

감정평가서

건명	김나경 소유물건(2024타경66469)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	mi-249023-01

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.

명인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박덕용

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김나경 (2024타경66469)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.25	2024.09.23 ~ 2024.09.25	2024.09.26	
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	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 소재 “하남종합운동장” 동측 인근에 위치하는 미사강변 오벨리스크 제5층 제101-550호 업무시설(오피스텔)로서, 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건 감정평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 감정가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 09월 25일임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 소재지, 지번, 구조, 면적, 호별 위치 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장(현황도) 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 인해 일괄 평가하나, 평가목적상 귀원 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

다. 본건은 현장조사시 거주자 폐문부재 등으로 인해 본건 건물의 내부구조, 관리 및 이용상태 등은 건축물대장(현황도) 및 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준으로 하였으므로 경매입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

II. 감정평가 대상물건

〈기호 1〉

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1		
건물명, 층, 호수	미사강변 오벨리스크 제5층 제101-550호		
면적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	22.7926	5.697	
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2020.11.16.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	망월동 1143-1	미사강변 오벨리스크	10/10** (101)	22.7926	5.697	175,000,000	실거래 (KAIS)	2023.09.22
								2020년
#2	망월동 1143-1	미사강변 오벨리스크	9/9** (102)	27.6236	6.9045	204,000,000	실거래 (KAIS)	2024.08.26
								2020년
#3	망월동 1143-1	미사강변 오벨리스크	4/4** (101)	27.6236	6.9045	225,000,000	실거래 (KAIS)	2024.09.05
								2020년

(2) 비교사례의 선정

같은 단지내 구분건물 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 있어 비교가능성이 높은 거래사례 #1을 선정함.

3. 사정보정

본건은 인근지역 가격수준 대비 거래당사자간의 특수한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 본건 구분건물(오피스텔)에 대한 시세변화를 반영하기 위하여 본건의 특성에 적합한 한국부동산원 부동산통계정보시스템에 따른 오피스텔가격동향조사 오피스텔 매매가격지수를 적용함.

월 별	지 수	변 동 률
2024.08	98.58	-1.920% (0.98080)
2023.08	100.51	

오피스텔

지역 : 경기도(23.09.22~24.09.25)

거래시점 : 2023.09.22, 2023년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.25, 2024년08월 지수를 적용 함

2023.09.22 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 100.51

2024.09.25 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.58

시점수정치 : $98.58/100.51 \approx 0.98080$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

<비교대상 : 기호1과 #1>

주 거 용		격차율		비고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 건물 내에 소재하여 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
단지내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	같은 건물 동일브랜드 건물로서 단지내부요인은 대등함.
	시공업체의 브랜드			
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	사례 10층 최상층, 본건 5층으로서 층별효용 등 호별요인 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.050		1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00

6. 비준가액

거래가액	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)	대상/사례
175,000,000	1.00	0.98080	1.050	22.7926/22.7926	180,222,000	기호1/#1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							신축년도
망월동 1143-1	미사강변 오벨리스크	9/9** (101)	22.7926	5.697	법원 경매	181,000	2024.03.30
							2020년
망월동 1143-1	미사강변 오벨리스크	4/4** (101)	22.7926	5.697	법원 경매	186,000	2024.07.09
							2020년

2. 인근 유사 부동산 가격수준

동종 동유형 부동산 가격 수준	전유면적당 7,500 ~ 8,000 천원 내외 수준 (개별 특성에 따른 차이 있음)
------------------	---

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근유사부동산의 가격수준 등으로 보아 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적, 최근의 가격동향 등을 고려하여 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호 1 : ₩180,000,000원

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 오피스텔, 상업업무용건물, 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 남서측 근거리 지하철5호선 '미사역' 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 미사강변 오벨리스크 5층 101-550호로서,
외벽 : 복합 판넬 및 외장 석재 붙임 등 마감.
창호 : 알루미늄 강화유리창 마감.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 방재설비, 승강기 설비, 지하주차장시설 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 평지로서 상업업무용 건물 부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 중로 및 북동측으로 미사대로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(보행자전용도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

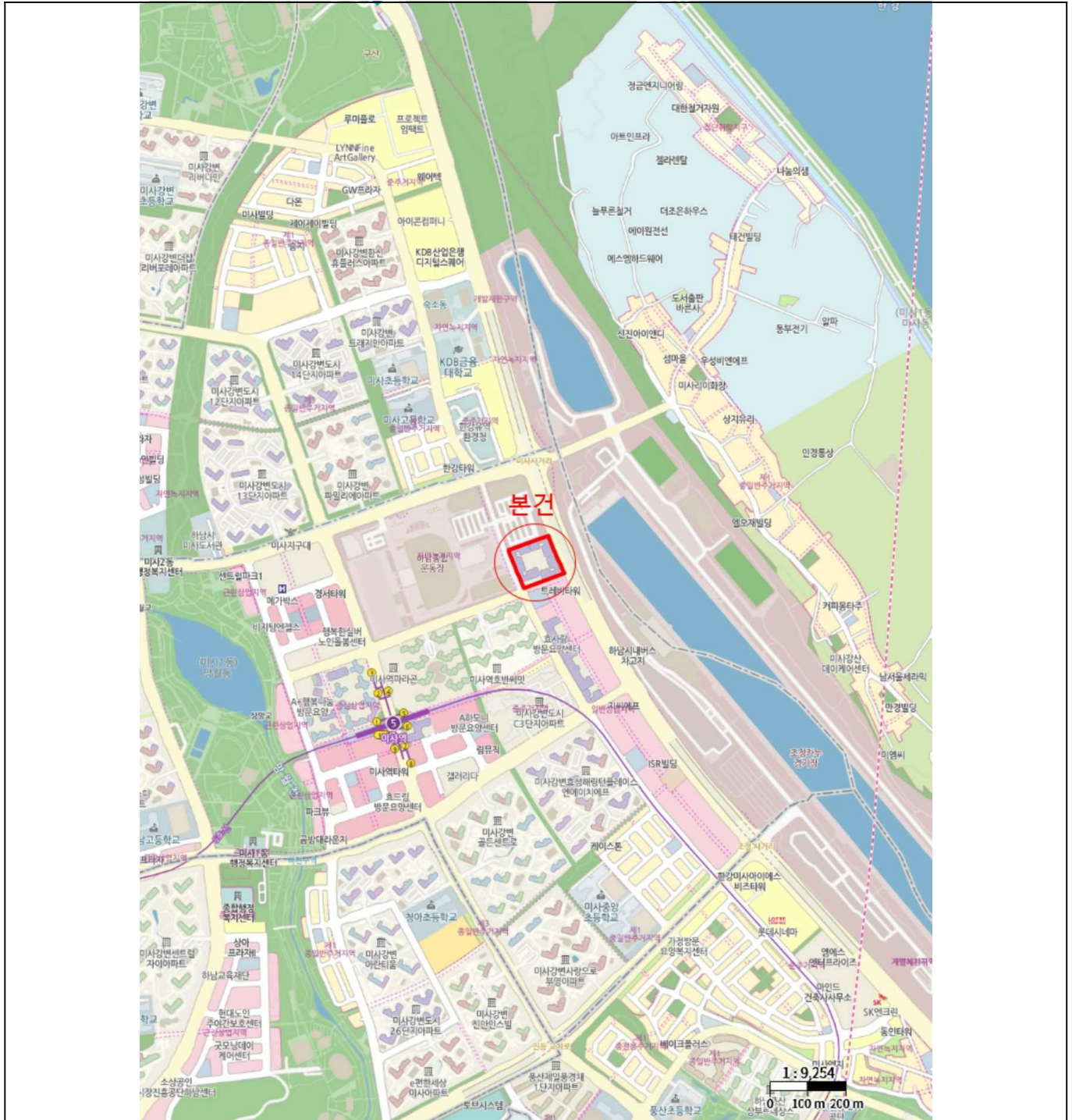
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

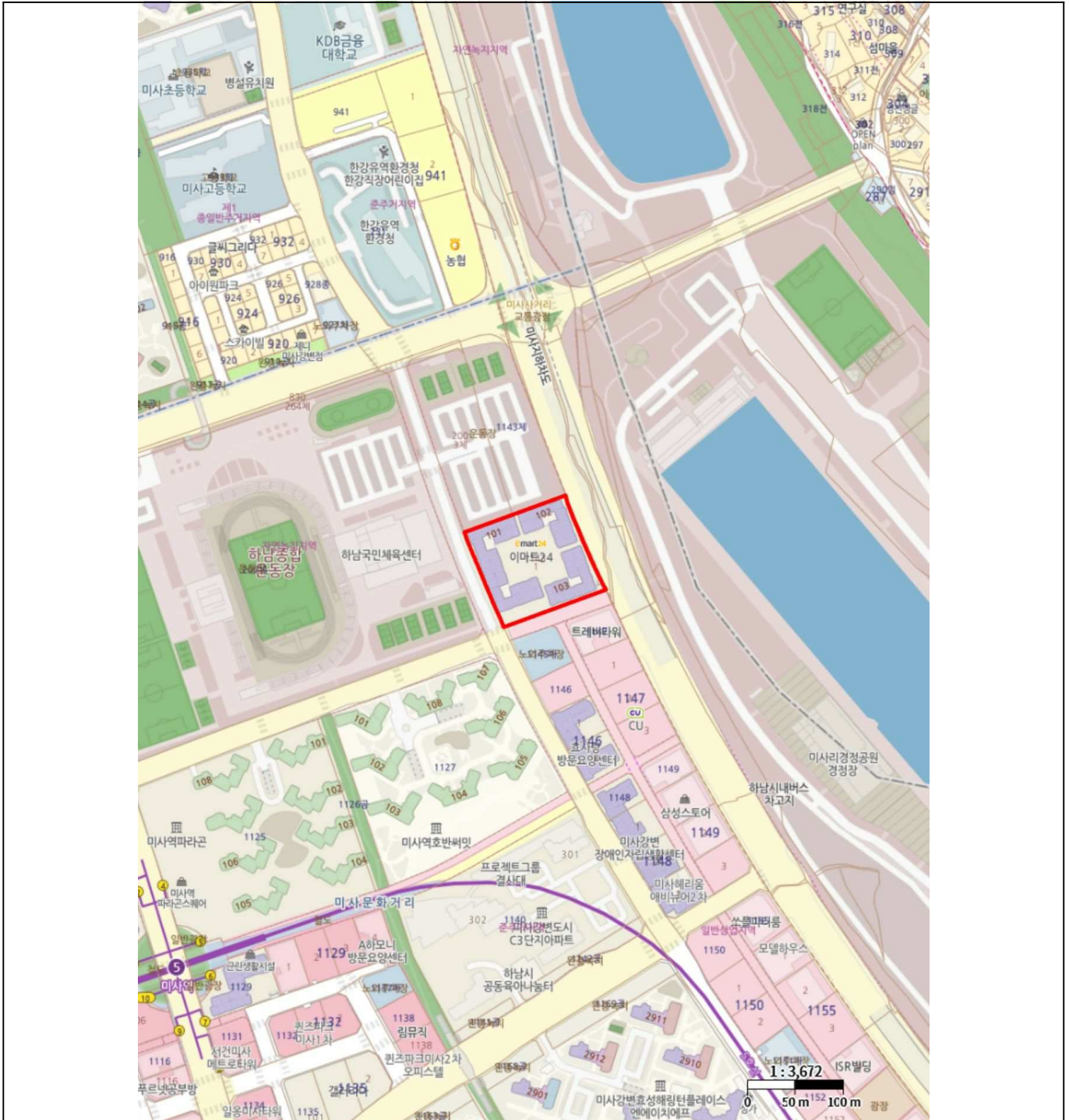
경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 5층 101-550호



위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 5층 101-550호
-----	---



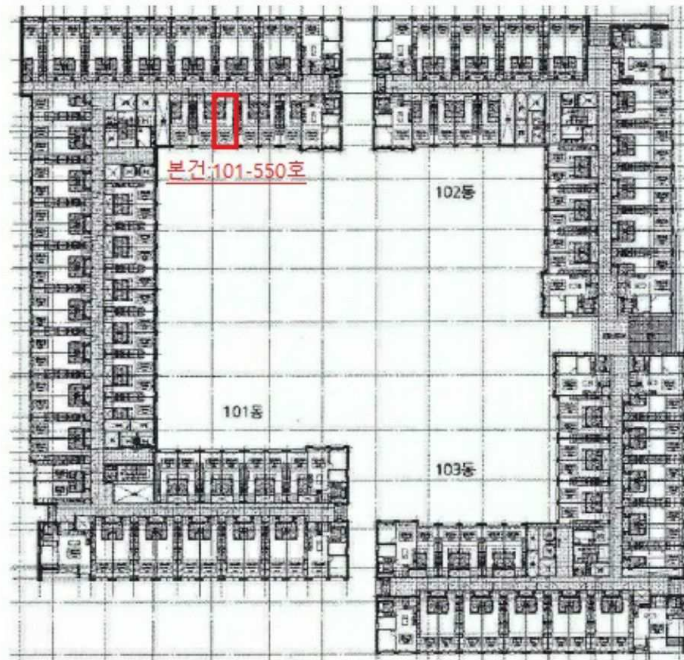
내부구조도



소재지

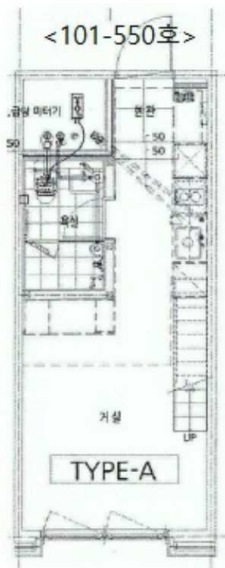
경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 5층 101-550호

[호별배치도]

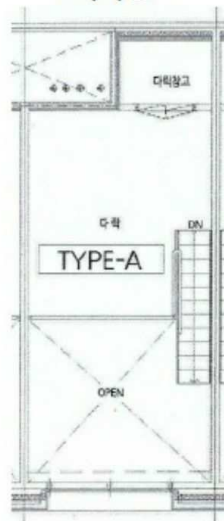


[내부구조도]

<101-550호>



<다락층>



사 진 용 지



본건 전경(1) - 북서측 촬영



본건 전경(2) - 북측 촬영

사 진 용 지



본건 복도 전경



본건 현관문