

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김나경 소유물건  
(2024타경66445)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 이동규

감정평가서번호: RB240924-04-3101

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.

### (주)리얼티뱅크감정평가법인 경기동부지사

경기도 성남시 분당구 탄천상로 164, B동 625호(구미동, 시그마2오피스텔)

TEL. 031-778-7140 FAX. 0505-182-3140

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
강신철

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기동부지사 지사장 강신철 (서명또는인)

감정평가액	일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김나경 (2024타경66445)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.30	2024.09.24 ~ 2024.09.30	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	186,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩186,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 망월동 소재 “하남종합운동장” 동측 인근에 위치하는 “미사강변오벨리스크” 4층 101-450호(전유면적:22.7926㎡)로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 09월 30일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2024년 09월 24일부터 2024년 09월 30일이며, 귀 제시목록 등에 의거 실지 조사를 실시하였음.

### 5. 기준가치

대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### 7. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지권사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기 하였으니 귀 원 업무에 참고바람.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 위치확인 및 내부구조는 외부관찰 및 인근 탐문 조사, 집합건축물대장의 건축물현황도 등을 기준으로 도시하였는바, 실제와 다소 상이 할 수 있으니 경매 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

소재지				경기도 하남시 망월동 1143-1 [도로명주소: 경기도 하남시 미사대로 410 (망월동)]			
명칭				미사강변 오벨리스크			
대지면적(㎡)		11,656.5		연면적(㎡)		104,146.1029	
건축면적(㎡)		8,155.1136		용적률 산정용 연면적(㎡)		58,265.326	
건폐율(%)		69.96		용적률(%)		499.85	
층 수		지하 5층, 지상 10층		사용승인일		2020.11.16	
주구조, 지붕		철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		주용도		업무시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 운동시설	
기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장 용도
가	4	101-450	22.7926	28.2418	51.0344	5.697	업무시설 (오피스텔)

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 집합건축물대장(표제부, 전유부)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 나. 감정평가방법의 적용

구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 주거용 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{(면적비교)}$$

### 나. 비교사례의 선정

#### 1) 가격조사 자료

##### 1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
업무시설 (오피스텔)	층, 위치, 구조 등에 따라 다소 차이가 있으나 전유면적당 약 8,000,000 ~ 8,500,000 수준	실거래가격 및 현장조사 등

##### 1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 하남시	오피스텔(주거용)	29.13	87.23	최근1년 기준
	오피스텔	30.77	88.13	

※ 자료출처 : 지지옥션

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

(경기도 하남시)

기호	소재지	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	기준(거래) 시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	망월동 000	6층 000호	22.7926	2023.12.27.	200,000,000	8,774,778	경매평가
②	망월동 000	4층 000호	22.7926	2023.05.17.	186,000,000	8,160,543	경매평가
③	망월동 000	9층 000호	22.7926	2024.03.30.	186,000,000	8,160,543	공매평가
A	망월동 000	4층 000호	27.6236	2024.09.05.	225,000,000	8,145,209	거래사례
B	망월동 000	5층 000호	27.6236	2024.03.28.	225,000,000	8,145,209	거래사례
C	망월동 000	6층 000호	27.6236	2024.01.12.	230,000,000	8,326,214	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

### 2) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 (A)를 비교사례로 선정하였음.

### 다. 사정보정

비교사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '월별 경기도 오피스텔 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

기간	매매가격지수		변동률 (시점수정치)	비고
	발표 기준시점	지수		
2024.09.05. ~2024.09.30.	2024년 08월	98.58	0.000% (1.00000)	98.58 / 98.58 -1
	2024년 08월	98.58		

※ 거래시점 : 2024.09.05, 2024년 08월 지수를 적용함.  
기준시점 : 2024.09.30, 2024년 08월 지수를 적용함.

### 마. 지역요인 비교

대상과 비교사례는 동일지역에 위치하므로 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
건물 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물 내부요인	단지내 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

2) 개별요인 비교

기호	단지(건물) 외부요인	단지(건물) 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대체로 대등함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	8,145,209	1.000	1.00000	1.000	1.000	8,145,209

### 아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	22.7926	8,145,209	185,650,491	186,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

### 가. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스빌딩	서울	10층이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층이상	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	10층이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층이상	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	10층이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스텔	서울	5층이하	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
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	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
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	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
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 자료출처 : 집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원)

## 나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율(%)		비고
		토지(2.8)	건물(7.2)	
가	186,000,000	52,080,000	133,920,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
가	186,000,000

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 하남시 망월동  [도로명주소] 경기도 하남시 미사대로 410	1143-1 미사강변 오벨 리스크	업무시설 (오피스텔) , 판매시설 (상점), 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
				1층	6,977.7243			
				2층	7,676.1574			
				3층	7,300.5016			
				4층	6,353.5909			
				5층	5,090.7949			
				6층	5,095.9609			
				7층	5,094.6649			
				8층	5,090.7949			
				9층	5,095.9609			
				10층	5,094.6649			
				지1층	9,217.0103			
				지2층	9,233.5723			
				지3층	8,219.3771			
				지4층	9,577.5802			
지5층	9,027.7474							
	동 소	1143-1	대	일반상업지역	11,656.5			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 4층 101-450호	22.7926	22.7926	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	5.697			
				----- 대지권	----- 11,656.5	5.697		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
<b>합 계</b>							<b>₩186,000,000.-</b>	
			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 망월동 소재 '하남종합운동장' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 업무시설(오피스텔), 판매시설, 근린생활시설, 운동시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 전반적인 교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상10층 건물 중 4층 101-450호로서, (사용승인일: 2020.11.16)  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 업무시설(오피스텔)임. (후면 '내부구조도' 참고.)

## (5) 설비내역

위생설비, 냉난방설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 소화설비, 지하주차장 등이 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

본건은 인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 '정방형'의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 판매시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 노폭 약 45미터, 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로와 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 보행자전용도로와 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로 2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치 제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 중점경관관리구역(2016-10-06)임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

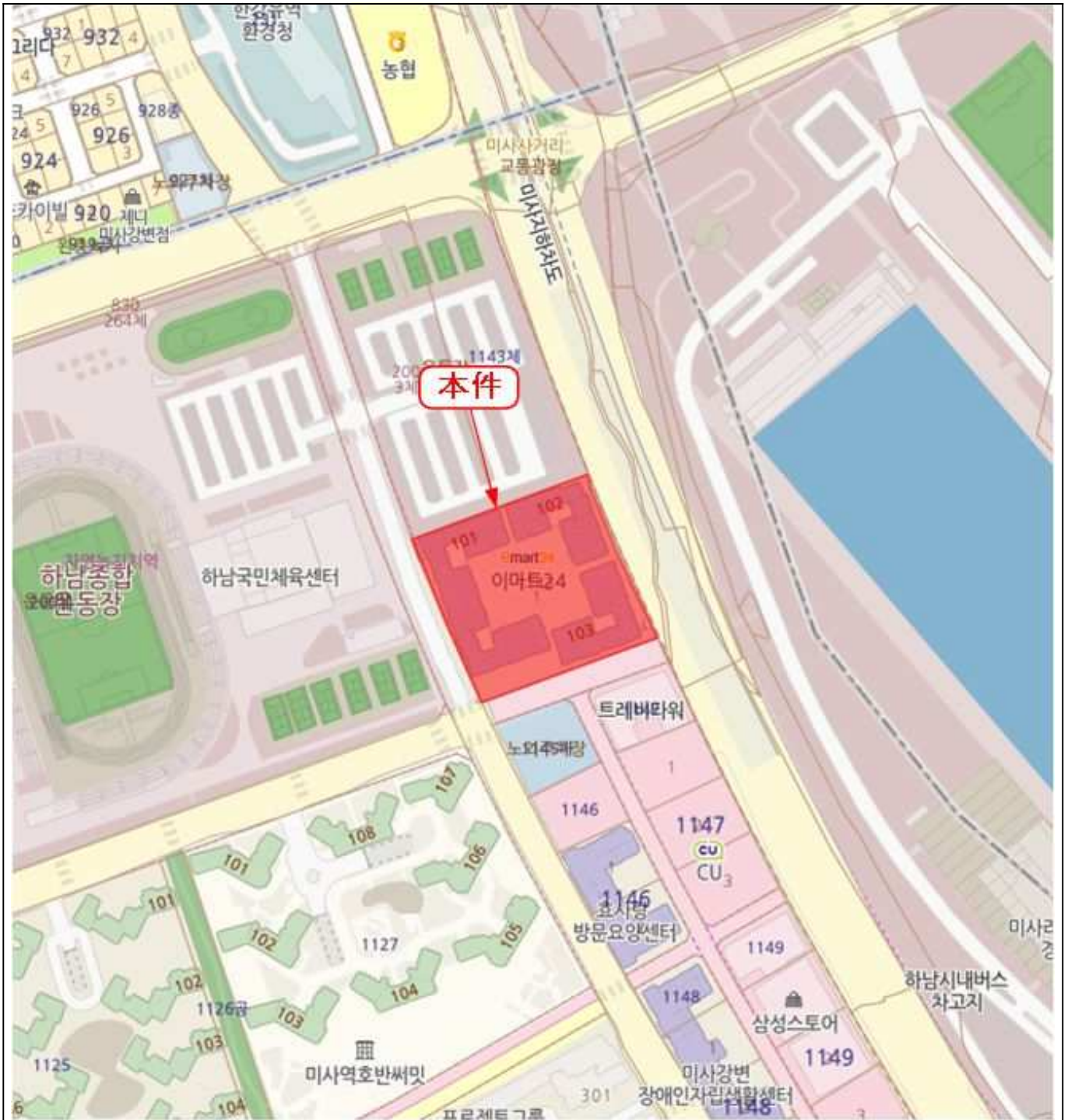
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지 경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 4층 101-450호



# 내부구조도

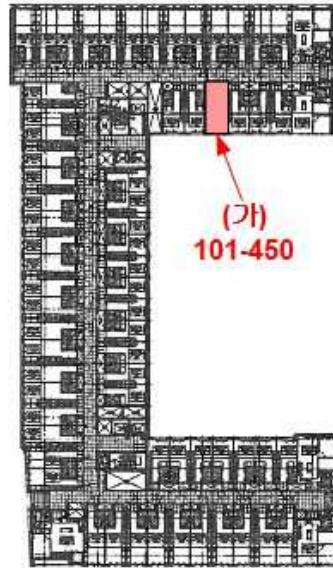


소재지

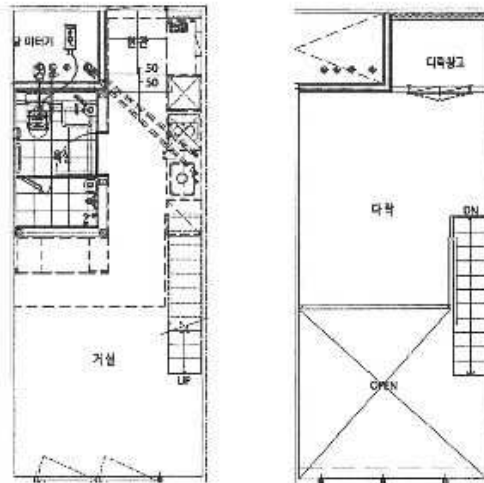
경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 4층 101-450호



[호별배치도]



[내부구조도]



(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)



