

감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁주식회사
건명	경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필 지 제1층 제102호 외
감정서번호	삼일 021607-5-05144

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



삼일 감정평가법인(주)

SAMIL APPRAISAL CO., LTD (T:031-969-1611 F:031-969-1601)

(집합건물) 감정평가표

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

감정평가사

김 동 완



삼일감정평가법인(주) 경기지사장 김동완



감정평가액 일금일십일억이천팔백만원정 (₩1,128,000,000.-)

의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	대한토지신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 외 2인	기준가치	
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간
		2016.07.12	2016.07.01 ~ 2016.07.12
		작성일	2016.07.14

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(수량) (㎡)	종류	면적(수량) (㎡)	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,128,000,000
합계	이	하	여	백	₩1,128,000,000	

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

심사자 감정평가사

최 정 천



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 “운정역(경의선)” 남동측 인근에 위치하는 공동주택(다세대주택) 제1층 제102호 외 3개 호수에 대한 대한토지신탁주식회사의 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 ‘부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률’, ‘감정평가에 관한 규칙’ 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가액 결정에 따른 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 기준시점은 가격조사 완료한 일자인 2016년 07월 12일 입니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가 대상물건개요

가) 대상물건 개요

소재지	경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필지			
건물명, 동	통칭 “도시농부 미니멀하우스”			
용도	다세대주택			
사용승인일	2015.07.02			
면적 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1층 102호	80	10.97	90.97	122.5
1층 103호	80	10.97	90.97	122.5
1층 104호	80	10.97	90.97	122.5

소재지	경기도 파주시 상지석동 604-51 외 2필지			
건물명, 동	통칭 “도시농부 미니멀하우스”			
용도	다세대주택			
사용승인일	2015.07.02			
면적 층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1층 103호	80	10.97	90.97	122.25

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건은 기준시점 현재 호별표시가 부착되어 있지 아니하며, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 점유현황 등을 종합 참작하여 대상을 확정하였으니 공매진행시 재확인 하시기 바랍니다.

나. 본건은 기준시점 현재 내부마감공사가 되어있지 아니한 상태인 바, 공매 진행시 유의 하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

나. 적용 감정평가방법의 결정

본건은 집합건물로서 인근지역의 동유형 또는 유사형 집합건물의 거래수준과 위치, 교통, 접근성 및 토지의 상황, 건물의 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 토지의 소유권대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법을 기준으로 평가하되 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 개요

대상물건과 유형 및 가격형성요인 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 수집 선정하여 사정보정, 시점수정 및 가격형성요인 비교 등을 통하여 감정평가액을 결정함.

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적단가 (㎡)	매매금액 (천원)	자료 출처	거래시점	
								신축년도	
1	상지석동 604-00 외 2필지	1동 1층 104호	80	122.5	약 3,750,000	300,000,000	등기사항 전부 증명서	2016.04.01	
								2015년 03월	
의견		본건이 건물요인에서 열세함.							
2	상지석동 604-00 외 1필지	10동 1층 103호	80	122.5	약 3,750,000	300,000,000	등기사항 전부 증명서	2015.11.03	
								2015년 03월	
의견		본건이 건물요인에서 열세함.							

(2) 인근 평가사례

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적단가 (㎡)	평가목적	가격시점	
								신축년도	
1	상지석동 604-00 외 1필지	도시농부 미니멀 하우스	1동 1층 101호	80	290,000,000	약 3,625,000	담보	2016.02.01	
								2015년 03월	
2	상지석동 604-00 외 2필지	도시농부 미니멀 하우스	1층 103호	80	328,000,000	약 4,100,000	경매	2016.02.11	
								2015년 03월	
3	상지석동 604-00 외 3필지	-	6동 1층 103호	80	300,000,000	약 3,750,000	경매	2016.05.18	
								2016년 01월	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근지역의 가격수준

본건 단지내 유사한 다세대주택의 매매수준	@280,000,000원 ~ 300,000,000원 수준
------------------------	---------------------------------

다. 비교사례의 선정

상기 “거래사례1”은 인근지역에 소재하는 집합건물로서, 본건과 가격형성요인 및 제요인이 동일 또는 유사하여 비교사례로 선정하였음

라. 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 사료되는바, 별도의 사정보정 요인 없음.

(100/100 = 1.00)

마. 시점수정

(1) 연립다세대주택 매매가격지수(경기-경의권)

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대주택 매매가격지수”를 적용함.(출처 : 한국감정원)

◎ 2016. 03월 연립다세대주택매매가격지수 : 100.5

◎ 2016. 06월 연립다세대주택매매가격지수 : 100.3

◎ 상승률 : $\frac{100.3}{100.5} \approx 0.99801$ (약 -0.199%)

(2) 시점수정

시점수정	0.99801
------	---------

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가격형성요인비교

(1) 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 연속성 및 구조 등의 상태	본건과 대등함.(1.00)
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

(2) 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건이 열세함.(0.94)
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무(E/V 등), 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 개별적 요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	본건과 대등함.(1.00)
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	고객유동성과의 적합성	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

(4) 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율	가치형성요인 비교
	외부요인	건물요인	개별적요인		
가 ~ 라	1.00	0.94	1.00	0.94	본건은 거래사례 대비 가치형성요인 열세함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가격형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(가 ~ 라)	3,750,000	1.00	0.99801	0.94	3,517,985	3,520,000

(2) 결정가격

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)	비고
가	80	3,520,000	281,600,000	282,000,000	-
나	80	3,520,000	281,600,000	282,000,000	-
다	80	3,520,000	281,600,000	282,000,000	-
라	80	3,520,000	281,600,000	282,000,000	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

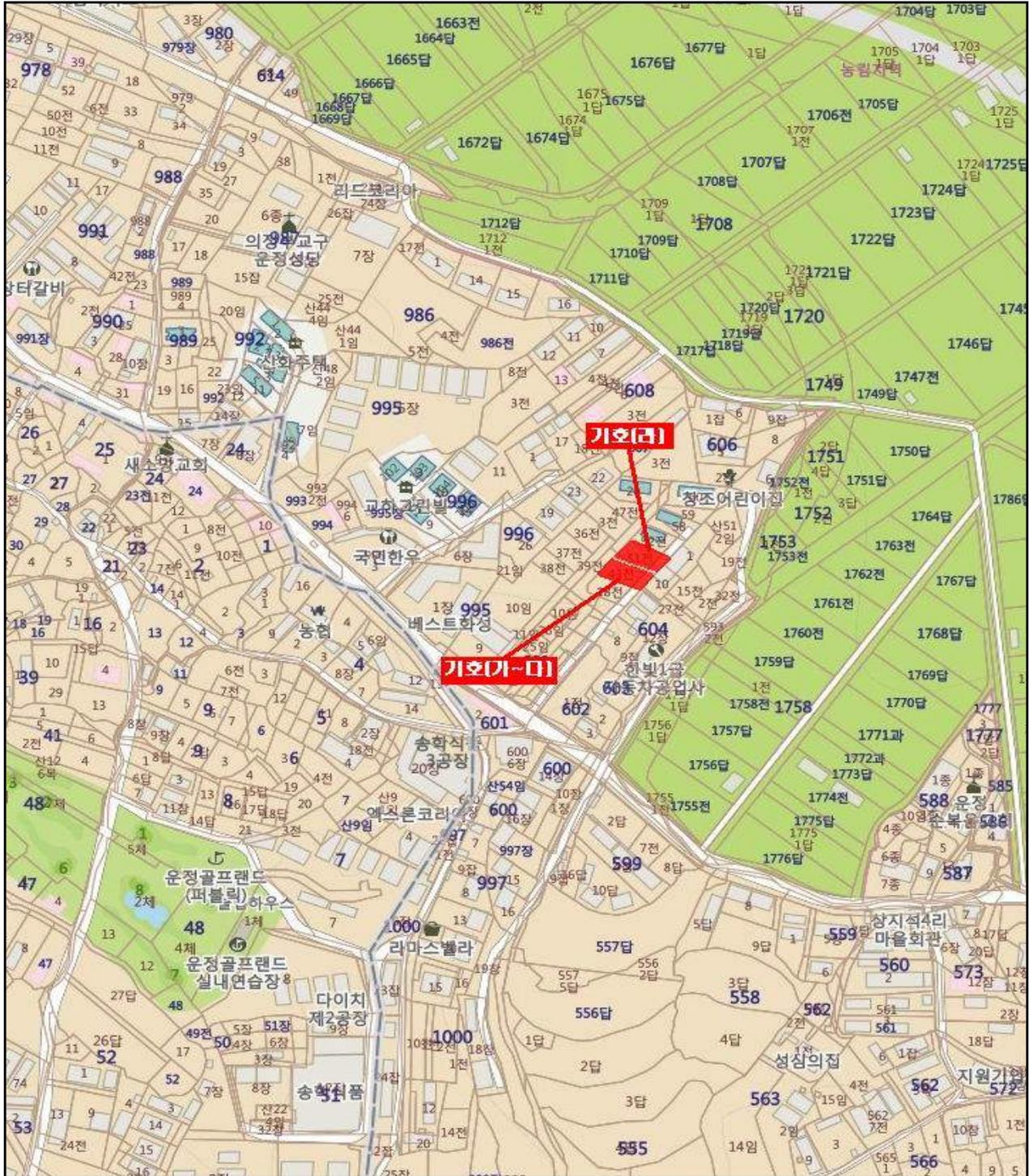
사. 광역위치도 및 상세도

(1) 광역위치도



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 상세도



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	동/호/수	전유면적 (㎡)	전유면적단가 (원/㎡)	시점
매매사례1	상지석동 604-00 외 2필지	1동 1층 104호	80	약 3,750,000	2016.04.01
매매사례2	상지석동 604-00 외 1필지	10동 1층 103호	80	약 3,750,000	2015.11.03
담보선례1	상지석동 604-00 외 1필지	1동 1층 101호	80	약 3,625,000	2016.02.01
경매선례2	상지석동 604-00 외 2필지	1층 103호	80	약 4,100,000	2016.02.11
경매선례3	상지석동 604-00 외 3필지	6동 1층 103호	80	약 3,750,000	2016.05.18

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

가호	호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
가	1층 102호	80	122.5	282,000,000
나	1층 103호	80	122.5	282,000,000
다	1층 104호	80	122.5	282,000,000
마	1층 103호	80	122.25	282,000,000

2. 결정의견

본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 “운정역(경의선)” 남동측 인근에 위치하는 집합건물로서, 상기 거래사례비교법에 의하여 결정된 가격이 매매사례 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준과 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 감정평가액을 위와 같이 결정함.

(집합건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
	경기도 파주시 상지석동 [도로명 주소] 경기도 파주시 운정로 67-28	604-43 604-50 604-55	공동주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 3층						
				1층	119.16					
				2층	123.2					
				3층	121.52					
1	경기도 파주시 상지석동	604-43	전	계획관리지역	376				현황 "대"	
2	"	604-50	전	계획관리지역	18					현황 "대"
3	"	604-55	도로	계획관리지역	96					현황 "대"
가				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호 1층	26.56	80	-	282,000,000	비준가격 "공용면적" 포함	
			2층	27.03						
			3층	26.41						
			1~3.소유권	122.5		122.5				
			대지권	490						

(집합건물) 감정평가 명세표

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	단 가	금 액	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	26.56	80		282,000,000	비준가격 "공용면적" 포함
				1층	27.03				
				2층	26.41				
				3층	122.5	122.5			
				1~3.소유권	490				
다				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	26.56	80	-	282,000,000	비준가격 "공용면적" 포함
				1층	27.03				
				2층	26.41				
				3층	122.5	122.5			
				1~3.소유권	490				
	경기도 파주시 상지석동	604-51 604-44 604-56	공동주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 3층					
	[도로명 주소] 경기도 파주시 운정로 67-30			1층					
				2층					
				3층					

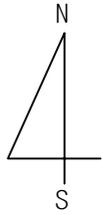
(집합건물) 감정평가 명세표

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	단 가	금 액	
1	경기도 파주시 상지석동	604-51	전	계획관리지역	366				현황 "대"
2	"	604-44	전	계획관리지역	25				"
3	"	604-56	도로	계획관리지역	98				"
라				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호					
				1층	26.56	80	-	282,000,000	비준가격 "공용면적" 포함
				2층	27.03				
				3층	26.41				
				1~3.소유권	122.25	122.25			
			대지권	489					
	합 계		이	하	여	백	₩1,128,000,000		

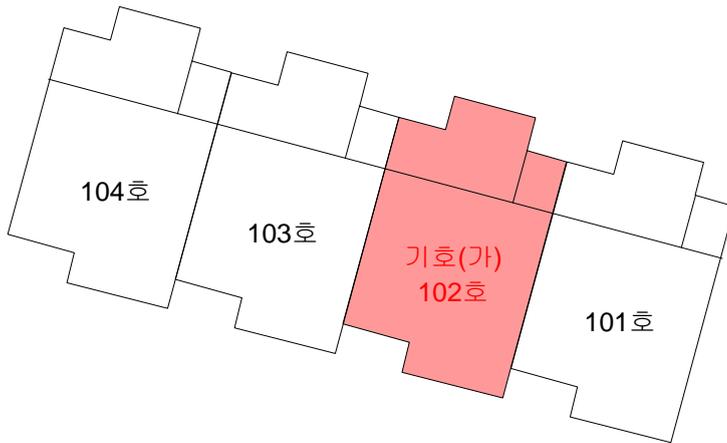
집합건물요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 경기도 파주시 상지석동 소재 “운정역(경의선)” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 주상용건물, 소규모공장, 근린생활시설 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.
건물의 구조	공히 철근콘크리트구조 경사지붕 3층건내 1층 102호 외 3개호수로서, 외벽 : 드라이비트 마감 등 내벽 : 내부공사중 중단된 상태임.
이용상태	기호[가 ~ 라] : 다세대주택으로 현황 공실 상태임. (자세한 사항은 후첨 “건물이용 및 임대개황도” 참조)
교통상황	본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 대중교통편인 노선버스정류장 및 운정역(경의선)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.
인접 도로상태	공히 북서측으로 노폭 약 6미터 단지내 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호1~6 : 공히 계획관리지역, 개발행위허가제한지역(2015-11-06), 배수구역임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비 및 난방설비 공사중 중단된 상태임.
임대사항 및 기타사항	임대사항 : 미 상 임. 기타사항 : 없 음.

내부구조도 및 임대사항

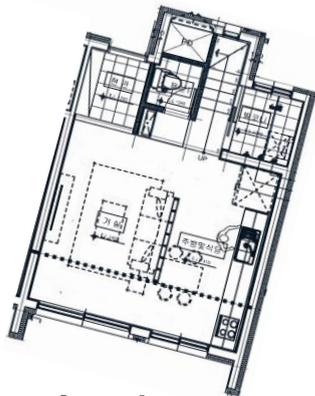


[호별배치도]

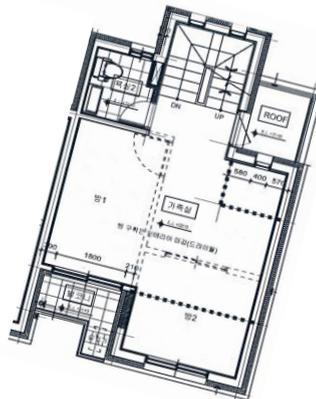


기호(가) : 경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필지 제1층 제102호

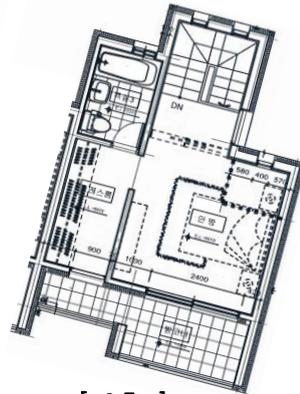
[내부구조도]



[1층]



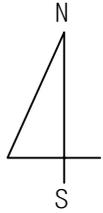
[2층]



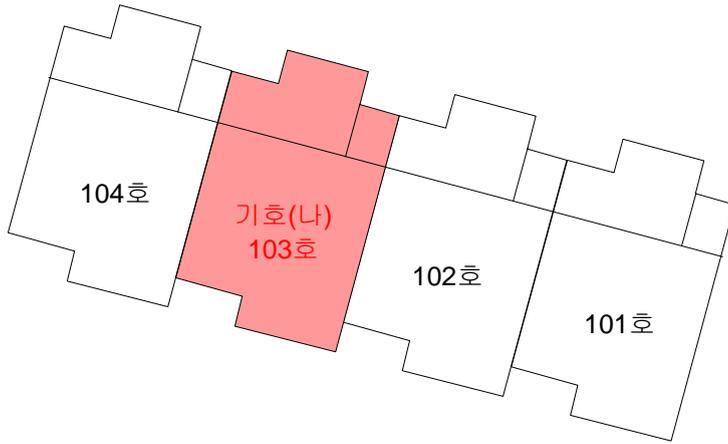
[3층]

임 대 사 항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
	<input type="text"/>		—		공실
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

내부구조도 및 임대사항

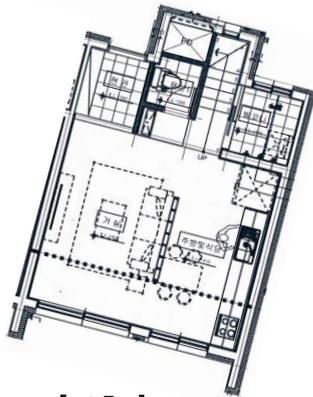


[호별배치도]

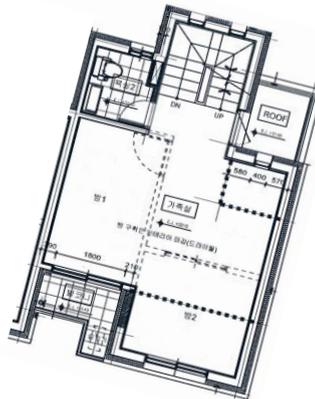


기호(나) : 경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필지 제1층 제103호

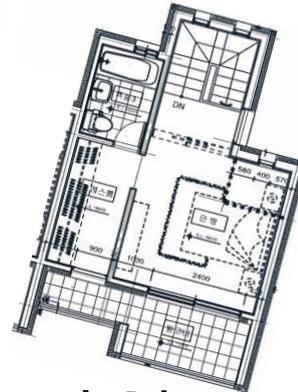
[내부구조도]



[1층]



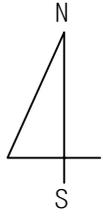
[2층]



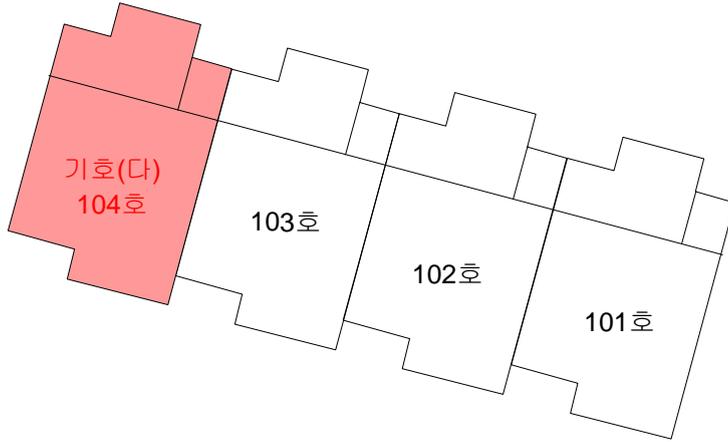
[3층]

임 대 사 항	임대부분	임차인성명	임대내역	비고
			보증금액	
	<input type="text"/>		—	공실
	<input type="text"/>			

내부구조도 및 임대사항

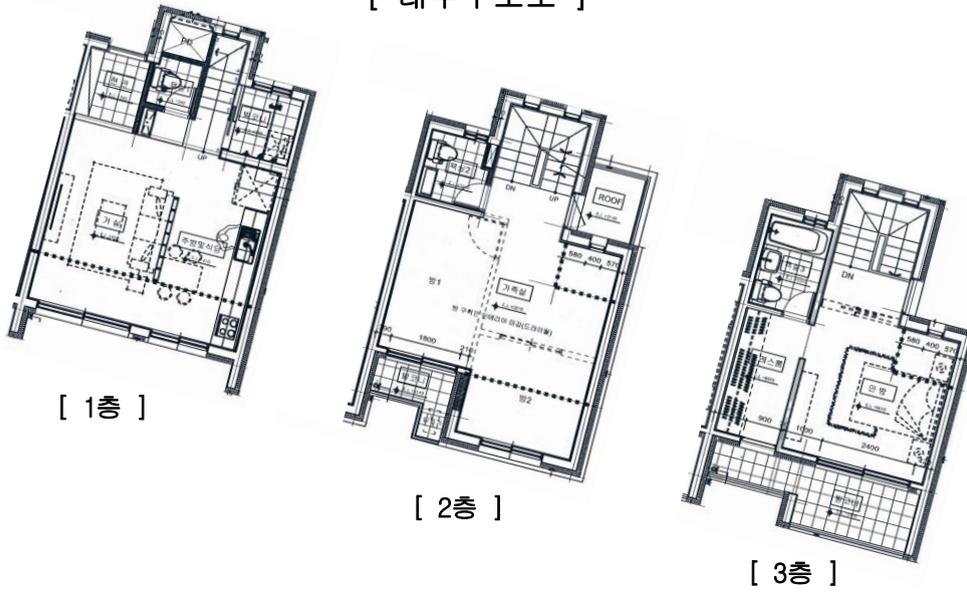


[호별배치도]



기호(다) : 경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필지 제1층 제104호

[내부구조도]



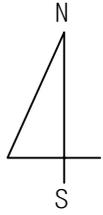
[1층]

[2층]

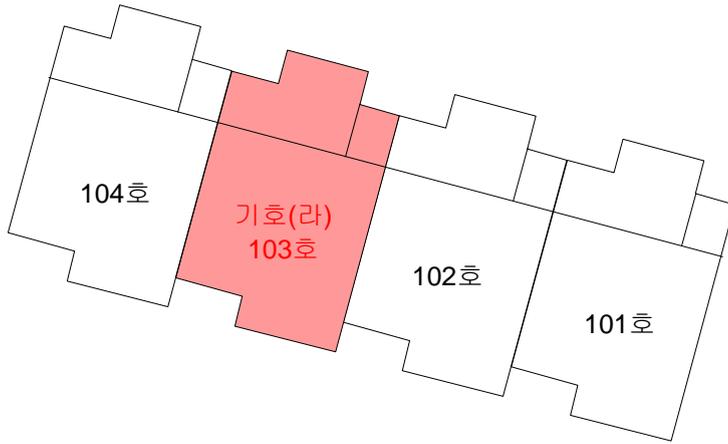
[3층]

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역	비고
			보증금액	
	<input type="text"/>		-	공실
	<input type="text"/>			

내부구조도 및 임대사항

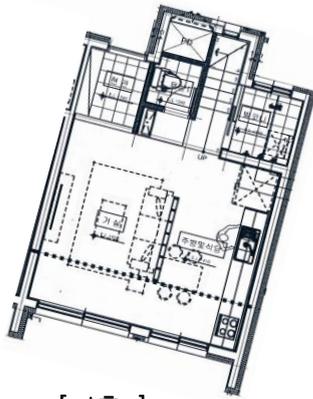


[호별배치도]

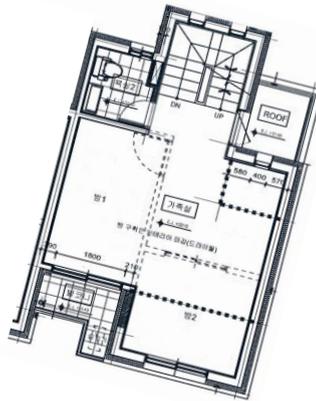


기호(라) : 경기도 파주시 상지석동 604-51 외 2필지 제1층 제103호

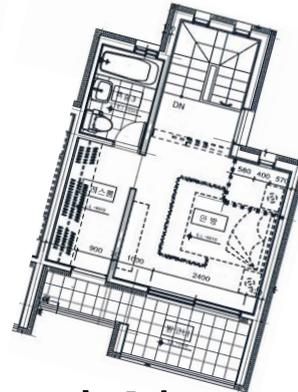
[내부구조도]



[1층]



[2층]



[3층]

임 대 사 항	임대부분	임차인성명	임대내역	비고
			보증금액	
	<input type="text"/>		—	공실
	<input type="text"/>			

사 진 용 지



[기호(가) 전경]

사 진 용 지



[기호(가) 1층 내부]



[기호(가) 3층 내부]

사 진 용 지



[기호(나) 전경]

사 진 용 지



[기호(나) 1층 내부]



[기호(나) 2층 내부]

사 진 용 지



[기호(다) 전경]

사 진 용 지



[기호(다) 1층 내부]



[기호(다) 2층 내부]

사 진 용 지



[기호(라) 전경]

사 진 용 지



[기호(라) 1층 내부]



[기호(라) 2층 내부]

사 진 용 지



[기호(가 ~ 다) 주 위 환 경]



[기호(라) 주 위 환 경]

삼일감정평가법인(주)

우:412-270 경기도 고양시 덕양구 화정동 968-4 우정프라자 407-1호 전화:031)969-1611 전송:031)969-1601

문서번호 : 삼일 021607-5-05144호

발송일자 : 2016.07.14

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 : 담 당 자

제 목 : 감정의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원 합니다.

2. 2016.07.11일자 귀 제 『 021607-5-05144 』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『 경기도 파주시 상지석동 604-43 외 2필지 제1층 제102호 외 』 건에 대하여 첨부와같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 감정평가 수수료 청구서 1 부. 끝.

삼일감정평가법인(주) 경 기 지 사 장

