감정평가서

Appraisal Report

경기도 성남시 수정구 시흥동 225-41 소재 부동산

NA2016-0826-0005

2016-08-29

(주)국제자산신탁



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

나라감정평가법인
전화:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지



본건 전경

(토지 · 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 한 선 趙 漢 善 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 이 상 주 (인)

감정평가액	오십구억일천팔백오십삼만사천사백원정 (₩5,918,534,400.-)			
의 뢰 인	(주)국제자산신탁	감정평가 목 적	공 매	
채 무 자	—	제 출 처	(주)국제자산신탁	
소유자 또는 대상 업체명	안주영, 안광준 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	토지,건물등기사항전부증명서 토지,일반건축물대장등본	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2016.08.28	2016.08.28	2016.08.29

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	828	토지	828	4,300,000	3,560,400,000
	건물	2,587.76	건물	2,587.7	—	2,358,134,400
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,918,534,400.-

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 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	경기도 성남시 수정구 시흥동 225-41		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 및 일반목구조 경사지붕
용도지역	보전녹지지역	이용상황	주상용
개별공시지가	2,300,000원/㎡	도로조건	광대세각

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	828	4,300,000	3,560,400,000	60.2%
건 물	2,587.7	-	2,358,134,400	39.8%
합 계			**5,918,534,400**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
보전녹지	노선상가지대	상업용	광대한면	4,400,000~ 4,800,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대 현황	임대보증금	-	월 임대료	-
참고 및 유의사항	미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 시흥동 소재 "세종연구소" 북동측 인근에 위치하는 주상용 부동산(토지,건물)으로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가의 방법

(1) 본 감정평가는『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건 토지가액은『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(3) 본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였음. 건물의 경우 거래 사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2016년 08월 28일자임.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2016년 08월 28일이고, 가격조사 완료일은 2016년 08월 28일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 2014.09.24.일자로 국제자산신탁주식회사에 신탁된 자산임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

경기도 성남시 수정구 시흥동 225-41									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2016년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	225-41	잡	828	주상용	보전녹지	광대세각	사다리 완경사	2,300,000
	합 계			828					
건 물	기호	구 조		연면적 (㎡)	용 도 (현 황)		층 수		사용승인일자
	가	철근콘크리트구조 및 일반목구조 경사지붕		2,587.76	근린생활시설 및 단독주택		지하3층, 지상2층		2013.09.17
	합 계			2,587.76					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

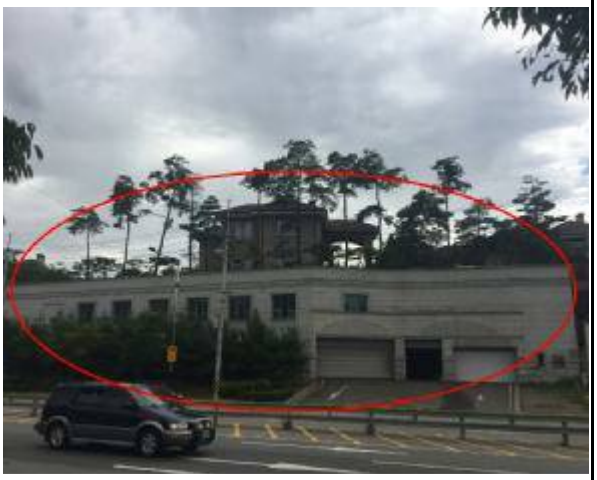
1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경기도 성남시 수정구 시층동 소재 "세종연구소" 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건 동측으로 대왕판교로가 남북방향으로 통과함.
전철역과의 거리	본건 남측으로 자동차로 10분거리에 신분당선 "판교역"이 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 북측, 남측 도보 5분 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설, 고급단독주택단지, 공공시설, 전 등으로 형성된 도심 근교의 노선상가지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 현황 (기호 1)

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	인접지와 대체로 완만한 사다리형 토지임.
이 용 상 황	주상용 건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 동측으로 노폭 약 40미터의 광대로와 접하고, 본건 서측으로 노폭 약 6미터의 단지내 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역, 보전녹지지역, 비행안전제4구역(전술)(비행안전제4구역), 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역), 제한보호구역(전술항공:5km), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 기 타 사 항	본건의 공부상 지목은 "잡종지"이나, 현황 "대"임.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 현황 (기호 가)

<table>
<tr><th>기 재 항 목</th><th colspan="8">기 재 사 항</th></tr>
<tr><td>건 물 구 조</td><td colspan="8">철근콘크리트구조 및 일반목구조 경사지붕 지하3층 지상2층으로서,
외벽 : 대리석마감, 인조석마감 마감 등,
내벽 : 몰탈위페인팅마감(지하주차장), 목판위칠마감, 타일붙임 등,
바닥 : 우레탄 칠마감(지하주차장), 화강석마감, 수입원목바닥재마감,
타일 깔기 마감,
창호 : 수입원목(질소처리마빈목재) 창호 등 마감임.</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="8">근린생활시설 및 단독주택으로서,
지하3층: 주차장, 발전기실, 펌프실, 물탱크실
지하2층: 근린생활시설, 창고, 주차장, 화장실 등,
지하1층: 주택(갤러리), 다용오실, 주택기계실 등,
1층: 주택(현관, 거실, 주방및식당, 방2, 욕실및화장실 등)
2층: 주택(방3, 거실, 욕실및화장실2)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부 대 설 비</td><td>기호</td><td>전기
설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
설비</td><td>소화
설비</td><td>승강기
설비</td><td>주차
시설</td></tr>
<tr><td>가</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
<tr><td>부 합 물 및
종 물 관 계</td><td colspan="8">해당사항 없음.</td></tr>
<tr><td>공부와의 차이
기 타 사 항</td><td colspan="8">1) 본건 건물은 공부상 "224-41번지 및 225-30번지" 양지상에 소재하는 것으로 되어 있으나, 현황 "224-41번지" 상에 소재함.
2) 본건 건물의 용도는 공부상 "단독주택"이나, 현황 "근린생활시설 및 단독주택"임.
3) 본건 경사지에 건축된 건물로서, 지하2층은 대로변에서 지상1층에 해당함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건 물 배 치 도	사 진
"후면 건물개황도 참조"	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교 표준지 공시지가

(경기도 성남시 수정구) (공시기준일 : 2016 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	시흥동 227	대	825.0	단독주택	보전녹지	세로(가)	사다리 완경사	2,300,000
#B	시흥동 223	대	817.0	상업용	보전녹지	광대세각	부정형 평지	2,700,000

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(경기도 성남시 수정구)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.07.31	1.763	2016년 7월 누계
2016.07.01. ~ 2016.07.31	0.248	2016년도 7월
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.08.28)	1.991	(1 +0.01763) * (1+ 0.00248* 28/31) ≒ 1.01991
※ 2016년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2016년 07월 지가변동률을 연장 적용함.		

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.20	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320
결정 의견	본건은 표준지대비 가로조건(가로의 폭, 계통의 연속성: 본건(광대세각), 표준지(세로(가)), 획지조건(접면도로의 상태, 접면너비)측면에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 거래사례

거래사례 # 1	소재지	경기도 성남시 수정구 시흥동 226-1외				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	보전녹지	잡종지, 답, 도로	2,074	2,185,000	9,000,000,000
	건 물	(건축허가득한상태)		-	-	2014.09.30
토지단가		9,000,000,000 / 2,074 ≒ @4,340,000원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		광대한면, 부정형, 완경사				
건물구조		-				

거래사례 # 2	소재지	경기도 성남시 수정구 시흥동 200-4				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	465	2,589,000	2,080,000,000
	건 물	근린생활시설 및 주택		552.04	-	2015.08.13
토지단가		[2,080,000,000 – {(700,000 × 37 /45) × 552.04} / 465 ≒@3,790,00 원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		광대한면, 삼각형, 평지				
건물구조		일반철골구조, 철근콘크리트 평지붕 지상 4층				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 # 3	소재지	경기도 성남시 수정구 시흥동 225-1 외				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	보전녹지	대	828	2,369,000	4,850,000,000
	건 물	단독주택		732.38	2011.12.21	2012.03.20
토지단가		[4,850,000,000 – {(2,000,000 × 49 /50) × 732.38} / 828 ≒@4,120,00 원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세로(가), 세장형, 완경사				
건물구조		일반철골구조, 철근콘크리트 평지붕 지상 4층				

※ 토지단가 = (거래가격 – 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 공부상 사용승인일이 미기재되어 있어 평가전례상 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

② 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적 기준시점
#1	시흥동 225-41	대	828	보전녹지 (주상용)	3,770,000	3,121,560,000	담보 2014.08.29
#2	시흥동 225-38	대	1,703	보전녹지 (단독주택)	3,490,000	5,943,470,000	담보 2014.04.25
#3	시흥동 226-1 외	잡	2,074	보전녹지 (주거기타)	3,670,000	7,611,580,000	담보 2014.11.04
#4	시흥동 200-3	대	516	자연녹지 (상업기타)	3,810,000	1,965,960,000	담보 2015.03.20
#5	시흥동 209-7	잡	967	자연녹지 (주거나지)	4,340,000	4,196,780,000	경매 2014.10.25
#6	시흥동 208-5외	대	866	보전녹지 (상업용)	3,970,000	3,438,020,000	담보 2013.04.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로등	시세수준(원/㎡)	비고
보전녹지	노선상가지대	상업용	광대한면	4,400,000~ 4,800,000	실거래가자료 및 현장조사 등

인근 유사 부동산의 경매평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매평가액(원) 낙찰가액(원)	토지단가(원/㎡) 낙찰율(%)	기준시점 낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	거래 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 인접하며 비교표준지와 비교성이 있는 사례#1을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#1	4,340,000	1.00	1.03368	1.00	0.736	3,301,822	1.41
#A	2,300,000	-	1.01991	-	-	2,345,793	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(경기도 성남시 수정구 녹지지역) 2014.09.30 ~ 2016.08.28						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						

개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.80	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.736
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통의 연속성), 획지조건(접면도로의 상태)등 에서 열세함.						

그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.40
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 40% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,300,000	1.01991	1.00	1.320	1.40	4,335,025	4,300,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	828	4,300,000	3,560,400,000	-
합계	**828**	**4,300,000**	**3,560,400,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 # 2	소재지	경기도 성남시 수정구 시흥동 200-4				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	465	2,589,000	2,080,000,000
	건 물	근린생활시설 및 주택		552.04	2007.07.30	2015.08.13
토지단가		[2,080,000,000 - {(700,000 × 37 /45) × 552.04} / 465 ≒@3,790,00 원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		광대한면, 삼각형, 평지				
건물구조		일반철골구조 지상 4층				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 멸실되어 전례 등을 고려한 외관상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

거래사례 선정의견	위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
경기도 성남시 수정구 녹지지역	2015.08.13 ~ 2016.08.28	2.72	1.02720

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.12	1.00	1.00	1.120
결정 의견	본건은 사례대비 획지조건(접면도로의 상태: 본건(광대세각), 사례(광대한면) 및 형상: 본건(사다리형), 사례(삼각형))측면에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,790,000	1.00	1.02720	1.00	1.120	4,360,259	4,360,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	828	4,360,000	3,610,080,000	-
합계	**828.0**	-	**₩3,610,080,000**	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	3,560,400,000	3,610,080,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	828	4,300,000	3,560,400,000	-
합계	**828.0**	-	**₩3,560,400,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

① 한국감정원 신축단가표(2015년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트쉉글	2	1,520,000	50 (45~55)
1-2-2-1	고급주택	시멘트벽돌조 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	1,888,000	45 (40~50)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,178,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
가	철근콘크리트구조 및 일반목구조 경사지붕	750,000	지3층(주차장)
		950,000	지2층(근린생활시설)
		1,000,000	지1층(단독주택(갤러리))
		1,350,000	지상1,2층(단독주택)

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하되, 표준단가에 반영되어 있는바 별도로 부대설비 보정을 하지 아니함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	750,000	-	750,000	지3층
	950,000	-	950,000	지2층
	1,000,000	-	1,000,000	지1층
	1,350,000	-	1,350,000	지상1,2층

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 관찰감가를 병용하였음.

(2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2013.09.17	50	2	48	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	주차장	750,000	48	50	720,000	지3층
	근린 생활시설	950,000	48	50	912,000	지2층
	단독주택 (갤러리)	1,000,000	48	50	960,000	지1층
	단독주택	1,350,000	48	50	1,296,000	지상1,2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	798.2	720,000	574,704,000	지하3층
	798.2	912,000	727,958,400	지하2층
	682.3	960,000	655,008,000	지하1층
	309.0	1,296,000	400,464,000	지상1,2층
합계	**2,587.7**		**2,358,134,400**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	828	4,300,000	3,560,400,000	-
건 물	2,587.7	-	2,358,134,400	-
합 계			**5,918,534,400**	-

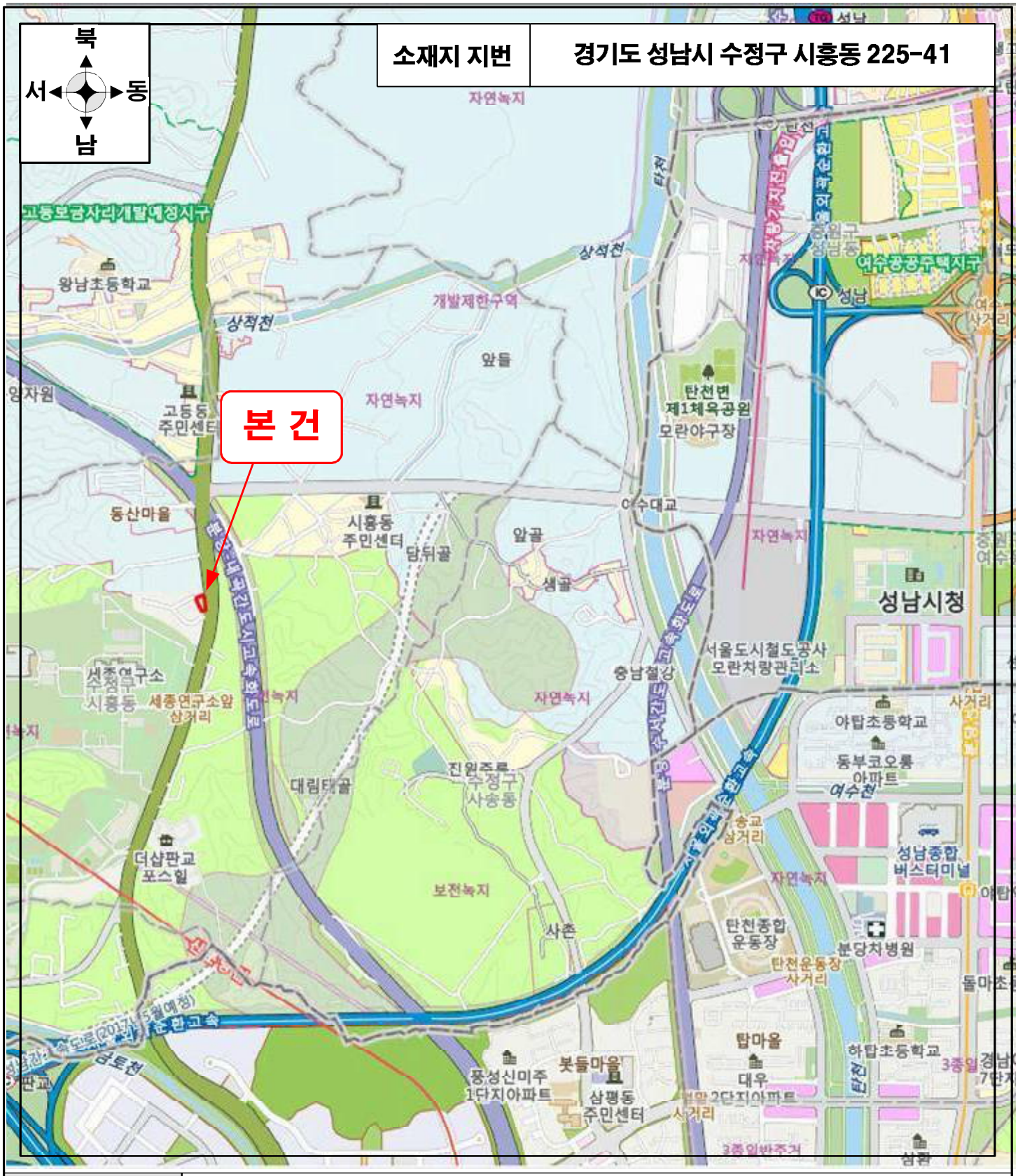
2. 결정 의견

상기 감정평가액은『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가명세표

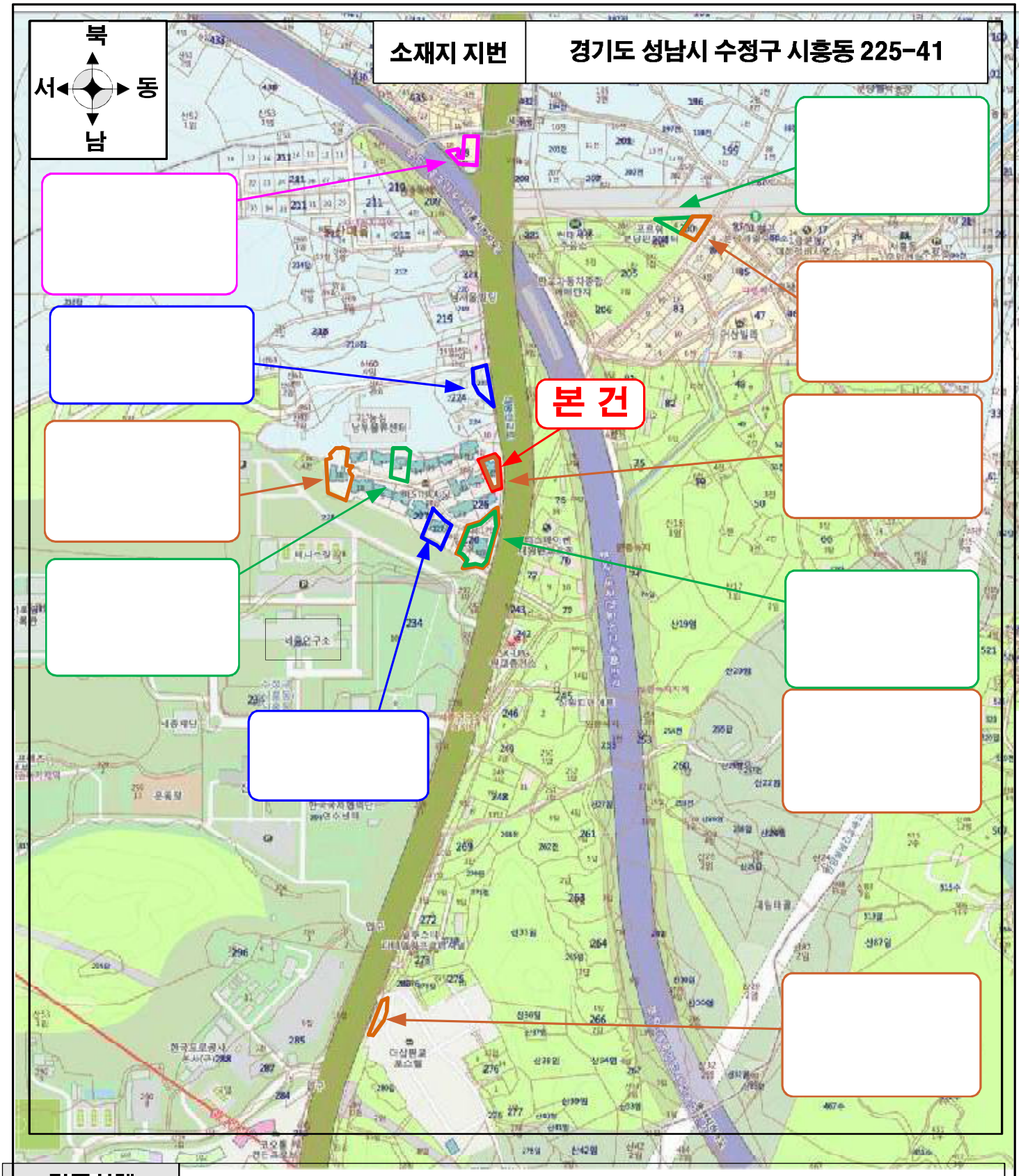
일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 성남시 수정구 시흥동 225-41	잡종지	보전녹지지역	828	828	4,300,000	3,560,400,000	현황 대
가	〃 225-41, 225-30 시흥동주택 19호 [도로명주소] 성남시 수정구 대왕판교로 885	단독주택	철근콘크리트 구조 및 일반목구조 경사지붕 2층					현황 225-41 소재 현황 "단독주택및근린생활시설"
			지3층	798.22	798.2	720,000	574,704,000	750,000 x 48/50
			지2층	798.22	798.2	912,000	727,958,400	950,000 x 48/50
			지1층	682.32	682.3	960,000	655,008,000	1,000,000 x 48/50
			1층	164.85	309	1,296,000	400,464,000	1,350,000 x 48/50
			2층	144.15				
	합 계						₩5,918,534,400.-	
		이	하	여	백			

광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경매평가사례	거래사례	평가사례

위 치 도

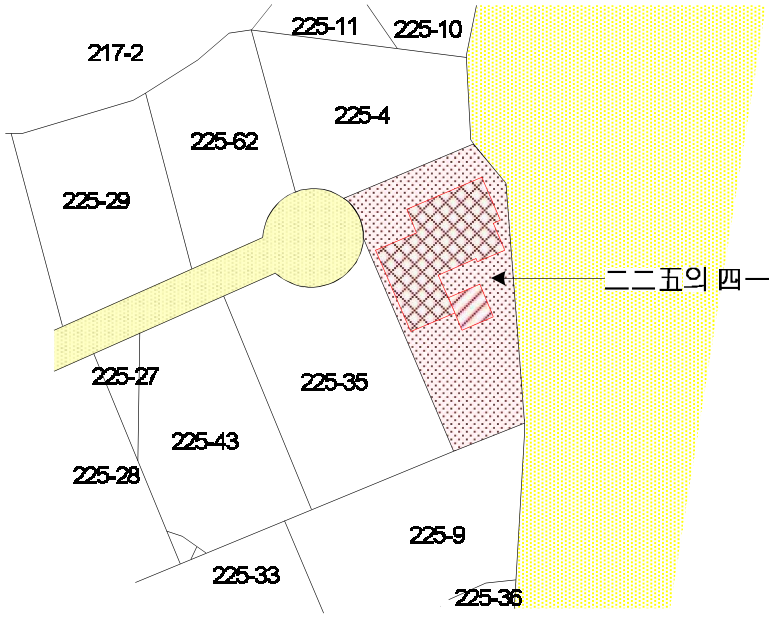


각종사례 표시도

본 건 | 공시지가 | 경매평가사례 | 거래사례 | 평가사례

지 적 개 황 도

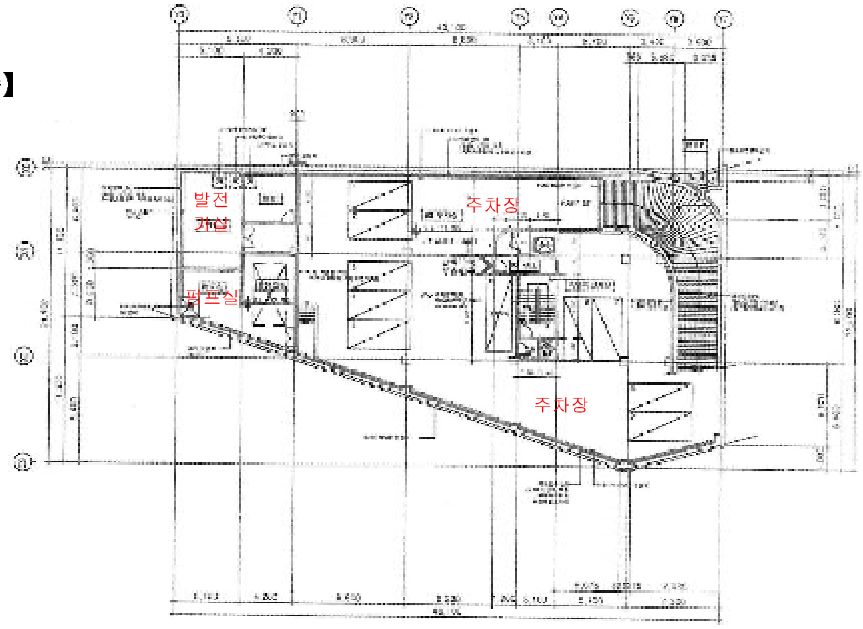
【 지적 개황도 】 축 척 = 1/ 1,200



건물 개황도 및 이용상태(1)

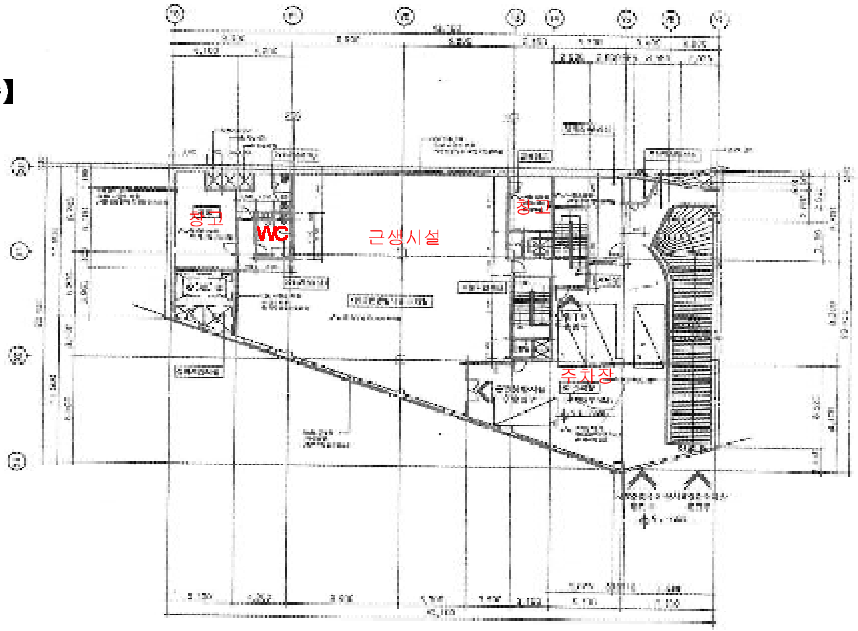
축 척 = None Scale

【지하 3층】



[공부상 면적] 지하3층: 798.22㎡

【지하 2층】

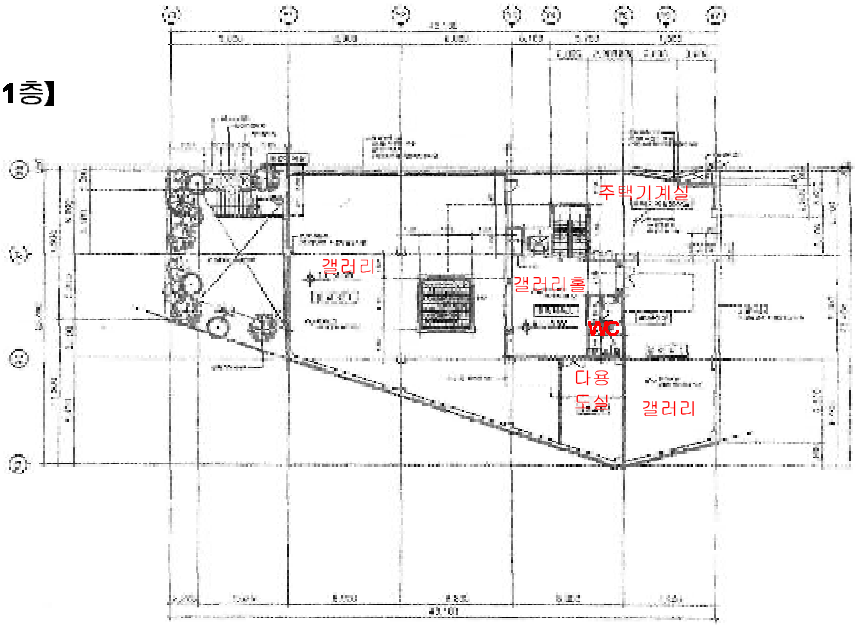


[공부상 면적] 지하2층: 798.22㎡

건물 개황도 및 이용상태(2)

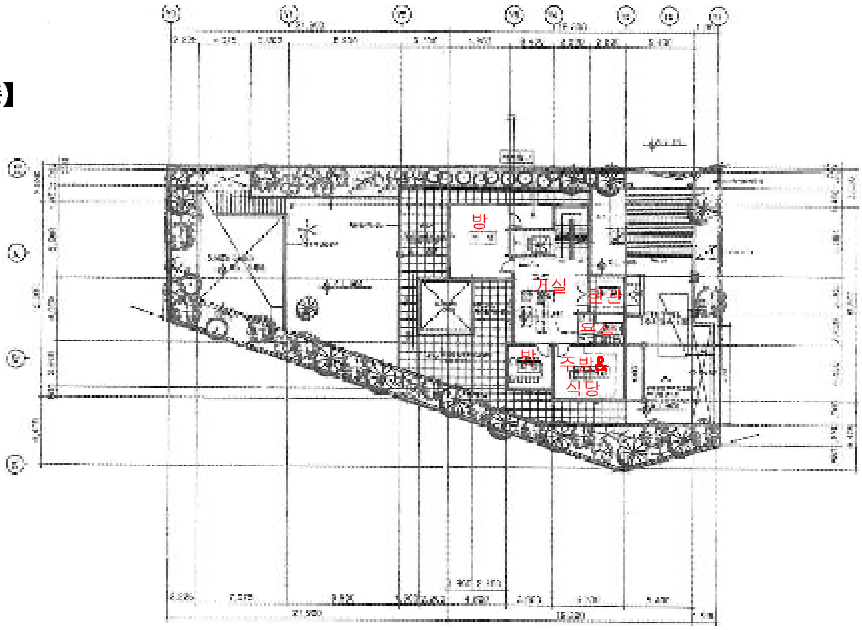
축 척 = None Scale

【지하1층】



[공부상 면적] 지하1층: 682.32㎡

【1층】

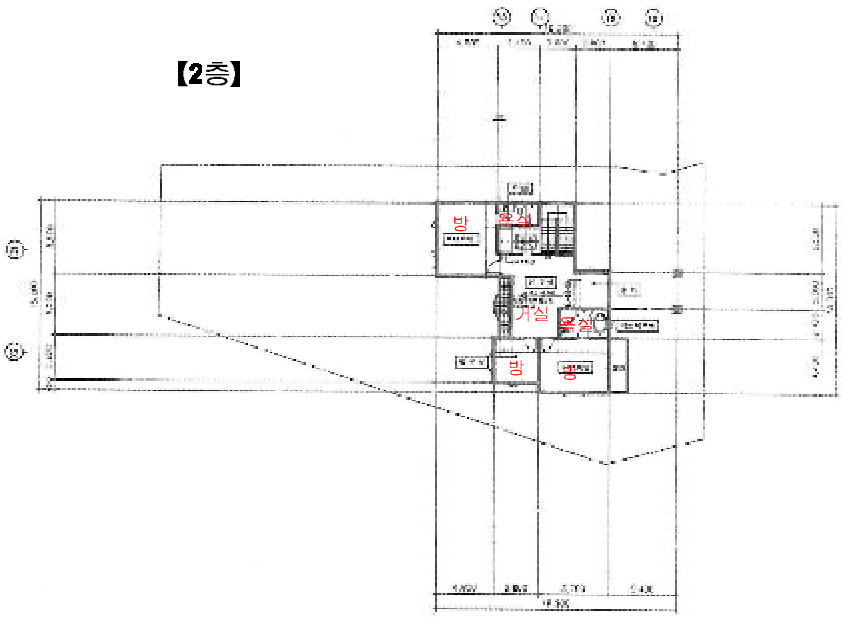


[공부상 면적] 1층: 164.85㎡

건물 개황도 및 이용상태(3)

축 척 = None Scale

【2층】



[공부상 면적] 2층: 144.15㎡

【 임 대 상 황 】

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		계약일자	전입일자	비 고
		임대보증금	월 임대료			
임대 미상임.						
합 계						

사 진 용 지



단독주택부분(지상1,2층) 전경



단지내 전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경