

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 서원주신용협동조합 이사장

건명 : 경기도 안성시 미양면 신기리 265 (신기길 34)
라비안 제1층 101호 외

평가서번호 : 중 앙 012023-0801-022

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 마사현

(주)중앙감정평가법인 대표이사

마사현

신상윤





감정평가액	사십육억팔천팔백만원정 (₩4,688,000,000.-)					
의뢰인	서원주신용협동조합 이사장		감정평가목적	공매		
제출처	서원주신용협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	소유자 : 유한회사에이치에스에이 수탁자 : 주식회사코람코자산신탁		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.08.07	2023.08.07	2023.08.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	32세대	구분건물	32세대	-	4,688,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩4,688,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 최종식

최종식



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 미양면 신기리 소재 '두원공업고등학교' 남서측 인근에 위치하는 라비안 제1층 제101호 외 31개호[공동주택(연립주택)]로서, 서원주신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 함.

가. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 08월 07일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 08월 07일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(연립주택)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 건축물대장상 착공일은 1999.08.17이나 사용승인일은 2022.05.04.이며 현재 관리상태 등을 고려하여 평가하였음.

나. 본건 203호, 303호는 소유자와의 채권관계인이 무상 거주중이며 그 외 전체 공실로 탐문되었으니 업무진행시 참고바람.

다. 본건의 위치확인은 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경기도 안성시 미양면 신기리 265 [도로명주소] 경기도 안성시 미양면 신기길 34		
건물명	라비안		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-/4
주용도	공동주택	단지규모	1개동 32세대
사용승인일	2022.05.04	대지면적(㎡)	2,497.7
연면적(㎡)	2,106.948	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	1/101	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
2	1/102	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
3	1/103	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
4	1/104	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
5	1/105	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
6	1/106	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
7	1/107	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9
8	1/108	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0532	88.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
9	2/201	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
10	2/202	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
11	2/203	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
12	2/204	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
13	2/205	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
14	2/206	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
15	2/207	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
16	2/208	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
17	3/301	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
18	3/302	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
19	3/303	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
20	3/304	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
21	3/305	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
22	3/306	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
23	3/307	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
24	3/308	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
25	4/401	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
26	4/402	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
27	4/403	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
28	4/404	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
29	4/405	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
30	4/406	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
31	4/407	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
32	4/408	연립주택	58.5063	7.3359	65.8422	78.0531	88.9
합계	-	-	1,872.2016	234.7488	2,106.9504	2,497.7	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경기도 안성시 미양면 신리기 소재 '두원공업고등학교' 남서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 단독주택, 전·답 등이 소재하는 기존주택지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 토지 및 인접 도로와 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남동측으로 폭 약 6미터 북동측으로 폭 약 4미터의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	- 기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 자연취락지구(안성시 고시 제2012-200호(2012-09-28) / 안성시 고시 제2023-103호(2023-03-31)), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>.
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건물로서 외벽 : 외장 석재 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 바닥 : 강화마루, 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등 창호 : 하이샷시 창호 등임.
	이용상황	연립주택(호별 방3, 거실, 주방, W.C2, 발코니 등)으로 이용중임. (후첨 "건물개황도" 참조)
	냉난방설비	LPG가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	도기동 463-1 모닝빌리지 113/2/201	65.22	75.625	220,000,000	3,373,000	2022.04.14
							2019.08.06
②	매매	도기동 436-10 모닝빌리지 104/1/102	56.24	72.25	200,000,000	3,556,000	2022.11.30
							2015.09.03
③	매매	내리 149-8 가/2/201	59.31	41.4	187,000,000	3,153,000	2023.01.04
							2020.03.26
④	매매	내리 50-5 도시농촌 안성타운하우스 2/1/105	84.724	84.72	230,000,000	2,715,000	2021.09.25
							2015.01.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	담보 [본건]	신기리 265 라비안 -/101호~408호	58.5063	126,000,000 ~ 137,000,000	2,154,000 ~ 2,342,000	2022.07.22
						2022.05.04
②	담보	만정리 776-1 골든프라임 104/5/501	60.188	220,000,000	3,655,000	2022.03.14
						2016.09.12
③	일반 거래	만정리 785-2 펠리체40 1/6/607	59.89	201,000,000	3,356,000	2022.04.22
						2015.07.14
④	담보	도기동 436-10 모닝빌리지 104/1/102	56.24	185,000,000	3,289,000	2022.12.02
						2015.09.03

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립·다세대 매매가격지수(경기 경부2권 (연립·다세대))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2023.6)	99.5
사례의 매매시점 매매가격지수(2022.3)	102
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.5/102 \approx 0.97549$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1~8)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.85	본건이 사례 대비 도심지 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.90	본건이 사례 대비 노후도 및 마감상태 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.90	본건이 사례 대비 층별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.689	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(9~24)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.85	본건이 사례 대비 도심지 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.90	본건이 사례 대비 노후도 및 마감상태 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.05	본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.803	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(25~32)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.85	본건이 사례 대비 도심지 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.90	본건이 사례 대비 노후도 및 마감상태 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건이 사례 대비 층별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.742	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
2	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
3	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
4	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
5	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
6	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
7	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
8	3,373,000	1.00	0.97549	0.689	2,267,036	58.5063	132,635,888	133,000,000
9	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
10	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
11	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
12	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
13	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
14	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
15	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
16	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
17	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
18	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
19	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
20	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
21	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
22	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
23	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
24	3,373,000	1.00	0.97549	0.803	2,642,133	58.5063	154,581,425	155,000,000
25	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
26	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
27	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
28	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
29	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
30	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
31	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
32	3,373,000	1.00	0.97549	0.742	2,441,423	58.5063	142,838,626	143,000,000
합계		-	-	-	-	-	4,677,098,912	4,688,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제1층 제101호	58.5063	133,000,000	2,273,000
2	제1층 제102호	58.5063	133,000,000	2,273,000
3	제1층 제103호	58.5063	133,000,000	2,273,000
4	제1층 제104호	58.5063	133,000,000	2,273,000
5	제1층 제105호	58.5063	133,000,000	2,273,000
6	제1층 제106호	58.5063	133,000,000	2,273,000
7	제1층 제107호	58.5063	133,000,000	2,273,000
8	제1층 제108호	58.5063	133,000,000	2,273,000
9	제2층 제201호	58.5063	155,000,000	2,649,000
10	제2층 제202호	58.5063	155,000,000	2,649,000
11	제2층 제203호	58.5063	155,000,000	2,649,000
12	제2층 제204호	58.5063	155,000,000	2,649,000
13	제2층 제205호	58.5063	155,000,000	2,649,000
14	제2층 제206호	58.5063	155,000,000	2,649,000
15	제2층 제207호	58.5063	155,000,000	2,649,000
16	제2층 제208호	58.5063	155,000,000	2,649,000
17	제3층 제301호	58.5063	155,000,000	2,649,000
18	제3층 제302호	58.5063	155,000,000	2,649,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
19	제3층 제303호	58.5063	155,000,000	2,649,000
20	제3층 제304호	58.5063	155,000,000	2,649,000
21	제3층 제305호	58.5063	155,000,000	2,649,000
22	제3층 제306호	58.5063	155,000,000	2,649,000
23	제3층 제307호	58.5063	155,000,000	2,649,000
24	제3층 제308호	58.5063	155,000,000	2,649,000
25	제4층 제401호	58.5063	143,000,000	2,444,000
26	제4층 제402호	58.5063	143,000,000	2,444,000
27	제4층 제403호	58.5063	143,000,000	2,444,000
28	제4층 제404호	58.5063	143,000,000	2,444,000
29	제4층 제405호	58.5063	143,000,000	2,444,000
30	제4층 제406호	58.5063	143,000,000	2,444,000
31	제4층 제407호	58.5063	143,000,000	2,444,000
32	제4층 제408호	58.5063	143,000,000	2,444,000
합 계			4,688,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(연립주택)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 안성시 미양면 신기리 [도로명] 경기도 안성시 미양면 신기길 34	265 라비안	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층						
				1층	526.737					
				2층	526.737					
				3층	526.737					
				4층	526.737					
		265	대	자연녹지지역	2,497.7					
				(내)						
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡		
				3 소유권대지권	78.0532 2,497.7x----- 2,497.7	78.0532				
				(내)						
	(1)			철근콘크리트구조 제1층 제102호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡		
				3 소유권대지권	78.0532 2,497.7x----- 2,497.7	78.0532				
				(내)						
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	58.5063	58.5063				

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(7)				철근콘크리트구조 제1층 제107호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	58.5063	58.5063	133,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0532			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0532		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(12)				3 소유권대지권 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	:7.3359㎡ 공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531			

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(16)				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	58.5063	58.5063		
					78.0531			
(17)				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	58.5063	58.5063		
					78.0531			
(18)				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	58.5063	58.5063		
					78.0531			
(19)				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	58.5063	58.5063		
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
				(내)				

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(24)				철근콘크리트구조 제3층 제308호	58.5063	58.5063	155,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	58.5063	58.5063	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	58.5063	58.5063	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	58.5063	58.5063	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					78.0531			
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	58.5063	58.5063	143,000,000	공용면적

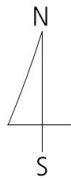
(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(29)				3 소유권대지권 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	143,000,000	:7.3359㎡ 공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	78.0531 2,497.7x----- 2,497.7	78.0531	143,000,000	공용면적 :7.3359㎡
					58.5063	58.5063		
					78.0531			

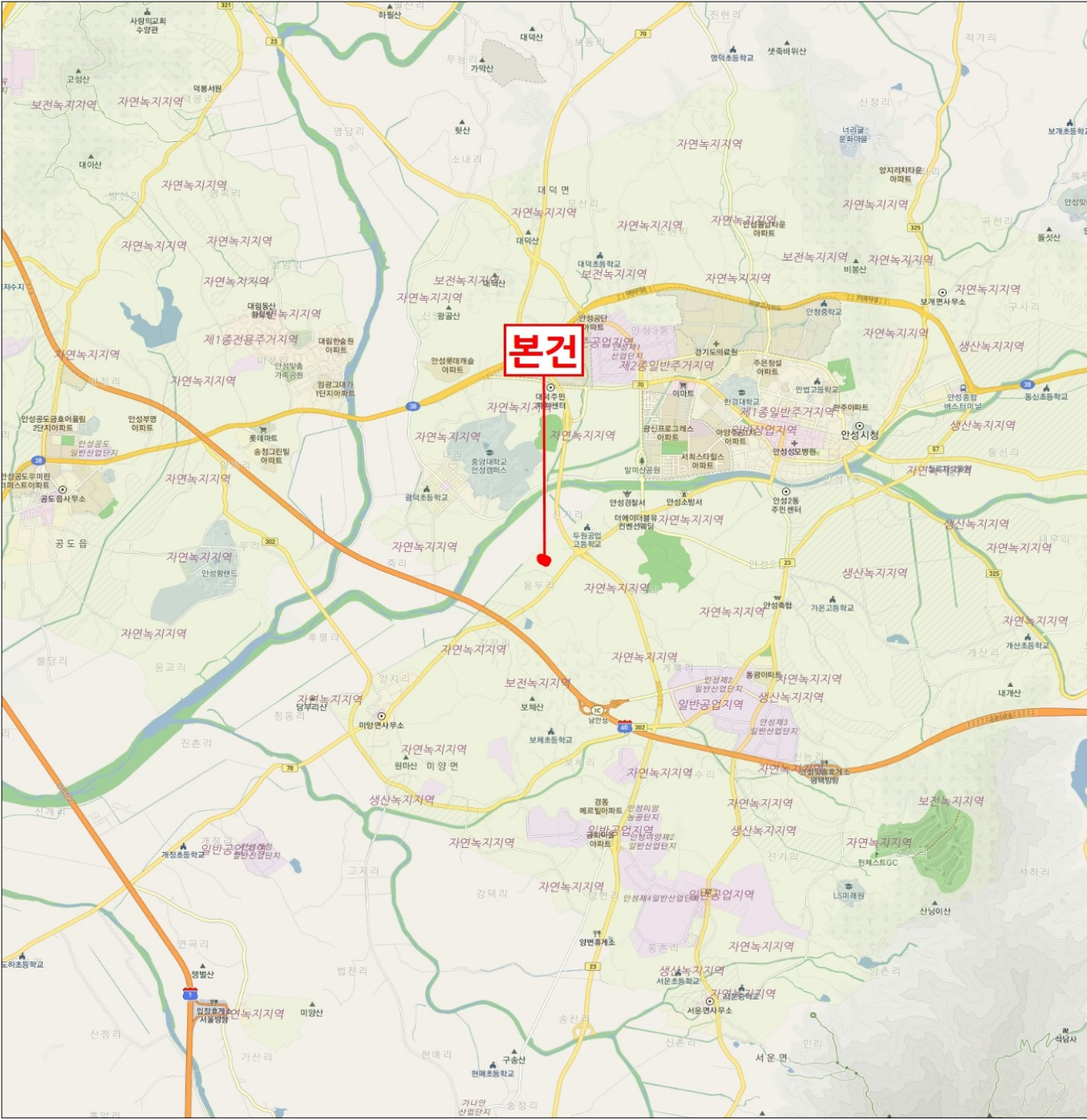
(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
				3 소유권대지권	2,497.7x----- 2,497.7	78.0531		
	합 계						₩4,688,000,000 - 이 하 여 백 -	

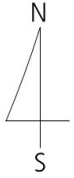
광역위치도



소재지	경기도 안성시 미양면 신기리 265 (신기길 34) 라비안 제1층 101호 외
-----	--

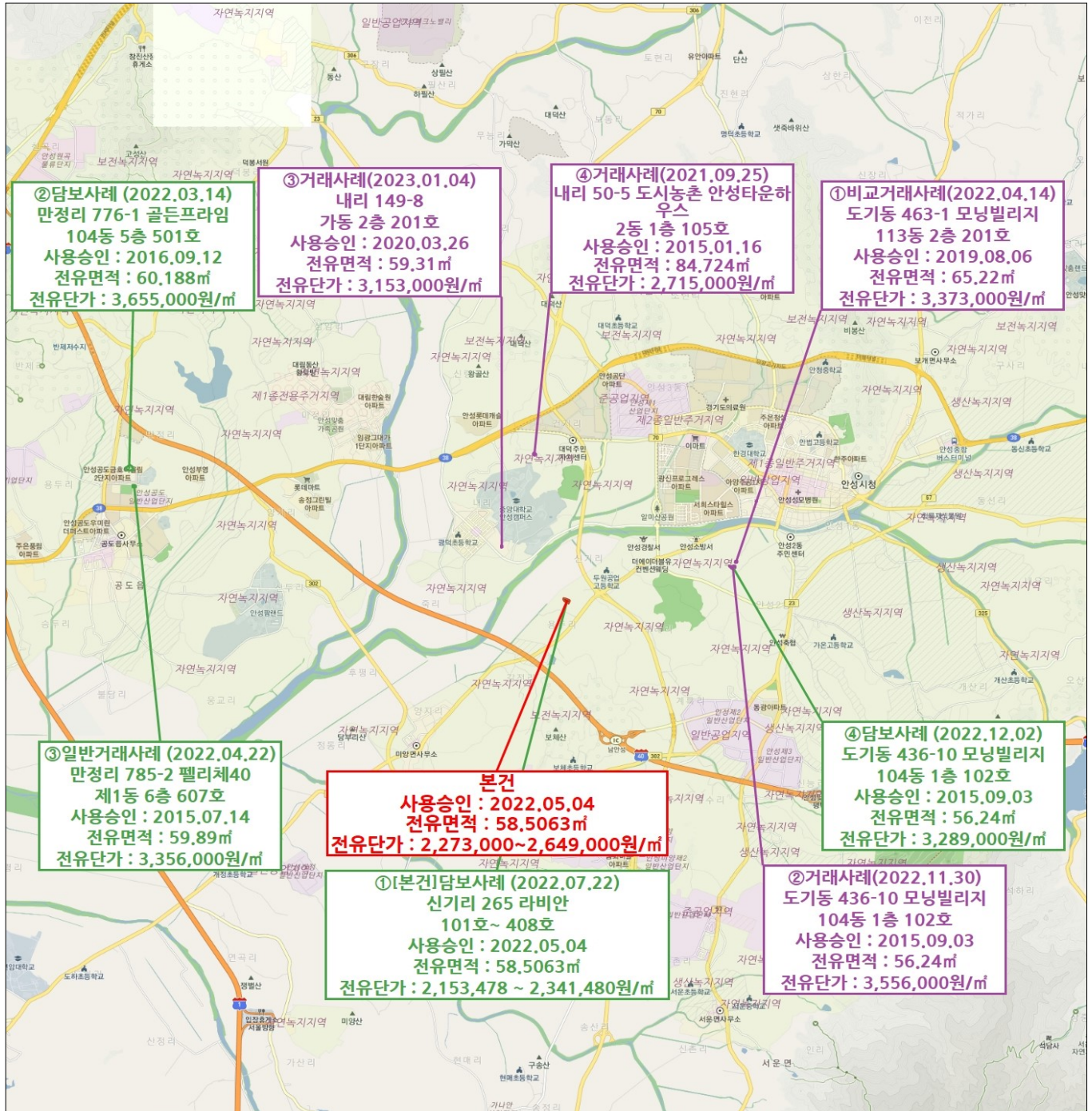


상 세 위 치 도

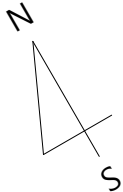


소 재 지

경기도 안성시 미양면 신기리 265 (신기길 34)
라비안 제1층 101호 외

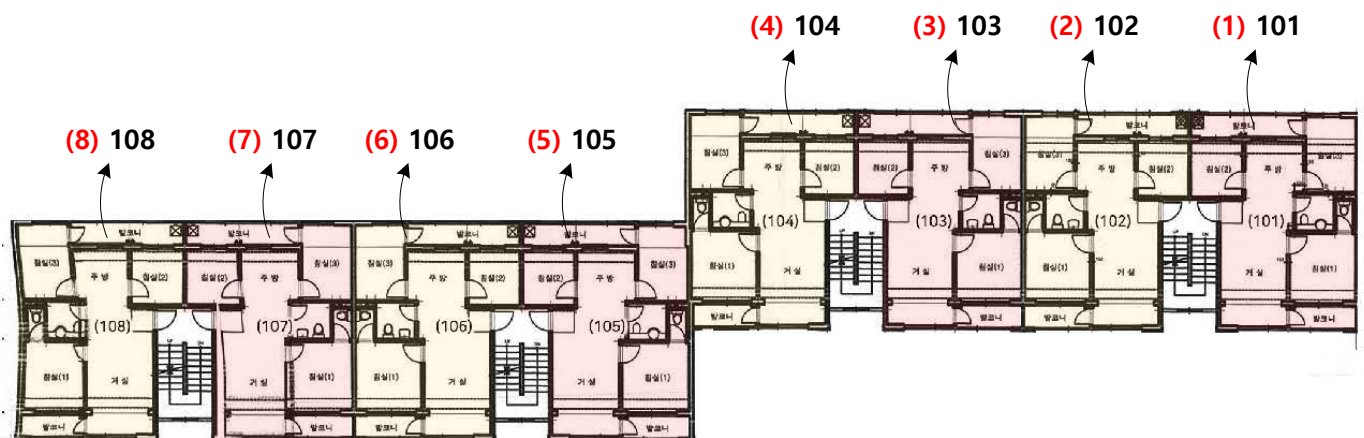


건 물 개 황 도

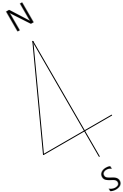


NO SCALE

제1층 호별배치도 및 내부구조도

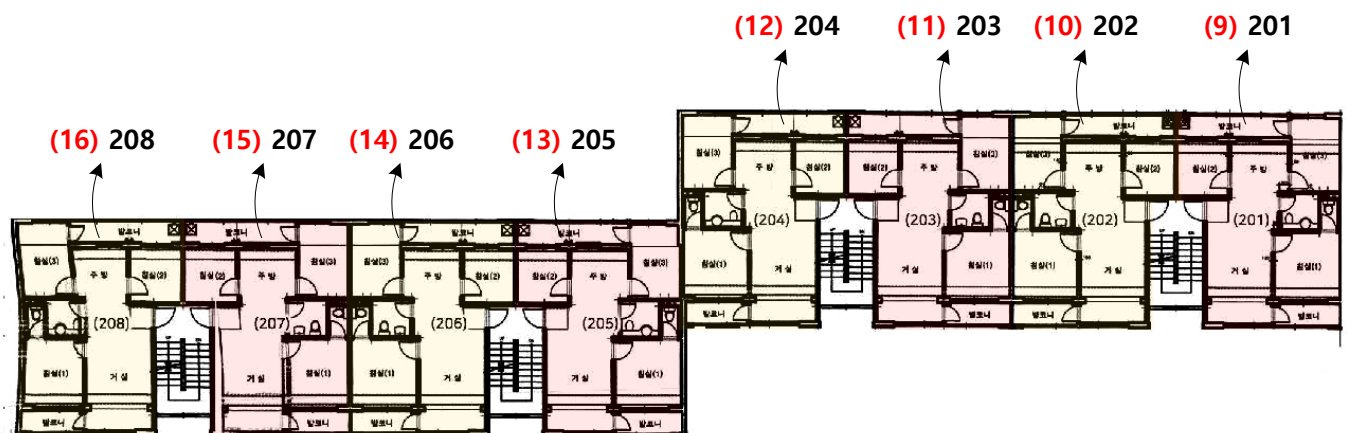


건 물 개 황 도

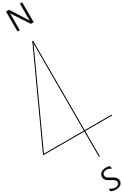


NO SCALE

제2층 호별배치도 및 내부구조도

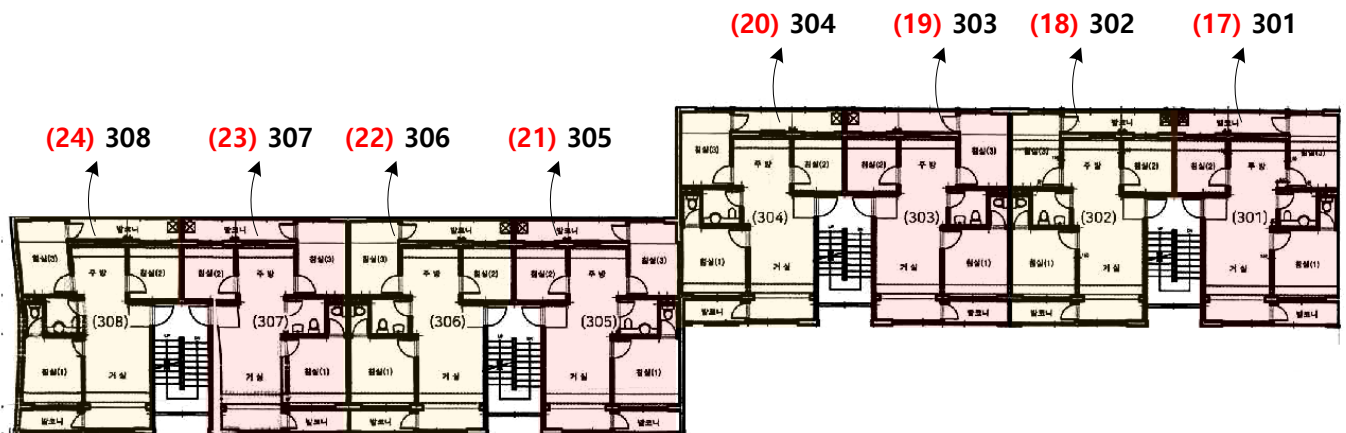


건 물 개 황 도

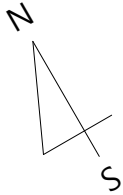


NO SCALE

제3층 호별배치도 및 내부구조도

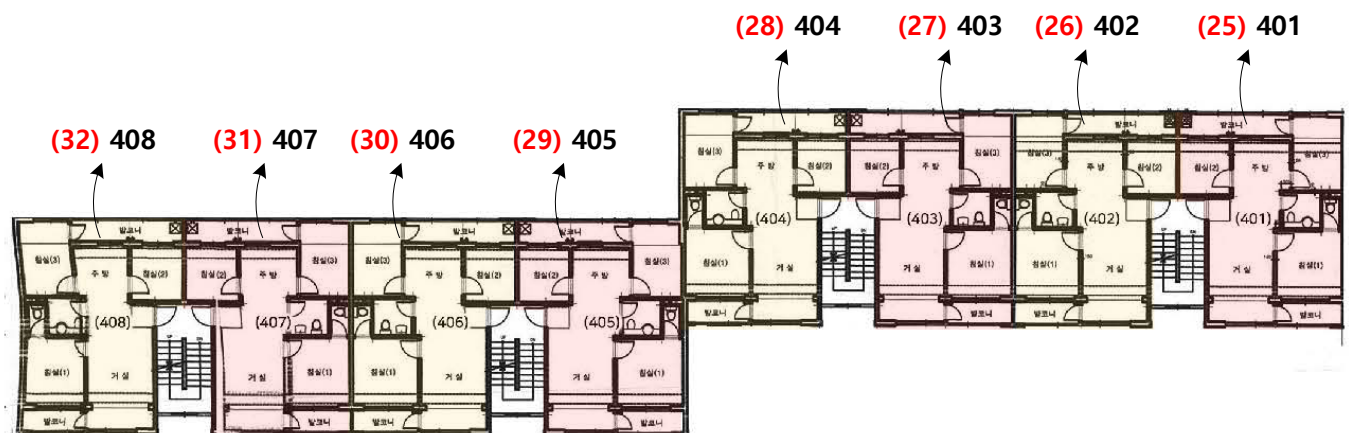


건 물 개 황 도



NO SCALE

제4층 호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



본건전경(남측촬영)



본건전경(남동측촬영)

사 진 용 지



본건전경(북동측촬영)



주변전경(남측촬영)

사진용지



주변전경(동측촬영)



내부사진

사 진 용 지



내부사진