

개발사업에서의 감정평가



목차

TABLE OF CONTENTS

1 개요

2 개발사업 과정에서의 감정평가

3 최근 주요 업무

4 최근 동향

1. 개요

개발사업에서의 감정평가

→ 가격 & 자문

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 [1) 브릿지 대출 단계]

- 토지확보를 위한 담보 감정평가로 진행
- 담보감정의 경우 매매가 이상이 나오지 않는다는 틀이 깨지면서 개발사업 활황에 부채질(?)
- 최초 대출 이후 연장 또는 대환 목적의 감정평가 수행 - 폭탄돌리기

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (1) 브릿지 대출 단계)

- 21년 즈음 약 2,300억에 매매
→ 당시 M법인의 감정평가액 2,672억
- 그리고 2년뒤,,,

(일반토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명합니다.

감정평가사 (인) [Redacted]

(주) [Redacted] 감정평가법인 (서명 또는 인)

대표이사 [Redacted]

감정평가액 사전일시평가액특별감정평가액 (₩401,867,730,000.-)					
의뢰인	미래에셋증권(주)	감정평가목적	담보		
제출처	미래에셋증권(주)	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상 업체명	지애스케이피에프브이(주) 외 (수탁자: (주)하나자산신탁)	감정평가조건	-		
목적표시 근거	토지등기사항전부증명서 토지대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
재무자	(주)아스타개발제13호서초	2023.03.14	2023.03.14	2023.03.14	
종류	국부(公簿)(의회)	사정	감정평가액		
면적(㎡) 또는 수량	4,722.3	면적(㎡) 또는 수량	4,722.3	단가	85,100,000
토지		토지			401,867,730,000
이		하		여	백
합계					₩401,867,730,000.-

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

심사자 (인) [Redacted]

감정평가사 (인) [Redacted]

신뢰받는 감정평가법인 (주)나라감정평가법인

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (2) PF 대출 단계

▶ 준공전제 감정평가(가치추정 컨설팅)

- 일반적인 분양상품이 아닌
실물자산의 경우 대주단
제출목적의 감정평가 진행
- 정식 감정평가 or 가치추정
보고서(컨설팅)으로 진행

A20242-09073

(부동산) 감정평가표						
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가에 따른 사실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명합니다.						
감정평가사 이 대희			(인)			
(주) 삼철 감정평가법인 대표이사 임계림			(서명 또는 인)			
감정평가액	문맥골심구역임대 (₩87,900,000,000)					
의뢰인	전달스퀘어자산운용(주)	감정평가목적	임대			
계산처	전달스퀘어자산운용(주)	기준가격	시장가치			
주요지 (토지인 경우)	(주)삼철토지시스템, 문맥골	감정평가기간	후철 이전서 참고			
목적표시구분	도시개발권유지, 토지대장, 귀속지목	기준시점	조사기간	작성 일자		
제정처	(주)삼철토지시스템, 문맥골	2026. 10. 31	2024.09.10	2024.09.11		
공부(소계) (㎡)		사		감정평가액		
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액	
감정평가내용	토지	36,102.0	토지	9,562.0	- 감정평가액	
				26,540.0		일괄 87,900,000,000
	건물	37,178.04	건물	37,178.04		
	합계					₩87,900,000,000
	이	하	여	백		
심사자	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 사실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명합니다.					
	심사자 감정평가사					
	(인)					

(부동산) 감정평가표

용역보고서

PPRAISAL Inc. CONSULTING&SERVICE REPORT

작성 의뢰인 : [인] 대표이사

작성 대상 : 경기도 여주시 가남읍 학귀리 303-1번지 외
소재 유휴창고 개발 사업성 검토 용역보고서

보고서 번호 : 012022-1007-302

본 보고서는 국토교통부령 제356호 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 조인 정보제공을 목적으로 하는 용역보고서이며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 내지 제62조의 감정평가기준에 따른 용역입니다. 또한 본 보고서의 의뢰목적 이외의 용도에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전달할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 않습니다.

012022-1007-302

보고서 요약

3. 각 추정방법에 따른 가치추정

구분	하한	상한
총 매출 예상액(원)	81,350,000,000	91,400,000,000
총 지출 예상액(원)	61,661,106,000	
사업수익 예상액(원)	19,688,894,000	29,738,894,000
사업성 여부	당해 사업은 사업성 있음	

■ 총 매출 예상액 요약

하한 추정가액 (원)	상한 추정가액 (원)
81,350,000,000	91,400,000,000

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (2) PF 대출 단계)

▶ 사업타당성 검토보고서

- 분양사업에 대한 컨설팅 보고서로
적정분양가수준과 분양성에 대한
판단이 주된내용
- 주관사의 요청에 따라 추가적인
내용이 들어가기도 함...

컨설팅 보고서

Consulting Report

건 명 : 경기도 부천시 옥련지구 자족 4-3BL
지식산업센터 개발사업 타당성 검토 보고서
번 호 : A20197-07001

3. 민감도 분석

본항 실행에 대상 사업의 원리금상환가능성에 미치는 영향을 분석하기 위해, 분양률 민감도 분석을 수행하였음. 민감도분석 결과, 전수익 차입금 상환가능 최소분양률은 약 55.50%, 후순위 차입금 상환가능 최소분양률은 약 61.88%, 공사의 회납 가능 최소분양률은 약 67.33%, 32억12백만원 가량의 최소분양률(BEP EXIT)은 약 69.70%로 분석되었음. (단위 : 백만 원, % (소수점제4자리반올림))

변수	100%	80%	69.70%	67.33%	61.88%	55.50%	40%	20%	0%
구분	100%	80%	69.70%	67.33%	61.88%	55.50%	40%	20%	0%
CASH IN	117,573	99,375	93,444	92,110	86,233	81,978	73,456	62,883	51,000
분양수입	100,573	80,458	76,097	67,720	62,238	55,815	40,229	20,114	-
차입금	15,000	16,897	21,347	22,390	21,995	24,163	31,227	40,769	49,000
자기자본	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
CASH OUT	92,072	90,196	92,960	91,671	90,444	86,704	79,715	71,480	62,217
사업비용	75,072	71,299	69,543	69,261	69,449	67,541	65,730	63,762	62,217
임대	15,000	16,897	21,347	22,390	21,995	19,163	13,905	7,990	-
자기자본	2,000	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-
현금순이익	25,501	9,159	-	-	-	-	-	-	-
사업이익(손실)	25,501	9,159	435	-1,583	-6,211	-11,726	-25,501	-43,868	-62,217
미상환금액	-	-	-	-	-	5,000	17,242	33,071	49,000
미분양금액	-	20,115	30,476	32,673	38,335	44,758	60,344	80,439	100,573
LTV (전수익)	-	-	-	-	-	-	20.29%	34.89%	43.75%
LTV (후순위)	-	-	-	-	-	11.17%	28.57%	41.10%	48.72%

-끝-

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (2) PF 대출 단계)

▶ 토지, 건물 안분비율 산정을 위한 감정평가(부가가치세)

- 보통 분양공고 시점에 진행
- 평가사 입장에서는 개발사업 관련 감정평가의 꽃이라고도 불림
- 84이상의 주택이나 비주거 부동산에 부과되는 부가가치세 절세를 목적으로 진행됨 (아닌경우도 가끔 有)

해운대 중동 스퀘어 - 과세표준 안분특허의 감정평가

감정평가서 Appraisal Report

간 명 : 부산 해운대구 중동 1256-9일원
오피스텔 신축사업 과세표준 안분특허의 감정평가

번 호 : 삼창/A20205-06010호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰 목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 [] 시장가치 외의 가치로 [V] 감정평가조건을 붙여 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려드립니다.

(주)삼창감정평가법인

서울 서초구 반포대로14길 27
(서초동1591-3) 합스번지타워 2층
TEL. (02)540-7100 FAX. (02)512-1727

- 대상부동산 감정평가액

구분	감정평가액(원)
업무시설(오피스텔)	140,866,867,282
근린생활시설	8,201,574,088
합 계	157,068,441,370

■ 분양가 안분비율

- 업무시설(오피스텔)

구분	구분	감정평가액(원)	비율(%)	구분	비율
업무시설 (오피스텔)	토지	79,872,672,000	47.81%	토지	45.24%
	건물	77,994,195,282	52.39%	건물	49.76%
	합계	148,866,867,282	100.00%	합계	100.00%

- 근린생활시설

구분	구분	감정평가액(원)	비율(%)	구분	비율
근린생활 시설	토지	4,350,190,000	53.04%	토지	50.66%
	건물	3,851,384,088	46.96%	건물	44.85%
	합계	8,201,574,088	100.00%	합계	100.00%

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (3) 준공 후

- 대환 목적의 감정평가(기존 PF대출 상환 목적)
- 미분양 부동산에 대한 담보 감정평가
 - 주거 vs 비주거에 따라 최근에 다르게 접근
 - 대주쪽 가이드에 따라 기 분양률이 높은 사업장의 경우 나쁘지않게 감평액을 내주는 편
- 펀드 또는 리츠 편입자산에 대한 재평가(주로 1년마다 반복)
 - 비용 등의 사유로 보통 컨설팅보고서로 진행
 - 가치와 관련하여 대세 상승기가 아니기 때문에 최소한 전년 대비 가치가 하락되지 않는 수준에서 진행

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (3) 준공 후

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 삼죽면 용월리 소재 "안성용월일반산업단지" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 광주은행 자양동지점에서 의뢰된 담보 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법률을 준수하고 감정평가에 본에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.					
감정평가사	감정평가사	감정평가사	감정평가사	감정평가사	(인)
위대한감정평가법인					
감정평가목적	구백옥역사한삼백오십사마이원환전 (W90,643,542,000.-)	감정평가목적	담보		
의뢰인	광주은행 자양동지점장	감정평가목적	담보		
제주소	(주)메이스트	제주소	광주은행 자양동지점		
소유지대(상업용)	(주)메이스트를 이용하는 [수익자: 조지영]의 수익지분	감정평가조건	시점		
목적표시	용기사(현)부동산(주)지분	기준시점	작성일		
구분	토지	2024.05.14	2024.05.14		
종류	면적(㎡)	종류	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
감정	토지	25,010	토지	25,010	금액
평가	1,284	1,284	642	-	평가
내용	41,229.43	건물	41,229.43	-	643,542,000
토지	6,623	토지	6,623	-	643,542,000
합계	이	하	이	백	
합계 W90,643,542,000.-					

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

심사자 감정평가사

(주)대한감정평가법인 KOREA APPRAISAL CO., LTD.

컨설팅보고서
CONSULTING REPORT

건명	'분당퍼스트타워' 공평가치 추정 컨설팅 보고서
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 266-1 일원
번호	A20227-09012

본 보고서는 국토교통부령 제356호 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 전문·정비제도를 목적으로 하는 용역보고서이며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조 내지 제8조상의 감정평가사가 아닌 점을 일러드립니다. 또한, 본 보고서를 의뢰 목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 않습니다.

Samchang Appraisal Co., Ltd.

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 공매 목적의 감정평가

- 경매 감정 대비 가격에 대한 부담↓
- 담보감정액보다 낮지않게 내는 것이
당연시 되었으나 최근에는...
- 성공률(?)이 낮은 감평이지만
평가사입장에서 꺼려하거나
그러지는 않음

감정평가서
APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 고보자산신탁(주)
건명 : 경기도 평택시 세교동 1241의 소재 토지
번호 : 심창 제 A20245-04060 호

이 감정평가서는 감정평가의뢰목적 외의 목적의 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 감정평가사 본인)이 사용 할 수 있을 뿐 아니라 목사,
가액(鑑定), 잔액(剩餘)할 수 있으며 이로 인한 금액에 대하여
감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.


주) 심창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로 14길 27 2층
(서초동, 삼성대우빌딩)
TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263

감정평가서
APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 무궁화신탁
건명 : 공매목적 감정평가
번호 : 심창 제A20185-04023 호

이 감정평가서는 감정평가의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 감정평가사 본인)이 사용 할 수 있을 뿐 아니라 목사,
가액(鑑定), 잔액(剩餘)할 수 있으며 이로 인한 금액에 대하여
감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.


주) 심창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로 14길 27 2층
(서초동, 삼성대우빌딩)
TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 개발부담금 산정을 위한 감정평가

- 일반적으로 개발부담금은 해당 지자체에서 공시지가를 기준으로 산정
- 간혹 소규모 개발사업 과정에서 개발부담금이 지나치게 과다하다는 민원 발생 → 감정평가 실시
- 2개 감정평가 기관에서 평가진행하며 선정기준은 따로 없음
- 준공이후 진행되는 담보감평과 충돌여지 있음.

감정평가서 APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 화성시청

건명 : 개발부담금 거래가격 신청에 따른 종로시점지가 감정평가
[(주)제이엔제이컴퍼니]

번호 : 삼창제 A20243-01002 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나, 무단
(의뢰인 또는 제출자가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전제(轉讓)할 수 없음으로 이로 인한 조기에 대하여
감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로14827 2층
(서초동, 팀스행저택)
TEL.(02)540-7100 / FAX. (02)549-7263

A20243-05001

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가야원에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.					
감정평가사 (인)					
(주) 삼창감정평가법인 대표이사 일제날 (서명/인)					
감정평가액	삼창사택이원오백팔십육만원 (₩3,425,160,000)				
의뢰인	화성시청	감정평가목적	개발부담금		
작성처	화성시청 부동산관리과	기준가치	시장가치		
조율자 (대상업체인)	국회회사 단다름	감정평가조건	---		
목록포시근거	계약서 목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	---	2023. 08. 29	2024. 05. 10 ~2024. 05. 13	2024. 05. 13	
구 분 별 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단 가
	토지	2,482.0	토지	2,482.0	1,380,000
	합계				₩3,425,160,000
	이	하	이	백	
감 사 하 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 감정평가사 (인)				

(부동산) 감정평가표

(주)삼창감정평가법인

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 건축비 적정성 검토보고서

- 토지에 대한 담보대출 후 개발사업
진행을 위해 건축자금을 대출 받는
일종의 PF대출용 보고서
- 소규모사업용
- 소유자가 제출한 개발비용이 적절한지
여부를 체크하는 내용

컨설팅 보고서

건 명 : 경기도 양평군 양서면 국수리 산41
단독주택 개발사업 사업비 적정성 검토 보고서

소재지 : 경기도 양평군 양서면 국수리 산41

번 호 : A20217-09024

 **[주]삼창경제평가법인**
서울특별시 서초구 반포대로14길 27 (서초동1591-3)
달스벤처타워2층
/TEL (02) 540-7100/FAX (02) 549-7262

■ 개발비용 내역

구분		면적 (㎡)	공사원가 (원)
종별	층별		
나동	1층	89.65	540,000,000
다동	1층	89.65	
	좌고	26.79	
구분		면적 (㎡)	공사원가 (원)
부지조성 비용		1,723 ¹⁾	198,000,000

1) 전출입로 및 덕독주택 대지면적 등 구적표 상 면적을 기준하였음



주|삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co. Ltd.

2

경기도 양평군 양서면 국수리 산41 단독주택 개발사업 적정성 보고서

■ 건축비 적정성 검토

구 분	하 한	-	상 한
단독주택 건축비용	257,000,000	-	290,000,000
부기 조성비용	120,000,000	-	135,000,000
합계	377,000,000	-	425,000,000

대상 물건의 적정 건축비는 약 3.77억 ~ 4.25억 수준임.

구분	허한 (원)	상한 (원)
적정 개발비용 추정	377,000,000	425,000,000

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타)

▶ 임대주택 관련 감정평가

- 임대주택 개발사업에 대한 평가보고서를 주로 담당하게 됨
- 간혹 임대료(통상 전세금) 감정평가나 준공 후 자산에 대한 시가감평이 이루어짐

2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 임대주택 관련 감정평가

A20227-07004

도화1구역
주택재개발정비사업구역 공공지원민간임대주택사업
사업계획서에 대한 평가보고서

2023년 01월



삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

Executive summary

「도화1구역 주택재개발정비사업구역 공공지원민간임대주택사업, 사업계획서에 대한 평가보고서」			
용역의 목적	본 평가보고서는 「도화1구역 주택재개발정비사업구역 공공지원민간임대주택사업, 사업계획서에 대한 평가」를 목적으로 함.		
보고서 용도	본 평가보고서는 부동산신탁회사인 제23조제1항에 의한 부동산신탁회사인 「(주)삼창감정평가법인」이 「도화1구역 주택재개발정비사업구역 공공지원민간임대주택사업, 사업계획서에 대한 타당성 및 적정성 등을 검토한 평가보고서로서, 의뢰인 및 유관부서 제출 용도임.		
용역의 한계 및 장애	본 평가보고서는 의뢰인이 제시한 자료에 기초한 계획 등에 의거하여 작성되었으며, 의뢰인이 제시한 내용에 변동이 발생하거나 계획과 차이가 있을 경우 결과는 달라질 수 있음.		
대상사업 및 주택 형태 개요	보고서 기준시점	2023년 1월	
	사업명	도화1구역 주택재개발정비사업구역 공공지원민간임대주택사업	
	소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 372-18 일동	
	부지 개요	다지면적(㎡)	65,722.70㎡
		지역지구	제3종일반주거지역, 일반상업지역 등
		면적(㎡)	329,802.64㎡
		용적률(%)	329.32%
	건축 개요	건축규모	15개동, 지하4층 ~ 지상40층
		세대수	2,391세대
		주요시설	공동주택, 오피스텔, 근린생활시설
사업예상 추진일정	주차대수	2,821대	
	매입 대상	공동주택 2,280세대 중 1,153세대	
	시공사	다임아엔씨주식회사	
	자산관리회사	다임아엔씨주식회사	
	임대관리회사	다임아엔씨주식회사	
	진행사항	추진일정	비고
	리츠 명일인가	2023년 02월	-
	매입개시일	2024년 09월	-
	착공/준공	2024년 09월/2027년 09월	건설기간 37개월
	입주준비일	2027년 03월	준공 6개월 이전
	임대개시일	2027년 06월	-
	임대종료일	2037년 08월	임대 운영기간 10년
	처분일	2037년 11월	항상 3개월 소요 예상/2038년 02월

삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

의뢰인의 요청에 따라 ()사항기치 외의 가치로
[✓]감정평가조건을 붙여 감정평가함

감정평가서 APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 미래에셋증권주식회사

건명 : 송림초주변구역 기업형임대주택
전세보증금 산정을 위한 임대료 감정평가

번호 : 삼창 제 A20225-05038 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출자가 아닌 자)이 사용 할 수 없음은 아니나 복사,
개작(改作), 전제(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.
또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 ()사항기치 외의
가치로 ()감정평가조건을 붙여 감정평가한 것으로 의뢰인의
요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려드립니다.

삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 한스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263



2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 사전협상관련 종전, 종후 감정평가

- 지구단위계획의 변경 등 공공기여분에 대한 산정이 필요한 경우 감정평가 실시
- 통상 종상향을 수반한 개발사업
- 변경 전 토지가치(종전), 변경 후 토지가치(종후)에 대한 보고서로 각각 2부 발행

감정평가서 Appraisal Report

건 명 : 「송파ICT보안클러스터」 도시계획변경 사전협상관련 감정평가
[공공기여충당 확정을 위한 토지가치 상승분(종전·종후)감정평가]
소재지 : 서울특별시 송파구 가락동 100
번 호 : A20234-08010



 (주)삼창감정평가법인

감 정 평 가 서 APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 용인시장
건명 : 풍덕천2지구 지구단위계획(변경) 종전 토지가치 감정평가
번호 : 실창 계 A20241-03010 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
《매각》 또는 《중매》가 아닌 자의 사용 할 수 없음과 아울러 목차,
제각(중간), 전제(해설)할 수 있으며 이로 인한 결지에 대하여
감정평가법인측은 책임을 지지 않습니다.



(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로 14길27-7층

(세종로, 삼성생명빌딩)

TEL. (02)540-7190 / FAX. (02)549-7262



2. 개발사업 과정에서의 감정평가 (4) 기타

▶ 그 외,,,

- 기반시설 설치를 위한 보상평가, 건설중인 자산에 대한 시가감평(공정률 반영), 기성실사보고서 등,,,



속초시 조양동 1411-150번지 숙박시설 인테리어공사
제7회 기성실사보고서(공사9차분 2024년 4월)

번호 : 상창 A20247-04008



2024. 05.

주 | 삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.
서울특별시 서초구 반포대로 14길 27
(서초동 1591-3) 합스벤처타워 2층
TEL. (02)540-7100
FAX. (02)540-7263

3. 최근 주요 업무

▶ 내 매입약정

- 23년 이후 평가방법 및 내용, 절차 등이 확정됨
- 1차 감정평가(사업시행 전),
2차 감정평가(준공 후)로 진행됨
- 추정되는 원가(토지가치 + 건물가치)의 120~140% 수준으로 보통 평가됨(해마다 다름)

[illegible]

3. 최근 주요 업무

▶ 총당금 설정을 위한 감정평가

- 금융기관의 총당금 설정의 위하여 진행되는 감정평가 - 보통 담보목적의 감정평가로 진행
- 주로 주관사나 새마을 금고쪽에서 의뢰됨
- 의뢰처에서 요청하는 감평 목적으로 진행되며, 몇몇 감평법인은 내부 가이드라인에 따라 진행 (ex 양호, 보통, 유의 등의 등급에 따라 진행)
- 기존 브릿지 대출과 관련한 담보감평액 수준으로 요청이 들어오며, 부득이한 경우 기 대출금을 상회하는 수준의 감평액으로 요구

3. 최근 주요 업무

▶ 총당금 설정을 위한 감정평가

그림20. 부동산 PF 사업성 평가 기준 변화

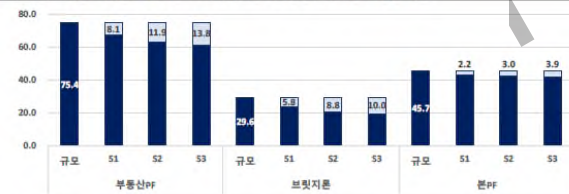


자료: 금융위원회, 금융감독원 보도자료(2024.05.13) NICE산업평가 정리

부동산 PF 감재부실 경리가 본격화하면 증권, 캐피탈, 저축은행 3개 업종은 단기적으로 재무안정성 저하가 불가피하다. NICE산업평가 2023년말 기준 LTV(Loan To Value)와 물건/지역별 경락가율을 사용하여 시행한 스트레스 테스트에 의하면 3개 업종의 정성 저하 불가피

부동산 PF 감재부실 경리가 본격화하면 증권, 캐피탈, 저축은행 3개 업종은 단기적으로 재무안정성 저하가 불가피하다. NICE산업평가 2023년말 기준 LTV(Loan To Value)와 물건/지역별 경락가율을 사용하여 시행한 스트레스 테스트에 의하면 3개 업종의 정성 저하 불가피

그림21. 증권, 캐피탈, 저축은행 부동산 PF 시나리오별 예상손실 (2023년 12월말 기준)



자료: 각사 업무보고서 NICE산업평가 정리
주: 증권은 NICE산업평가 Coverage 25%가 기준, 캐피탈은 NICE산업평가 Coverage 25%가 기준, 저축은행은 NICE산업평가 Coverage 15%가 기준 활용하여 전체 7개사 추산 기준

공일 10-240729-202-01

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가에 따라 성실하고 공평하게 작성하였기에, 서명날인합니다.			
감정평가사			
(주)한국감정평가법인 대표이사 김 조 성 (사외이사 3인)			
감정평가액 이력(필수사항) 목적(필수사항) 원천(필수사항) (₩28,466,472,000.-)			
의뢰인	해운대세아마을공고 외 10개 공고 (별지참조)	감정평가 목적	담보
제출처	과정지역주택조합	제출처	해운대세아마을공고 외 10개 공고 (별지참조)
소유지 (대상입찰제)	과정지역주택조합	기준가치	시정가치
목적표시 근거	통기사항부동산법, 권 제시행목적	감정평가조건	-
		기준시점	조사기간
		2024.07.29	2024.07.29
			작성일
			2024.07.31
종류	공부(공통)(의뢰)	사정	감정평가액
면적 또는 수평(㎡)	종류	면적 또는 수평(㎡)	단가
토지	32,867	토지	29,927
			-
			28,466,472,000
건물	2,924.68	건물	2,924.68
			-
			감정평가 외
비	하	비	백
합계			₩28,466,472,000.-
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공평하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명합니다.			
심사자 : 감정평가사			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 '동이고등학교' 복서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 총당금 설정을 위한 담보 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	현상 지세	이용상황	용도지역	거별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	괴정동 619-44	562	562	임야	서로(가)	부정형 원경사지	도로등	2종일주	253,100	-
2	괴정동 619-63	311	311	임야	서로(가)	부정형 원경사지	주거나지	2종일주	253,100	-
	괴정동					부정형				

4. 최근 동향

▶ 전반적인 동향

- 연초 새마을금고를 시작으로 시중은행 및 단위농협 등으로부터 손해배상이슈 및 징계 이슈가 크게 터지면서 몸사리는 분위기
 - 과다감정에 따른 손배이슈
 - 담보감정과 공매감정을 동일한 평가사가 수행 → 금감원 지적
 - 개발사업부지에 대한 평가사간의 견해차이로 인한 이슈(K모 법인 농협은행 의뢰 중지)
- 선별적으로 금액을 내주는 분위기(법인별로 다르긴함,,)
- 최근에 진행되었다고 하는 신규 브릿지 대출건은 아직 들어본 적이 없음

4. 최근 동향

▶ 물건별 사업별 감평 추세

- 미분양 담보물

- 할인분양했을 경우 해당 금액 거의 맞춰줌
- 기분양율이 우수할 경우 분양가 최소 90% 이상은 맞춰주는듯
- 물론 위의 언급은 주거용

- 잔금대출용 감정평가

- 지산 : 70% 대 부터,,, (서울 서남권 외에는 서울이더라도 안 좋게 봄)
- 근생 : 집단대로는 취급x, 개별건에 대해서 제한적으로 접근,,, 80% 수준이
맥스
- 간혹 분양가가 적정하다면 오피스텔은 분양가 맞춰줌/ 같은 상황 하에서
섹션오피스도 90~95% / 근생은 취급x

- 브릿지 대출 연장 또는 대환

- 지극히 제한적으로 취급(대주단 구성, 사업진행 여부 등등)

- 상온물류창고

- 캡 무조건 5% 이상
- 에퀴티 낮거나 선임차 없을 경우 제한적으로 취급(켄달 제외)

- 오피스

- 서울 주요 권역의 경우 캡 4%대 가능
- 선임차 확보가 중요하나 없다고 해서 무조건 나쁘게 보지는 않는듯함

- 대전제 - 평가액이 큰 건은 심의 통과 잘됨,,,

감사합니다 😊



THANK YOU