

	담 당	과(부)장	전(상)무	이사장
결재				

감 정 평 가 서

의 료 자	최길호		
소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 617-11 엘리시아타운 104동202호		
감정기준일	2014년 11월 5일	접수번호	152



담보물 권리분석 및 유효가액 평가

채무자	최길호
대출금	183,000,000
접수번호	152

1	담보부동산 감정평가액 (자체)	183,000,000
---	------------------	-------------

2	담보인정비율(주거용부동산) - 70%	128,100,000
---	----------------------	-------------

3	선순위저당권 (전세권 등 포함)		-
순위	권리자	채권최고액	비고
1	無	-	
2	-	-	
3	-	-	

4	본금고 선순위저당권 (잔액 혹은 한도약정금액)			-
순위	권리자	채권최고액	비고	
1				
2				

5	소액임차보증금차감액			-
구분	권리자	방수	임차보증금	비고
1	지역별소액임차보증금			
2	선순위임차보증금			
3	이사장특별승인적용			

6	담보인정가액-(선순위권리+임대보증금)	128,100,000
---	----------------------	-------------

7	채무자신용등급 적용 담보여력				128,100,000
	신용등급	3	적용비율	70%	

8	대출가능금액	128,100,000
---	--------	-------------

감정평가표

1. 감정개요

평가금액	금壹億八仟參百萬원정		
평가의뢰인	최길호	평가금액	₩ 183,000,000
		평가목적	일반자금대출(담보평가)
평가자	김창영	평가일자	2014-11-5
		작성일자	2014-11-5

2. 평가내역

순 번	소재지	지 목 (용도)	면 적(㎡)		감 정 가 격	
			공부	사정	단 가	금 액(원)
1	경기도 고양시 덕양구 관산동 617-11 엘리시아타운 104동202호	대지	59.48	59.48	}	183,000,000
		건물	51.87	51.87		
토지 + 건물 합계						183,000,000

3. 객관적 근거 사례

소재지	유형	거래시점	거래단가(원/㎡)	거래가격(원)	관련근거
고양시 덕양구 관산동 598-13 삼성다치하우스 201호	다세대	2013-08-15	4,275,897	168,000,000	등기부거래
고양시 덕양구 관산동 599-11 301호	다세대	2013-08-18	4,070,881	170,000,000	등기부거래
고양시 덕양구 관산동 617-11 엘리시아타운 104동 201호	다세대	2014-01-15	3,528,050	183,000,000	검인계약서

4. 가격결정에 관한 조사 및 의견

감정방법	토지 건물	매매거래사례	평조 가건 선순 위 실 정 액 대 가 능 액	거래사례 비교법
평가금액		183,000,000		無
임대금액 (우선변제 소액보증금 포함)		미차감(신탁대출)		128,100,000
평가가액산출근거 및 의견	본 건물은 주택구입자금대출로서, 동소동번지 및 인근지역 거래를 참고하여 평가액을 산출함. 1. 인근지역거래사례: 1) 고양시 덕양구 관산동 598-13 삼성다치하우스 201호 면적(㎡)당 4,275,897원 2) 고양시 덕양구 관산동 599-11 301호 면적(㎡)당 4,070,881원 3) 고양시 덕양구 관산동 617-11 엘리시아타운 104동201호 면적(㎡)당 3,528,050원 ※ 검인계약서, 등기사항전부증명서 첨부 2. 감정평가액의 결정: 거래사례의 면적(㎡)당 가격수준은 3,528,050원~4,275,897원으로 본 건물은 주위환경, 건물의 구조, 층별 위치별 입지조건등을 참고하여 매매가격인 면적(㎡)당 3,528,050원의 평가액이 적정하다 판단됨. (3,528,050원 * 51.87 = 183,000,000원) (산식)(감정평가액 * 70%) - (임대금액) = 대출가능금액 183,000,000원 * 70% - 0 = 128,100,000원 ※ 본 건물은 신탁대출로서 소액임대차공제를 생략하였음.			

[토지·건물] 감정 요항표

기 재 항 목		기 재 사 항					
입지조건	위 치	소 재 지	경기도 고양시 덕양구 관산동 617-11 엘라시아타운 104동202호				
		주변상황	목표물(강골농원 야영장)에서 (동)향 500 m지점				
	교 통	대중교통(버스) 하차후, 도보기준(3)분거리 (편리, 보통, 불량)					
	주 위 환 경	도시 지역	(주거, 상업, 공장, 녹지) 지역, (양호, 보통, 불량)				
		비도시지역	관리(생산,보전,녹지)지역, 농림지역, 자연환경보전지역				
	이 용 상 태	(완전, 보통, 불완전)		건폐율	39.18%	용적율	98.04%
토지상황	형 상	정방형,장방형,부정형,기타		지 세	평지,저지,완경사지,급경사지,고지		
	인접도로형태	[북]쪽 [10m]도로변		지 목	대지		
	도시계획관계	종 별	용도지역 : 계획관리지역		허용건폐율		40%
			용도지구 :		허용용적율		100%
	농지조사요항	토질종류	관계배수	매매(수용)	경 작 의	한수해의	
설비현황			가 능 성	관 리 여 부	유무 및 정도		
건물상황	구 조	구 조	철근콘크리트		종 류	다세대주택	
		용 도	주거 용 주택				
		방 향				관 리 상 태	양호,보통,불량
	급배수 관계	급 수	종류(우물, 수도, 기타), (자가, 공동)				
		배 수	(유, 무) (양호, 보통, 불량)				
	냉·난방시설	난 방	연료(가스), 형식(), 없음				
		냉 방	개별냉방, 중앙집중식, 기타(), 없음.				
	기 타 시 설	전 기	유(경보장치, 승강기, 기타), 무				
		화 장 실	재래식, 수세식, 정화조(유,무)				
		기 타					
기 타	부 합 물 및 종 물 관 계	종 류			상 태		
		감정에 미치는 영향					
	공부와의 차이	사 유			면 적	㎡	
	참 고 사 항						