

감정평가서

Appraisal Report

경기도 하남시 선동 423 소재 구분건물

NC2019-0708-0006

2019-07-11

(주)하나자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 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.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이재호



(인)

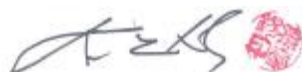
(주)나라감정평가법인
본부장

경기지역본부
김



(서명 또는 인)

감정평가액	육억일천팔백만원정 (\618,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	(주)하나자산신탁		
소유자 또는 대상업체명	이민원 (수탁자: (주)하나자산신탁)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.07.10	2019.07.10	2019.07.11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	-	618,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\618,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					



(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 하남시 선동 423		
건물명 동, 층, 호수	미사강변도시9단지 906동 21층 2102호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용 승인일자	2014년 07월 25일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	906동 21층 2102호	84.89	618,000,000	@7,280,000	-
감정평가액 합계			618,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준	비고
경기도 하남시 선동	중로	아파트	단지내 유사면적 아파트 600,000,000 ~ 650,000,000원 내외 호가함.	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				

본건 단지내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	본건은 조사당일 거주인 부재 등으로 내부구조를 육안으로 확인하지 못하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 업무시 재확인 바랍니다.
-----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 선동 소재 “미사강변중학교” 남동측 인근에 위치하는 미사강변도
시9단지 906동 21층 2102호로서, (주)하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등
감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에
관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을
일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가
방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등
참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인
2019년 07월 10일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 07월 10일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 07월 10일자이며, 귀 제시목록 및 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현관문의 표기 등을 근거로 확인하였는바, 업무시 참고하시기 바랍니다.

2) 전입세대 열람 내역 (2019.07.10)

전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유·무	비 고
이**	2014.11.07	미상	미상	-

※ 『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무시 재확인 바랍니다.

3) 참고사항

- 본건은 조사당일 거주인 부재 등으로 내부구조를 육안으로 확인하지 못하여 부득이 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 업무시 재확인 바랍니다.
- 본건은 조사당일 관리사무소 탐문결과 임대없이 소유자 거주중(관리비 연체 없음)인 것으로 구두확인 되었는바, 업무시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건은 등기사항전부증명서상 대지권이 미등재되어 토지대장상 대지권등록부를 기준으로 표기하였는바, 업무시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		경기도 하남시 선동 423				
건 물 명 동, 층, 호수		미사강변도시9단지 906동 21층 2102호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
가	906동 21층 2102호	84.89	30.8735	115.7635	52.1393	73.3%
용 도		아파트	사용 승인일자	2014년	07월	25일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 하남시 선동 소재 "미사강변중학교" 남동측 인근에 위치하며 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 미사지구내 아파트단지, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.
토지형태 및 이 용 상 태	대체로 부정형 평지로서, 아파트 및 부대 복리시설 건부지 등으로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	단지 외곽으로 왕복 4차선 도로 등 개설되어 있음.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 일반 대중교통 이용편익 보통임.
도시계획 및 공 법 관 계	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(2016-07-25)(접합), 가축사육제한구역(일부제한지역(주거밀집 및 학교지역에서 250m이내 지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(개발행위허가제한지역)<공공주택건설 등에 관한 특별법>, 상대보호구역(미사강변고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요 [미사강변중학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요 [미사강변초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 재 항 목	기 재 사 항
도시계획 및 공 법 관 계	위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사강변중 학교]<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생 정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[미사강변초등학교]) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역 <한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상 28층건중 21층 2102호로서, 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 등 마감. 창 호 : 하이샷시 등 마감.						
이 용 상 황	아파트(미사강변도시9단지 906동 21층 2102호)로서, 건축물현황도상 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니2, 드레스룸, 대 피공간, 현관으로 이용중임. (후면 "건물이용상태" 참조)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	주차 시설
	유무	○	-	○	○	○	○
주 차 여 건	단지 내 주차장 공간(옥내-858대, 옥외-3대) 확보 되어있음.						
부합물 및 종물	해당사항 없음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	경기도 하남시 선동 423	미사강변 도시9단지	902동/ 202호	84.89	52.1393	590,000 (@6,950)	등기사항 전부증명서	2019.04.16
								2014.07.25
#2	경기도 하남시 선동 423	미사강변 도시9단지	902동/ 2002호	84.89	52.1393	600,000 (@7,070)	감정평가 정보체계	2019.04.14
								2014.07.25

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	자료출처	거래시점 신축년도
#3	경기도 하남시 선동 436	미사강변 센트리버	707동/ 2602호	84.89	54.42	623,000 (@7,340)	감정평가 정보체계	2019.03.21
								2016.09.09

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.000)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 매매가격지수_아파트(경기도 동부1권)】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	100	100.1	100.4	100.5	100.7	100.7	100.8	101	101.6	101.9	102.2	102.4
2019년	102.3	102.2	102	101.8	101.7	101.5	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	101.5(2019.06)	101.8(2019.04)	$101.5/101.8=0.99705$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건(21층)은 사례(2층)보다 층별 효용에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	590,000,000 (@6,950,000)	1.000	0.99705	1.050	84.89	617,672,475	618,000,000 (@7,280,000)
					84.89		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	경기도 하남시 선동 453	미사강변 도시베라체	202동/ 902호	84.86	49.9951	경매	622,000 (@7,330)	2019.04.12
								2015.05.12
#2	경기도 하남시 선동 433	미사강변 2차푸르 지오	104동/ 704호	101.8725	63.4051	경매	816,000 (@8,010)	2019.06.08
								2016.09.28

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준	비 고
경기도 하남시 선동	중로	아파트	단지내 유사면적 아파트 600,000,000 ~ 650,000,000원 내외 호가함.	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 단지내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	906동 21층 2102호	84.89	618,000,000	@7,280,000	-
합 계			618,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
	경기도 하남시 선동 423 미사강변 도시9단지 906동 [도로명 주소] 경기도 하남시 미사강변 한강로 110	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 평지붕 28층					
			1층	480.84				
			2층	455.74				
			3층	455.74				
			4층	455.74				
			5층	455.74				
			6층	455.74				
			7층	455.74				
			8층	455.74				
			9층	455.74				
			10층	455.74				
			11층	455.74				
			12층	455.74				
			13층	455.74				
			14층	455.74				
			15층	455.74				
			16층	455.74				
			17층	455.74				
			18층	455.74				
			19층	455.74				
			20층	455.74				
			21층	455.74				
			22층	455.74				
			23층	455.74				
			24층	455.74				
			25층	455.74				
			26층	455.74				
			27층	455.74				

구분건물 감정평가 명세표

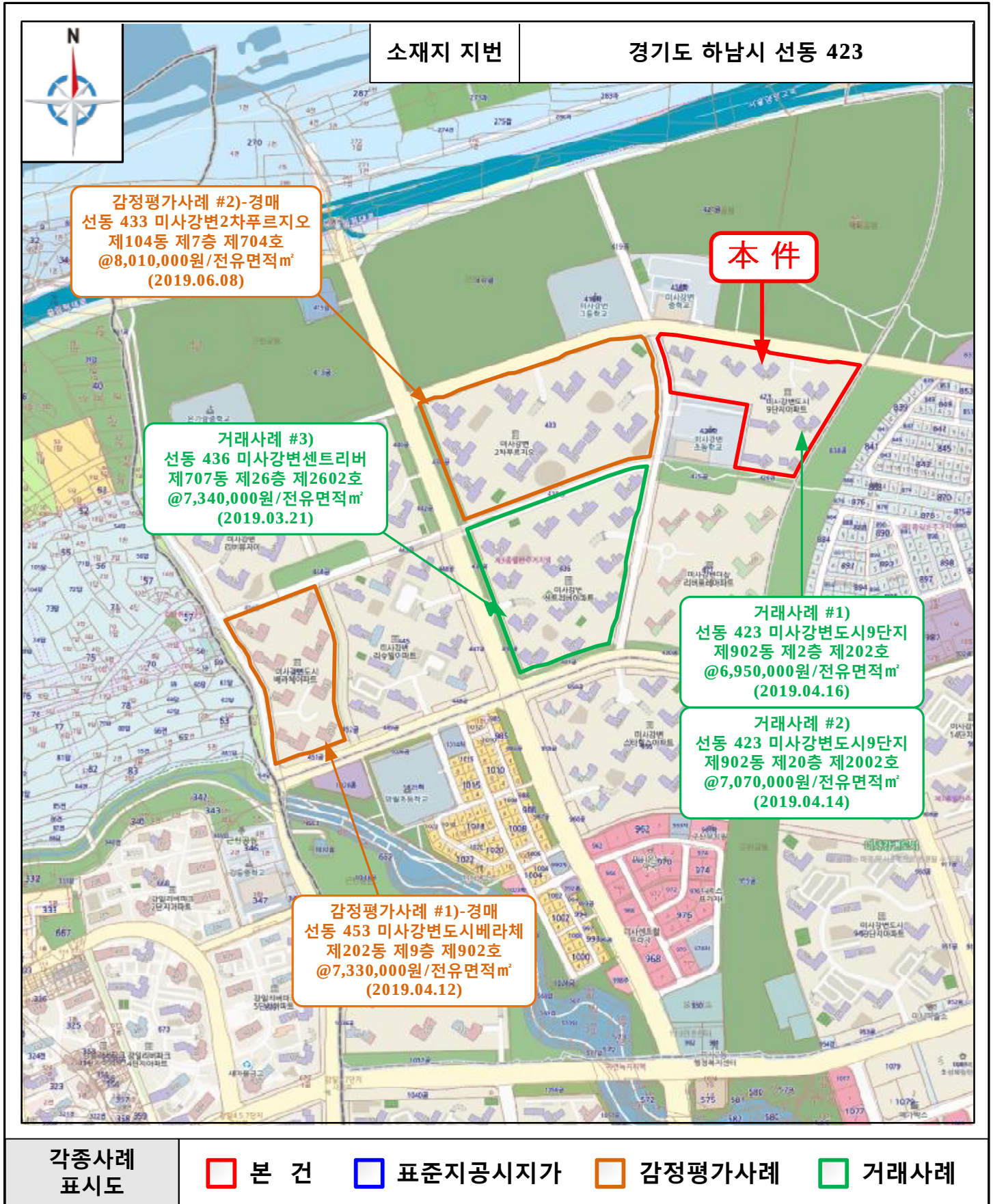
일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고				
				공 부	사 정	단 가	금 액					
1. 가	경기도 하남시 선동 423	대	28층	455.74					비준가액 (공용면적 30.8735㎡ 포함) 토지대장상 대지권 등록부 기준			
			지1층	115.32								
			지2층	115.32								
			제3종 일반주거지역	36,319.5								
			(내) 철근콘크리트 구조									
			21층 2102호	84.89						84.89	-	618,000,000
			1 소 유 권	52.1393						52.1393		

			대 지 권	36,319.5								
	합 계		이	하	여	백		618,000,000.-				

광역위치도



위 치 도

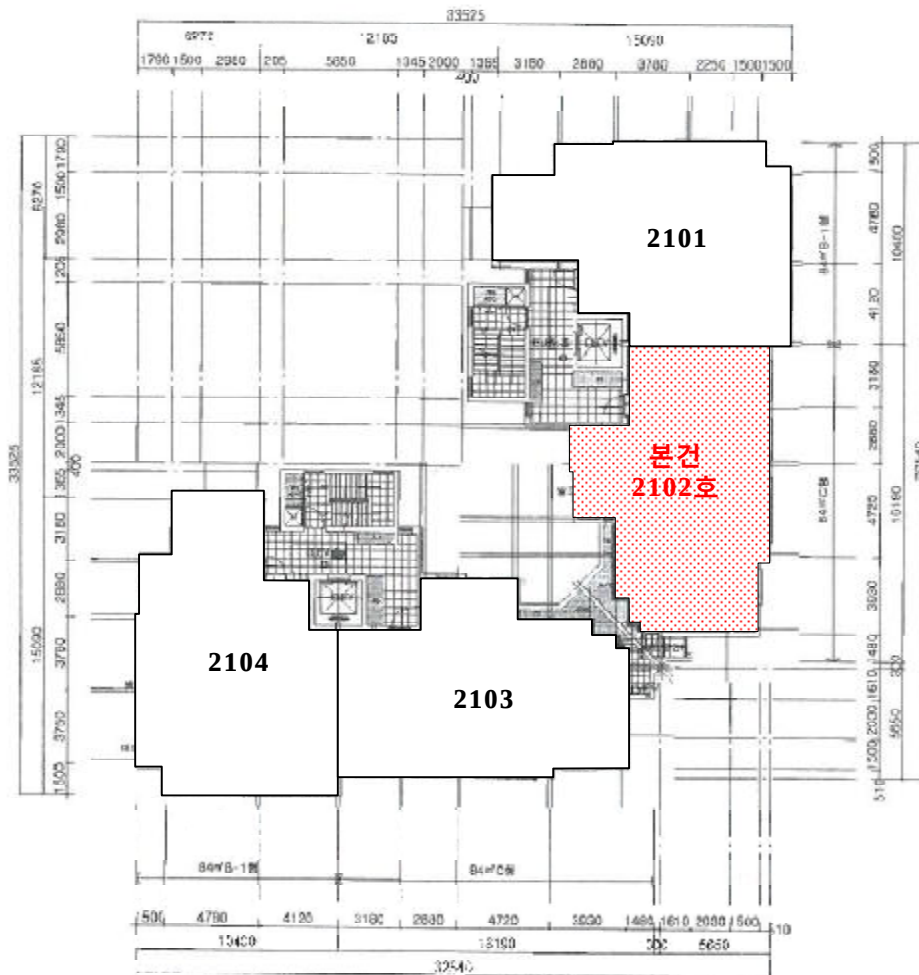


건 물 이 용 상 태

축 척 = None Scale

【 호 별 배 치 도 】

[21층]

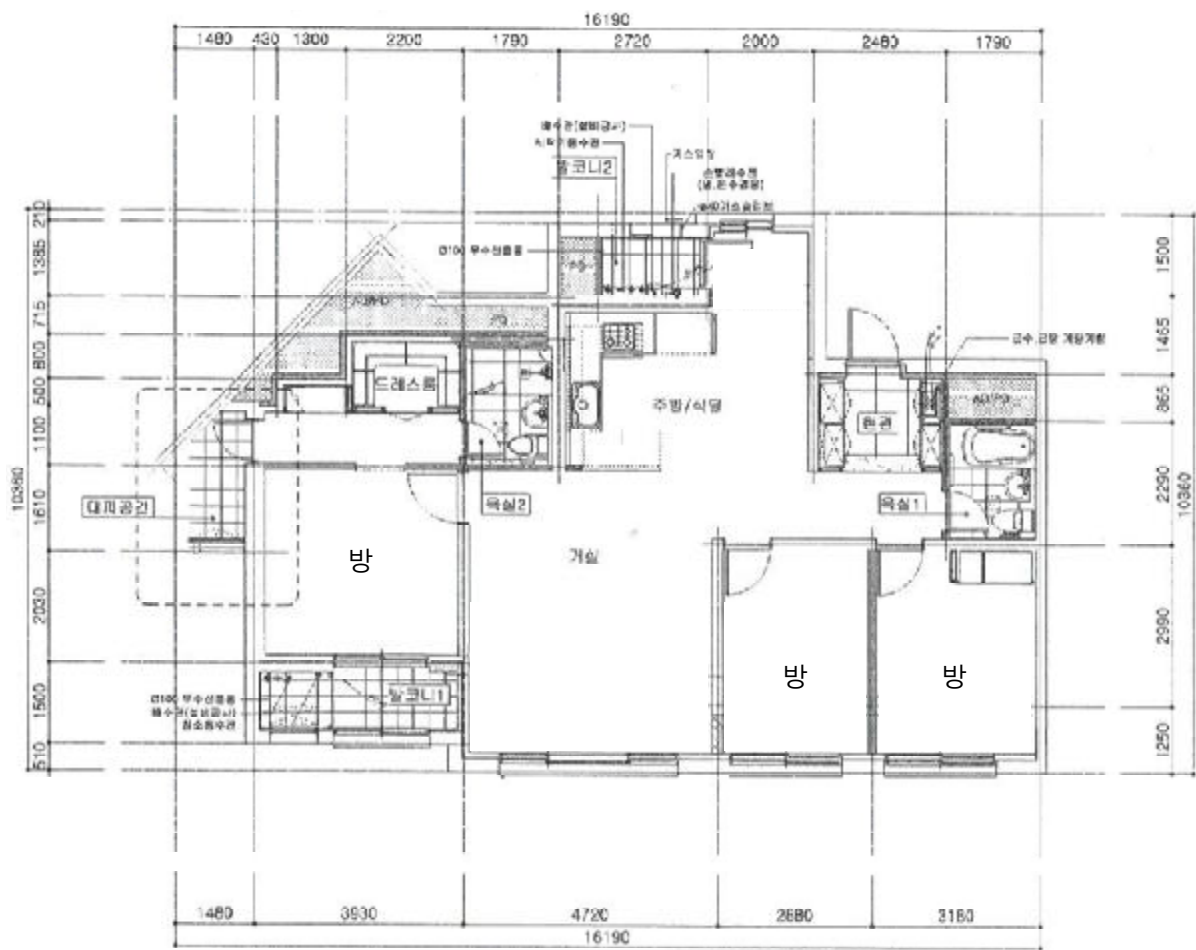


본건 : 미사강변도시9단지 906동 21층 2102호

건 물 이 용 상 태

축 척 = None Scale

【 내 부 구 조 도 】



【 21층 2102호 】

본건은 조사당일 거주인 부재 등으로 내부구조를 육안으로 확인하지 못하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바, 업무시 재확인 바랍니다.

사 진 용 지

본 건 전 경



북서측 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경



남동측 촬영

사 진 용 지

1층 공동현관



사 진 용 지

21층 복도



(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2019-0708-0006

시행일자 : 2019-07-11

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-07-08자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 하남시 선동 423 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 김 신

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2019-0708-0006

一金구십팔만오천육백원整 (\985,600.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2019-07-08

건명 : 경기도 하남시 선동 423 소재 구분건물

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		801,200	$((618,000,000 \times 9/10,000) \times 1.0) + 245,000 = 801,200$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	3,000	
	여비교통비	85,800	
	공부발급비	2,200	
	특별용역비	0	
	기타 실비	4,000	
	실비 소계	95,000	
소계		896,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		89,600	소계 금액의 10%
합계		985,600	
기납부착수금		0	
정산청구액		985,600	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "19-0708-0006" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행.문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김 신