감 정 평 가 서

건 명	한국투자부동산신탁 주식회사 소유물건 (2025타경51006)
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중
감정서번호	vs2025-01-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

비상감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 수 만

김 수 만 (인)

감정평가액	구억구천오백만원정(₩995,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	한국투자부동산신탁 주식회사 (2025타경51006)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.20 ~ 2025.01.22	2025.01.22

감정평가내용	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	-	995,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩995,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 감이동 소재 “감일중학교” 북서측 인근에 위치한 “지(G)골든프라자” 제1층 제102호로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 하남시 감이동 526-1번지 외 1필지 [도로명주소: 경기도 하남시 감일백제로83번길 24]			
건물명	지(G)골든프라자		구조	철근콘크리트구조
용도	근린생활시설		사용승인일자	2021.03.08
일련번호	동층호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
가	제1층 제102호	40.67	42.14	적정지분의 소유권대지권 배분 전제

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치

본건의 기준가치는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 “시장가치”를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 21일임.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 관련규정에 따라 2025년 1월 21일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 존부, 동일성 여부, 용도, 대상물건의 특성, 제시외물건 및 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』제16조에서는 “감정평가법인등은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.”고 규정하고 있음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 주된 방법(거래사례비교법)을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법(원가법 등)에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

- 구분건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건의 위치확인은 건축물현황도 등에 의거하였음.

- 본건이 소재하는 건물은 집합건축물대장(표제부,갑)상 2021년 3월 8일자에 사용승인된 건물으로서, 분양대금의 미납 및 등기절차의 지연 등 사유로 인하여 기준시점 현재 소유권대지권이 등기사항전부증명서(집합건물)상에 등재되어 있지 않은 상태이나, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 거래관행 등을 고려하여 적정지분의 소유권대지권이 배분될 것을 전제하여 평가하였으니, 소유권대지권의 등기 가능 여부에 유의하여 입찰에 참여하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 따른 감정평가액 산출

가. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계, 집합건물등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동층호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
I	하남시 감이동 5**-*	월드퍼스티 제1층 제1**호	54.70	23.472	24.02.13 22.07.12	1,500,000,000	@27,422,303
II	하남시 감이동 5**-*	감일역트루엘 제1층 제1**호	34.986	10.8477	23.09.11 22.04.01	715,000,000	@20,436,746
III	**하남시 감이동 5**-***	**준메디타워 제1층 제1**호**	**33.6**	**16.29**	**23.05.26 20.02.11**	**1,064,000,000**	**@31,666,667**

(2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 거래시점이 다소 오래되었으나 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례 기호 **"(III)"** 을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정(1.00)

사정보정이란 수집한 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개재되어 있거나, 매도인 또는 매수인이 시장사정에 정통하지 못한 등의 이유로 그 가격이 적정하지 못할 때, 그러한 사정이 없을 때의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업을 말하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역 유사부동산의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

다. 시점수정(1.01698)

(1) 국토교통부장관이 조사 발표한 “비주거용부동산 분기별 자본수익률”를 활용하여 산정하였으며, 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 조사·발표되지 않아 직전 분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 연장·적용하였음.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 경기도]

구분	비주거용부동산 자본수익률(%)				비고
	1분기	2분기	3분기	4분기	
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22	집합상가
2024년	0.36	0.43	0.32	-	
2023.05.26 ~ 2025.01.21	(1+0.0001x36/91)x(1-0.0004)x1.0022 x1.0036x1.0043x1.0032x(1+0.0032x113/92) ≒ 1.01698				-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교(0.760)

- 사례(Ⅲ) : 대상(가)

[상업용]

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.76	본건이 고객유동성과의 적합성, 도심지와의 접근성 및 대중교통의 편의성 등에서 열세함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가지역의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대등함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000	0.760	상승식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액

(1) 산식

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \frac{\text{대상면적}}{\text{사례면적}}$$

(2) 감정평가액

일련번호	기호	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		비준가격(원)
						대상	사례	
가	III	1,064,000,000	1.00	1.01698	0.760	40.67	33.6	**995,000,000**

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명・동층호	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
A	하남시 감이동 5**-*외	지(G)골든프라자 제1층 제1**호	36.00	24.12.28	960,000,000	경매
				21.03.08	@26,666,667	
B	하남시 감이동 5**-*외	지(G)골든프라자 제1층 제1**호	44.77	21.05.03	1,090,000,000	담보
				21.03.08	@24,346,661	
C	하남시 감이동 5**-*외	지(G)골든프라자 제1층 제1**호	31.77	21.04.06	749,000,000	담보
				21.03.08	@23,575,700	

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건과 지리적으로 근접한 지역에 소재하며 유사한 전유면적의 구분건물 가격수준은 건물의 구조, 경과년수에 따른 노후도, 층별・위치별 효용, 마감 및 관리상태 등에 따라 다소 상이하나 기준시점 당시 대체로 950,000,000원 ~ 1,050,000,000원 수준을 형성하는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	건물명・동층호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	지(G)골든프라자 제1층 제102호	40.67	995,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례 및 가격수준 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 평가가격의 합리성이 인정되며, 대상물건의 입지적 여건 및 평가목적 등을 고려할 때 적정가격으로 판단되는 바, 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 하남시 감이동 [도로명주소] 경기도 하남시 감일백제로83길 24	526-1 526-2 지골든 프라자	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				1층	733.3			
				2층	654.77			
				3층	531.76			
				4층	518.46			
				5층	654.77			
				지1층	986.53			
				지2층	972.93			
1	경기도 하남시 감이동	526-1	대	준주거지역	623			
2	경기도 하남시 감이동	526-2	대	준주거지역 (내)	614			
가	경기도 하남시 감이동	526-1 526-2 위지상	-	철근콘크리트구조 제1층 제102호	40.67	40.67	995,000,000	비준가격 (공용면적: 42.14㎡ 포함) 적정지분의 소유권대지권 포함
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**199,000,000**	
						건 물 :	**796,000,000**	
	합 계						**₩995,000,000.-**	
			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 "감일중학교" 북서측 인근 "지(G)골든프라자" 건물 내에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 대규모 아파트 단지 및 학교, 공원 등 공공시설 등이 밀집해 있는 지역으로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철역이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층/지상5층 건물 중 제1층 제102호로서,
(사용승인일: 2021.03.08)
외벽: 석재붙임 마감 등,
내벽: 인테리어 마감 등,
바닥: 바닥타일 마감 등,
창호: 강화유리 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 현장조사일 현재 근린생활시설(일반음식점)로 이용 중이며, 구체적인 이용상태는 별첨 "내부구조도" 를 참고하시기 바람.

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)

(5) 설비내역

기본 위생설비, 급배수설비, CCTV, 화재탐지설비, 스프링쿨러, 방송설비, 소방설비, 통신설비, 배연설비, 도시가스, 천장매립형 냉난방기, 승강기설비, 주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 등고평탄한 일단의 사다리형 토지로서 현장조사일 현재 "상업용" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 동측, 서측 및 남측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1)[감이동 526-1] : 준주거지역, 지구단위계획구역(감일지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(보행자전용도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호),

일련번호(2)[감이동 526-2] : 준주거지역, 지구단위계획구역(감일지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)임.

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)

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광 역 위 치 도

N

S

소재지	경기도 하남시 감이동 526-1번지 외 1필지 지(G)골든프라자 제1층 제102호 [도로명주소: 경기도 하남시 감일백제로83번길 24]

상 세 위 치 도

N

S

소재지	경기도 하남시 감이동 526-1번지 외 1필지 지(G)골든프라자 제1층 제102호 [도로명주소: 경기도 하남시 감일백제로83번길 24]

내 부 구 조 도

S = No Scale

【 호별배치도 및 내부구조도 】

사 진 용 지

건물 전경

건물 전경

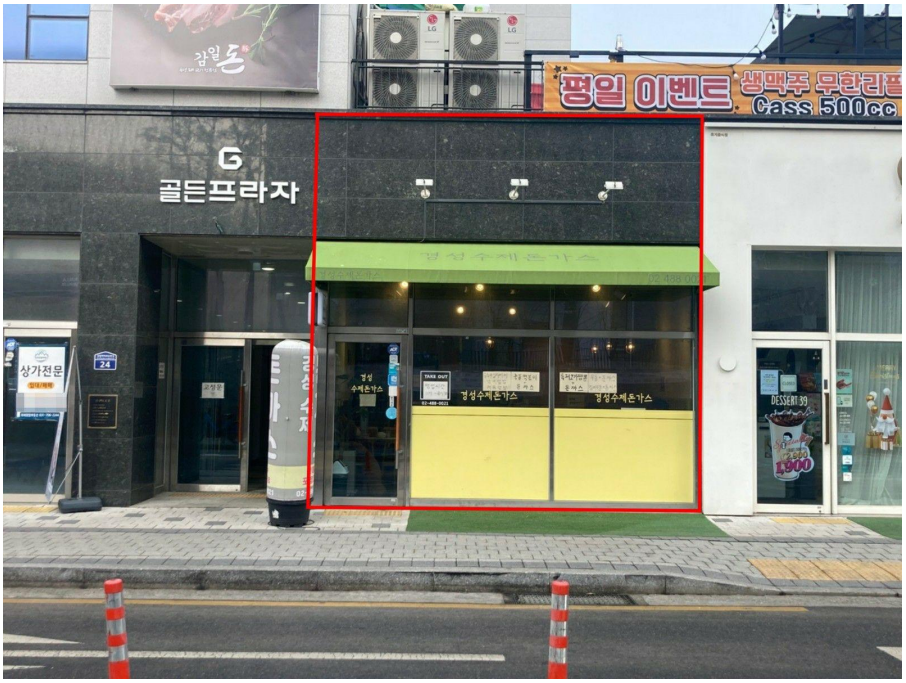
사 진 용 지

건물 전경

건물 전경

사 진 용 지

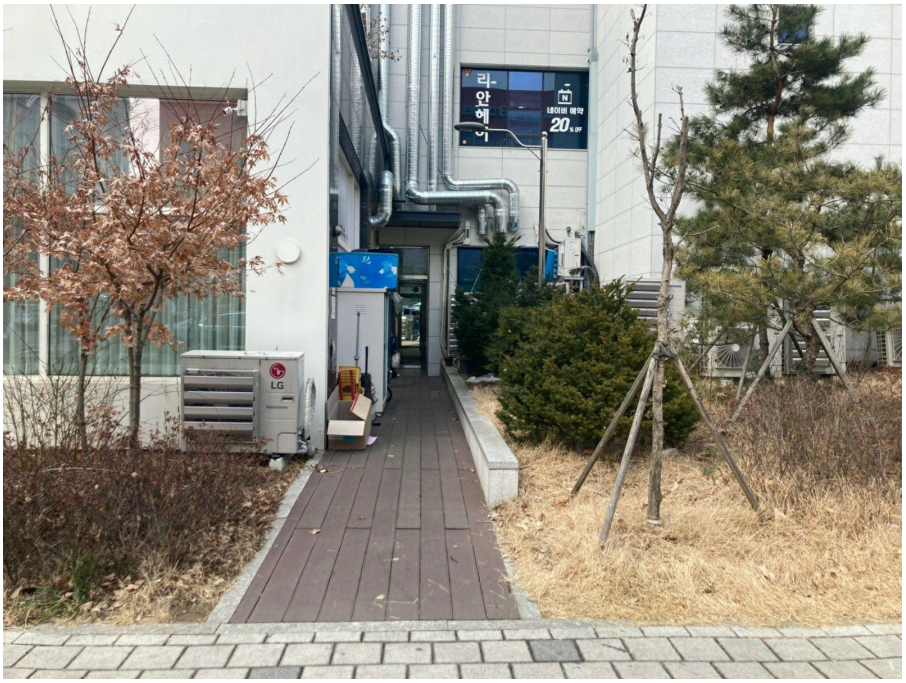
본건 전경



본건 전경

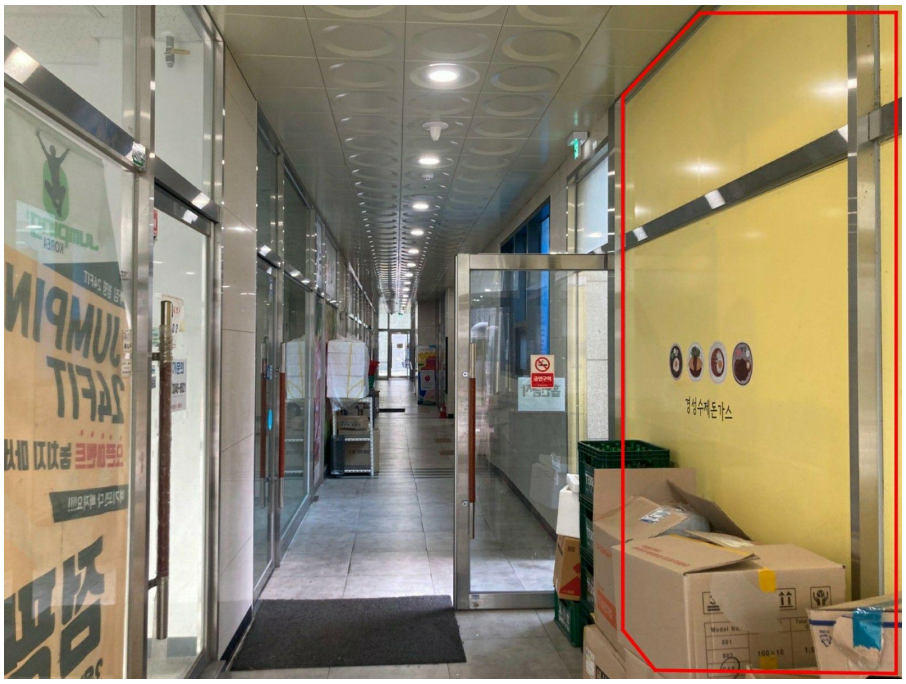
사 진 용 지

본건 전경

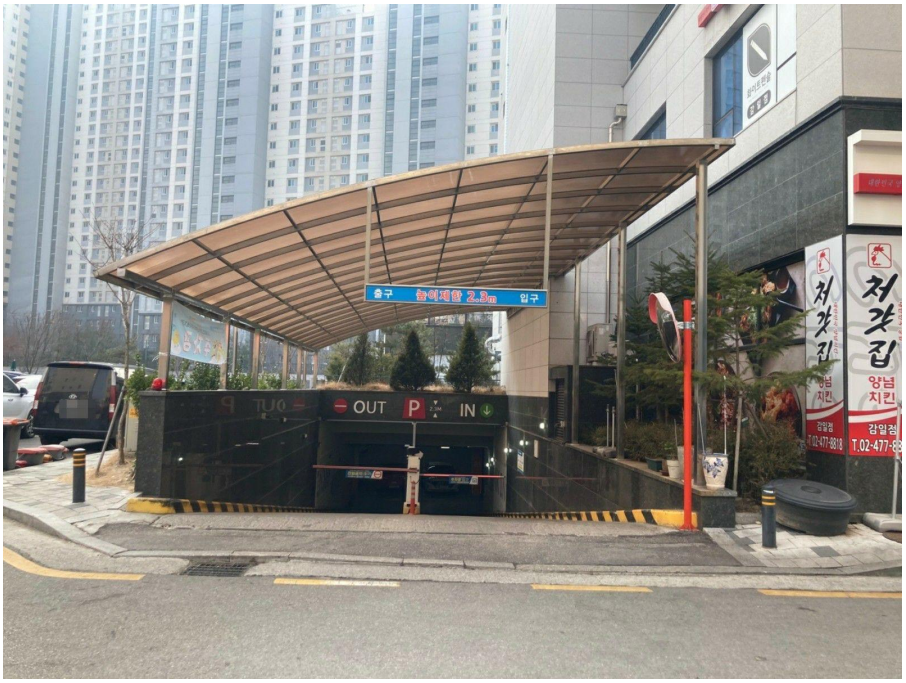


건물 동측 출입구 전경

사 진 용 지



1층 복도 전경



주차장 출입구 전경