

감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 제1층 제102호 외
평가서번호	kc1-130227-7001



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

(주)한국씨티감정평가법인

서울특별시 마포구 공덕동 404 풍림VIP텔 3층 308호
TEL. (02)717-9420~1 FAX. (02)717-9445



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
정훈

정훈

정훈



감정평가금 오십이억사천삼백만원정(W5,243,000,000.-)

의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가 목적	일반거래(구매)	
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	-	5,243,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩5,243,000,000

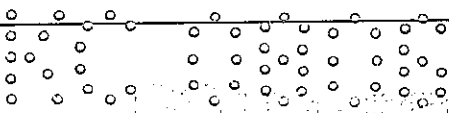
심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

정훈

정훈



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 금오동 소재 “금오중학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물(금오 유니시티 제1층 제102호 외 30개호수)로서 대한토지신탁주식회사의 일반거래(공매)목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

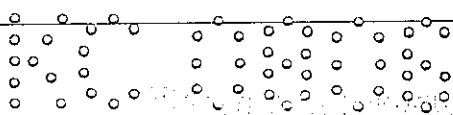
「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2013년 02월 27일입니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 건축물대장상 배치도면에 의하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

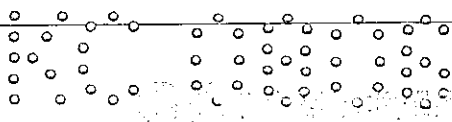
소재지		경기도 의정부시 금오동 406-25			
건물명, 층, 호수		금오 유니시티 제1층 제102호 외 30개호			
용도		근린생활시설	사용승인일	2008.07.29	
구분		전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	분양면적(m ²)
가	1층 102호	61.31	42.25	32.52	103.56
나	1층 103호	42.56	29.39	22.57	71.95
다	1층 104호	42.56	29.39	22.57	71.95
라	1층 105호	38.51	26.56	20.43	65.07
마	1층 106호	47.55	32.84	25.22	80.39
바	1층 107호	31.91	21.96	16.93	53.87
사	1층 108호	24.38	16.84	12.93	41.22
아	2층 201호	57.79	39.84	30.65	97.63
자	2층 202호	44.13	30.43	23.41	74.56
차	2층 203호	81.96	56.58	43.47	138.54
카	2층 204호	72.16	49.78	38.27	121.94
타	2층 205호	37.31	25.72	19.79	63.03
파	2층 206호	56.27	38.8	29.85	95.07
하	3층 301호	49.37	34.09	26.19	83.46
거	3층 302호	44.13	30.43	23.41	74.56
너	3층 303호	49.81	34.41	26.42	84.22
더	3층 304호	56.44	38.91	29.93	95.35
러	3층 305호	30.07	20.7	15.95	50.77
머	3층 306호	44.38	30.64	23.54	75.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	분양면적(㎡)
버	4층 401호	49.37	34.09	26.19	109.65
서	4층 402호	44.13	30.43	23.41	97.97
어	4층 403호	49.81	34.41	26.42	110.64
저	4층 404호	56.44	38.91	29.93	125.28
치	4층 405호	30.07	20.7	15.95	66.72
커	4층 406호	44.38	30.64	23.54	98.56
터	5층 501호	49.37	34.09	26.19	109.65
퍼	5층 502호	44.13	30.43	23.41	97.97
허	5층 503호	49.81	34.41	26.42	110.64
고	5층 504호	56.44	38.91	29.93	125.28
노	5층 505호	30.07	20.7	15.95	66.72
도	5층 506호	34.81	24.05	18.46	77.32

2. 인근 유사 부동산 가격수준

상가(1층)	@ 5,000,000원/㎡ 내외
상가(2층)	@ 2,000,000원/㎡ 내외
상가(3~5층)	@ 1,500,000원/㎡ 내외



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

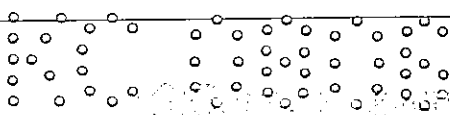
소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가 목적	감정평가금액 (원)	비고
금오동 471-1	해피타워 상가동	2층 201호	118.83	2011.01	경매	522,000,000	
금오동 474-3	세하메디칼스 타 상가동	2층 204호	89.07	2011.05	경매	320,000,000	
금오동 470-2	로얄프라자 상가동	3층 307호	130.32	2012.10	경매	185,000,000	
금오동 472-6	유진프라자 상가동	3층 301호	131.04	2009.11	경매	190,000,000	
금오동 470-1	파크프라자 상가동	3층 302호	98.4	2008.04	경매	160,000,000	
금오동 470-1	파크프라자 상가동	3층 306호	153.9	2008.04	경매	250,000,000	
금오동 463-12	다우림프라자 상가동	4층 401호	195.12	2011.03	경매	255,000,000	
금오동 472-1	골드피아 상가동	4층 402호	82.14	2008.05	경매	140,000,000	
금오동 473-1	플래티넘프라 자 상가동	5층 504호	72.63	2012.05	경매	143,000,000	
금오동 463-12	다우림프라자 상가동	1층 103호	36.9	2010.07	경매	864,000,000	
금오동 473-1	플래티넘프라 자-1 상가동	1층 111호	42.31	2010.05	경매	440,000,000	
금오동 470-4	성산타워 상가동	1층 105호	36.72	2010.04	경매	330,000,000	

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 후첨 “구분건물감정평가명세표” 참조

2. 결정의견

상기 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준과 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감점평가액을 결정하였습니다.



구분건물감정평가명세표

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		
1 가 나 다	경기도 의정부시 금오동 금오 유니시티	406-25	근린 생활시설	철근콘크리트 구조 평슬라브지붕 5층				
				1층	461.56			
				2층	460.67			
				3층	365.36			
				4층	365.36			
				5층	350.4			
				지1층	558.24			
	경기도 의정부시 금오동	406-25	대		804			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제102호	61.31	61.31	520,000,000	비준가격 (31.3평형)
				1 소유권	32.52			
				대지권	804	32.52		
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제103호	42.56	42.56	360,000,000	비준가격 (21.8평형)
				1 소유권	22.57			
				대지권	804	22.57		
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제104호	42.56	42.56	360,000,000	비준가격 (21.8평형)
				1 소유권	22.57			
				대지권	804	22.57		

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		
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	38.51	38.51	350,000,000	비준가격 (19.7평형)
				1 소유권	20.43	20.43		
				대지권	804			
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	47.55	47.55	315,000,000	비준가격 (24.3평형)
				1 소유권	25.22	25.22		
				대지권	804			
바				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	31.91	31.91	204,000,000	비준가격 (16.3평형)
				1 소유권	16.93	16.93		
				대지권	804			
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	24.38	24.38	150,000,000	비준가격 (12.5평형)
				1 소유권	12.93	12.93		
				대지권	804			
아				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	57.79	57.79	198,000,000	비준가격 (29.5평형)
				1 소유권	30.65	30.65		
				대지권	804			
자				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	44.13	44.13	139,000,000	비준가격 (22.6평형)
				1 소유권	23.41			

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		
차				----- 대지권	----- 804	23.41	279,000,000	비준가격 (41.9평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	81.96	81.96		
				1 소유권	43.47	43.47		
카				----- 대지권	----- 804		227,000,000	비준가격 (36.9평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	72.16	72.16		
				1 소유권	38.27	38.27		
타				----- 대지권	----- 804		117,000,000	비준가격 (19.1평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	37.31	37.31		
				1 소유권	19.79	19.79		
파				----- 대지권	----- 804		176,000,000	비준가격 (28.8평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	56.27	56.27		
				1 소유권	29.85	29.85		
하				----- 대지권	----- 804		124,000,000	비준가격 (25.2평형)
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	49.37	49.37		
				1 소유권	26.19	26.19		
거				----- 대지권	----- 804		105,000,000	비준가격
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	44.13	44.13		

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		
너				1 소유권	23.41	23.41	124,000,000	(22.6평형)
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	49.81	49.81		비준가격 (25.5평형)
더				1 소유권	26.42	26.42	133,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제304호	56.44	56.44		비준가격 (28.8평형)
러				1 소유권	29.93	29.93	72,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제305호	30.07	30.07		비준가격 (15.4평형)
머				1 소유권	15.95	15.95	106,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제3층 제306호	44.38	44.38		비준가격 (22.7평형)
버				1 소유권	23.54	23.54	111,000,000	
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	49.37	49.37		비준가격 (25.2평형)
				1 소유권	26.19	26.19		
				대지권	804			
				(내)				

구분건물감정평가명세표

Page. 5

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
서 어 저 처 커 터				철근콘크리트구조 제4층 제402호	44.13	44.13	98,000,000	비준가격 (22.6평형)
				1 소유권	23.41	23.41		
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	49.81	49.81	115,000,000	비준가격 (25.5평형)
				1 소유권	26.42	26.42		
				대지권	804			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제404호	56.44	56.44	125,000,000	비준가격 (28.8평형)
				1 소유권	29.93	29.93		
				대지권	804			
				(내)				
철근콘크리트구조 제4층 제405호	30.07	30.07	67,000,000	비준가격 (15.4평형)				
1 소유권	15.95	15.95						
대지권	804							
(내)								
철근콘크리트구조 제4층 제406호	44.38	44.38	98,000,000	비준가격 (22.7평형)				
1 소유권	23.54	23.54						
대지권	804							
(내)								
철근콘크리트구조 제5층 제501호	49.37	49.37	109,000,000	비준가격 (25.2평형)				
1 소유권	26.19	26.19						
대지권	804							
(내)								

구분건물감정평가명세서표

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		
퍼	합 계			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	44.13	44.13	93,000,000	비준가격 (22.6평형)
				1 소유권	23.41	23.41		
				대지권	804			
허				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	49.81	49.81	110,000,000	비준가격 (25.5평형)
				1 소유권	26.42	26.42		
				대지권	804			
고				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	56.44	56.44	120,000,000	비준가격 (28.8평형)
				1 소유권	29.93	29.93		
				대지권	804			
노				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	30.07	30.07	64,000,000	비준가격 (15.4평형)
				1 소유권	15.95	15.95		
				대지권	804			
도	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	34.81	34.81	74,000,000	비준가격 (17.8평형)			
	1 소유권	18.46	18.46					
	대지권	804						
							₩5,243,000,000.-	
				< 이 하	여	백 >		

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 "금오중학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 단독주택등이 소재합니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건내 제1층 제102호 외 30개호로서,
 외 벽 : 화강석붙임 마감 등,
 내 벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일마감 등,
 창 호 : 하이샷시 창호입니다.

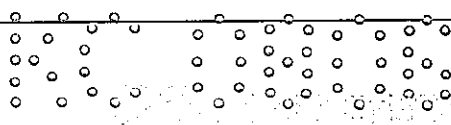
상가(호별배치도 참조)로서 기준시점 현재 공실상태입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접등고의 사다리형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용중 이며, 본건 남서측으로 4차선 아스팔트 포장도로 동측 및 북서측으로 로폭 약6미터의 포장도로와 접합니다



구분건물감정평가요항표

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

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제2종일반주거지역, 최고고도지구(7층이하 28m이하), 대로3류(폭25M~30M)(접합), 소로3류(폭8M미만)(접합), 과밀억제권역, 상대정화구역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역입니다.

7. 공부와의 차이

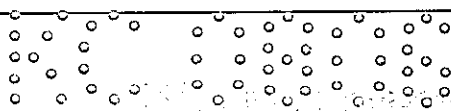
없습니다.

8. 임대관계

임대관계 미상입니다.

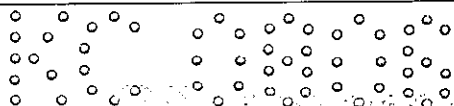
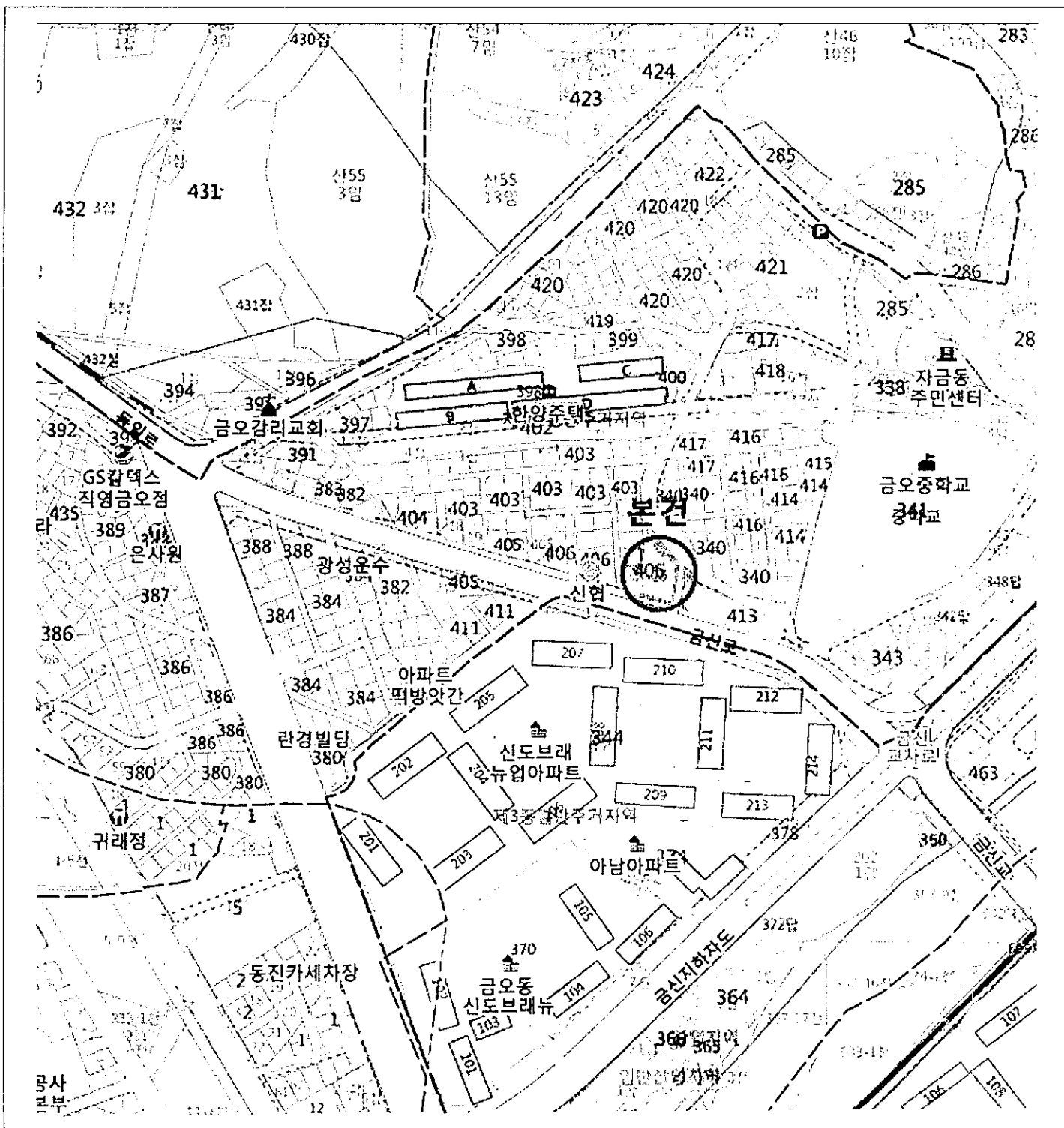
9. 기타 참고사항

없습니다.



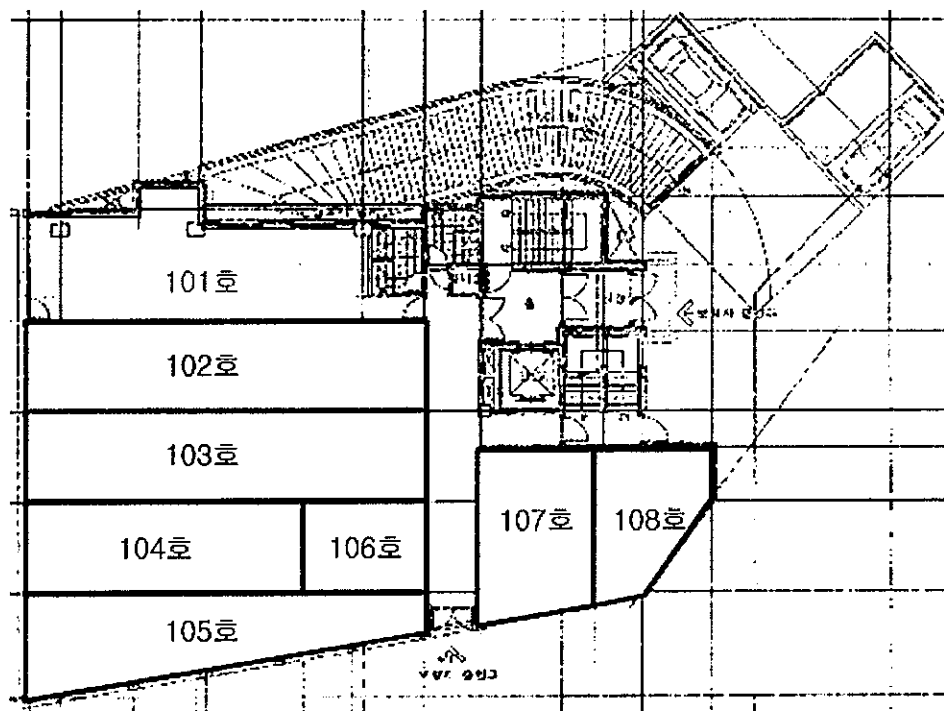
위 치 도

소 재 지	경기도 의정부시 금오동 406-25 금오유니시티 제1층 제102호 외 30개호
-------	---

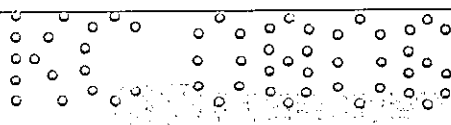


건물개황 및 내부이용도

non scale

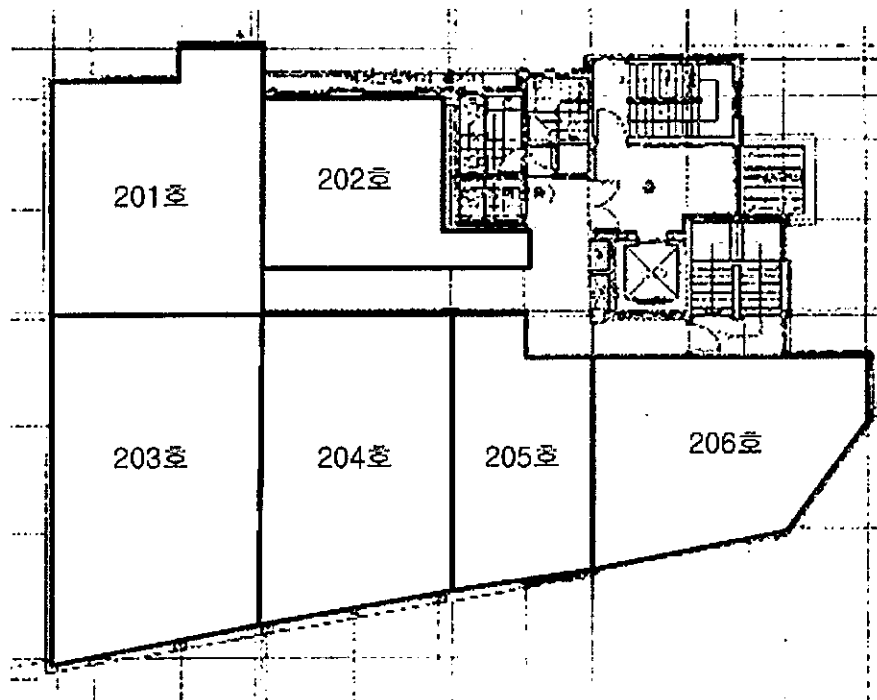


[1층 호별배치 및 내부구조도]

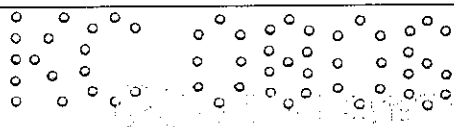


건물개황 및 내부이용도

non scale

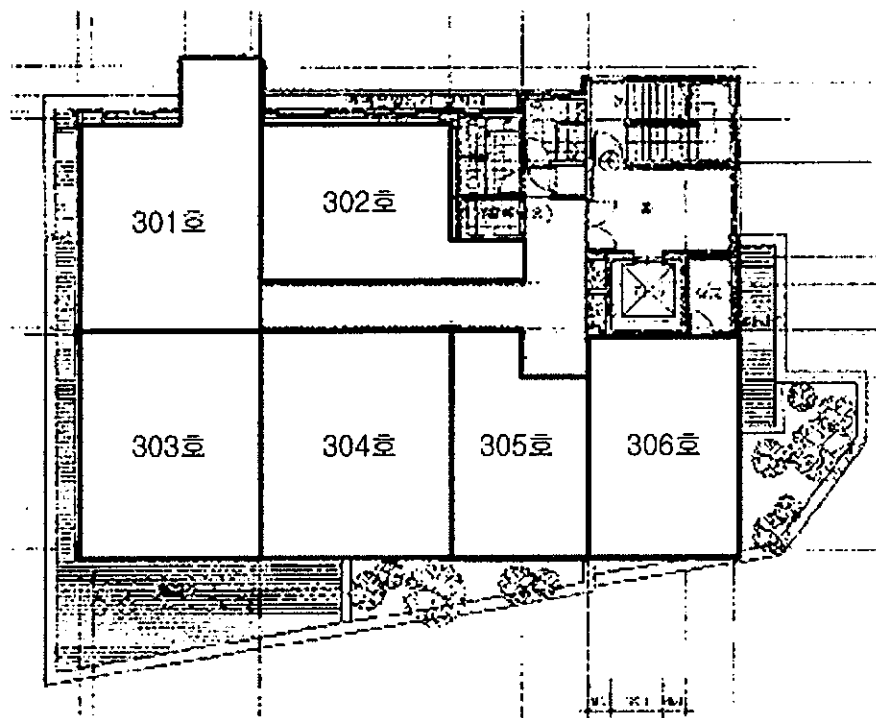


[2층 호별배치 및 내부구조도]

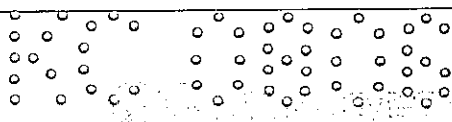


건물개황 및 내부이용도

non scale

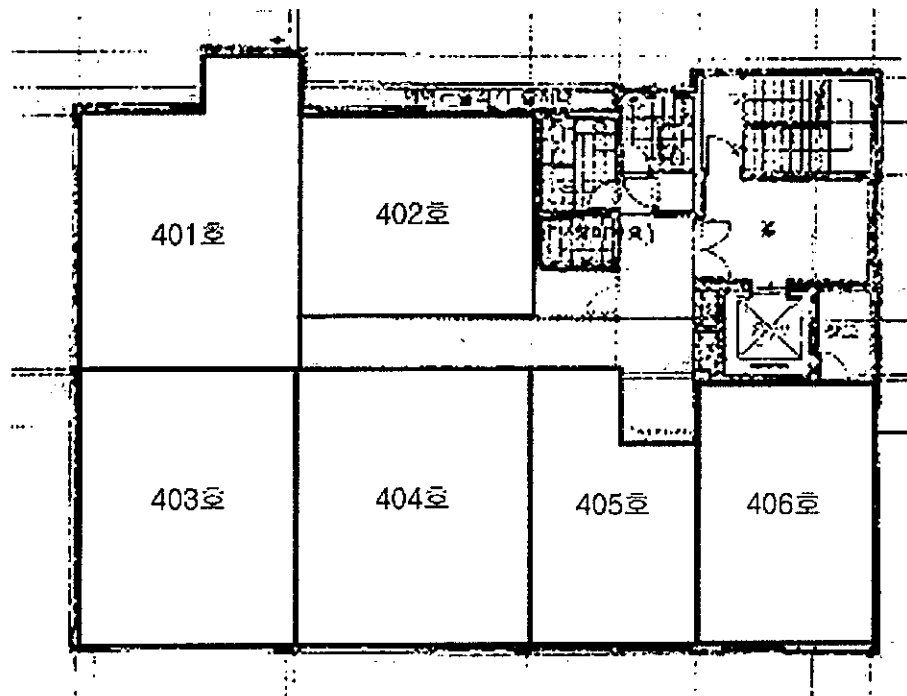


[3층 호별배치 및 내부구조도]

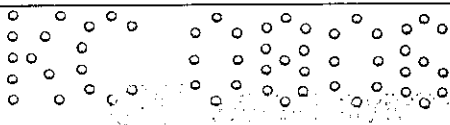


건물개황 및 내부이용도

non scale

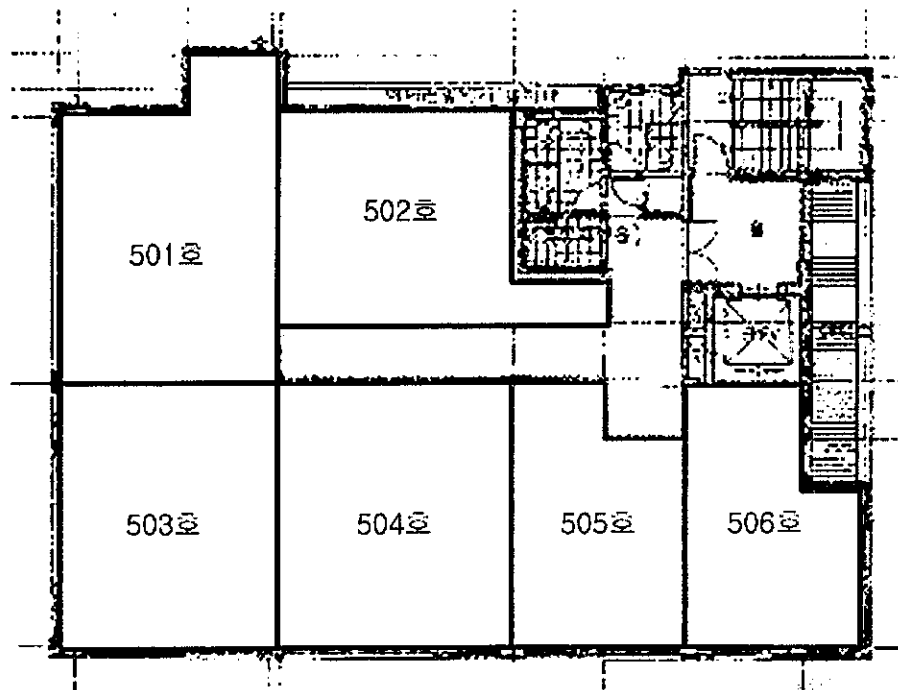


[4층 호별배치 및 내부구조도]

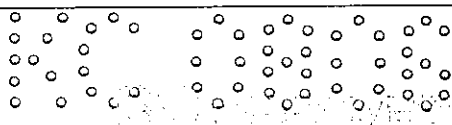


건물개황 및 내부이용도

non scale



[5층 호별배치 및 내부구조도]



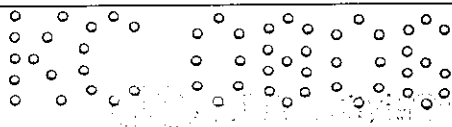
사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 주변 환경 】



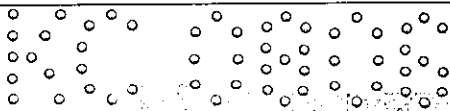
사 진 용 지



【 1층 내부 】



【 2층 내부 】



사 진 용 지



【 4층 내부 】



【 5층 내부 】

