

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	☀구성농업협동조합장, 남사농업협동조합장, 용인축산농협조합장
건명	경기도 성남시 수정구 고등동 608-1 오피스텔주건축물 제1동 제1층 제101호 외 부동산(구분건물)
감정서번호	가람 0226-07-29002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 경기지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)273-8085 FAX:031)273-8088

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

韓 京 奎 (인)

(주)가람감정평가법인 경기지사 지 사 장 김 재 진

(서명 또는 인)

감정평가액	일백삼십일억오천삼백만원정(₩13,153,000,000.-)					
의 회 인	구성농업협동조합장, 남사농업협동조합장, 용인축산농협조합장		감정평가목적	공매(NPL,금융기관)		
			제 출 처	구성농업협동조합, 남사농업협동조합, 용인축산농협조합		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기 준 가 치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.07.30	2026.07.30	2026.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	15개호	구분건물	15개호	-	13,153,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩13,153,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사		金 太 熙 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 고등동 소재 '왕남초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 608-1 경기도 성남시 수정구 청계산로 752 (고등동)		
건물명 및 층·호수	오피스텔주건축물 제1동 제1층 제101호 외 14개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	1,775.3	12,514.76	-4/6
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	업무시설-오피스텔, 제1종근린생활시설	2022.06.29

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	1/101	소매점	41.72	54.76	96.48	14.593
(2)	1/102	소매점	33.16	43.54	76.7	11.599
(3)	1/103	소매점	33.16	43.54	76.7	11.599
(4)	1/104	소매점	39.6	51.98	91.58	13.851
(5)	1/105	소매점	39.6	51.98	91.58	13.851
(6)	1/106	소매점	39.6	51.98	91.58	13.851
(7)	1/107	소매점	41.09	53.94	95.03	14.372
(8)	1/108	소매점	52.47	68.89	121.36	18.353
(9)	1/109	소매점	40	52.51	92.51	13.991
(10)	1/112	소매점	50.58	66.4	116.98	17.692
(11)	1/113	소매점	42.66	56	98.66	14.921
(12)	1/114	소매점	43.2	56.71	99.91	15.11
(13)	1/115	소매점	36.18	47.5	83.68	12.655
(14)	1/116	소매점	36.18	47.5	83.68	12.655
(15)	1/117	소매점	52.38	68.76	121.14	18.363
합계			621.58	815.99	1,437.57	217.456

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 7월 30일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2026년 7월 30일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

다. 본건은 기호(1)~(4), 기호(6),(7), 기호(11),(12)는 각각 상호 벽체를 제거하여 구분없이 일괄로 이용 중인 바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

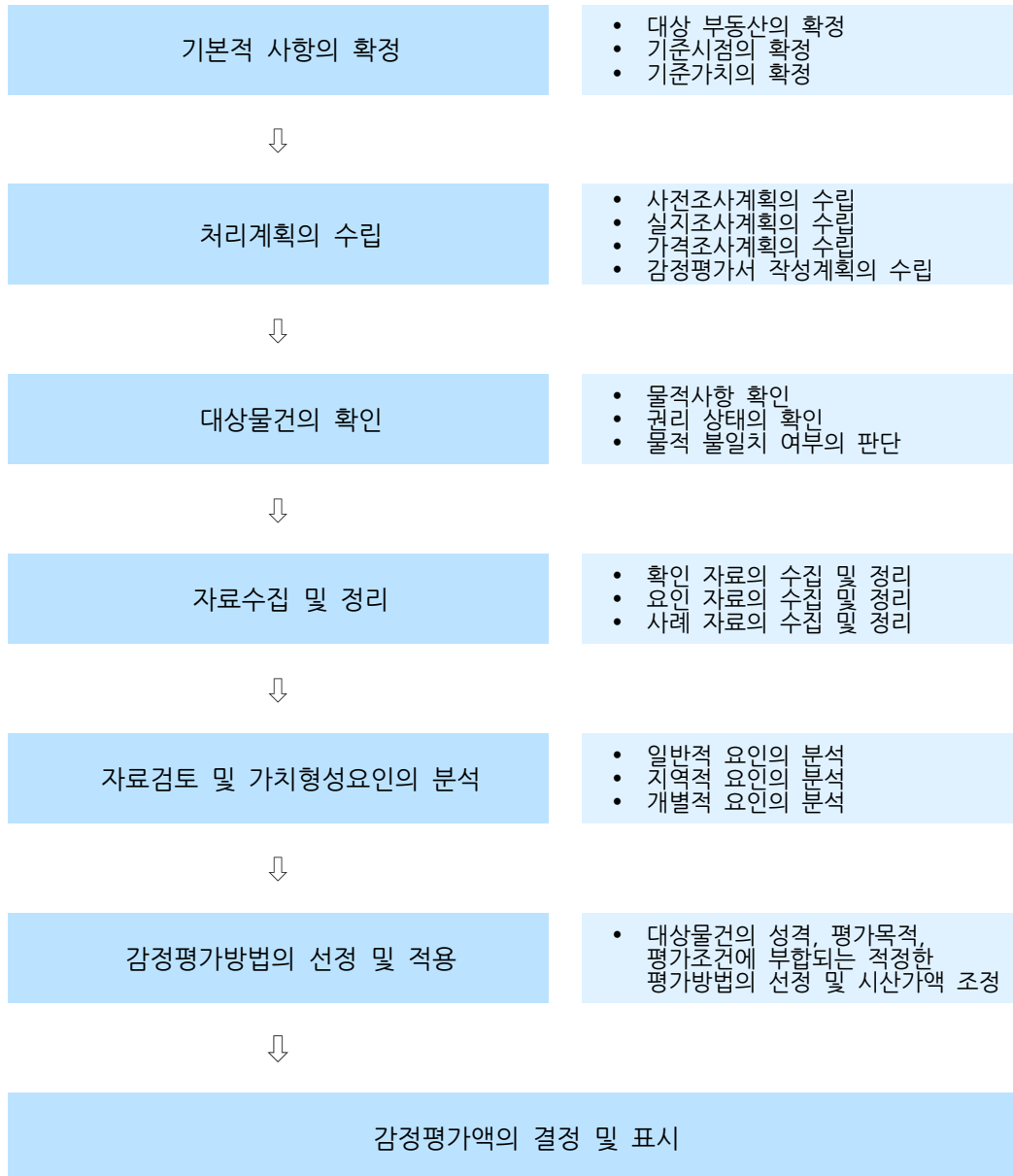
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 다만 본건의 임대수준 및 인근의 유사 부동산의 임대 매물이 적어 임대수준을 파악하기 어려운 바 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인인 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	근린생활시설	1층	22,000,000 내외 수준임.	실거래가격 및 탐문조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	시흥동 342 1 / 104	근린생활시설	35.88	957,822,000	26,700,000	2023.09.22	2023.01.17
#2	고등동 608-1 1 / 110	근린생활시설	40	949,662,000	23,700,000	2022.09.21	2022.06.29
#3	고등동 608-1 1 / 111	근린생활시설	48.66	1,154,727,000	23,700,000	2022.09.21	2022.06.29
#4	고등동 616 1 / 203	근린생활시설	82.64	836,100,000	10,100,000	2023.06.08	2020.11.17
#5	고등동 616 1 / 303	근린생활시설	82.64	560,560,000	6,780,000	2024.04.01	2020.11.17
#6	고등동 593 5 / 503	근린생활시설	63.2	497,674,680	7,870,000	2023.03.24	2022.03.31

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	고등동 616 1 / 101	근린생활시설	36.07	783,000,000	21,700,000	2025.03.24 경매	2020.11.17
#ㄴ	고등동 616-3 1 / 101	근린생활시설	580.475	11,800,000,000	20,300,000	2025.02.03 담보	2022.12.30
#ㄷ	고등동 597 1 / 107	근린생활시설	55.72	1,260,000,000	22,600,000	2024.05.21 담보	2020.06.26
#ㄹ	고등동 593 1 / 102	근린생활시설	31.6	650,000,000	20,600,000	2026.03.18 담보	2022.03.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
(1)~(15)	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	시흥동 342 1 / 104	소매점	35.88	11.92	957,822,000	26,700,000	2023.09.22 2023.01.17

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 (1)~(15) / 사례기호 #1

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
경기 (2023.09.22~2026.07.30)	집합상가	1.760% (1.01760)	$(1-0.0004*9/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)$ $*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1$ $+0.0007)*(1+0)*(1-0.0006)*(1+0.0005)$ $*(1+0.0009)*(1+0.0009*121/90) \approx$ 1.0176

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호 (1)~(6),(9) / 비교사례 #1]

요인구분	비교항목	세부 항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 고객 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기 등)에서 열세함.	0.80
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일반통행, 주정차 금지)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	대등함.	1.00
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입정업체 구성	건물 전체 공실률, 입정업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(SunKen) 유무 등)	대등함.	1.00
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 (7),(8) / 비교사례 #1]

요인구분	비교항목	세부 항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 고객 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기 등)에서 열세함.	0.80
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일반통행, 주정차 금지)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 층 호수 등	대등함.	1.00
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입정업체 구성	건물 전체 공실률, 입정업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(SunKen) 유무 등)	본건은 비교사례 대비 호별요인(주출입구와의 접근성 등)에서 우세함.	1.02
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.816	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 (10)~(15) / 비교사례 #1]

요인구분	비교항목	세부 항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성	본건은 비교사례 대비 단지외부요인(인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 고객 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기 등)에서 열세함.	0.80
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로, 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일반통행, 주정차 금지)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	대등함.	1.00
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입정업체 구성	건물 전체 공실률, 입정업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(SunKen) 유무 등)	본건은 비교사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.	0.93
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성, 행정적 규제	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.744	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	41.72	906,823,250	907,000,000
(2)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	33.16	720,763,638	721,000,000
(3)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	33.16	720,763,638	721,000,000
(4)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	39.6	860,743,066	861,000,000
(5)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	39.6	860,743,066	861,000,000
(6)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	39.6	860,743,066	861,000,000
(7)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.816	22,170,655	41.09	910,992,214	911,000,000
(8)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.816	22,170,655	52.47	1,163,294,268	1,163,000,000
(9)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.800	21,735,936	40	869,437,440	869,000,000
(10)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	50.58	1,022,445,364	1,022,000,000
(11)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	42.66	862,347,157	862,000,000
(12)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	43.2	873,262,944	873,000,000
(13)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	36.18	731,357,716	731,000,000
(14)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	36.18	731,357,716	731,000,000
(15)	#1	26,700,000	1.000	1.01760	0.744	20,214,420	52.38	1,058,831,320	1,059,000,000
합 계							621.58	-	13,153,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	1/101	41.72	907,000,000	비준가액
(2)	1/102	33.16	721,000,000	비준가액
(3)	1/103	33.16	721,000,000	비준가액
(4)	1/104	39.6	861,000,000	비준가액
(5)	1/105	39.6	861,000,000	비준가액
(6)	1/106	39.6	861,000,000	비준가액
(7)	1/107	41.09	911,000,000	비준가액
(8)	1/108	52.47	1,163,000,000	비준가액
(9)	1/109	40	869,000,000	비준가액
(10)	1/112	50.58	1,022,000,000	비준가액
(11)	1/113	42.66	862,000,000	비준가액
(12)	1/114	43.2	873,000,000	비준가액
(13)	1/115	36.18	731,000,000	비준가액
(14)	1/116	36.18	731,000,000	비준가액
(15)	1/117	52.38	1,059,000,000	비준가액
결정된 감정평가액		13,153,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 토지 및 건물 배분비율 결정

1. 개요

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 공사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표” 등 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 업무 진행시 참고바람.

2. 토지 및 건물 배분비율

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용오피스텔	서울	5층 이하	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				
		6층 이상	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	5층 이하	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				
		6층 이상	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	5층 이하	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				
		6층 이상	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		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)(2021년)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
서울	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	도심권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	동북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
	동남권	5층이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서남권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2	
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	
수도권	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경기도	경기도	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
		5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	경부권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
		5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	서해안권역	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	경의권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	경원권역	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	하부권역	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
인천	인천	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
		21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	5대광역시	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		5층이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
		16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	기타 도지역	30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
		5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분			5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
		6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

구분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
	동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
	서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
	경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
	5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.
- 6) 상세지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		상세지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

3. 배분비율 결정 및 토지건물 배분가액

본건은 구분건물로서 토지(대지권)와 건물 일체로 가격이 형성되나, 귀 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 표기하되, 배분비율은 한국부동산연구원의 배분비율표, 원가 검토한 토지건물 비율, 인근지역의 적정 시가수준, 표준적 건축비 등을 고려하여 토지가격 40%, 건물가격 60%로 결정하였음.

4. 토지건물 배분가액 산정

기호	이용상황	감정평가액 (원)	배분내역(원)	
			토지	건물
(1)	근린생활시설	907,000,000	362,800,000	544,200,000
(2)	근린생활시설	721,000,000	288,400,000	432,600,000
(3)	근린생활시설	721,000,000	288,400,000	432,600,000
(4)	근린생활시설	861,000,000	344,400,000	516,600,000
(5)	근린생활시설	861,000,000	344,400,000	516,600,000
(6)	근린생활시설	861,000,000	344,400,000	516,600,000
(7)	근린생활시설	911,000,000	364,400,000	546,600,000
(8)	근린생활시설	1,163,000,000	465,200,000	697,800,000
(9)	근린생활시설	869,000,000	347,600,000	521,400,000
(10)	근린생활시설	1,022,000,000	408,800,000	613,200,000
(11)	근린생활시설	862,000,000	344,800,000	517,200,000
(12)	근린생활시설	873,000,000	349,200,000	523,800,000
(13)	근린생활시설	731,000,000	292,400,000	438,600,000
(14)	근린생활시설	731,000,000	292,400,000	438,600,000
(15)	근린생활시설	1,059,000,000	423,600,000	635,400,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 성남시 수정구 고등동	608-1 오피스텔 주건축물 제1동	업무시설 (오피스텔) 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층					
	[도로명주소] 경기도 성남시 수정구 청계산로 752	지1층		1,327.42					
		지2층		1,514.9					
		지3층		1,507.53					
		지4층		1,399.78					
		1층		1,047.66					
		2층~5층 각각		1,150.91					
		6층		1,113.83					
	동소	608-1	대	근린상업지역	1,775.3			907,000,000	비준가액 (공용면적 54.76㎡ 포함)
	(1)		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	41.72	41.72				
			1. 소유권	14.593					
			대지권	1,775.3	14.593				
					토지 · 건물	배분내역			
					토지 : 362,800,000 건물 : 544,200,000				
	(2)		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	33.16	33.16				
			1. 소유권	11.599					
			대지권	1,775.3	11.599				
					토지 · 건물	배분내역			
					토지 : 288,400,000 건물 : 432,600,000				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	33.16	33.16	721,000,000	비준가액 (공용면적 43.54㎡ 포함)
				1. 소유권	11.599 1,775.3x—	11.599		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	39.6	39.6	861,000,000	비준가액 (공용면적 51.98㎡ 포함)
				1. 소유권	13.851 1,775.3x—	13.851		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	39.6	39.6	861,000,000	비준가액 (공용면적 51.98㎡ 포함)
				1. 소유권	13.851 1,775.3x—	13.851		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	39.6	39.6	861,000,000	비준가액 (공용면적 51.98㎡ 포함)
1. 소유권				13.851	13.851			
				1,775.3x— 대지권		1,775.3		
						토지 · 건물	배분내역	
				토지 :	344,400,000			
				건물 :	516,600,000			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	41.09	41.09	911,000,000	비준가액 (공용면적 53.94㎡ 포함)
1. 소유권				14.372	14.372			
				1,775.3x— 대지권		1,775.3		
						토지 · 건물	배분내역	
				토지 :	364,400,000			
				건물 :	546,600,000			
(8)	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	52.47	52.47	1,163,000,000	비준가액 (공용면적 68.89㎡ 포함)			
1. 소유권	18.353	18.353						
	1,775.3x— 대지권		1,775.3					
			토지 · 건물	배분내역				
		토지 :	465,200,000					
		건물 :	697,800,000					

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	40	40	869,000,000	비준가액 (공용면적 52.51㎡ 포함)
				1. 소유권	13.991 1,775.3x—	13.991		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	50.58	50.58	1,022,000,000	비준가액 (공용면적 66.4㎡ 포함)
				1. 소유권	17.692 1,775.3x—	17.692		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	42.66	42.66	862,000,000	비준가액 (공용면적 56㎡ 포함)
				1. 소유권	14.921 1,775.3x—	14.921		
				대지권	1,775.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고							
					공 부	사 정									
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	43.2	43.2	873,000,000	비준가액 (공용면적 56.71㎡ 포함)							
1. 소유권				15.11	15.11										
				대지권		1,775.3x— 1,775.3									
					토지 · 건물	배분내역									
					토지 :	349,200,000									
					건물 :	523,800,000									
(13)							(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호		36.18	36.18	731,000,000	비준가액 (공용면적 47.5㎡ 포함)			
1. 소유권							12.655		12.655						
							대지권			1,775.3x— 1,775.3					
							토지 · 건물		배분내역						
							토지 :		292,400,000						
							건물 :		438,600,000						
(14)							(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	36.18	36.18	731,000,000	비준가액 (공용면적 47.5㎡ 포함)				
1. 소유권							12.655	12.655							
							대지권		1,775.3x— 1,775.3						
							토지 · 건물	배분내역							
							토지 :	292,400,000							
							건물 :	438,600,000							

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	52.38	52.38	1,059,000,000	비준가액 (공용면적 68.76㎡ 포함)
				1. 소유권	18.363	18.363		
				대지권	1,775.3x— 1,775.3			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	423,600,000	
						건물 :	635,400,000	
합 계								₩13,153,000,000
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 608-1
건물명칭 및 동·호수	오피스텔주건축물 제1동 제1층 제101호 외
지리적위치 및 주위환경	본건은 경기도 성남시 수정구 고등동 소재 '왕남초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설)로서, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 다세대 및 다가구주택, 업무시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교통상황	본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통상황은 보통임.
접면도로상황	본건 북측으로 노폭 약 30미터 및 남측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 보행자전용 도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	근린상업지역,도시지역,지구단위계획구역(고등),대로3류(폭 25m~30m)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공공주택지구<공공주택 특별법>,비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>,대기환경규제지역<대기환경보전법>,도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(대상자: 외국인 등/ 대상용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대/ 지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-20)(대상용도:아파트/ 지정기간:2025.10.20.~2026.12.31.)
주위환경	

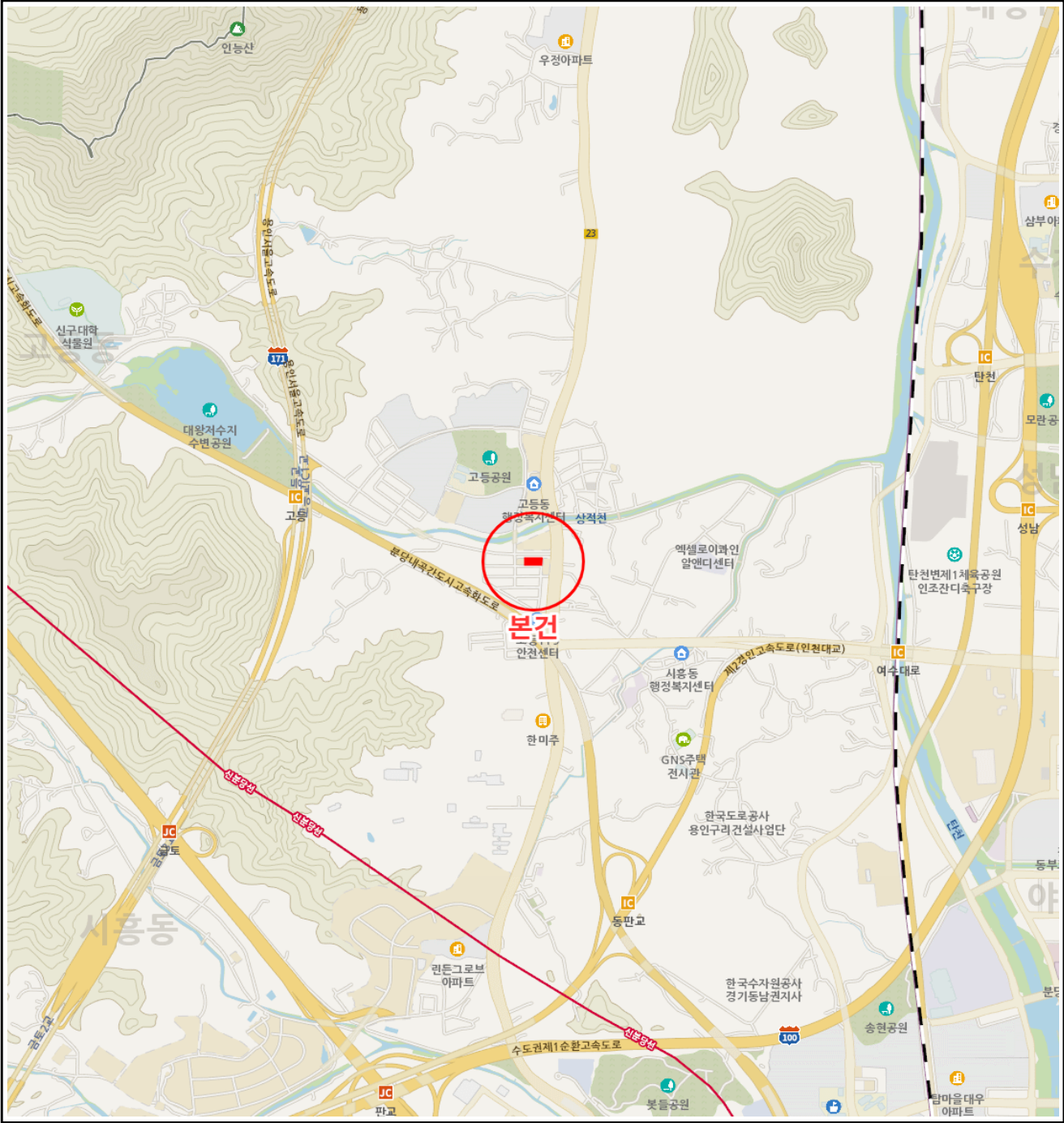
구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마 감 재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 건 내 제1층 제101호 외 외벽 : 석재 타일 마감 등 내벽 : 인테리어, 벽지 및 일부타일 마감 등 창호 : 샤시 창호 등임.						
이 용 상 황	기호(1)~(15)는 '근린생활시설'로 이용 중이며, 자세한 내부이용은 후첨 '호별배치도' 참조						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2022.06.29	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와 의 차이 및 기 타	없 음.						
본 건 소 재 건 물 전 경							

광역위치도



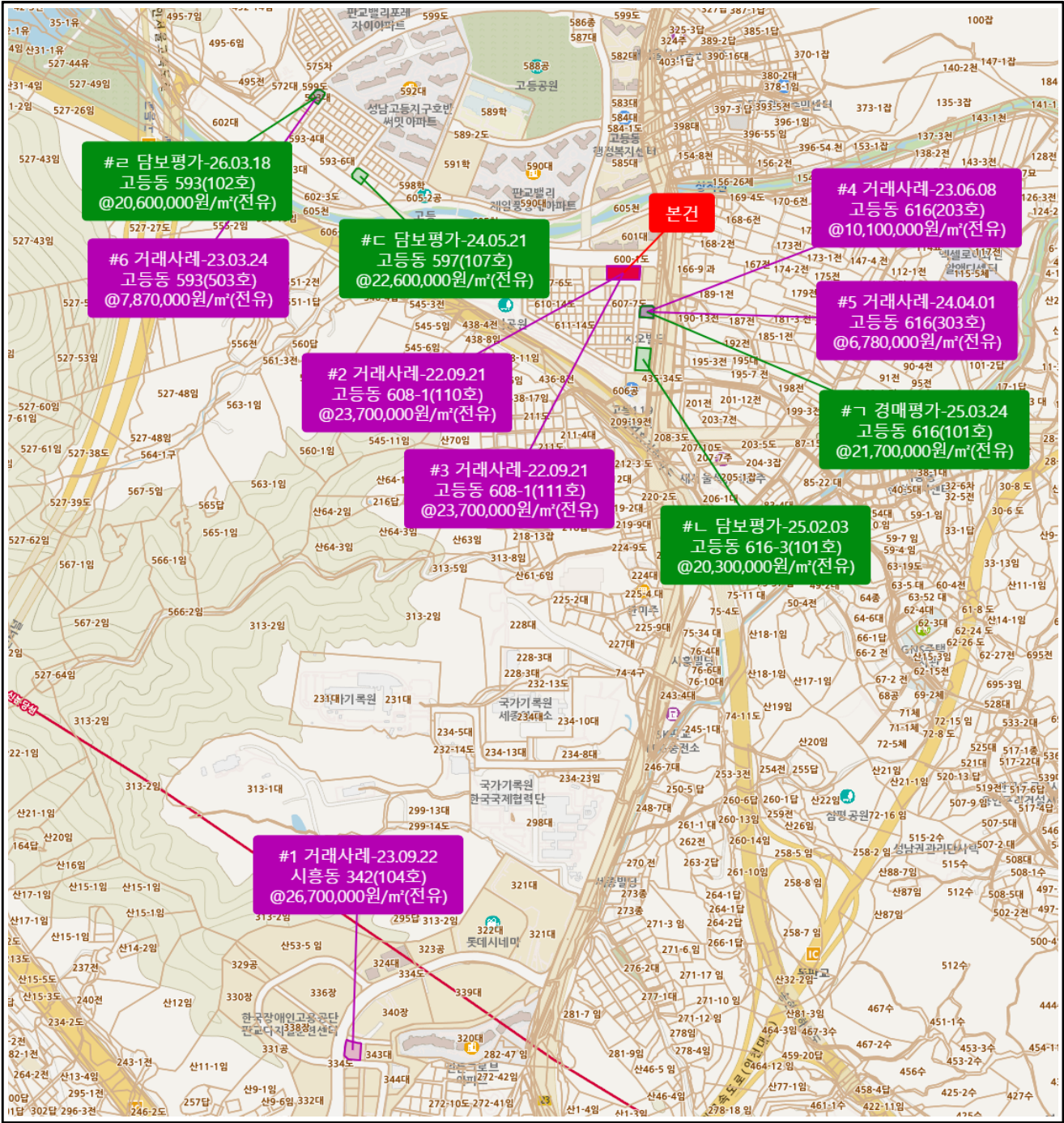
소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 608-1 오피스텔건축물 제1동 제1층 제101호 외
-----	---



위 치 도



소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 608-1 오피스텔주건축물 제1동 제1층 제101호 외
-----	--

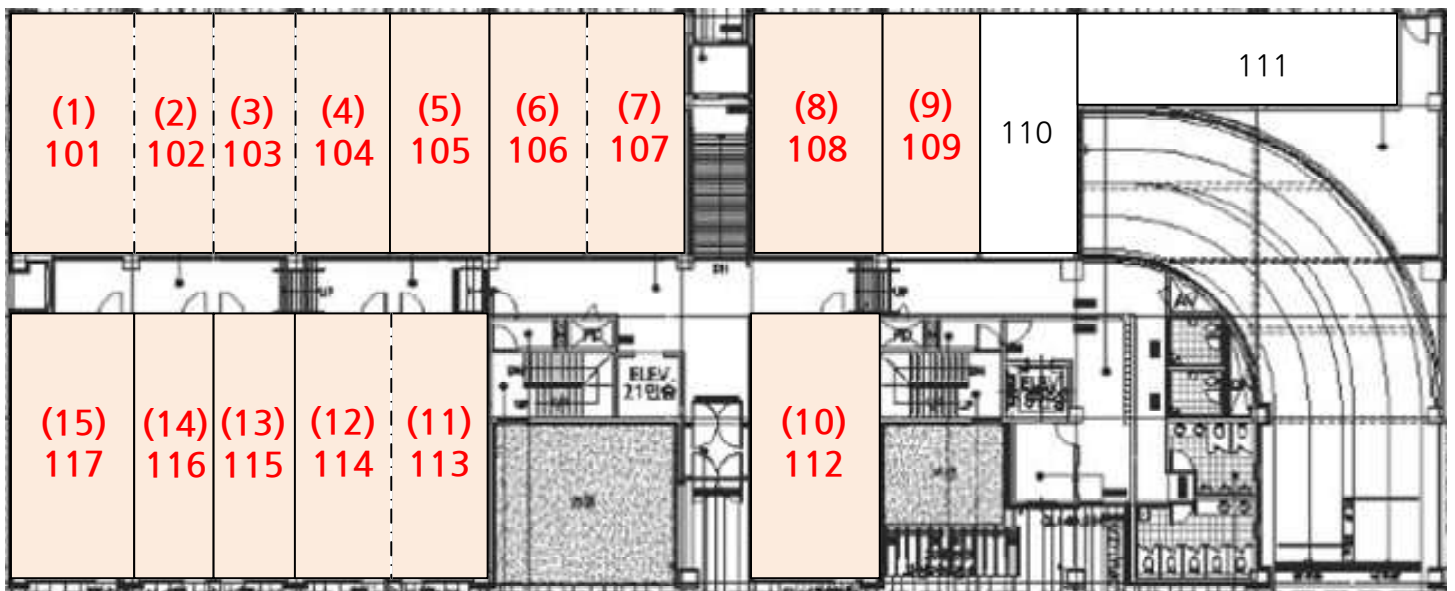


호 별 배 치 도



< None Scale >

※이용상황: 근린생활시설



< 오피스텔주건축물 제1동 제1층 제101호 외 >

사 진 용 지



본건 주위 환경



본건 소재 건물



기호(1)~(4)



기호(5)

사 진 용 지



기호(6),(7)



기호(8)



기호(9)



기호(10)

사 진 용 지



기호(11),(12)



기호(13)



기호(14)



기호(15)