

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 [통창:라운하우스] 제1층 제101호 외
의뢰인	금모래신용협동조합 이사장 대명신용협동조합 이사장
감정평가서 번호	대한 제200102-10-0015호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(주)대한감정평가법인

수 신 금모래신용협동조합 이사장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020.01.02자로 의뢰하신『서울특별시 동대문구 제기동 67-248 외 제1층 제101호 외 [공매]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
 2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 공공평가본부

감정서번호 : 200102-10-0015

(우)05840 서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0588

담당 : 박성준 감정평가사

시행일자 : 2020.01.08

팩스 : (02)521-0078

담당자 : 이서빈

<http://www.kosal.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사  (인) 

(주)대한감정평가법인 대표이사 서훈하 (서명 또는 인) 

감정평가액	삼십억육천구백만원정 (\ 3,069,000,000.-)			
의뢰인	금모래신용협동조합 이사장 대명신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	금모래신용협동조합 대명신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2020.01.06	2020.01.06	2020.01.07

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	3,069,000,000
			이	하 여 백		
	합 계				\ 3,069,000,000.-	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사  (인) 

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 서울특별시 성북구 안암동5가 소재 '안암역(지하철6호선)' 남동측 인근에 위치하는 '통칭:라움하우스' 제1층 제101호 외 9개호에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경	
	
소재지	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 (서울특별시 동대문구 제기로4길 34)
건물명 및 층·호수	통칭:라움하우스 제1층 제101호 외 9개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕
사용승인일자	2017.07.31
주 용 도	다세대주택, 근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	1/101	57.86	-	57.86	100	41	소매점 (1,2층 복층)
나	2/201	52.8	10.12	62.92	83.9	37.42	다세대주택
다	2/202	44.06	8.44	52.5	83.9	31.22	다세대주택
라	2/203	45.15	8.66	53.81	83.9	31.99	다세대주택
마	3/301	52.8	10.12	62.92	83.9	37.42	다세대주택
바	3/302	44.06	8.44	52.5	83.9	31.22	다세대주택
사	3/303	45.15	8.66	53.81	83.9	31.99	다세대주택
아	4/401	52.76	10.11	62.87	83.9	37.39	다세대주택
자	4/403	42.55	8.15	50.7	83.9	30.15	다세대주택
차	5/502	54.85	10.51	65.36	83.9	38.87	다세대주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 01월 06일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2020년 01월 06일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 출입구 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부확인 은 귀 조합과 협의 하에 건축물현황도를 기준하여 감정평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건의 임대차확인 은 귀 조합과 협의 하에 미상 처리하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [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.
제11조 [감정평가원칙]	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
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 공시지가 기준법과 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조

【토지와 건물의 일괄감정평가】

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

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

다. 대상물건은 상업용 부동산(근린생활시설)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

라. 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	제기동 153	안암골벽산아파트 상가1/1/105	23.4	2017.09.09	170,000,000	약 7,260,000
				2003.06.13		
b	제기동 135-22	-/1/10	23.12	2018.10.24	175,000,000	약 7,570,000
				1969.12.17		
c	제기동 289-17	삼성하이츠빌 -/4/403	47.82	2019.08.17	290,000,000	약 6,060,000
				2010.11.12		
d	제기동 286-5	주건축물 2/5/502	40.92	2018.05.26	245,000,000	약 5,990,000
				2014.02.06		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

구분	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
가	57.86	2017.08.31	271,000,000	약 4,680,000	담보
라	45.15		270,000,000	약 5,980,000	
마	52.8		316,000,000	약 5,980,000	
사	45.15		270,000,000	약 5,980,000	
자	42.55		255,000,000	약 5,990,000	

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	제기동 67-248외	-/5/501	74.95	담보	2017.08.31	378,000,000	약 5,040,000
					2017.07.31		
㉡	제기동 67-29	-/1/101	66.88	담보	2017.10.13	404,000,000	약 6,040,000
					2017.09.13		
㉢	제기동 135-7	더푸른빌 102/3/301	59.09	매수	2019.10.18	453,000,000	약 7,670,000
					2019.11.11		
㉤	제기동 146-28	안암아크로빌 -/6/604	29.77	담보	2017.11.15	191,000,000	약 6,420,000
					2017.11.01		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사 근린생활시설(1층)	전유면적당: 4,800,000원/㎡ ~ 5,200,000/㎡원수준
인근 유사 다세대주택	전유면적당: 6,200,000원/㎡ ~ 6,600,000/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울 동대문구 2019년 01월 ~ 2019년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	11,687,000,000	11,149,640,710	95.4	75	31	41.3
다세대	849,000,000	757,070,000	89.2	15	3	20
근린상가	2,025,707,320	1,907,934,200	94.2	39	9	23.1

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	제기동 153	안암골벽산아파트 상가1/1/105	23.4	2017.09.09	170,000,000	약 7,260,000	가
				2003.06.13			
c	제기동 289-17	삼성하이츠빌 +/4/403	47.82	2019.08.17	290,000,000	약 6,060,000	나~차
				2010.11.12			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국감정원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 a

기 간	자본수익률(%)	비 고
2017년 3분기	0.370	2017년 3분기 수익률
2017년 4분기	0.580	2017년 4분기 수익률
2018년 1분기	0.550	2018년 1분기 수익률
2018년 2분기	0.730	2018년 2분기 수익률
2018년 3분기	0.910	2018년 3분기 수익률
2018년 4분기	0.930	2018년 4분기 수익률
2019년 1분기	0.830	2019년 1분기 수익률
2019년 2분기	0.530	2019년 2분기 수익률
2019년 3분기	0.810	2019년 3분기 수익률
2019년 4분기	-	2019년 4분기 수익률
2020년 1분기	-	2020년 1분기 수익률

- 본건 기호 나~차 / 사례 기호 c

구 분	2019년 8월	2019년 12월
매매가격지수 (서울 강북 동북권 (연립·다세대))	102.3	103

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용) [본건 기호 가 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.75	대상 물건이 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.05	대상 물건이 노후도 등에서 우세함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별요인	층별 효용	0.82	대상 물건이 전유부분의 면적 및 구조 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.646	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 나~차 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.05	대상 물건이 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	1.00	유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
개별요인 비교치		1.050	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	7,260,000	1.000	1.07024	0.646	5,019,383	57.86	290,421,500	290,000,000
나	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	52.8	338,264,414	338,000,000
다	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	44.06	282,271,403	282,000,000
라	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	45.15	289,254,513	289,000,000
마	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	52.8	338,264,414	338,000,000
바	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	44.06	282,271,403	282,000,000
사	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	45.15	289,254,513	289,000,000
아	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	52.76	338,008,153	338,000,000
자	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	42.55	272,597,554	272,000,000
차	6,060,000	1.000	1.00684	1.050	6,406,523	54.85	351,397,787	351,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법에 의한 시산가액

가. 가능총수익의 산정

1) 적용임대료

대상부동산 기호(가)의 인근 적정 임대수준을 적용하여 가능총수익을 산정하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	비고
기호(가)	-	-	-	현황 임대료
	20,000,000	1,200,000	-	추정 임대료
합 계	-	-	-	현황 임대료
	20,000,000	1,200,000	-	추정 임대료

2) 가능총수익의 산정

보증금운용이율은 기준시점 현재 국·공채수익률, CD수익률, 정기예금이자율 등을 종합적으로 고려하여 2%로 적용하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	기타수익	보증금운용이율
전 체	20,000,000	1,200,000	-	-	0.02
	※ 가능총수익 = (보증금 × 보증금운용이율) + {(월임대료 + 월관리비 + 기타수익) × 12}				
가능총수익	(20,000,000×0.02)+(1,200,000×12) =14,800,000원				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 유효총수익의 산정

1) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익에 공실률 및 대손율을 곱하여 산정하며, 최근 부동산 경기 및 대상물건 인근 유사부동산의 공실률 등을 감안하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율로 5%를 적용하였습니다.

2) 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하였습니다.

다. 순수익 산정

1) 운영경비의 추정

운영경비에는 인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 광고선전비 등 그 밖의 경비로 구성되어 있으며, 인근 유사부동산의 운영경비를 비교 검토하여 통상적 운영경비 비율인 5%를 적용하였습니다.

2) 순수익의 산정

순수익은 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 환원율 결정

1) 개요

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율로서 부동산 가치 대비 순수익의 비율을 의미하며, 환원율은 금융시장의 금리 및 부동산 시장의 요구수익률, 금융시장 및 부동산 시장의 변화 등에 따라 상이하게 나타납니다.

2) 산정방법

환원율 산정방법은 여러 가지가 있을 수 있으나, 가장 보편타당하고 시장의 상황을 잘 반영하는 방법으로 시장추출법과 요소구성법(무위험률 + 위험할증률 $\pm$ 부동산가치변화률) 등이 있습니다.

3) 환원율의 결정

인근의 시장환경을 반영하고 있다고 판단되는 시장추출법에 의한 환원율에 중점을 두고 대상물건의 주용도와 인근 유사물건에 대한 감정평가시 적용한 환원율 사례, 최근 시장금리 추세 및 향후 가치변동 및 위험 등을 종합 고려하여 4.5%로 결정하였습니다.

마. 수익환원법에 의한 시산가액

구 분	가능총수익	공실손실 상당액 및 대손충당금	유효총수익	운영경비	순수익	수익가액
기호(가)	14,800,000	740,000	14,060,000	703,000	13,357,000	약 297,000,000
적 용 률	공실률 및 대손율	5.0%	운영경비 비율	5.0%	환원이율	4.5%
참고사항	$\begin{aligned} \text{유효총수익} &= \text{가능총수익} \times (1 - \text{공실률 및 대손율}) \\ \text{순 수 익} &= \text{유효총수익} \times (1 - \text{운영경비비율}) \\ \text{수 익 가 격} &= \text{순수익} / \text{환원이율} \end{aligned}$					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	비고
가	290,000,000	297,000,000	-

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교 검토한 결과 산출금액이 유사하여 그 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상부동산의 특성, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 통칭 라운하우스	제1층 제101호	57.86	41	290,000,000	5,012,000
나		제2층 제201호	52.8	37.42	338,000,000	6,402,000
다		제2층 제202호	44.06	31.22	282,000,000	6,400,000
라		제2층 제203호	45.15	31.99	289,000,000	6,401,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
마	서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 통칭 라운하우스	제3층 제301호	52.8	37.42	338,000,000	6,402,000
바		제3층 제302호	44.06	31.22	282,000,000	6,400,000
사		제3층 제303호	45.15	31.99	289,000,000	6,401,000
아		제4층 제401호	52.76	37.39	338,000,000	6,406,000
자		제4층 제403호	42.55	30.15	272,000,000	6,392,000
차		제5층 제502호	54.85	38.87	351,000,000	6,399,000
합 계		3,069,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-01-06>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 동대문구 제기동 [도로명 주소] 서울특별시 동대문구 제기로4길 34	67-248, 67-105	다세대 주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층				
				1층	49.08			
				2층	190.02			
				3층	164.72			
				4층	162.08			
				5층	151.17			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.42			
2	동 소	67-248	대	2종일주	358			
가 나	동 소	67-105	대	2종일주	75			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	57.86	57.86	290,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	41			
				-----		41		
				대지권	433			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	52.8	52.8	338,000,000	비준가액 (공용면적 10.12㎡포함)
				1, 2 소유권	37.42			
				-----		37.42		
				대지권	433			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2020-01-06>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 및 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	44.06	44.06	282,000,000	비준가액 (공용면적 8.44㎡포함)
				1, 2 소유권	31.22	31.22		

				대지권	433			
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	45.15	45.15	289,000,000	비준가액 (공용면적 8.66㎡포함)
				1, 2 소유권	31.99	31.99		

				대지권	433			
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	52.8	52.8	338,000,000	비준가액 (공용면적 10.12㎡포함)
				1, 2 소유권	37.42	37.42		

				대지권	433			
바	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	44.06	44.06	282,000,000	비준가액 (공용면적 8.44㎡포함)			
	1, 2 소유권	31.22	31.22					

	대지권	433						

구분건물 감정평가명세서

<기준시점:2020-01-06>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	45.15	45.15	289,000,000	비준가액 (공용면적 8.66㎡포함)
				1, 2 소유권	31.99	31.99		

				대지권	433			
아				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	52.76	52.76	338,000,000	비준가액 (공용면적 10.11㎡포함)
				1, 2 소유권	37.39	37.39		

				대지권	433			
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	42.55	42.55	272,000,000	비준가액 (공용면적 8.15㎡포함)
				1, 2 소유권	30.15	30.15		

				대지권	433			
차	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	54.85	54.85	351,000,000	비준가액 (공용면적 10.51㎡포함)			
	1, 2 소유권	38.87	38.87					

	대지권	433						
합 계					₩3,069,000,000.-			
		이		하	여		백	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상태

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 성북구 안암동5가 소재 '안암역(지하철6호선)' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 각종 주택 및 근린생활시설이 소재하는 주거지대로 제반 주위환경은 무난합니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철6호선 '안암역'이 소재하는 등 대중교통 이용 상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상5층 중 제1층 제101호 외 9개호로서,

외벽 : 석재붙임 마감

창호 : 플라스틱 샷시 창호 등으로 시공되었음.

나. 이용상태

집합건축물대장상 각

기호(가) : 소매점(1,2층 복층)

기호(나)~(차) : 다세대주택으로 이용 중입니다.

(자세한 이용내역은 후첨 "내부구조도 및 임대상황" 참조바랍니다.)

4. 위생설비 및 기타설비

승강기설비 등이 되어있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필지 일단의 부정형 토지로서, 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용되고 있습니다.

6. 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호 2) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

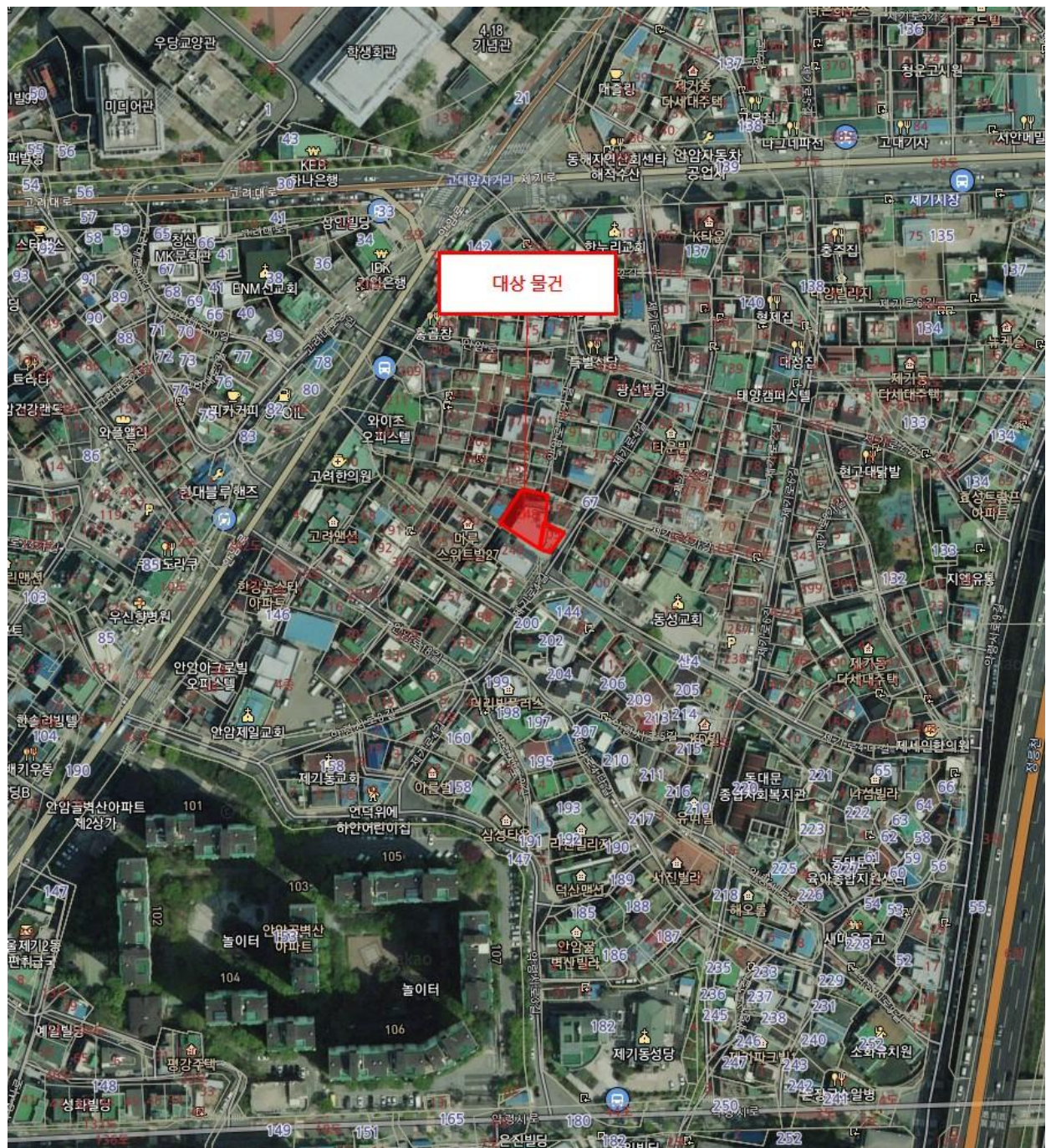
서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 9개호



항공 위치도

소재지

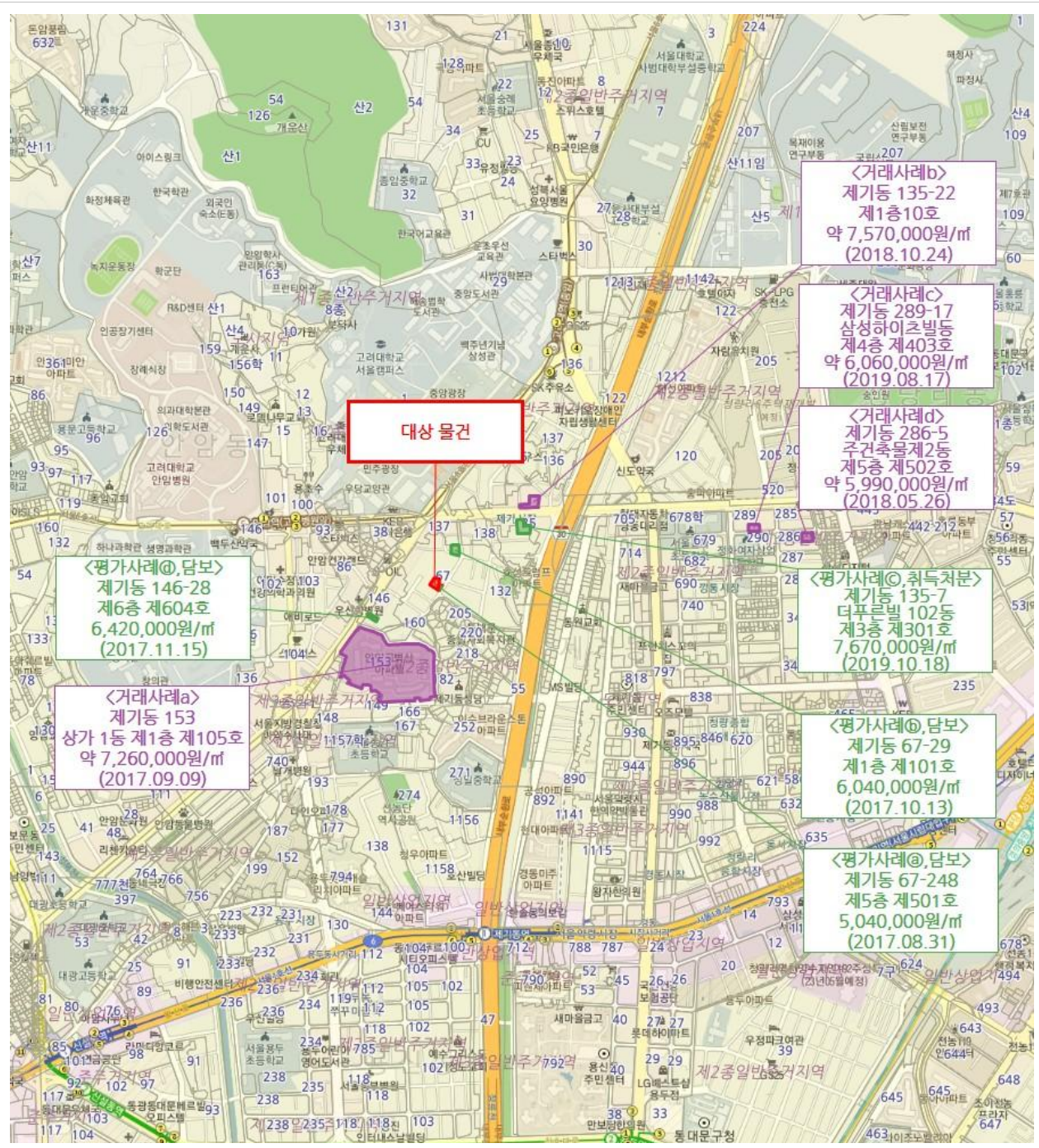
서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 9개호



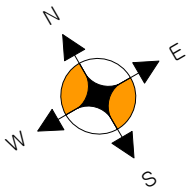
상세 위치도

소재지

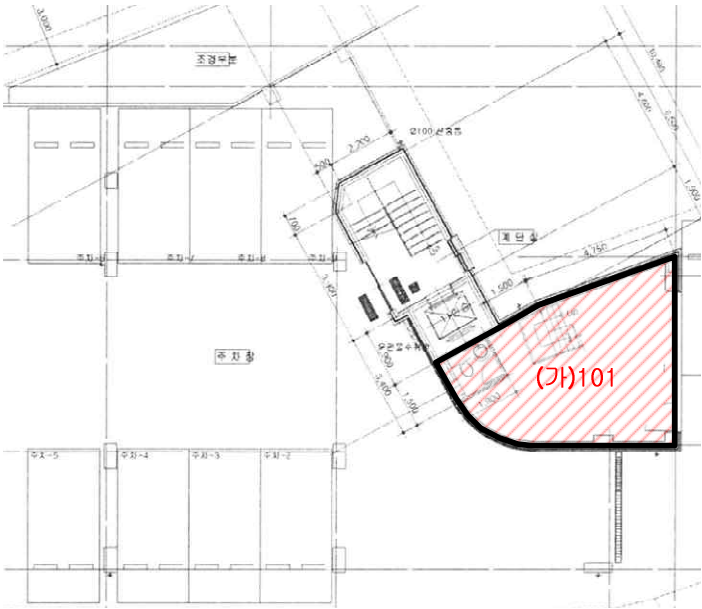
서울특별시 동대문구 제기동 67-248외 1필지 제1층 제101호 외 9개호



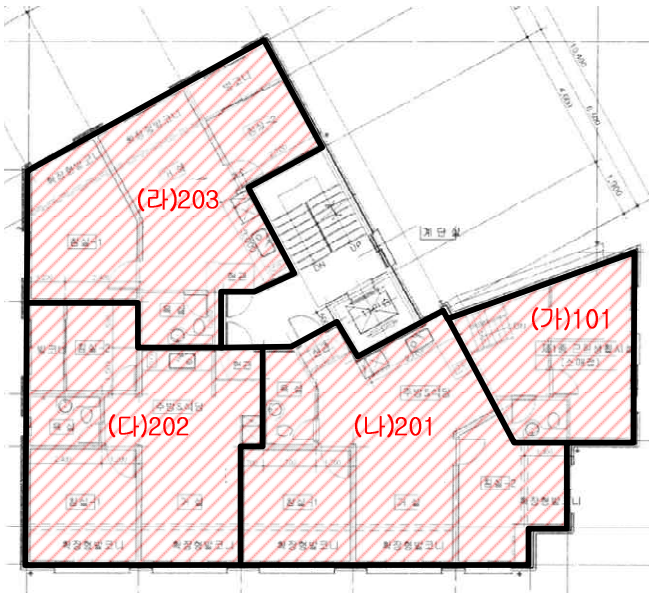
내부구조도 및 임대상황



None Scale

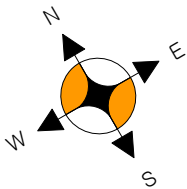


[제1층 호별배치도 및 내부구조도]

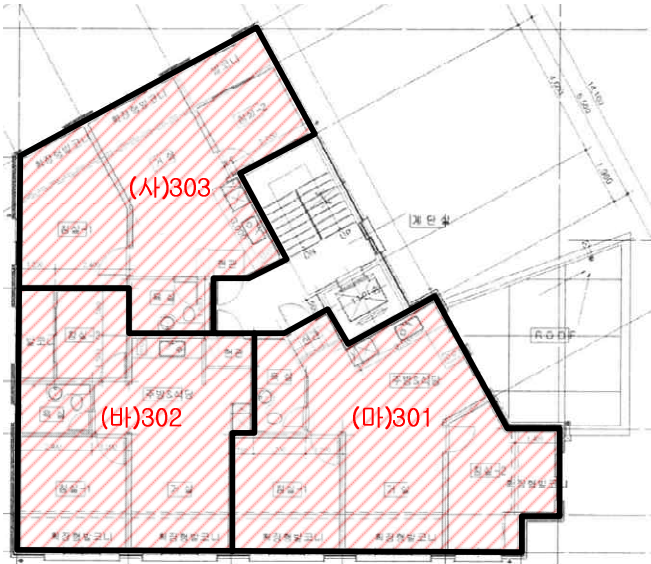


[제2층 호별배치도 및 내부구조도]

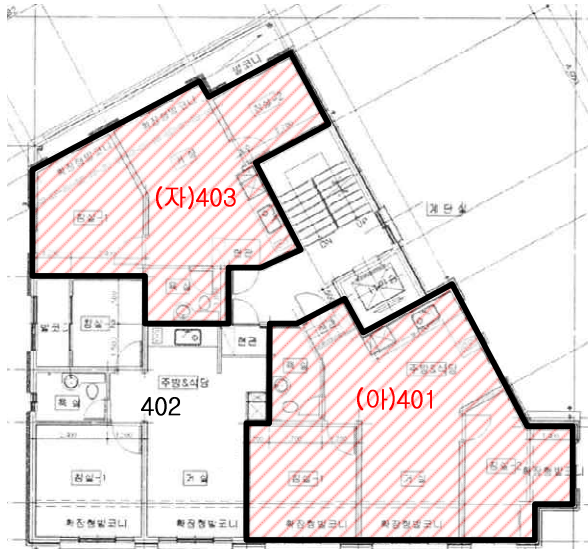
내부구조도 및 임대상황



None Scale

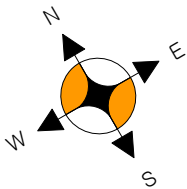


[제3층 호별배치도 및 내부구조도]

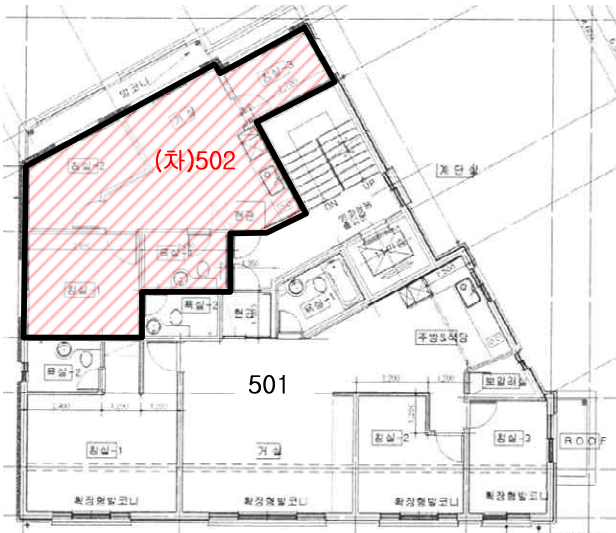


[제4층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도 및 임대상황



None Scale



[제5층 호별배치도 및 제101호 내부구조도]

임대상황

범 레	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
(가)~(차)		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



주변 환경

사진 용지



기호(가) 외부



기호(가) 1층 내부

사진 용지



기호(나),(다)

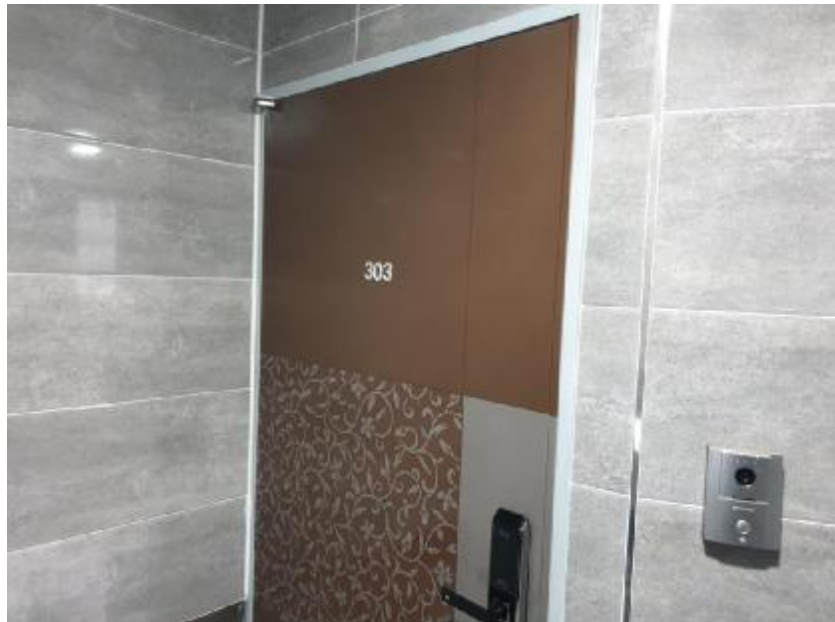


기호(라)

사진 용지



기호(마),(바)



기호(사)

사진 용지



기호(아)



기호(자)

사진 용지



기호(차)