

# 감정평가서

건명	유정민 소유물건(2024타경70567)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	KH241205001

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.

경한감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강문식

감정평가액	팔억이천구백만원정 (₩829,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유정민 (2024타경70567)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.13	2024.12.12 ~ 2024.12.13	2024.12.13	
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	-	829,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩829,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 망월동 소재 '미사역(지하철 5호선)' 북서측 인근에 위치하는 『경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타 제1층 제117호』에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매(2024타경70567)를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 12일 ~ 2024년 12월 13일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일임.

#### 2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타			사용승인 일자	2019. 12. 06		
건물 주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 의료시설(병원)			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지하6층, 지상29층			용도지역	중심상업지역		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도 (공부상)
기호	해당 층 · 호수						
1	제1층 제117호	27.52	31.29	58.81	46.79	5.41	근린생활시설

## 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 기호(1)은 인접호수 118호와 경계벽이 없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었으며, 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의2에 따른 구분소유 건물로서 경계벽 등에 의해 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립한 건물로서 사용될 수 있어야 하는 바, 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하고 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것으로 판단되는 바, 경매진행시 참고바람.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현 점유사용부분 등으로 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 결정

1) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가선례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2) [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거하여 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표’ (한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는바, 귀 경매업무 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 1) 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제11*호	36.98	2023.12.08	7.28	1,091,800,000	29,524,067	-
				2019.12.06				
b	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제11*호	26.72	2023.11.18	5.26	710,000,000	26,571,856	-
				2019.12.06				
c	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제13*호	26.62	2023.08.21	5.24	818,320,000	30,740,796	-
				2019.12.06				

### 2) 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제11*호	26.72	5.26	경매	2024.02.01	766,000,000	28,667,665
						2019.12.06		
#b	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제14*호	25.42	5.00	공매	2023.11.10	779,000,000	30,645,161
						2019.12.06		
#c	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제13*호	25.74	5.06	경매	2023.08.01	787,000,000	30,574,981
						2019.12.06		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 규모의 1층 구분상가의 시세는 전유면적당 약 20,000,000원/㎡ ~ 32,000,000원/㎡ 정도 수준임. (층별, 위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)

### 4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처: 대한민국법원 법원경매정보)

구 분	용 도	경기도 하남시	
		매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	상가	19.2	56.6
	근린시설	4.7	51.5
	경용	16.7	57.8

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 감정평가액의 산출 및 결정

### (1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 크다고 판단되는 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	망월동 1099	하남미사 롯데캐슬스타 제1층 제11*호	36.98	7.28	2023. 12. 08	1,091,800,000	29,524,067
					2019. 12. 06		

### (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례는 근린생활시설로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대 동향조사의 지역별·분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기 가격지수가 미고시된 경우 직전 분기의 가격지수를 적용하였음.

### ② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 미사지구 집합상가 (2023.12.08 ~ 2024.12.13)	1.02009	2023년 04분기 : 0.26 2024년 01분기 : 0.54 2024년 02분기 : 0.61 2024년 03분기 : 0.43 2024년 04분기 : 0.43 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0026*24/92)*(1+0.0054)*(1+0.0061)*(1+0.0043)*(1+0.0043*74/92) \approx 1.02009$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함
건물요인 (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	1.00	대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	29,524,067	1.000	1.02009	1.000	30,117,206	27.52	828,825,509	829,000,000

## III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 하남시 망월동 1099	하남미사롯데캐슬스타 제1층 제117호	27.52	5.41	829,000,000
합 계					₩829,000,000

# 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	경기도 하남시 망월동  [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 190	1099 하남미사 롯데캐슬 스타	업무시설 (오피스텔) , 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  29층								
					지하1층	6,205.04						
					지하2층	5,719.31						
					지하3층	6,173.95						
					지하4층	6,236.42						
					지하5층	6,254.96						
					지하6층	6,012.38						
					1층	3,953.17						
					2층	4,635.44						
					3층	4,921.57						
					4층	2,037.92						
					5층 ~ 8층 각	2,019.19						
					9층 ~ 18층 각	1,838.42						
					19층	1,836.46						
					20층 ~ 21층 각	1,703.00						
					22층 ~ 23층 각	1,772.22						
					24층 ~25층 각	1,598.57						
					26층	1,661.05						
					27층	1,607.23						
					28층	1,440.65						
					29층	1,071.42						
					1. 동소	1099	대	중심상업지역  (내)	7,476.5			
								철골철근콘크리트조 제1층 제117호	27.52	27.52	829,000,000	비준가액 공용면적포함
								1 소유권대지권	5.41	5.41		
									7,476.5			
										토지·건물	배분내역	
										토 지 :	165,800,000	
										건 물 :	663,200,000	
											₩829,000,000.-	
	합 계											

# 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

경기도 하남시 망월동 소재 '미사역(지하철 5호선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 '미사역(지하철 5호선)'이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 양호함.

## (3) 건물의 구조

2019년 12월 06일 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층, 지상29층 건물 내 제1층 제117호로서,  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인트 마감 등,  
내벽 : 몰탈위 페인트 및 인테리어 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

-본건은 근린생활시설(상호: LAST CHUNSUN)로 이용중이며, 자세한 사항은 후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조바람.

-본건은 인접호수 118호와 경계벽이 없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었음.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

# 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

가장형의 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 등 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 노폭 약 24m 내외, 서측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로 및 동측으로 노폭 약 10m 내외의 보행자도로와 각각 접해 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자전용도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-10-14)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역<수도법>임.

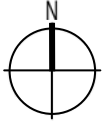
## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

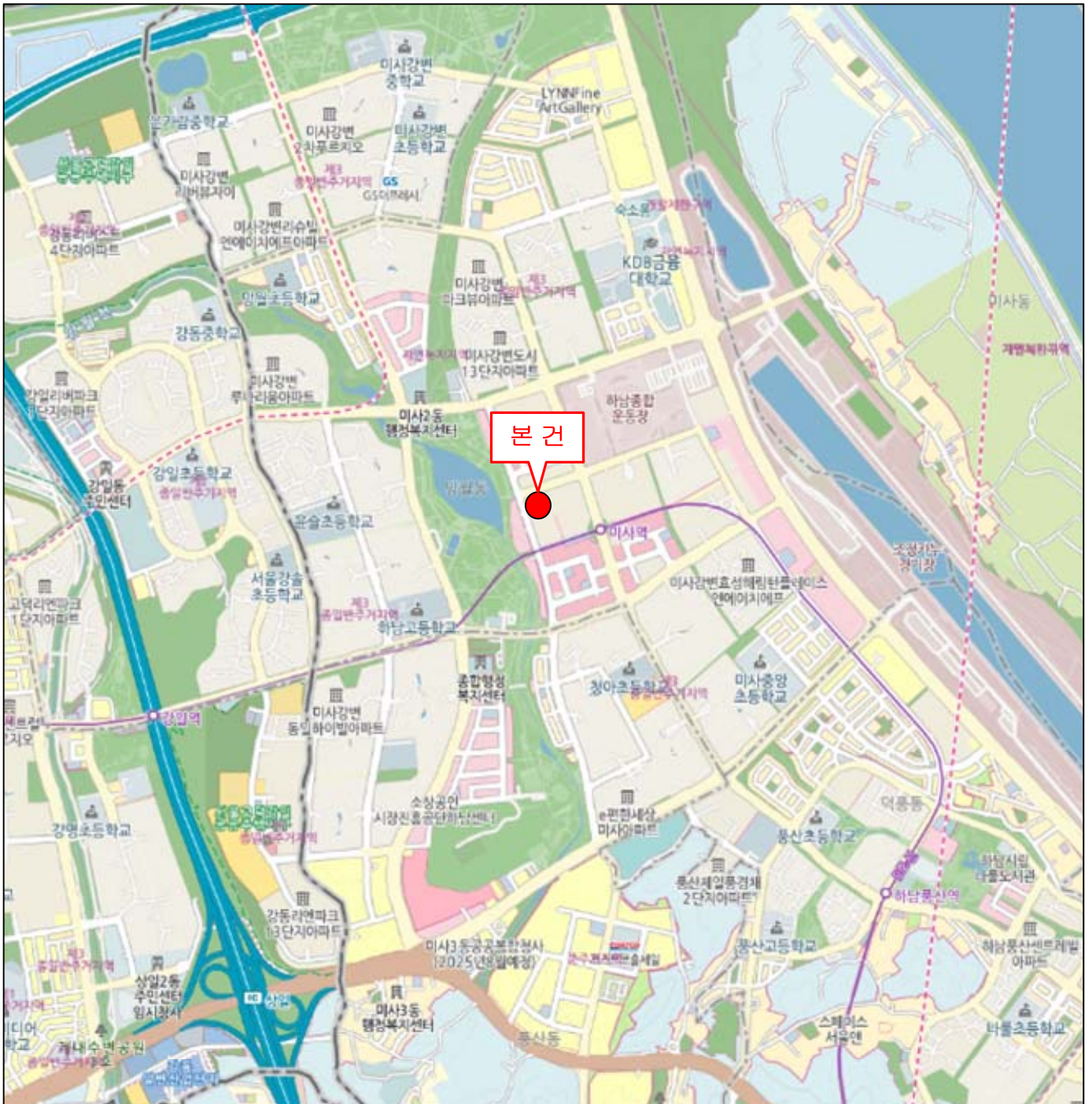
- 가) 임대관계 : 미상임.
- 나) 기타 : 없음.

# 광역위치도

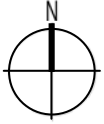


소재지

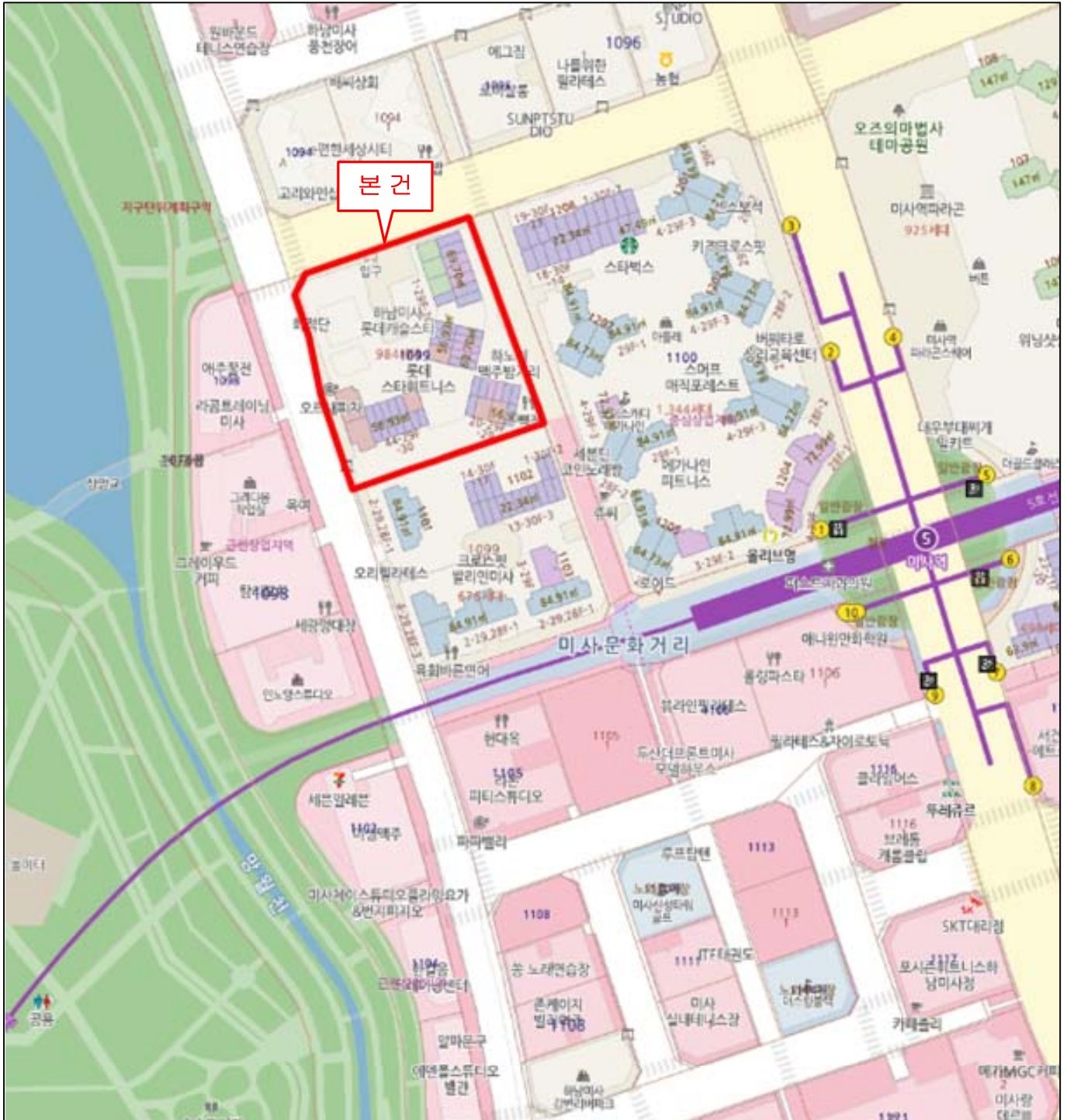
경기도 하남시 망월동 1099  
하남이사롯데캐슬스타 제1층 제117호



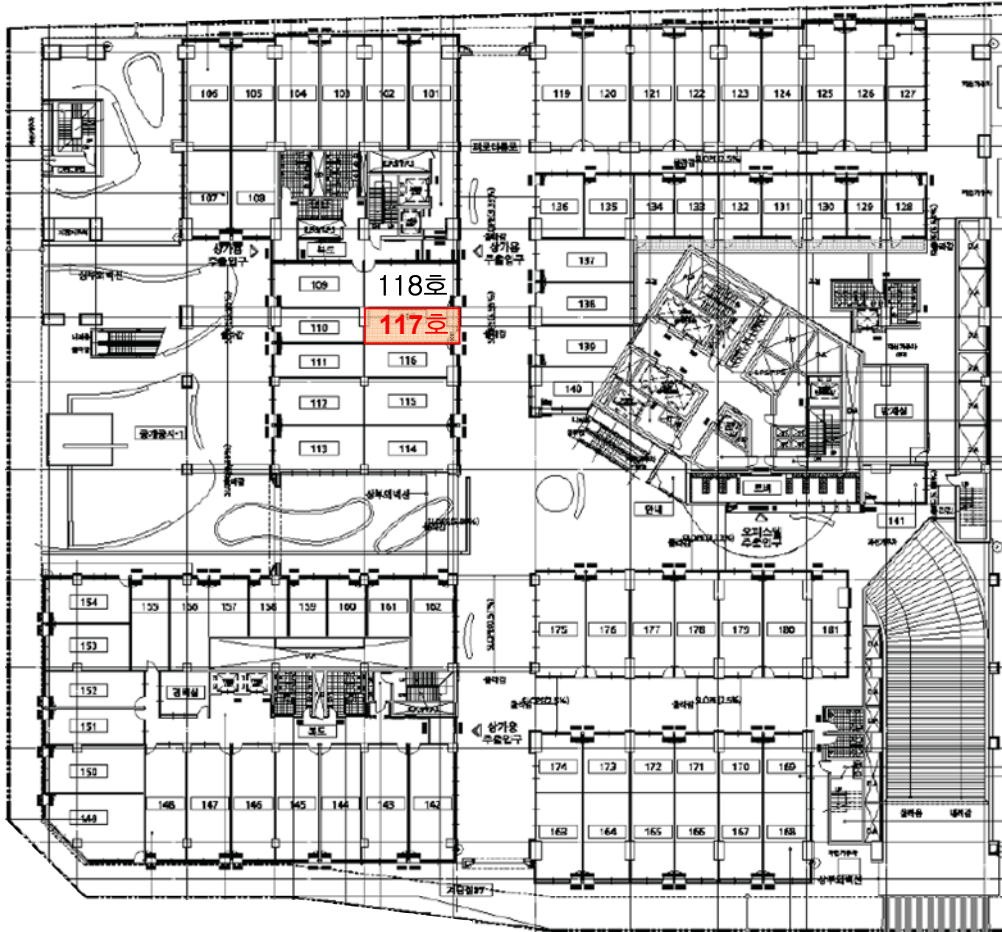
# 상세위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1099 하남미사롯데캐슬스타 제1층 제117호
-----	--

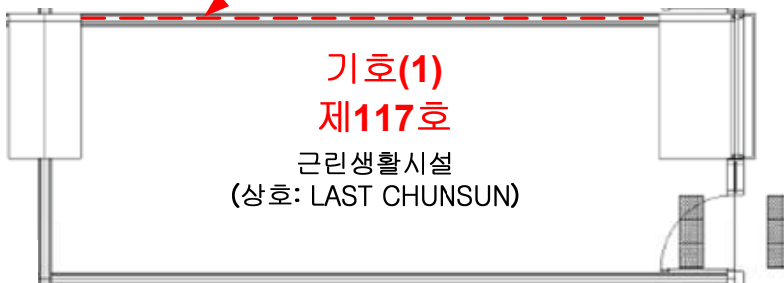


# 호별배치도 및 내부구조도



< 제1층 호별배치도 >

※본건 기호(1)은 현재 인접호수(118호)와 경계벽이 없이 일체로 근린생활시설(상호: LAST CHUNSUN)로 이용중임.



< 제117호 내부구조도 >

※내부구조, 이용상황 등은 건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도 등에 의거하였음.

