

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

경기도 고양시 일산서구 덕이동 785-3 외
건 명: 1필지
디오빌 제2동 제1층 제101호
의뢰인: 대한토지신탁(주)
감정평가서 번호 | 대한 제191122-11-0012호

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



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

경기지사 : 경기도 성남시 분당구 구미로9번길 7 제8층 제802호
TEL : (031)704-7700 FAX : (031)709-0330
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

경기지사 지사장 박 세 익



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

[구분건물]감정평가표

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

감정평가사

임 용택

(인)

주대한감정평가법인
경기지사장

박

세

익

(서명 또는 인)

| | | | | | |
|----------------|----------------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| 감정평가액 | 일억사천이백만원정 (₩142,000,000.-) | | | | |
| 의뢰인 | 대한토지신탁(주) | 감정평가목적 | 공매 | | |
| 채무자 | - | 제출처 | 대한토지신탁(주) | | |
| 소유자 (대상업체명) | 대한토지신탁(주) | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서 | 감정평가조건 | - | | |
| | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | 2019. 11. 26 | 2019. 11. 26 | 2019. 11. 27 | |
| 감정평가내용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) 금액(원) |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - 142,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 |
| | 합계 | | | | ₩142,000,000.- |

심사확인

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

심사자
감정평가사

행인규

(인)



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 “백송고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서 “대한토지신탁(주)”의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



| 구 분 | 기호(가) | | | |
|---------------|--------------------------------|--------|--------|------------|
| 소 재 지 | 경기도 고양시 일산서구 덕이동 785-3외 | | | |
| 건물명 및 층·호수 | 디오빌 제2동 제1층 제101호 | | | |
| 용도지역 | 계획관리지역 | | | |
| 구분 (㎡) | 전유면적 | 공용면적 | 공급면적 | 소유권 대지권 |
| | 49.72 | 10.205 | 59.925 | 41.8189 |
| 전용률 | 약 82.97% | | | |
| 주용도 | 다세대주택 | | | |
| 사용승인일 | 2014.11.28 | | | |
| 주변상황 등 | 공동주택지대 | | | |
| 공동주택 공시가격 | 105,000,000 (2019.01.01 기준) | | | |



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 11월 26일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2019년 11월 26일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

가. 대상물건의 위치는 건축물현황도면 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 건축물현황도면을 기준으로 하였습니다.

다. 대상물건의 대지권의 목적인 토지 중 덕이동 785-3은 토지대장상 지목 '대'인바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

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



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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 공동주택(다세대주택)은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보

| 단지명 | 총 세대수 | 총동수 | 사용승인일자 | 난 방 | 층 수 | 연면적(㎡) |
|-------|-------|-----|------------|------------------|---------------|----------------|
| 디오빌2차 | 15세대 | 2개동 | 2014.11.28 | 도시가스에 의한 개별난방 | 지하1층/ 지상4층 | 326.15 [2동] |

▶ 주위환경

| | |
|-------|---------------------|
| 교통정보 | 버스정류장 도보3분 내외 등. |
| 편의시설 | 각종 근린생활시설. |
| 교육환경 | 백송고등학교, 고양예술고등학교 등. |
| 공원/녹지 | - |



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

(1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

(2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

| 기호 | 소재지 | 건물명 및 동·호수 | 용도 지역 | 전유면적 (㎡) | 거래시점 | 거래금액(원) | 전유면적㎡당 단가 |
|----|-----------------------|-----------------------------|----------|----------|------------|-------------|-----------|
| | | | | | 사용승인일 | | |
| A | 일산서구 덕이동 773-2 | 예지슬빌라 제2동 제1층 제102호 | 계획 관리 | 51.57 | 2018.05.15 | 159,000,000 | 3,083,188 |
| | | | | | 2016.05.24 | | |
| B | 일산서구 덕이동 785-16 | 은하팰리스 제101동 제1층 제101호 | 계획 관리 | 54.46 | 2018.03.05 | 158,000,000 | 2,901,212 |
| | | | | | 2015.02.26 | | |

나. 인근지역 평가사례

(1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

(2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 기호 | 소재지 | 건물명 및 동·호수 | 용도 지역 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 기준시점 | 평가금액(원) | 전유면적㎡당 단가 |
|----|-----------------------|-------------------------|----------|----------|-------|------------|-------------|-----------|
| | | | | | | 사용승인일 | | |
| C | 일산서구 덕이동 785-3외 | 디오빌 제1동 제2층 제201호 | 계획 관리 | 51.93 | 담보 | 2015.04.03 | 150,000,000 | 2,888,504 |
| | | | | | | 2014.11.28 | | |



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준

인근 유사 다세대주택 전유면적당 단가 : 2,800,000원/㎡ ~ 2,900,000원/㎡ 수준

라. 감정평가액의 결정

(1) 비교사례의 선정 [거래사례(B)]

| 소재지 | 건물명 및 동·호수 | 용도 지역 | 전유면적 (㎡) | 거래시점 | 거래금액(원) | 전유면적㎡당 단가 |
|-----------------------|-----------------------------|----------|-------------|------------|-------------|--------------|
| | | | | 사용승인일 | | |
| 일산서구 덕이동 785-16 | 은하팰리스 제101동 제1층 제101호 | 계획 관리 | 54.46 | 2018.03.05 | 158,000,000 | 2,901,212 |
| | | | | 2015.02.26 | | |

(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)



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(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·다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 월별 연립다세대 매매가격지수 (경기 경의권)

| 2018년 2월 | 2018년 3월 | ~ | 2019년 9월 | 2019년 10월 |
|----------|----------|---|----------|-----------|
| 100.4 | 100.4 | ~ | 99.0 | 99.0 |

ㄴ. 시점수정치 산정

| 지 역 | 시점수정치 | 시점수정치 산정 |
|-------------------------------------|---------|--------------------------------|
| 경기 경의권 (2018.03.05 ~ 2019.11.26) | 0.98606 | $99.0 / 100.4 \approx 0.98606$ |

(4) 지역요인 비교

대상물건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

| 구 분 | 항목 | 격차율 | 비고 |
|--------|----------------------|-------|------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 향별 효용 | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 누 계 | | 1.000 | |

(6) 대상부동산의 가격결정

| 기호 | 거래사례 단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 산정금액 (원) | 결정금액 (원) |
|----|---------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 가 | 2,901,212 | 1.00 | 0.98606 | 1.00 | 1.000 | 2,860,769 | 49.72 | 142,237,435 | 142,000,000 |



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인바, 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 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 동·층·호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가액(원) (전유면적㎡당 단가) |
|-----|-------------------------------------|-------------------------|-------------|------------|------------------------------|
| 가 | 경기도 고양시 일산서구 덕이동 785-3외 | 디오빌 제2동 제1층 제101호 | 49.72 | 41.8189 | 142,000,000 (약 2,855,994) |
| 합 계 | | | | | ₩142,000,000 |



구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-11-26>

Page : 1

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

| | | | |
|------|--------|-----|--------|
| 경기도 | 785-3, | 다세대 | 철근 |
| 고양시 | 785-8 | 주택 | 콘크리트구조 |
| 일산서구 | 디오빌 | | 평스라브지붕 |
| 덕이동 | 제2동 | | 4층 |

| | | | |
|----------|--|------|-------|
| [도로명 | | 지1층 | 82.65 |
| 주소] | | 1층 | 61.58 |
| 경기도 | | 2층 | 60.64 |
| 고양시 | | 3층 | 60.64 |
| 일산서구 | | 4층 | 60.64 |
| 신덕로 | | 옥탑1층 | 10.92 |
| 2번길 80-4 | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|-------|---|--------|-----|--|----------------|
| 1 | " | 785-3 | 전 | 계획관리지역 | 611 | | 토지대장상 지목'대' |
|---|---|-------|---|--------|-----|--|----------------|

| | | | | | | | |
|---|---|-------|---|--------|----|--|--|
| 2 | " | 785-8 | 대 | 계획관리지역 | 94 | | |
|---|---|-------|---|--------|----|--|--|

(내)

가

| |
|-----------|
| 철근 |
| 콘크리트구조 |
| 제1층 제101호 |

1,2 소유권

대지권

49.72 49.72

41.8189

41.8189

705

| | |
|-------------|------|
| 142,000,000 | 비준가액 |
| (공급면적: | |
| 59.925㎡) | |

| | |
|-------|-------------|
| 토지·건물 | 배분내역 |
| 토 지 : | 38,340,000 |
| 건 물 : | 103,660,000 |

합 계

₩142,000,000.-

이 하 여 백

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

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

대상물건은 경기도 고양시 일산서구 덕이동 소재 “백송고등학교” 북동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건 소재 건물까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

- 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층

외벽 : 치장벽돌 및 돌붙임 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감.

창호 : 하이셋시창호 등으로 시공되었습니다.

- 제1층 제101호 - 공동주택(다세대주택)[방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등]으로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방시설 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 평탄하게 조성된 2필 일단의 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.



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 | |

6. 인접 도로상태

북측 및 동측으로 노폭 약 6M 내외 아스팔트 포장도로에 각각 접합니다.

7. 토지이용계획 등

공히 계획관리지역 등입니다.

8. 임대관계 및 기타

- 임대관계 : 해당사항 없습니다.
- 기타 : 해당사항 없습니다.



광역위치도

소재지

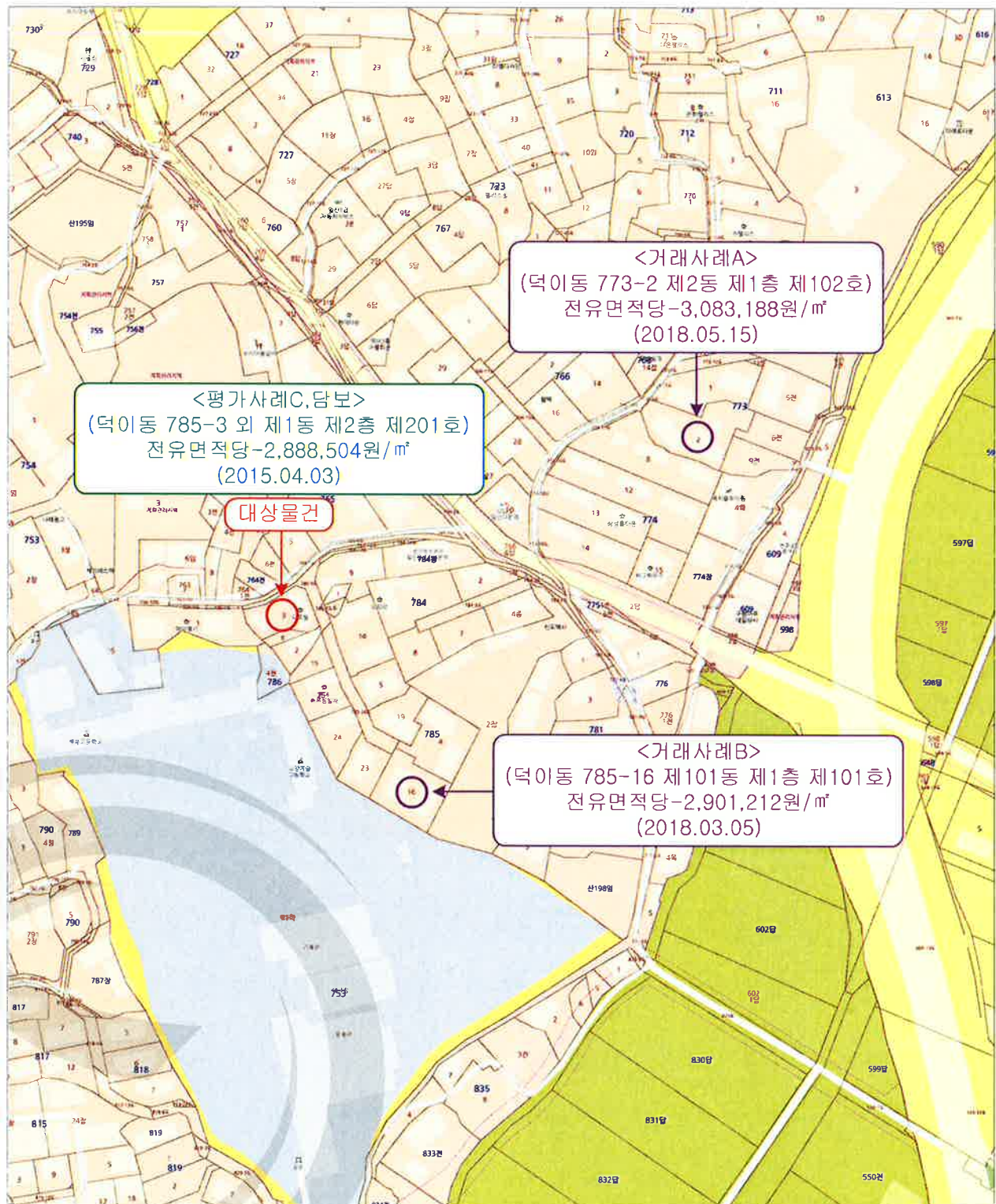
경기도 고양시 일산서구 덕이동 785-3 외 1필지
디오빌 제2동 제1층 제101호



상세위치도

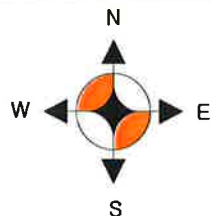
소재지

경기도 고양시 일산서구 덕이동 785-3 외 1필지
디오빌 제2동 제1층 제101호

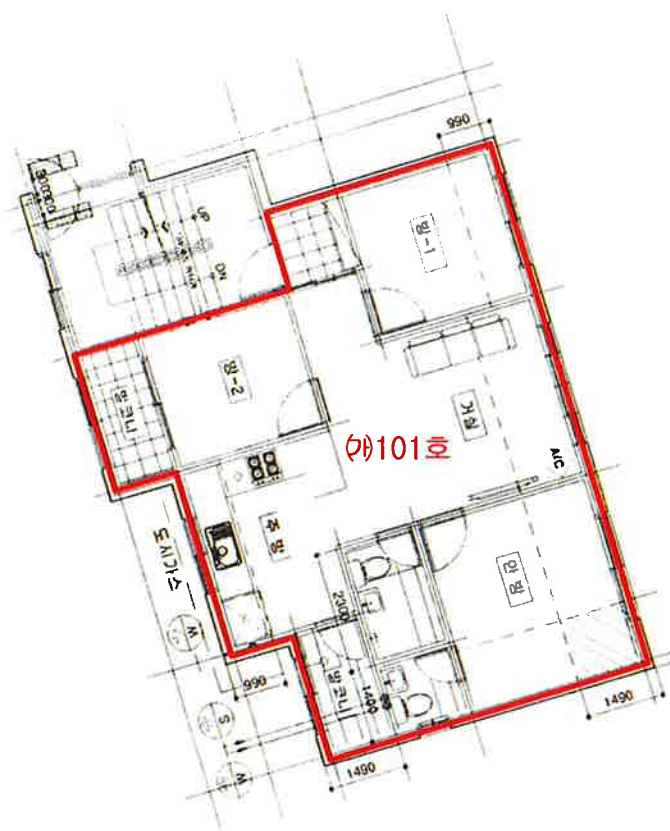


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

건물개황도 및 임대상황



“ None Scale ”



[디오빌 제2동 제1층 제101호 호별배치도 및 내부구조도]

* 전임세대 열람결과(2019.11.26)

1. 이**(2015.05.11)

임대상황

| 범례 | 임차인성명 | 임대조건 | | 조사처 | 비고 |
|-----------|-------|------|----|-----|----|
| | | 보증금 | 월세 | | |
| (가)<101호> | | 미 | 상. | | |
| 합계 | | | | | |



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사 진 용 지



1. 본건 전경



2. 본건 전경



3. 주위환경



4. 주위환경