

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 동두천시 생연동 613-79외 701호 외
8개호수

평가서번호 : 가온 20190621-602

의뢰인 : 국제자산신탁주식회사



주 가 온 감 정 평 가 법 인
경 인 지 사
TEL.(032)428-9966 FAX.(032)434-4141

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.

감 정 평 가 사
이 현 표

이 현 표

|주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 김 상 렬 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억이천만원정 (₩1,420,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가 목적		시가참고(공매)	
채무자	-		제출처 (채권기관)		국제자산신탁주식회사	
소유자또는 대상업체명	성낙촌 (수탁자:국제자산신탁주식회사)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2019.06.24		2019.06.24	2019.06.24
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	1,420,000,000
	이		하	여	백	
합 계						₩1,420,000,000.-
심사 확인	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					
	이 경 렬					(인)

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 "동두천중앙역" 북서측 인근에 위치하는 부동산[통칭 로템빌Ⅱ 나동 제701호 외 8개호수]로서 시가참고(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요



소재지	경기도 동두천시 생연동 613-79 외 1필지		
건물명, 동호수	통칭 로템빌Ⅱ 나동 제701호		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층	사용승인일	2016.07.14

구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	용 도	
기호	층/호수						공 부	현 황
가	7/701	76.455	15.1	91.555	83.5	26.93	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)



소재지	경기도 동두천시 생연동 613-94		
건물명, 동호수	통칭 로템빌Ⅱ 한동 제202호 외 7개호수		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층	사용승인일	2016.07.14

구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	용 도	
기호	층/호수						공 부	현 황
나	2/202	59.86	11.89	71.75	83.4	29.29	도시형생활주택 단지형다세대	도시형생활주택 단지형다세대
다	3/302	59.86	11.89	71.75	83.4	29.29		
라	4/401	59.96	11.91	71.87	83.4	29.34		
마	4/402	59.86	11.89	71.75	83.4	29.29		
바	5/502	59.86	11.89	71.75	83.4	29.29		
사	6/601	79.92	15.87	95.79	83.4	39.1	업무시설(오피스텔)	업무시설(오피스텔)
아	7/701	79.92	15.87	95.79	83.4	39.1		
자	7/702	77.97	15.49	93.46	83.4	38.14		

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2019년 06월 24일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2019년 06월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

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

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 가액(價額)인 “시장 가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 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.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 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 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치

형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

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 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 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」상 배분비율에 의거 배분하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 소유자 등의 부재, 폐문 등으로 내부구조, 이용상황, 점유관계 등이 미확인 되었던 바, 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 감정평가 하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

3) 전입세대 열람내역

구분	순번	세대주 성명	전입일자	등록 구분	동거인 수	순번	성명	전입일자	등록구분
가	701호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음							
나	202호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음							
다	302호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음							
라	401호	1	박 **	2019-04-24	거주자				
	401호**)	2	오 **	2019-05-07	거주자				
마	402호	1	이 **	2019-04-04	거주자				
바	502호	1	성 **	2019-01-17	거주자				
사	601호***)	1	변 **	2017-06-13	거주자				
사	601호	2	이 **	2019-04-01	거주자				
아	701호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음							
자	702호	해당주소의 세대주가 존재하지 않음							

*) 별첨 "전입세대 열람 내역" 첨부

***) 전입세대 열람 내역 상 나동 401호로 기재되어 있어 확인 요함.

***) 전입세대 열람 내역 상 4동으로 기재되어 있어 확인 요함.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

가. 사정보정(事情補正)

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

나. 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업임.

다. 가격형성요인 비교

거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화 하는 작업임.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 부동산정보체계]

구분	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고 (사용승인일)
		층/호수					
1	생연동 678-81	-	59.42	2,760,013	164,000,000	2019.02.22.	도시형생활주택 2018.05.31
		3/301					
2	생연동 225-17	삼성에코빌 제102동	50.42	2,618,009	132,000,000	2018.12.04.	도시형생활주택 2016.06.21
		3/302					
3	생연동 651-12	삼성빌리지	71.32	2,089,175	149,000,000	2017.05.01.	오피스텔 2016.05.10
		7/701					
4	생연동 631-51	로템빌Ⅲ	59.8	2,290,970	137,000,000	2018.01.08.	오피스텔 2017.05.26
		7/702					

나. 비교사례 선정

인근 지역 내 비교 가능한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 인정되는 <거래사례 1>, <거래사례 3>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수(경기 경원권)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템, 2017년 11월 100기준]

기 호	[비교사례]	[대상]*	변동률	비 고
나~바	98.1	97.6	0.99490	97.6 / 98.1

*) 2019년 6월 지수 미발표로 2019년 5월 지수 적용함.

나. 아파트 매매가격지수(경기 동두천시)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템, 2017년 11월 100기준]

기 호	[비교사례]	[대상]*	변동률	비 고
가, 사~자	98.3	98.2	0.99898	98.2 / 98.3

*) 2019년 6월 지수 미발표로 2019년 5월 지수 적용함.

다. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 기호 가)~마)는 주거용인 도시형생활주택(단지형다세대)로서 연립다세대 매매가격지수(경기 경원권)를 적용하고, 기호 바)~사)는 업무시설(오피스텔)로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(경기 동두천시)를 시점수정치로 결정하였음.

기호 나~바	기호 가, 사~자
0.99490	0.99898

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
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, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
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 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

나. 가치형성요인 비교치

기호 가/거래사례 3

구 분 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호 가	0.99	1.00	0.99	0.980
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[3] 비교시 교통시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.			
건물요인	본건과 거래사례[3] 비교시 건물요인은 유사함.			
개별요인	본건과 거래사례[3] 비교시 면적 등에서 다소 열세하여 개별요인은 열세함.			

기호 나~바/거래사례 1

구 분 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호 나~바	0.98	0.98	1.00	0.960
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[1] 비교시 교통시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.			
건물요인	본건과 거래사례[1] 비교시 건물의 노후도, 관리상태 등 건물요인에서 열세함.			
개별요인	본건과 거래사례[1] 비교시 개별요인은 유사함.			

기호 사~자/거래사례 3

구 분 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호 사~자	0.99	1.00	0.98	0.970
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[3] 비교시 교통시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.			
건물요인	본건과 거래사례[3] 비교시 건물요인은 유사함.			
개별요인	본건과 거래사례[3] 비교시 면적 등에서 다소 열세하여 개별요인은 열세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		사 레 전유면적 기준단가 (원/m ²)	사 보 정	시 점 수	가치형성 요인비교	전유면적당 단가 (원/m ²)	대 상 전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기 호									
가	7/701	2,089,175	1.000	0.99898	0.980	2,045,303	76.455	156,373,640	156,000,000
나	2/202	2,760,013	1.000	0.99490	0.960	2,636,099	59.86	157,796,886	157,000,000
다	3/302	2,760,013	1.000	0.99490	0.960	2,636,099	59.86	157,796,886	157,000,000
라	4/401	2,760,013	1.000	0.99490	0.960	2,636,099	59.96	158,060,496	157,000,000
마	4/402	2,760,013	1.000	0.99490	0.960	2,636,099	59.86	157,796,886	157,000,000
바	5/502	2,760,013	1.000	0.99490	0.960	2,636,099	59.86	157,796,886	157,000,000
사	6/601	2,089,175	1.000	0.99898	0.970	2,024,432	79.92	161,792,605	161,000,000
아	7/701	2,089,175	1.000	0.99898	0.970	2,024,432	79.92	161,792,605	161,000,000
자	7/702	2,089,175	1.000	0.99898	0.970	2,024,432	77.97	157,844,963	157,000,000
									1,420,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
인근 유사 부동산	본건 유사 다세대의 경우 위치, 건물의 노후도, 내부 인테리어 및 상태, 발코니 확장 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 2,400,000 ~ 2,700,000원/m ² 내외 본건 유사 오피스텔의 경우 1,800,000 ~ 2,100,000원/m ² 내외 수준임.	-

2. 감정평가전례

[출처: 감정평가정보센터]

구분	소재지	건물명	전유면적 (m ²)	전유면적 기준단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고 (사용승인일)
		층/호수						
1	생연동 631-1	로템빌Ⅲ 가동	51.78	2,529,934	131,000,000	2018.11.28	법원 경매	도시형생활주택 2017.05.26
		4/403						
2	생연동 601-13	SS타운하우	59.44	2,826,379	168,000,000	2018.11.01	법원 경매	아파트 2016.09.13
		4/401						
3	생연동 651-12	삼성빌리지 2동	71.5	2,181,818	156,000,000	2019.01.25	법원 경매	오피스텔 2016.05.10
		6/602						

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

[출처: 인포케어]

기호	소재지	건물명	전유면적 (m ²)	경매감정평가액 (원)	전유면적적용단가 (원/m ²)	기준시점
		층,호수		낙찰가액 (원)	낙찰가율	낙찰시점
1	생연동 631-1	로템빌Ⅲ	51.78	131,000,000	2,529,934	2018.11.28
		4/403		93,019,000	71%	2019.04.11

나. 인근의 경매통계분석

[출처: 인포케어]

구 분 기 간	용 도	경기도		동두천시		생연동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물 (다세대주택)	72.04%	1,296건	61.32%	33건	62.77%	16건
	집합건물 (연립)	68.56%	218건	66.49%	8건	70.00%	1건
	집합건물 (오피스텔-주거)	80.01%	126건	0%	0건	0%	0건

IV. 감정평가액 결정 의견

◆ 감정평가에 관한 규칙 ◆

제12조 【감정평가방식의 적용 및 시산가액 조정】

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

1. 시산가액

구 분		시산가액(원)	비 고
가	7/701	156,000,000	-
나	2/202	157,000,000	-
다	3/302	157,000,000	-
라	4/401	157,000,000	-
마	4/402	157,000,000	-
바	5/502	157,000,000	-
사	6/601	161,000,000	-
아	7/701	161,000,000	-
자	7/702	157,000,000	-
합 계		1,420,000,000	

2. 감정평가액 결정 의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 감정평가하는 것이 원칙이며, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에 해당하지 않음.

따라서 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 참고가격 자료[시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등] 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1 나 다	경기도 동두천시 생연동 [도로명 주소] 경기도 동두천시 동두천로 282-4	613-94	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 7층						
				1층	22.56					
				2층	142.38					
				3층	142.38					
				4층	142.38					
				5층	142.38					
				6층	180.45					
				7층	180.45					
				옥탑1층	22.56					
					"	613-94	대	준주거지역	389	
		(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	59.86	59.86	157,000,000			공용부분 11.89㎡ 포함		
			29.29	29.29						
		1 소유권대지권	-----	-----						
				389	389					
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,390,000 114,610,000	
			(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	59.86	59.86			157,000,000	공용부분	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				1 소유권대지권	29.29	29.29	배분내역 42,390,000 114,610,000	11.89㎡ 포함
					-----	-----		
					389	389		
마				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	59.96	59.96	배분내역 42,390,000 114,610,000	공용부분 11.91㎡ 포함
				1 소유권대지권	-----	-----		
					389	389		
				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	59.86	59.86	배분내역 42,390,000 114,610,000	공용부분 11.89㎡ 포함
				1 소유권대지권	-----	-----		
					389	389		

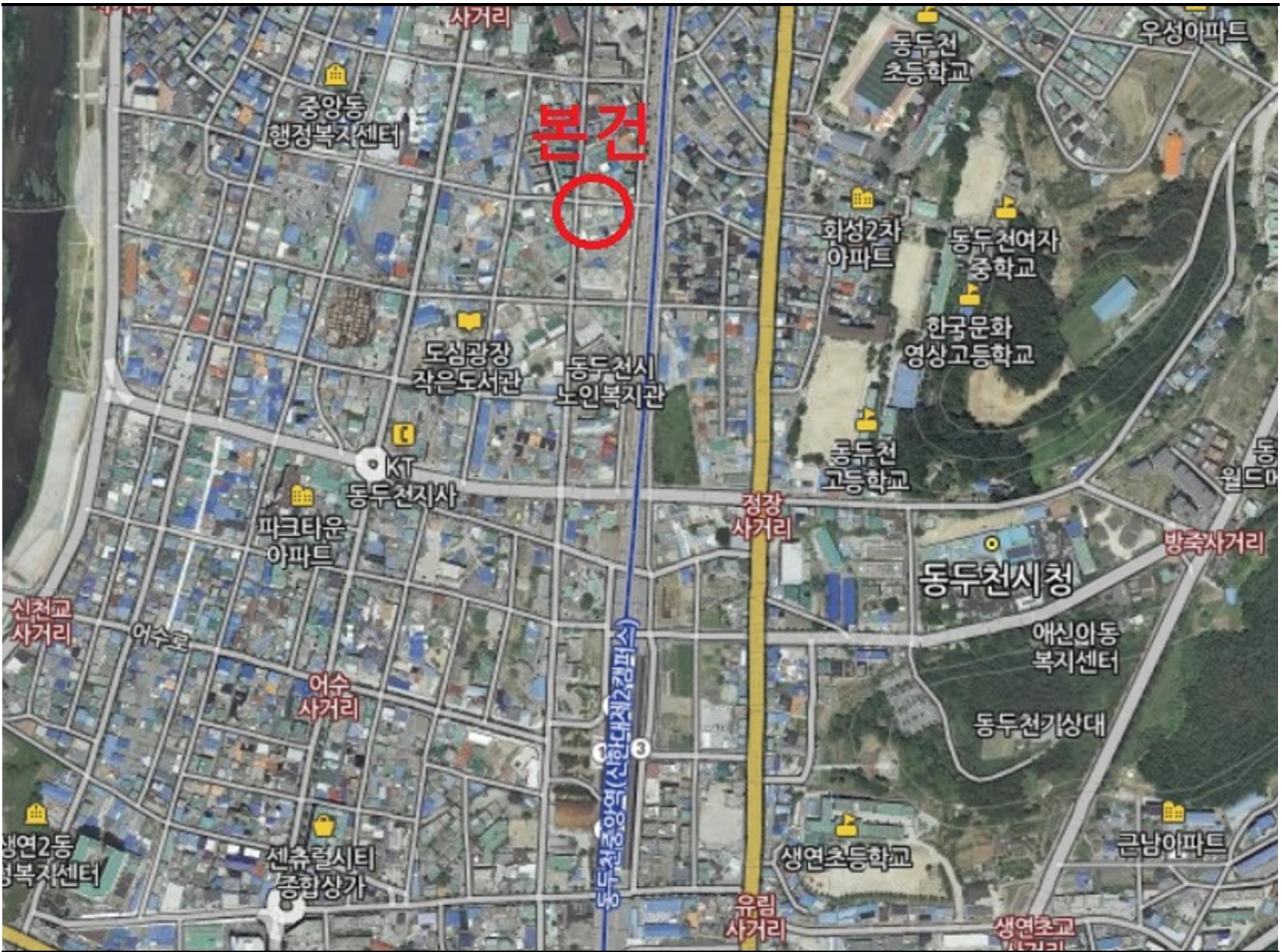
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	59.86	59.86	157,000,000	공용부분 11.89㎡ 포함
					29.29	29.29		
				1 소유권대지권	-----	-----		
					389	389		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,390,000	
					건 물 :		114,610,000	
사				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호	79.92	79.92	161,000,000	공용부분 15.87㎡ 포함
					39.1	39.1		
				1 소유권대지권	-----	-----		
					389	389		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		43,470,000	
					건 물 :		117,530,000	
아				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호	79.92	79.92	161,000,000	공용부분 15.87㎡ 포함
					39.1	39.1		
				1 소유권대지권	-----	-----		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자					389	389		
				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호	77.97	77.97	배분내역 43,470,000 117,530,000	공용부분 15.49㎡ 포함
				1 소유권대지권	38.14	38.14	157,000,000	
					-----	-----		
					389	389		
						토지·건물 토 지 : 42,390,000 건 물 : 114,610,000		
	합 계					\ 1,420,000,000.-		
			0	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표(1)



<p>위 치</p>	<p>본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “동두천중앙역” 북서측 인근에 위치함.</p>
<p>주위환경</p>	<p>본건 주변은 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설이 혼재하는 주택지대로서 제반 입지조건은 보통임.</p>
<p>교통상황</p>	<p>본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철1호선 동두천중앙역이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.</p>
<p>형태, 규모, 이용상태 등</p>	<p>본건은 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 부정형의 토지로서, “공동주택” 부지로 이용중임.</p>
<p>인접도로 상태</p>	<p>본건 북측으로 폭 약 6m(동두천로)의 포장도로에 접함.</p>
<p>토지이용계획 관계</p>	<p>도시지역, 준주거지역, 소로3류(접함), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률></p>

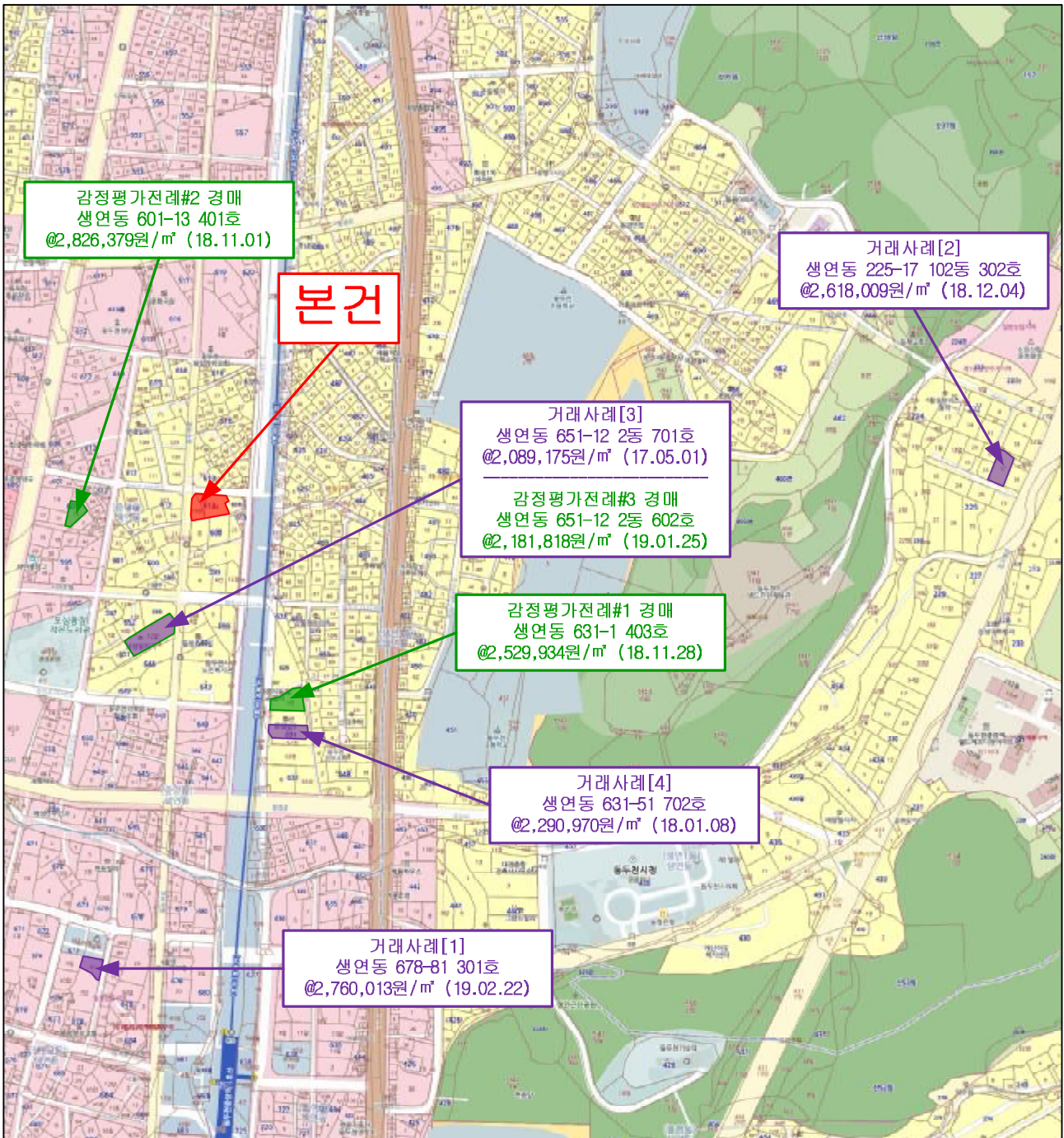
구분건물 감정평가요항표(2)



<p>건물구조</p>	<p>철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상7층 총 9개호로서, 외벽: 드라이비트마감 등 창호: 플라스틱새시창 등임.</p>
<p>이용상황</p>	<p>기호 나~바: 도시형생활주택(단지형다세대), 기호 가, 사~자: 오피스텔로 이용 중이며 자세한 상황은 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조하시기 바람.</p>
<p>부대설비</p>	<p>위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.</p>
<p>부합물 및 종물관계</p>	<p>-</p>
<p>공부와의 차이 및 기타</p>	<p>-</p>
<p>임대사항</p>	<p>임대미상임.</p>

상 세 위 치 도

소재지	경기도 동두천시 생연동 613-79외 통칭 " 로덤빌Ⅱ 나동 " 제7층 제701호 외
-----	---



감정평가전례#2 경매
생연동 601-13 401호
@2,826,379원/㎡ (18.11.01)

본건

거래사례[2]
생연동 225-17 102동 302호
@2,618,009원/㎡ (18.12.04)

거래사례[3]
생연동 651-12 2동 701호
@2,089,175원/㎡ (17.05.01)

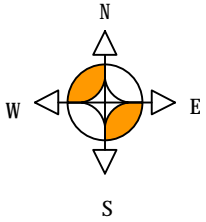
감정평가전례#3 경매
생연동 651-12 2동 602호
@2,181,818원/㎡ (19.01.25)

감정평가전례#1 경매
생연동 631-1 403호
@2,529,934원/㎡ (18.11.28)

거래사례[4]
생연동 631-51 702호
@2,290,970원/㎡ (18.01.08)

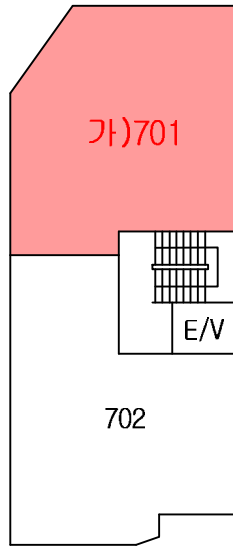
거래사례[1]
생연동 678-81 301호
@2,760,013원/㎡ (19.02.22)

호별배치도 및 임대차내역표-1



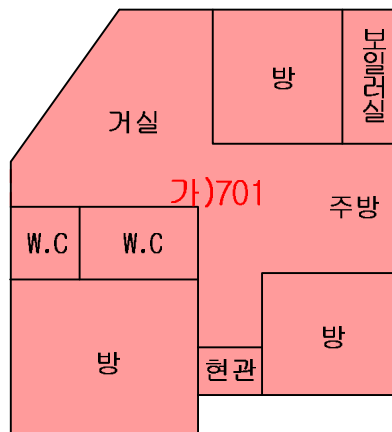
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 "로템빌Ⅱ 나동 제7층 제701호

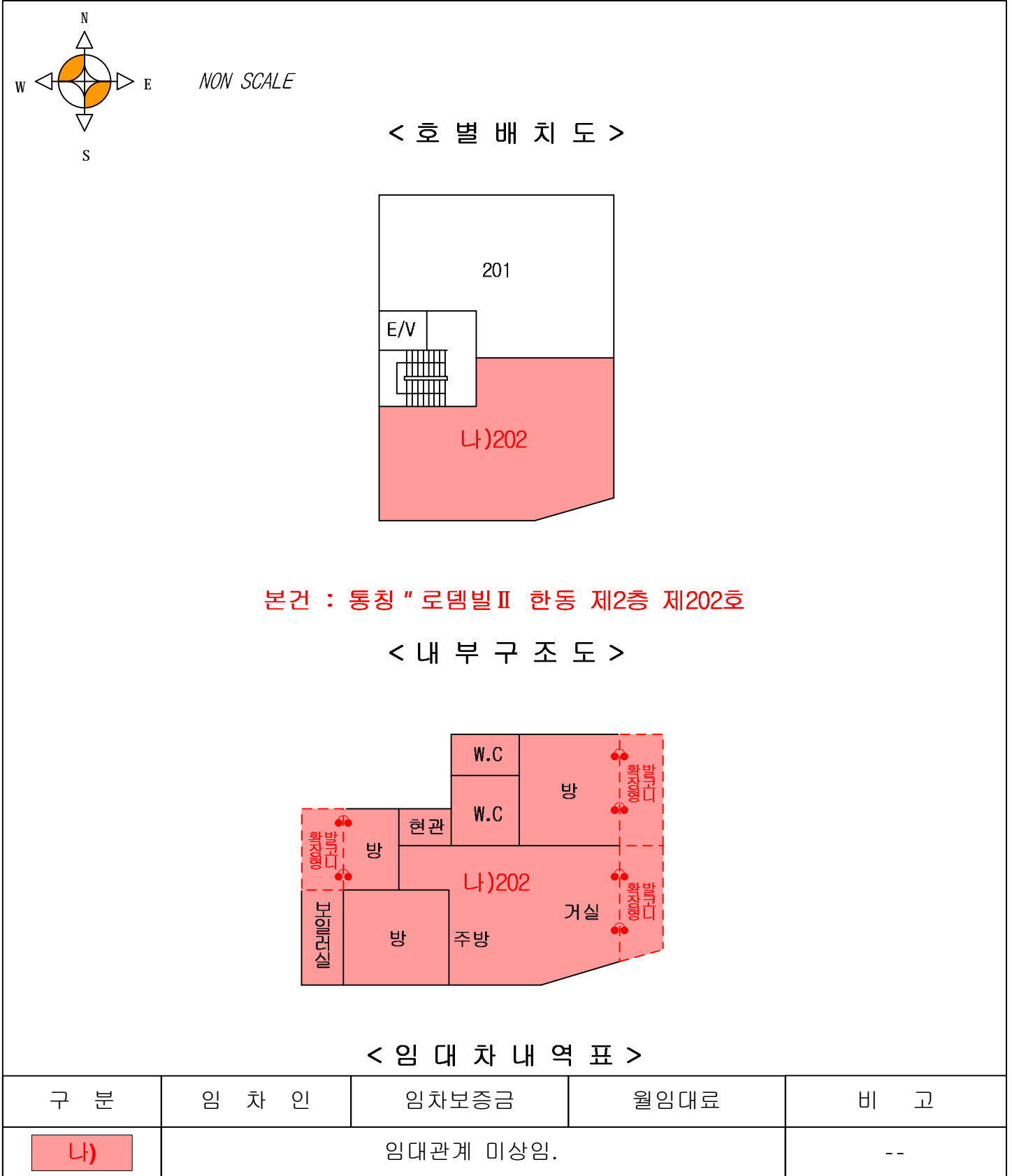
< 내 부 구 조 도 >



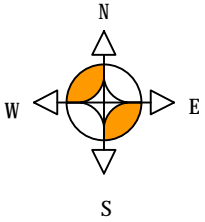
< 임 대 차 내 역 표 >

구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
가)		임대관계 이상임.		--

호별배치도 및 임대차내역표-2

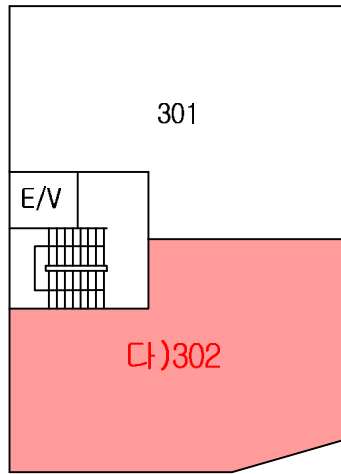


호별배치도 및 임대차내역표-3



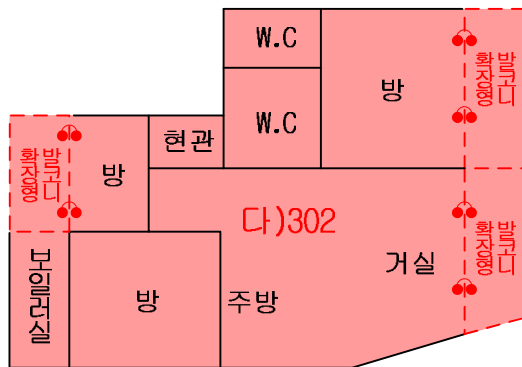
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 "로템빌Ⅱ 한동 제3층 제302호

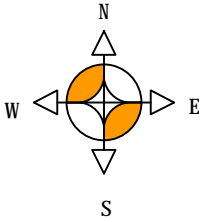
< 내 부 구 조 도 >



< 임 대 차 내 역 표 >

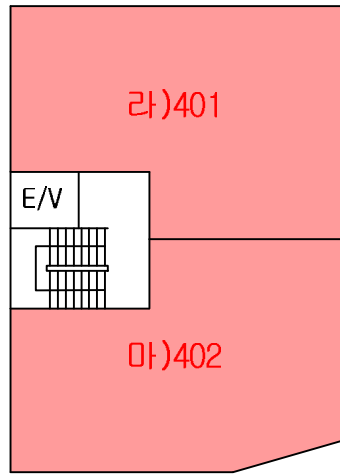
구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
다)	임대관계 이상임.			--

호별배치도 및 임대차내역표-4



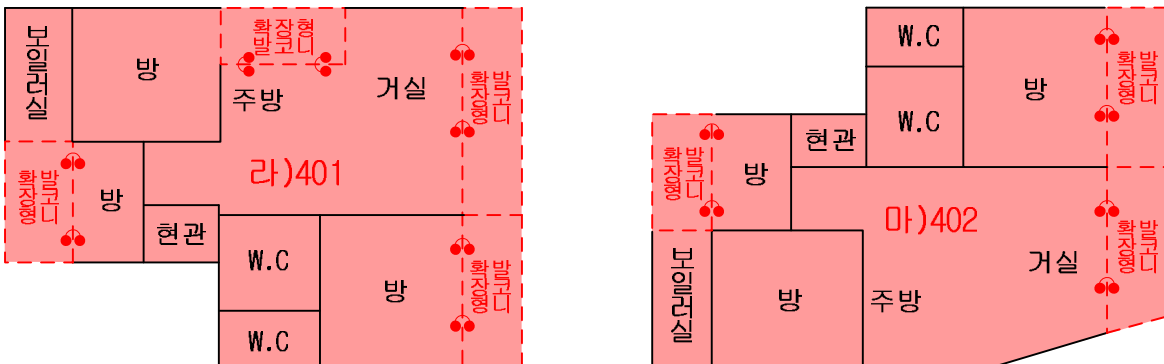
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 "로템빌Ⅱ 한동 제4층 제401호, 제402호

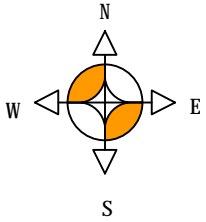
< 내 부 구 조 도 >



< 임 대 차 내 역 표 >

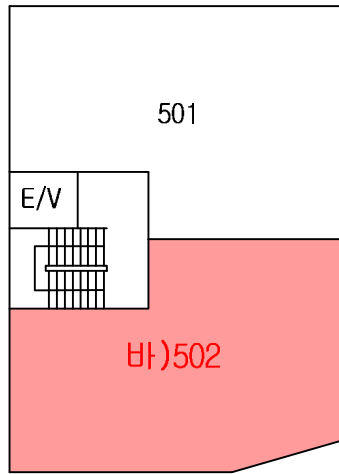
구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
라), 마)	임대관계 이상임.			--

호별배치도 및 임대차내역표-5



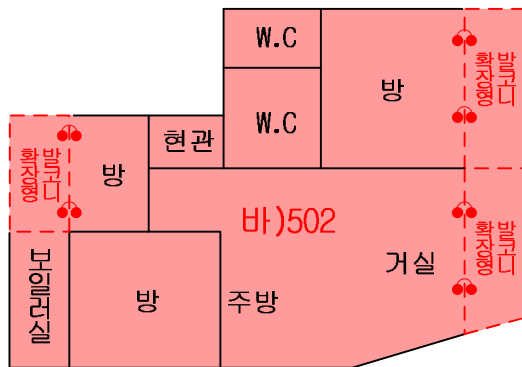
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 "로템빌Ⅱ 한동 제5층 제502호

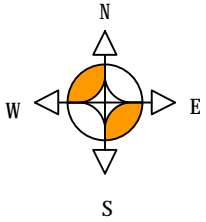
< 내 부 구 조 도 >



< 임 대 차 내 역 표 >

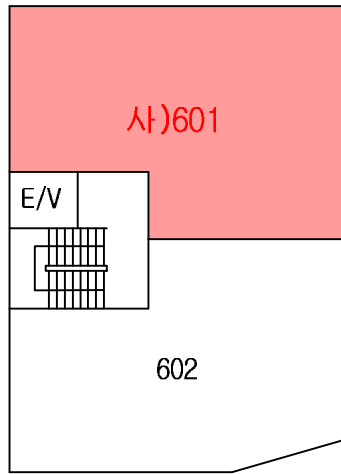
구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
바)	임대관계 이상임.			--

호별배치도 및 임대차내역표-6



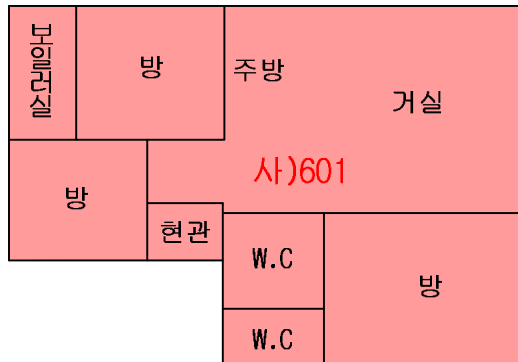
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 " 로템빌Ⅱ 한동 제6층 제601호

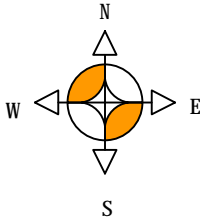
< 내 부 구 조 도 >



< 임 대 차 내 역 표 >

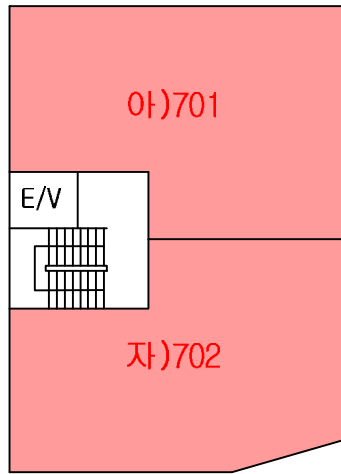
구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
사)	임대관계 이상임.			--

호별배치도 및 임대차내역표-7



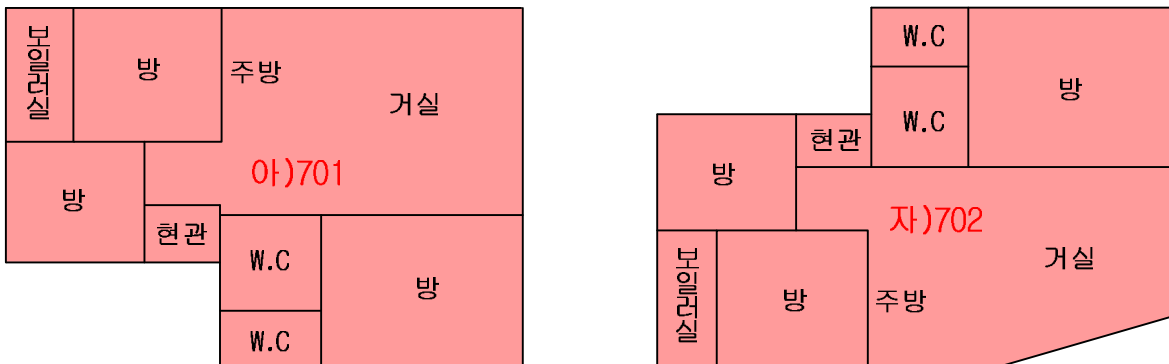
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 통칭 "로템빌Ⅱ 한동 제7층 제701호, 제702호

< 내 부 구 조 도 >



< 임 대 차 내 역 표 >

구 분	임 차 인	임차보증금	월임대료	비 고
아), 자)	임대관계 이상임.			--

사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 가(701호) 현관문



기호 나(202호) 현관문

사 진 용 지



기호 다(302호) 현관문



기호 라(401호) 현관문

사 진 용 지



기호 마(402호) 현관문



기호 바(502호) 현관문

사 진 용 지



기호 사(601호) 현관문



기호 아(701호) 현관문

사 진 용 지



기호 자(702호) 현관문

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 20190621-602

국제자산신탁주식회사 귀하

2019. 06. 25

일백팔십삼만삼천칠백원정 (₩1,833,700.-)

2019. 06. 21 일자로 의뢰하신 『경기도 동두천시 생연동 613-79외 701호 외 8개호수』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	감 정 평 가 수 수 료	1,481,000	1,145,000 + (420,000,000 × 8/10,000) ≒ 1,481,000
실 비	여 비	120,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	27,000	
	임대차 조사비	300	
	공 부 발 급 비	17,500	
	기 타 실 비	22,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	186,800.-	
	합 계(공급가액)	₩1,667,000.-	※ 1,000원미만절사
	부가가치세(세 액)	₩166,700.-	
	총 계	₩1,833,700.-	
	기 납 부 착 수 금	-	
	정 산 청 구 액	₩1,833,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0621-602)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

▣ 계 좌 번 호 ▣

◆ 우리은행

1005-801-080181

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지 사 장 김 상 렬

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 131-85-31406]