

회보서

우편번호 06651 서울특별시 서초구 서초중앙로63, 7층 707호(서초동, 리더스빌딩)

TEL. 02-6338-8901 FAX. 02-6338-8902 E-mail.seoul88@kapaland.co.kr

문서번호 : Sh-2105-2001	선결		지시		
시행일자 : 2021-05-10	접수	일자 시간	결재 · 공람		
수신 : 벽산건설(주)의 파산관재인 변호사 임창기		번호			
참조 : -	처리과				
제목 : 감정의뢰에대한 회보	담당자				

1. 저희 서울감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2021.05.03일자로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 양평군 양평읍 백안리 875-1 외 소재 부동산』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

서울감정평가법인(주)
대표이사 김형순



수수료 청구서

우편번호 06651 서울특별시 서초구 서초중앙로63, 7층 707호(서초동, 리더스빌딩)

TEL. 02-6338-8901, FAX. 02-6338-8902, E-MAIL. seoul88@kapaland.co.kr

문서번호 : Sh-2105-2001

수 신 : 벽산건설(주)의 파산관재인 변호사 임창기

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 귀 의뢰하신 『경기도 양평군 양평읍 백안리875-1 외 소재 부동산』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토교통부공고 제2016-1220호)에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목		금액	비고
평 가 수 수 료		383,040	200,000+ 208,000,000 x 11/10,000 x 0.8배 ≈ 383,040
실 비	여 비	95,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	12,000	
	공부발급비	10,000	
	기타 실비	9,000	
소 계		126,000	1,000원 미만 절사
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		509,000	
부 가 세		50,900	
합 계		559,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		559,900	

※ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서번호(Sh-2105-2001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 또는 현금영수증 발행을 원하시면 입금 후 바로 연락바랍니다.

※ 연락이 안 될 경우, 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발행을 원칙으로 합니다.

※ 송 금 처 ※

국민은행 519701-01-322172

신한은행 140-011-345410

예금주 : 서울감정평가법인(주)

예금주 : 서울감정평가법인(주)

서울감정평가법인(주)

대표이사 김형순



감정평가서

건 명 경기도 양평군 양평읍 백안리875-1 외 소재 부동산

의뢰인 벽산건설(주)의 파산관재인
변호사 임창기

번호 Sh-2105-2001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

서울감정평가법인(주)

서울시 서초구 서초중앙로 63, 7층 707호(서초동, 리더스빌딩)

TEL. 02-6338-8901 FAX. 02-6338-8902



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

진용선

김형순

서울감정평가법인(주) 대표이사

김형순



감정평가액	一金이억오천팔백만원정(W258,000,000.-)					
의뢰인	벽산건설(주)의 파산관재인 변호사 임창기		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 (대상업체명)	국제신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.05.06	2021.05.03 ~ 2021.05.06	2021.05.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	258,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩258,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

최창주



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 양평군 양평읍 백안리 875-1 외 소재 '양평벽산블루밍아파트1단지' 내 제상가동 제2층 제205호 및 '양평벽산블루밍아파트2단지' 내 제상가동 제2층 제203호, 제204호, 제205호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실질조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2021년 5월 6일이며, 2021년 5월 3일부터 2021년 5월 6일까지 자료 수집 및 물건 확인 등의 실지조사를 실시하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 참고 가격자료 등을 통해 비준가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였음.

6. 기타 참고사항

본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 산정 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 양평군 양평읍 백안리 875-1 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 중앙로167번길 60					
용도 (이용상황)	근린생활시설	건물명·동	양평벽산블루밍아파트 1단지 제상가동		사용 승인일	2010.08.26.
기호	층·호		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
가	제2층 제205호		30.00	19.611	41.09	-

소재지	경기도 양평군 양평읍 백안리 876-1 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 중앙로167번길 62					
용도 (이용상황)	근린생활시설	건물명·동	양평벽산블루밍아파트 2단지 제상가동		사용 승인일	2010.08.26.
기호	층·호		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
나	제2층 제203호		23.25	14.9134	25.58	-
다	제2층 제204호		23.25	14.9134	25.58	-
라	제2층 제205호		23.25	14.9134	25.58	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사례 선정

본건 인근지역 내 소재하는 아래의 사례 중 위치적·물적 특성이 유사하고 비교가능성이 높은 거래사례(A)와 (B)를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

거래 사례	소재지 및 지번	건물명·동	층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) 거래단가 (원/㎡)
A	백안리 875-1	양평벽산블루밍아파 트1단지 제상가동	제1층 제103호	30.00	2020.11.07.	145,000,000 (@4,833,333)
B	백안리 876-1	양평벽산블루밍아파 트2단지 제상가동	제1층 제104호	30.00	2020.08.20.	135,000,000 (@4,500,000)
C	백안리 876-1	양평벽산블루밍 아파트2단지 제상가동	제1층 제103호	30.00	2021.02.28.	135,000,000 (@4,500,000)

※ 거래단가 : 거래금액 ÷ 전유면적

4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.00

5. 시점수정

가. 개요

본건의 용도등을 참작하여 한국부동산에서 조사·발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 중 경기 소규모상가 건물의 분기별 자본수익률을 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 자본수익률(경기, 비주거용, 소규모상가, 분기별)

2020년 3분기	2020년 4분기	2021년 1분기	2021년 2분기
0.69	0.49	0.84	미고시

다. 시점수정 산정

구분	적용시점	산식	시점수정치
기호(가)	2020.11.07. ~ 2021.05.06.	$\begin{aligned} & (1 + 0.0049 \times 55/92) \times \\ & (1 + 0.0084 \times 126/90) \approx \\ & 1.01472 \end{aligned}$	1.01472
거래사례(A)			
구분	적용시점	산식	시점수정치
기호(나)~(라)	2020.08.20. ~ 2021.05.06.	$\begin{aligned} & (1 + 0.0069 \times 42/92) \times \\ & (1 + 0.0049) \times \\ & (1 + 0.0084 \times 126/90) \approx \\ & 1.01992 \end{aligned}$	1.01992
거래사례(B)			

※ 보고서 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 분기의 지수를 적용하여 일할계산 하였음.

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	1.00	1.00	0.55	1.00	0.550

결정의견

본건은 거래사례와 비교 시
-개별요인 : 층별 효용 등에서 열세함.

구분	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	비교치
기호(나)~(라)/ 거래사례(B)	1.00	1.00	0.55	1.00	0.550

결정의견

본건은 거래사례와 비교 시
-개별요인 : 층별 효용 등에서 열세함.

7. 비준가액 산출

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적(㎡) (본건/사례)	비준가액(원) 단가(원/㎡)
가	145,000,000	1.00	1.01472	0.550	30.00/30.00	81,000,000 (@2,700,000)
나	135,000,000	1.00	1.01992	0.550	23.25/30.00	59,000,000 (@2,537,634)
다	135,000,000	1.00	1.01992	0.550	23.25/30.00	59,000,000 (@2,537,634)
라	135,000,000	1.00	1.01992	0.550	23.25/30.00	59,000,000 (@2,537,634)

※ 본건 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 두자리까지 표시하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적 기준 약 2,500,000~2,700,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사됨.
------	--

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명·동	층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원) 평가단가 (원/㎡)	비고
a	백안리 875-1	양평벽산블루밍 아파트1단지 제상가동	제1층 제104호	30.00	2016.09.07.	120,000,000 (@4,000,000)	채납 처분
b	백안리 875-1	양평벽산블루밍 아파트1단지 제상가동	제1층 제104호	30.00	2016.09.07.	120,000,000 (@4,000,000)	채납 처분
c	백안리 876-1	양평벽산블루밍 아파트2단지 제상가동	제1층 제105호	30.00	2020.02.28.	122,000,000 (@4,066,667)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근 지역 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 방매 사례 등을 종합적으로 검토한바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	경기도 양평군 양평읍 백안리 875-1 소재 양평벽산블루밍아파트1단지 제상가동 제2층 제205호	30.00	81,000,000
나	경기도 양평군 양평읍 백안리 876-1 소재 양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층 제203호	23.25	59,000,000
다	경기도 양평군 양평읍 백안리 876-1 소재 양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층 제204호	23.25	59,000,000
라	경기도 양평군 양평읍 백안리 876-1 소재 양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층 제205호	23.25	59,000,000

- 이 하 여 백 -



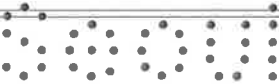
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 양평군 양평읍 백안리 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 중앙로167번길 60 동소	875-1	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층			81,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1층	292.2038			
				2층	302.0494			
				제2종일반주거지역	467.0			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	30	30		
1 나	경기도 양평군 양평읍 백안리 [도로명주소] 경기도 양평군 양평읍 중앙로167번길 62 동소	876-1	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	41.09		59,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1층	240.06			
				2층	240.06			
				제2종일반주거지역	359.0			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	23.25	23.25		
				1 소유권대지권	25.58			
					359x-----	25.58		
					359			



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	23.25	23.25	59,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					25.58			
				1 소유권대지권	359x-----	25.58		
					359			
라				(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	23.25	23.25	59,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					25.58			
				2 소유권대지권	359x-----	25.58		
					359			
합 계							₩258,000,000.-	
				이 하	여	백		



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건 기호(가)는 경기도 양평군 양평읍 백안리 소재 '양평백산블루밍아파트1단지' 내에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 답 등이 혼재하는 농촌지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 2층 건물 내 제2층 제205호로서,
- 외벽 : 복합판넬 마감,
- 내벽 : 몰탈 위 페이팅 및 인테리어 마감,
- 창호 : 창호 샷시 마감.

4. 이용상태

본건은 현재 공실상태임.

5. 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소방설비 등을 갖추고 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 평탄한 부정형 토지로서, 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 서측, 북측으로 포장도로에 접함.



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10M~12M)(양평 소로 1-2)(접합), 자연보전권역<수도권 정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> 임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건 기호(나)~(라)는 경기도 양평군 양평읍 백안리 소재 '양평벽산블루밍아파트2단지' 내에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 답 등이 혼재하는 농촌지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철근콘크리트지붕 2층 건물 내 제2층 제203호, 제204호, 제205호로서,
- 외벽 : 드라이비트 마감,
- 내벽 : 몰탈 위 페이팅 및 인테리어 마감,
- 창호 : 창호 샷시 마감.

4. 이용상태

본건은 현재 공실상태임.

5. 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소방설비 등을 갖추고 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 평탄한 부정형 토지로서, 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

토지는 도로에 접하지 않으나 아파트 단지의 정문 출입구를 통하여 접근 가능함.



구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10M~12M)(양평 소로 1-2)(접합), 자연보전권역<수도권 정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)(수도법 시행령제14조의3제1호)<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법> 임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현재 공실상태임.

상세위치도

소재지 경기도 양평군 양평읍 백안리 875-1 소재 양평벽산블루밍아파트1단지 제상가동 제2층 제205호

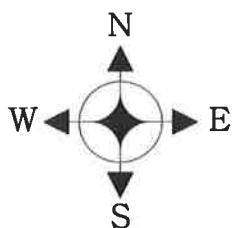


상세위치도

소재지 경기도 양평군 양평읍 백안리 876-1 소재 양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층 제203호, 제204호, 제205호



건물개황도



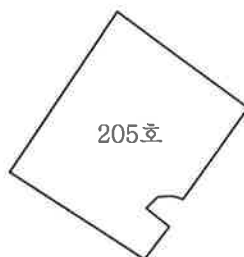
No scale

< 호별배치도 >



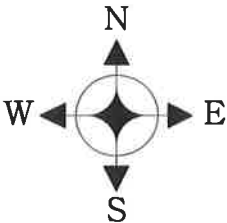
[양평벽산블루밍아파트1단지 제상가동 제2층]

< 내부구조도 >



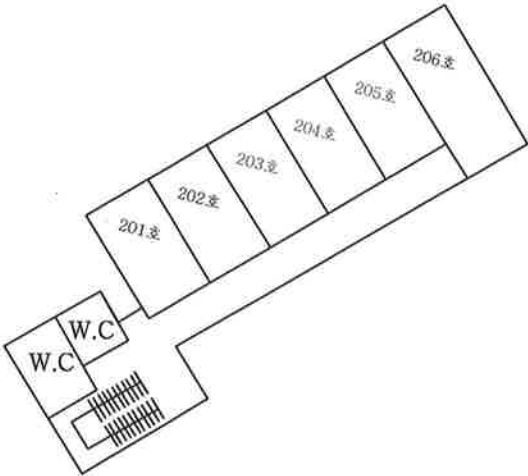
[양평벽산블루밍아파트1단지 제상가동 제2층 제205호]

건물개황도



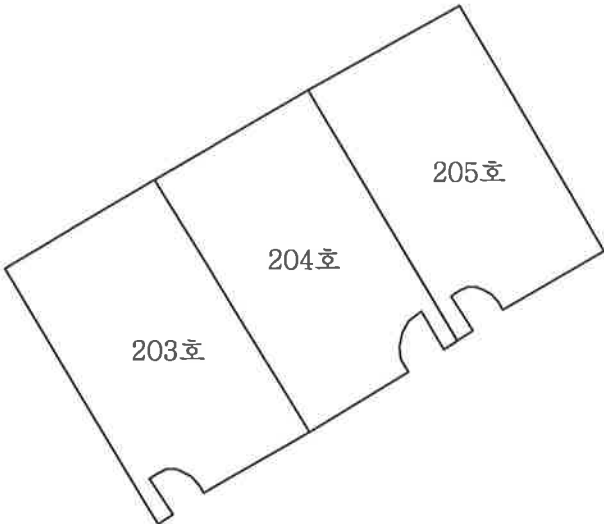
No scale

< 호별배치도 >

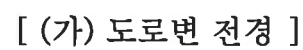
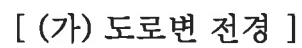


[양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층]

< 내부구조도 >



[양평벽산블루밍아파트2단지 제상가동 제2층 제203호, 제204호, 제205호]



현황사진



[(가) 후면 전경]



[(가) 복도 출입문]

현황사진



[(나) 내부]



[(다) 내부]

현황사진



[(라) 내부]



[(나)~(라) 전면 전경]

현황사진



[(나)~(라) 내부 복도]



[(나)~(라) 후면 전경]