

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건 명:	경기도 의정부시 의정부동 401-3 한솔그랑빌 제3층 제301호
의뢰인:	대한토지신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제170403-12-0008호

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



**(주)대한감정평가법인**

KOREA APPRAISAL CO., LTD.

북부지사 : 경기도 고양시 일산동구 정발산로 15 드림월드빌딩 7층 708호

TEL : (031)812- 8811 FAX : (031)812- 9811

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

북부지사 지사장 임 양 수

# (주)대한감정평가법인

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 회보

---

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2017. 04. 03자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 의정부동 401-3  
한솔그랑빌 제3층 제301호』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부.  
2. 청 구 서 1 부. 끝.

## (주)대한감정평가법인 북부지사장

---

담당부서 :	담당 : 조영수 감정평가사	담당자 : 윤지은 사원
감정서번호 : 170403-12-0008	시행일자 : 2017. 04. 27	<a href="http://www.kosal.co.kr">http://www.kosal.co.kr</a>
(우)10402 경기도 고양시 일산동구 정발산로 15 드림월드빌딩7층708호		
전화 : (031)812-8811	전송 : (031)812-9811	<a href="mailto:daehan8@kapaland.co.kr">daehan8@kapaland.co.kr</a>

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 170403-12-0008

대한토지신탁(주) 귀하

사십육만구백원정 (\460, 900. -)

2017. 04. 03자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 의정부동 401-3 한솔그랑빌 제3층 제301호』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		295,040	● 평가수수료 ● $(200,000 + (108,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)) \times (158,000,000 / 158,000,000)$ ≒ 295,040
실비	여비	85,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	12,300	
	기타실비	24,000	
	특별용역비	-	
	소계	124,300.-	
합계		419,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		41,900.-	
총계		460,900.-	
기납부 착수금		-	
정산청구액		\460,900.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆		
◆ 농협은행	: 090-01-010231	(주)대한감정평가법인 )

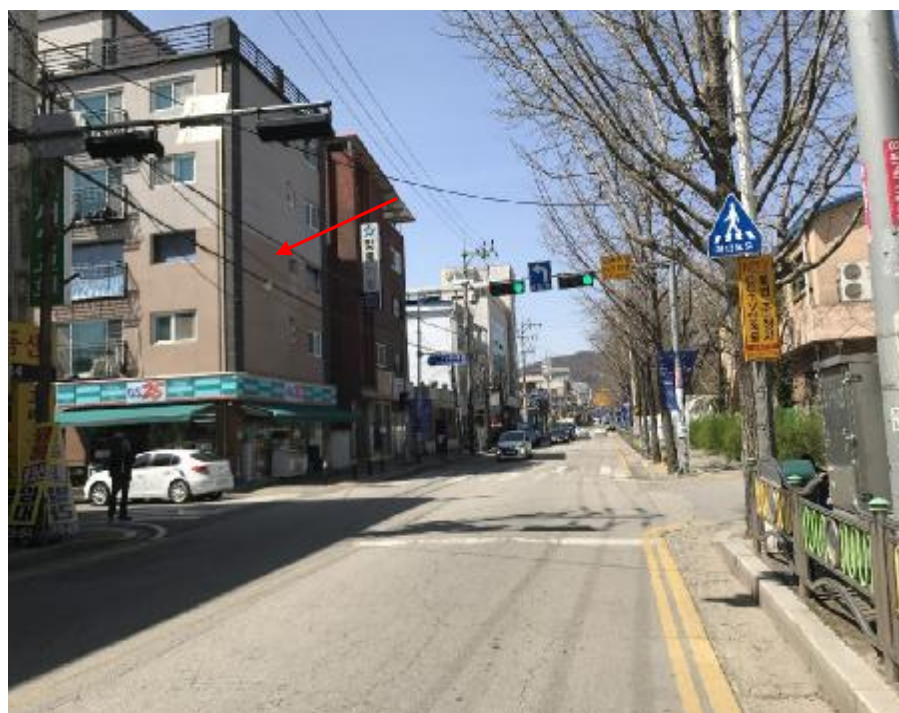
(주)대한감정평가법인 북부지사장

(TEL. : (031)812-8811 FAX. : (031)812-9811)

# 사진용지



대상물건전경



주위환경

# [구분건물]감정평가표

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

감정평가사

(주)대한감정평가법인  
북부지사장

조

임

양

양

수

수



감정평가액 **일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)**

의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매(부실채권처분)	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2017.04.10	2017.04.10	2017.04.26

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	158,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩158,000,000.-	

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

심사  
확인

심사자  
감정평가사

林

楊

洙



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부중학교” 남측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 [한솔그랑빌 제3층 제301호]에 대한 “대한토지신탁(주)”의 공매(부실채권처분) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

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

### 3. 대상물건의 개요

	소재지	경기도 의정부시 의정부동 401-3			
	건물명 및 층·호수	한솔그랑빌 제3층 제301호			
	용도지역	제2종일반주거지역			
	구분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
		60.05	12	72.05	29.564
	전용률	약 83.34%			
	주용도	다세대주택			
	사용승인일	2015.04.07			
	주위환경	주택 및 상가 혼용지대			
	공동주택 공시가격	- (2016.01.01 기준)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 04월 10일입니다.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2017년 04월 10일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부, 의뢰 목록과 현황과의 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인, 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 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 "화재" 로 인한 감가요인을 기타요인(복구비용 등)으로 감안하여 평가하였으며, 내부확인은 관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장 상 평면도로 갈음하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

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

# 감정평가액의 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	총세대수	총동수	사용승인	난방	층수	연면적(㎡)
한솔그랑빌	8세대	1개동	2015.04.07	도시가스에 의한 개별난방	지상5층	634.29

### ▶ 주위환경

교통정보	노선버스정류장 등
편의시설	인근 근린상가, 중소형 마트 등
교육환경	의정부중학교, 의정부공업고등학교 등
공원/녹지	별말 어린이공원 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액 산출과정

#### 가. 인근지역 거래사례

##### 1) 본건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

##### 2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처: KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	의정부동 413- 3	드림팰리스9차 제2층 제202호	2종 일주	53.53	2016.06.08	225,000,000	4,203,251
					2016.06.21		
	☞ 대상물건 남서측 인근에 위치하며, 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다. 사례 대비 본건은 단지내부요인(총세대수 및 노후도 등) 및 기타요인(화재 등)에서 열세합니다.						

#### 나. 인근지역 평가사례

##### 1) 본건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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		
B	의정부동 406- 32	한솔그랑빌13차 제3층 제301호	2종 일주	55.87	담보	2016.12.01	220,000,000	3,937,713
						2016.10.04		
	☞ 대상물건 남동측 인근에 소재하는 구분건물에 대한 평가사례로서, 사례 대비 본건은 기타요인 (화재 등)에서 열세합니다.							
C	의정부동 409- 2	다세대주택 제3층 제302호	2종 일주	62.01	담보	2016.09.11	217,000,000	3,499,436
						2016.03.03		
	☞ 대상물건 남동측 인근에 소재하는 구분건물에 대한 평가사례로서, 사례 대비 본건은 기타요인 (화재 등)에서 열세합니다.							

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

본건 가치수준
본건 기준 : 220,000,000원 내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

1) 비교사례의 선정 [거래사례 A]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
의정부동 413-3	드림팰리스9차 제2층 제202호	2종 일주	53.53	2016.06.08	225,000,000	4,203,251
				2016.06.21		

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)

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 아파트/연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 시점수정치 내용

지역	시점수정치	시점수정치 산정
경원권 (2016.06.08 ~ 2017.04.10)	0.99698	99.1 / 99.4 ≒ 0.99698

4) 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

본건 기호 가 / 사례 A

구분	조건	비교	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성	유사함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건이 총세대수 및 노후도 등에서 열세함	0.90
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	유사함	1.00
	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	화재로 인한 복구비용 고려함	0.70
누계			0.630

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	4,203,251	1.00	0.99698	1.00	0.630	2,640,051	60.05	158,535,063	158,000,000

4. 그 밖의 사항

가. 기타

해당사항 없습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정 의견

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

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	의정부동 401-3	한솔그랑빌 제3층 제301호	60.05	29.564	158,000,000 (2,631,000원/㎡)
합계					₩158,000,000. -

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				
1    가	경기도 의정부시 의정부동  "	401-3  한솔 그랑빌  401-3	제1종 근린생활 시설 및 공동주택  대	철근콘크리트 구조 평지붕 5층	265.0		158,000,000	비준가액 (공용면적: 12㎡)		
				제2종 일반주거지역						
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호					60.05	60.05
				1 소유권					29.564	29.564
				대지권					265.0	265.0
합 계						₩158,000,000. -				
			이	하	여	백				

# 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 의정부시 의정부동 소재 “의정부중학교” 남측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 상가 혼용지대로서 인근에 단독주택 및 다세대주택, 근린상가, 관공서 등이 소재하고 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 철근콘크리트구조 평지붕 지상5층 건물중 제3층 제301호로서,

외벽 : 타일마감, 시멘트몰탈위 페인트마감 등

나) 다세대주택(방3 등)으로 이용중입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지, 방재설비, 엘리베이터설비 등을 갖추었으며, 도시가스보일러에 의한 개별난방시설입니다.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

## 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 15미터, 8미터의 포장도로에 각각 접합니다.

### 7. 토지이용계획 등

제2종일반주거지역, 소로2류(접함), 종로2류(접함), 상대보호구역, 절대보호구역, 과밀억제권역입니다.

### 8. 임대관계 및 기타

가) 임대관계

임대 미상임.

나) 기타

대상물건은 화재가 난 물건으로 관계인의 부재로 내부확인을 못하였으니, 공매 진행시 참고바랍니다.

# 광역위치도

소재지

경기도 의정부시 의정부동 401-3  
한솔그랑빌 제3층 제301호



# 항공위치도

소재지	경기도 의정부시 의정부동 401-3 한솔그랑빌 제3층 제301호
-----	--

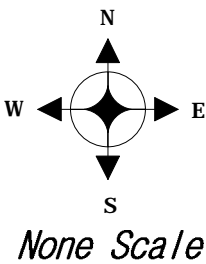


# 상세위치도

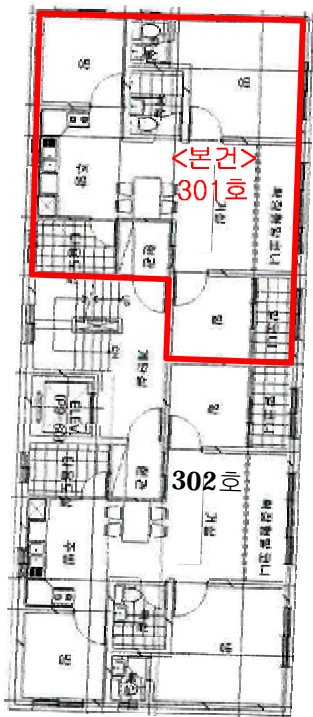
소재지	경기도 의정부시 의정부동 401-3 한솔그랑빌 제3층 제301호
-----	--



# 건물개황도 및 임대상황



[한솔그랑빌 제3층 제301호]



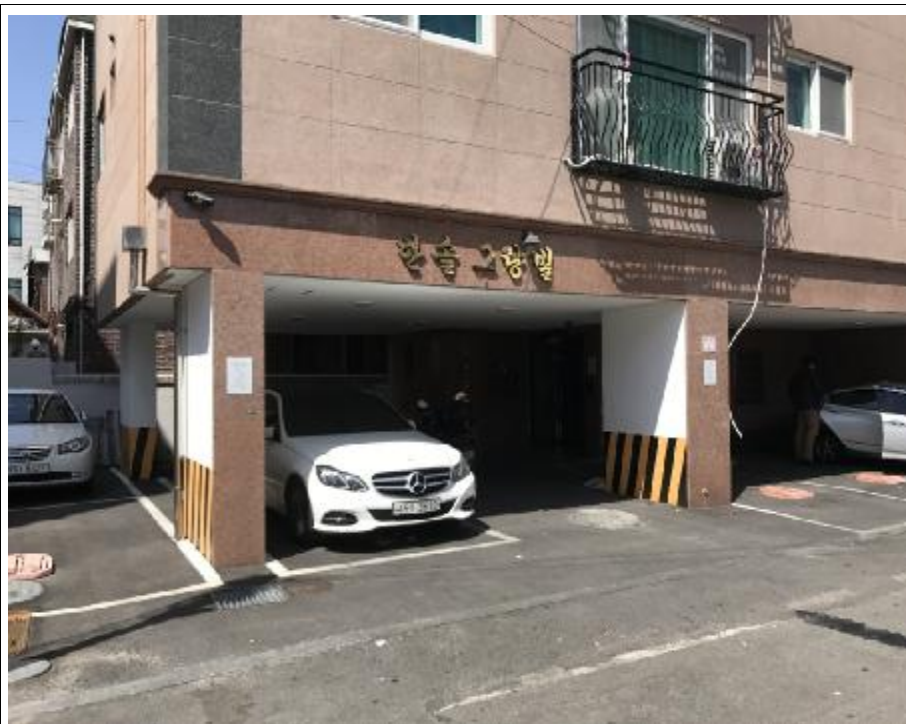
<호별배치도 및 내부구조도>

※전임세대열람결과(2017.04.26)  
- 해당세대없음.

## 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
301호	미상.				

## 현장사진

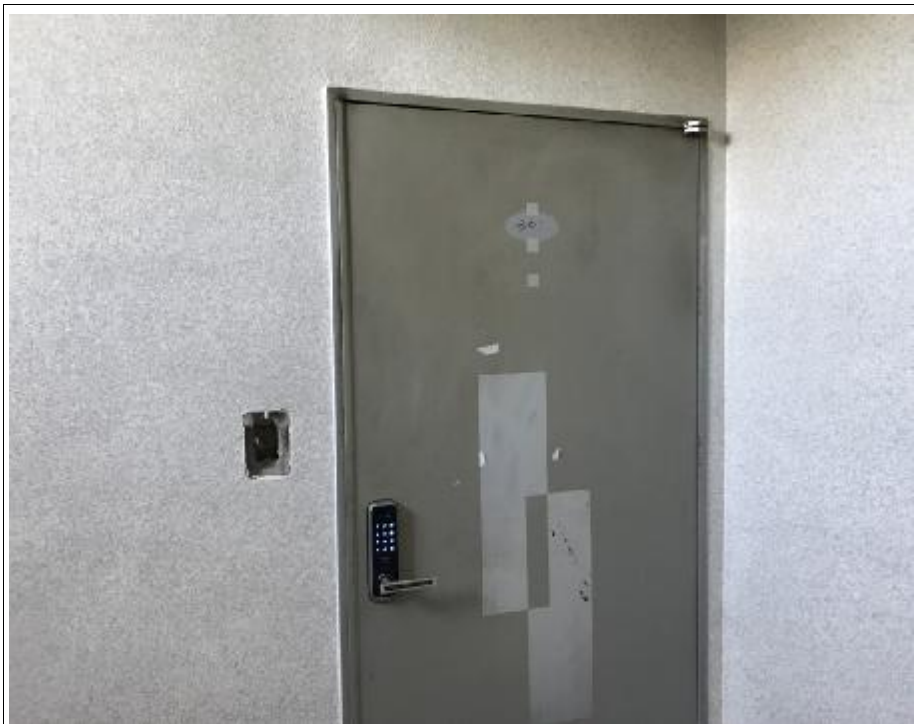


주차장 및 입구

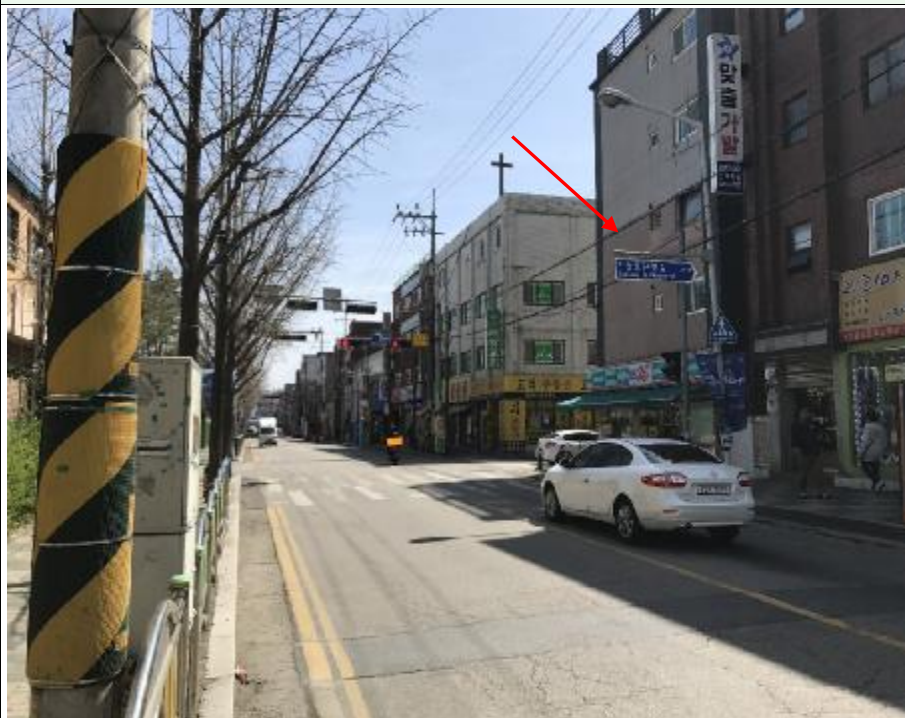


승강기

## 현장사진



대상물건



주위환경