

## 문2&gt;(20)

## I. 감정평가 개요

· 감정평가조건, 지적개황도 등에 따른 대상  
물건 확정에 유의함

· 기준시점(사업시행인가고시예정일): 18.11.30

## II. 기존 정비기반시설 부지

## 1. 대상물건의 확정

## 1) 용도지역

① #1: 해당 정비사업의 영향 고려하지  
아니하여 변경 전 <1종일주>

② #2: 사업시행인가고시일 기준 현황인  
<2종일주>

## 2) 이용상황(#1, 2 공통)

용도폐지 후 이용상황은 동일 소로변의  
표준적 이용상황인 <주상용>

## 3) 형상·지세

① #1: 소로각지, 사다리형

③#2: 소로한면(도로의 계통성), 부정형
2.비교표준지 선정 및 이유
1)적용공시지가 선택 및 이유
기준시점 이전 최근 공시된 <18년>(이하 同)
2)비교표준지 선정 및 이유
①#1: 1종일주인 <380>
②#2: 2종일주, 주상용이며, 사업구역 내
동일 노선인 <372>
3.#1
$990,000 \times 1.02061 \times 1 \times 1.208 \times 1 = @1,220,000$
*1) *2)
$(\times 3,216 = 3,923,520,000)$
*1) 시점: $1.01584 \times (1 + 0.0016 \times 91/31)$
*2) 개별: $0.85/0.75 \times 1.03 \times 1.08 \times 0.92/0.96$
4.#2
$1,330,000 \times 1.02061 \times 1 \times 0.773 \times 1 = @1,050,000$
*1) *2)
$(\times 1,303.3 = 1,368,465,000)$

*1) 정비구역 내 표준지는 해당 사업에 따른 도시계획시설	
저촉 감가 반영되지 아니함(이하 同)	
*2) 개별: 1/1.03×0.78/0.98	
5.합:	5,291,985,000
Ⅲ.정비기반시설 예정부지	
1.대상물건 확정	
①해당 정비사업의 영향 고려하지 아니	
하여 도시계획시설 저촉 감가 아니함	
②#3: 광대한면·가장형	
③#4: 소로각지·정방형	
④#5: 세로(가)·세장형	
2.비교표준지 선정 및 이유	
①#3: 2종일주.상업용, 사업지구 내, 동일	
노선이며, 인접한 <371>	
②#4: 대상토지가 표준지로서 <372>	
③#5: 2종일주.단독주택, 사업지구 내, 동일	
노선이며, 인접한 <373>	

3.#3

$$2,350,000 \times 1.02061 \times 1 \times 0.991 \times 1 = @2,380,000$$

\*)

$$(\times 95.6 = 227,528,000)$$

\*)개별:  $1/1.03 \times 1/0.98$ 

4.#4

$$1,330,000 \times 1.02061 \times 1 \times 1 \times 1 = @1,360,000$$

$$(\times 91.5 = 124,440,000)$$

5.#5

$$1,180,000 \times 1.02061 \times 1 \times 0.960 \times 1$$

$$= @1,160,000$$

$$(\times 138.7 = 160,892,000)$$

6.합:

512,860,000

-끝-