

감정평가서

건명	서승희 소유물건 (2025타경52091)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정
감정서번호	JM-2505-2046

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.

(주) 감정평가법인 정명

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임희수

(주)감정평가법인 정명 대표이사 김동현 (서명또는인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	서승희 (2025타경52091)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.13	2025.05.12 ~ 2025.05.13	2025.05.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	120,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩120,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김동현				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 망월동 지하철5호선 미사역 동측 인근에 위치하는 “하남미사롯데캐슬 헤븐시티2” 7층 751호(오피스텔, 집합건축물대장상 전유면적 : 21.8386㎡)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분건물의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.5.13.을 기준시점으로 하였습니다.

5. 기타 참고사항

- 1) 본 하남미사롯데캐슬헤븐시티2 빌딩은 2020.1.15.자로 사용승인되었으며 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 등 736개호로 이루어져 있고 건폐율 : 70.02%, 용적률 : 500.36%입니다.
- 2) 본건은 대규모 공공주택지구(미사강변도시)내에 위치하며 토지의 용도지역은 일반상업지역입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 망월동 1148,-1,-2번지 (도로명 주소 : 하남시 미사강변한강로 295)			
건물명, 층, 호수	하남미사롯데캐슬헤븐시티2 7층 751호			
용도	오피스텔	사용승인일		2020.1.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	21.8386	35.6502	6.3602	37.8

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인
#1	망월동 1148외	롯데캐슬 헤븐시티2	5층/0호	21.8386	6.3602	119,000	감정평가 정보체계	2025.04.05 2020년
#2	망월동 1148외	롯데캐슬 헤븐시티2	6층/0호	21.8386	6.3602	116,000	감정평가 정보체계	2025.04.04 2020년
#3	망월동 1148외	롯데캐슬 헤븐시티2	4층/0호	21.8386	6.3602	129,000	감정평가 정보체계	2025.03.01 2020년
#4	망월동 1148외	롯데캐슬 헤븐시티2	6층/0호	21.8386	6.3602	122,000	감정평가 정보체계	2025.02.10 2020년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

위 거래사례는 동일 건물내 동일면적 오피스텔의 사례들로서 그중 가장 최근에 거래된 사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없습니다. (1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수중 “경기도 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점(2025.4)까지의 가격지수만 적용하였습니다.

나. 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025년 3월) 지수	97.69
대상물건의 기준시점(2025년 3월) 지수	97.69
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.69/97.69 = 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가격형성요인의 비교

가. 개별요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 및 통로구조 등	1.00
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 등에 의한 소음 등	1.01
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누 계		1.01

나. 개별요인 비교치 결정

본건은 사례보다 향별 효용에서는 열세하나 층별효용 및 조망에서는 우세하며 전체적으로는 다소 우세합니다. (1.01)

7. 시산가격(비준가격)

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	119,000,000	1.00	1.00000	1.01	21.8386 / 21.8386	120,019,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 최근 가격은 약보합세로서 호가 및 가격수준은 115,000,000원 ~ 130,000,000원 내외입니다.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	기준시점 사용승인
망월동 1148	롯데캐슬 헤븐시티2	7층/ 740호	21.8386	6.3602	129,000	경매	2025.04 2020년
망월동 1148	롯데캐슬 헤븐시티2	6층/ 648호	21.8386	6.3602	120,000	담보	2023.04 2020년

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고 가격자료(유사부동산의 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

₩120,000,000.-

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 미사강변한강로 295	1148 1148-1 1148-2 하남미사 롯데캐슬 해븐시티 2	업무시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				
				지하5층 및 지상10층				
				지하 1층	4,241.4032			
				지하 2층	4,322.051			
				지하 3층	4,335.426			
				지하 4층	3,332.1485			
				지하 5층	4,134.26			
				1층	2,693.056			
				2층	3,100.1437			
				3층	2,617.3469			
				4층	2,403.6398			
				5층	2,403.6398			
				6층	2,403.6398			
				7층	2,403.6398			
				8층	2,403.6398			
9층	2,403.6398							
10층	2,360.3331							
	경기도 하남시 망월동	1148	대	일반상업지역	1,469.2			

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		
②	경기도 하남시 망월동	1148-1	대	일반상업지역	1,791.2			
③	경기도 하남시 망월동	1148-2	대	일반상업지역	1,774.5			
1				(내)				
				7층 751호 철근콘크리트구조	21.8386	21.8386	120,000,000	
				①, ②, ③ 소유권 대지권	6.3602 / 5.034.9	6.3602		
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 36,000,000 84,000,000	
합 계							₩120,000,000.-	
				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

본건은 경기도 하남시 망월동 지하철5호선 미사역 동측 인근에 위치하는 하남미사롯데캐슬 헤븐시티2 빌딩 7층 751호로서 주위는 주상복합빌딩, 아파트단지, 상가 및 사무실, 오피스텔, 공공시설, 근린생활시설 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 지하철 미사역이 위치하여 제반 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층, 지상10층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건물 내 7층 751호(오피스텔)로서, 2020.1.15.자로 사용승인 되었으며
 외벽 : 화강석 붙임 및 제물치장콘크리트위 페인트 등 마감
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
 창호 : 플라스틱샤시 복층유리창 등 마감임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 중앙집중식 냉난방설비, 화재탐지설비 및 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 시설 등 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

3필 일단지 직사각형의 토지로서 인접지 및 인접 도로와 등고평탄하며 근린생활시설 및 업무 시설(오피스텔) 등 용도의 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 20~25m의 중로 및 북동측 및 북서측으로 폭 10~12m의 소로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 소로1류(폭10m~12m)(접함), 중로1류(폭20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립제한지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임(등기사항전부증명서상 주택임차권 등기되어 있음).
- 2) 현장조사시 폐문부재로 내부구조도는 건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문 등을 의하여 작성하였음.

광역 위치도



소재지	경기도 하남시 망월동 1148외 하남미사롯데캐슬헤븐시티2 제7층 제751호
-----	---



위 치 도



소재지 경기도 하남시 망월동 1148외 하남미사롯데캐슬헤븐시티2 제7층 제751호

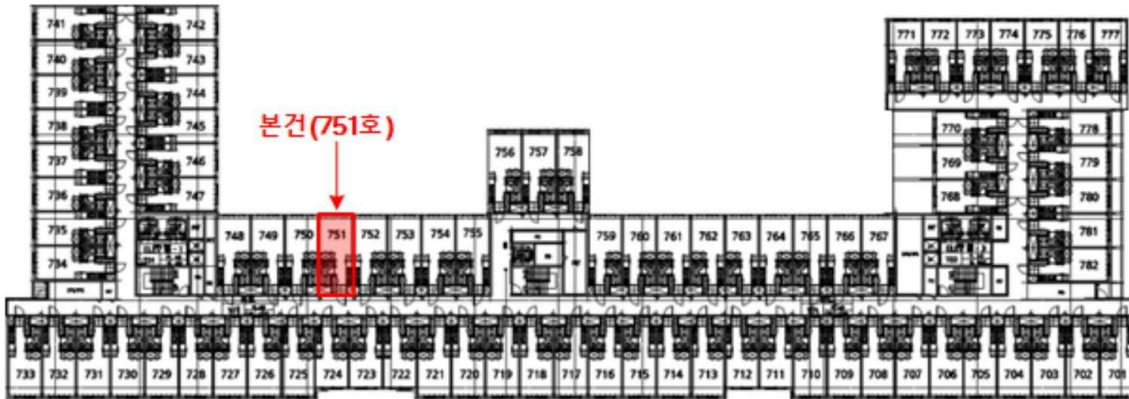
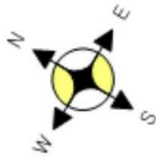


내부구조도

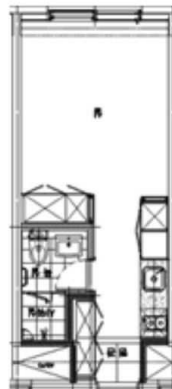


소재지

경기도 하남시 망월동 1148외 하남미사롯데캐슬헤븐시티2 제7층 제751호



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지



본건물 전경



본건물 전경

사 진 용 지



본건 전경

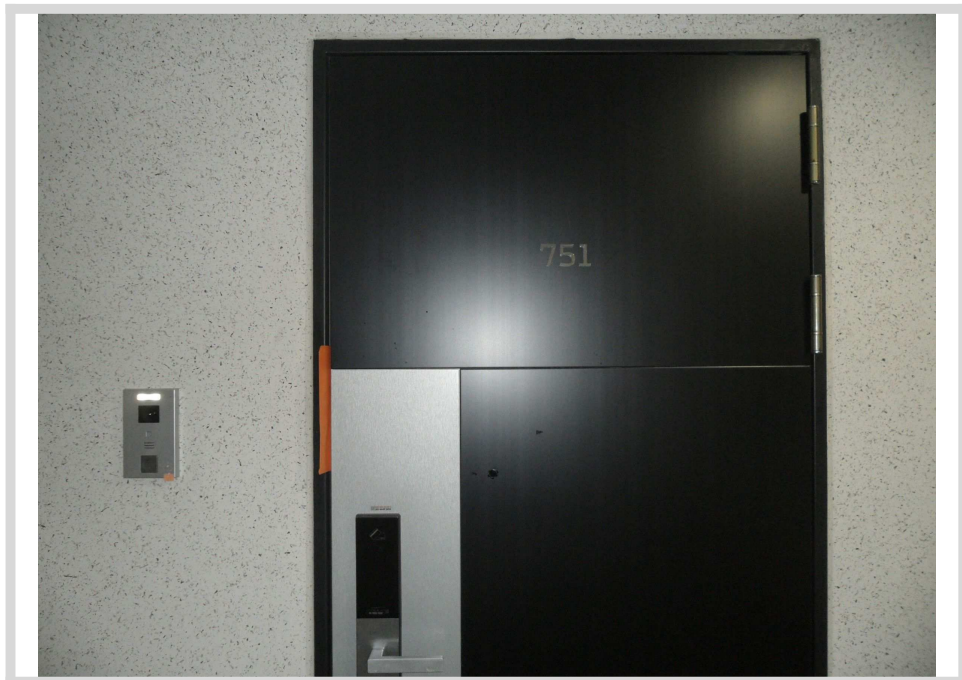


본건 전경

사 진 용 지



7층 복도



본건 출입문