

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42003-G-1101
건명	노블홀딩스 공매물건
의뢰인	노블홀딩스

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)태평양감정평가법인 동부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 성남시 수정구 성남대로 1380번길 15-2 (복정동, 202호)

대표전화 : 031)722-3443 FAX : 031)722-3475



인증서번호 : P200313-0003

심의일자 : 2020-03-13

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42003-G-1101	발 의 처	본사
감정평가액	— 金 4,393,770,000. — (₩4,393,770,000.-)		
물건소재지	서울특별시 성북구 성북동 330-523		
물 건 종 별	토지, 건물	평 가 목 적	공 매
거 래 처	노블홀딩스	제 출 처	노블홀딩스
담당평가사	김대형		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법



대 상 물 건 현 황

건 명	노블홀딩스 공매물건
소 재 지	서울특별시 성북구 성북동 330-523



(부 동 산) 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

(주)태평양감정평가법인 동부지사 윤 만 규 (서명 또는 인)
 지 사 장

감정평가액	사십삼억구천삼백칠십칠만원정 (₩4,393,770,000.-)					
의뢰인	노블홀딩스		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	노블홀딩스		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서,토지대장등		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 3.12.	2020. 3.12.	2020. 3.13.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	606	토지	606	7,070,000	4,284,420,000
	건물	324.87	건물	324.87	-	109,350,000
			이하여백			
						₩4,393,770,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.					(인)
	심사자: 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “일본국 대사관저” 동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▪ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▪ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

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」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 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 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 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 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▪ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▪ 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제 3 조 제 1 항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

▪ 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 14 조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020 년 3 월 12 일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020 년 3 월 12 일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘건물이용상태 및 임대내역’, ‘토지 감정평가 요항표’ 및 ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 내부조사는 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰 및 감정평가전례 등으로 갈음 하였으니 공매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 2) 전입세대열람내역(행정기관: 북정동행정복지센터, 열람일자: 2020. 3.11.)
: 채** (전입일자 : 1996.11.14.)
- 3) 본건은 공매 목적의 평가로서, 평가목적 이외(담보, 세무서제출용 등)의 용도로 사용할 수 없으니 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

기호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상 지세	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
1	성북구 성북동	330-523	606	제 1 종전용 주거지역	주거용	대	세로(가)	사다리형 완경사	4,150,000

2. 건물

기호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	성북구 성북동	330-523	282.63	46.63	주택	세멘벽돌조 경사스라브, 천연스레트지붕	지하 2층 지상 1층	1984.12. 3.
			324.87	53.60				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 만 원 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m ²)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원) ¹	
1	성북동 330-617	712.0		1 종전주	주거용		2019. 8.14.	5,200,000,000		7,300,000
		-			대			-	5,200,000,000	
2	성북동 330-246	347.0		1 종전주	주거용		2019. 6.14.	2,820,000,000		7,510,000
		231.61			대			1972.11. 8.	2,609,235,000	
3	성북동 330-413	740.0		1 종전주	주거용		2017. 9.27.	5,350,000,000		6,690,000
		391.84			대			1982. 7.24.	4,953,806,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[토지단가: 만 원 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
				지	목			
1	성북동 330-587	1,800.0	1 종전주	주거용		2019. 3.25.	법원경매	6,360,000
2	성북동 330-523 (본건)	606.0	1 종전주	주거용		2018.11.20.	공매(NPL)	7,150,000
3	성북동 330-139	660.0	1 종전주	주거용		2019. 8.26.	담보	7,020,000

[출처: 한국감정평가사협회]

¹ 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
일반주택지대	제 1 종전용 주거지역	주거용	세로(가)	@7,000,000 원 내외	-

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
서울특별시 성북구	최근 1년	단독주택	31	38.71	87.17
	최근 1년	대지	42	38.10	86.45

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2020. 1. 1.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	성북구 성북동	330-475	771	제 1 종전용 주거지역	단독주택	대	세로(가)	가장형 완경사	4,480,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▪ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률
A	서울특별시 성북구	주거지역	2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.500

▪ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상토지	비교표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2020. 1. 1. ~ 2020. 3. 12.	$(1 + 0.00500) * (1 + 0.00500 * 41/31)$	1.01165

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▪ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

▪ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정 적	기 타	개 별 요 인 비 교 치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

대상토지는 비교표준지와 개별요인이 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▪ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
감정 평가 사례	1	성북동 330-587	1,800.0	1 종전주	주거용 대	2019. 3.25.	법원경매	6,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▪ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	1	6,360,000	1.05334	1.000	1.061	7,107,896	1.568
기준시점 비교표준지가액	A	4,480,000	1.01165	-	-	4,532,192	

산출내역	시점수정	서울특별시 성북구 주거지역 지가변동률 (2019. 3.25. ~ 2020. 3.12.)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		0.85	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.061
비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세하나, 환경조건(인근환경)에서 우세하여 전체적으로 우세합니다.								

▪ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.56

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▪ 적용단가

[적용단가: 만 원 미만 절사]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,150,000	1.01165	1.000	1.000	1.56	7,070,000

▪ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	7,070,000	606.0	4,284,420,000
합계	-	606.0	4,284,420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.2.1. 거래사례 선정

▪ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▪ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

대상 토지	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목		사용승인일	
1	1	성북동 330-617	712.0	1 종전주	주거용	2019. 8. 14.	5,200,000,000	7,300,000
			-		대		-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▪ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률
1	서울특별시 성북구	주거지역	2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.346
			2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.417
			2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.529
			2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.554
			2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.555
			2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.500

▪ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	1	2019. 8.14. ~ 2020. 3.12.	$(1 + 0.00346 * 18/31) * (1 + 0.00417) * (1 + 0.00529) * (1 + 0.00554) * (1 + 0.00555) * (1 + 0.00500) * (1 + 0.00500 * 41/31)$	1.03467

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 비교

▪ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

▪ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	1	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
대상토지는 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▪ 적용단가

[적용단가: 만 원 미만 절사]

대상 토지	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	7,300,000	1.000	1.03467	1.000	0.950	7,170,000

▪ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)
1	7,170,000	606.0	4,345,020,000
합계	-	606.0	4,345,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,346,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	945,000	40 (35~45)

[출처: 『건물신축단가표』, 한국감정원, 2019.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

구 분	전기	위생·급배수	냉난방	승강기	기타
부대설비 내역	○	○	○	-	-

2.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
가	1,2 층	연와조	주택	1,200,000
	지층	연와조	차고, 지하실	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

[감가누계액: 원 미만 올림]

기호	구분	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/m ²)
					실제	유효		
가	1,2 층	주택	1,200,000	50	35	35	35/50	840,000
	지층	차고, 지하실	600,000	50	35	35	35/50	420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 원가법에 의한 시산가액

2.3.1. 적용단가

[적용단가: 천 원 미만 절사]

기호	구분	이용상황	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1,2 층	주택	1,200,000	840,000	360,000
	지층	차고, 지하실	600,000	420,000	180,000

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1,2 층	360,000	282.63	282.63	101,746,800
	지층	180,000	42.24	42.24	7,603,200
합계		-	324.87	324.87	109,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 14 조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	4,284,420,000	4,345,020,000	4,284,420,000
합 계	-	-	4,284,420,000

2. 건물 감정평가액 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
가	109,350,000	109,350,000
합 계	-	109,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)
토 지	4,284,420,000
건 물	109,350,000
합 계	4,393,770,000



토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 성북구 성북동	330-523	대	제1종 전용주거지역	606	606	7,070,000	4,284,420,000	
	소 계							₩4,284,420,000	
가	" [도로명주소] 서울특별시 성북구 대사관로7길 16	330-523 위지상	주택	세멘벽돌조 경사슬래브지붕 위 천연스레트 2층					
				1층	178.62	282.63	360,000	101,746,800	1,200,000 x 15/50
				2층	104.01				
				지하1층 (차고)	24	42.24	180,000	7,603,200	600,000 x 15/50
				지하1층 (지하실)	18.24				
	소 계							₩109,350,000	
	합 계							₩4,393,770,000.-	
					이 하 여 백				

토 지 감 정 평 가 요 항 표

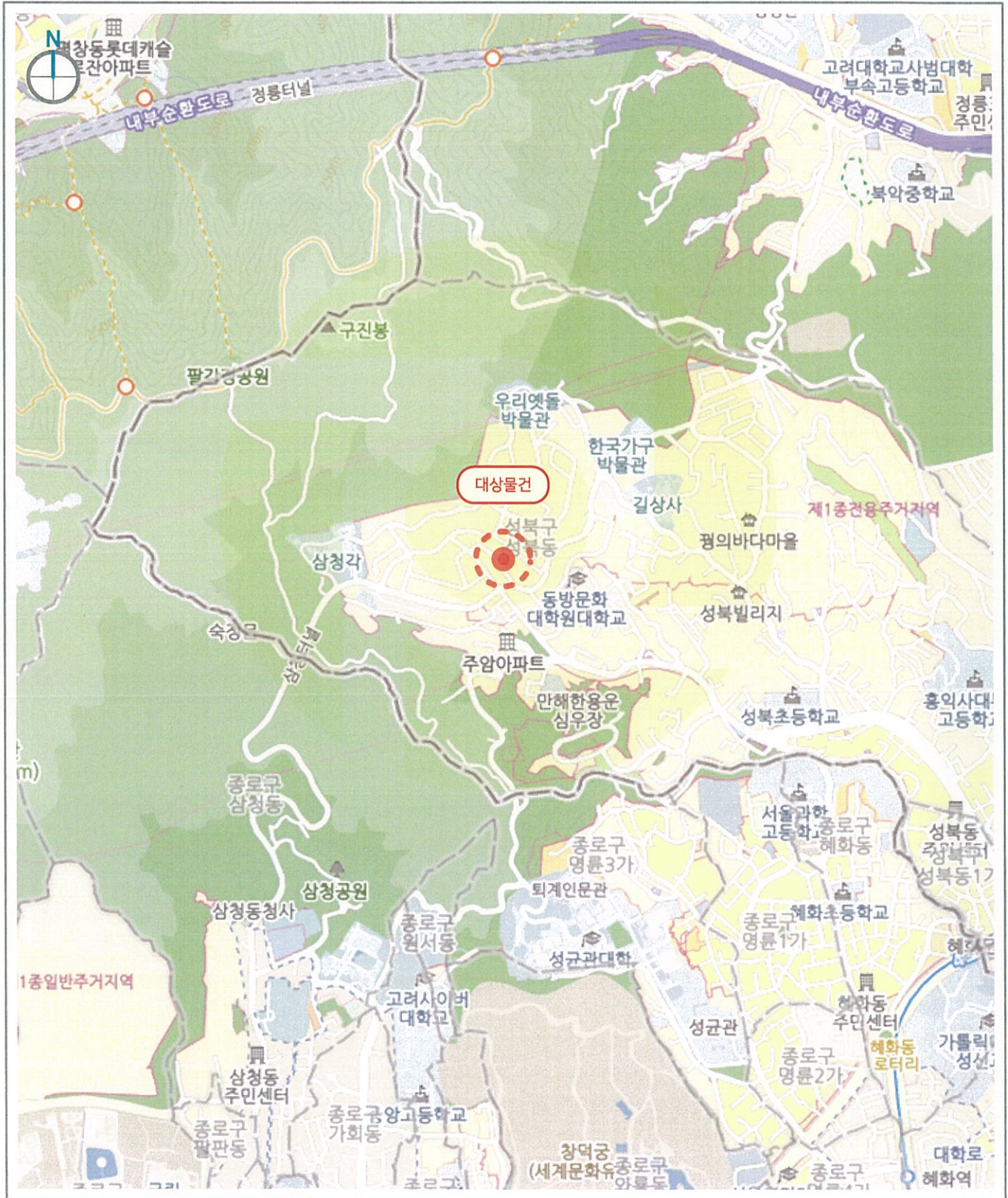
지리적 위치	본건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 "일본국 대사관저"동측 인근에 소재합니다.
주 위 환경	본건 주변은 단독주택 및 일부 근린생활시설등으로 형성된 주택지대로서 제반 입지조건은 보통시 됩니다.
교 통 환 경	본건으로 차량통행이 가능하며, 남측인근으로 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통환경은 보통시 됩니다.
접 면 도 로	본건 서측으로 노폭약 6m의 포장도로와 접하고 있습니다
지세 및 형상	서측으로 하향 완경사진 사다리형의 토지 입니다.
이 용 상 태	현황 "주거용건부지"로 이용중 입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 제1종전용주거지역(2019-03-14), 자연경관지구, 지구단위계획구역(2013-11-28)(성북동 역사문화지구),가축사육제한구역, 상대보호구역(2017-12-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역
제시목록 외의 물 건	후면 '지적 및 건물개황도' 참조.
공부와의 차이	해당 사항 없습니다.
그 밖의 사항	-

건물 감정평가 요항표

건물 구조 및 마감재	(가)건물 1984년 12월 3일 사용승인된 세멘벽돌조 경사스라브,천연스레트지붕 2층건물로서 외벽:치장벽돌조 쌓기등 마감. 내벽:벽지도배 및 일부 타일붙임등 마감. 창호:하이샷시등으로 마감하였으며 구조 및 관리상태는 보통시 됩니다.
이용 상태	단독주택으로 이용중 입니다.
부대설비 및 관리 상태	위생 및 급배수 설비, 전기설비, 냉난방설비등이 구비되어 있는것으로 조사됩니다.
부합물 및 중물	해당 사항 없습니다.
임대 관계	-
공부와의 차이	해당 사항 없습니다.
그 밖의 사항	-

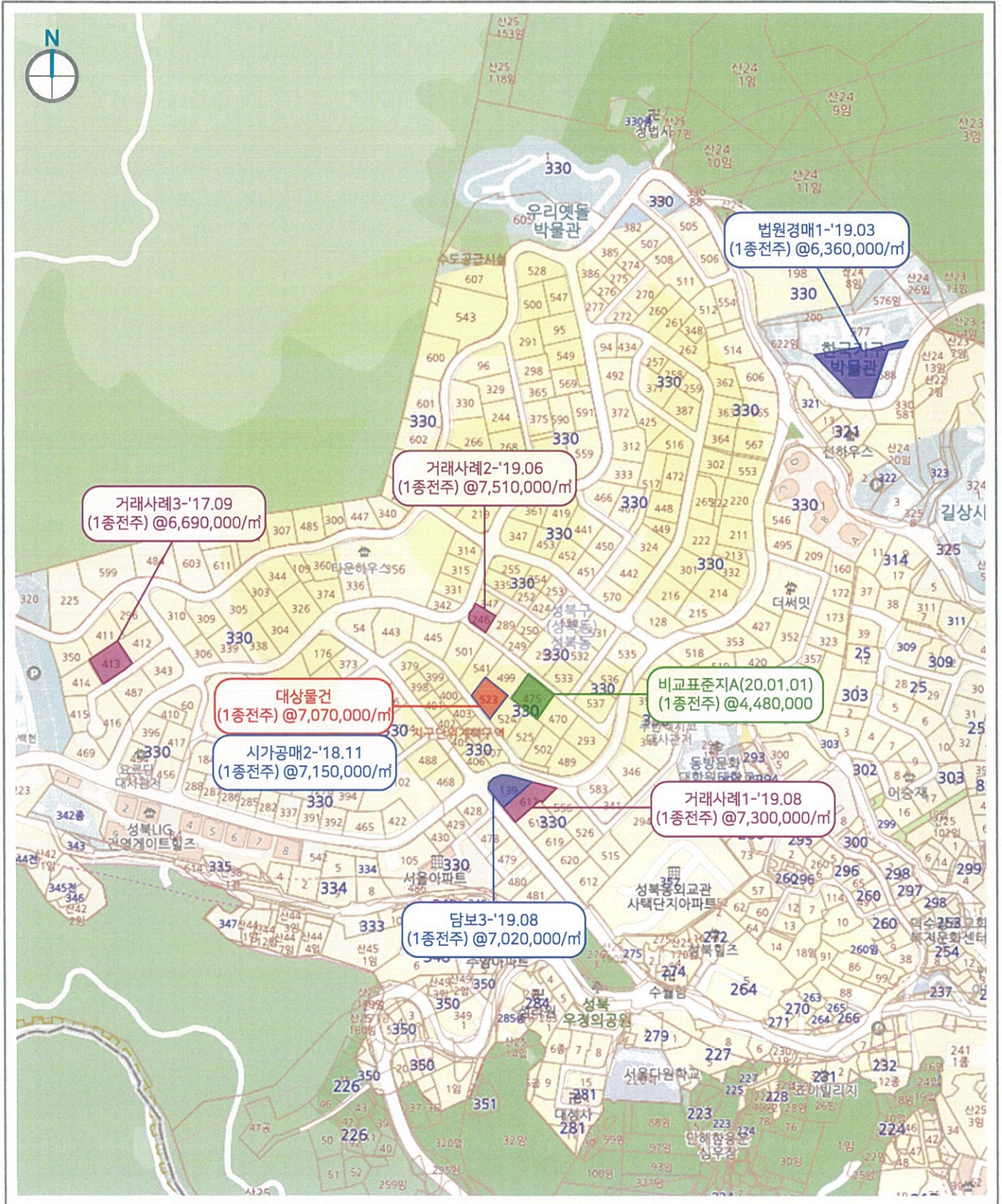
광역 위치도

소재지	서울특별시 성북구 성북동 330-523
-----	-----------------------



상 세 위 치 도

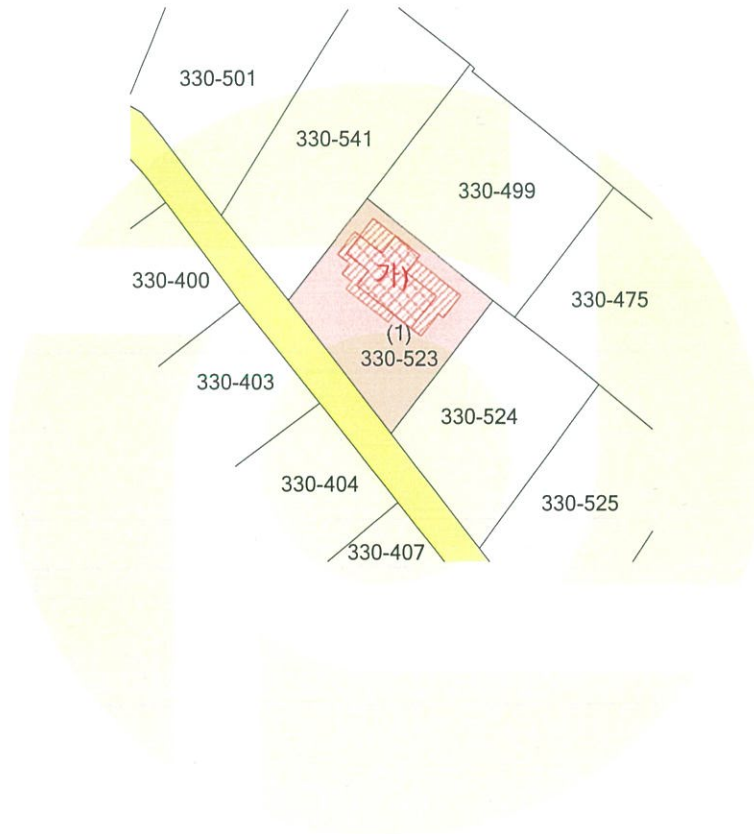
소재지	서울특별시 성북구 성북동 330-523
-----	-----------------------












지 적 개 황 도

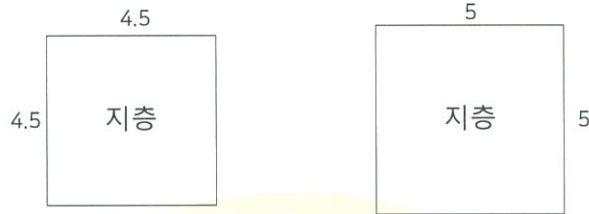
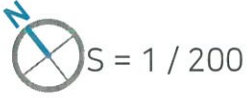


S = 1 / 1200



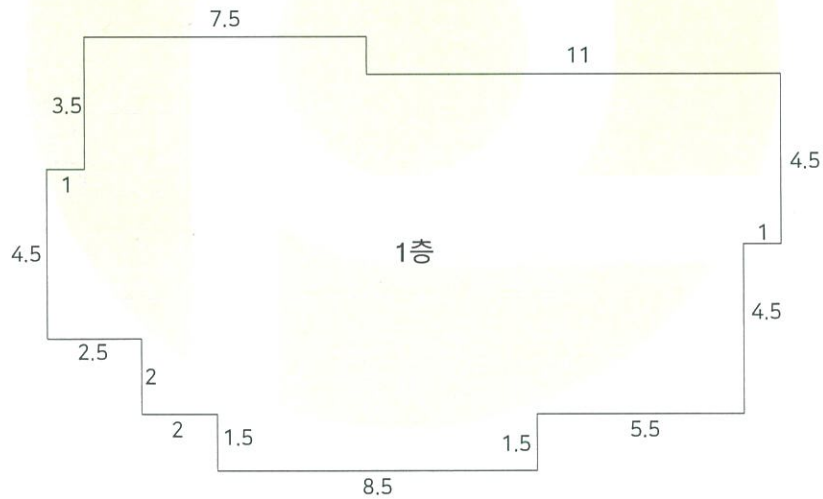
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물2층	 제시외건물

건물개황도 및 임대내역



면적산출근거

가) 지층 : $(4.5 \times 4.5) + (5 \times 5) \approx 45.25\text{m}^2$

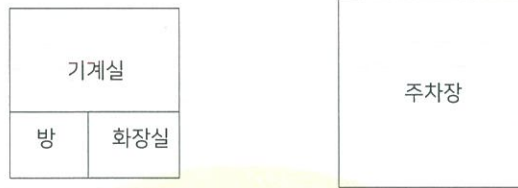


면적산출근거

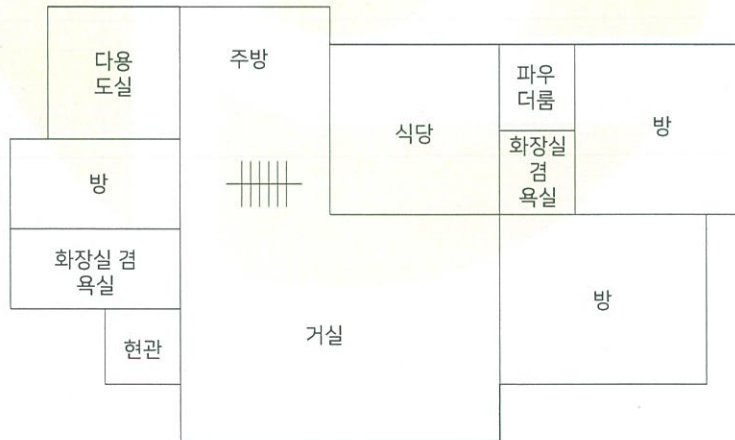
가) 1층 : $(4.5 \times 1) + (9 \times 5.5) + (1.5 \times 4) + (6 \times 2) + (8.5 \times 4.5) + (7.5 \times 3.5) \approx 183.75\text{m}^2$

건물개황도 및 임대내역

 S = 1 / 200

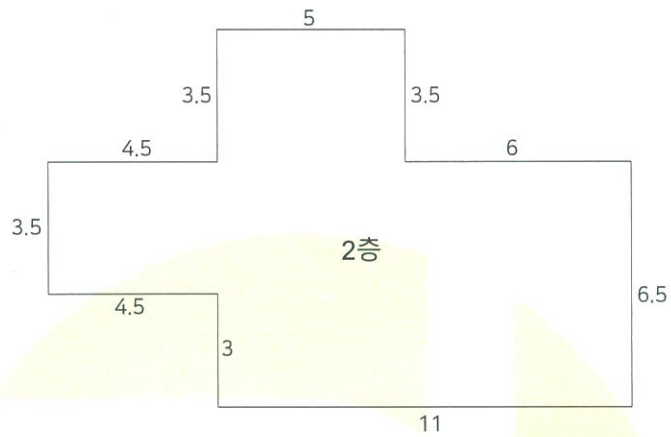


<지층 내부구조도>



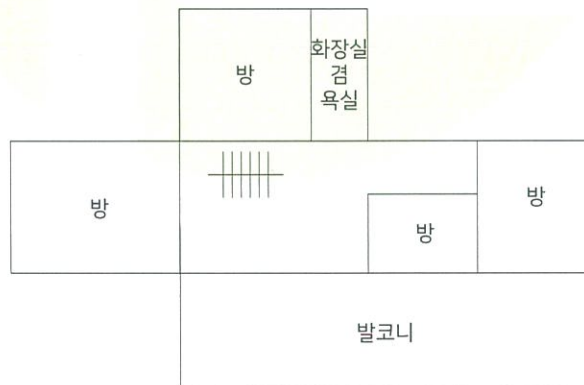
<1층 내부구조도>

건물개황도 및 임대내역



면적산출근거

가) 2층 : $(11 \times 3) + (3.5 \times 4.5) + (5 \times 3.5) + (11 \times 3.5) \approx 104.75\text{m}^2$



<2층 내부구조도>

건물개황도 및 임대내역



S = NO SCALE



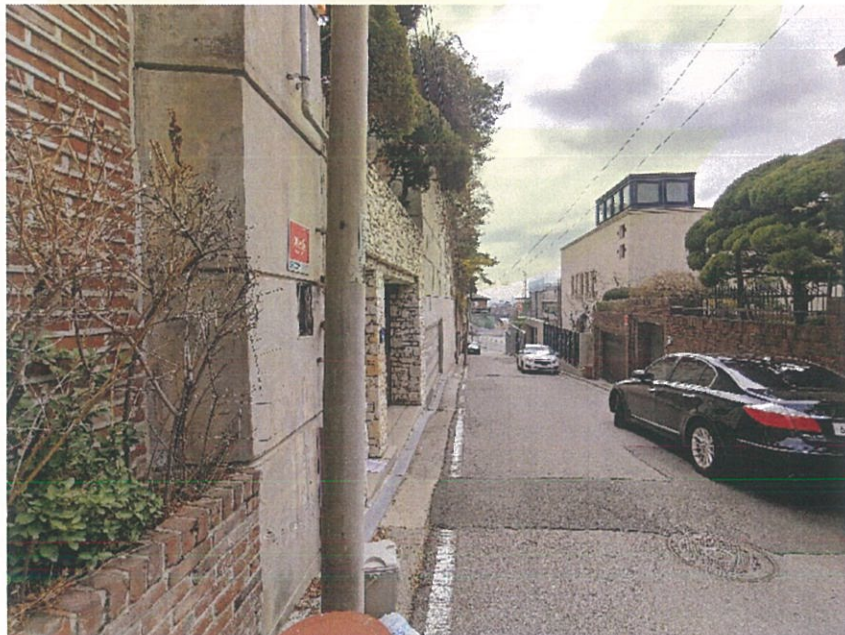
임대내역

임대부분	임차인	임대내역		계약일자	전입일자	비고
		임대보증금	월 임대료			
전체	-	임대 미상		-	-	-
합계		-	-			

사 진 용 지

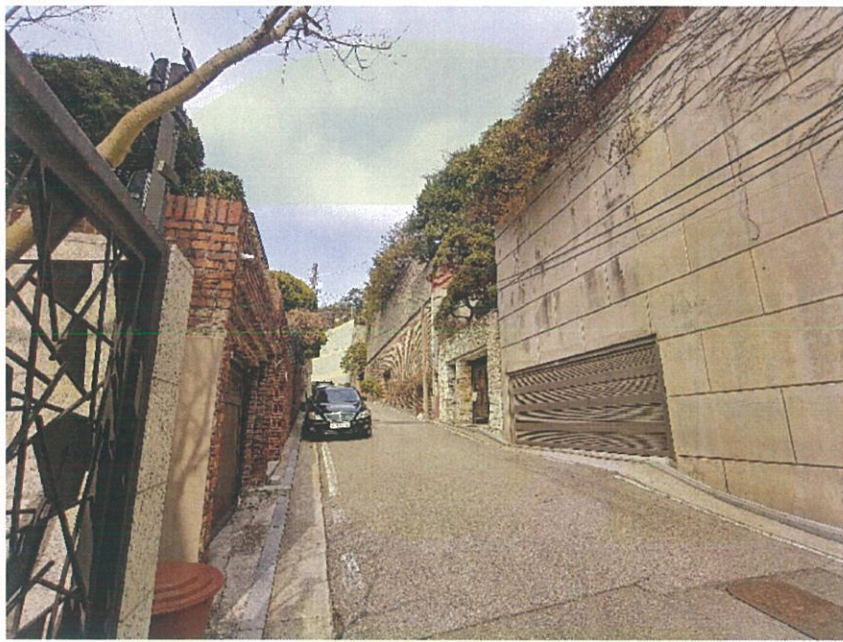


【본건 전경】



【본건 외부 전경】

사 진 용 지



【본건 외부 전경2】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)13119 경기도 성남시 수정구 성남대로(1380번길 15-2 (복정동, 202호))

☎031)722-3443 FAX.031)722-3475

문서번호 :태평양 D42003-G-1101 호

시행일자 :2020. 03. 13

수 신 :노블홀딩스

참 조 :-

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재*공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 동부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020-03-11자 귀 제 - 호로 의뢰하신 『노블홀딩스 공매물건 』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 동부지사
지 사 장 윤 만 규

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D42003-G-1101호

노블홀딩스 귀하

— 金삼백오십오만구천육백원整 (₩3,559,600.-)

1. 2020-03-11 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 - 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평 가 수 수 료	3,128,012	956,000+(3,393,770,000x8/10,000x0.8) ≒3,128,012
실 비	여 비	84,000	3,000 x 1동
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	15,120	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	108,120	
합 계(공급가액)		₩3,236,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		₩323,600	
총 계		₩3,559,600	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		₩3,559,600.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42003-G-1101)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인 동부지사

- | | | | |
|---------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| ◆ 서울축산농협 공릉지점 | : 355-0040-8535-13 | ◆ 평내새마을금고 | : 9002-1695-0754-2 |
| ◆ 기업은행 수색 | : 210-097214-01-014 | ◆ 수협 분당수내역지점 | : 2060-0032-6556 |
| ◆ 전북은행-논현동 | : 1013-01-2891788 | ◆ 경기동부과수농협 태평지점 | : 355-0047-5075-43 |
| ◆ 농협-남양주축협 | : 172051-51-005317 | ◆ 농협-구리 | : 105-01-277440 |
| ◆ 농협-양주축산농협 | : 171078-55-000048 | ◆ 국민은행-구리역 | : 672701-01-314483 |

2020. 03. 13

(주)태평양감정평가법인 동부지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 132-85-15239]

지 사 장 윤 만 규

(TEL. : 031)722-3443 FAX. : 031)722-3475)