

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	(주)쓰리제이개발 신탁부동산 공매 감정평가
평가서 번호	대화 06-1209-1-2649



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시  
확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여  
책임을 지지 아니합니다.

(주)대화감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 산곡동 194-6산곡프라자 501  
대표전화 : (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

## (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제32조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사

박 제 수 (인)

감정평가액	— 金일백이십사억삼천이백만원整 (₩12,432,000,000.-)				
평가의뢰인	대한토지신탁(주)		평가목적	구매	
채 무 자	—		제 출 처	대한토지신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		평 가 조 건	—	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
			2012. 09. 07	2012. 09. 07	2012.09.07
평 가 내 용	공 부 ( 의 회 )		사 정		감 정 가 액
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가      금 액
	구분건물	23개호	구분건물	23개호	—      12,432,000,000
	합 계				₩12,432,000,000.-
	이	하	여	백	
심 사 의 견	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.				
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>심 사 자 감정평가사</div> <div>김 정 려 (인)</div> </div>				

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 평가대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 계양구 박촌동 소재 “박촌역” 북서측 인근에 위치하는 통칭 「계양2차하우스토리」 제201동 제1층 제103호 외 22개호에 대한 공매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상부동산의 개요

소재지		인천광역시 계양구 박촌동 317				
이용상황		아파트		사용승인일자		2010.04.28
건물의 구조/ 시공 및 관리상태		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14건 / 보 통		단지규모		182세대
용도지역		제2종일반주거지역		토지개별공시지가		1,180,000원/㎡
구 분		전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
제201동						
가	제103호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
나	제104호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
다	제106호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
라	제107호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
마	제203호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
바	제205호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
사	제206호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
아	제207호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
자	제303호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
차	제304호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
카	제305호	138.642	86.365	225.007	76.457	61

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

타	제306호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
파	제307호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
하	제404호	139.919	86.897	226.816	77.161	61
거	제1105호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
너	제1206호	192.108	120.456	312.564	105.942	61
더	제1305호	138.642	86.365	225.007	76.457	61
러	제1306호	192.108	120.456	312.564	105.942	61
머	제1406호	192.108	120.456	312.564	105.942	61
제202동						
버	제403호	84.966	60.901	145.867	46.856	58
서	제803호	84.966	60.901	145.867	46.856	58
어	제1004호	84.966	60.901	145.867	46.856	58
저	제1102호	104.814	75.274	180.088	57.802	58

### 3. 가격시점

가격조사를 완료한 2012년 9월 7일임.

### 4. 기타 참고사항

없 음.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 평가액 산출근거

### 1. 평가액결정의 주된 방법

(가) 구분소유권의 평가방법은 ①전유·공용부분 및 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가격을 구하는 거래사례비교법, ②1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 평가함.

### 2. 거래사례비교법에 의한 평가액 산출과정

#### 가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 평가액 산출과정

### (1) 평가에 참고한 거래사례 등 각종 사례

#### 1) 유사 물건의 거래사례 (자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기 호	소재지	건물명 및 동·호수	용도지역	전유면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래시점	평가금액(원) (전유면적기준)	신축 년도
A	박촌동 000	5층 501호	2종일주	138.642	1,120,000	2011.08.29	517,696,633 (@3,734,053원/㎡)	2009

※ 상기 개별공시지가는 거래시점 해당 연도의 개별공시지가임.

#### 2) 유사 물건의 평가전례 (자료출처: 감정평가협회 등)

기 호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	가격시점	평가금액(원) (전유면적기준)	신축 년도
B	박촌동 000	15층 1501호	2종 일주	84.966	1,120,000	경매	2010.01.27	330,000,000 (@3,888,000원/㎡)	2009
C	박촌동 000	105동 1101호	2종 일주	138.64	1,120,000	일반 쟁송	2011.05.21	540,765,000 (@3,900,000원/㎡)	2009
D	박촌동 000	201동 503호	2종 일주	139.919	1,180,000	담보	2010.06.24	552,000,000 (@3,945,000원/㎡)	2010

※ 상기 개별공시지가는 가격시점 해당 연도의 개별공시지가임.

### (2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 기호 “C” 를 선정하였음.

### (3) 사정보정

상기사례 "기호 C"의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)



## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 시점수정

- 시점수정이란 가격의 산정에 있어서 평가사례자료의 거래시점과 본건의 가격시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 평가사례가격을 가격시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정을 위하여 아파트시세조사업체인 국민은행의 조사자료와 국토해양부 장관이 조사 발표한 해당구 용도지역별 지가변동률을 검토하였으나 동 자료는 토지에 대한 자료로 적용치 않고, 사례부동산이 소재하는 인근부동산 중개업소 등에서 탐문조사한 내용과 국민은행에서 조사 발표한 연립주택 주택매매가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

(인천광역시 계양구 기준)

사례기준 가격지수 (2011. 05)	가격시점 가격지수 (2012. 08)	시점수정치
100.2	96.0	$96.0 / 100.2 = 0.95808$

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (5) 격차율 산정

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상 가~아	
외부요인	가로조건	1.00	1.06	교육시설 및 상가, 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.99	대상은 저층으로서 사례에 비해 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계			1.04	--



## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상 자~저	
외부요인	가로조건	1.00	1.06	교육시설 및 상가, 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대등함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계			1.06	—

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	층	기호	호별
대상①	1층,2층	가~아	201동)101호,104호,106호,107호,203호, 205호,206호,207호
대상②	3층 이상	자~저	201동)303호,304호,305호,306호,307호 404호,1105호,1206호,1305호, 1306호,1406호 202동)403호,803호,1004호,1102호

### (6) 최근 1년간 경매낙찰가율

(인천광역시 계양구 박촌동 낙찰율)

평 균 낙찰가율	이용상황	소 재 지	최근1년	최근6개월	최근3월	박촌동/ 최근1년
78.73%	아파트	인천시	73.31%	72.79%	71.76%	82.93%
		계양구	78.31%	77.11%	76.19%	

### 다. 감정평가액 결정

#### (1) 평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율							
구분 (대상)	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
대상 ①	3,900,000	1	0.95808	1.06	3,960,703	3,960,000	사례B기준
대상 ②	3,900,000	1	0.95808	1.04	3,885,972	3,880,000	사례B기준

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 감정평가액 결정

기호	구분	전유면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)	비고
제201동						사례 C 기준
가	제103호	139.919	3,880,000	542,885,720	543,000,000	
나	제104호	139.919	3,880,000	542,885,720	543,000,000	
다	제106호	138.642	3,880,000	537,930,960	538,000,000	
라	제107호	138.642	3,880,000	537,930,960	538,000,000	
마	제203호	139.919	3,880,000	542,885,720	543,000,000	
바	제205호	138.642	3,880,000	537,930,960	538,000,000	
사	제206호	138.642	3,880,000	537,930,960	538,000,000	
아	제207호	138.642	3,880,000	537,930,960	538,000,000	
자	제303호	139.919	3,960,000	554,079,240	554,000,000	
차	제304호	139.919	3,960,000	554,079,240	554,000,000	
카	제305호	138.642	3,960,000	549,022,320	549,000,000	
타	제306호	138.642	3,960,000	549,022,320	549,000,000	
파	제307호	138.642	3,960,000	549,022,320	549,000,000	
하	제404호	139.919	3,960,000	554,079,240	554,000,000	
거	제1105호	138.642	3,960,000	549,022,320	549,000,000	
너	제1206호	192.108	3,960,000	760,747,680	761,000,000	
더	제1305호	138.642	3,960,000	549,022,320	549,000,000	
러	제1306호	192.108	3,960,000	760,747,680	761,000,000	
머	제1406호	192.108	3,960,000	760,747,680	761,000,000	
제202동						
버	제403호	84.966	3,960,000	336,465,360	336,000,000	
서	제803호	84.966	3,960,000	336,465,360	336,000,000	
어	제1004호	84.966	3,960,000	336,465,360	336,000,000	
저	제1102호	104.814	3,960,000	415,063,440	415,000,000	
합계					12,432,000,000	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 토지 및 건물의 배분가액

「집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」과 한국부동산연구원의 "집합건물 토지·건물 배분비율표", 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 결정하였음.

기호 가),나),마)	기호 다),라),바),사),아)	기호 자),차),하)
토지 : ₩ 217,200,000.-	토지 : ₩ 215,200,000.-	토지 : ₩ 221,600,000.-
건물 : ₩ 325,800,000.-	건물 : ₩ 322,800,000.-	건물 : ₩ 332,400,000.-
-----	-----	-----
합계 : ₩ 543,000,000.-	합계 : ₩ 538,000,000.-	합계 : ₩ 554,000,000.-
기호 카),타),파),거),더)	기호 너),러),머)	기호 버),서),어)
토지 : ₩ 219,600,000.-	토지 : ₩ 304,400,000.-	토지 : ₩ 134,400,000.-
건물 : ₩ 329,400,000.-	건물 : ₩ 456,600,000.-	건물 : ₩ 201,600,000.-
-----	-----	-----
합계 : ₩ 549,000,000.-	합계 : ₩ 761,000,000.-	합계 : ₩ 336,000,000.-
기호 저)		
토지 : ₩ 166,000,000.-		
건물 : ₩ 249,000,000.-		
-----		
합계 : ₩ 415,000,000.-		

## III. 평가액 결정에 관한 의견

본건은 거래사례비교법으로 평가하여 가격을 결정하되, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	금 액		
1  가             나	인천광역시 계양구 박촌동	317 계양2차 하우 스토리 제201동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층					
				1층	944.087				
				2층	1,034.077				
				3층	1,034.077				
				4층	1,031.655				
				5층	1,031.655				
				6층	1,031.655				
				7층	1,031.655				
				8층	1,031.655				
				9층	1,031.655				
				10층	883.483				
				11층	883.483				
				12층	640.345				
				13층	640.345				
				14층	640.345				
	동소	317	대	(내)					
				철근콘크리트구조					
				제1층 제103호	139.919	139.9	543,000,000	'비준가격'	
				대지권	77.161				
				(1 소유권)	-----	77.1			
					10,764.2				
				철근콘크리트구조					
				제1층 104호	139.919	139.9	543,000,000	'비준가격'	

# 구분건물 감정평가명세서표

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격  금 액	비 고
					공 부	사 정		
다     라     마     바     사				대지권 (1 소유권)	77.161 ----- 10,764.2	77.1	538,000,000	'비준가격'
				철근콘크리트구조 제1층 제106호	138.642	138.6		
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
				철근콘크리트구조 제1층 제107호	138.642	138.6		
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	139.919	139.9		
				대지권 (1 소유권)	77.161 ----- 10,764.2	77.1	543,000,000	'비준가격'
				철근콘크리트구조 제2층 제205호	138.642	138.6		
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
				철근콘크리트구조 제2층 제206호	138.642	138.6		

# 구분건물 감정평가명세표

Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
아				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4	538,000,000	'비준가격'
				철근콘크리트구조 제2층 제207호	138.642	138.6		
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
자				철근콘크리트구조 제3층 제303호	139.919	139.9	554,000,000	'비준가격'
				대지권 (1 소유권)	77.161 ----- 10,764.2	77.1		
				철근콘크리트구조 제3층 제304호	139.919	139.9		
차				대지권 (1 소유권)	77.161 ----- 10,764.2	77.1	554,000,000	'비준가격'
				철근콘크리트구조 제3층 제305호	138.642	138.6		
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
타				철근콘크리트구조				



# 구분건물 감정평가명세표

Page : 4

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
파				제3층 제306호	138.642	138.6	549,000,000	'비준가격'
				대지권	76.457			
				(1 소유권)	-----	76.4		
하				철근콘크리트구조 제3층 제307호	138.642	138.6	549,000,000	'비준가격'
				대지권	76.457			
				(1 소유권)	-----	76.4		
거				철근콘크리트구조 제4층 제404호	139.919	139.9	554,000,000	'비준가격'
				대지권	77.161			
				(1 소유권)	-----	77.1		
너				철근콘크리트구조 제11층 제1105호	138.642	138.6	549,000,000	'비준가격'
				대지권	76.457			
				(1 소유권)	-----	76.4		
				철근콘크리트구조 제12층 제1206호	192.108	192.1	761,000,000	'비준가격'
				대지권	105.942			
				(1 소유권)	-----	105.9		
					10,764.2			

# 구분건물 감정평가명세표

Page : 5

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
더  러  머	인천광역시 계양구 박촌동	317 계양2차 하우 스토리 제202동	아파트	철근콘크리트구조 제13층 제1305호	138.642	138.6	549,000,000	'비준가격'
				대지권 (1 소유권)	76.457 ----- 10,764.2	76.4		
				철근콘크리트구조 제13층 제1306호	192.108	192.1	761,000,000	'비준가격'
				대지권 (1 소유권)	105.942 ----- 10,764.2	105.9		
				철근콘크리트구조 제14층 제1406호	192.108	192.1	761,000,000	'비준가격'
				대지권 (1 소유권)	105.942 ----- 10,764.2	105.9		
				철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층				
				1층	829.758			
				2층	875.794			
				3층	875.794			
				4층	868.738			
				5층	868.738			
				6층	868.738			
				7층	799.655			
				8층	799.655			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1   								

# 구분건물 감정평가명세표

Page : 7

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
				대지권 (1 소유권)	57.802 ----- 10,764.2	59.8		
	합 계			이 하	여	백	₩12,432,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황   | 4. 냉난방시설등 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 |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 계양구 박촌동 소재 '박촌역' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주변은 동류의 공동주택 등이 소재하는 정비된 주택지대임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 대중교통 등의 제반교통사정은 무난함.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건 중 201동 제1층 제103호 외 22개호로서, 공히 '아파트'로 이용중임.

## 4. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

도시가스설비에 의한 난방시설 되어있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형의 토지를 '아파트' 건부지로 이용중임.

## 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제2종일반주거지역, 공항시설보호지구, 최고고도지구, 제1종지구단위계획구역(자세한사항은 건축과에 문의), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>, 상대정화구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<학교보건법>, 절대정화구역<학교보건법>, 장애물제한표면구역(수평표면)<항공법>.

## 7. 공부와의 차이

없음.

## 8. 임대관계

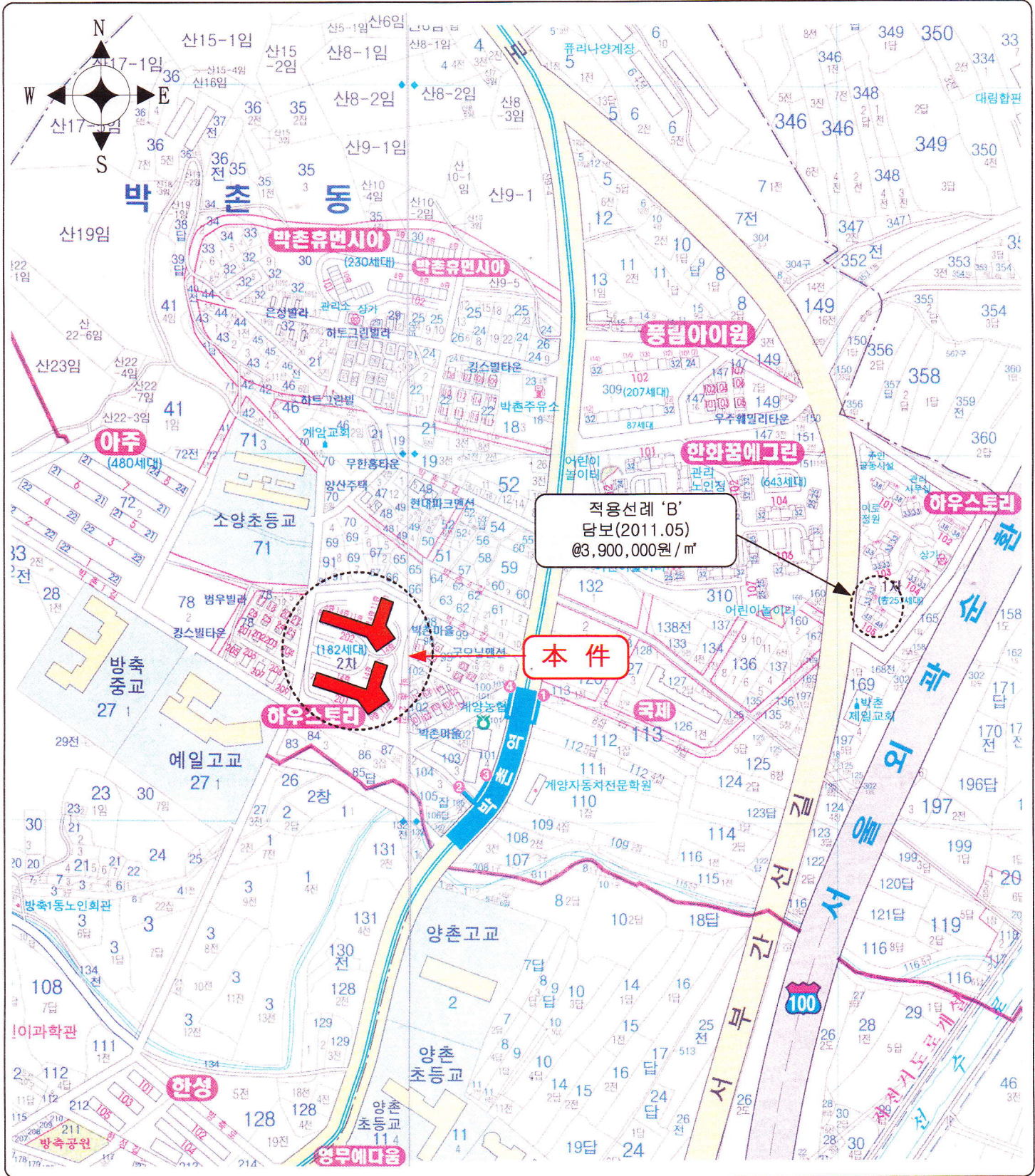
미상임.

## 9. 기타 참고사항

없음.



## 위 치 도



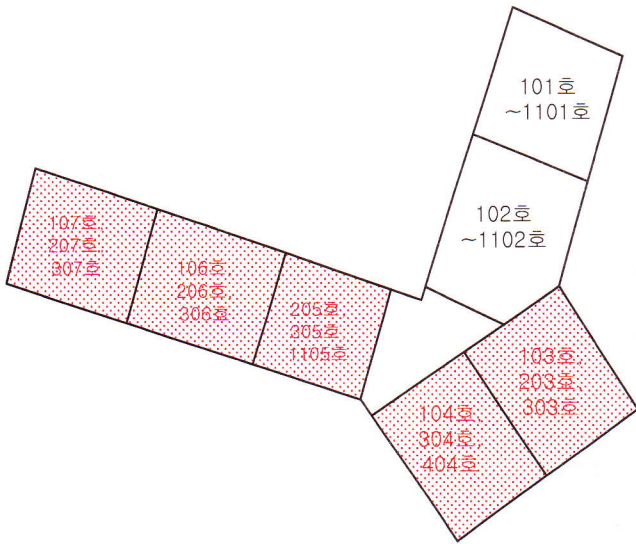
소 재 지

인천광역시 계양구 박촌동 317 “계양2차하우스토리” 제201동 제1층 제103호 외 22개호

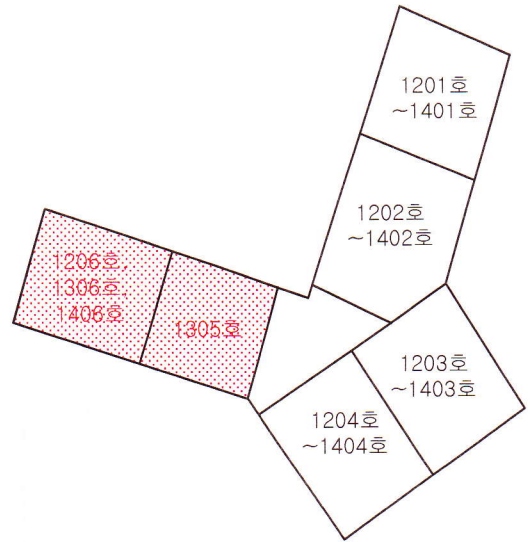


## 호 별 배 치 도

## 201 동

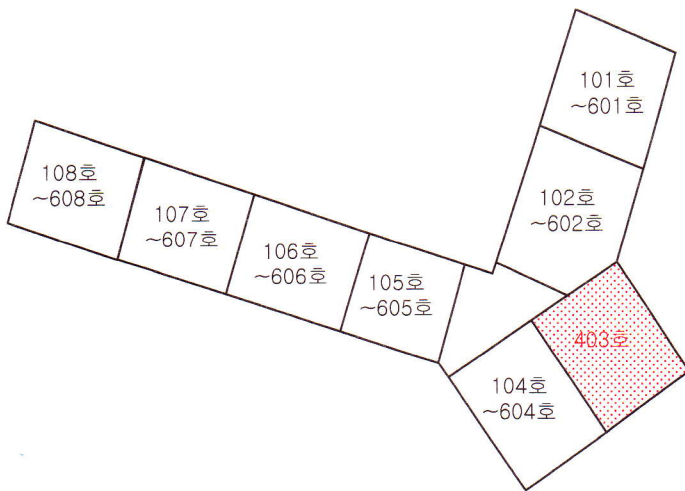


1층~11층

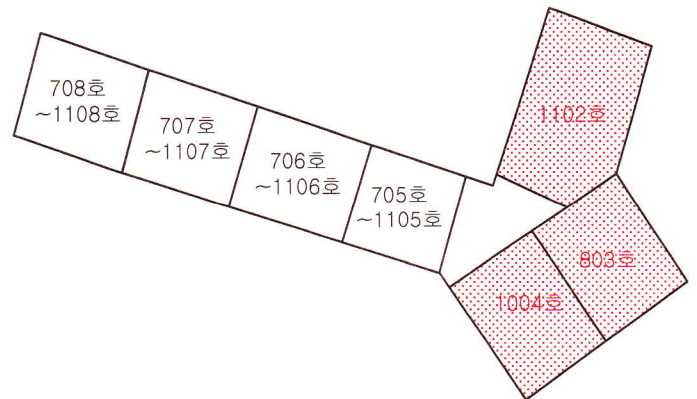


12층~14층

## 202동



1층~6층



7층~11층

본건 : “계양2차하우스토리” 제201동 제1층 제103호 외 22개호



# 사 진 용 지



[본건 전경 - 남동측에서 촬영]



[본건 전경 - 동측에서 촬영]





[본건 201동 전경]



[본건 202동 전경]