

감정평가서 APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 장안신용협동조합장

건명 : (주)코람코자산신탁 소유 담보물

감정평가서 번호 : 하나 150908-00-028-03



감정평가 심사인증서

인증서 번호	20151027-00-040	심 의 일	2015-10-27
감정서번호	하나 150908-00-028-03	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	장안신용협동조합장		
건 명	(주)코람코자산신탁 소유 담보물		
물건소재지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 101동 302호 외 9개호		
감정평가액	₩716,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정평가법인

대표이사 양기철



감정평가심사의견서

당 감정평가 심사자는 "(주)코람코자산신탁 소유 담보물" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가전제 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "(주)코람코자산신탁 소유 담보물"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사



HANA | (주)하나감정평가법인

평 가 물 건 총 괄 표

1. 감정평가 물건내역

소재지	경기도 시흥시 정왕동 2123-2 케이피유디에스벤처타운 제101동 제302호 외 9개호수			물건의 종류	구분건물
소유자	(주)코람코자산신탁	채무자	-	평가목적	담보

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(m ²)		평가금액(원)	비고
		공부	사정		
	구분건물	10개호수	10개호수	716,000,000	
	합계			₩716,000,000.-	

3. 권리내역

권리내용	금액(원)	비고
근저당권	-	-
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
전체	-	-	공실임.

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
조귀성





감정평가액	一 金 七 十 六 萬 零 千 零 百 元 整 (₩716,000,000.-)			
의뢰인	장안신용협동조합장	감정평가 목적	담보	
채무자	-	제출처	장안신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2015.09.10	2015.09.10	2015.10.27

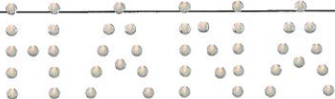
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	10개호수	구분건물	10개호수	-	716,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩716,000,000.-

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

심사자
감정평가사







감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “중소기업진흥공단 경기서부지부” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 장안신용협동조합의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2015년 09월 10일임.

3. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 임대사항

본건의 임대내역 확인은 귀 행과 협의 후 소유자측 직원(고재이 과장)의 서명날인에 의거 확인하였는바, 추후 담보 취급시 재확인 바람.

2. 기타

본건의 위치확인은 현황 점유 및 의뢰인측에서 제시한 도면 등에 의거하였음



(구분건물)평가명세표

1페이지

건 물 명 케이피유디에스벤처타운 제101동 제3층 제302호 외 9개호								
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m²)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 시흥시 정왕동 [도로명 주소] 경기도 시흥시 만해로 41	2123-2 제101동	업무시설 (비주거용 오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 지상11층				
				지2층	1,008.21			
				지1층	953.51			
				1층	709.51			
				2층	825.199			
				3층	631.588			
				4층	631.588			
				5층	631.588			
				6층	631.588			
				7층	631.588			
				8층	631.588			
				9층	631.588			
				10층	631.588			
				11층	631.588			
1	"	"	대	준공업지역	30,971.5			
1	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	22.52	22.52	74,000,000	(공급면적 48.887m²)
				1.소유권/대지권	8.2036	8.2036		
					30,971.5			



(구분건물)평가명세표

2페이지

건 물 명 케이피유디에스벤처타운 제101동 제3층 제302호 외 9개호								
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m ²)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
2	"	"	"	철근콘크리트구조 제3층 제303호	22.52	22.52	74,000,000	(공급면적 48.887m ²)
				1.소유권/대지권	8.2036 30,971.5	8.2036		
3	"	"	"	철근콘크리트구조 제3층 제305호	22.52	22.52	74,000,000	(공급면적 48.887m ²)
				1.소유권/대지권	8.2036 30,971.5	8.2036		
4	"	"	"	철근콘크리트구조 제3층 제318호	22.40	22.40	74,000,000	(공급면적 48.628m ²)
				1.소유권/대지권	8.1599 30,971.5	8.1599		
5	"	"	"	철근콘크리트구조 제4층 제412호	19.55	19.55	64,000,000	(공급면적 42.443m ²)
				1.소유권/대지권	7.1217 30,971.5	7.1217		
6	"	"	"	철근콘크리트구조 제4층 제413호	19.55	19.55	64,000,000	(공급면적 42.443m ²)
				1.소유권/대지권	7.1217 30,971.5	7.1217		
7	"	"	"	철근콘크리트구조 제4층 제416호	22.61	22.61	75,000,000	(공급면적 49.085m ²)
				1.소유권/대지권	8.2363 30,971.5	8.2363		



(구분건물)평가명세표

3페이지

건 물 명 케이피유디에스벤처타운 제101동 제3층 제302호 외 9개호								
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용 도 지 역 구 조	면 적(m ²)		평 가 금 액	비 고
					공 부	사 정		
8	"	"	"	철근콘크리트구조 제4층 제417호	22.61	22.61	75,000,000	(공급면적 49.085m ²)
				1.소유권/대지권	8.2363 30,971.5	8.2363		
9	"	"	"	철근콘크리트구조 제4층 제418호	22.40	22.40	74,000,000	(공급면적 48.628m ²)
				1.소유권/대지권	8.1599 30,971.5	8.1599		
10	"	"	"	철근콘크리트구조 제6층 제608호	19.55	19.55	68,000,000	(공급면적 42.443m ²)
				1.소유권/대지권	7.1217 30,971.5	7.1217		
합 계							₩ 716,000,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지

건물명,층,호

경기도 시흥시 정왕동 2123-2

케이피유디에스벤처타운 제101동 제3층 제302호 외 9개호

도로명주소

경기도 시흥시 만해로 41



이용상황	오피스텔, 기숙사, 근린생활시설			
사용승인	2015.03.24			
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
건물규모	지상11층 / 지하2층			
대상물건 면적(m ²) (128개호 일괄)	전유	216.230	전 용 률	근생 : 54.02%
	공용	253.186		오피스텔,
	분양	469.416		기숙사 : 46.06%
	대지권		78.7683	

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소 재 지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점	비고
				전유	분양			
#1	정왕동 2123-2	6/604	업무시설	22.52	48.887	79,680,000 (@3,538,000)	2015.05.04	101동
#2	정왕동 1622-1	8/811	업무시설	22.09	42.6585	65,000,000 (@2,943,000)	2015.04.03	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

(가) 적용기준

한국감정원이 발표하는 아파트(시흥시) 매매가격지수를 활용하여 산정함.

결 정		산출근거			
매매가격지수 변동률	3.265%	매매가격지수	사례 거래 당시 지수	2015.04	98.0
			기준시점 당시 지수	2015.08	101.2
		산 식	$(101.2 - 98.0) / 98.0$		
시점수정치	1.03265	산 식	$1 + (0.03265)$		

※ 기준시점이 속한 기간의 매매가격지수는 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지수를 기준으로 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

가) 가치형성요인

조건	세부항목(주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나) 가치형성요인 비교

일련번호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1~9	#1	1.00	1.00	0.95	0.95	0.903
10	#1	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950

* 본건 공히 사례와 동일건물내에 소재하고 있어 단지외부요인 및 단지내부요인은 동일하며, 평가목적 및 부동산 경기 등을 고려하여 기타요인 보정 하였음.

일련번호 (1)~(9)

⇒ 본건은 공부상 용도가 “기숙사”로 업무시설인 사례 대비 행정요인에서 다소 열세함.

일련번호 (10)

⇒ 본건과 사례가 대체로 유사함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1	22.52	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	74,296,295	74,000,000
2	22.52	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	74,296,295	74,000,000
3	22.52	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	74,296,295	74,000,000
4	22.40	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	73,900,400	74,000,000
5	19.55	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	64,497,894	64,000,000
6	19.55	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	64,497,894	64,000,000
7	22.61	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	74,593,216	75,000,000
8	22.61	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	74,593,216	75,000,000
9	22.40	3,538,000	1.000	1.03265	0.903	3,299,125	73,900,400	74,000,000
10	19.55	3,538,000	1.000	1.03265	0.950	3,470,840	67,854,922	68,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 162세대 규모로 이루어진 오피스텔이며 현재 주변 시화공단 내에 600여세대의 유사 오피스텔이 건축 중이고 경기과학대학교와 산업기술대학교가 입점해 있어 임대 수요 증가에 따른 공실이 소진되어 공급 수요가 증가하고 있는 상황임. 본건은 원룸형의 오피스텔로 전유㎡기준으로 면적에 따라 @3,500,000 ~ @4,000,000원의 가격수준을 보임.
------	--

2. 본건전례

일련 번호	본건	단가(원/전유㎡)	총액 (원)	기준시점	평가목적	비고
----------	----	-----------	--------	------	------	----

본건에 대한 전례는 조회되지 않음.

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근선례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m ²)		평가액 (원/전유m ²)	평가 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	정왕동 2123-2	업무시설	22.52	48.887	69,000,000	2015.05.22	담보
	101동 5층 503호				(@3,064,000원)		
(2)	정왕동 2123-2	업무시설	22.40	48.628	67,000,000	2015.04.29	담보
	101동 9층 918호				(@2,991,000원)		
(3)	정왕동 2123-2	업무시설	19.55	42.443	65,000,000	2015.05.11	담보
	101동 8층 808호				(@3,325,000원)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

경기 시흥시 2014년 09월 ~ 2015년 08월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택 	3,373,525,180	2,695,186,099	79.9 %	17	6	35.3 %
집합건물 	44,650,736,000	39,623,900,266	88.7 %	528	258	48.9 %
다세대	6,375,236,000	5,233,484,688	82.1 %	164	66	40.2 %
아파트	35,225,000,000	31,750,783,608	90.1 %	303	159	52.5 %
연립	255,000,000	210,756,000	82.6 %	4	2	50 %
오피스텔	431,000,000	399,269,040	92.6 %	10	6	60 %
오피스텔(주거)	1,666,500,000	1,388,966,930	83.3 %	41	21	51.2 %
주상복합(주거)	698,000,000	640,640,000	91.8 %	6	4	66.7 %
상가 	16,259,403,960	12,212,674,849	75.1 %	270	57	21.1 %
근린상가	12,044,044,360	9,098,402,449	75.5 %	172	48	27.9 %
시장	30,000,000	7,203,300	24 %	3	1	33.3 %
아파트상가	424,000,000	326,006,000	76.9 %	20	3	15 %
점포	798,659,600	683,580,000	85.6 %	3	1	33.3 %
주상복합(상가)	2,962,700,000	2,097,483,100	70.8 %	72	4	5.6 %
공장 	26,108,020,140	20,479,429,000	78.4 %	17	11	64.7 %
특수부동산 	8,103,893,320	5,455,377,800	67.3 %	23	7	30.4 %
토지 	44,434,789,872	22,793,999,599	51.3 %	234	81	34.6 %
기타토지 	1,341,350,200	432,967,000	32.3 %	8	3	37.5 %
차량외 기타 	1,029,366,000	808,064,890	78.5 %	141	60	42.6 %
합 계	145,301,084,672	104,501,599,503	71.9 %	1,238	483	39 %

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제3층 제302호	22.52	8.2036	74,000,000
2	제3층 제303호	22.52	8.2036	74,000,000
3	제3층 제305호	22.52	8.2036	74,000,000
4	제3층 제318호	22.40	8.1599	74,000,000
5	제4층 제412호	19.55	7.1217	64,000,000
6	제4층 제413호	19.55	7.1217	64,000,000
7	제4층 제416호	22.61	8.2363	75,000,000
8	제4층 제417호	22.61	8.2363	75,000,000
9	제4층 제418호	22.40	8.1599	74,000,000
10	제6층 제608호	19.55	7.1217	68,000,000
총 계				716,000,000

결정의견 담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항



(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

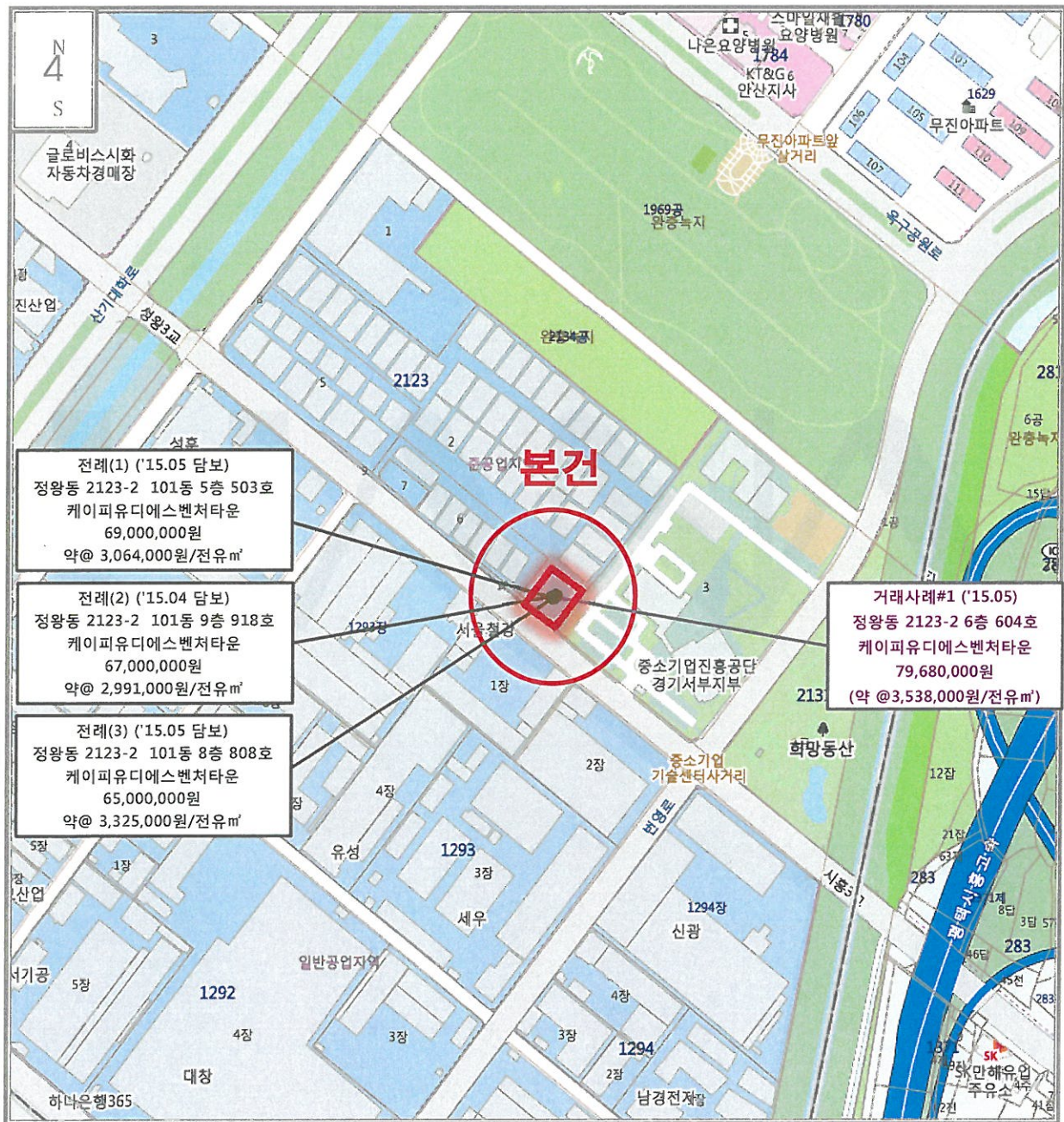
기재사항	내역
위치 및 주위환경	경기도 시흥시 정왕동 소재 “중소기업진흥공단 경기서부지구” 북서측에 인근에 위치하며, 주위는 중, 소규모의 공장과 이를 배후로 하는 각종 점포 및 업무시설 등의 지원시설이 혼재하는 지역으로서 제반 입지적 여건은 보통시 됨.
교통 상황	본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 대중교통편인 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.
인접도로상태	본건 남서측으로 노폭 약 20미터의 도로와 접하고, 북서측으로 노폭 약 10미터의 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	준공업지역, 종로1류(폭 20M~25M)(집산도로)(접합), 종로2류(폭 15M~20M)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>임.
건물 구조	철근콘크리트구조 지상11층 건 중 제3층 제302호 외 9개호로서, 외벽: 외장판넬 및 일부화강석붙임 마감 등, 내벽: 몰탈위 세멘팅 및 일부 벽지 마감 등, 바닥: 세멘트깔기 및 일부 장판지 깔기 마감 등, 창호: 하이샷시창임.
이용 상황	기준시점 현재 본건 전체 기숙사 및 업무시설로 현황 주거용오피스텔 구조임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 기계식주차설비 스프링클러설비 등이 되어 있으며, 전열기에 의한 개별난방설비 되어 있음.
임대 사항	기준시점 현재 본건 전체 공실임.
기타 사항	-.



가 격 참 고 도

소재지

경기도 시흥시 정왕동 2123-2



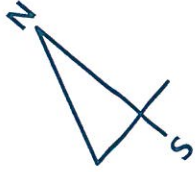
[범 례]

■ 본 건

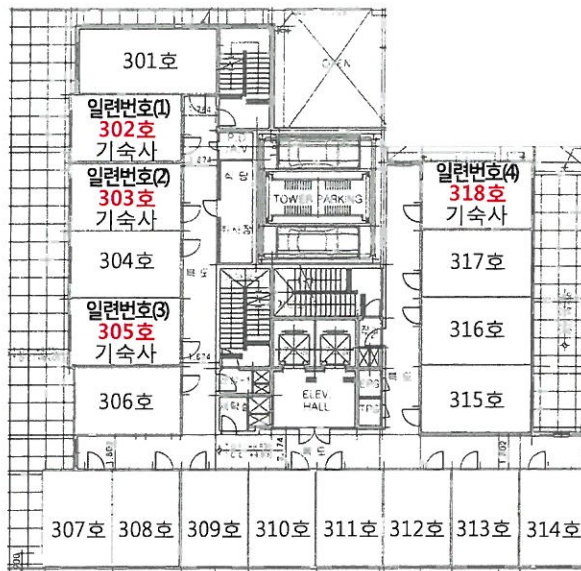
■ 평가전례

■ 거래사례

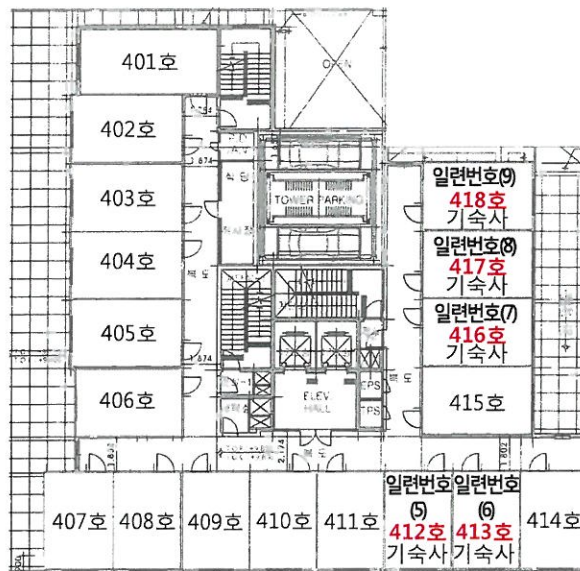
건물내부구조도 및 임대개황도



통칭 '케이피유디에스벤처타운' 제3층 제302호 외
(호별배치도 및 내부구조도)



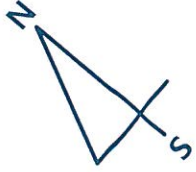
[제3층]



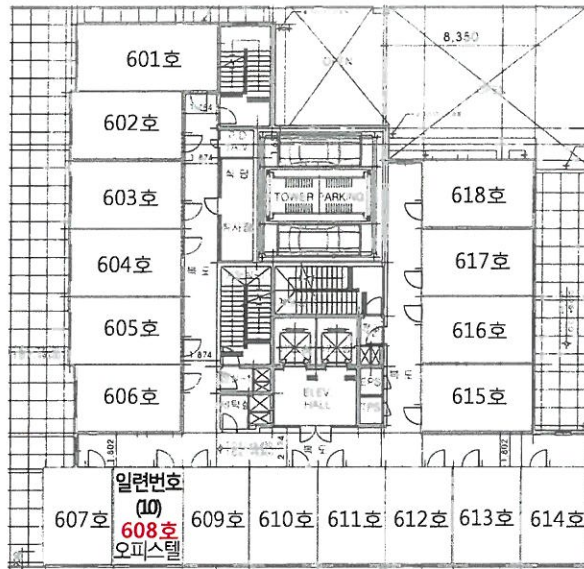
[제4층]



건물내부구조도 및 임대개황도



통칭 '케이피유디에스벤처타운' 제3층 제302호 외
(호별배치도 및 내부구조도)



[제6층]

