감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 하남시 학암동 656 소재 토지
의 뢰 인	NH저축은행장, HB저축은행장, 한국투자저축은행장, 웰컴저축은행장, 삼정저축은행장, 안국저축은행장
평 가 서 번 호	대화 01-2411-2-0113

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송 No.
2024. 11. 29
(주)대화감정평가법인

DAEHWA
(주) 대 화 감 정 평 가 법 인
서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

01-2411-2-0113

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 김도윤 김도윤 (인)

(주)대 화 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 조 근 렬 (서명 또는 인)

감정평가액	삼백오억일천오백팔십만원정 (₩30,515,800,000.-)				
의 뢰 인	NH저축은행장, HB저축은행장, 한국투자저축은행장, 웰컴저축은행장, 삼정저축은행장, 안국저축은행장	감정평가 목적	공매		
제 출 처	NH저축은행, HB저축은행, 한국투자저축은행, 웰컴저축은행, 삼정저축은행, 안국저축은행	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타 참고사항)	-	2024. 11. 28	2024. 11. 28	2024.11.28	

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	2,149	토지	2,149	14,200,000	30,515,800,000
합 계					₩30,515,800,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 장재원 張宰源 (인)

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

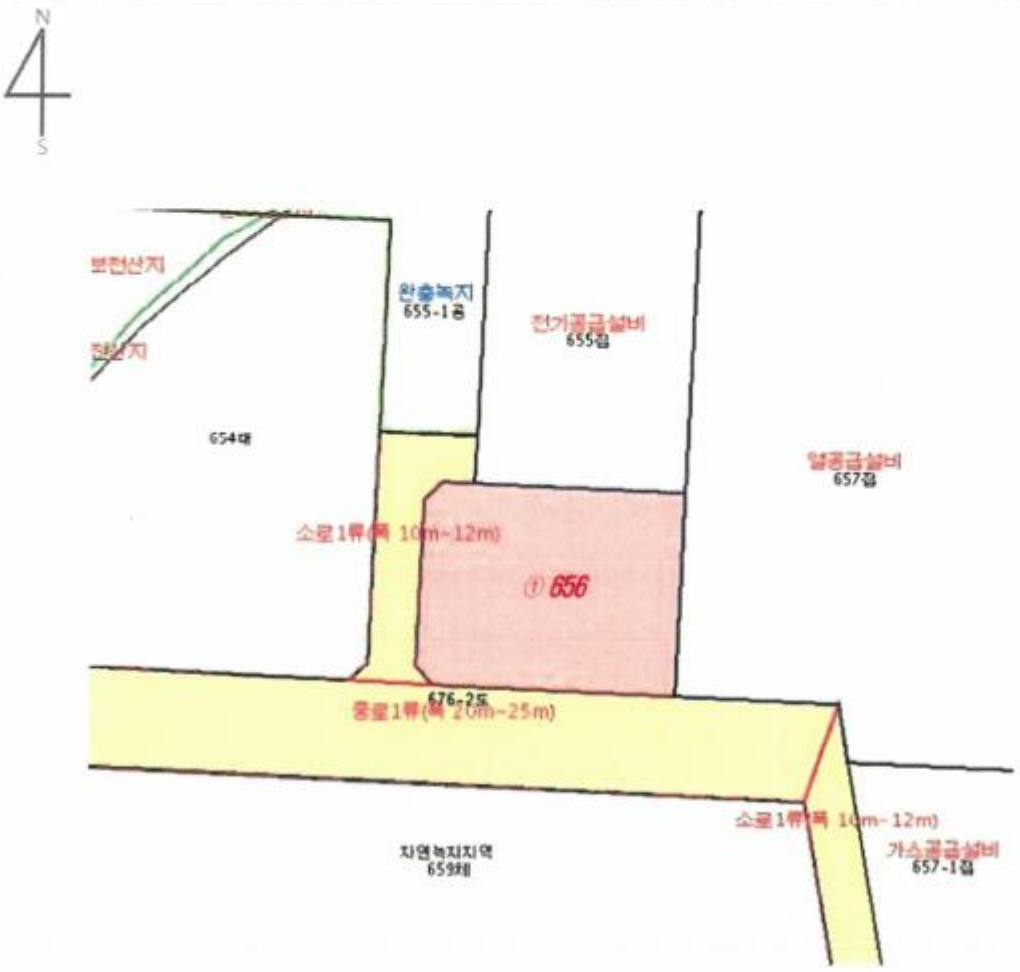
1 대상물건 개요

1. 토지

경기도 하남시

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	학암동 656	2,149	대	준주거지역	상업나지 (건축허가득)	중로한면	가장형 평 지	6,748,000

지적도



DAEHWA

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경기도 하남시 학암동 소재 "스타필드시티위례" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 11월 28일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2024년 11월 28일**임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 본건 및 인근지역 지구단위계획 내용 정리

6.1. 위례 택지개발사업 지구단위계획

6.1.1. 개요

- 명칭: 위례 택지개발사업
- 위치: 서울특별시 송파구 거여동 · 장지동 일원, 경기도 성남시 수정구 창곡동 · 복정동 일원, 경기도 하남시 학암동 일원
- 면적 : 6,754,201.1㎡

6.1.2. 준주거용지에 관한 지구단위계획시행지침 (대상물건, 평가선례4, 평가선례5·사례1)

준주거용지의 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이

구 분		준주거용지			
	도면표시	SC2	SC3	SC4	SC5
건축물 용도	허용용도	• 건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마 시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 교육연구시설 - 노유자시설 가목 아동 관련 시설 - 업무시설 (오피스텔 제외)	• 건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마 시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 판매시설 - 운수시설 - 운동시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차 관련 시설	• 건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마 시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 교육연구시설 - 노유자시설 가목 아동 관련 시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외)	• 건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마 시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 판매시설 - 운수시설 - 운동시설 - 업무시설 (오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차 관련 시설 - 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) - 관광휴게시설 - 수련시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
	해당블록	C1-7, C1-8, C3-1	C3-2	C2-7	C3-3
건축물 규모	건폐율	60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
	용적률	400% 이하	400% 이하	400% 이하	400% 이하
	최고높이	-	-	-	-

주) 교육환경보호구역내 포함되는 부분은 교육환경보호구역내 금지시설을 불허용도로 함

※ 대상물건은 C3-2, 선례4 및 선례5·사례1은 C1-8에 속함

6.1.3. 업무시설용지에 관한 지구단위계획시행지침 (표준지A)

업무시설용지의 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이

구 분		업무시설용지						
	도면표시	B1 (공공업무)	B2 (복합공공청사)		B3 (일반업무시설)		B4 (소형 공공청사)	
건축물 용도	허용용도	•건축법시행령 (별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 (오피스텔 제외) -운동시설	•건축법시행령 (별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 (오피스텔 제외) -운동시설 -교육연구시설 -노유자시설	•건축법시행령(별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 가목 공공업무시설 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외) -노유자시설 -문화 및 집회시설 -교육연구시설 -수련시설 -운동시설	•건축법시행령 (별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상) -운동시설 -문화 및 집회시설 -교육연구시설 -노유자시설 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)	•건축법시행령 (별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 가목 공공업무시설(권장) -업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상, 오피스텔 제외) -운동시설 -문화 및 집회시설 -교육연구시설 -노유자시설 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)	•건축법시행령 (별표1)에 의한 다음의 용도 -업무시설 가목 공공업무시설 -제1종 근린생활시설 -제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)	
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	
건폐율		60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하
용적률		400% 이하	400% 이하	300% 이하	400% 이하	400% 이하	250% 이하	400% 이하
최고층수		-	-	-	-	-	-	-
해당블록		업무3, 업무4	업무1	업무8	업무15, 업무22, 업무26, 업무2-1	업무6, 업무16, 업무25, 업무31, 업무34, 업무2-2	업무13, 업무14	업무36

주) B3(일반업무시설) : 공공업무시설(권장)사항은 국가 또는 지자체가 공공업무시설을 설치하는 경우에 적용하며, 이 경우 업무시설 나목(일반업무시설)의 설치비율을 적용하지 아니한다.

※ 표준지A는 업무22에 속함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.1.4. 공공건축물 및 기타시설용지에 관한 지구단위계획시행지침 (선례1, 선례2, 선례7)

공공건축물 및 기타시설용지의 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이

도면번호	위 치	구분		계 획 내 용
교	교1	용도		•건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 교육연구시설 - 일반업무시설 (오피스텔 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장, 라목 전시장
		건폐율		50% 이하
		용적률		250% 이하
		높이		5층 이하
G1	문화1	용도		•건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도(건축연면적의 50% 이상을 문화 및 집회시설로 건축하여야 한다.) - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 바목 도서관 - 운동시설 - 수련시설
		건폐율		60% 이하
		용적률		300% 이하
		높이		5층 이하
종2	종1*~종3, 종8, 종9	용도	허용용도	• 종교시설 및 종교시설 부속용도 (봉안당 제외, 연면적 50% 초과) - 종교시설 및 종교시설 부속용도[주1] 외 다음의 시설 (연면적 50% 미만) 가. 고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정에 의한 유치원 나. 영유아보육법에 의한 어린이집 다. 노인복지법에 의한 노인복지시설 중 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 라. 문화재 수리 등에 관한 법률 제2조에 따른 문화재수리 연구시설[주2]
			불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		50% 이하
		용적률		150% 이하
		높이		16m 이하 (종탑제외 시 12m 이하)
E1	복지1, 복지3, 복지4, 복지5	용도	허용용도	•건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 - 노유자시설
			불허용도	•허용용도 이외의 용도
		건폐율		50% 이하
		용적률		200% 이하
		높이		-

구 분		위험물저장 및 처리시설	
	도면표시	H1	H2
건축물 용도	허용용도	•건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 (건축연면적의 60% 이상을 주유소로 건축하여야 한다.) - 위험물 저장 및 처리시설 가목 주유소 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 너목 중 수리점 (자동차경정비 사설에 한함) - 자동차관련시설	•건축법시행령 〈별표1〉에 의한 다음의 용도 (건축연면적의 60% 이상을 액화석유가스충전소로 건축하여야 한다.) - 위험물 저장 및 처리시설 나목 액화석유가스충전소 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 너목 중 수리점 (자동차경정비 사설에 한함) - 자동차관련시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		50% 이하	20% 이하
용적률		200% 이하	50% 이하
최고층수		5층 이하	4층 이하
해당블록		위1, 위2, 위5	위3

※ 선례1은 복지3, 선례2 교1, 선례7은 위1에 속함.

DAEHWA

6.1.5. 근린생활시설용지에 관한 지구단위계획시행지침 (선례3)

근린생활시설용지의 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이

구 분		근린생활시설용지		
건축물용도	도면표시	SR1 (일반근린생활시설용지)	SR2 (공공근린생활시설)	
	허용용도	• 건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (철틸골프연습장(실외), 장의사, 안마시술소 및 단란주점 제외) • 고등학교 이하 각급학교 설립운영규정에 의한 유치원 • 영유아보육법에 의한 어린이집	• 건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 바목 (경찰지구대 권장)	• 건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 바목 (우체국 권장)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설
건폐율		60% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률		300% 이하	300% 이하	300% 이하
최고층수		5층	5층	5층
해당블록		근생5, 근생6, 근생7, 근생8, 근생9, 근생10, 근생12	근생1, 근생2, 근생3, 근생4	근생11

※ 선례3은 근생10에 속함.

6.2. 거여지구 지구단위계획

6.2.1. 개요

- 명칭 : 거여지구 제1종지구단위계획구역
- 위치 : 서울특별시 송파구 거여동 22번지 일대
- 면적 : 50,853㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6.2.2. 공공건축물 및 기타시설용지에 관한 지구단위계획시행지침 (사례2, 사례3)

거여지구 제1종지구단위계획의 건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 높이

1) 건폐율

구 분	기 준		비고
	기 정	변 경	
제1종일반주거지역	-	60%이하	신규 편입구역
제2종일반주거지역	-	60%이하	
준주거지역	60%이하	60%이하	-

2) 용적률

■ 용적률 적용 기준

구 분		기 정			변 경			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	기준용적률	허용용적률	상한용적률주3)	
제1종일반주거지역		-	-	-	140%이하	150%이하	법적용적률의 2배이하	신규 편입 구역
제2종일반 주거지역	간선변	-	-	-	190%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	
	이면부	-	-	-	180%이하	200%이하	법적용적률의 2배이하	
준주거지역 주1)	간선변	300%이하	360%이하	-	300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	기정 구역
	이면부 주2)	200~300%이하	300~360%이하	-	250~300%이하	360%이하	법적용적률의 2배이하	

주1) 준주거지역 내 용적률 중 주거부분의 허용용적률은 250%이하 적용

주2) 준주거지역 이면부 각 필지별 용적률 계획은 도면 참조

주3) 상한용적률은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조 「허용용적률x(1+1.3x가중치xα)」이내 또는 「기준용적률x(1+1.3x가중치xα)」이내 적용
- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률 비율
- α : 공공시설을 제공한 후의 대지면적 내 공공시설을 제공하는 면적의 비율

※ 준주지역에서 「관광진흥법 시행령」에 따라 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 17항에 따라 용적률의 20% 범위 내에서 허용용적률을 완화할 수 있다.

3) 건축물 높이

■ 기 정

구 분	기 정	비고
오금로 미관지구변	최저 4층 이상	
기타 간선도로변	최고 10층 이하	
주거지역 연접부	최고 5층 이하	
높이계획 미지정 필지	천현도로 사선제한 적용	

■ 변 경

구 분		변 경	비고
최고높이	거여역 연접부	70m이하	천현도로 사선제한 적용 배제
	간선변	50m~60m이하	
	이면부	15m~30m이하	

DAEHWA

7. 그 밖의 사항

대상 토지는 기준시점 현재 건축(신축)허가를 득한 토지로, 귀 제시 건축허가서상 주요 내용은 다음과 같음.

건축·대수선·용도변경 허가서			
건축구분	신축	허가신고번호	2022-건축과-신축허가-110
건축주	주식회사가이아이앤디	대지위치	경기도 하남식 학암동 656
건축물명	위례 C3-2블럭 업무시설	대지면적(㎡)	2,149
건축면적(㎡)	1,261.28	연면적(㎡)	14,866.22
주용도	업무시설	기타용도	업무시설(사무소), 근린생활시설(일반음식물, 소매점)
허가일자	2022.07.06.	-	-

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

경기도 하남시 (공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	학암동 661	13,124	대	업무용	준주거	광대소각	가장형 평 지	7,757,000	선 정

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

경기도 하남시 (주거지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.28	2.760 (1.02760)	경기도 하남시 (24.01.01~24.11.28) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.499 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.282 (1 + 0.02499) * (1 + 0.00282 * 28/31) ≒ **1.02760**

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정 · 비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	0.90	1.00	0.75	0.95	1.00	1.00	0.641

기 호	개별요인 비교 내용
1	가로조건: 가로의 폭 및 계통 등에서 열세함. 접근조건: 대체 유사함. 환경조건: 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함. 획지조건: 접면도로 상태 등에서 열세함. 행정적조건: 대체로 유사함. 기타조건: 대체로 유사함.

■ 대상물건과 비교표준지의 지구단위계획 시행지침 비교

구분	건폐율(%)	용적률(%)	면적(㎡)	구분	건폐율(%)	용적률(%)	면적(㎡)
대상 물건	60	400	2,149	비교 표준지	60	400	13,124
허용 용도	건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 판매시설 - 운수시설 - 운동시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 창고시설 - 자동차 관련시설			허용 용도	건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)		

DAEHWA

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 기준시점 비교표준지 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준 등을 검토하여 결정하였음.

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

서울특별시 송파구, 경기도 하남시, 경기도 성남시 (출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례1	장지동 882-1	2,054.9	대	2023.03.31	13,900,000	7,219,000	매입	상업용	준주거
선례2	장지동 892	5,599	대	2023.11.07	15,800,000	7,037,000	담보	상업용	준주거
선례3	학암동 667-1	619.1	대	2023.04.24	11,200,000	6,385,000	담보	상업용	준주거
선례4	장지동 904-6	1,509.9	대	2023.12.10	17,100,000	6,495,000	자산 재평가	상업용	준주거
선례5	장지동 904-1	1,511.3	대	2023.03.17	16,500,000	6,495,000	담보	상업용	준주거
선례6	복정동 642-3	308.8	대	2024.09.25	15,100,000	6,506,000	시가 참고	상업용	준주거
선례7	거여동 601	1,871.2	주	2024.01.19	12,200,000	5,858,000	담보	상업용	준주거
사례1	**장지동 904-1**	**1,511.3**	**대**	**2023.03.08**	**17,000,000**	**6,495,000**	**실거래**	**상업용**	**준주거**
사례2	거여동 21-11	543.6	대	2021.07.26	21,400,000	11,200,000	실거래	상업용	준주거
사례3	거여동 26-7	225.1	대	2022.08.19	17,400,000	6,791,000	실거래	상업용	준주거
사례4	감일동 511-1	828.9	대	2022.08.23	11,300,000	-	실거래	상업용	준주거
사례5	양지동 530	224.1	대	2023.05.24	16,100,000	4,909,000	실거래	상업용	준주거
사례6	신흥동 859-1	330.6	대	2024.06.20	17,100,000	6,093,000	실거래	상업용	준주거

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

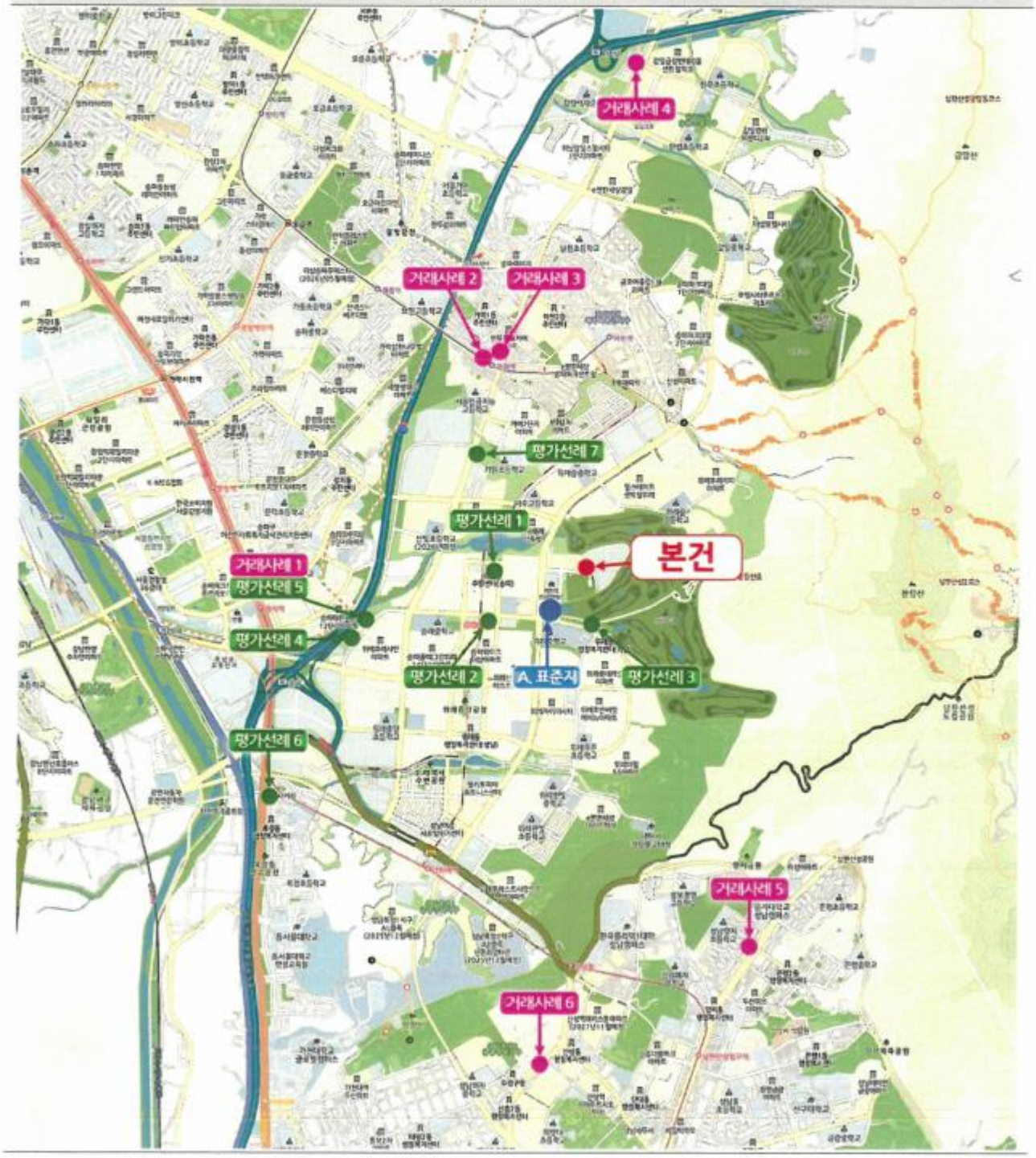
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	비 고
사례 1	28,100,000,000	2019.09.24	일반철골구조 /상업용	1,683.57	1,500,000	45	3	42	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{28,100,000,000 - (1,500,000 x (42 / 45)) x 1,683.57} / 1,511.3 ≒ @17,000,000								
사례 2	16,500,000,000	2016.01.18	철근콘크리트구조 /상업용	2,360.21	2,300,000	50	5	45	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{16,500,000,000 - (2,300,000 x (45 / 50)) x 2,360.21} / 543.6 ≒ @21,400,000								
사례 3	4,100,000,000	1990.08.01	철근콘크리트구조 /상업용	533.2	1,000,000	50	32	18	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{4,100,000,000 - (1,000,000 x (18 / 50)) x 533.2} / 225.1 ≒ @17,400,000								
사례 4	9,350,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
	산식: 거래가액(원)/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	9,350,000,000 / 828.9 ≒ @11,300,000								
사례 5	3,825,000,000	1994.11.29	철근콘크리트구조 /상업용	488.49	1,000,000	50	28	22	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{3,825,000,000 - (1,000,000 x (22 / 50)) x 488.49} / 224.1 ≒ @16,100,000								
사례 6	5,650,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
	산식: 거래가액(원)/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	5,650,000,000 / 330.6 ≒ @17,100,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

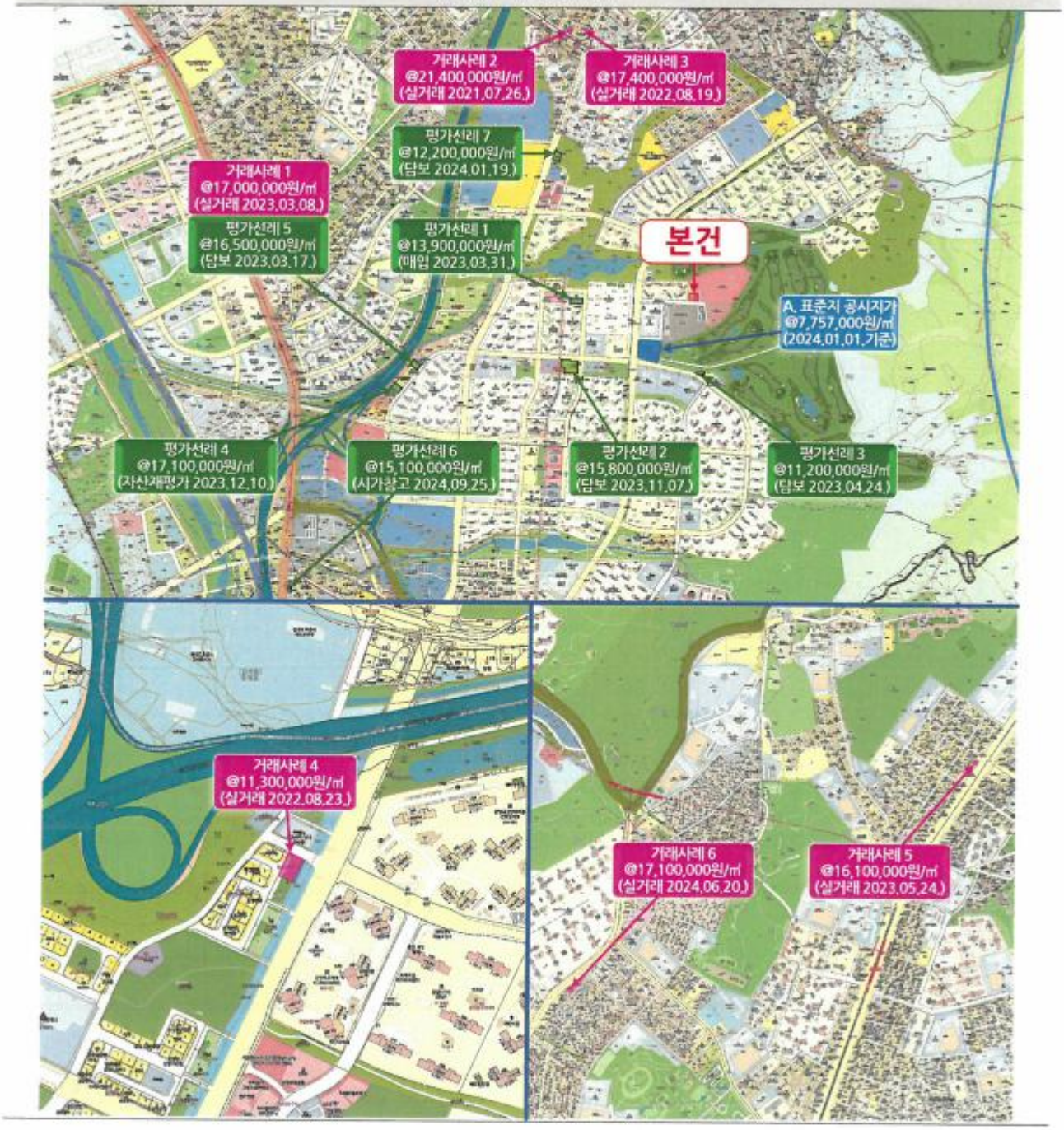
선례(사례) 상세위치도



DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

선례(사례) 상세위치도



■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
준주거지역	대지	12,000,000원/㎡ ~ 16,000,000원/㎡	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023.11.01 ~2024.10.31)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙차가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지/대지	하남시	91.05	75.46	2

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 **<사례 1>**을(를) 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
사례1	**장지동 904-1**	**1,511.3**	**대**	**2023.03.08**	**17,000,000**	**6,495,000**	**실거래**	**상업용**	**준주거**	**중로한면 세장형 평 지**

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 선례(사례)는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점수정

서울특별시 송파구 (주거지역) 거래사례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.03.08 ~ 2024.11.28	3.055 (1.03055)	(1 + 0.00031 * 24/31) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01927) * (1 + 0.00283 * 28/31) ≒ **1.03055**

- 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
표준지와 선례(사례)는 내 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

기 호	비교사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
표준지A	사례1	1.08	0.97	1.15	1.05	1.00	1.00	1.265

기 호	개별요인 비교 내용
표준지A	가로조건: 가로의 폭 등에서 우세함. 접근조건: 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함. 환경조건: 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함. 획지조건: 접면도로 상태 등에서 우세함. 행정적조건: 대체로 유사함. 기타조건: 대체로 유사함.

■ 표준지과 비교사례의 지구단위계획 시행지침 비교

구분	건폐율(%)	용적률(%)	면적(㎡)	구분	건폐율(%)	용적률(%)	면적(㎡)
표준지 A	60	400	13,124	사례1	60	400	1,511.3
허용 용도	건축법시행령 <별표1>에 의한 다음의 용도 - 업무시설 나목 일반업무시설 (설치의무비율 연면적의 50% 이상) - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외)			허용 용도	건축법시행령<별표1>에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소 및 단란주점 제외) - 문화 및 집회시설 가목 공연장 - 교육연구시설 - 노유자시설 가목 아동 관련 시설 - 업무시설(오피스텔 제외)		

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 단가	17,000,000	1.000	1.03055	1.000	1.265	22,161,978	2.780
기준시점 비교표준지 단가	7,757,000	-	1.02760	-	-	7,971,093	

DAEHWA

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	**2.78**

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,757,000	1.02760	1.000	0.641	2.78	14,204,329	14,200,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	2,149	14,200,000	30,515,800,000

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 6>**을 선정하였음.

경기도 성남시 수정구 (출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례6	**신흥동 859-1**	**330.6**	**대**	**2024.06.20**	**17,100,000**	**6,093,000**	**상업용**	**준주거**	**광대세각 세장형 평 지**

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 경기도 성남시 수정구 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

경기도 성남시 수정구 (주거지역) 거래사례(6)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.06.20 ~ 2024.11.28	1.825 (1.01825)	경기도 성남시 수정구 (24.06.20~24.11.28) (주거) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.390 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.388 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.399 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.478 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.212 (1 + 0.00390 * 11/30) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00399) * (1 + 0.00478) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00212 * 28/31) ≒ **1.01825**

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	**1.000**

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	6	0.92	1.00	0.97	0.92	1.00	1.00	0.821

기 호	개별요인 비교 내용
1	가로조건: 가로의 폭 등에서 열세함. 접근조건: 대체 유사함. 환경조건: 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함. 획지조건: 접면도로 상태 및 면적 등에서 열세하여 전반적으로 열세함. 행정적조건: 대체로 유사함. 기타조건: 대체로 유사함.

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	17,100,000	1.000	1.01825	1.000	0.821	14,295,314	14,300,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	2,149	14,300,000	30,730,700,000

5 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	30,515,800,000	30,730,700,000

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	2,149	14,200,000	30,515,800,000

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 하남시 학암동	656	대	준주거지역	2,149	2,149	14,200,000	30,515,800,000	
	합 계							₩30,515,800,000.-	
				이	하	여	백		

DAEHWA

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황	경기도 하남시 학암동 소재 "스타필드시티위례" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 대형쇼핑몰 및 골프연습장 대단지 아파트 등이 혼재하는 미성숙상가지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	인접지 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 상업나지임.
인접 도로상태	남측으로 노폭 약 20미터, 서측으로 노폭 약 10미터 포장도로와 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	준주거지역 , 지구단위계획구역(위례지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(위례)<택지개발촉진법>
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	-

광 역 위 치 도

N

S

소재지	경기도 하남시 학암동 656



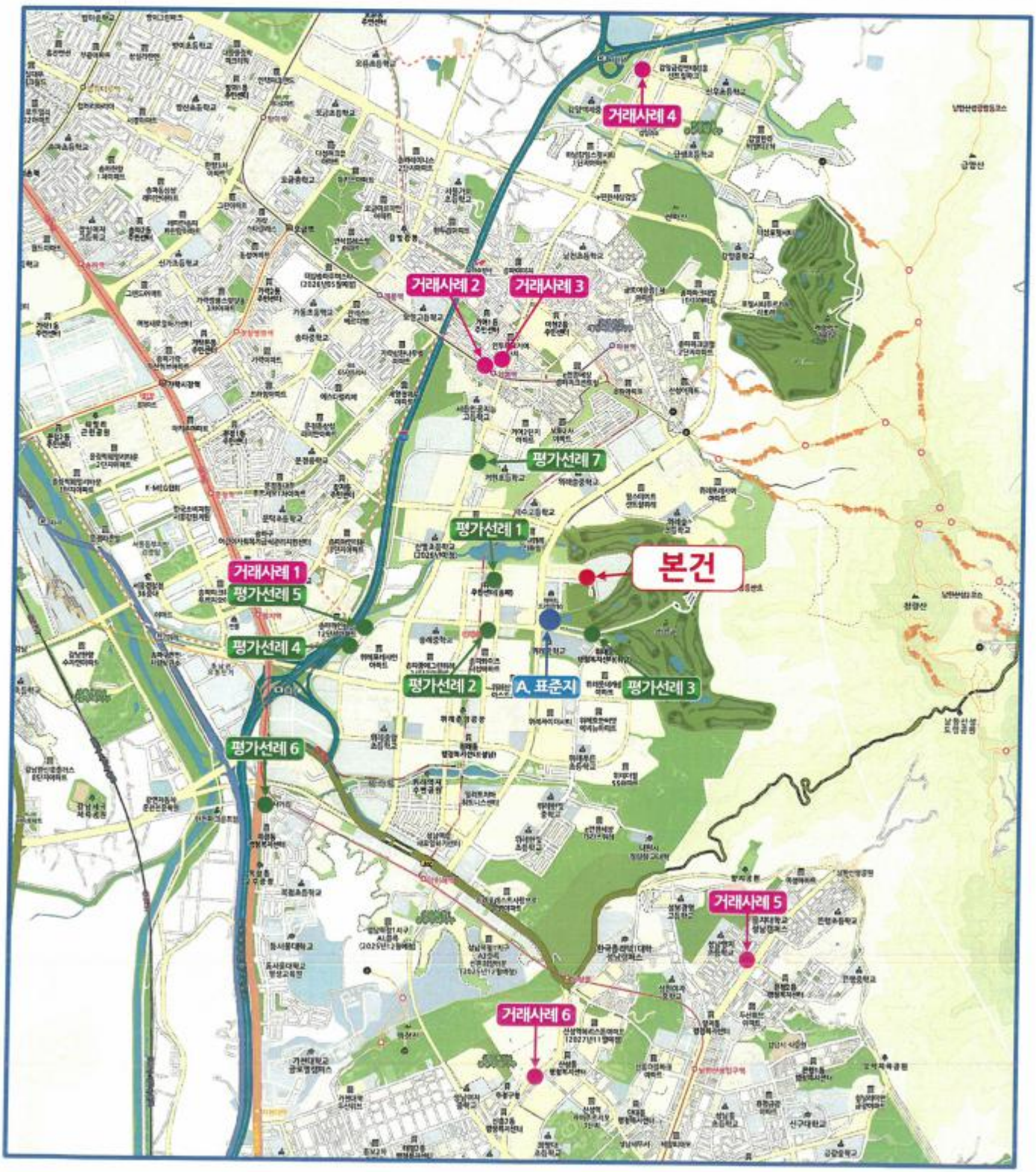
DAEHWA

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 하남시 학암동 656



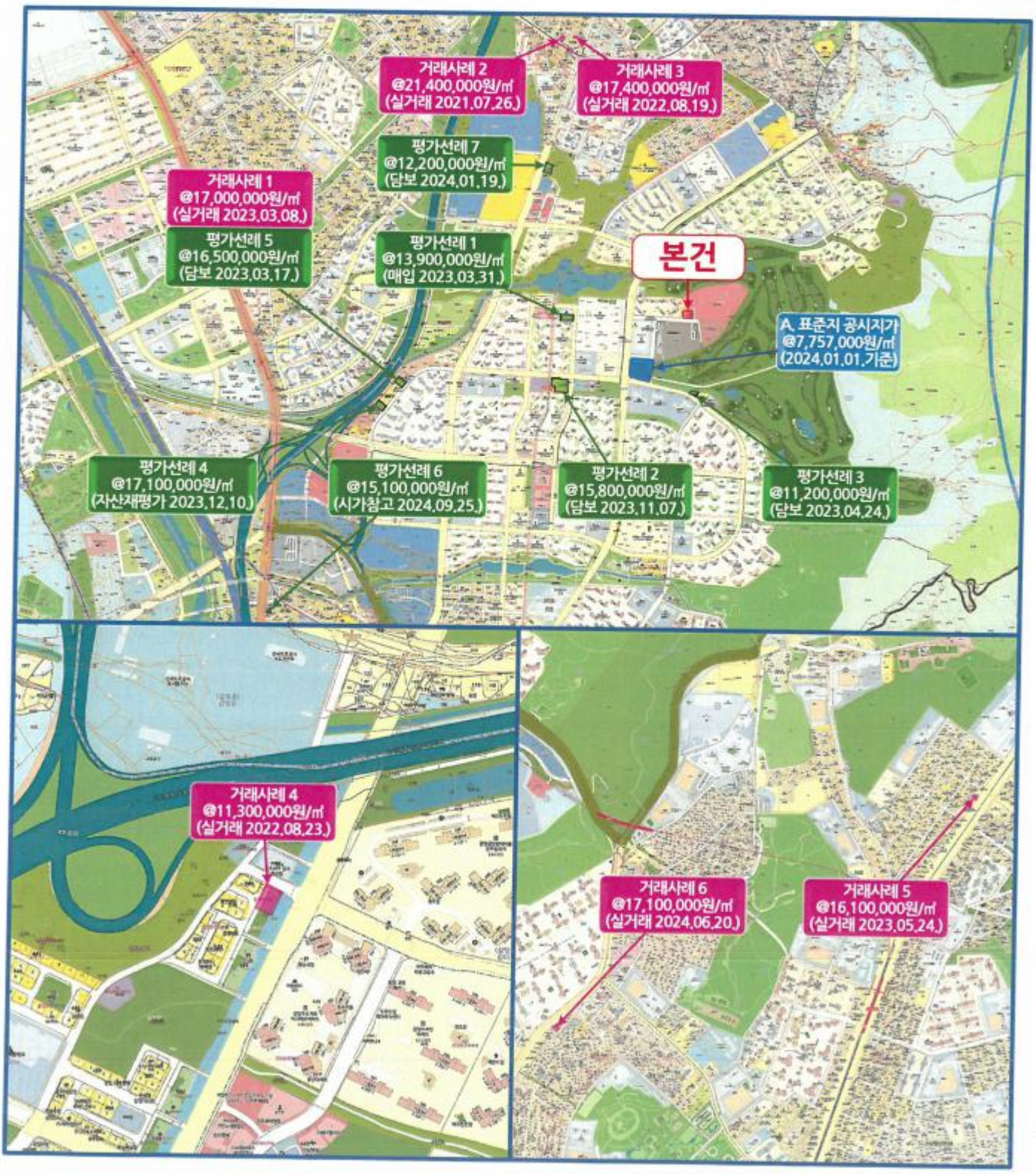
DAEHWA

상 세 위 치 도

N

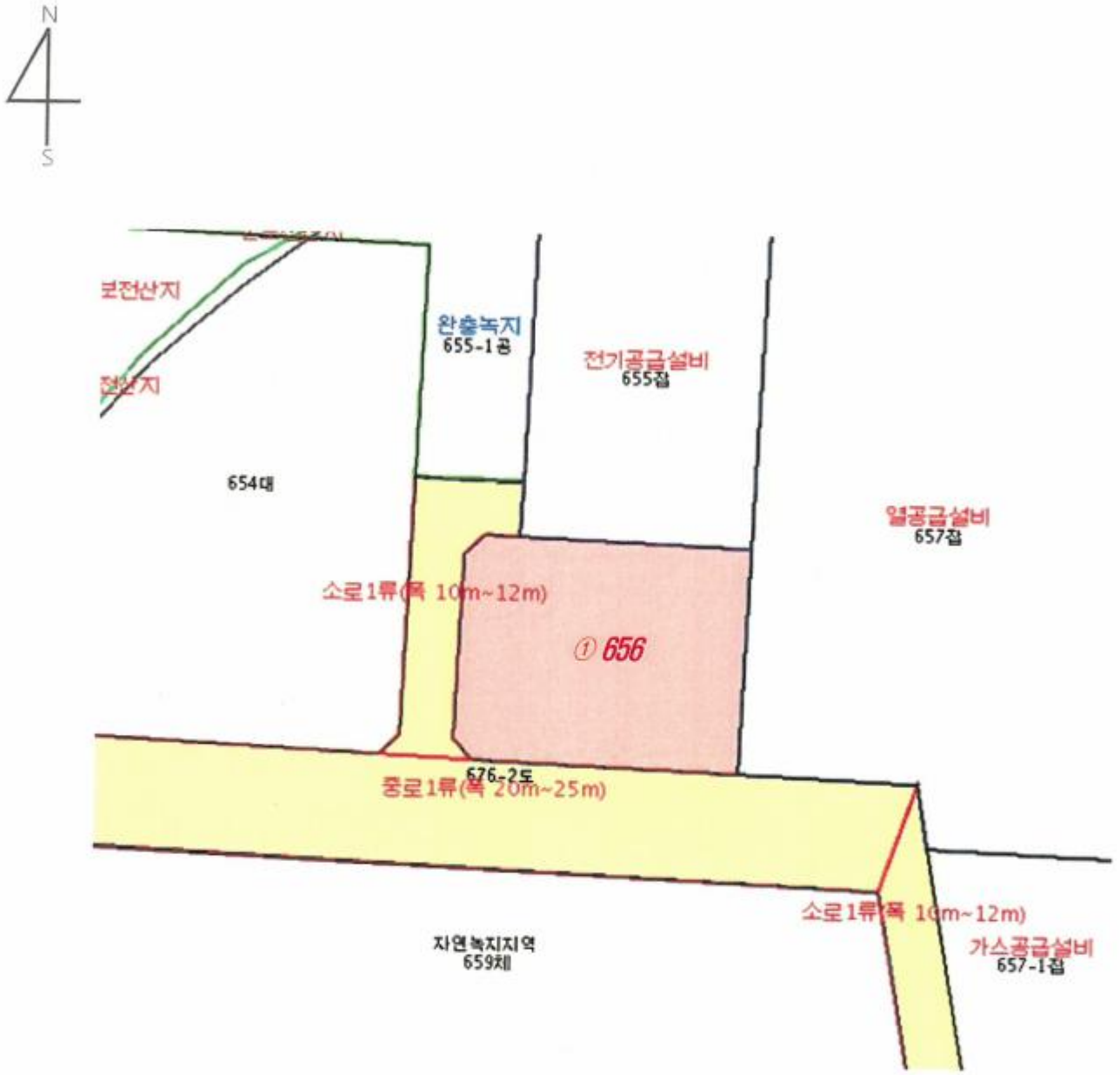
S

소 재 지	경기도 하남시 학암동 656



지 적 및 건 물 개 황 도

S = 1/1,200



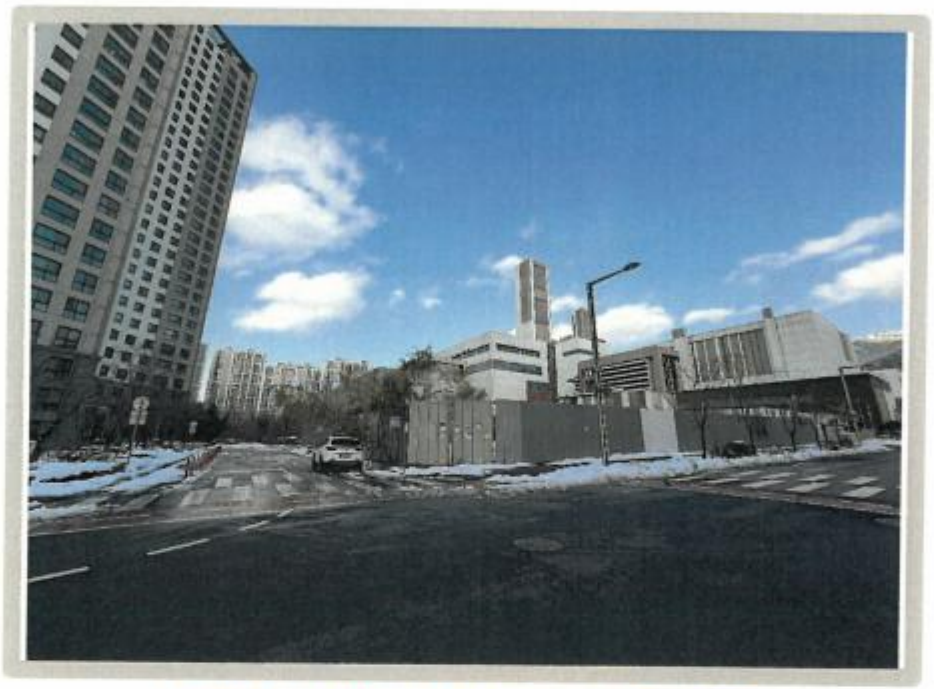
임 대 상 황

임 대 미 상 임.

범 례 | 평가대상토지 | 계획도로선 | 도로 | 평가건물 1층 | 평가건물 2층 | 평가건물 3층 | 평가제외건물 | 제시외건물 부합물 및 종물

DAEHWA

현 황 사 진



【 대상물건 전경 및 주위환경 】



【 주위환경 】

문서확인번호: 1732-6805-9112-7687

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 202441450003721360　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 11/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

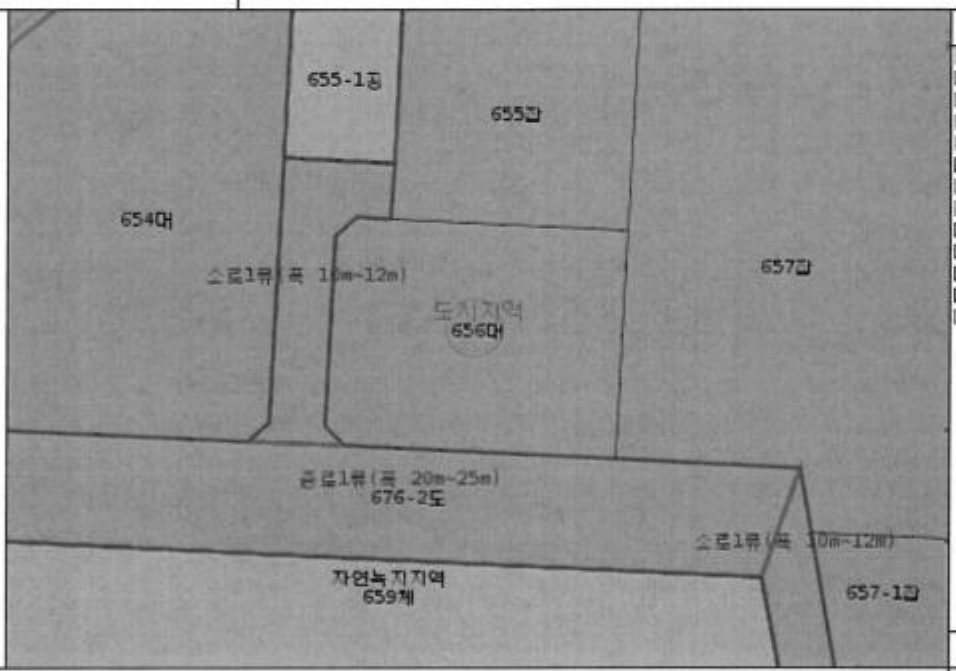
신청인	성명	이정민	주소	
			전화번호	010-6212-4612

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 하남시 학암동	656	대	2,149.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(위례지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,매출시설설치제한지역<물환경보전법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,택지개발지구(위례)<택지개발촉진법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 도시지역
- 보전산지
- 임업용산지
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 과밀억제권역
- 택지개발지구
- 배출시설설치제한지역
- 가축사육제한구역
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 법성동

축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 11/ 27

경 기 도　하 남 시 장

하남시장인 민원사무전용

수입증지 붙이는곳

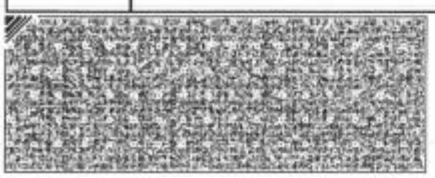
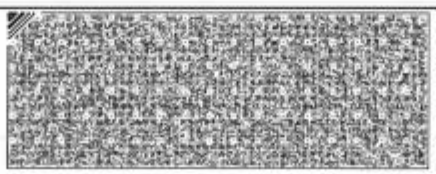
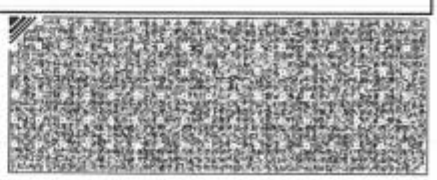
수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1732-6805-9112-7687

발급번호 : 202441450003721360　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 11/ 27

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1357-2018-005774

[토지] 경기도 하남시 학암동 656

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월14일	경기도 하남시 학암동 656	대	2149㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월14일 제35379호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)
2	소유권이전	2020년7월16일 제41258호	2015년4월8일 매매	소유자 도이치모터스주식회사 194211-0042721 서울특별시 성동구 동일로 111(성수동2가)
3	소유권이전	2022년6월24일 제32714호	2021년11월23일 매매	소유자 주식회사가이아디엔디 284111-0256185 경기도 남양주시 와부읍 수레로 49,5층 502-2호 거래가액 금15,000,000,000원
4	소유권이전	2022년6월24일 제32715호	2022년6월24일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-3455호
5	압류	2024년8월23일 제38481호	2024년8월23일 압류(징세과-티59225)	권리자 국 처분청 구리세무서장
6	압류	2024년11월18일 제52076호	2024년11월18일 압류(기획재정국 세원관리과-002700)	권리자 하남시 3128

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1352021350720411701018027 1PAK0057309MI217427231112 발급확인번호 AANO-FAZF-7747 발행일 2024/11/27

[토지] 경기도 하남시 학암동 656

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2020년7월16일 제41259호~~	~~2020년7월15일 설정계약~~	~~채권최고액 금5,400,000,000원 채무자 도이치모터스주식회사 서울특별시 성동구 동일로 111(성수동2가) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (동대문금융센터)~~
~~2~~	~~지상권설정~~	~~2020년7월16일 제41260호~~	~~2020년7월15일 설정계약~~	~~목 적 건물 기타 공작물이니 수목의 소유 범 위 토지의일부 경중앙부분537.250㎡ 존속기간 2020년07월15일부터 만30년 지 료 없음 지상권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) 도면 제2020-121호~~
3	1번근저당권설정등기말소	2022년6월24일 제32733호	2022년6월24일 해지	
4	2번지상권설정등기말소	2022년6월24일 제32734호	2022년6월24일 해지	

-- 이 하 여 백 --

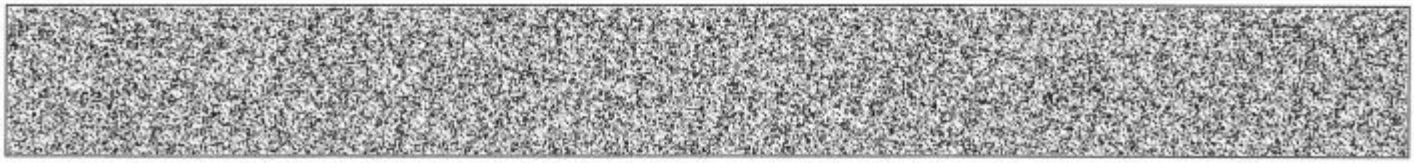
관할등기소 수원지방법원 성남지원 하남등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 135202135072041170101802 71PAK0057309MI227427231112 **발급확인번호 AANO-FAZF-7747** **발행일 2024/11/27**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1357-2018-005774

[토지] 경기도 하남시 학암동 656 대 2149㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	압류	2024년8월23일 제38481호	권리자 국	우리자산신탁주식회사
6	압류	2024년11월18일 제52076호	권리자 하남시	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 11월 27일 13시 09분 27초

문서확인번호 : 1732-6805-7726-5588

시점확인 진본 2024/11/27 13:09:37 KST 정부시점확인센터

정부24

토지 대장

고유번호	4145011600-10656-0000		
토지소재	경기도 하남시 학암동		
지 번	656	축 척	수치

도면번호	51	발급번호	202441450-00372-1355
장 번 호	1-1	처리시각	13시 08분 45초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자	주 소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호
(08) 대	*2149.0*	(76) 2018년 04월 26일 토지개발사업 완료	2022년 06월 24일	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3674000	3758000	4158000	4902000	6942000	6637000	6748000	

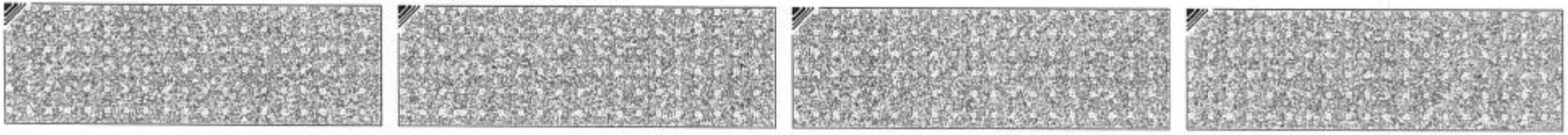
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 27일

경기도 하남시장

하남시장인 민원사무전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : 한국투자저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : 웰컴저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : HB저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : 안국저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : NH저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시			
접수	일자 시간		결재 · 공람			
	번호					
처 리 과						
담 당 자						

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14,18층 (서초동) TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

시행일자 : 2024-11-28

수 신 : 삼정저축은행장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-11-27자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

DAEHWA

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2411-2-0113호

NH저축은행장 외 귀하

一金일천칠백팔십구만사백원整 (\17,890,400.-)

2024-11-27 일자로 의뢰하신 『경기도 하남시 학암동 656 소재 토지』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		16,163,584	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실비	여 비	99,000	6,316,000+((30,515,800,000-10,000,000,000))x6/10,000x0.8) ≒16,163,584 NH저축은행 : 3,352,627원 HB저축은행 : 5,591,451원 한국투자저축은행 : 3,354,871원 월컴저축은행 : 2,236,580원 삼정저축은행 : 2,236,580원 안국저축은행 : 1,118,290원
	물 건 조 사 비		
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비		
	특 별 용 역 비		
소 계		\101,000	
합 계		**\16,264,000.-**	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		\1,626,400.-	
총 계		**\17,890,400.-**	
기 납 부 착 수 금		\.-	
정 산 청 구 액		**\17,890,400.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(241120113)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협은행 : 074-01-124346 (예금주 :(주)대화감정평가법인)

◈ 사업자번호 : **214-87-46436**

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

대표이사 조 근 렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)