

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	웅진수산업협동조합 부흥지점장
건명	백경민 담보물(20190618115446000001)
감정서번호	가람 0419-06-30284

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 경인지사**

**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**

**TEL:032)547-1551 FAX:032)547-1550**

## **감정평가 윤리준수 확인서**

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

- ☐ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- ☐ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.
- ☐ 본인은 독립성·객관성·공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.
- ☐ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

오 은 진

(주)가람감정평가법인 경인지사 지사장 박경모

(서명 또는 인)

감정평가액 **일억이천육백만원정 (₩126,000,000.-)**

의뢰인	웅진수산업협동조합 부흥지점장	감정평가목적	일반거래(시가참고)	
채무자	-	제출처	웅진수산업협동조합 부흥지점	
소유자 (대상업체명)	백경민 (수탁자:대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2019.06.19	2019.06.19	2019.06.19

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	126,000,000
			이 하 여 백			
합계						₩126,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 서윤석	徐允錫
----------	--	-----

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건물은 경기도 동두천시 지행동 소재 “동두천중앙고등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 일반거래(시가참고)목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경기도 동두천시 지행동 358-2 아이다빌				
이용상황	연립주택(원룸형-도시형생활주택)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 / 지하1층	사용승인일	2013.04.24

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	제4층 제417호	연립주택(원룸형-도시형생활주택)	19.118	17.0054	36.1234	12.7163
나	제4층 제427호	연립주택(원룸형-도시형생활주택)	19.118	17.0054	36.1234	12.7163
다	제4층 제428호	연립주택(원룸형-도시형생활주택)	19.118	17.0054	36.1234	12.7210
합계			57.354	51.0162	108.3702	38.1536

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2019년 06월 19일**임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2019년 06월 19일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 건은 공부상 기호“가”는 **417호**, 기호“나”는 **427호**, 기호“다”는 **428호**이나, 현장조사 결과 현관에 기호“가”는 **517호**, 기호“나”는 **527호**, 기호“다”는 **528호**로 표기되어 있는 바, 업무진행시 참고바람.

나. 본 건 기호“다”의 내부현황은 이해관계인의 부재로 확인하지 못하였으며, 기호“가”,“나”는 내부확인 결과 내부설비(싱크대, 도배, 전기설비 등)등이 미비 되있는 바, 업무진행시 참고바람.

# 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.

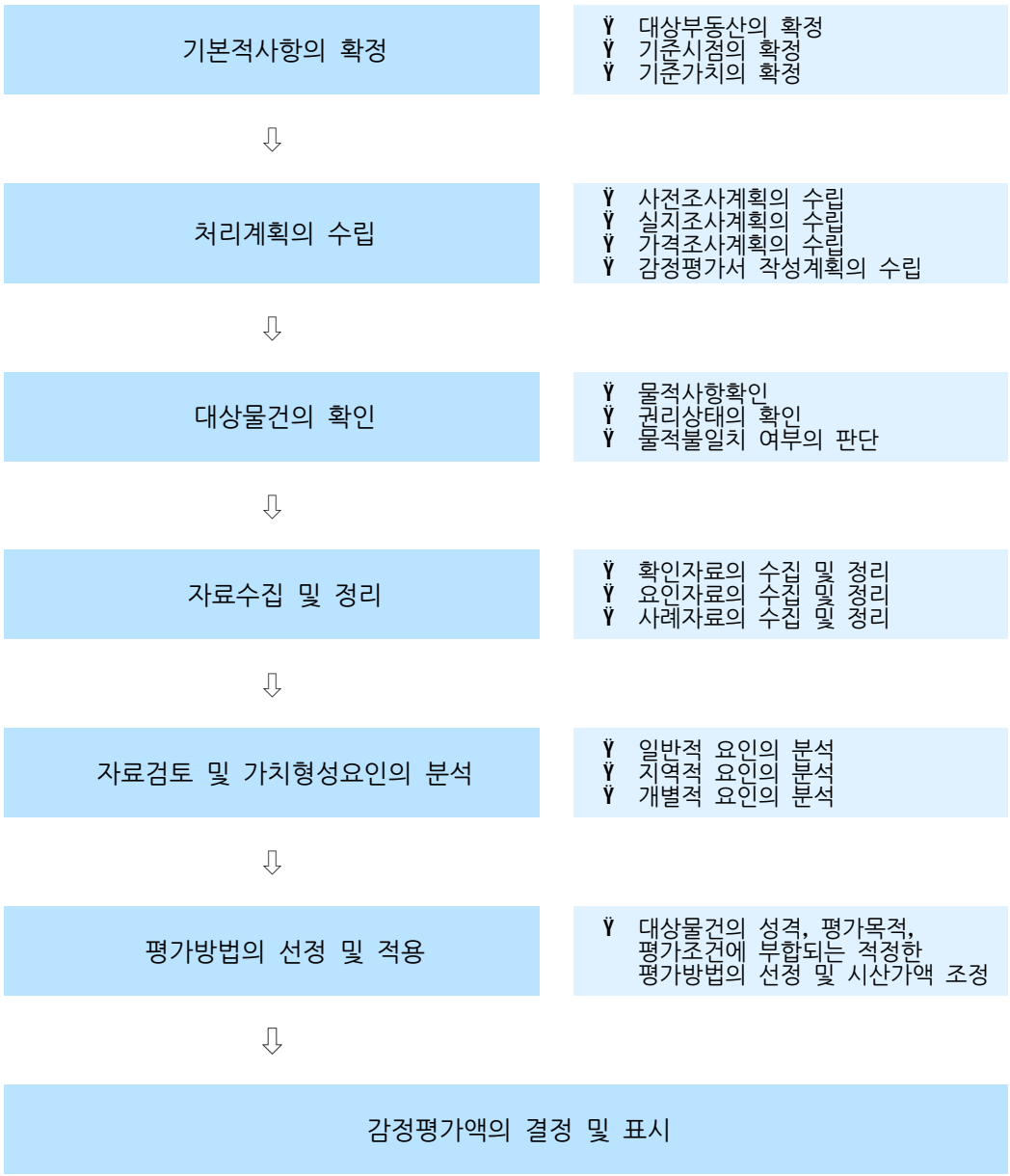
### 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 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 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 임대를 통해 수익을 창출하는 수익성 부동산이 아니어서 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 조사사항 및 건축물현황도에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「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	가격수준(원/㎡)	비고
본 건	연립주택	4층	2,200,000 ~ 2,300,000 내외	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	지행동 358-2 아이다빌 제1층 제107호	연립주택	19.118	45,000,000	2,353,803	'18.08.29	-
b	지행동 321 진산그린하우스 제비동 제4층 제402호	도시형 생활주택	55.24	120,000,000	2,172,339	'19.03.28	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
c	지행동 727-6 제1층 제102호	다세대주택	15.21	47,000,000	3,090,072	'18.12.24 담보	-
d	지행동 325-13 푸른솔 제1동 제3층 제301호	도시형 생활주택	18.75	44,000,000	2,346,667	'17.09.14 담보	-
e	지행동 327-2 하이빌 제2층 제201호	다세대주택	40.34	123,000,000	3,049,083	'19.06.14 경매	-

# 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 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	지행동 358-2 아이다빌 제1층 제107호	연립주택	19.118	45,000,000	2,353,803	'18.08.29	-

- ▷ 공용 면적(㎡) : 17.0054
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 12.7163
- ▷ 사용승인일 : 2013.04.24

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

가. 연립, 다세대 매매가격지수 (경기도 경원권)

(출처 : 한국감정원, 기준월 2017년 11월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	-	-	-	-	-	-	-	99.5	-	-	-	-
2019년	-	-	-	-	97.6	-	-	-	-	-	-	-

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가	a	경기도 경원권 (2018.08.29 ~ 2019.06.19)	연립, 다세대	$\frac{2019\text{년 } 05\text{월}}{2018\text{년 } 08\text{월}} = \frac{97.6}{99.5} \approx 0.98090$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 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 건물은 사례와 동일건물에 소재하여 외부요인은 동일함.	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 건물은 사례와 동일건물에 소재하여 건물요인은 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건물은 사례 대비 층별효용에서 우세하나, 내부설비의 미비 등으로 인하여 개별요인은 열세함.	0.96
	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	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.960

## 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	2,353,803	1.000	0.98090	0.960	2,216,492	19.118	42,374,894	42,000,000
나	a	2,353,803	1.000	0.98090	0.960	2,216,492	19.118	42,374,894	42,000,000
다	a	2,353,803	1.000	0.98090	0.960	2,216,492	19.118	42,374,894	42,000,000
합계									126,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI 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 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
가	제4층 제417호	19.118	42,000,000	42,000,000	비준가액
나	제4층 제427호	19.118	42,000,000	42,000,000	비준가액
다	제4층 제428호	19.118	42,000,000	42,000,000	비준가액
합계				126,000,000	

## 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   								



## 페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제428호  1.소유권 ----- 대지권	19.118  12.7210 ----- 1,409	19.118  12.7210	42,000,000	비준가액, 공용면적 포함
합 계								₩ 126,000,000.-
				이 하	여 백			

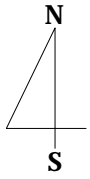
## 구분건물 개별요인 분석표- 1

소 재 지	경기도 동두천시 지행동 358-2
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	아이다빌 제4층 제417호외 2개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 경기도 동두천시 지행동 소재 “동두천중앙고등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위 는 단독주택 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 소재함.
교 통 상 황	본 건물까지 차량 출입 용이하며, 인근에 시내버스정류장 및 지하철역1호선 지행역이 소재 함.
접 면 도 로 상 황	본 건물 북측으로 노폭 약 20미터 내외, 서측으로 노폭 약8미터 내외, 남측으로 노폭 약4미 터 내외의 포장도로와 접함.

## 구분건물 개별요인 분석표- 2

건 물 의 구 조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제4층 제417호외 2개호로서, 외벽 : 화강석 붙임 등 마감 내벽 : 시멘트 미장 및 타일 붙임 등 마감 창호 : 알루미늄샤시 창호임						
이 용 상 황	기호“가”~“다”: 각각 연립주택(원룸형-도시형생활주택)으로 이용중임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2013.04.24	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장
	○	-	-	-	○	○	○
공 부 와 의 차 이 및 기 타	-본 건물은 공부상 기호“가”는 417호, 기호“나”는 427호, 기호“다”는 428호이나, 현장조사 결과 현관에 기호“가”는 517호, 기호“나”는 527호, 기호“다”는 528호로 표기되어 있음.  -본 건물 기호“다”의 내부현황은 이해관계인의 부재로 확인하지 못하였으며, 기호“가”,“나”는 내부확인 결과 내부 설비(싱크대, 도배, 전기설비 등)등이 미비 되었음.						

# 광역위치도



소재지

경기도 동두천시 지행동 358-2 아이다빌 제4층 제417호 외 2개호



표시범례

본 건

표 준 지

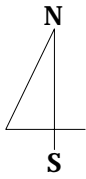
담보평가

경매선례

매매사례

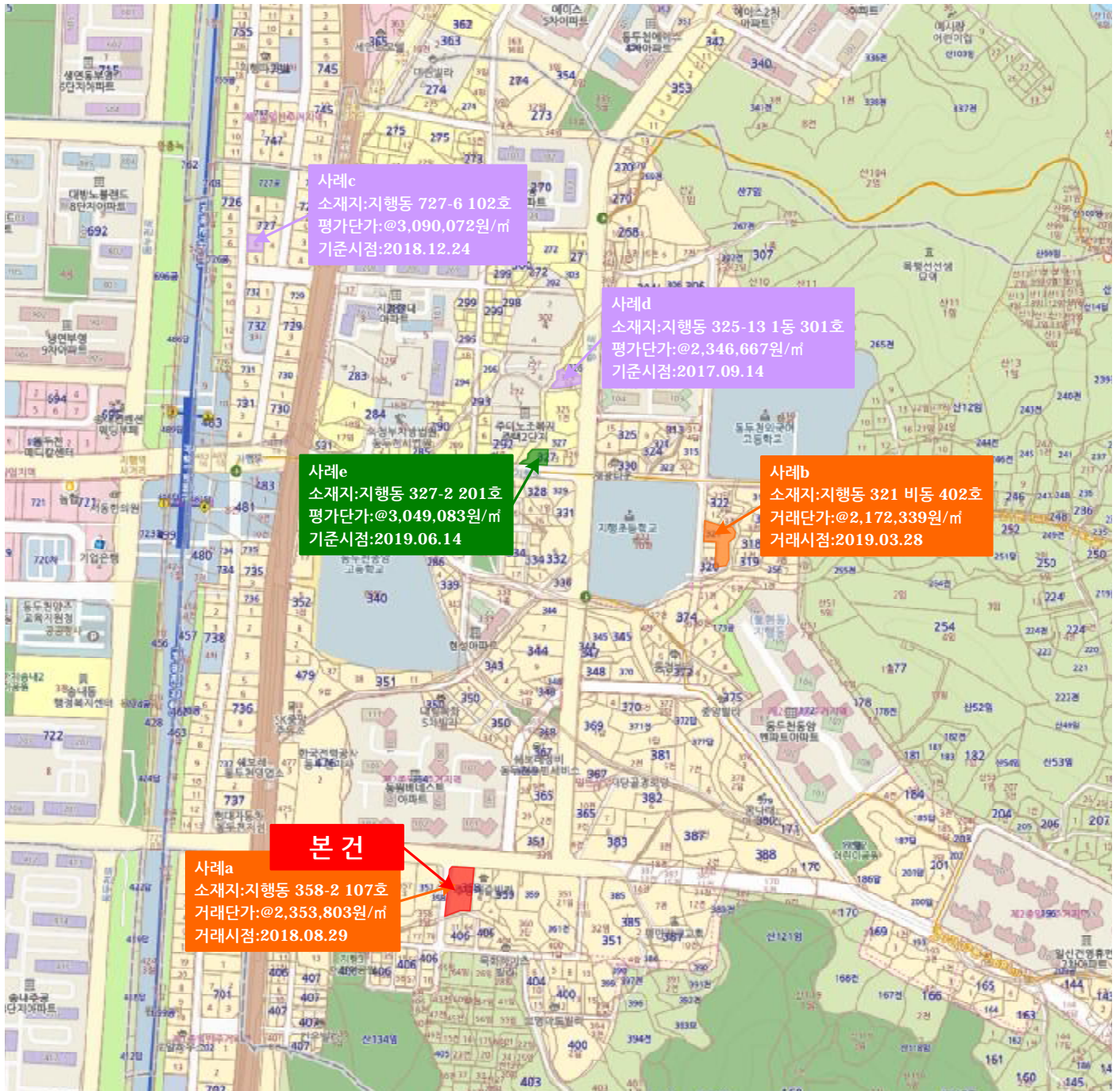


# 위 치 도



소재지

경기도 동두천시 지행동 358-2 아이다빌 제4층 제417호 외 2개호



표시범례

본 건

표 준 지

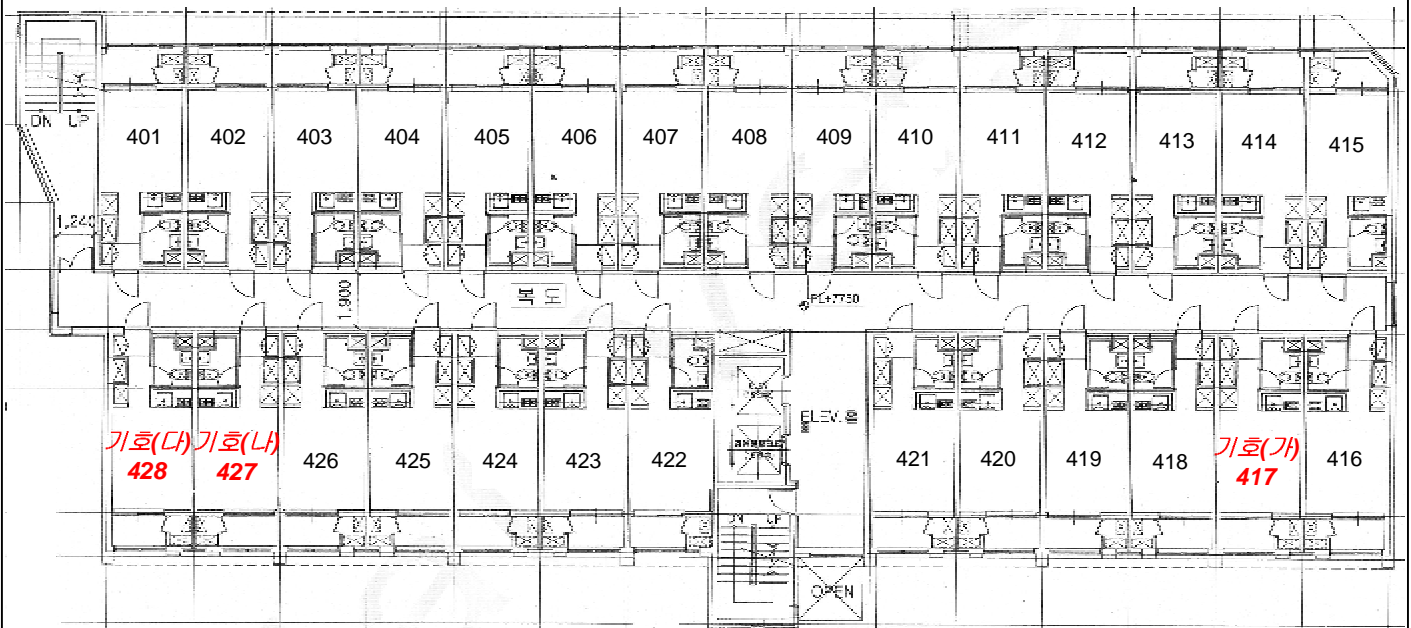
담보평가

경매선례

매매사례

# 건 물 이 용 현 황 도

본건( 아이다빌 제4층 제417호 외 2개호 )



임대미상

## 사 진 용 지



본건전경



본건전경



## 사 진 용 지



내부환경(기호 가)



현관(기호 가)



## 사 진 용 지



내부환경(기호 나)

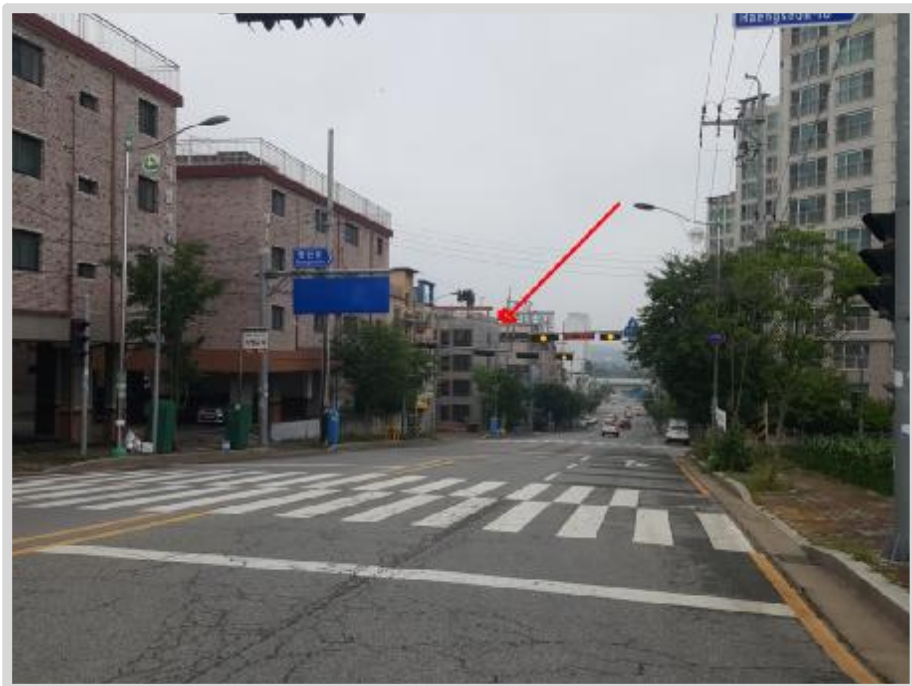


현관(기호 나)

## 사 진 용 지



현관(기호 다)



주위환경