

감정평가서

Appraisal Report

경기도 성남시 수정구 고등동 581-5외
소재 구분건물

NC2024-0307-0007

2024-03-13

용인축산업협동조합장외

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



인증번호 : 2024- 03251

본사 가격 심사 인증서

감정평가서번호	NC2024-0307-0007	심사일	2024-03-13
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물건소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 581-5 외 소재 부동산		
감정평가액	\37,294,000,000		

審査畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2024-03-13

(주)나라감정평가법인
대표이사 신재범



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

박정열

(주) 나라 감정평가법인 경기 지역본부

본부장

김기현



감정평가액	삼백칠십이억구천사백만원정(₩37,294,000,000.-)			
의뢰인	용인축협, 양평농협, 수원농협, 수원축협, 안성농협, 익산농협, 흥덕농협, 서부여농업협동조합장	감정평가목적	공매	
제출처	용인축협, 양평농협, 수원농협, 수원축협, 안성농협, 익산농협, 흥덕농협, 서부여농업협동조합	제출처	시장가치	
소유자 또는 대상 업체명	코리아신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024.03.11	2024.03.11	2024.03.13

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(수량)	종류	면적(수량)	단가	금액
	구분건물	68개호	구분건물	68개호	-	37,294,000,000
		이	하	여	백	
	합계					37,294,000,000

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

심사자 감정평가사



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 수정구 고등동 소재 "고등동행정복지센터" 복측 및 남측 인근에 각각 위치하는 구분건물(68개호)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 03월 11일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 03월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 03월 11일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

-본건의 위치확인은 집합건축물 현황도면 등을 참고하여 위치확인 하였음.

-본건 기호(1)~(2),(3)~(5),(6)~(7),(12)~(13),(14)~(17),(18)~(20),(21)~(23),(24)~(29),(30)~(35),(36)~(41),(42)~(43),(47)~(48),(49)~(50),(51)~(56),(57)~(62),(63)~(68)은 기준시점 현재 벽체 구분없이 일체로 이용중인 바, 업무시 참고바랍니다.

-본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

가. 건물개요

소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 581-5			
건물명 층, 호수	아이에스타워원 제1층 제101호 외 34개호 ((기호(1)~(35))			
대지면적	연면적	지역	건폐율	용적율
806.5㎡	3,450.3224㎡	준주거지역	59.89%	295.89%
주구조	주용도	층수	주차대수	사용승인일
철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	지하2층, 지상5층	19대	2021.02.24

소재지	경기도 성남시 수정구 고등동 609-1			
건물명 층, 호수	아이에스타워투 제1층 제101호 외 32개호 ((기호(36)~(68))			
대지면적	연면적	지역	건폐율	용적율
720㎡	2,992.9598㎡	준주거지역	59.86%	295.86%
주구조	주용도	층수	주차대수	사용승인일
철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	지하2층, 지상5층	17대	2021.02.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상부동산의 호별개요

기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
(1)	1층 101호	34.235	27.4197	61.6547	14.4116	55.5%
(2)	1층 102호	31.153	24.9512	56.1042	13.1142	55.5%
(3)	1층 103호	29.4975	23.6253	53.1228	12.4173	55.5%
(4)	1층 104호	29.925	23.9677	53.8927	12.5972	55.5%
(5)	1층 105호	27.3243	21.8848	49.2091	11.5024	55.5%
(6)	1층 106호	43.6	34.9205	78.5205	18.3538	55.5%
(7)	1층 107호	43.6	34.9205	78.5205	18.3538	55.5%
(8)	1층 108호	43.6	34.9205	78.5205	18.3538	55.5%
(9)	1층 109호	34.6468	27.7495	62.3963	14.5849	55.5%
(10)	1층 110호	25.1159	20.116	45.2319	10.5728	55.5%
(11)	1층 111호	20.4817	16.4044	36.8861	8.6219	55.5%
(12)	2층 201호	73.3815	58.7733	132.1548	30.8907	55.5%
(13)	2층 202호	72.5768	58.1287	130.7055	30.5519	55.5%
(14)	2층 203호	57.77	46.2696	104.0396	24.3189	55.5%
(15)	2층 204호	56.68	45.3965	102.0765	23.86	55.5%
(16)	2층 205호	65.1667	52.1938	117.3605	27.4326	55.5%
(17)	2층 206호	60.5024	48.4581	108.9605	25.4691	55.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
(18)	3층 301호	73.3815	58.7733	132.1548	30.8907	55.5%
(19)	3층 302호	72.5768	58.1287	130.7055	30.5519	55.5%
(20)	3층 303호	57.77	46.2696	104.0396	24.3189	55.5%
(21)	3층 304호	56.68	45.3965	102.0765	23.86	55.5%
(22)	3층 305호	65.1667	52.1938	117.3605	27.4326	55.5%
(23)	3층 306호	63.2924	50.6926	113.985	26.6436	55.5%
(24)	4층 401호	73.3815	58.7733	132.1548	30.8907	55.5%
(25)	4층 402호	72.5768	58.1287	130.7055	30.5519	55.5%
(26)	4층 403호	57.77	46.2696	104.0396	24.3189	55.5%
(27)	4층 404호	56.68	45.3965	102.0765	23.86	55.5%
(28)	4층 405호	65.1667	52.1938	117.3605	27.4326	55.5%
(29)	4층 406호	63.2924	50.6926	113.985	26.6436	55.5%
(30)	5층 501호	73.3815	58.7733	132.1548	30.8907	55.5%
(31)	5층 502호	72.5768	58.1287	130.7055	30.5519	55.5%
(32)	5층 503호	57.77	46.2696	104.0396	24.3189	55.5%
(33)	5층 504호	56.68	45.3965	102.0765	23.86	55.5%
(34)	5층 505호	65.1667	52.1938	117.3605	27.4326	55.5%
(35)	5층 506호	63.2924	50.6926	113.985	26.6436	55.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
(36)	1층 101호	22.275	17.8861	40.1611	9.6613	55.5%
(37)	1층 102호	20.385	16.3685	36.7535	8.8415	55.5%
(38)	1층 103호	39.01	31.3238	70.3338	16.9198	55.5%
(39)	1층 104호	40.67	32.6567	73.3267	17.6398	55.5%
(40)	1층 105호	30.24	24.2817	54.5217	13.1159	55.5%
(41)	1층 106호	30.24	24.2817	54.5217	13.1159	55.5%
(42)	1층 107호	41.6745	33.4633	75.1378	18.0755	55.5%
(43)	1층 108호	40.375	32.4199	72.7949	17.5119	55.5%
(44)	1층 109호	41.067	32.9756	74.0426	17.812	55.5%
(45)	2층 201호	46.905	37.6632	84.5682	20.3441	55.5%
(46)	2층 202호	82.56	66.293	148.853	35.8087	55.5%
(47)	2층 203호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(48)	2층 204호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(49)	2층 205호	81.6	65.5222	147.1222	35.3924	55.5%
(50)	2층 206호	52.5755	42.2164	94.7919	22.8036	55.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
(51)	3층 301호	46.905	37.6632	84.5682	20.3441	55.5%
(52)	3층 302호	82.56	66.293	148.853	35.8087	55.5%
(53)	3층 303호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(54)	3층 304호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(55)	3층 305호	81.6	65.5222	147.1222	35.3924	55.5%
(56)	3층 306호	52.5755	42.2164	94.7919	22.8036	55.5%
(57)	4층 401호	46.905	37.6632	84.5682	20.3441	55.5%
(58)	4층 402호	82.56	66.293	148.853	35.8087	55.5%
(59)	4층 403호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(60)	4층 404호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(61)	4층 405호	81.6	65.5222	147.1222	35.3924	55.5%
(62)	4층 406호	52.5755	42.2164	94.7919	22.8036	55.5%
(63)	5층 501호	46.905	37.6632	84.5682	20.3441	55.5%
(64)	5층 502호	82.56	66.293	148.853	35.8087	55.5%
(65)	5층 503호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(66)	5층 504호	37.44	30.0631	67.5031	16.2389	55.5%
(67)	5층 505호	81.6	65.5222	147.1222	35.3924	55.5%
(68)	5층 506호	52.5755	42.2164	94.7919	22.8036	55.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 사 항	기 재 항 목
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경기도 성남시 수정구 고등동 소재 "고등동행정복지센터" 북측 및 남측 인근에 각각 위치하며, 본건까지 차량의 출입이 자유롭고 인근에 노선 버스정류장이 위치하여 대중교통 여건은 무난함.
주 위 환 경	주위는 아파트단지 및 상업, 업무용건물 등이 혼재하는 공공주택지구로서 인근에 각종 생활편의시설 소재하는 등 제반입지 여건은 대체로 무난한 편임.
토지형태 및 이 용 상 태	정방형 평지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	-고등동 581-5 : 남측, 서측, 북측으로 노폭 약20미터, 약15미터, 약10미터의 포장도로를 각각 이용중임. -고등동 609-1 : 남측, 북측으로 노폭 약12미터의 포장도로를 각각 이용중임.
전 철 역 과 의 거 리	--
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	-고등동 581-5 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(고등), 소로 1류(폭 10m~12m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 비행안전제5구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역. -고등동 609-1 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(고등), 소로 1류(폭 10m~12m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역, 공공주택지구, 비행안전제5구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 과밀억제권역.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 사 항	기 재 항 목						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층~지상5층건 중 제1층 제101호 외 67개호로서, 외벽 : 석재붙임마감. 내벽 : 페인팅마감, 창호 : 알미늄샷시창호.						
이 용 상 황	(1)~(68) 공히 근린생활시설로 이용중임. (후면 "건물이용상황" 참조)						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	주차 시설
	유무	-	-	○	○	○	○
주 차 여 건	주차시설 되어있음.						
임 대 상 황	임대관계 미상임.						
공부와의 차이	없 음.						
그 밖의 사항	본건 기호(1)~(2),(3)~(7),(12)~(13),(14)~(17),(18)~(20),(21)~(23), (24)~(29),(30)~(35),(36)~(41),(42)~(43),(47)~(48),(49)~(50),(51)~(56), (57)~(62),(63)~(68)은 기준시점 현재 벽체 구분없이 일체로 이용 중임. (후면 "건물이용상황" 참조).						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

【감정평가에 관한 규칙】 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적	공용면적	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
				합계(㎡)				신축년도
#1	고등동 593외	구분건물	1/105	31.6	30.05	13.89	698,349 (@22,000)	2022.06.07
				61.65				2022.03.31
#2	고등동 608-1	구분건물	1/110	40	52.51	13.99	949,662 (@23,700)	2022.09.21
				92.51				2022.06.29
#3	고등동 572	구분건물	지하1/ C-B103	147.28	146.06	42.87	2,940,000 (@19,900)	2022.05.06
				293.34				2021.01.11
#4	고등동 616	구분건물	2/203	82.64	74.06	35.39	836,100 (@10,100)	2023.06.08
				156.7				2020.11.17
#5	고등동 593외	구분건물	5/504	63.2	60.08	27.76	497,674 (@7,870)	2023.03.24
				123.28				2022.03.31

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적기준
- ▶ 자료출처(실거래신고가) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건 인근에 소재하며, 물적 제반사항이 대체적으로 비슷하다고 판단되는 【거래사례 #1, #4】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경기도 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.49	0.46	0.47	0.15
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22

【시점수정치 산출】

구 분	기 호	시점수정치 【2022.06.07 ~ 2024.03.11】
자본수익률	#1	$(1+0.0046*24/91)*(1+0.0047)*(1+0.0015)$ $)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.$ $0022)*(1+0.0022*71/92) \approx 1.01035$
구 분	기 호	시점수정치 【2023.06.08 ~ 2024.03.11】
자본수익률	#4	$(1+0.0001*23/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)$ $*(1+0.0022*71/92) \approx 1.00353$

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (1)~(8) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부 요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (9)~(11) : 비교사례 #1】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부 요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.92	대상은 사례와 비교하여 위치별 효용 등 호별요인 열세임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.920		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (12)~(17) : 비교사례 #4】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부 요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (18)~(35) : 비교사례 #4】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부 요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.77	대상은 사례와 비교하여 층별 효용 등 호별요인 열세임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.770		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (36)~(39),(42)~(44) : 비교사례 #1】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	대상은 사례와 비교하여 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인 열세임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.900		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (40),(41) : 비교사례 #1】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	대상은 사례와 비교하여 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인 열세임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.92	대상은 사례와 비교하여 위치별 효용 등 호별요인 열세임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.828		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (45)~(50) : 비교사례 #4】

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	대상은 사례와 비교하여 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인 열세임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	경과연수에 따른 노후도	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인 유사함.
	층별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
기타 요인	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	1.00	기타요인 유사함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		0.900		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (51)~(68) : 비교사례 #4】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.90	대상은 사례와 비교하여 고객의 유동성과의 적합성 등 단지외부요인 열세임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부 요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.77	대상은 사례와 비교하여 층별 효용 등 호별요인 열세임.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		0.693		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(1)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	34.235 / 31.6	764,412,202	764,000,000 (@22,300,000)
(2)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	31.153 / 31.6	695,596,125	696,000,000 (@22,300,000)
(3)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	29.4975 / 31.6	658,631,486	659,000,000 (@22,300,000)
(4)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	29.925 / 31.6	668,176,870	668,000,000 (@22,300,000)
(5)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	27.3243 / 31.6	610,107,444	610,000,000 (@22,300,000)
(6)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	43.6 / 31.6	973,517,512	974,000,000 (@22,300,000)
(7)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	43.6 / 31.6	973,517,512	974,000,000 (@22,300,000)
(8)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	1.000	43.6 / 31.6	973,517,512	974,000,000 (@22,300,000)
(9)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.920	34.6468 / 31.6	711,718,468	712,000,000 (@20,600,000)
(10)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.920	25.1159 / 31.6	515,933,647	516,000,000 (@20,500,000)
(11)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.920	20.4817 / 31.6	420,737,388	421,000,000 (@20,600,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(12)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	73.3815 / 82.64	745,049,041	745,000,000 (@10,200,000)
(13)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	72.5768 / 82.64	736,878,849	737,000,000 (@10,200,000)
(14)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	57.77 / 82.64	586,544,062	587,000,000 (@10,200,000)
(15)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	56.68 / 82.64	575,477,193	575,000,000 (@10,100,000)
(16)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	65.1667 / 82.64	661,643,430	662,000,000 (@10,200,000)
(17)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	1.000	60.5024 / 82.64	614,286,368	614,000,000 (@10,100,000)
(18)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	73.3815 / 82.64	573,687,761	574,000,000 (@7,820,000)
(19)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	72.5768 / 82.64	567,396,713	567,000,000 (@7,810,000)
(20)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	57.77 / 82.64	451,638,928	452,000,000 (@7,820,000)
(21)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	56.68 / 82.64	443,117,439	443,000,000 (@7,820,000)
(22)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	65.1667 / 82.64	509,465,441	509,000,000 (@7,810,000)
(23)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	63.2924 / 82.64	494,812,388	495,000,000 (@7,820,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(24)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	73.3815 / 82.64	573,687,761	574,000,000 (@7,820,000)
(25)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	72.5768 / 82.64	567,396,713	567,000,000 (@7,810,000)
(26)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	57.77 / 82.64	451,638,928	452,000,000 (@7,820,000)
(27)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	56.68 / 82.64	443,117,439	443,000,000 (@7,820,000)
(28)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	65.1667 / 82.64	509,465,441	509,000,000 (@7,810,000)
(29)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	63.2924 / 82.64	494,812,388	495,000,000 (@7,820,000)
(30)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	73.3815 / 82.64	573,687,761	574,000,000 (@7,820,000)
(31)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	72.5768 / 82.64	567,396,713	567,000,000 (@7,810,000)
(32)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	57.77 / 82.64	451,638,928	452,000,000 (@7,820,000)
(33)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	56.68 / 82.64	443,117,439	443,000,000 (@7,820,000)
(34)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	65.1667 / 82.64	509,465,441	509,000,000 (@7,810,000)
(35)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.770	63.2924 / 82.64	494,812,388	495,000,000 (@7,820,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(36)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	22.275 / 31.6	447,628,264	448,000,000 (@20,100,000)
(37)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	20.385 / 31.6	409,647,684	410,000,000 (@20,100,000)
(38)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	39.01 / 31.6	783,927,209	784,000,000 (@20,100,000)
(39)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	40.67 / 31.6	817,285,814	817,000,000 (@20,100,000)
(40)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.828	30.24 / 31.6	559,074,137	559,000,000 (@18,500,000)
(41)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.828	30.24 / 31.6	559,074,137	559,000,000 (@18,500,000)
(42)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	41.6745 / 31.6	837,471,789	837,000,000 (@20,100,000)
(43)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	40.375 / 31.6	811,357,628	811,000,000 (@20,100,000)
(44)	698,349,000 (@22,000,000)	1.00	1.01035	0.900	41.067 / 31.6	825,263,745	825,000,000 (@20,100,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(45)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	46.905 / 82.64	428,607,656	429,000,000 (@9,150,000)
(46)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	82.56 / 82.64	754,415,267	754,000,000 (@9,130,000)
(47)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	37.44 / 82.64	342,118,551	342,000,000 (@9,130,000)
(48)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	37.44 / 82.64	342,118,551	342,000,000 (@9,130,000)
(49)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	8116 / 82.64	745,642,997	746,000,000 (@9,140,000)
(50)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.900	52.5755 / 82.64	480,423,448	480,000,000 (@9,130,000)
(51)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	46.905 / 82.64	330,027,895	330,000,000 (@7,040,000)
(52)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	82.56 / 82.64	580,899,756	581,000,000 (@7,040,000)
(53)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(54)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(55)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	81.6 / 82.64	574,145,107	574,000,000 (@7,030,000)
(56)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	52.5755 / 82.64	369,926,055	370,000,000 (@7,040,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액 (단가:원/m ²)
(57)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	46.905 / 82.64	330,027,895	330,000,000 (@7,040,000)
(58)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	82.56 / 82.64	580,899,756	581,000,000 (@7,040,000)
(59)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(60)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(61)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	81.6 / 82.64	574,145,107	574,000,000 (@7,030,000)
(62)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	52.5755 / 82.64	369,926,055	370,000,000 (@7,040,000)
(63)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	46.905 / 82.64	330,027,895	330,000,000 (@7,040,000)
(64)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	82.56 / 82.64	580,899,756	581,000,000 (@7,040,000)
(65)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(66)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	37.44 / 82.64	263,431,285	263,000,000 (@7,020,000)
(67)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	81.6 / 82.64	574,145,107	574,000,000 (@7,030,000)
(68)	836,100,000 (@10,100,000)	1.00	1.00353	0.693	52.5755 / 82.64	369,926,055	370,000,000 (@7,040,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 시산가액 결정 참고자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유면적	공용면적	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
				합계(㎡)					신축년도
#1	본 건 (1)~(68)	아이에스 타워원	68개호	3,575.8	2,867.4	1,526.5	일반 거래	35,140,000	2022.08.09
				6,443.2					2021.02.24
#2	본 건 (1)~(68)	아이에스 타워원	68개호	3,575.8	2,867.4	1,526.5	담보	35,017,000	2021.02.24
				6,443.2					2021.02.24
#3	고등동 593外	구분건물	5/501	76.46	72.68	33.59	일반 거래	609,000 (@7,960)	2023.08.02
				149.14					2022.03.31
#4	고등동 593外	구분건물	1/110	39.88	37.91	-	담보	869,000 (@21,700)	2022.04.25
				77.79					2022.03.31
#5	고등동 593外	구분건물	2/202	63.2	60.08	27.76	담보	503,000 (@7,950)	2022.05.06
				123.28					2022.03.31
#6	고등동 593外	구분건물	3/301	76.46	72.68	33.59	담보	580,000 (@7,580)	2022.04.12
				149.14					2022.03.31
#7	고등동 597	더스토어 바이이름	1/105	36.8	34.77	15.54	담보	626,000 (@17,000)	2021.01.13
				71.57					2020.06.26
#8	고등동 608-1	골든게이 트판교	1/101	41.72	54.76	14.593	담보	901,000 (@21,500)	2022.07.01
				96.48					2022.06.29
#9	고등동 616	대왕빌딩	2/201	36.07	32.33	15.44	담보	350,000 (@9,700)	2023.06.23
				68.4					2020.11.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
공공주택 지구내	중로한면	근린생활시설	22,000,000 ~ 23,000,000원/m ² 내외	1층 기준 (고등동 581-5번지)
			10,000,000원/m ² 내외	2층 기준 (고등동 581-5번지)
			7,500,000 ~ 8,000,000원/m ² 내외	3~5층 기준 (고등동 581-5번지)
			19,000,000 ~ 20,000,000원/m ² 내외	1층 기준 (고등동 609-1번지)
			9,000,000 ~ 9,500,000원/m ² 내외	2층 기준 (고등동 609-1번지)
			7,000,000 ~ 7,500,000원/m ² 내외	3~5층 기준 (고등동 609-1번지)

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 구분상가의 경우 층, 위치 및 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가, 근린상가 / 단위 : %】

지역통계	경기도	성남시 수정구	고등동
1년간 평균	69.16	66.59	0.00
6개월 평균	70.15	69.92	0.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(1)	1층 101호	34.235	764,000,000	@22,300,000	-
(2)	1층 102호	31.153	696,000,000	@22,300,000	-
(3)	1층 103호	29.4975	659,000,000	@22,300,000	-
(4)	1층 104호	29.925	668,000,000	@22,300,000	-
(5)	1층 105호	27.3243	610,000,000	@22,300,000	-
(6)	1층 106호	43.6	974,000,000	@22,300,000	-
(7)	1층 107호	43.6	974,000,000	@22,300,000	-
(8)	1층 108호	43.6	974,000,000	@22,300,000	-
(9)	1층 109호	34.6468	712,000,000	@20,600,000	-
(10)	1층 110호	25.1159	516,000,000	@20,500,000	-
(11)	1층 111호	20.4817	421,000,000	@20,600,000	-
(12)	2층 201호	73.3815	745,000,000	@10,200,000	-
(13)	2층 202호	72.5768	737,000,000	@10,200,000	-
(14)	2층 203호	57.77	587,000,000	@10,200,000	-
(15)	2층 204호	56.68	575,000,000	@10,100,000	-
(16)	2층 205호	65.1667	662,000,000	@10,200,000	-
(17)	2층 206호	60.5024	614,000,000	@10,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(18)	3층 301호	73.3815	574,000,000	@7,820,000	-
(19)	3층 302호	72.5768	567,000,000	@7,810,000	-
(20)	3층 303호	57.77	452,000,000	@7,820,000	-
(21)	3층 304호	56.68	443,000,000	@7,820,000	-
(22)	3층 305호	65.1667	509,000,000	@7,810,000	-
(23)	3층 306호	63.2924	495,000,000	@7,820,000	-
(24)	4층 401호	73.3815	574,000,000	@7,820,000	-
(25)	4층 402호	72.5768	567,000,000	@7,810,000	-
(26)	4층 403호	57.77	452,000,000	@7,820,000	-
(27)	4층 404호	56.68	443,000,000	@7,820,000	-
(28)	4층 405호	65.1667	509,000,000	@7,810,000	-
(29)	4층 406호	63.2924	495,000,000	@7,820,000	-
(30)	5층 501호	73.3815	574,000,000	@7,820,000	-
(31)	5층 502호	72.5768	567,000,000	@7,810,000	-
(32)	5층 503호	57.77	452,000,000	@7,820,000	-
(33)	5층 504호	56.68	443,000,000	@7,820,000	-
(34)	5층 505호	65.1667	509,000,000	@7,810,000	-
(35)	5층 506호	63.2924	495,000,000	@7,820,000	-
소 계(A)			₩21,008,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(36)	1층 101호	22.275	448,000,000	@20,100,000	-
(37)	1층 102호	20.385	410,000,000	@20,100,000	-
(38)	1층 103호	39.01	784,000,000	@20,100,000	-
(39)	1층 104호	40.67	817,000,000	@20,100,000	-
(40)	1층 105호	30.24	559,000,000	@18,500,000	-
(41)	1층 106호	30.24	559,000,000	@18,500,000	-
(42)	1층 107호	41.6745	837,000,000	@20,100,000	-
(43)	1층 108호	40.375	811,000,000	@20,100,000	-
(44)	1층 109호	41.067	825,000,000	@20,100,000	-
(45)	2층 201호	46.905	429,000,000	@9,150,000	-
(46)	2층 202호	82.56	754,000,000	@9,130,000	-
(47)	2층 203호	37.44	342,000,000	@9,130,000	-
(48)	2층 204호	37.44	342,000,000	@9,130,000	-
(49)	2층 205호	81.6	746,000,000	@9,140,000	-
(50)	2층 206호	52.5755	480,000,000	@9,130,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(51)	3층 301호	46.905	330,000,000	@7,040,000	-
(52)	3층 302호	82.56	581,000,000	@7,040,000	-
(53)	3층 303호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(54)	3층 304호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(55)	3층 305호	81.6	574,000,000	@7,030,000	-
(56)	3층 306호	52.5755	370,000,000	@7,040,000	-
(57)	4층 401호	46.905	330,000,000	@7,040,000	-
(58)	4층 402호	82.56	581,000,000	@7,040,000	-
(59)	4층 403호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(60)	4층 404호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(61)	4층 405호	81.6	574,000,000	@7,030,000	-
(62)	4층 406호	52.5755	370,000,000	@7,040,000	-
(63)	5층 501호	46.905	330,000,000	@7,040,000	-
(64)	5층 502호	82.56	581,000,000	@7,040,000	-
(65)	5층 503호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(66)	5층 504호	37.44	263,000,000	@7,020,000	-
(67)	5층 505호	81.6	574,000,000	@7,030,000	-
(68)	5층 506호	52.5755	370,000,000	@7,040,000	-
소 계(B)			₩16,286,000,000		
합 계(A+B)			₩37,294,000,000		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
				공부	사정			
1.	경기도 성남시 수정구 고등동 581-5 아이에스 타워원 [도로명 주소] 경기도 성남시 수정구 고등로5길 2	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕	5층				
				1층	477.141			
				2층	477.0475			
				3층	477.3825			
				4층	477.3825			
				5층	477.3825			
				지1층	513.584			
				지2층	550.4024			
				대	806.5			
				(1)	동소 581-5	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	34.235
1 소유권	14.4116							
대지권	806.5x----- 806.5	14.4116						
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	31.153	31.153	696,000,000	공용면적:	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(3)			1 소 유 권	13.1142	13.1142		24.9512㎡
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	29.4975			
(4)			1 소 유 권	12.4173	12.4173		공용면적: 23.9677㎡
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	29.925			
(5)			1 소 유 권	12.5972	12.5972		공용면적: 21.8848㎡
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	27.3243			
			1 소 유 권	11.5024	11.5024		
				806.5x-----			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(6)			대 지 권	806.5		배분내역 토지 : 183,000,000 건물 : 427,000,000 974,000,000	공용면적: 34.9205㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	43.6	43.6		
			1 소 유 권	18.3538			
			대 지 권	806.5x-----	18.3538		
(7)			대 지 권	806.5		배분내역 토지 : 292,200,000 건물 : 681,800,000 974,000,000	공용면적: 34.9205㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	43.6	43.6		
			1 소 유 권	18.3538			
			대 지 권	806.5x-----	18.3538		
(8)			대 지 권	806.5		배분내역 토지 : 292,200,000 건물 : 681,800,000 974,000,000	공용면적: 34.9205㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	43.6	43.6		
			1 소 유 권	18.3538			
			대 지 권	806.5x-----	18.3538		
				806.5		배분내역 토지 : 292,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(9)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	34.6468	34.6468	681,800,000 712,000,000	공용면적: 27.7495㎡
			1 소 유 권	14.5849	14.5849		
			806.5x-----				
			대 지 권	806.5			
						배분내역	
						토지 :	213,600,000
						건물 :	498,400,000
(10)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	25.1159	25.1159	516,000,000	공용면적: 20.116㎡
			1 소 유 권	10.5728	10.5728		
			806.5x-----				
			대 지 권	806.5			
						배분내역	
						토지 :	154,800,000
						건물 :	361,200,000
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	20.4817	20.4817	421,000,000	공용면적: 16.4044㎡
			1 소 유 권	8.6219	8.6219		
			806.5x-----				
			대 지 권	806.5			
						배분내역	
						토지 :	126,300,000
						건물 :	294,700,000
			(내) 철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
(12)			제2층 제201호	73.3815	73.3815	745,000,000	공용면적: 58.7733㎡
			1 소유권	30.8907			
			대지권	806.5x----- 806.5	30.8907		
			(내)				
(13)			철근콘크리트구조 제2층 제202호	72.5768	72.5768	737,000,000	공용면적: 58.1287㎡
			1 소유권	30.5519			
			대지권	806.5x----- 806.5	30.5519		
			(내)				
(14)			철근콘크리트구조 제2층 제203호	57.77	57.77	587,000,000	공용면적: 46.2696㎡
			1 소유권	24.3189			
			대지권	806.5x----- 806.5	24.3189		
			(내)				
(15)			철근콘크리트구조 제2층 제204호	56.68	56.68	575,000,000	공용면적: 45.3965㎡
			1 소유권	23.86			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
(16)			대 지 권	806.5x----- 806.5	23.86	배분내역 토지 : 172,500,000 건물 : 402,500,000	공용면적: 52.1938㎡	
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	65.1667	65.1667			662,000,000
			1 소 유 권	27.4326				
(17)			대 지 권	806.5x----- 806.5	27.4326	배분내역 토지 : 198,600,000 건물 : 463,400,000	공용면적: 48.4581㎡	
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	60.5024	60.5024			614,000,000
			1 소 유 권	25.4691				
(18)			대 지 권	806.5x----- 806.5	25.4691	배분내역 토지 : 184,200,000 건물 : 429,800,000	공용면적: 58.7733㎡	
			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	73.3815	73.3815			574,000,000
			1 소 유 권	30.8907				
			대 지 권	806.5x----- 806.5	30.8907	배분내역		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(19)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호		토지 :	172,200,000	공용면적: 58.1287㎡
					건물 :	401,800,000	
				72.5768	72.5768	567,000,000	
				1 소 유 권 806.5x-----	30.5519 30.5519		
			대 지 권 806.5				
					배분내역		
					토지 :	170,100,000	
					건물 :	396,900,000	
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호		토지 :	170,100,000	공용면적: 46.2696㎡
					건물 :	396,900,000	
				57.77	57.77	452,000,000	
				1 소 유 권 806.5x-----	24.3189 24.3189		
			대 지 권 806.5				
					배분내역		
					토지 :	135,600,000	
					건물 :	316,400,000	
(21)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호		토지 :	135,600,000	공용면적: 45.3965㎡
					건물 :	316,400,000	
				56.68	56.68	443,000,000	
				1 소 유 권 806.5x-----	23.86 23.86		
			대 지 권 806.5				
					배분내역		
					토지 :	132,900,000	
					건물 :	310,100,000	
			(내)				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(22)			철근콘크리트구조 제3층 제305호	65.1667	65.1667	509,000,000	공용면적: 52.1938㎡
			1 소 유 권	27.4326	27.4326		
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제3층 제306호	63.2924	63.2924	495,000,000	공용면적: 50.6926㎡
(23)			1 소 유 권	26.6436	26.6436		
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제4층 제401호	73.3815	73.3815	574,000,000	공용면적: 58.7733㎡
(24)			1 소 유 권	30.8907	30.8907		
			대 지 권	806.5x----- 806.5			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제4층 제402호	72.5768	72.5768	567,000,000	공용면적: 58.1287㎡
(25)							
			(내)				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
(26)			1 소 유 권	30.5519	806.5x-----	30.5519		
			대 지 권	806.5				
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	57.77		57.77	452,000,000	공용면적: 46.2696㎡
			1 소 유 권	24.3189	806.5x-----	24.3189		
			대 지 권	806.5				
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	56.68		56.68	443,000,000	공용면적: 45.3965㎡
			1 소 유 권	23.86	806.5x-----	23.86		
			대 지 권	806.5				
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	65.1667		65.1667	509,000,000	공용면적: 52.1938㎡
			1 소 유 권	27.4326	806.5x-----	27.4326		
			대 지 권	806.5				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(29)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	63.2924	63.2924	배분내역 토지 : 152,700,000 건물 : 356,300,000 495,000,000	공용면적: 50.6926㎡
				26.6436			
				806.5x-----	26.6436		
				대 지 권 806.5			
(30)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	73.3815	73.3815	배분내역 토지 : 148,500,000 건물 : 346,500,000 574,000,000	공용면적: 58.7733㎡
				30.8907			
				806.5x-----	30.8907		
				대 지 권 806.5			
(31)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	72.5768	72.5768	배분내역 토지 : 172,200,000 건물 : 401,800,000 567,000,000	공용면적: 58.1287㎡
				30.5519			
				806.5x-----	30.5519		
				대 지 권 806.5			
						배분내역 토지 : 170,100,000 건물 : 396,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(32)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	57.77	57.77	452,000,000	공용면적: 46.2696㎡
			1 소 유 권	24.3189	24.3189		
			806.5x-----	806.5			
			대 지 권				
						배분내역	
						토지 :	135,600,000
						건물 :	316,400,000
(33)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	56.68	56.68	443,000,000	공용면적: 45.3965㎡
			1 소 유 권	23.86	23.86		
			806.5x-----	806.5			
			대 지 권				
						배분내역	
						토지 :	132,900,000
						건물 :	310,100,000
(34)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	65.1667	65.1667	509,000,000	공용면적: 52.1938㎡
			1 소 유 권	27.4326	27.4326		
			806.5x-----	806.5			
			대 지 권				
						배분내역	
						토지 :	152,700,000
						건물 :	356,300,000
(35)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	63.2924	63.2924	495,000,000	공용면적:

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(37)			대 지 권	720		배분내역 토지 : 134,400,000 건물 : 313,600,000 410,000,000	공용면적: 16.3685㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	20.385	20.385		
			1 소 유 권	8.8415	8.8415		
			720x-----				
(38)			대 지 권	720		배분내역 토지 : 123,000,000 건물 : 287,000,000 784,000,000	공용면적: 31.3238㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	39.01	39.01		
			1 소 유 권	16.9198	16.9198		
			720x-----				
(39)			대 지 권	720		배분내역 토지 : 235,200,000 건물 : 548,800,000 817,000,000	공용면적: 32.6567㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	40.67	40.67		
			1 소 유 권	17.6398	17.6398		
			720x-----				
			대 지 권	720		배분내역 토지 : 245,100,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(40)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	30.24	30.24	571,900,000 559,000,000	공용면적: 24.2817㎡
			1 소 유 권	13.1159	13.1159		
			대 지 권	720x----- 720			
			건물 : 토지 : 건물 :		배분내역 167,700,000 391,300,000		
(41)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	30.24	30.24	559,000,000 559,000,000	공용면적: 24.2817㎡
			1 소 유 권	13.1159	13.1159		
			대 지 권	720x----- 720			
			건물 : 토지 : 건물 :		배분내역 167,700,000 391,300,000		
(42)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	41.6745	41.6745	837,000,000 837,000,000	공용면적: 33.4633㎡
			1 소 유 권	18.0755	18.0755		
			대 지 권	720x----- 720			
			건물 : 토지 : 건물 :		배분내역 251,100,000 585,900,000		
			(내) 철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(43)			제1층 제108호	40.375	40.375	811,000,000	공용면적: 32.4199㎡
			1 소 유 권	17.5119			
			대 지 권	720x----- 720	17.5119		
			(내) 철근콘크리트구조			배분내역	
						토지 : 243,300,000	
						건물 : 567,700,000	
(44)			제1층 제109호	41.067	41.067	825,000,000	공용면적: 32.9756㎡
			1 소 유 권	17.812			
			대 지 권	720x----- 720	17.812		
			(내) 철근콘크리트구조			배분내역	
						토지 : 247,500,000	
						건물 : 577,500,000	
(45)			제2층 제201호	46.905	46.905	429,000,000	공용면적: 37.6632㎡
			1 소 유 권	20.3441			
			대 지 권	720x----- 720	20.3441		
			(내) 철근콘크리트구조			배분내역	
						토지 : 128,700,000	
						건물 : 300,300,000	
(46)			제2층 제202호	82.56	82.56	754,000,000	공용면적: 66.293㎡
			1 소 유 권	35.8087			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
				공 부	사 정				
(47)			대 지 권	720x----- 720	35.8087	배분내역 토지 : 226,200,000 건물 : 527,800,000			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	37.44	37.44			342,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389 720x-----	16.2389				
(48)			대 지 권	720x----- 720	35.8087	배분내역 토지 : 102,600,000 건물 : 239,400,000			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	37.44	37.44			342,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389 720x-----	16.2389				
(49)			대 지 권	720x----- 720	81.6	배분내역 토지 : 102,600,000 건물 : 239,400,000			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	81.6	81.6			746,000,000	공용면적: 65.5222㎡
			1 소 유 권	35.3924 720x-----	35.3924				
			대 지 권	720		배분내역			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(50)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호 1 소 유 권 대 지 권	52.5755 22.8036 720x----- 720	토지 : 건물 : 52.5755 22.8036	223,800,000 522,200,000 480,000,000	공용면적: 42.2164㎡
(51)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소 유 권 대 지 권	46.905 20.3441 720x----- 720	토지 : 건물 : 46.905 20.3441	144,000,000 336,000,000 330,000,000	공용면적: 37.6632㎡
(52)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1 소 유 권 대 지 권 (내)	82.56 35.8087 720x----- 720	토지 : 건물 : 82.56 35.8087	581,000,000 99,000,000 231,000,000 581,000,000	공용면적: 66.293㎡
					토지 : 건물 :	174,300,000 406,700,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(53)			철근콘크리트구조 제3층 제303호	37.44	37.44	263,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389	16.2389		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내)			배분내역	
						토지 : 78,900,000	
						건물 : 184,100,000	
(54)			철근콘크리트구조 제3층 제304호	37.44	37.44	263,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389	16.2389		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내)			배분내역	
						토지 : 78,900,000	
						건물 : 184,100,000	
(55)			철근콘크리트구조 제3층 제305호	81.6	81.6	574,000,000	공용면적: 65.5222㎡
			1 소 유 권	35.3924	35.3924		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내)			배분내역	
						토지 : 172,200,000	
						건물 : 401,800,000	
(56)			철근콘크리트구조 제3층 제306호	52.5755	52.5755	370,000,000	공용면적: 42.2164㎡

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(57)			1 소 유 권	22.8036	22.8036		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	46.905	46.905	330,000,000	공용면적: 37.6632㎡
			1 소 유 권	20.3441	20.3441		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	82.56	82.56	581,000,000	공용면적: 66.293㎡
			1 소 유 권	35.8087	35.8087		
			대 지 권	720x----- 720			
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	37.44	37.44	263,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389	16.2389		
			대 지 권	720x----- 720			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
(60)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	37.44	37.44	배분내역 토지 : 78,900,000 건물 : 184,100,000	공용면적: 30.0631㎡	
				1 소 유 권	16.2389			263,000,000
				대 지 권	720x----- 720	16.2389		
(61)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	81.6	81.6	배분내역 토지 : 78,900,000 건물 : 184,100,000	공용면적: 65.5222㎡	
				1 소 유 권	35.3924			574,000,000
				대 지 권	720x----- 720	35.3924		
(62)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	52.5755	52.5755	배분내역 토지 : 172,200,000 건물 : 401,800,000	공용면적: 42.2164㎡	
				1 소 유 권	22.8036			370,000,000
				대 지 권	720x----- 720	22.8036		
						배분내역 토지 : 111,000,000 건물 : 259,000,000		

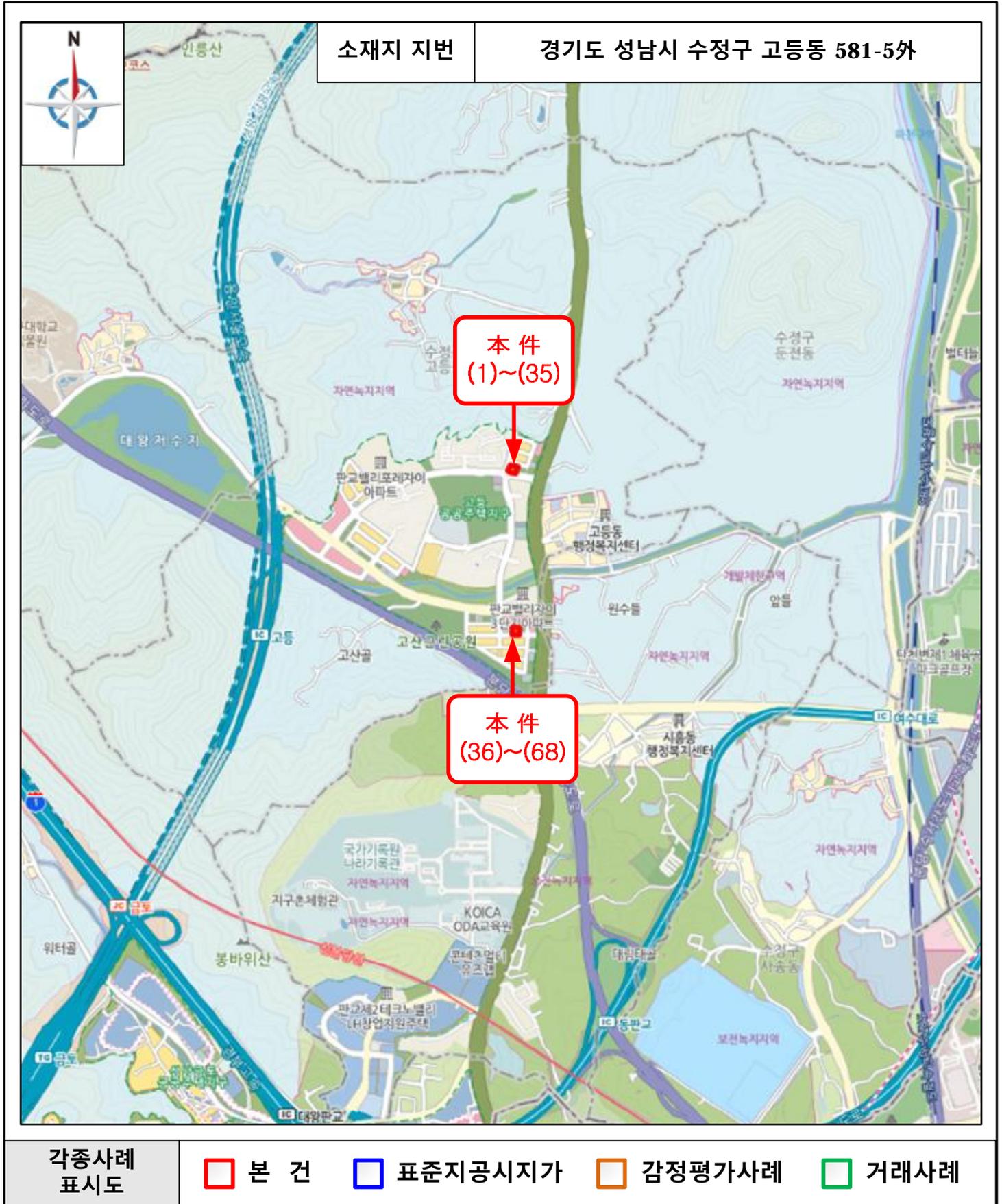
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(63)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	46.905	46.905	330,000,000	공용면적: 37.6632㎡
			1 소 유 권	20.3441	20.3441		
			대 지 권	720x----- 720			
						배분내역	
						토지 :	99,000,000
						건물 :	231,000,000
(64)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	82.56	82.56	581,000,000	공용면적: 66.293㎡
			1 소 유 권	35.8087	35.8087		
			대 지 권	720x----- 720			
						배분내역	
						토지 :	174,300,000
						건물 :	406,700,000
(65)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	37.44	37.44	263,000,000	공용면적: 30.0631㎡
			1 소 유 권	16.2389	16.2389		
			대 지 권	720x----- 720			
						배분내역	
						토지 :	78,900,000
						건물 :	184,100,000
(66)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	37.44	37.44	263,000,000	공용면적:

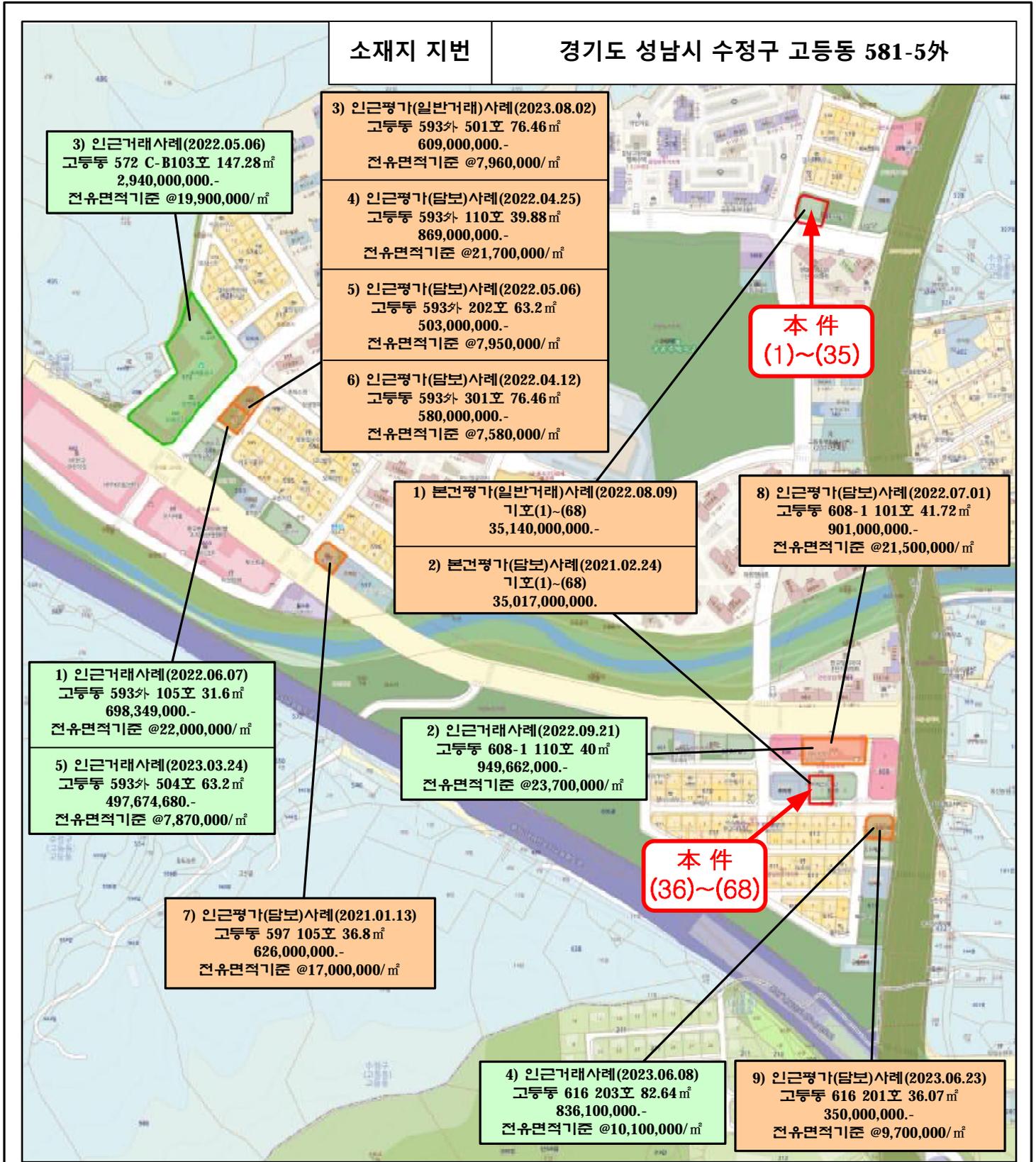
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(67)			1 소 유 권	16.2389	16.2389		30.0631㎡
			대 지 권	720x----- 720			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	81.6			
1 소 유 권	35.3924	35.3924	배분내역 토지 : 78,900,000 건물 : 184,100,000				
대 지 권	720x----- 720						
(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	52.5755			52.5755	370,000,000	공용면적: 42.2164㎡	
1 소 유 권	22.8036	22.8036	배분내역 토지 : 172,200,000 건물 : 401,800,000				
대 지 권	720x----- 720						
(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	52.5755			52.5755	370,000,000		
(68)			1 소 유 권	22.8036	22.8036	배분내역 토지 : 111,000,000 건물 : 259,000,000	
			대 지 권	720x----- 720			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	52.5755			
합 계						\37,294,000,000. -	
			이 하	여	백		

광역 위치도

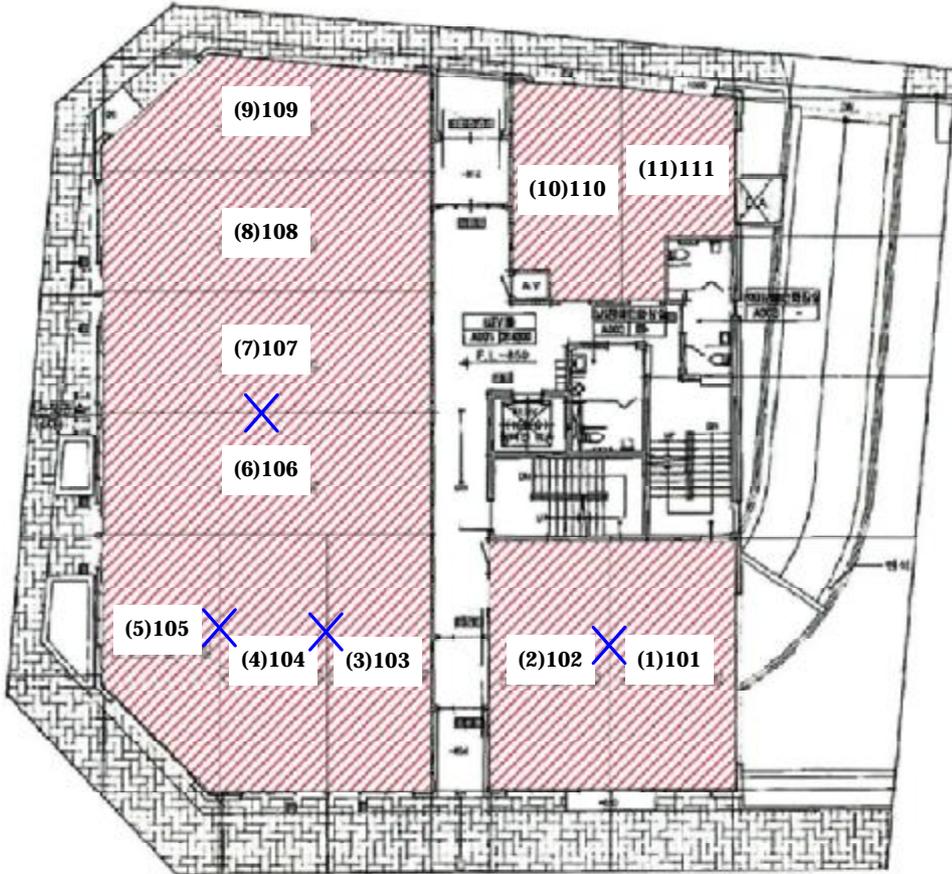


위 치 도



각종사례 표시도 □ 본 건 □ 표준지공시지가 □ 감정평가사례 □ 거래사례

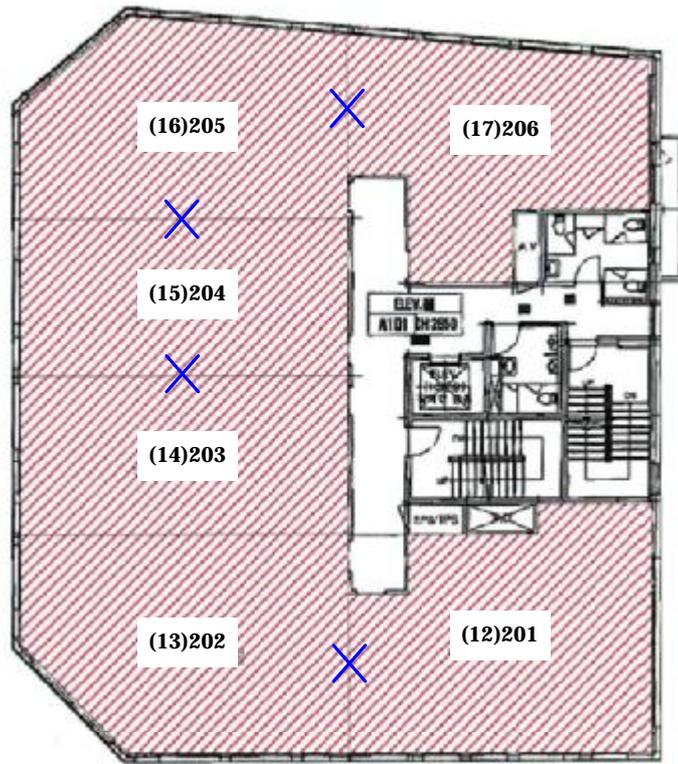
호 별 배 치 도



[1층]

본건 : 아이에스타워원 제1층 제101호 외 10개호

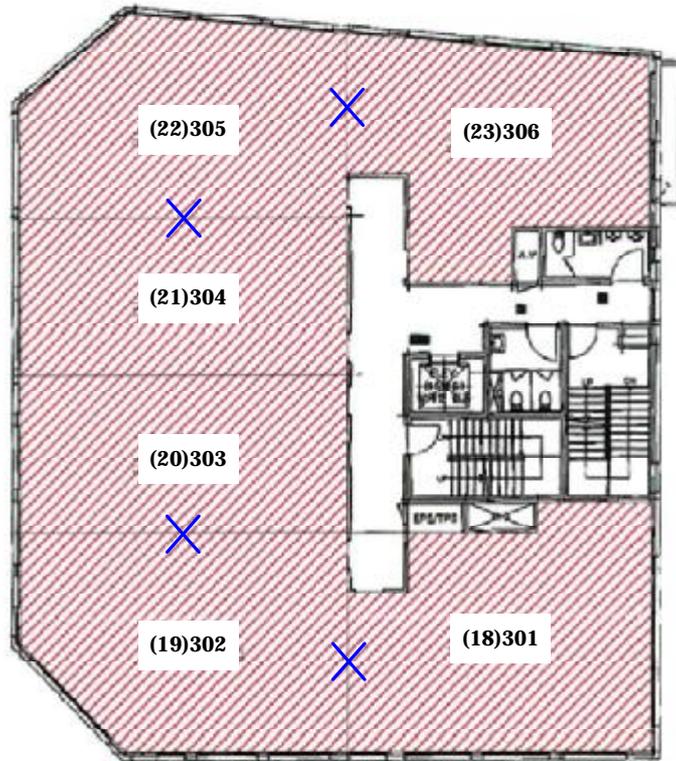
호 별 배 치 도



[2층]

본건 : 아이에스타워원 제2층 제201호 外 5개호

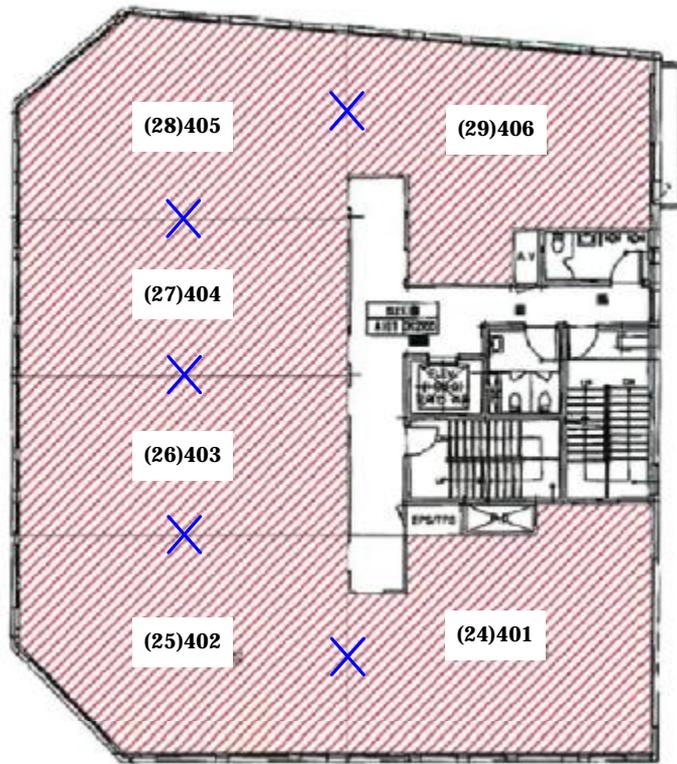
호 별 배 치 도



[3층]

본건 : 아이에스타워원 제3층 제301호 外 5개호

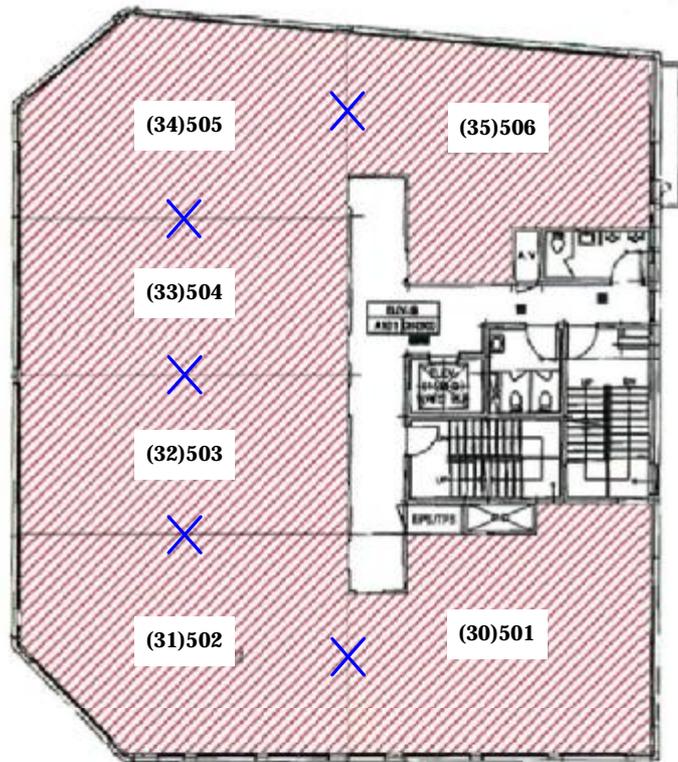
호 별 배 치 도



[4층]

본건 : 아이에스타워원 제4층 제401호 外 5개호

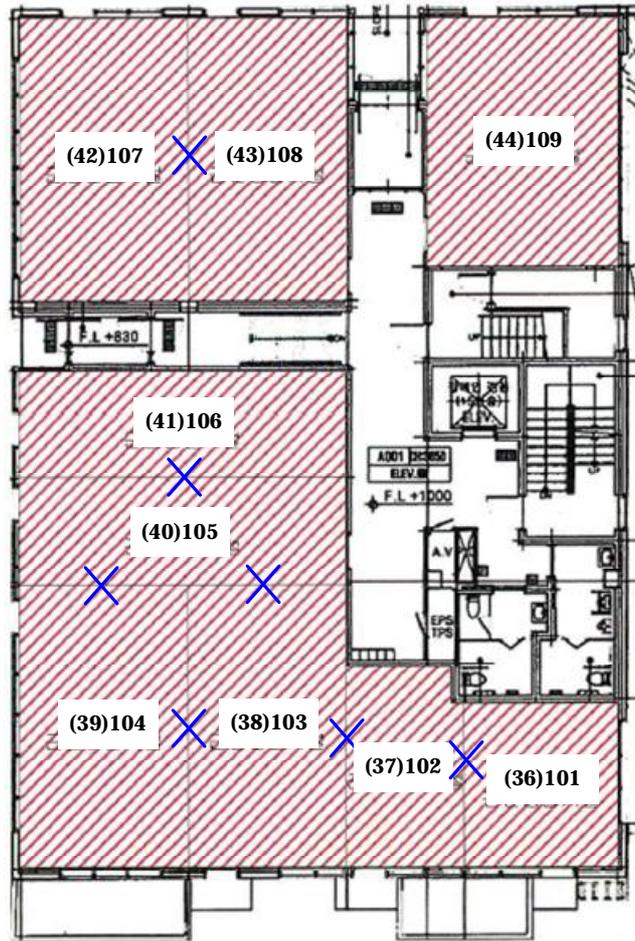
호 별 배 치 도



[5층]

본건 : 아이에스타워원 제5층 제501호 外 5개호

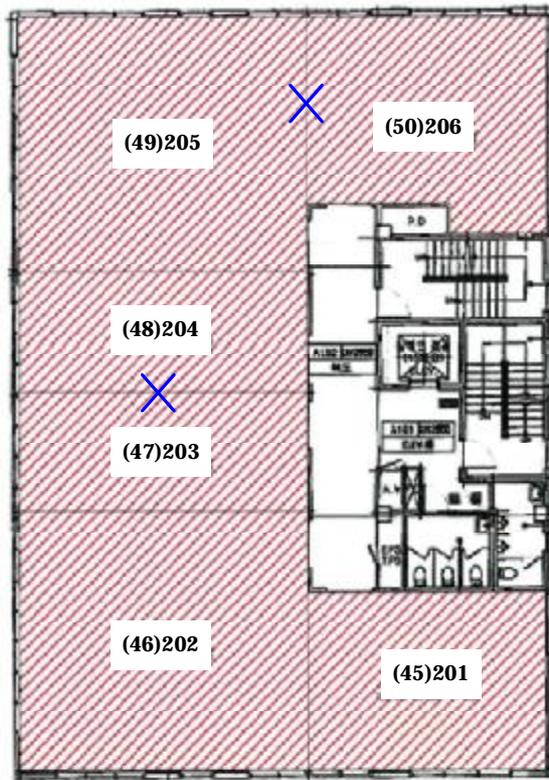
호 별 배 치 도



[1층]

본건 : 아이에스타워투 제1층 제101호 外 8개호

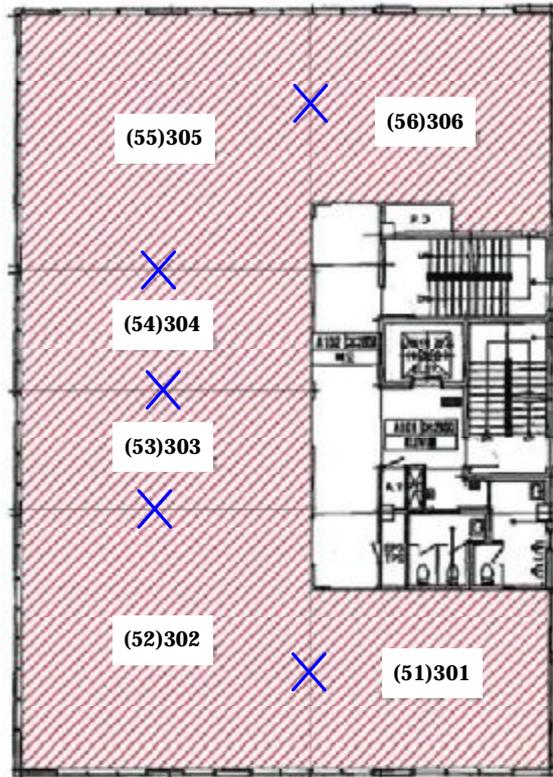
호 별 배 치 도



[2층]

본건 : 아이에스타워투 제2층 제201호 外 5개호

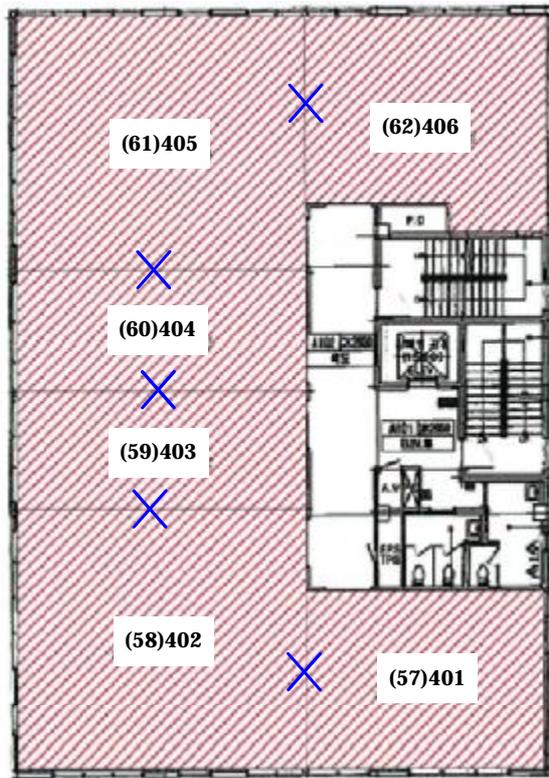
호 별 배 치 도



[3층]

본건 : 아이에스타워투 제3층 제301호 外 5개호

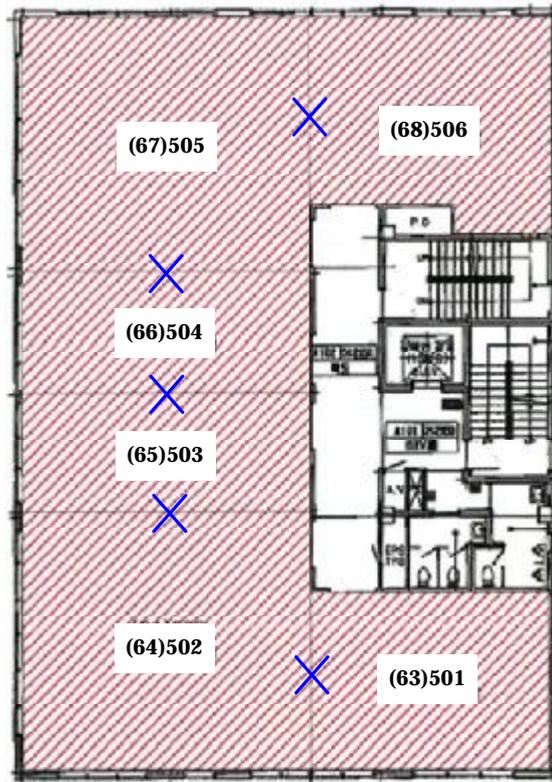
호 별 배 치 도



[4층]

본건 : 아이에스타워투 제4층 제401호 外 5개호

호 별 배 치 도



[5층]

본건 : 아이에스타워투 제5층 제501호 外 5개호

-고등동 581-5번지

건물이용상황

기호	호수	상호	간판 유무	집기류 유무	비고
(1)	1층 101호	60계치킨	유	유	영업중 (튼상가)
(2)	1층 102호				
(3)	1층 103호	-	무	무	공 실 (튼상가)
(4)	1층 104호				
(5)	1층 105호				
(6)	1층 106호	완백부대찌개	유	유	공 실 (튼상가)
(7)	1층 107호				
(8)	1층 108호	-	무	무	공실
(9)	1층 109호	-	무	무	공실
(10)	1층 110호	-	무	무	공실
(11)	1층 111호	-	무	무	공실
(12)	2층 201호	greEAT PiZZA	유	무	공 실 (튼상가)
(13)	2층 202호				
(14)	2층 203호	신차오	유	무	공 실 (튼상가)
(15)	2층 204호				
(16)	2층 205호				
(17)	2층 206호				

-고등동 581-5번지

건물이용상황

기호	호수	상호	간판 유무	집기류 유무	비고
(18)	3층 301호	한성판암 GB해제 및 도시개발사업	무	유	영업중 (튼상가)
(19)	3층 302호				
(20)	3층 303호				
(21)	3층 304호	-	무	무	공 실 (튼상가)
(22)	3층 305호				
(23)	3층 306호				
(24)	4층 401호	-	무	무	공 실 (튼상가)
(25)	4층 402호				
(26)	4층 403호				
(27)	4층 404호				
(28)	4층 405호				
(29)	4층 406호				
(30)	5층 501호	-	무	무	공 실 (튼상가)
(31)	5층 502호				
(32)	5층 503호				
(33)	5층 504호				
(34)	5층 505호				
(35)	5층 506호				

-고등동 609-1번지

건물이용상황

기호	호수	상호	간판 유무	집기류 유무	비고
(36)	1층 101호	합산수산	유	유	공 실 (튼상가)
(37)	1층 102호				
(38)	1층 103호				
(39)	1층 104호				
(40)	1층 105호				
(41)	1층 106호				
(42)	1층 107호	족발야시장	유	유	공 실 (튼상가)
(43)	1층 108호				
(44)	1층 109호	에바돈가츠	유	유	영업중
(45)	2층 201호	고등통닭	유	유	공실
(46)	2층 202호	탐라국생고기	유	유	공실
(47)	2층 203호	고등스시	유	유	공 실 (튼상가)
(48)	2층 204호				
(49)	2층 205호	JJ BAR	유	유	공 실 (튼상가)
(50)	2층 206호				

-고등동 609-1번지

건물이용상황

기호	호수	상호	간판 유무	집기류 유무	비고
(51)	3층 301호	BNNT	유	유	공 실 (튼상가)
(52)	3층 302호				
(53)	3층 303호				
(54)	3층 304호				
(55)	3층 305호				
(56)	3층 306호				
(57)	4층 401호	스피나 필라테스	유	유	공 실 (튼상가)
(58)	4층 402호				
(59)	4층 403호				
(60)	4층 404호				
(61)	4층 405호				
(62)	4층 406호				
(63)	5층 501호	스피나 필라테스	유	유	공 실 (튼상가)
(64)	5층 502호				
(65)	5층 503호				
(66)	5층 504호				
(67)	5층 505호				
(68)	5층 506호				

사진 용지

본건전경



기호 (1)~(35)

사진 용지

본건전경



기호 (36)~(68)

사진 용지



[기호 1,2]



[기호 3~5]



[기호 6,7]



[기호 8,9]



[기호 10,11]



[기호 12~35]

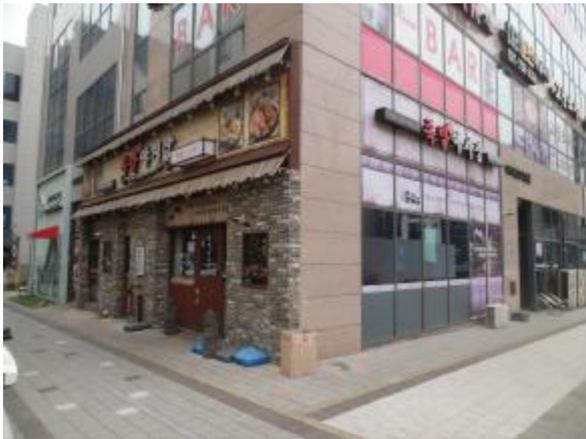
사진 용 지



[기호 36,37]



[기호 38~41]



[기호 42,43]



[기호 44]



[기호 45~68]



[기호 45~68]

사진용지

내부전경



기호 (1)~(35)

사진 용지

내부전경



기호 (36)~(68)

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2024-0307-0007

시행일자 : 2024-03-13

수 신 : 용인축산업협동조합장외

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-03-07자 귀 제 『3005250972』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 성남시 수정구 고등동 581-5외 소재 구분건물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 기 현

감정평가 보수료 청구서

용인축산업협동조합장외 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2024-0307-0007

一금이천일백육십이만삼천팔백원정 (\21,623,800.-)

의뢰문서번호 : 3005250972

의뢰일자 : 2024-03-07

건명 : 경기도 성남시 수정구 고등동 581-5 외 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	19,417,120	$((37,294,000,000 \times 6/10,000) \times 0.8) + 1,516,000 = 19,417,120$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	20,000
	여비교통비	143,600
	공부발급비	70,000
	특별용역비	0
	기타 실비	8,000
	실비 소계	241,600
소계	19,658,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	1,965,800	소계 금액의 10%
합계	21,623,800	
기납부착수금	0	
정산청구액	21,623,800	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0307-0007" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

용인축협.역삼동

171667-51-052742

(주)나라감정 경기지역본부

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현