

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한로지신탁(주) 대표이사

건명 : 서울특별시 은평구 갈현동 228-20  
[갈현로27길 45-3]  
신하우스 제4층 제401호

평가서번호 : 중 앙 : 012018-0918-022

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

서울시 서초구 서초중앙로 63 2F (서초동, 리더스빌딩)

본사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 신상운

신 상 운



(주)중앙감정평가법인

대표이사

조 현 진



감정평가액	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사		감정평가목적	구매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.09.20	2018.09.20	2018.10.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	133,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩133,000,000

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김 진 복



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 은평구 갈현동에 소재하는 신하우스 제4층 제401호로서, 대한토지신탁(주)의 공매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018.09.20을 기준시점으로 정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2018.09.20에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야함.

##### 2) 적용 감정평가방법

가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 7. 기타 참고사항

가. 본건 다세대주택은 불법증축(후첨 내부구조도 부합물 및 중물 ㉠판넬조 판넬지붕, 12㎡, 방, W.C, 보일러실)되어 집합건축물대장상 위반건축물(2015.03.12)로 등재되어 있는바, 공매진행시 유의하시기 바람.

나. 본건은 공부와 물적 동일성이 인정됨.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 구분건물 평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 은평구 갈현동 소재 “선일여자중학교” 서측 인근에 위치하고 있음.
	교 통	본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리 지하철 3,6호선 “연신내역”이 소재하여 제반 교통여건 무난한 수준임.
	주위환경	주위는 본건 유사 공동주택, 단독주택 등이 혼재하는 주거지대로서, 인근에 학교, 근린생활시설 및 공공시설 등이 소재하여, 전반적인 주거여건은 무난한 수준임.
건 물 상 황	구 조	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건으로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등 창호 : 하이샷시 이중창호임.
	이용상황	다세대주택으로 이용중임. (방2, 거실, 주방, W.C 등)
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 개별난방임.
	기타설비	상·하수도시설 및 기본적인 위생설비 등이 있음.
토 지 상 황	형상,지세	본건은 인접토지 및 도로와 대체로 등고평탄한 정방형 토지로서 주거용(다세대주택) 건부지로 이용중임.
	접면도로상태	본건 토지 북서측으로 노폭 약 3~4M 내외의 도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.
기 타	공부와와의 차이	없 음.
	기 타	없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

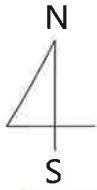
### III. 거래사례 비교법에 의한 가격산출 내역

구 분	내 용				구 분		내 용	
대 상 물 건 개 요	소재지	서울특별시 은평구 갈현동 228-20 [갈현로27길 45-3] 신하우스 제4층 제401호				사용승인 일자		2015.01.20
	건물면적 (㎡)	전 유	17.14	토지면적 (㎡)	14.82 72	용 도	공 부	다세대주택
		공 유	5.1				현 황	다세대주택
		합 계	22.24			단지규모		1개동 7세대
가 격 자 료	기 호 (구분)	소재지 및 건물명, 층/호수		전유 면적 (㎡)	대지권 면 적 (㎡)	거래가격/평 가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (천원)	거래시점 /기준시점 사용승인
	1 (매매)	갈현동 228-75 제4층 제402호		18.96	16.44	133,000	7,015	2016.09
								2015.04
	2 (매매)	갈현동 228-20 제4층 제402호		17.14	14.82 72	142,000	8,285	2015.02
								2015.01
거래사례 선정		본건 인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.						
요 인 비 교 및 가 격 산 정	사정보정	사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래임.						1.000
	시점수정	본건 가격지수 : 102.6 / 사례 가격지수 : 98.0 (2018.09) (2016.09)						1.047
	가치형성 요인비교	단지외부요인 (가로, 접근, 환경, 획지, 행정)		단지내부요인 (노후도, 시공상태등)		호별요인 (층별, 위치별차이, 대지지분)	기타요인 (장래의 동향, 기타)	1.060
		1.00		1.00		1.06	1.00	
	비준가격 산정	거래 사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적비교 (본건/사례)	산출가격	비준가액
		133,000,000	1.000	1.047	1.060	17.14 / 18.96	133,437,124	133,000,000
가 격 결 정 의 견	감정가액	133,000,000원 [전유면적( 17.14㎡ )당 약 7,759,000 원/㎡ 임.]						
	결정의견	본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.						





# 광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 갈현동 228-20 (갈현로27길 45-3)  
신하우스 제4층 제401호





# 상 세 위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 갈현동 228-20 (갈현로27길 45-3)  
신하우스 제4층 제401호

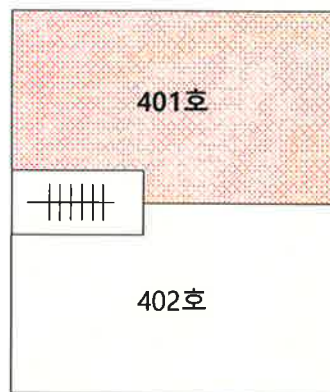


# 건 물 개 황 도

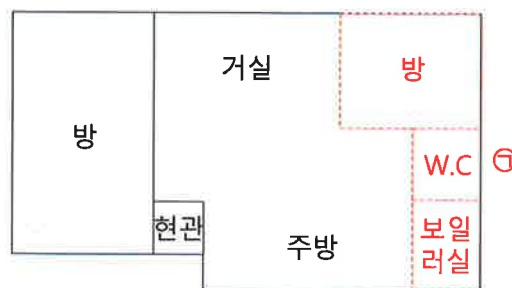


NO SCALE

## 제4층 호별배치도



## 내부구조도



<부합물 및 종물>

㉠ 판넬조 판넬지붕 (방,W.C,보일러실)