

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 서울특별시 중랑구 묵동 121-302 외
하늘빛아파트 제7층 제703호

2012.12.07

감정평가서 번호 : 미래새한 1212-15-05003호



MS(주)미래새한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(부동산)감정평가표



이 감정평가서는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제32조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감정평가사

김 남 기



감정평가액	金參億五阡四百萬圓整 (₩354,000,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁(주)		평가목적	공매		
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	김 효 섭 [수탁자:대한토지신탁(주)]		평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		가격시점	조사기간	작성일자	
			2012. 12. 06	2012. 12. 06	2012. 12. 06	
평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		평가가격	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	354,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩354,000,000.-
심사확인	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함. 심사자 감정평가사					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가대상 물건 개요

본건은 서울특별시 중랑구 묵동 소재 "먹골역(지하철7호선)" 북동측 인근에 위치하는 "하늘빛아파트" 제7층 제703호로서, 공매 목적의 감정평가건임.

II. 평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건은 구분건물(아파트)로서 물건의 특성 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

[구분건물]

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재 가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 산정한 비준가격을 기준으로 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지	서울특별시 중랑구 묵동 121-302, 121-305						
건물명 · 동 · 호수	하늘빛아파트 제7층 제703호						
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕, 7층			건물의 사용승인 일자	2011. 11. 03		
설비개요	난방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	기타 설비	
	○	○	○	○	○	승강기	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적	분양면적		용 도	
기호	층, 호수		㎡	㎡	3.3㎡형	공부	현황
가	제7층 제703호	52.72	84.99	105.43	31.89	아파트	아파트

2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

인근은 아파트단지, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재된 지역으로서, 제반주위환경은 양호한 편이며, 아파트의 가격형성은 보합세임.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상부동산의 가격산정

1) 거래사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

(단가: 천원/3.3㎡형, 거래금액: 천원)

기호	소재지	분양면적		분양 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
		㎡	3.3㎡형				
1	목동 382외 목동신안2차아파트 제201동 제15층 제1506호	109.75	33.20	10,100	335,000	2012.07.09	15층
2	목동 121-302외 하늘빛아파트 제2층 제201호	105.41	31.89	10,000	320,000	2012.06.07	2층
3	목동 171-4 목동공감대아파트 제4층 제405호	110.54	33.44	9,600	322,500	2012.02.25	4층

② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 동일 건물내 기호 2)을 선정함.

2) 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

① 주택매매가격지수

○ 2012. 11월 주택매매가격지수 : 97.2

○ 2012. 05월 주택매매가격지수 : 99.1

○ 상승률 : $\frac{97.2}{99.1} \approx 0.98083$ (약 -1.917% 하락)

② 시점수정


시점수정	0.98083
------	---------



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 격차율 비교

① 외부요인


구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건은 거래사례와 외부요인이 대등함. 
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건은 거래사례와 건물요인이 대등함.
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	총별효용	일조, 채광의 정도	본건은 거래사례 대비 총별효용(일조, 소음의 영향, 프라이버시) 등에서 우세함. 
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율	가치형성요인 비교
	외부요인	건물요인	개별적요인		
가	1.00	1.00	1.13	1.13	본건은 거래사례 대비 개별적요인이 우세함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 대상부동산의 비준가격

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/3.3㎡형)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/3.3㎡형)	적용단가 (원/3.3㎡형)
가	10,000,000	1.00	0.98083	1.13	11,083,379	11,100,000

② 비준가격의 결정

기호	층.호별	분양면적		결정단가 (원/3.3㎡형)	감정평가액 (원)
		㎡	3.3㎡형		
가	제7층 제703호	105.43	31.89	11,100,000	354,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 참고가격 자료

1) 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 임대수준

(단가: 천원/3.3㎡ 형)

층수	이용상황	분양면적당 가격 및 임대수준		비 고
		가격수준	임대수준	
5층~7층	아파트	10,000 ~ 11,000	6,000 ~ 6,500	본건소재
저층	아파트	9,500 ~ 10,000	5,500 ~ 6,000	-

2) 인근지역의 평가선례

(단가: 천원/3.3㎡ 형, 평가금액: 천원)

기호	소재지	분양면적		분양 면적당 단가	평가금액	가격 시점	평가 목적	비고
		㎡	3.3㎡형					
1	목동 121-302외 하늘빛아파트 제5층 제502호	105.40	31.88	11,300	360,000	2012.03	경매	-
2	목동 121-302외 하늘빛아파트 제5층 제503호	105.43	31.89	10,300	330,000	2012.02	담보	-

3) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	서울특별시 중랑구		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 6개월간 평균	집합건물/아파트	78.81	80.19	(39건)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정

1. 평가액 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 중랑구 묵동 소재 "먹골역(지하철7호선)" 북동측 인근에 위치하는 "하늘빛아파트" 제7층 제703호로서, 거래사례비교법에 의한 비준가격을 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가액을 아래와 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층.호별	분양면적		결정단가 (원/3.3㎡형)	감정평가액 (원)
		㎡	3.3㎡형		
가	제7층 제703호	105.43	31.89	11,100,000	354,000,000

3. 그 밖의 사항

가. 본건의 가격시점은 가격조사완료일인 2012년 12월 06일임.

나. 본 감정평가서는 감정평가 목적외 타용도로 사용할 수 없음.

구분건물 감정평가명세표

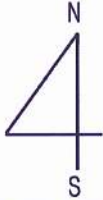
페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		평가가격	비고
					공부	사정		
1 2 가	서울특별시 중랑구 목동	121-302, 121-305 하늘빛 아파트	아파트	철근 콘크리트구조 평지붕 7층				
				지1층	314.34			
				지1층	128.55			
				지1층	108.71			
				지1층	84.33			
				1층	71.07			
				1층	67.09			
				2층~7층 각	293.21			
	"	121-302	대	제2종 일반주거지역	888			
	"	121-305	대	제2종 일반주거지역	61			
	합계		이	(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제703호	84.99	84.99	354,000,000	비준가격 (분양면적 105.43㎡형)
				1,2 소유권	1			
				대지권	949x-- 18	52.72		
				하	여	백	₩354,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	본건은 서울특별시 중랑구 묵동 소재 "먹골역(지하철7호선)" 북동측 인근에 위치함.
	교 통 상 황	본건까지 제반 차량 접근 가능하고 인근에 노선 버스정류장 및 먹골역(지하철7호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
	주 위 환 경	인근은 아파트단지, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.
2. 건물상황	건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕 7층건 중, 제7층 제703호로서 외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감. 내벽: 벽지 및 일부 내장타일 등 마감. 바닥: 장판 깔기 등 마감. 창호: 하이샷시 이중창호임.
	이 용 상 태	2011.11.03 사용승인 되었으며, 아파트로 이용중임.
	위생, 냉난방설비	위생 급배수 설비, 화재탐지설비, 도시가스 보일러에 의한 개별난방구조로 되어 있음.
	기 타 설 비	옥내소화전설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.
3. 단지 토지 상황	형 상 , 규 모 및 이 용 상 황	북서측 완경사지에 축대이용 평탄작업을 하여 부지조성한 2필지 일단의 부정형 토지로서 아파트건부지로 이용중임.
	접 면 도 로 상 태	2필지 일단으로 북측으로 노폭 약 20미터와 접하고, 서측으로 노폭 약 8미터와 각각 접하고 있음.
	주 차 장 설 비 상 태	지하 주차장설비 되어 있음.
	토지이용계획 및 공법상 제한사항	기호 1,2) 공히 제2종일반주거지역(7층이하), 학교시설보호지구(해제입안), 도로(접합), 가축사육제한구역(문의: 지역경제과), 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 과밀억제권역, 상대정화구역(관할교육청에확인요망).
4. 기타	임 대 사 항	미 상 임.
	공부와 차이 및 기 타	--

위 치 도

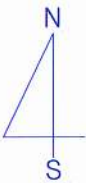


소재지

서울특별시 중랑구 목동 121-302 외
하늘빛아파트 제7층 제703호

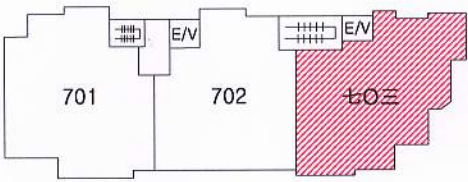


건물이용 및 임대개황도

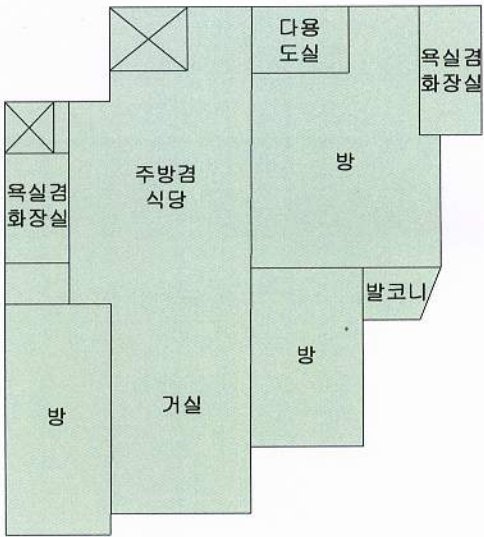


S = NO SCALE

하늘빛아파트 제7층 호별배치도



本件



(본건 제7층 제703호)

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		주민등록전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	<div></div>	미	상	임	전임산교팔.마팔
		이	하	여	백

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 종량구 목제1동

작성일시 : 2012년 12월 06일 09:34
페이지 : 1

주소 : 서울특별시 종량구 (일반+지하) 703호
서울특별시 종량구 목동 (일반+산) 121-302 703호

순번	세대주성명		전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항	
									순번	성명

1 () --

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

※ 도로명주소로 변경되지 않은 주민등록 세대가 물건지에 전입되어 있을 수 있으므로 지번주소로 된 전입세대 열람은 별도로 확인해야 합니다.

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 종랑구 목제1동

작성일시 : 2012년 12월 06일 09:35
페이지 : 1

주소 : 서울특별시 종랑구 속선웅주로 (일반+지하) 38 703호
서울특별시 종랑구 (일반+산) 703호

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	주 소	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인 사항	
									순번	성명
1	()	--	--							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

※ 도로명주소로 변경되지 않은 주민등록 세대가 물건지에 전입되어 있을 수 있으므로 지번주소로 된 전입세대 열람은 별도로 확인해야 합니다.

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건(남동측에서 촬영) 전경 】

사 진 용 지



【 북동측 주위환경 】



【 북서측 주위환경. 】