

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인주식회사경성이비알
소유물건(2024타경69925)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 241122-1

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.

중원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김문곤

김문곤 (인)

| | | | | |
|----------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액 | 이십팔억육천만원정 (₩2,860,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매2계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 농업회사법인주식회사경성이비알 (2024타경69925) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2024.11.28 | 2024.11.28 | 2024.11.29 |

| 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 |
| | 제1종근린 생활시설 | 2개호 | 제1종근린 생활시설 | 2개호 | - | 2,860,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합 계 | | | | | ₩2,860,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 1094번지 외 소재 이편한세상시티미사 1층 135호(전유면적 : 44.347㎡, 분양면적 : 167.991㎡) 외 1개호수로서 수원지방법원 성남지원의 경매감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반감정평가관계법령 및 감정평가일반이론에 의거 감정평가하였음.

나. 토지는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 평가대상토지의 위치 형상 환경 이용상황 및 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하여야

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

한다.

다. 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태, 건물현황, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 행한 원가가격으로 평가하여야 한다.

라. 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 “감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있습니다.

마. 본건은 구분건물로서 「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 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격시점은 현장조사완료일자인 2024년 11월 28일자를 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건의 개요

1. 건물의 현황

| | | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 소재지 | 경기도 하남시 망월동 1094 외 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 200 | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 이편한세상시티미사 1층 135호 외 | | | |
| 용도 | 제1종근린생활시설 | 사용승인일 | 2021.02.17 | |
| 기호 | 면적 | 면적 | 면적 | 면적 |
| | 호수 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 대지권면적(m ²) |
| (가) | 1층 135호 | 44.347 | 58.783 | 7.802 |
| (나) | 1층 136호 | 44.743 | 59.31 | 7.872 |

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

2. 건물의 구조

'2019.04.22. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층건내 1층 구분건물로서,
외벽 : 강화유리 및 석재 붙임 마감 등임.
내벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감 등임.
바닥 : 타일 깔기 등임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

창호 : 강화유리창호임.

3. 이용상황

- 기호 (가) - “근린생활시설(아이스크림 판매점)” 로 이용중임.
- 기호 (나) - “근린생활시설(휴게음식점(카페))” 로 이용중임.

4. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 에스컬레이터 설비, 승용승강기설비, 화재경보기, 실내소화전설비, 자동소화설비 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

세로장방형의 평지이며, 현 “업무용 및 상업용 복합건부지” 로 이용중임.

6. 인접 도로상태등

본건 남측, 서측 및 북측으로 각각 로폭 약20~25미터 아스팔트포장도로 및 북동측으로 로폭 약 10미터 내외의 보행자도로와 각각 접함.

7. 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료출처 | 거래시점 |
|----|-----|------------|----------|----------|---------|-------------|-----------|-------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 거래 | 동 소 | 이편한세상 시티미사 | 1층/ - | 41.059 | 7.22 | 1,306,412.4 | 감정평가 정보체계 | '2023.12.07 |
| | | | | | | | | '2019.04.22 |

3. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국감정원이 조사, 발표하는 경기도 하남미사지구 집합상가 자본수익율을 적용하되, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

| 구 분 | 자본수익률(%) | 비 고 |
|----------------------------|-----------------------|---|
| 2023년 4분기 | 0.26 | |
| 2024년 2분기 | 0.54 | |
| 2024년 2분기 | 0.61 | |
| 2024년 3분기 | 0.43 | |
| ‘2023.12.07. ~ ‘2024.11.28 | 1.508(1.01508) | $(1+0.0026 \times 25/92) \times 1.0054$ $\times 1.0061 \times (1+0.0043 \times 59/92)$ |

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 기호 (가) 와 거래사례와의 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구분 | | 비교치 | 비고 |
|------------|---------------------------|-------------|--------|
| 조건 | 세부항목 | | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 동일함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 동일함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 주차의 편리성 | | |
| 개별적 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 대등시 됨. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용 | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 동일함. |
| 비교치계 | 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 | 1.00 | |

(2) 기호 (나) 와 거래사례와의 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구분 | | 비교치 | 비고 |
|------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------|
| 조건 | 세부항목 | | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 동일함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 동일함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 주차의 편리성 | | |
| 개별적 요인 | 층별 효용 | 0.99 | 본건이 거래사례에 비해 위치별효용도 등에서 다소 열세함. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용 | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 동일함. |
| 비교치계 | 1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00 | 0.99 | |

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구분 | 사례가격 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (본건/사례) | 비준가격 |
|-----|---------------|------|---------|--------------|-----------------|---------------|
| (가) | 1,306,412,400 | 1.00 | 1.01508 | 1.00 | 44.347/41.059 | 1,432,308,000 |
| (나) | 1,306,412,400 | 1.00 | 1.01508 | 0.99 | 44.743/41.059 | 1,430,647,000 |

※ 비준가격산정시 천원미만은 반올림함.

III 감정평가액 결정

1. 인근거래호가 검토

| 목적 | 가격 시점 | 소재지 | 건물명 | 층 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 방매가격 (원) |
|----|--------------|-----|---------------|-----------|-------------|------------|---------------|
| 방매 | '2024. 11 | 본 건 | 이편한세상 시티미사 | 제1층 /- | 44.347 | 7.802 | 1,450,000,000 |

2. 결정의견

상기의 비준가격의 산정요인을 검토하여 볼 때, 적정하게 산정된 것으로 사료되는 바, 위 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|-----|-----------------------|---------------|--------------|-------------|------------|---------------|
| (가) | 경기도 하남시 미사동 1094 외 | 이편한세상 시티미사 | 제1층 제135호 | 44.347 | 7.802 | 1,430,000,000 |
| (나) | “ | 이편한세상 시티미사 | 제1층 제136호 | 44.743 | 7.872 | 1,430,000,000 |

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) | 1동의 건물의 경기도 하남시 망월동 이편한세상 시티미사 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 200 | 표시 52 | 업무시설(오피스텔) 및 근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 28층 지6층 지5층 ~ 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 ~ 10층 11층 ~ 18층 19층 ~ 21층 22층 ~ 23층 24층 ~ 26층 27층 28층 | | | | |
| (가) | 전유부분의 건 물의 표시 | 물의 표시 | | 1층 135호 철근콘크리트구조 벽식구조 | 44.347 | 44.347 | 1,430,000,000 | 비준가격 |
| 1 | 대지권의 목적 경기도 하남시 망월동 | 인 토지의 1094 | 표시 대 | | 1,988.1 | 3,904.9 | | 토지의 표시 |
| 2 | 동 소 | 1094-1 | 대 | | 1,916.8 | | | " |

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) | 1동의 건물의 경기도 하남시 망월동 이편한세상 시티미사 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 200 | 표시 52 | | 대지권의종류 : 1, 2. 소유권 | | | 7.802 | | | |
| | | | | 대지권의비율 : | | | | | | |
| | | | | | 7.802 | | | | | |
| | | | | | ----- | 7.802 | | | | |
| | | | | | 3,904.9 | | | | | |
| | | | | 업무시설(오피스텔) 및 근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 | 28층 | | | | |
| | | | | | 지6층 | 3,431.755 | | | | |
| | | | | | 지5층 ~ 지2층 | 3,448.135 | | | | |
| | | | | | 지1층 | 3,178.833 | | | | |
| | | | | | 1층 | 2,460.487 | | | | |
| | | | | | 2층 | 2,527.702 | | | | |
| | | | | | 3층 | 2,416.18 | | | | |
| | | | | | 4층 | 1,269.419 | | | | |
| | | | | | 5층 ~ 10층 | 933.637 | | | | |
| | | | | | 11층 ~ 18층 | 942.733 | | | | |
| | 19층 ~ 21층 | 947.742 | | | | | | | | |
| | 22층 ~ 23층 | 942.733 | | | | | | | | |
| | 24층 ~ 26층 | 947.742 | | | | | | | | |
| | 27층 | 942.733 | | | | | | | | |
| | 28층 | 876.516 | | | | | | | | |
| (나) | 전유부분의 건 | 물의 표시 | | 1층 136호 철근콘크리트구조 벽식구조 | 44.743 | 44.743 | 1,430,000,000 | 비준가격 | | |

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 | 대지권의 목적 경기도 하남시 망월동 | 인 토지의 1094 | 표시 대 | 대지권의종류 : 1, 2. 소유권 대지권의비율 : | 1,988.1 | 3,904.9 | | 토지의 표시 " | |
| 2 | 동 소 | 1094-1 | 대 | | 1,916.8 | | | | |
| | | | | | 7.872 | 7.872 | | | |
| 합 계 | | | | | 3,904.9 | | | | ₩2,860,000,000.- |
| | | | | | 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 하남시 망월동 소재 "미사전철역(5호선)" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 역세권내 중심상가지대로서, 대규모 아파트단지, 중고층규모의 업무용 및 상업용건물 등이 밀집되어 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장 및 전철역(미사역-5호선)이 위치하여 대중교통편의는 매우 양호함.

(3) 건물의 구조

'2019.04.22. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층건내 1층 구분건물로서,
 외벽 : 강화유리 및 일부 석재 붙임 등임.
 내벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감 또는 실내 인테리어 마감 등임.
 바닥 : 타일깔기 등임.
 창호 : 강화유리 창호임.

(4) 이용상태

기호 (가) - 근린생활시설로서, 현 "아이스크림판매점" 으로 이용중임.

기호 (나) - 근린생활시설로서, 현 "휴게음식점(카페)" 으로 이용중임.

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)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 에스컬레이터 설비, 승용승강기 설비, 화재경보기, 실내소화전설비 및 자동소화설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세로장방형의 평지이며, 현 "상업용(근린생활시설) 및 업무용(오피스텔) 복합건부지" 로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측, 서측 및 북측으로 로폭 약 20~25미터 아스팔트포장도로, 북동측으로 로폭 약 10여미터 보행자도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위 치 도



| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 하남시 망월동 1094 이편한세상시티미사 1층 135호외 |
|-----|-------------------------------------|



건물개황도







