

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 202호 외
소재 구분건물

평가서번호 : 가온 1902-01-3364

의뢰인 : 대한토지신탁(주)



|주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815

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|가온감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이능규


[주]가온감정평가법인 대표이사 김규태 (서명 또는 인)

감정평가액	육억구천구백만원정 (₩699,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사(수탁자)		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁(주)	
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사(수탁자)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2019.02.22		2019.02.22	2019.02.25
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	699,000,000
	이		하	여	백	
	합계					₩699,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동소재 <백운중학교> 남동측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물)으로서, 대한토지신탁(주)의 공매목적에 의한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지 (도로명주소)			서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 (서울특별시 도봉구 해동로17길 36)						
건물명			happy house						
구조			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인일자		2014.03.17		최고층 7층
구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	-	2/202	43.14	13.49	56.63	17.64	76.2%	제2종근린 생활시설 (사무소)	오피스텔 (주거용)
나	-	3/301	22.64	7.07	29.71	9.24	76.2%	업무시설 (오피스 텔)	오피스텔 (주거용)
다	-	3/302	23.85	7.47	31.32	9.72	76.1%	업무시설 (오피스 텔)	오피스텔 (주거용)
라	-	3/303	23.85	7.47	31.32	9.72	76.1%	업무시설 (오피스 텔)	오피스텔 (주거용)
마	-	3/304	23.14	7.25	30.39	9.42	76.1%	업무시설 (오피스 텔)	오피스텔 (주거용)
바	-	7/702	38.78	12.14	50.92	15.78	76.2%	다세대주택 (도시형생 활주택-원 룸형)	다세대주택 (도시형생 활주택-원 룸형)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2019.02.22 일로하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2019.02.22 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가항이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가항이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 다세대주택 및 주거용 오피스텔인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 동·호수, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

본건 구분건물은 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하였으나, 외부관찰, 탐문조사내용 및 건축물현황도면 등을 기초로 내부를 도시하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

본건 기호(가)는 공부상 용도가 "제2종근린생활시설(사무소)"이나, 현황 "주거용 오피스텔(원룸)"으로서, 이를 감안하여 감정평가하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.

본건 기호(가)는 1개의 호수를 2개의 주거용 오피스텔(원룸)으로 구분하여 이용중이므로 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 거래사례 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국감정원 KAIS)

구분	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	쌍문동 669-3 통칭 신일빌 라트	5/502	38.04	51.62	4,000,000	152,000,000	18.03.22
2	쌍문동 669-3 통칭 신일빌 라트	4/401	38.04	51.62	3,940,000	150,000,000	17.06.05
3	쌍문동 88-4 백경타운	7/702	40.35	59.4267	5,820,000	235,000,000	19.01.31

2) 거래사례 선정

본건 건물과 지리적으로 근접하며, 입지조건, 노후도, 건물구조, 용재, 부대설비, 주위 환경 등이 유사한 최근 <거래사례#1>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 지가변동률(서울특별시 도봉구 주거지역)

(출처: 한국감정원 KAIS)

기간	변동률(%)	비고
18.03.22 ~ 19.02.22	1.04357	사례(1) 거래시점~기준시점

2) 연립다세대 매매가격지수(서울 강북지역 동북권)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템, 2017년 11월 100기준)

18.03	19.02	변동률(%)	비고
100.80	102.70	1.01885	102.7/100.8

3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함.
본건은 다세대주택과 유사하거나 같으므로 그 특성을 잘 반영하는 연립다세대 매매가격
지수(서울 강북지역 동북권)를 시점수정치로 결정하였음. (1.01885)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인비교치
기호	층/호수				
가	2/202	1.00	1.00	0.85	0.850
나	3/301	1.00	1.00	0.97	0.970
다	3/302	1.00	1.00	0.97	0.970
라	3/303	1.00	1.00	0.97	0.970
마	3/304	1.00	1.00	0.97	0.970
바	7/702	1.00	1.00	1.15	1.150

의견

외부요인	본건 기호(가) ~ (바)는 사례#1과 비교하여 제반 외부요인에서 대등함.
건물요인	본건 기호(가) ~ (바)는 사례#1과 비교하여 노후도 등에서 우세함.
개별요인	본건 기호(가) ~ (마)는 사례 #1과 비교하여 총별효용, 용도 등에서 열세하며, 본건 기호(바)는 사례 #1과 비교하여 총별효용, 내부구조, 면적 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	2/202	4,000,000	1.000	1.01885	0.850	3,460,000	149,264,400
나	3/301	4,000,000	1.000	1.01885	0.970	3,950,000	89,428,000
다	3/302	4,000,000	1.000	1.01885	0.970	3,950,000	94,207,500
라	3/303	4,000,000	1.000	1.01885	0.970	3,950,000	94,207,500
마	3/304	4,000,000	1.000	1.01885	0.970	3,950,000	91,403,000
바	7/702	4,000,000	1.000	1.01885	1.150	4,690,000	181,878,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 오피스텔, 다세대주택	3,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준

의견

본건 인근에 소재하는 유사 오피스텔, 다세대주택의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 채광 및 조망의 정도, 면적 등에 따라 다소 차이를 보임.

2. 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
1	창동 731-109 스페이스플러스	5/502	29.88	5,920,000	177,000,000	19.01.08	경매
2	창동 731-56 벨엘하우스	2/202	39.6	4,170,000	165,000,000	17.12.28	경매
3	창동 715-9 지니빌	2/201	46.29	3,410,000	158,000,000	17.03.16	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 기간	종별	서울특별시 도봉구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/ 다세대	77.38	76.64	낙찰건수 62건
최근6개월간 평균	집합건물/ 다세대	77.92	76.83	낙찰건수 38건
최근1년간 평균	집합건물/ 오피스텔 (주거)	89.37	88.59	낙찰건수 4건
최근6개월간 평균	집합건물/ 오피스텔 (주거)	89.15	90.68	낙찰건수 2건



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수					
가	2/202	43.14	56.63	3,460,000	149,264,400	149,000,000
나	3/301	22.64	29.71	3,950,000	89,428,000	89,000,000
다	3/302	23.85	31.32	3,950,000	94,207,500	94,000,000
라	3/303	23.85	31.32	3,950,000	94,207,500	94,000,000
마	3/304	23.14	30.39	3,950,000	91,403,000	91,000,000
바	7/702	38.78	50.92	4,690,000	181,878,200	182,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. 후첨 <감정평가 명세표> 참조.

(구분건물)감정평가명세표

1902-01-3364

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 도봉구 쌍문동	669-4 happy house	공동주택 (다세대 주택) 및 업무시설 (오피스 텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명 주소]			1층	26.01			
				2층	97.44			
	서울특별시			3층	115.02			
	도봉구			4층	95.37			
	해동로17길 36			5층	95.37			
				6층	95.37			
				7층	95.37			
	동 소	669-4	대		192.8			
				(내)				
가				철근콘크리트 구조 제2층 제202호	43.14	43.14	149,000,000	비준가액 (공용면적 13.49㎡ 포함)
				1,2 소유권대지권	17.64 192.8 × -- 192.8	17.64		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	66,000,000	
						건 물 :	83,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

1902-01-3364

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트	22.64	22.64	89,000,000	비준가액 (공용면적 7.07㎡ 포함)
				구조				
				제3층				
				제301호				
				1,2	9.24			
				소유권대지권	192.8×--	9.24		
					192.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	39,000,000	
						건 물 :	50,000,000	
다				철근콘크리트	23.85	23.85	94,000,000	비준가액 (공용면적 7.47㎡ 포함)
				구조				
				제3층				
				제302호				
				1,2	9.72			
				소유권대지권	192.8×--	9.72		
					192.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	41,000,000	
						건 물 :	53,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

1902-01-3364

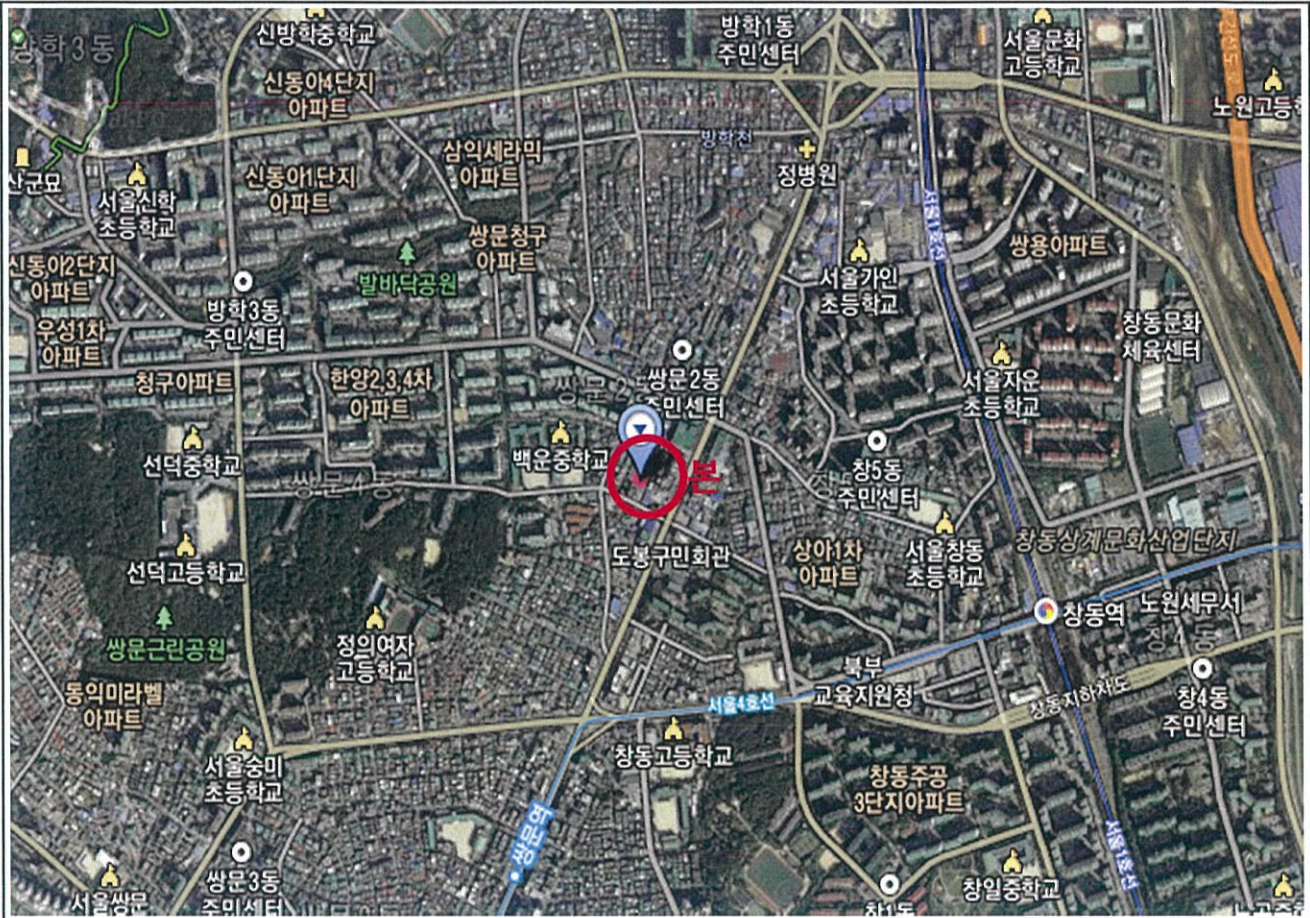
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	23.85	23.85	94,000,000	비준가액 (공용면적 7.47㎡ 포함)
				1.2 소유권대지권	9.72 192.8×-- 192.8	9.72		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :	53,000,000	
마				철근콘크리트 구조 제3층 제304호	23.14	23.14	91,000,000	비준가액 (공용면적 7.25㎡ 포함)
				1.2 소유권대지권	9.42 192.8×-- 192.8	9.42		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :	51,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

1902-01-3364

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				철근콘크리트 구조 제7층 제702호	38.78	38.78	182,000,000	비준가액 (공용면적 12.14㎡ 포함)
				1,2 소유권대지권	15.78 192.8 × -- 192.8	15.78		
합 계							₩ 699,000,000	- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가요항표(1)



위 치	본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 <백운중학교> 남동측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주위는 단독주택, 다가구주택 등이 소재하는 주택지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
형태,규모,이용상태 등	본건은 일단으로 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 장방형의 형상임.
인접도로 상태	본건은 동측으로 로폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.
토지이용계획 관계	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(쌍문생활권중심, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 소로3류(폭 8M 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

구분건물 감정평가요항표(2)



본건소재
구분건물

건물구조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건으로서, 2014.03.17 사용승인되었으며,</p> <p>외벽: 석재붙임 및 몰탈위페인팅마감 등, 내벽: 벽지도배 및 타일붙임마감 등, 창호: 하이샷시 창호 등임.</p>
이용상황	<p>기준시점 현재 기호(가) : 공부상 제2종근린생활시설이나 현황 주거용 오피스텔 (원룸)임. 기호(나)~(마) : 오피스텔로 이용중임. 기호(바) : 다세대주택으로 이용중임. 등으로 이용중임.</p>
부대설비	<p>기본적인 위생 및 급배수설비 및 승강기 등이 구비되어 있음.</p>
임대상황	<p>-.</p>
공부와와의 차이 및 기타	<p>-.</p>

광역위치도



소재지 및
도로명주소

서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4
Happy house 제2층 제202호 외
(서울특별시 도봉구 해동로17길 36)

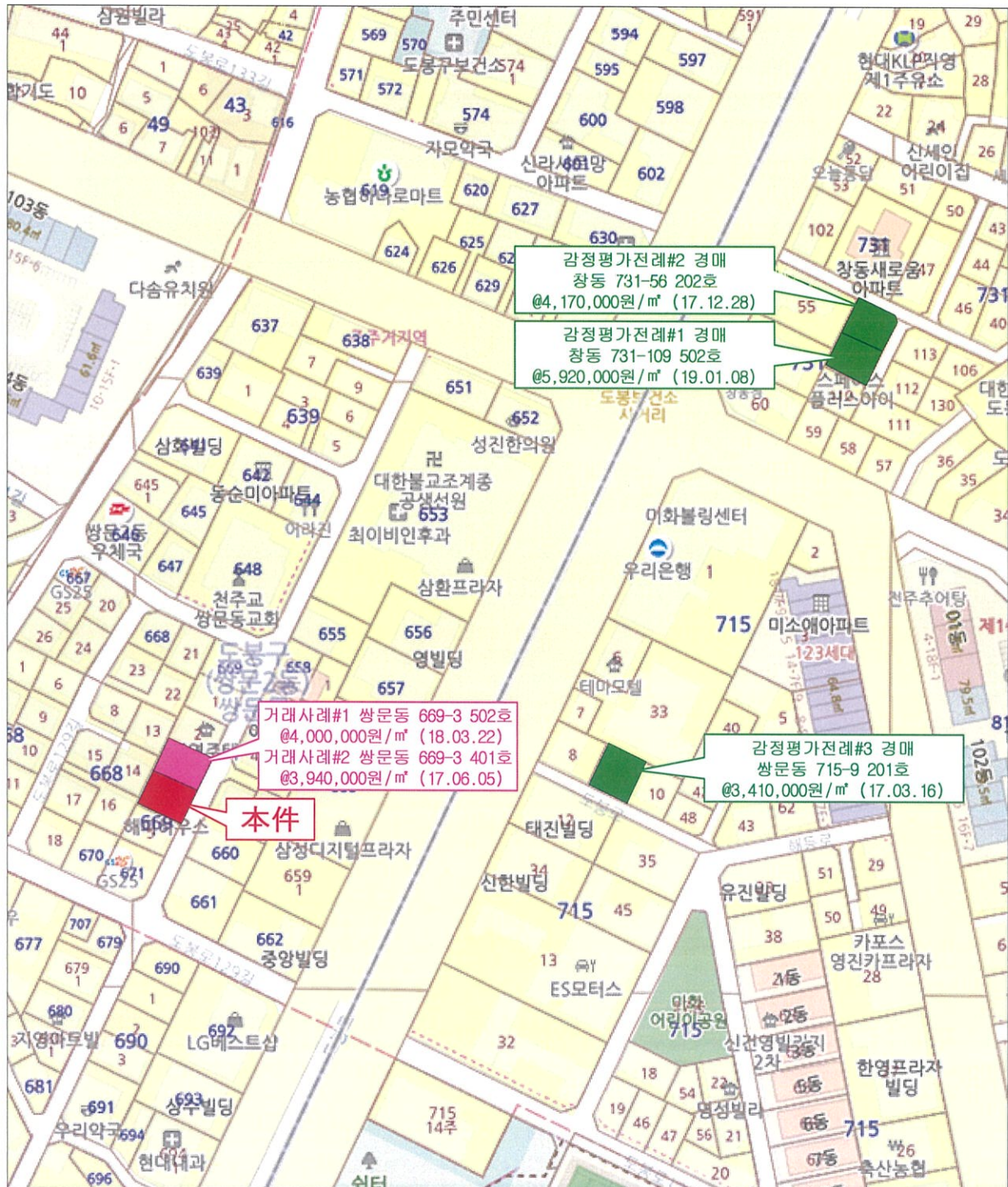


상 세 위 치 도

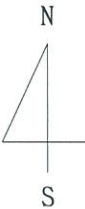


소재지 및
도로명주소

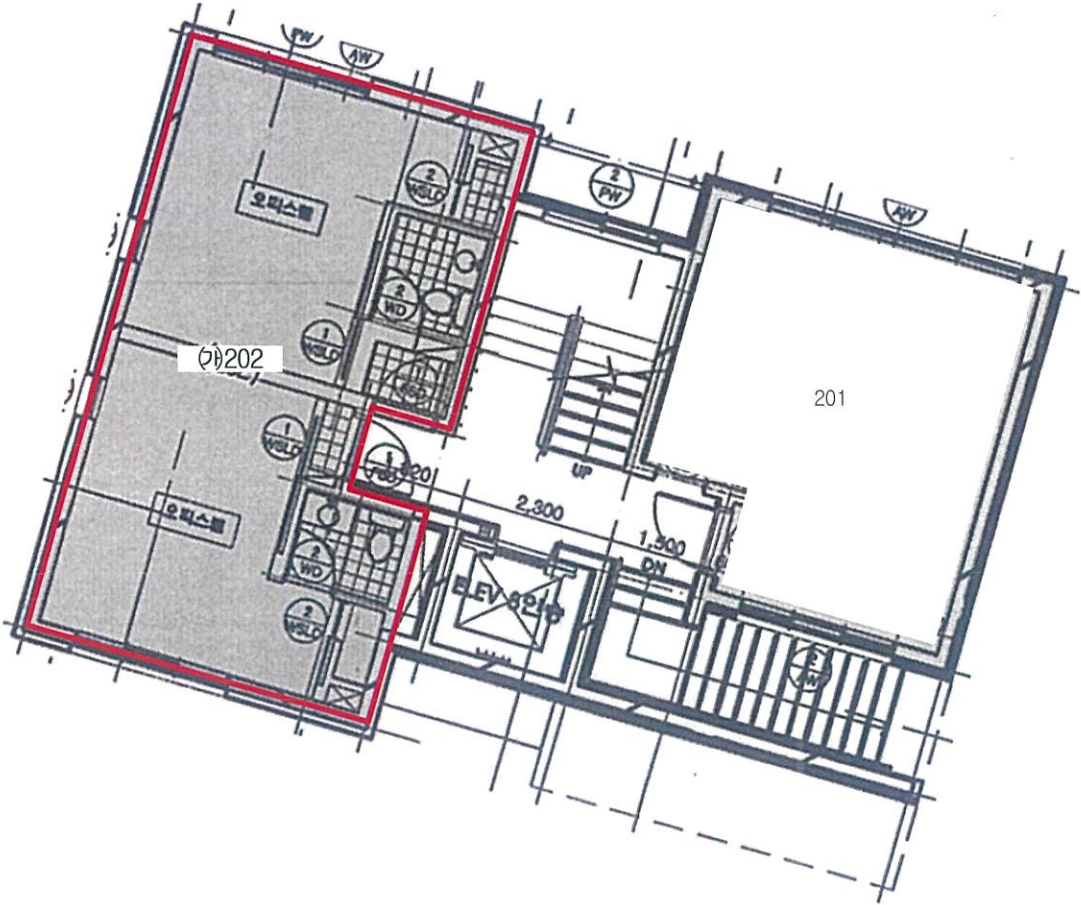
서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4
Happy house 제2층 제202호 외
(서울특별시 도봉구 해동로17길 36)



건물내부구조도 및 임대상황



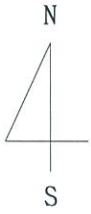
< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



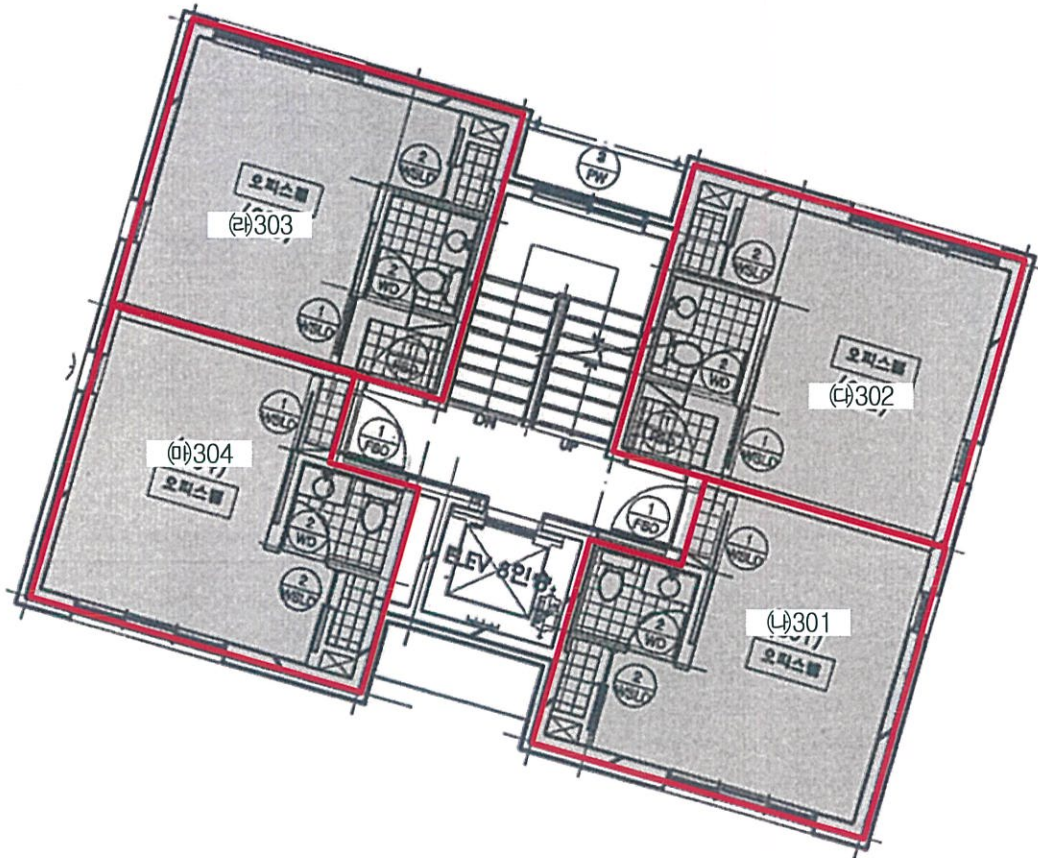
본건 : happy house 제2층 제202호

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

건물내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



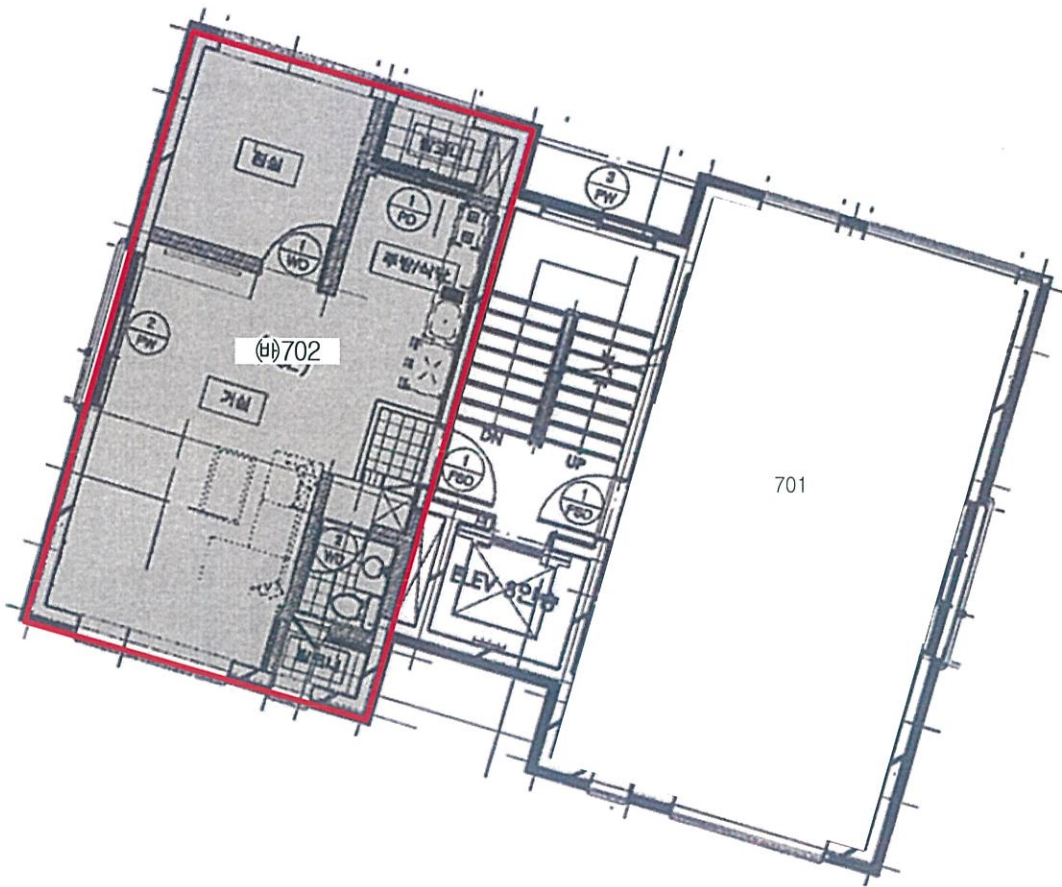
본건 : happy house 제3층 제301호~제304호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

건물내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 >



본건 : happy house 제7층 제702호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보중금	월임대료	
	<input type="text"/>	미		상	
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>				

사 진 용 지



본건소재구분건물전경

사 진 용 지



주위환경 및 접면도로



주위환경 및 접면도로