

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한영열 소유물건(2025타경51774)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 수도권25-03015



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.

수도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
조기설

감정평가액	구억팔천삼백만원정 (₩983,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한영열 (2025타경51774)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	983,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩983,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동 소재 “하남종합운동장” 남동측 인근에 위치하는 하남미사 롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 및 참고자료 등을 활용하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 건물에 부착된 호수표시로 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 망월동 1146-1, 1146-2 [도로명주소 : 경기도 하남시 미사강변한강로 279]		
건물명	하남미사롯데캐슬헤븐시티1		
용도	제2종근린생활시설	사용승인일	2020.01.15
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1층 105호	50.3289	47.1157	11.0371

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가: 원/㎡	
A	망월동 1148외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티2	1층 13*호	46.098	10.1056	896,137,770	2024.10.16
						19,439,841	
B	망월동 1146외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티1	1층 10*호	50.3415	11.0371	889,269,920	2022.07.27
						17,664,748	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

거래사례(A)는 본건 인근에 위치하여 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 가장 최근에 거래된 사례로 비교대상 물건으로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 거래시점 당시에 매도자와 매수자 사이의 정상 거래사례로 보여 사정보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 집합상가 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 하남시 미사지구 집합상가 자본수익률” 추세를 활용하여 산정하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 : 2024.10.16
- ▶ 본건 기준시점 : 2025.03.28
- ▶ 시점 수정치

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	0.54	0.61	0.43	0.25
2025년	-	-	-	-
시점수정치	$(1+0.0025*77/92)*(1+0.0025*87/92) \approx 1.00446$			

※ 2025년 1분기 이후 자본수익률은 미발표인 바 직전 분기인 2024년 4분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등.
내부요인	주차의 편리성 공실을 및 관리상태, 설비의 유무, 임대료수준 및 임대비율 면적, 구조, 마감상태 등.
호별요인	층별·향별·위치별 차이, 주 출입구와의 거리, E/C, E/V와의 거리 전유부분의 면적, 대지사영권의 크기.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 비교요인 결정 (평가대상/거래사례A)

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치누계
1층 105호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 제 비교요인은 대등함.					

## 7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
1층 105호	19,439,841	1.00	1.00446	1.000	50.3289	982,749,414	983,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

- 가격수준 : 본건과 유사한 물건은 전유면적 기준 18,000,000원/㎡ 전후 호가함.

### 2. 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점
						단가: 원/㎡	
#1	망월동 1146-1외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티1	1층 10*호	50.3415	11.0371	919,934,400	2022.07.27
						18,273,877	
#2	망월동 1146-1외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티1	1층 10*호	50.3415	11.0371	950,598,880	2022.06.20
						18,883,007	

### 3. 평가사례

(출처: 감정평가사협회)

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						단가: 원/㎡	가격시점
#1	망월동 1146-1외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티2	1층 10*호	50.3415	11.0371	983,000,000	경매
						19,526,633	2025.03.17
#2	망월동 1146-1외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티1	1층 13*호	46.6776	10.2101	965,000,000	경매
						20,673,728	2024.05.14

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (원/㎡)	대지권면적 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호1	경기도 하남시 망월동 1146-1외	하남미사롯데 캐슬헤븐시티1 1층 105호	50.3289	11.0371	983,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가선례 등)에 의해 거래 사례법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 하남시 망월동 1146-1외 하남미사롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호					
건 물 명	한영열 소유물건(2025타경51774)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 하남시 망월동 1146-1, 1146-2 하남미사롯데캐슬헤븐시티1  [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변한강로 279  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 및 지상10층	업무시설 (오피스텔) 및 제2종 근린생활시설   지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층	3,218.8605 3,235.8196 3,139.1659 2,750.2947 2,182.3634 1,959.7795 2,009.9609 1,880.3 2,008.6552 1,896.8093 1,896.8093 1,896.8093 1,896.8093 1,896.8093 1,831.7378			
	1. 경기도 하남시 망월동 1146-1	대	1,938.9			

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 하남시 망월동 1146-1외 하남미사롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호					
건 물 명	한영열 소유물건(2025타경51774)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	2. 동 소 1146-2	대  내	1,895.7			
	(전유부분의 건물의 표시) 1층 105호 철근콘크리트구조		50.3289	50.3289	983,000,000	비준가격
	대지권 (1,2. 소유권)		11.0371	11.0371		
			-----			
			3,834.6			
	<b>합 계</b>				<b>₩983,000,000.-</b>	
		이 하 여			백	
				토지·건물 토 지 : 294,900,000 건 물 : 688,100,000	<b>배분내역</b>	

# 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" 남동측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔점포, 음식점 등 각종 상업용빌딩, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 양호하고, 노선 버스 정류장 및 지하철 역과의 거리 및 운행여건 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 및 지상10층 중 1층 105호로서  
 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감  
 내벽 : 석고 판넬 등 마감.  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터제공업소)이고, 현황은 공실임.

## (5) 설비내역

본 건물에 공용 위생설비, 소화설비, 승강기설비 및 본건에 급·배수설비, 시스템 냉·난방설비 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

2필 일단지 가장형의 평탄한 토지로서, 집합건축물(업무시설 및 제2종근린생활시설) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 소로1류 및 중로1류와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

\*기호1 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>.

\*기호2 : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 현황 공실상태 이나, 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



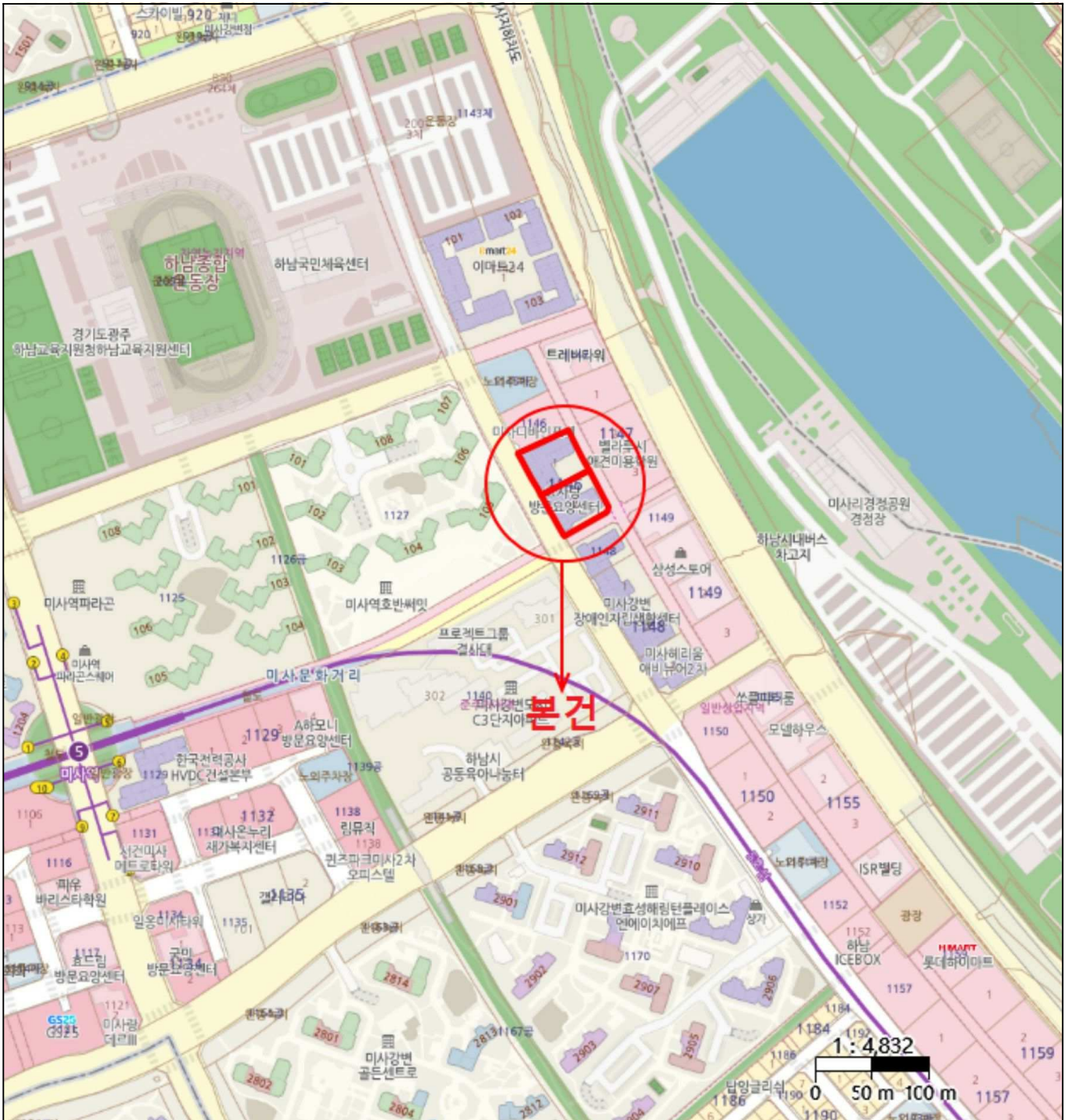
소재지	경기도 하남시 망월동 1146-1외 하남미사롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1146-1외 하남미사롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호
-----	---

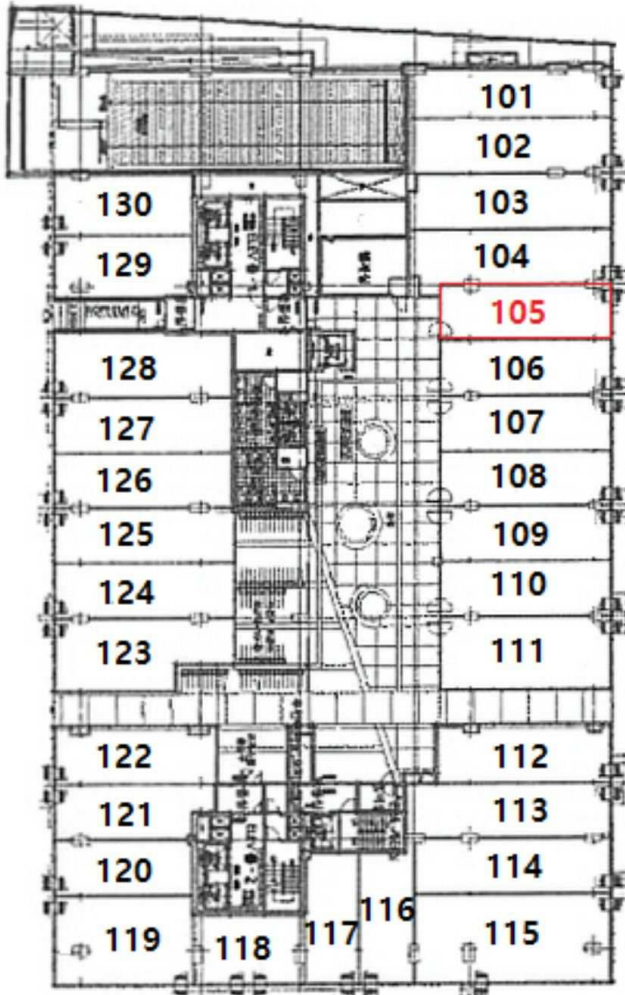


# 내부구조도

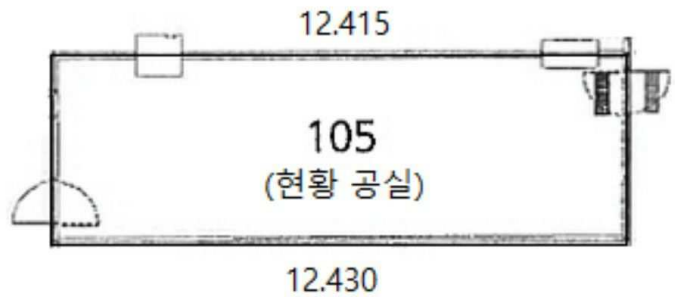
소재지 경기도 하남시 망월동 1146-1외 하남미사롯데캐슬헤븐시티1 1층 105호



No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>



( )



( )



( )





( )



( )



( )



( )