감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김 경 완 담보물

평가서번호 : 가온 1901-14-24008

의 뢰 인 : 광주와이신용협동조합 이사장

2019. 2. 13 13시 40분
김다인 사원과 방문 수실 확인함
확인자 : 박덕수

|주| 가온감정평가법인
광 주 전 남 지 사
TEL.(062)250-9900 FAX.(062)250-9901

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.

1901-14-24008

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 정 훈 (인)

|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 김 광 식 (서명 또는 인)

감정평가액	팔억육천팔백만원정 (₩868,000,000.-)			
의 뢰 인	광주와이신용협동조합 이사장	감정평가 목적	담 보	
채 무 자	김 경 완	제 출 처 (채 권 기 관)	광주와이신용협동조합	
소유자또는 대상업체명	김 경 완	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.02.11	2019.02.08 ~ 2019.02.11	2019.02.11

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	6세대 이	구분건물	6세대 하 여	- 백	868,000,000
합 계					₩868,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

|주| 가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안성시 죽산면 죽산리 소재 <죽산초등학교> 남서측 인근에 위치하는 석천타운빌 제1동 제2층 제203호, 제206호, 제3층 제305호, 제4층 제405호, 제5층 제501호, 제504호로, 광주와이신용협동조합의 담보목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

소 재 지 (도로명주소)	경기도 안성시 죽산면 죽산리 561-1번지 外 (경기도 안성시 죽산면 구교동길 8)						
건물명 · 동 · 층 · 호수	석천타운빌 제1동 제2층 제203호, 제206호, 제3층 제305호, 제4층 제405호, 제5층 제501호, 제504호						
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자		2018.11.27	최고층	5층
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용 도	
기호	층/호수						공부	현황
가	2/203	52.6050	16.8019	69.4069	-	75.79%	연립주택	연립주택
나	2/206	52.6050	16.8019	69.4069	-	75.79%	연립주택	연립주택
다	3/305	52.6050	16.8019	69.4069	-	75.79%	연립주택	연립주택
라	4/405	52.6050	16.8019	69.4069	-	75.79%	연립주택	연립주택
마	5/501	52.6050	16.8019	69.4069	-	75.79%	연립주택	연립주택
바	5/504	58.2600	18.6080	76.868	-	75.79%	연립주택	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2019년 02월 11일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2019년 02월 08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

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

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

나. 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

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

나. 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.

다. 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 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건이 현재 연립주택으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계

현재 공실임.

나. 기타사항

본건은 소유권대지권 미정리된 상태이나, 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물 소유자에게 추후 적정 대지권이 이전·취득될 것을 전제로 가격이 형성되고 있는바, 귀 행의 요청에 의거 추후 적정 대지권이 정리될 것을 전제로 건물과 적정 소유권대지권을 일체로 감정평가하였음.

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 시산가액을 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(경기도 안성시 죽산면) (출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	계약시점	비고
1	죽산리 290-11 죽산프로방스	1/304	53.7500	3,349,000	180,000,000	2018.03.06	-
2	죽산리 290-2외 죽산프로방스	가/103	54.6857	2,926,000	160,000,000	2018.03.02	-

나. 비교사례 선정

인근에 본건과 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1>을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

가. 연립주택 매매가격지수(경기도)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2018.02	2019.01	변동치	비 고
100.3	100.7	1.00399	100.7/100.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건은 아파트로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.(1.00399)

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세 부 항 목 (주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성,공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(담보로서의 안정성 및 환가성 등)

나. 가치형성요인 비교치

기호	비 교 항 목				비교치	가치형성요인 비교
	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인		
가	1.02	1.02	1.18	0.75	0.921	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(노후도 등) 및 호별요인(테라스 등)에서 우세하나 평가의 목적 등을 고려하여 기타요인을 반영하였음.
나~바	1.02	1.02	1.00	0.75	0.780	본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 등), 단지내부요인(노후도 등)에서 우세하나 평가의 목적 등을 고려하여 기타요인을 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	사례전유 면적당단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	52.6050	3,349,000	1.000	1.00399	0.921	3,100,000	163,000,000
나	52.6050	3,349,000	1.000	1.00399	0.780	2,620,000	138,000,000
다	52.6050	3,349,000	1.000	1.00399	0.780	2,620,000	138,000,000
라	52.6050	3,349,000	1.000	1.00399	0.780	2,620,000	138,000,000
마	52.6050	3,349,000	1.000	1.00399	0.780	2,620,000	138,000,000
바	58.2600	3,349,000	1.000	1.00399	0.780	2,620,000	153,000,000

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시세수준(원/㎡)	비 고
본건 유사 연립주택	2,600,000원~3,200,000 내외 수준	전유면적 기준
의 견		
본건과 유사한 연립주택의 시세 수준은 상기와 같이 조사됨.		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 감정평가선례

(경기도 안성시 죽산면) (출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가금액(원)	기준시점	감정평가 목적
1	죽산리 290-2 빌드프로방스	나/101	55.1932	약2,735,000	151,000,000	2019.01.21	담보

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 안성시 죽산면 죽산리	561-1, 561-8 제1동	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명 주소] 경기도 안성시 죽산면 구교동길	8		1층 2층 3층 4층 5층	73.41 405.55 405.55 405.55 405.55			
1	"	561-1	대		395			
2	"	561-8	답		516			
가	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제203호	52.605 미정리	52.605 미정리	163,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 16.8019㎡ 포함)
나	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제206호	52.605 미정리	52.605 미정리	138,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 16.8019㎡ 포함)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제305호	52.605 미정리	52.605 미정리	138,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 16.8019㎡ 포함)
라	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제405호	52.605 미정리	52.605 미정리	138,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 16.8019㎡ 포함)
마	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	52.605 미정리	52.605 미정리	138,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 16.8019㎡ 포함)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바	"	위양지상		(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제504호	58.26 미정리	58.26 미정리	153,000,000	적정대지권 면적 포함 비준가액 (공용면적 18.6080㎡ 포함)
	합 계						₩868,000,000.-	
			0	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표(1)



위 치	본건은 경기도 안성시 죽산면 죽산리 소재 <죽산초등학교> 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 연립주택 및 소규모점포 등이 혼재함.
교 통 상 황	본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재함.
형 태 , 규 모 , 이 용 상 태 등	2필 일단의 세장형 평지로서, 연립주택부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	단지내 진입도로 개설되어 있음.
토지이용계획관계	--

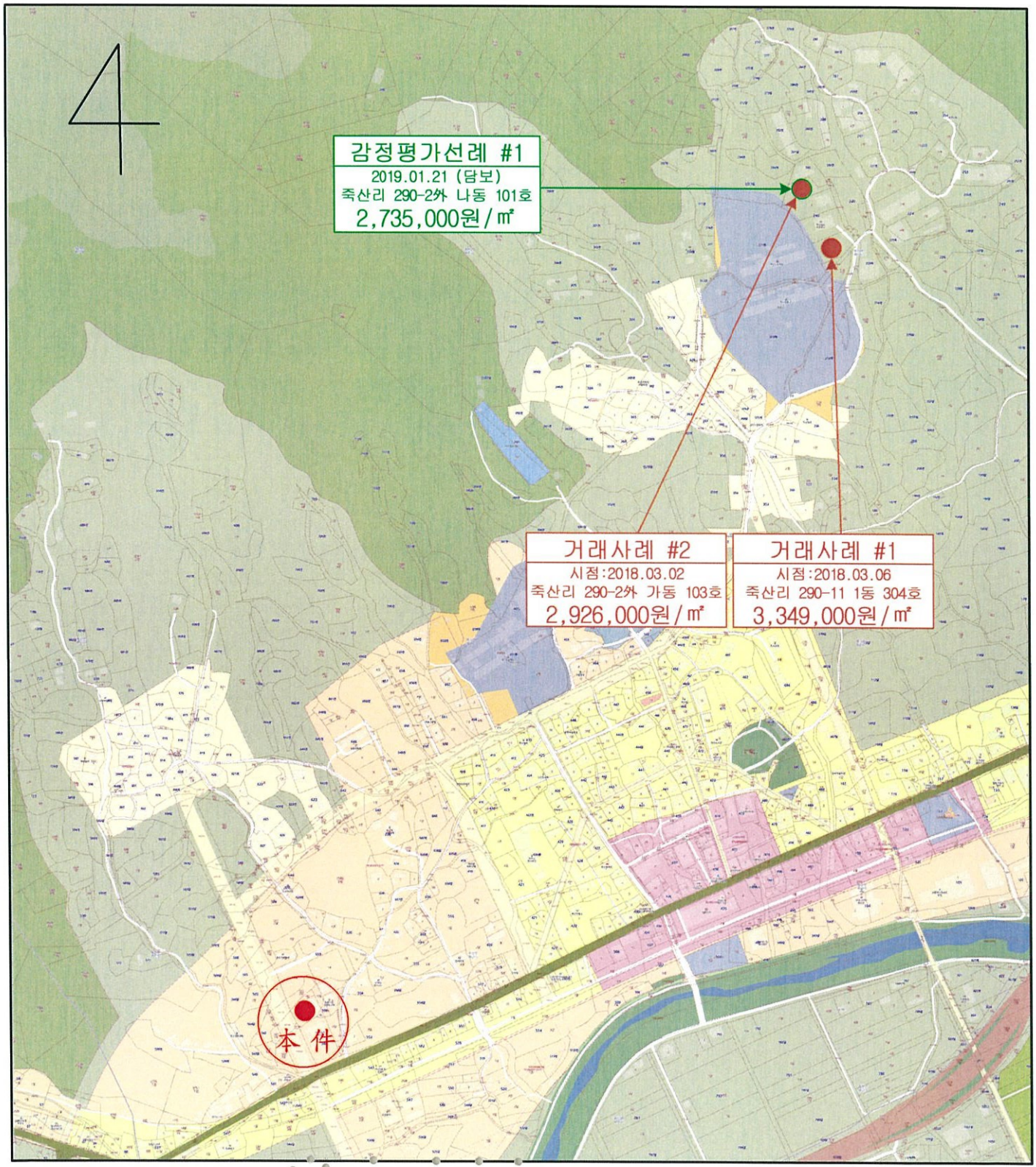
구분건물 감정평가요항표(2)



건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제2층 제203호, 제206호, 제3층 제305호, 제4층 제405호, 제5층 제501호, 제504호로, 외벽 : 치장벽돌 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임 등, 바닥 : 강화마루 등, 창호 : 새시창호 등 마감임.
이 용 상 황	연립주택으로 이용중임.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
임 대 상 황	현재 공실임.
공부와의 차이 및 기타	없 음.

위 치 도

소재지 : 경기도 안성시 죽산면 죽산리 561-1번지 外 소재



호별배치도 및 내부개황도

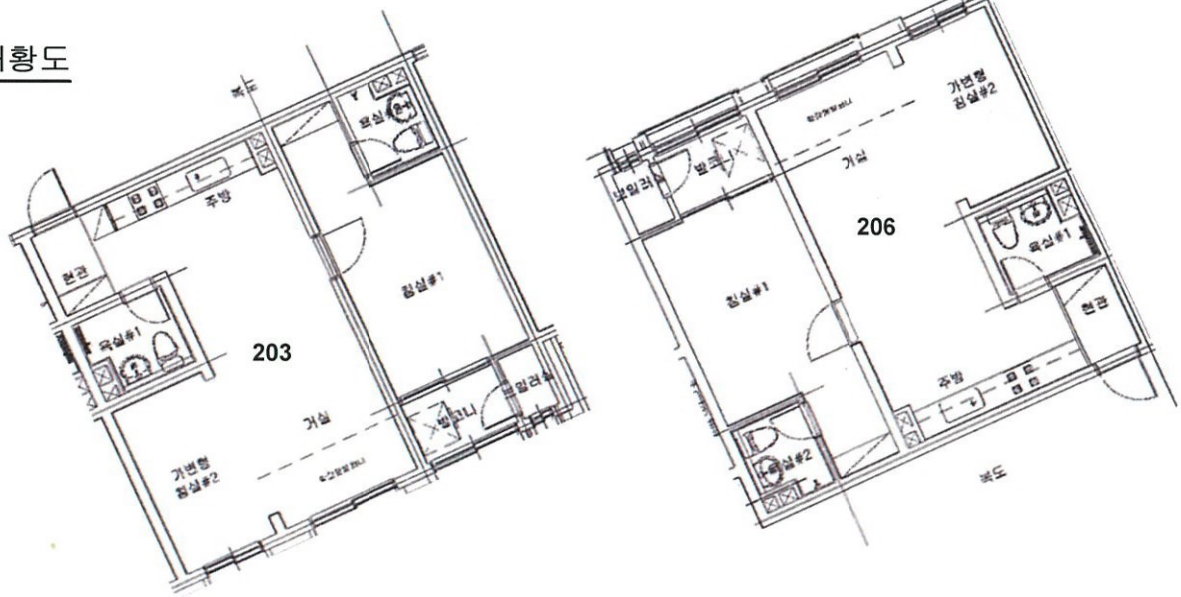
4

축척없음

호별배치도



내부개황도



本 件 : 석천타운빌 제2층 제 ㉮203호, ㉯206호

임대상황	임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임 대 차 보 증 금 (원)	월 임 대 료 (원)	
		공실.			

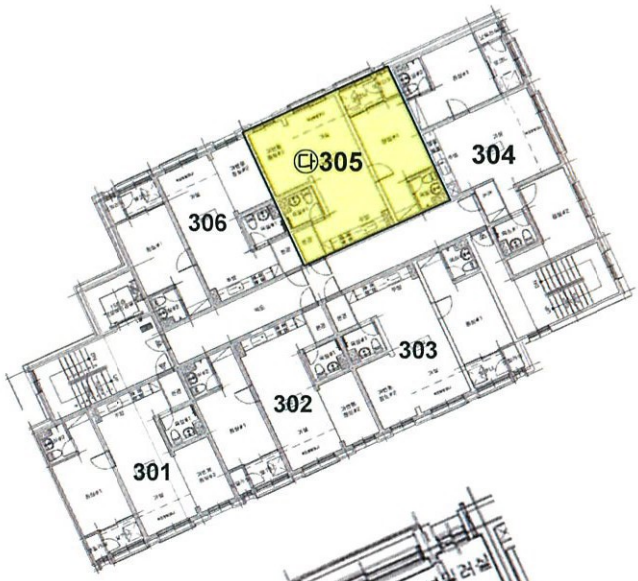
㈜가온감정평가법인

호별배치도 및 내부개황도

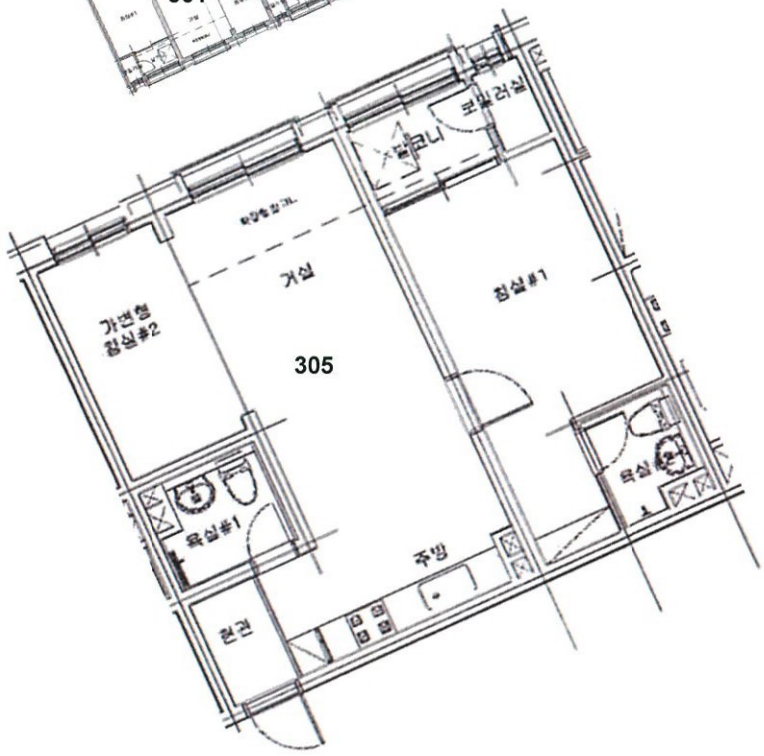
4

축척없음

호별배치도



내부개황도



本 件 : 석천타운빌 제3층 제 ㉮305호

임대상황	임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임 대 차 보 증 금 (원)	월 임 대 료 (원)	
		공실.			

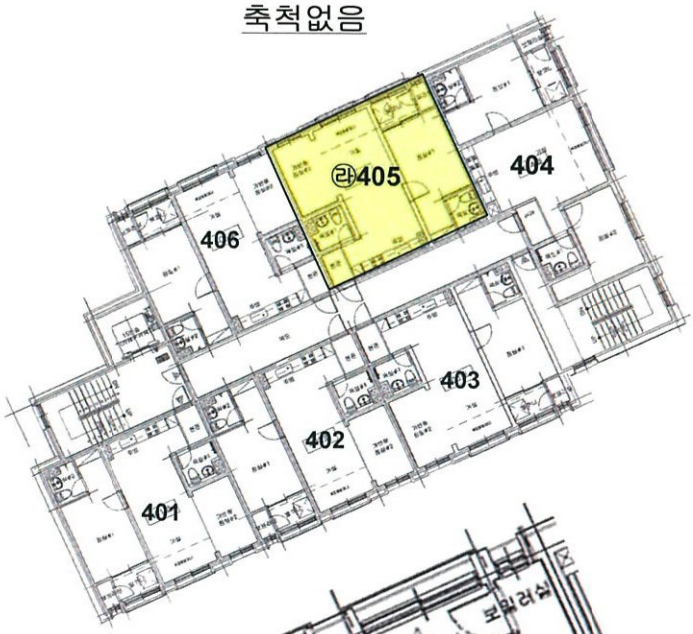
㈜가온감정평가법인

호별배치도 및 내부개황도

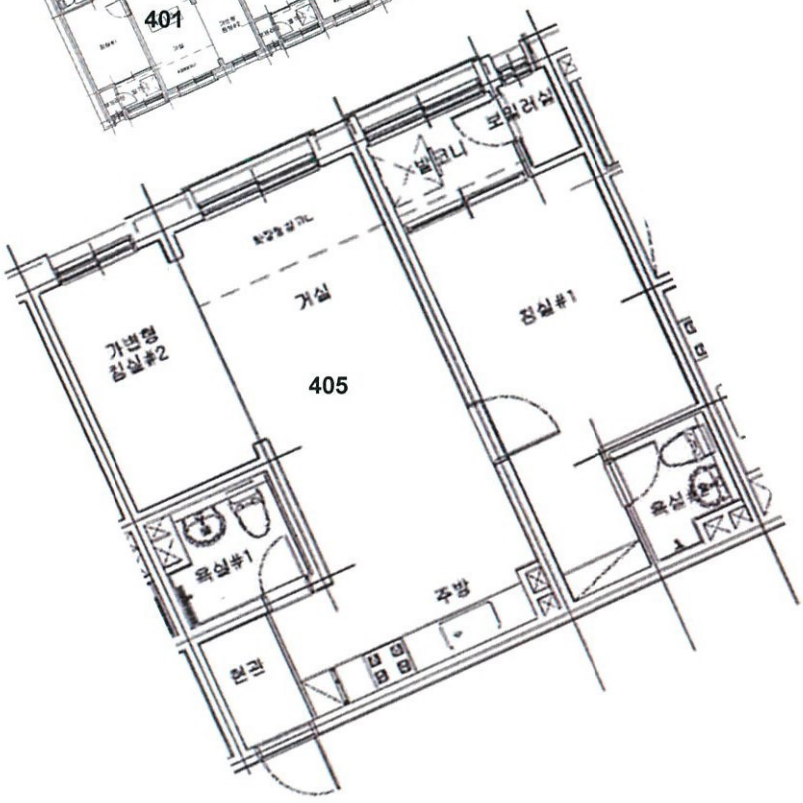
4

호별배치도

축척없음



내부개황도



本 件 : 석천타운빌 제4층 제 ㉮405호

임대상황	임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임 대 차 보 증 금 (원)	월 임 대 료 (원)	
		공실.			

㈜ 가온감정평가법인

호별배치도 및 내부개황도

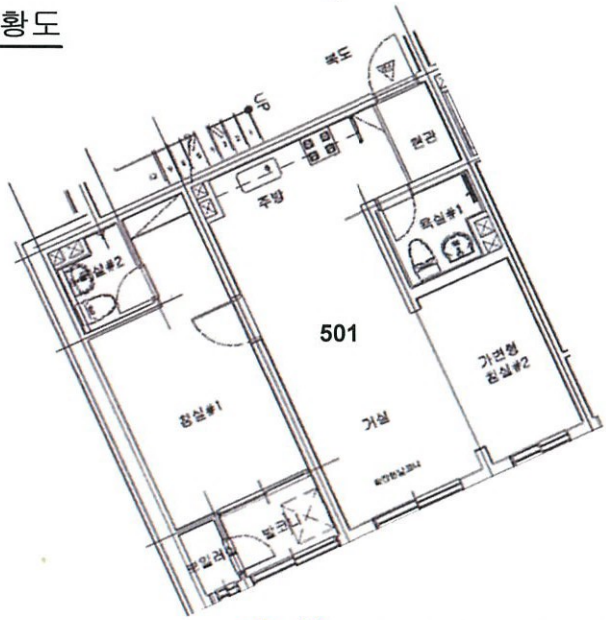
4

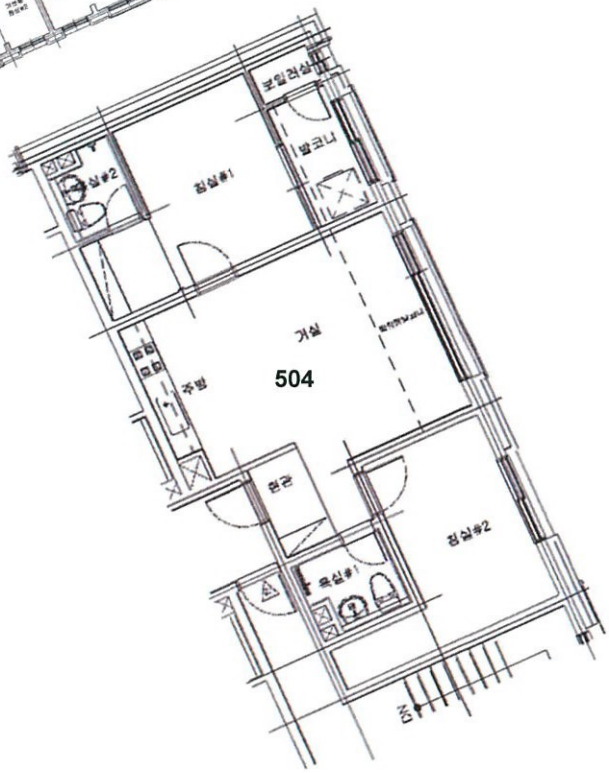
축척없음

호별배치도



내부개황도





本 件 : 석천타운빌 제5층 제 ㉮501호, ㉯504호

임대상황	임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금(원)	월임대료(원)	
		공실.			

㈜ 가온감정평가법인

권 리 내 역 조 사 표

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급일자 : 2019-01-24

1. 근저당권

순 위	채권최고액	근 저 당 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

2. 전 세 권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	
합 계				

3. 지 상 권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	

4. 기타 제한사항

순 위	종 별	권 리 자	설 정 일	비 고
		해 당 사 항 없	음	

사 진 용 지



본건 전경



기호 가)



기호 가) 내부



기호 나)

사 진 용 지



기호 나) 내부



기호 다)



기호 다) 내부



기호 라)

사 진 용 지



기호 라) 내부



기호 마)



기호 마) 내부



기호 바)

사 진 용 지



기호 바) 내부



주위환경