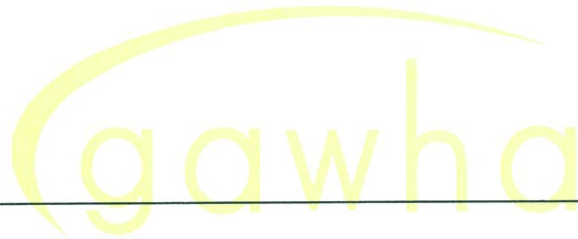


# 감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2  
스타타워3 제2층 제201호 소재부동산

번호 : 가화(경기남부)J1502020002호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)가화감정평가법인 경기남부지사

지사장 백수창 (인)



경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호  
TEL.(031)8003-8181 FAX.(031)8003-6886

## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
류 장 희

류 장 희



감정평가액	일금 오억삼천삼백만원정 (₩533,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	구매		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2015.02.03	2015.02.03	2015.02.04	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	533,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩533,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사      白 우 림      (인)</p>				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 ‘동화중학교’ 북서측 인근에 위치하는 스타타워3 제2층 제201호 부동산(집합건물)에 대한 공매(대한토지신탁 제출용) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2015년 02월 03일로 하였음.

### 5. 기타

-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 평가금액의 산출

### 1. 감정평가 방법의 적용

본건은 집합건물로서 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 집합건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 평가대상 부동산의 개요

소재지		경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2 스타타워3				
이용상황		근린생활시설	사용승인일자	2008.03.24		
건물의 구조/시공 및 관리상태		철근콘크리트구조 / 보통				
용도지역		근린상업지역	2014년 개별공시지가 (원/㎡)	2,950,000		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)
가	제2층 제201호	151.38	94.94	246.32	33.83	0.61

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액 산출과정

#### 가. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

구분		거래사례#1	거래사례#2
소재지		동화리 599-3 주공프라자	동화리 599-2 이원타워
층.호수		제2층 제203호	제2층 제201호
사용승인일		2007-12-07	2008.06.17
면적(원/㎡)	전유면적	99.56	88.4
	대지권면적	21.55	15.69
거래가격		350,000,000	250,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)		3,515,468	2,828,054
거래시점		2014.09.29	2014.03.11

##### (2) 비교사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하며 비교가능성이 있는 상기 거래사례 중 최근의 거래사례인 ‘사례#1’을 비교사례로 선정하였음.

#### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

한국은행이 발표하는 항목별 생산자물가지수중 본건과 물적·용도적으로 비교 가능성이 있다고 판단되는 “비주거용건물임대 생산자물가지수”를 활용하여 산정함

구 분	년 월	가격지수	비고
본건 기준시점 당시 가격지수	2014년 12월	103.87	-
사례 #1 매매 당시 가격지수	2014년 09월	103.67	-
시점수정치		1.00193	103.87/103.67

※당월의 가격지수 미발표로 최근월(12월) 가격지수를 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함.
	베란다의 유무, 내부수리, 공간확장			
	여부 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.000		-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 대상부동산의 가치산정

#### (1) 대상부동산의 적용단가

산식 = 거래사례 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 ÷ 사례면적							
기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	사례면적	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	350,000,000	1.00	1.00193	1.000	99.56	3,522,253	3,520,000

#### (2) 대상부동산의 산정가액

산식 = 적용단가 x 사정면적				
기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	산정금액(원)	비준가격(원)
가	3,520,000	151.38	532,857,600	533,000,000

### 4. 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 3,000,000 ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준
------	--------------------------------------

#### 나. 인근 유사부동산의 평가선례

(출처:감정평가협회정보)

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
동화리 597-3	2층/201호	151.38	담보	515,000,000	2014.05.07
동화리 597-2	2층/201호	151.38	담보	494,000,000	2013.12.13



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액

감정평가액	기 호	층/호	감정평가액(원)
	가	2/201	533,000,000
	총 액		533,000,000

#### 2. 결정 의견

거래사례비교법을 적용한 비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준, 평가전례)를 참작할 때 가격의 적정성이 인정되므로 상기금액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 화성시 봉담읍 동화리	597-2 스타타워3	교육연구 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 9층				
			주차장	지하2층	718.41			
			기계실	지하2층	26.58			
			주차장	지하1층	718.41			
			방재실	지하1층	26.58			
			제1종근린 생활시설 (소매점)	1층	628.72			
			제2종근린 생활시설 (일반 음식점)	2층	620.95			
			제1종근린 생활시설 (의원)	3~4층	620.95			
			교육연구 시설 (학원)	5~7층	624.7			
			노유자시설	8층	624.7			
			일반음식점	9층	157.1			
			전기실	9층	66.69			
			발전기실	9층	21.68			
			팬룸	9층	19.04			

## 구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1		597-2	대	근린상업지역	926.8			
가				(내)				
				철근	151.38	151.38	533,000,000	비준가격
				콘크리트구조				(공용면적:
				제2층				94.94㎡)
				제201호				
				1 소유권	33.83			
				대지권	926.8x-----	33.83		
					926.8			
	합 계						토지 · 건물 배분내역 토지: 213,200,000 건물: 319,800,000 ₩533,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

## 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

### 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 ‘동화중학교’ 북서측 인근에 위치하고 있으며 주위는 아파트단지, 업무시설, 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 부근의 상황은 보통임.

### 2. 교통 상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 교통상황은 양호함.

### 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 내 제2층 201호로서,

외벽 : 돌붙임 마감 등.

내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등.

창호 : 패어글라스 창호임.

이용상태 : 근린생활시설로서 현황 공실임.

### 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

상·하수도시설 및 위생설비, 소화전 설비, 개별기기에 의한 냉·난방설비, E/V 설비 등 되어 있음.

### 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 북동측 및 남서측으로 폭 약20미터, 10미터



구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항
<p>의 포장도로와 2면이 접하고 있음.</p> <p>6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태</p> <p>근린상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(소로1~2)(접함), 중로2류(폭15m~20m)(접함), 성장관리권역임.</p> <p>7. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p> <p>8. 임대관계</p> <p>임대미상임.</p> <p>9. 기타 참고사항</p> <p>-</p>		

# 광역위치도

소재지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2 스타타워3 제2층 제201호

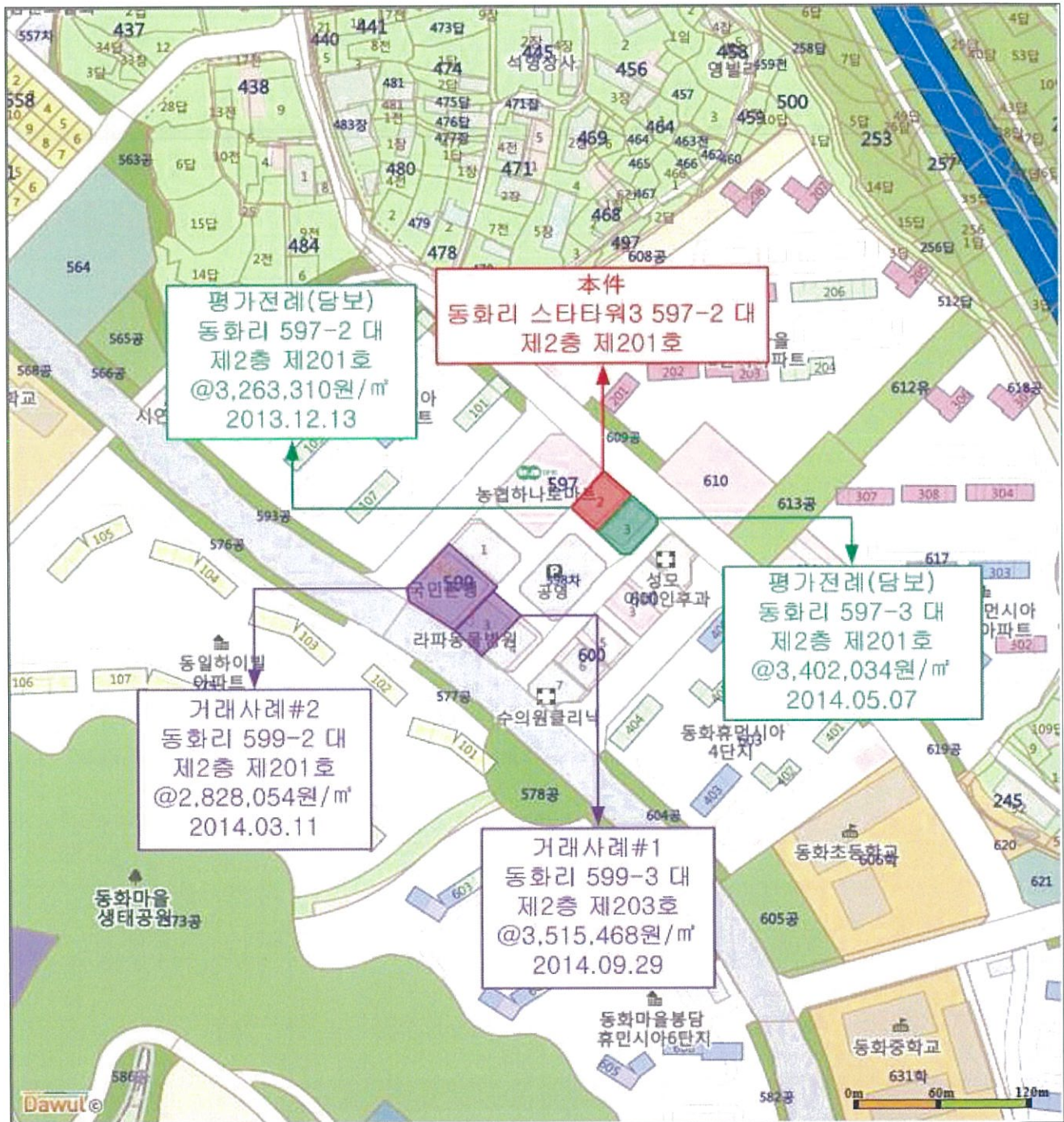




# 상 세 위 치 도

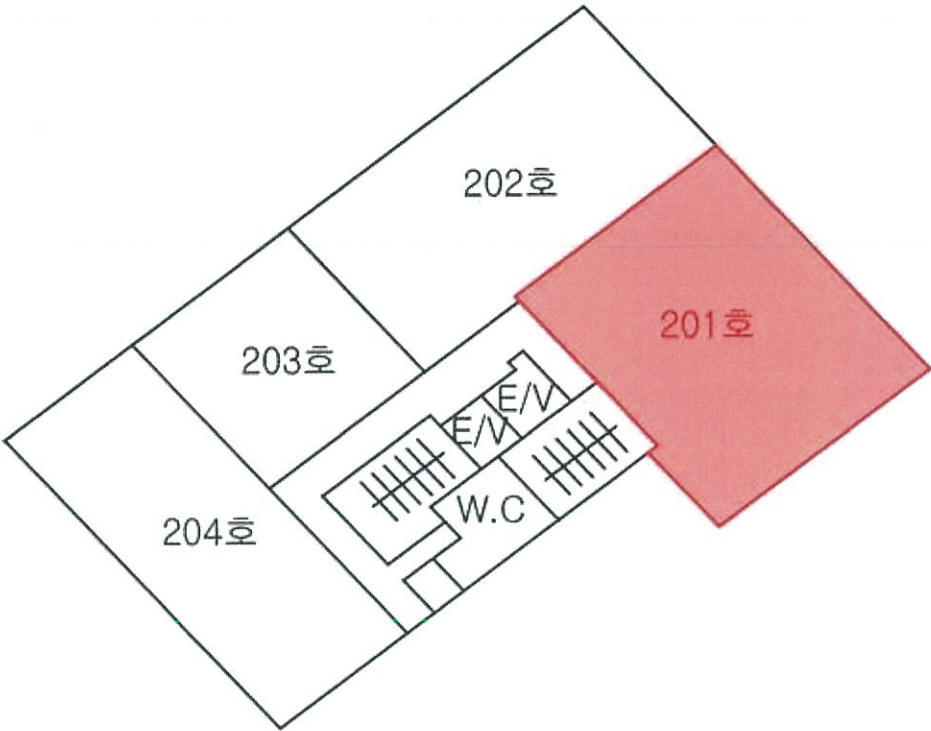
소 재 지

경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2 스타타워3 제2층 제201호

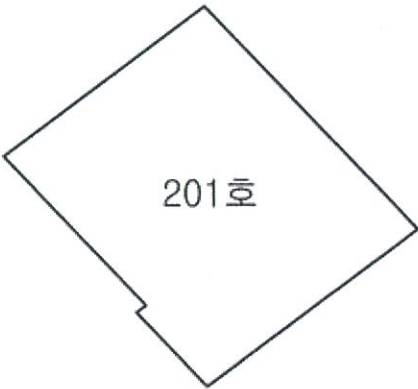


건 물 개 황 도

축척 ( No Scale )



호별배치도



공부상 면적 : 151.38㎡



## 사 진 용 지



【 본건물 전경 】



【 본건 전경 】