

감 정 평 가 서

의뢰인	유에스아이제삼차유동화전문 유한회사
건명	경기도 광주시 역동 27-68 외 갤러리아플라자 제1층 제105호 외 소재 부동산
감정서번호	012025-0714-02

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

(주)그린감정평가법인



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
서일원

서일원

(주)그린감정평가법인 대표이사 서일원



감정평가액	육십사억이천만원정 (₩6,420,000,000.-)				
의뢰인	유에스아이제삼차유동화전문 유한회사	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	유에스아이제삼차유동화전문 유한회사		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사	기준가치	시장가치		
목표시근거	등기사항전부증명서 등	감정평가 조 건	-		
		기준시점	조사기간	작성일	
		2025.07.15	2025.07.15	2025.07.16	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	금액
	이	하	여	백	6,420,000,000
	합계				₩6,420,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
윤소현

윤소현



I

감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 역동 소재 <광주중앙고등학교> 북동측 인근에 위치하는 갤러리아플라자 제1층 제105호 외 4개호 부동산(구분건물)으로서, 연합자산관리주식회사의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

소재지			경기도 광주시 역동 27-68, 27-83 [도로명주소 : 경기도 광주시 역동로 5]				
건물명, 층, 호수			갤러리아플라자 제1층 제105호 외 4개호				
용도			제2종근린생활시설 (골프연습장)		사용승인일	2020-02-12	
기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권(㎡)	
가	1	105	77.78	54.86	132.64	18.213	
나	1	106	85.86	60.56	146.42	20.106	
다	1	107	96.36	67.98	164.34	22.564	
라	1	108	66	46.56	112.56	15.455	
마	1	109	40.69	28.71	69.4	9.528	



3. 기준시점 및 실지조사

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙(이하 '감칙)」 제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 가격조사완료
일인 2025.07.15.로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.07.15.에 실지조사 등을 하여 대상 물건을
확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙
으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회
통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수
있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서
충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중
하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인
"시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.



5. 감정평가조건

5.1. 개요

「감칙」제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법 근거 및 적용방법

6.1. 근거

본건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 규정 및 감정평가에 관한 제이론에 의거하여 감정평가하였음.

6.2. 적용방법

1) 일괄감정평가원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.



2) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 평가대상은 귀 제시목록 등에 의거 하되, 구분건물로서 공부(등기사항전부증명서 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.
- 2) 구분건물 소유권은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 에 따라 구분건물과 대지 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 평가명세표'에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II

부동산 요항

1. 위치 및 주위 환경

본건은 경기도 광주시 역동 소재 <광주중앙고등학교> 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 교육시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 건물까지 차량 접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하3층, 지상11층 건물 내 제1층 제105호 외 4개호로서,
(사용승인 : 2020-02-12)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등

내벽 : 내부 인테리어 마감 등,

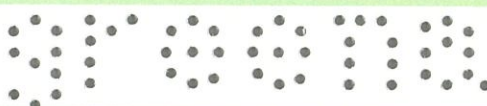
창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상황

본건 기호 "가~라"는 벽체구분 없이 일체로 이용중이며,
기호 "가~마"는 근린생활시설(A&H 스크린골프 알로말로휴메인 FRIENDS SCREEN)로 이용중임.

5. 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.



6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 2필 일단지의 부정형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 왕복 4차선 및 남서측으로 도로폭 약 6미터 내외의 도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태 등**<역동 27-68>**

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역 세부내용은 교육청에 별도 확인요[광주중앙고교])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

<역동 27-83>

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 특별대책지역<환경정책기본법>임.

9. 공부와의 차이

-없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.



III

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

소재지 : 경기도 광주시 (이하 동일)

출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	명칭	동/호수	전유 면적(m ²)	면적단가 (원/m ²)	거래금액 (원)	거래시점	사용승인일
#1	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/104	99.180	17,735,431	1,759,000,000	2024-05-03	2020-02-12
#2	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/101	39.310	16,535,233	650,000,000	2022-07-29	2020-02-12
#3	경안동 20-16	지에이타워	-/102	53.330	21,563,848	1,150,000,000	2025-03-11	2023-11-29
#4	역동 246	이편한세상 광주역4단지	416 (상가동) /103	36.330	12,386,457	450,000,000	2024-05-13	2016-10-31



2.2. 비교사례선정

본건과 인근지역에 속하고 물적상황, 이용상황, 가치형성측면에서 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 다음과 같이 선정함.

구분	비교사례 선정	비고
기호 (가)~(마)	#1	-

2.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정을 고려하지 않음. (1.000)

2.4. 시점수정

시점수정은 지가변동률, 생산자물가지수 등을 고려할 수 있으나 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건의 시점수정은 다음과 같이 본건 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 한국부동산원 발표자료를 적용함.

시점수정 내역	시점수정
집합상가 지역 : 경기 (24.05.03~25.07.15) 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 이후 : 0.07 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0043*59/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*106/90) \approx$ 1.00904	1.00904

※ 미고시 상태의 경우 최근 발표된 해당 변동률 및 지수를 연장 적용함.



2.5. 개별요인비교

가치형성요인의 비교항목은 다음과 같이 산정함.

조건	비 교 조 건
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산 또는 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 공급 및 처리시설의 상태, 주변 이용상황과의 편의성 등
내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	향별·층별·위치별·이용상황별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~라	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 다소 열세함.

마	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
---	----	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.



2.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가~라	17,735,431	1.000	1.00904	0.980	17,537,844	17,500,000
마	17,735,431	1.000	1.00904	0.970	17,358,886	17,400,000

2) 시산가액

기호	동/호수	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	-/105	77.78	17,500,000	1,361,150,000	1,360,000,000
나	-/106	85.86	17,500,000	1,502,550,000	1,500,000,000
다	-/107	96.36	17,500,000	1,686,300,000	1,690,000,000
라	-/108	66	17,500,000	1,155,000,000	1,160,000,000
마	-/109	40.69	17,400,000	708,006,000	710,000,000
합 계					6,420,000,000



IV

참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
구분건물	16,000,000~18,000,000원/㎡ 수준 (층별, 호별, 위치별 효용 및 확장여부, 관리상태 등에 따라 가격격차 발생함)	-

2. 인근 평가전례

출처 : KAPA HUB DB
소재지 : 경기도 광주시 (이하 동일)

구분	소재지	명칭	동/호수	전유면적 (㎡)	면적단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
①	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/103	61.70	17,666,126	1,090,000,000	2024-05-02	시가 참고
②	경안동 447	경기광주역 금호리첸시아 센트럴스퀘어	-/1층 비113	45.40	16,101,322	731,000,000	2025-05-08	법원 경매



V

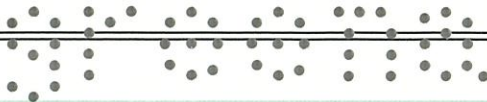
감정평가액의 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

구분	소재지	명칭	동/호수	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
가	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/105	77.78	17,500,000	1,360,000,000	-
나	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/106	85.86	17,500,000	1,500,000,000	-
다	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/107	96.36	17,500,000	1,690,000,000	-
라	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/108	66	17,500,000	1,160,000,000	-
마	역동 27-68 외	갤러리아 플라자	-/109	40.69	17,400,000	710,000,000	-
합 계						6,420,000,000	-

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		
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	96.360	96.360	1,690,000,000	비준가액 공용면적포함
				22.564				
				1,2 소유권대지권	2,250x----- 2,250	22.564		
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	66	66	1,160,000,000	비준가액 공용면적포함
				15.455				
				1,2 소유권대지권	2,250x----- 2,250	15.455		
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	40.690	40.69	710,000,000	비준가액 공용면적포함
				9.528				
				1,2 소유권대지권	2,250x----- 2,250	9.528		
합 계							₩6,420,000,000.-	
			이	하	여	백		

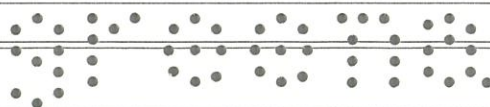
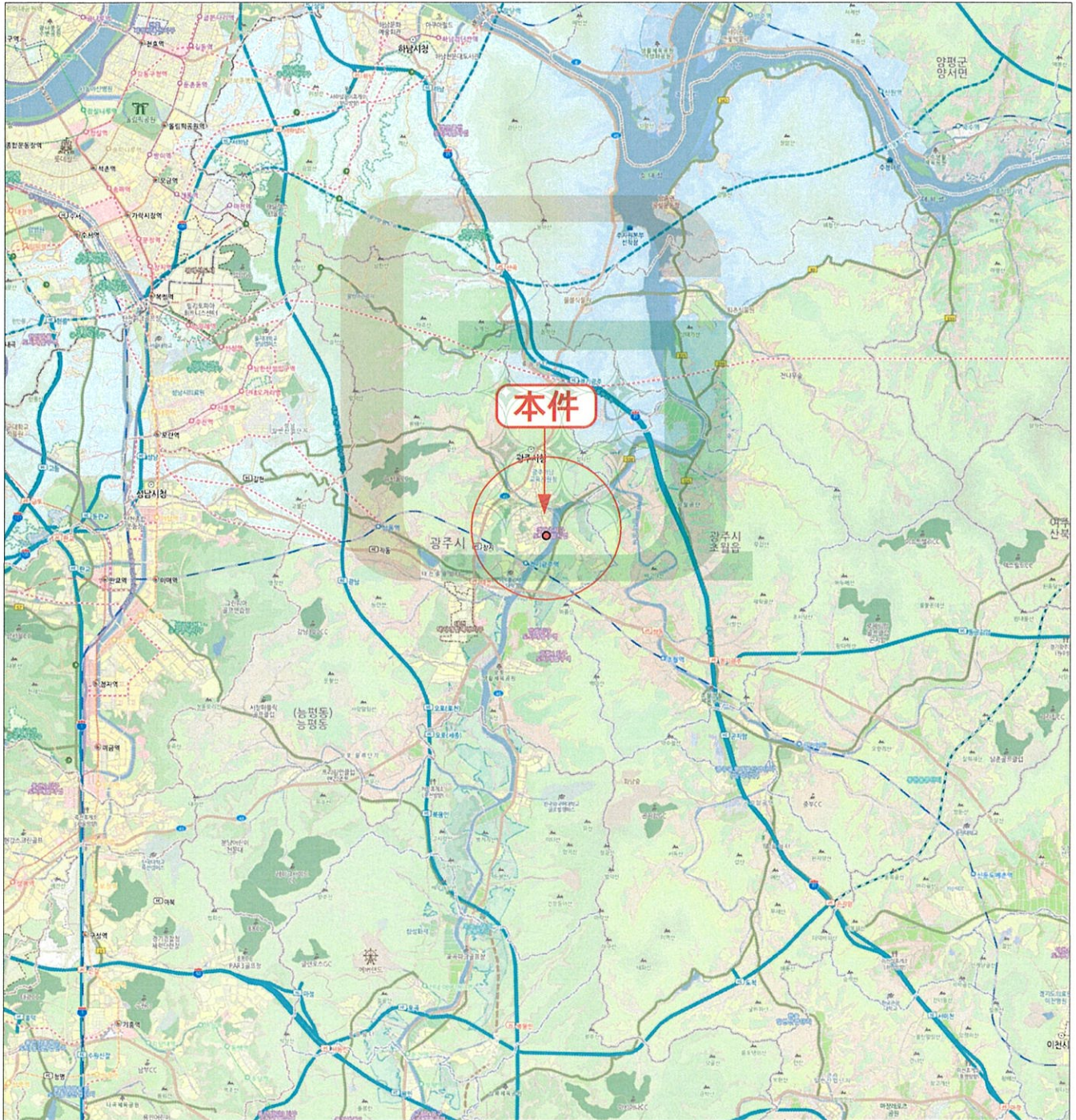


광역위치도



소재지

경기도 광주시 역동 27-68외



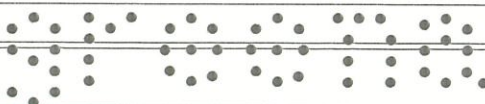
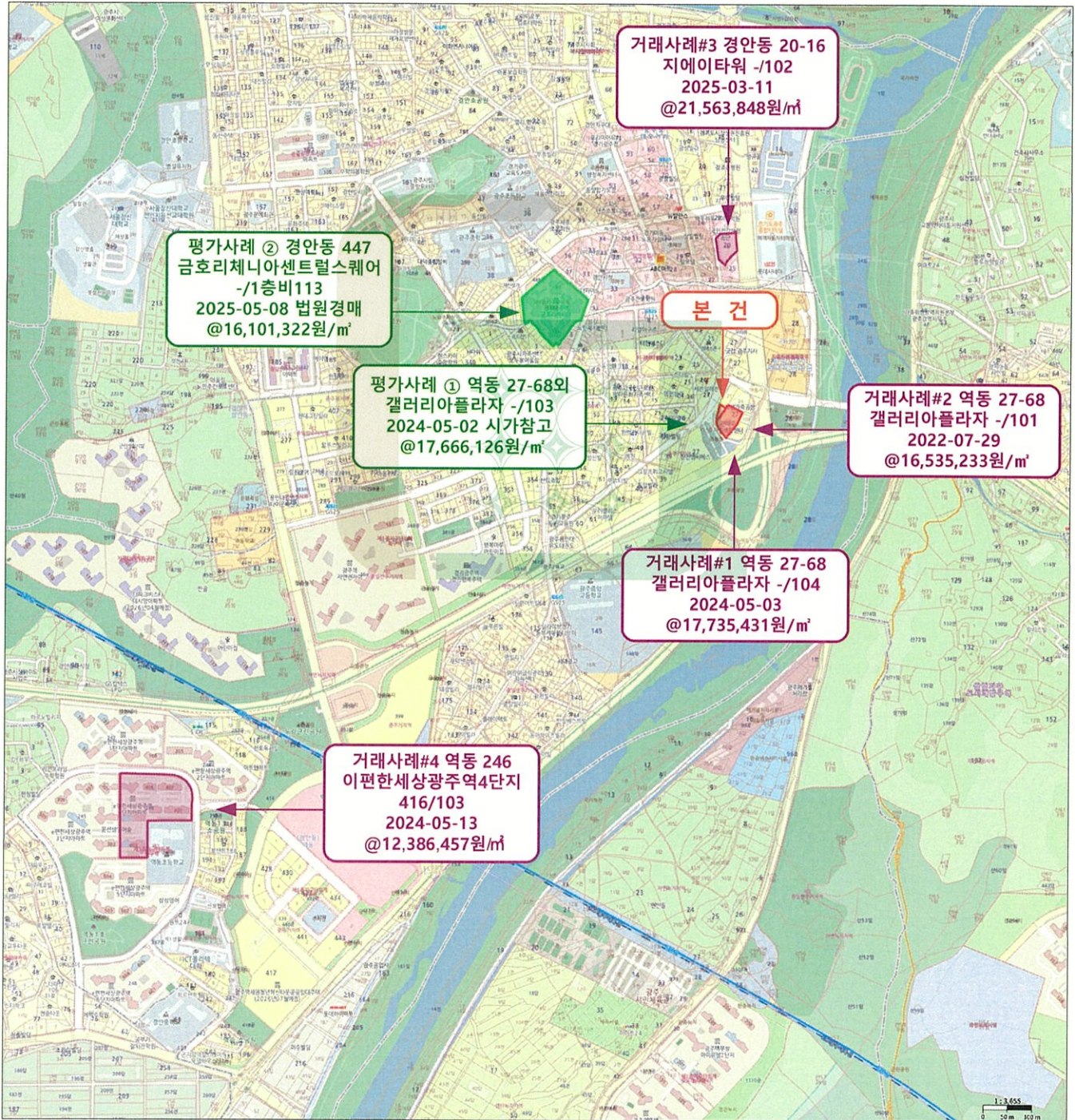
상 세 위 치 도

N

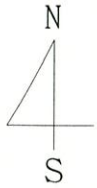
소재지

경기도 광주시 역동 27-68외

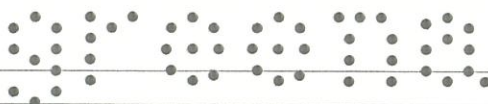
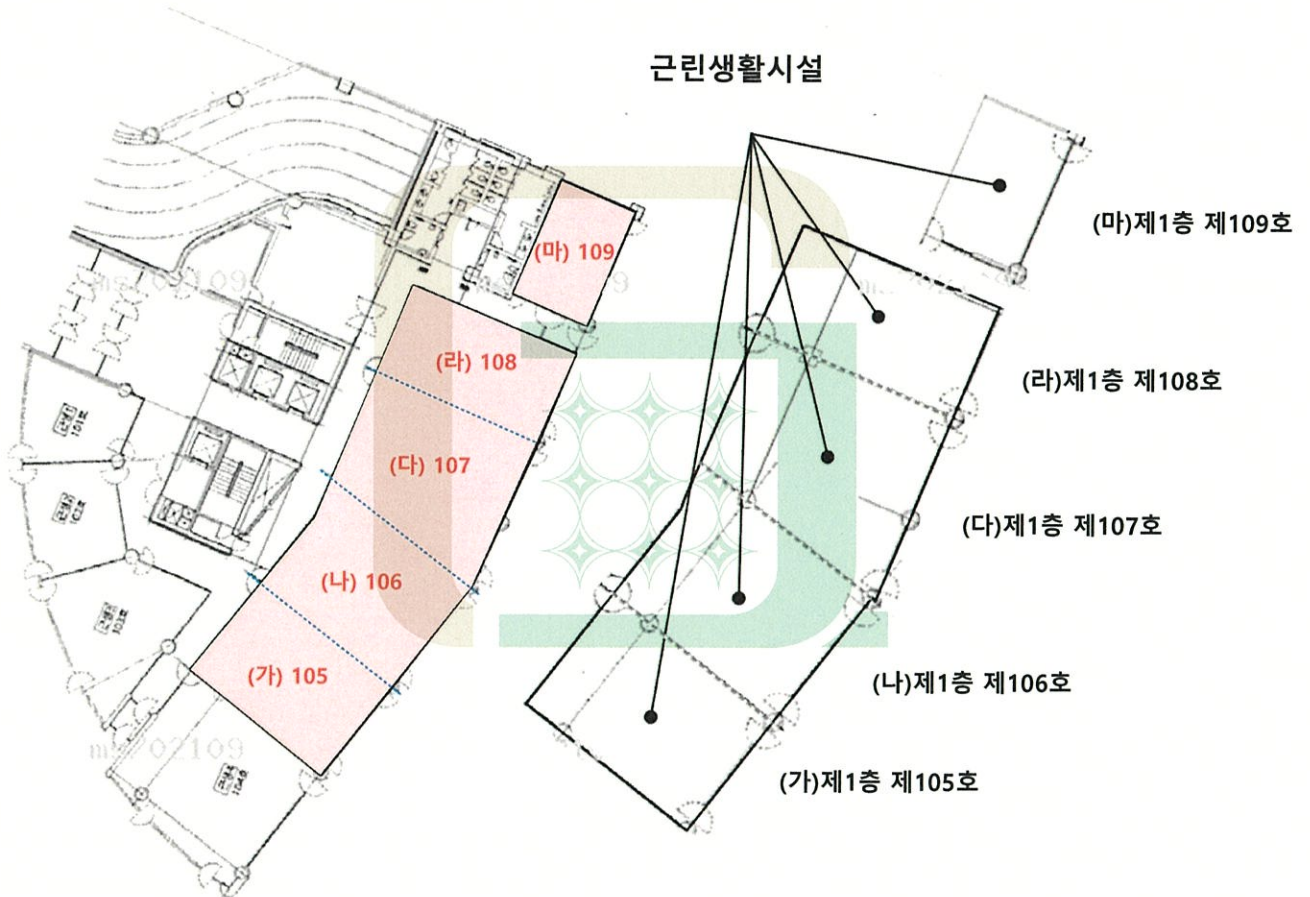
S



호별배치도 및 내부구조도



NO SCALE



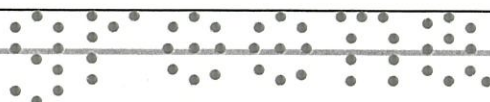
사 진 용 지



본건 전경1(건물 전체)



본건 전경2(건물 전체)



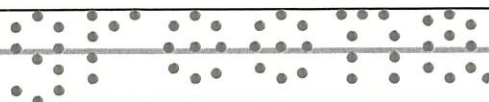
사 진 용 지



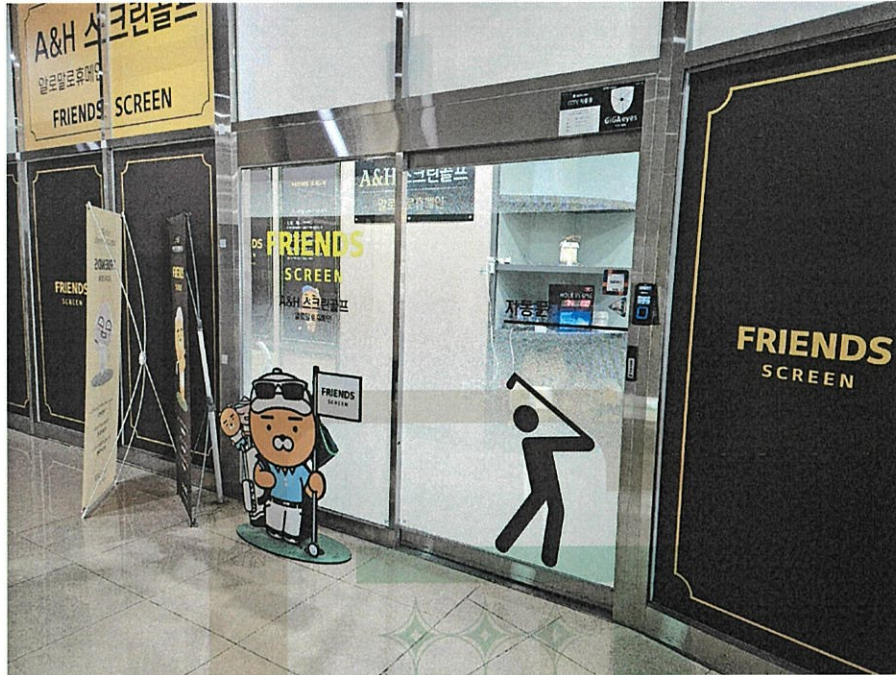
본건 전경3(기호 가~라)



본건 전경4(기호 가~라)



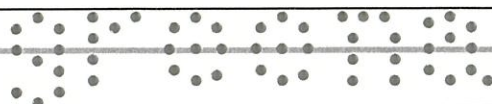
사 진 용 지



본건 전경5(기호 가~라)



본건 전경6(기호 가~라)



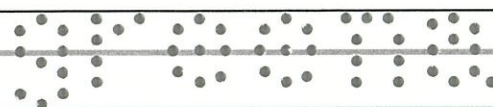
사 진 용 지



본건 전경7(기호 마)



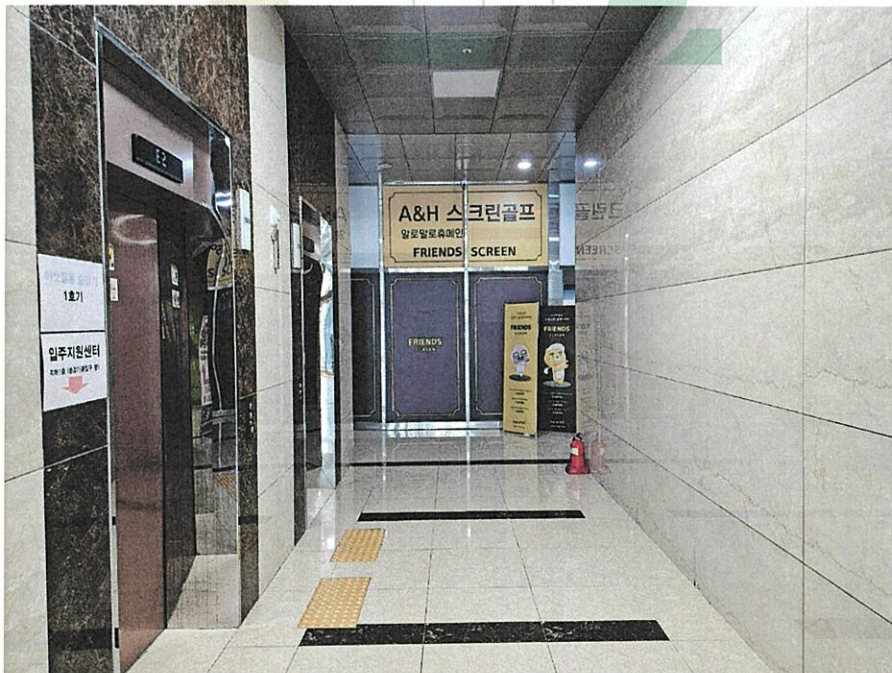
본건 전경8(기호 마)



사 진 용 지



내부 전경1(기호 가~라)



상가 1층 복도 전경