

감정평가서

의뢰인 : (주)한국투자저축은행

건명 : 경기도 성남시 중원구 여수동 198 소재
부동산

번호 : RB240205-01-1205

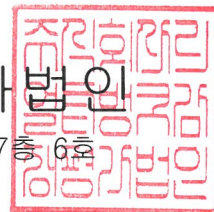
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인

서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호
(신천동, 한국광고문화회관)

TEL.(02)561-5656

FAX.(02)561-5650



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박치영

박치영



㈜리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규 (서명 또는 날인)

감정평가액	십이십사억이천일백만원정 (₩2,421,000,000.-)			
의뢰인	(주)한국투자저축은행	감정평가 목적	공매	
제출처	(주)한국투자저축은행	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이정원, 신창석 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
참고사항	-	2024. 02. 06	2024. 02. 06	2024. 02. 13

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,421,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,421,000,000

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

심사자 : 감정평가사

조민호



심사
확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 여수동 소재 '성남시청' 남측 인근에 위치하는 제지하1,지상 1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호(케이비주차타워)(전유면적:3,833.51㎡)로서, (주)한국투자저축은행이 의뢰한 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 [도로명 주소 : 경기도 성남시 중원구 양현로405번길 14 (여수동)]		
건물명, 층, 호수	케이비주차타워, 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호		
용도	자동차관련시설(주차장)	사용승인일	2019.09.23.
면적(㎡)	전유면적	공용면적 (구분:주)	대지권면적
	3,833.51	509.65	534.71

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서 등

3. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 02월 06일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 02월 06일이며, 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거 실지조사를 실시하였음.

6. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

7. 감정평가 조건

해당사항 없음.

8. 그 밖의 사항

1) 본건의 임대확인은 귀 행과 협의하여 생략하였으며 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 현황도면 및 현장조사 등에 의거하였음.

2) 본건은 구분소유 물건으로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제1조 및 제1조의2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있음.

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 행의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기 하였으니 귀 행의 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

위치	본건은 경기도 성남시 중원구 여수동 소재 '성남시청' 남측 인근에 위치함.						
주위환경	본건 주위는 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔, 아파트 등이 혼재하여 소재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.						
교통상황	본건까지 제반차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장과 근거리 지하철 수인분당선 아탑역이 위치하고 있어 전반적인 대중교통 사정은 보통임.						
형태, 규모, 이용상태 등	인접도로 대비 등고평탄한 '정방형' 토지로서 '자동차관련시설(주차장, 근린생활시설)' 건부지로 이용중임.						
인접도로상태	본건 서측으로 노폭 약 16미터, 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 각각 접하고있음.						
토지이용계획 및 제한사항 등	근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(여수), 주차장(노외주차장), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.						
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬라브)지붕 (사용승인일 : 2019.09.23) 외벽 : 석재붙임 마감, 철제구조물마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 및 타일붙임 등, 창호 : 샷시창호 마감 등임.						
이용상황	본건 기호(가)는 집합건축물대장상 '자동차관련시설(주차장)'으로 등재되어있으며, 현황 '주차장 등'으로 이용중임.(후첨 '내부구조도'참조)						
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없음.						
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
자동차관련시설 (주차장)	전유면적당 약 550,000 ~ 700,000 내외.	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
경기도 성남시 중원구	자동차시설	0	0	최근1년 기준
	근린시설	100.00	100.00	최근1년 기준
	상가	10.00	86.32	최근1년 기준

※자료출처 : 지지옥션

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

기호	소재지	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	거래(평가) 시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	경기도 성남시 수정구 창곡동 562-2	1층,2층,3층,4층,5층,6층 주차장호	7,707.97	2022-03-04	6,200,000,000	804,362	거래 사례
B	경기도 성남시 수정구 창곡동 522	워니스파크주건축물1동 1,2,3,4층 지상1,2,3,4층호	3255.9	2020-10-27	3,500,000,000	1,074,972	거래 사례
C	경기도 성남시 중원구 여수동 191	지하1,2층, 지상1,3,4,5,6,7,8,9층 주차장호	3,530.27	2019-06-21	2,863,293,000	811,069	거래 사례
①	경기도 성남시 분당구 삼평동 617	지하1층,지상1층,2층,3층,4층,5층 P01호	17,858.5	2023-04-12	9,300,000,000	520,760	담보 사례
②	경기도 성남시 수정구 창곡동 562-2	1층,2층,3층,4층,5층,6층 주차장호	7707.97	2022-04-01	6,150,000,000	797,875	담보 사례
③	경기도 성남시 분당구 서현동 275	1층,2층,3층,4층,5층,6층,7층,8층 제2주차장호	16,744.49	2023-06-05	10,000,000,000	597,211	담보 사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원).

2) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례<A>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정치는 한국부동산원이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 상업용부동산 임대동향조사
의 자본수익률을 거래시점으로부터 기준시점까지 적용하였음.

(경기 집합상가 : 2022.03.04.~ 2024.02.06.)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022.01.01.~2022.03.31	0.49	2022년 01분기
2022.04.01.~2022.06.30	0.46	2022년 02분기
2022.07.01.~2022.09.30	0.47	2022년 03분기
2022.10.01.~2022.12.31	0.15	2022년 04분기
2023.01.01.~2023.03.31	(0.07)	2023년 01분기
2023.04.01.~2023.06.30	0.01	2023년 02분기
2023.07.01.~2023.09.30	(0.04)	2023년 03분기
2023.10.01.~2023.12.31	0.22	2023년 04분기
2024.01.01.~2024.03.31	0.22	2024년 01분기(2023년 04분기 자료)
누 계 (2022.03.04.~2024.02.06.)	1.449% (1.01449)	$(1+0.0049 \times 28/90) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0022 \times 37/92) \approx 1.01449$

※ 2024년 1분기의 자본수익률은 미고시되어 2023년 4분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근 지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
건물 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물 내부요인	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

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가/사례A	0.88	1.00	1.00	0.88	0.774
본건은 사례대비 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성 등)에서 열세하며, 기타요인에서 본건의 수요성, 환가성 등을 고려하여 하향 적용함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	804,362	1.000	1.01449	1.000	0.774	631,597

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	3,833.51	631,597	2,421,233,415	2,421,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 매장용빌딩 토지·건물 배분비율표

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
매장용빌딩	서울	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	-	-

※ 자료출처 : 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산 연구원, 2007)

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율		비고
		토지(3.0)	건물(7.0)	
가	2,421,000,000	726,300,000	1,694,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
가	2,421,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

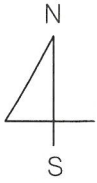
본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
							토지·건물 배분가격	
						토 지	726,300,000	
						건 물	1,694,700,000	
	합 계						₩2,421,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

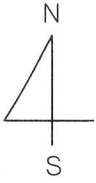
광역 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호
-----	---



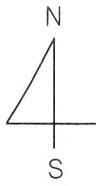
상세 위치도



소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호
-----	---



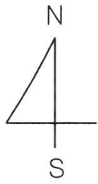
상세 위치도



소 재 지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호
-------	---



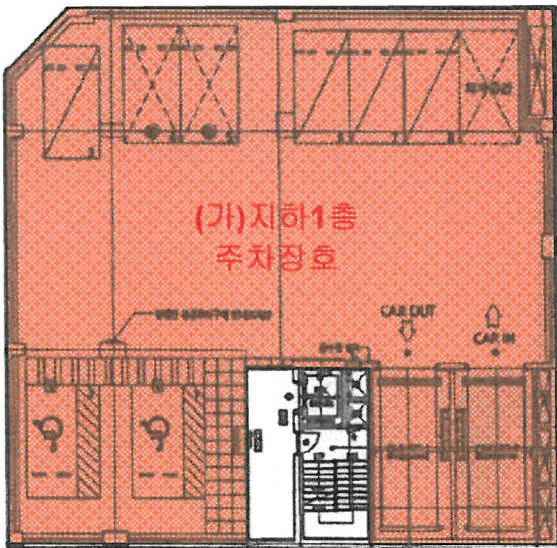
내부 구조도



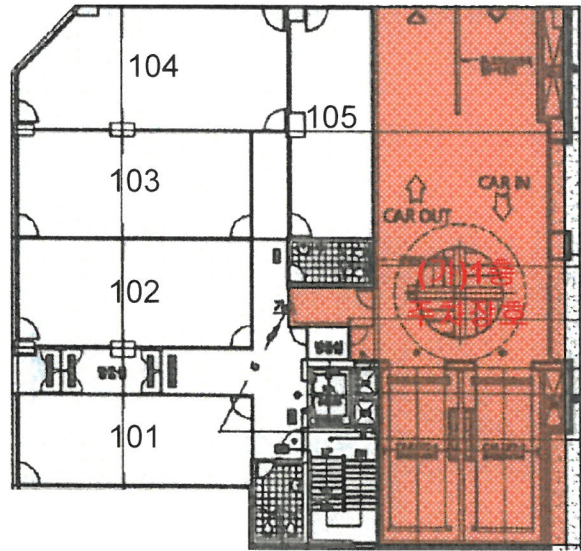
NO SCALE

소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호
-----	---

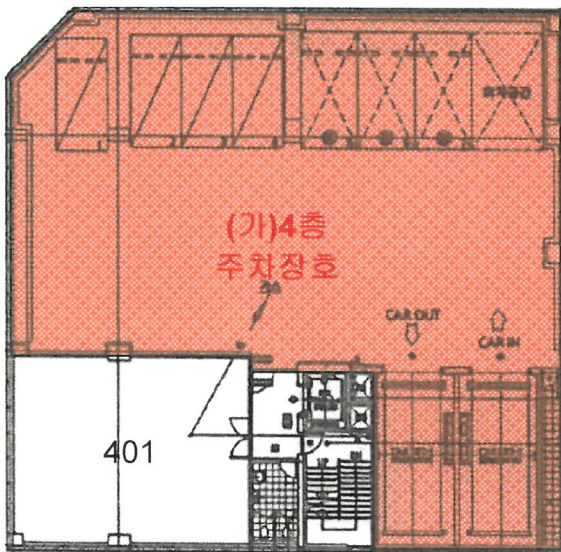
< 호별 배치도 및 내부 구조도 >



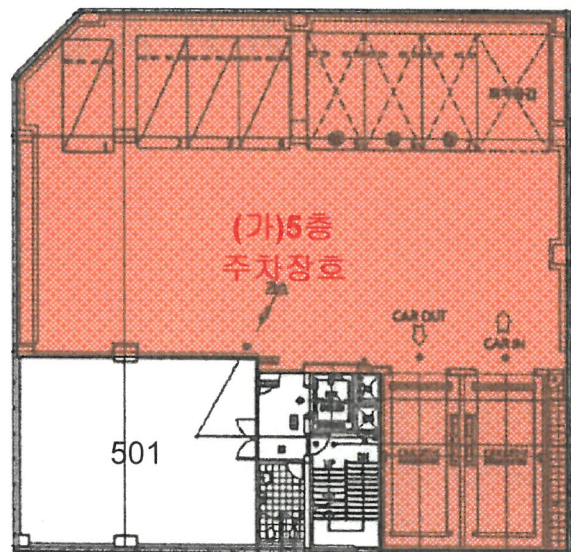
[지하1층]



[1층]

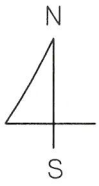


[4층]



[5층]

내부 구조도

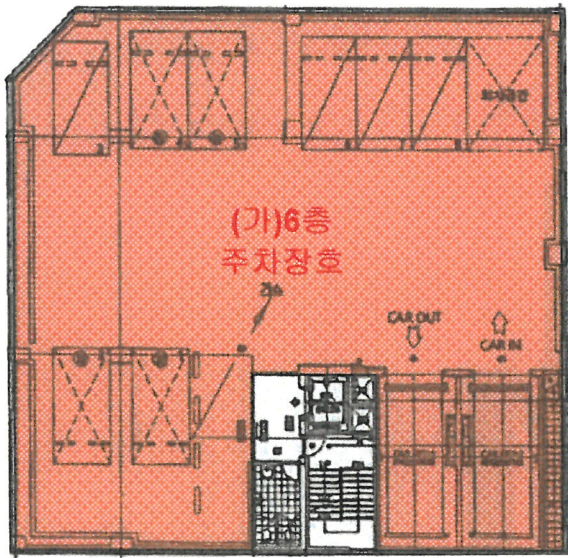


소재지

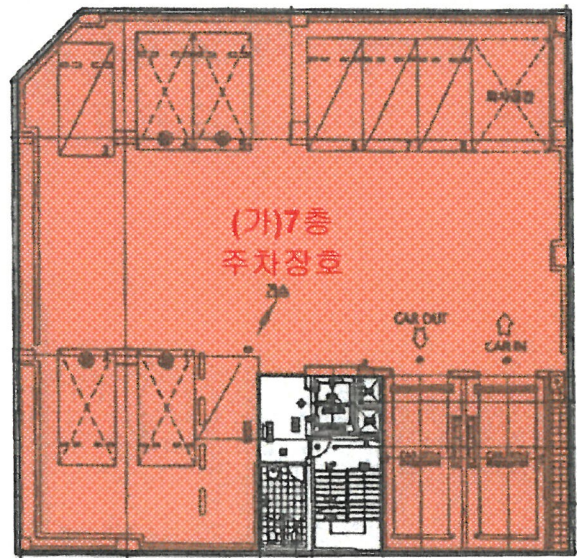
경기도 성남시 중원구 여수동 198
케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호

NO SCALE

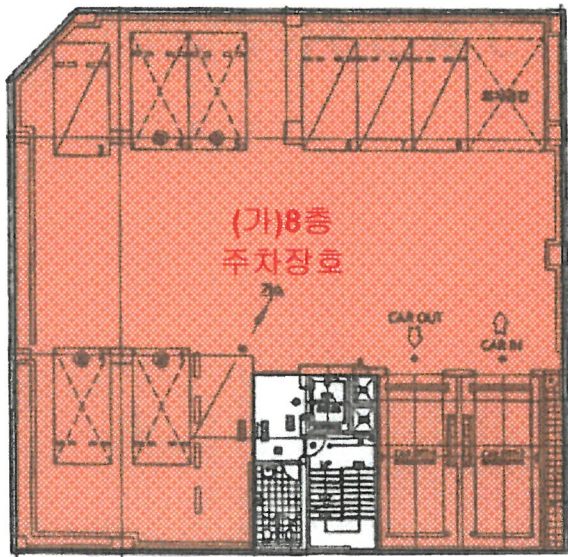
< 호별 배치도 및 내부 구조도 >



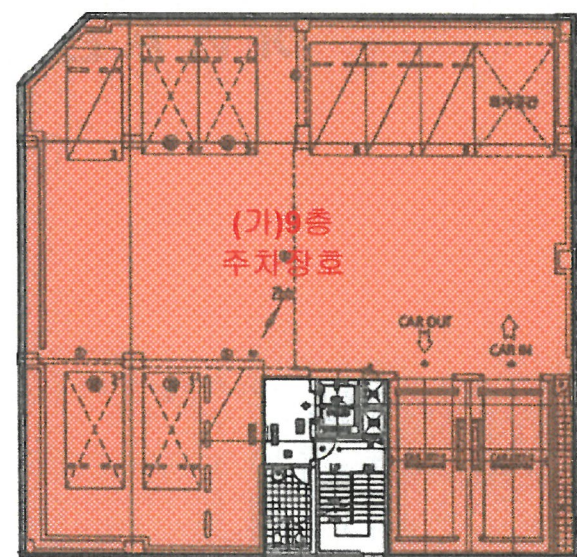
[6층]



[7층]

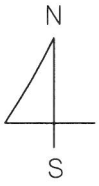


[8층]



[9층]

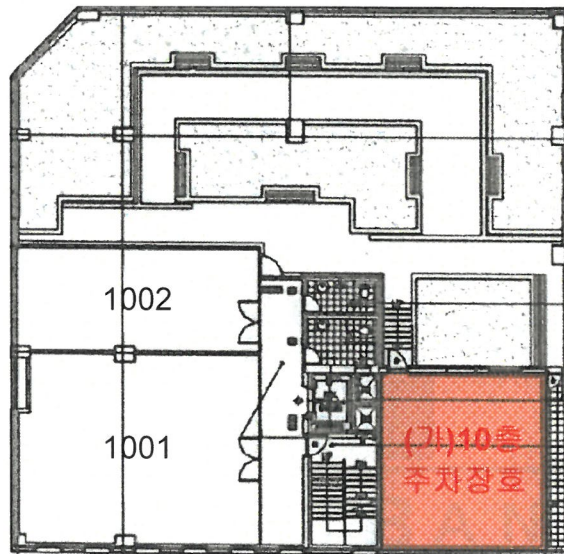
내부 구조도



NO SCALE

소재지	경기도 성남시 중원구 여수동 198 케이비주차타워 제지하1,지상1,4,5,6,7,8,9,10층 제주차장호
-----	---

< 호별배치도 및 내부구조도 >



[10층]

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금(원)	월임대료(원)	
	임대미상				

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 주위 전경]

사 진 용 지

1



[지하1층 내부]



[1층 진입로]

사 진 용 지

1



[4층 내부]



[5층 내부]

사 진 용 지

1



[6층 내부]



[7층 내부]

사 진 용 지

1

Page. 5



[8층 내부]



[9층 내부]