

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 성남시 중원구 성남동 2167 성남수진역더리브프리미어 제지하층 제비101호 외
평가서번호	가온 2408-01-30708
의뢰인	SGC이앤씨

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인



구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 성남시 중원구 성남동 2167 (경기도 성남시 중원구 산성대로 194)		
물건종류	구분건물	이용상황	근린생활시설,업무시설(오피스텔)

2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	지1/비101 외	72개호	33,450,000,000	비준가액
감정평가액 합계			33,450,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 근린생활시설,오피스텔,숙박시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	-			

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조영욱







(인)

(인)

주|가온감정평가법인 대표이사 권준봉

(서명 또는 인)

감정평가액	삼백삼십사억오천만원정 (₩33,450,000,000.-)					
의뢰인	SGC이앤씨		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처 (채권기관)	SGC이앤씨		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.02	2024.09.02	2024.09.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	72개호	구분건물	72개호	-	33,450,000,000
			이하	여백		
	합계					₩33,450,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  (인)					

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 성남시 중원구 성남동 [도로명 주소] 경기도 성남시 중원구 산성대로 194	2167 성남수진역 더리브 프리미어	업무시설 (오피스텔) 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
				지하4층				
				지상14층				
				지하4층	2,201.42			
				지하3층	2,186.69			
				지하2층	2,307.65			
				지하1층	2,205.96			
				1층	1,896.93			
				2층	1,810.60			
				3층	1,603.44			
				4층~14층 각	1,603.48			
1	경기도 성남시 중원구 성남동	2167	대	일반상업지역	2,846.9			
1				(내)				
				철근콘크리트구조	318.540	318.540	2,134,000,000	비준가액 (공용면적 322.3719㎡ 포함)
				제지1층 제비101호				
				1	54.960			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	54.960		
2				철근콘크리트구조	30.490	30.490	643,000,000	비준가액 (공용면적 30.8569㎡ 포함)
				제1층 제106호				
				1	5.260			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.260		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				철근콘크리트구조 제1층 제107호	29.830	29.830	614,000,000	비준가액 (공용면적 30.1889㎡ 포함)
				1	5.150			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.150		
4				철근콘크리트구조 제1층 제108호	30.010	30.010	618,000,000	비준가액 (공용면적 30.3711㎡ 포함)
				1	5.180			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.180		
5				철근콘크리트구조 제1층 제109호	31.060	31.060	640,000,000	비준가액 (공용면적 31.4335㎡ 포함)
				1	5.360			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.360		
6				철근콘크리트구조 제1층 제110호	31.250	31.250	644,000,000	비준가액 (공용면적 31.6259㎡ 포함)
				1	5.390			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.390		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7				철근콘크리트구조 제1층 제112호	30.930	30.930	659,000,000	비준가액 (공용면적 31.3021㎡ 포함)
				1	5.340			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.340		
8				철근콘크리트구조 제1층 제114호	37.410	37.410	752,000,000	비준가액 (공용면적 37.8599㎡ 포함)
				1	6.450			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.450		
9				철근콘크리트구조 제1층 제115호	35.260	35.260	709,000,000	비준가액 (공용면적 35.6842㎡ 포함)
				1	6.080			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.080		
10				철근콘크리트구조 제1층 제116호	31.820	31.820	640,000,000	비준가액 (공용면적 32.2027㎡ 포함)
				1	5.490			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.490		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
11				철근콘크리트구조 제1층 제117호	31.820	31.820	640,000,000	비준가액 (공용면적 32.2027㎡ 포함)
				1 소유권대지권	5.490 2846.9×----- 2846.9	5.490		
12				철근콘크리트구조 제1층 제120호	33.800	33.800	771,000,000	집합건축물 대장 기준 비준가액 (공용면적 34.2065㎡ 및 적정소유권 대지권 포함)
				1 소유권대지권	적정 소유권대지권	적정 소유권대지권		
13				철근콘크리트구조 제1층 제120-1호	34.080	34.080	733,000,000	집합건축물 대장 기준 비준가액 (공용면적 34.4901㎡ 및 적정소유권 대지권 포함)
				1 소유권대지권	적정 소유권대지권	적정 소유권대지권		
14				철근콘크리트구조 제1층 제121호	23.550	23.550	438,000,000	비준가액 (공용면적 23.8333㎡ 포함)
				1 소유권대지권	4.060 2846.9×----- 2846.9	4.060		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
15				철근콘크리트구조 제1층 제122호	25.120	25.120	437,000,000	비준가액 (공용면적 25.4222㎡ 포함)
				1	4.330			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.330		
16				철근콘크리트구조 제1층 제123호	25.120	25.120	437,000,000	비준가액 (공용면적 25.4222㎡ 포함)
				1	4.330			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.330		
17				철근콘크리트구조 제1층 제124호	25.120	25.120	437,000,000	비준가액 (공용면적 25.4222㎡ 포함)
				1	4.330			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.330		
18				철근콘크리트구조 제1층 제125호	28.560	28.560	497,000,000	비준가액 (공용면적 28.9036㎡ 포함)
				1	4.930			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.930		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
19				철근콘크리트구조 제1층 제126호	23.280	23.280	433,000,000	비준가액 (공용면적 23.5602㎡ 포함)
				1	4.020			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.020		
20				철근콘크리트구조 제1층 제128호	11.820	11.820	240,000,000	비준가액 (공용면적 11.9624㎡ 포함)
				1	2.040			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	2.040		
21				철근콘크리트구조 제2층 제203호	32.780	32.780	465,000,000	비준가액 (공용면적 33.1744㎡ 포함)
				1	5.650			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.650		
22				철근콘크리트구조 제2층 제204호	33.480	33.480	449,000,000	비준가액 (공용면적 33.8828㎡ 포함)
				1	5.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.770		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
23				철근콘크리트구조 제2층 제205호	33.480	33.480	439,000,000	비준가액 (공용면적 33.8828㎡ 포함)
				1	5.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.770		
24				철근콘크리트구조 제2층 제206호	32.550	32.550	426,000,000	비준가액 (공용면적 32.9416㎡ 포함)
				1	5.610			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.610		
25				철근콘크리트구조 제2층 제207호	32.550	32.550	426,000,000	비준가액 (공용면적 32.9416㎡ 포함)
				1	5.610			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.610		
26				철근콘크리트구조 제2층 제210호	33.480	33.480	439,000,000	비준가액 (공용면적 33.8828㎡ 포함)
				1	5.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.770		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
27				철근콘크리트구조 제2층 제211호	32.220	32.220	435,000,000	비준가액 (공용면적 32.6076㎡ 포함)
				1	5.560			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.560		
28				철근콘크리트구조 제2층 제216호	30.960	30.960	430,000,000	비준가액 (공용면적 31.3324㎡ 포함)
				1	5.340			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.340		
29				철근콘크리트구조 제2층 제222호	26.600	26.600	319,000,000	비준가액 (공용면적 26.92㎡ 포함)
				1	4.590			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.590		
30				철근콘크리트구조 제2층 제223호	26.600	26.600	319,000,000	비준가액 (공용면적 26.92㎡ 포함)
				1	4.590			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.590		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
31				철근콘크리트구조 제2층 제224호	27.360	27.360	328,000,000	비준가액 (공용면적 27.6892㎡ 포함)
				1	4.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.720		
32				철근콘크리트구조 제2층 제225호	27.360	27.360	334,000,000	비준가액 (공용면적 27.6892㎡ 포함)
				1	4.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.720		
33				철근콘크리트구조 제2층 제226호	27.360	27.360	328,000,000	비준가액 (공용면적 27.6892㎡ 포함)
				1	4.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.720		
34				철근콘크리트구조 제2층 제227호	25.840	25.840	310,000,000	비준가액 (공용면적 26.1508㎡ 포함)
				1	4.460			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.460		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
35				철근콘크리트구조 제2층 제228호	27.360	27.360	328,000,000	비준가액 (공용면적 27.6892㎡ 포함)
				1	4.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.720		
36				철근콘크리트구조 제2층 제229호	27.360	27.360	328,000,000	비준가액 (공용면적 27.6892㎡ 포함)
				1	4.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.720		
37				철근콘크리트구조 제2층 제230호	29.260	29.260	351,000,000	비준가액 (공용면적 29.612㎡ 포함)
				1	5.050			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.050		
38				철근콘크리트구조 제2층 제231호	28.980	28.980	322,000,000	비준가액 (공용면적 29.3287㎡ 포함)
				1	5.000			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.000		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
39				철근콘크리트구조 제2층 제232호	28.980	28.980	322,000,000	비준가액 (공용면적 29.3287㎡ 포함)
				1 소유권대지권	5.000 2846.9×----- 2846.9	5.000		
40				철근콘크리트구조 제2층 제233호	25.760	25.760	286,000,000	비준가액 (공용면적 26.0698㎡ 포함)
				1 소유권대지권	4.440 2846.9×----- 2846.9	4.440		
41				철근콘크리트구조 제2층 제234호	25.760	25.760	286,000,000	비준가액 (공용면적 26.0698㎡ 포함)
				1 소유권대지권	4.440 2846.9×----- 2846.9	4.440		
42				철근콘크리트구조 제2층 제235호	25.760	25.760	286,000,000	비준가액 (공용면적 26.0698㎡ 포함)
				1 소유권대지권	4.440 2846.9×----- 2846.9	4.440		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
43				철근콘크리트구조 제2층 제236호	23.350	23.350	322,000,000	비준가액 (공용면적 23.631㎡ 포함)
				1	4.030			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	4.030		
44				철근콘크리트구조 제3층 제301호	73.720	73.720	605,000,000	비준가액 (공용면적 67.1567㎡ 포함)
				1	12.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	12.720		
45				철근콘크리트구조 제3층 제318호	21.900	21.900	186,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
46				철근콘크리트구조 제3층 제324호	36.830	36.830	279,000,000	비준가액 (공용면적 33.7285㎡ 포함)
				1	6.350			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.350		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
47				철근콘크리트구조 제4층 제410호	77.450	77.450	655,000,000	비준가액 (공용면적 69.9005㎡ 포함)
				1	13.360			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.360		
48				철근콘크리트구조 제4층 제418호	21.900	21.900	189,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
49				철근콘크리트구조 제4층 제420호	21.900	21.900	189,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
50				철근콘크리트구조 제5층 제511호	39.980	39.980	303,000,000	비준가액 (공용면적 37.1727㎡ 포함)
				1	6.900			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.900		



구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
51				철근콘크리트구조 제5층 제519호	21.900	21.900	191,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
52				철근콘크리트구조 제6층 제617호	21.900	21.900	191,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
53				철근콘크리트구조 제7층 제710호	77.450	77.450	676,000,000	비준가액 (공용면적 69.9005㎡ 포함)
				1	13.360			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.360		
54				철근콘크리트구조 제7층 제722호	73.720	73.720	630,000,000	비준가액 (공용면적 67.1567㎡ 포함)
				1	12.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	12.720		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
55				철근콘크리트구조 제8층 제819호	21.900	21.900	193,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
56				철근콘크리트구조 제8층 제826호	79.420	79.420	665,000,000	비준가액 (공용면적 72.1591㎡ 포함)
				1	13.700			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.700		
57				철근콘크리트구조 제9층 제918호	21.900	21.900	193,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
58				철근콘크리트구조 제9층 제919호	21.900	21.900	193,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
59				철근콘크리트구조 제9층 제920호	21.900	21.900	193,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
60				철근콘크리트구조 제10층 제1019호	21.900	21.900	193,000,000	비준가액 (공용면적 20.8456㎡ 포함)
				1	3.770			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	3.770		
61				철근콘크리트구조 제10층 제1021호	33.990	33.990	280,000,000	비준가액 (공용면적 31.5207㎡ 포함)
				1	5.860			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	5.860		
62				철근콘크리트구조 제10층 제1026호	79.420	79.420	679,000,000	비준가액 (공용면적 72.1591㎡ 포함)
				1	13.700			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.700		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
63				철근콘크리트구조 제11층 제1126호	79.420	79.420	679,000,000	비준가액 (공용면적 72.1591㎡ 포함)
				1	13.700			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.700		
64				철근콘크리트구조 제12층 제1206호	77.450	77.450	690,000,000	비준가액 (공용면적 69.9005㎡ 포함)
				1	13.360			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.360		
65				철근콘크리트구조 제12층 제1211호	39.980	39.980	316,000,000	비준가액 (공용면적 37.1727㎡ 포함)
				1	6.900			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.900		
66				철근콘크리트구조 제12층 제1222호	73.720	73.720	644,000,000	비준가액 (공용면적 67.1567㎡ 포함)
				1	12.720			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	12.720		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
67				철근콘크리트구조 제12층 제1226호	79.420	79.420	679,000,000	비준가액 (공용면적 72.1591㎡ 포함)
				1	13.700			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.700		
68				철근콘크리트구조 제13층 제1302호	77.510	77.510	691,000,000	비준가액 (공용면적 69.6401㎡ 포함)
				1	13.370			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	13.370		
69				철근콘크리트구조 제13층 제1311호	39.980	39.980	316,000,000	비준가액 (공용면적 37.1727㎡ 포함)
				1	6.900			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.900		
70				철근콘크리트구조 제13층 제1312호	39.980	39.980	322,000,000	비준가액 (공용면적 36.4627㎡ 포함)
				1	6.900			
				소유권대지권	2846.9×----- 2846.9	6.900		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
71				철근콘크리트구조 제14층 제1402호	77.510	77.510	691,000,000	비준가액 (공용면적 69.6401㎡ 포함)
				1 소유권대지권	13.370 2846.9×----- 2846.9	13.370		
72				철근콘크리트구조 제14층 제1408호	39.980	39.980	345,000,000	비준가액 (공용면적 36.4627㎡ 포함)
				1 소유권대지권	6.900 2846.9×----- 2846.9	6.900		
합 계							₩33,450,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 <수진역(지하철8호선)> 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, SGC이앤씨의 구매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명 주소)	경기도 성남시 중원구 성남동 2167 (경기도 성남시 중원구 산성대로 194)		
건물명	성남수진역더리브프리미어		
주용도	업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점)		
용도지역	일반상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일	2024.01.15
건물규모	동수	층수	호
	1	지하4/지상14	311호
면적(㎡)	대지면적	연면적	
	2,846.9	31,850.97	
비고	-		





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 대상개요

기호	구분	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
	층/호수						공부	현황
1	지1/비101	318.5400	322.3719	640.9119	54.9600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
2	1/106	30.4900	30.8569	61.3469	5.2600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
3	1/107	29.8300	30.1889	60.0189	5.1500	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
4	1/108	30.0100	30.3711	60.3811	5.1800	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
5	1/109	31.0600	31.4335	62.4935	5.3600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
6	1/110	31.2500	31.6259	62.8759	5.3900	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
7	1/112	30.9300	31.3021	62.2321	5.3400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
8	1/114	37.4100	37.8599	75.2699	6.4500	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
9	1/115	35.2600	35.6842	70.9442	6.0800	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
10	1/116	31.8200	32.2027	64.0227	5.4900	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
11	1/117	31.8200	32.2027	64.0227	5.4900	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
12	1/120	33.8000	34.2065	68.0065	적정 소유권 대지권	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
13	1/120-1	34.0800	34.4901	68.5701	적정 소유권 대지권	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
14	1/121	23.5500	23.8333	47.3833	4.0600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
15	1/122	25.1200	25.4222	50.5422	4.3300	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
16	1/123	25.1200	25.4222	50.5422	4.3300	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
17	1/124	25.1200	25.4222	50.5422	4.3300	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
18	1/125	28.5600	28.9036	57.4636	4.9300	49.7%	근린생활시설	근린생활시설



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
19	1/126	23.2800	23.5602	46.8402	4.0200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
20	1/128	11.8200	11.9624	23.7824	2.0400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
21	2/203	32.7800	33.1744	65.9544	5.6500	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
22	2/204	33.4800	33.8828	67.3628	5.7700	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
23	2/205	33.4800	33.8828	67.3628	5.7700	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
24	2/206	32.5500	32.9416	65.4916	5.6100	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
25	2/207	32.5500	32.9416	65.4916	5.6100	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
26	2/210	33.4800	33.8828	67.3628	5.7700	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
27	2/211	32.2200	32.6076	64.8276	5.5600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
28	2/216	30.9600	31.3324	62.2924	5.3400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
29	2/222	26.6000	26.9200	53.5200	4.5900	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
30	2/223	26.6000	26.9200	53.5200	4.5900	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
31	2/224	27.3600	27.6892	55.0492	4.7200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
32	2/225	27.3600	27.6892	55.0492	4.7200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
33	2/226	27.3600	27.6892	55.0492	4.7200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
34	2/227	25.8400	26.1508	51.9908	4.4600	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
35	2/228	27.3600	27.6892	55.0492	4.7200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
36	2/229	27.3600	27.6892	55.0492	4.7200	49.7%	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
37	2/230	29.2600	29.6120	58.8720	5.0500	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
38	2/231	28.9800	29.3287	58.3087	5.0000	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
39	2/232	28.9800	29.3287	58.3087	5.0000	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
40	2/233	25.7600	26.0698	51.8298	4.4400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
41	2/234	25.7600	26.0698	51.8298	4.4400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
42	2/235	25.7600	26.0698	51.8298	4.4400	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
43	2/236	23.3500	23.6310	46.9810	4.0300	49.7%	근린생활시설	근린생활시설
44	3/301	73.7200	67.1567	140.8767	12.7200	52.3%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
45	3/318	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
46	3/324	36.8300	33.7285	70.5585	6.3500	52.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
47	4/410	77.4500	69.9005	147.3505	13.3600	52.6%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
48	4/418	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
49	4/420	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
50	5/511	39.9800	37.1727	77.1527	6.9000	51.8%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
51	5/519	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
52	6/617	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
53	7/710	77.4500	69.9005	147.3505	13.3600	52.6%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
54	7/722	73.7200	67.1567	140.8767	12.7200	52.3%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
55	8/819	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
56	8/826	79.4200	72.1591	151.5791	13.7000	52.4%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
57	9/918	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
58	9/919	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
59	9/920	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
60	10/1019	21.9000	20.8456	42.7456	3.7700	51.2%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
61	10/1021	33.9900	31.5207	65.5107	5.8600	51.9%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
62	10/1026	79.4200	72.1591	151.5791	13.7000	52.4%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
63	11/1126	79.4200	72.1591	151.5791	13.7000	52.4%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
64	12/1206	77.4500	69.9005	147.3505	13.3600	52.6%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
65	12/1211	39.9800	37.1727	77.1527	6.9000	51.8%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
66	12/1222	73.7200	67.1567	140.8767	12.7200	52.3%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
67	12/1226	79.4200	72.1591	151.5791	13.7000	52.4%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
68	13/1302	77.5100	69.6401	147.1501	13.3700	52.7%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
69	13/1311	39.9800	37.1727	77.1527	6.9000	51.8%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
70	13/1312	39.9800	36.4627	76.4427	6.9000	52.3%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
71	14/1402	77.5100	69.6401	147.1501	13.3700	52.7%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
72	14/1408	39.9800	36.4627	76.4427	6.9000	52.3%	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
합계		2949.9900	2849.7520	5799.7420	497.1000	-	-	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.02 일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.09.02 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

수익환원법은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음. 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

임대미상.

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 건축물 현황도면 등에 의거 도식화하였으니 업무진행시 반드시 재확인하시기 바람.

- 그 밖의 사항

① 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매)이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 법인은 이로인한 결과에 책임을 지지 아니함.

② 본건 구분건물 감정평가액은 부가세 미포함 가격이며, 의뢰인 요청에 따라 합리적인 배분기준에 의거 토지, 건물로 구분하여 표기하였음.

③ 본건 120호(기호12)는 기준시점 현재 등기사항전부증명서는 분할 전 상태이고 출입문에 120호 명패만 붙어있으나 집합건축물대장상 2024.08.29일자로 120-1호(기호13)로 분할되었는바 집합건축물대장을 기준으로 감정평가 하였으며, 기호(12,13)의 대지소유권은 추후 정리될 것을 전제(적정 소유권대지권 전제)로 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/104	33.3500	67.1011	23,900,000	797,900,000	2023.10.12 (2024.01.15)
2	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/103	37.4500	75.3506	25,200,000	942,600,000	2024.02.27 (2024.01.15)
3	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/111	31.4400	63.2582	21,900,000	688,500,000	2021.06.28 (2024.01.15)
4	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/113	37.4100	75.2699	20,400,000	762,200,000	2021.09.08 (2024.01.15)
5	중원구 성남동 1404 (근린생활시설)	1/123	37.3937	79.3702	18,100,000	675,000,000	2024.07.25 (2017.12.06)
6	수정구 신흥동 2476외 (근린생활시설)	1/107	42.3400	85.4940	24,600,000	1,040,000,000	2023.10.21 (2006.06.09)
7	중원구 성남동 4936외 (근린생활시설)	2/206	105.2750	223.8899	11,000,000	1,155,000,000	2023.04.20 (2019.04.08)
8	중원구 성남동 4943외 (근린생활시설)	2/206	181.3800	362.5438	13,500,000	2,445,280,000	2024.08.12 (2019.06.12)

※ 거래사례#1은 부가세를 제외한 금액임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
9	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	2/208	33.4800	67.3628	13,800,000	460,800,000	2021.07.05 (2024.01.15)
10	수정구 신흥동 6953 (근린생활시설)	서문상가 동/2/209	33.6800	71.0200	12,200,000	410,000,000	2024.07.01 (2020.07.30)
11	중원구 성남동 2759 (근린생활시설)	지1/비109	29.4600	52.3200	5,380,000	158,550,000	2021.01.30 (2019.03.07)
12	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	4/419	21.9000	42.7456	8,680,000	190,100,000	2024.06.20 (2024.01.15)
13	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	9/913	39.9800	76.4427	8,090,000	323,500,000	2024.06.12 (2024.01.15)
14	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	12/1210	77.4500	147.3505	9,110,000	705,400,000	2021.05.31 (2024.01.15)
15	중원구 성남동 2333 (오피스텔)	8/803	72.1000	129.5750	7,210,000	520,000,000	2024.06.29 (2023.08.28)
16	중원구 성남동 1404 (오피스텔)	6/에이662	20.0443	53.4695	7,380,000	148,000,000	2024.01.18 (2017.12.06)

※ 거래사례#12,#13,#14는 부가세를 제외한 금액임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/103	37.450	25,000,000	937,000,000	2024.07.12 (2024.01.15)	담보
2	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/113	37.410	20,300,000	761,000,000	2024.03.25 (2024.01.15)	담보
3	중원구 중앙동 3001 (근린생활시설)	상가동/ 1/119	20.470	21,000,000	429,000,000	2023.11.18 (2022.09.20)	담보
4	중원구 성남동 4933 (근린생활시설)	1/108	33.250	29,100,000	969,000,000	2023.11.28 (2020.06.29)	시가 참고
5	수정구 신흥동 2465-7외 (근린생활시설)	1/129	43.090	21,400,000	922,000,000	2023.09.20 (2006.02.17)	담보
6	수정구 신흥동 2476외 (근린생활시설)	1/108	42.640	20,100,000	857,000,000	2023.03.22 (2006.06.09)	담보
7	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	2/214	30.960	13,900,000	430,000,000	2024.04.03 (2024.01.15)	담보
8	수정구 신흥동 4124 (근린생활시설)	2/224	38.520	16,300,000	627,000,000	2024.01.03 (2018.12.26)	공매
9	중원구 성남동 4933외 (근린생활시설)	2/216	55.440	14,400,000	799,000,000	2024.05.28 (2020.06.29)	담보
10	중원구 성남동 2264 (근린생활시설)	지1/비101	200.730	4,170,000	838,000,000	2022.09.29 (2020.11.17)	담보
11	중원구 성남동 2759 (근린생활시설)	지1/비109	29.460	4,850,000	143,000,000	2021.04.15 (2019.03.07)	담보



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
12	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	5/520	21.900	9,180,000	201,000,000	2024.03.25 (2024.01.15)	담보
13	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	11/1111	39.980	7,980,000	319,000,000	2024.03.29 (2024.01.15)	담보
14	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	8/810	77.450	9,030,000	699,000,000	2024.07.01 (2024.01.15)	담보
15	중원구 성남동 1404 (오피스텔)	7/에이775	20.044	7,680,000	154,000,000	2024.05.24 (2017.12.06)	법원 경매
16	중원구 성남동 2333 (오피스텔)	8/803	72.100	6,930,000	500,000,000	2024.08.20 (2023.08.28)	담보



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사부동산	1층 전면 : 23,000,000원~26,000,000원/㎡ 내외 1층 측후면,내부 : 18,000,000원~20,000,000원/㎡ 내외 2층 : 11,000,000원~14,000,000원/㎡ 내외 지층 상가 : 5,000,000원~6,000,000원/㎡ 내외 오피스텔 : 8,000,000원 ~ 9,000,000원/㎡	전유면적 기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 교통시설과의 접근성, 노후도, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

2.4 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 기간	종별	경기도 성남시 중원구 성남동		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	상가/전체	52.42	52.8	낙찰건수 31건
최근1년간 평균	집합건물/ 오피스텔(주거)	82	81.92	낙찰건수 2건

※ 기준통계기간은 2023.09.01 ~ 2024.08.31임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 근린생활시설 및 오피스텔으로서 용도, 층별 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례1,7,12,12,13,14>를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
1	중원구 성남동 2167 (근린생활시설)	1/104	33.3500	67.1011	23,900,000	797,900,000	2023.10.12 (2024.01.15)
7	중원구 성남동 4936외 (근린생활시설)	2/206	105.2750	223.8899	11,000,000	1,155,000,000	2023.04.20 (2019.04.08)
12	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	4/419	21.9000	42.7456	8,680,000	190,100,000	2024.06.20 (2024.01.15)
13	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	9/913	39.9800	76.4427	8,090,000	323,500,000	2024.06.12 (2024.01.15)
14	중원구 성남동 2167 (오피스텔)	12/1210	77.4500	147.3505	9,110,000	705,400,000	2021.05.31 (2024.01.15)

※ 거래사례#1,#12,#13,#14는 본 건물의 분양사례로서 부가세를 제외한 금액임.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

5.1 지가변동률

- 거래사례#1

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2023.10.12 ~ 2024.09.02	1.02305	경기도 성남시 중원구 상업지역

- 거래사례#7

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2023.04.20 ~ 2024.09.02	1.02733	경기도 성남시 중원구 상업지역

- 거래사례#12

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.06.20 ~ 2024.09.02	1.00608	경기도 성남시 중원구 상업지역

- 거래사례#13

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.06.12 ~ 2024.09.02	1.00679	경기도 성남시 중원구 상업지역

- 거래사례#14

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2021.05.31 ~ 2024.09.02	1.09069	경기도 성남시 중원구 상업지역



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 자본수익률(집합매장용)(경기)

- 거래사례#1

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
23년 4분기	0.22	$(1+0.0022*81/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*64/91) \approx 1.01292$
24년 1분기	0.36	
24년 2분기	0.43	

*2024년 3분기에 대한 수익률이 미고시되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.

- 거래사례#7

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
23년 2분기	0.01	$(1+0.0001*72/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0043*64/91) \approx 1.01286$
23년 3분기	-0.04	
23년 4분기	0.22	
24년 1분기	0.36	
24년 2분기	0.43	

*2024년 3분기에 대한 수익률이 미고시되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.3 오피스텔 매매가격지수(경기)

- 거래사례#12

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템, 2021년 6월 100기준)

24.05	24.07	변동률(%)	비고
99.01	98.70	0.99687	98.7/99.01

- 거래사례#13

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템, 2021년 6월 100기준)

24.05	24.07	변동률(%)	비고
99.01	98.70	0.99687	98.7/99.01

- 거래사례#14

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템, 2021년 6월 100기준)

21.05	24.07	변동률(%)	비고
100.93	98.70	0.97791	98.7/100.93

5.4 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 근린생활시설 및 오피스텔로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바 이를 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(집합매장용) 및 오피스텔 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.

[거래사례#1 : 1.01292, 거래사례#7 : 1.01286, 거래사례#12,#13 : 0.99687, 거래사례#14 : 0.97791]



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

- 상업용

구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 주거용

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분 기 호	층/호수	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
2	1/106	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
3	1/107	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
4	1/108	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
5	1/109	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
6	1/110	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
7	1/112	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880
8	1/114	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
9	1/115	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
10	1/116	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
11	1/117	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830
12	1/120	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
13	1/120-1	1.00	1.00	0.89	1.00	0.890
14	1/121	1.00	1.00	0.77	1.00	0.770
15	1/122	1.00	1.00	0.72	1.00	0.720
16	1/123	1.00	1.00	0.72	1.00	0.720
17	1/124	1.00	1.00	0.72	1.00	0.720
18	1/125	1.00	1.00	0.72	1.00	0.720
19	1/126	1.00	1.00	0.77	1.00	0.770
20	1/128	1.00	1.00	0.84	1.00	0.840

의견

단지 외부요인	기호(2)~(20)은 거래사례#1과 비교하여 단지외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	기호(2)~(20)은 거래사례#1과 비교하여 단지내부요인에서 대등함.
호별요인	기호(2)~(19)는 거래사례#1과 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함. 기호(20)은 거래사례#1과 비교하여 호별요인(면적 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하 여 종합적으로 열세)에서 열세함.
기타요인	유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
	층/호수					
1	지1/비101	1.10	1.05	0.52	1.00	0.601
21	2/203	1.10	1.05	1.10	1.00	1.271
22	2/204	1.10	1.05	1.04	1.00	1.201
23	2/205	1.10	1.05	1.02	1.00	1.178
24	2/206	1.10	1.05	1.02	1.00	1.178
25	2/207	1.10	1.05	1.02	1.00	1.178
26	2/210	1.10	1.05	1.02	1.00	1.178
27	2/211	1.10	1.05	1.05	1.00	1.213
28	2/216	1.10	1.05	1.08	1.00	1.247
29	2/222	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
30	2/223	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
31	2/224	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
32	2/225	1.10	1.05	0.95	1.00	1.097
33	2/226	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
34	2/227	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
35	2/228	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
36	2/229	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
37	2/230	1.10	1.05	0.93	1.00	1.074
38	2/231	1.10	1.05	0.86	1.00	0.993
39	2/232	1.10	1.05	0.86	1.00	0.993
40	2/233	1.10	1.05	0.86	1.00	0.993
41	2/234	1.10	1.05	0.86	1.00	0.993
42	2/235	1.10	1.05	0.86	1.00	0.993
43	2/236	1.10	1.05	1.07	1.00	1.236

의견

단지 외부요인	기호(1),(21)~(43)은 거래사례#7과 비교하여 단지외부요인(가로의 폭, 고객의 유통성과의 적합성, 인근환경 등)에서 우세함.
단지 내부요인	기호(1),(21)~(43) 거래사례#7과 비교하여 단지내부요인(노후도, 규모 등)에서 우세함.
호별요인	기호(1)은 거래사례#7과 비교하여 호별요인(층별 효용, 면적 등)에서 열세함. 기호(21)은 거래사례#7과 비교하여 호별요인(면적 등)에서 우세함. 기호(22)~(28)은 거래사례#7과 비교하여 호별요인(위치별 효용 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세함. 기호(29)~(42)는 거래사례#7과 비교하여 호별요인(면적 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함. 기호(43)은 거래사례#7과 비교하여 호별요인(위치별 효용 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 종합적으로 우세)에서 우세함.
기타요인	유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
	층/호수					
45	3/318	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
48	4/418	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
49	4/420	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
51	5/519	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
52	6/617	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
55	8/819	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
57	9/918	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
58	9/919	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
59	9/920	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
60	10/1019	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

의견

단지 외부요인	기호(45,48,49,51,52,55,57,58,59,60)은 거래사례#12와 비교하여 단지외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	기호(45,48,49,51,52,55,57,58,59,60)은 거래사례#12와 비교하여 단지내부요인에서 대등함.
호별요인	기호(45)는 거래사례#12와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. 기호(48,49)는 거래사례#12와 비교하여 호별요인에서 유사함. 기호(51,52,55,57,58,59,60)은 거래사례#12와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.
기타요인	유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
	층/호수					
46	3/324	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
50	5/511	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
61	10/1021	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
65	12/1211	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
69	13/1311	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
70	13/1312	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
72	14/1408	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
의견						
단지 외부요인		기호(46,50,61,65,69,70,72)는 거래사례#13과 비교하여 단지외부요인에서 대등함.				
단지 내부요인		기호(46,50,61,65,69,70,72)는 거래사례#13과 비교하여 단지내부요인에서 대등함.				
호별요인		기호(46)은 거래사례#13과 비교하여 호별요인(면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함. 기호(50)은 거래사례#13과 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. 기호(61)은 거래사례#13과 비교하여 호별요인(면적 등)에서 우세함. 기호(65,69)는 거래사례#13과 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함. 기호(70)은 거래사례#13과 비교하여 호별요인에서 유사함. 기호(72)는 거래사례#13과 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 우세함.				
기타요인		유사함.				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	구분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
	층/호수					
44	3/301	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
47	4/410	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
53	7/710	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
54	7/722	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
56	8/826	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
62	10/1026	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
63	11/1126	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
64	12/1206	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
66	12/1222	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
67	12/1226	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
68	13/1302	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
71	14/1402	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의견

단지 외부요인	기호(44,47,53,54,56,62,63,64,66,67,68,71)은 거래사례#14와 비교하여 단지외부요인에서 대등함.
단지 내부요인	기호(44,47,53,54,56,62,63,64,66,67,68,71)은 거래사례#14와 비교하여 단지내부요인에서 대등함.
호별요인	기호(44,54,56)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)에서 열세함. 기호(47,53)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. 기호(62,63)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함. 기호(64,68)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인에서 유사함. 기호(66,67)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함. 기호(71)은 거래사례#14와 비교하여 호별요인(층별 효용 등에서 우세하나, 위치별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 유사)에서 유사함.
기타요인	유사함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
1	지1/비101	11,000,000	1.000	1.01286	0.601	6,700,000	2,134,218,000
2	1/106	23,900,000	1.000	1.01292	0.870	21,100,000	643,339,000
3	1/107	23,900,000	1.000	1.01292	0.850	20,600,000	614,498,000
4	1/108	23,900,000	1.000	1.01292	0.850	20,600,000	618,206,000
5	1/109	23,900,000	1.000	1.01292	0.850	20,600,000	639,836,000
6	1/110	23,900,000	1.000	1.01292	0.850	20,600,000	643,750,000
7	1/112	23,900,000	1.000	1.01292	0.880	21,300,000	658,809,000
8	1/114	23,900,000	1.000	1.01292	0.830	20,100,000	751,941,000
9	1/115	23,900,000	1.000	1.01292	0.830	20,100,000	708,726,000
10	1/116	23,900,000	1.000	1.01292	0.830	20,100,000	639,582,000
11	1/117	23,900,000	1.000	1.01292	0.830	20,100,000	639,582,000
12	1/120	23,900,000	1.000	1.01292	0.940	22,800,000	770,640,000
13	1/120-1	23,900,000	1.000	1.01292	0.890	21,500,000	732,720,000
14	1/121	23,900,000	1.000	1.01292	0.770	18,600,000	438,030,000
15	1/122	23,900,000	1.000	1.01292	0.720	17,400,000	437,088,000
16	1/123	23,900,000	1.000	1.01292	0.720	17,400,000	437,088,000
17	1/124	23,900,000	1.000	1.01292	0.720	17,400,000	437,088,000
18	1/125	23,900,000	1.000	1.01292	0.720	17,400,000	496,944,000
19	1/126	23,900,000	1.000	1.01292	0.770	18,600,000	433,008,000
20	1/128	23,900,000	1.000	1.01292	0.840	20,300,000	239,946,000
21	2/203	11,000,000	1.000	1.01286	1.271	14,200,000	465,476,000
22	2/204	11,000,000	1.000	1.01286	1.201	13,400,000	448,632,000
23	2/205	11,000,000	1.000	1.01286	1.178	13,100,000	438,588,000
24	2/206	11,000,000	1.000	1.01286	1.178	13,100,000	426,405,000
25	2/207	11,000,000	1.000	1.01286	1.178	13,100,000	426,405,000
26	2/210	11,000,000	1.000	1.01286	1.178	13,100,000	438,588,000
27	2/211	11,000,000	1.000	1.01286	1.213	13,500,000	434,970,000
28	2/216	11,000,000	1.000	1.01286	1.247	13,900,000	430,344,000
29	2/222	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	319,200,000
30	2/223	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	319,200,000
31	2/224	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	328,320,000
32	2/225	11,000,000	1.000	1.01286	1.097	12,200,000	333,792,000
33	2/226	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	328,320,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
34	2/227	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	310,080,000
35	2/228	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	328,320,000
36	2/229	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	328,320,000
37	2/230	11,000,000	1.000	1.01286	1.074	12,000,000	351,120,000
38	2/231	11,000,000	1.000	1.01286	0.993	11,100,000	321,678,000
39	2/232	11,000,000	1.000	1.01286	0.993	11,100,000	321,678,000
40	2/233	11,000,000	1.000	1.01286	0.993	11,100,000	285,936,000
41	2/234	11,000,000	1.000	1.01286	0.993	11,100,000	285,936,000
42	2/235	11,000,000	1.000	1.01286	0.993	11,100,000	285,936,000
43	2/236	11,000,000	1.000	1.01286	1.236	13,800,000	322,230,000
44	3/301	9,110,000	1.000	0.97791	0.920	8,200,000	604,504,000
45	3/318	8,680,000	1.000	0.99687	0.980	8,480,000	185,712,000
46	3/324	8,090,000	1.000	0.99687	0.940	7,580,000	279,171,400
47	4/410	9,110,000	1.000	0.97791	0.950	8,460,000	655,227,000
48	4/418	8,680,000	1.000	0.99687	1.000	8,650,000	189,435,000
49	4/420	8,680,000	1.000	0.99687	1.000	8,650,000	189,435,000
50	5/511	8,090,000	1.000	0.99687	0.940	7,580,000	303,048,400
51	5/519	8,680,000	1.000	0.99687	1.010	8,740,000	191,406,000
52	6/617	8,680,000	1.000	0.99687	1.010	8,740,000	191,406,000
53	7/710	9,110,000	1.000	0.97791	0.980	8,730,000	676,138,500
54	7/722	9,110,000	1.000	0.97791	0.960	8,550,000	630,306,000
55	8/819	8,680,000	1.000	0.99687	1.020	8,830,000	193,377,000
56	8/826	9,110,000	1.000	0.97791	0.940	8,370,000	664,745,400
57	9/918	8,680,000	1.000	0.99687	1.020	8,830,000	193,377,000
58	9/919	8,680,000	1.000	0.99687	1.020	8,830,000	193,377,000
59	9/920	8,680,000	1.000	0.99687	1.020	8,830,000	193,377,000
60	10/1019	8,680,000	1.000	0.99687	1.020	8,830,000	193,377,000
61	10/1021	8,090,000	1.000	0.99687	1.020	8,230,000	279,737,700
62	10/1026	9,110,000	1.000	0.97791	0.960	8,550,000	679,041,000
63	11/1126	9,110,000	1.000	0.97791	0.960	8,550,000	679,041,000
64	12/1206	9,110,000	1.000	0.97791	1.000	8,910,000	690,079,500
65	12/1211	8,090,000	1.000	0.99687	0.980	7,900,000	315,842,000
66	12/1222	9,110,000	1.000	0.97791	0.980	8,730,000	643,575,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
67	12/1226	9,110,000	1.000	0.97791	0.960	8,550,000	679,041,000
68	13/1302	9,110,000	1.000	0.97791	1.000	8,910,000	690,614,100
69	13/1311	8,090,000	1.000	0.99687	0.980	7,900,000	315,842,000
70	13/1312	8,090,000	1.000	0.99687	1.000	8,060,000	322,238,800
71	14/1402	9,110,000	1.000	0.97791	1.000	8,910,000	690,614,100
72	14/1408	8,090,000	1.000	0.99687	1.070	8,630,000	345,027,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1	지1/비101	318.540	640.912	6,700,000	2,134,218,000	2,134,000,000
2	1/106	30.490	61.347	21,100,000	643,339,000	643,000,000
3	1/107	29.830	60.019	20,600,000	614,498,000	614,000,000
4	1/108	30.010	60.381	20,600,000	618,206,000	618,000,000
5	1/109	31.060	62.494	20,600,000	639,836,000	640,000,000
6	1/110	31.250	62.876	20,600,000	643,750,000	644,000,000
7	1/112	30.930	62.232	21,300,000	658,809,000	659,000,000
8	1/114	37.410	75.270	20,100,000	751,941,000	752,000,000
9	1/115	35.260	70.944	20,100,000	708,726,000	709,000,000
10	1/116	31.820	64.023	20,100,000	639,582,000	640,000,000
11	1/117	31.820	64.023	20,100,000	639,582,000	640,000,000
12	1/120	33.800	68.007	22,800,000	770,640,000	771,000,000
13	1/120-1	34.080	68.570	21,500,000	732,720,000	733,000,000
14	1/121	23.550	47.383	18,600,000	438,030,000	438,000,000
15	1/122	25.120	50.542	17,400,000	437,088,000	437,000,000
16	1/123	25.120	50.542	17,400,000	437,088,000	437,000,000
17	1/124	25.120	50.542	17,400,000	437,088,000	437,000,000
18	1/125	28.560	57.464	17,400,000	496,944,000	497,000,000
19	1/126	23.280	46.840	18,600,000	433,008,000	433,000,000
20	1/128	11.820	23.782	20,300,000	239,946,000	240,000,000
21	2/203	32.780	65.954	14,200,000	465,476,000	465,000,000
22	2/204	33.480	67.363	13,400,000	448,632,000	449,000,000
23	2/205	33.480	67.363	13,100,000	438,588,000	439,000,000
24	2/206	32.550	65.492	13,100,000	426,405,000	426,000,000
25	2/207	32.550	65.492	13,100,000	426,405,000	426,000,000
26	2/210	33.480	67.363	13,100,000	438,588,000	439,000,000
27	2/211	32.220	64.828	13,500,000	434,970,000	435,000,000
28	2/216	30.960	62.292	13,900,000	430,344,000	430,000,000
29	2/222	26.600	53.520	12,000,000	319,200,000	319,000,000
30	2/223	26.600	53.520	12,000,000	319,200,000	319,000,000
31	2/224	27.360	55.049	12,000,000	328,320,000	328,000,000
32	2/225	27.360	55.049	12,200,000	333,792,000	334,000,000
33	2/226	27.360	55.049	12,000,000	328,320,000	328,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
34	2/227	25.840	51.991	12,000,000	310,080,000	310,000,000
35	2/228	27.360	55.049	12,000,000	328,320,000	328,000,000
36	2/229	27.360	55.049	12,000,000	328,320,000	328,000,000
37	2/230	29.260	58.872	12,000,000	351,120,000	351,000,000
38	2/231	28.980	58.309	11,100,000	321,678,000	322,000,000
39	2/232	28.980	58.309	11,100,000	321,678,000	322,000,000
40	2/233	25.760	51.830	11,100,000	285,936,000	286,000,000
41	2/234	25.760	51.830	11,100,000	285,936,000	286,000,000
42	2/235	25.760	51.830	11,100,000	285,936,000	286,000,000
43	2/236	23.350	46.981	13,800,000	322,230,000	322,000,000
44	3/301	73.720	140.877	8,200,000	604,504,000	605,000,000
45	3/318	21.900	42.746	8,480,000	185,712,000	186,000,000
46	3/324	36.830	70.559	7,580,000	279,171,400	279,000,000
47	4/410	77.450	147.351	8,460,000	655,227,000	655,000,000
48	4/418	21.900	42.746	8,650,000	189,435,000	189,000,000
49	4/420	21.900	42.746	8,650,000	189,435,000	189,000,000
50	5/511	39.980	77.153	7,580,000	303,048,400	303,000,000
51	5/519	21.900	42.746	8,740,000	191,406,000	191,000,000
52	6/617	21.900	42.746	8,740,000	191,406,000	191,000,000
53	7/710	77.450	147.351	8,730,000	676,138,500	676,000,000
54	7/722	73.720	140.877	8,550,000	630,306,000	630,000,000
55	8/819	21.900	42.746	8,830,000	193,377,000	193,000,000
56	8/826	79.420	151.579	8,370,000	664,745,400	665,000,000
57	9/918	21.900	42.746	8,830,000	193,377,000	193,000,000
58	9/919	21.900	42.746	8,830,000	193,377,000	193,000,000
59	9/920	21.900	42.746	8,830,000	193,377,000	193,000,000
60	10/1019	21.900	42.746	8,830,000	193,377,000	193,000,000
61	10/1021	33.990	65.511	8,230,000	279,737,700	280,000,000
62	10/1026	79.420	151.579	8,550,000	679,041,000	679,000,000
63	11/1126	79.420	151.579	8,550,000	679,041,000	679,000,000
64	12/1206	77.450	147.351	8,910,000	690,079,500	690,000,000
65	12/1211	39.980	77.153	7,900,000	315,842,000	316,000,000
66	12/1222	73.720	140.877	8,730,000	643,575,600	644,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
67	12/1226	79.420	151.579	8,550,000	679,041,000	679,000,000
68	13/1302	77.510	147.150	8,910,000	690,614,100	691,000,000
69	13/1311	39.980	77.153	7,900,000	315,842,000	316,000,000
70	13/1312	39.980	76.443	8,060,000	322,238,800	322,000,000
71	14/1402	77.510	147.150	8,910,000	690,614,100	691,000,000
72	14/1408	39.980	76.443	8,630,000	345,027,400	345,000,000
합계						33,450,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 토지건물 배분비율

9.1 공동주택 토지건물 배분비율표(아파트)

(자료출처:한부연2021-06, 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구, 한국부동산연구원)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경기도	5층이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5
경기도 경부권역	5층이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3
	30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4

9.2 공동주택 토지건물 배분비율표(연립/다세대주택)

(자료출처:한부연2021-06, 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구, 한국부동산연구원)

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경기		4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
경기 경부권역		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9.3 비주거용 집합건물 토지건물 배분비율표

(자료출처:한부연2007-05, 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 관한 연구, 한국부동산연구원)

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			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
		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
		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
	수도권	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
		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
		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
매장용 빌딩	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	-	-
	대도시	5층이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.~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	-	-

9.4 토지건물 가격배분 비율 결정

상기의 토지·건물 배분비율표를 참고하되, 대상물건의 개별적 특성, 용도, 대상물건이 소재한 지역의 지가수준, 건축 공사비 수준, 건물의 층수 및 신축년도, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함.

구분	토지배분비율	건물배분비율
배분비율	50%	50%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10. 토지건물 배분가액 및 감정평가액의 결정

구분		부가세포함 합계(원)	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)	부가세 (원)
기호	층/호수					
1	지1/비101	2,240,700,000	2,134,000,000	1,067,000,000	1,067,000,000	106,700,000
2	1/106	675,150,000	643,000,000	321,500,000	321,500,000	32,150,000
3	1/107	644,700,000	614,000,000	307,000,000	307,000,000	30,700,000
4	1/108	648,900,000	618,000,000	309,000,000	309,000,000	30,900,000
5	1/109	672,000,000	640,000,000	320,000,000	320,000,000	32,000,000
6	1/110	676,200,000	644,000,000	322,000,000	322,000,000	32,200,000
7	1/112	691,950,000	659,000,000	329,500,000	329,500,000	32,950,000
8	1/114	789,600,000	752,000,000	376,000,000	376,000,000	37,600,000
9	1/115	744,450,000	709,000,000	354,500,000	354,500,000	35,450,000
10	1/116	672,000,000	640,000,000	320,000,000	320,000,000	32,000,000
11	1/117	672,000,000	640,000,000	320,000,000	320,000,000	32,000,000
12	1/120	809,550,000	771,000,000	385,500,000	385,500,000	38,550,000
13	1/120-1	769,650,000	733,000,000	366,500,000	366,500,000	36,650,000
14	1/121	459,900,000	438,000,000	219,000,000	219,000,000	21,900,000
15	1/122	458,850,000	437,000,000	218,500,000	218,500,000	21,850,000
16	1/123	458,850,000	437,000,000	218,500,000	218,500,000	21,850,000
17	1/124	458,850,000	437,000,000	218,500,000	218,500,000	21,850,000
18	1/125	521,850,000	497,000,000	248,500,000	248,500,000	24,850,000
19	1/126	454,650,000	433,000,000	216,500,000	216,500,000	21,650,000
20	1/128	252,000,000	240,000,000	120,000,000	120,000,000	12,000,000
21	2/203	488,250,000	465,000,000	232,500,000	232,500,000	23,250,000
22	2/204	471,450,000	449,000,000	224,500,000	224,500,000	22,450,000
23	2/205	460,950,000	439,000,000	219,500,000	219,500,000	21,950,000
24	2/206	447,300,000	426,000,000	213,000,000	213,000,000	21,300,000
25	2/207	447,300,000	426,000,000	213,000,000	213,000,000	21,300,000
26	2/210	460,950,000	439,000,000	219,500,000	219,500,000	21,950,000
27	2/211	456,750,000	435,000,000	217,500,000	217,500,000	21,750,000
28	2/216	451,500,000	430,000,000	215,000,000	215,000,000	21,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		부가세포함 합계(원)	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)	부가세 (원)
기호	층/호수					
29	2/222	334,950,000	319,000,000	159,500,000	159,500,000	15,950,000
30	2/223	334,950,000	319,000,000	159,500,000	159,500,000	15,950,000
31	2/224	344,400,000	328,000,000	164,000,000	164,000,000	16,400,000
32	2/225	350,700,000	334,000,000	167,000,000	167,000,000	16,700,000
33	2/226	344,400,000	328,000,000	164,000,000	164,000,000	16,400,000
34	2/227	325,500,000	310,000,000	155,000,000	155,000,000	15,500,000
35	2/228	344,400,000	328,000,000	164,000,000	164,000,000	16,400,000
36	2/229	344,400,000	328,000,000	164,000,000	164,000,000	16,400,000
37	2/230	368,550,000	351,000,000	175,500,000	175,500,000	17,550,000
38	2/231	338,100,000	322,000,000	161,000,000	161,000,000	16,100,000
39	2/232	338,100,000	322,000,000	161,000,000	161,000,000	16,100,000
40	2/233	300,300,000	286,000,000	143,000,000	143,000,000	14,300,000
41	2/234	300,300,000	286,000,000	143,000,000	143,000,000	14,300,000
42	2/235	300,300,000	286,000,000	143,000,000	143,000,000	14,300,000
43	2/236	338,100,000	322,000,000	161,000,000	161,000,000	16,100,000
44	3/301	635,250,000	605,000,000	302,500,000	302,500,000	30,250,000
45	3/318	195,300,000	186,000,000	93,000,000	93,000,000	9,300,000
46	3/324	292,950,000	279,000,000	139,500,000	139,500,000	13,950,000
47	4/410	687,750,000	655,000,000	327,500,000	327,500,000	32,750,000
48	4/418	198,450,000	189,000,000	94,500,000	94,500,000	9,450,000
49	4/420	198,450,000	189,000,000	94,500,000	94,500,000	9,450,000
50	5/511	318,150,000	303,000,000	151,500,000	151,500,000	15,150,000
51	5/519	200,550,000	191,000,000	95,500,000	95,500,000	9,550,000
52	6/617	200,550,000	191,000,000	95,500,000	95,500,000	9,550,000
53	7/710	709,800,000	676,000,000	338,000,000	338,000,000	33,800,000
54	7/722	661,500,000	630,000,000	315,000,000	315,000,000	31,500,000
55	8/819	202,650,000	193,000,000	96,500,000	96,500,000	9,650,000
56	8/826	698,250,000	665,000,000	332,500,000	332,500,000	33,250,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		부가세포함 합계(원)	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)	부가세 (원)
기호	층/호수					
57	9/918	202,650,000	193,000,000	96,500,000	96,500,000	9,650,000
58	9/919	202,650,000	193,000,000	96,500,000	96,500,000	9,650,000
59	9/920	202,650,000	193,000,000	96,500,000	96,500,000	9,650,000
60	10/1019	202,650,000	193,000,000	96,500,000	96,500,000	9,650,000
61	10/1021	294,000,000	280,000,000	140,000,000	140,000,000	14,000,000
62	10/1026	712,950,000	679,000,000	339,500,000	339,500,000	33,950,000
63	11/1126	712,950,000	679,000,000	339,500,000	339,500,000	33,950,000
64	12/1206	724,500,000	690,000,000	345,000,000	345,000,000	34,500,000
65	12/1211	331,800,000	316,000,000	158,000,000	158,000,000	15,800,000
66	12/1222	676,200,000	644,000,000	322,000,000	322,000,000	32,200,000
67	12/1226	712,950,000	679,000,000	339,500,000	339,500,000	33,950,000
68	13/1302	725,550,000	691,000,000	345,500,000	345,500,000	34,550,000
69	13/1311	331,800,000	316,000,000	158,000,000	158,000,000	15,800,000
70	13/1312	338,100,000	322,000,000	161,000,000	161,000,000	16,100,000
71	14/1402	725,550,000	691,000,000	345,500,000	345,500,000	34,550,000
72	14/1408	362,250,000	345,000,000	172,500,000	172,500,000	17,250,000
합계		35,122,500,000	33,450,000,000	16,725,000,000	16,725,000,000	1,672,500,000

11. 결정에 관한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분건물의 주된 감정평가 방식이자 시장의 거래관행을 잘 반영할 수 있는 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고 가격자료(시세수준, 감정평가전례, 거래사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가요항표

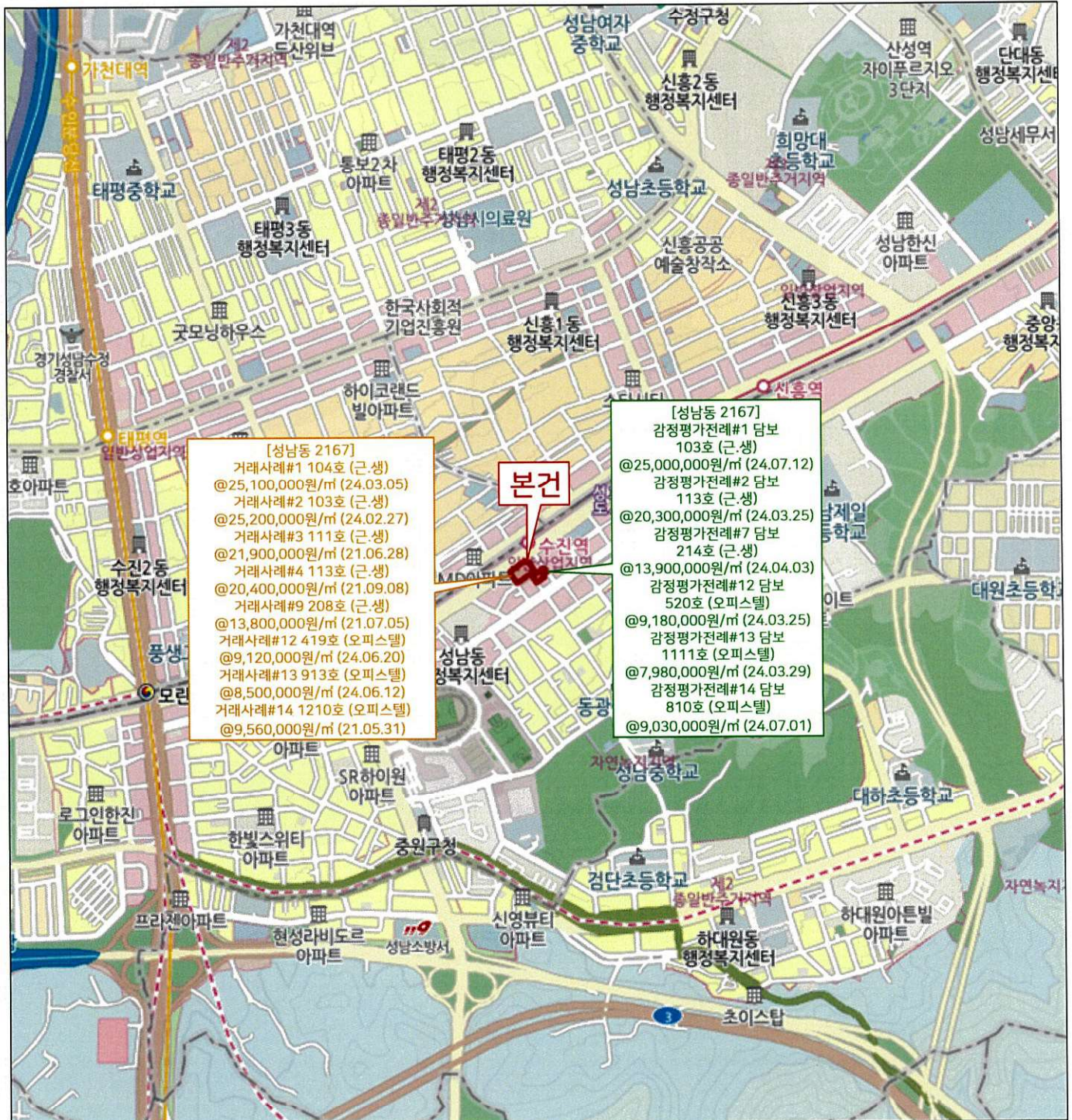
토지	위치 및 주위환경	본건은 경기도 성남시 중원구 성남동 소재 <수진역(지하철8호선)> 남서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 근린생활시설,오피스텔,숙박시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장 및 지하철 <수진역(지하철8호선)>이 소재하는바 제반 대중교통 상황은 양호함.
	형태,규모, 이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 부정형의 형상으로서 업무시설(오피스텔) 및 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건은 북서측으로 광대로변에 접하고, 남서측, 남동측 및 북동측으로 약 4~6미터 내외의 도로에 접함.
	토지이용계획 관계	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(주간선도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건 중 제1층 제비101호 외 로서 2024.01.15 사용승인되었으며, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 창호 : 강화유리, 샷시창호 마감 등임.
	이용상황	기준시점 현재 기호(1~43)는 근린생활시설, 기호(44)~(72)은 오피스텔로 이용중임. (자세한 사항은 후면 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 및 소방설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	-
	공부와와의 차이 및 기타	-

광역위치도



소재지 및
도로명주소

경기도 성남시 중원구 성남동 2167
성남수진역더리브프리미어 제지1층 제비101호 외
(경기도 성남시 중원구 산성대로 194)



상 세 위 치 도



소재지 및
도로명주소

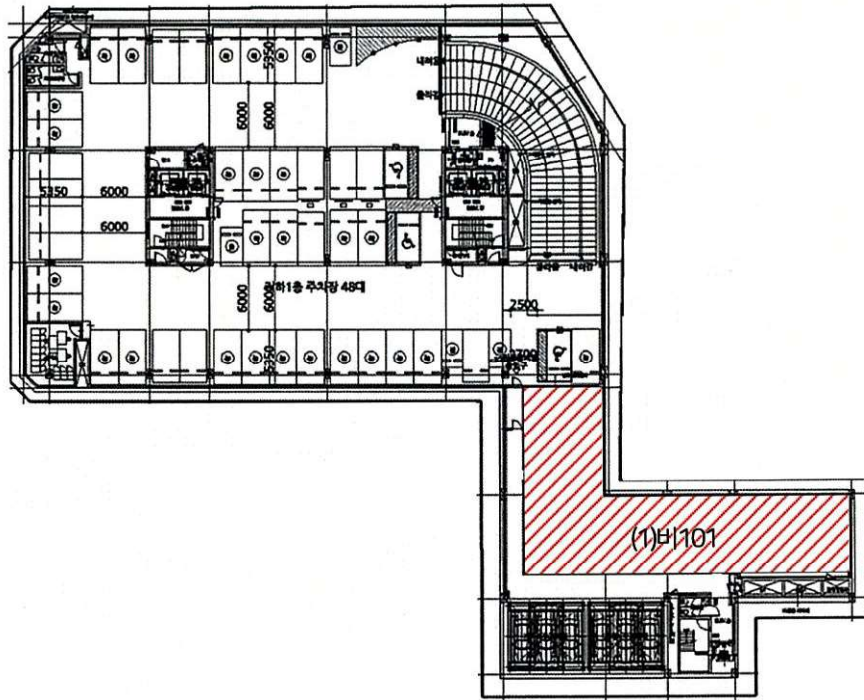
경기도 성남시 중원구 성남동 2167
성남수진역더리브프리미어 제지1층 제비101호 외
(경기도 성남시 중원구 산성대로 194)



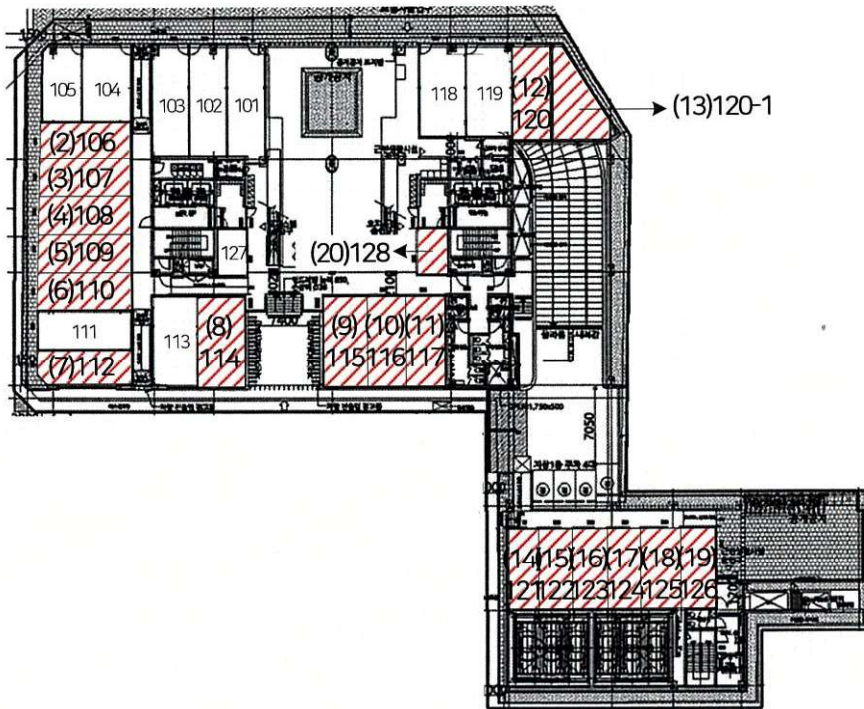
내부구조도 및 임대상황



<호 별 배치도 및 내부구조도>



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제1층 제비101호

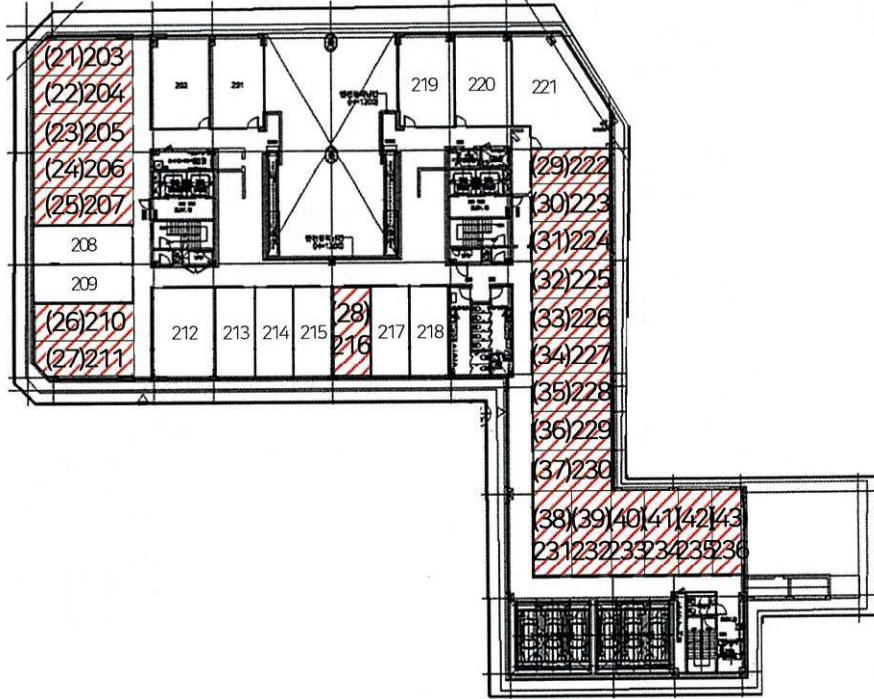


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제1층 제101호 외

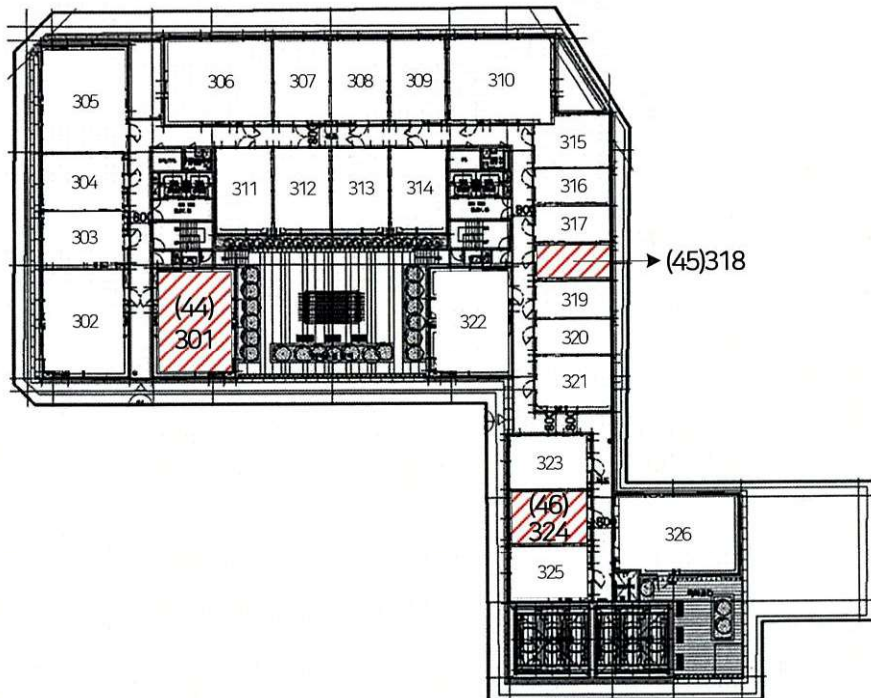
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배치도 및 내부구조도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제2층 제203호 외

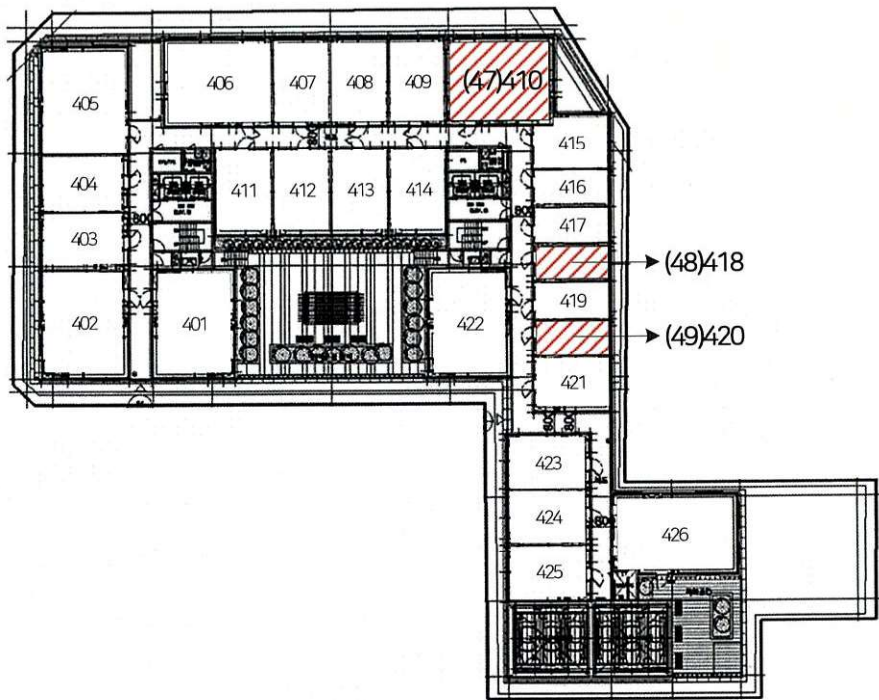


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제3층 제301호 외

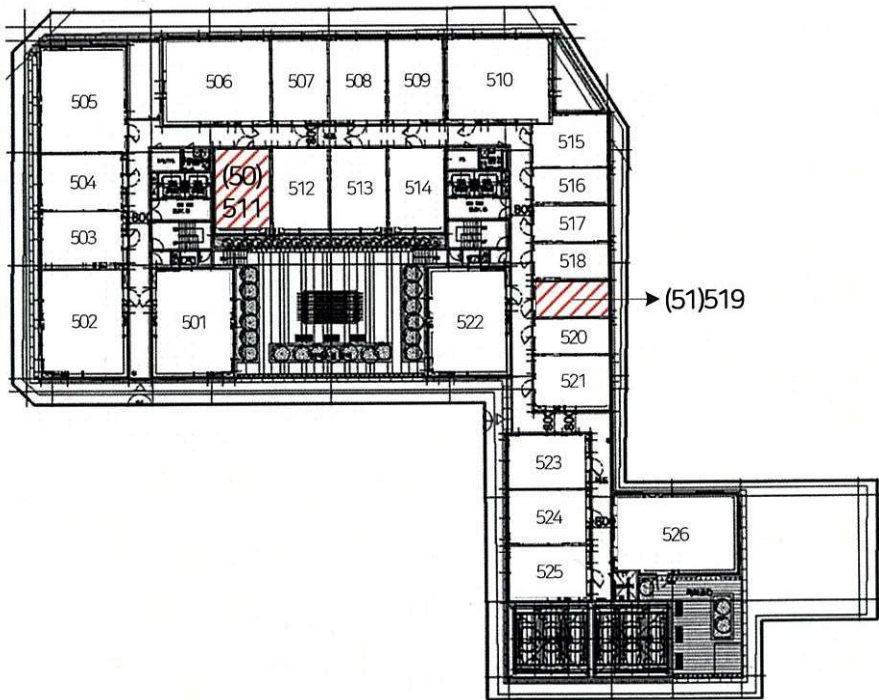
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배치도 및 내부구조도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제4층 제410호 외

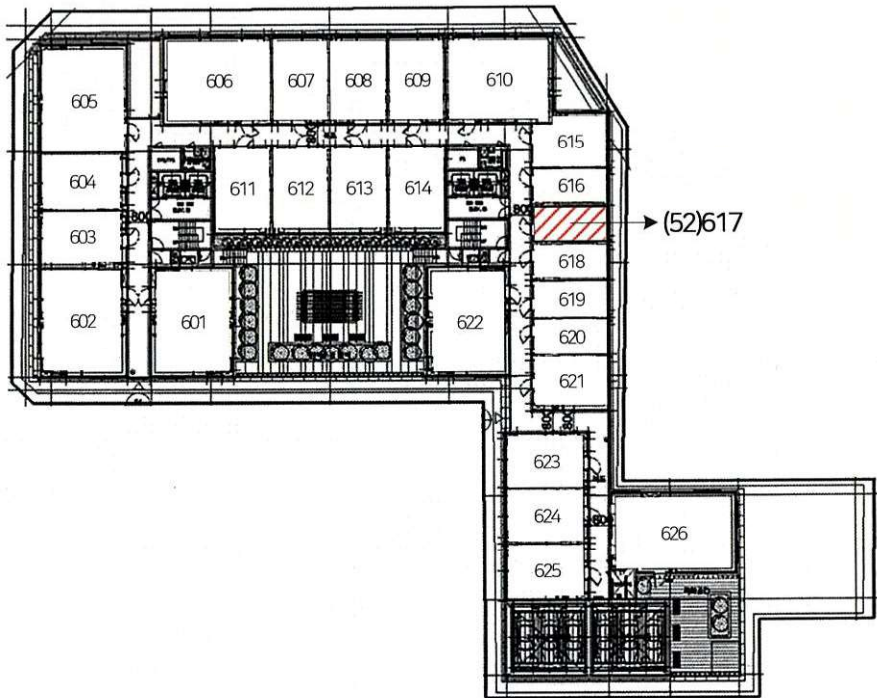


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제5층 제511호 외

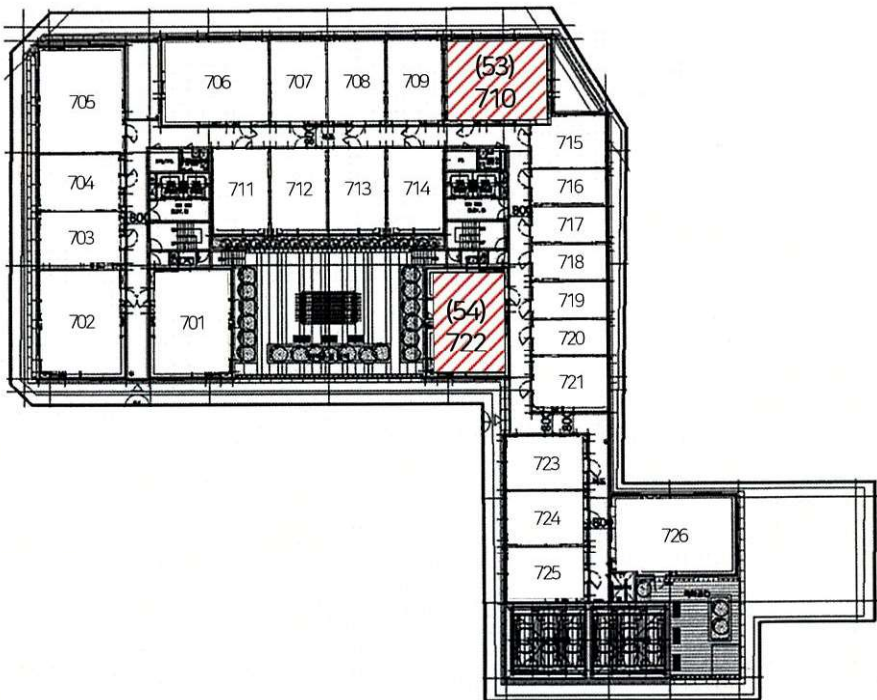
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제6층 제617호

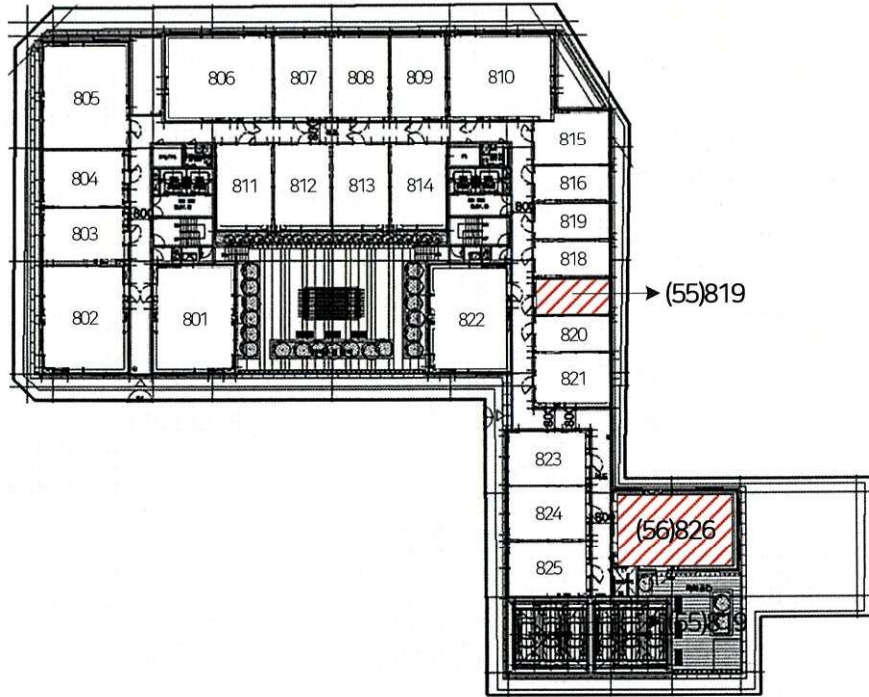


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제7층 제710호 외

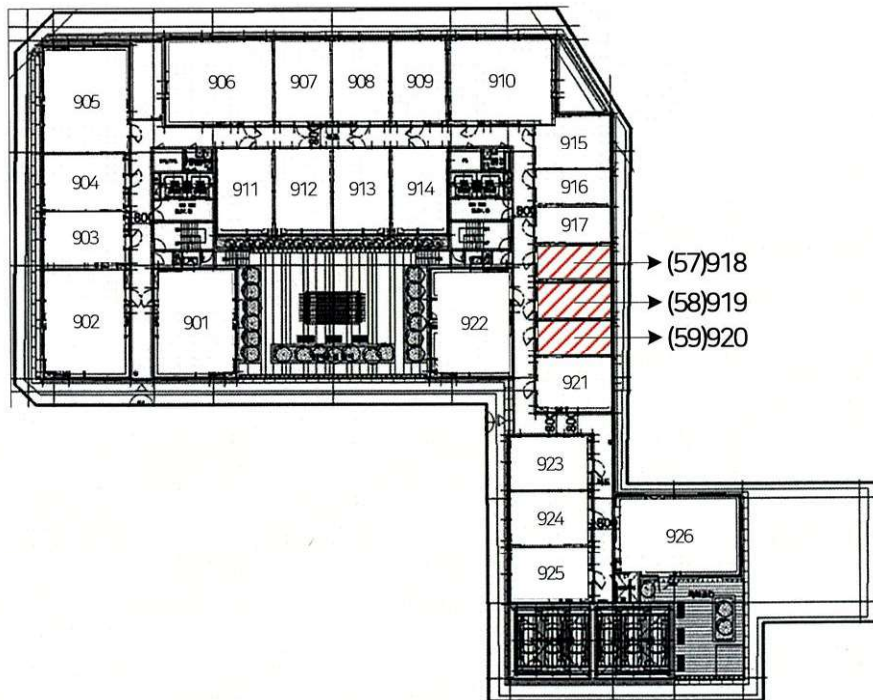
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배치도 및 내부구조도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제8층 제819호 외

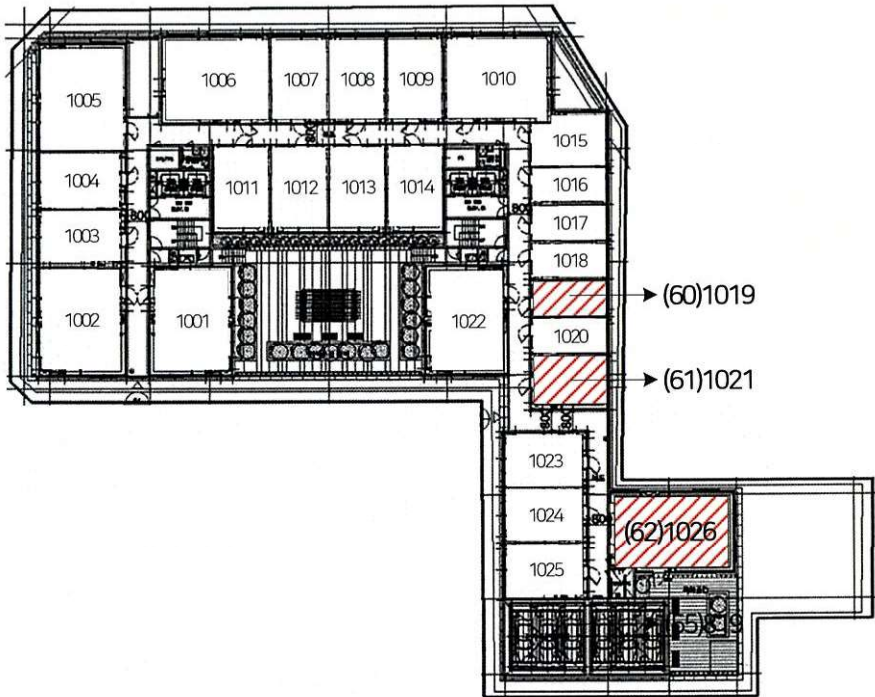


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제9층 제918호 외

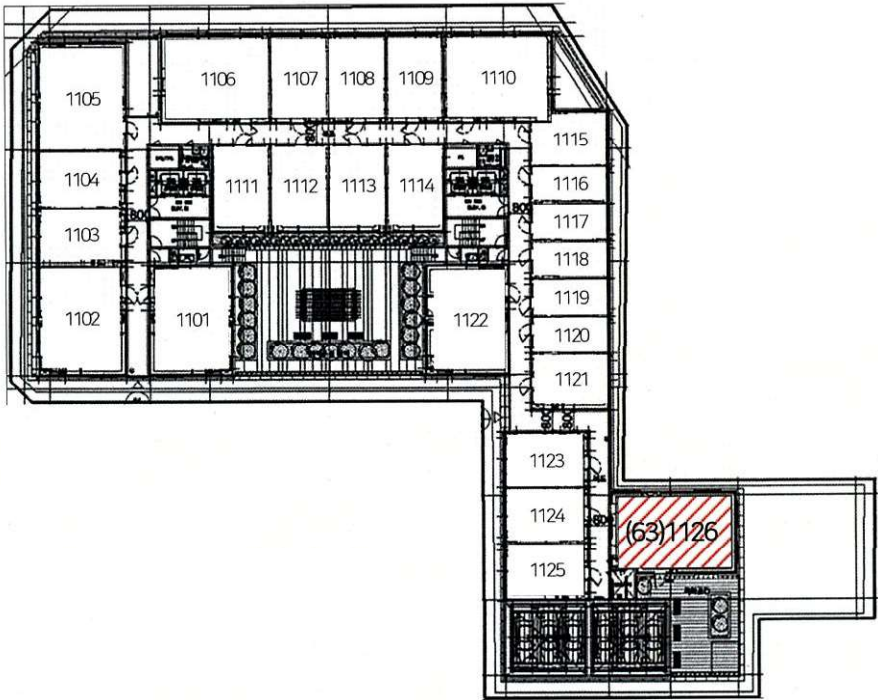
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제10층 제1019호 외

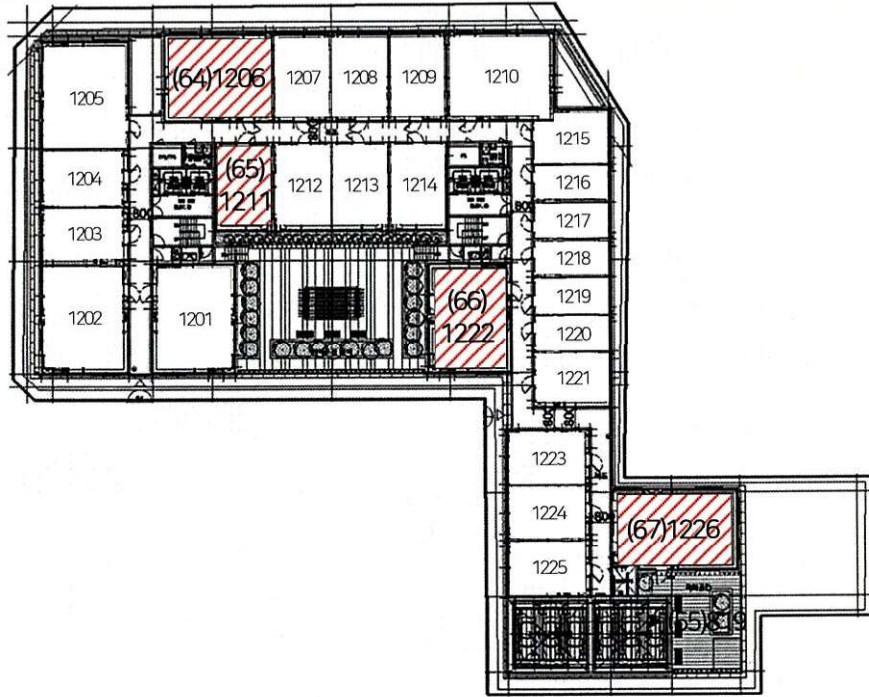


본건 : 성남수진역더리브프리미어 제11층 제1126호

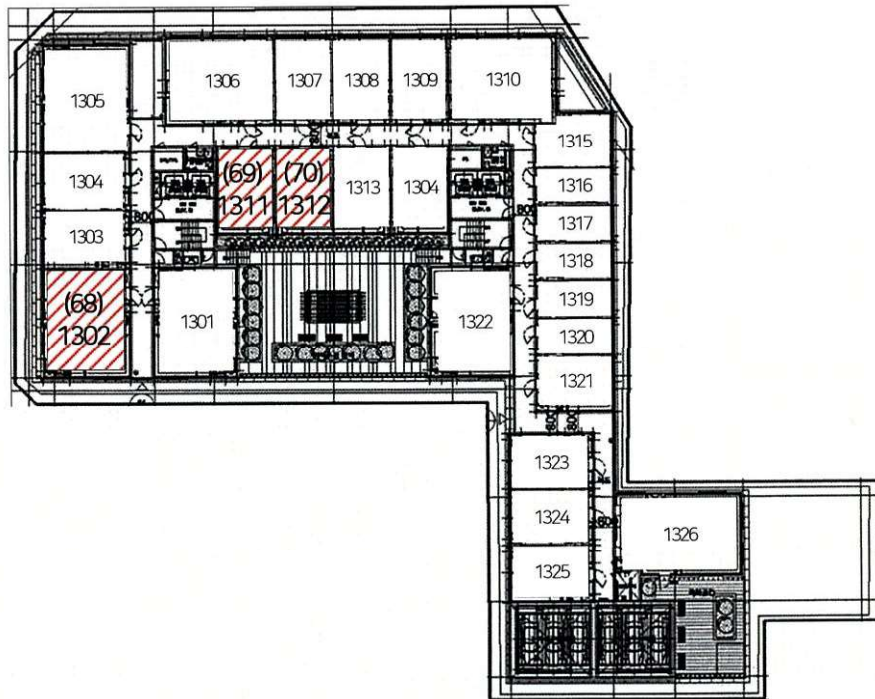
내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배치도 및 내부구조도 >



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제12층 제1206호 외



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제13층 제1302호 외

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>



본건 : 성남수진역더리브프리미어 제14층 제1402호

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경



북서측 대로변

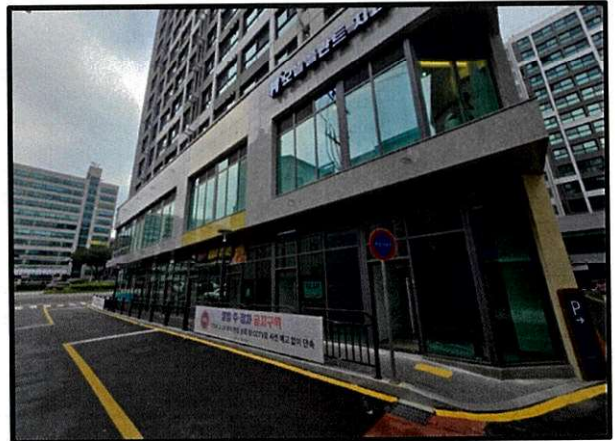


북서측 대로변

사 진 용 지



남서측 세로변



남서측 세로변



남서측,남동측 세로변



남동측 세로변

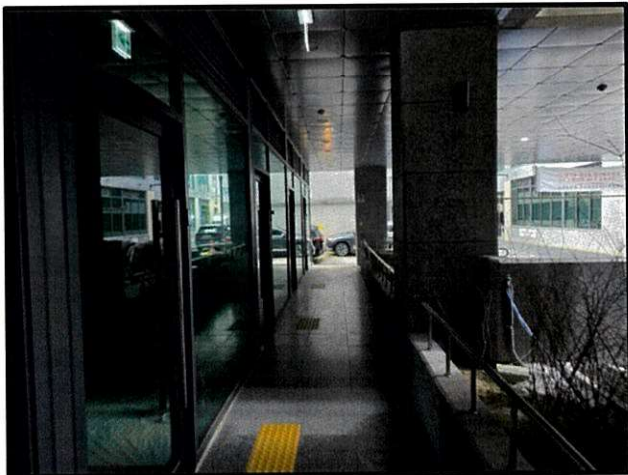
사 진 용 지



주차장 출입구



기호(14) 로변



기호(14)~(18) 복도

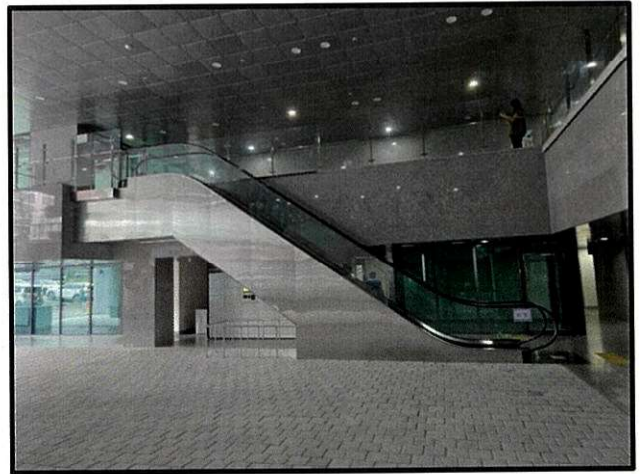


북동측 세로변, 기호(19),(43)

사 진 용 지



1층 내부



1층 내부



1층 내부(127호 주변)



1층 내부, 기호(20)