

한국감정원

『담보시세 자동산정 시스템』 제공 제안서

2017. 1.

제 출 문

한국대부금융협회장 귀중

귀 협회 회원사에 『담보시세 자동산정 시스템』을
제공하고자 제안서를 작성하여 제출합니다.

2017 년 1 월

한국감정원장 서 종 대

목 차

I. 업무 제안내용

1. 업무명	1
2.	1
3.	2
4. 업무절차	3
5. 한국감정원 수행의 장점	3
6. 한국감정원 제안사항	3

II. 한국감정원 일반현황

1. 일반현황	4
2. 조직 및 인원	7
3. 주요사업 현황	9
4. 재무제표 현황	11

<별첨1> e-시세정보 조회결과(출력화면)	12
-------------------------------	----

<별첨2> 시세확인 결과(시세조사표)	12
----------------------------	----

<별첨3> 시세확인 결과(시세조사표)	12
----------------------------	----

I

업무 제안내용

1. 업무명 :

『담보시세 자동산정 시스템 및 시세확인서비스 제공』

2. 담보시세 자동산정 시스템(e-시세정보시스템)

1) 시스템 정의

- ☐ 부동산 실거래가, 공시가격, 감정평가 선례, 건축물 신축단가 등 축적된 빅데이터를 활용하여,
- ☐ 부동산 시세정보를 자동 산정하여 금융기관 자체담보평가를 지원하기 위해 개발된 시스템('15년 개발완료)

- 한국감정원은 2006년부터 누적된 약 2,500만건의 실거래가, 전국 3,100만 필지 공시지가, 417만호 단독주택 및 1,200만호 공동주택가격을 관리 중
- 1969년 창립 이후 47년간 누적된 감정평가 및 시세 자료 보유 중

< 'e-시세' 접속 메인화면 >



2) 수행근거

- ☐ 『한국감정원법』 제12조제4호 : 부동산 관련 정보의 제공·자문

3) 시스템 운영

- ☐ 한국감정원 홈페이지 내 금융기관 전용 코너 구축
 - 웹 방식으로 별도 프로그램 설치가 필요 없으며, ID와 비밀번호 입력을 통해 편리하게 사용 가능(IP 제어로 보안 유지)
- ☐ (대상) 금융기관 자체담보평가 대상 부동산*
 - * 아파트, 연립·다세대, 오피스텔, 단독·다가구, 토지·건물
- ☐ (시세 산정방식) 각종 부동산 DB 활용 자동 산정
 - 대상 부동산에 대한 시세, 실거래가(평가선례)와 공시가격의 격차율 또는 부동산 특성에 따른 비준율을 활용하여 산정
 - 공시가격·한국감정원 시세(부동산테크)·실거래가·평가선례 기준 시세 제공

4) e-시세 활용

- ☐ 금융기관 자체담보평가 시 산정 참고자료로 활용
- ☐ 외부감정평가 결과에 대한 검증자료로 활용
- ☐ (활용기관) 신한, 저축은행, 새마을금고 등 제2금융권에 제공 중이며, 기업·대구·부산·제주은행 시범제공 중

5) e-시세 장점

- ☐ 대부분 유형의 부동산*에 대하여 주소만 입력하면 담보시세가 자동 산정되는 편리한 시세조회 시스템

* 집합건물 중 구분 상가 및 아파트형 공장은 추후 구축 예정

- ☐ 실거래가를 중심으로 산정되는 정확한 시세 산정 시스템으로 향후 인공지능 기반 시세산정시스템*으로 개선 예정

* 카이스트와 공동개발 중으로 기업은행, 신한 개발 참여 예정

- ☐ 자동 산정된 e-시세에 대한 전문적 확인이 필요할 경우, 감정원 담당자가 정밀 검증하는 시세확인서비스로 의뢰 가능

3. 시세확인서비스

1) 시세확인서비스란

- ☐ 자동 산정된 「e-시세」에 대해 감정원 지사 조사인력이 정밀검증 후 「시세조사표」를 작성·제공하는 전문 서비스

2) 업무처리 절차

- ☐ e-시세정보시스템을 통한 조사 요청 및 조사표 수신

주체	절차	내용
의뢰기관	e-시세정보 열람	- 사전에 담보시세조사 업무지원시스템의 e-시세정보를 통해 담보취급 예정물건의 시세열람 및 검토
	↓	
의뢰기관	열람물건 시세확인 의뢰	- e-시세정보에서 열람한 물건의 시세에 대한 적정여부 확인 의뢰 (e-시세정보 조회화면에서 바로 의뢰 가능)
	↓	
감정원	담보물 시세조사표 작성	- 의뢰물건 소재지별로 의뢰물건 관할지사 자동배정 - 평가선례, 실거래, 지역 가격수준 등을 고려하여 의뢰물건에 대한 담보물 시세조사표 작성
	↓	
의뢰기관	결과수신	- 담보물 시세조사표를 PDF 형태로 담보시세조사 업무지원시스템 홈페이지를 통해 발급 (다운로드 가능)

3) 서비스 운영

- ☐ (대상) e-시세가 있는 물건으로서 금융기관 자체담보 평가 대상(세부 종류 및 금액 한도는 금융기관과 개별 협의)
- ☐ (종류) 현장 시장조사를 수행하지 않는 ‘정보기반’, 수행하는 ‘현장수반’의 2가지 유형(현장 시장조사 여부는 금융기관 결정)

- ☐ (처리기한) 1영업일(접수일 제외), 현장 시장조사 시 1일 추가
- ☐ (손해배상) 시세확인 결과의 고의·과실여부에 따라 손해배상

4) 시세확인서비스의 장점

- ☐ e-시세정보시스템을 활용하는 인터넷 기반의 편리한 시스템으로 별도 시스템 설치, 팩스 의뢰 등 불필요
 - ☐ 부동산분야 전문기관인 한국감정원을 활용함으로써 시세조사의 공정성, 정확성, 전문성 확보
 - ☐ 시세확인 결과에 대해 한국감정원에서 손해배상 책임*을 부담하는 안전한 서비스
- * 자동 산정되는 e-시세에 대하여는 책임을 부담하지 않으나, 시세확인 서비스는 손해배상을 위한 전문인 배상보험 가입

4. 한국감정원 제안사항

1) e-시세정보시스템

- ☐ 금융기관 지점당 500,000원/년(부가세 별도)
 - 조회건수에 관계 없음
 - 한국대부금융협회를 통한 50개 이상 대부업체 일괄 대리 계약인 경우에 한함(개별 계약 시 6,000,000원/년 적용)

2) 시세확인서비스

- ☐ (정보기반) 건당 100,000원(부가세 별도)
- ☐ (현장수반) 건당 200,000원(부가세 별도)

3) 무료 시범서비스 제안

- ☐ 한국대부금융협회 회원사에 대해 e-시세정보시스템 3개월, 시세확인서비스 1개월 무료 시범서비스 제공
 - 한국대부금융협회 주관 하에 시범서비스 기간 전 회원사에 아이디 부여(향후 본 계약 시 사용 가능)

II

한국감정원 일반현황

1. 일반현황

1) 회사의 일반현황

회 사 명	한국감정원	대 표 자	서 종 대
사 업 분 야	부동산서비스(부동산정보조사, 통계 등)		
주 소	대구광역시 동구 이노밸리로 291 (신서동)		
전 화 번 호	053 - 663 - 8000		
회사 설립 년도	1969년 4월 25일		
해 당 부 문 종 사 기 간	1969년 4월 ~ 현재(47년)		
해 당 부 문 자격 (허가) 현황 (2016. 12. 1 기준)	■ 감정평가사 : 218명 ■ 공인중개사 : 89명 ■ 건축사 : 2명 ■ 공인노무사 : 1명 ■ 회계사 : 4명		

2) 회사의 주요연혁

연 도	내 용
1969. 04. 25.	「국유재산의 현물출자에 관한 법률」에 의거 정부가 설립 * 관련법률 : 「국유재산의 현물출자에 관한 법률」
1999. 01. ~	금융기관 공동주택 거래시가 DB제공 업무개시
2003. 01. 01.	보상전문기관으로 지정 * 관련법률: 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」
2003. 04.	2003년도 국세청 공동주택 기준시가 정기고시 업무 수행
2003. 07. 01.	정비사업전문관리기관으로 지정 * 관련법률 : 「도시 및 주거환경 정비법」
2004. 06.~	국세청 오피스텔 및 상업용건물 기준시가 조사.산정 업무 수행
2004. 12.	- 공동주택공시 조사 전담기관으로 선정 - 주택가격정보체계 구축 및 관리기관으로 지정 * 관련법률 : 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」
2009. 05.~ 2009. 08.	국토교통부 비주거용 부동산 가격조사.산정 1차 시범사업 업무 수행
2011. 09.	제17회 통계의 날 대통령 표창 수상 제35회 국가생산성대회 대통령 표창 수상
2011. 10.	국토교통부 감정평가 타당성 조사, 지가변동률 조사, 임대사례조사 수임 * 국토교통부고시 제2011-579호
2012. 02	통계작성기관 지정 * 관련법률 : 「통계법」제15조 및 시행령 제18조
2012. 09.~ 2013. 01.	2013년 표준지.표준주택 공시제도 부대업무 수행
2013. 01.~	전국 주택가격동향 조사업무 수행 * 舊 KB 아파트 지수
2013. 06.~	녹색건축센터 지정 * 「녹색건축물 조성 지원법」제23조 및 동 시행령 제15조 제5항
2013. 11.~	건축물 에너지 . 온실가스 정보체계 운영기관 지정 * 「녹색건축물 조성지원법」제10조 제6항 및 국토교통부 고시 제2013-664호
2015. 01.~	공동주택관리정보시스템(K-apt) 운영업무 수행
2015. 11.~	담보물건 시세확인시스템 오픈(금융기관 대상)
2015. 12.~	비주거용(상업업무용) 부동산 가격산정 관련 사전연구
2016. 09. 01	「한국감정원법」 제정·시행

3) 소유구조 현황

□ 2016년 12월 현재 납입자본금 : 90억원

□ 소유구조 현황

(단위: 백만원)

주요 출자자명	납입자본금	소유주식수	지분율
대한민국정부	4,446	889,272	49.40%
한국산업은행	2,754	550,746	30.60%
(주)하나은행	612	122,412	6.80%
(주)우리은행	594	118,779	6.60%
(주)신한은행	297	59,389	3.30%
기타	297	59,402	3.30%
합계	9,000	1,800,000	100.00%

※ 정부가 직·간접적으로 80% 지분 보유

※ 「한국감정원법」에 의해 설립된 공기업('16.9.1 시행)

※ 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 의한 공기업

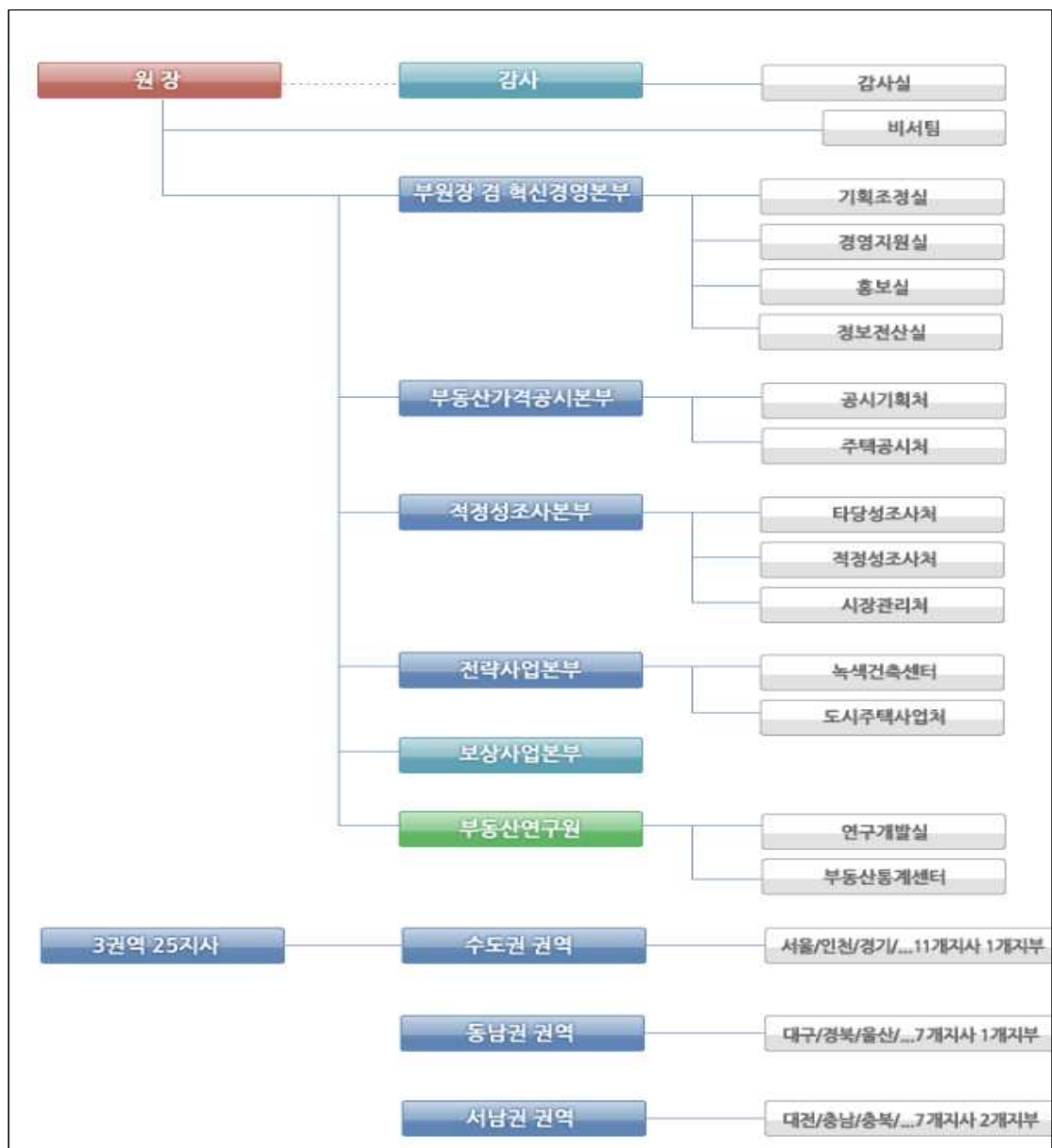
2. 조직 및 인원

1) 조직체계

□ 4본부, 15처(실), 부동산연구원 및 전국 25개 지사 4개 지부

- 전국 29개 지사·지부를 업무관장구역별로 운영
- 『한국감정원법』 시행(2016.09.01.)으로 부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산시장 정책지원 등을 위한 조사관리 업무를 수행 하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서 유지 목적을 위해 조직개편

<조직체계 현황>



2) 인원 현황(2016. 12. 1 기준)

- 한국감정원은 총원 786명으로, 감정평가사 등 조사 관련 전문인원은 634명이며, 국가공인전문자격자 수는 333명임

구분	총 원	감정평가사 등 조사관련 전문인원	국가공인 전문자격자	비 고
인원	786명	634명	333명	♦ 감정평가사 218명 ♦ 공인중개사 89명 ♦ 변호사 6명 ♦ 회계사·세무사 5명 ♦ 건축사·기술사 7명 ♦ 공인노무사 1명 ♦ 건축물에너지평가사 7명

- 지사 및 인원현황(전국 29개 지사·지부 : 2016. 12. 1)

서울 · 경기 (수도권)	강남	중부	동부	남부	인천	수원
	16명	18명	18명	19명	25명	17명
강원권	성남	안산	의정부	일산지부		
	16명	11명	10명	9명		
대전 · 충청권	춘천	강릉				
	10명	9명				
광주·전라 제주권	대전	천안	청주	홍성지부	충주지부	
	17명	7명	9명	7명	6명	
대구 · 경북권	광주	순천	전주	제주		
	23명	9명	18명	6명		
부산 · 경남권	대구	안동	포항지부			
	27명	8명	8명			
부산 · 경남권	부산동부	부산서부	울산	창원	진주	
	24명	12명	8명	13명	10명	

3. 주요사업 현황

1) 부동산정보 구축 및 활용

- 전국 아파트 약 960만호, 연립·다세대 약 240만호, 오피스텔 및 상업용건물 약 110만호에 대한 개별 정보가 구축되어 국가기관 등에 제공
- 전국 70,000개 필지 정보를 구축하여 지가변동상황 조사에 이용하고, 이를 통해 정부의 토지정책수행 및 감정평가 시 시점수정 등에 활용
- 전국 대도시의 표본빌딩 기본현황 및 임대현황 등을 파악하여 표준지 공시지가 평가방법과 선진적 부동산 지수를 만드는 데에 활용
- 주택 가격뿐 아니라 수급 및 거래동향을 측정하고 주택시장 판단지표 또는 주택정책 수립에 기초자료로 이를 활용

2) 정부 부동산 및 조세 정책 지원업무

- 국세청 오피스텔 및 상업용건물 기준시가(안) 조사·산정업무(2004~2015년도)
- 『부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률』에 의거,
 - 공동주택가격의 조사·산정기관으로 지정(시행령 제45조)
 - 공동주택 공시가격 조사·산정(2005년~2015년)
- 국토교통부 상업용부동산 임대사례조사(2012년~2015년)
- 표준지·표준주택 공시제도 부대업무 수행 (2012년~2015년)
- 부동산거래신고제도 정책 지원
 - 부동산거래관리시스템(RTMS) 위탁 운영(2014년~)
 - 실거래가신고제 공동주택 진단가격 조사 및 제공(2006년~)
- 국토교통부 주택거래 통계자료 발표 관련 정책 지원
 - 아파트 실거래가 지수, 전국 주택 동향 조사, 수도권 월세동향 조사
- 국토교통부 지가변동률 조사·평가(2012년~2015년)
- 녹색건축센터 및 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영기관 등 지정(2013년~)
- 공동주택관리정보시스템(K-apt) 운영업무 수행(2015년~)
 - 공동주택 단지·관리비·입찰 정보 국민 제공

4) 감정평가연구 및 부동산 관련 전문인력 양성

- 감정평가기법의 조사·연구 및 가격자료 발간
- 부동산 과세평가체계 개선방안 연구 등 부동산정책 지원
- 정부 부동산정책 및 조세정책 지원을 위한 연구·정보 제공 등

4. 재무제표 현황

1) 최근 3개년간 자본금 및 매출액

(최근 3개년, 단위 : 백만원)

구 분		2015년도	2014년도	2013년도
자 본 금		9,000	6,000	6,000
매출액	공시통계수익	56,251	46,705	50,168
	공적평가수익	48,038	41,773	40,509
	부동산시장관리수익	13,497	8,062	0
	보상수탁수익	14,512	14,444	13,016
	도시재생수익	2,054	240	1,164
	부동산연구개발수익	1,655	1,842	2,206
	기타사업수익	1,323	769	740
	합 계	137,330	113,835	107,803

2) 재무 건전성·유동성(2015년도)

(단위 : 원)

구분	금액
총자산	233,369,234,639
자기자본(A)	196,864,005,934
유동부채(B)	23,423,782,582
비유동부채(C)	13,081,446,123
유동자산(D)	106,483,666,110
매출액	137,330,217,131
당기순이익(E)	12,435,413,394
자기자본이익률(E/A)	6.3%
유동성(D/B)	454.5%

별첨1

e-시세정보(아파트)

1. 기본정보

소재지	서울특별시 송파구 잠실동 86-0 아시아선수촌아파트(아시아선수촌아)					
공부등록사항	건물명	동	호	전용면적	공용면적	조사기준시점
	아시아선수촌아파트(아시아선수촌아파트)	15	10층1001호	178.325	25.291	2016-12-29

2. 시세정보

(단위:천원)

① 공동주택 공시가격 기준	공동주택공시가격(천원)						격차율	공시기준일 이후 상승률	공동주택공시가격 기준 시세						
	2014년		2015년		2016년										
	1,416,000		1,432,000		1,464,000							0.8		1.02242	
② 한국감정원 시세 기준	시세 기준일		단지명		전용 면적	매매가격									
						○	하한가	○	상한가	○	평균		●	해당호가격	한국감정원시세 기준 시세
	20161223		아시아선수촌		178.32	2,000,000		2,180,000		2,090,000		2,150,000		2,150,000	
③ 실거래가 기준	길	연도	월	단지명	전용 면적	층	거래금액		실거래공동 주택가격		공시가격 대비격차율		가격 상승률	실거래가 기준시세	
	1	2016	2	아시아선수촌아파트	178.325	1	1,660,000		1,200,000		0.72		1.02242	2,078,920	
	2	2015	10	아시아선수촌아파트	178.325	5	2,350,000		1,320,000		0.58		1.02944	2,653,637	
	3	2015	10	아시아선수촌아파트	178.325	8	2,170,000		1,376,000		0.66		1.02944	2,331,984	
	4	2015	6	아시아선수촌아파트	178.325	14	2,130,000		1,480,000		0.71		1.049	2,167,755	
	5	2015	4	아시아선수촌아파트	178.325	7	2,100,000		1,376,000		0.66		1.0596	2,331,978	
	6	2014	10	아시아선수촌아파트	178.325	17	1,950,000		1,416,000		0.73		1.0748	2,121,781	
	7	2014	9	아시아선수촌아파트	178.325	16	1,950,000		1,456,000		0.75		1.08033	2,065,179	
	8	2014	8	아시아선수촌아파트	178.325	12	1,890,000		1,456,000		0.77		1.0848	2,011,542	
	9	2014	6	아시아선수촌아파트	178.325	3	1,760,000		1,232,000		0.7		1.08592	2,212,696	
	10	2014	5	아시아선수촌아파트	178.325	3	1,810,000		1,232,000		0.68		1.08592	2,277,775	
	실거래가 기준 시세 평균					2,198,000									
④ 평가선례 기준	길	평가 시점	단지명		전용 면적	동	호	평가 목적	평가금액	평가선례 공동주택가격		공시가격 대비격차율		가격 상승률	평가선례 기준시세
					해		당	없	음						
평가선례 기준 시세 평균															

3. 시세산정

(단위: 천원)

①	공동주택 공시가격 기준	②	한국감정원 시세 기준	③	실거래가 기준	④	평가선례 기준
	1,871,000		2,150,000		2,198,000		해당없음

적용시세(천원) 2,150,000

- 공동주택가격은 한국감정원 시세기준 금액을 적용시세로 결정합니다.
- 한국감정원 시세 기준 금액이 없고 실거래가가 5건 이상인 경우에는 공동주택 공시가격 기준과 실거래 기준 금액의 산술평균을 적용하되, 실거래가와 평가선례가 각각 5건 이상인 경우에는 공동주택 공시가격 기준, 실거래가 기준, 평가선례 기준 금액의 산술평균으로 적용됩니다.
- 공동주택 공시가격 기준과 실거래 기준 금액이 30%이상 차이나는 경우, 실거래가가 5건 미만인 경우에는 한국감정원 시세확인을 권장합니다.
- 이 조사표에서 제시된 산정금액에 대해서는 한국감정원이 손해배상 책임을 지지 않으나, 한국감정원의 시세확인을 거친 경우에는 한국감정원이 시세확인 결과에 대해 손해배상 책임을 부담합니다.

별첨2

e-시세정보(단독·다가구주택)

1. 토지 시세산정

가. 토지기본정보

소재지	경기도 성남분당구 판교동 일반 557-2							
공부	용도지역		지목		공부면적	도시계획시설		조사기준시점
등록사항	제1종전용주거지역		대		264.5	없음		2016-11-02
토지특성	이용상황	단독주택	도로접면	소로각지	형상	가로장방형	고저	평지

나. 토지·건물 합산시세 산정 결과

토지시세	907,670,280
건물시세	373,102,000
적용시세	1,280,772,280

토지와 건물로 형성된 부동산시세는 토지 시세 산정방식으로 구한 토지시세와 한국감정원이 발간한 건축물 신축단가표를 이용하여 구한 건물시세를 합산하여 산정됩니다.

다. 토지시세산정 기초정보

(단위 : 원/㎡)

①개별 공시지가 기준	개별공시지가 (원/㎡)				격차율		공시기준일 이후 상승률		개별공시지가 기준 시세		
	2014년		2015년								
	2,282,000		2,320,000		2,502,000		0.700		1.02887		3,677,000
② 실거래가 기준 (현실화를 방식)	권역	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가격	실거래토지 공시지가	공시지가 대비격차율	토지가격 상승률	실거래가 기준시세	
	17	20161030	운중동	제1종전용주거	대	4,370,012	2,420,000	0.55	1.00057	4,551,683	
	17	20160523	판교동	제1종전용주거	대	3,435,517	2,459,000	0.72	1.01742	3,535,534	
	17	20160302	판교동	제1종전용주거	대	3,636,363	2,510,000	0.70	1.02501	3,663,678	
	17	20160222	판교동	제1종전용주거	대	3,822,495	2,480,000	0.66	1.02554	3,887,728	
	17	20160212	판교동	제1종전용주거	대	3,611,836	2,400,000	0.68	1.02607	3,775,334	
	17	20151123	판교동	제1종전용주거	대	3,840,722	2,461,000	0.66	1.03100	3,624,121	
	17	20150815	판교동	제1종전용주거	대	3,511,011	2,431,000	0.71	1.03752	3,390,206	
	17	20150514	판교동	제1종전용주거	대	3,581,979	2,446,000	0.71	1.04226	3,405,694	
	17	20150331	판교동	제1종전용주거	대	3,488,879	2,410,000	0.72	1.04414	3,364,451	
	17	20140313	판교동	제1종전용주거	대	4,160,363	2,404,000	0.61	1.05921	3,962,487	
	실거래가 기준 시세 평균					3,624,000					
② 실거래가 기준 (비준율방식)	권역	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래가격	토지가격 상승률	토지가격 비준율	실거래가 기준시세		
	17	20161030	운중동	제1종전용주거	대	4,370,012	1.00046	0.9270	4,053,310		
	17	20160523	판교동	제1종전용주거	대	3,435,517	1.01731	0.8190	2,862,702		
	17	20160302	판교동	제1종전용주거	대	3,636,363	1.02489	0.8190	3,052,665		
	17	20160222	판교동	제1종전용주거	대	3,822,495	1.02542	0.9270	3,633,952		
	17	20160212	판교동	제1종전용주거	대	3,611,836	1.02595	0.9270	3,435,458		
	17	20151123	판교동	제1종전용주거	대	3,840,722	1.03088	0.9000	3,563,805		
	17	20150815	판교동	제1종전용주거	대	3,511,011	1.03740	0.8190	2,983,407		
	17	20150514	판교동	제1종전용주거	대	3,581,979	1.04214	0.8190	3,057,616		
	17	20150331	판교동	제1종전용주거	대	3,488,879	1.04402	0.8550	3,114,660		
	17	20140313	판교동	제1종전용주거	대	4,160,363	1.05909	0.8550	3,767,726		
	실거래가 기준 시세 평균					3,287,000					

『담보시세 자동산정 시스템』 제공 제안서

③ 평가선례 기준	권역	평가시점	평가 목적	소재지	용도지역	지목	평가금액	평가선례 공시지가	공시지가 대비현실화율	토지가격 상승률	평가선례 기준시세
	17	20141110	은행담보	운중동	제1종전용주거	대	3,900,000	2,530,000	0.68	1.05037	3,524,918
	16	20150415	은행담보	판교동	제1종전용주거	대	3,260,000	2,327,000	0.74	1.04346	3,271,388
	16	20151214	은행담보	판교동	제1종전용주거	대	3,320,000	2,353,000	0.72	1.02985	3,318,405
	18	20160614	은행담보	판교동	제1종전용주거	대	3,330,000	2,551,000	0.77	1.01524	3,298,870
	17	20160823	은행담보	판교동	제1종전용주거	대	3,480,000	2,444,000	0.70	1.00820	3,603,594
	평가선례 기준 시세 평균						3,403,435				

라. 토지시세

(단위: 원/㎡)

①	개별공시지가 기준(현실화율 방식)	②	실거래가 기준(비준율방식)	③	평가선례 기준
	3,624,000		3,287,000		3,403,435

적용시세(원)	적용단가(실거래가 기준)	적용면적	최종금액(원)
	3,438,145	264	907,670,280

1. 기본정보에 수록된 공부상의 토지특성과 항공사진의 실제특성이 다른 경우 실제 특성을 기준으로 변경하여야 합니다.
2. 적용시세는 실거래가가 5건 이상인 경우만 제시됩니다.
3. 실거래가와 평가선례가 각각 5건 이상인 경우 적용단가는 실거래가 기준(현실화율 방식), 실거래가 기준(비준율 방식), 평가선례기준의 금액을 산술평균하여 산정됩니다. 그러나 가장 높은 기준금액과 가장 낮은 기준금액 간의 차이가 20% 이상인 경우에는 한국감정원 시세확인을 권장합니다.
4. 실거래가가 5건 미만인 경우, 개발사업등으로 가격변동이 있는 경우에는 한국감정원 시세확인을 권장합니다.
5. 이 조사표에서 제시된 산정금액에 대해서는 한국감정원이 손해배상 책임을 부담하지 않으나, 한국감정원의 시세확인을 거친 경우에는 한국감정원이 시세확인결과에 대해 손해배상 책임을 부담합니다.

2. 건물 시세산정

가. 건물기본정보

건물	구조		지상층	지하층	용도	사용승인일	연면적
	철근콘크리트구조		2	1	단독주택	2014-10-14	295.41
	건물신축단가 정보	연도	2015년	대분류	단독주택	소분류	일반주택

나. 건물시세산정 기초정보

건물신축 단가	연도	2015년	대분류	단독주택	소분류	일반주택
	구조		급수	내용연수	신축단가	
	철근콘크리트조,슬래브위 아스팔트씽글		3	50(45~55)	1,322,000	

다. 건물시세

산정단가	신축단가	경과연수	잔존연수	내용연수
	1,322,000	2	43	45
산정시세	적용단가	면적(㎡)	산정금액(원)	
	1,263,000	295.41	373,102,000	

별첨3 시세확인서비스 결과(예시)

토지 · 건물 담보물 시세조사표								☒ 정보기반 ☐ 현장수반
☐ 의뢰사항								
의뢰번호	20163004089		관리번호	(시세확인)인천-00266-2016				
의뢰처	신용협동조합		의뢰인	신협				
주소	인천광역시 서구							
전화번호			FAX번호					
☐ 물건내용								
소재지	인천광역시 서구 석남동							
인접토지 관련지번								
토지	주토지 지목	주토지 주용도지역		총 면적(㎡)				
	대	제2종일반주거지역		133				
건물	주건물 주용도	주건물 주구조		주건물 층수	총 면적(㎡)			
	일반주택	철근콘크리트조		3	192.25			
☐ 참고사례								
구분	소재지	지목	용도지역	(거래)면적 (㎡)	거래금액(원) /평가액(원/㎡)	계약년월 /기준시점	지분 거래	
실거래	인천광역시 서구 석남동	대	제2종일반 주거지역	137	175,000,000	2016.05.15	X	
	인천광역시 서구 석남동	대	제2종일반 주거지역	210	251,000,000	2016.06.15	X	
평가 선례	인천광역시 서구 석남동	대	제2종일반 주거지역	73	1,180,000	2013.08.13	-	
☐ 시세조사액 (기준일자: 2016.10.26)								
토지	평균단가			조사금액				
	1,114,500원/㎡			금148,228,500원				
건물	평균단가			조사금액				
	1,130,000원/㎡			금217,242,500원				
합계액	금365,471,000원							
특기사항	본건은 주택지대에 위치한 주거용부동산으로, 건물의 사용승인일은 2016.08.23일, 실거래 및 평가선례 등을 참조하여 조사가격 결정함, 토지 일부가 도로로 이용되고 있을 수 있으니 담보취급시 유의바람.							

※시세확인으로 인하여 손해가 발생하는 경우에 한국감정원은 「담보물 시세조사 지원업무 협약서」 제12조에 따라 배상책임이 있음을 알려드립니다. 다만 협약 이전 시범서비스에 의한 결과로 인해 발생한 손해에 대해서는 책임이 없음을 알려드립니다.

한국감정원 인천지사장



(1/1)