감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 서울특별시 중랑구 상봉동 102-100 제1층 제101호 외 소재 부동산

평가서번호 : 가온 20200617-601

의 뢰 인 : 우리자산신탁주식회사

|주|가온감정평가법인
경 인 지 사
TEL.(032)428-9966 FAX.(032)434-4141

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.

20200617-601

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 현 표 이현표 (인)

|주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 김 상 렬 (서명 또는 인)

감정평가액	오십이억육천삼백만원정 (₩5,263,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	시가참고(공매)	
채 무 자	--	제 출 처 (채 권 기 관)	우리자산신탁주식회사	
소유자또는 대상업체명	주식회사코너스톤네트웍스 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020.06.18	2020.06.18	2020.06.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	--	5,263,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,263,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 조제정 (인)

㈜가온감정평가법인

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 "상봉역" 남동측 인근에 위치하는 부동산[통칭 "HERITZ THE CLASSIC" 제1층 제101호 외 17호수]로서 시가참고(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 102-100외		
건물명, 동호수	통칭 ""HERITZ THE CLASSIC" 제1층 제101호 외 17개호수		
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층	**사용승인일**	2017.12.29

구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	용 도	
기호	층/호수						공 부	현 황
가	1/101	31.62	7.12	38.74	81.62	10.73	일반음식점	부동산공인중개소
나	2/201	42.47	12.94	55.41	76.64	14.41	사무소	주택
다	2/202	29.34	8.95	38.29	76.62	9.96	사무소	주택
라	2/203	38.06	11.61	49.67	76.62	12.92	사무소	주택
마	3/301	42.47	12.94	55.41	76.64	14.41	사무소	주택
바	3/302	29.34	8.95	38.29	76.62	9.96	사무소	주택
사	3/303	38.06	11.61	49.67	76.62	12.92	사무소	주택
아	4/401	42.47	12.94	55.41	76.64	14.41	사무소	주택
자	4/402	29.34	8.95	38.29	76.62	9.96	사무소	주택
차	4/403	38.06	11.61	49.67	76.62	12.92	사무소	주택
카	5/501	49.93	11.21	61.14	81.66	20.48	다세대주택	다세대주택
타	5/502	47.57	10.69	58.26	81.65	19.52	다세대주택	다세대주택
파	6/601	49.93	11.21	61.14	81.66	20.48	다세대주택	다세대주택
하	6/602	47.57	10.69	58.26	81.65	19.52	다세대주택	다세대주택
거	7/701	49.93	11.21	61.14	81.66	20.48	다세대주택	다세대주택
너	7/702	47.57	10.69	58.26	81.65	19.52	다세대주택	다세대주택
더	8/801	49.93	11.21	61.14	81.66	20.48	다세대주택	다세대주택
러	8/802	47.57	10.69	58.26	81.65	19.52	다세대주택	다세대주택

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020년 06월 18일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2020년 06월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.
다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액(價額)인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조에 따라「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과「감정평가에 관한 규칙」제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합함.

기호 가는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 수익환원법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 기호 나~러는 수익환원법은 다세대주택으로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 한국부동산연구원에서 제시한「주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표」,「비주거용 집합건물 토지 · 건물 배분비율표」상 배분비율에 의거 배분하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 소유자 등의 부재, 폐문 등으로 내부구조, 이용상황, 점유관계 등이 미확인 되었는 바, 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 감정평가 하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

3) 전입세대 열람내역

구 분		순번	세대주 성명	전입일자	등록 구분	동거 인수	순번	성명	전입일자	등록구분
나	2/201	1	고**	2020-06-10	거주자	-				
다	2/202	3	기**	2018-04-30	거주자	-				
라	2/203	12	이**	2018-03-02	거주자	-				
마	3/301	5	박**	2020-03-04	거주자	-				
바	3/302	13	이**	2018-02-22	거주자	-				
사	3/303	11	이**	2020-02-26	거주자	-				
		17	정**	2019-03-29	거주자	-				
아	4/401	14	이**	2020-06-08	거주자	-				
자	4/402	15	장**	2018-06-05	거주자	-				
차	4/403	8	배**	2018-04-11	거주자	-				
카	5/501	19	채**	2018-05-04	거주자	-				
타	5/502	7	박**	2018-05-10	거주자	-				
파	6/601	18	조**	2018-04-26	거주자	-				
하	6/602	9	서**	2018-04-10	거주자	-				
거	7/701	16	장**	2018-02-26	거주자	-				
너	7/702	6	박**	2018-04-26	거주자	1	1	김**	2018-05-14	거주자
더	8/801	2	금**	2018-12-10	거주자	-				
러	8/802	10	신**	2018-11-09	거주자	-				
중랑구 면목로 92길 7		4	김**	2020-04-10	거주자	-				
중랑구 면목로 92길 7		20	하**	2018-04-09	거주자	-				

*) 별첨 "전입세대 열람 내역" 첨부, 본건 도로명주소상 2세대가 전입된 것으로 확인되니 공매 진행시 참고하시기 바람.

4) 본건 기호 가는 공부상 용도가 "일반음식점"이나 현황 "공인중개사사무소"로 이용중이니 공매 진행시 참고하시기 바람.

5) 본건 기호 나~차는 공부상 용도가 "사무소"이나 현황 "주택"으로 사용중인 것으로 탐문조사되는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

6) 본건 기호 나,라,마,사,아,차는 공부상 각각 1개호로 등재되어 있으나 각각 주택 2가구로 이용중인 것으로 탐문조사 되는 바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

7) 본건 더,러는 집합건축물대장 건축물현황도상 본건 내부에 소재한 계단을 통해 진출입이 가능한 다락(제시외물건 ㉠,㉡)이 소재하는 바 다락을 포함하여 평가하였으며, 현황 다락은 외부계단 및 엘리베이터로 진출입하는 별도의 호수(901호, 902호)로 이용중인 것으로 탐문조사되니 공매 진행시 참고하시기 바람.

8) 본건 기호 카(501호)는 2020년 04월 29일 서울중앙지방법원의 가압류결정(2020카단807185)에 의거 가압류상태이니 공매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교

가. 사정보정(事情補正)

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

나. 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업임.

다. 가격형성요인 비교

거래사례와 대상물건 간에 종별 · 유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화 · 구체화 하는 작업임.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 부동산정보체계]

구분	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비 고 (사용승인일)
[1]	**상봉동 104-4**	**엠-시티** **1/101**	**20.88**	**10,915,000**	**227,920,000**	**2019.08.04**	**2018.10.24**
[2]	상봉동 129-19외	스마트빌 제비동 1/101	58.31	10,461,000	610,000,000	2017.02.02	2016.09.21
[3]	**면목동 1202외**	**성진쉐르빌** **2/203**	**36.26**	**4,467,000**	**162,000,000**	**2017.10.18**	**2014.04.24**
[4]	중화동 301-6	미하우스 3/302	35.101	4,843,000	170,000,000	2017.08.01	2016.11.18
[5]	**상봉동 86-18**	**현우매스티지** **10/1002**	**44.11**	**8,048,000**	**355,000,000**	**2019.05.25**	**2019.01.17**
[6]	상봉동 111-56외	청운명가 5/501	39.67	7,436,000	295,000,000	2019.10.11	2016.06.01

나. 비교사례 선정

인근 지역 내 비교 가능한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 인정되는 <**거래사례 [1], [3], [5]**>를 각각 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가) - 서울특별시)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	기 간	자본수익률(%)	비 고
[1]	2019.08.04 ~ 2020.06.18	2.505 (1.02505)	(1+0.0081*58/92)*(1+0.0091)*(1+0.0057*170/91) ≒ 1.02505

*) 2020년 2분기의 자본수익률 미발표로 2020년 1분기의 자본수익률을 연장 적용함.

나. 자본수익률(오피스) - 서울특별시)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	기 간	자본수익률(%)	비 고
[3]	2017.10.18 ~ 2020.06.18	10.380 (1.10380)	(1+0.0065*75/92)*(1+0.008)*(1+0.0089)*(1+0.011)*(1+0.0097)*(1+0.0073)*(1+0.0095)*(1+0.012)*(1+0.0132)*(1+0.0077*170/91) ≒ 1.10380

*) 2020년 2분기의 자본수익률 미발표로 2020년 1분기의 자본수익률을 연장 적용함.

다. 연립·다세대 매매가격지수(서울특별시 강북지역 동북권)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템, 2017년 11월 100기준]

기 호	[비교사례]	[대상]*	변동률	비 고
[5]	102.5	103.3	1.00780	103.3 / 102.5

*) 2020년 6월 지수 미발표로 2020년 05월 지수 적용함.

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 공부상 근린생활시설, 사무소, 다세대주택으로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)-서울특별시, (오피스)-서울특별시, 연립·다세대 매매가격지수(서울 강북지역 동북권)을 각각 시점수정치로 결정하였음(1.02505, 1.10380, 1.00780).

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

나. 가치형성요인 비교치

기호 가 / 거래사례[1]

구 분 / 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
가	1.00	0.99	1.00	**0.990**
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[1]과 비교시 외부요인은 유사함.			
건물요인	본건과 거래사례[1]과 비교시 건물의 노후도[본건:2017년식/사례:2018년식]에서 다소 열세함.			
개별요인	본건과 거래사례[1]과 비교시 개별요인은 유사함.			

기호 나,라,마,사,아,차 / 거래사례[3]

구 분 / 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
나,라,마,사,아,차	1.00	1.02	1.00	**1.020**
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 외부요인은 유사함.			
건물요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 건물의 노후도[본건:2017년식/사례:2014년식]에서 다소 우세함.			
개별요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 개별요인은 유사함.			

기호 다,바,자 / 거래사례[3]

구 분 / 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
다,바,자	1.00	1.02	1.02	**1.040**
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 외부요인은 유사함.			
건물요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 건물의 노후도[본건:2017년식/사례:2014년식]에서 다소 우세함.			
개별요인	본건과 거래사례[3]과 비교시 면적[본건:29.34㎡/사례:36.26㎡]에서 다소 우세함.			

기호 카~너 / 거래사례[5]

구 분 / 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
카~너	1.00	0.98	1.00	**0.980**
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[5]와 비교시 외부요인은 유사함.			
건물요인	본건과 거래사례[1]과 비교시 건물의 노후도[본건:2017년식/사례:2019년식]에서 다소 열세함.			
개별요인	본건과 거래사례[5]와 비교시 개별요인은 유사함.			

기호 더,러 / 거래사례[5]

구 분 / 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
더,러	1.00	0.98	1.20	**1.176**
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[5]와 비교시 외부요인은 유사함.			
건물요인	본건과 거래사례[1]과 비교시 건물의 노후도[본건:2017년식/사례:2019년식]에서 다소 열세함.			
개별요인	본건과 거래사례[5]와 비교시 본건은 복층으로서 개별요인에서 우세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	기호	사 례 전유면적 기준단가 (원/㎡)	사 정 보 정	시 점 수 정	가치형성 요인비교	전유면적당 단가 (원/㎡)	대 상 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	1/101	**10,915,000**	1.000	1.02505	0.990	11,076,000	31.62	350,223,120	**350,000,000**
나	2/201	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	42.47	213,581,630	**213,000,000**
다	2/202	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.040	5,127,000	29.34	150,426,180	**150,000,000**
라	2/203	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	38.06	191,403,740	**191,000,000**
마	3/301	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	42.47	213,581,630	**213,000,000**
바	3/302	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.040	5,127,000	29.34	150,426,180	**150,000,000**
사	3/303	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	38.06	191,403,740	**191,000,000**
아	4/401	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	42.47	213,581,630	**213,000,000**
자	4/402	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.040	5,127,000	29.34	150,426,180	**150,000,000**
차	4/403	**4,467,000**	1.000	1.10380	1.020	5,029,000	38.06	191,403,740	**191,000,000**
카	5/501	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	49.93	396,843,640	**396,000,000**
타	5/502	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	47.57	378,086,360	**378,000,000**
파	6/601	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	49.93	396,843,640	**396,000,000**
하	6/602	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	47.57	378,086,360	**378,000,000**
거	7/701	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	49.93	396,843,640	**396,000,000**
너	7/702	**8,048,000**	1.000	1.00780	0.980	7,948,000	47.57	378,086,360	**378,000,000**
더	8/801	**8,048,000**	1.000	1.00780	1.176	9,538,000	49.93	476,232,340	**476,000,000**
러	8/802	**8,048,000**	1.000	1.00780	1.176	9,538,000	47.57	453,722,660	**453,000,000**
합 계									**5,263,000,000**

Ⅲ. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 개요

본건 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법을 적용하되, 본 감정평가에서는 수익환원법 중 순수익을 환원이율로 직접 환원하는 직접환원법을 적용함.

2. 순수익의 산정

<table>
<tr><td rowspan="5">가능조소득의
산 정</td><td colspan="3">본건은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 임대관계조사가 용이치 않은 바, 본건 인근의 유사부동산의 표준적인 임대료 및 보증금을 기준으로 산정하였음.

가능조소득 ≒ 월임대료*12 + 임대보증금*0.025(보증금운용이율)

※ 보증금 운용이율은 금융권의 예금금리, 대출이자율, 시장이자율과 투자수익률, 기회비용 등을 고려하여 약 2.5%로 결정함.</td></tr>
<tr><td colspan="2">보증금</td><td>임대료</td></tr>
<tr><td colspan="2">20,000,000</td><td>1,350,000</td></tr>
<tr><td>임대보증금 운용수익</td><td>임대료수익</td><td>가능총수익
(원)</td></tr>
<tr><td>500,000
[20,000,000*0.025]</td><td>16,200,000
[1,350,000*12]</td><td>16,700,000
[500,000+16,200,000]</td></tr>
<tr><td>공실 및
영업경비율
산정</td><td colspan="3">인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 본건과 유사한 부동산의 표준적인 공실률 및 인건비, 전기.수도 등 사용료, 관리비, 제세공과 등 제비용을 고려하여 공실 및 영업경비율을 5%로 산정함.</td></tr>
<tr><td>순수익
(NOI)산정</td><td colspan="3">순수익(NOI) ≒ 가능조소득 * (1-공실 및 영업경비율)</td></tr>
</table>

3. 환원율의 결정

가. 환원율의 의의

환원율이란 환원율은 통상적으로 임대차에 제공되는 물건을 취득하는 데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율임. 이는 당해지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되 통상 금융시장에서의 이자율, 인근지역내 유사부동산에 대한 임대수익성, 국공채이율, 국공유재산의 사용료율 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

나. 환원율의 산정방법

산정방법으로는 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법(물리적 투자결합법, 금융적 투자결합법), 엘우드(Ellwood)법, 부채감당법 등이 있으며, 본 감정평가에서는 요소구성법에 의해 산정함.

다. 요소구성법

요소구성법이란 안정적인 국채, 지방채, 정기예금 등의 금리에 기초를 둔 무위험율에 위험성(투자대상으로서의 위험성, 장래수익의 불확실성), 비유동성(환금의 곤란성), 관리의 난이성(임료의 징수, 유지, 수선 및 계약관리), 자금의 안정성(도난, 멸실 또는 인플레이션위험의 회피) 등을 고려하여 환원율을 결정하는 방법임. 산정방법은『환원율 = 무위험율 + 위험할증율』로 산정함.

라. 환원율의 산정

1) 무위험 이자율

가) 금융시장의 금리

[출처: ECOS 한국은행 경제통계시스템, 단위 : %]

구분	무담보콜금리 (1일, 중개거래)	CD유통수익률 (91일)	국고채 1년	국고채 3년	국고채 5년	회사채 (장외3년, AA-)
2019.08	1.51	1.49	1.186	1.164	1.201	1.689
2019.09	1.52	1.54	1.228	1.287	1.353	1.792
2019.10	1.35	1.46	1.298	1.357	1.442	1.861
2019.11	1.28	1.52	1.386	1.492	1.593	2.002
2019.12	1.28	1.53	1.350	1.390	1.481	1.948
2020.01	1.27	1.47	1.316	1.373	1.479	1.955
2020.02	1.24	1.42	1.214	1.253	1.357	1.847
2020.03	0.98	1.23	1.030	1.091	1.266	1.840
2020.04	0.74	1.10	0.893	1.024	1.260	2.145
2020.05	0.70	1.02	0.779	0.878	1.129	2.179

나) 상업용부동산의 수익률

[출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템]

구 분	소득수익률(%)				연간 환산 (%)	투자수익률(%)				연간 환산 (%)
	2019.2Q	2019.3Q	2019.4Q	2020.1Q		2019.2Q	2019.3Q	2019.4Q	2020.1Q	
서울 집합건물	1.17	0.53	1.16	1.10	**4.01**	1.70	1.34	2.06	1.68	**6.95**

마. 무위험 이자율 결정

정기예금이자율과 국고채 금리 등을 고려하여 『**2.0%**』로 결정함.

바. 위험할증율

최근 경기동향 등을 고려하여 『**2.5%**』로 결정함.

사. 위험할증율

상기 사항을 감안하여 환원율을 『**4.5%**』로 결정함.

4. 시산가액의 결정

가 능 조 소 득			공실 및 영업경비 비율	순수익(NOI)	환원 이율	산출가액 (원)	시산가액 (원)
보증금 (원)	월임대료 (원)	가능총수익 (원)					
20,000,000	1,350,000	16,700,000	0.05	15,865,000	4.5	352,555,555	**352,000,000**

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시세수준	비 고
인근 유사 부동산	본건 유사 부동산의 경우 위치, 건물의 노후도 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 10,500,000 ~ 11,100,000원/㎡ 내외 수준임.	1층 근린생활시설
	본건 유사 부동산의 경우 위치, 건물의 노후도, 내부 인테리어 및 상태, 발코니 확장 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 4,500,000 ~ 5,100,000원/㎡ 내외 수준임.	사무소 (현황 "주택")
	본건 유사 부동산의 경우 위치, 건물의 노후도, 내부 인테리어 및 상태, 발코니 확장 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 7,400,000 ~ 8,100,000원/㎡ 내외 수준임.	다세대주택
	본건 유사 부동산의 경우 위치, 건물의 노후도, 내부 인테리어 및 상태, 발코니 확장 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 8,400,000 ~ 8,800,000원/㎡ 내외 수준임.	다세대주택 (복층)

2. 감정평가전례

[출처: 감정평가정보센터]

구분	소재지	건물명 / 층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적	비 고 (사용승인일)
#1	상봉동 102-30	와이엠에스타워에이 / 1/101	70.62	9,940,000	702,000,000	2018.07.19	담보	2018.06.28
#2	상봉동 118-7	포시즌빌 / 2/201	53.71	4,636,000	244,000,000	2019.05.22	법원 경매	2016.11.24
#3	상봉동 125-25	미하우스 / 2/201	43.4	4,861,000	211,000,000	2018.05.11	법원 경매	2015.09.16
#4	상봉동 105-41	상봉스카이타워 / 6/601	33.75	7,674,000	259,000,000	2018.10.16	담보	2018.10.01
#5	중화동 135-33	에이동 / 5/501	22.96	7,883,000	181,000,000	2017.11.06	법원 경매	2016.11.11

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

[출처: 인포케어]

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	전유면적적용단가 (원/㎡)	기준시점
		층,호수		낙찰가액 (원)	낙찰가율	낙찰시점

유사 경매 낙찰사례 미포착함.

나. 인근의 경매통계분석

[출처: 인포케어]

구분 / 기간	용도	서울특별시		중랑구		상봉동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	상가 (근린상가)	86.19%	179건	110.97%	2건	111.70%	1건
	상가 (사무실)	81.75%	2건	0.00%	0건	0.00%	0건
	집합건물 (다세대주택)	83.90%	811건	86.50%	32건	102.55%	3건

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

◆ 감정평가에 관한 규칙 ◆

제12조【감정평가방식의 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 감정평가방법으로 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.

1. 시산가액

구 분		시산가액(원)	비 고
가	1/101	**350,000,000**	**352,000,000**
나	2/201	**213,000,000**	-
다	2/202	**150,000,000**	-
라	2/203	**191,000,000**	-
마	3/301	**213,000,000**	-
바	3/302	**150,000,000**	-
사	3/303	**191,000,000**	-
아	4/401	**213,000,000**	-
자	4/402	**150,000,000**	-
차	4/403	**191,000,000**	-
카	5/501	**396,000,000**	-
타	5/502	**378,000,000**	-
파	6/601	**396,000,000**	-

하	6/602	**378,000,000**	-
거	7/701	**396,000,000**	-
너	7/702	**378,000,000**	-
더	8/801	**476,000,000**	-
러	8/802	**453,000,000**	-
합 계		**5,263,000,000**	

2. 감정평가액 결정 의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 감정평가하는 것이 원칙이며, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에 해당하지 않음.

본건 기호 가는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 수익환원법에 의한 시산가액과 상호 비교하여 볼 때 그 합리성 및 적정성이 인정되며 기호 나~러는 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 참고가격 자료[시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등] 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 중랑구 상봉동 [도로명 주소] 서울특별시 중랑구 면목로92길 37	102-100, 102-101	근린생활 시설. 다세대 주택	철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 8층 1층 2층~4층 각각 5층~8층 각각 옥탑1층 (연면적제외)	 62.22 142.77 113.98 20.88			
1	동 소	102-100	대	준주거지역	122.6			
2	동 소	102-101	대	준주거지역	160			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	31.62	31.62	350,000,000	비준가액 (공용면적 7.12㎡포함)
					10.73			
				1 소유권대지권	122.6x----- 122.6	10.73		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,000,000 196,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호 1 소유권대지권	42.47 14.41 122.6x----- 122.6	42.47 14.41	213,000,000 배분내역 토 지 : 93,720,000 건 물 : 119,280,000	비준가액 (공용면적 12.94㎡포함)
다				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호 1 소유권대지권	29.34 9.96 122.6x----- 122.6	29.34 9.96	150,000,000 배분내역 토 지 : 66,000,000 건 물 : 84,000,000	비준가액 (공용면적 8.95㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제203호 1 소유권대지권	38.06 12.92 122.6x----- 122.6	38.06 12.92	191,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 11.61㎡포함) 배분내역 84,040,000 106,960,000
마				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권	42.47 14.41 122.6x----- 122.6	42.47 14.41	213,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 12.94㎡포함) 배분내역 93,720,000 119,280,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호 1 소유권대지권	29.34 9.96 122.6x----- 122.6	29.34 9.96	150,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 8.95㎡포함) 배분내역 66,000,000 84,000,000
사				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호 1 소유권대지권	38.06 12.92 122.6x----- 122.6	38.06 12.92	191,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 11.61㎡포함) 배분내역 84,040,000 106,960,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호 1 소유권대지권	42.47 14.41 122.6x----- 122.6	42.47 14.41	213,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 12.94㎡포함) 배분내역 93,720,000 119,280,000
자				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호 1 소유권대지권	29.34 9.96 122.6x----- 122.6	29.34 9.96	150,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 8.95㎡포함) 배분내역 66,000,000 84,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
차				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호 1 소유권대지권	38.06 12.92 122.6x----- 122.6	38.06 12.92	191,000,000 배분내역 토 지 : 84,040,000 건 물 : 106,960,000	비준가액 (공용면적 11.61㎡포함)
카				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호 2 소유권대지권	49.93 20.48 160x----- 160	49.93 20.48	396,000,000 배분내역 토 지 : 158,400,000 건 물 : 237,600,000	비준가액 (공용면적 11.21㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호 2 소유권대지권	47.57 19.52 160x----- 160	47.57 19.52	378,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 10.69㎡포함) 배분내역 151,200,000 226,800,000
파				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호 2 소유권대지권	49.93 20.48 160x----- 160	49.93 20.48	396,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적 11.21㎡포함) 배분내역 158,400,000 237,600,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
하				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제602호 2 소유권대지권	47.57 19.52 160x----- 160	47.57 19.52 토지·건물 토 지 : 건 물 :	378,000,000 배분내역 151,200,000 226,800,000	비준가액 (공용면적 10.69㎡포함)
거				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제701호 2 소유권대지권	49.93 20.48 160x----- 160	49.93 20.48 토지·건물 토 지 : 건 물 :	396,000,000 배분내역 158,400,000 237,600,000	비준가액 (공용면적 11.21㎡포함)

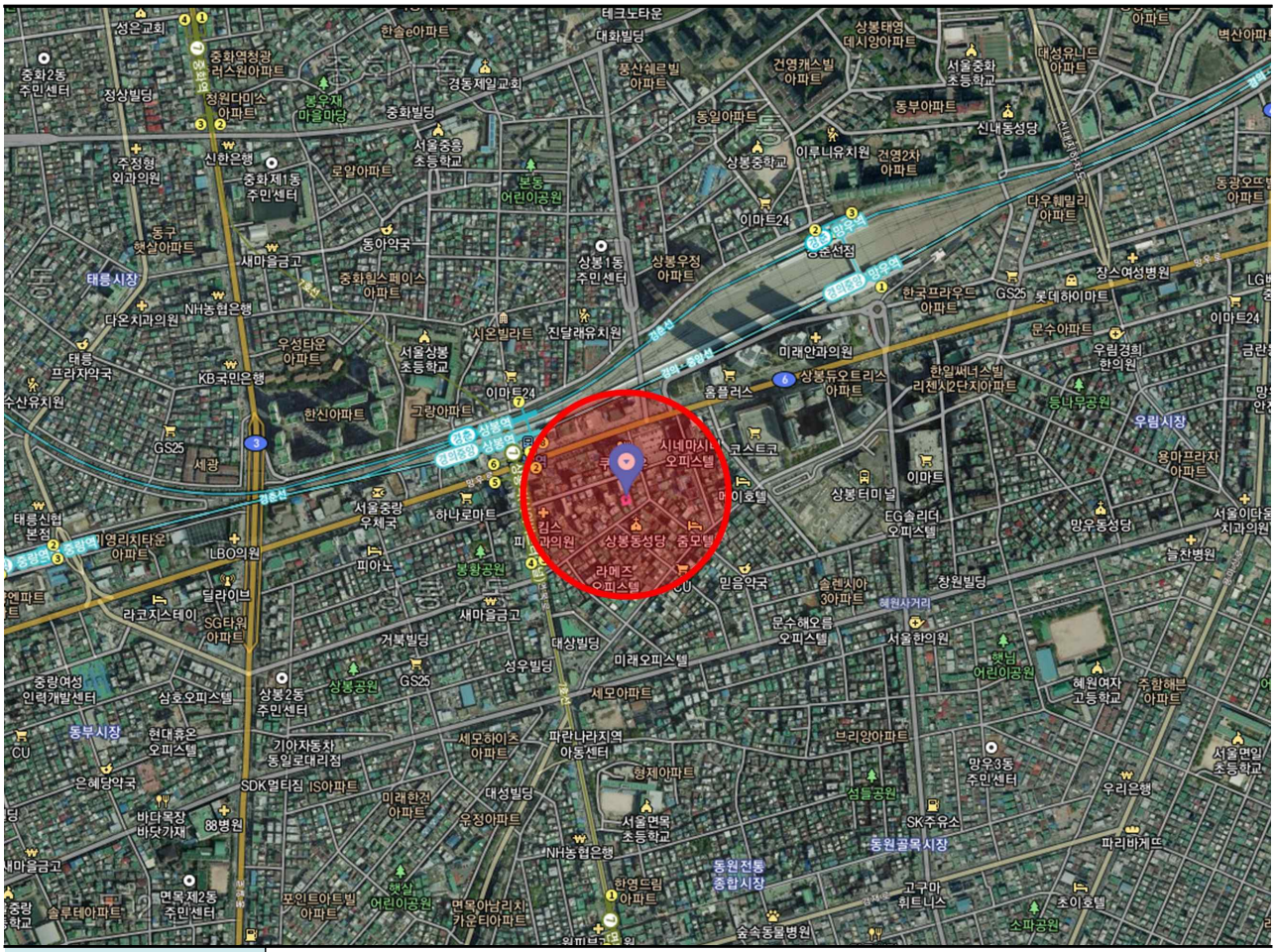
구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
너				(내) 철근 콘크리트구조 제7층 제702호	47.57	47.57	378,000,000	비준가액 (공용면적 10.69㎡포함)
				2 소유권대지권	19.52 160x----- 160	19.52		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 151,200,000 226,800,000	
더				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제801호	49.93	49.93	476,000,000	비준가액 (공용면적 11.21㎡포함)
				2 소유권대지권	20.48 160x----- 160	20.48		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 190,400,000 285,600,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
러				(내) 철근 콘크리트구조 제8층 제802호 2 소유권대지권	47.57 19.52 160x----- 160	47.57 19.52 토지·건물 토 지 : 건 물 :	453,000,000 배분내역 181,200,000 271,800,000	비준가액 (공용면적 10.69㎡포함)
	합 계						₩5,263,000,000.-	
			이	하	여	백		

입지 감정평가요항표



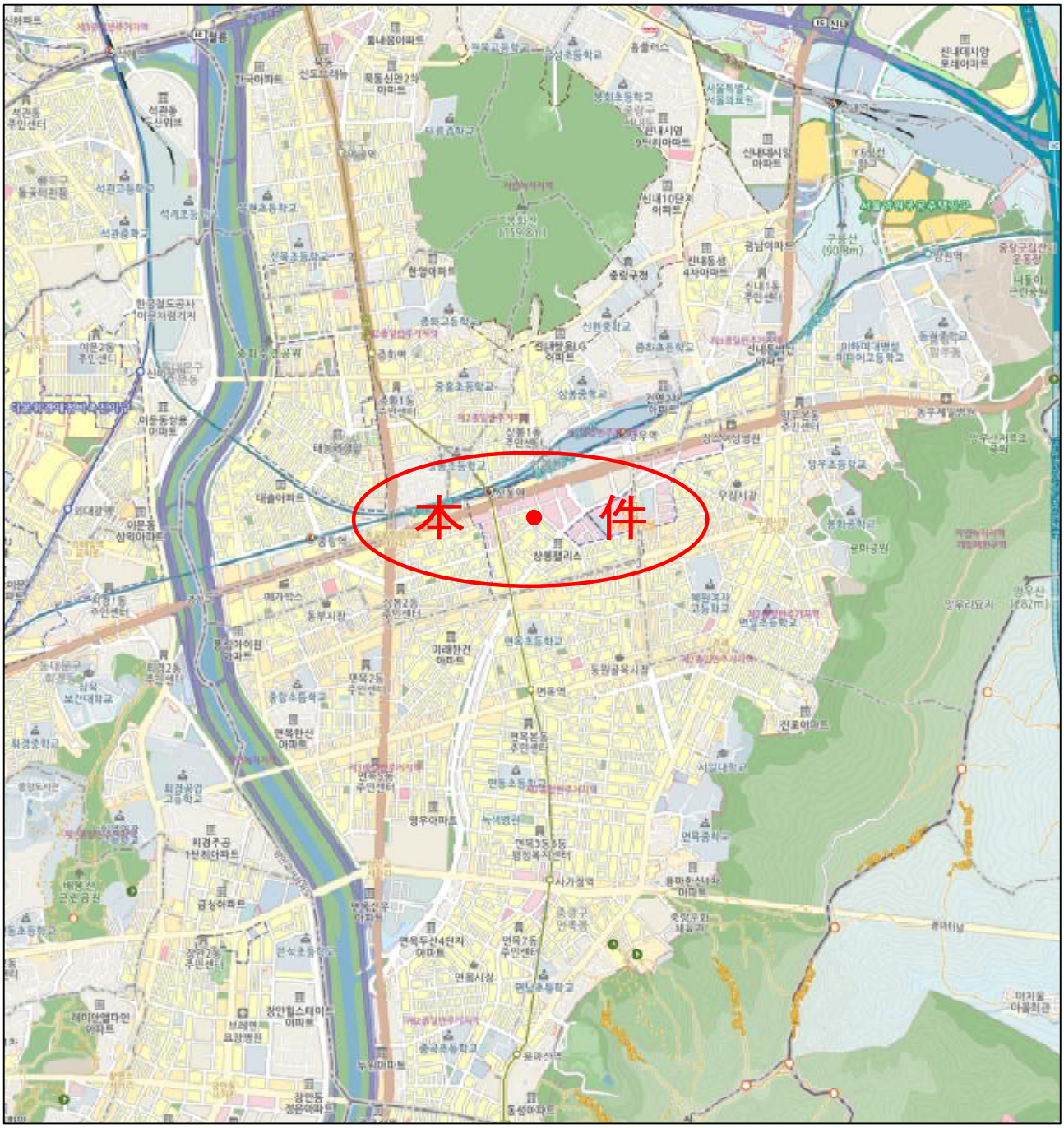
위 치	본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 "상봉역" 남동측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주변은 단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트 및 근린생활시설이 혼재하는 주택지대로서 제반 입지조건은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "상봉역", "망우역"이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.
형태, 규모, 이용상태 등	본건은 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, "근린생활시설 및 다세대주택" 부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 남측으로 폭 약 8m(면목로92길), 동측으로 폭 약 4m(면목로92길)에 각각 접함.
토지이용계획 관계	공히 준주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(문의:일자리창출과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 대공방어협조구역(위탁고도:해발 132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 재정비촉진지구(상봉3존치관리구역)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

구분건물 감정평가요항표

건 물 구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상8층 총 18개호로서, 외벽: 석재붙임 마감 등 창호: 플라스틱새시창 등임.
이 용 상 황	기호 가) 근린생활시설로 이용중임. 기호 나,라,사,아,차,카) 공부상 용도는 "사무소"이나 현황 "주택 2가구"로 이용중인 것으로 탐문조사됨. 기호 다,바,자) 공부상 용도는 "사무소"이나 현황 "주택"으로 이용중인 것으로 탐문조사됨. 기호 파~너) 다세대주택으로 이용중임. 기호 더~러) 다세대주택으로 이용중이며 다락이 소재함.
부 대 설 비	위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.
부 합 물 및 종 물 관 계	본건 더,러는 집합건축물대장 건축물현황도상 본건 내부에 소재한 계단을 통해 진출입이 가능한 다락(제시외물건 ㉠,㉡)이 소재하는 바 다락을 포함하여 평가하였으며, 현황 다락은 외부계단 및 엘리베이터로 진출입하는 별도의 호수(901호, 902호)로 이용중인 것으로 탐문조사되니 공매 진행시 참고하시기 바람.
공부와의 차이 및 기타	-
임 대 사 항	임대미상임.

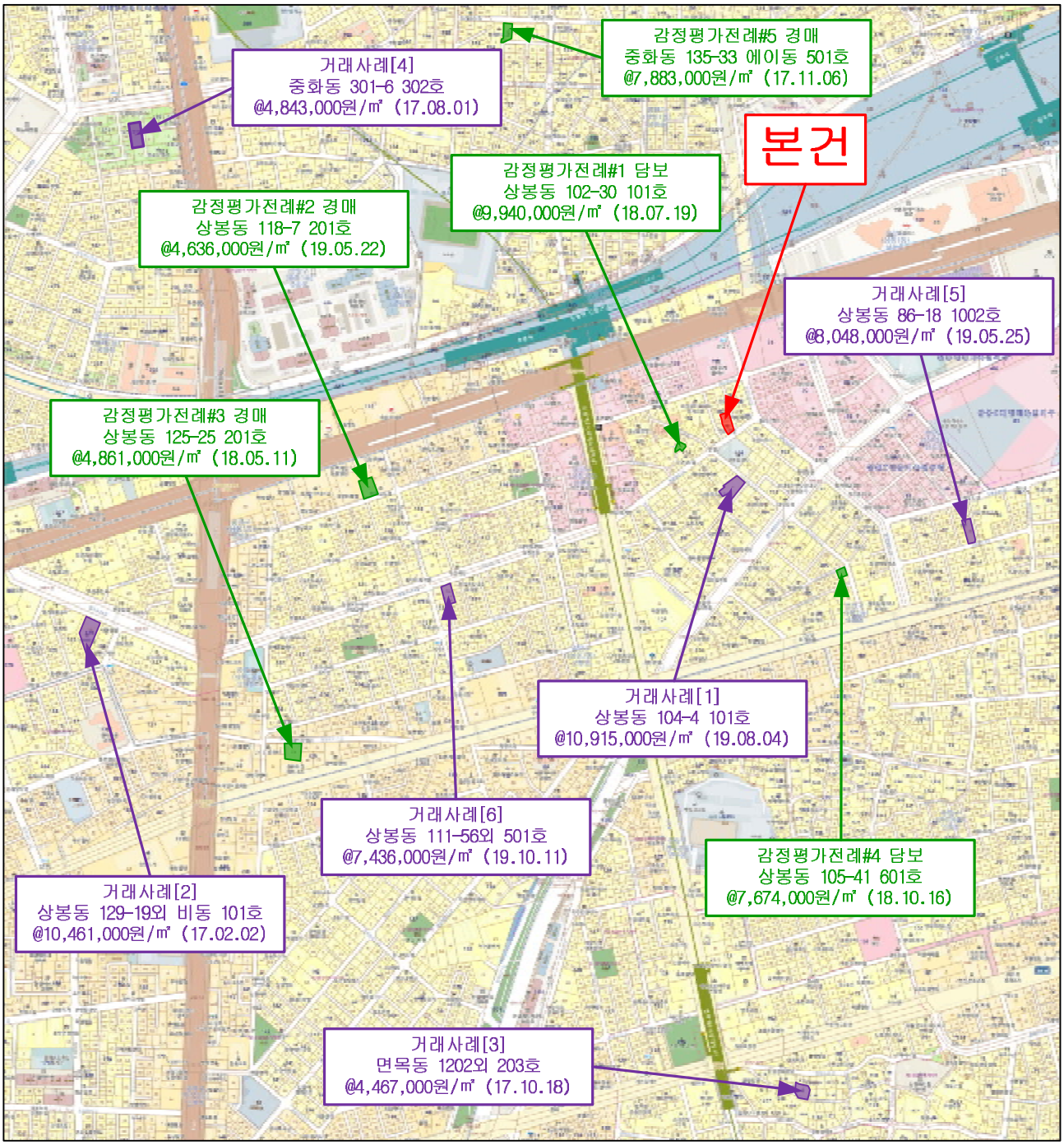
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중랑구 상봉동 102-100외

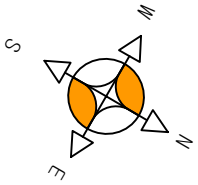


상 세 위 치 도

소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 102-100외 제1층 제101호 외

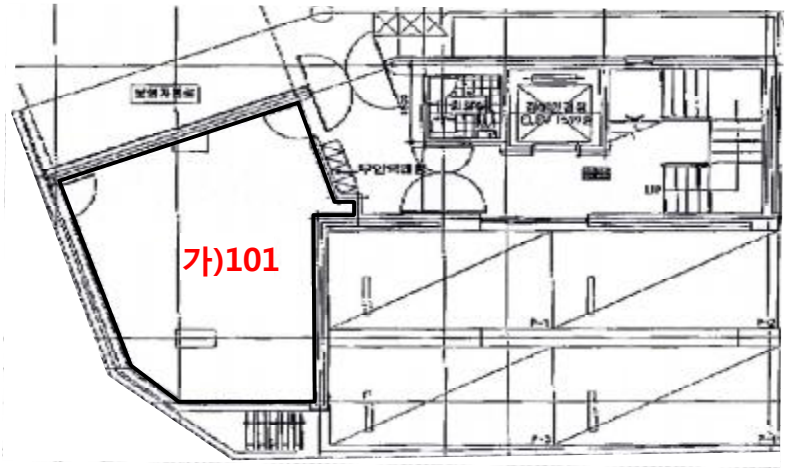


호 별 배 치 도-1



NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >

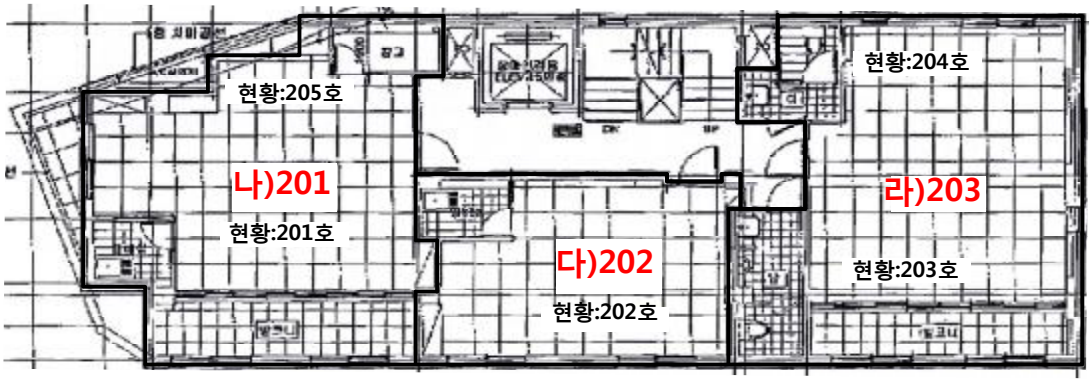


본건 : 제1층 제101호

호 별 배 치 도-2

NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >

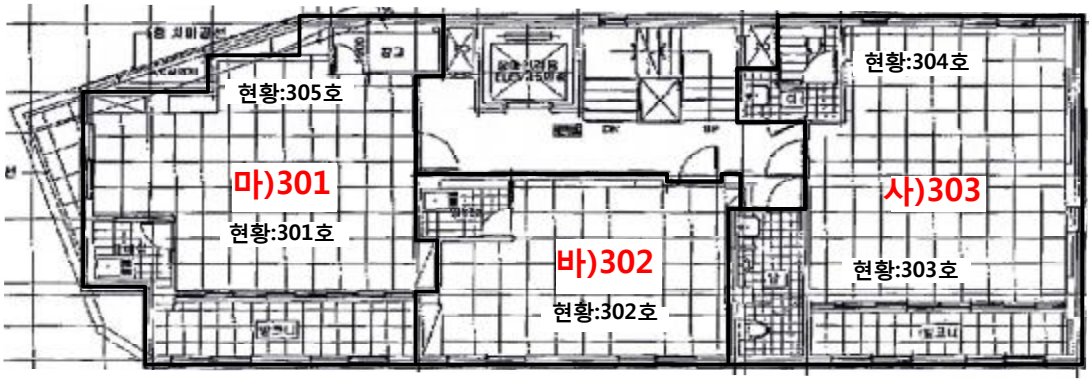


본건 : 제2층 제201호~제203호

호 별 배 치 도-3

NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >

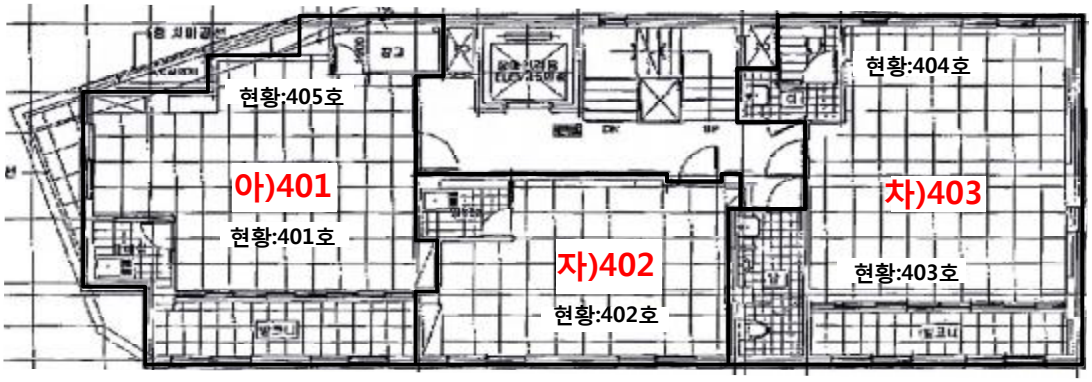


본건 : 제3층 제301호~제303호

호 별 배 치 도-4

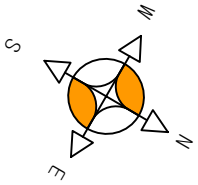
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



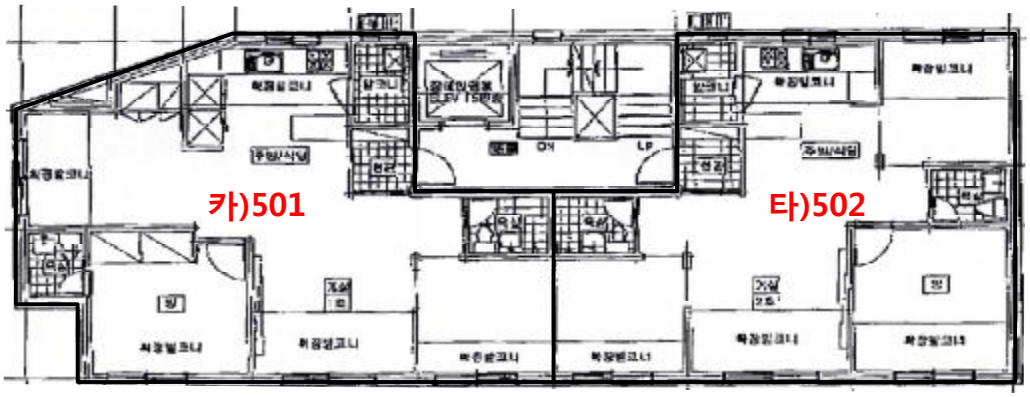
본건 : 제4층 제401호~제403호

호 별 배 치 도-5



NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >

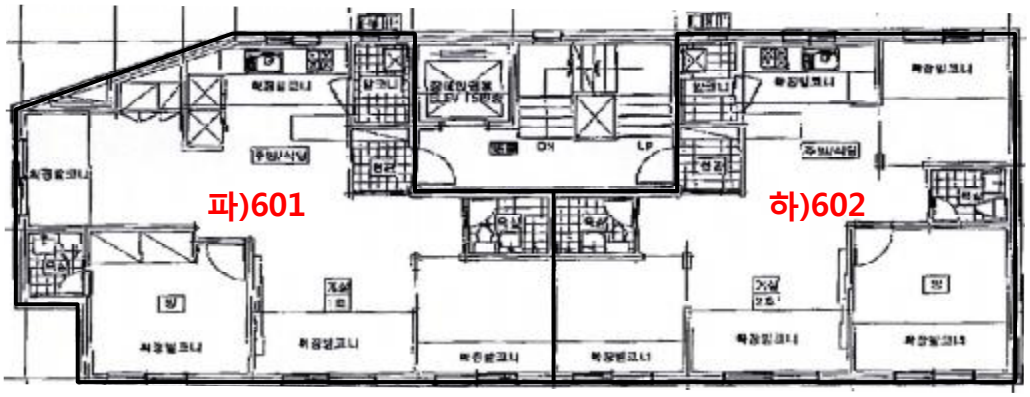


본건 : 제5층 제501호, 제502호

호 별 배 치 도-6

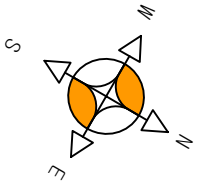
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



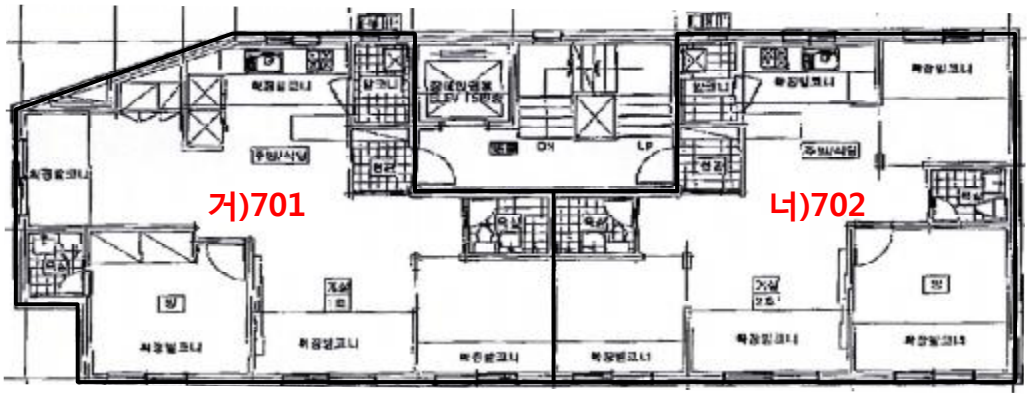
본건 : 제6층 제601호, 제602호

호 별 배 치 도-7



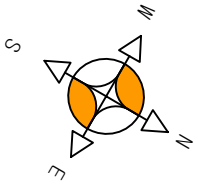
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



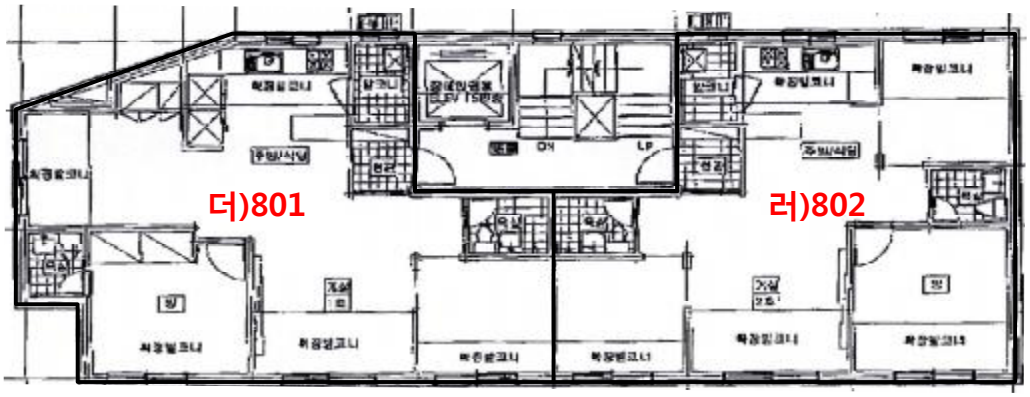
본건 : 제7층 제701호, 제702호

호 별 배 치 도-8



NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >

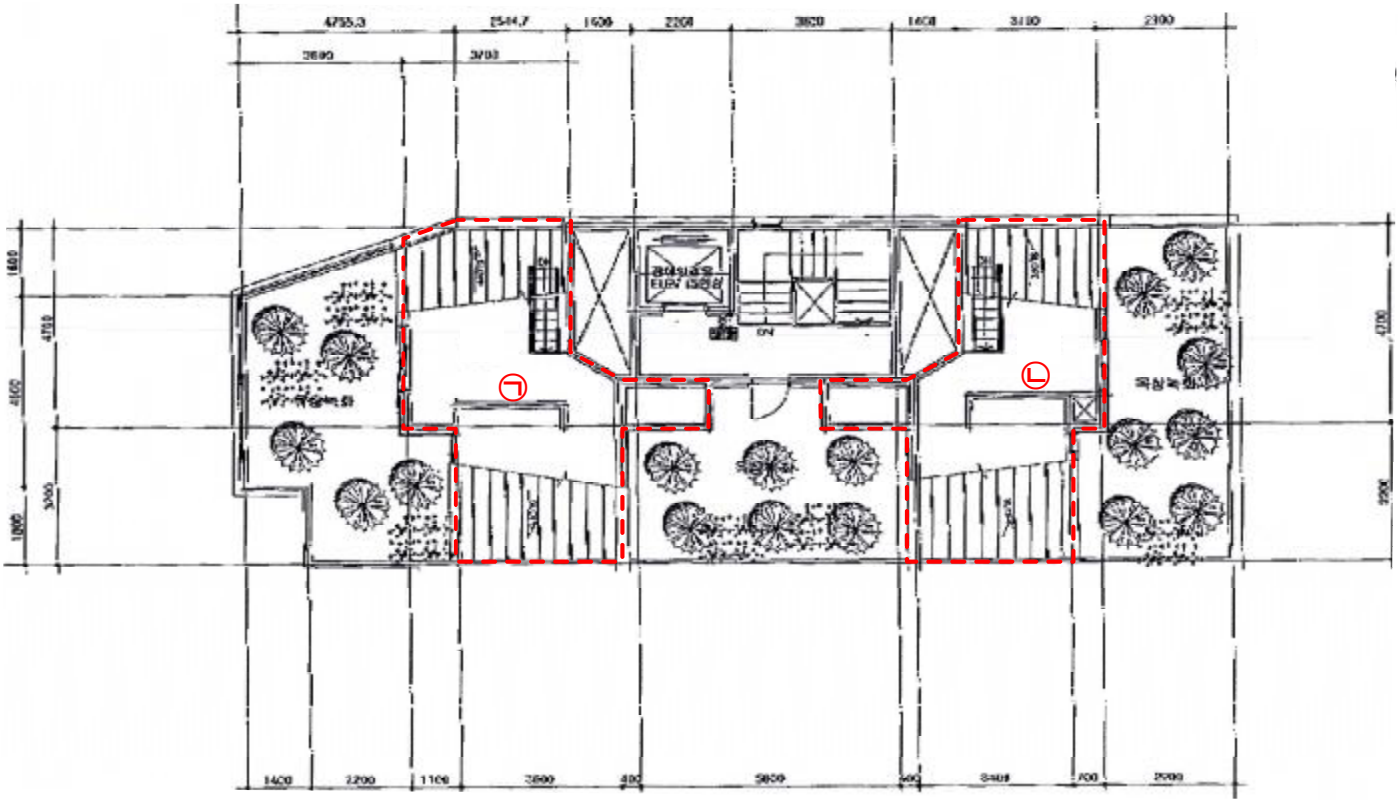


본건 : 제8층 제801호, 제802호

호 별 배 치 도-9

NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



제시외건물

㉠ 철근콘크리트구조 경사지붕(다락) : 약 38.82㎡

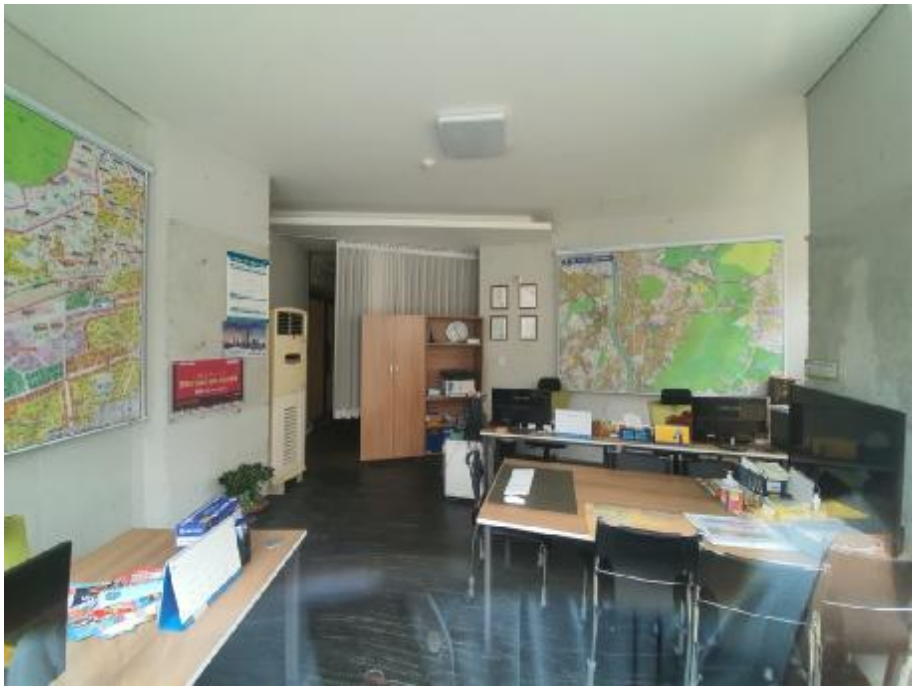
㉡ 철근콘크리트구조 경사지붕(다락) : 약 35.51㎡

사 진 용 지

본 건 동 전 경(남동측에서 촬영)

본 건 동 전 경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건 내 부 전 경

본 건 내 부 전 경

사 진 용 지

본 건 내 부 전 경

본 건 내 부 전 경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 20200617-601

우리자산신탁주식회사 귀하

2020. 06. 19

사백이십이만사천원정 (₩4,224,000.-)

2020. 06. 17 일자로 의뢰하신 『서울특별시 중랑구 상봉동 102-100 제1층 제101호 외 소재 부동산』 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
감 정 평 가 수 수 료		3,663,280	3,516,000 + (263,000,000 × 7/10,000 × 0.8) ≒3,663,280
실비	여 비	90,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	54,000	
	임대차 조사비	-	
	공 부 발 급 비	21,000	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	177,000.-	
합 계(공급가액)		**₩3,840,000.-**	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩384,000.-	
총 계		**₩4,224,000.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩4,224,000.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0617-601)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

▣ 계 좌 번 호 ▣

◈ 우리은행 1005-801-080181 [예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지 사 장 김 상 렬

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 131-85-31406]