

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2
스타타워3 2층 201호 소재 상가

평가서번호 : 가온 1708-01-3057

의뢰인 : 대한토지신탁주식회사



|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited
TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815

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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이능규

이능규
(인)

|주|가온감정평가법인 대표이사 임재형 (서명 또는 인)

감정평가액	오억일천만원정 (₩510,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사 대표이사		감정평가 목적		처분(공매)	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁주식회사	
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2017.08.08		2017.08.08	2017.08.11
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	510,000,000
	이		하	여	백	
용	합계					₩510,000,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <div><div>이능규</div><div>이능규 (인)</div></div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 <동화초등학교> 북서측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물)으로서, 대한토지신탁의 처분(공매)을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지		경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2 (경기도 화성시 동화새터길 96)						
건물명 동호수		스타타워III 제2층 제201호						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인일자	2008.03.24	최고층	9층
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	2/201	151.38	94.94	246.32	33.8300	61.46%	근린생활 시설	근린생활 시설 (공실)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격 조사완료일자인 2017.08.08 일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2017.08.08 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙임. 다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합함.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 수익환원법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

임대미상임.

2) 기타

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 서울특별시 강서구 (이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구분	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	동화리597-2 스타타워3	1/104	57.20	94.7900	12,800,000	730,000,000	16.10.20
2	동화리597-2 스타타워3	2/203	91.72	145.7000	2,900,000	263,000,000	15.09.14
3	동화리599-1 상도프라자	2/201	127.68	220.9700	3,410,000	435,000,000	16.05.03
4	동화리599-3 주공프라자	2/203	99.56	166.9100	3,360,000	335,000,000	17.01.26
5	동화리600-7 제이스프라자	2/202	75.520	127.8100	2,710,000	205,000,000	17.05.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

본건 인근 비교가능한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #3>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

1) 지가변동률(경기도 화성시 봉담읍 상업지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2016.05.03 ~ 2017.08.08	1.04351	-

2) 지역별 자본수익률(매장(집합), 경기)

(출처: 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	자본수익률(변동률)
16.2Q	0.17	$(1+0.0017*59/91)*(1+0.0028)*(1+0.001)$ $*(1+0.0031)*(1+0.0032)*(1+0.0032*39/91) \approx 1.01264$
16.3Q	0.28	
16.4Q	0.10	
17.1Q	0.10	
17.2Q	0.31	
거래시점 ~ 기준시점		2016.05.03 ~ 2017.08.08

*2017년 3분기에 대한 수익률이 미고시되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 근린생활시설로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바 이를 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(매장(집합), 경기)을 시점수정치로 결정하였음.(1.01264)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성 및 수요성, 환가성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인비교치
기호	층/호수					
가	2/201	1.05	1.00	1.00	0.93	0.977

의 견

외부요인	본건은 사례대비 외부요인(가로조건 우세)이 우세함.
건물요인	본건은 사례와 건물요인이 유사함.
개별요인	본건은 사례대비 개별요인 유사함.
기타요인	본건은 담보물로서 안정성·환가성 등을 고려함.

6. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	2/201	3,410,000	1.000	1.01264	0.977	3,373,681	510,707,837

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/201	151.38	246.32	3,373,681	510,707,837	510,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 개요

본건 건물 1층 상가의 임대수익에 의한 순수익을 환원율로 환원하는 과정을 통해 수익환원법에 의한 시산가액을 산정하였음.

2. 순수익의 산정

1) 가능조소득의 산정

가능조소득의 산정에 있어서는 기준시점 현재 탐문조사된 본건의 표준적인 임대현황을 기준으로 산정하였으며, 임대보증금에 대한 운용이율은 국토교통부(상업용 부동산 임대사례조사보고서(출처:R-one 부동산통계정보시스템))에서 조사·발표한 전월세 전환율, 대상부동산의 월세전환이율, 임대시장에서의 시장상황, 대상부동산에 적용할 할인율 및 주요 금리지표 등을 고려하여 3.0%로 결정함.

구분	이용상황	임대보증금	월임대료	가능조소득
기호 (가)	근린생활시설	30,000,000	2,300,000	28,500,000

※ 가능조소득 = 보증금 X 보증금운용이율(3%) + 월임료 X 12

※ 본건 2층 상가의 임대료는 위치 및 면적 등에 따라 보증금 20,000,000 ~ 30,000,000원에 월임대료 1,700,000 ~ 2,200,000원 수준인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 순수익의 산정

상기의 가능조소득에서 공실 및 대손충당금과 유지에 필요한 유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 정상운전자금이자 등 대상 부동산을 운영하는데 소요되는 표준적인 필요경비를 공제하여 순수익을 산정하며 비용은 본건의 특성, 인근 지역의 임대차관행, 영업경비수준 등을 고려하여 가능조소득의 5%로 산정하였음.

구분	가능조소득	공실 및 대손충당금 및 각종비용	순수익
기호 (가)	28,500,000	1,425,000	27,075,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 환원율의 결정

1) 환원율의 의의

환원율은 통상적으로 임대차에 제공되는 물건을 취득하는 데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율임. 이는 당해지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 비율로 정하되 통상 금융시장에서의 이자율, 인근지역 내 유사부동산에 대한 임대수익성, 국공채이율, 국공유재산의 사용료율 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

2) 환원율의 결정

환원율은 미래의 예상되는 현금흐름을 현재의 가치로 할인하는 비율로 무위험률에 위험프리미엄(운영, 유동성, 기타비용)과 프로젝트 위험을 가산하여 산출되는 것이 일반적임. 따라서, 무위험률에는 국고채이자율을 적용하고, 위험프리미엄 등의 예측을 위해 부동산 투자수익률과 다른 투자대체자산의 수익률을 비교하여 결정하는 바, 3년 만기 국고채 수익률, CD 수익률, 3년 만기 회사채수익률 등 각종 금리지표와 임대사례조사보고서에 의한 상업용 부동산 투자수익률, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성과 부동산 거래시 임대수익률 및 감정평가목적 등을 종합참작하여 5.5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 수익환원법에 의한 시산가액

구분	순수익	환원율	수익환원법에 의한 시산가액
기호 (가)	27,075,000	5.5%	492,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 유사 근린생활시설	3,300,000 ~ 3,600,000원/㎡ 내외임.	전유면적 기준

의견

본건 인근 소재 유사 근린생활시설의 시세는 대체로 상기와 같은 가격수준으로 조사되나, 이용상황 및 E/V와 계단과의 접근성 등 위치별효용 차이에 따라 가격 차이가 나타남.

2. 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가금액 (원)	기준시점	평가목적
1	동화리597-2 스타타워3	1/108	57.20	8,400,000	480,000,000	2015.10.27	담보
2	동화리597-3 스타타워2	2/201	151.38	3,400,000	515,000,000	2014.05.07	담보
3	동화리597-3 스타타워2	3/301	151.38	2,600,000	394,000,000	2014.03.20	담보
4	동화리597-3 스타타워2	3/301	151.38	2,410,000	365,000,000	2015.01.20	경매
5	동화리599-3 주공프라자	4/401	76.18	2,760,000	210,500,000	2017.04.03	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

1) 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액 (원)	낙찰율 (%)	낙찰시점

인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.

2) 인근의 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 기간	종별	경기도 화성시 봉담읍		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	상가/ 근린상가	77.89	77.89	낙찰건수 1건
최근 6개월간 평균		-	-	낙찰건수 0건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액

거래사례비교법에 의한 시산가액	510,000,000
수익환원법에 의한 시산가액	492,000,000

2. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/201	151.38	246.32	3,373,681	510,707,837	510,000,000

3. 결정에 관한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 수익환원법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으며 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	동소	597-2	대	5-7층 교육연구시설 (학원)	각 624.7			
				8층 노유자시설	624.7			
				9층 일반음식점	157.1			
				9층 전기실	66.69			
				9층 발전기실	21.68			
				9층 팬룸	19.04			
					926.8			
				(내) 철근콘크리트 구조				
				제2층 제201호	151.38	151.38	510,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					33.83			
1소유권대지권	-----	33.83						
		926.8						
		토지, 건물	배분내역					
		토지 :	153,000,000					
		건물 :	357,000,000					
	합 계						₩510,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표(1)



위치	본건은 경기도 화성시 봉담읍 동화리 소재 <동화초등학교> 북서측에 위치함.
주위환경	본건 주위는 업무시설, 상업시설, 대규모 아파트 단지 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 양호함.
교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
형태, 규모, 이용상태 등	인접토지 및 인접도로대비 평지의 세장형 토지로서 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북동측으로 로폭 약 15미터 내외, 남서측으로 로폭 약 10미터 내외의 포장 도로에 각각 접함.
토지이용계획 관계	-

구분건물 감정평가요항표(2)



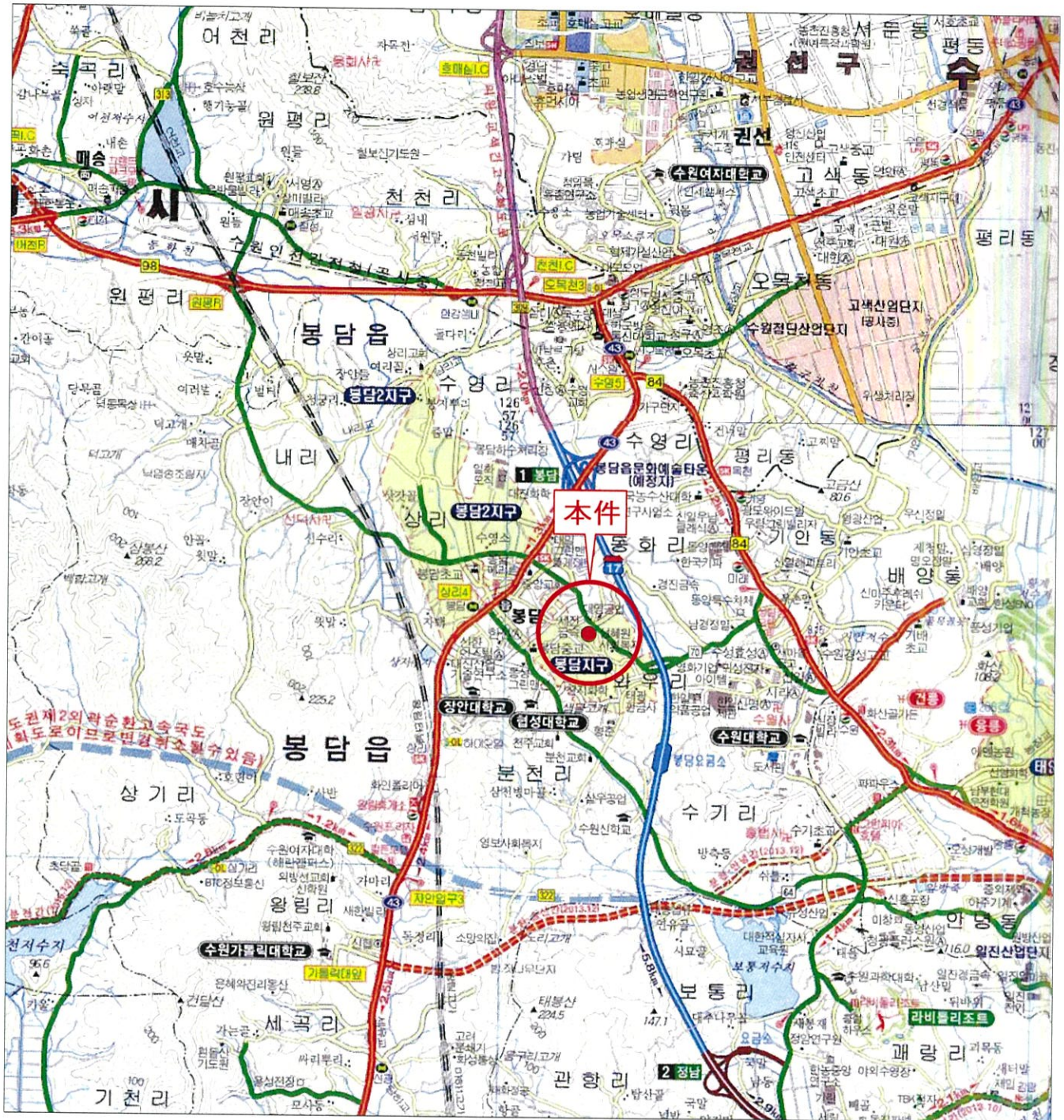
건물구조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건 중 제2층 제201호 (사용승인: 2008.03.24)로서,</p> <p>외벽: 알루미늄복합판넬 및 강화유리 마감 등, 내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호: 시스템 창호 등임.</p>
이용상황	근린생활시설로서 기준시점 현재 본건은 공실임.
부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수설비, 냉·난방설비 및 승강기, 화재탐지설비 등을 갖추고 있음.
임대상황	임대미상임.
공부와와의 차이 및 기타	-

광역위치도



소재지 및
도로명주소

경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2
스타타워3 제2층 제201호
(경기도 화성시 봉담읍 동화새터길 96)



상 세 위 치 도



소재지 및
도로명주소

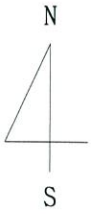
경기도 화성시 봉담읍 동화리 597-2
스타타워3 제2층 제201호
(경기도 화성시 봉담읍 동화새터길 96)



[감정평가전례 및 거래사례]

일련번호	목적	소재지	단가(원/㎡)	기준시점
1	담보	동화리 597-2 (스타타워3 제1층 제108호)	8,400,000	2015.10.27
2	담보	동화리 597-3 (스타타워2 제2층 제201호)	3,400,000	2014.05.07
3	담보	동화리 597-3 (스타타워2 제3층 제301호)	2,600,000	2014.03.20
4	경매	동화리 597-3 (스타타워2 제3층 제301호)	2,410,000	2015.01.20
5	경매	동화리 599-3 (주공프라자 제4층 제401호)	2,760,000	2017.04.03
일련번호	목적	소재지	단가(원/㎡)	거래시점
1	거래사례	동화리 597-2 (스타타워3 제1층 제104호)	12,800,000	2016.10.20
2	거래사례	동화리 597-2 (스타타워3 제2층 제203호)	2,900,000	2015.09.14
3	거래사례	동화리 599-1 (상도프라자 제2층 제201호)	3,410,000	2016.05.03
4	거래사례	동화리 599-3 (주공프라자 제2층 제203호)	3,360,000	2017.01.26
5	거래사례	동화리 600-7 (제이스프라자 제2층 제202호)	2,710,000	2017.05.25

건물내부구조도 및 임대상황

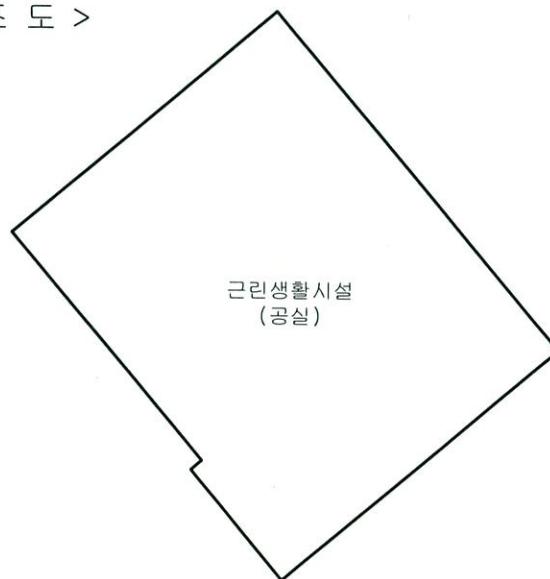


< 호 별 배 치 도 >



< 본건 : 스타타워3 제2층 제201호 >

< 내 부 구 조 도 >

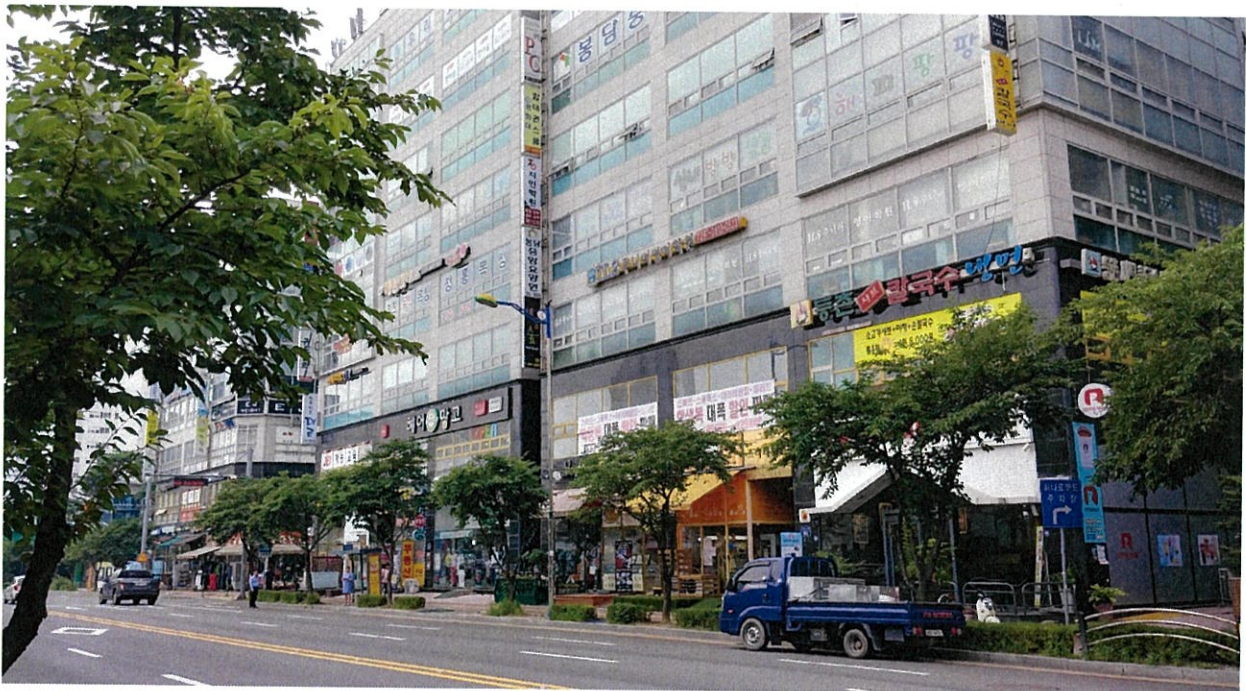


임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

사 진 용 지



본건소재건물 전경



접면도로

사 진 용 지



본건 출입구



본건 내부전경