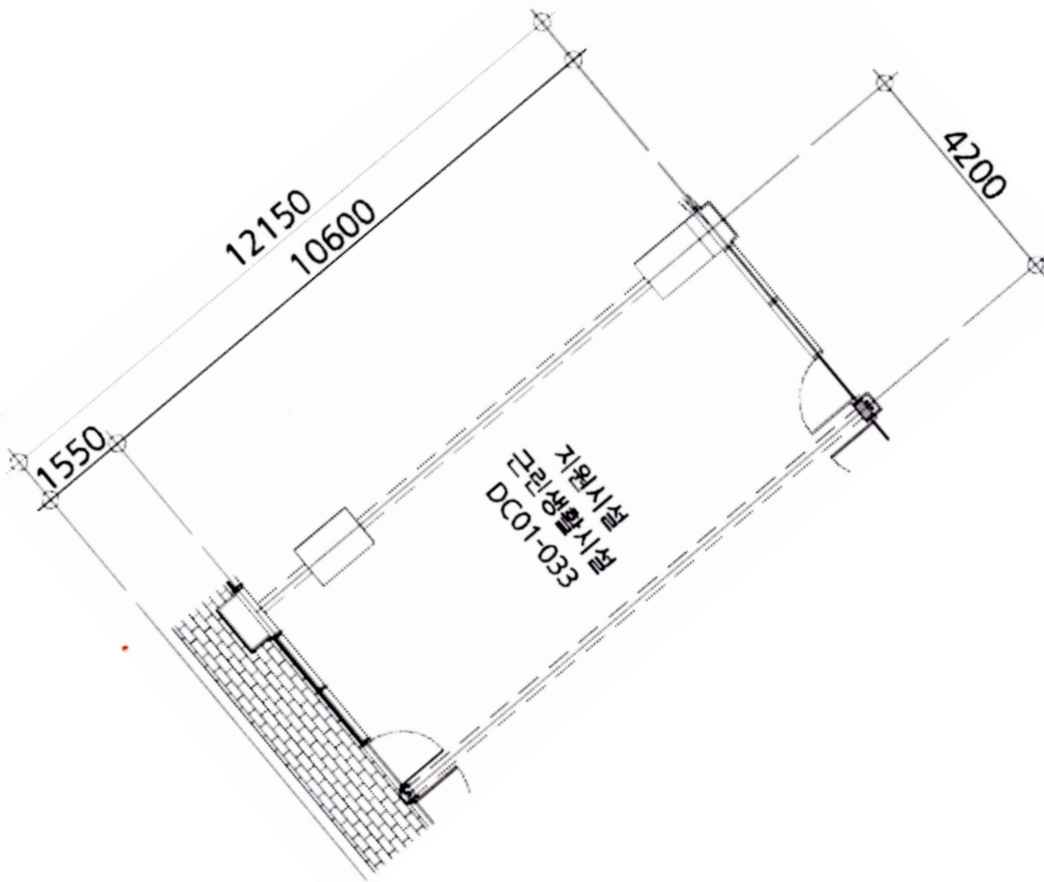
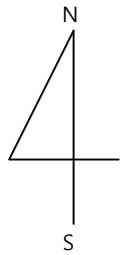


건물개황도



본건
(현대지식산업센터한강미사2차
-25블럭-근린생활시설
1층 DC01-033호)

건물개황도

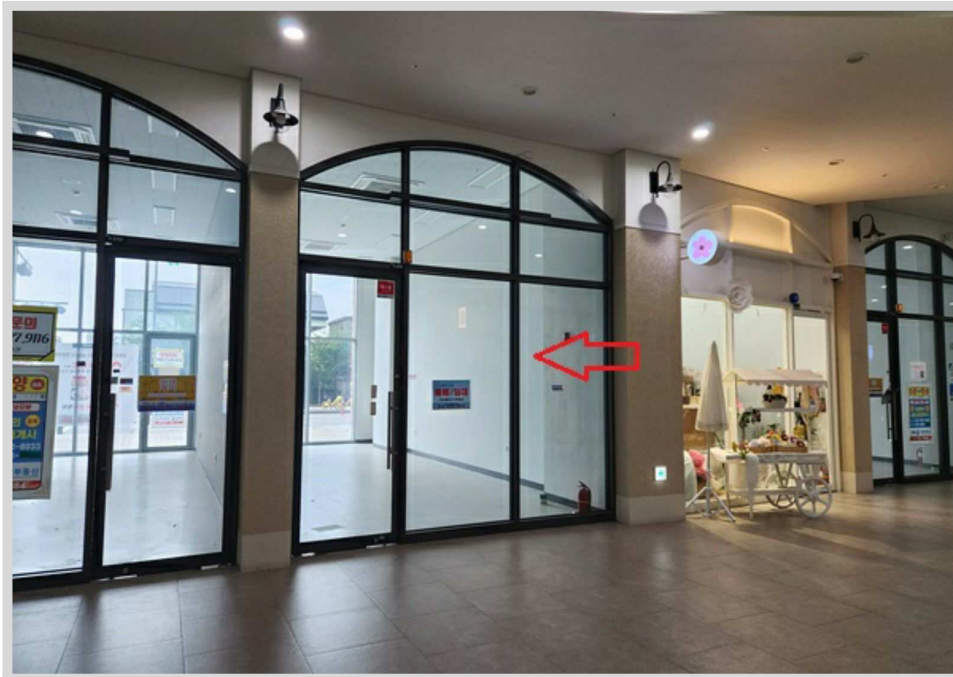
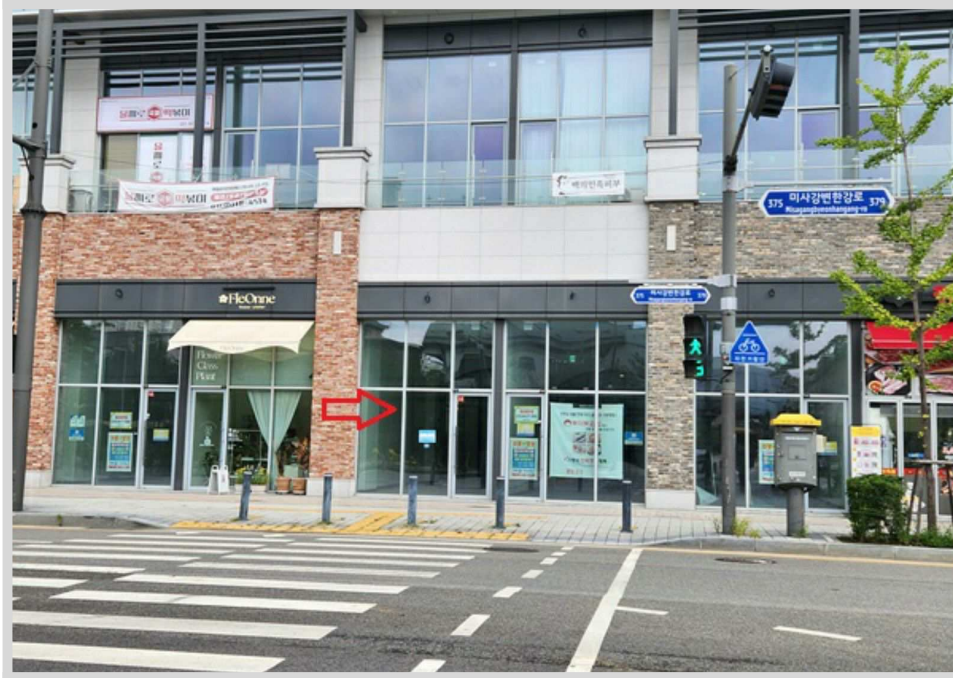


(현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 1층 DC01-033호)

사진용지



사진용지



사진용지

