감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호
의뢰인:	대한토지신탁㈜
감정평가서 번호	대한 제160823-12-0009호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.
북부지사 : 경기도 고양시 일산동구 정발산로 15 드림월드빌딩 7층 708호
TEL : (031)812-8811 FAX : (031)812-9811
Homepage : http://www.kosal.co.kr
북부지사 지사장 임양수

㈜대한감정평가법인

수　신 : 대한토지신탁㈜

참　조 :

제　목 : 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2016.08.23자로 의뢰하신『경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

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

㈜대한감정평가법인 북부지사장

담당부서 :　　담당 : 조영수 감정평가사　　담당자 : 정은미 주임
감정서번호 : 160823-12-0009　　시행일자 : 2016.08.30　　http://www.kosal.co.kr
(우)10402 경기도 고양시 일산동구 정발산로 15 드림월드빌딩7층708호
전화 : (031)812-8811　　전송 : (031)812-9811　　daehan8@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 160823-12-0009

대한토지신탁㈜ 귀하

一金사십칠만팔천오백원整 (\478,500.-)

2016.08.23자로 의뢰하신 『경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		314,400	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (180,000,000x(11/10,000x0.8)+156,000)×(180,000,000/180,000,000) ≒314,400
실비	여 비	85,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	24,800	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	120,800.-	
합 계		435,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		43,500.-	
총 계		478,500.-	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\478,500.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 농협은행 : 090-01-010231 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 북부지사장

(TEL. : (031)812-8811 FAX. : (031)812-9811)

사진용지

본건전경

주위환경

160823-12-0009

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 임 양 수 (인)

㈜대한감정평가법인
북부지사장 (인)

감정평가액 금일억팔천만원整 (₩180,000,000.-)

의 뢰 인	대한토지신탁㈜	감정평가목적	공매(부실채권처분)	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2016.08.30	2016.08.30	2016.08.30

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	180,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩180,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 “서울경찰수련장” 남서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 “대한토지신탁㈜”의 공매(부실채권처분)목적 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5			
건물명 및 층호수	코리아타운 제2동 제2층 제202호			
용도지역	계획관리지역			
구분 (㎡)	전유 면적	공용(주) 면적	공급 면적	소유권 대지권
	57.45	5.7	63.15	65.31
전용률	약 90.97%			
주용도	공동주택(다세대주택)			
사용승인일	2013.02.05			
주변상황 등	일반주택지대			
공동주택 공시가격	109,000,000 (2016.01.01)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 08월 30일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 08월 30일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상 물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다세대주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보

건물명	동수	호수	사용승인일자	주차대수	층수	연면적
코리아타운 제2동	2동	19세대	2013.02.05	옥내 2대 옥외 17대	지하-층 지상4층	1,166.36㎡

▶ 주위환경

교통정보	인근 노선버스정류장
편의시설	각종 상가 및 생활편의시설 등
교육환경	내유초등학교, 고양자유학교 등
공원/녹지	인근 근린공원 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 층호수	용도지역	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	내유동 626-2	코리아타운 116동 4층 401호	계획관리	65.84	2015.09.04 2011.04.29	203,000,000	3,083,232
	☞ 본건과 동일한 단지내 위치한 사례로서, 정상적인 거래금액으로 판단됩니다. 사례대비 본건은 호별요인(층별효용)에서 우세합니다.						

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 층호수	용도지역	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
B	내유동 626-1	코리아타운 117동 1층 101호	계획관리	65.84	경매	2014.09.02 / 2011.04.29	200,000,000	3,037,667
	☞ 본건과 동일한 단지내 위치한 사례로서, 사례 대비 본건은 호별요인(층별효용)에서 우세합니다.							
C	내유동 626-6	코리아타운 102동 3층 301호	계획관리	58.565	경매	2014.10.16 / 2011.07.07	186,000,000	3,175,958
	☞ 본건과 동일한 단지내 위치한 사례로서, 사례와 개별요인 대체로 유사합니다.							

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

본건 가치수준
가격수준: 180,000,000원 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액의 결정

1) 비교사례의 선정 [거래사례 기호(A)]

본건 기호	사례 기호	소재지	건물명 및 층호수	용도 지역	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적 ㎡당 단가
						사용승인일		
가	A	내유동 626-2	코리아타운 116동 4층 401호	계획 관리	65.84	2015.09.04 2011.04.29	203,000,000	3,083,232

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 연립·다세대를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정치 내용

사례 기호	지역	시점수정치	시점수정치 산정
A	경기 경의권 (2015.09.04 ~ 2016.08.30)	1.00100	100.4 / 100.3 ≒ 1.00100

4) 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

본건 기호(가) / 사례(A)

요인구분	세부항목<주거용>	비교내역	격차율
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	유사합니다	1.00
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)	유사합니다	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	층별효용에서 우세합니다	1.02
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다	1.00
누계			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	3,083,232	1.00	1.00100	1.00	1.020	3,148,042	57.45	180,855,013	180,000,000

※ 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으나 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산의 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 경매 낙찰가율

경기 고양시 덕양구 2015년 08월 ~ 2016년 07월							
구 분	낙찰가			낙찰건			
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)	
주택	10,218,374,160	7,743,292,834	75.8 %	52	22	42.3 %	
집합건물	39,648,846,120	35,269,717,456	89 %	364	195	53.6 %	
다세대	12,187,846,120	9,577,126,342	78.6 %	195	97	49.7 %	
아파트	23,849,000,000	22,420,389,757	94 %	136	79	58.1 %	
연립	1,564,000,000	1,426,356,357	91.2 %	18	9	50 %	
오피스텔(주거)	258,000,000	223,060,000	86.5 %	4	3	75 %	
주상복합(주거)	1,790,000,000	1,622,785,000	90.7 %	11	7	63.6 %	
상가	11,462,182,720	8,607,377,021	75.1 %	68	22	32.4 %	
공장	4,268,439,800	2,816,000,000	66 %	6	2	33.3 %	
특수부동산	13,647,197,760	10,332,000,000	75.7 %	9	4	44.4 %	
토지	79,685,120,260	45,714,163,063	57.4 %	224	84	37.5 %	
기타토지	25,098,200	15,473,000	61.6 %	13	2	15.4 %	
합 계	158,955,259,020	110,498,023,374	69.5 %	736	331	45 %	

<최근 1년간 경기도 고양시 덕양구 용도별 평균 낙찰율(출처:인포케어)>

나. 기타

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	내유동 626-5	코리아타운 제2동 제2층 제202호	57.45	65.31	180,000,000 (3,133,159)
합계					₩180,000,000.-

160823-12-0009

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 고양시 덕양구 내유동	626-5 코리아타운 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층				[도로명주소] 경기도 고양시 덕양구 유산길 46-29
1	"	626-5	대	계획관리지역	1,129.0			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	57.45	57.45	180,000,000	비준가액 (공용면적: 5.7㎡)
				1. 소유권	65.31	65.31		
				대지권	1,129.0	1,129.0		
	합 계					₩180,000,000.-		
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 덕양구 내유동 소재 "서울경찰수련장" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 일반주택지대로서, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하고 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하고 운행상태 등으로 보아 제반 교통여건은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층 건물중 제2층 제202호로서,

외벽: 일부석재 및 치장벽돌쌓기 마감

내벽: 벽지마감, 일부 타일마감

바닥: 데코타일 및 일부 타일붙임 등

창호: 하이샷시 등으로 시공되었습니다.

나) 다세대주택(방3)으로 이용중입니다.

※상세이용상황: 별지, "건물개황도 및 임대상황" 참조.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비 등 갖추었으며 도시가스보일러에 의한 개별난방시설입니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

단지내 도로를 이용하여 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 연결됩니다.

7. 토지이용계획 등

계획관리지역(개발행위허가 운영기준 적용지역(허가부서 별도 문의)), 제한보호구역(전방지역:25km), 과밀억제권역입니다.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계

미상입니다.

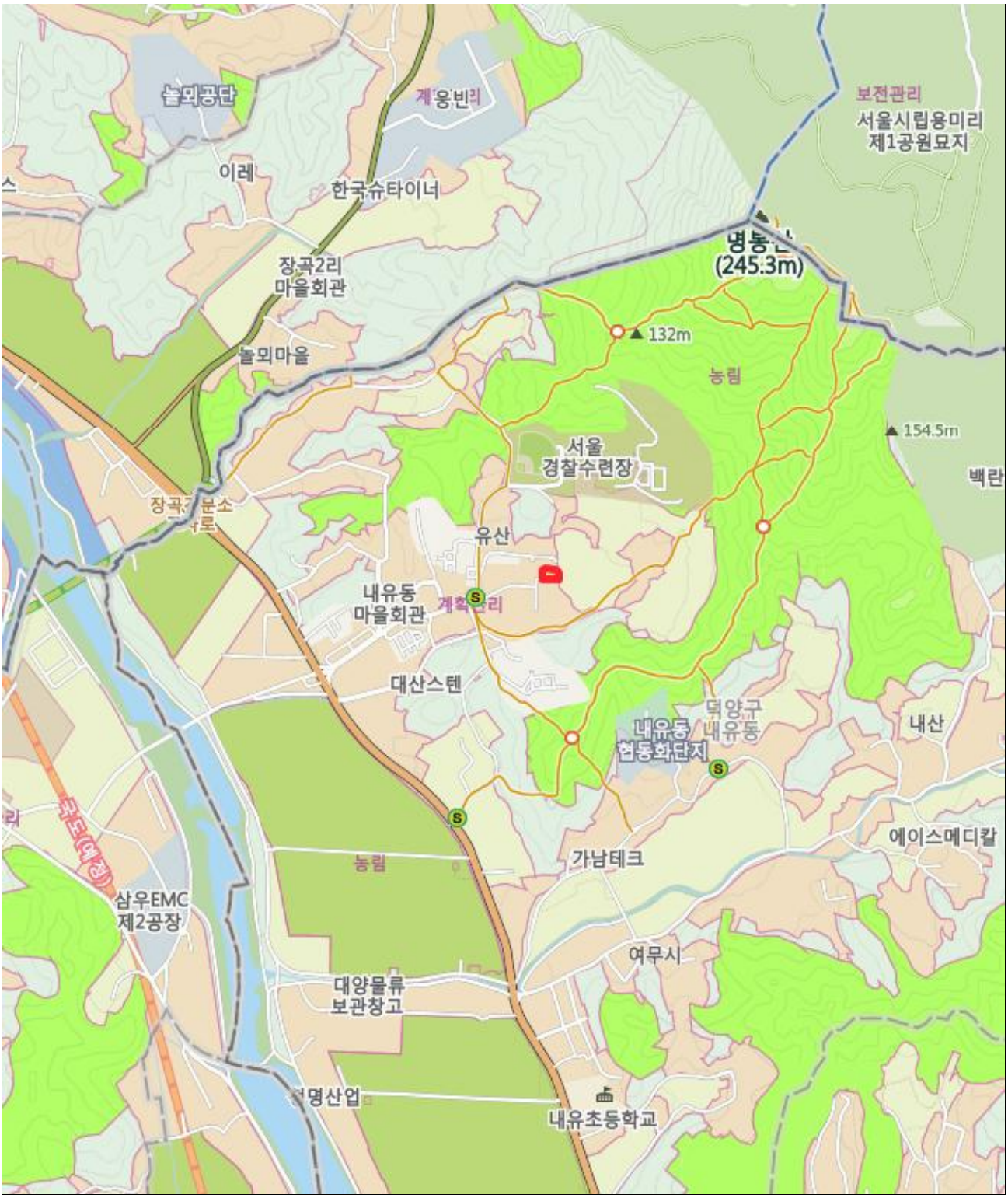
2) 기타

-

160823-12-0009

광역위치도

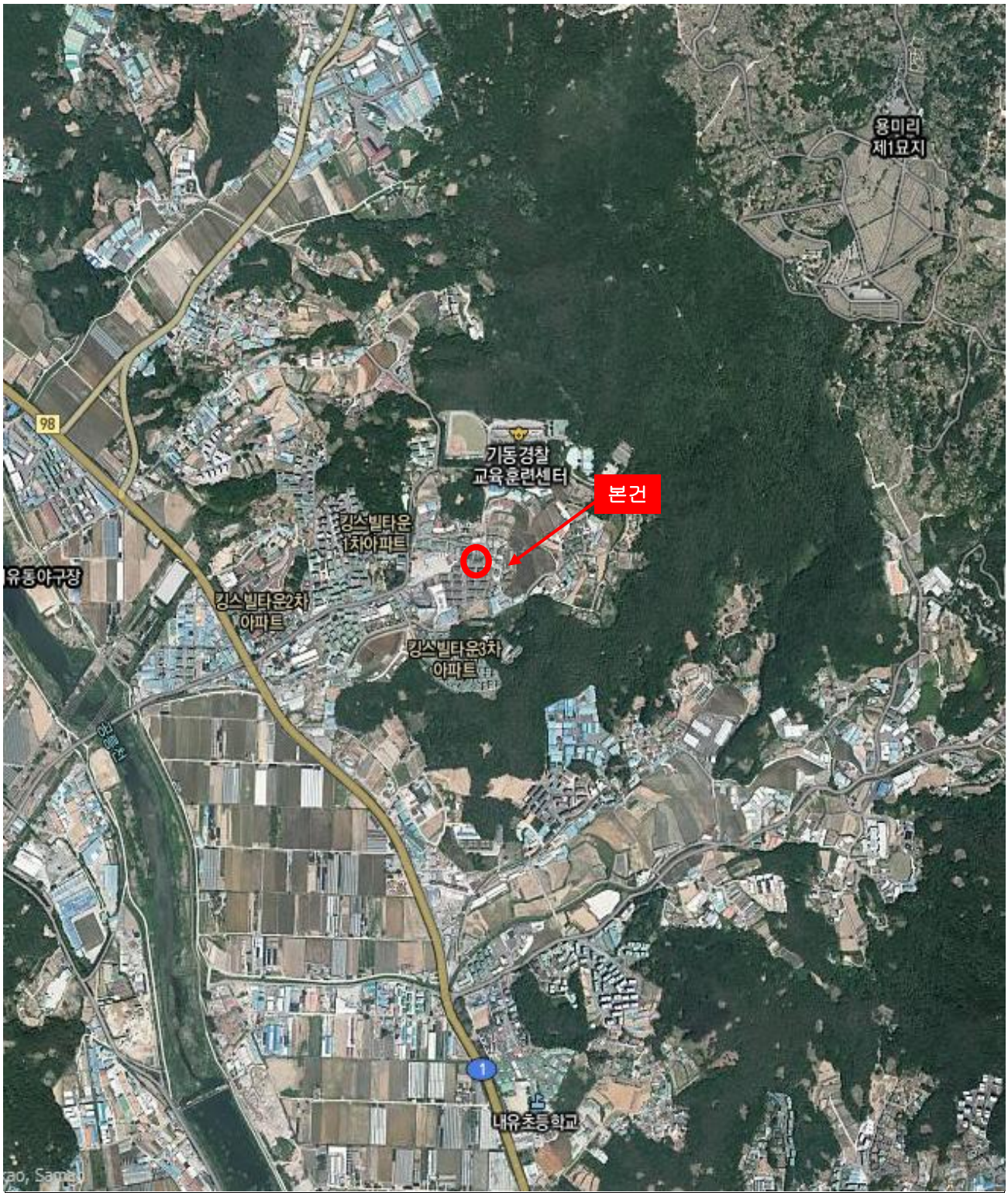
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호



160823-12-0009

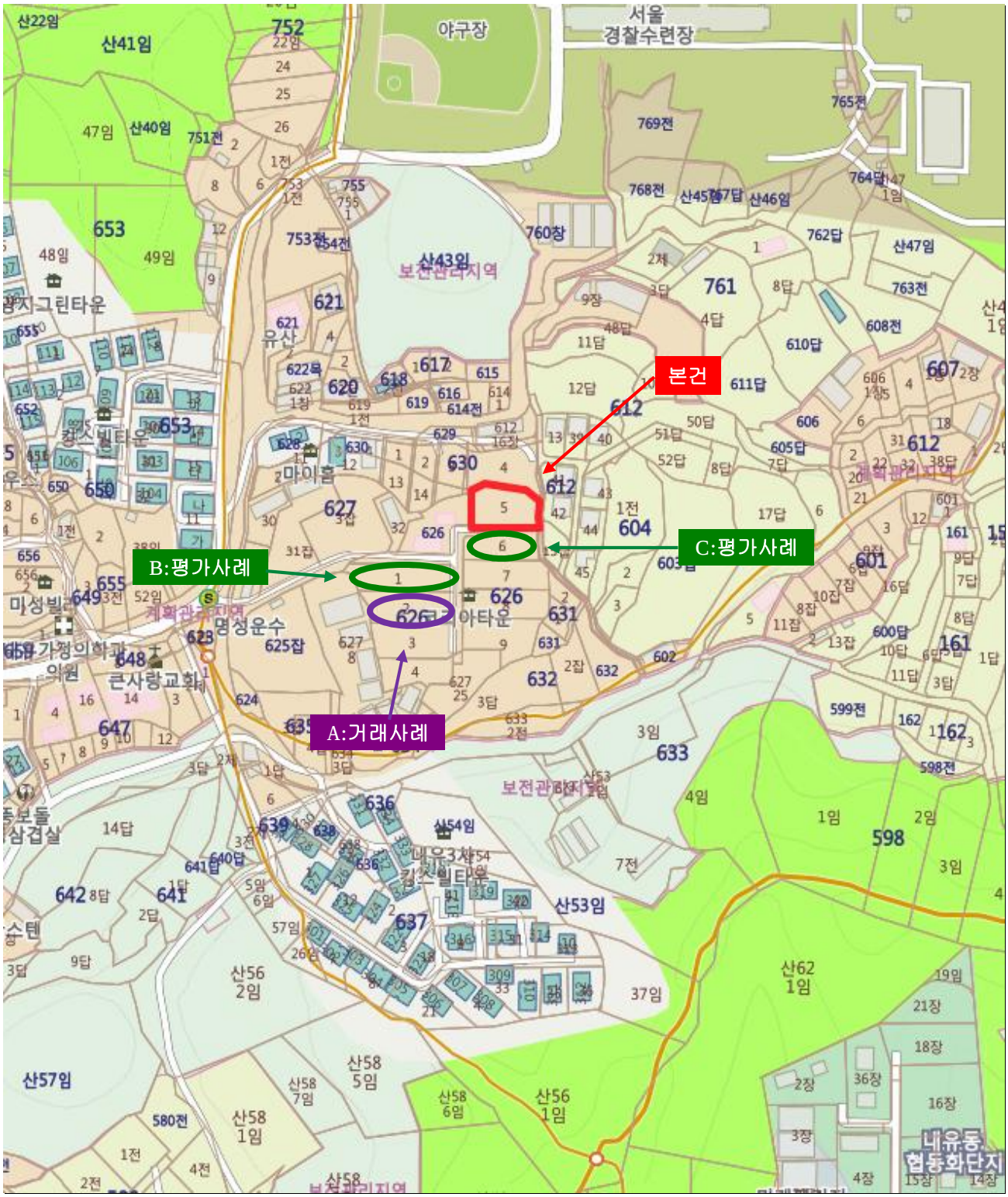
항공위치도

소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호



상세위치도

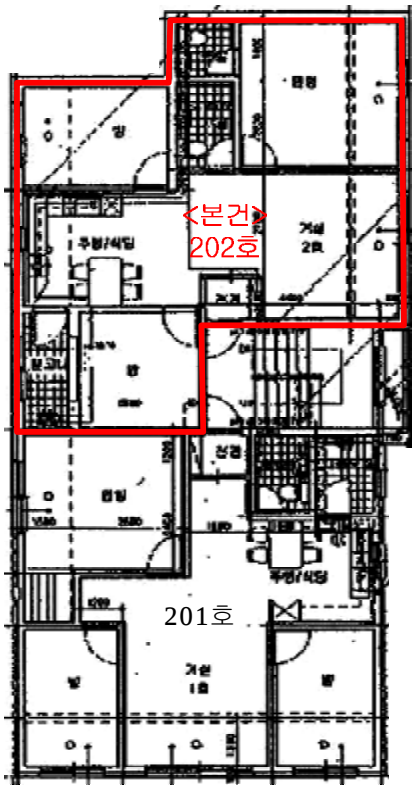
소재지	경기도 고양시 덕양구 내유동 626-5 코리아타운 제2동 제2층 제202호



건물개황도 및 임대상황

N
W E
S
None Scale

[코리아타운 제2동 제2층 제202호]



<호별배치도 및 내부구조도>

※전입세대열람결과(2016.08.30)
1. 안** (2015.12.08 전입)

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 세		
202호	미상.				