

VALUE EVIDENCE · 2차 감정 대비

SAMPLE

# 감정평가 자료 검토시트

## 프로젝트 대현 — 준공 전 준비

감정평가는 LH·감정평가사협회가 각 1개씩 선정한 2개 법인이 수행합니다. 저희는 평가를 하지 않고, 제출 자료의 누락·불일치를 없애 사업의 가치가 빠짐없이 검토되도록 준비합니다.

### 1. 적용 산정 방식 확인

| 구분      | 내용                                                           | 본 건               |
|---------|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1차 감정   | 매매예정금액 · 거래사례비교법 · 2개 법인 산술평균                                | 47.5억 (약정)        |
| 2차 감정   | 사용승인 후 동일 2개 법인 · 매매예정금액 $\pm 10\%$                          | 42.8~52.3억        |
| 규제지역 특례 | 원가법 병행 · 원가법 금액 > 거래사례비교법 금액이면 초과분 가산 ('26 접수·'27 이전 착공 15%) | 최대 60.1억 (126.5%) |
| 규제지역 여부 | 약정 체결 시점 기준                                                  | 해당 (재확인 필요)       |

### 2. 증빙 목록 — 원가법 가산을 받으려면

| 구분    | 자료                            | 용도     | 상태        |
|-------|-------------------------------|--------|-----------|
| 토지    | 매매계약서 · 취득세 납부서 · 등기 비용       | 토지비 원가 | 완비        |
| 건축    | 도급계약서 · 기성 청구·지급 내역 · 변경계약    | 공사비 원가 | 기성 3회분 누락 |
| 설계·감리 | 계약서 · 세금계산서                   | 간접비    | 완비        |
| 인허가   | 부담금 납부서 · 인허가 수수료             | 간접비    | 완비        |
| 금융    | 대출 약정 · 이자 납부 내역 · 신탁 보수      | 금융비    | 이자 내역 요청  |
| 품질    | 안전진단 보고서 · 영상 기록물 · 구조·내진 확인서 | 준공 조건  | 준공 시      |

3. 비교사례 정리 (거래사례비교법 대응)

| 사례  | 위치·거리       | 준공       | 연면적 m <sup>2</sup> 당 | 차이 요인                      |
|-----|-------------|----------|----------------------|----------------------------|
| A   | 대현동 · 350m  | 2025.03  | 585만                 | 역 도보 10분 · 승강기 없음(3층)      |
| B   | 대현동 · 520m  | 2025.11  | 610만                 | 대학 300m · 청년형 100%         |
| C   | 북아현동 · 800m | 2026.02  | 630만                 | 역 5분 · 커뮤니티 시설             |
| 본 건 | 대현동         | 2029(예정) | 600만 (1차)            | 역 7분 · 대학 420m · 승강기 · 준불연 |

4. 누락·불일치 점검

| # | 항목    | 발견                                                     | 영향        | 조치                       |
|---|-------|--------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | 연면적   | 인허가 792m <sup>2</sup> vs 준공도서 788m <sup>2</sup>        | 단가 환산 오차  | 준공 실측 기준으로 통일            |
| 2 | 공사비   | 변경계약 +6% 미반영                                           | 원가법 과소    | 변경계약서·기성 내역 첨부           |
| 3 | 세대 유형 | 신혼형 1세대 전용 35.4m <sup>2</sup> (기준 36m <sup>2</sup> 미달) | 유형 부적합 위험 | 발코니 확장분 산입 확인 · 설계 변경 검토 |
| 4 | 가점 근거 | 대학 정문 거리 실측 자료 없음                                      | 심의 자료 보완  | 도로 기준 실측 지도 첨부           |

제출 전 최종 확인

- 원가 증빙 합계 = 사업비 명세 합계
- 면적·세대수·유형이 인허가·준공도서·약정서에서 일치
- 비교사례 3건 이상, 거리·준공·특성 표기

하지 않는 것

평가액을 추정하거나 상승을 약속하지 않습니다. 감정평가법인의 질의에 답할 자료를 갖추는 것까지가 범위입니다.

검토

모두의 공공개발

평가 주체

LH·협회 선정 2개 법인

기준

서울 5차 공고 5 매매대금 결정