

감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건 명	서울특별시 성북구 보문동4가 116 보문하우스토리 제1층 제102호 구분건물
평가서번호	(통일북부D210611-3003호)

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 본 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주) 통일감정평가법인 북부지사

10402)경기도 고양시 일산동구 정발산로 43-7 (메리트원 801호)
TEL.(031)903-8870 FAX.(031)903-8871



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 범 진

문 성 우

(인)

㈜통일감정평가법인 북부지사 지 사 장 최 범 진 (서명 또는 인)

감정평가액	사억팔천만원정 (₩480,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	공매		
채무자	—	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2021. 06. 14	2021. 06. 14	2021. 06. 21	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1세대	-	480,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩480,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

문

성

우

(인)



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

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 <								

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 성북구 보문동4가 소재 “보문역” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(보문하우스토리 제1층 제102호)로서, 대한토지신탁(주)의 공매 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 평가방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

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 배분하였습니다.

3. 기타사항

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

나. 본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2021년 06월 14일입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

본 건 사 진	소재지	서울특별시 성북구 보문동4가 116 보문하우스토리 제1층 제102호	
	토지	용도지역	준주거지역
		지목	면적(㎡)
		대	3,828.6
		개별 공시지가	6,400,000원/㎡ (2021년)
	건물	구조	철근콘크리트구조
		연면적(㎡)	건폐율(%) / 용적률(%)
		32,444.87	58.34 / 547.4
		주용도	사용승인일
		공동주택 및 판매시설	2011.08.05



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	성북구 보문동4가 116	3,828.6	대	주상용	준주거	소로각지	사다리 평지	-

3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	공동주택 및 판매시설		철근콘크리트구조		32,444.87		2011.08.05	
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	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	제1층 제102호	근린 생활시설	60.84	38.41	99.25	11.712



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

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

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

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 결정하였습니다.

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 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정 [출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#1	성북구 보문동4가 116	보문하우스토리 (근린생활시설)	제1층/ 제121호	44.625	470,000,000 (@10,532,210원/㎡)	2021.03.08
#2	성북구 보문동4가 116	보문하우스토리 (근린생활시설)	제1층/ 제107호	90.475	615,000,000 (@6,797,450원/㎡)	2021.03.09

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

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

라. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 서울의 유형(집합상가)별 분기별 자본수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하였습니다.

구 분	가격시점	비고
사 례 #1	2021.03.08	2021년 01분기 : 0.42 2021년 02분기 : 0.42 (2021년 01분기 자료) (1+0.0042*99/90) ≈ 1.00462
본 건	2021.06.14	
변동률		1.00462

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(#1)	대상(가)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례 대비 외부요인은 대등합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	거래사례 대비 건물요인은 대등합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.75	거래사례 대비 개별적요인(위치별 차이, 면적의 대소 등)은 열세합니다.
	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 대등합니다.
누계		0.750		1.00 x 1.00 x 0.75 x 1.00

바. 비준가격

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격 산정	비준가격 결정
	기호	금액 (㎡당 단가)						
(가)	#1	10,532,210	1.00	1.00462	0.750	60.84	482,805,040	480,000,000 (7,889,540원/㎡)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가전례(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	가격시점	평가금액 (㎡당 단가)
A	성북구 보문동4가 116	보문하우스 스토리 (근린생활시설)	제1층/ 제107호	90.475	담보	2021.03.19	782,000,000 (@8,643,270원/㎡)
B	성북구 보문동4가 116	보문하우스 스토리 (근린생활시설)	제1층/ 제114호	43.295	경매	2021.02.14	304,000,000 (@7,021,590원/㎡)

2. 인근 유사부동산의 가격수준

이용상황	층 수	가격수준 (㎡당 단가)	비고
근린생활시설	1층	7,900,000 내외	-

3. 감정평가액

기 호	호 수	감정평가액	비 고 (평가대상)
가	제1층 제102호	480,000,000 (7,889,540원/㎡)	-

4. 결정의견

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

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 성북구 보문동4가 소재 “보문역” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 "보문역"이 소재하는 등 대중교통 사정은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제1층 제102호로서,

외벽 : 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : 인테리어 마감 등,

창호 : 강화유리 및 새시 창호입니다.

이용상태 : 근린생활시설로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

사다리형의 토지로서, 건부지로 이용중이며, 제반 차량접근 용이할 정도의 도로 기반 시설 갖추었습니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 준주거지역, 방화지구(집단방화지구, 폐지(안)), 지구단위계획구역(보문생활권중심, 자세한사항별도확인:도시계획과), 도로(2020-01-09)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.



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 |

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

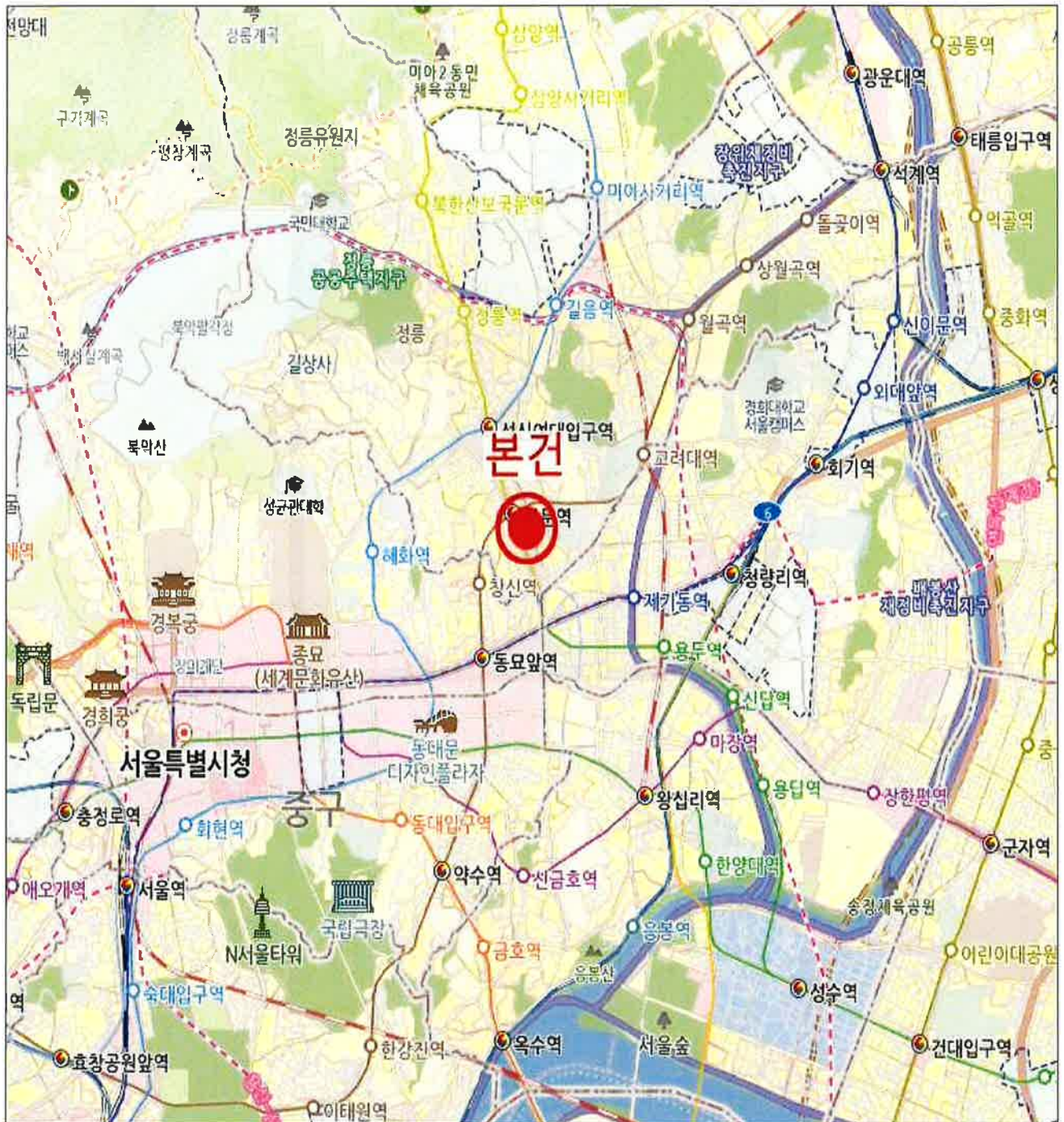
없습니다.



광역위치도

소재지

서울특별시 성북구 보문동4가 116 보문하우스토리 제1층 제102호



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 성북구 보문동4가 116 보문하우스토리 제1층 제102호



(주)통일감정평가법인
 TONG IL APPRAISAL CO., LTD

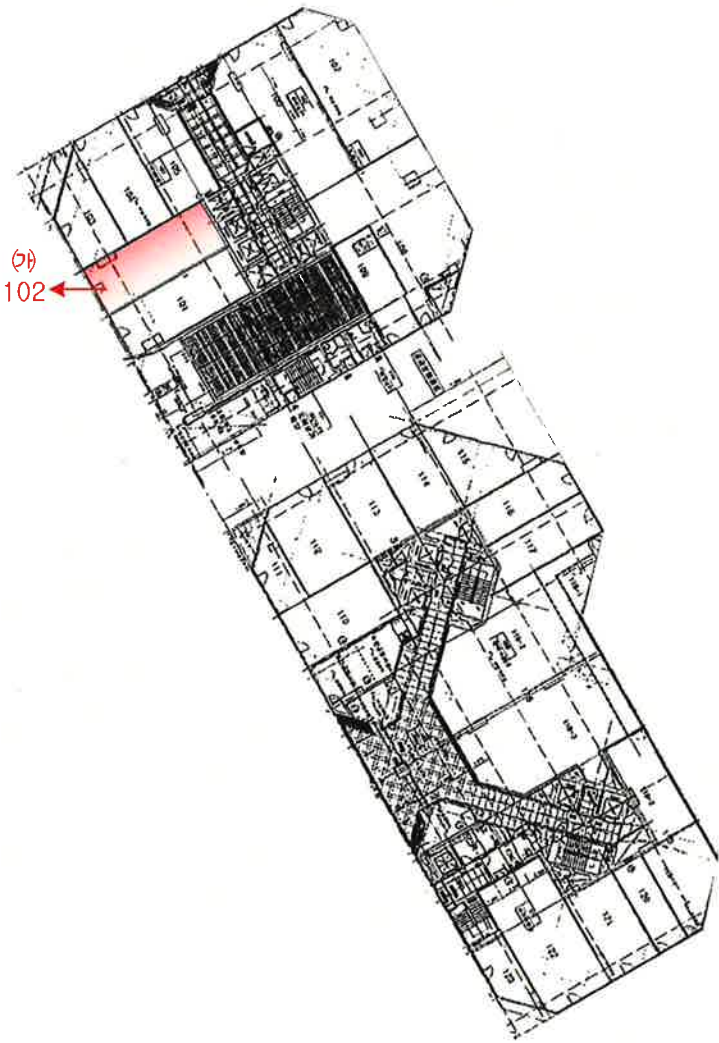
호별배치도 및 내부구조도



NO SCALE

<서울특별시 성북구 보문동4가 116 보문하우스토리 제1층 제102호>

<호별배치도 및 내부구조도>



임 대 내 역

임대부분	임차인명	보증금(원)	월임대료(원)	비고
<input type="text"/>		임 대	미 상	
<input type="text"/>				

(주)통일감정평가법인 북부지사



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



사 진 용 지



【 본건내부 】



【 본건및주위환경 】

