

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	(주)하나자산신탁
건명	경기도 하남시 풍산동 599-2 외 1필지 두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호
감정서번호	가람 0124-11-00400

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이 경 수

이 경 수



(주)가람감정평가법인 대표이사 박 영 학



감정평가액	일십억이천팔백만원정(₩1,028,000,000.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁	
소유자 (대상업체명)	주식회사머스트올 (수탁자:주식회사하나자산신탁)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2024.11.29	2024.11.29	2024.12.03

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,028,000,000
			이 하 여 백			
	합계					₩1,028,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 송 정 수	송 정 수	(인)
------	---	-------	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 “황산사거리” 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 하남시 풍산동 599-2 (경기도 하남시 미사강변중앙로 11)					
건물명 및 층·호수	두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호					
용도	공장(지식산업센터 창고 지원시설·기숙사 근린생활시설)	구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층/지하4층	사용승인일	2022.07.18.	
기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	1/106	일반음식점	25.67	25.58	51.25	6.25
나	1/107	일반음식점	35.45	35.32	70.77	8.64
합계			61.12	60.90	122.02	14.89

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 29일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 11월 29일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 공매 목적 외의 담보 목적 등 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건의 기준시점 현재 임대차 내역은 아래와 같이 조사되었음.

기호	층 / 호수	임대 내역	비고
가	1 / 106	공실	-
나	1 / 107	공실	기준시점 현재 108호 소유자(또는 임차인)가 사용 중인 집기비품이 소재함. [후첨 “사진용지” 참조]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 전입세대 확인서 내역

기호(가, 나)									
발급기관		서울특별시 서초구			발급일자		2024.11.28.		
열람 또는 교부대상 건물 또는 시설 소재지		- 지번주소 : 경기도 하남시 풍산동 599-2 106호, 107호 - 도로명주소 : 경기도 하남시 미사강변중앙로 11, 106호, 107호 (풍산동)							
세대 순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.									

7. 권리내역

기호(가, 나)				
표시근거	등기사항전부증명서	발급일자	2024.11.27.	
- 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)				
순위	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고
1	-	-	-	-
- (근)저당권 및 전세권 등(을구)				
순위	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고
1	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 상가건물임대차 현황서 열람내역

기호(가, 나)	
구 분	내 용
접수일	2024.12.03.
발급대상	경기도 하남시 마사강변중앙로 11, 106호, 107호(풍산동, 두산 더프론트미사) [지번주소 : 경기도 하남시 풍산동 599-2 두산 더프론트미사 106호, 107호]
안내사항	접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

9. 관리단 관련사항 등

본 건물 지하3층에 관리단(031-796-6682)이 소재하며, 관리사무소 탐문조사 결과 관리비 연체는 없는 것으로 조사되었으나, 추후 공매 진행 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물이며, 본건은 상당기간 공실 상태로서 임대료를 추정하기 곤란하여, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인도는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가액과 건물가액으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

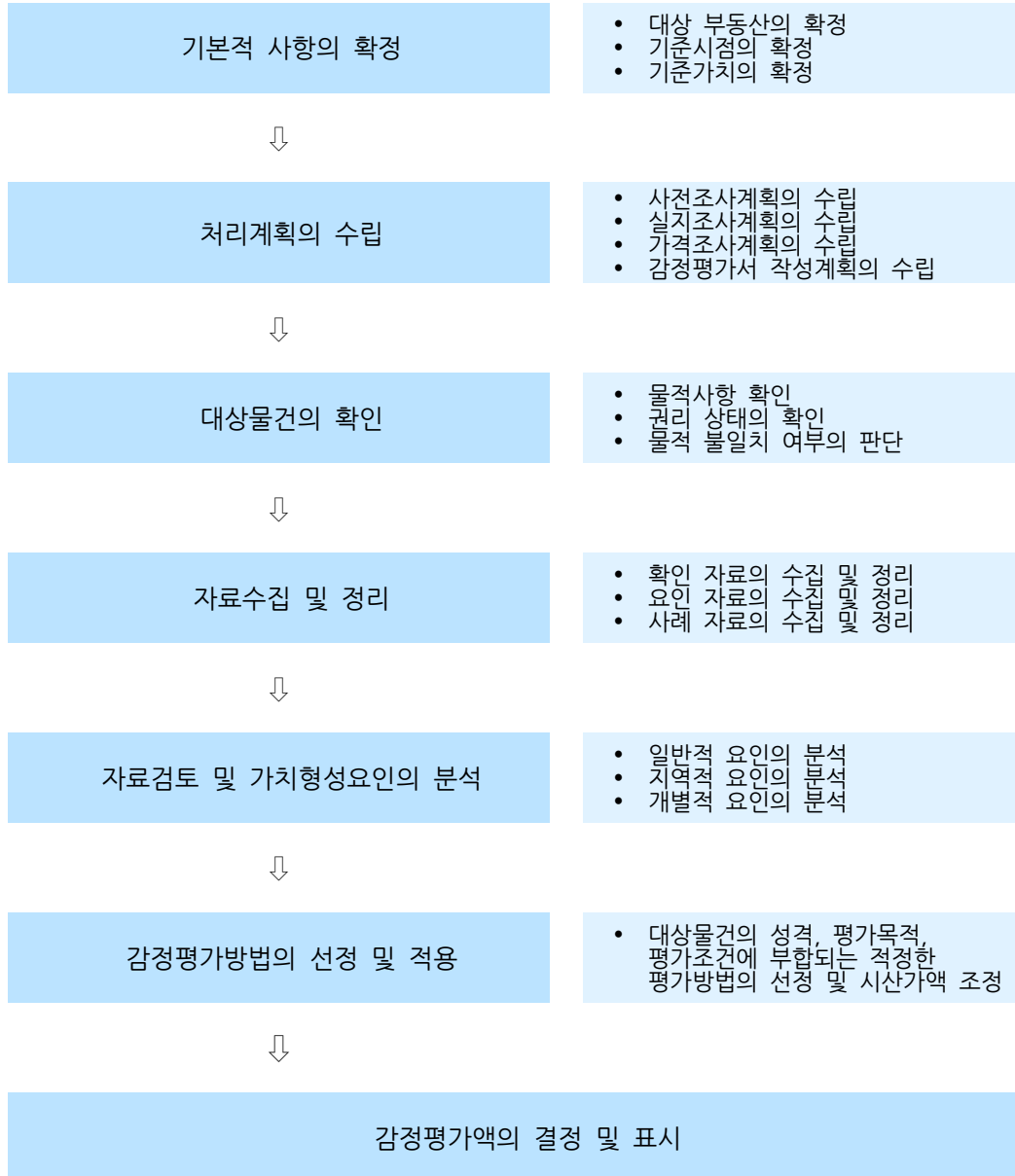
구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매점·점포	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본 건물 내	근린생활시설	1층	16,000,000 ~ 18,000,000	현장조사 및 실거래가 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS), 분양계약서)

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인일)
#1	풍산동 599-2외 두산더프론트미사 1 / 102	근린 생활시설	25.29	453,520,000 (VAT제외)	17,900,000	'24.05.22	본 건물 내 (‘22.07.18)
#2	풍산동 599-2외 두산더프론트미사 1 / 116	근린 생활시설	42.63	757,431,000 (VAT제외)	17,800,000	'24.01.30	본 건물 내 (‘22.07.18)
#3	풍산동 599-2외 두산더프론트미사 1 / 112	근린 생활시설	63.68	1,128,051,000 (VAT제외)	17,700,000	'24.01.30	본 건물 내 (‘22.07.18)
#4	풍산동 527 인스타시티 1 / 111	근린 생활시설	48.66	800,000,000	16,400,000	'23.11.08	'19.11.15
#5	풍산동 618 하남테크노밸리U1CENTER 1 / B-131, B-132	근린 생활시설	82.62	1,200,000,000	14,500,000	'23.12.01	'19.08.14

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고 (사용승인일)
#ㄱ	풍산동 599-2 두산더프론트미사 1 / 103	근린 생활시설	23.78	419,000,000	17,600,000	'24.02.22. 담보	본 건물 내 (‘22.07.18)
#ㄴ	풍산동 599-2 두산더프론트미사 1 / 115	근린 생활시설	61.87	1,180,000,000	19,100,000	'24.02.07. 담보	본 건물 내 (‘22.07.18)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가, 나	#3

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인일)
#3	풍산동 599-2 두산더프론트미사 1 / 112	근린 생활시설	63.68	1,128,051,000 (VAT제외)	17,700,000	'24.01.30	본 건물 내 (‘22.07.18)

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서, 분양계약서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업용)

요인 구분	세부 항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(기록의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 개별요인의 비교치

기호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	#3	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
나	#3	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
결정의견	본건은 비교사례 대비 동일 건물에 소재하여 단지외부요인 · 내부요인 동일하며, 기타요인은 대등함. - (가) : 본건은 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 우세, 위치별 효용 열세 등)에서 열세함. - (나) : 본건은 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 우세, 위치별 효용 열세 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#3	17,700,000	1.000	1.01209	0.950	17,018,293	25.67	436,859,581	437,000,000
나	#3	17,700,000	1.000	1.01209	0.930	16,660,013	35.45	590,597,461	591,000,000
합 계							61.12	-	1,028,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	두산더프론트미사 1/106	25.67	437,000,000	비준가액
나	두산더프론트미사 1/107	35.45	591,000,000	비준가액
결정된 감정평가액		1,028,000,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변 중앙로	599-2, 599-3 두산더프론트 미사	공장(지식산업 센터 창고 지원시설- 기숙사 근린생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
				지4층	3,489.39			
				지3층	3,694.38			
				지2층	3,694.91			
				지1층	3,708.38			
				1층	2,527.82			
				2층	2,240.21			
				3층	2,305.43			
				4층	2,305.25			
				5층	2,306.3			
				6층	2,306.3			
				7층	2,306.4			
				8층	2,304.73			
				9층	2,304.73			
1	동소	599-2	대	준주거지역	2,256.7			
2	동소	599-3	대	준주거지역	2,355.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	25.67	25.67	437,000,000	비준가액 (공용면적 25.58㎡ 포함)
				소유권	6.25			
				1,2.-----	-----	6.25		
				대지권	4,612.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	87,400,000	
						건물 :	349,600,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	35.45	35.45	591,000,000	비준가액 (공용면적 35.32㎡ 포함)
				소유권	8.64			
				1,2.-----	-----	8.64		
				대지권	4,612.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	118,200,000	
						건물 :	472,800,000	
합 계								₩1,028,000,000
				이 하	여	백		

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	경기도 하남시 풍산동 599-2외 1필지
건물명칭 및 층·호수	두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호
지리적위치 및 주위환경	본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 “황산사거리” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 근린생활시설, 지식산업센터, 오피스텔 등이 혼재하는 성숙 중인 상가지대로서, 주위환경 등 제반여건은 무난함.
교통상황	본건까지 차량의 진출입은 용이하며, 인근에 버스정류장이 다수 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.
접면도로상황	본건 단지 동측으로 노폭 약 20미터, 서측 및 남측으로 각각 노폭 약 15미터의 아스콘 포장도로와 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호), 일련번호(2) : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호)임.
주위환경	

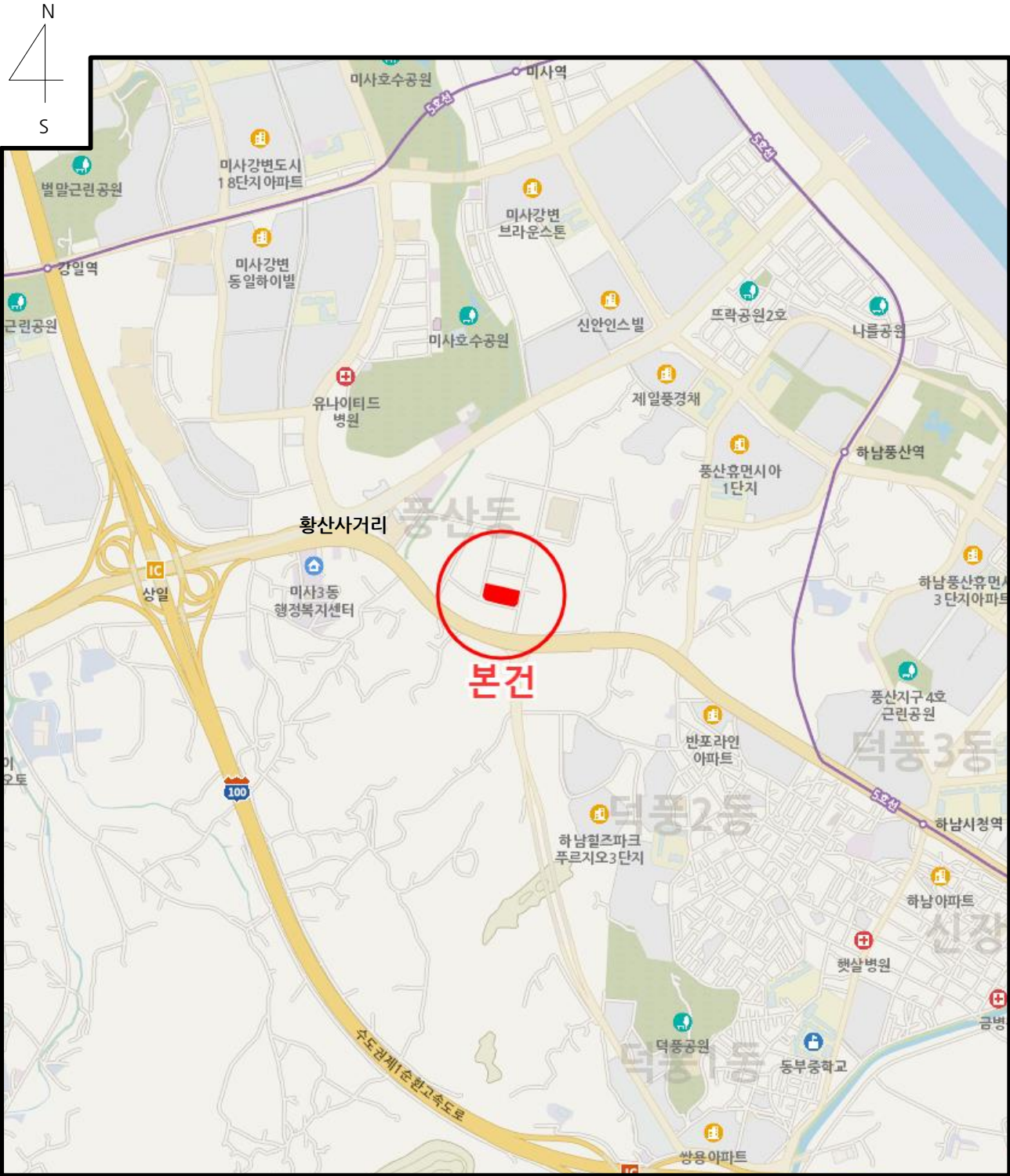
구분건물 개별요인 분석표-2

건 물 의 구 조 및 마 감 재 등	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지상10층 / 지하4층 외벽 : 복합판넬 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일 붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄새시 등임.						
이 용 상 황	기호(가, 나) : 근린생활시설로서, 현황 공실임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2022.07.18.	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없 음.						
건 물 전 경							

광역위치도

소재지

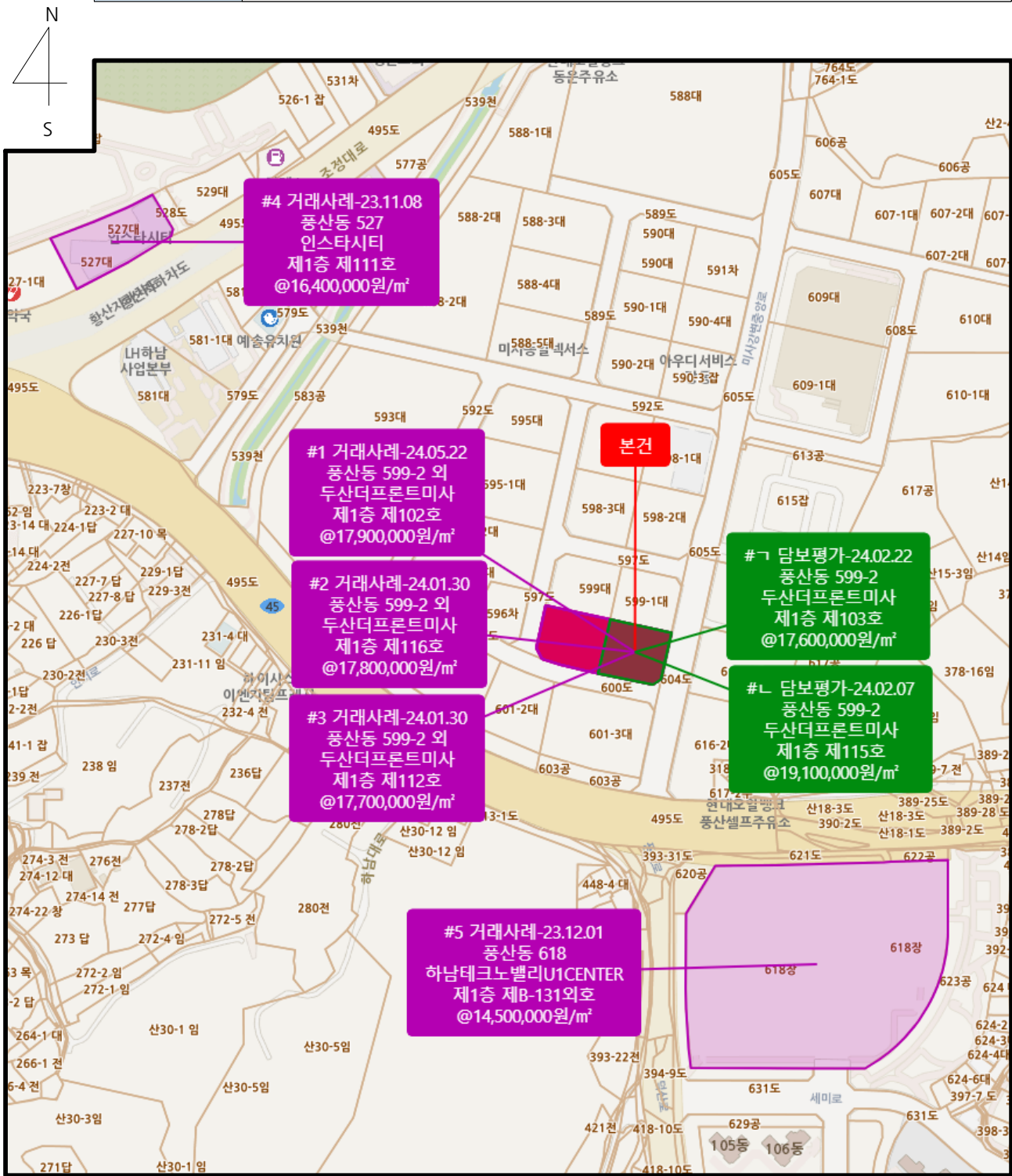
경기도 하남시 풍산동 599-2 외 1필지
두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호



위 치 도

소재지

경기도 하남시 풍산동 599-2 외 1필지
두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호



호별배치도 및 내부구조도

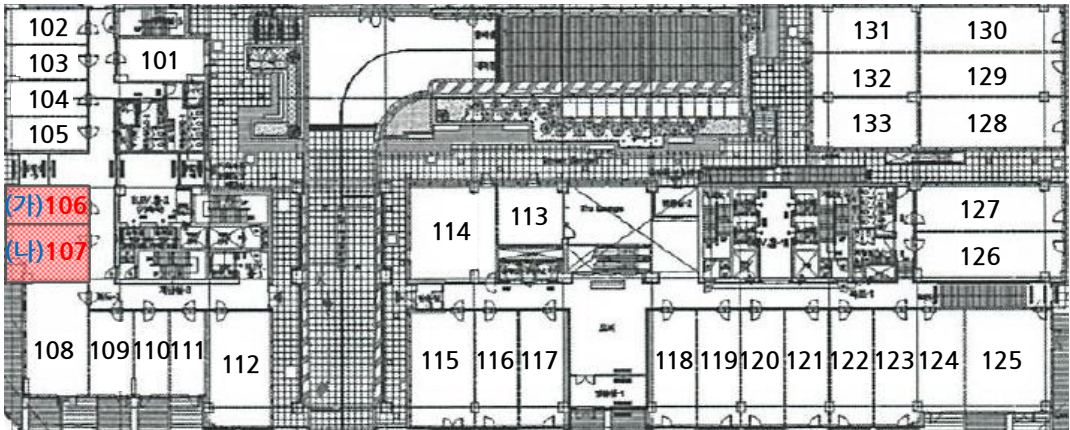
기호 : ()

두산더프론트미사
제1층 제106호 외



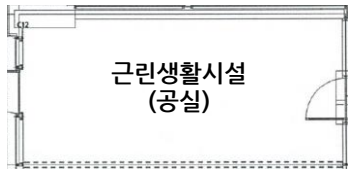
NO SCALE

호 별 배 치 도

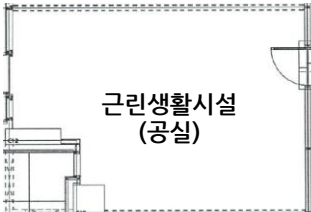


[제1층]

내 부 구 조 도

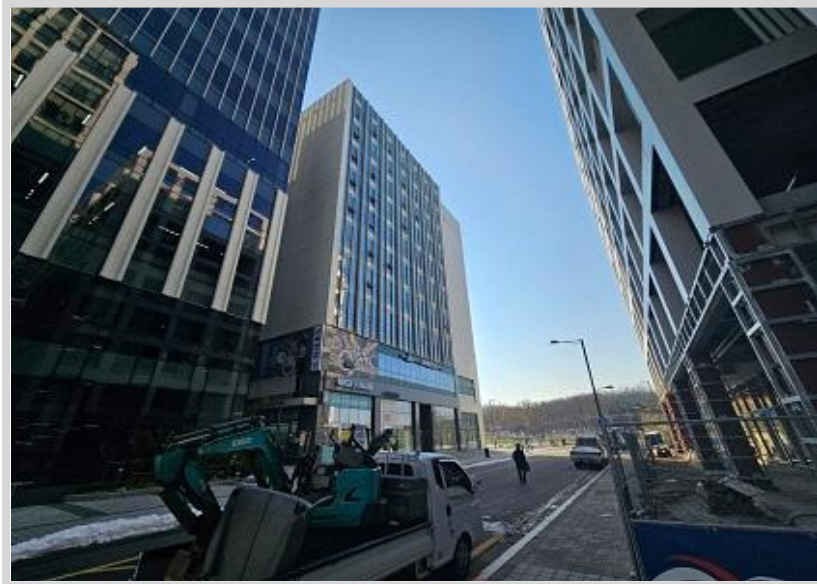


[제106호]

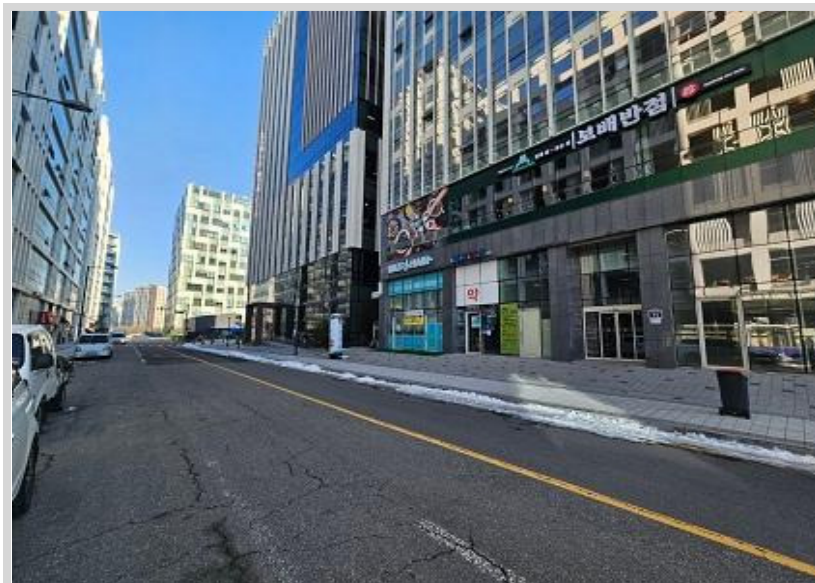


[제107호]

사 진 용 지



주위환경



주위환경

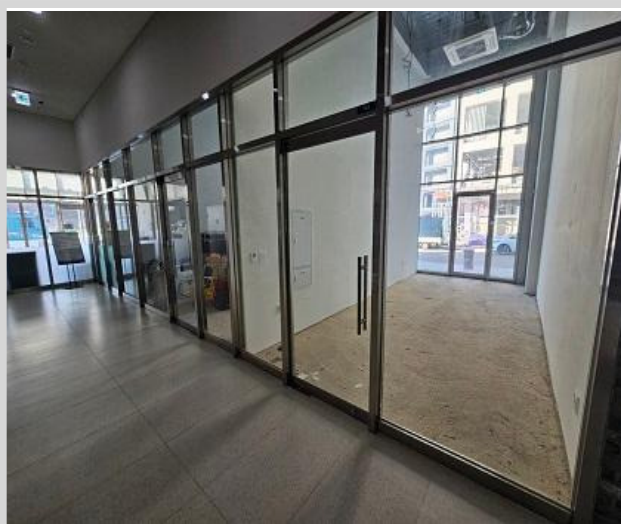
사 진 용 지



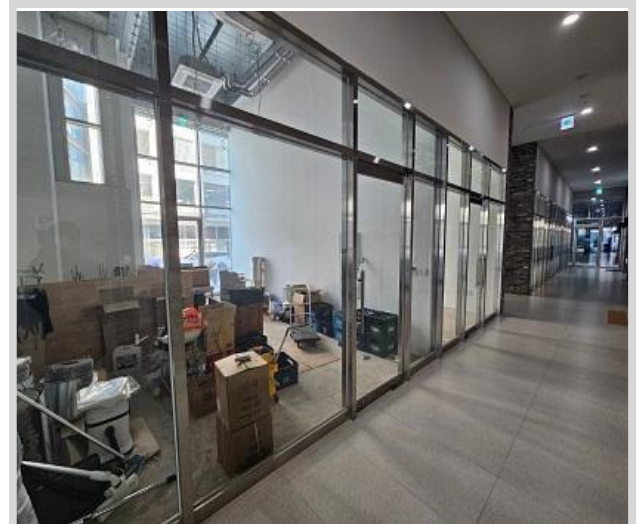
본 건물 전경



본 건물 전경



기호(가) 전경



기호(나) 전경

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048
FAX: 02)553-8998

문서번호 0124-11-00400
시행일자 2024.12.03
수 신 (주)하나자산신탁
참 조
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 사 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.22 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 하남시 풍산동 599-2 외 1필지 두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

감정서번호: 가람 0124-11-00400

2024.12.03

(주)하나자산신탁 귀하

일백이십이만칠천육백원정(₩1,227,600.-)

2024.11.22일자 우리 법인에 의뢰하신『경기도 하남시 풍산동 599-2 외 1필지 두산더프론트미사 제1층 제106호 외 1개호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
감정평가수수료		₩973,920	$956,000 + (28,000,000 \times 8/10,000 \times 0.8) \approx 973,920$
실비	여비	99,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	20,000	
	공부발급비	4,300	
	기타실비	18,800	
	자료수집비	-	
소계		142,100	
특별용역비		-	
공급가액		1,116,000	1,000원 미만 절사
부가세		111,600	
합계		1,227,600	
기납부착수금		0	
정산청구액		₩1,227,600	

■ 송금처

하나은행(219-890023-50904) 예금주: (주)가람감정평가법인

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0124-11-00400로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124

실비내역

과목	금액	내역
토지조사비		
물건조사비	20,000	2동 × 10,000원
여비교통비	99,000	하남시
공부발급비	4,300	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 2부 × 1,000원 = 2,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 2부 × 1,000원 = 2,000원
		건축물현황도 : 1부 × 300원 = 300원
특별용역비		
기타실비	18,800	사진 : 8장 × 1,000원 = 8,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 : 10,000원 + 인지대 800원 = 10,800원
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합계	142,100	
부가세	14,210	
총합계 (부가세포함)	156,310	

(주)가람감정평가법인

TEL : 02)556-0048 FAX : 02)553-8998