



감정평가서

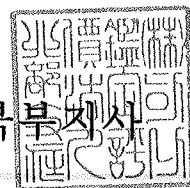
Appraisal Report

의뢰인 : 중앙신용협동조합
건명 : 서울특별시 은평구 갈현동 476-5외 1필지
에디스빌 제6층 제602호
감정평가서 번호 : 하나 180531-03-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 북부지사



Hana Appraisal & Advisory Co.,LTD.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889

경기도 고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호



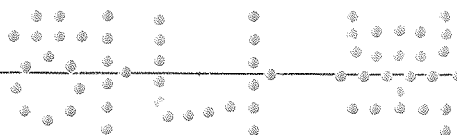
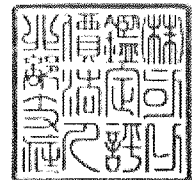
HANA | (주)하나감정평가법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20180605-03-002	심 의 일	2018-06-05
감정서번호	하나 180531-03-401	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	중앙신용협동조합		
건 명	서울특별시 은평구 갈현동 476-5외 1필지 에디스빌 제6층 제602호		
물건소재지	서울특별시 은평구 갈현동 476-5 외 1필지 에디스빌 제6층 제602호		
감정평가액	₩298,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인
북부지사 지 사 장 이 원 석



(구분건물) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 북부지사 감 정 평 가 사

지 사 장 이 원 석



신 동 진

申 東 進



감정평가액	이억구천팔백만원정 (₩298,000,000.-)					
의뢰인	중앙신용협동조합		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	백환		기준가치		시장가치	
			감정평가 조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	작성일
			2018.06.01		2018.06.01	2018.06.04
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	298,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩298,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>심사자 감정평가사</div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - I

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

대상물건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 “대조초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 조건

1. 감정평가의 기준

(1) 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 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 평가하였음.

(2) 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2018년 06월 01일임.

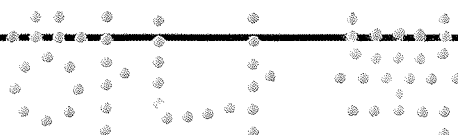
(3) 실지조사 및 실시기간

대상물건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2018년 06월 01일에 실시하였음.

3. 감정평가의 조건

III. 기타사항

본건은 공매 진행목적의 감정평가 건으로서, 금융기관 등의 담보 목적 등 타용도로 사용할 수 없음.



(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 1

건 물 명								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 은평구 갈현동 [도로명 주소] 서울특별시 은평구 연서로 23길 7-6	476-4, 476-5 (양지상) 에디스빌	다세대 주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대), 근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕				
				6층				
				1층	55.11			
				1층	15.08			
				2층	131.97			
				3층	131.97			
				4층	131.97			
				5층	131.97			
				6층	116.19			
				(연면적 제외) 옥탑1층	15.08			
2	"	476-4	대	제2종 일반주거지역	197.7			
2	"	476-5	대	제2종 일반주거지역	200.7			

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 2

건 물 명								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가	합 계			(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	50.53	50.53	298,000,000	공용부분 포함평가
				1 소유권	32.814			
				-----	398.4x---	32.814		
				대지권	398.4			
				이 하	여	백	₩298,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - II

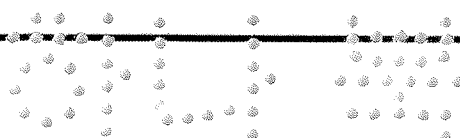
I. 감정평가 대상물건의 개요



소재지	서울특별시 은평구 갈현동 476-5외 1필지 에디스빌 제6층 제602호			
도로명주소	서울특별시 은평구 연서로23길 7-6			
토지	소유권/대지권(㎡)		32.814	
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
면적	전유(㎡)	50.53	공용(㎡)	9.11
유형	도시형생활주택			
사용승인	2016.03.08			

II. 감정평가방법의 적용

대상물건은 구분소유건물[다세대주택]로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 토지의 소유권대지권과 구분건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하고 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례 및 기타 가격 참고자료 등을 참작하여 그 합리성·객관성을 비교·검토한 후 감정가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

2. 평가 시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

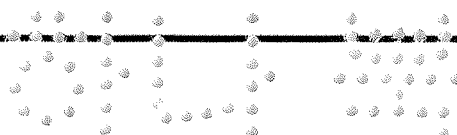
(1) 유사 부동산의 거래사례

(출처 : KAIS 감정평가정보체계 등)

사례	소재지	용도	면적(m ²)		가격 (원/전유m ²)	시점	비고
			전유	토지			
#1	갈현동 487-7 라온하우징 제6층 제602호	다세대주택	42.84	24.8236	250,000,000 (5,840,000)	2017.05.09	-
#2	갈현동 492-1외 뉴아름빌 제에이동 제3층 제301호	도시형 생활주택	46.55	27.40	270,000,000 (5,800,000)	2016.12.10	-

(2) 비교사례의 선정

대상물건 인근지역 내에 소재하며, 비교적 최근에 거래된 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - II

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

사정보정치	1.00
-------	------

(4) 시점수정

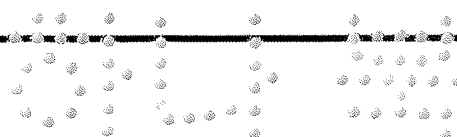
가. 적용지수

대상물건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바 단순한 토지의 변동율을 나타내는 지가변동율을 적용하기 곤란한바, "한국감정원"에서 조사·발표하는 연립/다세대 매매가격지수(지역 - 서울특별시)를 적용하였음.

나. 시점수정 (기준시점: 2018.06.01) [거래사례 #1]

구분	변동률	비고
매매가격지수 (연립다세대 - 서울특별시)	2.944%	2018. 05 : 101.4 2017. 04 : 98.5
시점수정치	1.02944	101.4/98.5

※ 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 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
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
그밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 담보물로서의 환가성, 안정성 등

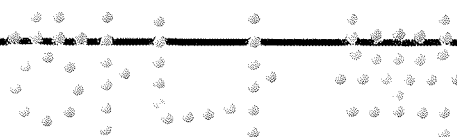
나. 가치형성요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별요인	그밖의 요인	비교치	비 고
가	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	-

- 대상물건은 거래사례 대비 개별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 열세함.

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

대상물건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전용㎡)	결정단가 (원/전유㎡)		
가	50.53	5,840,000	1.00	1.02944	0.980	5,891,691	5,890,000	297,621,700	298,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - II

IV. 참고 가격자료

1. 유사 부동산의 가격 수준

가격수준	대상물건과 유사한 공동주택(다세대주택)의 가격 수준은 면적 및 층에 따라 5,800,000원/m ² ~ 6,100,000원/m ² 수준으로 탐문조사 되었음.
------	---

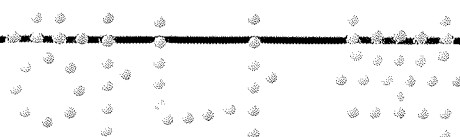
2. 대상물건 평가사례

대상물건의 평가사례는 조회되지 않음.

3. 인근 평가사례

기호	소재지	용도	면적(m ²)		평가액 (원/전유m ²)	평가 시점	평가 목적
			전유	토지			
1	갈현동 488-7 더클래스 제101동 제4층 제402호	다세대 주택	56.89	36.075	365,000,000 (6,420,000)	2018.02.26	경매
2	갈현동 487-17 해피리움 제101동 제2층 제203호	다세대 주택	41.84	26.45	250,000,000 (5,980,000)	2016.12.09	경매

(출처: 한국감정평가협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 - II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

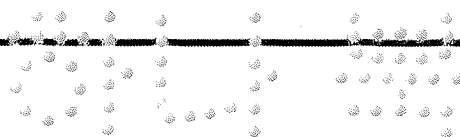
평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가액(원)
가	갈현동 476-5외 1필지 에디스빌 제6층 제602호	50.53	32.814	298,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 평가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

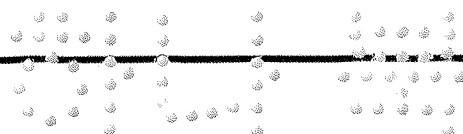
3. 기타 참고사항

·



(구분건물)감정평가요항표

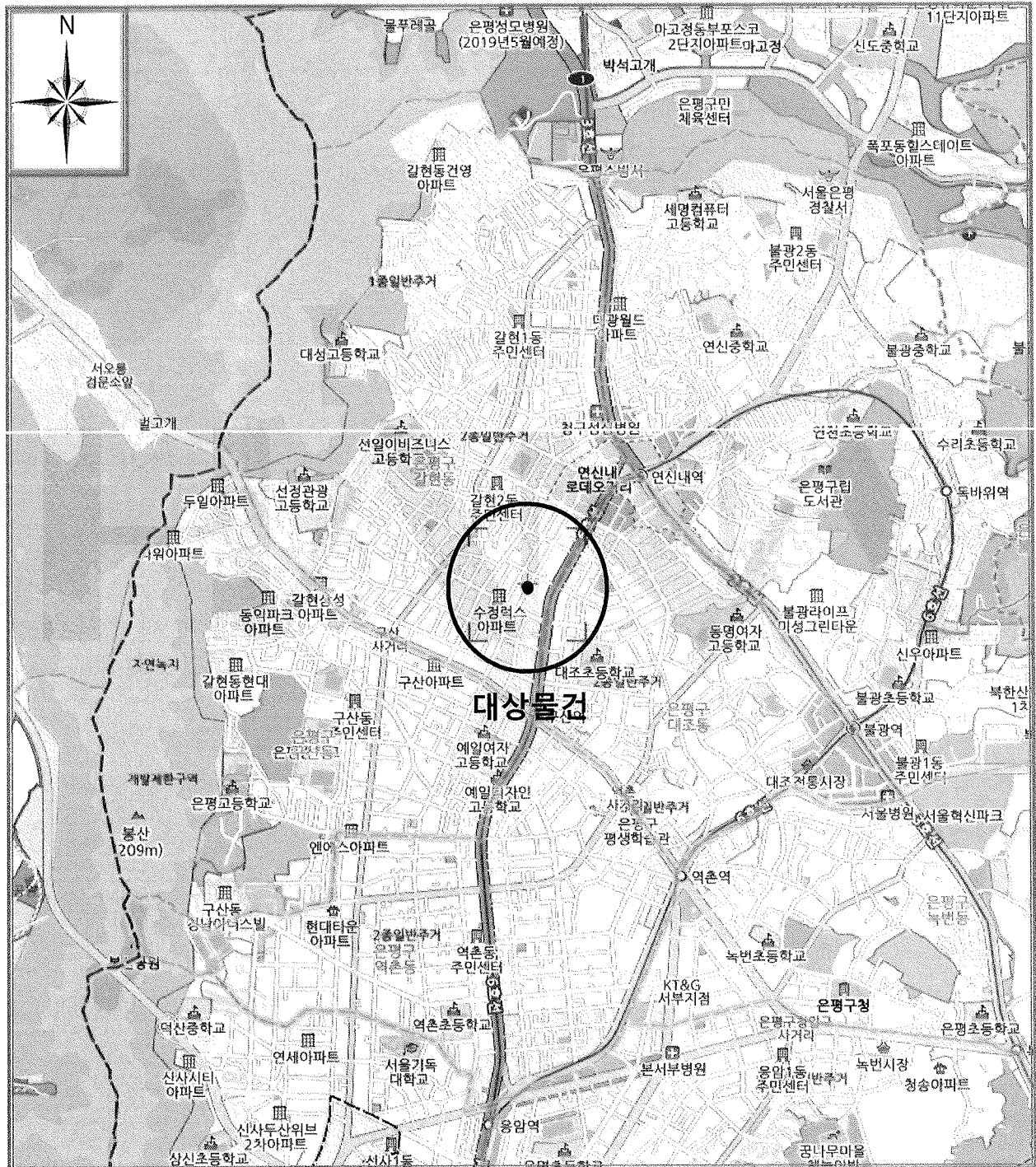
기재사항	내역
위치 및 주위환경	서울특별시 은평구 갈현동 소재 “대조초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택(아파트, 다세대/연립주택), 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.
교통상황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 대중교통편인 노선버스정류장 및 지하철역(연신내역 - 지하철 3, 6호선) 등이 소재하는 등 제반 대중교통사 정은 보통시 됨.
인접도로상태	남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	일련번호 1, 2 : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 소로2류(폭 8M~10M) (접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건 내 제6층 제602호로서, 외벽 : 인조석 마감 등, 창호 : PVC이중창호 유리창임.
이용상황	폐문 등으로 인하여 내부는 확인하지 못하였으며, 공부상 도시형생활주택(방3, 욕실1, 거실, 주방/식당, 현관 등)으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비 되어 있으며, 난방설비 등 되어 있음.
임대사항 및 기타	임대사항 : 미상임. 기타사항 : -.



위 치 도

소재지

서울특별시 은평구 갈현동 476-5외 1필지 에디스빌 제6층 제602호



가 격 참 고 도

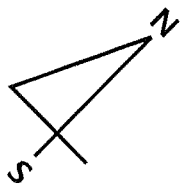
소재지

서울특별시 은평구 갈현동 476-5외 1필지 에디스빌 제6층 제602호

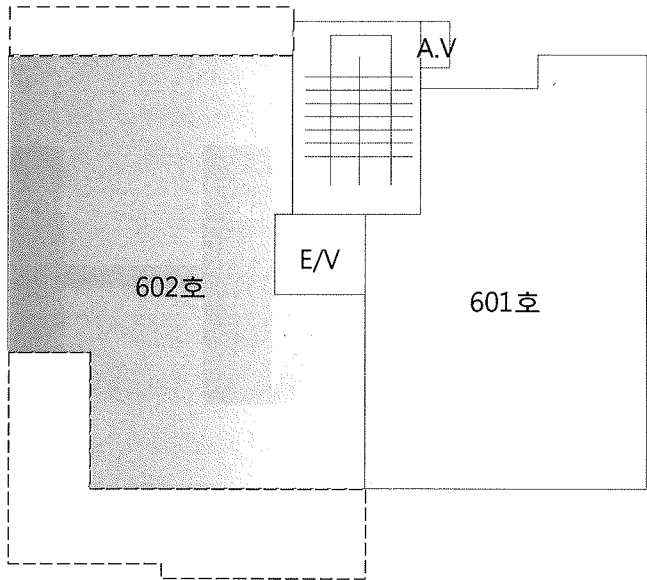


건물내부구조도

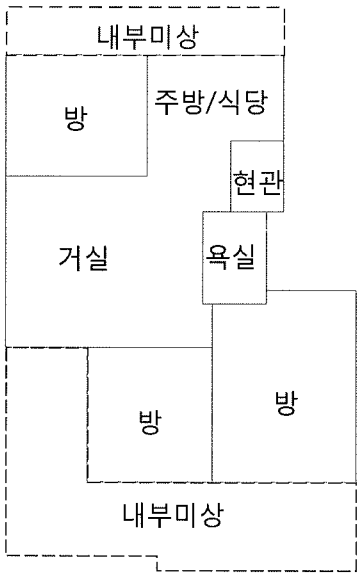
Non Scale



에디스빌 제6층 제602호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제6층]



[제602호]

----- 부합



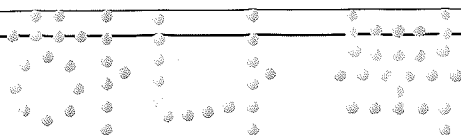
사 진 용 지



대상물건 전경 - 남동측에서 촬영



대상물건 전경 - 북동측에서 촬영



사 진 용 지



주위환경 - 남동측에서 촬영



주위환경 - 북동측에서 촬영

