

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	연희신용협동조합장
건 명	하태우 소유물
감정서번호	가람 0116-11-00308



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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)가람감정평가법인

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.

TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998



(구분건물)감정평가표

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

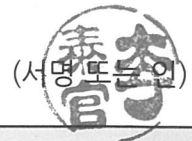
감정평가사

한 창 수

한 창 수



(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관



감정평가액	이억오천사백만원정 (₩254,000,000.-)				
의뢰인	연희신용협동조합장		감정평가목적	공매	
채무자	-		제출처	연희신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	하태우 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일
			2016.11.14	2016.11.14~2016.11.22	2016.11.22
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-
			이	하	여
			백		
	합계				₩254,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 강도원	姜道遠	姜道遠
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 양주시 덕계동 소재 “리치마트” 남측 인근에 위치하는 부동산(2층 201호외 1개호)으로서 공매 또는 수의계약에 의한 매각 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 양주시 덕계동 692-7외 1필지 1동				
이용상황	공동주택 (다세대주택)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층	사용승인일	2014.07.22

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	2층 201호	다세대주택	63.7418	12.3282	76.07	46.8629
나	3층 302호	다세대주택	63.7418	12.3282	76.07	46.8629
합 계			127.4836	24.6564	152.14	93.7258

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 11월 14일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2016년 11월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본 건의 내부확인 및 임대관계 조사는 이해관계인의 부재로 인하여 귀 조합과 협의 후 집합건축물대장상의 건축물현황도를 기준하였으며, 임대관계조사는 생략하였는 바, 공매진행시 유의바람.
- 2) 본 건 기호(가)는 집합건축물대장상에 등재되어 있는 건축물현황도면상 출입문은 1개로 등재되어 있으나, 후첨 “사진용지”와 같이 별도의 출입문이 소재하는 바, 추후 공매진행 시 참고바람.
- 3) 본 건 기호(나)는 별도의 호별 표식이 부착되어 있지 않은 바, 공매진행시 참고바람.

주민등록 전입세대 열람 내역

- 주소 : 경기도 양주시 덕계동 705-7(경기도 양주시 평화로1399번길 26)
- 열람일 : 2016.11.14

순번	호수	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)
1	201호	서 **	2014.10.31	거주자	-
2	302호	김 **	2015.12.17	거주자	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

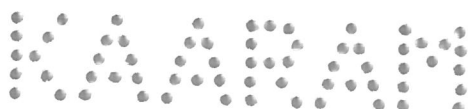
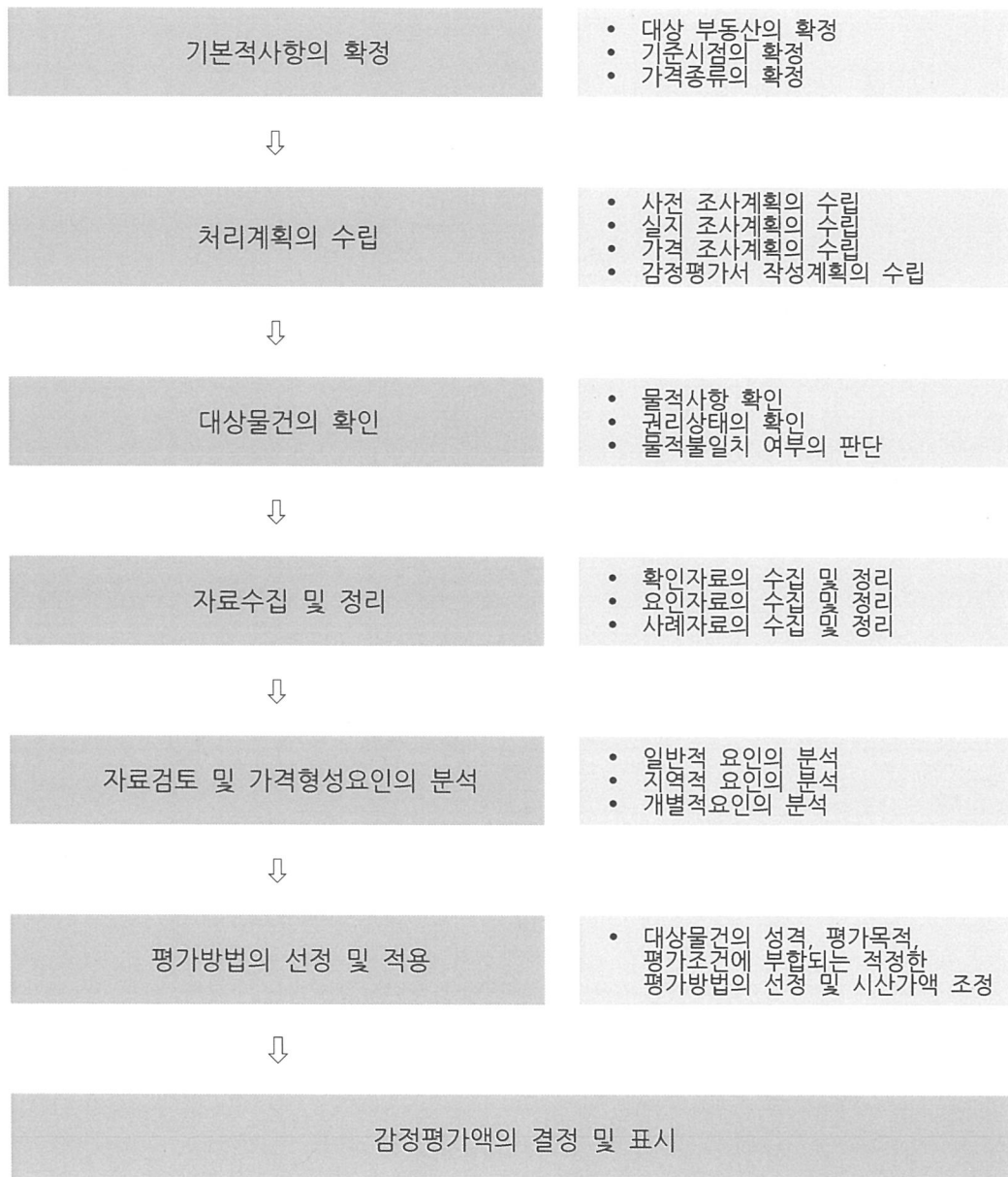
- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 임대를 통해 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니어서 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물대장상 도면 및 인접 호수에 의거하여 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	가격수준(원/㎡)	비고
본 건	다세대주택	지상층 전유55~65㎡	2,000,000 ~ 2,400,000	

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

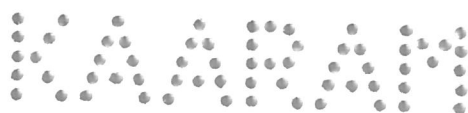
기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
a	덕계동 693-11 대명노블리안 1동 5층 502호	다세대주택	70.705	156,000,000	2,206,000	'16.03.07	'15.02.16
b	덕계동 558-4 미조아트빌 나동 3층 303호	다세대주택	60.91	135,000,000	2,216,000	'15.11.05	'14.02.05
c	덕계동 692-7외 1동 1층 101호	다세대주택	63.7418	150,000,000	2,353,000	'15.02.10	'14.07.22
d	덕계동 692-7외 1동 2층 202호	다세대주택	63.7418	152,000,000	2,385,000	'15.08.05	'14.07.22

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
e	덕계동 693-10 대명노블리안 4동 4층 402호	다세대주택	70.705	173,000,000	2,447,000	'15.09.16 경매	'15.02.16



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가,나	a

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	덕계동 693-11 대명노블리안 1동 5층 502호	다세대주택	70.705	156,000,000	2,206,000	'16.03.07	-

- ▷ 공용 면적(㎡) : 8.967
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 29.71
- ▷ 사용승인일 : 2015.02.16

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 연립 · 다세대 매매가격지수 (경기 경원권)

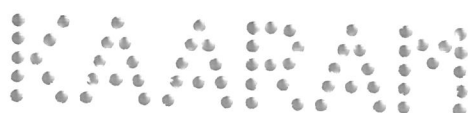
(출처 : 한국감정원, 기준일 2015년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015년	99.9	99.9	100	100	100.1	100	100	99.9	99.8	99.8	99.8	99.5
2016년	99.5	99.3	99.30	99.2	99.4	99.5	99.4	99.3	99.3	99.2		

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가,나	a	경기 경원권 (2016.03.07 ~ 2016.11.14)	연립 다세대	$\frac{2016년\ 10월}{2016년\ 02월} = \frac{99.2}{99.3} \approx 0.99899$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

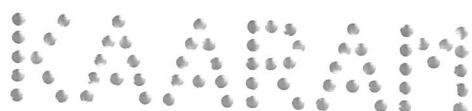
4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건 물 요 인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개 별 요 인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사 례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	a	1.02	0.88	1.01	1.00	0.907
나	a	1.02	0.88	1.01	1.00	0.907
결정의견		기호 (가,나) : 본 건은 사례 대비 건물요인에서 열세하나, 외부요인, 개별요인에서 우세함.				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	a	2,206,000	1.000	0.99899	0.907	1,998,821	63.7418	127,408,448	127,000,000
나	a	2,206,000	1.000	0.99899	0.907	1,998,821	63.7418	127,408,448	127,000,000
합계									254,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	2층 201호	63.7418	127,000,000	127,000,000	비준가액
나	3층 302호	63.7418	127,000,000	127,000,000	
합계		127.4836		254,000,000	

※전유면적 기준




구분건물 감정평가 명세표


페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가 나	경기도 양주시 덕계동 [도로명주소] 경기도 양주시 평화로 1399번길 26	692-7 705-7 1동	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
				1층	80.58			
				2층	149.72			
				3층	149.72			
				4층	140.76			
	동 소	692-7	대	제1종 일반주거지역	208			
	동 소	705-7	대	제1종 일반주거지역	112			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	63.7418	63.7418	127,000,000	비준가액 (공용면적 12.3282㎡포함)
				1.2.소유권 -----	46.8629	46.8629		
				대지권	320			
합 계				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	63.7418	63.7418	127,000,000	비준가액 (공용면적 12.3282㎡포함)
				1.2.소유권 -----	42.2206	42.2206		
				대지권	320			
							₩254,000,000.-	
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	경기도 양주시 덕계동 692-7외 1필지	
건물명칭 및 동·호수	제2층 제201호외 1개호	
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 경기도 양주시 덕계동 소재 “리치마트” 남측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택)으로서, 주위는 각종 근린생활시설, 소규모 공장, 소규모 공동주택, 아파트단지 등이 소재하는 주택 및 상가지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.	
교통상황	본 건물까지 차량 출입 용이하며, 동측 인근 “평화로”변에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 무난함.	
접면도로상황	본 건물 남동측으로 노폭 약 10미터의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로를 통해 동측 인근 “평화로”와 연계되는 바, 타 지역으로의 계통성은 무난함.	
토지이용계획 및 공법상제한 사항	기호(1)	제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(집산도로)(접합), 성장관리권역, 배출시설설치제한지역, 반환공여구역주변지역임.
	기호(2)	제1종일반주거지역, 성장관리권역, 배출시설설치제한지역, 반환공여구역주변지역임.
항공사진 (주위환경)		

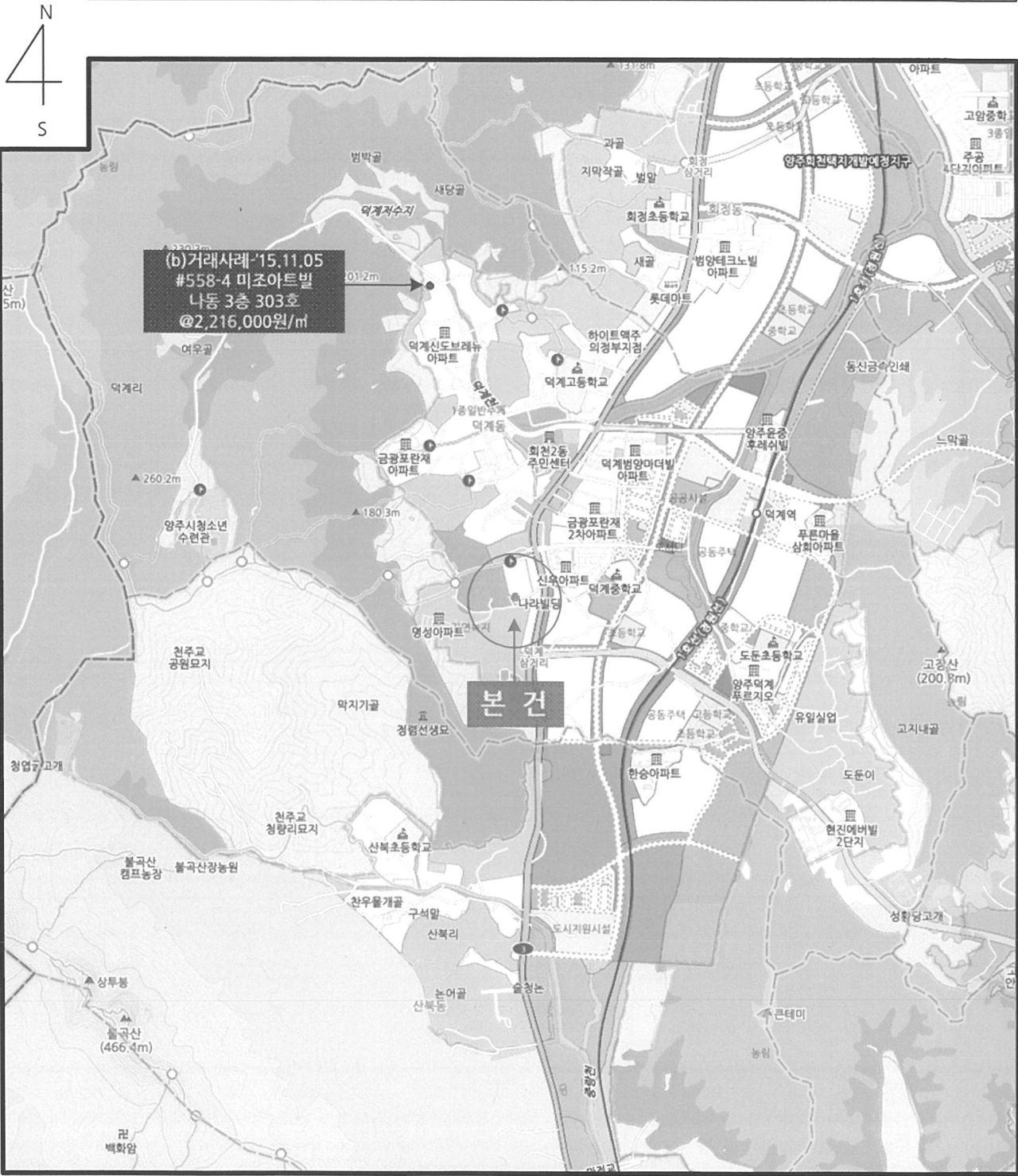
구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층 외벽 : 인조석 등 마감 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 창호 : 하이샷시 이중창호						
이용 상황	기호(가) : 다세대주택(방4, 거실, 주방1, 욕실2, 다용도실) 기호(나) : 다세대주택(방4, 거실, 주방1, 욕실2, 다용도실)						
관리 상태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사용 승인 일		2014.07.22	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	-	-	-	-	○
공부와 의 차이 및 기 타	본 건 기호(가)는 “건축물현황도”상에는 출입문이 1개로 등재되어 있으나, 후첨 “사진용지” 와 같이 별도의 출입문이 소재하는 바, 공매진행시 참고바람.						
본 건 전 경							

광역위치도

소재지

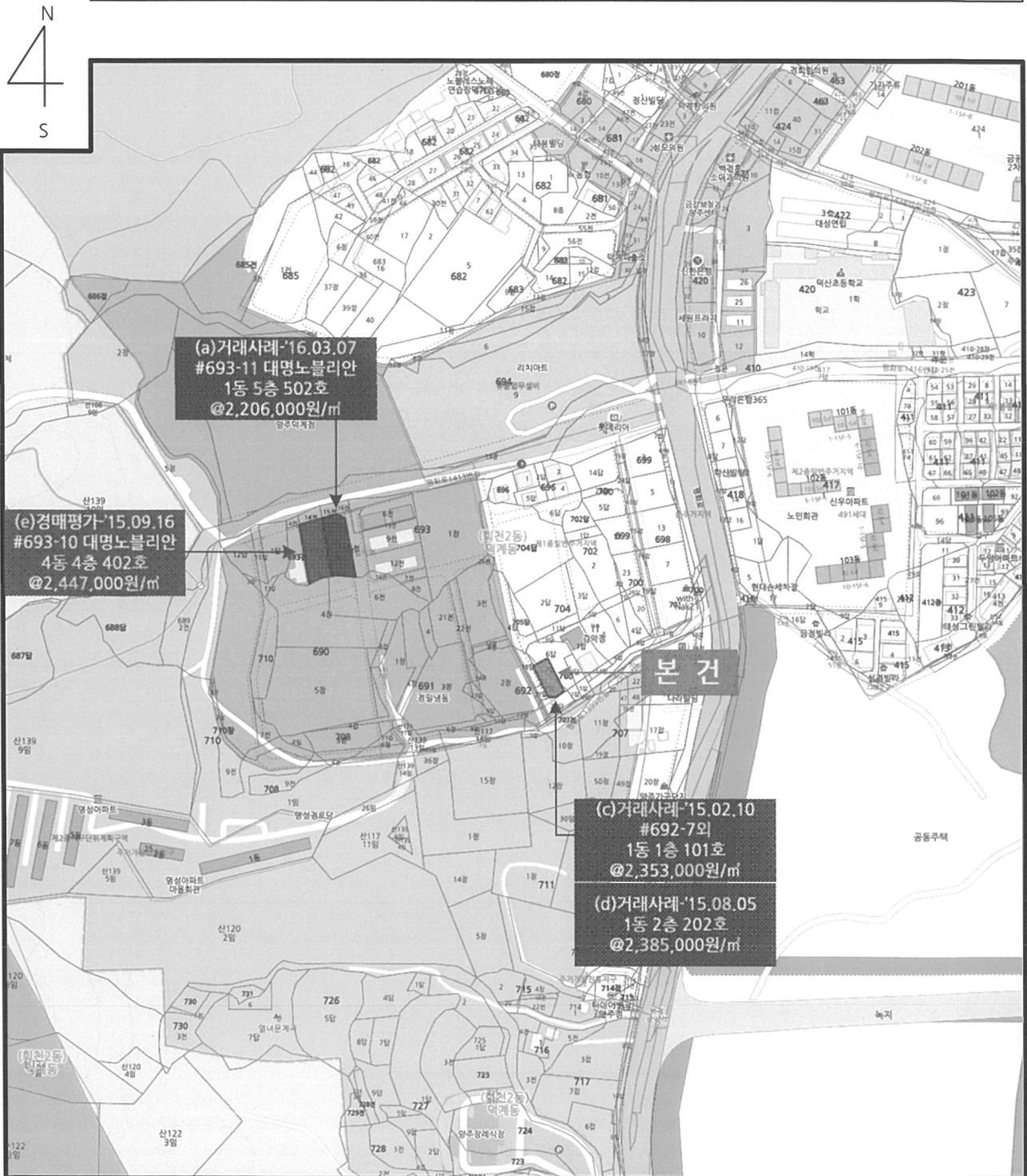
경기도 양주시 덕계동 692-7 외
제2층 제201호 외 1개호



위 치 도

소재지

경기도 양주시 덕계동 692-7 외
제2층 제201호 외 1개호



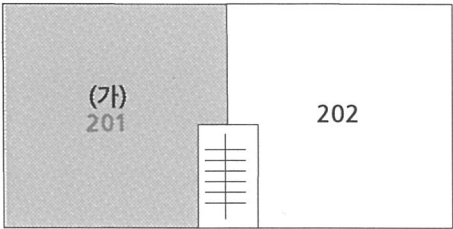
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

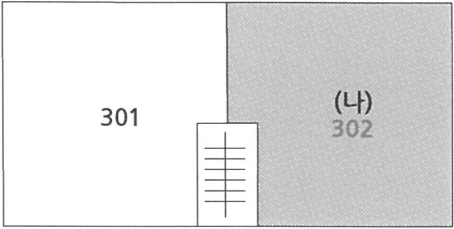


[제2층 제201호 외 1개호]

호 별 배 치 도

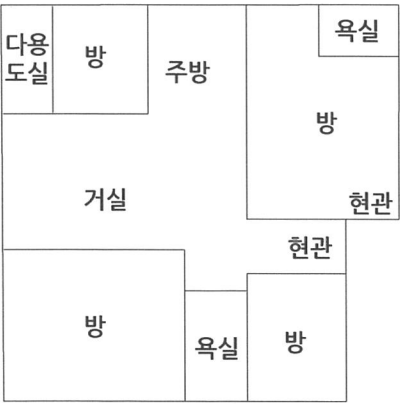


[제2층]

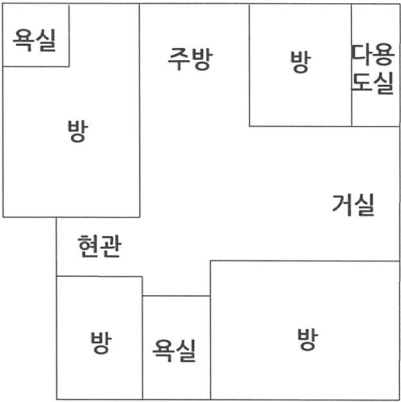


[제3층]

내 부 구 조 도



[제201호]



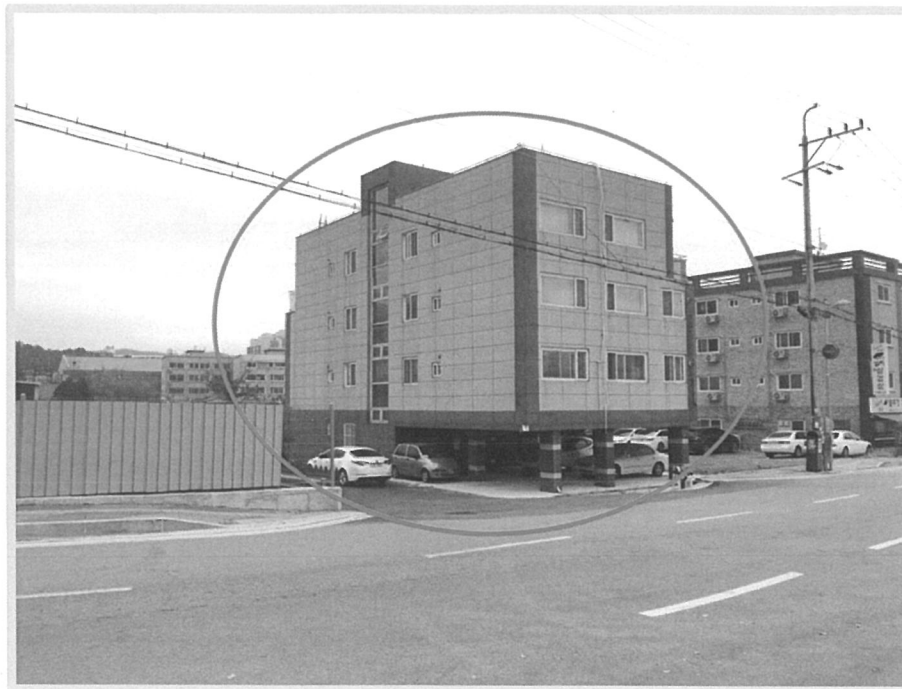
[제302호]



사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



주 위 환 경

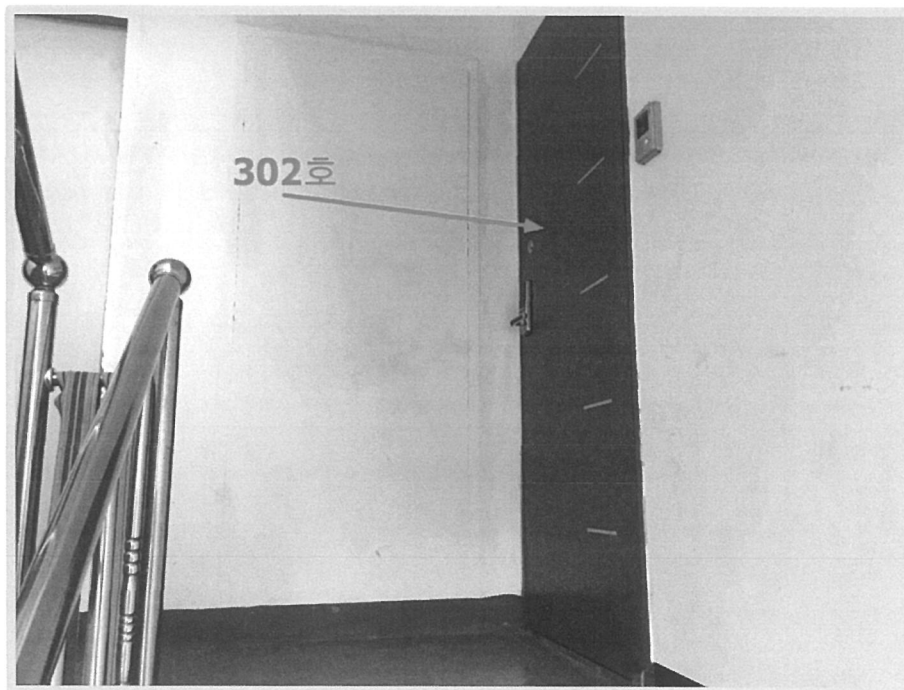


주 위 환 경

사 진 용 지



기호(가)전경(2층)



기호(나)전경(3층)

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 양주시 회천2동

신청주소: 경기도 양주시 평화로1399번길 26, 201호

작성일시 : 2016년 11월 14일 10:25
 페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항		
								순번	성명	전입일자
1	서**	2014-10-31	거주자	서**	2014-10-31	거주자				
경기도 양주시 평화로1399번길 26, 201호 (덕계동,인베스트빌라)										



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 양주시 회천2동

신청주소: 경기도 양주시 덕계동 705-7 201호

작성일시 : 2016년 11월 14일 10:26
 페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항	
								순번	성명
1	()	--	주소	--					
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.									

- 이하여백 -



전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 양주시 회천2동

작성일시 : 2016년 11월 14일 10:25
페이지 : 1

신청주소: 경기도 양주시 평화로1399번길 26, 302호

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항	
								순번	성명
1	김**	2015-12-17	거주자	김**	2015-12-17	거주자			
경기도 양주시 평화로1399번길 26, 302호 (덕계동,인베스트빌라)									

