

감정평가서

의뢰인 : 광안신용협동조합 이사장

건명 : 경기도 평택시 합정동 975-10 제2층
제212호 외 5개호

번호 : 우리X190812-4-003호



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.



(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장

부산광역시 동래구 충렬대로237번길 143, 6층(감문동)
TEL. (051)892-0033 FAX. (051)892-0034



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
주 지 훈

주 지 훈



㈜우리감정평가법인 부산중앙지사

지사장

주 지 훈

(서명 또는 인)

감정평가액 삼익구천육백만원정 (₩396,000,000.-)

의뢰인	광안신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
채무자	--	제출처	광안신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2019. 08. 16	2019. 08. 16	2019. 08. 16

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	396,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩396,000,000

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

심사자 : 감정평가사

김재욱



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 합정동에 소재한 엠플하우스(현지호칭) 제2층 제212호 외 5개호로서, '광안신용협동조합'의 공매를 목적으로 하는 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 08월 16일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2019년 08월 16일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장실사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부, 인근 유사물건, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였던 바, 업무진행 시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.
- 2) 본건의 전입세대 열람결과 별도의 전입자는 없는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

구 분	내 용
명 칭	엠플하우스(현지호칭)
소 재 지	경기도 평택시 합정동 975-10
용 도 지 역	준주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층
사용승인일자	2013.12.31
주 용 도	도시형생활주택(원룸형)
기 타 설 비	위생, 급·배수설비, 승강기, 옥내소화전, 개별 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
가	2	212	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-
나	3	303	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-
다	4	403	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-
라	5	507	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-
마	6	608	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-
바	7	707	도시형 생활주택	16.24	12.3353	28.5753	6.949	56.8	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	합정동 975-10 애플하우스	3/308	16.24	6.949	66,000,000	4,064,000	2019.04.25
							2013.12.31
#2	합정동 975-12 신평벨로체	4/401	30.85	13.18	115,000,000	3,727,000	2017.06.11
							2016.08.22
#3	합정동 975-12 신평벨로체	6/601	30.85	13.18	118,000,000	3,824,000	2017.03.14
							2016.08.22

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 비교적 최근에 거래되고, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #1** 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1 은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수를 활용하여 산정함.

기 간	시점수정치	비 고
2019.04.25 ~ 2019.08.16 (경기도 연립주택)	0.99601	2019.04.25 매매 가격지수 (적용:2019년04월) : 100.3 2019.08.16 매매 가격지수 (적용:2019년07월) : 99.9 시점수정치 : $99.9/100.3 \approx 0.99601$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가~바 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
	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	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

※ '기호 가~바'의 상호간 개별요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000
나	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000
다	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000
라	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000
마	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000
바	16.24	4,064,000	1.000	0.99601	1.000	4,047,785	65,736,028	66,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	합정동 975-10 애플하우스	3/301	16.24	경매	81,000,000	2019.04.23	-
					4,987,000	2013.12.31	
b	합정동 975-10 애플하우스	6/601	16.24	경매	81,000,000	2019.04.23	-
					4,987,000	2013.12.31	
c	합정동 974-16 SPACE16	3/301	29.76	담보	99,000,000	2018.09.19	-
					3,326,000	2018.09.12	
d	합정동 974-16 SPACE16	4/403	21.98	담보	73,000,000	2018.09.19	-
					3,321,000	2018.09.12	
e	합정동 975-12 신평벨로체	3/305	33.94	담보	113,000,000	2017.10.19	-
					3,329,000	2016.08.22	
f	합정동 975-12 신평벨로체	6/604	31.63	담보	105,000,000	2017.10.19	-
					3,319,000	2016.08.22	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호가수준(전유면적기준)
본건 인근 유사 공동주택	3,500,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

지역통계		경기			평택시			합정동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	다세대	71,11%	72,84%	1,285	63,05%	66,60%	45	70,74%	66,31%	4
6개월 평균	다세대	71,03%	72,70%	668	60,77%	65,33%	22	73,13%	73,13%	1

지역통계		경기			평택시			합정동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	연립	74,03%	72,24%	228	71,91%	75,59%	9	70,00%	70,00%	1
6개월 평균	연립	70,38%	69,22%	145	66,42%	67,95%	5	70,00%	70,00%	1

지역통계		경기			평택시		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	원룸	76,46%	75,77%	30	75,25%	76,40%	3
6개월 평균	원룸	79,87%	79,54%	17	0,00%	0,00%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	16.24	16.24	-	66,000,000	제2층 제212호
나	16.24	16.24	-	66,000,000	제3층 제303호
다	16.24	16.24	-	66,000,000	제4층 제403호
라	16.24	16.24	-	66,000,000	제5층 제507호
마	16.24	16.24	-	66,000,000	제6층 제608호
바	16.24	16.24	-	66,000,000	제7층 제707호
합 계			-	₩ 396,000,000 .-	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

Page. 3

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제707호 1.소유권 ----- 대지권	16.24	16.24	66,000,000	비준가액 (공용면적 포함 28.5753㎡)
					6.949	6.949		
					667.1			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	17,820,000		
					건 물	48,180,000		
합 계				< 이 하 여 백 >			₩396,000,000.-	



구분건물감정평가요항표

Page. 1

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 평택시 합정동 소재 평택고등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공동주택, 근린생활시설, 주거나지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류소가 소재하여 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제2층 제212호 외 5개호로서,
 외 벽 : 인조석 붙임 등
 내 벽 : 벽지 마감 등
 창 호 : 샷시창의 구조임.

2) 이용상태

공부상 도시형생활주택(원룸형) 용도임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생/급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 등이 되어 있음.



구분건물감정평가요항표

Page. 2

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지와 대체로 등고 평탄한 세장형 토지로서, 공동주택 부지로 이용중이며, 북서측으로 약 12미터 폭의 도로에 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

준주거지역에 속하는 토지임.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계

미상.

9. 기타 참고사항

없음.

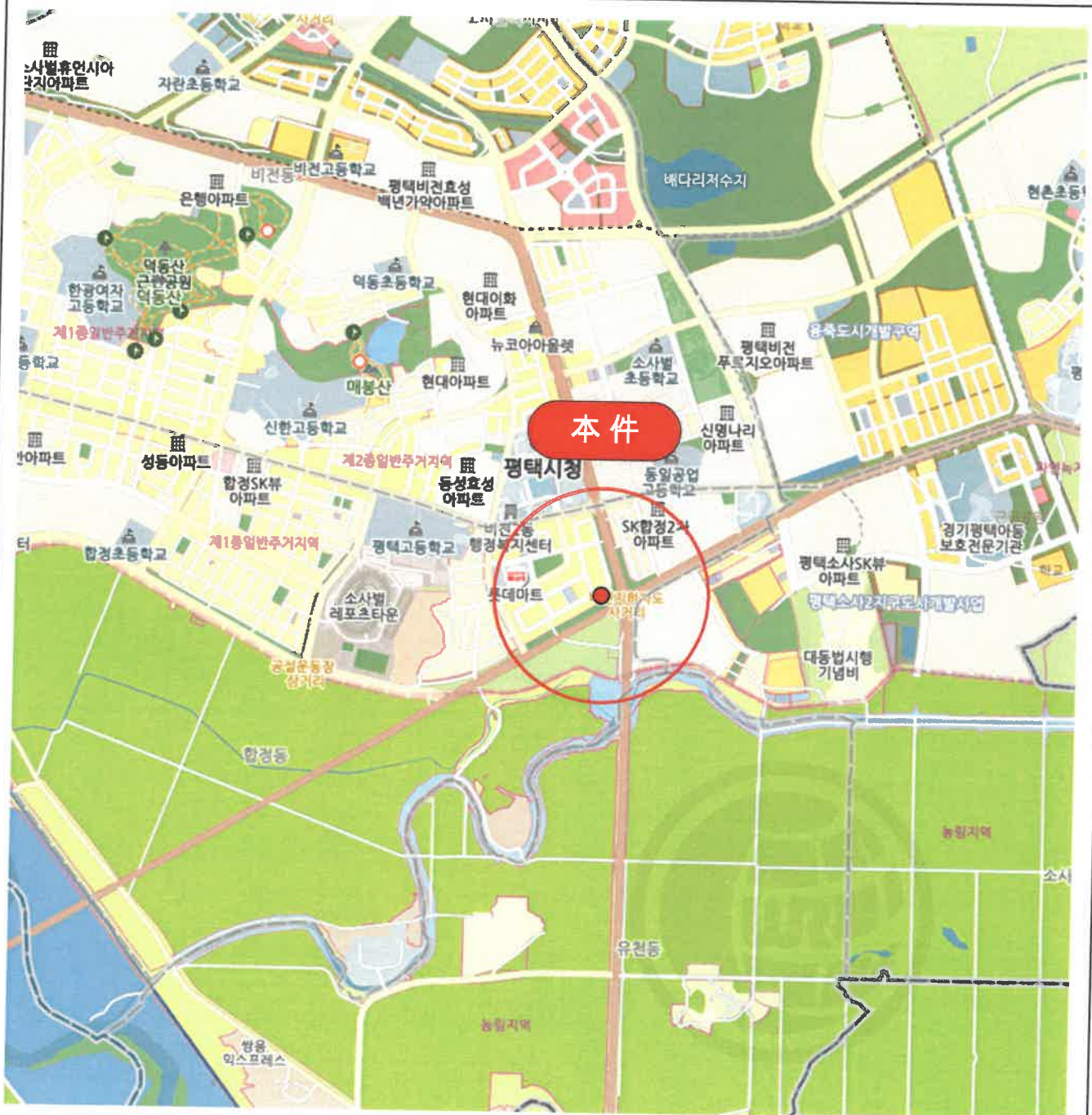


광역위치도

4

소재지

경기도 평택시 합정동 일대

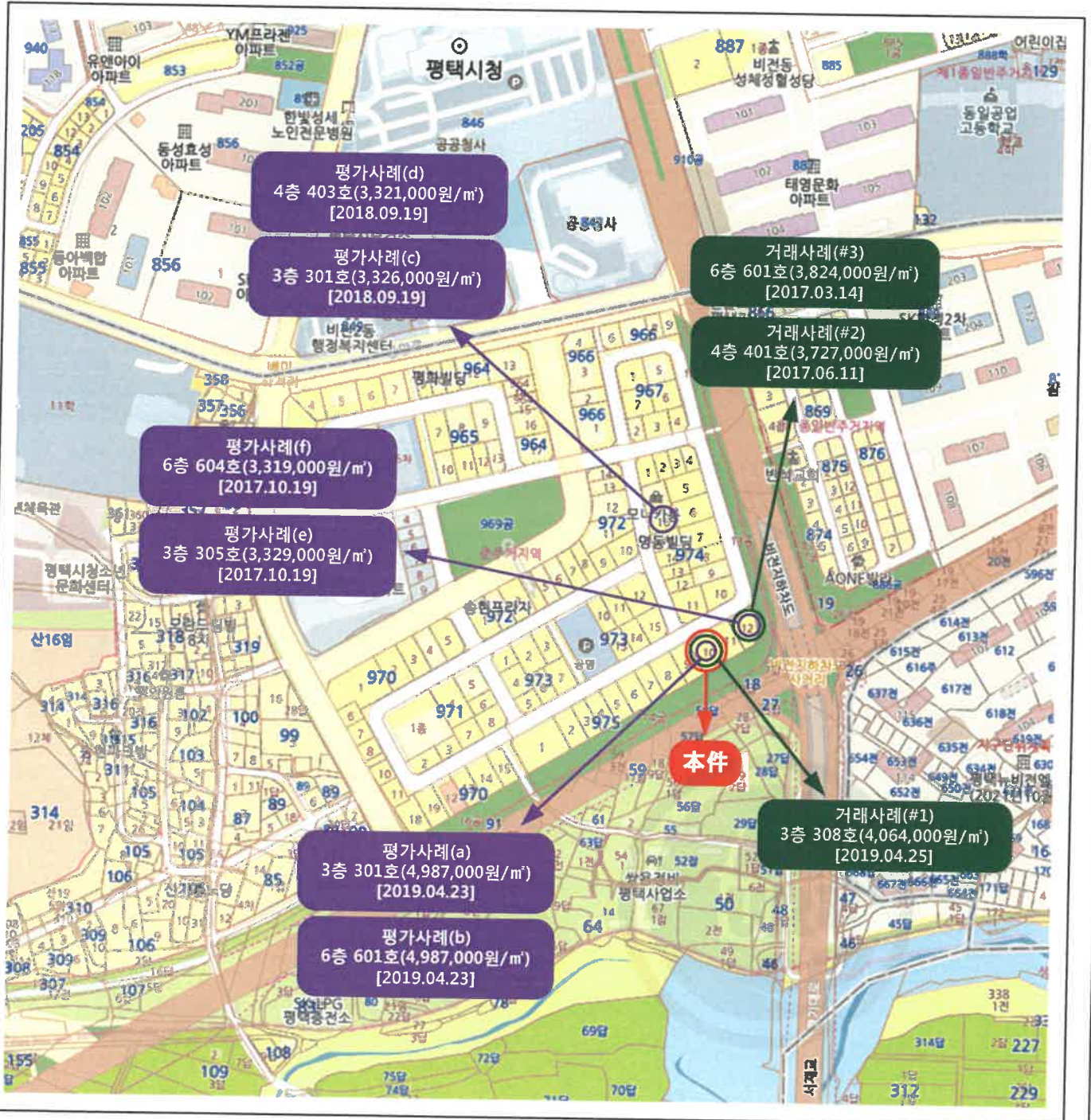


상 세 위 치 도

4

소 재 지

경기도 평택시 합정동 975-10번지
[엠플하우스 제2층 제212호 외]



건물개황도

S = None - Scale

[앰플하우스 제2층 호별배치도]

216	215	214	213	212 (가)	211	210	209	208	
		E/V	201	202	203	204	205	206	207
									

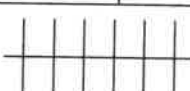
[앰플하우스 제3층 호별배치도]

316	315	314	313	303	311	310	309	308	
		E/V	301	302	303 (L+)	304	305	306	307
									

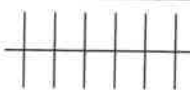
건물개황도

S = None - Scale

[애플하우스 제4층 호별배치도]

416	415	414	413	412	411	410	409	408	
		E/V	401	402	403 (다)	404	405	406	407

[애플하우스 제5층 호별배치도]

516	515	514	513	512	511	510	509	508	
		E/V	501	502	505	504	505	506	507 (라)

건물개황도

S = None - Scale

[애플하우스 제6층 호별배치도]

616	615	614	613	612	611	610	609	608 (마)	
		E/V	601	602	603	604	605	606	607

[애플하우스 제7층 호별배치도]

716	715	714	713	712	711	710	709	708	
		E/V	701	702	703	704	705	706	707 (바)

사 진 용 지



[주위환경]



[본건이 속한 엠플하우스 전경]

사 진 용 지



[2층 복도]



[3층 복도]

사 진 용 지



[4층 복도]



[5층 복도]

사 진 용 지



[6층 복도]



[7층 복도]

사 진 용 지



[원룸내부]

(주) 우리 감정평가법인

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

/TEL.(051)892-0033

/FAX.(051)892-0034

문서번호: 우리X190812-4-003

시행일자: 2019. 08. 16

수 신: 광안신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접	일자 시간		결재 공람		
수	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)우리감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2019. 08. 12.자로 의뢰하신 『경기도 평택시 합정동 975-10 제2층 제212호 외 5개호』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

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



(주)우리감정평가법인 부산중앙지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 우리X190812-4-003호

광안신용협동조합 이사장 귀하

— 金 錢 十 萬 圓 整 (₩773,300.-) —

2019. 08. 12자로 의뢰하신 「경기도 평택시 합정동 975-10 제2층 제212호 외 5개호」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	504,480	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $200,000 + (396,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8 = ₩504,480$
(나) 여 비	165,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	18,000	
실 공 부 발 급 비	7,000	
기 타 실 비	9,000	
비 특 별 용 역 비	-	
소 계	199,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩703,000	
부 가 가 치 세	₩70,300	
총 계	₩773,300	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩773,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(X190812-4-003)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 신용협동조합

★ 계 좌 번 호 ★

131-020-277623

(주)우리감정평가법인 부산중앙지사

2019년 08월 16일

(주)우리감정평가법인 부산중앙지

부산광역시 동래구 총렬대로237번길 143, 6층(명륜동)

TEL.(051)892-0033 FAX.(051)892-0034

[공급자(사업자)등록번호 : 394-85-00561]

