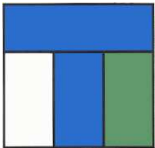


감정평가서

감정의뢰인	대한토지신탁(주)
건명	서울특별시 동대문구 장안동 321-3 부동산
평가서번호	(통일북부D200224-3005호)

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) 통일 감정 평가 법인 북 부 지 사

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

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
최범진

수리



(주)통일감정평가법인 북부지사 지사장 최범진 서명 또는 인)



감정평가액	일십일억칠천사백삼십구만이천구백삼십원정(₩1,174,392,930.-)				
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
		2020. 02. 28	2020. 02. 28		2020. 02. 28
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	213.5	토지	213.5	5,300,000	1,131,550,000
건물	220.13	건물	220.13	-	42,842,930
제시외건물	(23.75)	제시외건물	23.75	-	감정평가 외
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,174,392,930
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				

수리



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “서울장평초등학교” 북측 인근에 소재하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2020년 02월 27일~2020년 02월 28일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 02월 28일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 등을 고려하여 관찰 감가법을 병용하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시 외 건물이 소재하나 경제적가치가 희박하여 귀사와 협의하여 평가 외 하였고, 면적은 개략적인 실측에 의거하였는바 공매 진행 시, 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 위반건축물(주택과-19620(2014.06.17.)호에 의함. [위반내용]: [2층]경량철골조/패널 10㎡ 주거 무단증축)으로 등재되어 있으니 공매 진행 시, 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

(공시기준일 : 2019. 01. 01)

기호	소재지/ 지번	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	형상/ 지세	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)
1	장안동 321-3	대/ 단독주택	213.5	2종일주	자루형/ 평지	소로한면	2,691,000

2. 평가대상 건물

기호	소재지	서울특별시 동대문구 장안동 321-3			
가	건물의 개황	구 조	연와조	건 폐 율(%)	-
		연 면 적	220.13	용 적 율(%)	-
		규 모	지하 1층/지상 2층	대 지 면 적	-
		용 도	주택	사 용 승 인 일	1981.06.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2020. 01. 01)

구분	소재지/지번	지목/이용상황	면적(㎡)	용도지역	형상/고저	접면	공시지가(원/㎡)
A	장안동 320-6	대/단독주택	165.3	2종일주	가장형/평지	세로(가)	3,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	기간	용도지역	변동률	비고
서울특별시 동대문구	2020.01.01 ~ 2020.02.28	2종일주	0.931	2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.488 $(1 + 0.00488) * (1 + 0.00488 * 28/31)$ ≒ 1.00931

※ 2020년 01월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

■ 주택지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.06	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.007

결 정 의 견

- ▶ 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{전례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	<p>본건 인근 제2종일반주거지역 내 토지의 시세는 위치에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 다음과 같습니다.</p> <p>소로변 : ㎡당 5,500,000원 내외입니다.</p>
----------	--

4) 그 밖의 요인 분석

■ 평가전례

(출처:한국감정평가협회)

구분	소재지/ 지번	지목/ 이용상황	용도 지역	형상/ 고저	접면	평가가격 (원/㎡)	가격시점	평가 목적
#1	동대문구 장안동 298-7	대/ 단독주택	2종일주	세장형/ 평지	세로(가)	5,220,000	2019.12.06	(공) 매입매각
#2	동대문구 장안동 100-5	대/ 주상용	2종일주	가장형/ 평지	세각(가)	5,610,000	2019.08.21	시가참고
#3	동대문구 장안동 321-2 (본건)	대/ 단독주택	2종일주	자루형/ 평지	소로한면	5,270,000	2019.07.09	채납처분
#4	동대문구 장안동 316-22	대/ 주거나지	2종일주	가장형/ 평지	소로각지	5,820,000	2019.02.21	담보
#5	동대문구 장안동 122-23	대/ 단독주택	2종일주	사다리/ 평지	세로(가)	4,980,000	2019.05.14	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용 전례 선정

적용 전례	비교표준지 A	전례 #1
적용 전례 선정 의견	상기 인근 비교전례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교전례를 선정하였습니다.	

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (전례 #1과의 비교)

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
전례 기준 표준지 가격	5,220,000	1.01345	1.00	1.000	5,290,209	1.659
기준 시점 표준지 가격	3,160,000	1.00931	1.00	1.000	3,189,420	

시점수정 : 1.01345 (2019.12.06 ~ 2020.02.28) 서울특별시 동대문구 주거지역 자가변동률

일반요인 : 전례와 표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등합니다.

지역요인 : 전례와 표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조바랍니다.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지 /전례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결 정 의 견

▶ 비교표준지는 비교전례와 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	지목	그 밖의 요인 보정치
A	2종일주	대	산정 : 1.659
			적용 : 1.65

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,160,000	1.00931	1.00	1.007	1.65	5,299,380	5,300,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,300,000	213.5	1,131,550,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액 (합계)			1,131,550,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지	지목	용도 지역	토지 면적	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
1)	장안동 326-5	대	2종 일주	226	1,237,800,000	5,476,990	2017.12.15	토지만 거래
토지만 거래된 사례입니다.								

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1	사례 1)
적용사례 선정의견	인근의 매매사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 가장 비교가능성이 높다고 인정되며, 비교적 최근의 사례인 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정 (서울특별시 동대문구)

비교사례	기간	용도지역	변동률	비고
1)	2017.12.15 ~ 2020.02.28	주거지역	13.709	2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.309 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 6.727 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 5.381 2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.488 $(1 + 0.00309 \times 17/31) \times (1 + 0.06727) \times (1 + 0.05381) \times (1 + 0.00488) \times (1 + 0.00488 \times 28/31)$ ≈ 1.13709

※ 2020년 01월 이후의 자가변동률이 미고시 되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1)	0.94	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893

결 정 의 견

- ▶ 본건은 비교거래사례에 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,476,990	1.00	1.13709	1.00	0.893	5,561,453	5,560,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,560,000	213.5	1,187,060,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			1,187,060,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	1,131,550,000	-
거래사례비교법	1,187,060,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가 기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 다소 차이가 발생하고 있습니다. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위 안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,300,000	213.5	1,131,550,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			1,131,550,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처 : 2019년도 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)슬래브 위 시멘트기와잇기	2	1,460,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,346,000	45 (40~50)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 ‘재조달원가’와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 ‘경제적 내용연수’를 결정하였습니다.

구 분	층수	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
가	1층	연와조	주택	950,000	45
	2층	연와조	주택	950,000	45
	지하층	연와조	주택	750,000	45

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구 분	층수	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1층	주택	950,000	45	35 (관찰감가)	10	211,111	211,000
	2층	주택	950,000	45	35 (관찰감가)	10	211,111	211,000
	지하층	주택	750,000	45	35 (관찰감가)	10	166,666	166,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

구 분	층수	용도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	주택	211,000	80.1	16,901,100	관찰감가
	2층	주택	211,000	59.93	12,645,230	관찰감가
	지하층	주택	166,000	80.1	13,296,600	관찰감가
감정평가액(합계)				220.13	42,842,930	-

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	213.5	1,131,550,000	-
건 물	220.13	42,842,930	-
감정평가액(합계)		1,174,392,930	-

토지건물감정평가명세표

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	단 가	금 액		
1	서울특별시 동대문구 장안동	321-3	대	제2종일반 주거지역	213.5	213.5	5,300,000	1,131,550,000		
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 장한로 28가길 68-1	321-3 위지상	주택	벽돌조 경사 슬래브지붕 2층						
				1층	80.10	140.03	211,000	29,546,330		950,000 x10/45 '관찰감가'
				2층	59.93					
				지하실 (내지하실 용도 대피소 1층 2층 주택)	80.10	80.1	166,000	13,296,600	750,000 x10/45 '관찰감가'	
소계								₩1,174,392,930		
㉡	제시외건물 서울특별시 동대문구 장안동	321-3 위지상	창고	판넬조	(7)	7	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
㉢	동소	321-3 위지상	창고	벽돌조	(1.5)	1.5	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
㉣	동소	321-3 위지상	거실	벽돌조	(2.45)	2.45	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
㉤	동소	321-3 위지상	다용도실	판넬조	(1.8)	1.8	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
㉥	동소	321-3 위지상	거실	판넬조, 벽돌조	(6)	6	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
㉦	동소	321-3 위지상	현관	판넬조	(5)	5	-	감정평가 외	'평가 가치 없음'	
소계								₩		
합 계					< 이 하 여 백 >			₩1,174,392,930.-		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 장안동 소재 “서울장평초등학교” 북측 인근에 위치하며 주위는 단독 주택 및 공동주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통입니다.

2. 교 통 상 황

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

3. 형태 및 이용상황

인접지 대비 등고평탄한 자루형 토지로서, 단독주택의 건부지로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 9M 내외의 포장도로가 개설되어 있습니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>입니다.

6. 제시목록외의 물건

본건 지상에 후첨 "지적개황도"와 같이 제시외건물이 소재하나, 구조 및 규모, 용도 등을 고려해 볼 때, 본건의 사용 수익에 미치는 영향은 미미 할 것으로 사료됩니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계

후첨 '임대차내용확인서'를 참고바랍니다.

9. 기타참고사항

없습니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비

5. 부합물 및 종물관계

6. 공부와의 차이

7. 임대관계

8. 기타

1. 건물의 구조

기호(가) : 연와조 경사스라브지붕 2층 주택으로서,

외벽 : 석재 붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 등 마감,

바닥 : 강화마루 등 마감,

창호 : 새시 창호입니다.

2. 이용 상태

기호(가) : 단독주택으로 이용 중입니다.

3. 냉난방설비

기호(가) : 도시가스 난방설비 되어 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기호(가) : 위생 및 급배수설비 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고 바랍니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 임대관계

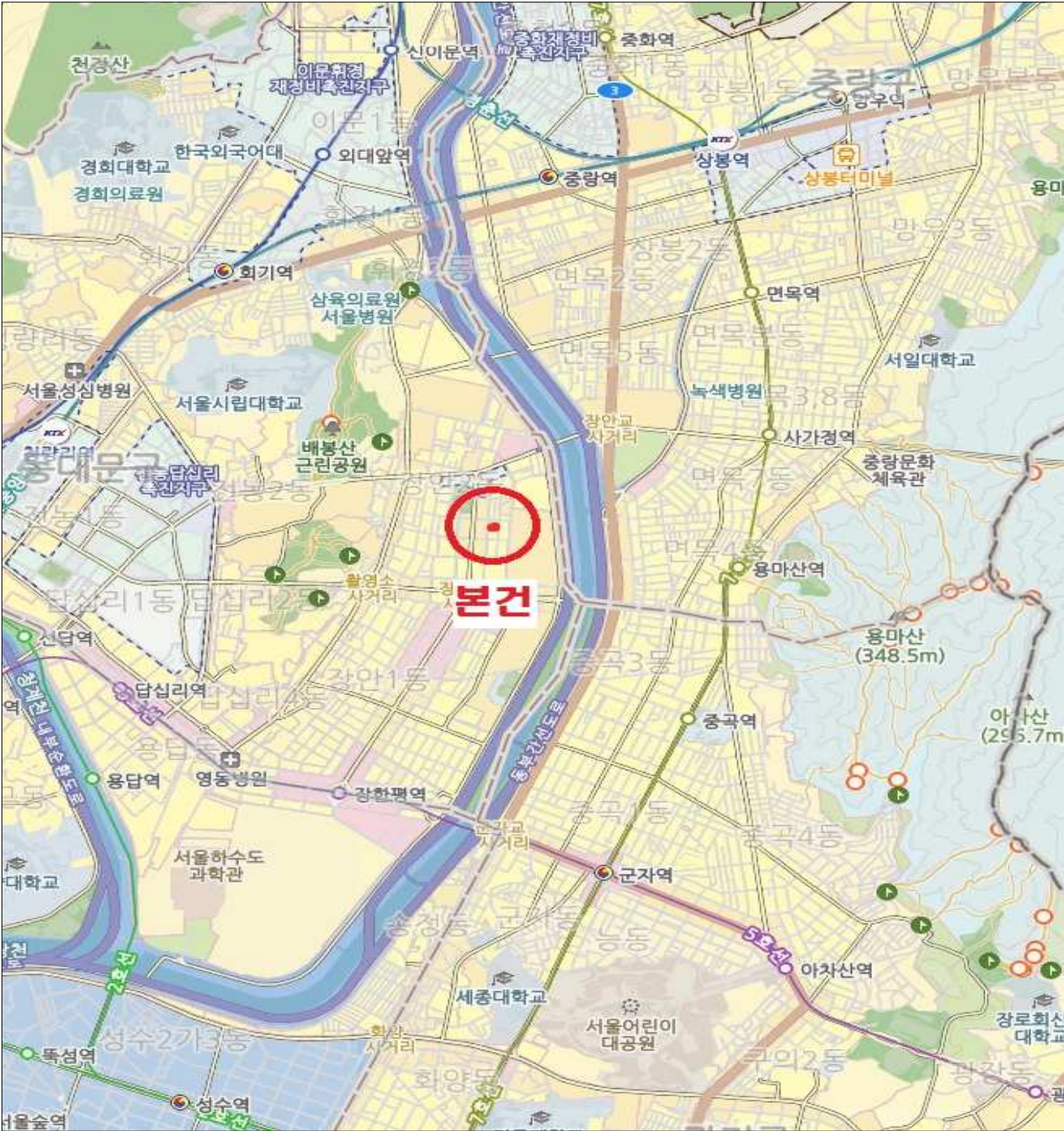
후첨 "임대차내용확인서" 참고 바랍니다.

8. 기 타

없습니다.

광역위치도

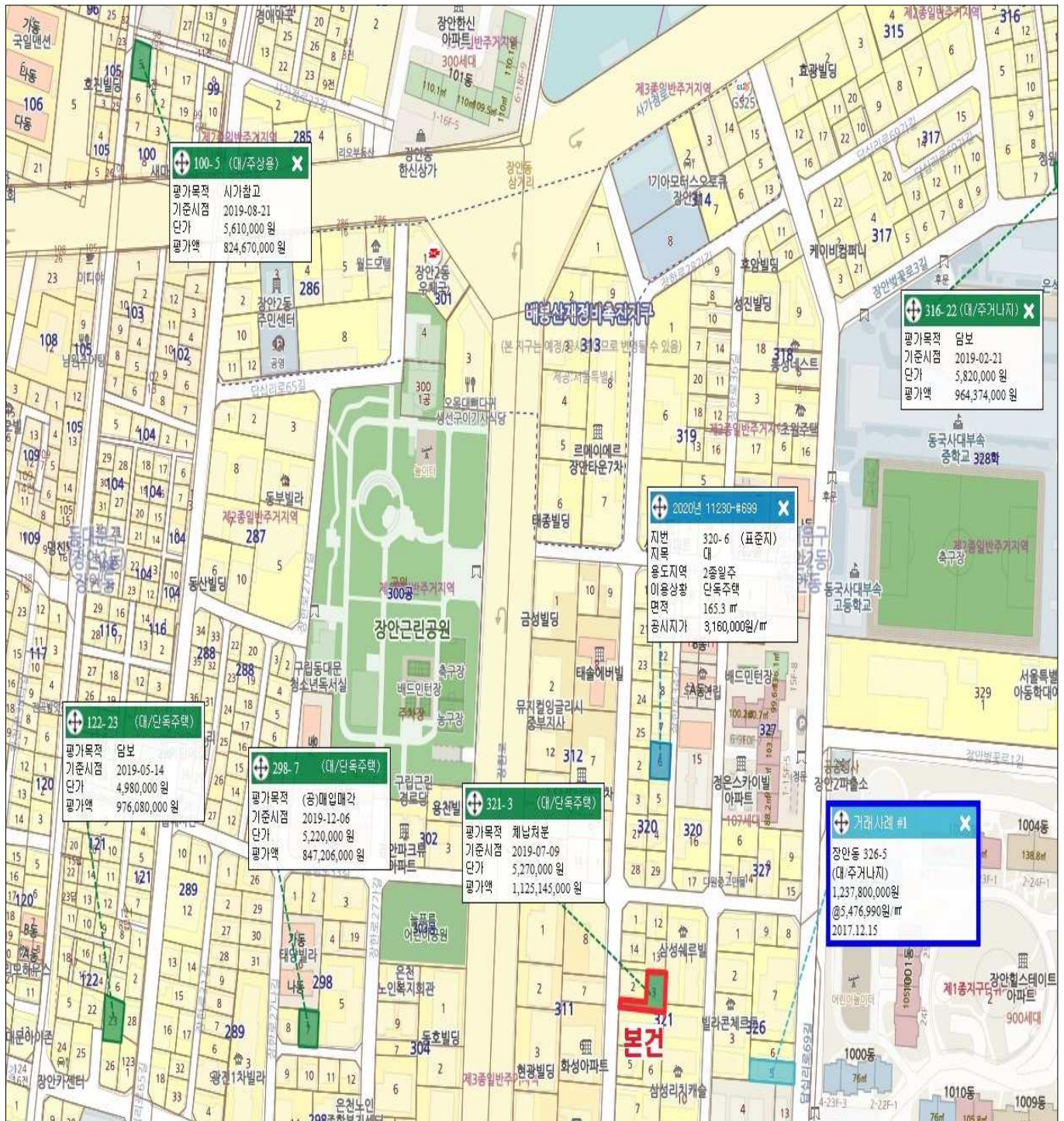
소재지	서울특별시 동대문구 장안동 321-3
-----	----------------------



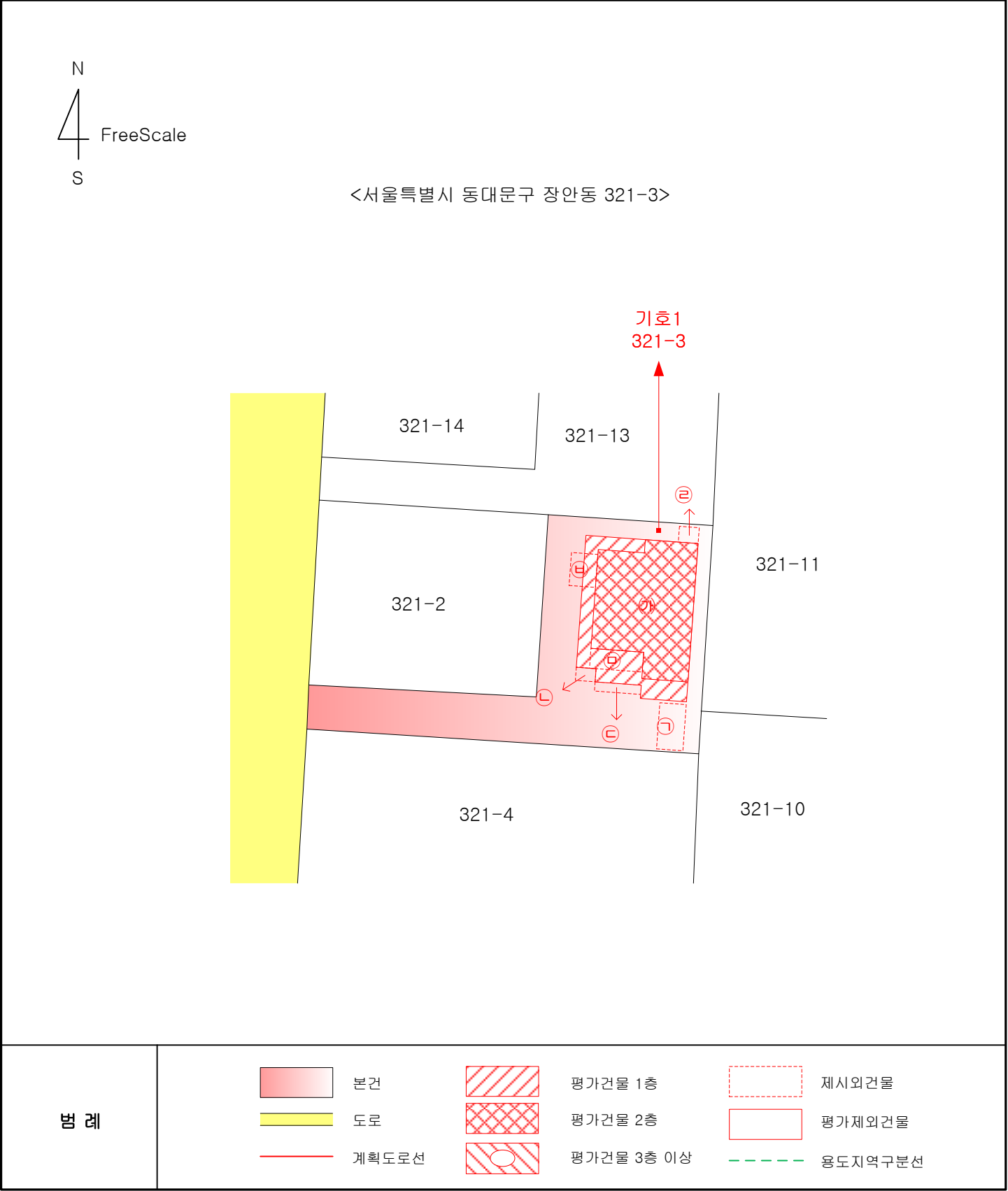
위 치 도

소 재 지

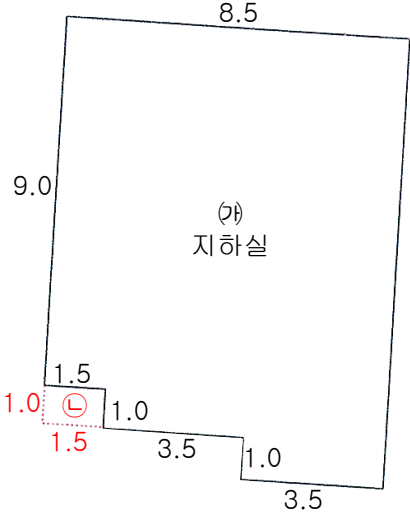
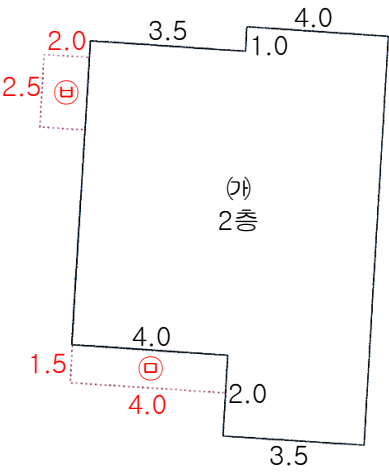
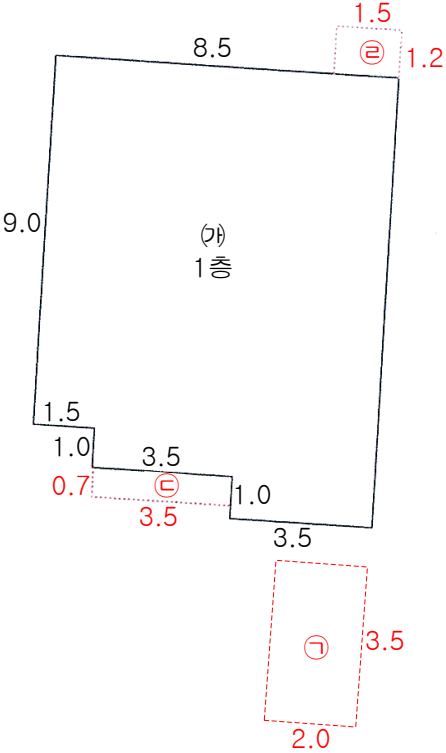
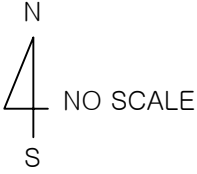
서울특별시 동대문구 장안동 321-3



지 적 개 황 도



건 물 개 황 도



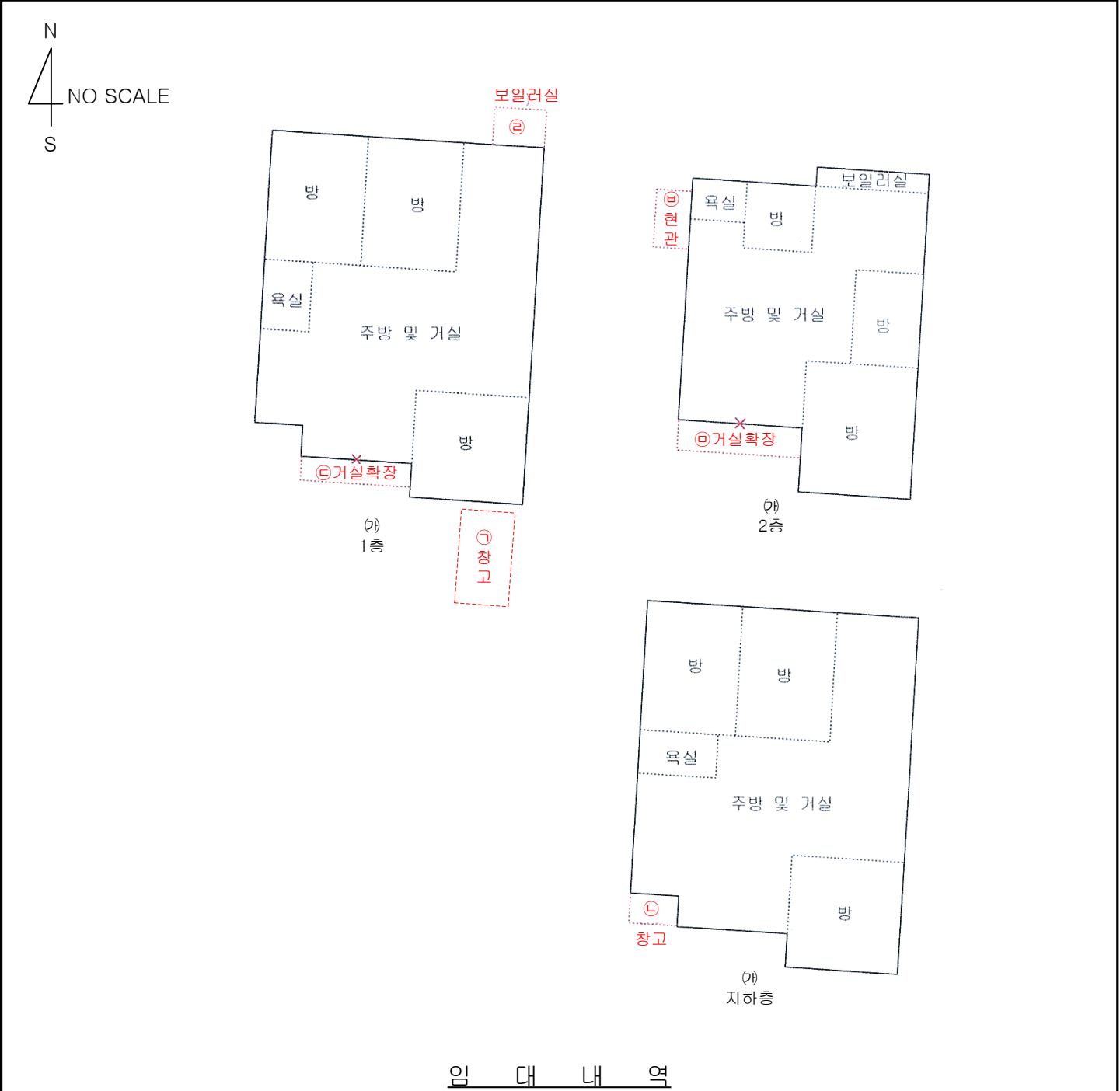
【 건물면적산출근거 】

- ㉠ 지하층 : $(9.0 \times 8.5) + (7.0 \times 1.0) + (3.5 \times 1.0) \approx 87.0\text{m}^2$
- ㉡ 1층 : $(9.0 \times 8.5) + (7.0 \times 1.0) + (3.5 \times 1.0) \approx 87.0\text{m}^2$
- ㉢ 2층 : $(7.5 \times 7.5) + (4.0 \times 1.0) + (3.5 \times 2.0) \approx 67.25\text{m}^2$

【 제시외 건물 】

- ㉣ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 7.0m^2
- ㉤ 벽돌조 슬래브지붕 (창고) 약 1.5m^2
- ㉥ 벽돌조 (거실확장) 약 2.45m^2
- ㉦ 판넬조 판넬지붕 (다용도실) 약 1.8m^2
- ㉧ 판넬조 및 벽돌조 (거실확장) 약 6.0m^2
- ㉨ 판넬조 판넬지붕 (현관) 약 5.0m^2

내부구조도 및 임대상황



임대부분	임차인명	보증금(원)	월임대료(원)	비고
1층	강유미	162,000,000	-	-
2층	서혜진	125,000,000	-	-
지하층	-	-	-	공실

임대차내용확인서

부동산 소재지 : 서울특별시 동대문구 장안동 321-3

소유자 :

상기 소재 부동산이 _____ 에 담보로 제공됨과 관련하여 동 부동산의 임차인, 임대인 및 그 이해관계인으로서 아래 임대사항을 확인하고 자필서명 날인합니다. 다음 기재 내용이 사실과 상이하여 임차인등이 임대차에 관한 보호를 받지 못하거나 그로 인하여 어떠한 불이익을 받을 경우에는 확인자가 책임을 질 것을 약합니다.

1. 임대차관계 확인

임대부분	방수	임대내역		임차인(인)	임차인부재시 확인자(인)	임차인과의 관계	비고
		임대차보증금	월임대료				
2층		1012만원500원		김영정		보증	
1층		1016만원200원		김영미		보증	

2. 무상거주

무상거주 부분	방수	무상거주인	소유자와의 관계	확인자	비고

3. 자가사용 및 공실

자가사용 부분	방수	소유자	확인자	관계	비고

2020년 02월 27일

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 기호(1) 전경 】

사 진 용 지



【 기호(가) 1층 현관 】



【 기호(가) 1층 내부 】

사 진 용 지



【 기호(가) 1층 내부 】



【 기호(나) 2층 현관 】

사 진 용 지



【 기호(가) 2층 내부 】



【 기호(가) 2층 내부 】

사 진 용 지



【 제시외㉟ 】



【 제시외㉟ (지하) 】

사 진 용 지



【 제시외㉔ 】

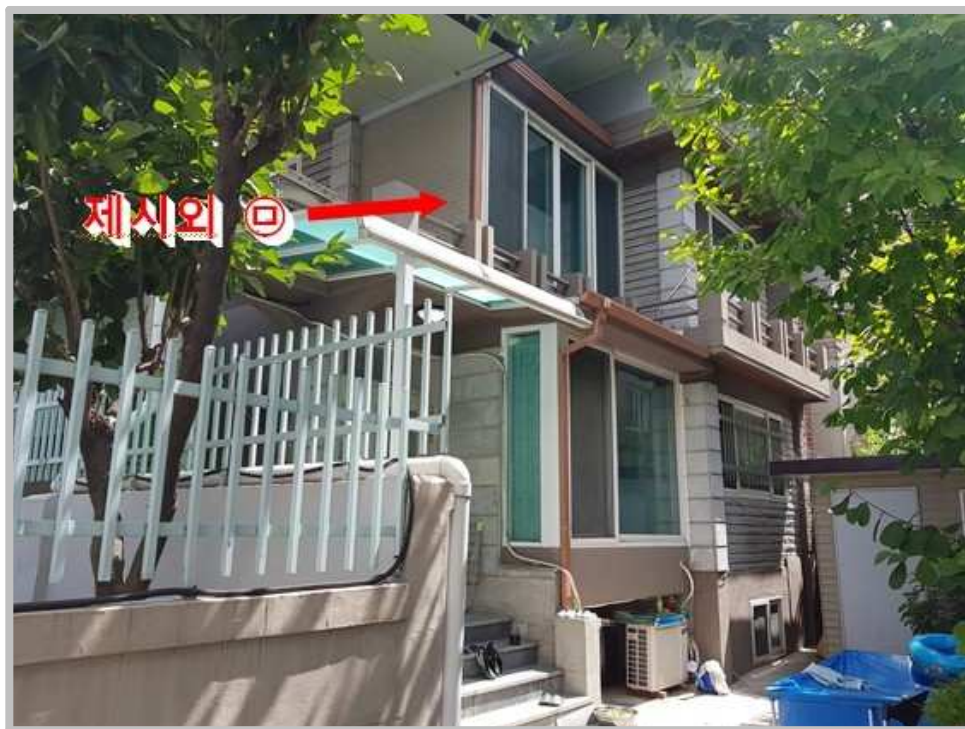


【 제시외㉔ 】

사 진 용 지



【 제시외㉔ 】



【 제시외㉕ 】

사 진 용 지



【 제시외Ⓜ 】

(주)통일감정평가법인

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



문서번호: D200224-3005
시행일자: 2020. 02. 28
수 신: 대한토지신탁(주)
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재		
처리과			공람		
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2020. 02. 24.자로 의뢰하신 『서울특별시 동대문구 장안동 321-3』 건에
대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 통일북부D200224-3005호

대한토지신탁(주) 귀하

일금 일백오십일만사천칠백원정 (₩1,514,700.-)

2020. 02. 24자로 의뢰하신 『 서울특별시 동대문구 장안동 321-3 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,284,514	● 평 가 수 수 료 ● (1,174,392,930 x 8/10,000) + 345,000 = ₩1,284,514
(나) 실 비	여 비	85,000	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	5,200	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	93,200	
합 계(가 + 나,천원미만 절사함)		₩1,377,000	
부 가 가 치 세		₩137,700	
총 계		₩1,514,700	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,514,700	

※ 세금계산서 또는 현금영수증을 못 받으신 경우 연락바랍니다.

※ 통일감정평가법인 북부지사[128-85-41437]

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

9002-1723-6426-8

(주)통일감정평가법인 북부지사

2020년 02월 28일

(주)통일감정평가법인 북부지사

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