

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한국투자부동산신탁주식회사
소유물건(2024타경7170)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
박미정

감정평가서번호: T24122101

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.

트레인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

성 지 현

감정평가액	구억육천만원정 (₩960,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한국투자부동산신탁주식회사 (2024타경7170)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 28	2024. 12. 28	2024. 12. 31		
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	-	960,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩960,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 하남시 감이동 소재 '단생초등학교' 남동측 인근에 위치하는 지골든프라자 1층 115호에 대한 수원지방법원 성남지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024.12.28.을 기준시점으로 합니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024.12.26.부터 2024.12.28.까지 각종 공부 서류 및 가격자료를 수집하고 2024.12.28. 실지조사를 행하여 본건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타참고사항

- 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도면, 평가전례, 외부관찰 등을 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건은 택지개발사업구역인 하남감일공공주택지구 내에 소재하며 기준시점 현재 지적 미정리로 인하여 등기사항전부증명서에 소유권대지권이 등재되어 있지 않습니다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 건물부분과 대지권이 일체로 거래되므로 본 감정평가에서는 토지의 소유권 대지권이 적정하게 이전될 것을 전제로 적정 대지권을 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

7. 대상물건의 개요

대지위치	경기도 하남시 감이동 526-1, 526-2 [도로명 주소 : 경기도 하남시 감일백제로83번길 24 (감이동)]		
명칭/층/호수	G골든프라자 / 1층 / 115호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2021.03.08.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	36.00	37.3	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 감정평가방법

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

II. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

거래 사례	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	단가* (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	감이동 51○-○	1층 10○호	54.7	1,500,000,000	27,422,303	2024.02.13	2022.07.12
B	감이동 52○-○	1층 10○호	33.6	1,064,000,000	31,666,667	2023.05.26	2020.02.11
C	감이동 51○-○	1층 10○호	44.46	1,359,450,000	30,576,923	2023.03.12	2022.11.11
D	감일동 53○-○	1층 10○호	35.56	966,000,000	27,165,354	2024.03.18	2023.07.17
E	감일동 53○-○	1층 10○호	36.37	1,092,000,000	30,024,746	2024.04.05	2023.07.17
F	감일동 53○-○	1층 10○호	37.98	966,000,000	25,434,439	2024.02.27	2023.07.17

* 단가 = 거래금액 / 전유면적

* 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례 선정 및 그 이유

본건과 위치적 유사성 · 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능하고 최근 1년 이내의 정상적인 사례로 판단되는 「거래사례 A」를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

4. 시점수정

[출처: 경기도 집합상가 자본수익률(한국부동산원)]

구분	가격지수	비교
2024년 1분기	0.36	
2024년 2분기	0.43	
2024년 3분기	0.32	
2024년 4분기	0.32	2024년 03분기
시점수정치	1.01255	$(1+0.0036*48/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)$ $*(1+0.0032*89/92) \approx 1.01255$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비 고
조건	세항목		
지역적 요인		1.00	본건과 사례는 상호대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 편의시설과의 접근성 등이 열세함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 단지내부요인이 유사함.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 규모		
	3.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
	4.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	5.주차의 편리성		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	0.98	본건은 대비 위치별 효용이 열세함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 기타요인이 유사함.
누 계		0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 산출

기호	사레단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전용 면적(㎡)	산출가액(원)
1	27,422,303	1.000	1.01255	0.960	26,655,795	36	959,608,620

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

본건과 위치적·물적 유사성이 있는 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 약 20,000,000원/㎡ ~ 30,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

2. 인근 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회]

소재지	층 호수	전유 면적(㎡)	평가가액 (원)	단가* (원/㎡)	평가목적	기준시점
						사용승인일
감이동 520-0	1층 100호	33.6	1,100,000,000	32,738,095	법원경매	2024.04.19
						2021.02.17
감이동 520-0	1층 100호	33.6	1,100,000,000	32,738,095	법원경매	2024.05.16
						2021.02.17
감이동 520-0	1층 100호	41.34	1,160,000,000	28,059,990	공매	2023.06.05
						2021.11.02

* 단가 = 평가가액 / 전유면적

* 개인정보 보호를 위해 일부사항은 ○으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기 참고가격자료 (유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	층 호수	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	감이동 526-1,526-2 지골든프라자	1층 115호	26,655,795	36	959,608,620	960,000,000

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.	1동의 건물의 경기도 하남시 감이동 [도로명주소] 경기도 하남시 감일백제로83번 24 전유부분의 1층 115호 대지권의 토지의 표시: 1. 경기도 하남시 감이동 2. 동소	표시 526-1, 526-2 지골든 프라자		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 제1.2층 근린생활시설			960,000,000	비준가액 (적정대지권 포함)
	건물의	표시	철근콘크리트구조		36.00	36.00		
	목적인	토지의	표시					
	526-1	대			623			
	526-2	대			614			
	합 계						₩960,000,000.-	
			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 감이동 소재 '단생초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 1층 115호로서,

외벽: 석재붙임, 스톤코트 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅, 일부 타일붙임 마감 등,
창호: 강화유리 및 시스템창호 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 용도는 제2종근린생활시설(일반음식점)이며, 현황 '처갓집양념치킨'이 영업중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 전기설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필지 일단으로 장방형 평지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측, 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로에 접하고, 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 보행자도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

526-1번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(감일지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(보행자전용도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>

526-2번지: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(감일지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 하남시 감이동 526-1외1필지 지골든프라자 1층 115호



위치도



소재지	경기도 하남시 감이동 526-1외1필지 지골든프라자 1층 115호
-----	--------------------------------------











