

감정평가서

건명	김나경 소유물건(2024타경69802)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규
감정서번호	두남20241123

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.

두남감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강도원

감정평가액	일억사천이백만원정(₩142,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 이동규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김나경 (2024타경69802)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.04	2024.12.04	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	142,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩142,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 건은 경기도 하남시 망월동 소재 "하남종합운동장" 동측 인근에 위치하는 부동산 (오피스텔)으로서, 수원지방법원 성남지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 가격조사 완료한 날짜인 2024년 12월 04일임.

5. 그 밖의 사항

1) 본 건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 이용상황, 내부 마감 자재, 설비 및 그 상태 등은 집합건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로 작성한 바, 경매진행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 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. 대상물건 개요

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1		
건물명·층·호수	미사강변 오벨리스크 101동 4층 101-468		
용도	오피스텔	사용승인일	2020.11.16
면적	전용면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권
	22.7926	28.2418	5.697

3. 비교 거래사례의 선정

[국토교통부·한국부동산원 감정평가정보체계 등]

사례	소재지	건물명	층	전유면적(m ²)	거래액(천원)	거래시점
(1)	망월동 1***_*	마사강변오벨리스크	8	22.7926	138,000	2024.07.22
(2)	망월동 1***_*	마사강변오벨리스크	10	22.7926	133,000	2024.06.18

▶ 본건 인근 지역에 위치하며 최근 거래사례인 사례 (1)을 선택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건 소재지 "아파트 지역별 실거래가지수"를 활용하여 산정함

지역 :경기도 하남시(24.07.22~24.12.04)

거래시점 : 2024.07.22, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.04, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함

2024.07.22 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 91.9

2024.12.04 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 94.8

시점수정치 : $94.8/91.9 \approx \underline{1.03156}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인	조건 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지에 위치하여 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함..
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
합계	-	1.000	1.000	-

7. 비준가격(시산가액)

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
사례1	138,000,000	1.00	1.03156	1.00	1.00	142,355

※ 면적비교 : 22.7926/22.7926=1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

〈인근 부동산 평가전례〉

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가액 (천원)	기준시점	비고
1	망월동 1***_*	미사강변오벨리스크	4	22.7926	147,000	2024.11.15	경매
2	망월동 1***_*	미사강변오벨리스크	10	22.7926	147,000	2024.12.02	경매

IV. 감정평가액 결정의견

본건의 평가목적에 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례 등)와 최근 부동산경기추세 등을 종합 참작하여 **142,000,000원**으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 망월동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사대로 410	1143-1 미사강변 오벨리 스크	오피스텔	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 업무시설(오피스 텔) 판매시설(상점) 근린생활시설				
				1층	6977.7243			
				2층	7676.1574			
				3층	7300.5016			
				4층	6353.5909			
				5층	5090.7949			
				6층	5095.9609			
				7층	5094.6649			
				8층	5090.7949			
				9층	5095.9609			
				10층	5094.6649			
				지1층	9217.0103			
				지2층	9233.5723			
				지3층	8219.3771			
				지4층	9577.5802			
				지5층	9027.7474			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1. 경기도 하남시 망월동	1143-1	대	일반상업지역	11,656.5		142,000,000		
					(내) 4층 101-468호 전유부분	22.7926			22.7926
					토지의 소유권/대지권	5.697 11,656.5x----- -- 11,656.5			5.7
				(건물배분가액) (토지배분가액)	(99,400,000) (42,600,000)				
합 계							₩142,000,000.-		
			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

본 건은 경기도 하남시 망월동 소재 "하남종합운동장" 동측 인근에 위치하며, 주위는 업무용, 상업용 빌딩, 아파트단지, 오피스텔 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량접근 가능하고 인근에 간선도로가 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본 건은 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 4층 101-468호로서,
외벽 : 복합판넬 및 석재붙임 마감.
창호 : 새새창호

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기, 주차장설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 평지로서 업무시설로 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

남서측으로 노폭 약18미터, 북동측으로 노폭 약 45미터의 포장도로에 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 4층 101-468호
-----	---

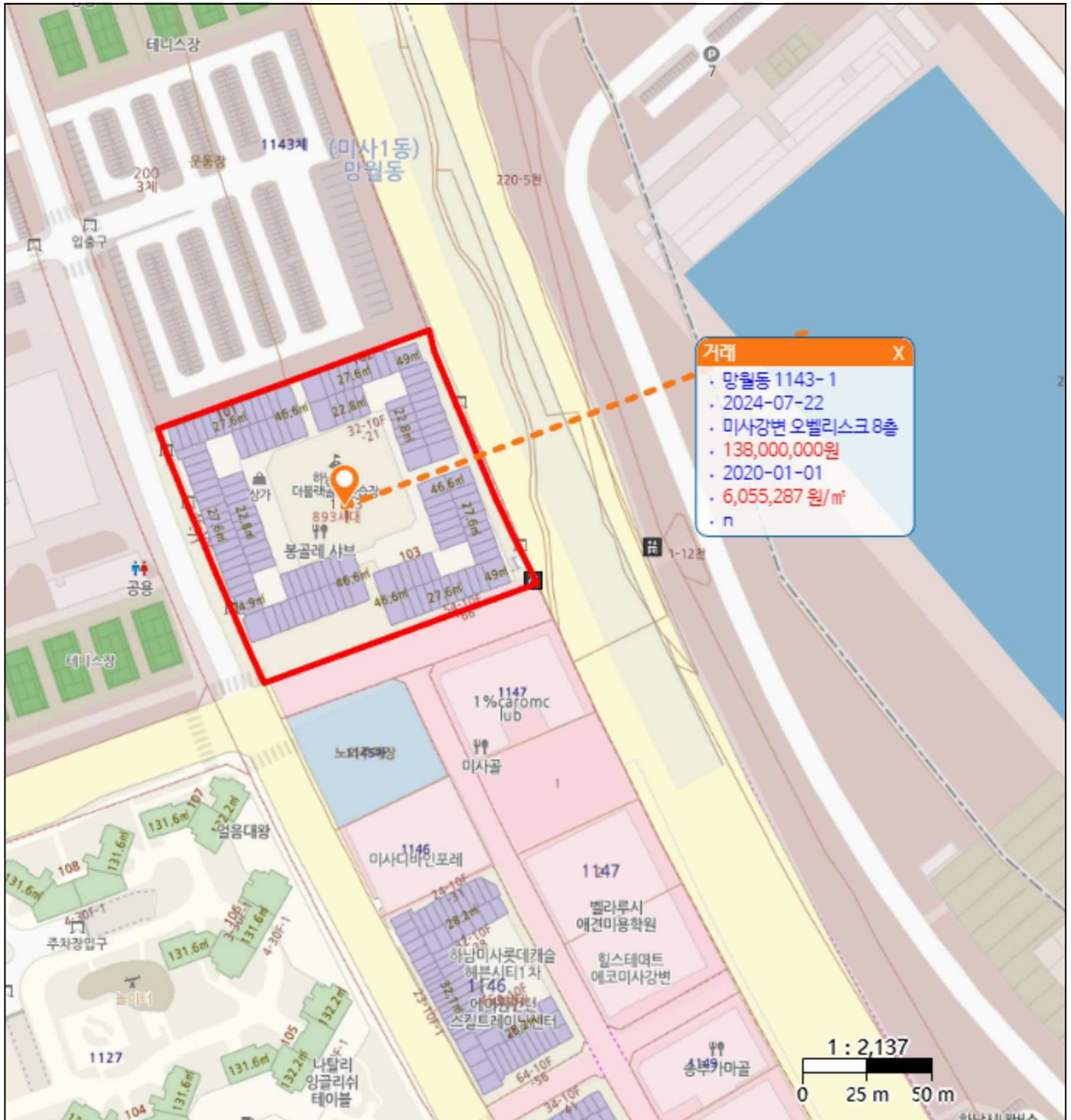


위치도



소재지

경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 4층 101-468호

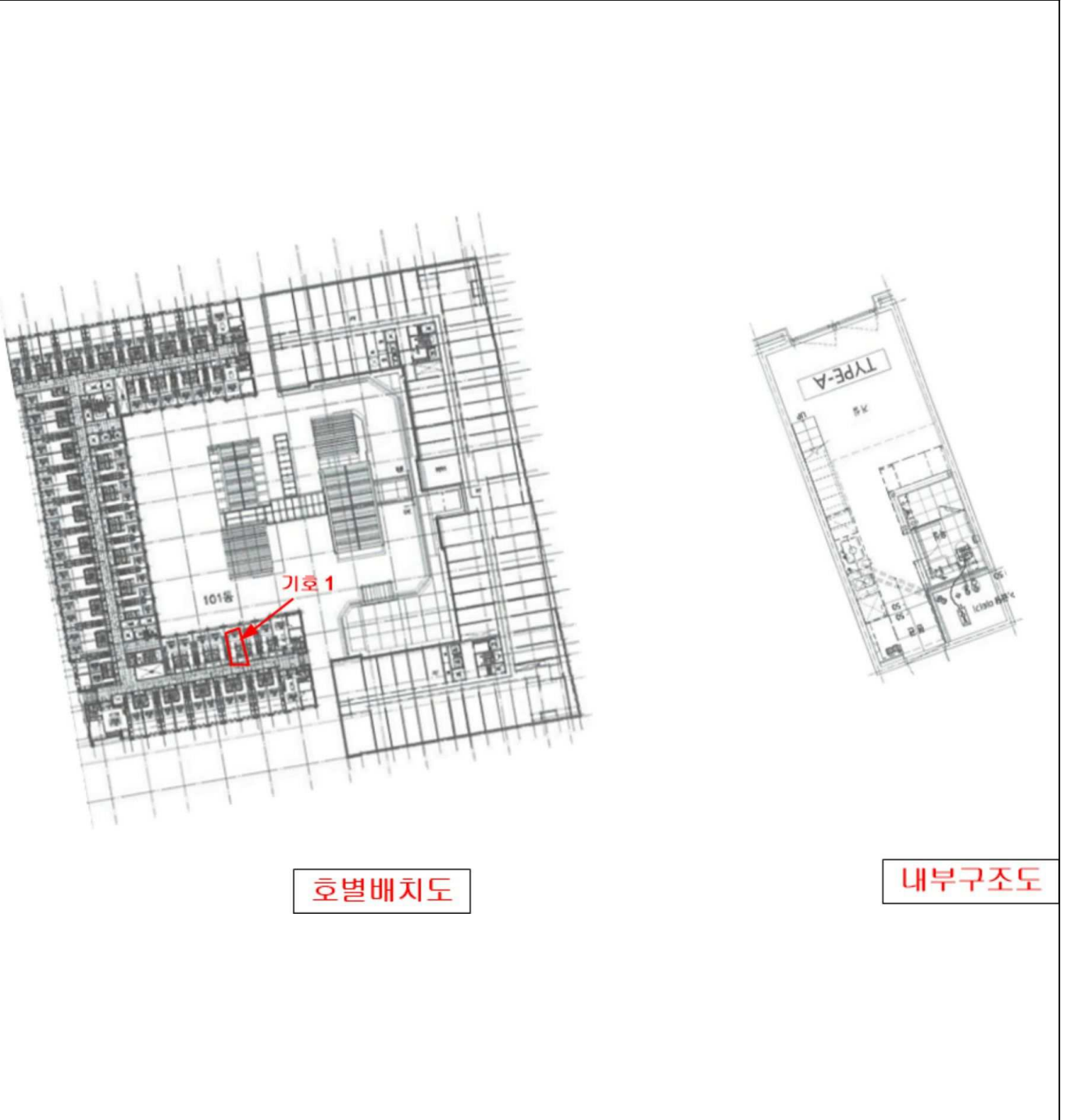


내부구조도



소재지

경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 4층 101-468호



호별배치도

내부구조도





()