

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	경기도 부천시 중동 1149-2 금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호
감정서번호	가람 0116-10-00577

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

(인)

이 성 호

(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관

(서명 또는 인)

감정평가액	일백구십이억칠천구백만원정 (\ 19,279,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	구매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.10.27	2016.10.27	2016.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	63개호	구분건물	63개호	-	19,279,000,000
			이	하 여 백		
	합계					\ 19,279,000,000

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

심사자: 감정평가사

(인)

임영진

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 부천시 중동 소재 “부천시청” 동측 인근에 위치하는 부동산(금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 대상 부동산 개요(금광베네스타 건축물 개요)

<출처:귀 제시자료>

구 분	내 용		
규모/공사기간	지하 7층, 지상 20층 / 공기:30개월		
용 도	오피스텔(업무시설) / 근린생활시설		
건축면적	1,609.62㎡(486.91평)		
연 면 적	35,695.21㎡(10,797.80평)		
	지상:24,539.81㎡(7,423.29평), 지하:11,155.40㎡(3,374.51평)		
용 격 른	적용용적률:1,134.05%(사업용적률:1,649.58%)		
건 폐 율	적용건폐율:74.39%(법정기준 80% 이하)		
주차대수	적용 280대(법정기준 257대)		
오피스텔	Type	계약면적	공급세(실)수
	A형	35.29평형(116.686㎡)	34실
	B형	35.62평형(117.764㎡)	17실
	C형	52.83평형(174.677㎡)	32실
	D형	37.88평형(125.249㎡)	64실
	E형	37.49평형(123.963㎡)	32실
	F형	48.14평형(159.148㎡)	34실
	G형	55.95평형(184.981㎡)	18실
	H형	73.79평형(243.947㎡)	2실
	합 계	9,913.02평형(32,770.31㎡)	233실
근린생활시설	지상 1층	319.31평형(1,055.575㎡)	
	지상 2층	565.47평형(1,869.314㎡)	
	합 계	884.78평형(2,924.889㎡)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 부천시 중동 1149-2 금광베네스타					
이용상황	근린생활시설 및 오피스텔	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층	사용승인일	2009.08.28	

기호	타입	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	후면부	제1층 제101호	근린생활시설	200.83	181.808	382.638	23.184
(2)	후면부	제1층 제103호	근린생활시설	106.23	96.169	202.399	12.263
(3)	전면부	제2층 제202호	근린생활시설	321.16	290.699	611.859	37.100
(4)	측면부	제2층 제203호	근린생활시설	106.48	96.374	202.854	12.292
(5)	측면부	제2층 제204호	근린생활시설	66.04	59.864	125.904	7.624
(6)	후면부	제2층 제205호	근린생활시설	139.565	126.351	265.916	16.112
(7)	G타입	제3층 제305호	오피스텔	89.22	95.769	184.989	11.214
(8)	C타입	제4층 제404호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(9)	D타입	제4층 제406호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(10)	F타입	제4층 제408호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(11)	G타입	제4층 제409호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(12)	F타입	제4층 제410호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(13)	E타입	제4층 제411호	오피스텔	59.79	64.173	123.963	7.515
(14)	D타입	제4층 제412호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(15)	D타입	제4층 제413호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(16)	C타입	제4층 제414호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(17)	C타입	제5층 제504호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(18)	F타입	제5층 제508호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(19)	G타입	제5층 제509호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(20)	F타입	제5층 제510호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(21)	E타입	제5층 제511호	오피스텔	59.79	64.173	123.963	7.515
(22)	D타입	제5층 제512호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	타입	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(23)	D타입	제5층 제513호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(24)	C타입	제6층 제604호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(25)	G타입	제6층 제609호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(26)	D타입	제6층 제612호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(27)	D타입	제6층 제613호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(28)	C타입	제7층 제704호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(29)	F타입	제7층 제708호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(30)	G타입	제7층 제709호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(31)	D타입	제7층 제712호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(32)	C타입	제8층 제804호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(33)	G타입	제8층 제809호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(34)	F타입	제8층 제810호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(35)	E타입	제8층 제811호	오피스텔	59.79	64.173	123.963	7.515
(36)	D타입	제8층 제812호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(37)	D타입	제8층 제813호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(38)	C타입	제9층 제904호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(39)	G타입	제9층 제909호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(40)	C타입	제10층 제1004호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(41)	G타입	제10층 제1009호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(42)	D타입	제10층 제1012호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(43)	C타입	제11층 제1104호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(44)	G타입	제11층 제1109호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(45)	F타입	제11층 제1110호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(46)	C타입	제12층 제1204호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(47)	G타입	제12층 제1209호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(48)	F타입	제12층 제1210호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(49)	D타입	제12층 제1212호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(50)	C타입	제13층 제1304호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	타입	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(51)	G타입	제13층 제1309호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(52)	D타입	제13층 제1312호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(53)	C타입	제14층 제1404호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(54)	G타입	제14층 제1409호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(55)	C타입	제15층 제1504호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(56)	F타입	제15층 제1508호	오피스텔	76.76	82.388	159.148	9.648
(57)	G타입	제16층 제1609호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(58)	C타입	제17층 제1704호	오피스텔	84.25	90.427	174.677	10.590
(59)	D타입	제17층 제1713호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(60)	G타입	제18층 제1809호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(61)	G타입	제19층 제1909호	오피스텔	89.22	95.761	184.981	11.214
(62)	D타입	제19층 제1912호	오피스텔	60.41	64.839	125.249	7.593
(63)	H타입	제20층 제2003호	오피스텔	117.66	126.287	243.947	14.789

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 10월 27일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2016년 10월 27일에 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 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 기호 (41)(제10층 제1009호)의 경우 현황 별도 출입문 및 내부 벽체를 설치하여 분리형 세대로 사용하고 있는 바, 업무진행시 참고바람.

나. 본 건은 이해관계인의 부재 및 거부 등의 사유로 전체 호수 중 일부만의 내부를 확인하였으니 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.

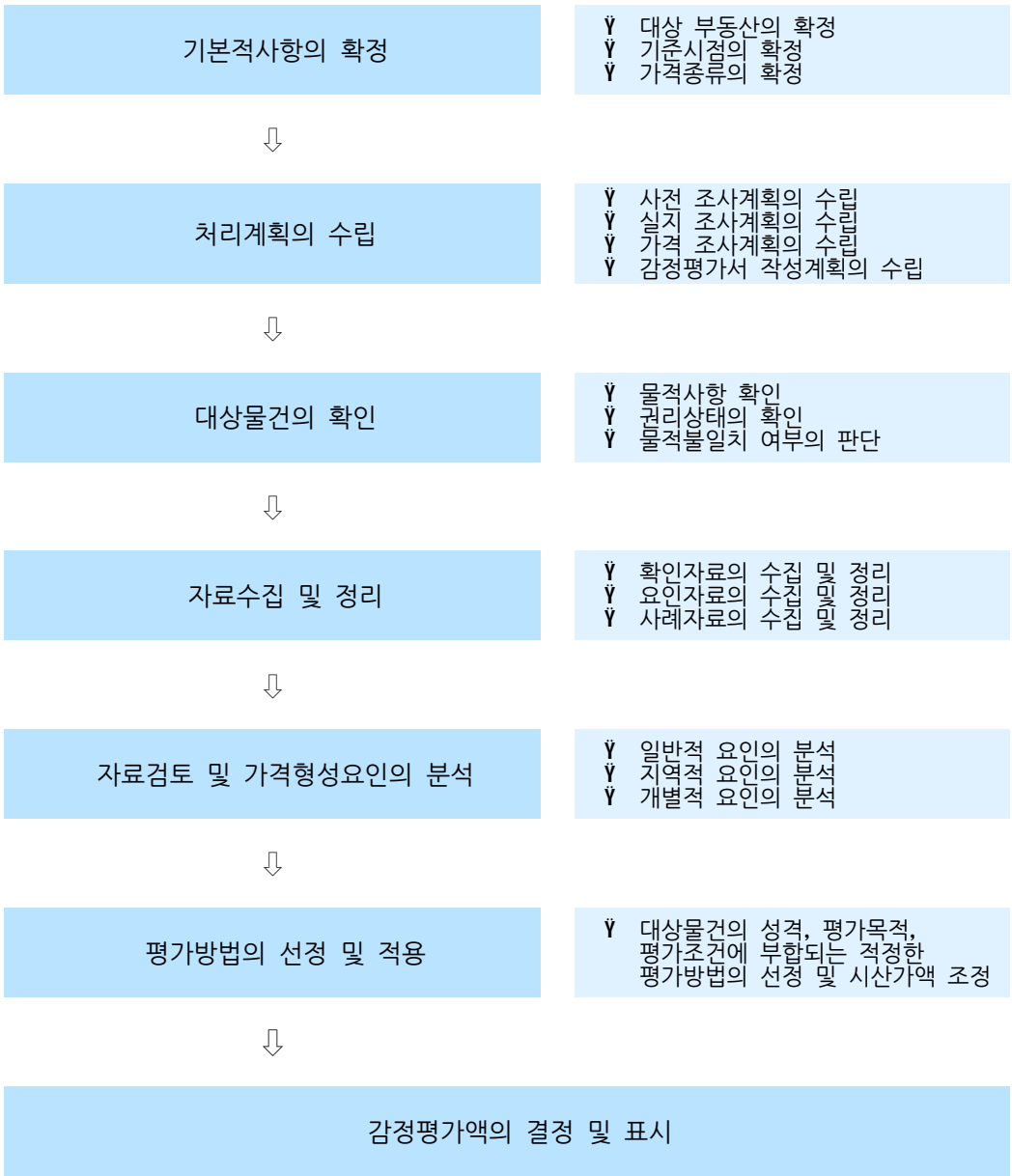
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 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 귀사에서 제공한 도면 및 현황 점유사용부분에 의거하여 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 (타입)	가격수준(원/㎡)	비고
본 건 인근	근린생활시설	1층 전유100㎡내외	6,000,000 ~ 9,000,000	전유면적 기준
본 건 인근	근린생활시설	2층 전유300㎡내외	1,800,000 ~ 2,700,000	
본 건 인근	오피스텔	기준층 전유60㎡내외	3,000,000 ~ 3,600,000	

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	중동 1149-2 금광베네스타 제8층 제802호	오피스텔	56.8	208,000,000	3,662,000	2016-06-30	본 건 건물 내
b	중동 1148 이안더클래식 제1층 제104호	상가	32.05	290,000,000	9,048,000	2016-05-11	
c	중동 1149 부천중동리슈빌엔클라스 제2층 제212비호	상가	108.55	290,000,000	2,672,000	2016-03-11	
d	중동 1149-2 금광베네스타 제18층 제1803호	오피스텔	56.28	210,000,000	3,731,000	2015-07-30	본 건 건물 내
e	중동 1149-2 금광베네스타 제18층 제1805호	오피스텔	60.41	185,000,000	3,062,000	2016-03-14	본 건 건물 내
f	중동 1149-2 금광베네스타 제14층 제1403호	오피스텔	56.28	200,000,000	3,554,000	2015-12-26	본 건 건물 내
g	중동 1148 이안더클래식 제20층 제에이동2004호	오피스텔	164.32	580,000,000	3,530,000	2015-07-04	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
h	중동 1148-2 중동대우마이빌2 제14층 제1422호	오피스텔	32.08	118,000,000	3,678,000	2016-02-16	
i	중동 1148-2 중동대우마이빌2 제13층 제1319호	오피스텔	32.08	120,000,000	3,741,000	2016-08-30	
j	중동 1149 부천중동리슈빌엔클라스 제1층 제102호	상가	136.66	963,580,000	7,051,000	2016-06-01	
k	중동 1149 부천중동리슈빌엔클라스 제2층 제209에이호	상가	232.06	600,000,000	2,586,000	2016-02-17	
l	중동 1141 코스모폴리탄 제3층 제311호	상가	56.745	162,000,000	2,855,000	2016-06-17	
m	중동 1146-7 신평프라자 제2층 제201호	상가	111.83	245,000,000	2,191,000	2016-02-12	

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

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
n	중동 1142-15 월드코아 제1층 제113호	상가	32.76	203,000,000	6,197,000	16.05.30 담보	
o	중동 1148-2 중동대우마이빌2 제1층 제110호	상가	134.13	1,100,000,000	8,201,000	15.11.04 담보	
p	중동 1148 이안더클래식 제1층 제104호	상가	32.05	220,000,000	6,864,000	15.12.11 담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
q	중동 1148 이안더클래식 제20층 제2004호	오피스텔	164.32	579,000,000	3,524,000	16.04.11 담보	
r	중동 1148 이안더클래식 제10층 제1004호	오피스텔	149.44	510,000,000	3,413,000	16.07.02 경매	
s	중동 1144-2 디아뜨갤러리3차 제15층 제1508호	오피스텔	17.41	62,000,000	3,561,000	16.06.10 경매	
t	중동 1151-1 에코타워 제5층 제503호	오피스텔	79.01	315,000,000	3,987,000	16.01.15 담보	
u	중동 1151-1 에코타워 제4층 제404호	오피스텔	79.74	340,000,000	4,264,000	16.07.14 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
(1)~(2)	b
(3)~(6)	c
(7)~(63)	a

나. 선정된 비교사례

n 본 건 기호 (1)~(2)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
b	중동 1148 이안더클래식 제1층 제104호	상가	32.05	290,000,000	9,048,000	2016-05-11	

- ▷ 공용 면적(㎡) : 38.568
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 4.454
- ▷ 사용승인일 : 2007.10.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 본 건 기호 (3)~(6)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
c	중동 1149 부천중동리슈빌엔클라 스 제2층 제212비호	상가	108.55	290,000,000	2,672,000	2016-03-11	

- ▷ 공용 면적(㎡) : 71.422
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 10.497
- ▷ 사용승인일 : 2006.12.26

n 본 건 기호 (7)~(63)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	중동 1149-2 금광베네스타 제8층 제802호	오피스텔	56.8	208,000,000	3,662,000	2016-06-30	본 건 건물 내

- ▷ 공용 면적(㎡) : 60.964
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 7.139
- ▷ 사용승인일 : 2009.08.28

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

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 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

n 본 건 기호 (1),(2)

가. 지역별 자본수익률 (매장용(집합), 경기)

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.51	0.17	0.28	-

나. 시점수정치

본 건 기 호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
(1),(2)	b	경기 (16.05.11 ~ 16.10.27)	매장용 집합	0.458% (1.00458)	$(1+0.0017 \times 51/91) \times 1.0028 \times (1+0.0028 \times 27/92) \approx 1.00458$

※ 조사발표되지 아니한 분기는 조사발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

n 본 건 기호 (3)~(6)

가. 지역별 자본수익률 (매장용(집합), 경기)

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.51	0.17	0.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치

본 건 기 호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
(3)~(6)	c	경기 (16.03.11 ~ 16.10.27)	매장용 집합	0.651% (1.00651)	$(1+0.0051 \times 21/91) \times 1.0017 \times 1.0028 \times (1+0.0028 \times 27/92) \div 1.00651$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

n 본 건 기호 (7)~(63)

가. 아파트 매매가격지수 (경기 서해안권 부천시)

(출처 : 한국감정원, 기준일 2015년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2016년	103.3	103.4	103.4	103.4	103.5	103.8	104.1	104.2	104.3	-	-	-

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
(7)~(63)	a	경기 서해안권 부천시 (2016.06.30 ~ 2016.10.27)	아파트	$\frac{2016\text{년 } 09\text{월}}{2016\text{년 } 06\text{월}} = \frac{104.3}{103.8} \div 1.00482$

※ 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 본 건 기호 (1)~(6)

가. 가치형성요인 비교항목 (상업용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(1)	b	1.00	0.93	0.80	1.00	0.744
(2)	b	1.00	0.93	0.92	1.00	0.856
(3)	c	1.00	0.98	1.18	1.00	1.156
(4)	c	1.00	0.98	0.92	1.00	0.902
(5)	c	1.00	0.98	0.92	1.00	0.902
(6)	c	1.00	0.98	1.03	1.00	1.009
결정의견		<p>기호 (1)~(2) : 본 건은 사례 대비 같은 노선에 위치하여 외부요인은 대등하나, 건물요인(건물 전체의 임대료 수준 및 건물의 규모 및 최고층수) 및 개별요인(위치별 효용, 면적 및 형상)에서 열세함.</p> <p>기호 (3),(6) : 본 건은 사례 대비 같은 노선에 위치하여 외부요인은 대등하나, 건물요인(건물의 규모 및 최고층수) 및 개별요인(위치별 효용)에서 우세함.</p> <p>기호(4),(5) : 본 건은 사례 대비 같은 노선에 위치하여 외부요인은 대등하나, 건물요인(건물의 규모 및 최고층수) 및 개별요인(위치별 효용)에서 열세함.</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 본 건 기호 (7)~(63)

가. 가치형성요인 비교항목 (주거용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건 물 요 인	시공업체의 브랜드
	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
	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(7)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(8)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(9)	a	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
(10)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(11)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(12)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(13)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(14)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(15)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(16)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(17)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(18)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(19)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(20)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(21)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(22)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(23)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(24)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(25)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(26)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(27)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(28)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(29)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(30)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(31)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(32)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(33)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(34)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(35)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(36)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(37)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(38)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(39)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(40)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(41)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(42)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(43)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(44)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(45)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(46)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(47)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(48)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(49)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(50)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(51)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(52)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(53)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(54)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(55)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(56)	a	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
(57)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(58)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(59)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(60)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(61)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
(62)	a	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
(63)	a	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
결정의견	기호 (7)~(63) : 본 건은 사례 대비 동일 건물 내에 소재하여 외부요인 및 건물요인은 대등하고, 개별요인(전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 향별 효용 및 내부 평면방식)에서 열세하며, 기타 가치에 영향을 미치는 요인(기타요인)은 없음.					

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)
(1)	b	9,048,000	1.000	1.00458	0.744	6,762,543	200.83	1,358,121,511	1,358,000,000
(2)	b	9,048,000	1.000	1.00458	0.856	7,780,561	106.23	826,528,995	827,000,000
(3)	c	2,672,000	1.000	1.00651	1.156	3,108,940	321.16	998,467,170	998,000,000
(4)	c	2,672,000	1.000	1.00651	0.902	2,425,834	106.48	258,302,804	258,000,000
(5)	c	2,672,000	1.000	1.00651	0.902	2,425,834	66.04	160,202,077	160,000,000
(6)	c	2,672,000	1.000	1.00651	1.009	2,713,599	139.565	378,737,012	379,000,000
(7)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	89.22	311,883,499	312,000,000
(8)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(9)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.970	3,569,261	60.41	215,619,057	216,000,000
(10)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(11)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(12)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(13)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	59.79	209,005,990	209,000,000
(14)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(15)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(16)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	84.25	288,309,819	288,000,000
(17)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(18)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(19)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(20)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(21)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	59.79	209,005,990	209,000,000
(22)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(23)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(24)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(25)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(26)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(27)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(28)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(29)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(30)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(31)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(32)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(33)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(34)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(35)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	59.79	209,005,990	209,000,000
(36)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(37)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(38)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(39)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(40)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(41)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(42)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(43)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(44)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(45)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(46)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(47)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(48)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(49)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(50)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(51)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(52)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(53)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(54)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(55)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(56)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.940	3,458,872	76.76	265,503,015	266,000,000
(57)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(58)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	84.25	294,510,029	295,000,000
(59)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(60)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(61)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	89.22	305,317,532	305,000,000
(62)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.950	3,495,668	60.41	211,173,304	211,000,000
(63)	a	3,662,000	1.000	1.00482	0.930	3,422,075	117.66	402,641,345	403,000,000
합계							5,352.13		19,279,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지, 건물 배분비율

가. 한국감정평가협회 지침상의 토지·건물 배분비율

1) 개요

집합건물에 대하여 전유부분과 대지사용권의 일체성 원칙에 따라 일괄평가였으며, 본 건 평가에 있어 토지·건물의 배분은, 토지·건물 배분비율을 산정하여 대지권과 건물가격으로 배분하였음.

2) 토지·건물 배분비율에 대한 참고자료

① 주거용 집합건물 토지·건물배분비율표

(비율 = 토지: 건물)

건물유형별 \ 노후정도			신축 - 10년	11 - 19년	20년 이상
아 파 트	서 울	저층 APT (5층 이내)	4.8 : 5.2	6.5 : 3.5	7.7 : 2.3
		중·고층 APT (6 - 15층)	4.5 : 5.5	6.2 : 3.8	7.5 : 2.5
		초고층 APT (16층 이상)	4.3 : 5.7	6.0 : 4.0	-
	대 도 시	저층 APT (5층이내)	2.6 : 7.4	4.1 : 5.9	4.9 : 5.1
		중·고층 APT (6 - 15층)	2.4 : 7.6	3.0 : 7.0	4.2 : 5.8
		초고층 APT (16층 이상)	2.1 : 7.9	2.6 : 7.4	-
	중 소 도 시	저층 APT (5층 이내)	1.9 : 8.1	2.8 : 7.2	4.9 : 5.1
		중·고층 APT (6 - 15층)	1.6 : 8.4	2.4 : 7.6	4.6 : 5.4
		초고층 APT (16층 이상)	1.5 : 8.5	2.1 : 7.9	-
연립주택			3.3 : 6.7	3.8 : 6.2	5.4 : 4.6
다세대주택			2.7 : 7.3	3.5 : 6.5	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 (한국부동산연구원)

구 분			해 당 층											
			지하		1층		2층		3 ~ 5층		6 ~ 10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3	2.1 ~3.1	7.9 ~6.9	3.4 ~4.4	6.6 ~5.6	3.7 ~4.7	6.3 ~5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.0 ~4.0	7.0 ~6.0	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	1.8 ~2.8	8.2 ~7.2	3.2 ~4.2	6.8 ~5.8	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3 ~4.3	6.7 ~5.7	1.4 ~2.4	8.6 ~7.6	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	3.5 ~4.5	6.5 ~5.5	3.6 ~4.6	6.4 ~5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1 ~4.1	6.9 ~5.9	1.5 ~2.5	8.5 ~7.5	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.9 ~3.9	7.1 ~6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5	1.2 ~2.2	8.8 ~7.8	2.0 ~3.0	8.0 ~7.0	2.6 ~3.6	7.4 ~6.4	2.5 ~3.5	7.5 ~6.5	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 당해부동산의 토지·건물가격 구성비율 결정

한국감정평가협회 지침상 주거용 집합건물의 “토지·건물 배분비율 배분비율표”는 일반적인 사항으로서, 지역적 특성 및 당해 부동산의 개별적 성격에 따라 상당한 차이를 보이고 있는 바, 당해 부동산의 토지, 건물 가격의 구성비율을 고려하여 아래와 같이 토지·건물 배분비율을 결정하였음.

구 분	토 지	건 물
배분비율	30%	70%

다. 토지, 건물 배분 가격 결정액의 결정

기호	층·호수	감정평가액	토지·건물 배분비율	
			토지(30%)	건물(70%)
(1)	제1층 제101호	1,358,000,000	407,400,000	950,600,000
(2)	제1층 제103호	827,000,000	248,100,000	578,900,000
(3)	제2층 제202호	998,000,000	299,400,000	698,600,000
(4)	제2층 제203호	258,000,000	77,400,000	180,600,000
(5)	제2층 제204호	160,000,000	48,000,000	112,000,000
(6)	제2층 제205호	379,000,000	113,700,000	265,300,000
(7)	제3층 제305호	312,000,000	93,600,000	218,400,000
(8)	제4층 제404호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(9)	제4층 제406호	216,000,000	64,800,000	151,200,000
(10)	제4층 제408호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(11)	제4층 제409호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(12)	제4층 제410호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(13)	제4층 제411호	209,000,000	62,700,000	146,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층·호수	감정평가액	토지·건물 배분비율	
			토지(30%)	건물(70%)
(14)	제4층 제412호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(15)	제4층 제413호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(16)	제4층 제414호	288,000,000	86,400,000	201,600,000
(17)	제5층 제504호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(18)	제5층 제508호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(19)	제5층 제509호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(20)	제5층 제510호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(21)	제5층 제511호	209,000,000	62,700,000	146,300,000
(22)	제5층 제512호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(23)	제5층 제513호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(24)	제6층 제604호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(25)	제6층 제609호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(26)	제6층 제612호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(27)	제6층 제613호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(28)	제7층 제704호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(29)	제7층 제708호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(30)	제7층 제709호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(31)	제7층 제712호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(32)	제8층 제804호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(33)	제8층 제809호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(34)	제8층 제810호	266,000,000	79,800,000	186,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층·호수	감정평가액	토지·건물 배분비율	
			토지(30%)	건물(70%)
(35)	제8층 제811호	209,000,000	62,700,000	146,300,000
(36)	제8층 제812호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(37)	제8층 제813호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(38)	제9층 제904호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(39)	제9층 제909호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(40)	제10층 제1004호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(41)	제10층 제1009호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(42)	제10층 제1012호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(43)	제11층 제1104호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(44)	제11층 제1109호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(45)	제11층 제1110호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(46)	제12층 제1204호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(47)	제12층 제1209호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(48)	제12층 제1210호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(49)	제12층 제1212호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(50)	제13층 제1304호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(51)	제13층 제1309호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(52)	제13층 제1312호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(53)	제14층 제1404호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(54)	제14층 제1409호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(55)	제15층 제1504호	295,000,000	88,500,000	206,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층·호수	감정평가액	토지·건물 배분비율	
			토지(30%)	건물(70%)
(56)	제15층 제1508호	266,000,000	79,800,000	186,200,000
(57)	제16층 제1609호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(58)	제17층 제1704호	295,000,000	88,500,000	206,500,000
(59)	제17층 제1713호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(60)	제18층 제1809호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(61)	제19층 제1909호	305,000,000	91,500,000	213,500,000
(62)	제19층 제1912호	211,000,000	63,300,000	147,700,000
(63)	제20층 제2003호	403,000,000	120,900,000	282,100,000

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 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
(1)	101호	200.83	1,358,000,000	1,358,000,000	6,761,938
(2)	103호	106.23	827,000,000	827,000,000	7,784,995
(3)	202호	321.16	998,000,000	998,000,000	3,107,485
(4)	203호	106.48	258,000,000	258,000,000	2,422,990
(5)	204호	66.04	160,000,000	160,000,000	2,422,774
(6)	205호	139.565	379,000,000	379,000,000	2,715,581
(7)	305호	89.22	312,000,000	312,000,000	3,496,974
(8)	404호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(9)	406호	60.41	216,000,000	216,000,000	3,575,567
(10)	408호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(11)	409호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(12)	410호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(13)	411호	59.79	209,000,000	209,000,000	3,495,568

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
(14)	412호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(15)	413호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(16)	414호	84.25	288,000,000	288,000,000	3,418,398
(17)	504호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(18)	508호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(19)	509호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(20)	510호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(21)	511호	59.79	209,000,000	209,000,000	3,495,568
(22)	512호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(23)	513호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(24)	604호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(25)	609호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(26)	612호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(27)	613호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(28)	704호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(29)	708호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(30)	709호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(31)	712호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(32)	804호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(33)	809호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
(34)	810호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(35)	811호	59.79	209,000,000	209,000,000	3,495,568
(36)	812호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(37)	813호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(38)	904호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(39)	909호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(40)	1004호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(41)	1009호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(42)	1012호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(43)	1104호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(44)	1109호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(45)	1110호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(46)	1204호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(47)	1209호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(48)	1210호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(49)	1212호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(50)	1304호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(51)	1309호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(52)	1312호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(53)	1404호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484

감정평가액의 산출근거 및 결정의견


기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
(54)	1409호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(55)	1504호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(56)	1508호	76.76	266,000,000	266,000,000	3,465,347
(57)	1609호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(58)	1704호	84.25	295,000,000	295,000,000	3,501,484
(59)	1713호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(60)	1809호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(61)	1909호	89.22	305,000,000	305,000,000	3,418,516
(62)	1912호	60.41	211,000,000	211,000,000	3,492,799
(63)	2003호	117.66	403,000,000	403,000,000	3,425,123
합계		5,352.125		19,279,000,000	

※전유면적 기준

구분건물 개별요인 분석표- 1

소 재 지	경기도 부천시 중동 1149-2 금광베네스타
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 경기도 부천시 중동 소재 “부천시청” 동측 인근에 위치하는 근린생활시설 및 오피스텔로서, 주위는 각종 근린생활시설, 오피스텔, 관공서 등이 소재하는 노선상가지대이며, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건까지 차량 출입 용이하며, 북측 길주로변에 노선버스정류장 및 동측에 지하철 7호선 “신중동역”이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 양호함.
접 면 도 로 상 황	본 건 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2014-12-15)(중동지구), 중로2류(폭15M~20M (접합), 과밀억제권역임.
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표- 2

건물의 구조 및 마감재 등	<p>구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 20층 건물 내 제1층 제101호 외 62개호로서,</p> <p>외벽 : 복합판넬 및 일부 화강석붙임 마감 등</p> <p>내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등</p> <p>바닥 : 강화마루 및 일부 타일깔기 마감 등</p> <p>창호 : 시스템 창호 등임.</p>						
이 용 상 황	<p>기호(1)~(6) : 근린생활시설</p> <p>기호(7)~(63) : 오피스텔</p> <p>C-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p> <p>D-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p> <p>E-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p> <p>F-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p> <p>G-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p> <p>G-Type(분할-1009호,1009-1호) : 방 겸 거실, 주방, 욕실1 등</p> <p>H-Type : 방1, 거실 겸 주방, 욕실1 등</p>						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2009.08.28	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	○	○	○	○
공부와 의 차이 및 기 타	공부와 의 차이 없음.						
본 건 전 경							

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								
	경기도 부천시 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 길주로 252	1149-2 금광 베네스타	업무시설 및 제1,2종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 평지붕 20층										
				지7층	522.21									
				지6층	1,762.46									
				지5층	1,761									
				지4층	1,761									
				지3층	1,761									
				지2층	1,750.97									
				지1층	1,836.76									
				1층	1,101.28									
				2층	1,360.2									
				3층	1,262.88									
				4층~19층 각	1,267.79									
				20층	530.81									
				1	동소	1149-2			대	중심상업지역	2,163.9			
				(1)						(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	200.83	200.83	1,358,000,000	비준가액 (공용면적 181.808㎡ 포함

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)				1. 소유권 ----- 대지권	23.184 ----- 2163.9	23.184	배분내역 토 지 : 407,400,000 건 물 : 950,600,000	비준가액 (공용면적 96.169㎡ 포함)	
				철근 콘크리트구조 제1층 제103호	106.23	106.23			827,000,000
				1. 소유권 ----- 대지권	12.263 ----- 2163.9	12.263			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 248,100,000 578,900,000	배분내역			
(3)				철근 콘크리트구조 제2층 제202호	321.16	321.16	998,000,000	비준가액 (공용면적 290.699㎡ 포함)	
				1. 소유권 ----- 대지권	37.1 ----- 2163.9	37.1			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 299,400,000 698,600,000				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 299,400,000 698,600,000				
(4)				철근 콘크리트구조 제2층 제203호	106.48	106.48	258,000,000	비준가액 (공용면적 96.374㎡ 포함)	
				1. 소유권 ----- 대지권	12.292 ----- 2163.9	12.292			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				철근 콘크리트구조 제2층 제204호	66.04	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,400,000 180,600,000	배분내역 비준가액 (공용면적 59.864㎡ 포함)
						66.04	160,000,000	
					7.624	7.624		
					2163.9			
(6)				철근 콘크리트구조 제2층 제205호	139.565	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,000,000 112,000,000	비준가액 (공용면적 126.351㎡ 포함)
						139.565	379,000,000	
					16.112	16.112		
					2163.9			
(7)				철근 콘크리트구조 제3층 제305호	89.22	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 113,700,000 265,300,000	비준가액 (공용면적 95.769㎡ 포함)
						89.22	312,000,000	
					11.214	11.214		
					2163.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 93,600,000 218,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				철근 콘크리트구조 제4층 제404호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59			
				----- 대지권	----- 2163.9	10.59		
(9)				철근 콘크리트구조 제4층 제406호	60.41	60.41	216,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				----- 대지권	----- 2163.9	7.593		
(10)				철근 콘크리트구조 제4층 제408호	76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)
				1. 소유권	9.648			
				----- 대지권	----- 2163.9	9.648		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,500,000 206,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,800,000 151,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 79,800,000 186,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(11)				철근 콘크리트구조 제4층 제409호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)	
				1. 소유권	11.214	11.214			
				-----	-----				
				대지권	2163.9				
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	91,500,000			
					건 물 :	213,500,000			
(12)				철근 콘크리트구조 제4층 제410호	76.76	76.76	266,000,000		비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)
				1. 소유권	9.648	9.648			
				-----	-----				
				대지권	2163.9				
					토지·건물	배분내역			
		토 지 :	79,800,000						
		건 물 :	186,200,000						
(13)	철근 콘크리트구조 제4층 제411호	59.79	59.79	209,000,000	비준가액 (공용면적 64.173㎡ 포함)				
	1. 소유권	7.515	7.515						
	-----	-----							
	대지권	2163.9							
		토지·건물	배분내역						
		토 지 :	62,700,000						
		건 물 :	146,300,000						

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				철근 콘크리트구조 제4층 제412호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			
(15)				철근 콘크리트구조 제4층 제413호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			
(16)				철근 콘크리트구조 제4층 제414호	84.25	84.25	288,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59			
				-----	-----	10.59		
				대지권	2163.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,300,000 147,700,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,400,000 201,600,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				철근 콘크리트구조 제5층 제504호	84.25	84.25	295,000,000	(공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59	10.59	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 88,500,000 206,500,000	
				----- 대지권	2163.9			
				(18)	철근 콘크리트구조 제5층 제508호	76.76		76.76
				1. 소유권	9.648	9.648	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 79,800,000 186,200,000	
				----- 대지권	2163.9			
				(19)	철근 콘크리트구조 제5층 제509호	89.22		89.22
				1. 소유권	11.214	11.214	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 91,500,000 213,500,000	
				----- 대지권	2163.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				철근 콘크리트구조 제5층 제510호	76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)
				1. 소유권	9.648			
				-----	-----	9.648		
				대지권	2163.9			
(21)				철근 콘크리트구조 제5층 제511호	59.79	59.79	209,000,000	비준가액 (공용면적 64.173㎡ 포함)
				1. 소유권	7.515			
				-----	-----	7.515		
				대지권	2163.9			
(22)				철근 콘크리트구조 제5층 제512호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				철근 콘크리트구조 제5층 제513호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			
(24)				철근 콘크리트구조 제6층 제604호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59			
				-----	-----	10.59		
				대지권	2163.9			
(25)				철근 콘크리트구조 제6층 제609호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
				1. 소유권	11.214			
				-----	-----	11.214		
				대지권	2163.9			
(25)				토지·건물 토 지 :			배분내역 63,300,000	
				건 물 :			147,700,000	
(25)				토지·건물 토 지 :			배분내역 88,500,000	
				건 물 :			206,500,000	
(25)				토지·건물 토 지 :			배분내역 91,500,000	
				건 물 :			213,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				철근 콘크리트구조 제6층 제612호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			
(27)				철근 콘크리트구조 제6층 제613호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593			
				-----	-----	7.593		
				대지권	2163.9			
(28)				철근 콘크리트구조 제7층 제704호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59			
				-----	-----	10.59		
				대지권	2163.9			
(28)				토지·건물 토 지 :			배분내역 63,300,000	
				건 물 :			147,700,000	
(28)				토지·건물 토 지 :			배분내역 88,500,000	
				건 물 :			206,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
(29)				철근 콘크리트구조 제7층 제708호	76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)				
(30)				1. 소유권	9.648	9.648	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 79,800,000 186,200,000			
				-----	-----							
				대지권	2163.9							
				(31)	철근 콘크리트구조 제7층 제709호	89.22				89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
					1. 소유권	11.214				11.214		
					-----	-----						
				대지권	2163.9	토지·건물 토 지 : 건 물 :				배분내역 91,500,000 213,500,000		
				철근 콘크리트구조 제7층 제712호	60.41						60.41	211,000,000
				1. 소유권	7.593	7.593						
				-----	-----							
대지권				2163.9	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,300,000 147,700,000						

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(32)				철근 콘크리트구조 제8층 제804호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)		
				1. 소유권	10.59	10.59	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 88,500,000 206,500,000	
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(33)				철근 콘크리트구조 제8층 제809호	89.22	89.22	305,000,000		비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)	
				1. 소유권	11.214	11.214	토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 91,500,000 213,500,000
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(34)				철근 콘크리트구조 제8층 제810호	76.76	76.76	266,000,000		비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)	
				1. 소유권	9.648	9.648	토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 79,800,000 186,200,000
	-----	-----								
	대지권	2163.9								

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(35)				철근 콘크리트구조 제8층 제811호	59.79	59.79	209,000,000	비준가액 (공용면적 64.173㎡ 포함)		
				1. 소유권	7.515	7.515	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 62,700,000 146,300,000	
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(36)				철근 콘크리트구조 제8층 제812호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)		
				1. 소유권	7.593	7.593	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 63,300,000 147,700,000	
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(37)				철근 콘크리트구조 제8층 제813호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)		
				1. 소유권	7.593	7.593	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 63,300,000 147,700,000	
				-----	-----					
				대지권	2163.9					

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				철근 콘크리트구조 제9층 제904호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59	10.59		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(39)				철근 콘크리트구조 제9층 제909호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
				1. 소유권	11.214	11.214		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(40)				철근 콘크리트구조 제10층 제1004호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59	10.59		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 88,500,000	
						건 물 :	206,500,000	
						토지·건물 토 지 :	배분내역 88,500,000	
						건 물 :	206,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
(41)				철근 콘크리트구조 제10층 제1009호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)			
				1. 소유권	11.214	11.214					
				-----	-----						
				대지권	2163.9						
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,500,000 213,500,000						
				</							

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
(44)				철근 콘크리트구조 제11층 제1109호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)						
(45)				1. 소유권	11.214	11.214	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 91,500,000 213,500,000					
				-----	-----									
				대지권	2163.9									
				(46)	철근 콘크리트구조 제11층 제1110호					76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)	
					1. 소유권					9.648	9.648	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 79,800,000 186,200,000
					-----					-----				
대지권				2163.9										
(46)				철근 콘크리트구조 제12층 제1204호	84.25	84.25	295,000,000		비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)					
				1. 소유권	10.59	10.59	토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 88,500,000 206,500,000				
				-----	-----									
대지권				2163.9										

Ⅱ||0||ス||: 17

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				철근 콘크리트구조 제12층 제1209호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
				1. 소유권	11.214	11.214		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(48)				철근 콘크리트구조 제12층 제1210호	76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)
				1. 소유권	9.648	9.648		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(49)				철근 콘크리트구조 제12층 제1212호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593	7.593		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
(50)				철근 콘크리트구조 제13층 제1304호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)						
(51)				1. 소유권	10.59	10.59	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 88,500,000 206,500,000					
				-----	-----									
				대지권	2163.9									
				(52)	철근 콘크리트구조 제13층 제1309호					89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)	
					1. 소유권					11.214	11.214	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 91,500,000 213,500,000
					-----					-----				
					대지권					2163.9				
				철근 콘크리트구조 제13층 제1312호	60.41					60.41			211,000,000	
				1. 소유권	7.593					7.593	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,300,000 147,700,000		
				-----	-----									
대지권				2163.9										

표|0|스|: 19

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				철근 콘크리트구조 제14층 제1404호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59	10.59		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(54)				철근 콘크리트구조 제14층 제1409호	89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
				1. 소유권	11.214	11.214		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
(55)				철근 콘크리트구조 제15층 제1504호	84.25	84.25	295,000,000	비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)
				1. 소유권	10.59	10.59		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(56)				철근 콘크리트구조 제15층 제1508호	76.76	76.76	266,000,000	비준가액 (공용면적 82.388㎡ 포함)		
				1. 소유권	9.648	9.648	토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 79,800,000 186,200,000	
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(57)				철근 콘크리트구조 제16층 제1609호	89.22	89.22	305,000,000		비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)	
				1. 소유권	11.214	11.214	토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 91,500,000 213,500,000
				-----	-----					
				대지권	2163.9					
(58)				철근 콘크리트구조 제17층 제1704호	84.25	84.25	295,000,000		비준가액 (공용면적 90.427㎡ 포함)	
				1. 소유권	10.59	10.59	토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 88,500,000 206,500,000
	-----	-----								
	대지권	2163.9								

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
(59)				철근 콘크리트구조 제17층 제1713호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)					
				1. 소유권	7.593	7.593							
				-----	-----								
				대지권	2163.9								
(60)				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,300,000 147,700,000								
(61)							철근 콘크리트구조 제18층 제1809호		89.22	89.22	305,000,000	비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)	
							1. 소유권		11.214	11.214			
							-----		-----				
	대지권	2163.9											
		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,500,000 213,500,000										
	(61)							철근 콘크리트구조 제19층 제1909호	89.22	89.22	305,000,000		비준가액 (공용면적 95.761㎡ 포함)
								1. 소유권	11.214	11.214			
								-----	-----				
대지권				2163.9									
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,500,000 213,500,000								

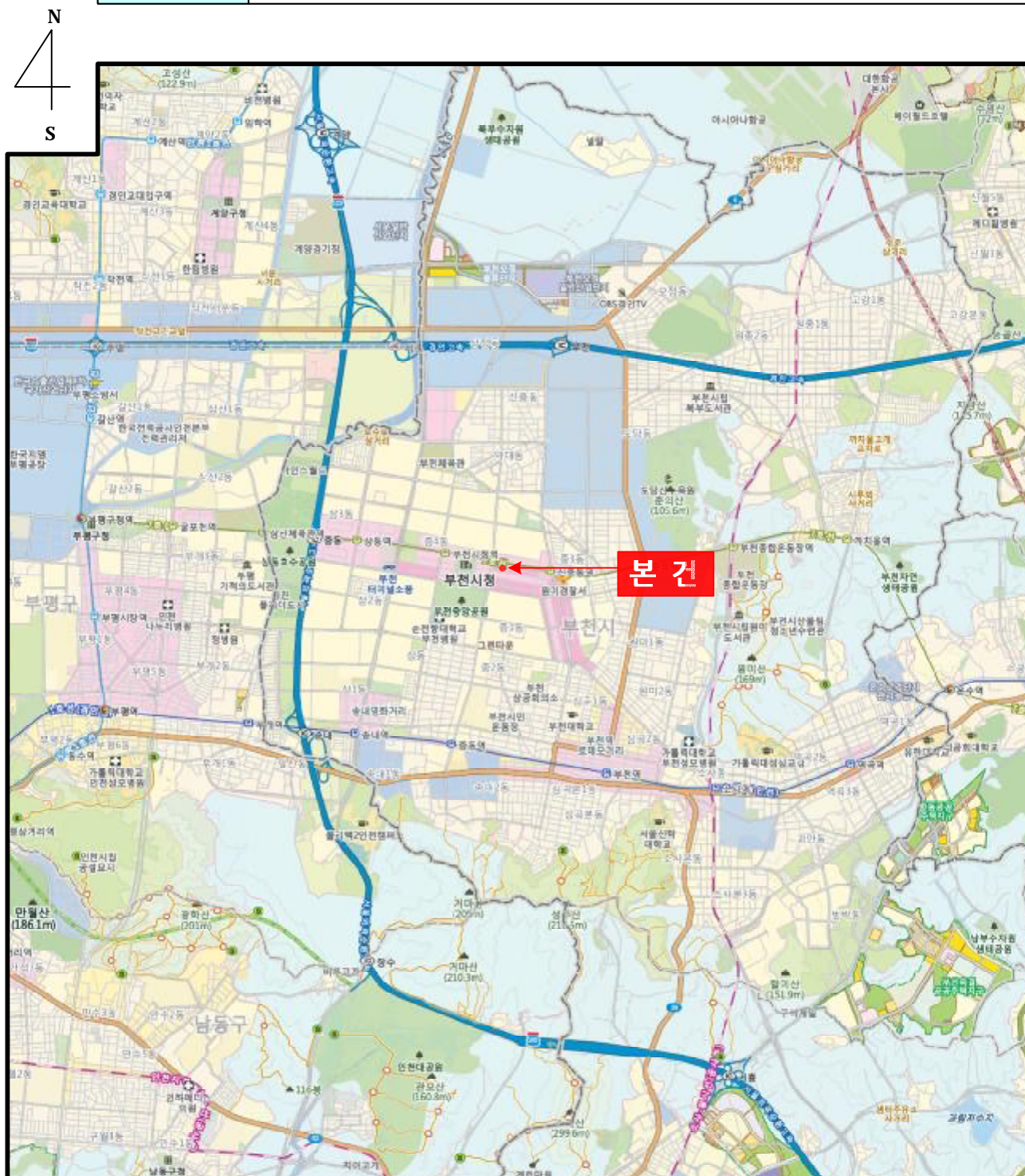
Ⅱ|0|ス: 22

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(62)				철근 콘크리트구조 제19층 제1912호	60.41	60.41	211,000,000	비준가액 (공용면적 64.839㎡ 포함)
				1. 소유권	7.593	7.593		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,300,000 147,700,000	
(63)				철근 콘크리트구조 제20층 제2003호	117.66	117.66	403,000,000	비준가액 (공용면적 126.287㎡ 포함)
				1. 소유권	14.789	14.789		
				-----	-----			
				대지권	2163.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 120,900,000 282,100,000	
합 계					\ 19,279,000,000.-			
				이 하	여 백			

광역위치도

소재지

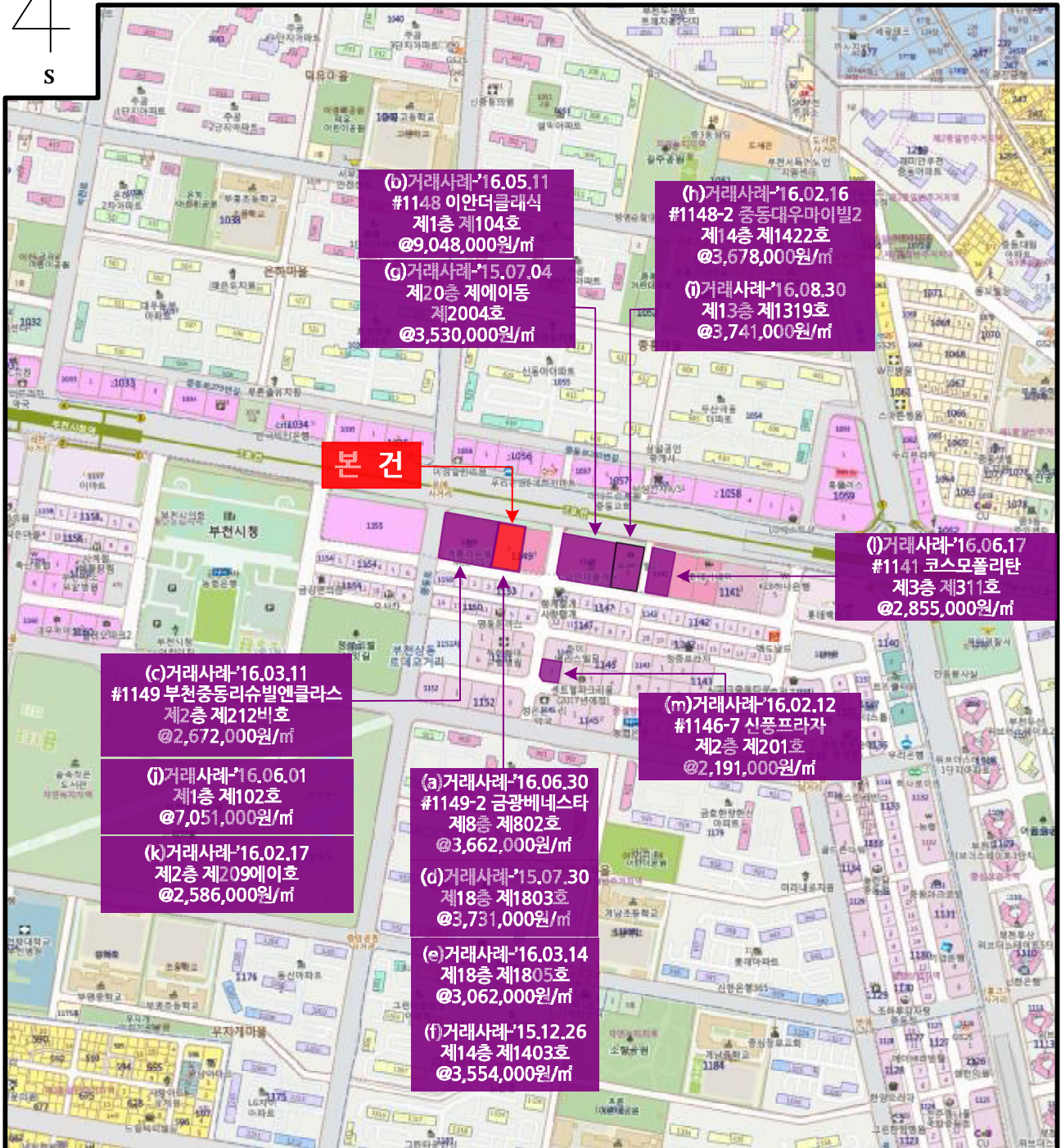
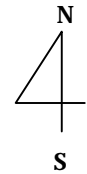
경기도 부천시 중동 1149-2
금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호



위 치 도

소재지

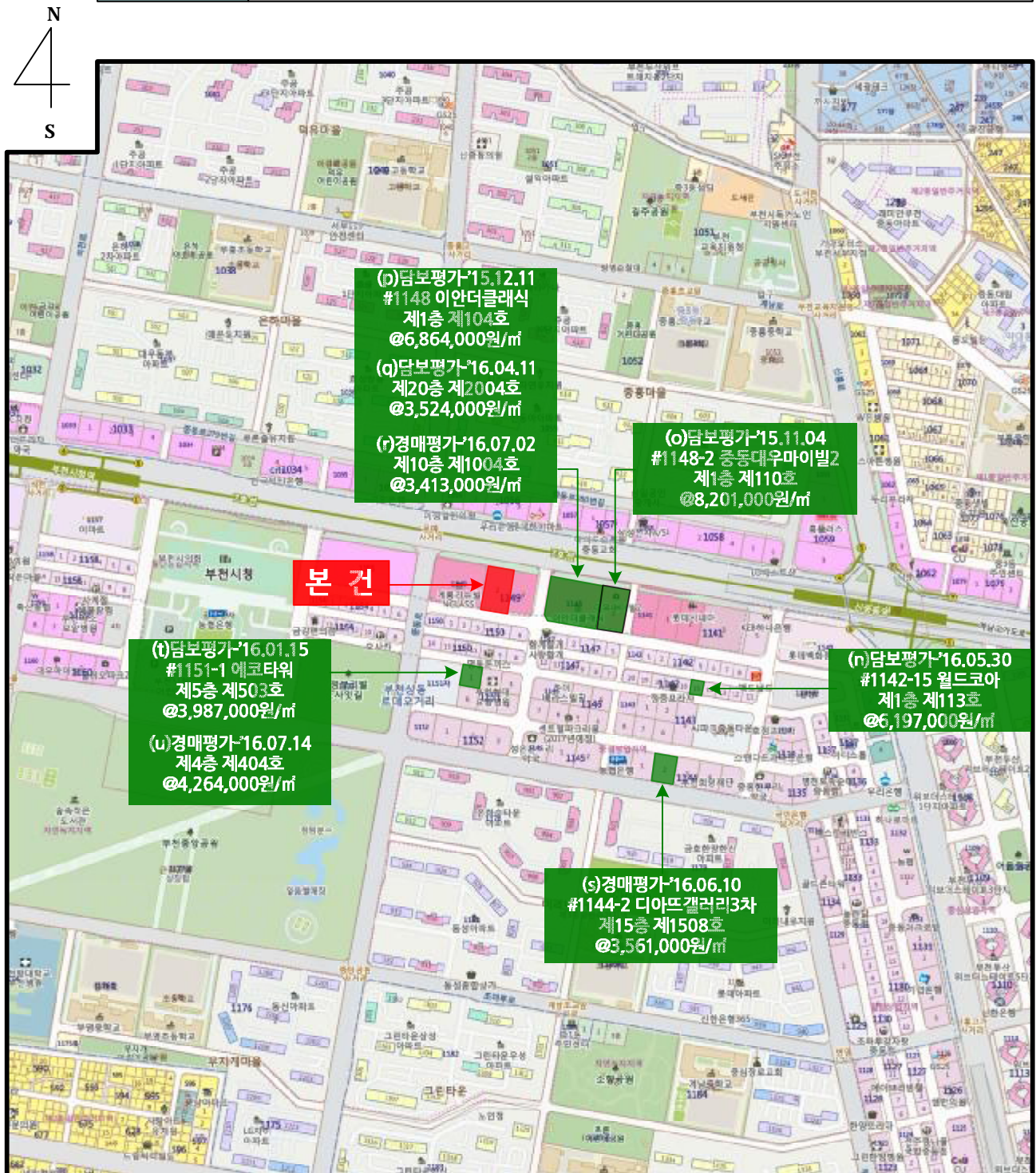
경기도 부천시 중동 1149-2
금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호



위 치 도

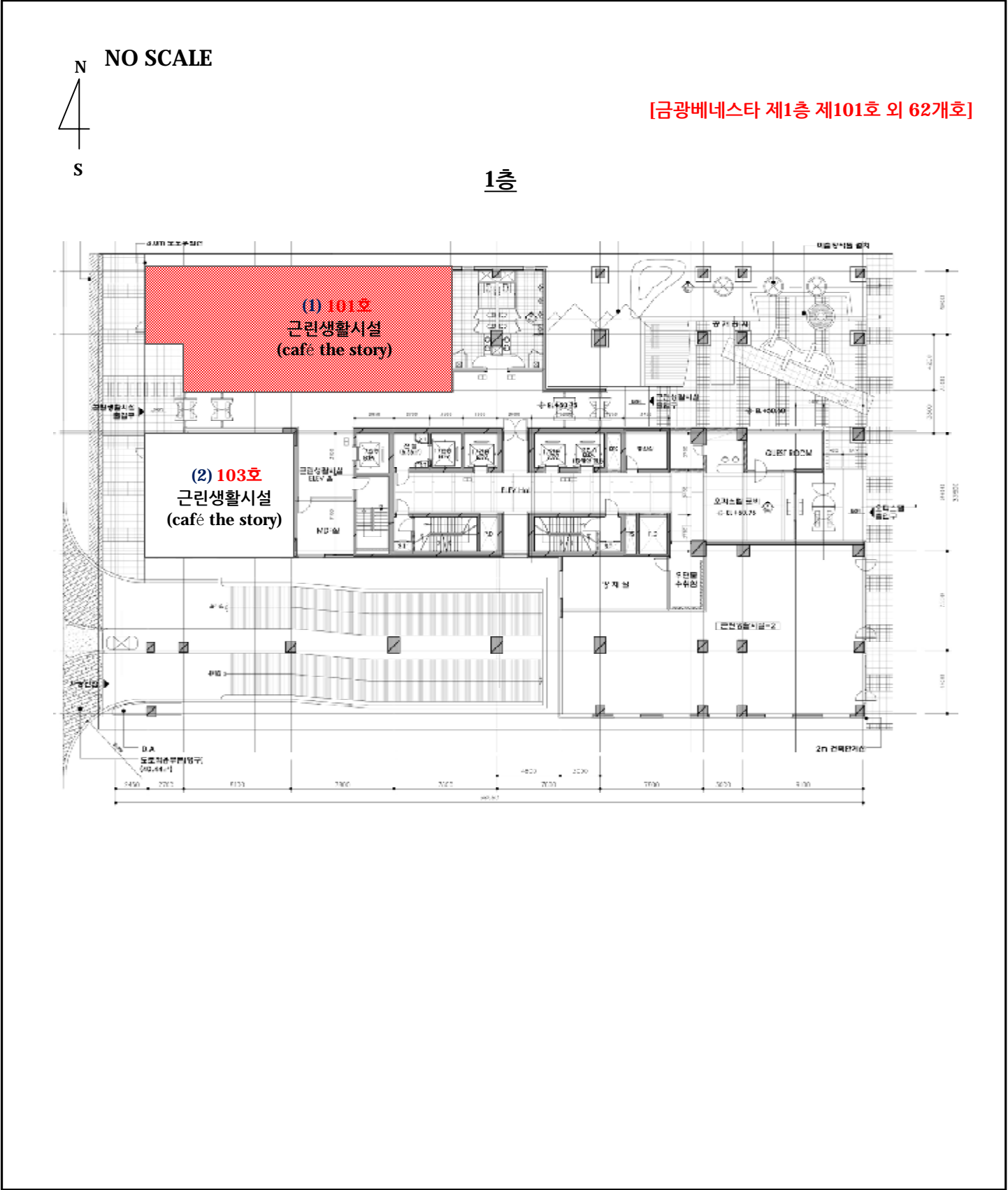
소재지

경기도 부천시 중동 1149-2
금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



호별배치도 및 내부구조도

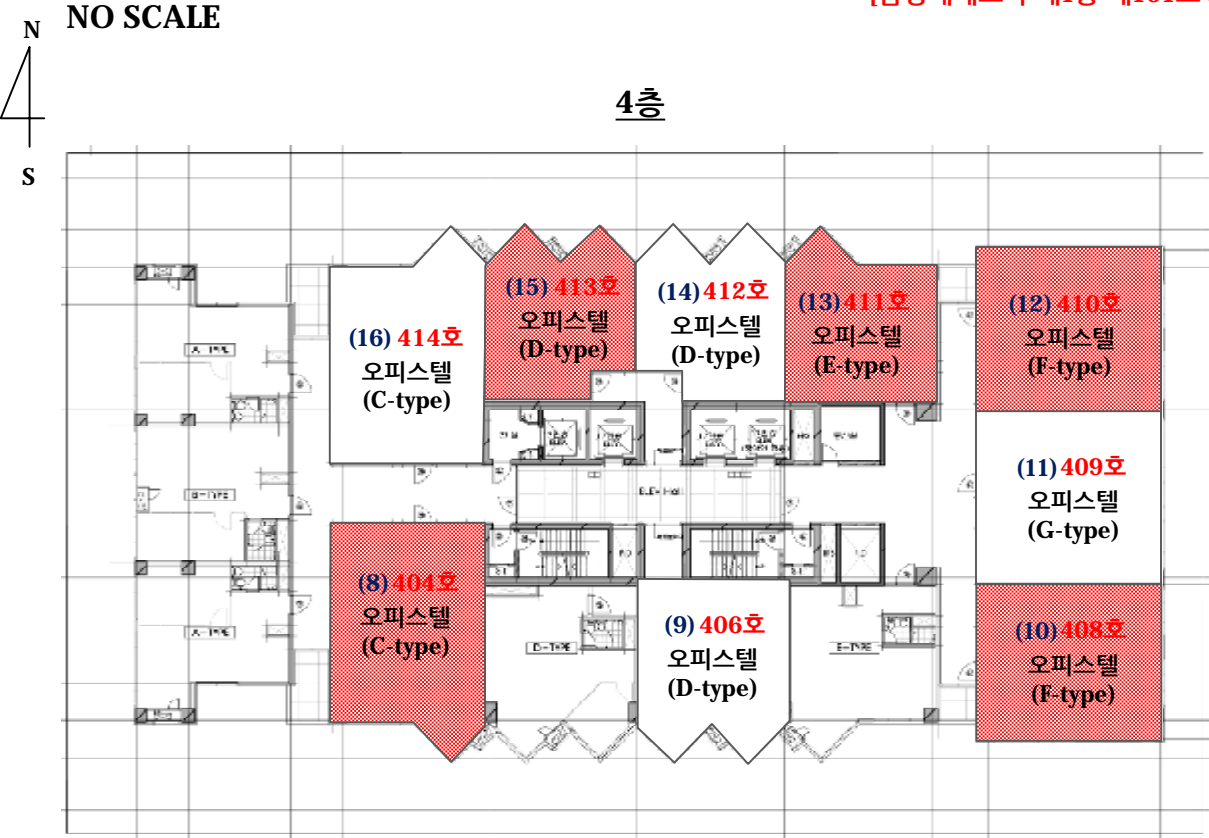
기호 : ()



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

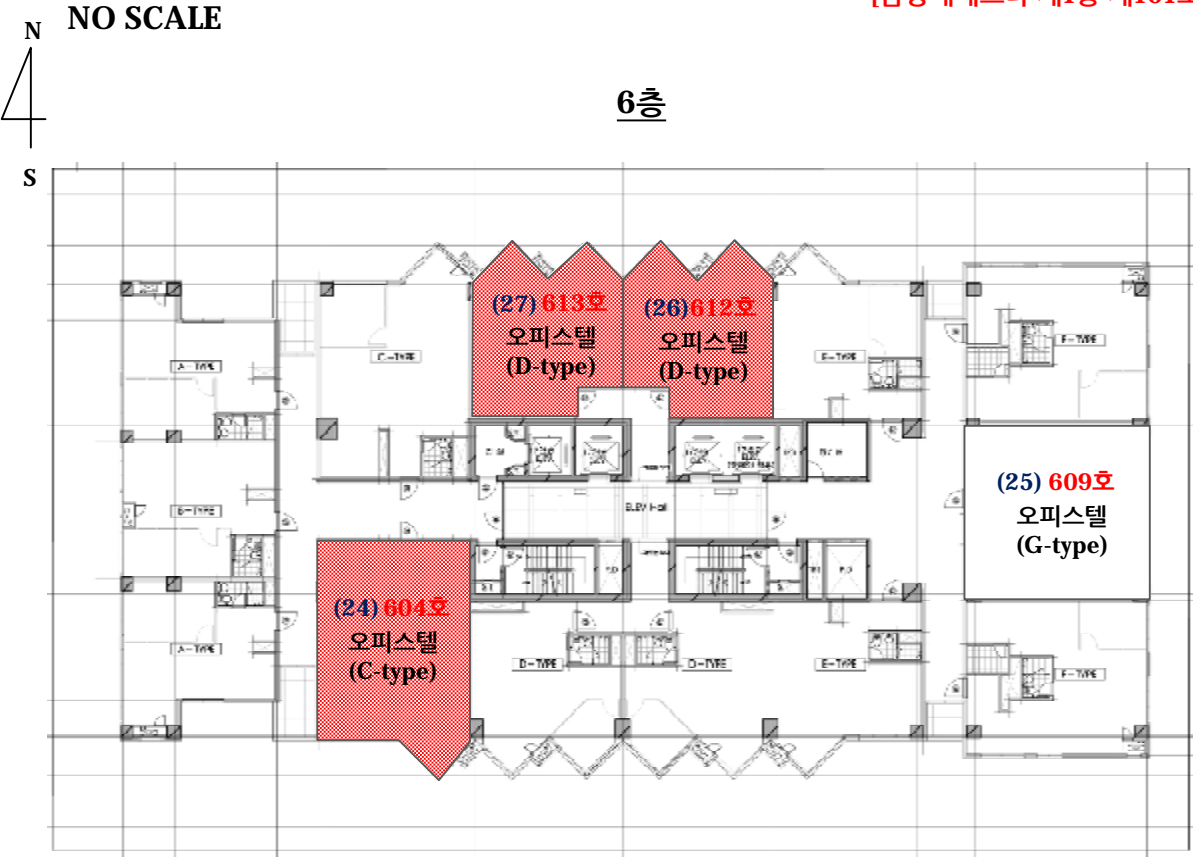
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

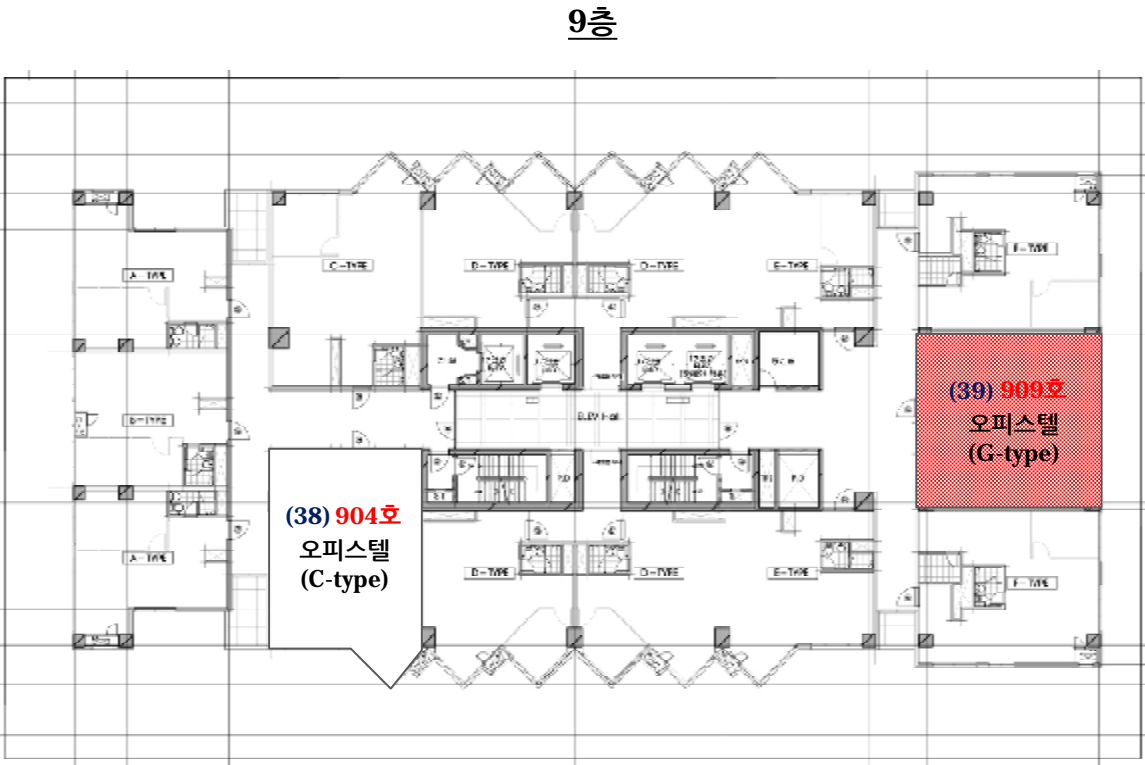
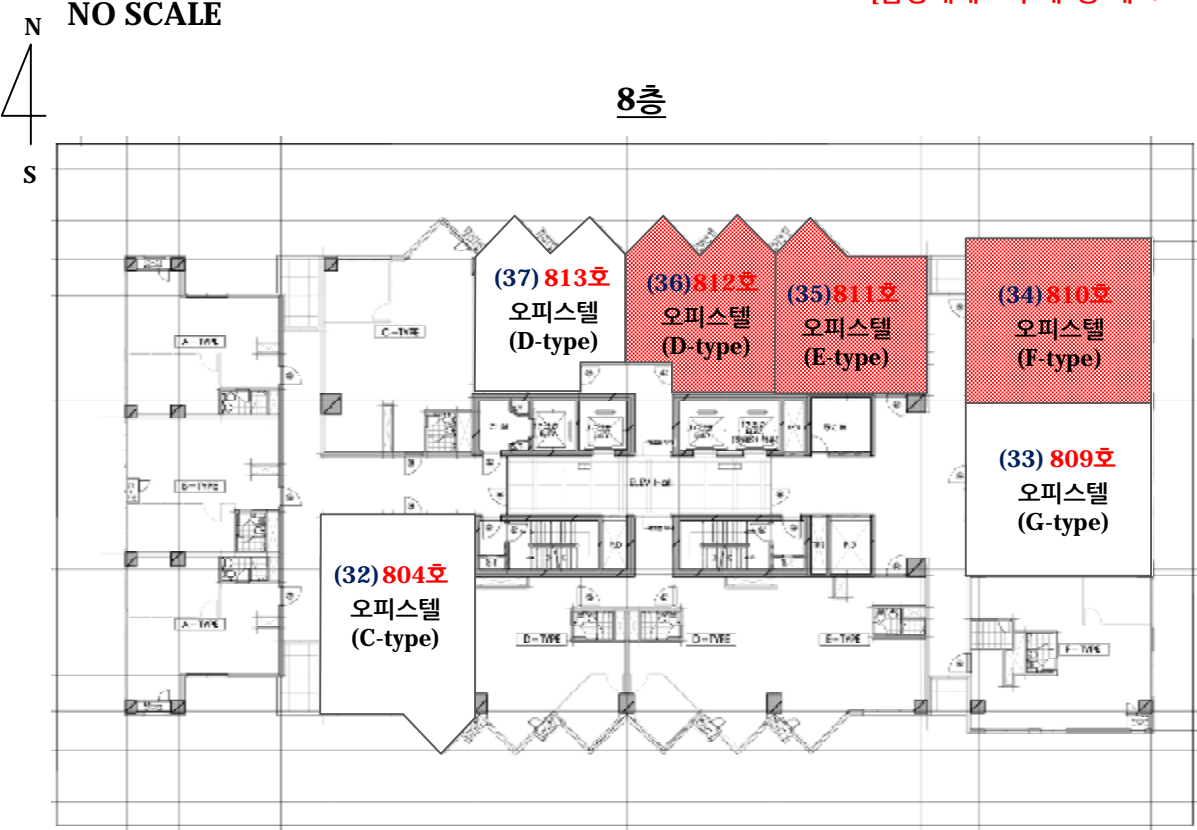
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

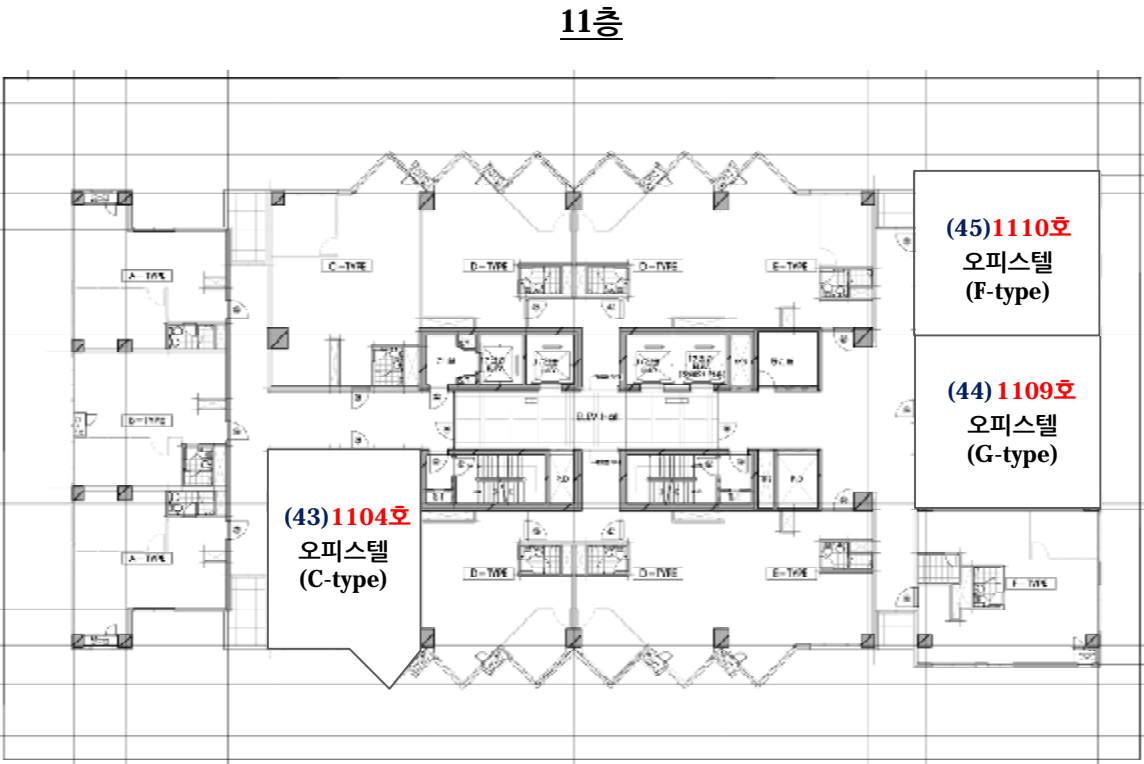
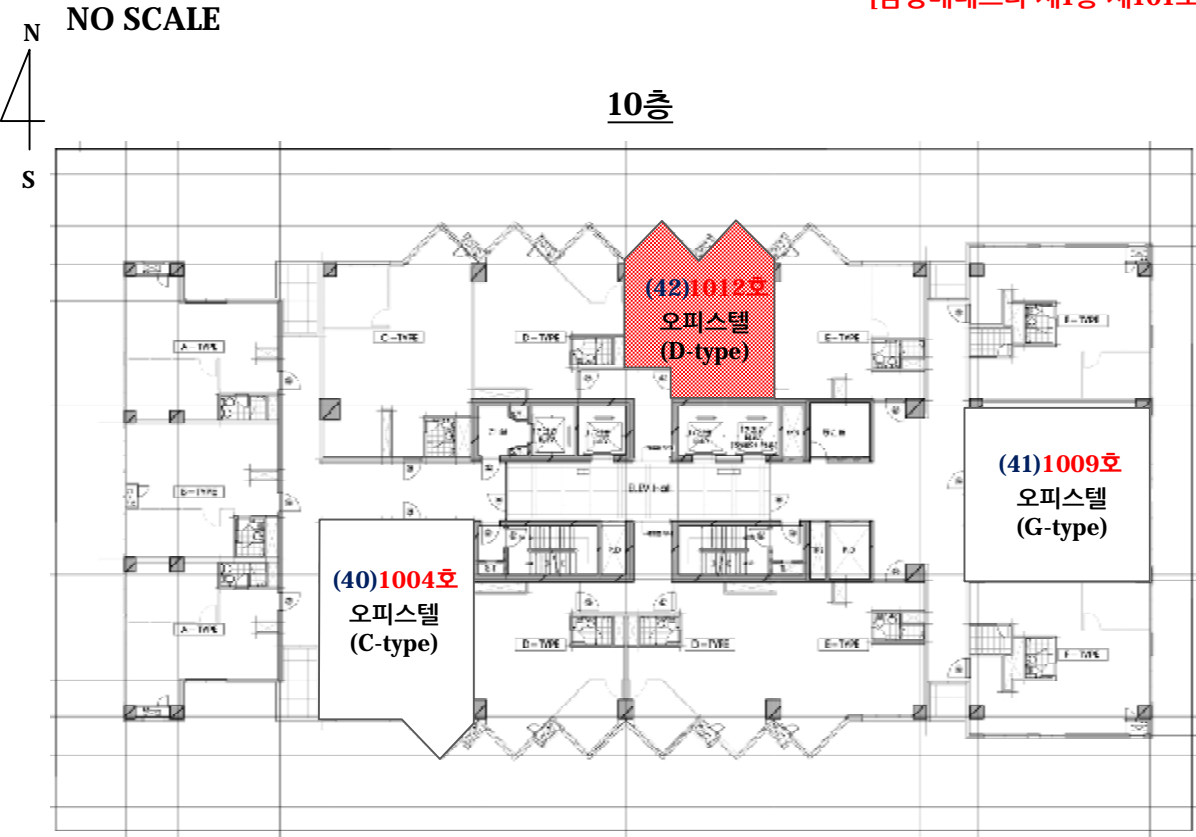
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

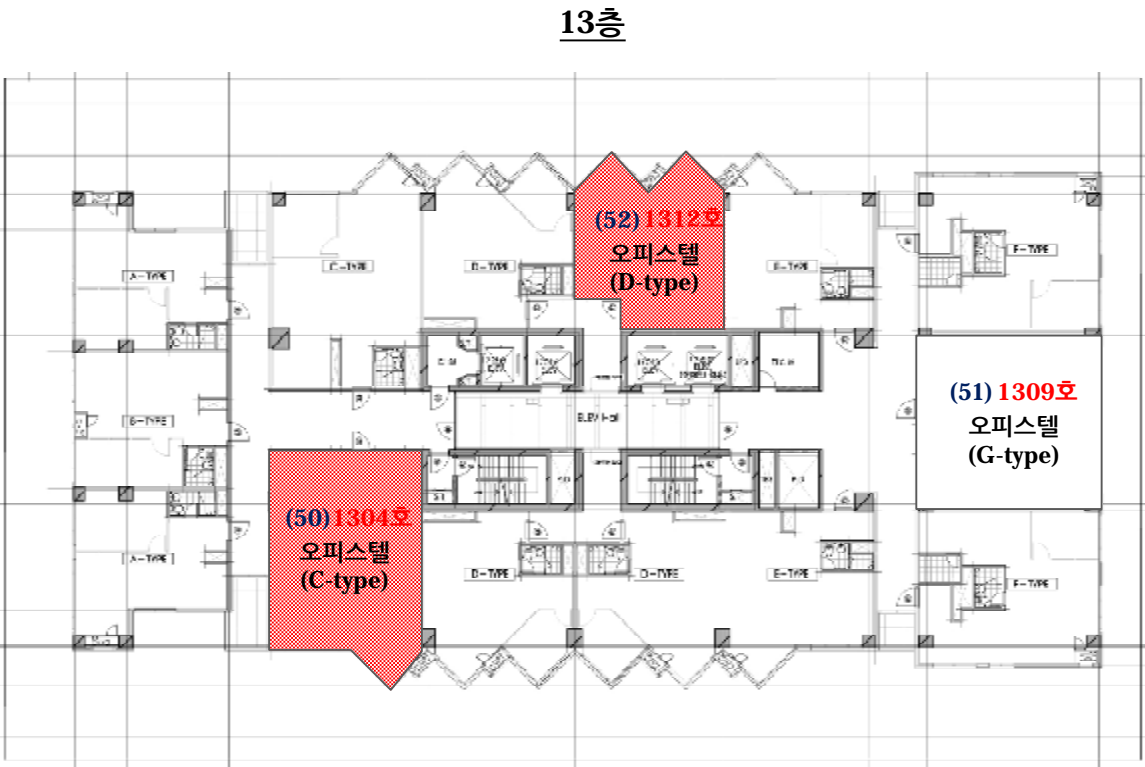
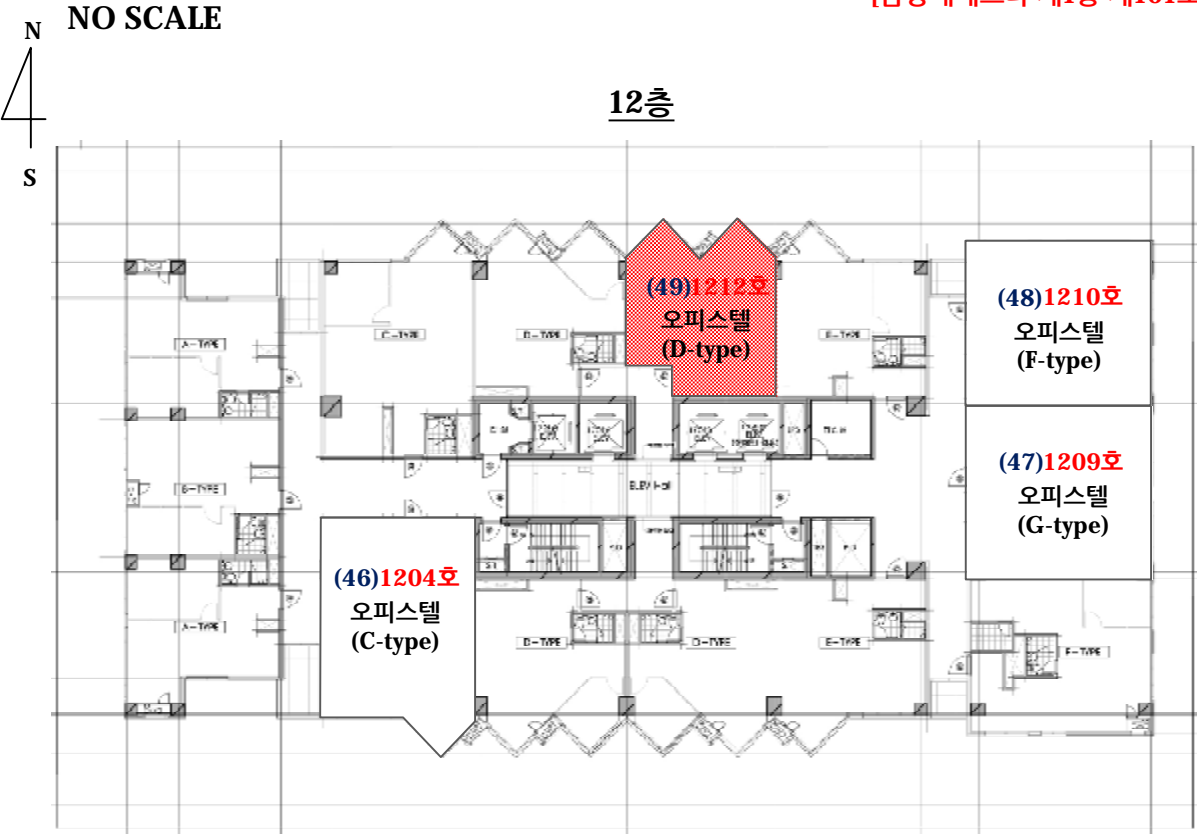
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

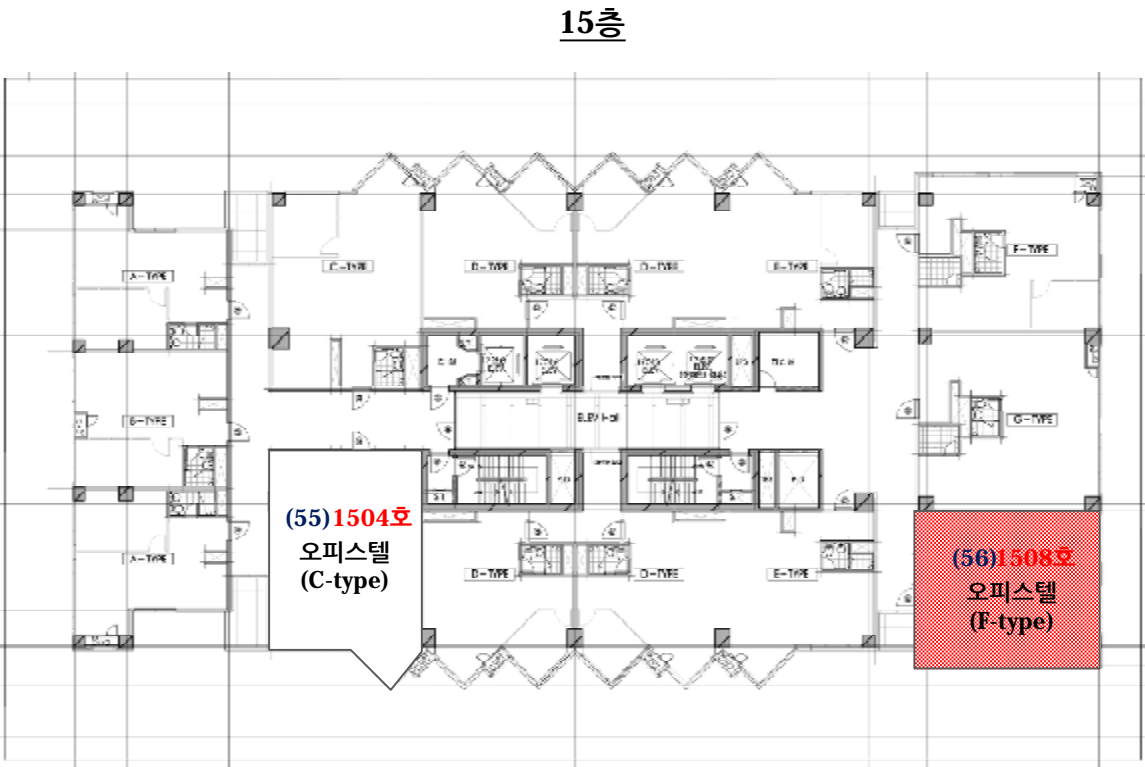
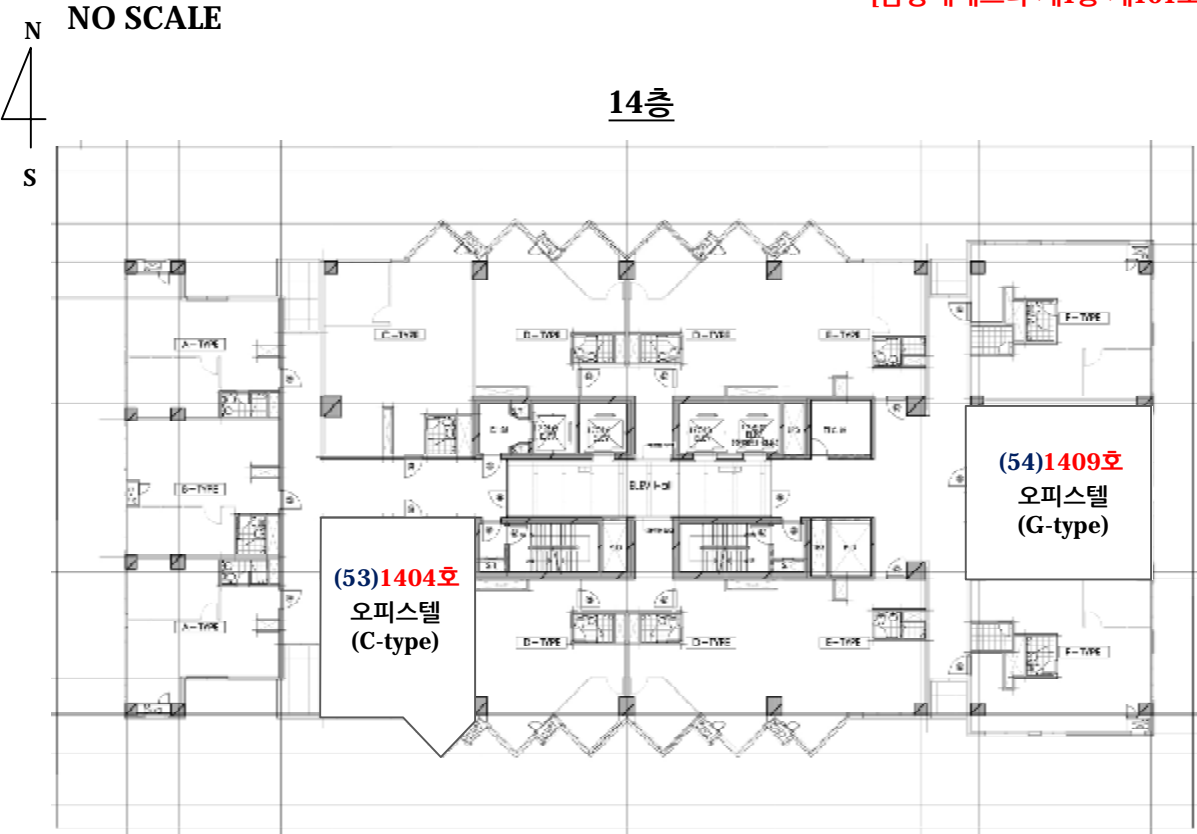
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

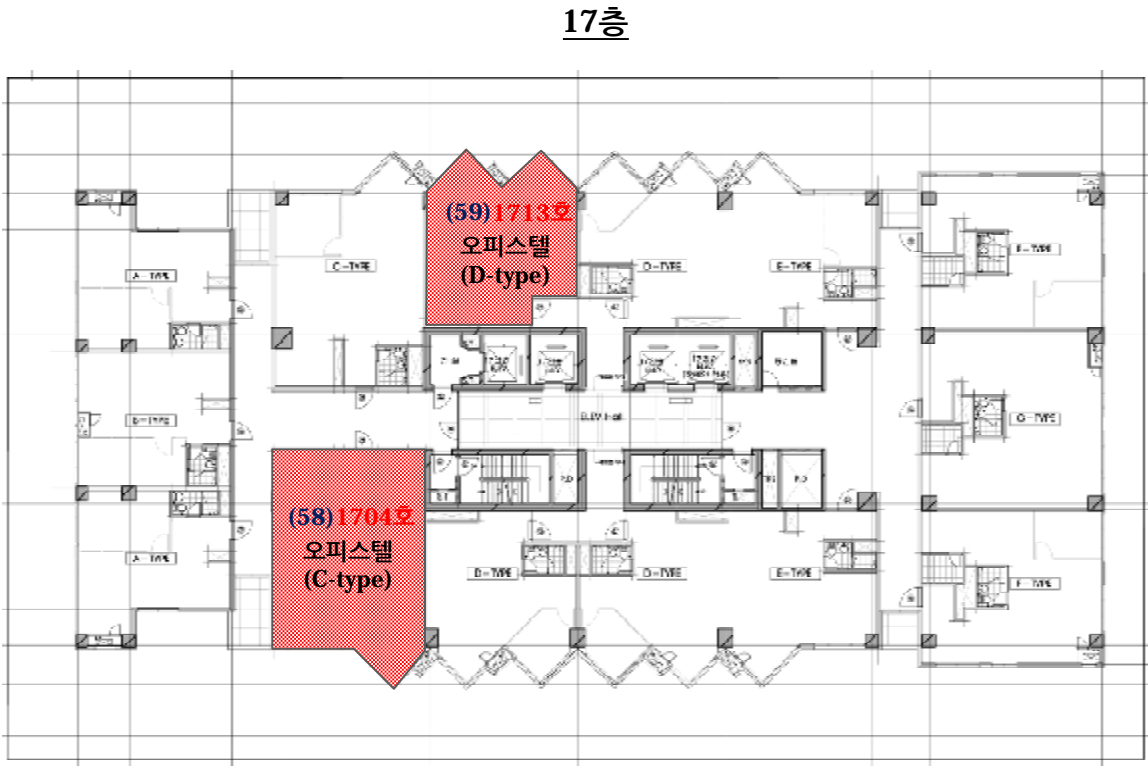
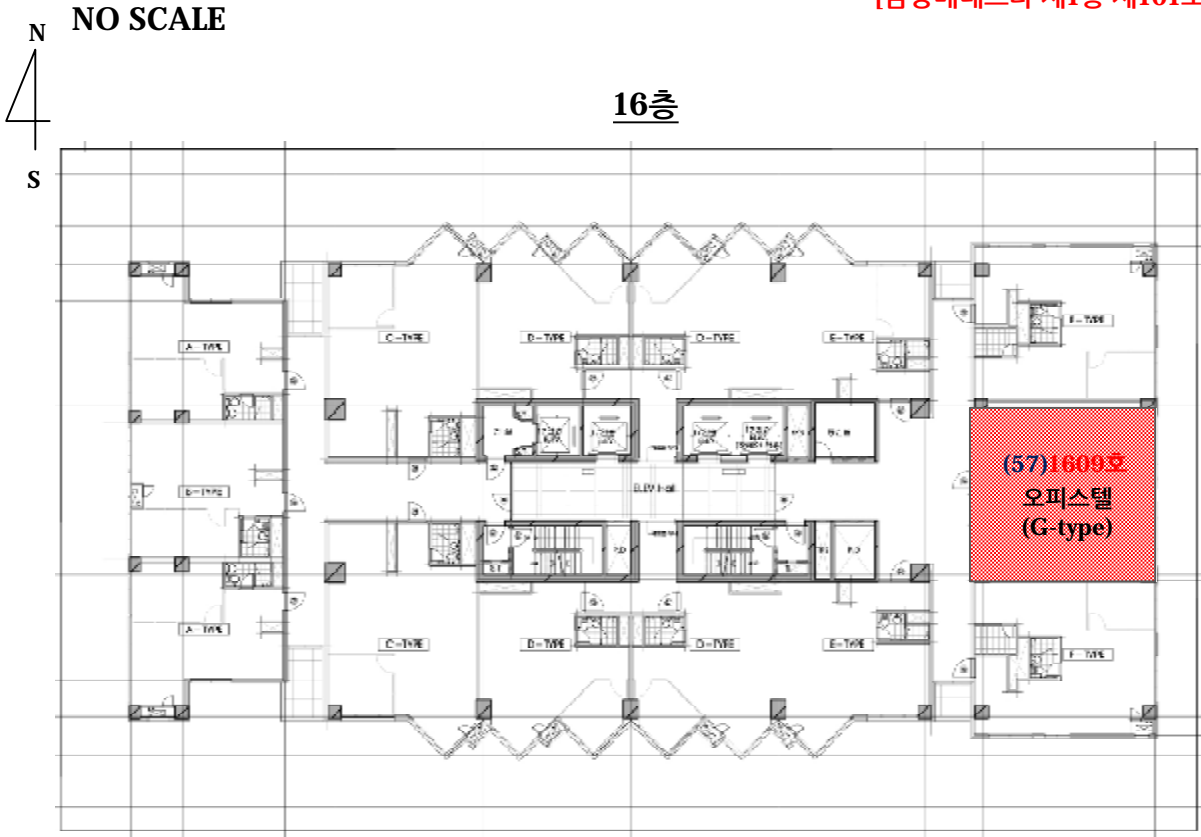
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

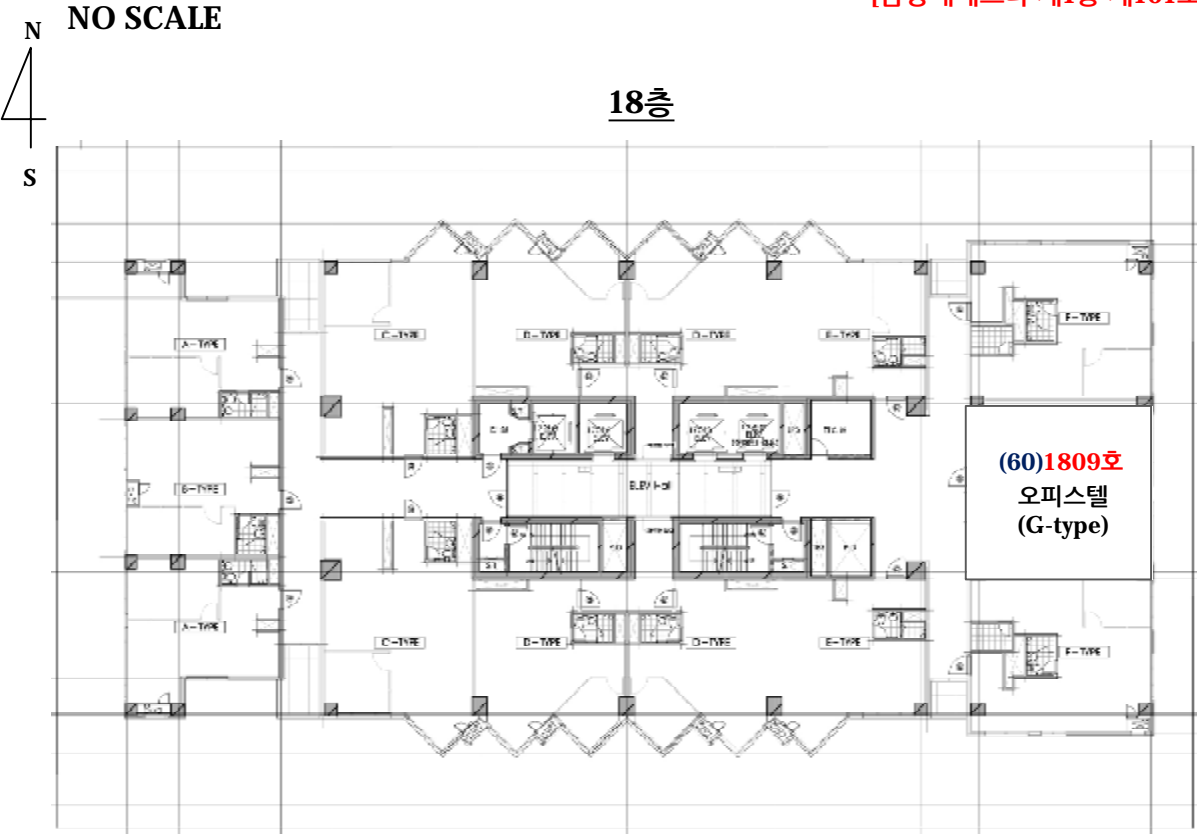
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

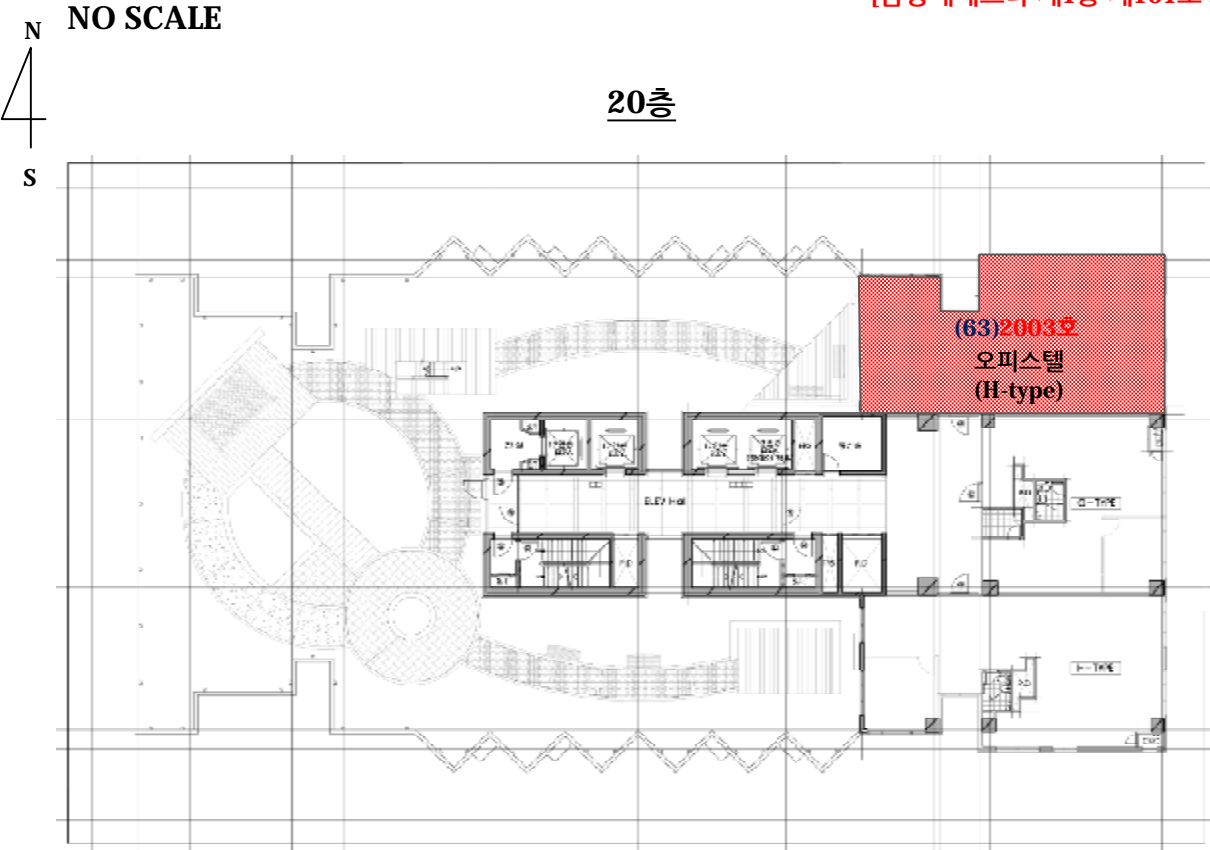
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



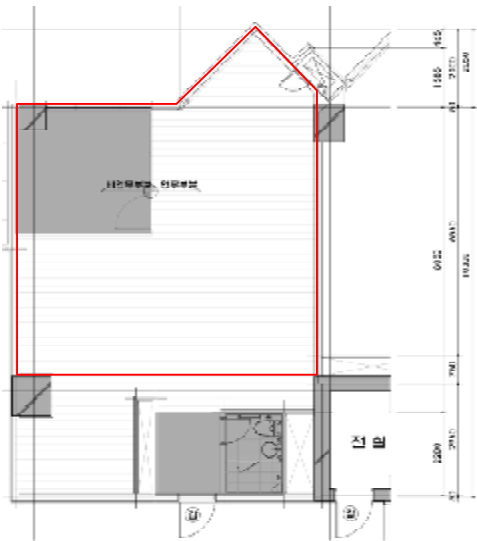
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

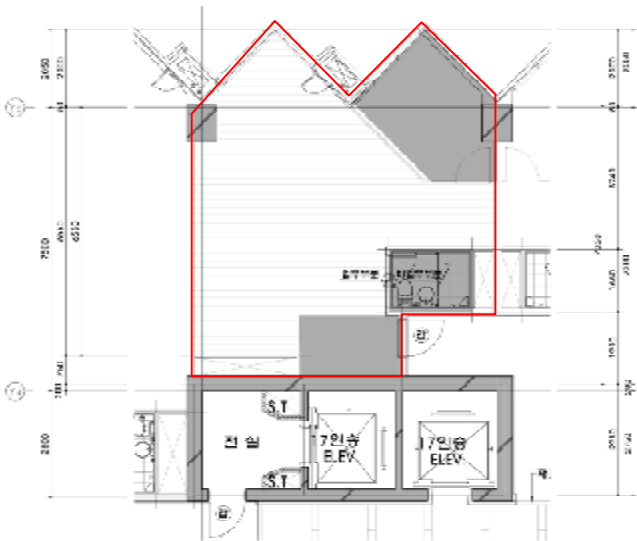
[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]



C TYPE 평면도

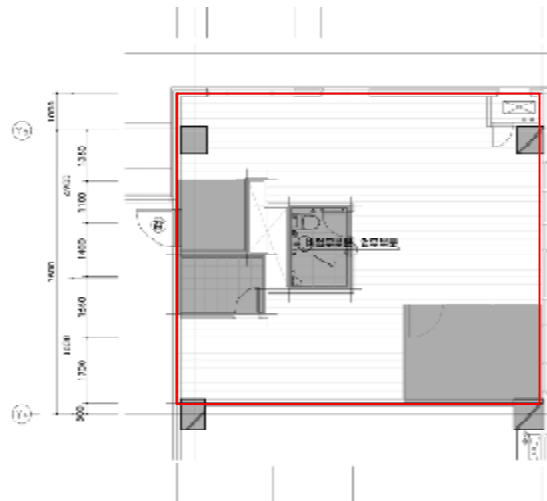
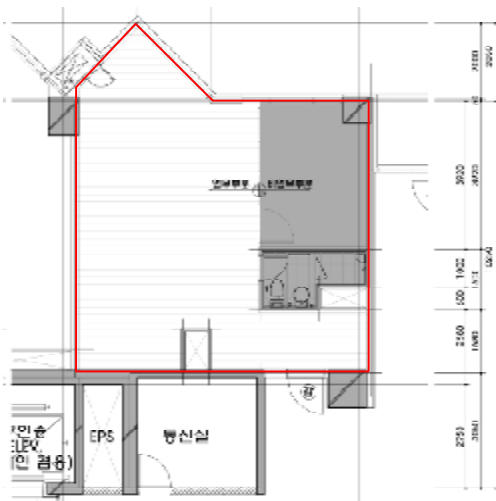


D TYPE 평면도

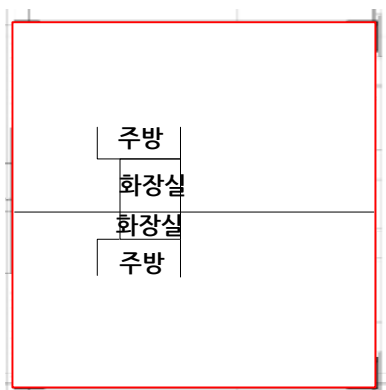


[금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호]

F TYPE 평면도



G TYPE 평면도



(41) 1009호를 제외한 G type

사 진 용 지



[본 건 전경]



[주위전경-전면도로]



[주위전경-전면도로]



[주위전경-후면도로]

사 진 용 지



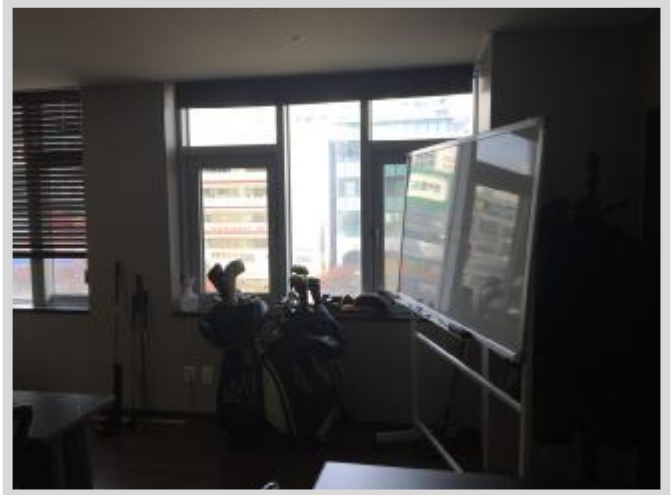
[내부전경-C타입]



[내부전경-D타입]



[내부전경-E타입]



[내부전경-F타입]

사 진 용 지



[내부전경-G타입]



[내부전경-복도]



[내부전경-기호(1)]



[내부전경-기호(2)]

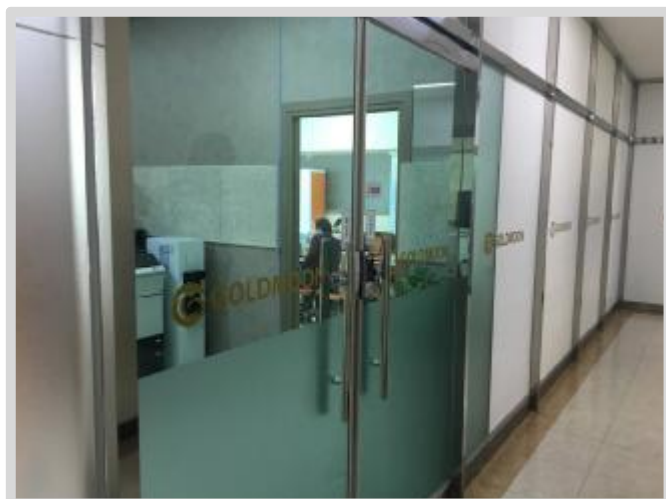
사 진 용 지



[내부전경-기호(3)]



[내부전경-기호(4)]



[내부전경-기호(5)]



[내부전경-기호(6)]

(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 : 가람0116-10-00577

시행일자 : 2016. 11. 04

수 신 : 대한토지신탁(주)

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. 2016-10-25일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 부천시 중동 1149-2 금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호』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 0116-10-00577호
2016.11.04

대한토지신탁(주) 귀하

일천이백이십육만일천칠백원정 (\ 12,261,700.-)

2016.10.25일자 우리 법인에 의뢰하신『경기도 부천시 중동 1149-2 금광베네스타 제1층 제101호 외 62개호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가 수수료		\ 10,769,920	$6,316,000 + (9,279,000,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 10,769,920$
실	여 비	89,000	
	토지조사비		
	물건조사비	189,000	
	공부발급비	64,000	
	기 타 실 비	36,000	
비	소 계	378,000	
특별용역비		-	
공 급 가 액		11,147,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		1,114,700	
합 계		\ 12,261,700	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		\ 12,261,700	

※ 송 금 처 ※

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

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0116-10-00577)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

수수료산정내역서

수 신 : 대한토지신탁(주) 귀하

평가서번호 : 가람 0116-10-00577호

정산청구액 : 일천이백이십육만일천칠백원정 (\ 12,261,700.-)

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		\ 19,279,000,000	-		\ 19,279,000,000	
기 초 수 수 료		평 가 가 액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원 이하	50,000,000	200,000	-	200,000
		5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
		5억원 초과 10억원 이하	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
		10억원 초과 50억원 이하	4,000,000,000	1만분의 8	x0.8	2,560,000
		50억원 초과 100억원 이하	5,000,000,000	1만분의 7	x0.8	2,800,000
		100억원 초과 500억원 이하	9,279,000,000	1만분의 6	x0.8	4,453,919
		500억원 초과 1,000억원 이하				
		1,000억원 초과 3,000억원 이하				
		3,000억원 초과 6,000억원 이하				
		6,000억원 초과 1조원 이하				
		1조원 초과				
		합 계				
평 가 수 수 료	1.0배	6,316,000+(9,279,000,000x6/10,000x0.8) ≒10,769,920			10,769,920	
	1.5배				-	
	소 계				\ 10,769,920	
실 비	여 비				89,000	
	토지조사비				-	
	물건조사비				189,000	
	기 타				100,000	
	소 계				378,000	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비			\ 11,147,000	
부 가 세		공급가액 × 0.1			\ 1,114,700	
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			\ 12,261,700	

공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인