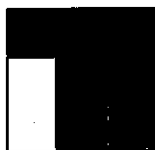




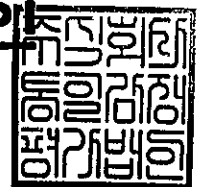
감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 제1층 제102호 외
평가서번호	(통일A130228-2071호)



(주) 통일감정평가법인

서울특별시 마포구 도파동 538 (성지빌딩 908호)
TEL.(02)719-7272 FAX.(02)719-0066



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김기완

金 基 完



감정평가액	일금 오십일억삼천일백만원정 (₩5,131,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목적	일반거래(공매)		
채무자	-	제출처	-		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2013. 02. 27	2013. 02. 27	2013. 03. 04	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	31개호	구분건물	31개호	-	5,131,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩5,131,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사</p>				

김기완



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 “금오여중교” 서측 인근에 위치하는 금오유니시티 제1층 제102호(분양면적:31.3평형)외 30개호수로서 대한토지신탁의 구매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 평가방법

1) 본 감정평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

2) 본건 구분건물은 인근의 동유형 또는 유사 부동산의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황, 부대설비·관리정도, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3) 본건 구분건물(상가)의 위치확인은 건축물대장상 배치도면에 의하였음

3. 기타사항

본건의 가격시점은 가격조사 완료일인 2013년 02월 27일임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토 지

소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
금오동 406-25	804.0	대	주상용	2종일주	중로각지	사다리 평지	-

2. 건 물



개요	용 도(현 황)		구 조			연면적(㎡)	사용승인일자	
	근린생활시설		철근콘크리트구조 평슬라브지붕			2,561.59	2008.07.29	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	-	-
특이 사항								



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가대상 구분건물

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	비고
가	1층 102호	61.31	42.25	103.56	
나	1층 103호	42.56	29.39	71.95	
다	1층 104호	42.56	29.39	71.95	
라	1층 105호	38.51	26.56	65.07	
마	1층 106호	47.55	32.84	80.39	
바	1층 107호	31.91	21.96	53.87	
사	1층 108호	24.38	16.84	41.22	
아	2층 201호	57.79	39.84	97.63	
자	2층 202호	44.13	30.43	74.56	
차	2층 203호	81.96	56.58	138.54	
카	2층 204호	72.16	49.78	121.94	
타	2층 205호	37.31	25.72	63.03	
파	2층 206호	56.27	38.8	95.07	
하	3층 301호	49.37	34.09	83.46	
거	3층 302호	44.13	30.43	74.56	
너	3층 303호	49.81	34.41	84.22	
더	3층 304호	56.44	38.91	95.35	
러	3층 305호	30.07	20.7	50.77	
머	3층 306호	44.38	30.64	75.02	
버	4층 401호	49.37	34.09	83.46	
서	4층 402호	44.13	30.43	74.56	
어	4층 403호	49.81	34.41	84.22	
저	4층 404호	56.44	38.91	95.35	
처	4층 405호	30.07	20.7	50.77	
커	4층 406호	44.38	30.64	75.02	
터	5층 501호	49.37	34.09	83.46	
버	5층 502호	44.13	30.43	74.56	
허	5층 503호	49.81	34.41	84.22	
고	5층 504호	56.44	38.91	95.35	
노	5층 505호	30.07	20.7	50.77	
도	5층 506호	34.81	24.05	58.86	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가 전례

소재지	건물명 층 · 호수	전유면적(㎡)	평가금액 (원)	가격시점	평가 목적
금오동 471-1	해피타워 상가동 2층 201호	118.83	522,000,000	2011. 01	경매
금오동 474-3	세하매디칼스타 상가동 2층 204호	89.07	320,000,000	2011. 05	경매
금오동 470-2	로얄프라자 상가동 3층 307호	130.32	185,000,000	2012. 10	경매
금오동 472-6	유진프라자 상가동 3층 301호	131.04	190,000,000	2009. 11	경매
금오동 470-1	파크프라자 상가동 3층 302호	98.4	160,000,000	2008. 04	경매
금오동 470-1	파크프라자 상가동 3층 306호	153.9	250,000,000	2008. 04	경매
금오동 463-12	다우림프라자 상가동 4층 401호	195.12	255,000,000	2011. 03	경매
금오동 472-1	골드피아 상가동 4층 402호	82.14	140,000,000	2008. 05	경매
금오동 473-1	플래티넘프라자 상가동 5층 504호	72.63	143,000,000	2012. 05	경매
금오동 463-12	다우림프라자 상가동 1층 103호	36.9	864,000,000	2010. 07	경매
금오동 473-1	플래티넘프라자-1 상가동 1층 111호	42.31	440,000,000	2010. 05	경매
금오동 470-4	성산타워 상가동 1층 105호	36.72	330,000,000	2010. 04	경매
금오동 406-25	금오유니시티 상가동 1층 102호외	61.31	547,000,000	2010. 02	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건시세 및 호가수준

구 분	가격수준(분양면적)		비고
	이 용 상 황	단가(원/㎡)	
본건시세 및 호가수준	상가(1층)	@ 5,000,000 내외	-
	상가(2층)	@ 2,000,000 내외	-
	상가(3-5층)	@ 1,500,000 내외	



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 가격의 결정

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	1층 102호	61.31	42.25	103.56	509,000,000
나	1층 103호	42.56	29.39	71.95	352,000,000
다	1층 104호	42.56	29.39	71.95	352,000,000
라	1층 105호	38.51	26.56	65.07	342,000,000
마	1층 106호	47.55	32.84	80.39	308,000,000
바	1층 107호	31.91	21.96	53.87	200,000,000
사	1층 108호	24.38	16.84	41.22	148,000,000
아	2층 201호	57.79	39.84	97.63	193,000,000
자	2층 202호	44.13	30.43	74.56	136,000,000
차	2층 203호	81.96	56.58	138.54	273,000,000
카	2층 204호	72.16	49.78	121.94	222,000,000
타	2층 205호	37.31	25.72	63.03	114,000,000
파	2층 206호	56.27	38.8	95.07	172,000,000
하	3층 301호	49.37	34.09	83.46	121,000,000
거	3층 302호	44.13	30.43	74.56	102,000,000
너	3층 303호	49.81	34.41	84.22	122,000,000
더	3층 304호	56.44	38.91	95.35	130,000,000
러	3층 305호	30.07	20.7	50.77	71,000,000
머	3층 306호	44.38	30.64	75.02	104,000,000
버	4층 401호	49.37	34.09	83.46	109,000,000
서	4층 402호	44.13	30.43	74.56	96,000,000
어	4층 403호	49.81	34.41	84.22	113,000,000
저	4층 404호	56.44	38.91	95.35	123,000,000
처	4층 405호	30.07	20.7	50.77	65,000,000
커	4층 406호	44.38	30.64	75.02	96,000,000
터	5층 501호	49.37	34.09	83.46	107,000,000
버	5층 502호	44.13	30.43	74.56	91,000,000
허	5층 503호	49.81	34.41	84.22	108,000,000
고	5층 504호	56.44	38.91	95.35	117,000,000
노	5층 505호	30.07	20.7	50.77	62,000,000
도	5층 506호	34.81	24.05	58.86	73,000,000



구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나 다 라	경기도 의정부시 금오동	406-25	근린 생활시설	철근콘크리트 구조 평슬라브지붕 5층				
	금오 유니시티			1층	461.56			
				2층	460.67			
				3층	365.36			
				4층	365.36			
				5층	350.4			
				지1층	558.24			
	"	406-25	대		804			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제102호	61.31	61.31	509,000,000	비준가격 (31.3평형)
				1 소유권	32.52	32.52		
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제103호	42.56	42.56	352,000,000	비준가격 (21.8평형)
				1 소유권	22.57	22.57		
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제104호	42.56	42.56	352,000,000	비준가격 (21.8평형)
				1 소유권	22.57	22.57		
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제105호	38.51	38.51	342,000,000	비준가격 (19.7평형)

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				1 소유권	20.43	20.43	308,000,000	비준가격 (24.3평형)
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제106호	47.55	47.55		
				1 소유권	25.22	25.22		
바				대지권	804		200,000,000	비준가격 (16.3평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층제107호	31.91	31.91		
				1 소유권	16.93	16.93		
				대지권	804			
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층제108호	24.38	24.38	148,000,000	비준가격 (12.5평형)
				1 소유권	12.93	12.93		
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층제201호	57.79	57.79		
아				1 소유권	30.65	30.65	193,000,000	비준가격 (29.5평형)
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층제202호	44.13	44.13		
				1 소유권	23.41	23.41		
자				대지권	804		136,000,000	비준가격 (22.6평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제2층제203호	81.96	81.96		
				1 소유권				
				대지권				
차				(내) 철근콘크리트구조 제2층제203호	81.96	81.96	273,000,000	비준가격



구분건물감정평가명세표

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
카				1 소유권	43.47	43.47	222,000,000	(41.9평형)
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층제204호	72.16	72.16		비준가격 (36.9평형)
타				1 소유권	38.27	38.27	114,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층제205호	37.31	37.31		비준가격 (19.1평형)
파				1 소유권	19.79	19.79	172,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층제206호	56.27	56.27		비준가격 (28.8평형)
하				1 소유권	29.85	29.85	121,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층제301호	49.37	49.37		비준가격 (25.2평형)
거				1 소유권	26.19	26.19	102,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층제302호	44.13	44.13		비준가격 (22.6평형)
너				1 소유권	23.41	23.41		
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조				



구분건물감정평가명세표

Page. 4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
더 러 머 버 서				제3층제303호	49.81	49.81	122,000,000	비준가격 (25.5평형)
				1 소유권	26.42	26.42		
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조			130,000,000	비준가격 (28.8평형)
				제3층제304호	56.44	56.44		
				1 소유권	29.93	29.93		
				대지권	804		71,000,000	비준가격 (15.4평형)
				(내) 철근콘크리트구조				
				제3층제305호	30.07	30.07		
				1 소유권	15.95	15.95	104,000,000	비준가격 (22.7평형)
				대지권	804			
				(내) 철근콘크리트구조				
				제4층제401호	49.37	49.37	109,000,000	비준가격 (25.2평형)
				1 소유권	26.19	26.19		
				대지권	804		96,000,000	비준가격 (22.6평형)
				(내) 철근콘크리트구조				
				제4층제402호	44.13	44.13		
				1 소유권	23.41	23.41		
				대지권	804			
				(내)				



Page. 5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
여 지 처 커 터 버				철근콘크리트구조 제4층제403호	49.81	49.81	113,000,000	비준가격 (25.5평형)			
				1 소유권	26.42	26.42					
				대지권	804						
							(내)				
				철근콘크리트구조 제4층제404호	56.44	56.44	123,000,000	비준가격 (28.8평형)			
				1 소유권	29.93	29.93					
				대지권	804						
							(내)				
				철근콘크리트구조 제4층제405호	30.07	30.07	65,000,000	비준가격 (15.4평형)			
				1 소유권	15.95	15.95					
				대지권	804						
							(내)				
철근콘크리트구조 제4층제406호	44.38	44.38	96,000,000	비준가격 (22.7평형)							
1 소유권	23.54	23.54									
대지권	804										
			(내)								
철근콘크리트구조 제5층제501호	49.37	49.37	107,000,000	비준가격 (25.2평형)							
1 소유권	26.19	26.19									
대지권	804										
			(내)								
철근콘크리트구조 제5층제502호	44.13	44.13	91,000,000	비준가격 (22.6평형)							
1 소유권	23.41	23.41									
대지권	804										

구분건물감정평가명세표

Page. 6

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
허 								

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 "금오여중교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 금오여중교, 근린생활시설, 단독주택등이 혼재하는 상가지대로서 제반 주위 환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건내 제1층 제102호와 30개호로서,
외벽: 화강석붙임 마감,
내벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 타일마감 등,
창호: 하이샷시 창호임.



상가(내부구조도 참조)로서 가격시점 현재 공실상태임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

5. 토지형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용중임.

6. 인접 도로 등

본건 남서측으로 4차선 아스팔트 포장도로, 동측 및 북동측으로 로폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

7. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제2종일반주거지역, 최고고도지구(7층이하, 28m이하), 대로3류(폭25M~30M)(접함), 소로3류(폭8M미만)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역(금오중)<학교보건법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

8. 공부와의 차이

없 음.



구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

9. 임대 관계
미 상 임.

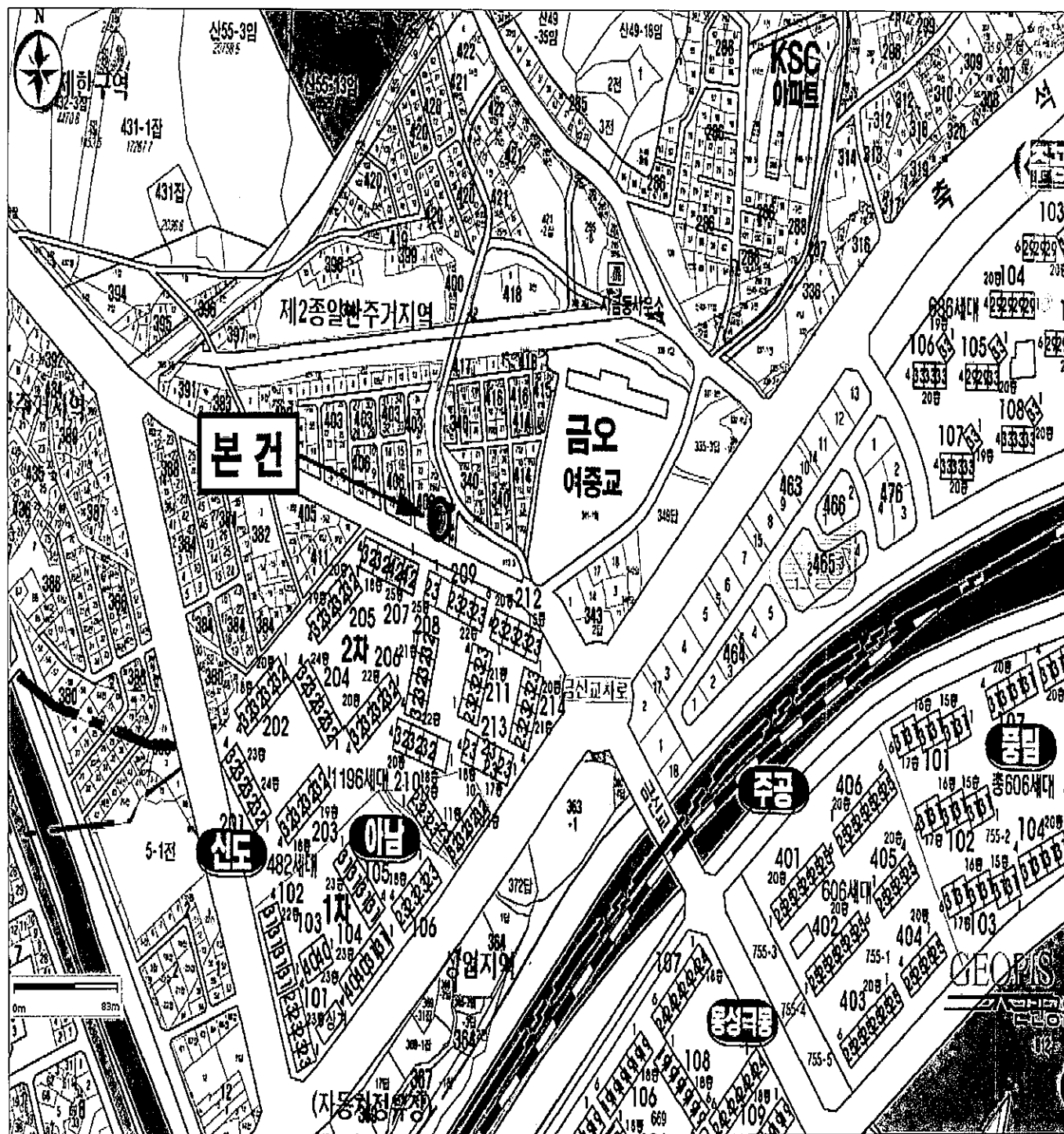
10. 기타 참고사항
없 음.



위 치 도

소재지

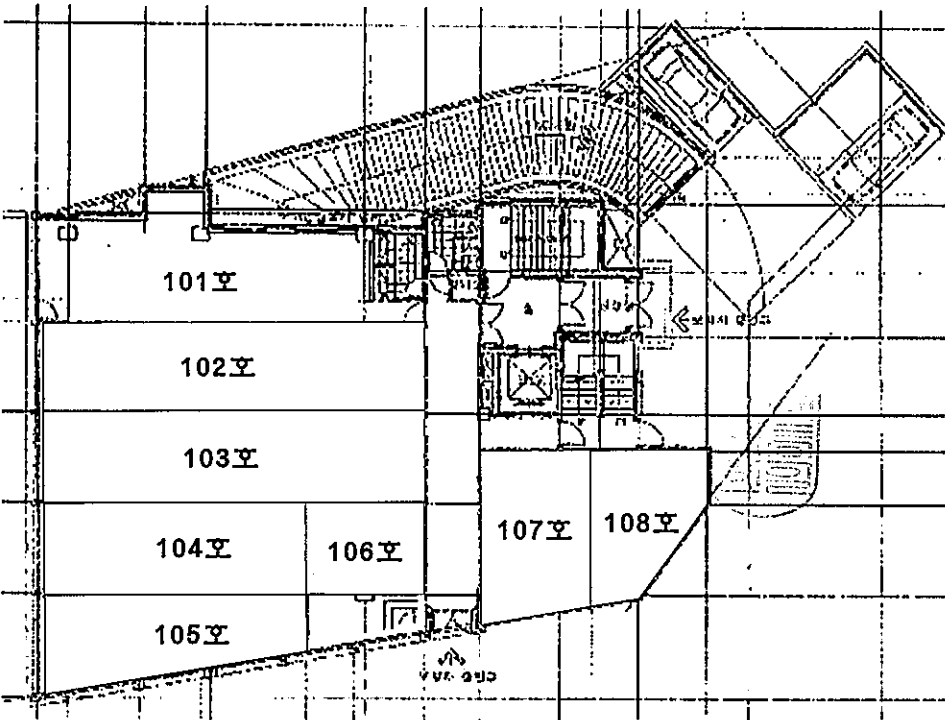
경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 1층 102호 외



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

건물이용 및 임대현황

내부구조도

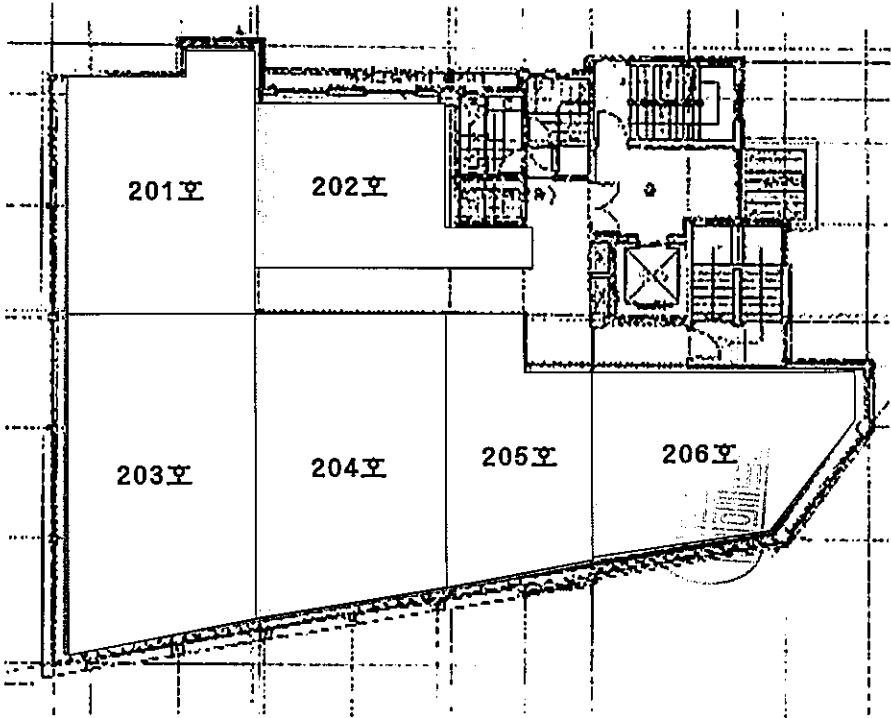


(경기도 의정부시 금오동 406-25 금오윙시티 제1층 제102호 외)

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
<input type="text"/>		임 대	미 상	
<input type="text"/>				

건물이용 및 임대현황

내부구조도

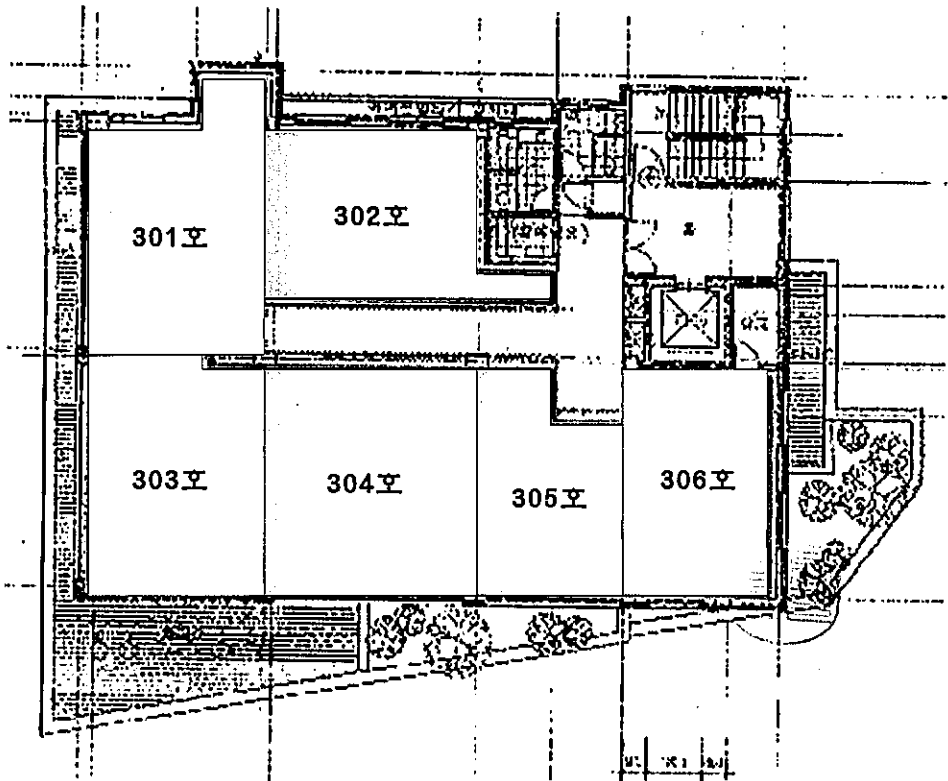


(경기도 의정부시 금오동 406-25 금오윙시티 제1층 제102호 외)

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
		임 대	미 상	

건물이용 및 임대현황

내부구조도

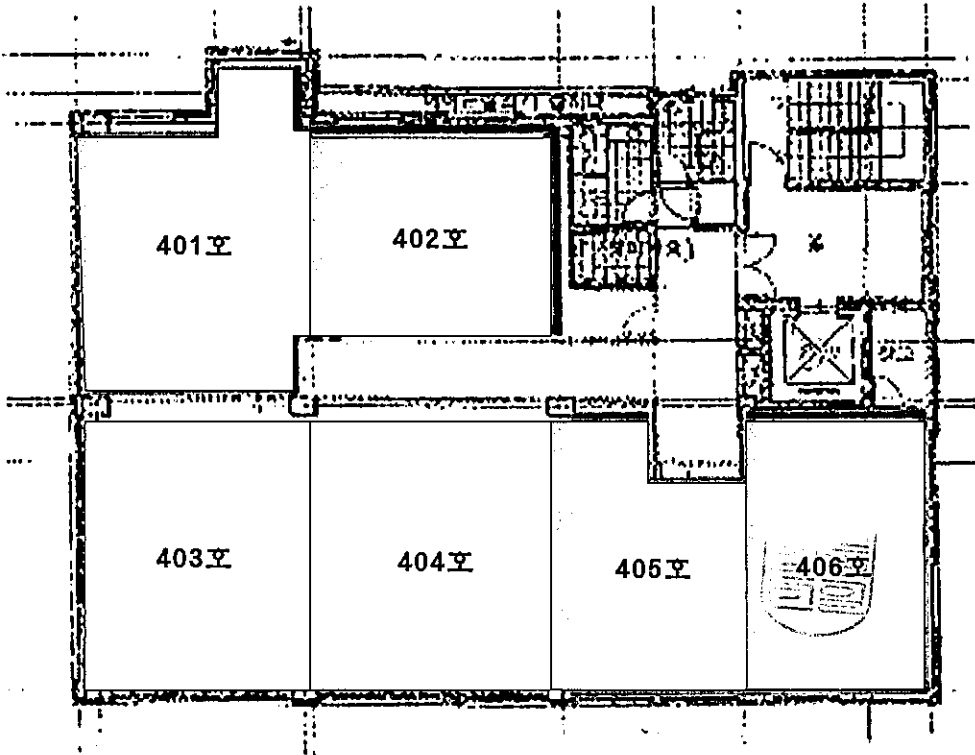


(경기도 의정부시 금오동 406-25 금오윙시티 제1층 제102호 외)

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
<input type="text"/>		임 대	미 상	
<input type="text"/>				

건물이용 및 임대현황

내부구조도

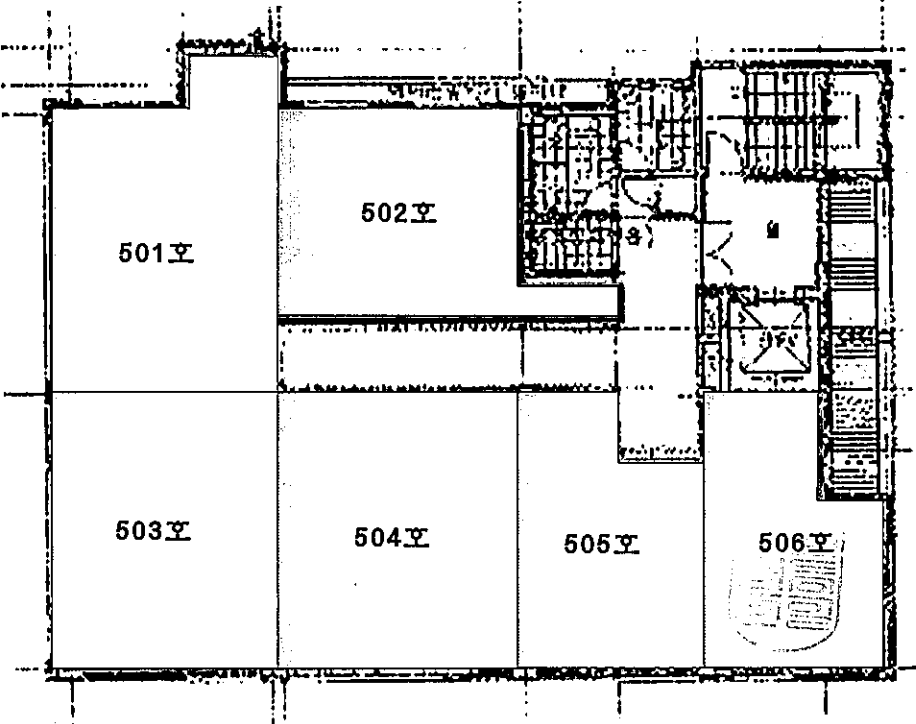


(경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 제1층 제102호 외)

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
<input type="text"/>		임 대	미 상	
<input type="text"/>				

건물이용 및 임대현황

내부구조도



(경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 제1층 제102호 외)

임대부분	임 차 인	보증금(원)	임대료(원)	비 고
<input type="text"/>		임 대	미 상	
<input type="text"/>				

사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 본 건 전 경 】

사 진 용 지



【 내 부 전 경 】

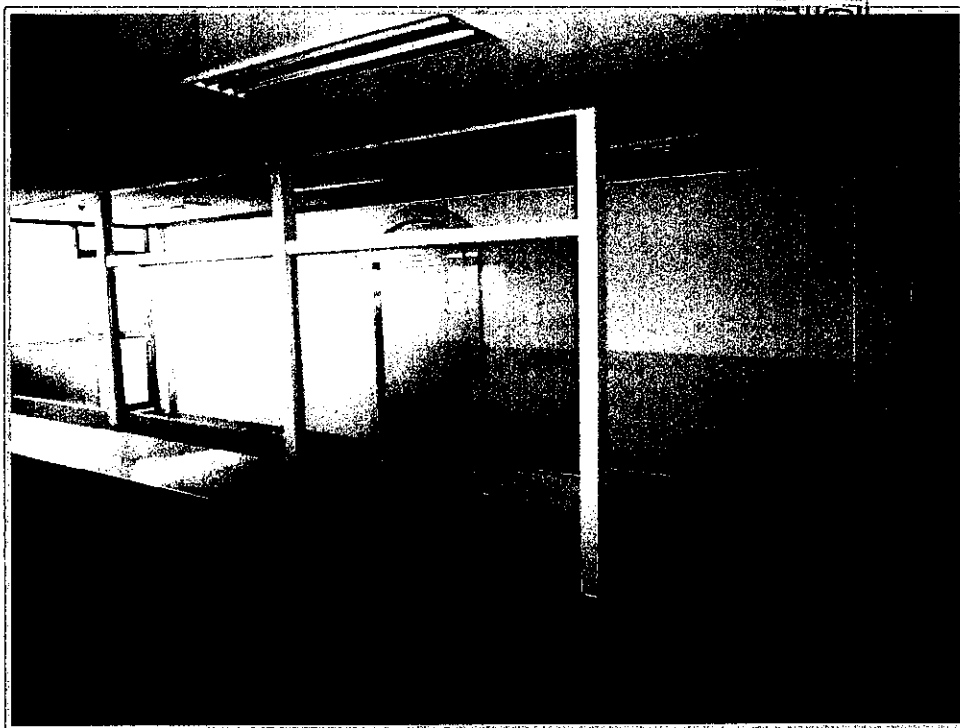


【 내 부 전 경 】

사 진 용 지



【 내 부 전 경 】



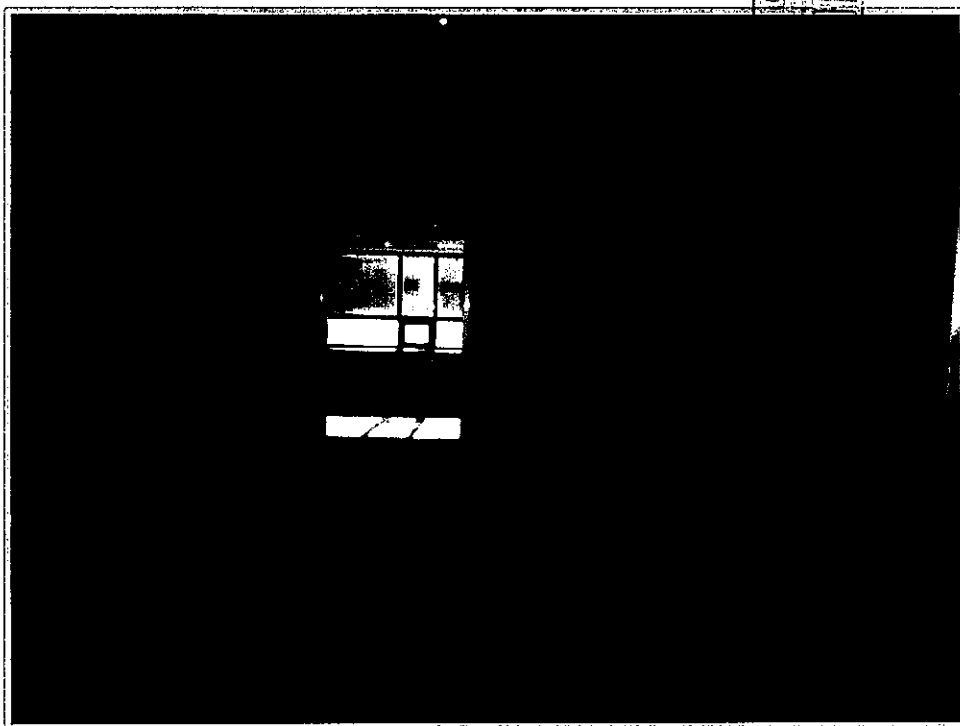
【 내 부 전 경 】



사 진 용 지



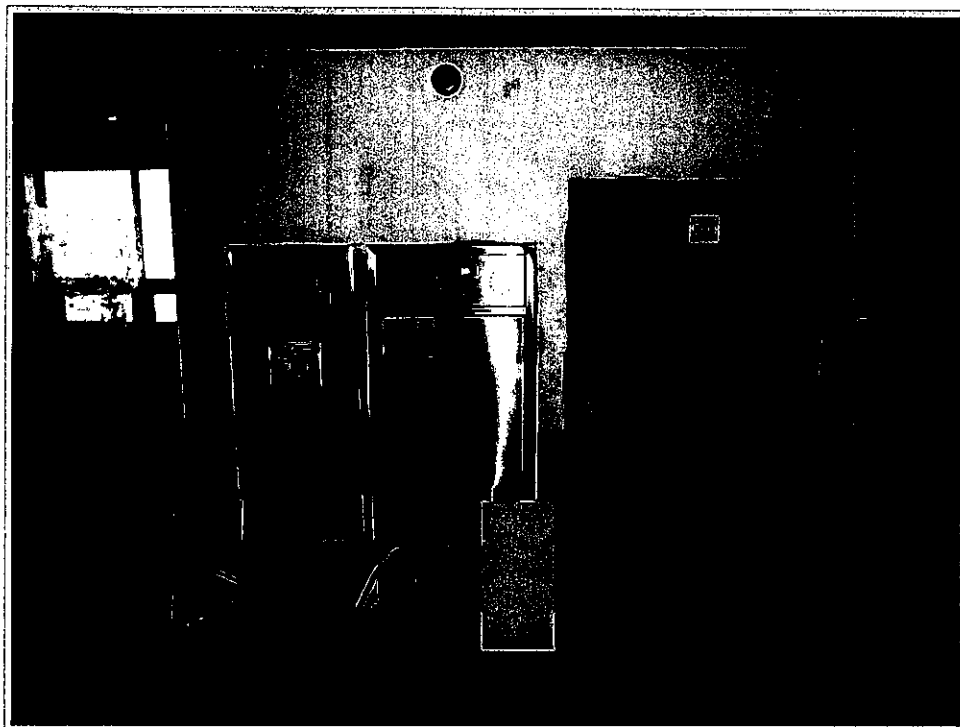
【 내 부 전 경 】



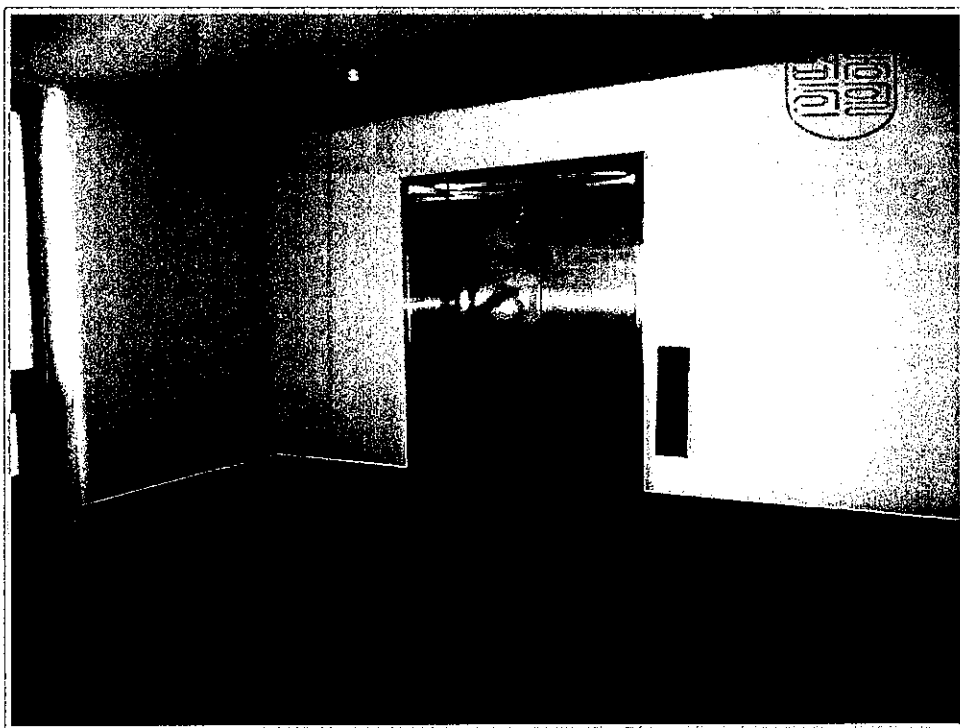
【 내 부 전 경 】



사 진 용 지



【 내 부 전 경 】



【 내 부 전 경 】



사 진 용 지



【 옥 상 전 경 】



【 주 차 장 전 경 】

