

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김나경 소유물건(2024타경72204)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

감정평가서번호: B250107-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
(이인정)

로안감정평가사사무소

대표자

박

호

정



감정평가액 **₩ 349,000,000** (삼억사천구백만원정 (₩349,000,000.-))

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매8계		
소유자 (대상업체명)	김나경 (2024타경72204)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.08	2025.01.07~ 2025.01.08	2025.01.08	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	349,000,000
		이	하	여	백	
						₩349,000,000

심사의견

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

박 호 정



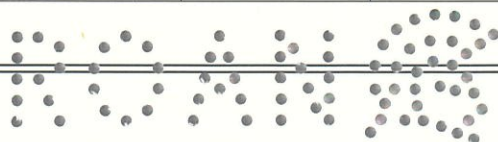
ROAN



로안감정평가사사무소

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		
나	"	1143-1 위지상		철근콘크리트구조 제4층 제101-435호	27.6236	27.6236	202,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1 소유권대지권	6.9045 11,656.5x----- 11,656.5	6.9045		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제101-465호	22.7926	22.7926		
				1 소유권대지권	5.697 11,656.5x----- 11,656.5	5.697	147,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
합 계							₩349,000,000.-	
이 하 여 백								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 망월동에 소재하는 “하남종합운동장” 동측 인근에 위치한 미사강변 오벨리스크 제4층 제101-435호, 제4층 제101-465호로서 수원지방법원 성남지원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

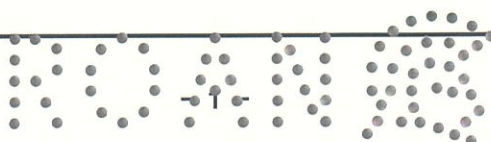
3. 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 01월 08일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 01월 07일 ~ 2025년 01월 08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서 구분건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건 내부구조도 및 이용상태는 이해관계인 등의 부재로 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

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 산정합니다(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

- 기호(가)

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1				
건물명, 층, 호수	미사강변 오벨리스크 제4층 제101-435호				
용도	업무시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 운동시설		사용승인일	2020.11.16	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	27.6236	34.2278	61.8514	6.9045	44.66

- 기호(나)

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1				
건물명, 층, 호수	미사강변 오벨리스크 제4층 제101-465호				
용도	업무시설, 제2종근린생활시설, 판매시설, 운동시설		사용승인일	2020.11.16	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	22.7926	28.2418	51.0344	5.697	44.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
					단가(원/전유면적)	사용승인	
A	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제8층 /제101-000호	27.6236	206,000	2024.12.19	실거래가
					(@7,457,392)	2020.11.16	
B	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제8층 /제101-000호	27.6236	210,000	2024.11.30	실거래가
					(@7,602,195)	2020.11.16	
C	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제7층 /제101-000호	22.7926	147,000	2024.10.12	실거래가
					(@6,449,462)	2020.11.16	
D	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제6층 /제101-000호	22.7926	147,000	2024.10.14	실거래가
					(@6,449,462)	2020.11.16	

(2) 비교사례의 선정

본건 건물에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적 · 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A, 사례 D>를 각각 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기도)” 를 활용하여 산정하였습니다.

[기호(가) 및 거래사례(A)]

- ▶ 거래시점 : 2024.12.19, 2024년 11월 지수를 적용합니다.
- ▶ 기준시점 : 2025.01.08, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 11월 지수를 적용합니다.

- ▶ 2024.12.19 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 98.28
- ▶ 2025.01.08 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 98.28
- ▶ 시점수정치: $98.28/98.28 \approx 1.00000$

[기호(나) 및 거래사례(D)]

- ▶ 거래시점 : 2024.10.14, 2024년 09월 지수를 적용합니다.
- ▶ 기준시점 : 2025.01.08, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 11월 지수를 적용합니다.

- ▶ 2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 98.46
- ▶ 2025.01.08 매매 가격지수 (적용:2024년 11월) : 98.28
- ▶ 시점수정치: $98.28/98.46 \approx 0.99817$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

- [기호(가)]

구 분		격차율		비 고
요인	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	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	유사합니다.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사합니다.
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	0.98	본건이 사례에 비해 층별 효용 등에서 열세합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		0.980		$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- [기호(나)]

요인	구 분	격차율		비 고
	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지 외부 요인	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	유사합니다.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사합니다.
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	유사합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

7. 비준가격

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	비준가격(원)
가	7,457,392	1.00	1.00000	0.980	27.6236	202,000,000
나	6,449,462	1.00	0.99817	1.000	22.7926	147,000,000

(비준가격 : 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

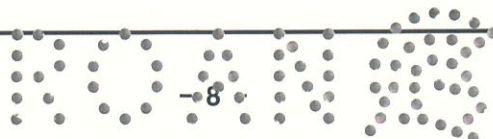
1. 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)		평가목적
					단가(원/전유면적)	기준시점 사용승인	
#1	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제9층 /제102-000호	27.6236	211,000	2024.10.21	담보
					(@7,638,396)	2020.11.16	
#2	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제4층 /제101-000호	22.7926	142,000	2024.12.04	법원경매
					(@6,230,092)	2020.11.16	
#3	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제6층 /제101-000호	22.7926	147,000	2024.12.12	법원경매
					(@6,449,462)	2020.11.16	
#4	망월동 ****_*	미사강변 오벨리스크	제5층 /제101-000호	22.7926	147,000	2024.12.18	법원경매
					(@6,449,462)	2020.11.16	

2. 유사 부동산의 가격수준

본건 기호(가)의 유사 부동산의 시세수준은 2억(@7,240,000원/㎡) 내외, 기호(나)의 유사부동산의 시세 수준은 1.5억(@6,580,000원/㎡) 내외로 조사되었으며, 위치 및 면적 등에 따라서 가격수준은 다소 차이가 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 349,000,000 원

기호	비준가격(원)
가	202,000,000
나	147,000,000
합 계 (원)	349,000,000

2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 본건 오피스텔의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

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 망월동에 소재하는 "하남종합운동장" 동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 음식점, 숙박시설, 근린생활시설, 오피스텔, 다세대주택, 업무시설 등이 소재하고 있는 지역으로 주위환경은 보통인 편입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(5호선 미사역) 등이 소재하여 대중교통 사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 5층/지상 10층 건 중 제4층 제101-435호, 제4층 제101-465호로서,

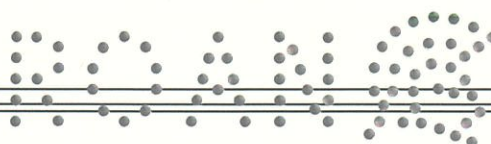
외벽: 석재붙임 등 마감 등,
내벽: -,
창호: 샷시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

기호(가), (나)는 오피스텔로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지 및 소화설비 등이 되어 있습니다.



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

인접필지 대비 평탄한 정방형의 토지로서, 오피스텔 건부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 45m 내외, 서측으로 노폭 약 20m 내외 포장도로, 남측으로 노폭 약 15m 내외의 보행자전용도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

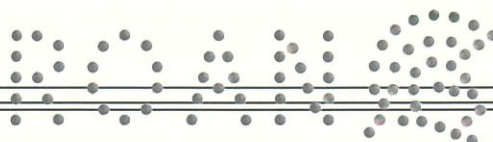
도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-10-14)(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호), 중점경관관리구역(2016-10-06)입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

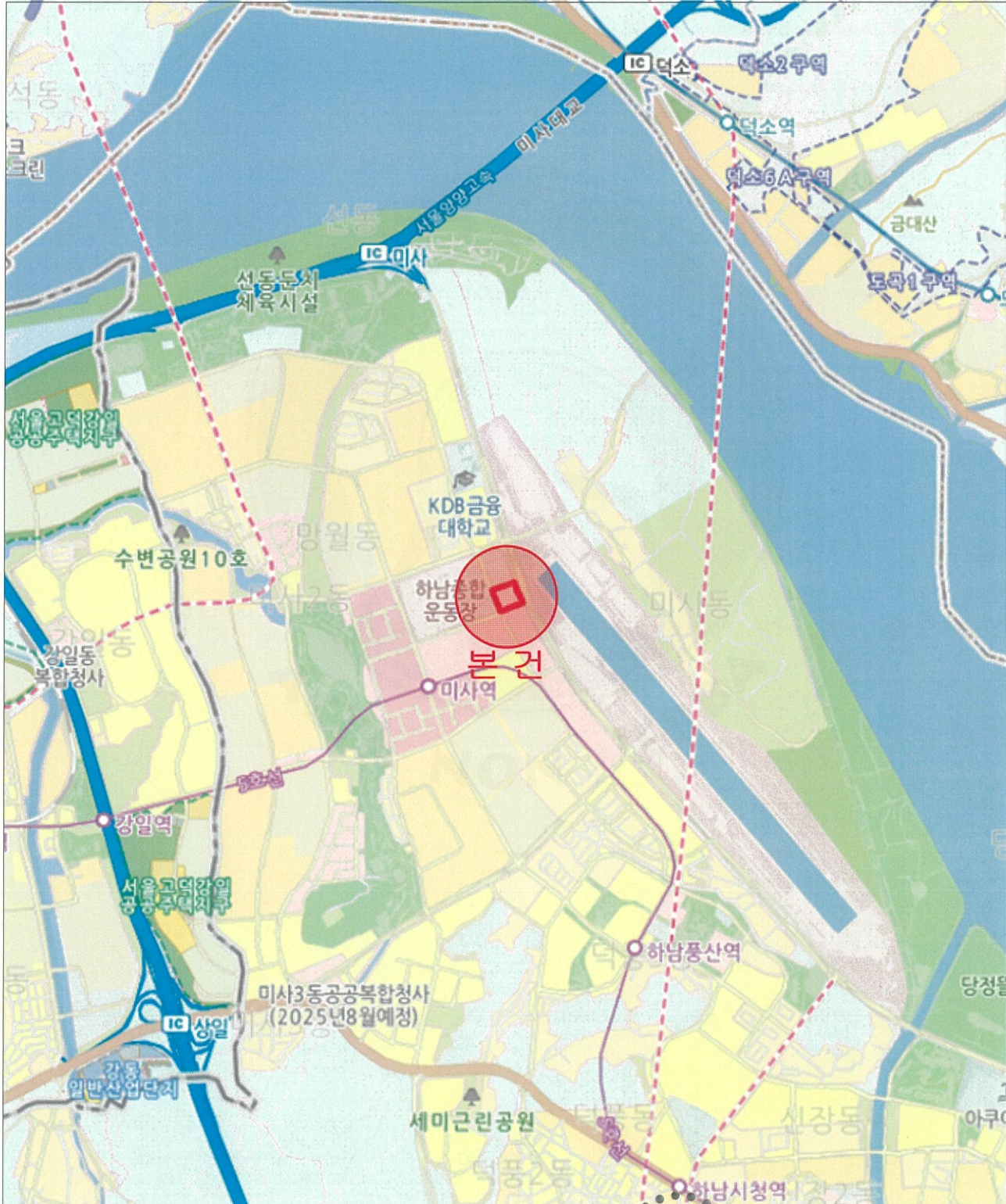
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.



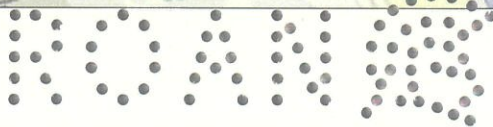
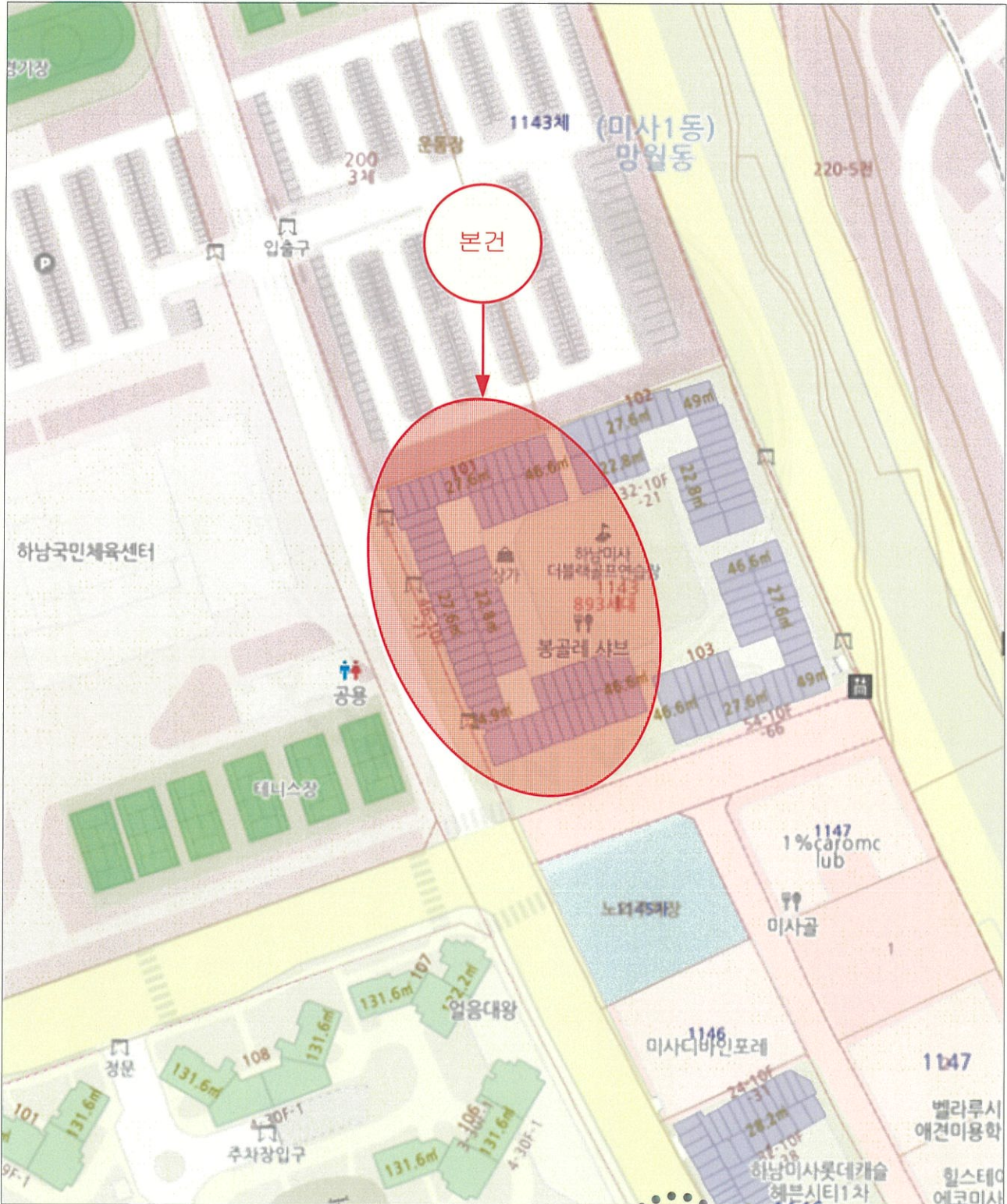
광역위치도

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1
-----	--------------------

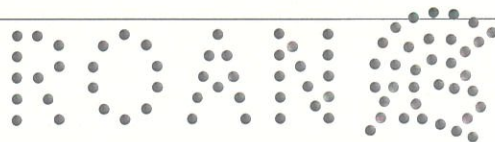
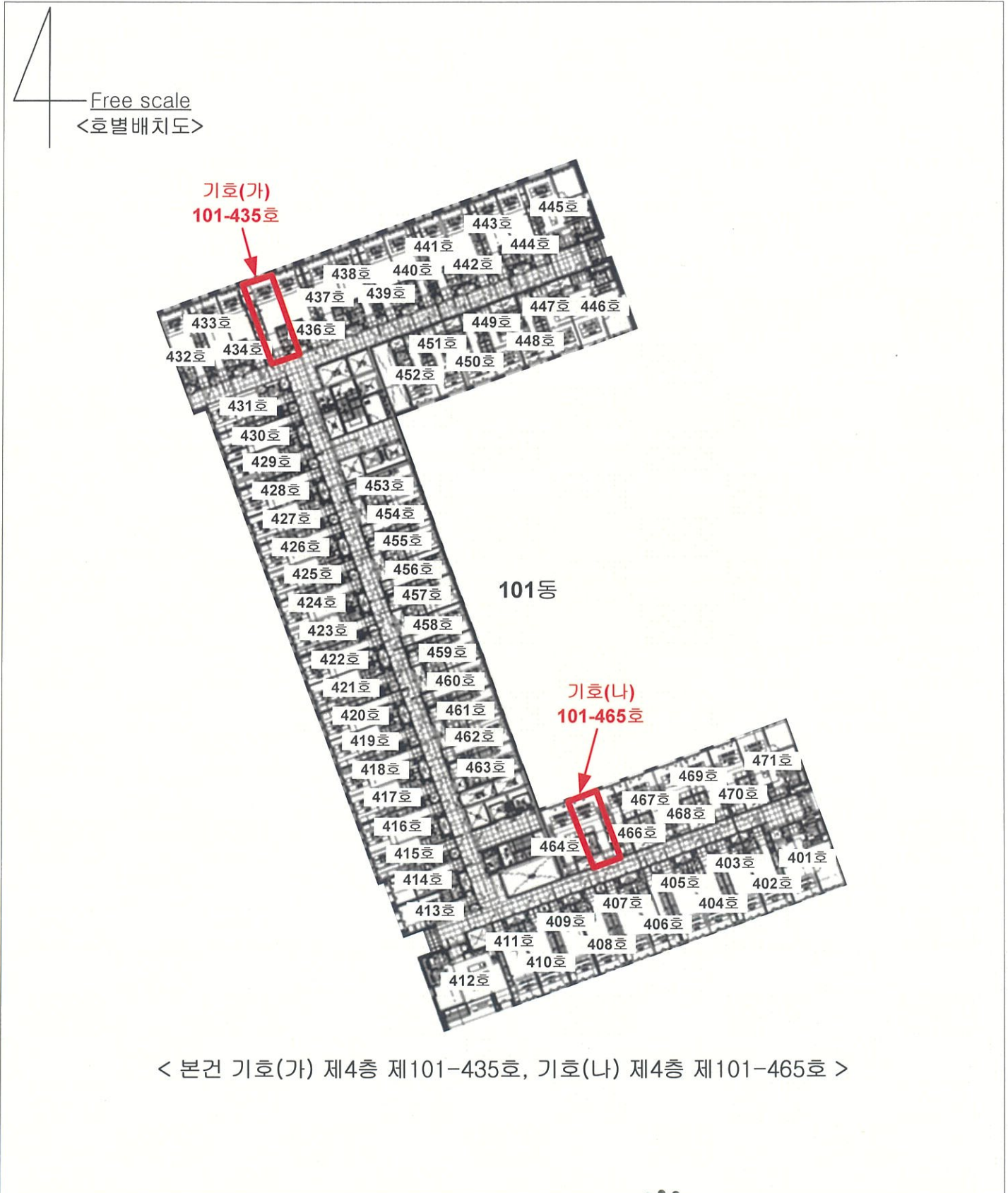


상세 위치도

소재지	경기도 하남시 망월동 1143-1 미사강변 오벨리스크 제4층 제101-435호 외
-----	--------------------------------------------------

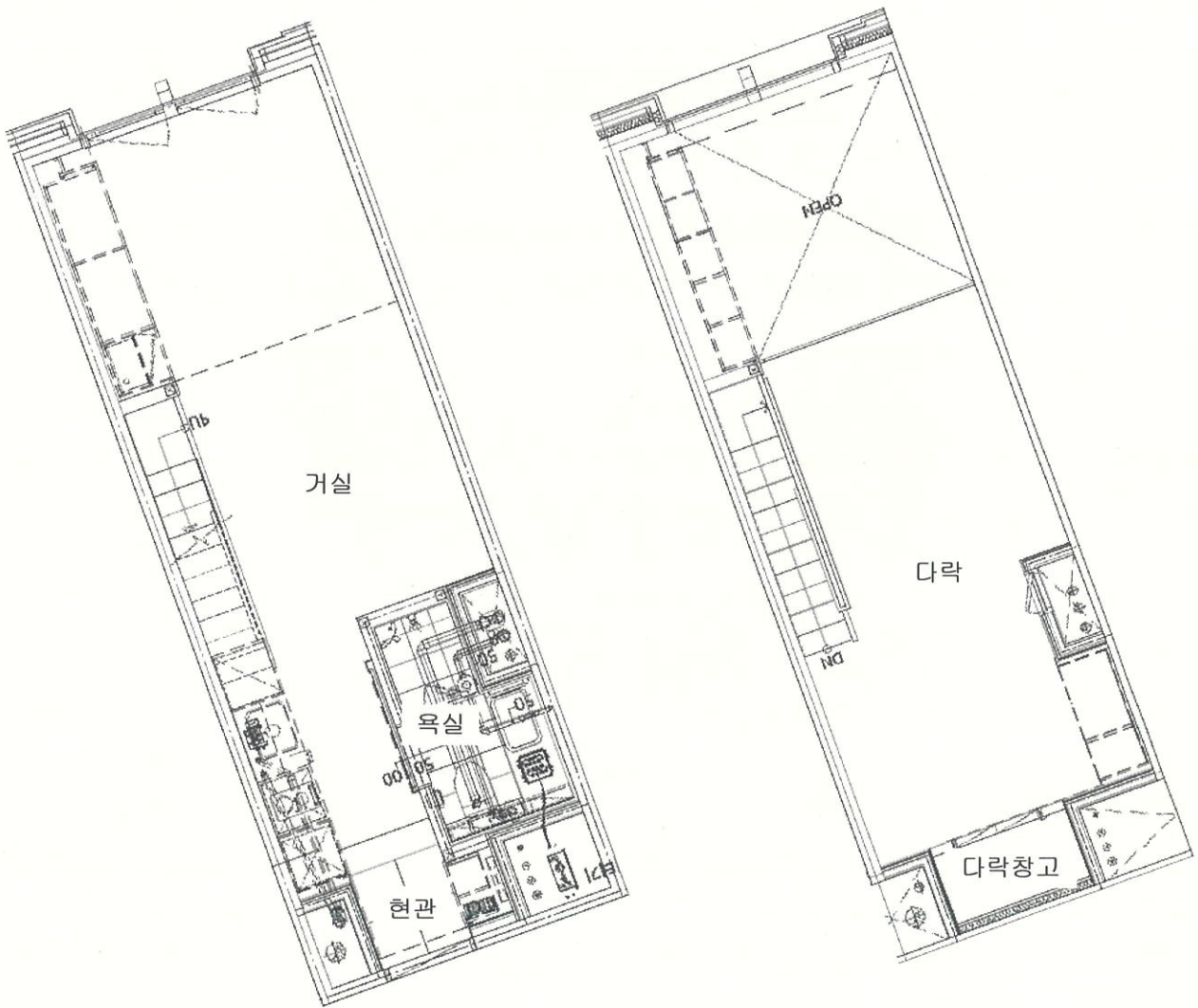


호별 배치도

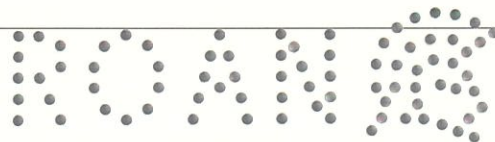


내부구조도

4 Free scale
<내부구조도>



< 본건 기호(가) 제4층 제101-435호 >



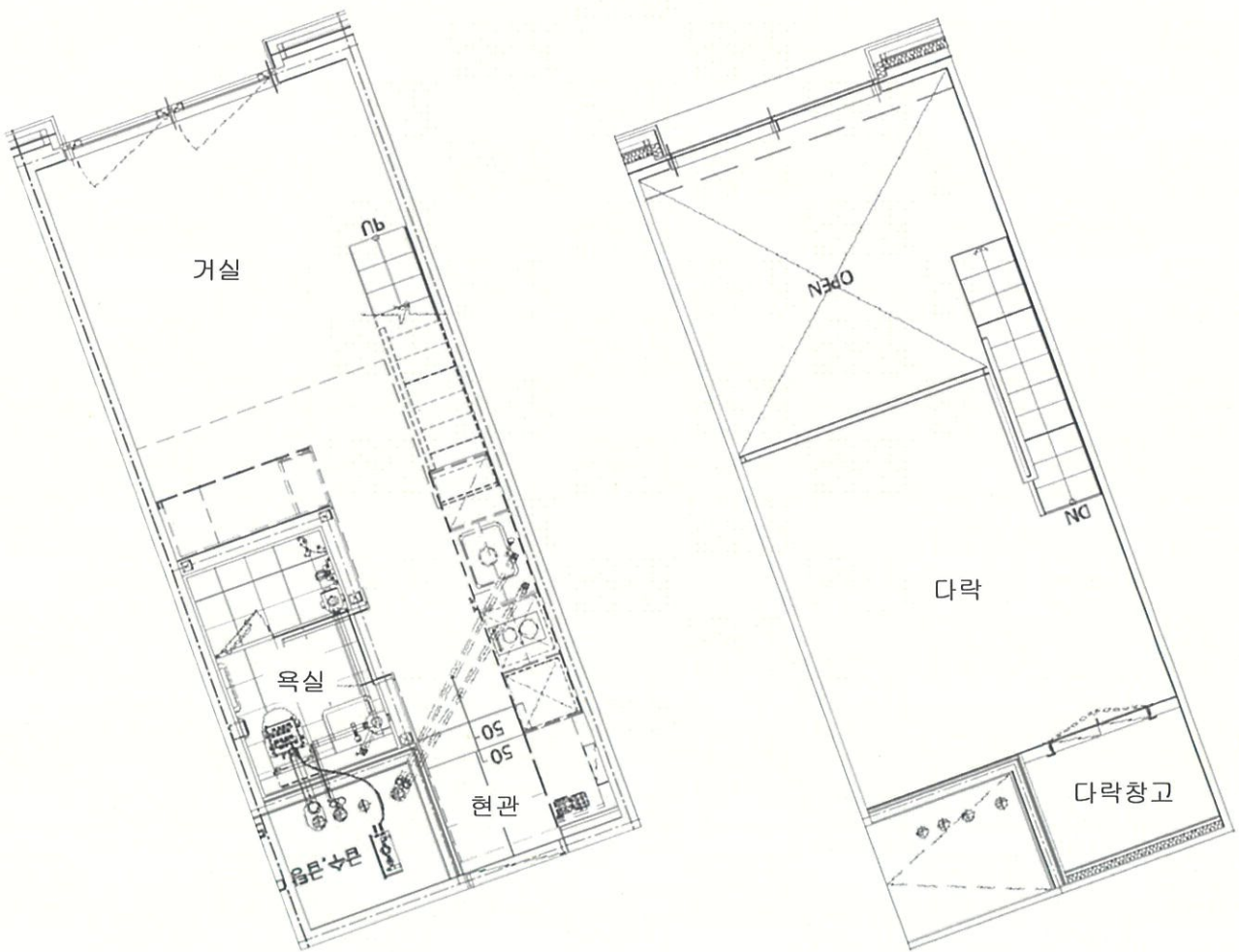
ROAN



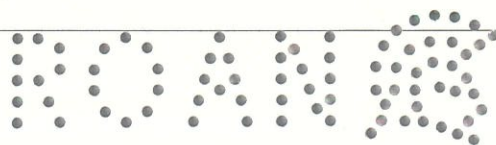
로안감정평가사사무소

내부구조도

4 Free scale
<내부구조도>



< 본건 기호(나) 제4층 제101-465호 >



ROAN



로안감정평가사사무소

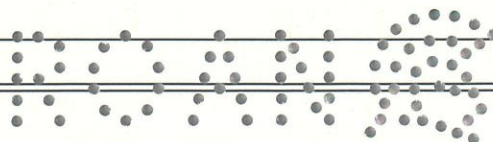
사 진 용 지



본건 건물 전경



공동 출입문 전경



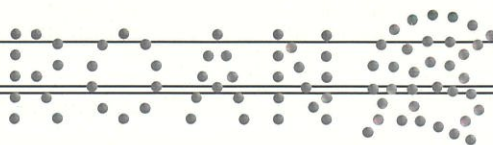
사 진 용 지



기호(가) 복도 전경



기호(가) 현관문 전경



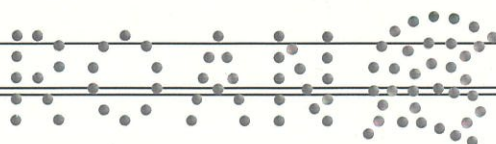
사 진 용 지



기호(나) 복도 전경



기호(나) 현관문 전경



사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

