

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|------------|-------------------|
| 건 명 | 대한토지신탁(주) 소유물 |
| 평가서 번 호 | 대화 10-1702-2-0009 |
| 의뢰인 | 해남군수산업협동조합 군포지점장 |



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



(주)대화감정평가법인 북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 19지평프라자 201호
대표전화 : (031)905-9008 FAX : (031)905-9077



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 박석필

박 석 필



(주)대화감정평가법인

북부지사 지사장 김 유 동



| | | | | | | |
|----------------|---|--------------|--------------|------------|-------|----------------|
| 감정평가액 | —금오억삼천사백만원整 (₩534,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 해남군수산업협동조합 군포지점장 | 감정평가 목적 | | 일반거래(공매) | | |
| | | 제출처 | | 대한토지신탁(주) | | |
| 채무자 | - | 기준가치 | | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 대한토지신탁(주) (수탁자) | 감정평가조건 | | - | | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| | | 2017. 02. 16 | 2017. 02. 16 | 2017.02.20 | | |
| 평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 10개호 | 구분건물 | 10개호 | - | 534,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩534,000,000.- |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. | | | | | |
| | 심사자 : 감정평가사 이정권 | | | | | |
| | 이정권 | | | | | |
| | 이정권 | | | | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 “아미파출소” 남동측 인근에 위치하는 미지프라자 제5층 제520호외 9개호에 대한 공매목적의 감정평가임.

2. 대상부동산 개요

| 소재지 | | 경기도 이천시 부발읍 아미리 737-13외 3필지 | | | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------|---------|---------|--------|------------|
| 이용상황(건물명) | | 제1종 근린생활시설 외 / (미지프라자) | | 사용승인일자 | | 2012.06.18 |
| 건물의 구조 / 시공 및 관리상태 | | 철근콘크리트구조 / 보통임. | | 단지규모 | | 지하2층/지상7층 |
| 용도지역 | | 일반상업지역 | | 기 타 | | - |
| 구 분 | | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지지분 | 전용율 |
| 가 | 제5층 제520호 | 14.1 | 15.8421 | 29.9421 | 5.4765 | 약 47.1% |
| 나 | 제5층 제524호 | 14.04 | 13.2430 | 27.283 | 4.9902 | 약 51.5% |
| 다 | 제5층 제525호 | 13.77 | 12.9882 | 26.7582 | 4.8942 | 약 51.5% |
| 라 | 제5층 제527호 | 15.66 | 14.7709 | 30.4309 | 5.5659 | 약 51.5% |
| 마 | 제5층 제528호 | 15.66 | 14.7709 | 30.4309 | 5.5659 | 약 51.5% |
| 바 | 제5층 제529호 | 15.66 | 14.7709 | 30.4309 | 5.5659 | 약 51.5% |
| 사 | 제5층 제530호 | 15.66 | 14.7709 | 30.4309 | 5.5659 | 약 51.5% |
| 아 | 제5층 제531호 | 14.04 | 13.2430 | 27.283 | 4.9902 | 약 51.5% |
| 자 | 제5층 제533호 | 14.04 | 13.2430 | 27.283 | 4.9902 | 약 51.5% |
| 차 | 제5층 제534호 | 14.04 | 13.2430 | 27.283 | 4.9902 | 약 51.5% |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가방법

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 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 감정평가하였음.

(대상물건과 같은 주거용 부동산의 경우 수익을 창출하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

5. 기준시점

대상물건의 가격조사를 완료한 2017년 02월 16일임.

6. 기타 참고사항

본 건은 현장방문 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가하여, 외부관찰 및 집합건축물대장등본 현황도면을 근거하여 작성하였으니, 공매진행시 재확인하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 평가액 산출과정

가) 감정평가개요

본 건은 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 감정평가하였음.

나) 감정평가에 참고한 거래사례

(1) 유사 물건의 거래사례 (자료출처: 등기사항전부증명서)

| | | | | |
|----------|-----------|--------------------------------------|-----------|------------|
| 거래 사례 | 소재지 | 경기도 이천시 부발읍 아미리 737-13 외 3필지 “미지프라자” | | |
| | 동·층·호수 | 제5층 제547호 | 근 거 | 등기사항전부증명서 |
| | 거래가액 | 61,260,019 | 거래시점 | 2014.05.30 |
| | 전유면적(㎡) | 14.82 | 공급면적(㎡) | 28.7987 |
| | 거래단가(원/㎡) | @4,130,000 | 거래단가(원/㎡) | @2,130,000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 가격산출 근거

(1) 사례의 선정

상기 "거래사례"를 대상물건과 유사한 효용성을 갖는 거래사례로 선정함.

(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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

(3) 시점수정

시점수정이란 가격의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 이천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 월별 경기도 이천시 아파트 매매가격지수

(2015.06 = 100.0)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2014년 | 94.3 | 94.7 | 95.1 | 95.2 | 95.2 | 95.3 | 95.5 | 95.7 | 96 | 96.2 | 96.4 | 96.7 |
| 2015년 | 96.9 | 97.5 | 97.9 | 98.7 | 99.3 | 100 | 100.4 | 100.7 | 101.3 | 101.8 | 102.2 | 102.5 |
| 2016년 | 102.7 | 102.8 | 102.9 | 103.1 | 103.4 | 103.5 | 103.5 | 103.5 | 103.7 | 104 | 104.3 | 104.4 |
| 2017년 | 104.4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

- 시점수정치 산출

▶ 거래사례의 거래시점(2014.05) 가격지수 : 95.2

▶ 본건 기준시점(2017.01) 가격지수 : 104.4

※ 기준시점현재 매매가격지수가 미고시되어 전월지수 적용함.

▶ 시점수정치 :

$$104.4 / 95.2 \approx 1.09664$$

(4) 면적비교

거래사례 대비 전유면적을 기준하여 비교함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 제요인비교

[본 건 기호(가) : 거래사례]

| 조건 | 항목 | 격차율 | | 비고 |
|-------|------------------------------------|------|------|---|
| | | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 | 1.00 | 1.00 | 동일 건물 내에 소재하여 동일함. |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 동일 건물 내에 소재하여 동일함. |
| | 노후도, 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 총별효용 | 1.00 | 0.90 | 본 건 기호(가)는 거래사례 대비 위치별·향별 효용(조망 및 일조차이) 등 개별적요인에서 열세함 [측면/전면] |
| | 위치별, 향별효용 | | | |
| | 공용부분의 전용사용권 여부 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적 | | | |
| | 관리상태 등 | | | |
| 계 | - | 1.00 | 0.90 | - |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[본 건 기호(나~차) : 거래사례]

| 조건 | 항목 | 격차율 | | 비고 |
|-------|------------------------------------|------|------|--|
| | | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 | 1.00 | 1.00 | 동일 건물 내에 소재하여 동일함. |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 1.00 | 1.00 | 동일 건물 내에 소재하여 동일함. |
| | 노후도, 전용률 | | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | | |
| 개별적요인 | 층별효용 | 1.00 | 0.80 | 본 건 기호(가)는 거래사례 대비 위치별·향별 효용(조망 및 일조차이) 등 개별적요인에서 열세함 [내부/전면] |
| | 위치별, 향별효용 | | | |
| | 공용부분의 전용사용권 여부 | | | |
| | 부지에 대한 지분면적 | | | |
| | 관리상태 등 | | | |
| 계 | - | 1.00 | 0.80 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 가격

* 단가결정 : 사례단가 X 사정보정 X 시점수정 X 제요인비교 = 적용단가

| 기호 | 구분 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 외부 요인 | 건물 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 가 | 제5층 제520호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 4,076,211 | 4,000,000 | - |
| 나 | 제5층 제524호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 다 | 제5층 제525호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 라 | 제5층 제527호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 마 | 제5층 제528호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 바 | 제5층 제529호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 사 | 제5층 제530호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 아 | 제5층 제531호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 자 | 제5층 제533호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |
| 차 | 제5층 제534호 | 4,130,000 | 1.00 | 1.09664 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 3,623,299 | 3,600,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

| 기호 | 구분 | 전유면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|-----------|---------|-----------|-------------|----|
| 가 | 제5층 제520호 | 14.1 | 4,000,000 | 56,000,000 | — |
| 나 | 제5층 제524호 | 14.04 | 3,600,000 | 51,000,000 | — |
| 다 | 제5층 제525호 | 13.77 | 3,600,000 | 50,000,000 | — |
| 라 | 제5층 제527호 | 15.66 | 3,600,000 | 56,000,000 | — |
| 마 | 제5층 제528호 | 15.66 | 3,600,000 | 56,000,000 | — |
| 바 | 제5층 제529호 | 15.66 | 3,600,000 | 56,000,000 | — |
| 사 | 제5층 제530호 | 15.66 | 3,600,000 | 56,000,000 | — |
| 아 | 제5층 제531호 | 14.04 | 3,600,000 | 51,000,000 | — |
| 자 | 제5층 제533호 | 14.04 | 3,600,000 | 51,000,000 | — |
| 차 | 제5층 제534호 | 14.04 | 3,600,000 | 51,000,000 | — |
| 합 계 | | | | 534,000,000 | — |



구분건물 감정평가명세표

Page : 1

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 금 액 | 비 고 |
|----------|--|--|-----------------|--|--|---------------------|------------------|-----------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 경기도 이천시 부발읍 아미리 [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 경충대로 2110번길 14-1 | 737-13, 737-16, 737-19, 737-23 위4지상 미지 프라자 | | 철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 | 1,873.17 1,919.32 1,589.25 1,626.12 1,723.62 1,473.11 1,345.65 1,169.79 1,068.61 | | | |
| 1 | 동 소 | 737-13 | 대 | 일반상업지역 | 655 | | | |
| 2 | 동 소 | 737-16 | 대 | 일반상업지역 | 196 | | | |
| 3 | 동 소 | 737-19 | 대 | 일반상업지역 | 557 | | | |
| 4 | 동 소 | 737-23 | 대 | 일반상업지역 | 1,114 | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트조 제5층 제520호 1,2,3,4 소유권 ----- 대지권 | 14.10 5.4765 2,522 | 14.10 5.4765 | 56,000,000 | 비준가격 (공용면적: 15.8421㎡ 포함) |

구분건물 감정평가명세표

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|--|-----|----|-----------------------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 금 액 | |
| 나 < | | | | | | | | |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|--|-----|----|-----------------|-----------------------------|---------|--------|------------|-----------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 금 액 | |
| 바 사 아 자 | | | | (내) 철근콘크리트조 제5층 제529호 | 15.66 | 15.66 | 56,000,000 | 비준가격 (공용면적: 14.7709㎡ 포함) |
| | | | | 1,2,3,4 소유권 | 5.5659 | 5.5659 | | |
| | | | | ----- 대지권 | 2,522 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트조 제5층 제530호 | 15.66 | 15.66 | 56,000,000 | |
| | | | | 1,2,3,4 소유권 | 5.5659 | 5.5659 | | |
| | | | | ----- 대지권 | 2,522 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트조 제5층 제531호 | 14.04 | 14.04 | 51,000,000 | |
| | | | | 1,2,3,4 소유권 | 4.9902 | 4.9902 | | |
| | | | | ----- 대지권 | 2,522 | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트조 제5층 제533호 | 14.04 | 14.04 | 51,000,000 | |
| | | | | 1,2,3,4 소유권 | 4.9902 | 4.9902 | | |
| | | | | ----- 대지권 | 2,522 | | | |

구분건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|----------|-----|----|-----------------|------------------|---------|--------|------------|-----------------------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 금 액 | |
| 차 | | | | (내) | | | | 비준가격 (공용면적: 13.2430㎡ 포함) |
| | | | | 철근콘크리트조 | | | | |
| | | | | 제5층 제534호 | 14.04 | 14.04 | 51,000,000 | |
| | | | | 1,2,3,4 소유권 | 4.9902 | | | |
| | | | | ----- | ----- | 4.9902 | | |
| 합 계 | | | | 대지권 | 2,522 | | | ₩534,000,000.- |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |
| | | | | | | | | |

구분건물 감정평가요항표

| | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생 및 냉난방설비등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 | 9. 임대관계 |

1. 위치 및 주위환경

본 건물은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 “아미파출소” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본 건물까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 중 제5층 제520호 외 9개호수로서
 외벽 : 범람판넬 마감 등
 내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등.
 창호 : 하이샤시 창호임.

나) 이용상태 : 주거용 오피스텔(방, 욕실)로 이용중임.

4. 위생 · 냉난방 시설 등

위생설비 및 급배수시설, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.



구분건물 감정평가요항표

| | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생 및 냉난방설비등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 | 9. 임대관계 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고·평탄한 4필 일단의 부정형 토지로서, 건부지(근린생활시설)로 이용 중임.

6. 인접 도로상태 등

본 건 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근 지역과의 연계 가능함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

본 건 기호(1~4) 공히 도시지역, 일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역(2013-02-25) (전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역<환경정책기본법> 임.

8. 공부와의 차이

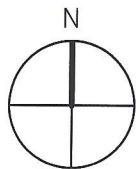
없 음.

9. 임대관계

임대 미상임.

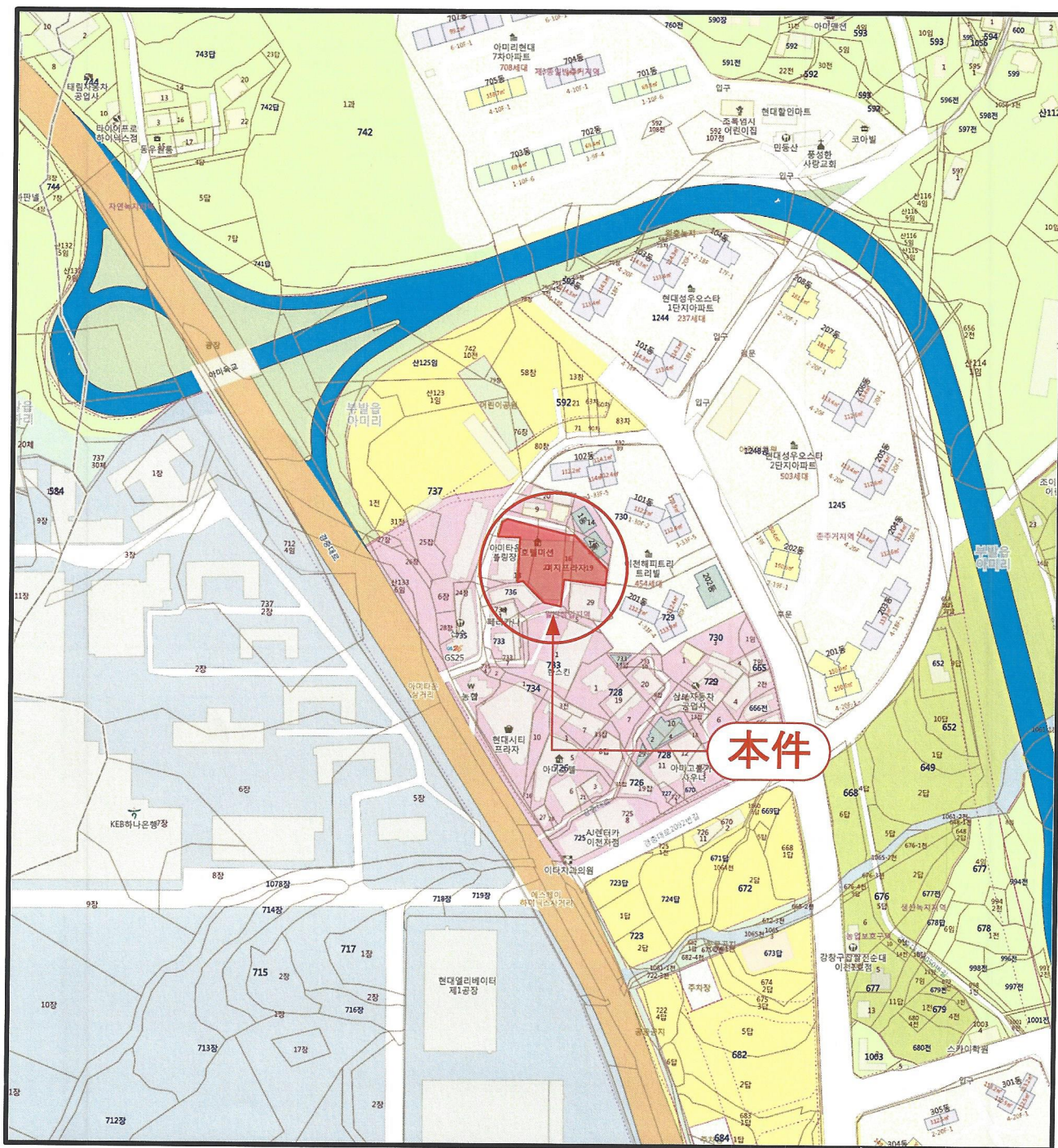


상 세 위 치 도



소재지

경기도 이천시 부발읍 아미리 737-13외 3필지 미지프라자 제5층 제520호외



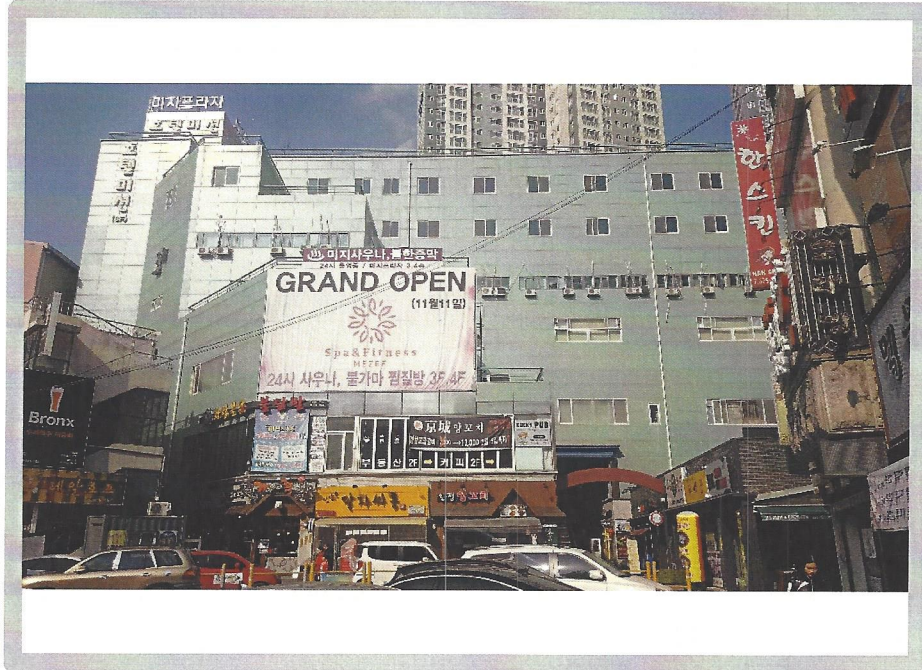


**“본 건”
미지프라자
제5층 제520호의**

임대 상황

미상임.

사 진 용 지



【본 건 전 경】



【내 부 전 경】

A photograph of a hallway with several brown doors. The hallway is carpeted and has a light-colored wall. A small table with items on it is visible in the distance.

【주 위 환 경】