

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 비하인드인베스트
소유물건(2025타경51989)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: H2505-02



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.

김호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김속호

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십사억이천오백만원정(₩1,425,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 성남지원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 비하인드인베스트 (2025타경51989) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.05.16 | 2025.05.15 ~ 2025.05.16 | 2025.05.20 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 2개호 | 구분건물 | 2개호 | - | 1,425,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩1,425,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 “풍산고등학교” 서측 인근에 위치한 “미사동일렉서스” 제1층 제119호 및 제120호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가의 조건

본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.05.16.일 자로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가액의 배분

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지나 감정평가목적에 의거 대상부동산의 감정평가가격을 「집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 대한 지침」에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

< 대상건물 개요 >

| | | | | | | |
|----------|-------------|--|---------|-----------------|----------|------|
| 소재지 | | 경기도 하남시 풍산동 588-5 [도로명주소: 경기도 하남시 미사강변중앙로31번길 30 (풍산동)] | | | | |
| 건물 전체 | 건물명 층,호수 | “미사동일박스스 “ 제1층 제119호 및 제120호 | | | | |
| | 용도 | 공장(지식산업센터)지원시설 (근린생활시설 및 기숙사) | 사용승인일 | 2022.03.28 | | |
| | 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | 층수 | 지하 4층 지상 10층 | | |
| 전유부분 면적 | 전유면적(㎡) | | 공용부분(㎡) | | 대지권면적(㎡) | |
| | 119호 | 120호 | 119호 | 120호 | 119호 | 120호 |
| | 34.38 | 35.32 | 34.31 | 35.24 | 8.42 | 8.65 |

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제7호에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의한 “적정한 실거래가”란 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로 거래시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격임.

- 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 및 실거래자료]

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래단가 | 거래금액 | 거래시점 |
|----|-----------|---------|---------|----------|---------|------------|-------------|--------------|
| #1 | 풍산동 588-5 | 미사동일백서스 | 1층/1**호 | 34.57 | 8.47 | 19,950,824 | 689,700,000 | 2023. 10. 26 |
| #2 | 풍산동 588-5 | 미사동일백서스 | 1층/1**호 | 34.38 | 8.42 | 19,950,785 | 685,908,000 | 2023. 10. 26 |
| #3 | 풍산동 588-5 | 미사동일백서스 | 1층/1**호 | 41.14 | 10.18 | 19,306,028 | 794,250,000 | 2023. 11. 14 |
| #4 | 풍산동 588-5 | 미사동일백서스 | 1층/1**호 | 42.68 | 10.56 | 19,304,592 | 823,920,000 | 2023. 11. 14 |
| #5 | 풍산동 588-5 | 미사동일백서스 | 1층/1**호 | 45.67 | 11.29 | 18,021,151 | 823,026,000 | 2023. 11. 14 |

※ 위 거래사례나 평가사례의 선정 시 개인정보보호를 위하여 호수의 표시 일부를 ** 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 본건 집합건물 내에 소재한 같은 1층 건물 내 유사 평형의 구분건물로
서 이 중 위치적 접근성 및 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 거래사례 기호 #2를
선정하였음.

4. 사정보정

- 사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자
가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보
정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.
- 상기 거래사례는 매도자와 매수자 간에 거래된 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

- 시점수정은 거래사례의 거래시점과 본 대상물건의 기준시점 간의 시간적인 불일
치로 인하여 가격수준의 변동이 있는 경우 거래사례의 가격수준을 기준시점의 가
격수준으로 적정화하는 절차임.
- 한국부동산원이 발표하는 부동산 통계정보시스템(R-ONE)의 ‘상업용 부동산의 주
요 지역별 자본수익률표(집합상가 경기 미사지구)를 활용하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<거래사례 #2의 시점수정>

거래시점 - 2023년 10월 26일

기준시점 - 2025년 05월 16일

2023년 04분기 : 0.26

2024년 01분기 : 0.54

2024년 02분기 : 0.61

2024년 03분기 : 0.43

2024년 04분기 : 0.25

2025년 01분기 : 0.28

2025년 02분기 : 0.28 (2025년 01분기 자료)

$$(1+0.0026*67/92)*(1+0.0054)*(1+0.0061)*(1+0.0043)*(1+0.0025)*(1+0.0028)* \\ (1+0.0028*46/90) \approx 1.02467(\text{시점수정치})$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

- 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 작업임.

< 가치형성요인의 비교 >

| 구분 | | 격차율 | | |
|--------|------------------------|-------|---------|---|
| 조건 | 세항목 | 비교 사례 | 기호 1, 2 | 비고 |
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성 | 1.00 | 1.00 | 대상물건과 비교사례는 같은 건물 1층에 인접하여 소재하는바 외부요인 대등함. |
| | 도심지, 상업 및 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 대중교통의 편의성 | | | |
| | 배후지의 크기 | | | |
| | 상가의 성숙도 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| 내부요인 | 단지내 주차의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 대상물건과 비교사례는 같은 건물 1층에 인접하여 소재하는바 내부요인 대등함. |
| | 건물 전체의 공실률 | | | |
| | 건물관리상태 및 각종설비의 유무 | | | |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 건물의 규모 및 최고 층수 등 | | | |
| 개별적 요인 | 층별 및 위치별 차이 등 | 1.00 | 1.00 | 대상물건과 비교사례는 같은 건물 1층에 인접하여 소재하는바 개별적요인 대등함. |
| | 주출입구와의 거리 | | | |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 | | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등 | | | |
| 누계 | | 1.00 | 1.00 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

| 기호 | 사례가격 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산정가격 | 비준가액 (단가 원/㎡) |
|----|-------------|------|---------|--------------|-----------------|-------------|-------------------------------------|
| 1 | 685,908,000 | 1.00 | 1.02467 | 1.000 | 34.38/ 34.38 | 702,829,350 | 703,000,000 (@20,447,935) |
| 2 | 685,908,000 | 1.00 | 1.02467 | 1.000 | 35.32/ 34.38 | 722,045,743 | 722,000,000 (@20,441,676) |

※ 비준가액은 산정가격의 유효숫자 넷째 자리에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격

1. 유사부동산 가격수준

| | |
|------|---|
| 가격수준 | 본건과 유사한 구분건물의 경우 위치에 따라 차이가 있으나 전유면적당 20,000,000원/㎡ 내외 수준이나 최근 거래는 거의 없음. |
|------|---|

2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지 지번 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가 목적 | 감정평가액 (@단가 원/㎡) | 평가시점 |
|--------------|---------|-------------|-------------|------------|------------|------------------------------|------------|
| 풍산동 588-5 | 미사동일렉서스 | 1층/ 1**호 | 36.72 | 9.00 | 담보 | 664,000,000 (@18,082,789) | 2022.05.06 |
| 풍산동 588-5 | 미사동일렉서스 | 1층/ 1**호 | 34.38 | 8.42 | 담보 | 588,000,000 (@17,102,967) | 2023.02.22 |
| 풍산동 588-5 | 미사동일렉서스 | 1층/ 1**호 | 34.57 | 8.47 | 담보 | 626,000,000 (@18,108,186) | 2023.03.27 |
| 풍산동 588-5 | 미사동일렉서스 | 1층/ 1**호 | 34.38 | 8.42 | 담보 | 680,000,000 (@19,778,941) | 2024.11.07 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

**1. 감정평가액 : 기호1 (119호) : 703,000,000원
기호2 (120호) : 722,000,000원**

합계 : 1,425,000,000원

2. 결정의견

대상물건의 가격결정은 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액과 유사부동산의 가격 수준, 인근 감정평가사례가격, 등을 종합적으로 분석한 결과 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제 16조에 따라 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 | | | | |
| 1 | 동소 | 588-5 | 대 | 옥탑 | 260.20 | | 703,000,000 | 비준가액 | | |
| | | | | 준주거지역 | 3,551.8 | | | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호 | 34.38 | 34.38 | | | | |
| | | | | 1.소유권 대지권 | 8.42 3,551.8×---- 3,551.8 | 8.42 | | | | |
| | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | | | | |
| | | | | 토 지 : | 281,200,000 | | | | | |
| | | | | 건 물 : | 421,800,000 | | | | | |
| 2 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호 | 35.32 | 35.32 | 722,000,000 | 비준가액 | | |
| | | | | 1.소유권 대지권 | 8.65 3,551.8×---- 3,551.8 | 8.65 | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | | |
| | | | | | | 토 지 : | 288,800,000 | | | |
| | | | | 건 물 : | 433,200,000 | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩1,425,000,000.- | | |
| | | | | 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 풍산동 소재 "풍산고등학교" 서측 인근에 위치한 "미사동일렉서스"제 1층 제119호 및 제120호로서, 주변은 근린생활시설, 동류형의 지식산업센터(공장지원시설) 등의 대형 빌딩이 소재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층 건물 내 제1층 제119호 및 제120호로서(사용승인일:2022.03.28)

- 외벽 : 외장석재 붙임 등 마감.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

평가일 현재 기호 1, 2개호 모두 공실상태임.(사진 참조)

(5) 설비내역

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)

위생급배수설비, 도시가스설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 및 접면도로 대비 지면 평탄한 세로 장방형의 토지로서 10층 공장(지식산업 센터) 및 지원시설(근린생활시설 및 기숙사) 부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약15미터 ~ 20미터 정도의 아스팔트 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도



| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 하남시 풍산동 588-5 미사동일렉서스 1층 119호외 |
|-----|------------------------------------|



상세위치도



| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 하남시 풍산동 588-5 미사동일백서스 1층 119호외 |
|-----|------------------------------------|



호별배치 및 내부구조도



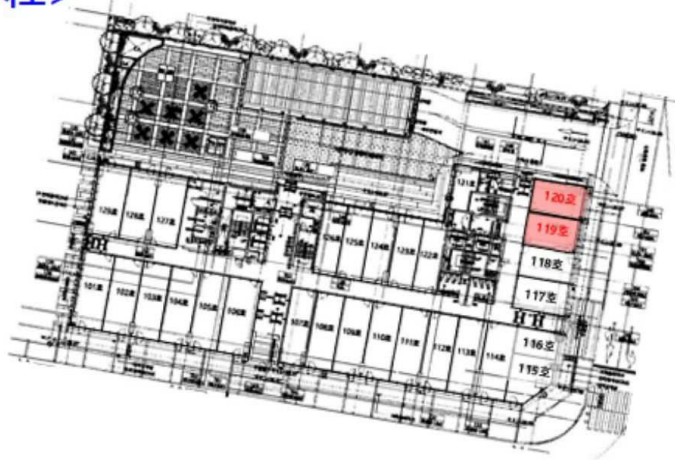
소재지

경기도 하남시 풍산동 588-5 미사동일넥서스 1층 119호외



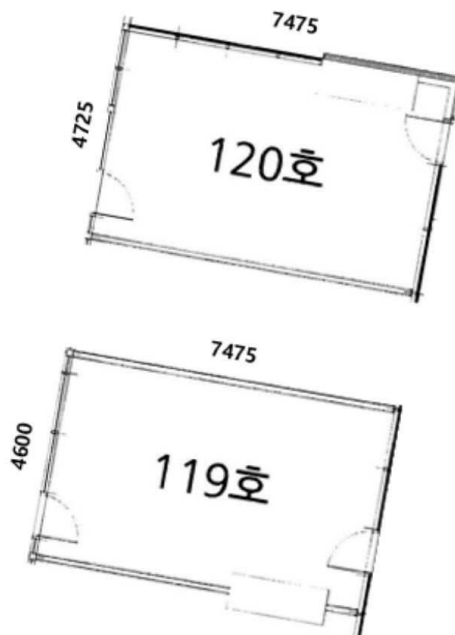
<호별배치도>

None Scale



본건 : 미사동일넥서스 제1층 제119호, 120호

<내부구조도>





()



119



120





GATE1



119 120 ()





- 1



- 2