

# 감정평가서

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 경기도 성남시 수정구 신흥동 183-1 수정빌라  
제5층 제501호 소재부동산

번호 : 가화(경기남부)J1410290001호

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 류장희				(인)	
감정평가액	일금 이억이천사백만원정(₩224,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	구매	
채무자	김옥정		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	—	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
			2014.10.31	2014.10.10.31	2014.11.04
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	224,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩224,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 수정구 신흥동 소재 ‘성남북초등학교’ 남서측 인근에 위치하는 통칭 수정빌라 5층 501호 부동산(다세대주택)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 완료일자인 2014년 10월 31일로 하였음.

### 5. 기타

대상물건의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여, 평가선례 및 인근주민의 탐문 등을 기초로 작성하였는바 업무처리시 유의하시기 바람.

# 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 성남시 수정구 신흥동 183-1				
이용상황		다세대주택		사용승인일자	2003.03. 14	
건물의 구조/시공 및 관리상태		철근콘크리트조 / 보통				
용도지역		준주거지역		2014년 개별공시지가 ( 원/㎡ )	-	
구분		전유면적 ( ㎡ )	공용면적 ( ㎡ )	공급면적 ( ㎡ )	대지지분 ( ㎡ )	전용율(%)
가	제5층 제501호	72.99	24.4	97.39	20.84	0.75

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출과정

### 가. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

구분		거래사례#1	거래사례#2
소재지		신흥동 183-4	신흥동 904
층.호수		제6동 제601호	제3층 제302호
사용승인일		2003.01.03	2001.03.07
면적(원/㎡)	전유면적	71.16	59.94
	대지권면적	22.68	26.44
거래가격		220,000,000	178,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)		3,091,625	2,969,636
거래시점		2014.03.06	2013.07.06

#### (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

한국감정원 발표 연립다세대 매매가격지수(경기지역)를 활용하여 산정함.

구 분	년 월	가격지수	비고
본건 기준시점 당시 가격지수	2014년 09월	97.6	-
사례 #1 매매 당시 가격지수	2014년 02월	98.2	-
시점수정치		0.99389	97.6/98.2

# 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			

# 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	220,000,000	1.00	0.99389	1.000	71.16	3,072,735	3,070,000

### (2) 대상부동산의 산정가액

산식 = 적용단가 x 사정면적				
기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	산정금액(원)	비준가격(원)
가	3,070,000	72.99	224,079,300	224,000,000

## 4. 참고자료

### 가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	전용면적당 3,000,000원/㎡ 내외 수준
------	--------------------------

### 나. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처:감정평가협회정보)

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
신흥동 183-1	5층/501호	72.99	경매	215,000,000	2013.03.25
신흥동 171	3층/301호	75.48	경매	215,000,000	2014.05.16



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

감정평가액	기 호	층/호	감정평가액(원)
	가	5/501	224,000,000
	총 액		224,000,000

### 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

Page. 1

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  가	경기도 성남시 수정구 신흥동	183-1	다세대주택 및근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 6층				
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	1층	165.33			
			제2종 근린생활 시설 (사무소)	2층	165.66			
			다세대주택 (2세대)	3층	165.66			
			다세대주택 (2세대)	4층	165.66			
			다세대주택 (2세대)	5층	165.66			
			다세대주택 (2세대)	6층	156.39			
	동소	904	대	준주거지역	248.2			
			(내)	철근콘크리트조 제5층 제501호	72.99	72.99	224,000,000	비준가격 (공용면적: 24.4㎡)
			1 소유권		20.84	20.84		
			대지권	248.2x----- 248.2				
합 계							₩224,000,000.-	
< 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 성남시 수정구 신흥동 소재 '성남북초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 부근의 상황은 보통시됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근이 버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 건내 제5층 제501호로서,  
외벽 : 석재붙임, 드라이비트 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
바닥 : 장판깔기 마감, 일부 타일붙임 마감 등,  
창호 : 하이새시 창호임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 설비 등 되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

서측 하향 경사지 내 자체지반 평탄하게 조성된 세장형의 토지로서, 다세대주택 및 근린생활시설 부지로 이용중이며, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

# 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 |

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 준주거지역, 종로2류(폭 15M~20M)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(성남배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(독정천처리분구)<하수도법>, 상대정화구역<학교보건법>임.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계

임대미상임.

9. 기타 참고사항

-

# 광역위치도

소재지	경기도 성남시 수정구 신흥동 183-1 수정빌라 501호
-----	---------------------------------





# 상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 성남시 수정구 신흥동 183-1 수정빌라 501호





# 상 세 위 치 도

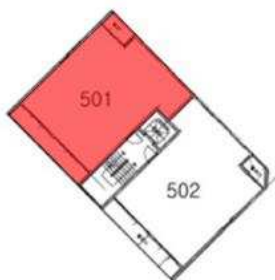
소 재 지

경기도 성남시 수정구 신흥동 183-1 수정빌라 501호



# 건 물 개 황 도

축척 ( No Scale )



호별배치도



501호  
공부상 면적 : 72.99㎡



## 사 진 용 지



【 본건물 전경 】



【 본건 출입구 】

(주) 가 화 감 정 평 가 법 인

우)445-160 경기도 화성시 반송동 88-6 세림프라자 404호 /TEL.(031)8003-8181 /FAX.(031)8003-6886

문서번호: J1410290001  
시행일자: 2014. 11. 04  
수 신: 대한토지신탁(주)  
참 조:  
제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결 재 。		
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)가화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의  
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2014. 10. 29.자로 의뢰하신 『경기도 성남시 수정구 신흥동 183』 건에 대  
하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가화감정평가법인 경기남부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 가화(경기남부)J1410290001호

대한토지신탁(주) (채무자: 김옥정) 귀하

일금 칠십육만칠천팔백원정 (₩767,800.-)

2014. 10. 29자로 의뢰하신 『 경기도 성남시 수정구 신흥동 183 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	391,400	● 평 가 수 수 료 ● (224,000,000 x 11/10,000) + 145,000 = ₩391,400
(나) 실 비	여 비	300,000	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		307,000	
합 계(가 + 나)		₩698,000	(천원미만 절사함)
부 가 가 치 세		₩69,800	
총 계		₩767,800	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩767,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(J1410290001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 농협  
◆ 우리은행

302-0157-8102-41  
1005-302-561842

(주)가화감정평가법인 경기남부지사  
주식회사가화감정평가법인경기남부지사

2014년 11월 04일

(주)가화감정평가법인 경기남부지사

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