


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건 명	경기도 하남시 덕풍동 947 하남덕풍역파크어울림 제116동 제지3층 제근생1호외
평가서번호	DA204-010901

이 감정평가서는 감정평가의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행 외의 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.



감정평가법인  
Daeil Appraisal Board

대일감정원

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)  
TEL: (02)2105-6500 | Fax: (02)2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흠

최지흠



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 최종성



감정평가액	이십오억구천삼백만원정(W2,593,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일자	
		2020.01.09	2020.01.09	2020.01.13	
감정평가내역	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	수량 또는 면적(m <sup>2</sup> )	종류	수량 또는 면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )      금액(원)
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-      2,593,000,000
	합계				<u>₩2,593,000,000.-</u>
	- 이하 여백 -				
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p> <p>장윤</p>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 "덕풍초등학교" 인근 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역내에 위치하는 아파트단지내상가(하남덕풍역파크어울림 제116동) 구분건물에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

## III. 기준가치 및 기준시점

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020.01.09임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2020.01.09자로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## IV. 감정평가의 방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 구분건물(아파트단지내상가) 감정평가액 결정을 위한 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 시산가액을 산정하였으며 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 규모, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 상가 등의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 이에 귀속될 적절한 토지의 소유권·대지권을 일체로 하여 평가하였음.
3. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 본건은 신규 분양예정인 구분건물로 유사 수익자료 등의 수집의 어려움 등의 사유로 다른 감정평가방법인 수익환원법과 원가법에 의한 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본건 구분건물(아파트단지내상가)의 토지 및 건물 배분비율은 토지 및 건물 감정평가액에 의한 배분비율로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

5. 배분비율 산정을 위한 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 공시지가기준법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
6. 배분비율 산정을 위한 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 거래사례비교법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
7. 본 감정평가대상은 아파트단지내상가 건물전체와 그에 귀속되는 토지이며 토지면적 및 건물의 면적, 이용상황, 규모, 층수, 구조 등 본건 감정평가 제반 사항은 공부서류 및 귀 제시자료에 의하였음.
8. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 2개의 용도지역(제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역)에 걸쳐있으나 제3종일반주거지역의 면적이 토지 전체면적 중 차지하는 비중이 미미하여 주된 용도지역인 '제2종일반주거지역'을 기준으로 감정평가하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

## VI. 그 밖의 사항

1. 별첨 "상가건물임대차현황서"와 같이 일련번호(1 ~ 12) 전체 "확정일자 임대차계약 해당없음"으로 조사되었으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
2. 별첨 "전입세대열람내역"과 같이 일련번호(1 ~ 12) 전체 "해당주소의 세대주가 존재하지 않음"으로 조사되었으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공부	사정	단 가	금 액	
1	경기도 하남시 덕풍동	947 하남 덕풍역 파크	근린 생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층					
	[도로명 주소]	어울림 제116동		지3층	244.3021				
	경기도 하남시 덕풍 공원로 50			지2층	482.1888				
	경기도 하남시 덕풍동	947	대	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	13,133.2				
(1)				(내)					
				철근콘크리트구조 제지3층 제근생1호	35.8248	35.8248	-	405,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	19.9134 /13,133.2	19.9134			
							전체가격 : 405,000,000 토지배분가격 : 170,100,000 건물배분가격 : 234,900,000		
(2)				철근콘크리트구조 제지3층 제근생2호	34.3970	34.3970	-	389,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	19.1197 /13,133.2	19.1197			
							전체가격 : 389,000,000 토지배분가격 : 163,380,000 건물배분가격 : 225,620,000		

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공부	사정	단 가	금 액	
(3)				철근콘크리트구조 제지3층 제근생3호	43.8075	43.8075	-	499,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	24.3507 /13,133.2	24.3507			
							전체가격 : 499,000,000 토지배분가격 : 209,580,000 건물배분가격 : 289,420,000		
(4)				철근콘크리트구조 제지3층 제근생4호	17.1970	17.1970	-	198,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	9.5590 /13,133.2	9.559			
							전체가격 : 198,000,000 토지배분가격 : 83,160,000 건물배분가격 : 114,840,000		
(5)				철근콘크리트구조 제지3층 제근생5호	18.8460	18.8460	-	217,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	10.4756 /13,133.2	10.4756			
							전체가격 : 217,000,000 토지배분가격 : 91,140,000 건물배분가격 : 125,860,000		
(6)				철근콘크리트구조 제지3층 제근생6호	21.5944	21.5944	-	248,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	12.0034 /13,133.2	12.0034			
							전체가격 : 248,000,000 토지배분가격 : 104,160,000 건물배분가격 : 143,840,000		

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공부	사정	단 가	금 액	
(7)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생7호	25.2030	25.2030	-	105,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.4285 /13,133.2	14.4285		전체가격 : 105,000,000 토지배분가격 : 44,100,000 건물배분가격 : 60,900,000	
(8)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생8호	25.1100	25.1100	-	101,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.3752 /13,133.2	14.3752		전체가격 : 101,000,000 토지배분가격 : 42,420,000 건물배분가격 : 58,580,000	
(9)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생9호	25.1100	25.1100	-	101,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.3752 /13,133.2	14.3752		전체가격 : 101,000,000 토지배분가격 : 42,420,000 건물배분가격 : 58,580,000	
(10)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생10호	25.1100	25.1100	-	101,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.3752 /13,133.2	14.3752		전체가격 : 101,000,000 토지배분가격 : 42,420,000 건물배분가격 : 58,580,000	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공부	사정	단 가	금 액	
(11)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생11호	25.1100	25.1100	-	101,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	14.3752 /13,133.2	14.3752			
							전체가격 : 101,000,000 토지배분가격 : 42,420,000 건물배분가격 : 58,580,000		
(12)				철근콘크리트구조 제지2층 제근생12호	30.9225	30.9225	-	128,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.7028 /13,133.2	17.7028			
							전체가격 : 128,000,000 토지배분가격 : 53,760,000 건물배분가격 : 74,240,000		
합 계							<b>₩2,593,000,000</b>		
- 이 하 여 백 -									

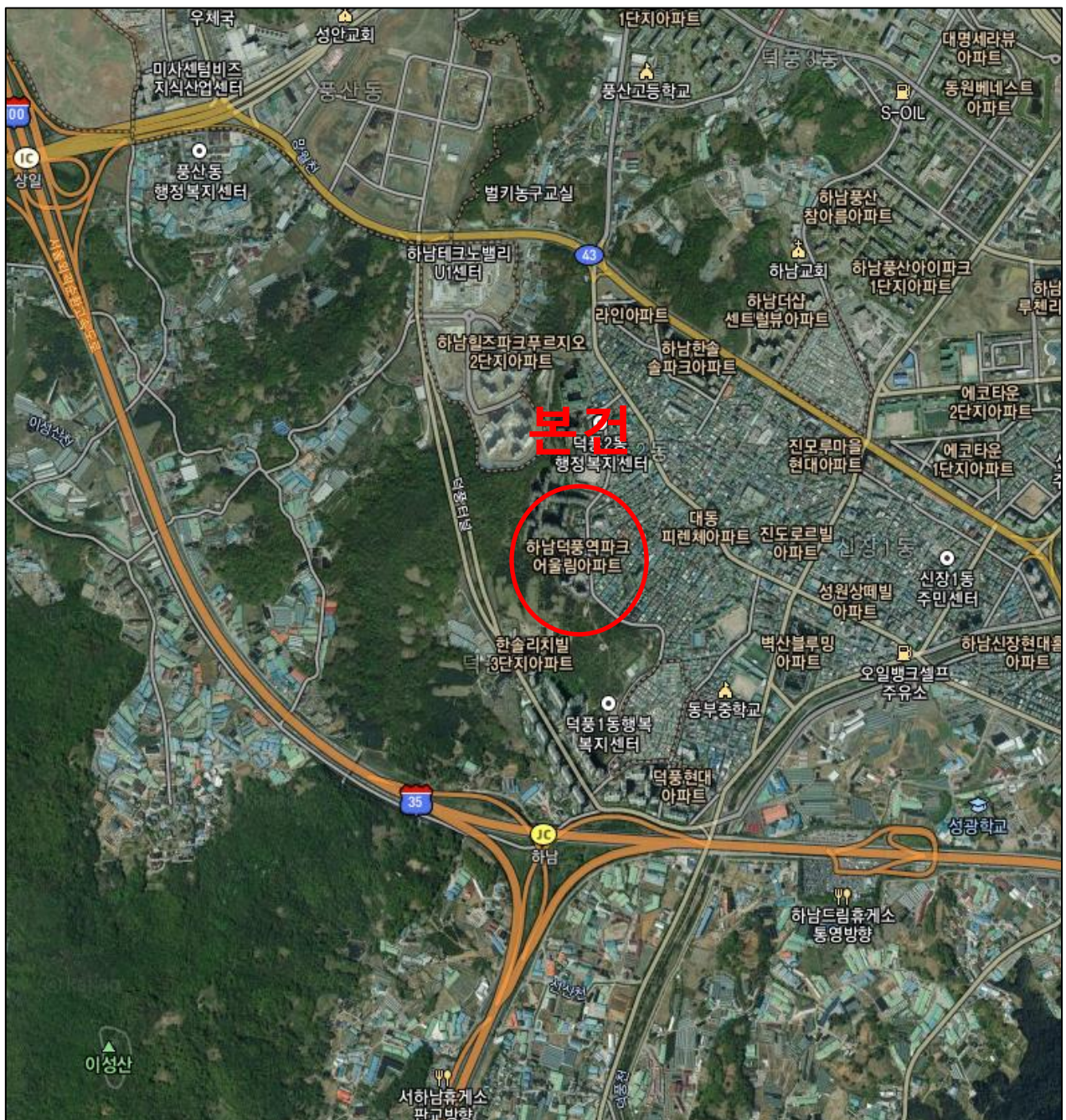
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## I. 토지개황

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 "덕풍초등학교"에서 남측으로 약 120m, "동부초등학교"으로부터 북서측으로 약 400m 지점에 소재함.

#### - 광역위치도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

- 상세위치도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 2. 부근상황

본건 인근은 아파트단지, 단독·다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로 인근에 학교, 병원 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난함.

## 3. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 동측 도로변("덕풍공원로")에 각종 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

## 4. 지세 및 형상

본건은 부정형의 토지로서 남북하향 완경사지대내 자체평탄화되어있음.

## 5. 이용상황

본건은 아파트 및 아파트상가의 건부지로 이용중임.

## 6. 접면도로 상황

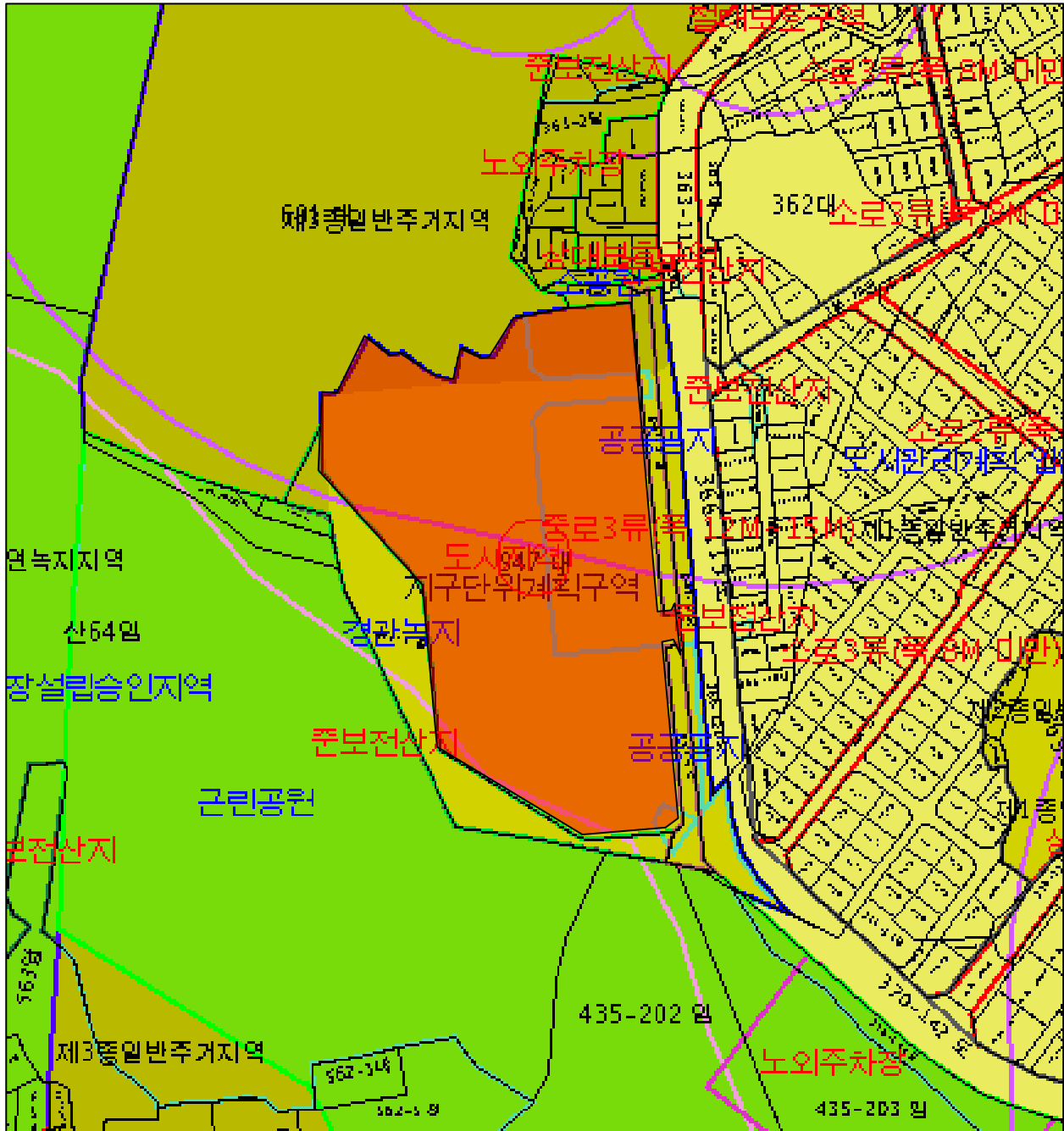
본건 동측으로 노폭 약 10m의 아스팔트 포장도로에 접함.

## 7. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(교회터지구), 종로3류(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>임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

## 8. 토지이용계획도



## 9. 기타사항

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## II. 감정평가 대상의 개요

### 1. 감정평가의 대상

본 감정평가는 아파트단지내상가를 대상으로 하였으며, 공부서류 및 귀 제시목록에 해당되는 토지면적(대지지분)과 건물분양면적을 감정평가 대상으로 하였음.

용도	토지면적 (대지지분, m <sup>2</sup> )	건물면적 (분양면적, m <sup>2</sup> )	비고
상가	185.0539	726.4909	

### 2. 대지/건물 개요

[자료 : 귀 제시자료]

구 분		내 용
대지현황	대지위치	경기도 하남시 덕풍동 947
	대지면적/귀속면적	13,133.2 / 185.0539
	지역지구	제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역
	도로현황	소로한면
건축규모	건물명	하남덕풍역파크어울림 제116동
	건물용도	근린생활시설
	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
	층수/규모	지하2층(지하3층/지하2층)
	건축면적	-
	연면적	726.4909m <sup>2</sup>
	건폐율	-
	용적률	-
사용승인일		2019.04.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

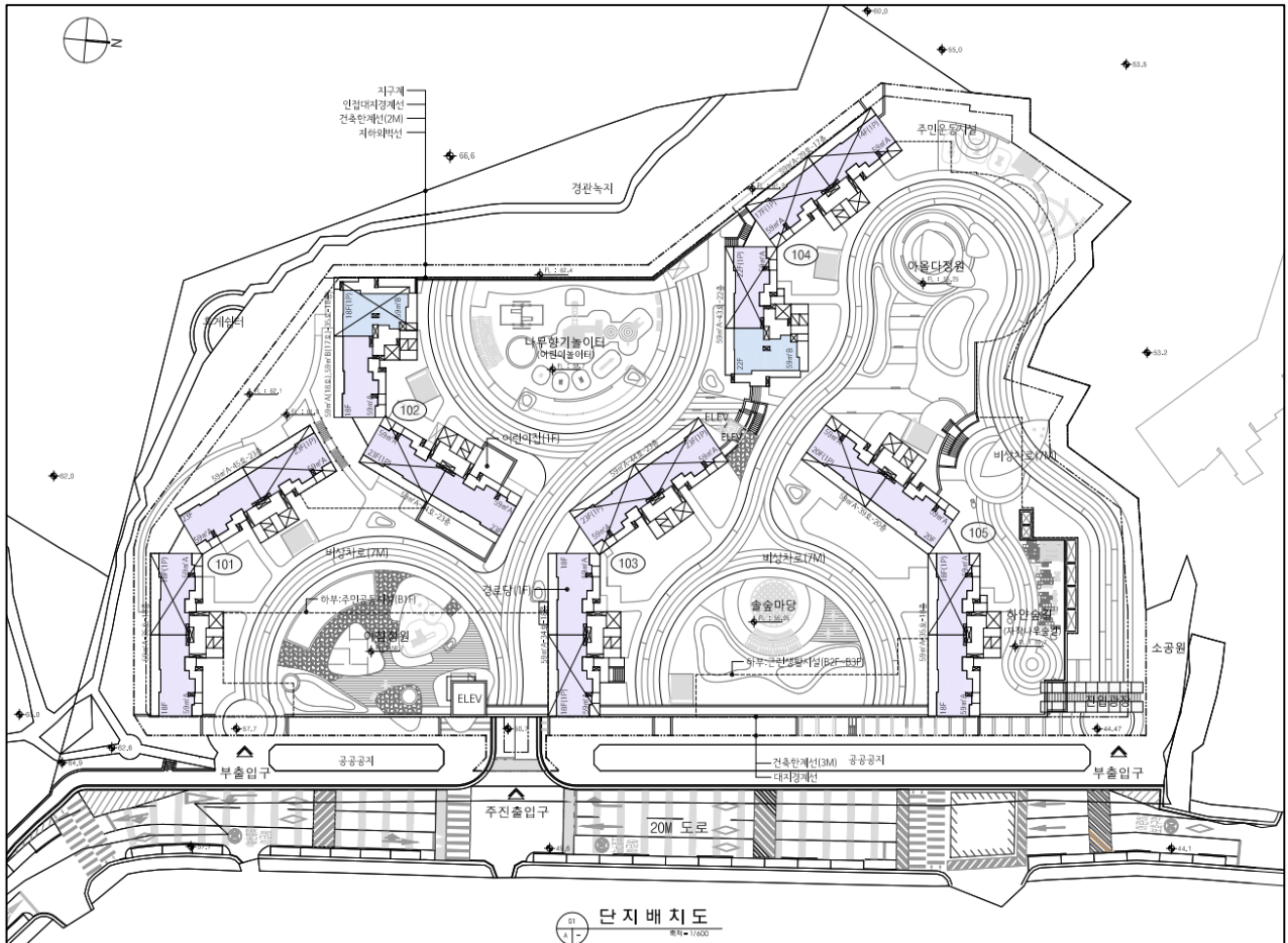
## 3. 호별 면적표

일련 번호	동명	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	비고
1	116	지3	근생1	35.8248	43.4679	79.2927	19.9134	지상1층
2	116	지3	근생2	34.397	41.7355	76.1325	19.1197	지상1층
3	116	지3	근생3	43.8075	53.1536	96.9611	24.3507	지상1층
4	116	지3	근생4	17.197	20.8659	38.0629	9.559	지상1층
5	116	지3	근생5	18.846	22.8667	41.7127	10.4756	지상1층
6	116	지3	근생6	21.5944	26.2014	47.7958	12.0034	지상1층
7	116	지2	근생7	25.203	30.58	55.7830	14.4285	지상2층
8	116	지2	근생8	25.11	30.467	55.5770	14.3752	지상2층
9	116	지2	근생9	25.11	30.467	55.5770	14.3752	지상2층
10	116	지2	근생10	25.11	30.467	55.5770	14.3752	지상2층
11	116	지2	근생11	25.11	30.467	55.5770	14.3752	지상2층
12	116	지2	근생12	30.9225	37.5197	68.4422	17.7028	지상2층
합계(12개호)				328.2322	398.2587	726.4909	185.0539	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

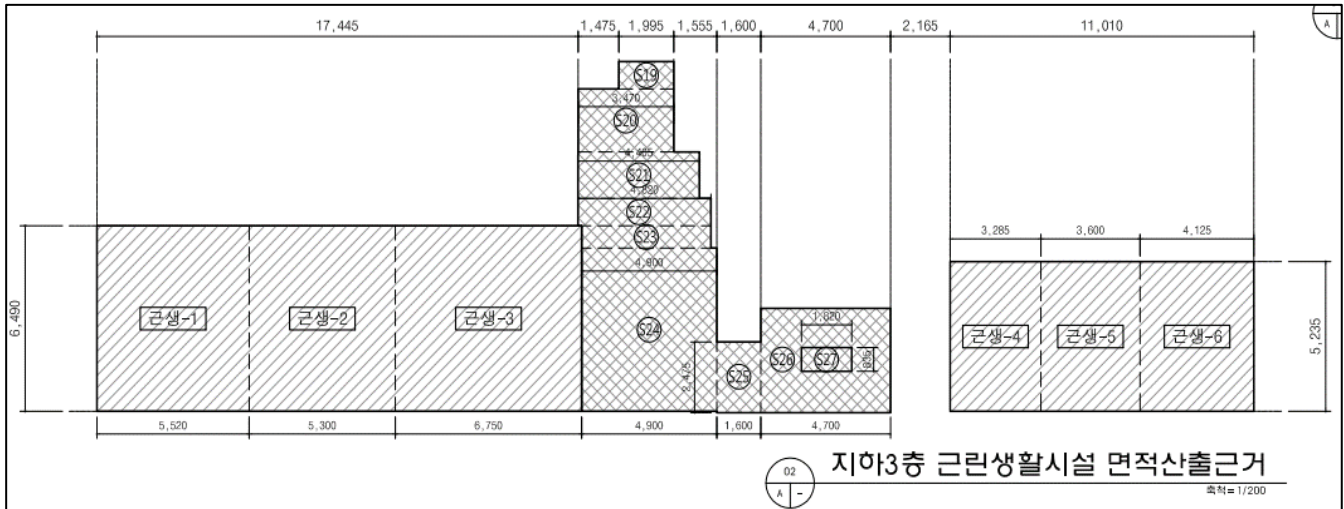
## 4. 평면도

### -단지 배치도

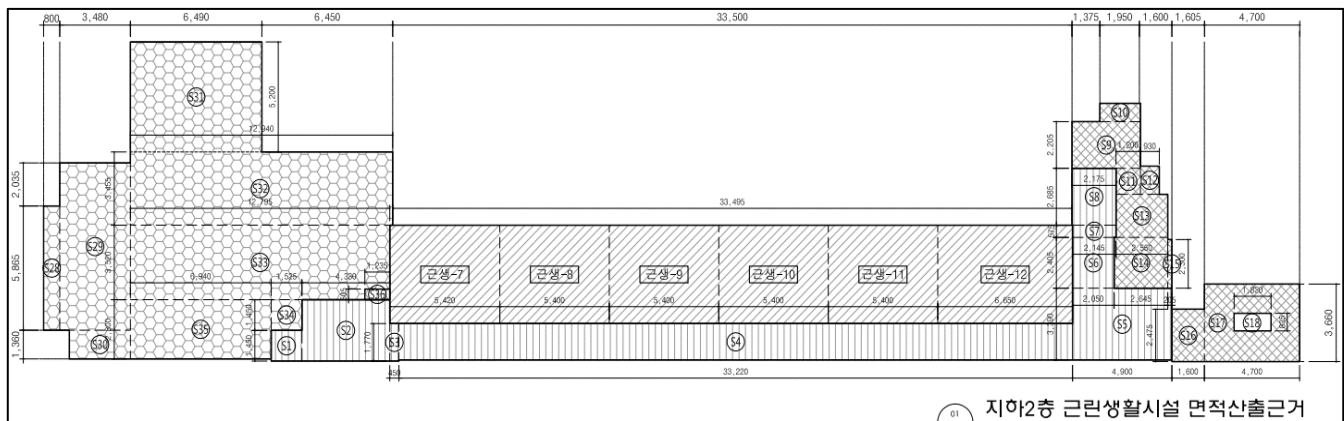


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## - 지하3층 평면도



## - 지하2층 평면도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 5. 현황사진



[ 본건 전경 ]

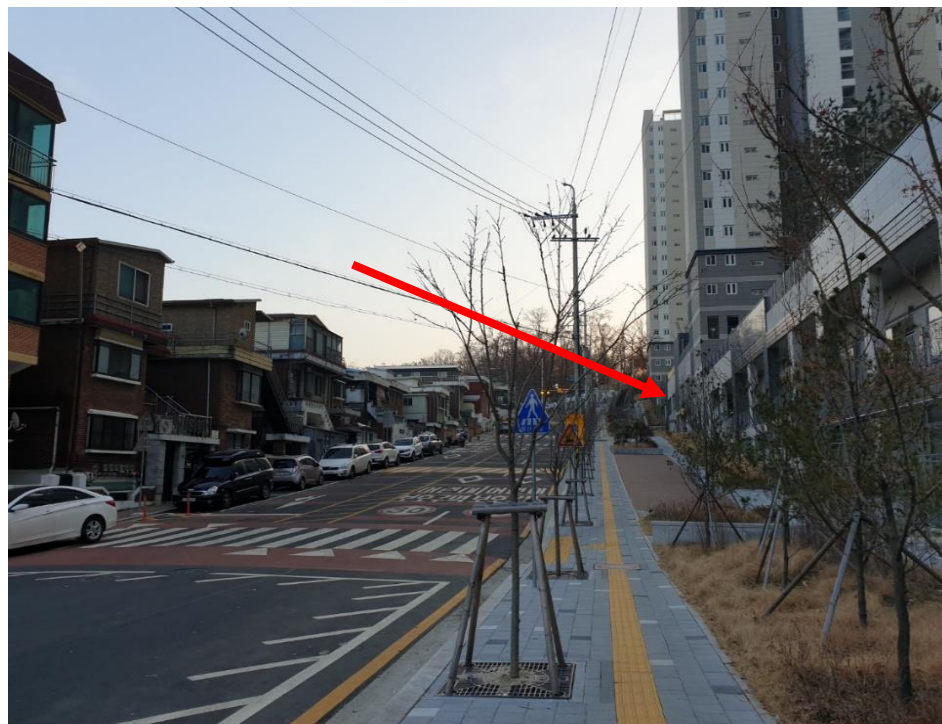


[ 본건 전경 ]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표



[ 본건 주위환경 ]



[ 본건 주위환경 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 호별 감정평가액

### 1. 산출개요

본건 분양가액 산정은 토지의 입지적 조건, 부근 지대상황을 고려하고 건물의 층별·위치별 효용, 평가 대상 부동산과 유사한 매매사례, 거래시세 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 각 호별 감정평가액을 산정함.

### 2. 가격자료

#### (1) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명 동·호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	덕풍동 537-1	덕풍쌍용아파트 상가동 109호	21.83	220,000,000	10,100,000	2018-08-04	
2	덕풍동 692-3	하남한솔솔파크 상가동 104호	18.81	350,000,000	18,600,000	2019-03-16	
3	덕풍동 692-3	하남한솔솔파크 상가동 201호	39.6	83,000,000	2,100,000	2018-04-24	
4	덕풍동 946	하남더샵센트럴뷰 상가동 105호	41.4276	710,000,000	17,100,000	2019-04-15	
5	덕풍동 777	휴먼시아꽃뫼마을 (2단지)상가동 105호	40.50	400,000,000	9,880,000	2019-07-13	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

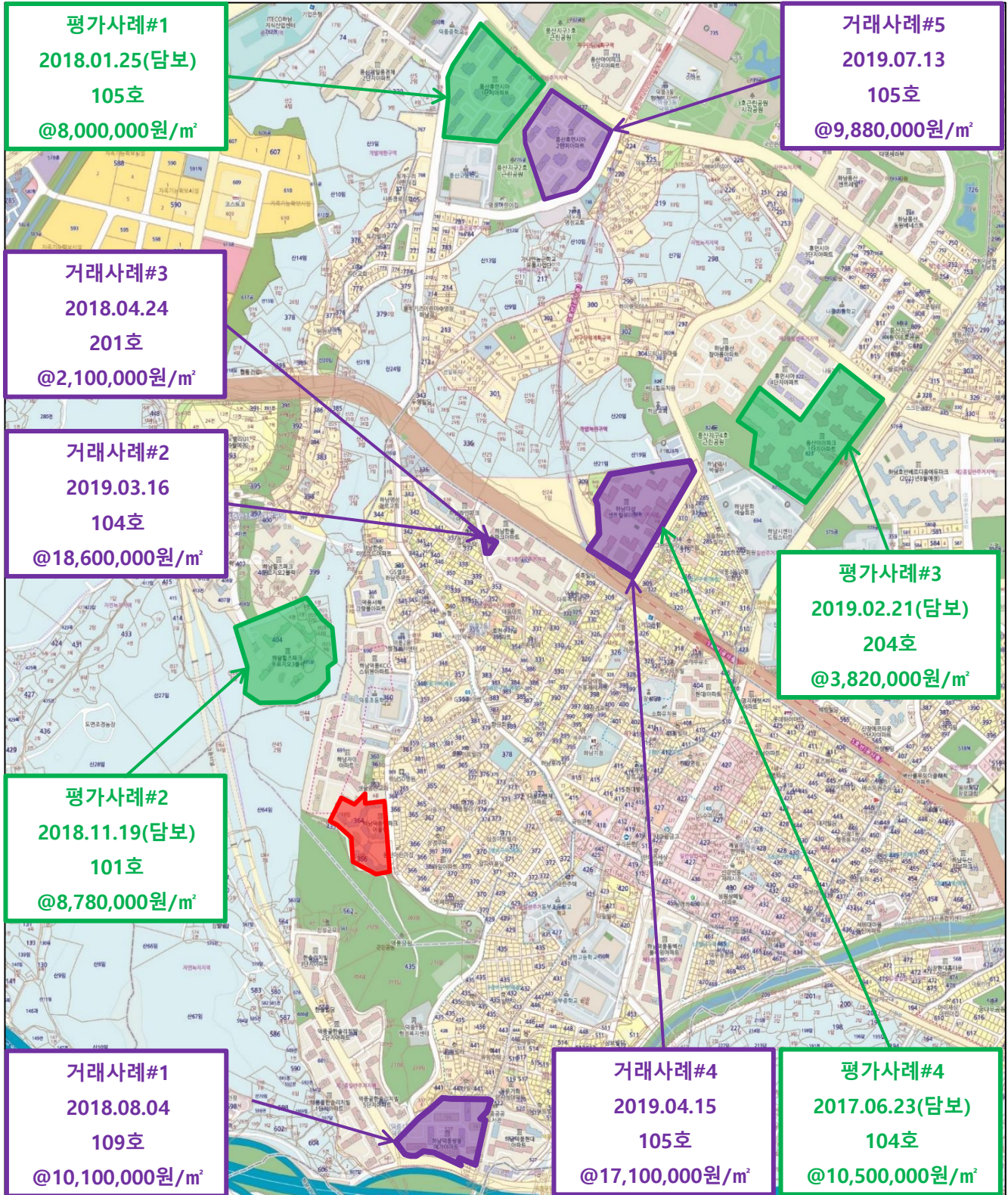
## (2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	덕풍동 775	휴먼시아꽃뫼마을 상가동 105호	40.5	담보	324,000,000	8,000,000	2018.01.25 2008.12.01
2	덕풍동 627	하남힐즈파크푸르지오 3단지근린생활시설동 101호	29.0554	담보	255,000,000	8,780,000	2018.11.19 2018.09.28
3	덕풍동 823	하남풍산아이파크 1단지상가동 204호	25.927	담보	99,000,000	3,820,000	2019.02.21 2008.07.18
4	덕풍동 946	하남더샵센트럴뷰 상가동 104호	42.9184	담보	450,000,000	10,500,000	2017.06.23 2016.08.19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

< 거래사례비교법 적용 거래 및 평가사례 위치도 >



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 3. 거래사례비교법에 의한 기준가액의 산정

### (1) 비교 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(4)를 비교 거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 정상 거래사례로서 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

### (3) 시점수정

#### (가) 부동산지수(생산자물가지수)

[자료 : 한국은행 경제통계국(2015 = 100)]

사례 기호	구분	부동산지수	산출내역	상승률 (%)
#4	2019년 04월	104.79	$(105.06 - 104.79) / 104.79 \times 100$	0.258%
	2019년 11월	105.06		(1.00258)

생산자물가지수는 생산자가 생산한 물건을 도매상에게 판매하는 단계에서 산출한 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 부동산지수(생산자물가지수)를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (나) 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국감정원 상업용부동산 임대동향 조사]

구분		자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
#4	2019.2Q	0.43	$(1+0.00430 \times 77/91) \times$ $(1+0.00550) \times$ $(1+0.00550 \times 111/92)$	1.586%
	2019.3Q	0.55		1.01586
	2019.4Q	미발표		
	2020.1Q	미발표		

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

## (다) 시점수정치의 산정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## (5) 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (6) 개별요인의 비교

구 분	항 목
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	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	층별효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## - 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	계
1	비교사례 #4	0.78	0.85	0.98	1.00	0.650
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(위치별 효용 등)이 열세함.					
2	비교사례 #4	0.78	0.85	0.98	1.00	0.650
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(위치별 효용 등)이 열세함.					
3	비교사례 #4	0.78	0.85	0.99	1.00	0.656
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(위치별 효용 등)이 열세함.					
4	비교사례 #4	0.78	0.85	1.00	1.00	0.663
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등)이 열세함.					
5	비교사례 #4	0.78	0.85	1.00	1.00	0.663
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등)이 열세함.					
6	비교사례 #4	0.78	0.85	1.00	1.00	0.663
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등)이 열세함.					
7	비교사례 #4	0.78	0.85	0.36	1.00	0.239
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별 효용 등)이 열세함.					
8	비교사례 #4	0.78	0.85	0.35	1.00	0.232
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별, 위치별 효용 등)이 열세함.					
9	비교사례 #4	0.78	0.85	0.35	1.00	0.232
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별, 위치별 효용 등)이 열세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	계
10	비교사례 #4	0.78	0.85	0.35	1.00	0.232
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별, 위치별 효용 등)이 열세함.					
11	비교사례 #4	0.78	0.85	0.35	1.00	0.232
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별, 위치별 효용 등)이 열세함.					
12	비교사례 #4	0.78	0.85	0.36	1.00	0.239
	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 배후지의 크기 등), 단지 내부요인(건물의 규모 등), 호별요인(층별 효용 등)이 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	결정가액 (원)	비고
1	116	지3	근생1	35.8248	11,300,000	405,000,000	현황지상1층
2	116	지3	근생2	34.397	11,300,000	389,000,000	"
3	116	지3	근생3	43.8075	11,400,000	499,000,000	"
4	116	지3	근생4	17.197	11,500,000	198,000,000	"
5	116	지3	근생5	18.846	11,500,000	217,000,000	"
6	116	지3	근생6	21.5944	11,500,000	248,000,000	"
7	116	지2	근생7	25.203	4,150,000	105,000,000	현황지상2층
8	116	지2	근생8	25.11	4,030,000	101,000,000	"
9	116	지2	근생9	25.11	4,030,000	101,000,000	"
10	116	지2	근생10	25.11	4,030,000	101,000,000	"
11	116	지2	근생11	25.11	4,030,000	101,000,000	"
12	116	지2	근생12	30.9225	4,150,000	128,000,000	"
합계						2,593,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## IV. 토지건물 배분비율 산정을 위한 토지 및 건물 감정평가액

### 1. 토지가액 산출근거

#### 1.1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### (1) 산출개요

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

##### (2) 비교표준지 선정

###### 1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41450- 255(A)	신장동 593	43,537.3	대	2종일주	가장형	현안2지구내	2,300,000
			아파트	중로각지	평지		

###### 2) 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (3) 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2019.01.01. ~ 2020.01.09
- 대상지역 : 경기도 하남시
- 적용변동률 : 용도지역별 (주거지역)
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2019.01.01~2019.11.30	6.512%	
2019.11.01~2020.01.09	$0.655\% \times 40/30$	2019년 11월 지가변동률 : 0.655%
누 계	7.442%	$(1+0.06512) \times (1+0.00655 \times 40/30)$
	(1.07442)	

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2019년 12월 지가변동률이 발표되지 않아 2019년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## (4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견II

## (5) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등의 상태
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 전면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위,고저 등	방위,고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### - 개별요인비교치

[illegible]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 평가사례 및 거래사례

#### (가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
				이용상황			기준시점
1	덕풍동 339-30	대	105.0	2종일주	346,500,000	3,300,000	법원경매
				주거용			2018-11-27
2	덕풍동 산 23-57	대	153.0	2종일주	691,560,000	4,520,000	법원경매
				주상용			2018-12-20
3	덕풍동 330-40	대	23.0	2종일주	89,930,000	3,910,000	담보
				주거용			2018-09-19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (나) 거래사례

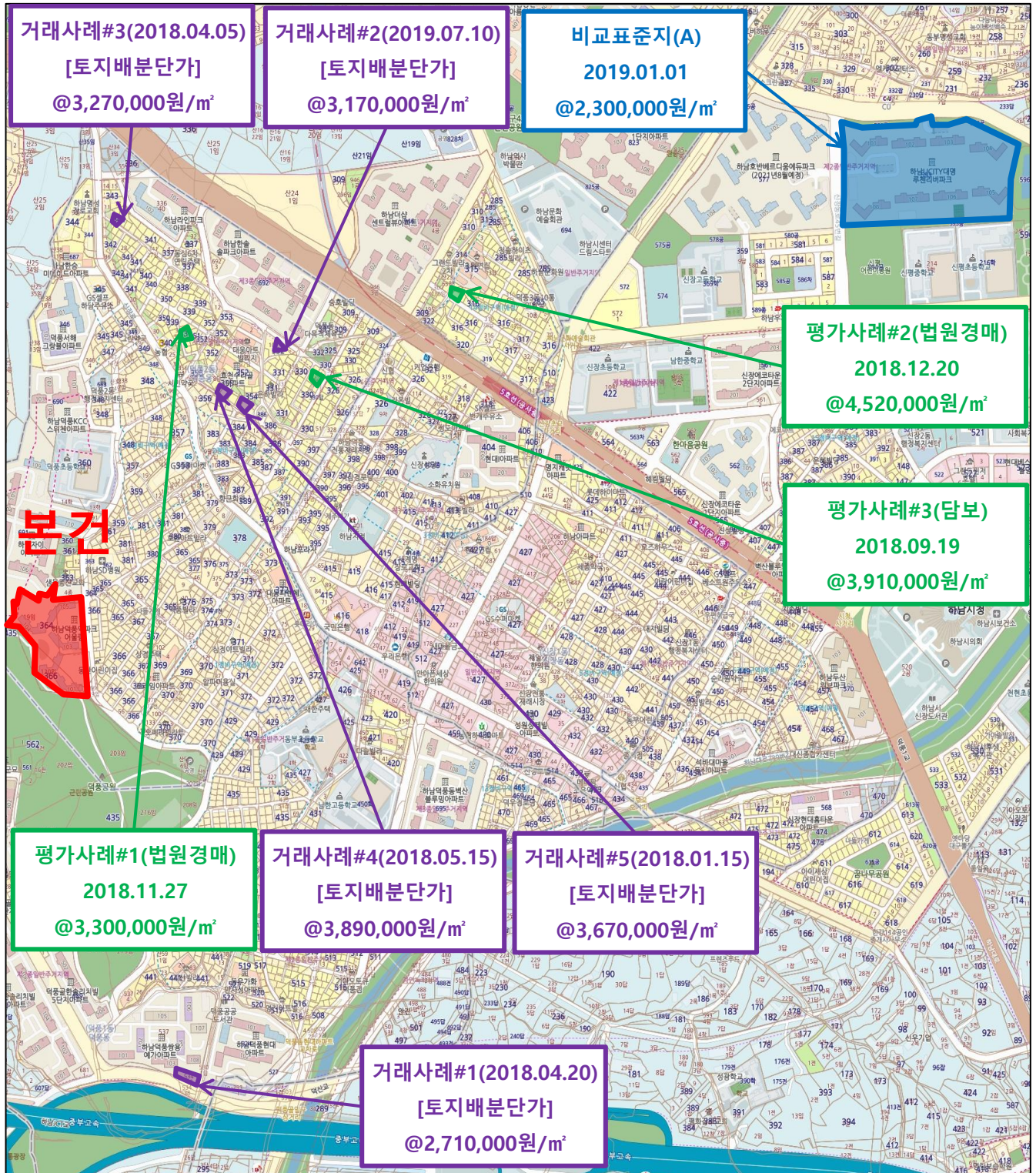
[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			
1	덕풍동 534-13	대	511	3종일주	2,200,000,000	2,710,000	2018-04-20
		건물	1,227.22	주상용			2002-11-07
	건물가격 산정 : 1,227.22 x 665,000(950,000x35/50) = 816,101,300원 토지가격 배분 : (2,200,000,000 - 816,101,300 = 1,383,898,700) ÷ 511 = 2,710,000원/㎡						
2	덕풍동 332-26	대	137	2종일주	480,000,000	3,170,000	2019-07-10
		건물	129.71	주거용			2002-09-26
	건물가격 산정 : 129.71 x 354,000(550,000x29/45) = 45,917,340원 토지가격 배분 : (480,000,000 - 45,917,340 = 434,082,660) ÷ 137 = 3,170,000원/㎡						
3	덕풍동 342-5	대	142	2종일주	473,000,000	3,270,000	2018-04-05
		건물	102.48	주거용			1981-11-02
	건물가격 산정 : 102.48 x 90,000(450,000x9/45) = 9,223,200원 토지가격 배분 : (473,000,000 - 9,223,200 = 463,776,800) ÷ 142 = 3,270,000원/㎡						
4	덕풍동 355-6	대	154	2종일주	799,000,000	3,890,000	2018-05-15
		건물	350.84	주거용			1997-07-30
	건물가격 산정 : 350.84 x 570,000(950,000x30/50) = 199,978,800원 토지가격 배분 : (799,000,000 - 199,978,800 = 599,021,200) ÷ 154 = 3,890,000원/㎡						
5	덕풍동 355-17	대	179	2종일주	880,000,000	3,670,000	2018-01-15
		건물	391.77	주거용			1997-11-26
	건물가격 산정 : 391.77 x 570,000(950,000x30/50) = 233,308,900원 토지가격 배분 : (880,000,000 - 233,308,900 = 656,691,100) ÷ 179 = 3,670,000원/㎡						

※ 거래사례(1)~(5)는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가격을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 산정한 토지단가임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

<거래사례, 평가사례 위치도>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 3) 기타 참고자료

### (가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	소로변	주상용	3,500,000 ~ 3,700,000	본건유사

### (나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2019.01.01]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	덕풍동 947	대	13,133.2	미고시	-

## 4) 그 밖의 요인 보정

### (가) 산식

거래(평가)사례 기준대상토지가액	=	거래사례	×	사정보정	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인
공시지가 기준 대상토지가액	=	공시지가	×	지가변동률	×	지역요인	×	개별요인		

### (나) 거래사례의 채택

거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 유사성 있고 최근 거래사례인 거래사례(2)를 선택하였음.

### (다) 거래사례를 기준한 대상토지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 보정㉠	시점 수정㉡	지역 요인㉢	개별 요인㉣	산정단가 (원/㎡)
A	2	3,170,000	1.00	1.03714	1.00	1.078	3,544,177

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## ㉠ 사정보정

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## ㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2019.07.10 ~ 2020.01.09	2종일주	3.7140% (1.03714)

## ㉢ 지역요인

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## ㉣ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	1.07	0.95	1.05	1.00	1.01	1.00	1.078
본건은 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)이 열세하나 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등), 행정적조건(용도지역(본건:2종일주 및 3종일주, 비교표준지:2종일주) 등)이 우세함.								

## (라) 공시지가를 기준한 대상토지의 가액

대상토지 일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	2,300,000	1.07442	1.00	0.736	1,818,778

## (마) 거래사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	거래사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1	3,544,177	1,818,778	1.949

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 등을 분석하고 본건 감정평가목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
41450- 255(A)	2	1.94	

## (7) 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,300,000	1.07442	1.000	0.736	1.94	3,528,430	3,530,000

## (8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	185.0539	3,530,000	653,240,267	귀속면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 1.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 산출근거

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### (2) 비교사례 선정

#### (가) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			
3	덕풍동 342-5	대	142	2종일주	473,000,000	3,270,000	2018-04-05
		건물	102.48	주거용			
	건물가격 산정 : 102.48 x 90,000(450,000x9/45) = 9,223,200원 토지가격 배분 : (473,000,000 - 9,223,200 = 463,776,800) ÷ 142 = 3,270,000원/㎡						

#### (나) 선정사유

인근지역에 있는 상기 거래사례 중에서 인근거래사례로서 용도지역, 이용상황 등이 유사하며, 유사성이 가장 큰 최근 거래사례(3)을 비교사례로 선정하였음.

### (3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## (4) 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #3	2018.04.05 ~ 2020.01.09	주거지역	12.1620% (1.12162)

## (5) 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## (6) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 등의 상태
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 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, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 전면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위,고저 등	방위,고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## - 개별요인 비교치

일련 번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	거래사례 3	1.07	0.95	1.00	1.00	1.01	1.00	1.027
	본건은 거래사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)이 열세하나 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 행정적조건(용도지역(본건:2종일주 및 3종일주, 비교표준지:2종일주) 등)이 우세함.							

## (7) 토지단가의 결정

대상토지 일련번호	비교사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	3,270,000	1.12162	1.00	1.00	1.027	3,766,725	3,770,000

## (8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비고
1	185.0539	3,770,000	697,653,203	귀속면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 1.3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### (1) 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액

감정평가방법	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	3,530,000	653,240,267	
거래사례비교법	3,770,000	697,653,203	

### (2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상 물건별로 이 규칙에서 정한 주된 방법을 적용하되, 제11조 각호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래 사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### (3) 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가방법	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
공시지가기준법	3,530,000	653,240,267	귀속면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 2. 건물가액 산출근거

### (1) 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였음.

### (2) 재조달원가의 산정

#### 1) 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2018년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2-1-5-6	주상복합아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,413,000	50
2-1-5-6	주상복합아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,320,000	50
2-1-5-6	주상복합아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,116,000	50
8-2-5-1	오피스텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,296,000	55
8-2-5-1	오피스텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,205,000	55

#### 2) 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2018년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-04-05-09	주상복합	철근콘크리트조 평지붕 방수	1	1,329,000	50
06-04-05-09	주상복합	철근콘크리트조 평지붕 방수	2	1,201,000	50
06-04-05-09	주상복합	철근콘크리트조 평지붕 방수	4	1,138,000	50

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 3) 표준단가

일련 번호	해당층	건물면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	전층	726.4909	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,240,000

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 승강기설비, 위생설비 등 부대설비를 종합적으로 고려하여 산정한 표준단가임.

## 4) 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	전층	726.4909	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,240,000

## (3) 감가수정

본건은 신축건물로 별도의 감가수정을 고려하지아니함.

## (4) 건물가액 산출

기호	해당층	건물면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금 액(원)
가	전층	726.4909	1,240,000	50/50	1,240,000	900,848,716

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## 3. 토지 및 건물가액의 결정

상기와 같이 거래사례와 평가사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액으로 감정평가액을 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	배분비율
토지	185.0539	3,530,000	653,240,267	42.0%
건물	726.4909	1,240,000	900,848,716	58.0%
합계			<u>₩1,554,088,983</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견표

## VI. 호별 토지 및 건물감정평가액의 결정

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	토지배분가격 (42.0%)	건물배분가격 (58.0%)	감정평가액 (100%)	비고
1	116	지3	근생1	35.8248	170,100,000	234,900,000	405,000,000	
2	116	지3	근생2	34.397	163,380,000	225,620,000	389,000,000	
3	116	지3	근생3	43.8075	209,580,000	289,420,000	499,000,000	
4	116	지3	근생4	17.197	83,160,000	114,840,000	198,000,000	
5	116	지3	근생5	18.846	91,140,000	125,860,000	217,000,000	
6	116	지3	근생6	21.5944	104,160,000	143,840,000	248,000,000	
7	116	지2	근생7	25.203	44,100,000	60,900,000	105,000,000	
8	116	지2	근생8	25.11	42,420,000	58,580,000	101,000,000	
9	116	지2	근생9	25.11	42,420,000	58,580,000	101,000,000	
10	116	지2	근생10	25.11	42,420,000	58,580,000	101,000,000	
11	116	지2	근생11	25.11	42,420,000	58,580,000	101,000,000	
12	116	지2	근생12	30.9225	53,760,000	74,240,000	128,000,000	
합계							2,593,000,000	