

2020.01.30

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 하남시 덕풍동 947 하남덕풍역파크어울림 제116동 제지3층 제근생1호 외
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정평가서번호	경일10-200122-214

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



(주)경일감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

원주희

원주희

(인)

(주)경일감정평가법인

대표이사

김정기

(서명 또는 인)

감정평가액 이십오억삼천이백만원정(W2,532,000,000.-)									
의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가 목적		구매			
채무자		-		제출처		대한토지신탁(주)			
소유자 (대상업체명)		대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
목록표시 근거		귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간		작성일	
				2020.01.28		2020.01.28		2020.01.29	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정			감정평가액			
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액			
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	2,532,000,000			
		이	하	여	백				
	합계					W2,532,000,000.-			
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 이 정 현 (인)								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 '덕풍초등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 근린 생활시설, 명칭: 하남덕풍역파크어울림, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제116동 제3층 제근생1호 외 11개호로서, 대한토지신탁(주)의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 하남시 덕풍동 947 (경기도 하남시 덕풍공원로 50)							
명칭 동/층/호수	하남덕풍역파크어울림 제116동 제3층 제근생1호 외 11개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	2종일주, 3종일주	13,133.2		726.4909		2/-	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		근린생활시설		2019.04.05		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	○	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생1	35.8248	35.8248	43.4679	79.2927	19.9134	현황1층
나	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생2	34.397	34.397	41.7355	76.1325	19.1197	
다	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생3	43.8075	43.8075	53.1536	96.9611	24.3507	
라	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생4	17.197	17.197	20.8659	38.0629	9.559	
마	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생5	18.846	18.846	22.8667	41.7127	10.4756	
바	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생6	21.5944	21.5944	26.2014	47.7958	12.0034	
사	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생7	25.203	25.203	30.58	55.783	14.4285	현황2층
아	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생8	25.11	25.11	30.467	55.577	14.3752	
자	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생9	25.11	25.11	30.467	55.577	14.3752	
차	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생10	25.11	25.11	30.467	55.577	14.3752	
카	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생11	25.11	25.11	30.467	55.577	14.3752	
타	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생12	30.9225	30.9225	37.5197	68.4422	17.7028	
합계		328.2322	328.2322	398.2587	726.4909	185.0539	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 의뢰인 요청에 의거 2020년 01월 28일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 01월 28일입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

■ 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면에 의거 확인하였습니다.

■ 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액 산출

#### 1. 비교 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	덕풍동 537-1	덕풍쌍용아파트 상가/1/109	21.83	근린생활시설	220,000,000	10,100,000	2018.08.04
							1998.01.23
B	덕풍동 692-3	하남한솔솔파크 상가/1/104	18.81	근린생활시설	350,000,000	18,600,000	2019.03.16
							2006.06.15
C	덕풍동 777	휴먼시아꽃뫼마을 상가/1/105	40.5	근린생활시설	400,000,000	9,880,000	2019.07.13
							2008.12.05
D	덕풍동 946	하남더샵센트럴뷰 상가/1/105	41.4276	근린생활시설	710,000,000	17,100,000	2019.04.15
							2016.08.19

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

##### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(D)"를 "기호(가)~(타)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

#### 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

사례 기호(D) : 본건 기호(가)~(타)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국감정원이 조사·발표하는 경기 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국감정원 조사발표)

기 간	자본수익율(%)	비 고
2019년 2분기	0.430	2019년 2분기 수익률
2019년 3분기	0.550	2019년 3분기 수익률
2019년 4분기	-	2019년 4분기 수익률
2020년 1분기	-	2020년 1분기 수익률
2019.04.15 ~ 2020.01.28	1.636	$(1+0.0043 \times 77/91) \\ \times (1+0.0055 \times 212/92) \\ \approx 1.01636$

### 4. 가치형성요인 비교

#### ■ 비교항목

[ 상업용 ]

요인구분	세부항목
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	단지 내 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 <sup>※1)</sup>	내부요인 <sup>※2)</sup>	호별요인 <sup>※3)</sup>				비교치
				층별	위치별	면적 기타	계	
가	D	0.76	0.85	1.00	0.98	1.00	0.98	0.633
나	D	0.76	0.85	1.00	0.98	1.00	0.98	0.633
다	D	0.76	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.646
라	D	0.76	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.646
마	D	0.76	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.646
바	D	0.76	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.646
사	D	0.76	0.85	0.35	1.02	1.00	0.36	0.233
아	D	0.76	0.85	0.35	1.00	1.00	0.35	0.226
자	D	0.76	0.85	0.35	1.00	1.00	0.35	0.226
차	D	0.76	0.85	0.35	1.00	1.00	0.35	0.226
카	D	0.76	0.85	0.35	1.00	1.00	0.35	0.226
타	D	0.76	0.85	0.35	1.02	1.00	0.36	0.233

※1) 외부요인 : 본건 전체는 사례에 비하여 고객의 유동성 및 대중교통의 편의성 등에서 열세합니다.

※2) 내부요인 : 본건 전체는 사례에 비하여 단지의 규모 등에서 열세합니다.

※3) 호별요인 : 본건 기호(가),(나)는 사례에 비하여 위치별 효용에서 열세하고, 기호(다)~(바)는 사례와 호별요인 대체로 유사하며, 기호(사)~(타)는 사례에 비하여 층별 효용에서 열세하고, 기호(사),(타)는 위치별 효용에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	17,100,000	1.000	1.01636	0.633	11,001,386	11,000,000
나	17,100,000	1.000	1.01636	0.633	11,001,386	11,000,000
다	17,100,000	1.000	1.01636	0.646	11,227,322	11,200,000
라	17,100,000	1.000	1.01636	0.646	11,227,322	11,200,000
마	17,100,000	1.000	1.01636	0.646	11,227,322	11,200,000
바	17,100,000	1.000	1.01636	0.646	11,227,322	11,200,000
사	17,100,000	1.000	1.01636	0.233	4,049,483	4,050,000
아	17,100,000	1.000	1.01636	0.226	3,927,825	3,930,000
자	17,100,000	1.000	1.01636	0.226	3,927,825	3,930,000
차	17,100,000	1.000	1.01636	0.226	3,927,825	3,930,000
카	17,100,000	1.000	1.01636	0.226	3,927,825	3,930,000
타	17,100,000	1.000	1.01636	0.233	4,049,483	4,050,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생1	35.8248	11,000,000	394,072,800	394,000,000
나	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생2	34.397	11,000,000	378,367,000	378,000,000
다	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생3	43.8075	11,200,000	490,644,000	491,000,000
라	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생4	17.197	11,200,000	192,606,400	193,000,000
마	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생5	18.846	11,200,000	211,075,200	211,000,000
바	하남덕풍역파크어울림 116/지3/근생6	21.5944	11,200,000	241,857,280	242,000,000
사	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생7	25.203	4,050,000	102,072,150	102,000,000
아	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생8	25.11	3,930,000	98,682,300	99,000,000
자	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생9	25.11	3,930,000	98,682,300	99,000,000
차	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생10	25.11	3,930,000	98,682,300	99,000,000
카	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생11	25.11	3,930,000	98,682,300	99,000,000
타	하남덕풍역파크어울림 116/지2/근생12	30.9225	4,050,000	125,236,125	125,000,000
합 계		328.2322	-	-	2,532,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
단지내 상가(1층)	10,000,000~12,000,000원/㎡ 수준	-
단지내 상가(2층)	3,500,000~4,500,000원/㎡ 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

#### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	덕풍동 775	휴먼시아꽃외마을 상가/1/105	40.5	근린생활시설	324,000,000	8,000,000	2018.01.25	담보
							2008.12.01	
2	덕풍동 823	하남풍산아이파크1단지 상가/2/201	40.448	근린생활시설	154,000,000	3,810,000	2019.02.21	담보
							2008.07.18	
3	덕풍동 946	하남더샵센트럴뷰 상가/1/104	42.9184	근린생활시설	450,000,000	10,500,000	2017.06.23	담보
							2016.08.19	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

2,532,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 토지·건물 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

인근지역 내 유사부동산의 표준적 이용상황에 따른 토지건물 배분비율을 산정하여 적용하되 한국감정평가협회에서 공표된 『집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율』을 참조하였습니다.

【비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 - 한국감정평가협회】

구 분			해당층											
			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	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		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	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~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
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~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
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~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
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

【법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율표】

구 분	토 지	건 물
5층 이내 아파트	5	5
6층 내지 10층 이하 아파트	4	6
11층 이상 아파트	3	7
재건축 예정 아파트	6	4
연립주택	5	5
재건축 예정 연립주택	6	4
상가	3~2	7~8
다세대주택	4	6

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 토지·건물 배분 결정

본건 기호(가)~(타)는 근린생활시설로서 인근 유사물건은 정상적인 거래시세 등을 참작하여 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
가	116/지3/근생1	35.8248	19.9134	394,000,000	42	58	165,480,000	228,520,000
나	116/지3/근생2	34.397	19.1197	378,000,000	42	58	158,760,000	219,240,000
다	116/지3/근생3	43.8075	24.3507	491,000,000	42	58	206,220,000	284,780,000
라	116/지3/근생4	17.197	9.559	193,000,000	42	58	81,060,000	111,940,000
마	116/지3/근생5	18.846	10.4756	211,000,000	42	58	88,620,000	122,380,000
바	116/지3/근생6	21.5944	12.0034	242,000,000	42	58	101,640,000	140,360,000
사	116/지2/근생7	25.203	14.4285	102,000,000	42	58	42,840,000	59,160,000
아	116/지2/근생8	25.11	14.3752	99,000,000	42	58	41,580,000	57,420,000
자	116/지2/근생9	25.11	14.3752	99,000,000	42	58	41,580,000	57,420,000
차	116/지2/근생10	25.11	14.3752	99,000,000	42	58	41,580,000	57,420,000
카	116/지2/근생11	25.11	14.3752	99,000,000	42	58	41,580,000	57,420,000
타	116/지2/근생12	30.9225	17.7028	125,000,000	42	58	52,500,000	72,500,000
합계		328.2322	185.0539	2,532,000,000	-	-	1,063,440,000	1,468,560,000

※ 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 토지·건물 배분비율을 42% : 58% 으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가       나	경기도 하남시 덕풍동 [도로명주소] 경기도 하남시 덕풍공원로 50	947 하남 덕풍역 파크 어울림 제116동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층				
				지3층	244.3021			
				지2층	482.1888			
	"	947	대	2종일주 3종일주	13,133.2			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제지3층 제근생1호	35.8248	35.8248	394,000,000	공용면적 43.4679㎡ 포함
					19.9134			
				1 소유권대지권	-----	19.9134		
					13,133.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 165,480,000 228,520,000	건물부가세 22,852,000원
				(내)				
				철근콘크리트구조 제지3층 제근생2호	34.3970	34.397	378,000,000	공용면적 41.7355㎡ 포함
					19.1197			
				1 소유권대지권	-----	19.1197		
					13,133.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 158,760,000 219,240,000	건물부가세 21,924,000원

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제지3층 제근생3호	43.8075	43.8075	491,000,000	공용면적 53.1536㎡ 포함
					24.3507			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	24.3507		
라				(내) 철근콘크리트구조 제지3층 제근생4호	17.197	17.197	193,000,000	공용면적 20.8659㎡ 포함
					9.559			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	9.559		
마				(내) 철근콘크리트구조 제지3층 제근생5호	18.846	18.846	211,000,000	공용면적 22.8667㎡ 포함
					10.4756			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	10.4756		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 206,220,000 284,780,000	건물부가세 28,478,000원
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 81,060,000 111,940,000	건물부가세 11,194,000원
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,620,000 122,380,000	건물부가세 12,238,000원

## 구분건물 감정평가명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트구조 제지3층 제근생6호	21.5944	21.5944	242,000,000	공용면적 26.2014㎡ 포함
					12.0034			
				1 소유권대지권	-----	12.0034		
					13,133.2			
사				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생7호	25.203	25.203	102,000,000	공용면적 30.58㎡ 포함
					14.4285			
				1 소유권대지권	-----	14.4285		
					13,133.2			
아				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생8호	25.11	25.11	99,000,000	공용면적 30.467㎡ 포함
					14.3752			
				1 소유권대지권	-----	14.3752		
					13,133.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 101,640,000 140,360,000	건물부가세 14,036,000원
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,840,000 59,160,000	건물부가세 5,916,000원
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,580,000 57,420,000	건물부가세 5,742,000원

## 구분건물 감정평가명세표


페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생9호	25.11	25.11	99,000,000	공용면적 30.467㎡ 포함
					14.3752			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	14.3752		
차				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생10호	25.11	25.11	99,000,000	공용면적 30.467㎡
					14.3752			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	14.3752		
카				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생11호	25.11	25.11	99,000,000	공용면적 30.467㎡ 포함
					14.3752			
				1 소유권대지권	----- 13,133.2	14.3752		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,580,000 57,420,000	건물부가세 5,742,000원


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제근생12호	30.9225	30.9225	125,000,000	공용면적 37.5197㎡ 포함
				1 소유권대지권	17.7028	17.7028		
					-----			
					13,133.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 52,500,000 72,500,000	건물부가세 7,250,000원
합 계					₩2,532,000,000.-			
			이	하 여	백			

## 구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 '덕풍초등학교' 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근은 주택 및 빌라, 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 완경사한 부정형 토지로서 아파트 및 근린생활시설 부지로 이용 중입니다.
인 도 로 상 황	단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계됩니다.
토지이용계획 관 계	도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(교회터지구), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[덕풍초등학교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제2호)<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>
주 위 전 경	

## 구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지2층(현황2층) 및 지3층(현황1층) 건 내 제지3층 제근생1호 외 11개호로서, (사용승인일 : 2019.04.05) 외 벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창 호 : 샤시 창호입니다.
이 용 상 황	본건 기호(가)~(타)는 근린생활시설입니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 열병합발전설 비 등이 되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	본건은 경사로 인하여 공부상 지3층이 현황1층, 공부상 지2층이 현황2층입니다.
본 건 전 경	

광역위치도

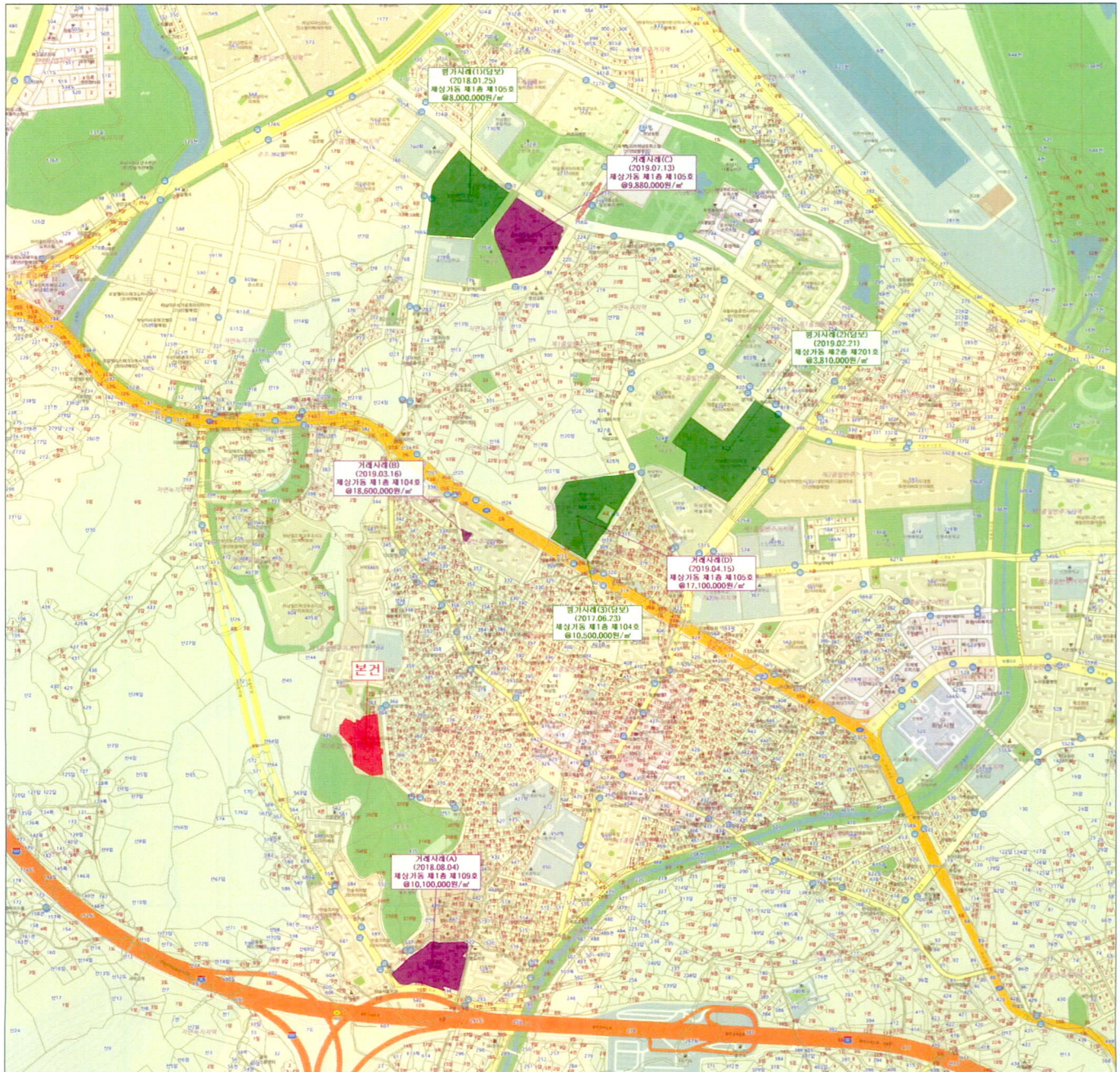


# 상 세 위 치 도



소재지

경기도 하남시 덕풍동 947  
하남덕풍역파크어울림 제116동 제지3층 제근생1호 외





(주)경일감정평가법인

## 사 진 용 지



【주위 전경】



【주위 전경】

## 사 진 용 지



【본건 전경】



【기호(가)~(다) 전경】

## 사 진 용 지



【기호(라)~(마) 전경】



【기호(사)~(타) 전경】