

국토교통부지정 대형감정평가법인
www.jaa.co.kr

감정평가서

외 피 인 :	금모래신용협동조합 이사장
건 명 :	김봉배 담보물 서울특별시 강북구 미아동 791-1401외 1필지(순매로17길 39-14 제1층 제101호 외 13개호
평가서번호	부 양 : 012018-0315-008

Appraisal Report



중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 :	금모래신용협동조합 이사장
년명 :	김중배 담보물 서울특별시 강북구 미아동 791-1401외 1필지(출매로17길 39-14 제1층 제101호 외 13개호
평가서번호	문 양 : 012018-0315-008

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) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.
 서울시 서초구 서초중앙로 63 2F (서초동, 리더스빌딩)
 본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
 e-mail : jungang1@kapalad.co.kr
 home-page : <http://www.jaa.co.kr>

012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

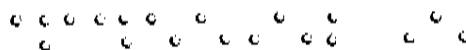
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 전 경 - 남동측에서 촬영)



(본 건 전 경 - 북동측에서 촬영)



012018-0315-008

담보물건총괄표

I. 담보물건 개황

항 목	금 액	비 고	
감 정 평 가 액	1,777,000,000		
소유권이외의 권리설정 금액	-		
임 대 보 중 금	10,000,000	월 임 료	400,000

II. 소유권 이외의 권리사항

등기사항전부증명서발급 일자: 2018.03.15

순 위	접수일자	권리종류	권리금액	권리자	비 고
			해 당 사 항	없 음	

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 정준영

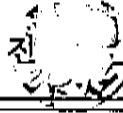
정 준 영



(주)중앙감정평가법인

대표이사

조 현 진



감정평가액	일십칠억칠천칠백만원정 (₩1,777,000,000.-)				
의뢰인	금모래신용협동조합 이사장	감정평가목적	담 보		
채무자	김종배	제출처	금모래신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	김종배 수탁자:국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2018.03.16	2018.03.16	2018.03.21	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	구분건물	14개호	구분건물	14개호	-
	이	하	여	백	1,777,000,000
합 계					₩1,777,000,000

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

심사자 : 감정평가사

최 동 석



012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 지하철 우이신설선 "삼양역" 남서측 인근에 위치하는 공동주택(도시형생활주택)으로서, 금모래신용협동조합의 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018.03.16을 기준시점으로 결정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2018.03.16에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가방법

가. 평가방식

- 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

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고사항

가. 본건의 기준시점일 현재 임대관계는 박수옥(전소유자 겸 관리인)으로부터 자필확인 받았으며, 전 임대대열람내역은 다음과 같음.(후면 임대차내용확인서 참조)

기호	성명	관계	전입일자	거주관계	비고
1	박**	미상	2018.02.12	미상	201 호

나. 본건 기호 아 - 파 는 건축물대장과 현황은 일치하나, 각 층 현관 명패가 뒤바뀌어 있는 바(건축물대장 및 도면상 제101호에 명패102호 가 부착되어 있으며, 각 층 동일함.) 건축물대장 및 현황도를 기준으로 평가하였으니 업무시 참고하시기 바람.

다. 기호 가, 나, 마~사, 아~차, 하 의 점유자는 현황 무상거주자인바 업무시 참고하시기 바람.(후첨 임대차내용확인서 참조)

라. 본건 기호 나는 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못하였는바, 귀 조합과 협의하여 건축물 대장상 도면 및 구두탐문으로 확인하였는바, 추후 별도의 조치를 취하시기 바람.

마. 본건 기호 사, 하에 부합물 및 중물 기호 ㉠, ㉡이 소재하나, 구조, 규모, 이용상황으로 볼 때, 본 건 담보물에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

바. 본건 기호 사, 하는 주택과-27809(2017.08.07)에 따라 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있는 바 업무시 참고하시기 바람.

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요(개황)

1. 대상 물건 개요

소재지	서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)-통칭 옛지빌 에이동 서울특별시 강북구 미아동 791-2713 외 1 필지 (솔매로 7 나길 1-10)- 통칭 옛지빌 비동				
건물명	공동주택(도시형생활주택) 2동 14개호(통칭 옛지빌)				
용도	공동주택(도시형생활주택)	사용승인일	2016.08.09		
총 동수	2동		총 세대수	14세대	
기호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)
가	23.32	14.99	38.31	13.806	60.9%
나	26.25	16.87	43.12	15.444	60.9%
다	23.32	14.99	38.31	13.806	60.9%
라	28.31	18.20	46.51	16.731	60.9%
마	23.31	14.98	38.29	13.689	60.9%
바	28.31	18.20	46.51	16.731	60.9%
사	45.40	29.19	74.59	26.793	60.9%
아	18.49	13.61	32.10	12.138	57.6%
자	18.92	13.92	32.84	12.444	57.6%
차	20.91	15.39	36.30	13.770	57.6%
카	22.71	16.71	39.42	14.892	57.6%
타	20.91	15.39	36.30	13.770	57.6%
파	22.71	16.71	39.42	14.892	57.6%
하	30.40	22.38	52.78	20.094	57.6%

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 강부구 미아동 소재 지하철 우이신설선 "삼양역" 남서측 인근에 위치하고 있음.
	교 통	본건까지 제반 차량의 진 출입이 가능하고, 지하철 우이신설선 "삼양역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 인근은 다세대주택 및 단독주택, 다가구주택 등이 밀집된 기존주택지대로 인근에 소규모 생활편의시설이 소재하는 바, 제반 입지여건은 보통임.
건 물 상 황	구 조	구조: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층 지상 4층 (사용승인일 : 2016.08.09) 외벽: 석재 붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감 내벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 창호: 하이세시 이중 창호임.
	이용상황	기호 가~바, 아~파 : 원룸(방 1, W.C1)으로 이용 중임. 기호 사, 하 : 각각 방 1, W.C1, 거실겸 주방 1 로 이용 중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 개별 난방임.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비 등 되어 있음.
	형상, 지세	일단의 부정형 토지로서 인접 토지 및 인접 도로와는 대체로 동고 평탄함.
토 지 상 황	접면도로 상태	본건 남측으로 폭 약 8 미터 정도의 포장도로와 접함.
	토지이용계획 사항 등	기호 1, 2 : 도시지역, 제 2 종일반주거지역(7 중이하), 최고고도지구(20m 이하-완화시 28m 이하), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임. 기호 3, 4 : 도시지역, 제 2 종일반주거지역(7 중이하), 최고고도지구(20m 이하-완화시 28m 이하), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인온관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.
기 타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	없 음.

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례 비교법에 의한 가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례

[자료출처 : 동기사항전부중명서, 한국감정원(KAIS), 한국감정평가사협회(KAPA DB)]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	미아동 791-1495 라인빌 제 3 층 제 303 호	49.15	30.3	269,000	5,473	17-08-02 16-07-01
	의견	본건은 사례대비 외부요인, 호별요인 등에서 다소 열세함.					
2	매매	미아동 776-63 변영플안채 제 2 층 제 202 호	52.14	28.01	280,000	5,370	2017-07 2016-12-13
	의견	본건은 사례대비 호별요인 등에서 다소 우세함.					
3	담보	미아동 791-1227 블루빌 제 2 층 제 202 호	29.92	적정 대지권	186,000	6,217	2017-09-25 2017-09-22
	의견	본건은 사례대비 외부요인, 호별요인 등에서 다소 열세함.					
4	담보	미아동 791-1495 라인빌 제 4 층 제 403 호	49.15	30.3	246,000	5,005	2017-07-17 2016-07-01
	의견	본건은 사례대비 외부요인, 호별요인 등에서 다소 열세함.					

※ 전유면적 기준단가임.

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래된 사례로서 본건과 제반 가치형성요인이 유사하고 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 <사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

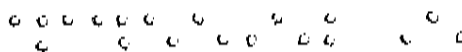
4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수(출처 : 한국감정원 부동산 통계) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 금천구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

[서울특별시 강북지역 연립다세대매매가격지수]

본건의 기준시점 매매가격지수(2018.02)	100.9
사례의 매매시점 매매가격지수(2017.07)	99.4
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$100.9/99.4 = 1.01509$

※ 기준시점(2018.03) 현재 관련 가격지수가 미발표되어 발표된 전월(2018.02) 기준함.



012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성 요인 비교 [본건/사례#1]

구분		비고
조건	세항목	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	-
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 년수에 따른 노후도	-
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

가. 단지 외부요인 비교

사례는 본건과 동일노선에 위치하여 본건은 사례 대비 단지외부요인에서 대체로 유사함. (1.000)

나. 단지 내부요인 비교

사례는 최근 신축한 다세대주택으로서 본건은 사례 대비 단지내부요인에서 대체로 유사함. (1.000)

다. 단지 외부요인 비교

각 호별 요인 비교치는 각 호의 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용을 고려하고, 규모에 따른 수요성 등 기타 단지 외부요인, 단지 내부요인 등에서 반영되지 않은 기타효용 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타요인 비교

인근 거래사례로 기타 가치에 미치는 영향은 대체로 유사함. (1.000)

마. 개별요인 비교치 결정

기호	호수	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
가	101	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
나	102	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
다	201	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
라	202	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
마	301	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
바	302	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
사	401	0.95	1.00	0.94	1.00	0.893
아	101	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
자	102	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
차	201	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
카	202	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
타	301	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
파	302	0.95	1.00	0.97	1.00	0.922
하	401	0.95	1.00	0.94	1.00	0.893

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기 호	호수	거래사례 (단위 : 원)	사정 조정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위 : 원)	적용가격 (단위 : 원)
가	101	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	23.32/49.15	118,078,064	118,000,000
나	102	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	26.25/49.15	132,913,773	133,000,000
다	201	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	23.32/49.15	118,078,064	118,000,000
라	202	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	28.31/49.15	143,344,340	143,000,000
마	301	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	23.31/49.15	118,027,430	118,000,000
바	302	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	28.31/49.15	143,344,340	143,000,000
사	401	269,000,000	1.000	1.00396	0.893	45.4/49.15	222,767,920	223,000,000
아	101	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	18.49/49.15	93,621,930	94,000,000
자	102	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	18.92/49.15	95,799,184	96,000,000
차	201	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	20.91/49.15	105,875,314	106,000,000
카	202	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	22.71/49.15	114,989,401	115,000,000
타	301	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	20.91/49.15	105,875,314	106,000,000
파	302	269,000,000	1.000	1.00396	0.922	22.71/49.15	114,989,401	115,000,000
하	401	269,000,000	1.000	1.00396	0.893	30.4/49.15	149,166,185	149,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	1,777,000,000

012018-0315-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제 1 층 제 101 호	23.32	118,000,000	5,060,000	-
나	제 1 층 제 102 호	26.25	133,000,000	5,067,000	-
다	제 2 층 제 201 호	23.32	118,000,000	5,060,000	-
라	제 2 층 제 202 호	28.31	143,000,000	5,051,000	-
마	제 3 층 제 301 호	23.31	118,000,000	5,062,000	-
바	제 3 층 제 302 호	28.31	143,000,000	5,051,000	-
사	제 4 층 제 401 호	45.40	223,000,000	4,912,000	-
아	제 1 층 제 101 호	18.49	94,000,000	5,084,000	-
자	제 1 층 제 102 호	18.92	96,000,000	5,074,000	-
차	제 2 층 제 201 호	20.91	106,000,000	5,069,000	-
사	제 2 층 제 202 호	22.71	115,000,000	5,064,000	-
아	제 3 층 제 301 호	20.91	106,000,000	5,069,000	-
자	제 3 층 제 302 호	22.71	115,000,000	5,064,000	-
차	제 4 층 제 401 호	30.40	149,000,000	4,901,000	-
합 계			1,777,000,000	-	-

※ 전유면적 기준 단가임.

2. 결정의견

본건은 구분건물(도시형생활주택)으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

012018-0315-008

(구분건물)감정평가 명세표

Page : 1

소재지		서울특별시 강북구 미아동 791-1401외 1필지(솔매로17길 39-14)				
건물명		(통칭 옛지빌) 제1층 제101호 외 13개호				
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	[1동의 건물 및 토지]					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층	공동주택 (도시형 생활주택)				
	지1층		92.55			
	1층		60.65			
	2층		62.71			
	3층		62.76			
	4층		46.97			
1	서울특별시 강북구 미아동 791-1401		100			
2	서울특별시 강북구 미아동 791-3176		17			
가	[전유부분] 철근콘크리트구조 제1층 제101호		23.32	23.32	118,000,000	공용면적 14.99㎡
	1, 2 소유권대지권		13.806 117x———— 117	13.806		
나	철근콘크리트구조 제1층 제102호		26.25	26.25	133,000,000	공용면적 16.87㎡
	1, 2 소유권대지권		15.444 117x———— 117	15.444		

012018-0315-008

(구분건물)감정평가 명세표

Page : 2

소재지		서울특별시 강북구 미아동 791-1401외 1필지(솔매로17길 39-14)				
건물명		(봉칭 옛지빌) 제1층 제101호 외 13개호				
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
다	철근콘크리트구조 제2층 제201호		23.32	23.32	118,000,000	공용면적 14.99㎡
	1, 2 소유권대지권		13.806 117x----- 117	13.806		
라	철근콘크리트구조 제2층 제202호		28.31	28.31	143,000,000	공용면적 18.20㎡
	1, 2 소유권대지권		16.731 117x----- 117	16.731		
마	철근콘크리트구조 제3층 제301호		23.31	23.31	118,000,000	공용면적 14.98㎡
	1, 2 소유권대지권		13.689 117x----- 117	13.689		
바	철근콘크리트구조 제3층 제302호		28.31	28.31	143,000,000	공용면적 18.20㎡
	1, 2 소유권대지권		16.731 117x----- 117	16.731		
사	철근콘크리트구조 제4층 제401호		45.4	45.4	223,000,000	공용면적 29.19㎡
	1, 2 소유권대지권		29.793 117x----- 117	26.793		

012018-0315-008

(구분건물)감정평가 명세표

Page : 3

소재지		서울특별시 강북구 미아동 791-1401의 1필지(솔매로17길 39-14)				
건물명		(몽칭 옛지빌) 제1층 제101호 외 13개호				
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층	공동주택 (도시형 생활주택)				
	지1층		73.22			
	1층		54.70			
	2층		54.70			
	3층		54.70			
	4층		31.84			
1	서울특별시 강북구 미아동 791-2713		98			
2	서울특별시 강북구 미아동 791-4253		4			
아	[전유부분] 철근콘크리트구조 제1층 제101호		18.49	18.49	94,000,000	공용면적 13.61㎡
	1, 2 소유권대지권		12.138 102x----- 102	12.138		
자	철근콘크리트구조 제1층 제102호		18.92	18.92	96,000,000	공용면적 13.92㎡
	1, 2 소유권대지권		12.444 102x----- 102	12.444		

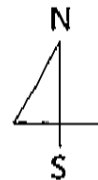
012018-0315-008

(구분건물)감정평가 명세표

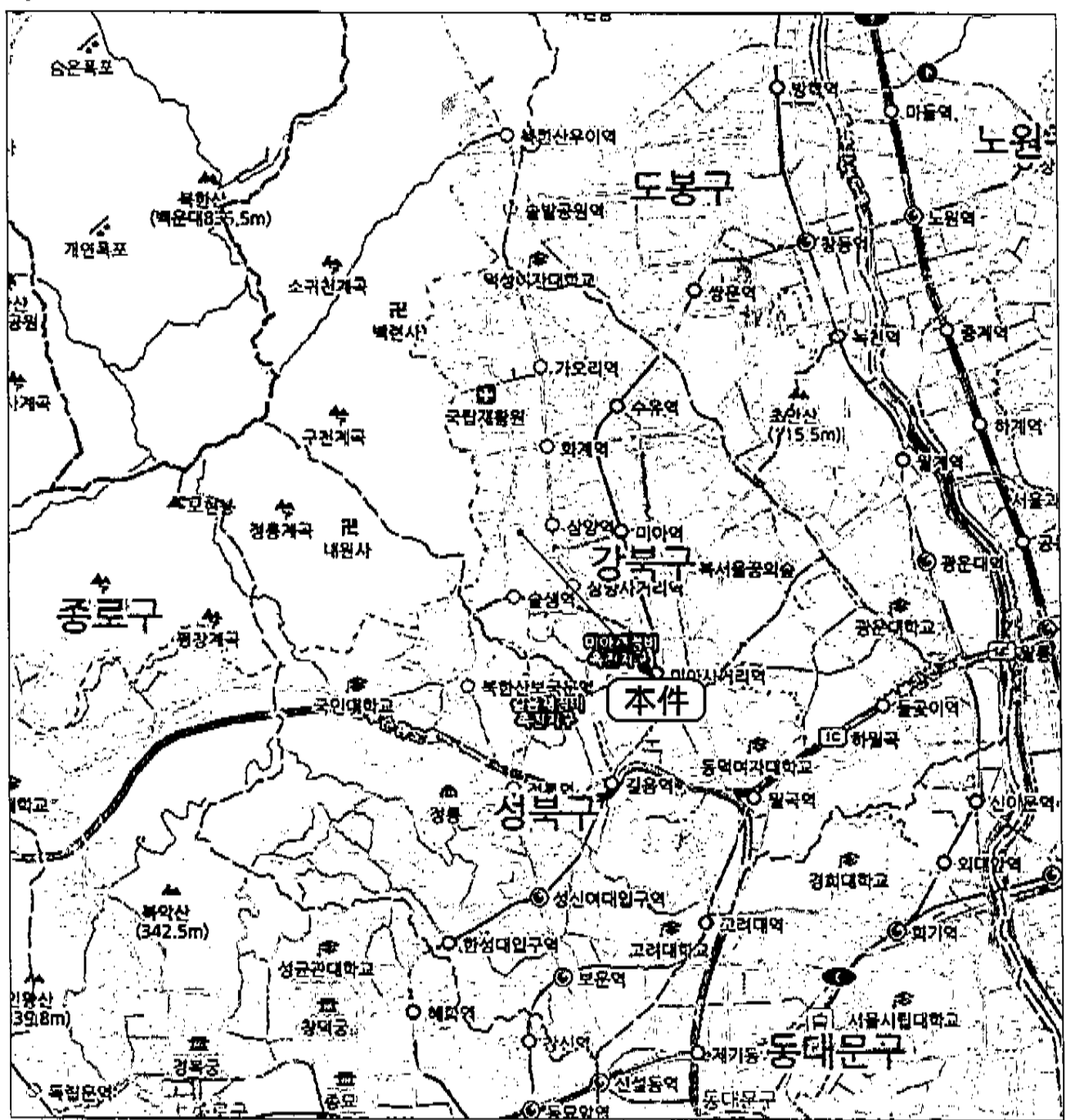
Page : 4

소재지		서울특별시 강북구 미아동 791-1401외 1필지(술대로17길 39-14)				
건물명		(통칭 옛지빌) 제1층 제101호 외 13개호				
기호	구분	지목 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
차	철근콘크리트구조 제2층 제201호		20.91	20.91	106,000,000	공용면적 15.39㎡
	1, 2 소유권대지권	102x----- 102	13.77	13.77		
카	철근콘크리트구조 제2층 제202호		22.71	22.71	115,000,000	공용면적 16.71㎡
	1, 2 소유권대지권	102x----- 102	14.892	14.892		
타	철근콘크리트구조 제3층 제301호		20.91	20.91	106,000,000	공용면적 15.39㎡
	1, 2 소유권대지권	102x----- 102	13.77	13.77		
파	철근콘크리트구조 제3층 제302호		22.71	22.71	115,000,000	공용면적 16.71㎡
	1, 2 소유권대지권	102x----- 102	14.892	14.892		
하	철근콘크리트구조 제4층 제401호		30.4	30.4	149,000,000	공용면적 22.38㎡
	1, 2 소유권대지권	102x----- 102	20.094	20.094		
합계					₩1,777,000,000	
		이	하	여	백	

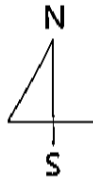
광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 미아동 791-1401 (솔매로17길 39-14) 외 1필지 제1층 제101호 외 13개호
-----	---



상세 위치도



소재지	서울특별시 강북구 미아동 791-1401 (솔매로17길 39-14) 외 1필지 제1층 제101호 외 13개호
-----	---



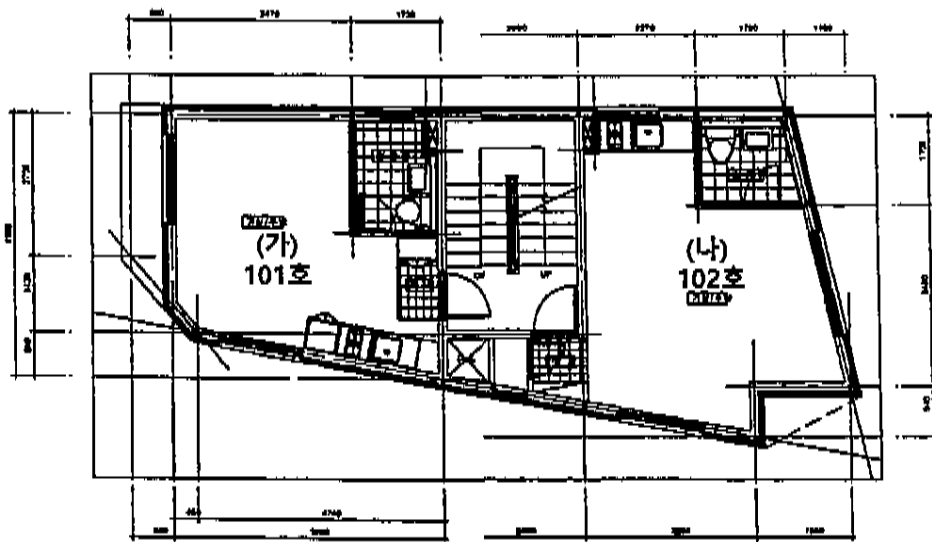
㉠ 비교거래사례 (2017.08.02)
 791-1495 외 (제3층 제303호)
 사용승인 : 2016.07.01
 전유면적 : 49.15㎡
 전유단가 : 5,473,000원/㎡

건물개황도

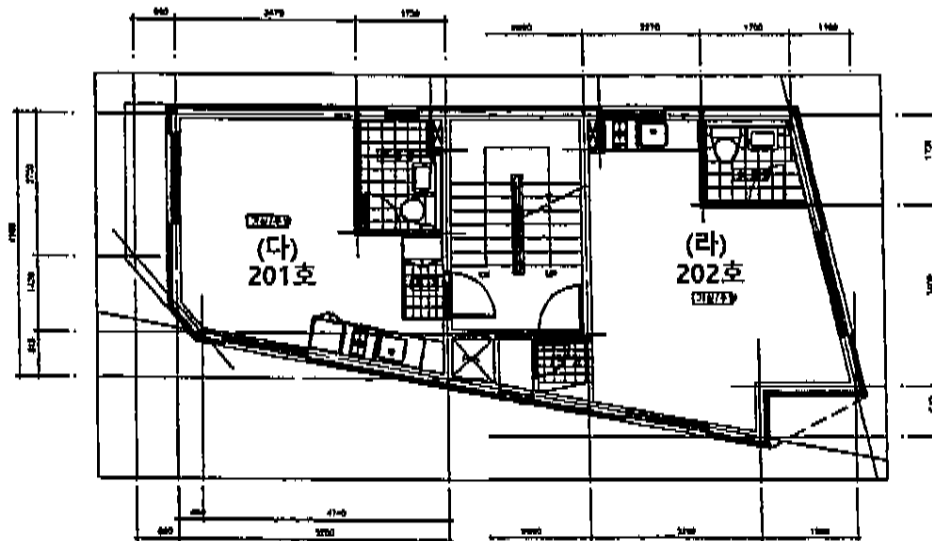


NO SCALE

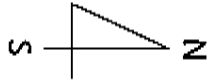
제1층 호별배치도 및 내부구조도



제2층 호별배치도 및 내부구조도

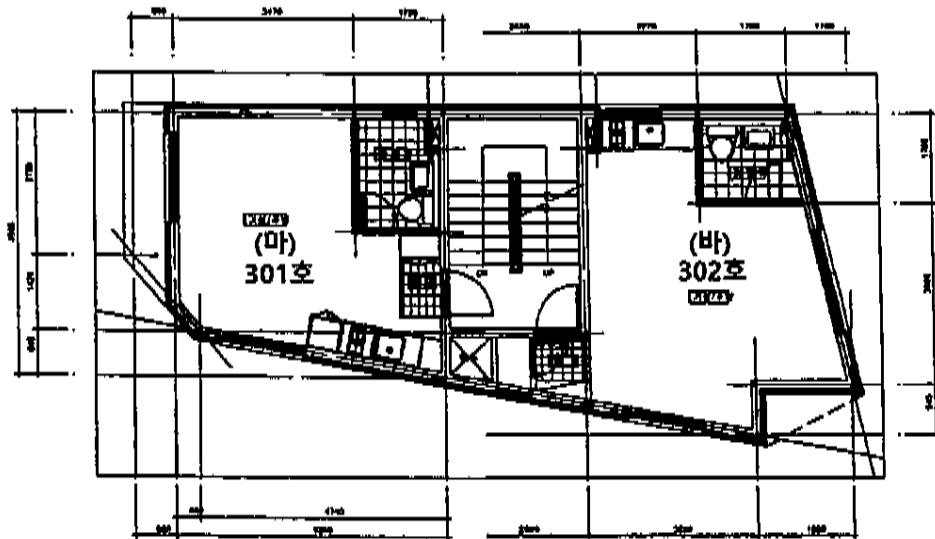


건물개황도

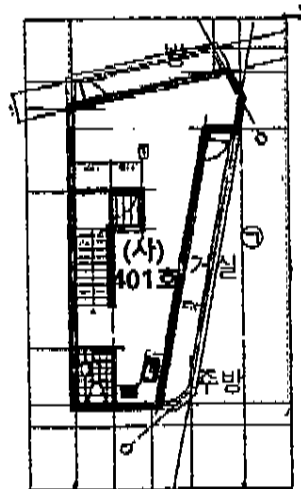


NO SCALE

제3층 호별배치도 및 내부구조도



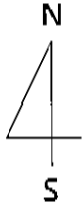
제4층 호별배치도 및 내부구조도



부합물 및 증물

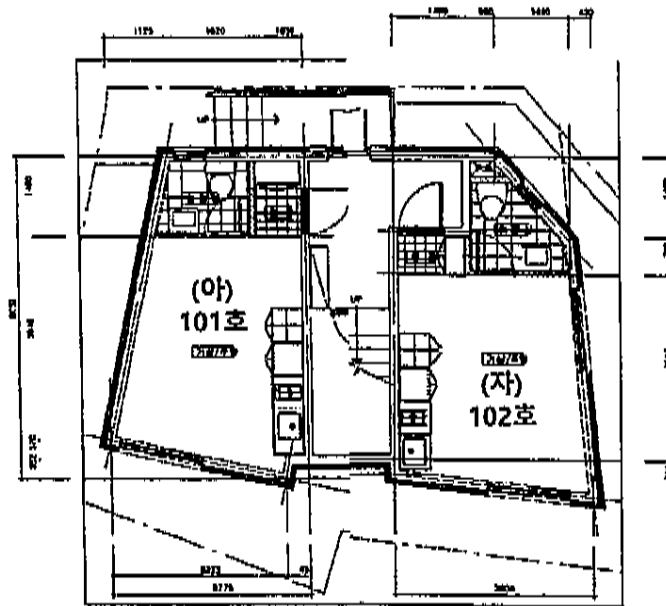
① 철근콘크리트조 4층소재(방동) 면적 약 30㎡

건물개황도

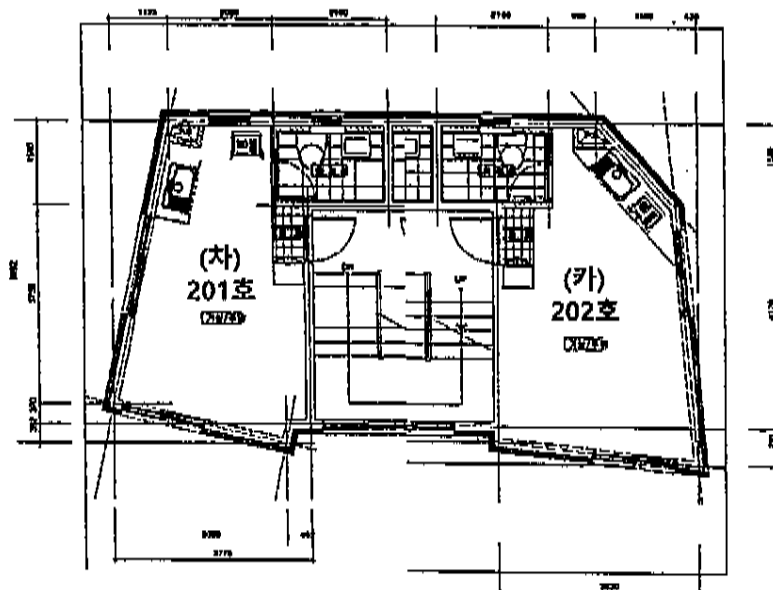


NO SCALE

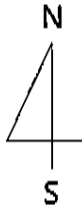
제1층 호별배치도 및 내부구조도



제2층 호별배치도 및 내부구조도

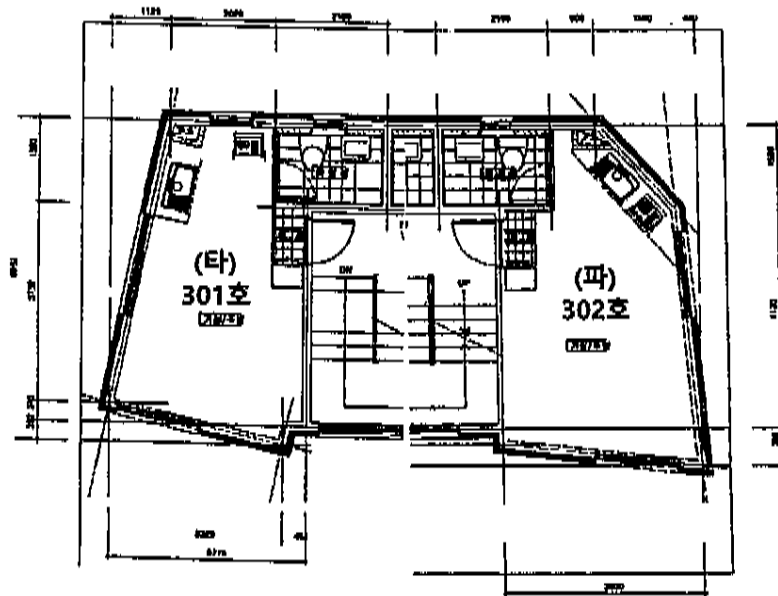


건물개황도

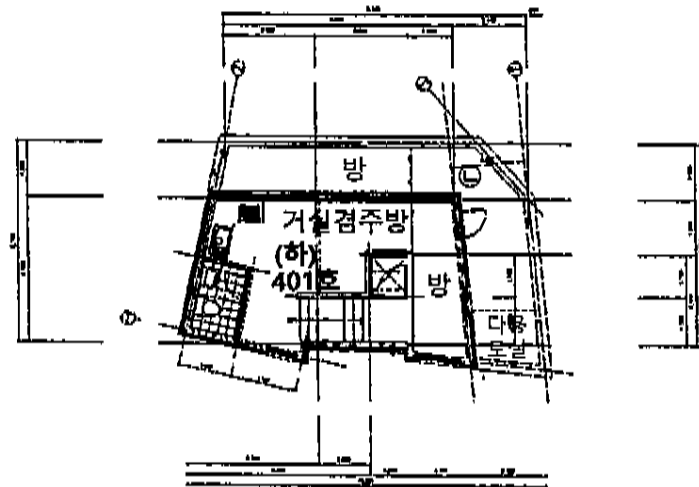


NO SCALE

제3층 호별배치도 및 내부구조도



제4층 호별배치도 및 내부구조도



<부합문 및 종문>

◎ 철근콘크리트조 4층소재(방동) 면적 약 20㎡

012018-0315-008

임대차내역

Page : 1

1. 임대차 내역

임대부분	임 차 인	방수	임 대 금 액		주 민 등 록 전 입 일 자	비 고
			임대 보증금	월임대료		
기호 다	박금순	1	10,000,000	400,000		에이동 201호
	합 계		₩10,000,000	₩400,000		

2. 무상거주 내역

사용부분	세대주및거주자	방수	소유자와의 관계	주 민 등 록 전 입 일 자	비 고
기호 나	최태수	1	지인		에이동 102호
기호 마	이범재	1	지인		에이동 301호
기호 바	이범재	1	지인		에이동 302호

3. 자가사용 및 공실내역

구 분	해 당 부 분	방수	주 민 등 록 전 입 일 자	비 고
자가사용	기호 가,라,아,자	4		에이동101,102호, 비동101
공실	기호 차,타,파	3		비동201,301,302호

012018-0315-008

임대차내역

Page : 2

1. 임대차 내역

임대부분	임 차 인	방수	임 대 금 액		주 민 등 록 자 전 입 일 자	비 고
			임대 보증금	월임대료		

2. 무상거주 내역

사용부분	세대주및거주자	방수	소유자와의 관계	주 민 등 록 자 전 입 일 자	비 고
기호 사	조진호	1	지인		에이동 401호
기호 카	김영남	1	지인		비동 202호
기호 하	강은수	1	지인		비동 401호

3. 자가사용 및 공실내역

구 분	해 당 부 분	방수	주 민 등 록 자 전 입 일 자	비 고

임대차내용확인서

부동산소재지:

소유자:

상기 소재 부동산은 담보대출을 받기 위하여 _____에 담보로 제공되는 부동산인바, 동 부동산의 임차인, 무상거주자, 임대인 및 그 이해관계인은 임차인이 주택임대차보호법상의 임대차보호(주택이외의 임차부분은 보호대상에서 제외)를 받을 수 있도록 아래 양식에 의거 임대차 및 무상거주 사항을 확인하고, 자필서명합니다. 만일 기재내용과 실제가 상이하여 임차인이 임대차보호를 받지 못하거나 그로 인하여 임대인이 어떠한 불이익을 받을 경우에는 본인(임차인, 무상거주인, 소유자)이 전적으로 민·형사상의 책임질것을 확약합니다.

1. 임대관계 없음(전체자가사용)을 확인

확인자 : _____ (인) 관계 : _____ 확인방법 : _____

2. 임대관계를 확인함

구분	방수	임대내역		임차인	임차인부재시		비고 <small>(주민등록번호, 발급일자, 발급자, 전화번호)</small>
		임대보증금	월임대료		확인자	관계	
302		무상거주		이병재 (인)	박두홍 (인)		
401		무상거주		조인호 (인)	박두홍 (인)		
				(인)	(인)		
				(인)	(인)		
				(인)	(인)		

3. 무상거주

구분	방수	무상거주인	소유자와의관계	확인자	관계	비고 <small>(주민등록번호, 발급일자, 발급자, 전화번호)</small>
		(인)		(인)		

4. 자가사용 및 공실

구분	방수	소유자	확인자	관계	비고 <small>(주민등록번호, 발급일자, 발급자, 전화번호)</small>
		(인)	(인)		
		(인)	(인)		

20 년 월 일
귀중

부동산

주택 임대차(월세) 계약서

임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지	서울시 강북구 송파로 17길 39-14, A동 201호 (미아2동, 옛지빌)				
종지	지목	대지	면적	대지 지번: 15,26	
건물	구조	최근건축연도	용도	도시형 생활주택	면적
임대할 부분	2층 201호(면적25.84㎡)			면적	분양면적: 42.46
				면적	건물면적: 25.84

2. 계약내용

제1조 위 부동산의 임대차계약에 있어 임차인은 보증금 및 차입금 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금: 일천만원 (₩10,000,000원)	
계약금	금: 일천만원 (₩10,000,000원)	임수자 (김동민) (이) 계약금, 동시에 일시불 영수처리함
보증금	금	년 일 지불하
잔금	금: 일천만원 (₩10,000,000원)	2018년 2월 15일 지불한다.
차입	금: 일천만원 (₩10,000,000원)	월: 12월 (선불)에 지불한다.

- 제2조 (종속기간) 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2018년 2월 12일 까지 임차인에게 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2020년 2월 11일(24개월) 까지로 한다.
- 제3조 (보증보험 및 견대 등) 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 견대, 열차권 야도 또는 담보 제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.
- 제4조 (계약의 해지) 임차인이 (2)기 이상 차임의 지급을 연체하거나 제 3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.
- 제5조 (계약의 종료) 임대차계약이 종료될 경우에 임차인은 위 부동산을 정상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체일대로 또는 손해배상금액이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.
- 제6조 (계약의 해지) 임차인이 임대인에게 보증금(보증금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.
- 제7조 (제우불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행자에게 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해지에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구 할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금과 손해배상의 기준으로 본다.

<특약사항>

1. 권임신고후 확정일자 받으세요.
2. 임차인에게 통기부등본 확인하고 인지하셨음.
3. 본계약은 공적대공및 통기부등본에 의하여 작성함.
4. 임차인은 기물파손시 현상 복구한다..
5. 임대기간은 기존 계약(이종별/임대인)기간을 연장하여 재계약을 하는것임.
6. 관리비는 매월 12일까지 3만원씩 지불한다.(경찰초,TV,cctv관리비,인터넷)

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각서명 - 날인한다. 2018년 2월 12일

임대인	주소	영등포구 신수동 39-2 부산세 빌리지 1층 105호			성명	김성배
	주민번호	840204-147229	전화	010-8889-9572		
임차인	주소	서울시 강북구 송파로 17길 39-14, A동 201호 (미아2동, 옛지빌)			성명	박금순
	주민번호	400808-2002018	전화	010-8128-1828		
공인중개사	사무소소재지	서울 - 남영		사무소소재지	서울 - 남영	
	사무소명칭	중앙정평가법인		사무소명칭	중앙정평가법인	
	대표	(인) 서울 - 남영		대표	(인) 서울 - 남영	
	등록번호	전통		등록번호	전통	
	소속공인중개사	서울 - 남영		(인) 소속공인중개사	서울 - 남영	
				(인)		

012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

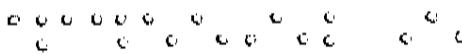
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 주 위 전 경 - 남동측에서 촬영)



(본 건 주 위 전 경 - 북동측에서 촬영)



012018-0315-008

사 진 용 지

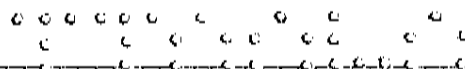
건 명	서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14) 제 1 층 제 101 호 외 13 개 호
--------	--



(본 건 주 위 전 경 - 남 동 측 에서 촬 영)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 가 제 101 호)



012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

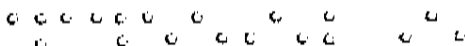
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 다 제 201 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 라 제 202 호)



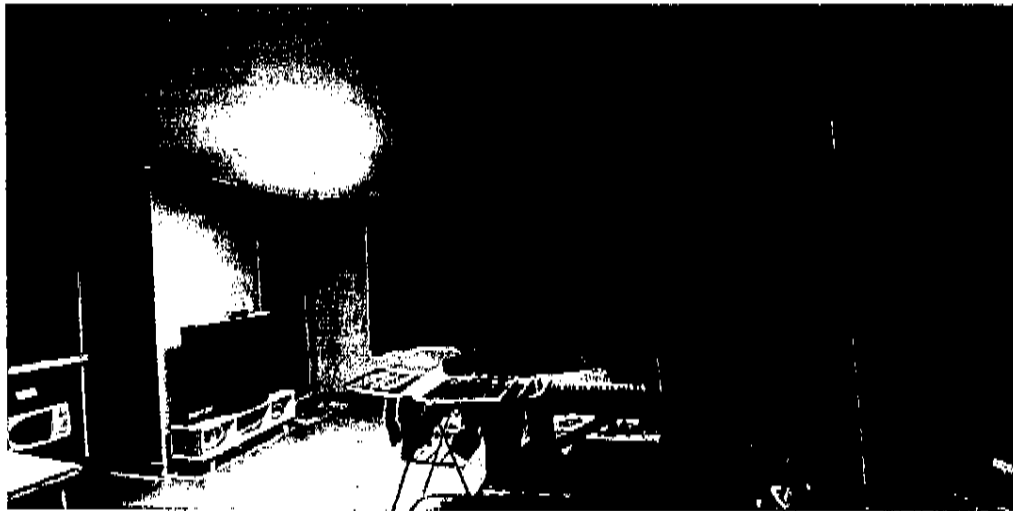
012018-0315-008

사 진 용 지

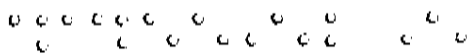
건 명	서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (슬매로 17 길 39-14) 제 1 층 제 101 호 외 13 개호
--------	---



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 마 제 301 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 바 제 302 호)



012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

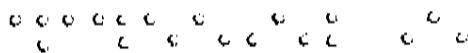
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (술매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 사 제 401 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 아 제 101 호)

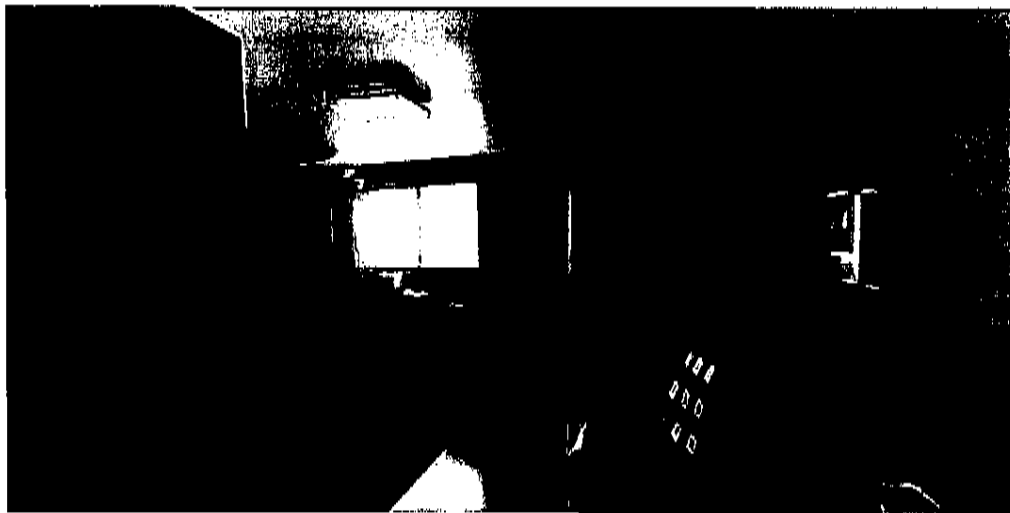


012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

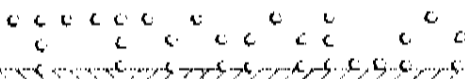
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 자 제 102 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 차 제 201 호)

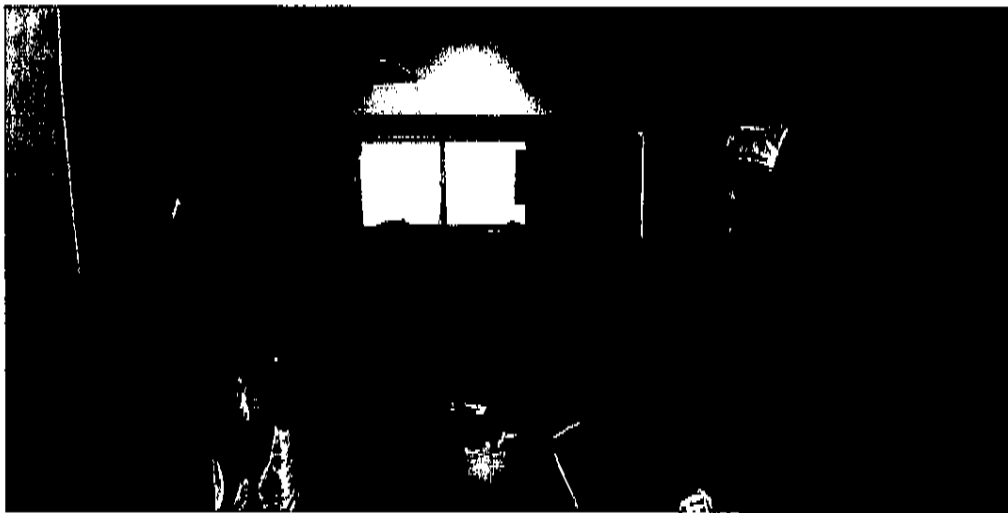


012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

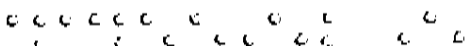
서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 카 제 202 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 타 제 301 호)

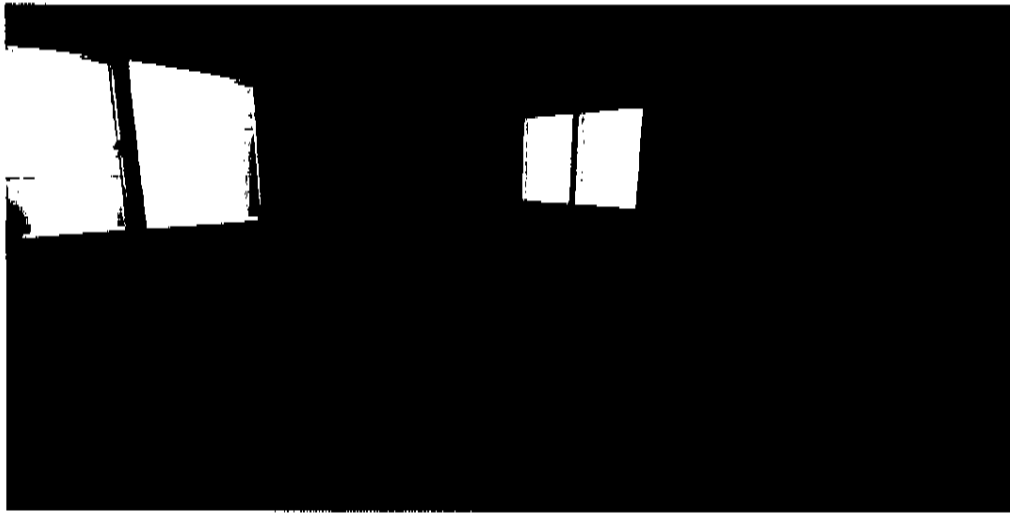


012018-0315-008

사 진 용 지

건
명

서울특별시 강북구 미아동 791-1401 외 1 필지 (솔매로 17 길 39-14)
제 1 층 제 101 호 외 13 개호



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 파 제 302 호)



(본 건 내 부 사 진 - 기 호 하 제 401 호)

