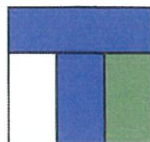




감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 제3층 제303호 외 2개호 구분건물
평가서번호	(통일북부D170807-3003호)

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)통일감정평가법인북부지사

경기도 고양시 일산동구 정발산로 43-7 (메리트원 801호)

TEL.(031)903-8870

FAX.(031)903-8871



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
최범진

(주)통일감정평가법인 북부지사 지사장 최범진



감정평가액	사억삼천육백만원정 (₩436,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	구매		
채무자	—	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2017. 08. 07	2017. 08. 07	2017. 08. 08	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	436,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩436,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “백운중학교” 남동측 인근에 위치는 구분건물(Happy house 제3층 제303호외 2개호)로서, 공매 진행을 위한 감정평가임.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

나. 본건은 구분건물로서 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별, 용별, 위치별, 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 한국감정평가사협회의 토지·건물 배분비율에 의거 배분하였음.

3. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2017년 08월 08일임.


다. 본건 구분건물은 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하였으나, 외부관찰 및 탐문조사 되는 내용 등을 기초로 내부를 도시하였으니, 공매 진행시 참고바람.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

본 건 사 진	소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 669- 4 Happy house 제3층 제303호외 2개호	
	토지	용도 지역	준주거지역
		지목	면적(㎡)
		대	192.8
		개별 공시지가	2,376,000원/㎡ (2017년)
	건물	구조	철근콘크리트구조
		연면적(㎡)	건폐율(%)/용적률(%)
		619.95	59.9066 / 321.55
		주용도	사용승인일
		공동주택 (다세대주택), 업무시설(오피스텔)	2014.03.17

본 건 위 치 도



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	쌍문동 669-4	192.8	대	주상용	준주거	세로 (가)	세장형 평지	-

3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	공동주택 (다세대주택), 업무시설(오피스텔)		철근콘크리트구조		619.95		2014.03.17	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수 설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	○	○	○	-

4. 평가대상 구분건물

기 호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	제3층 제303호	23.85	7.47	31.32	9.72
나	제3층 제304호	23.14	7.25	30.39	9.42
다	제7층 제702호	38.78	12.14	50.92	15.78



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

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

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#1	쌍문동 655	반석타워빌 (오피스텔)	제3층/ 제301호	65.52	210,000,000 (@3,205,000원/㎡)	2015.10.10
#2	쌍문동 655	반석타워빌 (다세대주택)	제10층/ 제1001호	37.59	210,000,000 (@5,587,000원/㎡)	2015.08.10

평가대상 부동산과 지리적으로 근접하여 있으며, 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용상황 등 비교가능성이 높은 거래사례(#1,#2)을 선정하였음.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

라. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 서울특별시의 유형별 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정함. (2015.6 = 100)

구 분	가격시점	가격지수	비고
사 례(#1)	2015.10.10	100.6	적용:2015년 09월
기호(가,나)	2017.08.08	103.1	적용:2017년 07월
변동률		$103.1/100.6 \approx 1.02485$	
구 분	가격시점	가격지수	비고
사 례(#2)	2015.08.10	100.4	적용:2015년 08월
기호(다)	2017.08.08	103.1	적용:2017년 07월
변동률		$103.1/100.4 \approx 1.02689$	



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#1)	대상(가, 나)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례 대비 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.03	거래사례 대비 설계, 설비, 시공상태의 양부등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.30	거래사례 대비 면적의 대소에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례 대비 기타요인은 유사함.
누계		1.339		1.00 x 1.03 x 1.30 x 1.00



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#2)	대상(다)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례 대비 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.03	거래사례 대비 설계, 설비, 시공상태의 양부등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	거래사례 대비 개별적요인은 유사함..
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례 대비 기타요인은 유사함.
누계		1.030		1.00 x 1.03 x 1.00 x 1.00



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 비준가격

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격 산정	비준가격 결정
	기호	금액 (㎡당 단가)						
가	#1	3,205,000	1.00	1.02485	1.339	23.85	104,895,607	105,000,000 (4,403,000원/㎡)
나	#1	3,205,000	1.00	1.02485	1.339	23.14	101,772,928	102,000,000 (4,408,000원/㎡)
다	#2	5,587,000	1.00	1.02689	1.030	38.78	229,164,650	229,000,000 (5,905,000원/㎡)

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가전례(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	가격시점	평가금액 (㎡당 단가)
A	쌍문동 655	반석타워빌	제5층/ 제501호	66	담보	2015.11.06	205,000,000 (@3,106,000원/㎡)
B	쌍문동 655	반석타워빌	제10층/ 제1001호	37.59	경매	2017.01.06	224,000,000 (@5,959,000원/㎡)
C	쌍문동 658-6	-	제5층/ 제501호	27	담보	2017.02.02	139,000,000 (@5,148,000원/㎡)
D	쌍문동 668-2	-	제8층/ 제801호	29.51	담보	2016.03.29	158,000,000 (@5,354,000원/㎡)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액

기 호	호 수	감정평가액	비 고 (평가대상)
가	제3층 제303호	105,000,000 (4,403,000원/㎡)	-
나	제3층 제304호	102,000,000 (4,408,000원/㎡)	-
다	제7층 제702호	229,000,000 (5,905,000원/㎡)	-

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



구분건물감정평가명세표

Page. 1

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	서울특별시 도봉구 쌍문동	669-4	공동주택 (다세대 주택) 및 업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층					
	[도로명주소] 서울특별시 도봉구 해등로 17길 36	1층		26.01					
		2층		97.44					
		3층		115.02					
		4층		95.37					
		5층		95.37					
		6층		95.37					
		7층		95.37					
	1	동소	669-4	대	준주거지역	192.8			
	가				(내)				
					철근콘크리트구조				
					제3층 제303호	23.85	23.85	105,000,000	비준가격
					1. 소유권	9.72	9.72		

					대지권	192.8	192.8		
	나				(내)				
					철근콘크리트구조				
					제3층 제304호	23.14	23.14	102,000,000	비준가격
					1. 소유권	9.42	9.42		

					대지권	192.8	192.8		
	다				(내)				
					철근콘크리트구조				
					제7층 제702호	38.78	38.78	229,000,000	비준가격
1. 소유권					15.78	15.78			

대지권					192.8	192.8			
	합 계							₩436,000,000.-	
				< 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 서울특별시 도봉구 쌍문동 소재 “백운중학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 각급 학교 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제3층 303호외 2개호로서,

외벽 : 치장벽돌붙임 등,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등,

바닥 : 장판지 및 일부 타일 붙임 등,

창호 : 하이샤시 창호임.

기호(가,나) : 오피스텔로 이용중임.

기호(다) : 다세대주택 도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생설비 구비되어 있으며, 도시가스 난방설비, 승강기설비, 화재경보설비 등 제반설비 갖추고 있음.



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 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중이며, 제반차량 출입 가능한 포장도로 갖추고 있음.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

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.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대 관계

미상임.

9. 기타 참고사항

없음.



광역위치도

소재지

서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 제3층 제303호 외 2개호



상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 제3층 제303호 외 2개호

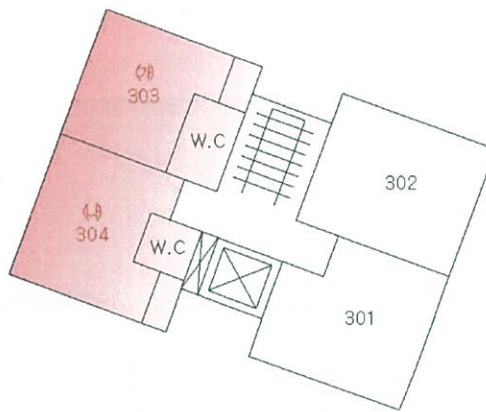
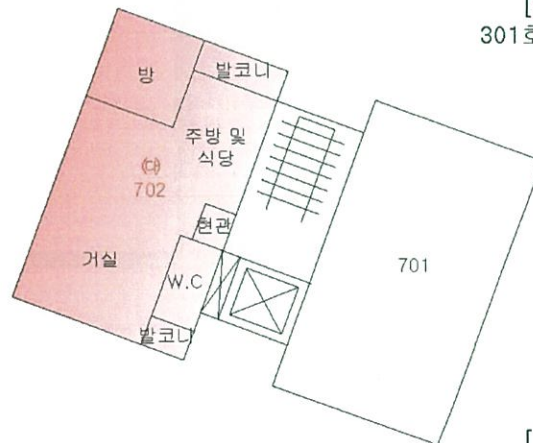


호별배치도 및 내부구조도



S = FreeScale

<서울특별시 도봉구 쌍문동 669-4 제3층 제303호 외 2개 호>

<호별배치도 및 내부구조도>

[3층]
301호, 302호[7층]
702호

임 대 내 역

임대부분	임차인명	보증금(원)	월임대료(원)	비고
		임 대	미 상	
				

㈜통일감정평가법인 북부지사



사 진 용 지



【 주변 및 본건 전경 】



【 본건 전경 】

