

# 감정평가서

건명	민은숙 소유물건(2025타경52357)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
평가서번호	공정-245-250627

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.

## 감정평가사사무소 공정

TEL. 070-8615-3228 FAX. 031-624-3228

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
엄세연

감정평가액	일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민은숙 (2025타경52357)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.01	2025.07.01	2025.07.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	126,000,000
	합계					₩126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 개요

- 가. 본 감정평가는 경기도 하남시 망월동 소재 ‘지하철5호선 미사역’ 남동측 인근에 소재하는 오피스텔(퀸즈파크미사1차) 3층 304호에 대한 경매 목적의 감정평가임.
- 나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.
- 다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 7월 1일임.

#### 2. 감정평가 대상물건

〈 단지 개요 〉					
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	사용승인일	
경기도 하남시 망월동 1132외	퀸즈파크 미사1차	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	2019.02.01.	

〈 평가대상 호 〉					
기호	층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	3층 304호	19.2506	7.8107	4.3884	업무시설(오피스텔)

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

#### 3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 4. 감정평가방법 및 기준

#### 가. 감정평가방법 선정

##### 1) 관련 제 규정

#### 『감정평가에 관한 규칙』

【제12조】 ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제16조】 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

##### 2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 집합건물로서 거래가 많은 대상물건의 특성상, 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

##### 3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025년 7월 1일 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 물건의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### II. 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법 적용

##### 가. 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 아래와 같이 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 구분소유 부동산의 가액을 산정하였음.

구분건물가액 (원)	=	거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성요인 비교	×	전유면적 (㎡)
---------------	---	------------------	---	----------	---	----------	---	--------------	---	-------------

※ 가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

##### 나. 거래사례 선정

##### 1) 거래사례 선정 기준

#### 『감정평가 실무기준』

【400-3.3.1.2】(거래사례의 수집 및 선택)

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	명칭	동, 층, 호	사용 승인일	거래시점	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	비고
A	경기도 하남시 망월동 1132외	퀸즈파크 미사1차	5층 511호	2019. 02.01.	2025.02.07.	19.2506	127,000,000	6,597,196	실거래
B			4층 424호		2025.05.09.	19.2506	115,000,000	5,973,839	실거래
C			9층 933호		2025.02.06.	19.2506	118,000,000	6,129,679	실거래

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KapaHUB, KAIS 등

### 3) 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 본건 평가대상과 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 사례(A)를 선정함.

#### 다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

#### 라. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 〈 경기도 오피스텔 매매가격지수 〉

- 지역 :경기도(25.02.07~25.07.01)
- 2025.02.07 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.95
- 2025.07.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 97.37
- 시점수정치 : 97.37/97.95 ≒ 0.99408

#### 마. 가격형성요인

구 분		격 차 율		비 고
조 건	항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지인 바, 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 단지인 바, 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상호는 사례호 대비 층별효용 등 제반 호별요인이 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누 계		1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 바. 시산가액 산정

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 (1)	6,597,196	1.00	0.99408	1.000	19.2506	126,248,141	126,000,000

※ 시산가액은 반올림하여 백만원 단위까지 표시함.

### 2. 가격참고자료(경매 낙찰가율 등)

지역	유형	기간 (최근1년)	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 하남시	오피스텔	2024. 7. ~ 2025. 6.	50	84.72

※ 출처 : 태인경매정보

### 3. 감정평가액 결정 및 의견

#### 가. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액 결정 (원)	비고
기호(1)	126,000,000	거래사례비교법

#### 나. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.



# 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 지하철5호선 미사역 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업 및 업무용부동산, 대규모아파트단지 등으로 형성되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철5호선 미사역이 소재하는 등 교통편의성은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상17층 건물 내 3층 304호로서,  
사용승인일 : 2019.02.01.  
외벽 : 복합판넬마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
창호 : 시스템창호 등임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중이며, 중층구조임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 냉난방설비 등 되어 있음.

# 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

3필 일단의 가장형의 토지로서 주상용 건물 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 사면으로 노폭 약 10m ~ 20m 정도의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

망월동 1132 및 1132-1 : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(접합)  
 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>  
 망월동 1132-2 : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2016-07-25)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

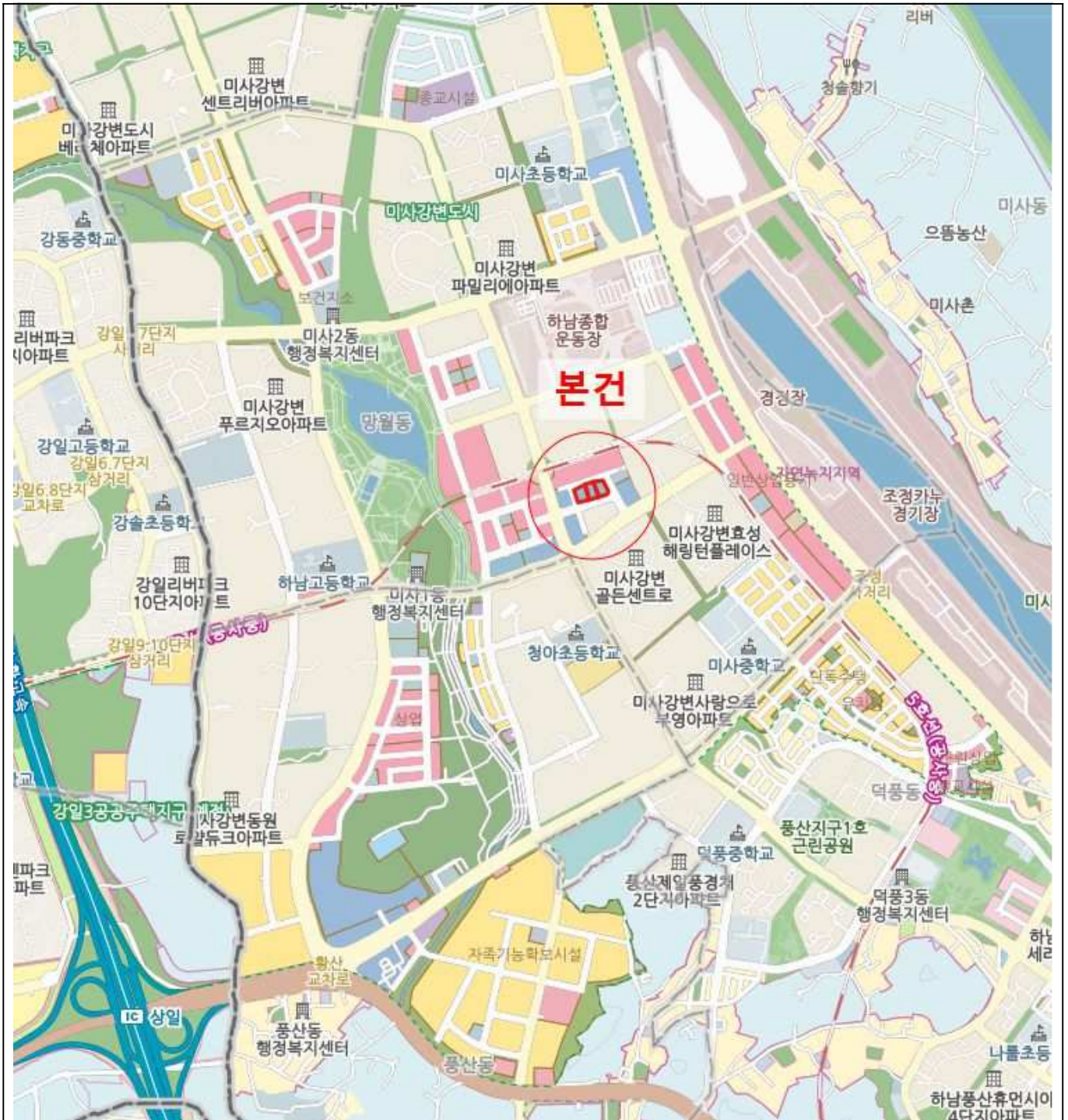
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1132 쿼즈파크미사1차 3층 304호
-----	-----------------------------------

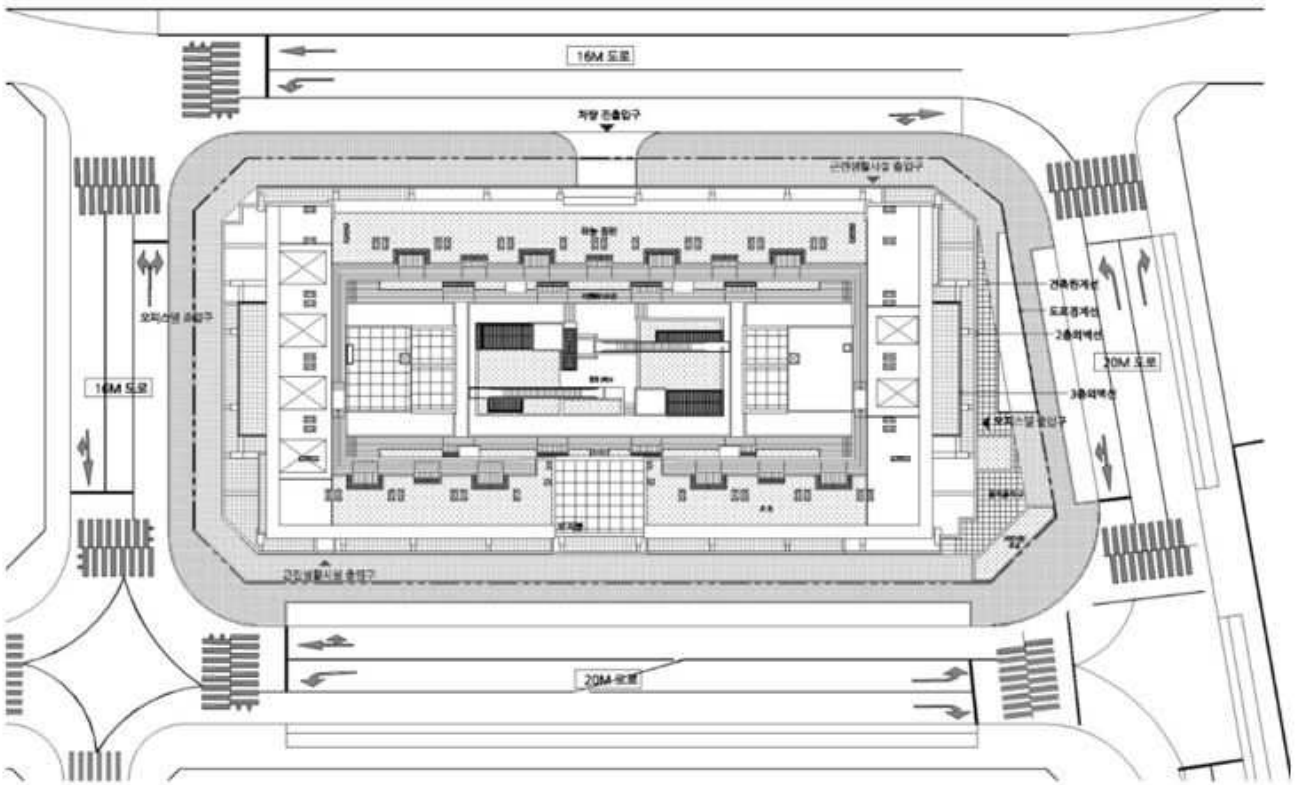




# 건물개황도



None Scale



[건물배치도]

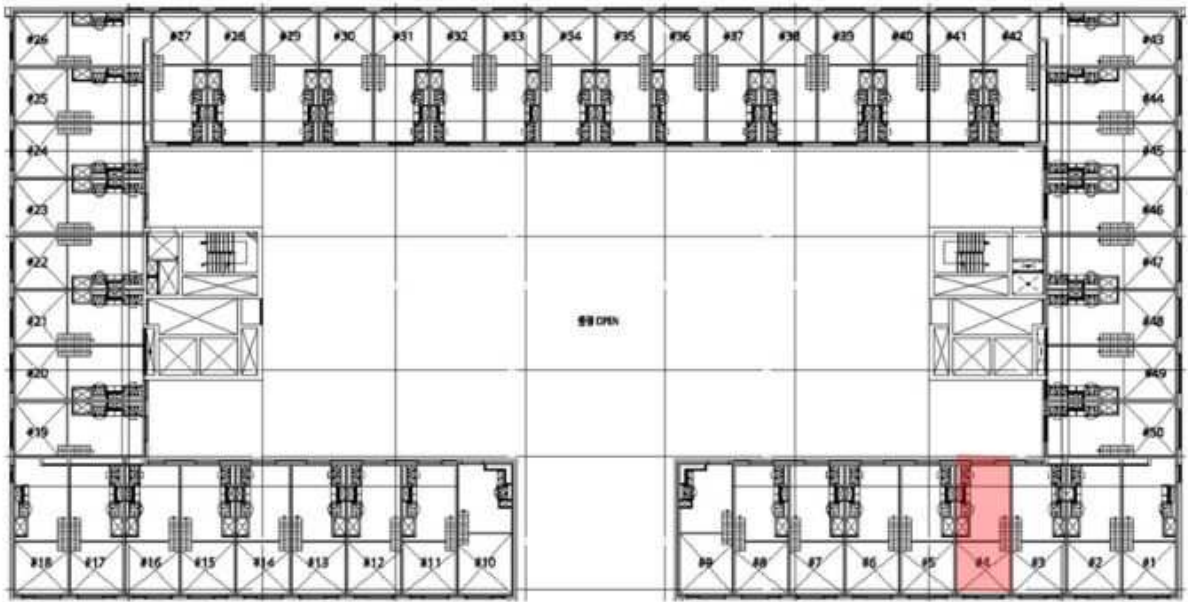
# 내부 구조도



소재지 경기도 하남시 망월동 1132 쿼즈파크미사1차 3층 304호



None Scale



본건  
304호

[ 3층 평면도 ]

# 내부구조도

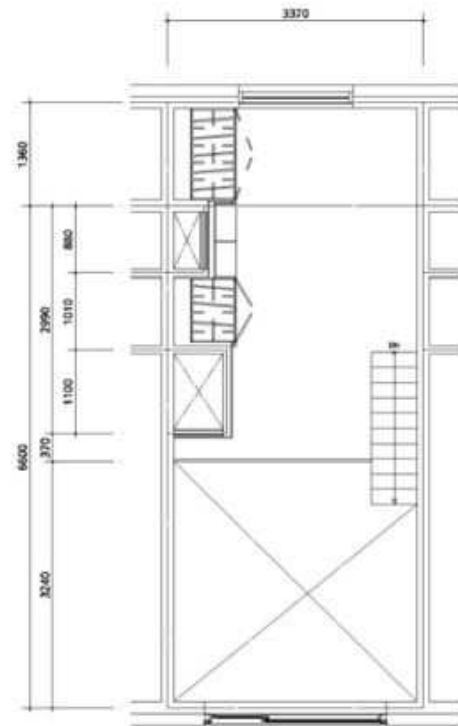


소재지

경기도 하남시 망월동 1132 쿼즈파크미사1차 3층 304호



None Scale



(중층부분)

[ 304호 내부구조도 ]





304



