

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 마포구 중동 58-9외 부동산

NB2013-1206-0010

2013-12-12

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



나라감정평가법인

전화:032)516-7474 전송:032)516-7473



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

(인)

 나라갈청행가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 중동 소재 “중암중학교” 북서측 인근에 위치하는 남양빌라 (4차) 에이동 1층 102호(전유면적: 40.19㎡) 및 비동 지층 비01호(전유면적: 36.19㎡) 로 서, (주)금화저축은행의 매각을 목적으로 실시하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권(또는 지분)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 매매사례와 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2013 년 12월 10일자임.

6. 그 밖의 사항

귀 의뢰인 요청에 따라 본건 토지, 건물의 배분가액을 “구분건물 감정평가 명세표” 에 표기하였는 바, 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

II. 대상 부동산의 개요

- 기호(가)

소재지	서울특별시 마포구 중동 58-9, -21				
건물명 층, 호수	남양빌라(4차) 에이동 1층 102호				
구분	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
가	40.19	14.04	54.23	21.905	-
용도	다세대주택	사용승인일자	1994년	08월	20일

- 기호(나)

소재지	서울특별시 마포구 중동 58-9, -21				
건물명 층, 호수	남양빌라(4차) 비동 지층 비01호				
구분	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
나	36.19	10.91	47.1	19.711	-
용도	다세대주택	사용승인일자	1994년	08월	20일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#A	중동 77-35	공동주택 나동	5층	55.62	25.1	200,000 (3,596/㎡)	실거래 신고	2013. 05. 08
			503호					1997. 04월
#B	중동 77-29	남양빌라	지층	34.12	26.5	105,000 (3,077/㎡)	실거래 신고	2013. 05. 06
			비01호					1991. 01월

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교사례로 선정하되, 기호(가)는 【사례 #A】를, 기호(나)는 【사례 #B】를 비교대상으로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

국민은행이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울시 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 서울시 연립주택에 해당되는 매매가격지수 (2013. 03월 = 100. 0)

본건 (기호)	비교 사례	매매시점	산정식	시점수정치
		가격시점		
가	#A	2013. 05. 08	$(99.6 - 99.8 / 99.8) + 1$ (가격시점 - 매매시점 / 매매시점)	0.9980
		2013. 12. 10		
나	#B	2013. 05. 06		
		2013. 12. 10		

* 2013년 12월 이후 매매가격지수 미발표로 직전 월인 11월의 매매가격지수를 연장 적용함.

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 #A, #B의 매매 당시 가격지수: 99.8 (2013. 05월)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수: 99.8 (2013. 11월)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

5. 가치 형성요인 비교

- 기호(가)와 【사례 #A】 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인에서 비교적 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.97	본건이 건축년도 등 노후도 에서 열세임.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	층별차이에서 본건이 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.02		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

- 기호(나)와 【사례 #B】 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인에서 비교적 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.03	본건이 건축년도 등 노후도 에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	개별적요인에서 비교적 대등시됨.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.03		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

6. 기타요인 보정

(1) 평가사례

(단위: 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점 신축년도
#1	중동 58-10	중동 주택	지층 지02호	39.83	29.63	경매	145,000 (3,640)	2013. 02월 1988년
#2	중동 58-54	남영빌라	에이동 1층 1호	36.6	22.77	경매	155,000 (4,235)	2013. 02월 1991년
#3	중동 58-29	다세대 주택	2층 202호	40.57	22.24	경매	150,000 (3,697)	2013. 02월 1994년
#4	중동 78	삼일신촌 빌라	에이동 3층312호	44.64	34.74	경매	178,000 (3,987)	2013. 02월 1987년
#5	중동 80-1	남영 빌라	2동 1층101호	36.39	30.833	경매	180,000 (4,946)	2013. 02월 1990년
#6	중동 80-11	남영 빌라	1동 지층02호	35.65	30.312	경매	135,000 (3,787)	2013. 02월 1990년

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)
중암중학교 북서측 인근	세로(가)	다세대주택	1층기준 @3,600,000~3,700,000/㎡ 지층기준 @3,100,000~@3,200,000/㎡ 수준으로 조사되었음.
인근지역의 가격수준에 관한의견			
본건 다세대주택의 경우, 위치 및 층별에 따른 가격 편차가 다소 있음.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

(3) 기타요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
인근 부동산의 시세 및 거래가, 평가사례와 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 보정요인 별무함.	1.00

7. 비준가액

기호	거래사례 (단가)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	기타 요인	전용면적 (㎡)	산정	비준가격 (원)
가	3,596,000	1.00	0.9980	1.02	1.00	40.19	147,118,877	147,000,000
나	3,077,000	1.00	0.9980	1.03	1.00	36.19	114,467,934	114,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩261,000,000.-

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	서울특별시 마포구 중동 58-9	대	제2종일반주거지역	266 11.518 × ----- 266	21.905	147,000,000	비준가액
2	" 58-21	대	제2종일반주거지역	240 10.387 × ----- 240			
가	위양지상 제에이동 [도로명 주소] 서울특별시 마포구 성암로9길 8-6	다세대주택	알씨조 평스라브지붕 3층 1층 2층 3층 지층 (내) 알씨조 제1층 제102호	 141.61 141.61 141.61 177.81 40.19	 40.19	배분내역 토지가액: 73,500,000 건물가액: 73,500,000	
1	서울특별시 마포구 중동 58-9	대	제2종일반주거지역	266 10.363 × ----- 266	19.711	114,000,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
2	" 58-21	대	제2종일반주거지역	240			
				9.348			
				× -----			
				240			
나	위양지상 제비동	다세대주택	알씨조 평스라브지붕 4층				
			1층	134.68			
			2층	134.65			
			3층	134.65			
			4층	134.65			
			지층	81.58			
			(내) 알씨조 제지하층 제비01호	36.19	36.19		
						배분내역	
						토지가액:	57,000,000
						건물가액:	57,000,000
		합 계					261,000,000. -
			이 하	여	백		

집합건물 감정평가 요항표

기호(바), (사)

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경
본건은 서울특별시 마포구 중동 소재 "중암중학교" 북서측 인근에 위치하며 부근은 기존주택지대로 다세대주택, 연립주택, 단독주택 및 소규모상가 등이 혼재하며 주거지로서의 제반 여건은 무난시됨.
2. 교통 상황
본건 인근으로 버스정류장 및 지하철역(월드컵경기장역)이 소재하며 시내 중심가와 부도심권과의 접근성이 대체로 용이하며 전반적인 대중교통 사정은 무난한 편임.
3. 건물의구조 및 이용상태
기호(가)는 알씨조 평스라브지붕 3층 건물(내 1층 102호), 기호(나) 알씨조 평스라브지붕 4층 건물(내 지층 비01호)로서, 각각 외벽: 치장벽돌쌓기 및 일부 세멘워 몰탈위페인팅마감.
창호: 하이샷시 이중창임.
기호(가), (나) 이용상태: 다세대주택으로 이용중임.
4. 위생, 냉난방 시설등
상.하수도, 위생 및 급탕, 도시가스 설치되어 있으며 가스보일러에 의한 개별난방 구조임.
5. 토지의 형상 및 이용상태
2필 일단지 가장형의 토지로 인근지와 대체로 등고 평탄하며 다세대주택 건부지로 이용중임.
6. 도로상태 및 주차장시설 등
본건은 외곽공도(세로)에 접하며, 에이동에 지하주차장이 소재함.
7. 도시계획 및 기타 공법관계
제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 상대정화구역, 상대정화구역(2013-08-29), 절대정화구역임.
8. 공부와의 차이
없음.
9. 임대관계 및 기타
임대관계 미상임.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)403-825 인천시 부평구 부평동 529-40 동아웰빙타운 401호
전 화 : 032) 516-7474 전 송 : 032) 516-7473

문서번호 : NB2013-1206-0010

시행일자 : 2013-12-12

수 신 : (주)금화저축은행

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일 자 간		결재 · 공람	
수	번 호			
처 리 과				
담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2013-12-06자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 마포구 중동 58-9외 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경인지역본부 본부장 임 군 재

감정평가 보수료 청구서

(주)금화저축은행 귀하

감정평가서번호 : NB2013-1206-0010

一금오십이만육천구백원整 (\526,900.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2013-12-06

건명 : 서울특별시 마포구 중동 58-9외 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		382,100	$((261,000,000 \times 11/10,000) \times 1.0) + 95,000 = 382,100$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	6,000	
	여비교통비	73,000	
	공부발급비	14,800	
	특별용역비	0	
	기타 실비	4,000	
	실비 소계	97,800	
소계		479,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		47,900	소계 금액의 10%
합계		526,900	
기납부 착수금		0	
정산청구액		526,900	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 제반 송금수수료를 공제하시고 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "13-1206-0010" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

금화저축은행

153-01-13-0066545

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 임 군 재