

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 화성시 새솔동 송산그린시티근생2-2-2 에듀타워 제1동 제1층 제104호 외 (부동산)
의뢰인	신반월새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-220512-233

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

신웅수

신웅수



(주)경일감정평가법인

대표이사

이종현

(서명 또는 인)



감정평가액	이십사억오천일백만원정(₩2,451,000,000.-)					
의뢰인	신반월새마을금고 이사장		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		신반월새마을금고	
소유자 (대상업체명)	(주)모퉁이돌 (수탁자: 신영부동산신탁주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2022.05.13		2022.05.13	2022.05.17
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	2,451,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,451,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 이종현 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 새솔동 소재 '새솔고등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 제1,2종근린생활시설, 명칭: 에듀타워, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1동 제1층 제104호 외 3개호로서, 신반월새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 화성시 새솔동 송산그린시티근생2-2-2 (경기도 화성시 큰나래2길 63)							
명칭 동/층/호수	에듀타워 제1동 제1층 제104호 외 3개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	-	준주거	1,026		3,247.04		1/5	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕		제1,2종근린생활시설		2020.08.05		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	○	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	에듀타워 1/1/104	35.07	35.07	20.45	55.52	미정리	-
나	에듀타워 1/1/105	35.07	35.07	20.45	55.52	미정리	-
다	에듀타워 1/2/201	111.24	111.24	64.87	176.11	미정리	-
라	에듀타워 1/4/403	105.95	105.95	61.78	167.73	미정리	-
합계		287.33	287.33	167.55	454.88	-	-

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 05월 13일로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 05월 13일입니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건은 기준시점 현재 지적 미정리로 소유권대지권 미정리된 상태이나, 추후 적정 소유권대지권이 배분·귀속 될 것을 전제로 평가하였습니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건 기호(다)는 인근 호인 202호, 203호, 204호, 205호, 공용 부분인 복도와 벽체 구분이 없는 상태인 바, 추후 업무진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 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 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하는 것이 원칙이나, 본건은 기준시점 현재 지적 미정리로 토지의 소유권대지권 미정리된 상태이나, 구분건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지는 바, 본건의 소유권대지권은 추후 적정 지분이 각 호별로 배분, 귀속 될 것을 전제로 감정평가 하였으며, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	새솔동 76-1	스타타워 -/1/106	44	근린생활시설	875,000,000	19,900,000	2021.06.01
							2019.04.23
B	새솔동 76-8	센타프라자 -/1/106	59.72	근린생활시설	1,300,000,000	21,800,000	2020.11.07
							2019.01.31
C	새솔동 76-8	센타프라자 -/1/108	36.91	근린생활시설	780,000,000	21,100,000	2021.04.19
							2019.01.31
D	새솔동 77-11	더원테라스 -/2/202	39.6	근린생활시설	271,678,000	6,860,000	2022.02.17
							2022.02.16
E	새솔동 77-11	더원테라스 -/5/506	110.62	근린생활시설	493,536,000	4,460,000	2022.02.17
							2022.02.16
F	새솔동 99-1	송산엔젤리움2 -/3/303	79.8	근린생활시설	430,728,300	5,400,000	2021.07.06
							2019.05.15

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)~(라)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(라)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익율(%)	비 고
2021년 2분기	0.870	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.780	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	0.530	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.490	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	-	2022년 2분기 수익률
2021.06.01 ~ 2022.05.13	2.342	$(1+0.0087 \times 30/91) \times (1+0.0078) \\ \times (1+0.0053) \times (1+0.0049) \\ \times (1+0.0049 \times 43/90) \approx 1.02342$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### ■ 비교항목

##### [ 상업용 ]

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 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

#### ■ 비교치

본건 기호	사례 기호	단지외부 요인 <sup>※1)</sup>	단지내부 요인 <sup>※2)</sup>	호별요인 <sup>※3)</sup>				기타요인 <sup>※4)</sup>	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
가	A	0.90	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.873
나	A	0.90	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.873
다	A	0.90	0.97	0.35	1.00	1.00	0.35	1.00	0.306
라	A	0.90	0.97	0.26	1.00	1.02	0.27	1.00	0.236

※1) 단지외부요인 : 본건 기호(가)~(라)는 사례(A)에 비하여 고객의 유동성 및 인근환경 등에서 열세합니다.

※2) 단지내부요인 : 본건 기호(가)~(라)는 사례(A)에 비하여 건물의 규모 등에서 열세합니다.

※3) 호별요인 : 본건 기호(가)~(라)는 사례(A)에 비하여 층별 효용 및 위치별 효용 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	19,900,000	1.000	1.02342	0.873	17,779,569	17,800,000
나	19,900,000	1.000	1.02342	0.873	17,779,569	17,800,000
다	19,900,000	1.000	1.02342	0.306	6,232,014	6,230,000
라	19,900,000	1.000	1.02342	0.236	4,806,390	4,810,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	에듀타워 1/1/104	35.07	17,800,000	624,246,000	624,000,000
나	에듀타워 1/1/105	35.07	17,800,000	624,246,000	624,000,000
다	에듀타워 1/2/201	111.24	6,230,000	693,025,200	693,000,000
라	에듀타워 1/4/403	105.95	4,810,000	509,619,500	510,000,000
합 계		287.33	-	-	2,451,000,000

### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 유사물건 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
근린생활시설(1층 전면)	17,000,000~19,000,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(2층)	6,000,000~6,500,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(3층)	4,800,000~5,200,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(4층)	4,300,000~4,700,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(5층 이상)	3,500,000~4,000,000원/㎡ 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	새솔동 76-1	스타타워 -/1/106	44	근린생활시설	836,000,000	19,000,000	2021.05.14	담보
							2019.04.23	
2	새솔동 76-14	폴리프라자1 -/1/107	38.12	근린생활시설	702,000,000	18,400,000	2021.07.26	담보
							2021.01.14	
3	새솔동 76-14	폴리프라자1 -/2/203	115.2	근린생활시설	645,000,000	5,600,000	2021.01.11	담보
							2021.01.14	
4	새솔동 77-1	송산엔젤리움 원팰리스7차 -/2/202	65.34	근린생활시설	452,000,000	6,920,000	2021.08.18	담보
							2021.08.05	
5	새솔동 77-1	송산엔젤리움 원팰리스7차 -/3/301	89	근린생활시설	445,000,000	5,000,000	2021.10.08	담보
							2021.08.05	
6	새솔동 77-11	더원테라스 -/5/506	110.62	근린생활시설	435,000,000	3,930,000	2022.02.21	담보
							2022.02.16	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

2,451,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 토지·건물 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가시 토지 및 건물배분비율에 관한 연구 " 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

【비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 - 한국부동산연구원】

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	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
매장용 빌딩	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	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~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
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~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
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~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
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

### 2. 토지·건물 배분 결정

토지 · 건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가시 토지 및 건물배분비율에 관한 연구 " 내 [비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지 · 건물 비율 등을 고려하여 적용하였습니다.

(토지 : 건물 = 6.0 : 4.0)

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
가	에듀타워 1/1/104	35.07	미정리	624,000,000	60	40	374,400,000	249,600,000
나	에듀타워 1/1/105	35.07	미정리	624,000,000	60	40	374,400,000	249,600,000
다	에듀타워 1/2/201	111.24	미정리	693,000,000	60	40	415,800,000	277,200,000
라	에듀타워 1/4/403	105.95	미정리	510,000,000	60	40	306,000,000	204,000,000
합계		287.33	-	2,451,000,000	60	40	1,470,600,000	980,400,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	경기도 화성시 새솔동 [도로명주소] 경기도 화성시 큰나래2길 63	송산 그린시티 근생2-2-2 에듀타워 제1동	제1,2종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				지1층	697.52			
				지1층	93.59			
				1층	606.14			
				2층	605.49			
				3층	421.1			
				3층	131.19			
				4층	397.99			
				5층	294.02			
				옥탑1층	55.07			
나				(내) 일반철골구조 제1층 제104호	35.07	35.07	624,000,000	공용면적 20.45㎡ 포함 적정대지권 포함
				(내) 일반철골구조 제1층 제105호	35.07	35.07	624,000,000	공용면적 20.45㎡ 포함 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 374,400,000 249,600,000	



구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다          라				(내) 일반철골구조 제2층 제201호	111.24	111.24	693,000,000	공용면적 64.87㎡ 포함 적정대지권 포함
				(내) 일반철골구조 제4층 제403호	105.95	105.95	510,000,000	공용면적 61.78㎡ 포함 적정대지권 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 415,800,000 277,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 306,000,000 204,000,000	
합 계					W2,451,000,000.-			
			이	하 여	백			

## 구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 화성시 새솔동 소재 '새솔고등학교' 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건은 송산그린시티 내에 위치하며, 인근은 근린생활시설 및 주택, 아파트, 학교 등이 소재하고 지속적으로 개발 중인 상태로서 주위환경은 보통입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고평탄한 토지로서 근린생활시설 부지로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 북동측으로 노폭 약 25미터 도로, 남서측으로 노폭 약 8미터 도로와 각각 접합니다.
토지이용계획 관 계	지적 미정리 상태입니다.
주 위 전 경	

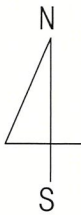


## 구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 제1층 제104호 외 3개호로서, (사용승인일 : 2020.08.05) 외 벽 : 복합판넬 마감 등 내 벽 : 몰탈위 페인팅 및 판넬 마감 등 창 호 : 패어그라스 창호입니다.
이 용 상 황	본건 기호(가)~(라) 공히 근린생활시설로서 본건 기호(다)는 인근 호인 202호, 203호, 204호, 205호, 공용 부분인 복도와 벽체 구분이 없는 상태입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시 가스설비 등이 되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
임 대 상 황	미상입니다.
공부와와의 차이 및 기타사항	-
본 건물 전경	

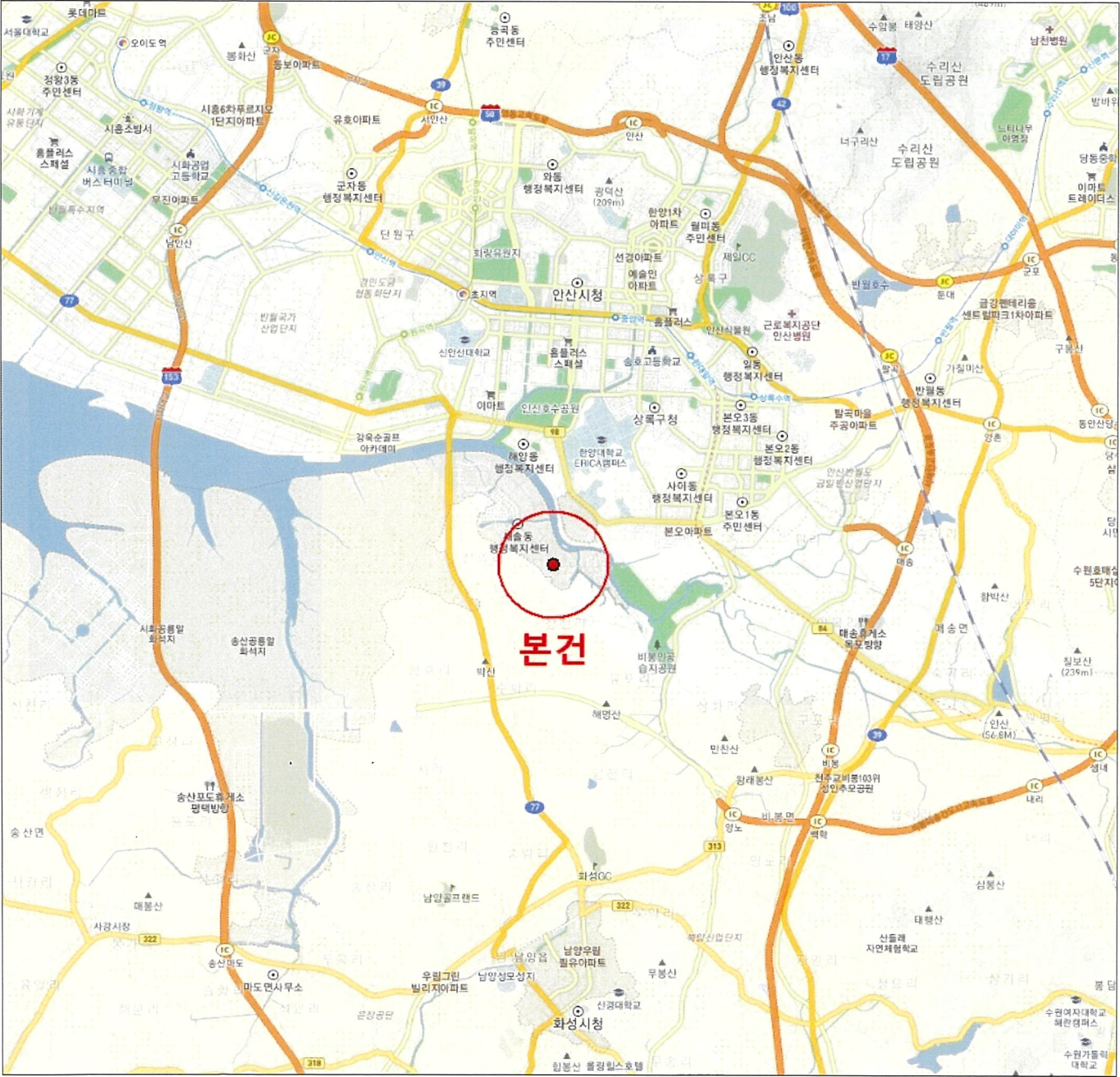


# 광역위치도



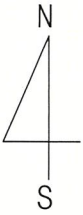
소재지

경기도 화성시 새솔동 일대



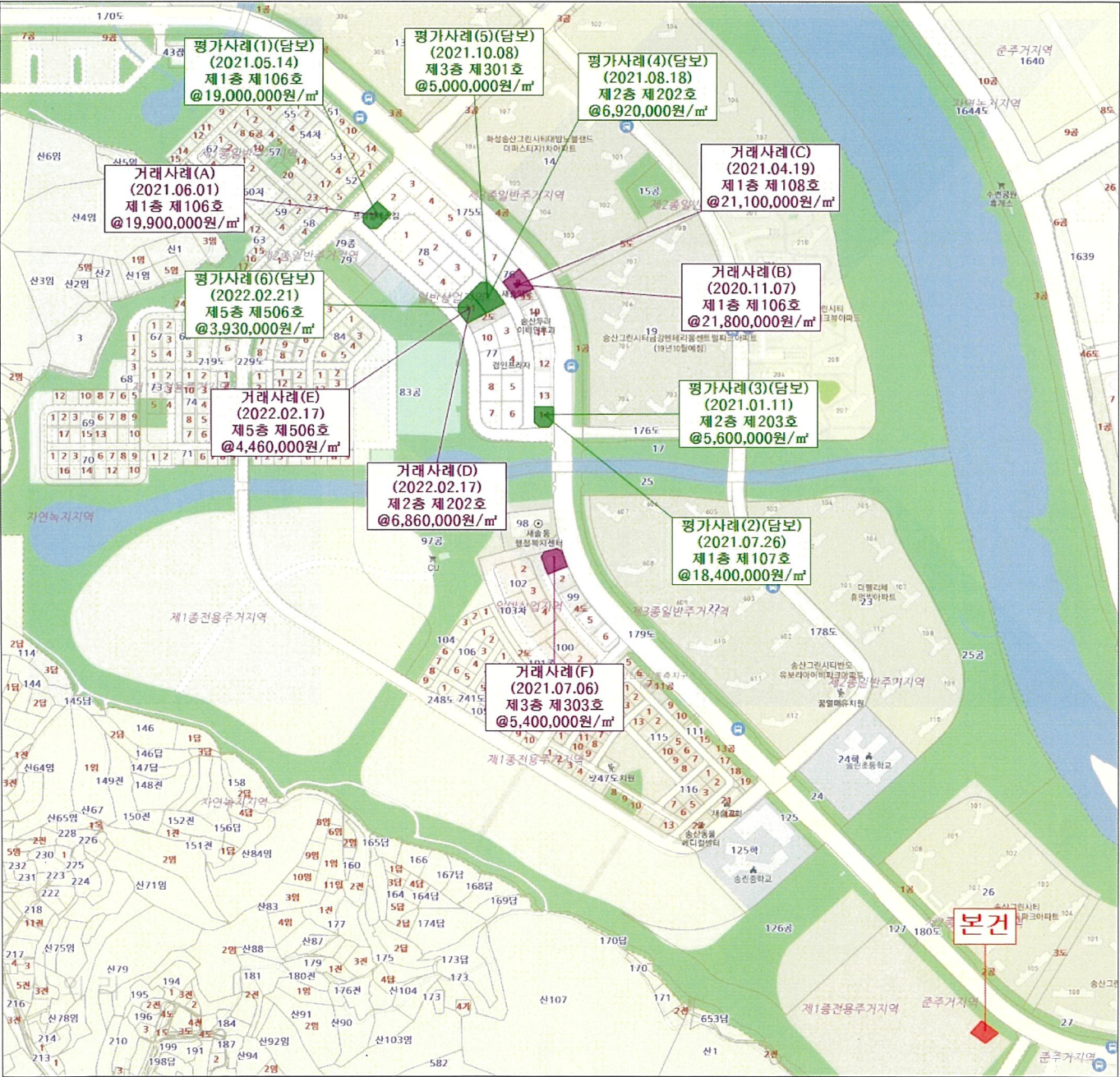


상 세 위 치 도



소 재 지

경기도 화성시 새솔동 송산그린시티근생2-2-2  
에듀타워 제1동 제1층 제104호 외

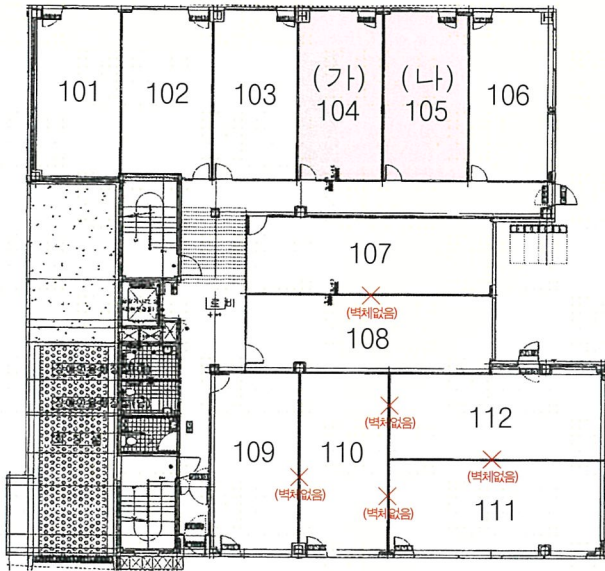




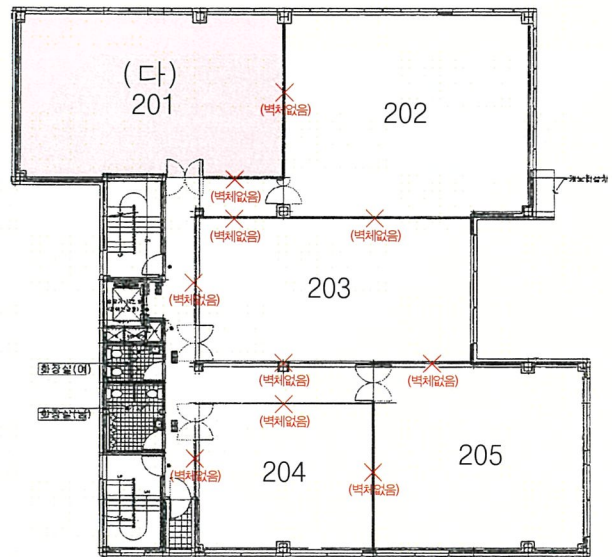
# 건물개황도



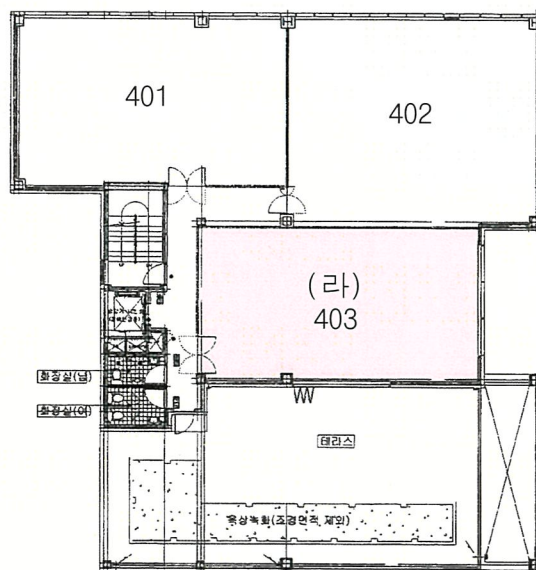
호별배치도



< 에듀타워 제1층 >



< 에듀타워 제2층 >



< 에듀타워 제4층 >



## 사 진 용 지



【주위 전경(대로변 기준)】



【본 건물 전경(대로변 기준)】

## 사 진 용 지



【주위 전경(후면도로 기준)】



【본 건물 전경(후면도로 기준)】



## 사 진 용 지



【기호(가) 전경】



【기호(가) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(나) 전경】



【기호(나) 내부】

## 사 진 용 지



【기호(다) 전경】



【기호(다) 내부】



## 사 진 용 지



【기호(라) 전경】



【기호(라) 내부】