

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	경기도 부천시 내동 342-1 대성스카이빌 제101동 제2층 제201호
감정서번호	가람 0117-11-00186

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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

김범회

김범회



(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관

(서명 또는 인)

감정평가액	일억일천육백만원정 (₩116,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2017.11.12	2017.11.12	2017.11.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-
			이 하 여 백		116,000,000
	합계				₩116,000,000

심사
확인

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

심사자: 감정평가사

강도원

姜道元

姜道元



(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 부천시 내동 소재 “부천북중학교” 북측 인근에 위치하는 부동산(대성스카이빌 제101동 제2층 제201호)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 부천시 내동 342-1 대성스카이빌					
이용상황	다세대주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상5층	사용승인일	2002.06.07	
기호	동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	제101동 제2층 제201호	다세대주택	45.44	7.5	52.94	21.67

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 11월 12일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2017년 11월 12일에 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 기간 동안 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

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본 건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 외관상 건물구조 상태의 관찰 및 탐문 등에 의하여 작성함.

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

n 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

n 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

n 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.

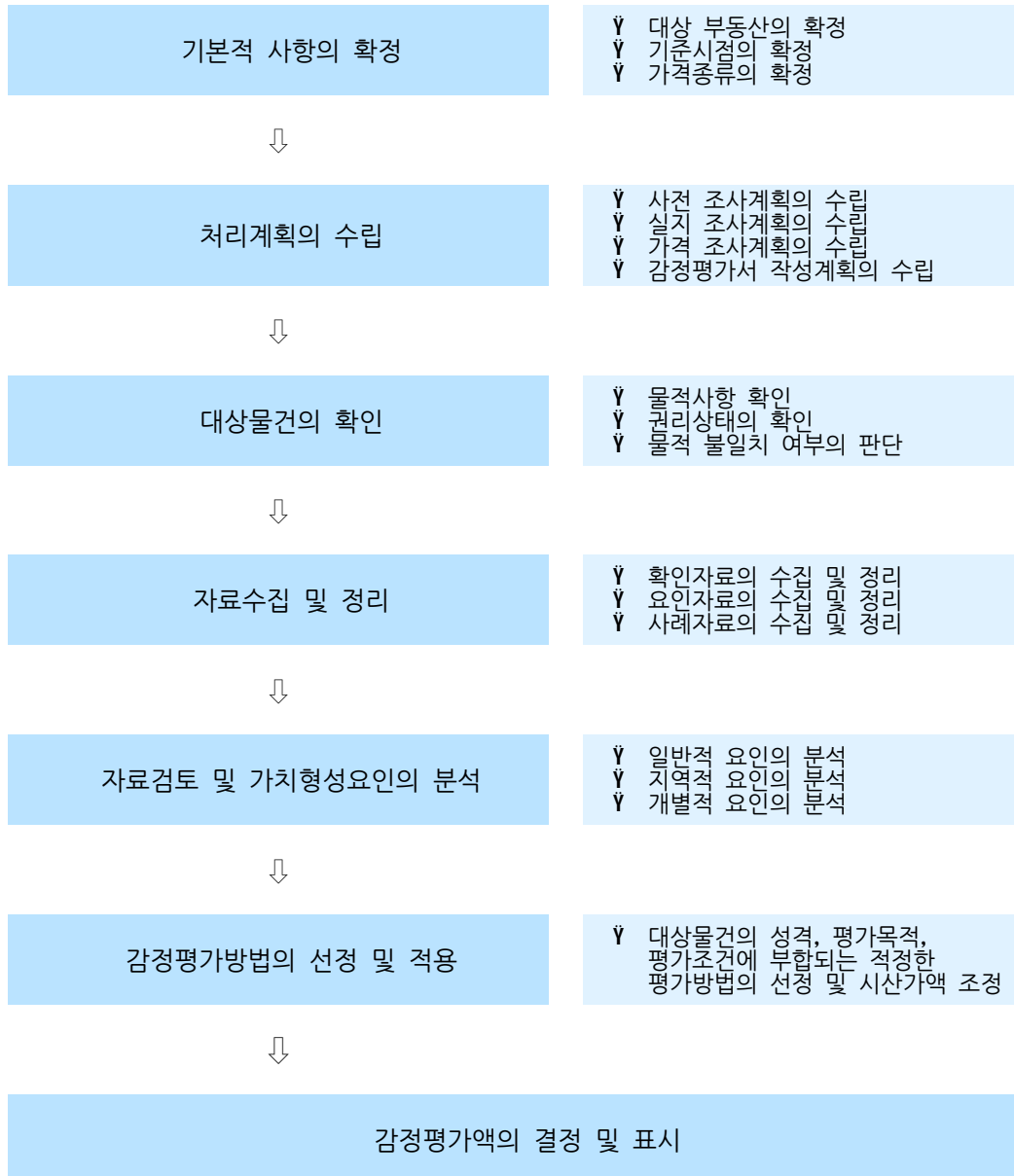
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 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 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 곤란하여 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 현장 호별표식 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「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)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 단지 내	다세대주택	2층 ~ 5층 (40㎡ 내외)	2,500,000 ~ 2,700,000 내외	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	내동 342-3 제103동 제3층 제301호	다세대 주택	33.42	89,000,000	2,663,000	'17.07.17	'02.06.07 (본 건 단지 내)
B	내동 342-3 제103동 제3층 제302호	다세대 주택	33.42	92,000,000	2,753,000	'17.06.13	'02.06.07 (본 건 단지 내)
C	내동 342-5외 제105동 제3층 제301호	다세대 주택	29	73,500,000	2,534,000	'17.05.20	'02.08.27 (본 건 단지 내)
D	내동 342-1 제101동 제4층 제401호	다세대 주택	45.44	108,000,000	2,377,000	'16.06.08	'02.06.07 (본 건 건물 내)

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
a	내동 342-4 제104동 제2층 제201호	다세대 주택	29	73,000,000	2,517,000	'16.08.17 기타담보	'02.06.07 (본 건 단지 내)
b	내동 342-1 제101동 제2층 제201호	다세대 주택	45.44	127,000,000	2,795,000	'15.01.13 경매	본 건

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	경기도 부천시		비고
	매각률(%)	매각가율(%)	
다세대	48.41	87.88	최근 1년 평균
연립	46.67	92.93	

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	A

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 동·층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	내동 342-3 제103동 제3층 제301호	다세대 주택	33.42	89,000,000	2,663,000	'17.07.17	'02.06.07 (본 건 단지 내)

- ▷ 대지권 면적(㎡) : 16.3
- ▷ 사용승인일 : 2002.06.07

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 연립 · 다세대 매매가격지수 (경기 서해안권)

(출처 : 한국감정원, 기준일 2015년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2016년	100.9	100.9	101	101	101.2	101.2	101.1	101.2	101.2	101.1	101.2	101.3
2017년	101.3	101.3	101.3	101.3	101.4	101.5	101.7	101.9	102.1	102.4	-	-

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가	A	경기도 서해안권 (2017.07.17 ~ 2017.11.12)	연립 다세대	$\frac{2017년\ 10월}{2017년\ 07월} = \frac{102.4}{101.7} \approx 1.00688$

※ 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

n 기호(가) : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건과 비교사례는 동일 단 지 내 소재하는 부동산으로 서, 본 건은 비교사례 대비 외부요인 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건과 비교사례는 동일 단 지 내 소재하는 부동산으로 서, 본 건은 비교사례 대비 외부요인 대체로 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 전유 부분의 면적 등에서 개별요 인 대체로 열세함.	0.95
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요 인 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.950

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	2,663,000	1.000	1.00688	0.950	2,547,255	45.44	115,747,267	116,000,000

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, 본 건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정


기호	동·층·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제101동 제2층 제201호	45.44	116,000,000	116,000,000	비준가액

※전유면적 기준

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		
1 								

구분건물 개별요인 분석표- 1

소재지	경기도 부천시 내동 342-1
건물명칭 및 동·층·호수	대성스카이빌 제101동 제2층 제201호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 경기도 부천시 내동 소재 “부천북중학교” 북측 인근에 위치하는 다세대주택으로서, 인근은 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 소규모점포, 각급 학교 및 근린공원 등이 소재하며 제반 주위환경은 대체로 무난한 편임.
교통상황	본 건까지 차량 출입 용이하며, 남서측 인근 및 북측 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난한 편임.
접면도로상황	본 건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며 포장상태 및 계통성 등은 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한 사항	제2종일반주거지역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 항공표면(수평표면구역)<항공법>.
주위환경	

구분건물 개별요인 분석표- 2

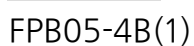
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트조 평tm라브지붕 규모 : 지상5층 외벽 : 몰탈위 사이딩판넬 마감 등. 창호 : 하이샤시 및 알루미늄샤시 마감 등임.						
이 용 상 황	기호 (가) : 다세대주택						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2002.06.07	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	-	○	-	-	○
공부와의 차이 및 기 타	없 음.						
본 건 전 경							

광역위치도

소재지

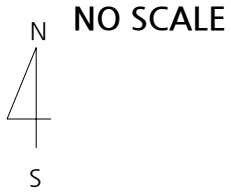
경기도 부천시 내동 342-1 대성스카이빌
제101동 제2층 제201호





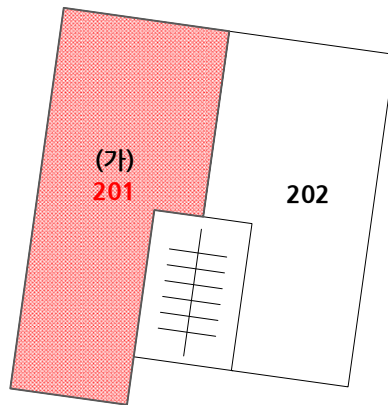
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



[대성스카이빌 제101동 제2층 제201호]

호 별 배 치 도



[제2층]

사 진 용 지



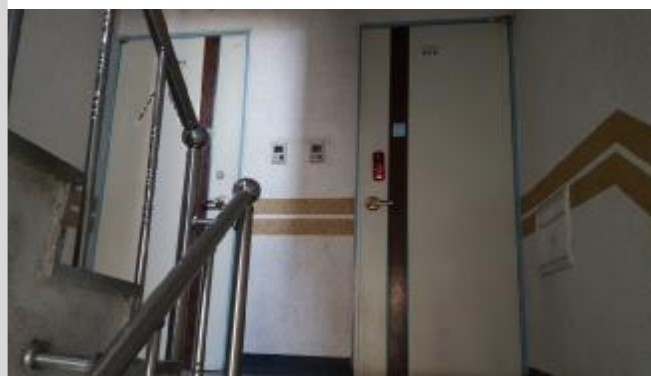
[본 건 및 주위환경]



[본 건 및 주위환경]



[본 건 전경]



[본 건]

(주)가람감정평가법인

우)06194 서울특별시 강남구 테헤란로78길 16 (대치동, 노벨빌딩 5,6층)
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 02)556-0048
FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0117-11-00186

시행일자 : 2017. 11. 15

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2017-11-06일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 부천시 내동 342-1 대성스카이빌 제101동 제2층 제201호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0117-11-00186호
2017.11.15

대한토지신탁주식회사 귀하

사십만구천이백원정 (\ 409,200.-)

2017.11.06일자 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 부천시 내동 342-1 대성스카이빌 제101동 제2층 제201호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가 수수료		\ 272,600	200,000+(66,000,000x11/10,000) ≒272,600
실비	여비	89,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	6,000	
비	소 계	100,000	
특별용역비		—	
공 급 가 액		372,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		37,200	
합 계		\ 409,200	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		\ 409,200	

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행 219-890023-50904 예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0117-11-00186)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998
법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124