

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 이천시 부발읍 아미리 737-13 외 미지프라자 제5층 제501호 외
의뢰인	관교문학동새마을금고
감정평가서번호	경일10-160415-211

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

김영환









(주)경일감정평가법인

대표이사

이 청 용



감정평가액  금팔억일천육백만원정(W816,000,000.-)

의뢰인		관교문학동새마을금고		감정평가 목적		일반거래(구매)	
채무자		-		제출처		-	
소유자 (대상업체명)		대한토지신탁(주) (수탁자)		기준가치		시장가치	
				감정평가조건		-	
목록표시 근거		등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
				2016.04.19		2016.04.19	2016.04.20
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액	
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	816,000,000	
		이	하	여	백		
	합계					₩816,000,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사   						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 "이천 IC" 남동측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 구분건물[근린생활시설(명칭: 미지프라자), 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 내 오피스텔 제 5 층 제 501 호 외 11 개호수로서, 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016. 04. 19 일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2016. 04. 19 일 입니다.

## 5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 오피스텔의 위치확인은 관리사무실 비치 도면에 의거 확인하였습니다.
- (2) 본건은 임대관계는 이해관계인 부재로 확인하지 못하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 시산가액의 산출

### 1. 대상물건의 개요

#### (1) 전체 부동산 개요

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	비 고		
	아미리 737-13외	2,522	대	상업용	일반상업	부정형 평지	-		
건물	용 도		구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일		규 모 (지상/지하)	
	근린생활시설		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		13,788.64	2012.06.18		7 / 2	
	설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		-	-	○	○	○	○	○	-
	<div>■ 층별용도 (집합건축물대장 기준)</div> <div>지2층 : 자동차관련시설(기계실, 전기실, 발전기실)</div> <div>지1층 : 자동차관련시설(관리실)</div> <div>1층~4층 : 근린생활시설</div> <div>5층 : 업무시설(오피스텔)</div> <div>6층,7층 : 숙박시설(호텔)</div> <div>■ 참고사항</div> <div>- 주차시설 : 기계식(옥내 91대) 주차설비 구비되어 있습니다.</div>								



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건

기호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	이용상황
1	5층 501호	15.7	13.7515	29.4515	5.3868	오피스텔
2	5층 504호	16.53	15.5915	32.1215	5.8752	오피스텔
3	5층 515호	19.75	18.6233	38.3733	7.0186	오피스텔
4	5층 516호	18.6	17.5439	36.1439	6.6109	오피스텔
5	5층 517호	14.82	13.9787	28.7987	5.2674	오피스텔
6	5층 518호	14.82	13.9787	28.7987	5.2674	오피스텔
7	5층 519호	14.61	13.7805	28.3905	5.1927	오피스텔
8	5층 521호	24.79	20.8509	45.6409	8.3480	오피스텔
9	5층 556호	17.67	16.6668	34.3368	6.2803	오피스텔
10	5층 557호	16.48	15.5444	32.0244	5.8574	오피스텔
11	5층 558호	19.91	18.7742	38.6842	7.0755	오피스텔
12	5층 561호	18.24	17.2045	35.4445	6.4829	오피스텔
합계	-	211.92	196.2889	408.2089	74.6631	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### (1) 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
1	아미리 737-13	아미리 737-13 미지플라자 5층 553호	16.53	62,427,498 (부가세 포함 67,000,000원)	3,777,000 (백원단위 사사오입)	2015.06.26

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

#### 2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건 인근에 위치하는 사례로서 용도(업무시설-오피스텔) 등 물적유사성이 높은 " 기호  
(1) " 을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시점수정

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바 한국감정정원에서 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 " 경기도 동부2권 이천시 연립, 다세대주택 매매가격지수 " 로 시점수정 하였습니다.

#### - 시점수정치

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.0	2015년 06월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	101.4	2016년 03월
시점수정치	1.0140	101.4 / 100.0

※ 사례의 매매시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 직전 월인 2015년 06월 지수를 적용 하였습니다.

※ 본건 기준시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 해당 월인 2016년 04월 지수를 적용하여야 하나 미공표로 2016년 03월 지수를 적용하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인비교

### - 비교항목

구 분	
조 건	세 항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식 / 계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### - 비교치 산정

본건 기호	단지외부요인 <sup>*1)</sup> (A)	단지내부요인 <sup>*2)</sup> (B)	호별요인 <sup>*3)</sup> (C)	기타요인 <sup>*4)</sup> (D)	비교치 (E=AxBxCxD)
1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.01
2,5,7, 9,10,12	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03
3,8,11	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

\*주 1) 단지외부요인 : 사례와 본건은 동일 건물내 소재하여 유사합니다.

\*주 2) 단지내부요인 : 사례와 본건은 동일 건물내 소재하여 유사합니다..

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※주 3) 호별요인 : 본건 위치별 효용, 기타(복층구조, 호별형태 등) 효용 등을 고려하여 결정하였습니다. (본건 기호(1)~(3), (5), (7)~(12)는 복층구조이며 기호(1), (3), (4), (8), (11)은 호별형태가 좁거나 부정형 입니다)

※주 4) 기타요인 : 본건 평가목적(일반거래-구매)을 고려하여 별도의 보정치는 적용하지 않았습니다.

### (5) 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,777,000	1.00	1.01400	1.01	3,868,177	3,870,000
2,5,7, 9,10,12	3,777,000	1.00	1.01400	1.03	3,944,774	3,940,000
3,8,11	3,777,000	1.00	1.01400	0.98	3,753,280	3,750,000
4	3,777,000	1.00	1.01400	0.95	3,638,384	3,640,000
6	3,777,000	1.00	1.01400	1.00	3,829,878	3,830,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층 · 호수	전유면적 (㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	시산가액(원)
1	5층 501호	15.70	3,870,000	60,759,000	61,000,000
2	5층 504호	16.53	3,940,000	65,128,200	65,000,000
3	5층 515호	19.75	3,750,000	74,062,500	74,000,000
4	5층 516호	18.60	3,640,000	67,704,000	68,000,000
5	5층 517호	14.82	3,940,000	58,390,800	58,000,000
6	5층 518호	14.82	3,830,000	56,760,600	57,000,000
7	5층 519호	14.61	3,940,000	57,563,400	58,000,000
8	5층 521호	24.79	3,750,000	92,962,500	93,000,000
9	5층 556호	17.67	3,940,000	69,619,800	70,000,000
10	5층 557호	16.48	3,940,000	64,931,200	65,000,000
11	5층 558호	19.91	3,750,000	74,662,500	75,000,000
12	5층 561호	18.24	3,940,000	71,865,600	72,000,000
합계	-	211.92	-	-	816,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

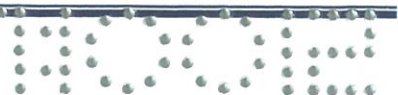
### (1) 유사물건 평가사례

기호	소재지	건물명 층·호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	아미리 737-13 외	미지프라자 5층 515호	19.75	69,000,000	3,490,000	2014.06.23	담보
2	아미리 737-13 외	미지프라자 5층 556호	17.67	62,000,000	3,510,000	2014.06.23	담보
3	아미리 737-13 외	미지프라자 5층 508호	14.82	47,000,000	3,170,000	2015.03.10	담보
4	아미리 737-13 외	미지프라자 5층 542호	14.25	45,000,000	3,160,000	2015.03.10	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

### (2) 인근 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
본건 오피스텔	3,800,000 내외



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 경매시장 추이 (경기도 이천시, 최근 1년간, 자료 - 인포케어)

경기 이천시 2015년 04월 ~ 2016년 03월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	6,623,481,380	5,595,043,248	84.5 %	39	19	48.7 %
집합건물	68,551,602,000	22,920,123,000	33.4 %	124	66	53.2 %
다세대	3,137,500,000	2,148,510,900	68.5 %	50	26	52 %
아파트	65,182,102,000	20,546,057,100	31.5 %	64	36	56.2 %
연립	232,000,000	225,555,000	97.2 %	10	4	40 %
상가	6,557,530,750	4,421,654,730	67.4 %	24	9	37.5 %
공장	33,165,439,053	22,819,947,924	68.8 %	48	14	29.2 %
특수부동산	35,158,510,220	28,470,571,000	81 %	42	14	33.3 %
토지	100,030,523,127	64,742,796,496	64.7 %	673	238	35.4 %
기타토지	359,501,242	330,570,000	92 %	11	4	36.4 %
차량외 기타	118,000,000	89,159,300	75.6 %	21	10	47.6 %
합 계	250,564,587,772	149,389,865,698	59.6 %	982	374	38.1 %

## 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 4. 감정평가액

816,000,000원

## 구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 이천시 부발읍 아미리  [도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 경충대로 2110번길 14-1	737-13, 737-16, 737-19, 737-23 미지프라자	제1종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 지상7층  지하2층 지하1층  1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층				
1	동소	737-13	대	일반상업지역	655			
2	동소	737-16	대	일반상업지역	196			
3	동소	737-19	대	일반상업지역	557			
4	동소	737-23	대	일반상업지역	1,114			



## 구분건물 감정평가명세서

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	15.70	15.70	61,000,000	비준가액 (전유+공용: 29.4515㎡)
				1~4 소유권	5.3868	5.3868		
				-----				
				대지권	2,522			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	16.53	16.53	65,000,000	비준가액 (전유+공용: 32.1215㎡)
				1~4 소유권	5.8752	5.8752		
				-----				
				대지권	2,522			
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제515호	19.75	19.75	74,000,000	비준가액 (전유+공용: 38.3733㎡)
				1~4 소유권	7.0186	7.0186		
				-----				
				대지권	2,522			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제516호	18.6	18.6	68,000,000	비준가액 (전유+공용: 36.1439㎡)
				1~4 소유권	6.6109	6.6109		
				-----				
				대지권	2,522			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제517호	14.82	14.82	58,000,000	비준가액 (전유+공용: 28.7987㎡)
				1~4 소유권	5.2674	5.2674		
				-----				
				대지권	2,522			

## 구분건물 감정평가명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제518호	14.82	14.82	57,000,000	비준가액 (전유+공용: 28.7987㎡)		
				1~4 소유권	5.2674	5.2674				
				----- 대지권	2,522					
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제519호	14.61	14.61	58,000,000	비준가액 (전유+공용: 28.3905㎡)		
				1~4 소유권	5.1927	5.1927				
				----- 대지권	2,522					
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제521호	24.79	24.79	93,000,000	비준가액 (전유+공용: 45.6409㎡)		
				1~4 소유권	8.3480	8.3480				
				----- 대지권	2,522					
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제556호	17.67	17.67	70,000,000	비준가액 (전유+공용: 34.3368㎡)		
				1~4 소유권	6.2803	6.2803				
				----- 대지권	2,522					
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제557호	16.48	16.48	65,000,000	비준가액 (전유+공용: 32.0244㎡)		
				1~4 소유권	5.8574	5.8574				
				----- 대지권	2,522					

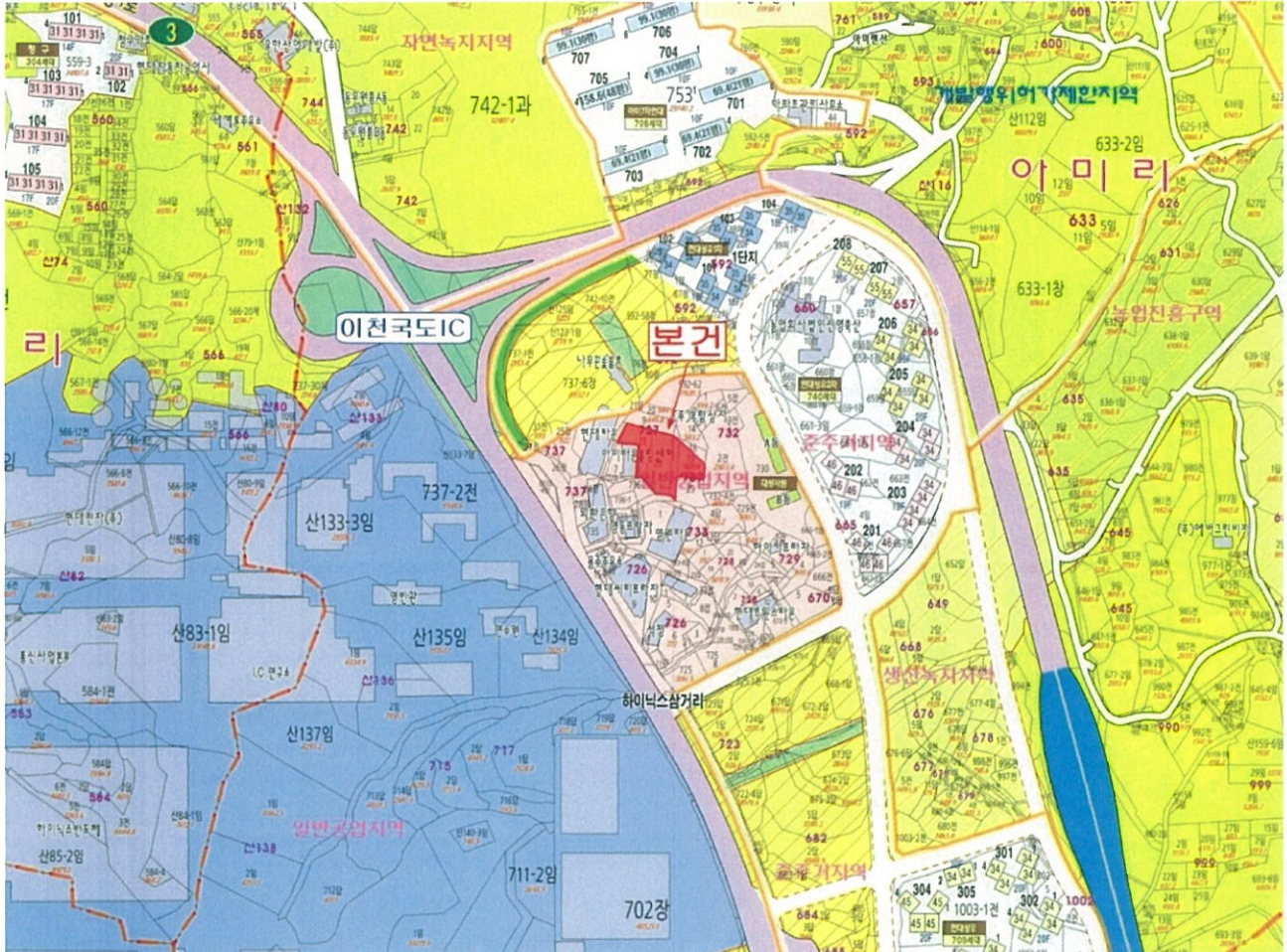
## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제558호	19.91	19.91	75,000,000	비준가액 (전유+공용: 38.6842㎡)
				1~4 소유권	7.0755	7.0755		
				----- 대지권	2,522			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제561호	18.24	18.24	72,000,000	비준가액 (전유+공용: 35.4445㎡)
				1~4 소유권	6.4829	6.4829		
				----- 대지권	2,522			
합 계							₩816,000,000.-	
			이	하 여	백			



# 구분건물감정평가요항표(1)



위 치	본건은 경기도 이천시 부발읍 아미리 소재 "이천 IC" 남동측 인근 일반상업지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주변은 아파트단지 및 근린생활시설, 위락시설, 오피스텔, 도시형생활주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 무난합니다.
교 통 상 황	인접도로를 이용하여 본건까지 차량출입 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건 무난합니다.
토지의 형상 및 이용상태	인접 토지 대비 대체로 등고평탄한 4필1단의 부정형의 토지로서 근린생활시설 부지로 이용중입니다.
인접도로상태	본건 서측으로 소로와 접합니다.
토지이용계획 관 계	대표번지 737-13번지 : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역 (2013-02-25)(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전 권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>



## 구분건물감정평가요항표(2)



건 물 구 조	2012.06.18일에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 중 제5층 제501호 외 11개 호수로서, 외벽 : 범람판넬 마감, 내벽 : 벽지 마감 등, 창호 : 샷시 창호입니다.
이 용 상 태	기호(1),(3)~(12) 공히 주거겸용 오피스텔로 탐문되었고, 기호(2)는 매점으로 출입구에 표시되어 있습니다.
부 대 설 비	급·배수설비 등 기본적인 위생설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 설비 등이 되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
공부와의 차이	-.
임 대 관 계	현장조사시 대상물건 모두에 이해관계인 부재로 임대관계를 조사하지 못하였습니다.
기 타 사 항	본건 기호(4),(6)을 제외한 호수는 각 호실 내 내부계단을 이용하는 복층형 구조로 되어있습니다.



# 광역위치도



소재지

경기도 이천시 부발읍 아미리 일대



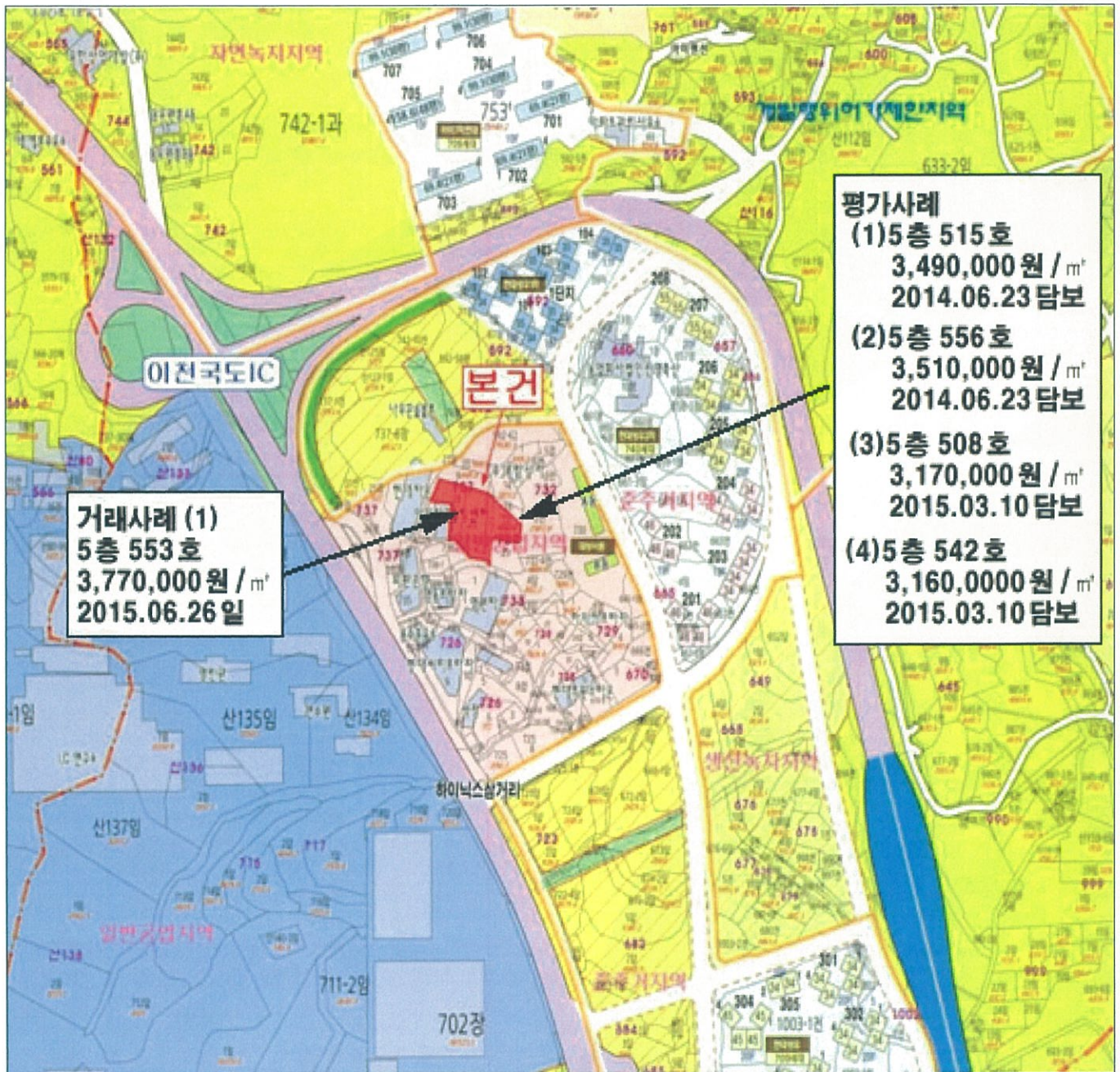


# 상 세 위 치 도



소재지

경기도 이천시 부발읍 아미리 737-13 외  
미지플라자 제5층 제501호 외

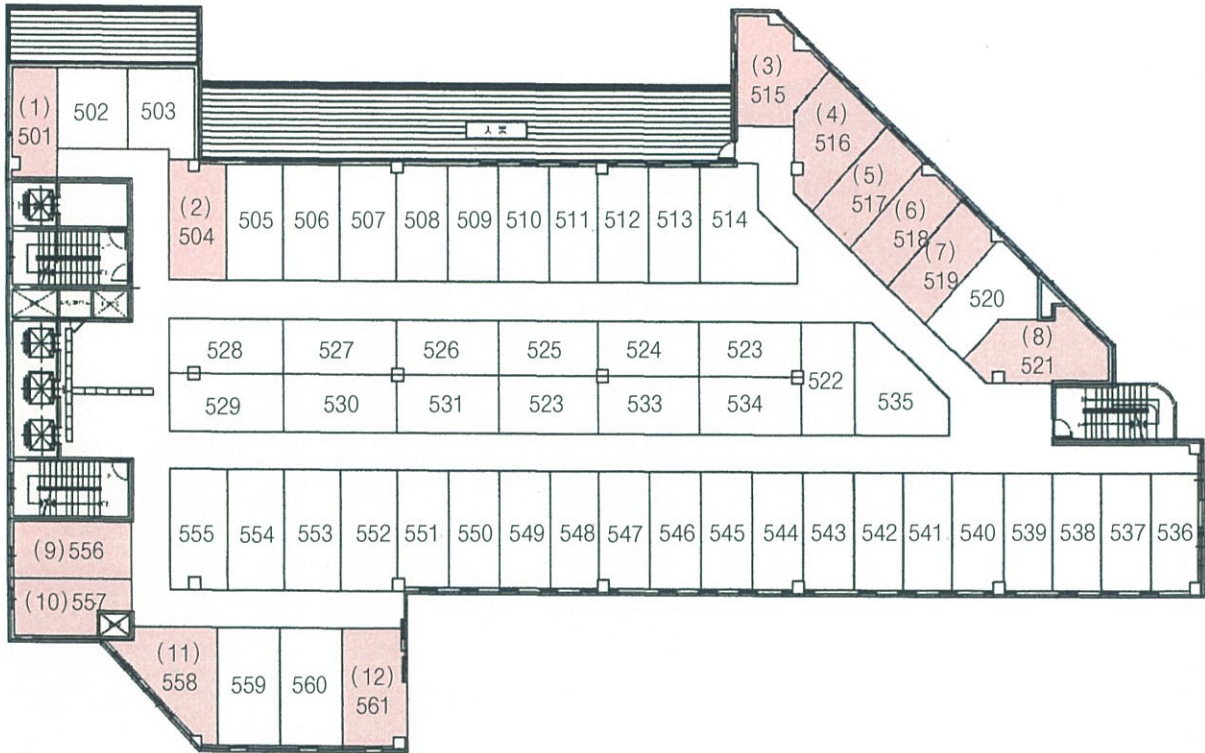




건물개황도및임대상황

4

제5층



임대부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	비고
전체				미상임.



## 사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



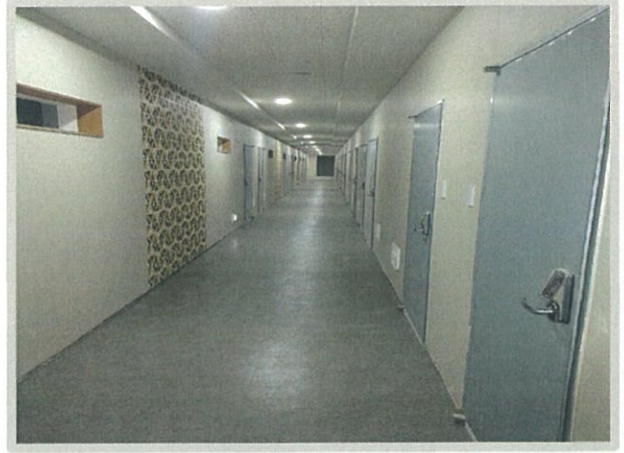
【주변 전경】



## 사 진 용 지



【본건 내부】



【본건 내부】



【본건 내부】



【본건 내부】