

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
건명	임환규 소유물건(2025타경52559)
감정서번호	H25071505

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

한양감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 성 락

감정평가액	오억칠천만원정 (₩570,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임환규 (2025타경52559)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.18 ~ 2025.07.21	2025.07.23		
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
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	570,000,000 백
	합 계					₩570,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 836 (도로명 주소 : 하남시 미사강변한강로 165) 현대글러스터한강미사3차 8층 비에이08-0025호 및 지하1층 비디비1-0023호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매진행을 위한 감정평가건임.

2. 평가기준 및 기준가치

본건은 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률', '감정평가에 관한 규칙' 및 '감정평가 실무기준' 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 기준으로 평가하였음.

3. 기준시점 등

본건 기준시점(가격시점)은 가격조사 완료일인 2025년 07월 21일이며, 현장조사일은 2025년 07월 21일임.

4. 평가방법

본건은 구분건물(공장)로서의 입지조건, 주위환경, 단지규모, 건물의 구조, 시공 및 관리상태, 위치별 · 동별 · 호별효용성, 기타 가치형성상의 제요인 등과 인근 동유형 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 구분건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 비준가격으로 평가하되, 귀 요청에 의거 토지 및 건물 가격을 배분 표시하였음.

5. 기타 참고사항

본건의 호별위치와 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장의 도면과 현지에서 조사한 사항 및 표준적인 이용상태 등을 참조하여 개략적으로 작성하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 대상물건과 제반가치 형성요인이 유사한 물건의 매매사례 또는 평가전례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용 평가하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	경기도 하남시 망월동 836 (도로명주소 : 하남시 미사강변한강로 165)	건물명	현대글러스터 한강미사3차		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2022년 10월 17일		
층, 호별	공부상 용도	면적 (㎡)			비고
		전유면적	공용면적	대지면적	
8층비에이 08-0025호	공장 (지식산업센터)	69.30㎡	71.0304㎡	18.4057㎡	
지하1층 비디비 1-0023호	공장 (지식산업센터)	45.99㎡	47.1384㎡	12.2147㎡	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 매매사례, 평가전례 및 사례채택

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점	면적(m ²)		사용 승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지면적			
A	망월동 836	8층 비에이 08-003*호	2025.05.27	66.78	17.7364	2022.10.17	399,000,000 @5,974,842	등기사항 전부증명서
				17.7364				
B	망월동 836	10층 비에이 10-003*호	2025.04.30	76.32	20.2701	2022.10.17	422,648,5800 @5,537,848	한국부동산원 설거래자료
				20.2701				
C	망월동 836	지하1층비에비 1-000*호	2025.07.16	41.8878	11.1252	2022.10.17	140,000,000 @3,342,262	한국부동산원 설거래자료
				11.1252				
D	망월동 836	지하1층비디비 1-002*호	2022.11.14	45.99	12.2147	2022.10.17	144,000,000 @3,131,115	담보평가 협회자료
				12.2147				

* 대상물건과 유사한 물건의 최근 매매사례인 기호A 및 기호C를 사례자료로 채택 . 적용함.

4. 사정보정 (1.00)

매매사례(A,C)는 정상적인 거래로 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

5. 시점수정

- ‘한국부동산원’ 발표, 경기도 미사지구 집합매장 자본수익률 적용

분기별	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
자본수익률	0.54%	0.61%	0.43%	0.25%	0.28%	미고시

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 변동률산정

* 기호1 : 집합상가 경기 미사지구 (2025. 02. 27 ~ 2025. 07. 21)

2025년 01분기 : 0.28

2025년 02분기 이후 : 0.28 (2025년 01분기 자료)

$$(1 + 0.0028 \times 33/90) \times (1 + 0.0028 \times 112/90) \approx 1.00451$$

* 기호2 : 집합상가 경기 미사지구 (2025. 07. 16 ~ 2025. 07. 21)

2025년 01분기 : 0.28 (2025년 01분기 자료)

$$(1 + 0.0028 \times 6/90) \approx 1.00019$$

6. 지역요인 비교

대상물건과 매매사례는 동일건물에 소재하므로 제반 제반지역요인은 동일함.

* 지역요인 비교치 : 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 개별요인 비교

1) 기호1 (8층 비에이비08-0025호) / 매매사례A (8층 비에이비08-003*호)

구분	조건별	격차율		비고
		사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설 등과의 접근성	1.00	1.00	동일 집합건물로 제반 외부요인 동일함
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상권의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구도 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일 집합건물로 제반 내부요인 동일함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별, 라인별 및 향별)	1.00	1.00	층별, 위치별 효용 대체로 유사함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
개별요인 비교치		1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기호2 (지하1층 비디비1-0023호) / 매매사례C (지하1층 비에이비1-000*호)

구분	조건별	격차율		비고
		사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설 등과의 접근성	1.00	1.00	동일 집합건물로 제반 외부요인 동일함
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상권의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구도 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일 집합건물로 제반 내부요인 동일함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별, 라인별 및 향별)	1.00	1.00	층별, 위치별 효용 대체로 유사함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
	부지에 대한 지분면적의 대소 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
개별요인 비교치		1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 평가가액 산정내역

기호	매매가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 (m ²)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	399,000,000 @5,974,842	1.00	1.00451	1.00	1.00	69.30 ----- 66.78	415,923,999	416,000,000
2	140,000,000 @3,342,262	1.00	1.00019	1.00	1.00	45.99 ----- 41.8878	153,739,832	154,000,000

* 반올림하여 유효숫자 3자리 1,000,000원 단위까지 산정하였음

9. 인근 유사물건의 매매사례 및 평가전례

기호	소재지	건물명 (동, 호수)	거래시점	면적(m ²)		사용 승인일	거래금액 평가금액	사례유형
				전유면적	대지면적			
A	망월동 836	8층 비에이 08-003*호	2025.05.27	66.78	17.7364	2022.10.17	399,000,000 @5,974,842	등기사항 전부증명서
				17.7364				
B	망월동 836	10층 비에이 10-003*호	2025.04.30	76.32	20.2701	2022.10.17	422,648,5800 @5,537,848	한국부동산원 설거래자료
				20.2701				
C	망월동 836	지하1층비에비 1-000*호	2025.07.16	41.8878	11.1252	2022.10.17	140,000,000 @3,342,262	한국부동산원 설거래자료
				11.1252				
D	망월동 836	지하1층비디비 1-002*호	2022.11.14	45.99	12.2147	2022.10.17	144,000,000 @3,131,115	담보평가 협회자료
				12.2147				

10. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의거 산정한 상기 평가가격은 인근 유사물건의 매매가격 및 평가전례와도 합리적인 균형을 유지하고 있어 그 합리성이 인정되므로 거래사례 비교법에 의거 평가한 상기 가격을 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		
	1동의 건물 경기도 하남시 망월동 현대클러스터 한강미사3차 (도로명 주소 : 하남시 미사강변한강로 165)	표시 836	업무시설 (오피스텔) 판매시설 (상점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상10층				
				지3층	7,761.7728			
				지3층	1,309.2757			
				지3층	596.81			
				지3층	355.2158			
				지3층	156.113			
				지2층	9,082.8449			
				지2층	788.0875			
				지2층	381.5841			
				지2층	224.6921			
				지1층	7,076.9961			
				지1층	2,040.0985			
				지1층	235.2316			
				지1층	98.73			
				1층	3,042.5219			
				1층	2,816.8589			
				1층	837.9261			
				2층	2,277.145			
				2층	2,106.8942			
				2층	2,047.4935			
				2층	13.75			
				3층	3,450.7155			
				3층	1,737.9727			
				3층	833.6789			
				4층	3,450.7155			
				4층	1,737.9727			
				4층	833.6789			
				5층	3,450.7155			
				5층	1,737.9727			
				5층	833.6789			
				6층	3,450.7155			
				6층	1,737.9727			
				6층	833.6789			
				7층	3,450.7155			
				7층	1,737.9727			
				7층	833.6789			

(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	전유부분의	건물의	표시	8층 8층 8층 9층 9층 9층 10층 10층 10층 옥탑1층		3,450.7155 1,737.9727 833.6789 3,450.7155 1,737.9727 833.6789 2,178.973 1,957.9509 1,671.5179 276.9985		416,000,000	'비준가격'							
					8층 비에이 08-0025호	철근콘크리트구조	69.3000			69.3000						
					대지권의	목적인	토지의			표시						
					1.	망월동	836			대	준주거지역	12,064				
					대지권의 대지권의	종류 비율				1. 소유권/대지권 1. 12,064분의	18.4057	18.4057				
											토지, 건물 토지 : 건물 :	배분내역 104,000,000 312,000,000				
					2	전유부분의	건물의			표시	지하1층 비디비1 -0023호	철근콘크리트구조	45.9900	45.9900	154,000,000	'비준가격'
					1.	망월동	836			대	준주거지역	12,064				
					대지권의 대지권의	종류 비율				1. 소유권/대지권 1. 12,064분의	12.2147	12.2147				
											토지, 건물	배분내역				

(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		
					[토지 : 건물 :	38,500,000 115,500,000		
	합 계			이 하	여	백	₩570,000,000.-	

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 망월동 소재 '미사초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트, 지식산업센터(아파트형공장) 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 북동측으로 '미사대로', 남서측으로 '미사강변한강로가 통과하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2022. 10. 17. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층건내 8층 비에이08-0025호 및 지하1층 비디비1-0023호로서,

외벽 : 범랑판넬 및 페어클래스 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지도배 마감 등,
바닥 : 바닥타일 붙임 마감, 창호 : 샷시 강화유리창호임.

(4) 이용상태

기호1 : 공부상 용도 공장(지식산업센터)임.
기호2 : 공부상 용도 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

공동의 급, 배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 소화전 등 소방설비, 승강기 설비 및 지하 주차장 시설 등 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

세장형 평지의 공장(지식산업센터) 등 건물 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 40m의 '미사대로', 남서측으로 폭 약 25m의 '미사강변한강로'에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 도시지역미분류, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구 <공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

소유자 또는 이해관계인의 폐문 부재로 내부 및 사용여부는 확인하지 못하였으며, 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 836 현대클러스터한강미사3차 8층 비에이08-0호 외
-----	--



위 치 도



소재지

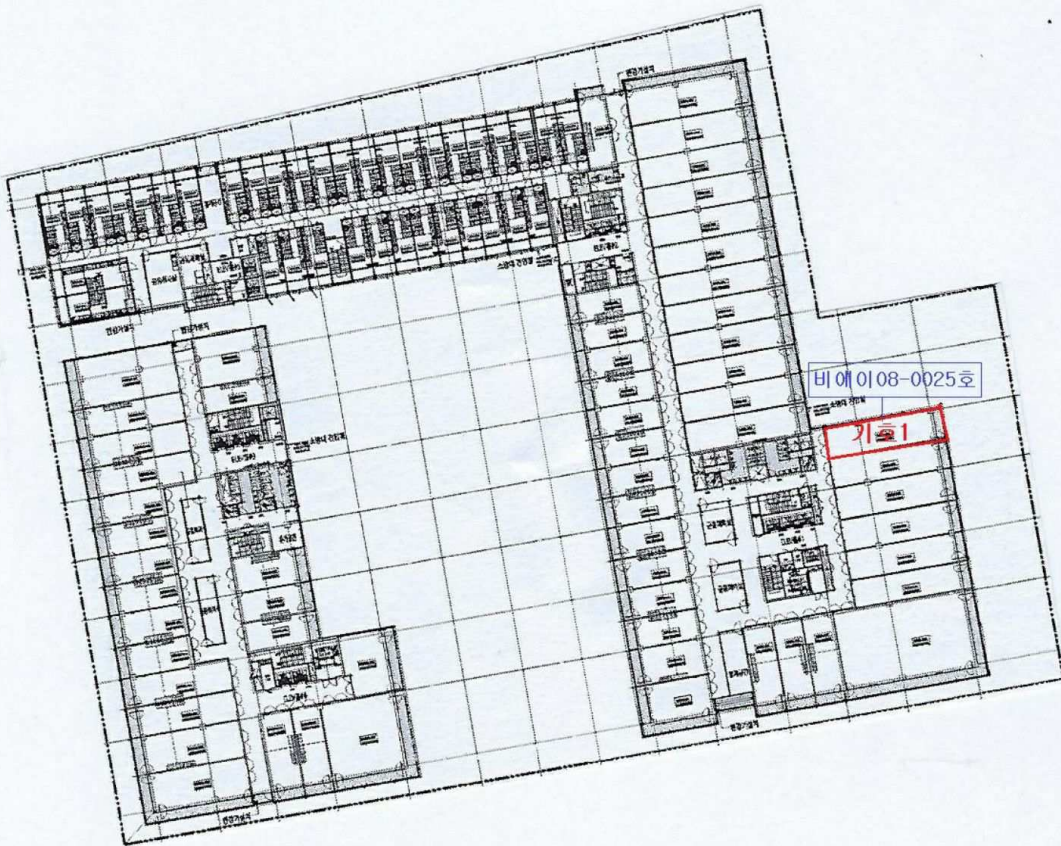
경기도 하남시 망월동 836 현대클러스터한강미사3차 8층 비에이08-0호 외



내부구조도 (1)



소재지 경기도 하남시 망월동 836 현대클러스터한강미사3차 8층 비에이08-0025호 (기호1)



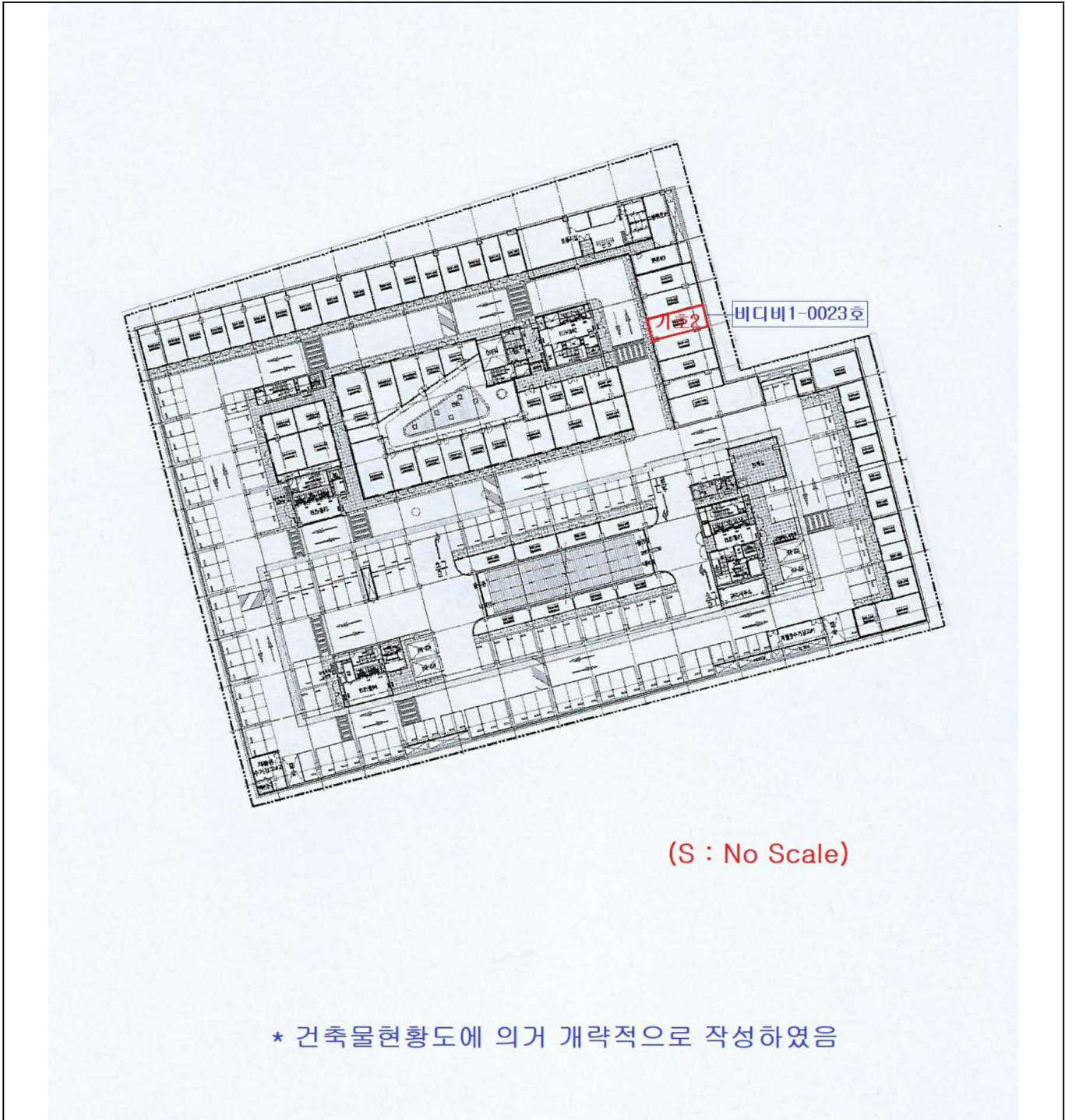
(S : No Scale)

* 건축물현황도에 의거 개략적으로 작성하였음

내부구조도 (2)



소재지 경기도 하남시 망월동 836 현대클러스터한강미사3차 지하1층 비디비1-0023호



(S : No Scale)

* 건축물현황도에 의거 개략적으로 작성하였음



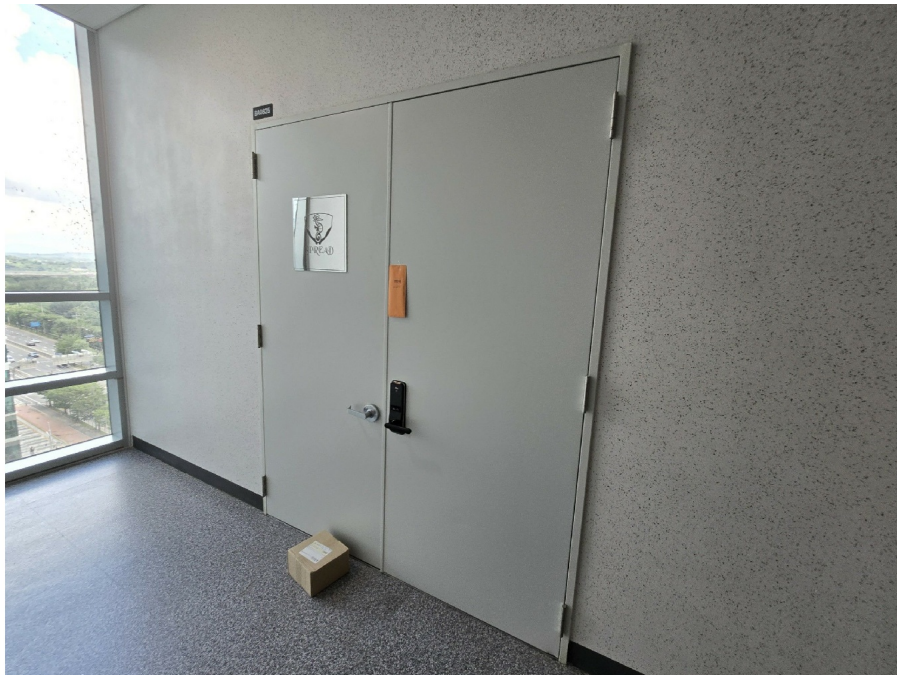
()



1 ()



1



1



2



2