

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	동서울신용협동조합 천호지점장
건명	공매 평가
감정서번호	가람 0518-11-05005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인 동부지사

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.

TEL:031)707-5733 FAX:031)707-5766



감정평가서 가격심사 인증서

인 증 서 번 호 : 2018-34166

심 사 일 자 : 2018-11-08

평가서번호	0518-11-05005	본 · 지사명	동부지사
평가의뢰인	동서울신용협동조합 천호지점장	평 가 목 적	기타
담당평가사	정유석	기 준 시 점	2018. 11. 07.
물건소재지	서울특별시 송파구 오금동 118 외 1필지 제에이동, 제비동		
감정평가액	칠십칠억육백만원정 (₩7,706,000,000.-)		

본 건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정 · 적법하게 수행되었기에 본 가격심사인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

정 유 석

정 유 석

정 유 석

(인)

(주)가람감정평가법인 동부지사 지사장 조동현

(서명 또는 인)

감정평가액	칠십칠억육백만원정 (₩7,706,000,000.-)					
의뢰인	동서울신용협동조합 천호지점장		감정평가목적	공매		
채무자			제출처	동서울신용협동조합 천호지점		
소유자 (대상업체명)	(토지) 김정원 외 11인		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.11.07	2018.11.05~2018.11.07	2018.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	20개호	구분건물	20개호	-	7,706,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩7,706,000,000

심사확인

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

심사자: 감정평가사

김 양 욱

김 양 욱

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 송파구 오금동 소재 “거여초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “다세대 주택 (총 2개동 총 20개 호)” 으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 송파구 오금동 118, 118-1					
이용상황	공동주택 (다세대주택)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 철근콘크리트스라브지붕 2개동 지상 6층	사용승인일	-	

본 건 기 호	동·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	A동 201호	다세대주택	53.08	10.70	63.78	-
(2)	A동 202호	다세대주택	46.64	9.41	56.05	-
(3)	A동 301호	다세대주택	53.08	10.70	63.78	-
(4)	A동 302호	다세대주택	46.64	9.41	56.05	-
(5)	A동 401호	다세대주택	53.08	10.70	63.78	-
(6)	A동 402호	다세대주택	46.64	9.41	56.05	-
(7)	A동 501호	다세대주택	53.08	10.70	63.78	-
(8)	A동 502호	다세대주택	46.64	9.41	56.05	-
(9)	A동 601호	다세대주택	53.08	10.70	63.78	-
(10)	A동 602호	다세대주택	46.64	9.41	56.05	--
(11)	B동 201호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(12)	B동 202호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(13)	B동 301호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(14)	B동 302호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(15)	B동 401호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(16)	B동 402호	다세대주택	50.14	11.16	61.30	-
(17)	B동 501호	다세대주택	41.00	9.14	50.14	-
(18)	B동 502호	다세대주택	41.00	9.14	50.14	-
(19)	B동 601호	다세대주택	34.37	7.66	42.03	-
(20)	B동 602호	다세대주택	34.37	7.66	42.03	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 실지조사를 완료한 날인 2018년 11월 07일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2018년 11월 07일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 평가대상의 목록은 의뢰인 제시목록에 의거하였음.

나. 본 건 내부 확인은 유치권행사로 출입이 불가하여 준공신청 건축 도면으로 갈음하였음.

다. 본 건은 기준시점 현재 미준공상태로서 건축사로부터 공정률(98%) 확인을 받았으며 이를 감안하여 평가하였음. (후첨)

라. 임대관계는 미상임.

마. 본 건은 공매 목적의 감정평가로서 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없음.

바. 본 건 소유자는 귀 제시대로 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공 정 확 인 서

1. 사업장명 : 송파구 오금동 118 도시형다세대주택 신축공사

2. 사업주체 : 오금동 재건축조합

3. 공사기간 : 2017.12.30 ~ 2018.12.31

4. 공사진행현황

공 종	공사내용	비고
건 축	건축공정완료, 조경공사중	
토 목	기초터파기	
전 기	배관매설, 배선입선, 전등공사	
설 비	오배수관공사, 급수관	

5. 공정률(2018.11.02 기준)

누 계		비 고
계 획	실 행	
95%	98%	지하0층, 지하6층(1,151.30㎡)

상기 사업장에 대한 2018년 11월 02일 현재 공정현황은 상기와 같음을 확인합니다.

2018년 11월 02일

주 소 : 서울시 광진구 자양로 73, 301호 (동원빌딩, 자양동)

상 호 : 건축사사무소 이우(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대표자 : 건축사 박병길

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

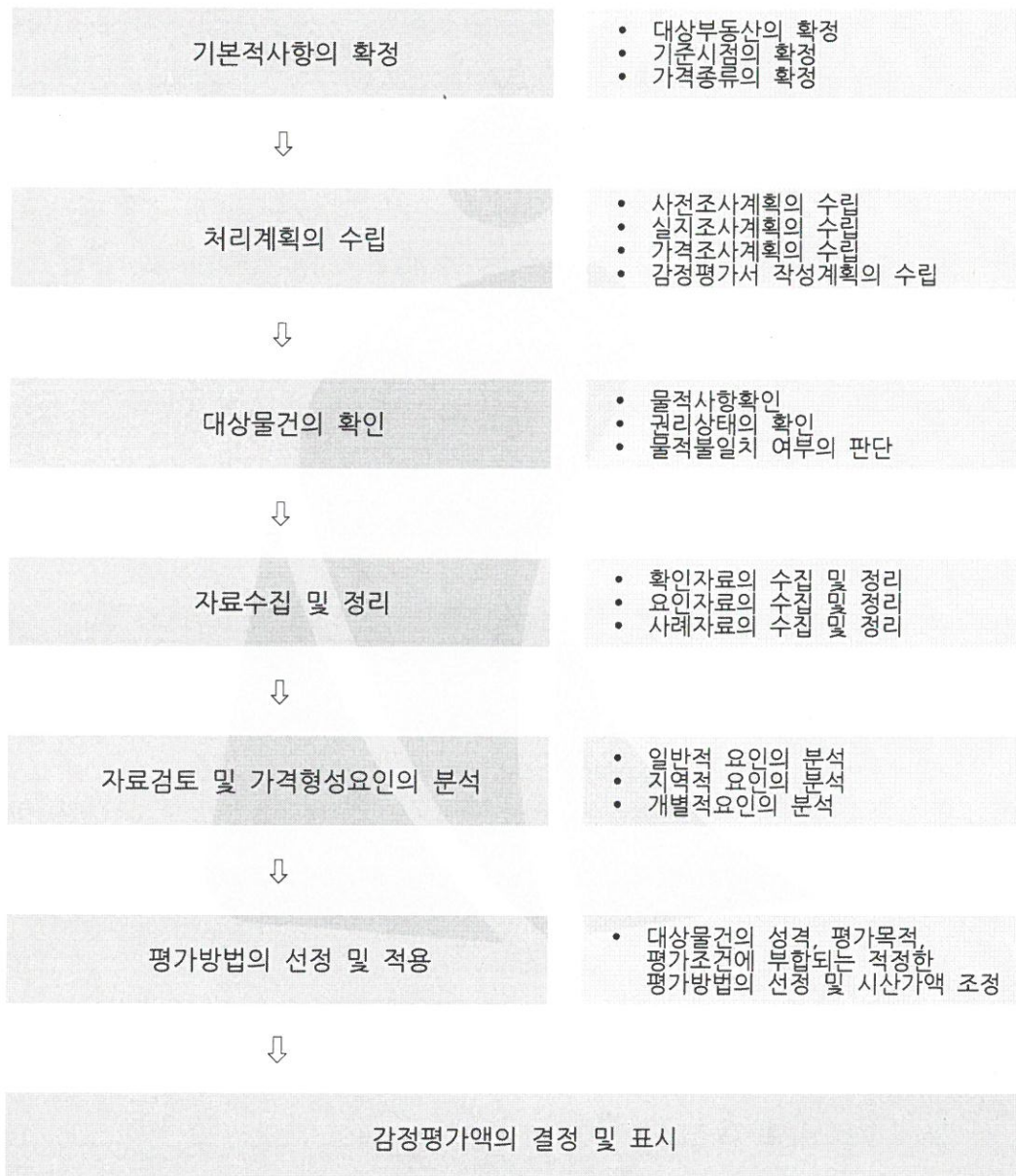
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 귀 조합 제시 설계도면을 기준하였음.
- 3) 상술한 바와 같이 본 건은 준공 신청 후 미준공상태로서 등기사항전부증명서가 미등기상태인 바, 추후 적정 대지권이 배분될 것을 전제로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/㎡)	비고
거여초등학교 남측 인근	다세대주택	기준층	7,700,000 ~ 8,700,000 (전유면적 당 단가)	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
a	오금동 112-5 대성에코빌 제502호	다세대주택	38.40	298,000,000	7,760,000	'18.09.10	2015. 04.27
b	오금동 112-5 대성에코빌 제503호	다세대주택	35.44	305,000,000	8,606,000	'18.02.23	2015. 04.27
c	오금동 131-9 그랑밸리 제102동 제5층 제501호	다세대주택	53.90	460,000,000	8,534,000	'18.09.17	2018. 07.25
d	오금동 131-9 그랑밸리 제102동 제3층 제302호	다세대주택	55.76	460,000,000	8,250,000	'18.09.14	2018. 07.25
e	오금동 152-5외 제니스빌 제101동 제2층 제201호	다세대주택	44.16	335,000,000	7,586,000	'17.08.02	2017. 02.08
f	오금동 152-5외 제니스빌 제101동 제5층 제501호	다세대주택	44.06	375,000,000	8,511,000	'17.02.26	2017. 02.08

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
g	오금동 134-9 대산리버빌 제4층 제402호	다세대주택	50.61	346,000,000	6,837,000	'17.12.27 담보	2017. 04.13
h	오금동 146-3 우영채움빌 101동 제2층 제202호	다세대주택	44.07	308,000,000	6,989,000	'17.07.24 담보	2017. 04.20
i	오금동 152-5외 제니스빌 102동 제3층 제303호	다세대주택	44.74	327,000,000	7,309,000	'17.03.09 담보	2017. 02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
(1) ~ (20)	c

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
c	오금동 131-9 그랑밸리 제102동 제5층 제501호	다세대주택	53.90	460,000,000	8,534,000	'18.09.17	2018. 07.25

▷ 공용 면적(㎡) : 8.273

▷ 대지권 면적(㎡) : 31.156

▷ 사용승인일 : 2018.07.25

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1,000

3. 시점수정

가. 연립주택 매매가격지수 (서울시 강남지역 동남권)

(출처 : 한국감정원, 2017년 11월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	100.8	101.5	101.8	102	101.9	102	102.1	102.4	102.8	103	-	-

나. 시점수정치

본 건 기 호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
(1)~(20)	c	서울시 강남지역 동남권 (2018.09.17 ~ 2018.11.07)	연립주택	$\frac{2018년\ 10월}{2018년\ 09월} = \frac{103}{102.8} \approx 1.00195$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본 건 기호 (1),(2),(11),(12) : 사례 기호 c

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건은 비교사례 대비 접근성 등 외부요인에서 다소 열세함.	0.97
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건은 비교사례 대비 건물요인은 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 층별 효용에서 다소 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본 건은 기준시점 현재 미준공 상태로서 비교사례 대비 다소 열세함.	0.98
가치형성요인 비교치			0.932

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (3)~(10),(13)~(18) : 사례 기호 c

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건은 비교사례 대비 접근성 등 외부요인에서 다소 열세함.	0.97
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건은 비교사례 대비 건물요인은 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 개별요인에서 대체로 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본 건은 기준시점 현재 미준공 상태로서 비교사례 대비 다소 열세함.	0.98
가치형성요인 비교치			0.951

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (19),(20)) : 사례 기호 c

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본 건은 비교사례 대비 접근성 등 외부요인에서 다소 열세함.	0.97
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본 건은 비교사례 대비 건물요인은 유사함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.	1.04
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본 건은 기준시점 현재 미준공 상태로서 비교사례 대비 다소 열세함.	0.98
가치형성요인 비교치			0.989

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

본 건 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.932	7,969,198	53.08	423,005,030	423,000,000
(2)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.932	7,969,198	46.64	371,683,395	371,000,000
(3)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	53.08	431,628,513	431,000,000
(4)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	46.64	379,260,622	379,000,000
(5)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	53.08	431,628,513	431,000,000
(6)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	46.64	379,260,622	379,000,000
(7)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	53.08	431,628,513	431,000,000
(8)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	46.64	379,260,622	379,000,000
(9)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	53.08	431,628,513	431,000,000
(10)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	46.64	379,260,622	379,000,000
(11)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.932	7,969,198	50.14	399,575,588	399,000,000
(12)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.932	7,969,198	50.14	399,575,588	399,000,000
(13)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	50.14	407,721,426	407,000,000
(14)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,115,834	50.14	406,927,917	407,000,000
(15)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,115,834	50.14	406,927,917	407,000,000
(16)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	50.14	407,721,432	407,000,000
(17)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	41.00	333,398,060	333,000,000
(18)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.951	8,131,660	41.00	333,398,060	333,000,000
(19)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.989	8,456,584	34.37	290,652,792	290,000,000
(20)	c	8,534,000	1.000	1.00195	0.989	8,456,584	34.37	290,652,792	290,000,000
합계							950.18		7,706,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

본 건 기호	층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
(1)	A동 201호	53.08	423,000,000	423,000,000	비준가액
(2)	A동 202호	46.64	371,000,000	371,000,000	
(3)	A동 301호	53.08	431,000,000	431,000,000	
(4)	A동 302호	46.64	379,000,000	379,000,000	
(5)	A동 401호	53.08	431,000,000	431,000,000	
(6)	A동 402호	46.64	379,000,000	379,000,000	
(7)	A동 501호	53.08	431,000,000	431,000,000	
(8)	A동 502호	46.64	379,000,000	379,000,000	
(9)	A동 601호	53.08	431,000,000	431,000,000	
(10)	A동 602호	46.64	379,000,000	379,000,000	
(11)	B동 201호	50.14	399,000,000	399,000,000	
(12)	B동 202호	50.14	399,000,000	399,000,000	
(13)	B동 301호	50.14	407,000,000	407,000,000	
(14)	B동 302호	50.14	407,000,000	407,000,000	
(15)	B동 401호	50.14	407,000,000	407,000,000	
(16)	B동 402호	50.14	407,000,000	407,000,000	
(17)	B동 501호	41.00	333,000,000	333,000,000	
(18)	B동 502호	41.00	333,000,000	333,000,000	
(19)	B동 601호	34.37	290,000,000	290,000,000	
(20)	B동 602호	34.37	290,000,000	290,000,000	
합계		950.18	7,706,000,000	7,706,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 송파구 오금동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 문정로25길 26	118, 118-1 제에이동, 제비동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트조 철근콘크리트 슬라브지붕 6층 제에이동 1층 2층 ~ 6층 (각) 옥탑층 제비동 1층 2층 ~ 4층 (각) 5층 6층 옥탑층				
1	"	118	대	제2종 일반주거지역	288.6			
2	"	118-1	대	제2종 일반주거지역	287.7			
(1)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제2층 제201호	53.08	53.08	423,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(2)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제2층 제202호	46.64	46.64	371,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(3)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제3층 제301호	53.08	53.08	431,000,000	비준가액



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제3층 제302호	46.64	46.64	379,000,000	(적정대지권 포함평가) 비준가액 (적정대지권 포함평가)
(5)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제4층 제401호	53.08	53.08	431,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(6)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제4층 제402호	46.64	46.64	379,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(7)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제5층 제501호	53.08	53.08	431,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(8)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제5층 제502호	46.64	46.64	379,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(9)				(내) 철근콘크리트 구조 제에이동 제6층 제601호	53.08	53.08	431,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(10)				(내) 철근콘크리트 구조				비준가액 (적정대지권 포함평가)



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				제에이동 제6층 제602호	46.64	46.64	379,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(12)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제2층 제201호	50.14	50.14	399,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(13)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제2층 제202호	50.14	50.14	399,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(14)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제3층 제301호	50.14	50.14	407,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(15)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제3층 제302호	50.14	50.14	407,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(16)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제4층 제401호	50.14	50.14	407,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(17)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제4층 제402호	50.14	50.14	407,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
				(내)				




구분건물 감정평가 명세표

페이지: 4


일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				철근콘크리트 구조 제비동 제5층 제501호	41.00	41	333,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(19)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제5층 제502호	41.00	41	333,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
(20)				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제6층 제601호	34.37	34.37	290,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
				(내) 철근콘크리트 구조 제비동 제6층 제602호	34.37	34.37	290,000,000	비준가액 (적정대지권 포함평가)
합 계							₩7,706,000,000.-	
이 하					여 백			



구분건물 개별요인 분석표-1

소 재 지	서울특별시 송파구 오금동 118번지 외 1필지
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	다세대주택 2개동 20개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본 건물은 서울특별시 송파구 오금동 소재 “거여초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 학교, 도서관 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본 건까지 차량의 진입 및 출입이 용이하고, 인근에 지하철 5호선 “개롱역” 및 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 무난함.
접 면 도 로 상 황	본 건 남서측으로 약 6m, 남동측으로 약 8m, 북서측으로 약 4m의 포장도로에 각각 접하며, 인근의 간선도로와 연결되어 타 지역으로의 연계성은 보통임.
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표-2

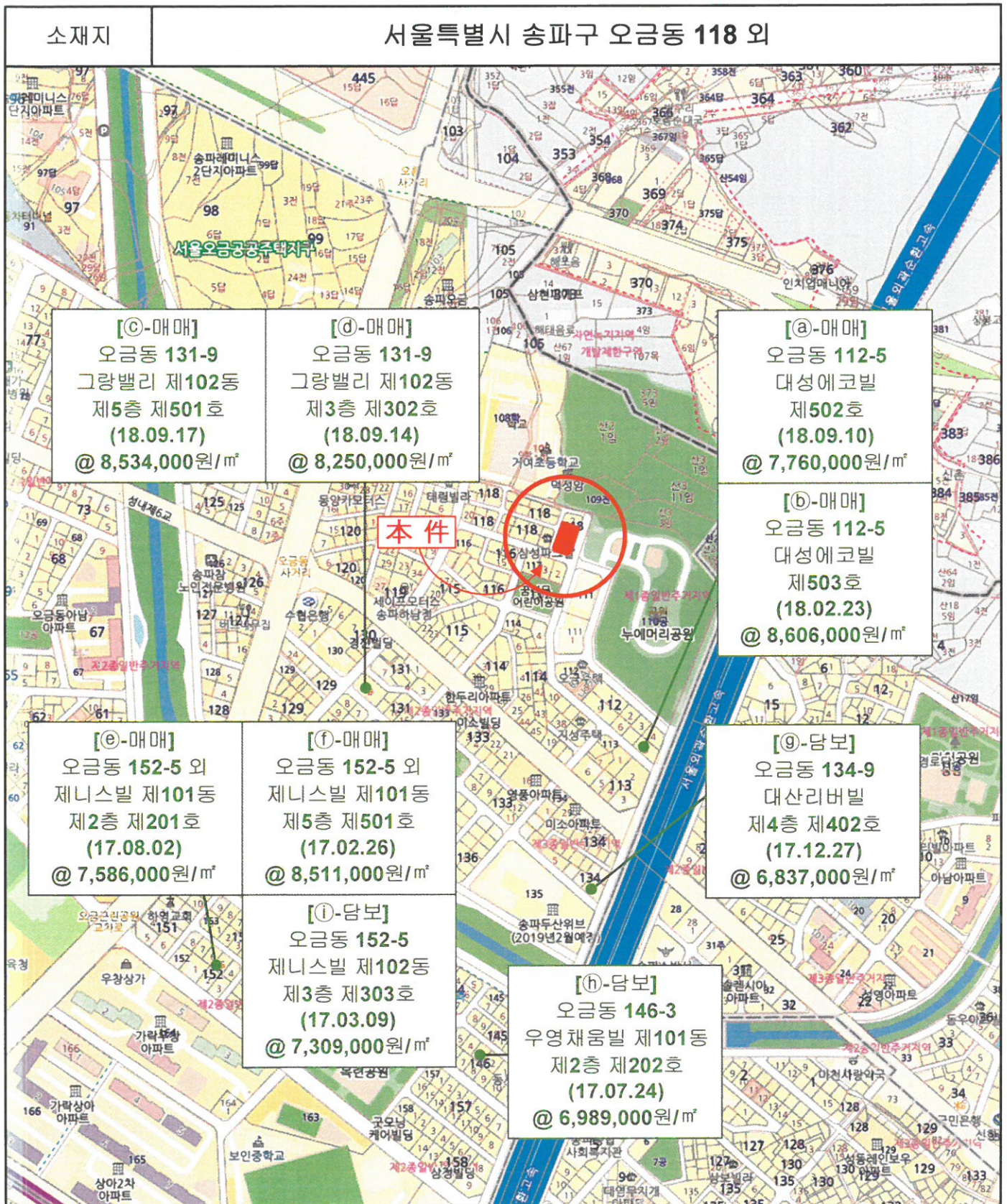
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕 규모 : 2개동 지상 6층. 외벽 : 인조대리석붙임 마감 내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감. 창호 : PVC 창호임.						
이 용 상 황	“다세대주택”으로 시공되어 기준시점 현재 공정률 98%의 미준공 상태임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		-	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재 탐지기	승강기 설비	주차시설
	○	○	-	○	○	○	○
공부와외 차이 및 기 타	-						
본 건 전 경							

4 1 2

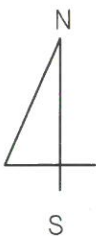
서울특별시 송파구 오금동 118 외



위 치 도



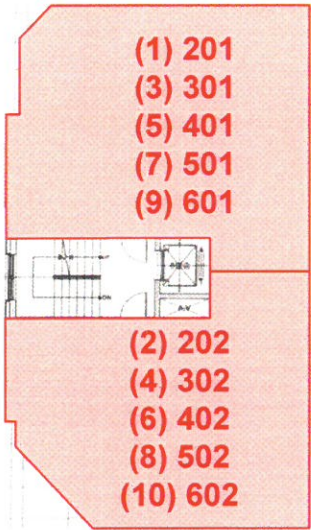
호별배치 및 내부구조도



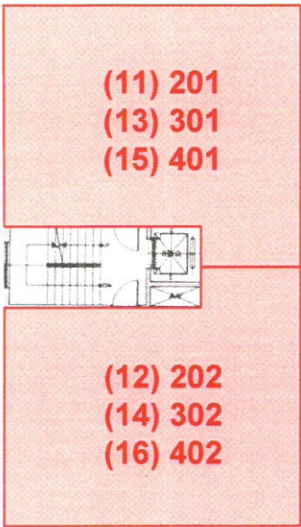
No Scale

[제에이동 제2층 제201호 외]

호별배치도

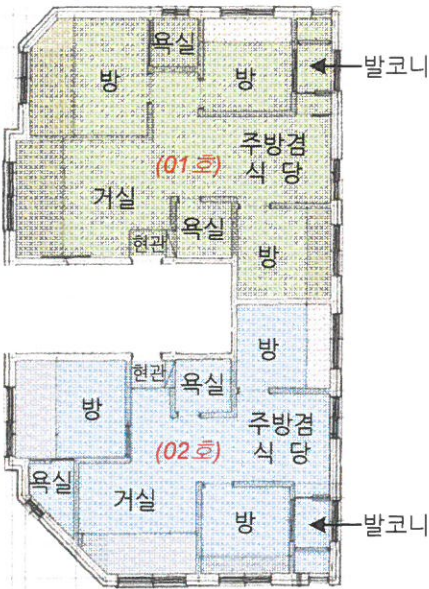


[제에이동]



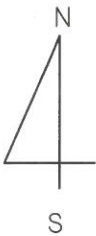
[제비동]

내부구조도



확장형발코니

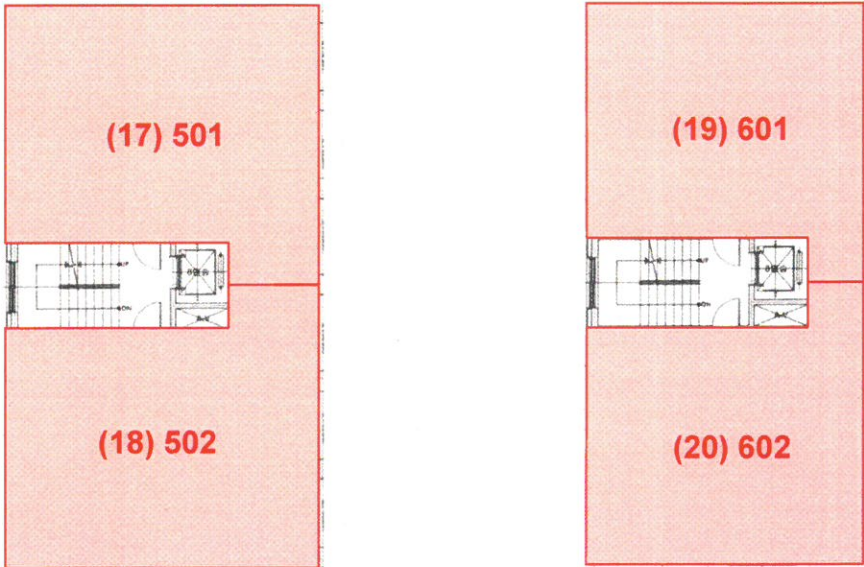
호별배치 및 내부구조도



No Scale

[제비동 제5층 제501호 외]

호별배치도



내부구조도

