공정한 감정평가! 고객감동의 경영!

감정평가법인 대일감정원

수　　신　우리자산신탁(주)

참　　조　3본부3팀장

제　　목　「감정평가서 평가금액 변동여부 회신 요청의 건」에 대한 회신

---

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인 업무에 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 귀 3본부3 602-S2512021(2025.12.08.)호로 요청하신「감정평가서(감정서번호:DA254-010903)」관련 감정평가액의 변동 여부 회신 요청에 대하여 아래와 같이 조사결과를 회신드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(1) 최근 거래사례, 평가사례 및 현지 조사 가격수준, 자본수익률 등을 고려 했을 때, 아래와 같이 당초 감정평가액 대비 0.6% 하락된 금액으로 조사되었습니다.

감정평가서 번호	당초 감정평가액 (기준시점)	예상 감정평가액 (2025.12.08.기준)	변동금액 (변동률)
DA2554-010903	13,277,000,000원 (2025.01.13.)	13,202,000,000원	-75,000,000원 (-0.6%)

(2) 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가사례, 자본수익률(한국부동산원 발표) 등을 종합적으로 고려하여 상기 표와 같이 예상감정평가액을 추정하였습니다.　끝.

감정평가법인 대일감정원

대　표　이　사　　김 이 건

담당부서 : 평가사　　담당 : 최지흠

시행 문서번호 : 감평600-0445 (시행일자 : 2025.12.08)

우 06775 / 주소 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565

감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	우리자산신탁(주)
건 명	경기도 하남시 풍산동 598 희가로프리미어주건축물제1동 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA254-010903

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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	경기도 하남시 풍산동 **598** 희가로프리미어주건축물제**1**동 제**1**층 제**101**호외		
감 정 평 가 액	**\ 13,277,000,000.-**		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 **: 2025.01.09.**

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠 최 지 흠 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	일백삼십이억칠천칠백만원정(₩13,277,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2025.01.13.	2025.01.13.	2025.01.14.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	12개	구분건물	12개	-	13,277,000,000
	합 계					₩13,277,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 尹 漢 祖 (인)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "코스트코(하남점)" 남서측 인근 준주거지역 내에 위치하는 집합건물(희가로프리미어주건축물제1동 제1층 제101호외)로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(근린생활시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물(지원시설(근린생활시설))의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.(토지 : 건물 = 2 : 8)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(근린생활시설)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(근린생활시설)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 업무 진행시 참고바람.

3. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로31번길 15	598 희가로 프리미어 주건축물 제1동	공장(지식산업센터, 지원시설 (기숙사, 근린생활 시설)	철근콘크리트구조, 철골철근 콘크리트구조, (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상10층				
				지4층	2,278.69			
				지3층	2,402.65			
				지2층	2,411.85			
				지1층	2,281.57			
				1층	1,290.54			
				1층	330.51			
				2층	1,469.45			
				3층	1,469.45			
				4층	1,469.45			
				5층	1,469.45			
				6층	1,469.45			
				7층	1,469.45			
				8층	1,469.45			
				9층	1,469.45			
				10층	1,469.45			

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 하남시 풍산동	**598**	대	준주거지역	**2,909.8**			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제**1**층 제**101**호	**51.8**	**51.8**	**922,000,000**	비준가액
				1 소유권 **/**대지권	**12.4321** **/2,909.8**	**12.4321**	배분내역 토지가액 **: 184,400,000** 건물가액 **: 737,600,000**	
나				철근콘크리트구조 제**1**층 제**102**호	**53.98**	**53.98**	**961,000,000**	비준가액
				1 소유권 **/**대지권	**12.9553** **/2,909.8**	**12.9553**	배분내역 토지가액 **: 192,200,000** 건물가액 **: 768,800,000**	
다				철근콘크리트구조 제**1**층 제**103**호	**91.25**	**91.25**	**1,624,000,000**	비준가액
				1 소유권 **/**대지권	**21.9001** **/2,909.8**	**21.9001**	배분내역 토지가액 **: 324,800,000** 건물가액 **: 1,299,200,000**	
라				철근콘크리트구조 제**1**층 제**104**호	**93.5**	**93.5**	**1,664,000,000**	비준가액
				1 소유권 **/**대지권	**22.4401** **/2,909.8**	**22.4401**	배분내역 토지가액 **: 332,800,000** 건물가액 **: 1,331,200,000**	
마				철근콘크리트구조 제**1**층 제**106**호	**105.71**	**105.71**	**1,882,000,000**	비준가액

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
				1 소유권 /대지권	**25.3786** **/2,909.8**	**25.3786**	배분내역 토지가액 : **376,400,000** 건물가액 : **1,505,600,000**	
바				철근콘크리트구조 제**1**층 제**106-1**호	**48.31**	**48.31**	**860,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**11.5944** **/2,909.8**	**11.5944**	배분내역 토지가액 : **172,000,000** 건물가액 : **688,000,000**	
사				철근콘크리트구조 제**1**층 제**107**호	**75.06**	**75.06**	**1,269,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**18.0145** **/2,909.8**	**18.0145**	배분내역 토지가액 : **253,800,000** 건물가액 : **1,015,200,000**	
아				철근콘크리트구조 제**1**층 제**108**호	**35.7**	**35.7**	**603,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**8.568** **/2,909.8**	**8.568**	배분내역 토지가액 : **120,600,000** 건물가액 : **482,400,000**	
자				철근콘크리트구조 제**1**층 제**109**호	**37.48**	**37.48**	**633,000,000**	비준가액
				1 소유권 /대지권	**8.9952** **/2,909.8**	**8.9952**	배분내역 토지가액 : **126,600,000** 건물가액 : **506,400,000**	
차				철근콘크리트구조 제**1**층 제**110**호	**49.39**	**49.39**	**835,000,000**	비준가액
				1 소유권	**11.8537**	**11.8537**	배분내역	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
				/대지권	/2,909.8		토지가액 : 167,000,000 건물가액 : 668,000,000	
카				철근콘크리트구조 제1층 제111호	55.93	55.93	945,000,000	비준가액
				1 소유권	13.4233	13.4233	배분내역	
				/대지권	/2,909.8		토지가액 : 189,000,000 건물가액 : 756,000,000	
타				철근콘크리트구조 제1층 제113호	63.84	63.84	1,079,000,000	비준가액
				1 소유권	15.3217	15.3217	배분내역	
				/대지권	/2,909.8		토지가액 : 215,800,000 건물가액 : 863,200,000	
	합 계						\ 13,277,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 하남시 풍산동 598				건 물 명		희가로 프리미어 주건축물 제1동		
구 조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하4층/지상10층		
용 도	공장(지식산업센터,지원시설(기숙사,근린생활시설)				사용승인일		2021.03.05		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	○	○	○	-	

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	제1층/제101호	12.4321	51.8	51.68	103.48	50.1
나	제1층/제102호	12.9553	53.98	53.86	107.84	50.1
다	제1층/제103호	21.9001	91.25	91.04	182.29	50.1
라	제1층/제104호	22.4401	93.5	93.29	186.79	50.1
마	제1층/제106호	25.3786	105.71	105.47	211.18	50.1
바	제1층/제106-1호	11.5944	48.31	48.2	96.51	50.1
사	제1층/제107호	18.0145	75.06	74.89	149.95	50.1
아	제1층/제108호	8.568	35.7	35.62	71.32	50.1
자	제1층/제109호	8.9952	37.48	37.4	74.88	50.1
차	제1층/제110호	11.8537	49.39	49.28	98.67	50.1
카	제1층/제111호	13.4233	55.93	55.8	111.73	50.1
타	제1층/제113호	15.3217	63.84	63.7	127.54	50.1

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(근린생활시설)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1 (본건)	풍산동 598	희가로 프리미어 주건축물제1동 1층/101호외	761.95	13,478,302,000	-	2023.09.21 2021.03.05
2	풍산동 588-5	미사동일 넥서스 1층/109호	45.67	823,026,000	18,020,000	2023.11.14 2022.03.28
3	풍산동 588-5	미사동일 넥서스 1층/117호	34.57	689,700,000	19,950,000	2023.10.26 2022.03.28
4	풍산동 599-2	두산더프론트미사 1층/102호	25.29	485,362,000	19,190,000	2024.05.22 2022.07.18
5	풍산동 599-2	두산더프론트미사 1층/118호	46.23	798,068,800	17,260,000	2023.02.20 2022.07.18
6	풍산동 598	희가로 프리미어 주건축물제1동 1층/112호	46.41	806,141,000	17,370,000	2022.02.03 2021.03.05

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2023.11.14	45.67	91.24	50.1	18,020,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2023년 4Q 구표본(2023년 ~:경기)	0.22	(1+0.00220×48/92)×(1+0.00360)× (1+0.00430)×(1+0.00320)× (1+0.00320×105/92)	1.600% (1.01600)
	2024년 3Q 신표본(2024년 ~:경기)	0.32		

사례는 상가(근린생활시설)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
나	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
다	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
라	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
마	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세하며, 호별요인(위치별효용은 우세하나, 형상 등에서 열세하여 전반적인 호별요인은 대등) 등은 유사함.					
바	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등)에서 열세함.					
사	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					
아	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					
자	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
차	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					
카	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					
타	(2)풍산동 588-5 미사동일 넥서스 1층/109호	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(노후도 등), 호별요인(위치별효용 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 건물(희가로 프리미어)	상가 (1층 전면)	16,000,000 ~ 18,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1 (본건)	풍산동 598	희가로 프리미어 주건축물제1동 1층/101호외	761.95	담보	12,548,000,000	16,468,000	2023.10.06 2021.03.05
2	풍산동 588-5	미사동일 넥서스 1층/118호	34.38	담보	680,000,000	19,778,000	2024.11.07 2022.03.28
3	풍산동 595-1	U-테크밸리 ETower 1층/E-106호	42.04	경매	837,000,000	19,909,000	2024.04.16 2021.06.02
4	풍산동 595-1	U-테크밸리 ETower 1층/E-108호	32.76	경매	639,000,000	19,505,000	2024.09.02 2021.06.02
5	풍산동 595-1	U-테크밸리 DTower 1층/D-110호	77.63	공매	1,482,000,000	19,090,000	2024.04.29 2021.06.02
6	풍산동 595-1	U-테크밸리 ATower 1층/A-105호	65.25	공매	1,120,000,000	17,164,000	2024.02.27 2021.06.02
7	풍산동 598-1	영동스마트타워 주건축물제1동 1층/103호	166.54	담보	2,507,000,000	15,053,000	2024.07.19 2024.04.18
8	풍산동 599-2	두산더프론트미사 1층/125호	73.43	담보	1,540,000,000	20,972,000	2024.02.08 2022.07.18

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 :www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 하남시	최근1년	아파트형공장 (상가)	53.59	5	총 66건 중
		오피스텔(상가)	40.15	13	총 127건 중
		아파트상가	67.95	3	총 17건 중
		아파트형공장	76.98	18	총 70건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
나	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
다	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
라	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
마	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
바	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.970	17,800,000
사	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000
아	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000
자	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000
차	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000
카	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000
타	(2)18,020,000	1.00	1.01600	1.00	0.922	16,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제1층/제101호	51.8	17,800,000	922,000,000
나	제1층/제102호	53.98	17,800,000	961,000,000
다	제1층/제103호	91.25	17,800,000	1,624,000,000
라	제1층/제104호	93.5	17,800,000	1,664,000,000
마	제1층/제106호	105.71	17,800,000	1,882,000,000
바	제1층/제106-1호	48.31	17,800,000	860,000,000
사	제1층/제107호	75.06	16,900,000	1,269,000,000
아	제1층/제108호	35.7	16,900,000	603,000,000
자	제1층/제109호	37.48	16,900,000	633,000,000
차	제1층/제110호	49.39	16,900,000	835,000,000
카	제1층/제111호	55.93	16,900,000	945,000,000
타	제1층/제113호	63.84	16,900,000	1,079,000,000
합계		761.95		13,277,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2	8	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4	6	2	8	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2	8	2.8	7.2	3.2	6.8	3	7		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7
	광역시	5층 이하	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

주1 : 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

주2 : 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
주3 : 매장용빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

2. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 2 : 8"로 결정함.

3. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제1층/제101호	922,000,000	184,400,000	737,600,000
나	제1층/제102호	961,000,000	192,200,000	768,800,000
다	제1층/제103호	1,624,000,000	324,800,000	1,299,200,000
라	제1층/제104호	1,664,000,000	332,800,000	1,331,200,000
마	제1층/제106호	1,882,000,000	376,400,000	1,505,600,000
바	제1층/제106-1호	860,000,000	172,000,000	688,000,000
사	제1층/제107호	1,269,000,000	253,800,000	1,015,200,000
아	제1층/제108호	603,000,000	120,600,000	482,400,000
자	제1층/제109호	633,000,000	126,600,000	506,400,000
차	제1층/제110호	835,000,000	167,000,000	668,000,000
카	제1층/제111호	945,000,000	189,000,000	756,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
타	제1층/제113호	1,079,000,000	215,800,000	863,200,000
합계		13,277,000,000	2,655,400,000	10,621,600,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "코스트코 하남점" 남서측으로 직선거리 약 120m, "미사3동 주민센터"에서 북동측으로 직선거리 약580m 지점에 위치하는 지식산업센터(희가로프리미어주건축물제1동)의 1층에 소재하는 지원시설(제1층 제101호외)임.

2. 부근상황

본건 인근은 지식산업센터, 근린생활시설, 유통시설(코스트코), 업무시설, 나대지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근을 통과하는 하남대로와 조정대로는 지역의 간선도로로서 동도로를 통하여 인접지역 및 고속도로(중부고속도로)로의 접근성이 양호한 편임. 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(동측 미사강변중앙로)까지 약 60m 거리임.

4. 접면도로 상황

북측과 서측으로 각각 노폭 약 15m의 미사강변중앙로31번길, 미사강변중앙로7번안길이 있으며, 아스팔트로 포장되어 있음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역,준주거지역,지구단위계획구역(미사지구),중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공공주택지구<공공주택 특별법>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>,보전산지<산지관리법>,임업용산지<산지관리법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상10층 중 제1층 제101호외로서,(사용승인일 : 2021.03.05.)

외벽 : 알루미늄복합판넬, 페어글래스 마감 등
내벽 : 모르타르위 페인트마감 등
바닥 : 아스타일 등
천장 : 불연텍스 등
창호 : 새시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제101호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(부동산중개사무소))이며, 현황 공실임.

일련번호(나) 제1층 제102호 : 공부상 공장(지원시설-제1종근린생활시설(이용원))이며, 현황 공실임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(다) 제1층 제103호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(라) 제1층 제104호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(마) 제1층 제106호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(바) 제1층 제106-1호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(사) 제1층 제107호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(아) 제1층 제108호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(휴게음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(자) 제1층 제109호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(휴게음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(차) 제1층 제110호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(휴게음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(카) 제1층 제111호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

일련번호(타) 제1층 제113호 : 공부상 공장(지원시설-제2종근린생활시설(일반음식점))이며, 현황 공실임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 냉난방설비(천정시스템설비), 승강기설비, 소방설비(스프링클러설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등) 등이 설치되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 임대관계는 미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 "접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다"로 2025.01.13.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 개포4동주민센터에서 2025.01.09.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경기도 하남시 풍산동 598



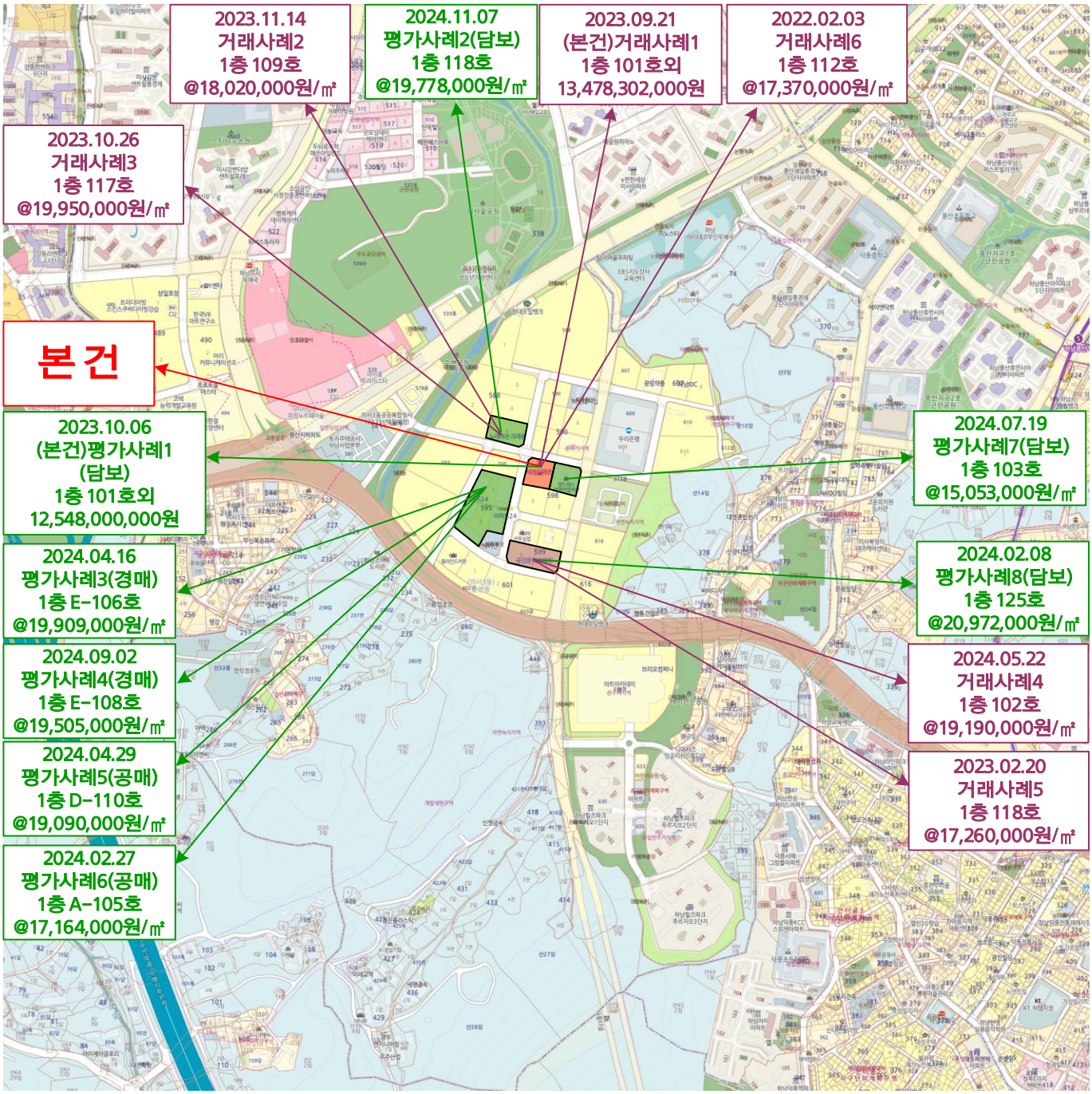
위 치 도

일련번호 : ( )

N

S

소재지	경기도 하남시 풍산동 598



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

호별배치도 및 내부구조도

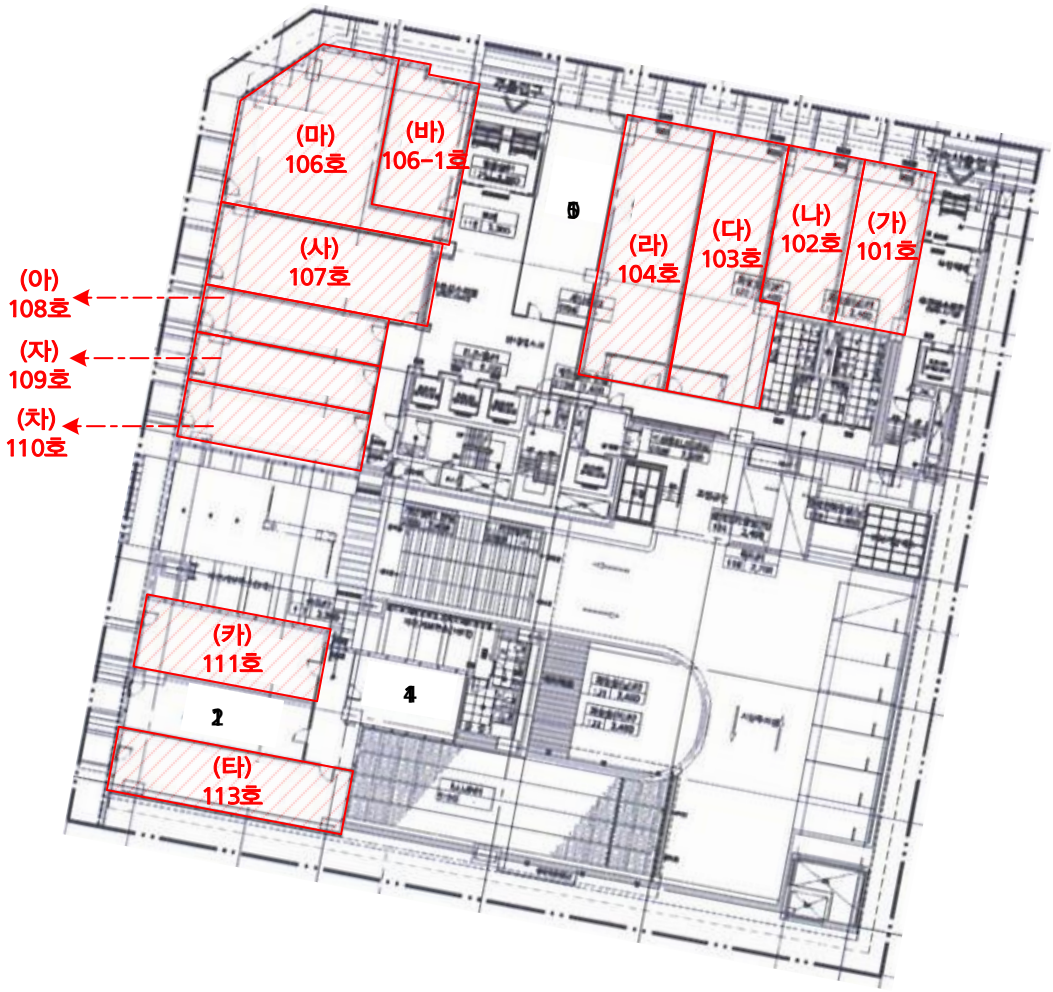
일련번호 : ( )

N

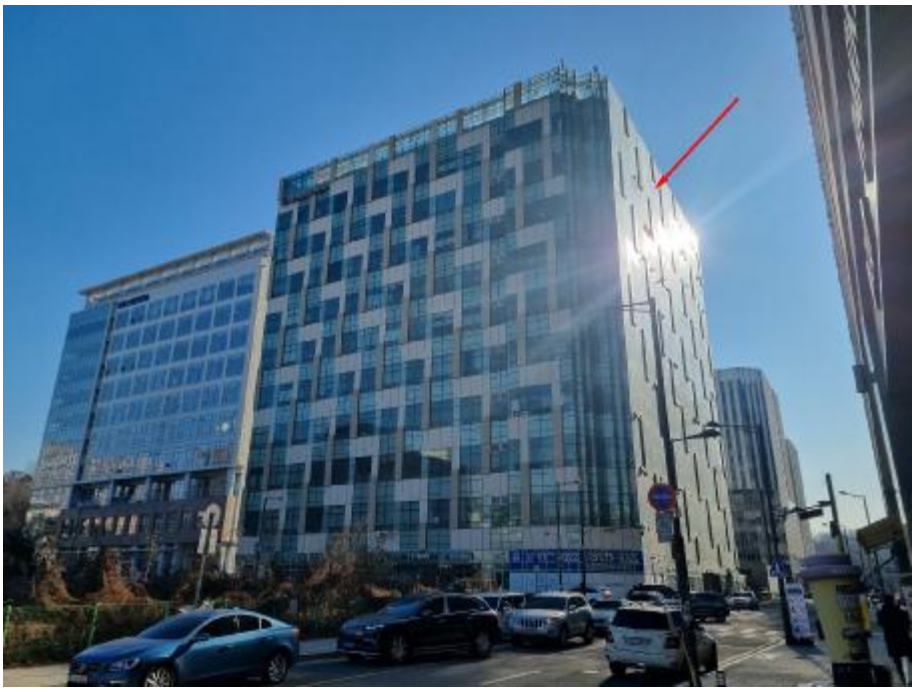
S

NO SCALE

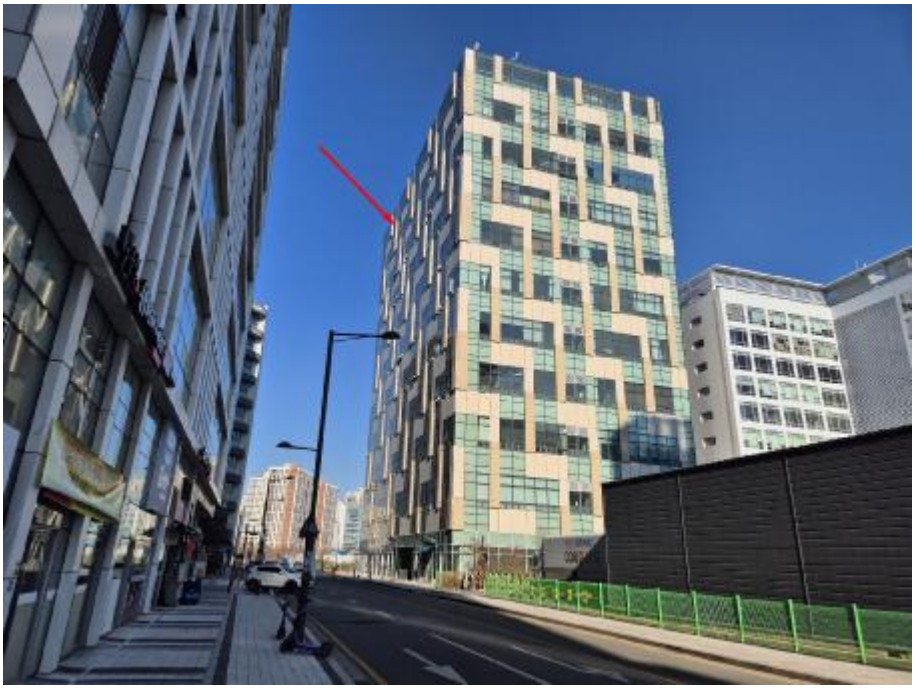
희가로프리미어주건축물제1동제1층제10호외



현 황 사 진



본건전경

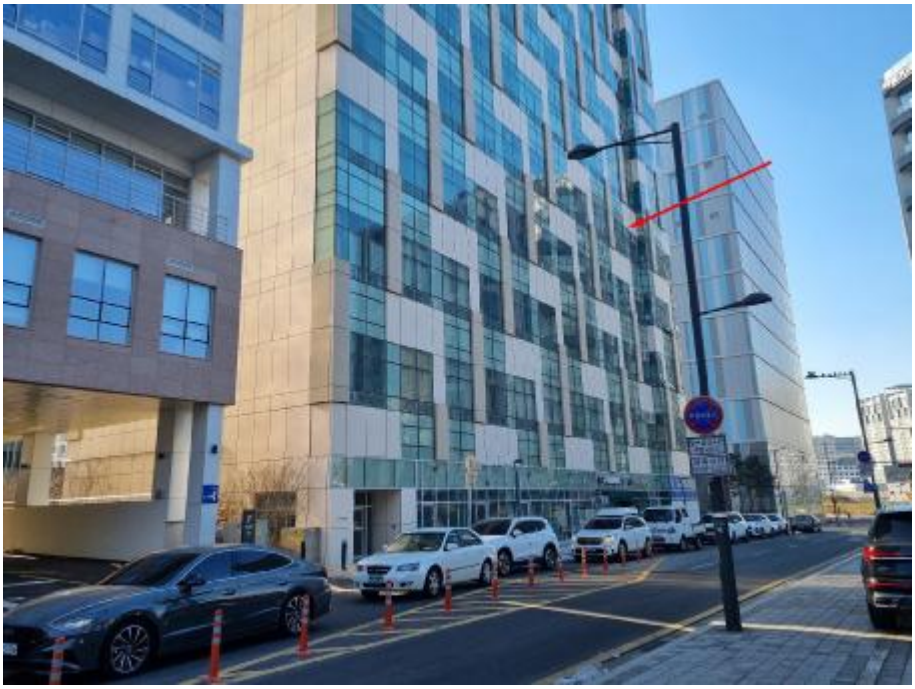


본건전경

현 황 사 진



미사강변중앙로**7**번안길변



미사강변중앙로**31**번길변

현 황 사 진



일련번호(가)



일련번호(가) 내부

현 황 사 진



일련번호(나)



일련번호(나) 내부

현 황 사 진



일련번호(다)



일련번호(다) 내부

현 황 사 진



일련번호(라)

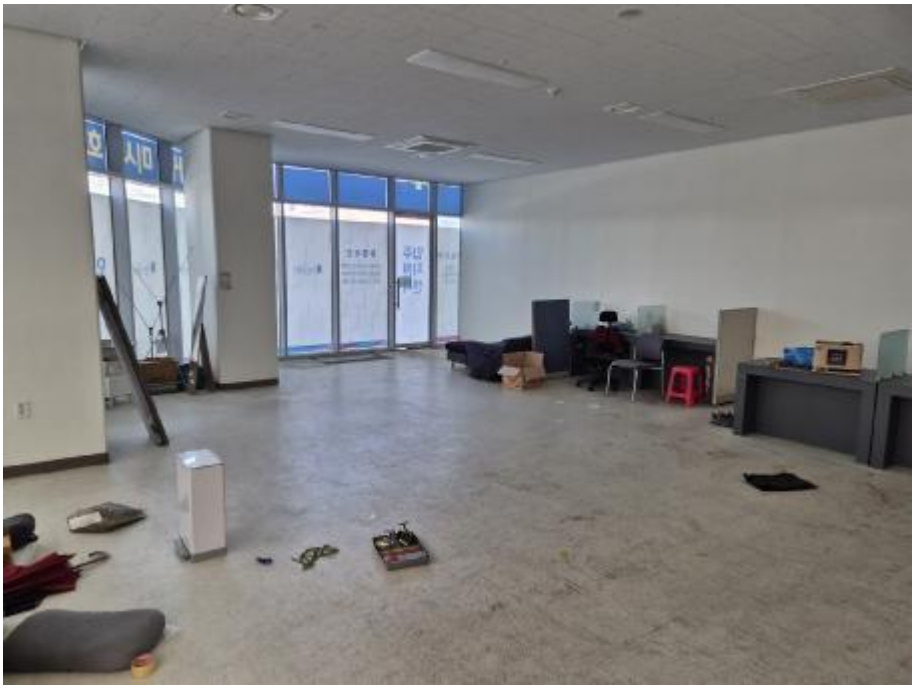


일련번호(라) 내부

현 황 사 진



일련번호(마)



일련번호(마) 내부

현 황 사 진



일련번호(바)



일련번호(바) 내부

현 황 사 진



일련번호(사)



일련번호(사) 내부

현 황 사 진



일련번호(아)



일련번호(아) 내부

현 황 사 진



일련번호(자)



일련번호(자) 내부

현 황 사 진



일련번호(차)



일련번호(차) 내부

현 황 사 진



일련번호(카)



일련번호(카) 내부

현 황 사 진



일련번호(타)



일련번호(타) 내부