


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 이천시 장호원읍 진암리 778 소재 "공매(아파트)"
의뢰인	국제신탁주식회사
감정평가서번호	경일(북부)12-161011-102

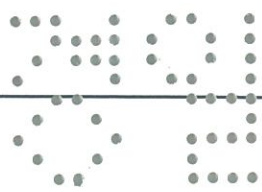


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인 북부지사



경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호
☎ (031)853-0020 FAX.(031)853-1630



감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-161011-102	심의일	2016-10-31
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	박성호
제출처	국제자산신탁주식회사		
물건소재지	경기도 이천시 장호원읍 진암리 778 송전더존빌아파트 제101동 제9층 제901호		
감정평가액	₩77,000,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

- | | |
|----------------------|--------------------|
| ▷ 감정평가 가격의 적정성 | ▷ 감정평가 방법의 적정성 |
| ▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성 | ▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성 |
| ▷ 협약내용 및 협조사항의 이행 | ▷ 기타 감정평가에 관련된 사항 |

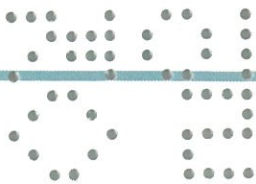
가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2016. 10. 31

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인




(부동산)감정평가표

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

감정평가사 박성호     (인)

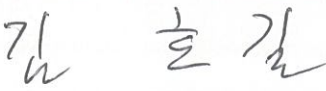

(주)경일감정평가법인 북부지사장 신명학 (서명 또는 인) 

감정평가액  **칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)**

의뢰인	국제신탁주식회사	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	국제신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	국제신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2016.10.12	2016.10.12
		작성일	2016.10.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	77,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩77,000,000.-

심사확인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 장호원을 진암리 소재 “진암1C” 남서측 인근에 위치하는 구분건물[(아파트) “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권(이하 “구분건물”이라 한다.), 명칭 ‘송전더존빌아파트’] 제101동 제9층 제901호로서, 국제신탁주식회사의 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

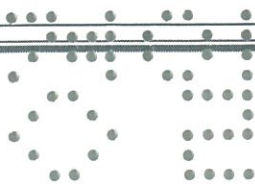
본 감정평가는 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령 과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

본 감정평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자 인 2016년 10월 12일을 기준으로 평가하였습니다.



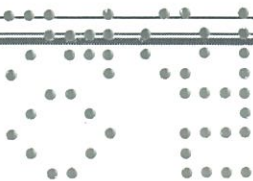
평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 부대설비, 위치별·층별효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

6. 기타 참고사항

- (1) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 건축물대장상 도면 및 탐문 등에 의거 도식화 하였는 바, 공매진행시 참고바랍니다.
- (2) 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액배분은 한국감정평가협회에서 정한 '집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침'에 의거하여 배분하였습니다.



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

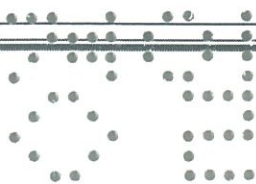
거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 대상 부동산의 개요

■ 경기도 이천시 장호원을 진암리 778 송전더존빌아파트 제101동 제9층 제901호								
용도		구조			층	호	사용승인일자	
아파트		철근콘크리트조 슬라브지붕			9	901	2007.10.05	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급 배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-
기타	아파트 - 44세대							

(1) 평가대상 물건개요

기호	층 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	101동 9층 901호	46.1168	19.0355	65.1523	65.1991



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

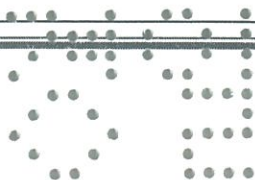
기호	소재지	건물명 층·호수	전유면 적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
#1	진암리 778	송전더존빌아파트 제101동 제11층 제****호	46.1168	72,500,000	약 1,570,000	2016.07.02
#2	진암리 778	송전더존빌아파트 제101동 제7층 제***호	46.1168	70,000,000	약 1,520,000	2016.03.11

(2) 비교사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 거래사례 #1을 선정하였습니다.

4. 사정보정

상기 거래사례는 계약 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 보정을 요하지 않습니다 (1.000).



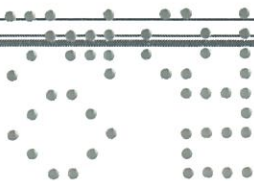
평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정 [전국주택가격동향조사 매매가격지수, 출처 : 한국감정원]

구 분	기 간	가격지수
대상 기준시점 기준	2016. 07월	100.0
사례 기준시점 기준	2016. 10월	103.3
시 점 수 정	누 계 (2016.07월 ~ 2016.10월)	103.3/ 100.0 ≒ 1.03300

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세항목	사 례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	층별요인에서 본건이 다소 우세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	담보물로서의 안정성 및 수요성, 환가성 등	1.00	1.00	-
누 계		1.030	1.00 X 1.00 X 1.03 X 1.00	

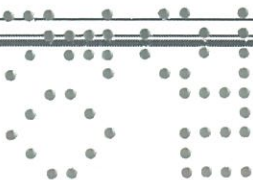
7. 비준단가 결정

사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,570,000	1.000	1.03300	1.030	1,670,464	1,670,000

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

구 분	가 격 수 준 (원/㎡)
아파트	전유면적기준 약 1,600,000 ~ 1,700,000수준



평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

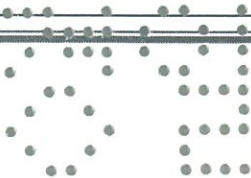
2. 인근호수 및 인근 유사부동산 평가사례

기 호	소재지	전유면적 (m ²)	내 역	금 액	가격시점	비 고
1	진암리 778 제103동	46.1168	2층 ***호	70,00,000	2014.04.10	경매
2	진암리 778 제101동	46.1168	6층 ***호	77,000,000	2015.10.02	경매

IV. 평가가격의 결정

- 본건의 감정평가금액은 상기 제반 자료 및 평가목적 등을 종합 참작하고, 최근 시세동향 등을 감안하여 아래와 같이 가격 결정하였습니다.

기호	층 호수	전유면적 (m ²) (A)	결정단가 (원/m ²) (B)	산출가격(원) (C = A × B)	결정가격(원)
가	제101동 제9층 제901호	46.1168	1,670,000	77,015,056	77,000,000



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 이천시 장호원읍 진암리 [도로명 주소] 경기도 이천시 장호원읍 서동대로 8694-55	778 송전더존빌 아파트 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 스라브지붕 11층				
				1층	269.832			
				2층	250.632			
				3층	250.632			
				4층	250.632			
				5층	250.632			
				6층	250.632			
				7층	250.632			
				8층	250.632			
				9층	250.632			
				10층	250.632			
11층	250.632							
1 가	"	778	대	자연녹지지역	14,578.8			
				(내) 철근콘크리트조 제9층 제901호	46.1168	46.1168	77,000,000	비준가격 (공용면적 19.1523㎡ 포함평가)
				1.소유권	65.1991	65.1991		
				----- 대지권	14,578.8	14,578.8		
							토지·건물 토 지 : 7,700,000 건 물 : 69,300,000	
합 계							W77,000,000.-	
			이	하	여	백		



구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 이천시 장호원을 진암리 소재 “진암IC” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택, 소규모공장, 간헐적으로 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 간선도로변에서 단지내로 운영하는 셔틀버스가 있으나, 운행빈도 등을 고려시 대중교통여건은 다소 불편시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 11층 건 내 제9층 제901호로서,
(사용승인일자 : 2007.10.05)

외 벽 : 몰탈위페인팅 마감,

내 벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,

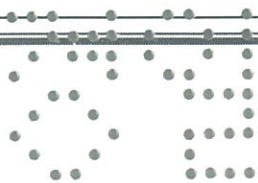
창 호 : 하이샷시 창호입니다.

4. 이용상태

아파트로 이용중입니다. (자세한사항은 ‘건물이용도’ 참고바랍니다)

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비 되어 있으며, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등을 갖추었습니다.



구분건물 감정평가 요항표

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 북향 환경사지인 부정형의 토지로서, '아파트' 건부지입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 간선대로변으로 연계되는 진입로가 개설되어 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(전부제한지역), 자연보전권역, 배출시설 설치제한지역입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

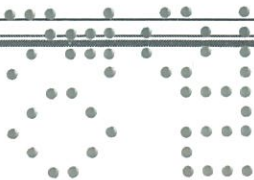
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계

미상입니다.

(2) 기 타

본건의 내부구조는 건축물현황도 및 탐문 등에 의거 도식화 하였습니다.



광역 위치도



소재지	경기도 이천시 장호원읍 진암리 일대
-----	---------------------

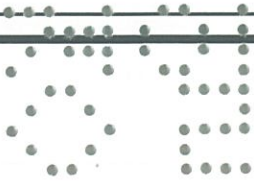


위 치 도



소재지

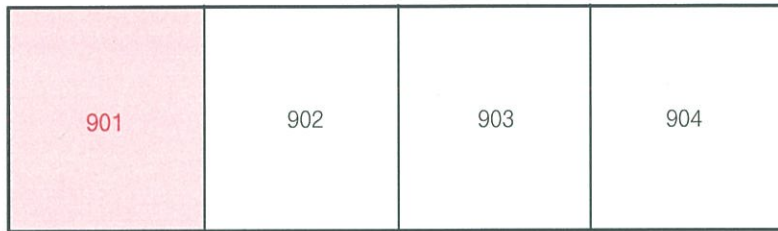
경기도 이천시 장호원읍 진암리 778
송전더존빌아파트 101동 901호



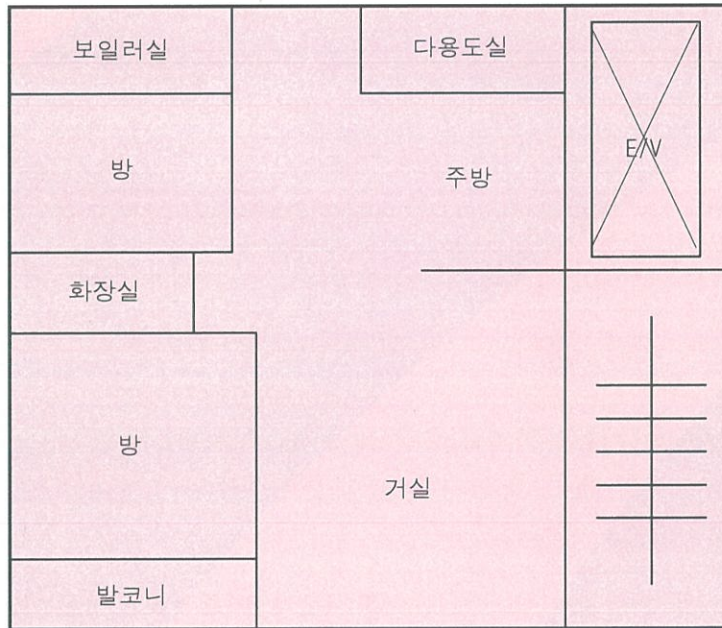
이용도 및 임대사항표

<축척없음>

<호별배치도>



<내부구조도>



本件(송전더존빌아파트 101동 901호)

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
			-- 임대	미상 --	
	합계				



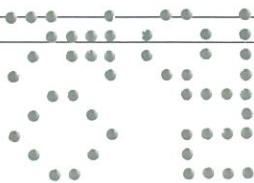
사 진 용 지



【본건이 속한 101동 건물사진】



【주 변 전 경】



사 진 용 지



【주 변 전 경】



【본건 복도에서 촬영】

