

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하장호 소유물건
(2024타경70536)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 태정241205-71

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.

태정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이석영

감정평가액	팔억육천구백만원정 (₩869,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	하장호 (2024타경70536)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 06	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	869,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩869,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 '하남풍산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 「현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭- 근린생활시설」 제1층 제씨씨01- 020호로서 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2) '시장가치'란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.12.06을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법

본 평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타사항

가) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의하였음.

나) 본건은 구분점포로서 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 현장에서 확인함.

다) 본건 내부는 시건장치 및 관계인부재로 확인치 못하였으나 내부구조도 및 인접점포 등을 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

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

2. 대상물건 개요

소 재 지		경기도 하남시 덕풍동 831- 1				
건물명,층,호수		「현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭- 근린생활시설」 제1층 제씨씨01- 020호				
주 용 도		공장 (지원시설: 근린생활시설)		사용승인일		2021.01.06
면 적	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	1	씨씨01 - 020	43.26	43.2978	86.5578	10.561

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산(판매시설)의 거래사례

(자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

사 례	소재지	건물명	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래 시점	사용 승인일
A	하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	CC01 - 01*	43.26	10.561	849,846.7	2023. 08.29	2021. 01.06
B	하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	CC01 - 02*	43.26	10.561	849,846.7	2023. 11.02	2021. 01.06
C	하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	CC01 - 00*	43.26	10.561	922,651.6	2023. 10.26	2021. 01.06
D	하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	CC01 - 04*	150.5 417	36.752	2,713,798.2	2024. 03.28	2021. 01.06

(2) 비교사례선정 이유 및 선정

위 거래사례 중 대상물건과 위치적유사성 및 물적 유사성이 높은사례‘A’를
비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

비교사례는 인근 유사부동산의 거래당시 가격수준을 고려할 때 정상적인 거래사례로
판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “집합상가 자본수익률(경기 미사지구)”을 적용하였음.

집합상가

지역 : 경기 미사지구(23.08.29~ 24.12.06)

2023년 03분기 : 0.16

2023년 04분기 : 0.26

2024년 01분기 : 0.54

2024년 02분기 : 0.61

2024년 03분기 : 0.43

2024년 04분기 : 0.43 (2024년 03분기 자료)

$$(1+0.0016*33/92)*(1+0.0026)*(1+0.0054)*(1+0.0061)*(1+0.0043)*(1+0.0043*67/92)$$

$$\approx 1.0223$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교 (본건/비교사례)

구 분		비교치	비고
조 건	세항목		
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성		
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 공실율, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 구조 및 최고층수		
	경과년수에 따른 노후도		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	주출입구와의 거리		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	합 계	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

본건 기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (천원)
1	849,846,700	1.00	1.0223	1.000	43.26 /43.26	868,798,281	869,000,000

* 결정가액은 유효숫자 셋째자리 미만에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

본건 인근의 판매시설 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	사용 승인일	평가 목적	감정평가액 (원)	기준 시점
하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	씨씨01 1/00*	43.26	2021. 01.06	법원 경매	926,000,000	2024. 07.31
하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	씨씨01 1/02*	43.26	2021. 01.06	담보	781,000,000	2023. 11.03
하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	디씨01 1/03*	43.26	2021. 01.06	담보	791,000,000	2024. 08.16
하남시 덕풍동 831- 1	현대지식산업센터 한강미사2차- 25블럭 - 근린생활시설	씨씨01 1/03*	44.52	2021. 01.06	법원 경매	941,000,000	2024. 09.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례, 평가사례 및 본건 집합상가의 가격수준 등을 감안할때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

본건 기호	호 수	감정평가액
1	C01- 020	869,000,000

(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 덕풍동 소재 ‘하남풍산초등학교’ 북동측 인근에 위치하는 구분건물 「현대지식산업센터 한강미사2차-25블럭-근린생활시설」 제1층 제씨씨01-020호로서 주위는 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 아파트단지 등이 입지해 있는 지역으로 상업지로서 주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철 '하남풍산역'이 근거리에 소재하여 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층건 내 제1층 씨씨01-020호로서

- 외벽 : 치장석재붙임 및 강화유리 등
- 내벽 : 몰탈위 페인팅, 매장별 인테리어 마감 등
- 창호 : 강화유리 마감 등.

(4) 이용상태

공부상 근린생활시설이나 현재는 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 엘리베이터, 화재탐지 및 경보설비, 주차장시설, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 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 2필1단의 가장형의 토지로서 '지식산업센터' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 대로(폭 42m), 남서측으로(폭 22m)의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

831-1번지 :

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부 제한지역), 공공주택지구, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사4유치원]), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호), 중점경관관리구역(2016-10-06)임.

831-2번지 :

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사4유치원]), 배출시설설치제한지역, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호), 중점경관관리구역(2016-10-06)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) | |

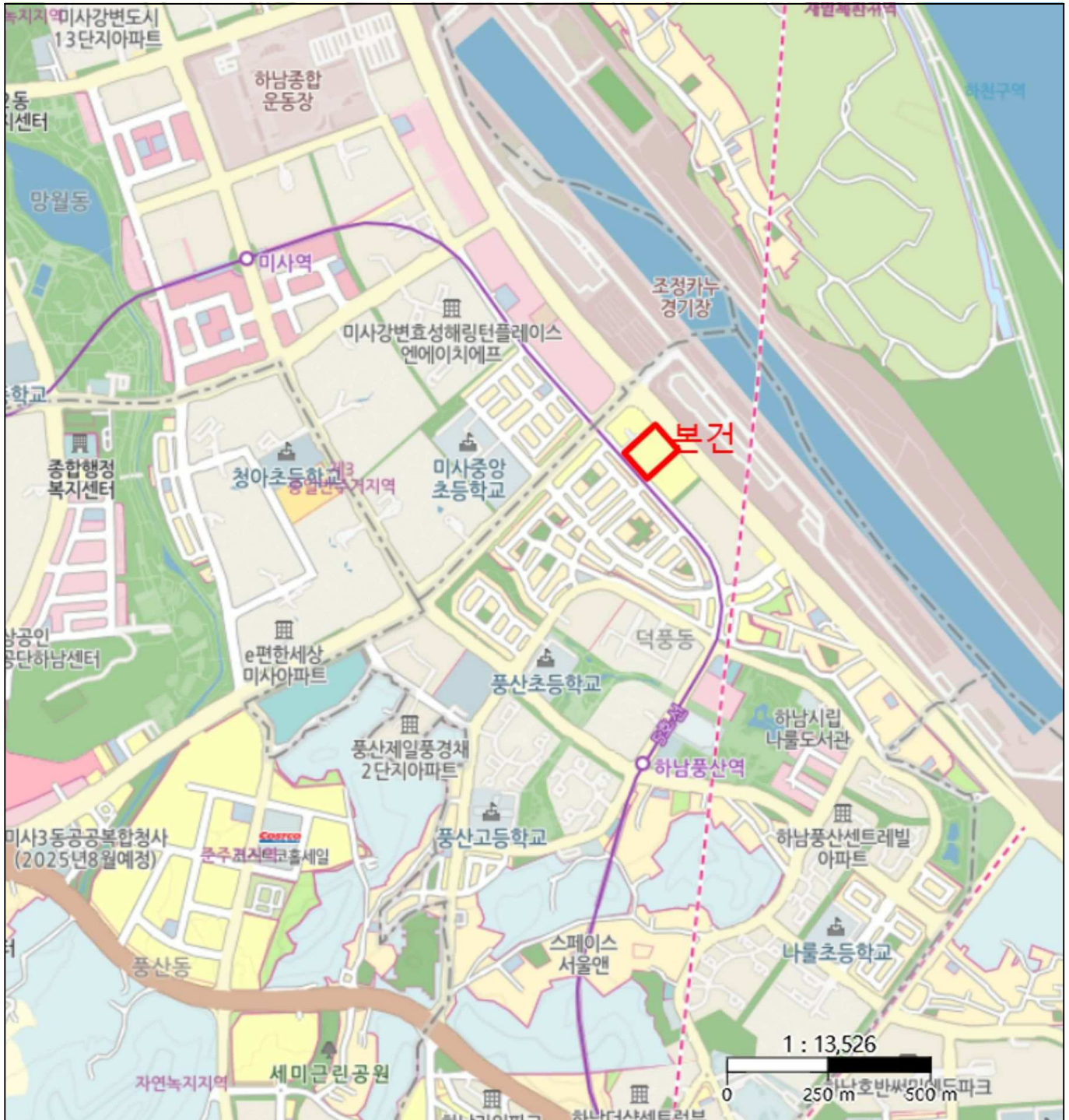
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

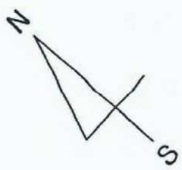
광역 위치도



소재지	경기도 하남시 덕풍동 831-1 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 1층 씨씨01-020호
------------	---

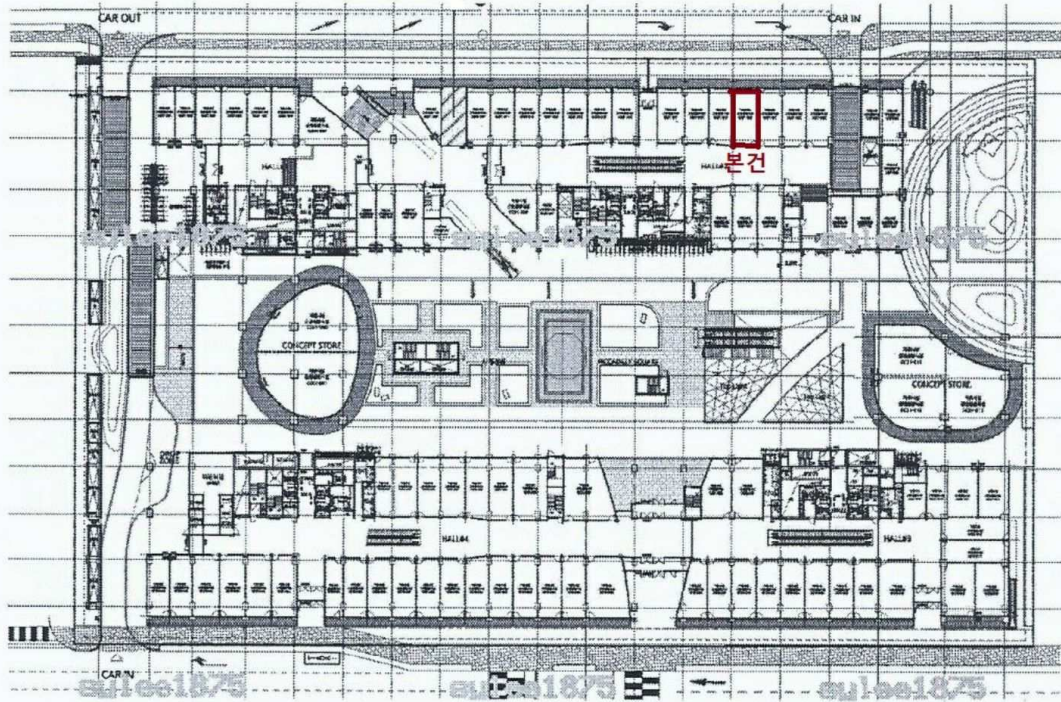


건물개황도



(호별 배치도)

본건 : 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 제1층 제씨씨 01-020호



(1층)

내 부 구조 도



소 재 지	경기도 하남시 덕풍동 831-1 현대지식산업센터한강미사2차-25블럭-근린생활시설 1층 씨씨01-020호
-------	--

(내 부 구조 도)



(제 씨 씨 CC01-020 호)





