

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42405-F-1401
건명	서울특별시 서대문구 북아현동 998 외 소재 구분건물
의뢰인	고양동부새마을금고이사장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제 출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없 으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다..



(주)태평양감정평가법인 북부지사

PACIFIC APPRAISAL CO., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동, 파크프라자)

대표전화 : (031)-932-0072 FAX : (031)-932-0073



인증서번호 : P240522-0010

심의일자 : 2024-05-22

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42405-F-1401	발 의 처	본사
감정평가액	一 金 三 百 一 十 一 萬 八 千 一 百 元 整 (₩31,141,000,000.-)		
물건소재지	서울특별시 서대문구 북아현동 998 제1층 제101호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	고양동부새마을금고이사장	제 출 처	고양동부새마을금고
담당평가사	박희배		

※ 심사사항

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
- 평가방법의 적정성
- 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

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

(주)태평양감정평가법인



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(박희배)

(인)

(주)태평양감정평가법인 북부지사

지사장

김평식

(서명 또는 인)

감정평가액	삼백일십일억사천일백만원정(₩31,141,000,000.-)					
의뢰인	고양동부새마을금고이사장		감정평가목적	공매(인증서번호 : P240522-D10)		
제출처	주식회사코리아신탁, 고양동부, 일산, 명동, 파주중앙, 중부, 동두천중앙, 파주, 인사동길, 양주중앙, 우리, 광남, 독립문새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)도개발 (수탁자: 우리자산신탁 주식회사)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2024-05-20	2024-05-20	2024-05-22	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	53개호	구분건물	53개호	-	31,141,000,000
			이	하	여	백
						₩31,141,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서대문구 북아현동 소재 “북성초등학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 신촌 헤리센트 제1층 제101호 외 52개호에 대한 공매 목적의 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 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “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 높 다고 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」 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 감정평가 할 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」 제11조(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」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 대상물건의 대부분의 호수가 주거용 부동산(도시형생활주택)으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 20일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 05월 20일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m^2)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 2) 본건은 공부와 현황간 물적동일성은 대체로 일치합니다.
- 3) 본건은 집합건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 법률' 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래되는 관행에 따라 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 4) 토지와 건물 가액의 배분 비율은 법원감정평가실무의 비주거용 구분건물 토지·건물 배분 비율표, 한국부동산원의 아파트, 다세대 및 연립주택 토지·건물 배분 비율표(서울특별시 서북권)를 참조하되, 당해 토지·건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 토지 70%, 건물 30%를 적용하였습니다.
- 5) 본건 미분양 주거용 부동산(도시형 생활주택) 50개호 중 48개호는 귀 제시내역에 따르면 사업시행자인 '(주)도도개발'에 의하여 임대차 계약이 체결되어 있습니다. 현장 탐문 시 50개호를 직접 방문하였으나 2개호는 공실, 18개호는 임차인이 거주중인 것으로 조사되었으며, 30개호는 폐문부재로 확인하지 못하였습니다. 임차인들의 임대료 수준은 보증금 500만원, 월차임 150만원(계약기간 6개월 내외)이며 이는 시장임대료 수준인 보증금 3000만원, 월차임 160~170만원 대비하여 저가 계약으로 판단됩니다.
- 6) 본 법인이 제시받은 임대차 계약서에 따르면, 하기와 같은 특약사항이 있으니 업무 진행 시 참고바랍니다.
 - ① 신탁등기된 상태에서 임차인은 신탁원부를 확인하고 임차인 동의하에 계약함.(신탁동의서를 받지 못할 경우 최우선변제권 및 아무런 대항력이 없음을 임차인이 확인하고 인지하는 계약임)
 - ② 본 계약은 신탁등기된 물건으로서 수탁자(신탁자)와 상관없이 위탁자(소유주)인 임대인은 해당 물건 임대차에 모든 책임을 지기로 한다. 임차인은 신탁회사의 동의서를 받지 못함을 인지하고 하는 계약이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 귀 제시 내역에 따른 주거용부동산 임대차 계약 체결 현황은 하기와 같습니다.

No.	호	타입	구분	분양 면적	전용 면적	분양가	현상태	보증금	월임료
1	201	C	미분양	35.33	19.82	481,650,000	월세	10,000,000	1,100,000
2	202	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	공실	-	-
3	203	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	월세	5,000,000	1,600,000
4	204	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	월세	5,000,000	1,600,000
5	205	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	10,000,000	1,550,000
6	206	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,650,000
7	207	A	미분양	26.16	14.66	322,450,000	월세	10,000,000	1,000,000
8	208	C	미분양	35.33	19.82	483,970,000	월세	5,000,000	1,400,000
9	301	C	미분양	35.33	19.82	481,650,000	월세	5,000,000	1,400,000
10	302	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	월세	5,000,000	1,650,000
11	303	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	월세	5,000,000	1,600,000
12	304	E	미분양	53.23	29.86	585,960,000	월세	5,000,000	1,650,000
13	305	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,900,000
14	306	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	10,000,000	1,750,000
15	307	A	미분양	26.16	14.66	322,450,000	월세	10,000,000	1,000,000
16	308	C	미분양	35.33	19.82	483,970,000	월세	5,000,000	1,500,000
17	401	C	미분양	35.33	19.82	483,970,000	월세	10,000,000	1,500,000
18	402	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	10,000,000	1,600,000
19	403	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	30,000,000	1,500,000
20	404	E	미분양	53.23	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,500,000
21	405	E	미분양	53.23	29.86	591,810,000	월세	10,000,000	1,600,000
22	406	E	미분양	53.23	29.86	591,810,000	월세	10,000,000	1,650,000
23	407	A	미분양	26.16	14.66	323,960,000	월세	10,000,000	900,000
24	408	C	미분양	35.33	19.82	486,290,000	월세	3,000,000	1,500,000
25	502	E	미분양	44.79	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,650,000
26	503	E	미분양	44.79	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,650,000
27	504	E	미분양	44.79	29.86	588,880,000	월세	5,000,000	1,650,000
28	505	E	미분양	44.79	29.86	591,810,000	월세	5,000,000	1,650,000
29	508	C	미분양	29.73	19.82	486,290,000	월세	10,000,000	1,500,000
30	601	C	미분양	29.73	19.82	488,610,000	월세	5,000,000	1,500,000
31	603	E	미분양	44.79	29.86	594,730,000	월세	10,000,000	1,600,000
32	604	E	미분양	44.79	29.86	594,730,000	월세	5,000,000	1,650,000
33	606	E	미분양	44.79	29.86	597,660,000	월세	10,000,000	1,500,000
34	607	A	미분양	21.99	14.66	326,960,000	월세	5,000,000	1,050,000
35	608	C	미분양	29.73	19.82	490,930,000	월세	5,000,000	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

No.	호	타입	구분	분양 면적	전용 면적	분양가	현상태	보증금	월임료
36	701	C	미분양	29.73	19.82	488,610,000	월세	5,000,000	1,500,000
37	704	E	미분양	44.79	29.86	594,730,000	월세	10,000,000	1,600,000
38	706	E	미분양	44.79	29.86	597,660,000	월세	5,000,000	1,550,000
39	708	C	미분양	29.73	19.82	490,930,000	월세	10,000,000	1,500,000
40	801	C	미분양	29.73	19.82	495,570,000	월세	10,000,000	1,500,000
41	802	E	미분양	44.79	29.86	598,500,000	월세	5,000,000	1,600,000
42	806	E	미분양	44.79	29.86	599,430,000	월세	10,000,000	1,550,000
43	808	C	미분양	29.73	19.82	497,890,000	월세	20,000,000	1,500,000
44	903	E	미분양	44.79	29.86	599,500,000	월세	5,000,000	1,650,000
45	907	D1	미분양	37.40	24.93	585,990,000	월세	3,000,000	1,700,000
46	1001	C	미분양	29.73	19.82	500,210,000	월세	10,000,000	1,400,000
47	1002	E	미분양	44.79	29.86	599,950,000	월세	5,000,000	1,700,000
48	1003	E	미분양	44.79	29.86	599,950,000	공실	-	-
49	1005	B	미분양	28.10	18.73	479,600,000	월세	10,000,000	1,400,000
50	1007	B	미분양	28.10	18.73	479,600,000	월세	5,000,000	1,350,000

※출처: 귀 제시내역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	서울특별시 서대문구 북아현동 998 외		
건물명	신촌 헤리센트		
용 도	공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설	사용승인일자	2022-12-26
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	층 수	지하 1층 / 지상 10층
동 수	1	호 수	5개호, 70세대

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	호별용도
(1)	1	101	65.55	14.69	80.24	82%	25.43	근린생활시설
(2)	1	103	95.76	21.47	117.23	82%	37.15	근린생활시설
(3)	지1	B101	49.56	11.11	60.67	82%	19.22	근린생활시설
(4)	2	201	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(5)	2	202	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(6)	2	203	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(7)	2	204	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(8)	2	205	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(9)	2	206	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(10)	2	207	14.66	11.47	26.13	56%	5.68	도시형생활주택
(11)	2	208	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	호별용도
(12)	3	301	19.82	15.51	35.33	56%	9.67	도시형생활주택
(13)	3	302	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(14)	3	303	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(15)	3	304	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(16)	3	305	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(17)	3	306	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(18)	3	307	14.66	11.47	26.13	56%	5.68	도시형생활주택
(19)	3	308	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(20)	4	401	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(21)	4	402	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(22)	4	403	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(23)	4	404	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(24)	4	405	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(25)	4	406	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(26)	4	407	14.66	11.47	26.13	56%	5.68	도시형생활주택
(27)	4	408	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(28)	5	502	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(29)	5	503	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(30)	5	504	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	호별용도
(31)	5	505	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(32)	5	508	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(33)	6	601	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(34)	6	603	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(35)	6	604	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(36)	6	606	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(37)	6	607	14.66	11.47	26.13	56%	5.68	도시형생활주택
(38)	6	608	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(39)	7	701	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(40)	7	704	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(41)	7	706	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(42)	7	708	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(43)	8	801	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(44)	8	802	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(45)	8	806	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(46)	8	808	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택
(47)	9	903	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(48)	9	907	24.93	19.51	44.44	56%	9.67	도시형생활주택
(49)	10	1001	19.82	15.51	35.33	56%	7.69	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률(%)	대지권면적 (㎡)	호별용도
(50)	10	1002	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(51)	10	1003	29.86	23.37	53.23	56%	11.59	도시형생활주택
(52)	10	1005	18.73	14.66	33.39	56%	7.25	도시형생활주택
(53)	10	1007	18.73	14.66	33.39	56%	7.25	도시형생활주택

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변상황

■ 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

-

■ 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

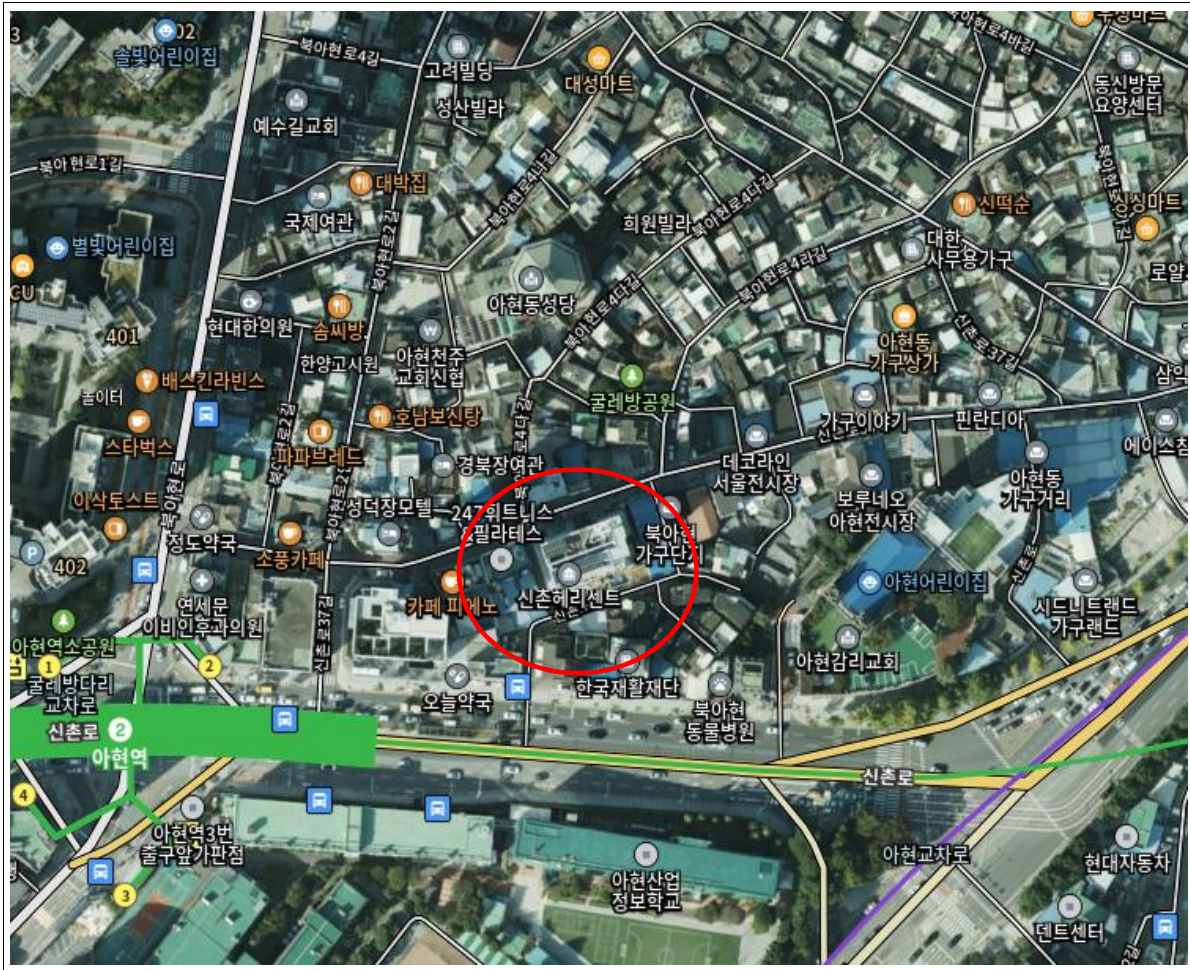
-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 입지 및 토지요항

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 서대문구 북아현동 소재 “북성초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 단독주택 및 공동주택, 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 기존 주택지대입니다.
형상 및 지세	3필 일단의 가장형의 토지로서 인접지 및 인접 도로와 등고·평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	※교통상황: 본건까지 제반 차량의 진·출입 가능하며, 인근에 아현역(지하철 2호선) 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용여건은 무난한 편입니다. ※도로상태: 북측으로 폭 약 8미터 내외, 남측으로 폭 약 4m 미만의 아스팔트 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	북아현동 996: 도시지역(2012-08-09), 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(아현지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(북아현뉴타운지구)<건축법>, 상대보호구역(2015-07-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2022-06-02)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 재정비촉진지구(입안)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역) 북아현동 997: 도시지역(2012-08-09), 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(아현지구), 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(북아현뉴타운지구)<건축법>, 상대보호구역(2015-07-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2022-06-02)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 재정비촉진지구(입안)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역) 북아현동 998: 도시지역(2012-08-09), 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(아현지구), 가축사육제한구역(2012-08-09)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도지역지구기타(북아현뉴타운지구)<건축법>, 상대보호구역(2015-07-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(2012-08-09)(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2022-06-02)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 재정비촉진지구(입안)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 과밀억제권역(2012-08-09)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역), 건축선

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물요항

건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕의 지하1층 및 지상10층의 건물
마감재	외벽	석재 붙임, 시멘트 몰탈 위 페인팅 등 마감,
	내벽	페인팅, 타일, 인테리어 벽지 등 마감,
	창호	PVC 이중창호 등으로 마감되었습니다.
이용상황		101호, 103호, B101호는 공부상 근린생활시설이나 현황 공실입니다. 2층~10층의 호수는 모두 공동주택(도시형생활주택)으로 이용중이며, 그 중 202호는 관리사무소로 이용중이며, 1003호는 공실입니다.
설비내역		위생 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.
임대관계 및 기타		공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중인 호수 중 202호, 1003호를 제외한 48개 호수는 임차 중입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	용도	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
			대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	서대문구 북아현동 998 외 신촌 헤리센트 제9층 제901호	도시형생 활주택	19.82	2021-07-21	495,570,000	25,003,531
			7.69	2022-12-26		
ㄴ	서대문구 북아현동 998 외 신촌 헤리센트 제5층 제501호	도시형생 활주택	19.82	2021-08-04	483,970,000	24,418,264
			7.69	2022-12-26		
ㄷ	서대문구 북아현동 998 외 신촌 헤리센트 제10층 제1006호	도시형생 활주택	18.73	2021-08-02	479,600,000	25,605,979
			7.25	2022-12-26		
ㄹ	마포구 아현동 275-2 마포 푸르지오 더 센트럴 제101동 제13층 제1304호	도시형생 활주택	38.79	2024-02-08	746,000,000	19,231,760
			11.48	2023-10-31		
ㅁ	마포구 아현동 748-7 스카이빌리지 제나동 제5층 제501호	다세대주택 (도시형생활 주택단지형)	29.85	2023-07-25	560,000,000	18,760,469
			17.75	2020-05-18		
ㅂ	마포구 아현동 709 아현라운빌 제7층 제705호	도시형생 활주택	20.94	2024-01-06	410,000,000	19,579,751
			8.07	2020-01-23		
ㅅ	마포구 아현동 777외 마포래미안푸르지오 제상가4동 제1층 제121호	근린생활 시설	44.3555	2024-03-13	772,000,000	17,404,831
			23.08	2014-09-26		
ㅇ	마포구 아현동 402 삼성래미안공덕2차아파트 제상가2동 제1층 제102호	근린생활 시설	36.41	2024-02-29	600,000,000	16,478,989
			소숫점확인	2004-06-29		
ㅈ	서대문구 북아현동 221-7 제지하1층 제4호	근린생활 시설	114.17	2021-11-23	690,000,000	6,043,619
			35.09	1984-10-31		
ㅊ	서대문구 북아현동 221-7 제지하1층 제7호	근린생활 시설	95.69	2021-08-12	700,000,000	7,315,288
			29.41	1984-10-31		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
					단가(원/㎡)	
a	서대문구 북아현동 998 외 신촌헤리센트 제7층 제702호	도시형생 활주택	29.86	2023-02-25	561,000,000	기타담보
					18,787,675	
b	서대문구 북아현동 998 외 신촌헤리센트 제10층 제1004호	도시형생 활주택	29.86	2023-03-30	565,000,000	기타담보
					18,921,634	
c	마포구 아현동 275-2 마포 푸르지오 더 센트럴 제101동 제11층 제1104호	도시형생 활주택	38.79	2023-11-23	873,000,000	담보
					22,505,800	
d	마포구 아현동 275-2 마포 푸르지오 더 센트럴 제102동 제13층 제1306호	도시형생 활주택	32.74	2024-03-04	625,000,000	담보
					19,089,798	
e	마포구 아현동 402 삼성래미안공덕2차아파트 제상가2동 제1층 제102호	근린생활 시설	36.41	2024-02-22	600,000,000	담보
					16,478,989	
f	서대문구 북아현동 1017 힐스테이트 신촌 제상가동 제1층 제110호	근린생활 시설	25.04	2021-05-10	470,000,000	담보
					18,769,968	

※ 출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 본건 및 유사물건의 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
기존주택지대	공동주택 (도시형생활주택)	5	전면	22,000,000 내외	본건 유사
기존주택지대	근린생활시설	1	전면	17,000,000~19,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지역	기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
서울특별시 서대문구	1년간평균	연립	75.6	77.04	44
서울특별시 서대문구	1년간평균	근린상가	66.14	69.03	3

※출처: 태인경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 <거래사례스> 과 <거래사례ㄴ> 을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
스	마포구 아현동 777외 마포래미안푸르지오 제상가4동 제1층 제121호	44.3555	2024-03-13	772,000,000	17,404,831
		23.08	2014-09-26		
ㄴ	서대문구 북아현동 998 외 신촌 헤리센트 제5층 제501호	19.82	2021-08-04	483,970,000	24,418,264
		7.69	2022-12-26		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

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

3. 시점수정

3.1. 상업용 부동산 (근린생활시설)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

■ 일련번호((1)~(3)) / 거래사례(△)

지역	집합상가	용도	집합상가	시점수정치	1.00243
집합상가 지역 : 서울 영등포신촌 신촌/이대(24.03.13~24.05.20) 2024년 01분기 : 0.32 2024년 02분기 : 0.32 (2024년 01분기 자료) $(1+0.0032*19/91)*(1+0.0032*50/91) \approx 1.00243$					

※2024년 3분기 이후 자본수익률은 미고시로 2024년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다. (시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 주거용(도시형생활주택) 부동산

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준일이 2021.06월까지는 기준(거래)시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준(거래)시점이 속한 달의 지수가 조사·발표된 경우에는 기준(거래)시점이 속하는 달의 지수를 적용하였으며 2021.07월 이후는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 주택가격지수를 비교하여 산정하되, 직전 달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 적용하였습니다.

■ 일련번호((4)~(53)) / 거래사례(ㄴ)

지역	서울 강북지역 도심권	용도	연립다세대	시점수정치	0.99102
연립다세대 지역 :서울 강북지역 도심권(21.08.04~24.05.20) 거래시점 : 2021.08.04, 2021년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함 2021.08.04 매매 가격지수 (적용:2021년07월) : 100.2 2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 99.3 시점수정치 : $99.3/100.2 \approx 0.99102$					

※2024년 3분기 이후 자본수익률은 미고시로 2024년 2분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다. (시점수정치는 소수점 다섯째자리 미만 반올림)

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.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 개별요인 비교

■ 상업용 부동산 (근린생활시설)

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
(1)	ㄱ	1.05	0.95	1.03	1.00	1.027	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 단지외부요인이 우세하나, 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 등 단지내부요인은 열세합니다. 전용률 및 전유부분의 크기 등은 본건이 우세합니다.
(2)	ㄴ	1.05	0.95	1.07	1.00	1.067	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 단지외부요인이 우세하나, 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 등 단지내부요인은 열세합니다. 전용률 및 전유부분의 크기 등은 본건이 우세합니다.
(3)	ㄷ	1.05	0.95	0.15	1.00	0.150	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 단지외부요인이 우세하나, 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 등 단지내부요인은 열세합니다. 위치별 효용, 층별효용, 전용률 및 전유부분의 크기 등은 본건이 열세합니다.

※소수점 넷째자리 이하 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 부동산 (도시형생활주택)

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단 지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방 식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
(4)	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 비교시 가치형성요인이 상호 대등합니다.
(5)~(7)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호 별요인이 열세합니다.
(8)~(9)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치 별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세 합니다.
(10)~(11)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전 면) 등 호별요인이 열세합니다.
(12)	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 비교시 가치형성요인이 상호 대등합니다.
(13)~(15)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호 별요인이 열세합니다.
(16)~(17)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치 별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세 합니다.
(18)~(19)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전 면) 등 호별요인이 열세합니다.
(20)	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 비교시 가치형성요인이 상호 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
(21)~(23)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인이 열세합니다.
(24)~(25)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(26)~(27)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(28)~(30)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인이 열세합니다.
(31)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(32)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(33)	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 비교시 가치형성요인이 상호 대등합니다.
(34)~(35)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인이 열세합니다.
(36)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(37)~(38)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(39)	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 사례와 비교시 가치형성요인이 상호 대등합니다.
(40)	ㄴ	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등 호별요인이 열세합니다.
(41)	ㄴ	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820	본건은 사례대비 전유부분의 면적, 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.
(42)	ㄴ	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900	본건은 사례대비 위치별 효용(후면/전면) 등 호별요인이 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
(43)	ㄴ	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 사례대비 총별효용 등 호별요인이 우세합니다.
(44)~(45)	ㄴ	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 사례대비 총별효용은 우세하나 전유부분의 면적 등 열세하여 호별요인은 전반적으로 열세합니다.
(46)	ㄴ	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 사례대비 총별효용 등 호별요인이 우세합니다.
(47)	ㄴ	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 사례대비 총별효용은 우세하나 전유부분의 면적 등 열세하여 호별요인은 전반적으로 열세합니다.
(48)	ㄴ	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 사례대비 전유부분의 면적은 열세하나 총별효용 및 테라스여부 등 우세하여 호별요인은 전반적으로 우세합니다.
(49)	ㄴ	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 사례대비 총별효용 등 호별요인이 우세합니다.
(50)~(51)	ㄴ	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	본건은 사례대비 총별효용은 우세하나 전유부분의 면적 등 열세하여 호별요인은 전반적으로 열세합니다.
(52)~(53)	ㄴ	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	본건은 사례대비 총별효용, 테라스여부 등 호별요인이 우세합니다.

※소수점 넷째자리 이하 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
(1)	1	101	17,404,831	1.00	1.00243	1.027	17,918,197
(2)	1	103	17,404,831	1.00	1.00243	1.067	18,616,082
(3)	지1	B101	17,404,831	1.00	1.00243	0.150	2,617,068
(4)	2	201	24,418,264	1.00	0.99102	1.000	24,198,987
(5)	2	202	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(6)	2	203	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(7)	2	204	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(8)	2	205	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(9)	2	206	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(10)	2	207	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(11)	2	208	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(12)	3	301	24,418,264	1.00	0.99102	1.000	24,198,987
(13)	3	302	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
(14)	3	303	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(15)	3	304	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(16)	3	305	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(17)	3	306	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(18)	3	307	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(19)	3	308	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(20)	4	401	24,418,264	1.00	0.99102	1.000	24,198,987
(21)	4	402	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(22)	4	403	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(23)	4	404	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(24)	4	405	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(25)	4	406	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(26)	4	407	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(27)	4	408	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(28)	5	502	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
(29)	5	503	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(30)	5	504	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(31)	5	505	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(32)	5	508	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(33)	6	601	24,418,264	1.00	0.99102	1.000	24,198,987
(34)	6	603	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(35)	6	604	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(36)	6	606	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(37)	6	607	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(38)	6	608	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(39)	7	701	24,418,264	1.00	0.99102	1.000	24,198,987
(40)	7	704	24,418,264	1.00	0.99102	0.920	22,263,068
(41)	7	706	24,418,264	1.00	0.99102	0.820	19,843,170
(42)	7	708	24,418,264	1.00	0.99102	0.900	21,779,089
(43)	8	801	24,418,264	1.00	0.99102	1.030	24,924,957

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
(44)	8	802	24,418,264	1.00	0.99102	0.950	22,989,038
(45)	8	806	24,418,264	1.00	0.99102	0.950	22,989,038
(46)	8	808	24,418,264	1.00	0.99102	1.030	24,924,957
(47)	9	903	24,418,264	1.00	0.99102	0.950	22,989,038
(48)	9	907	24,418,264	1.00	0.99102	1.030	24,924,957
(49)	10	1001	24,418,264	1.00	0.99102	1.030	24,924,957
(50)	10	1002	24,418,264	1.00	0.99102	0.950	22,989,038
(51)	10	1003	24,418,264	1.00	0.99102	0.950	22,989,038
(52)	10	1005	24,418,264	1.00	0.99102	1.080	26,134,907
(53)	10	1007	24,418,264	1.00	0.99102	1.080	26,134,907

(적용단가: 일원 미만 결사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
(1)	1	101	17,918,197	65.55	1,174,000,000
(2)	1	103	18,616,082	95.76	1,782,000,000
(3)	지1	B101	2,617,068	49.56	129,000,000
(4)	2	201	24,198,987	19.82	479,000,000
(5)	2	202	22,263,068	29.86	664,000,000
(6)	2	203	22,263,068	29.86	664,000,000
(7)	2	204	22,263,068	29.86	664,000,000
(8)	2	205	19,843,170	29.86	592,000,000
(9)	2	206	19,843,170	29.86	592,000,000
(10)	2	207	21,779,089	14.66	319,000,000
(11)	2	208	21,779,089	19.82	431,000,000
(12)	3	301	24,198,987	19.82	479,000,000
(13)	3	302	22,263,068	29.86	664,000,000
(14)	3	303	22,263,068	29.86	664,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
(15)	3	304	22,263,068	29.86	664,000,000
(16)	3	305	19,843,170	29.86	592,000,000
(17)	3	306	19,843,170	29.86	592,000,000
(18)	3	307	21,779,089	14.66	319,000,000
(19)	3	308	21,779,089	19.82	431,000,000
(20)	4	401	24,198,987	19.82	479,000,000
(21)	4	402	22,263,068	29.86	664,000,000
(22)	4	403	22,263,068	29.86	664,000,000
(23)	4	404	22,263,068	29.86	664,000,000
(24)	4	405	19,843,170	29.86	592,000,000
(25)	4	406	19,843,170	29.86	592,000,000
(26)	4	407	21,779,089	14.66	319,000,000
(27)	4	408	21,779,089	19.82	431,000,000
(28)	5	502	22,263,068	29.86	664,000,000
(29)	5	503	22,263,068	29.86	664,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
(30)	5	504	22,263,068	29.86	664,000,000
(31)	5	505	19,843,170	29.86	592,000,000
(32)	5	508	21,779,089	19.82	431,000,000
(33)	6	601	24,198,987	19.82	479,000,000
(34)	6	603	22,263,068	29.86	664,000,000
(35)	6	604	22,263,068	29.86	664,000,000
(36)	6	606	19,843,170	29.86	592,000,000
(37)	6	607	21,779,089	14.66	319,000,000
(38)	6	608	21,779,089	19.82	431,000,000
(39)	7	701	24,198,987	19.82	479,000,000
(40)	7	704	22,263,068	29.86	664,000,000
(41)	7	706	19,843,170	29.86	592,000,000
(42)	7	708	21,779,089	19.82	431,000,000
(43)	8	801	24,924,957	19.82	494,000,000
(44)	8	802	22,989,038	29.86	686,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
(45)	8	806	22,989,038	29.86	686,000,000
(46)	8	808	24,924,957	19.82	494,000,000
(47)	9	903	22,989,038	29.86	686,000,000
(48)	9	907	24,924,957	24.93	621,000,000
(49)	10	1001	24,924,957	19.82	494,000,000
(50)	10	1002	22,989,038	29.86	686,000,000
(51)	10	1003	22,989,038	29.86	686,000,000
(52)	10	1005	26,134,907	18.73	489,000,000
(53)	10	1007	26,134,907	18.73	489,000,000
합계					31,141,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
(1)	1,174,000,000
(2)	1,782,000,000
(3)	129,000,000
(4)	479,000,000
(5)	664,000,000
(6)	664,000,000
(7)	664,000,000
(8)	592,000,000
(9)	592,000,000
(10)	319,000,000
(11)	431,000,000
(12)	479,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	감정평가액(원)
(13)	664,000,000
(14)	664,000,000
(15)	664,000,000
(16)	592,000,000
(17)	592,000,000
(18)	319,000,000
(19)	431,000,000
(20)	479,000,000
(21)	664,000,000
(22)	664,000,000
(23)	664,000,000
(24)	592,000,000
(25)	592,000,000
(26)	319,000,000
(27)	431,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	감정평가액(원)
(28)	664,000,000
(29)	664,000,000
(30)	664,000,000
(31)	592,000,000
(32)	431,000,000
(33)	479,000,000
(34)	664,000,000
(35)	664,000,000
(36)	592,000,000
(37)	319,000,000
(38)	431,000,000
(39)	479,000,000
(40)	664,000,000
(41)	592,000,000
(42)	431,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	감정평가액(원)
(43)	494,000,000
(44)	686,000,000
(45)	686,000,000
(46)	494,000,000
(47)	686,000,000
(48)	621,000,000
(49)	494,000,000
(50)	686,000,000
(51)	686,000,000
(52)	489,000,000
(53)	489,000,000
합계	31,141,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 서대문구 북아현동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 신촌로37길 22(북아현동)	998, 996, 997 신촌 헤리센트	공동주택 (도시형 생활주택), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층	557.88 359.71 300.05 300.05 300.05 300.05 300.05 300.05 300.05 275.67 256.35			
1	동소	998	대	준주거지역	454			
2	동소	996	대	준주거지역	274			
3	동소	997	대	준주거지역	83			
(1)			근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1,2,3 소유권대지권	65.55 25.43 ----- 811	65.55 25.43	1,174,000,000 배분가액 토지: 763,100,000 건물: 410,900,000	비준가액 (공용면적 포함)
(2)			근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 1,2,3 소유권대지권	95.76 37.15 ----- 811	95.76 37.15	1,782,000,000 배분가액 토지: 1,158,300,000 건물: 623,700,000	비준가액 (공용면적 포함)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)			근린 생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제B101호	49.56	49.56	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	19.22 ----- 811	19.22	배분가액 토지: 83,850,000 건물: 45,150,000	
(4)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	19.82	19.82	479,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 311,350,000 건물: 167,650,000	
(5)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(6)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(7)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	29.86	29.86	592,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	
(9)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	29.86	29.86	592,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	
(10)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	14.66	14.66	319,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	5.68 ----- 811	5.68	배분가액 토지: 207,350,000 건물: 111,650,000	
(11)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	19.82	19.82	431,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	
(12)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	19.82	19.82	479,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	9.67 ----- 811	9.67	배분가액 토지: 311,350,000 건물: 167,650,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3	11.59	11.59		
				소유권대지권	----- 811			
(14)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3	11.59	11.59		
				소유권대지권	----- 811			
(15)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3	11.59	11.59		
				소유권대지권	----- 811			
(16)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	29.86	29.86	592,000,000 배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3	11.59	11.59		
				소유권대지권	----- 811			
(17)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	29.86	29.86	592,000,000 배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3	11.59	11.59		
				소유권대지권	----- 811			

구분 건물 감정 평가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(18)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	14.66	14.66	319,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	5.68 ----- 811	5.68	배분가액 토지: 207,350,000 건물: 111,650,000	
(19)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	19.82	19.82	431,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	
(20)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	19.82	19.82	479,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 311,350,000 건물: 167,650,000	
(21)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(22)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(24)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	29.86	29.86	592,000,000 배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(25)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	29.86	29.86	592,000,000 배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(26)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	14.66	14.66	319,000,000 배분가액 토지: 207,350,000 건물: 111,650,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	5.68 ----- 811	5.68		
(27)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	19.82	19.82	431,000,000 배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(28)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(29)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(30)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	29.86	29.86	664,000,000 배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(31)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	29.86	29.86	592,000,000 배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59		
(32)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	19.82	19.82	431,000,000 배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69		

구분 건물 감정 평가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(33)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	19.82	19.82	479,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 311,350,000 건물: 167,650,000	
(34)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(35)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(36)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	29.86	29.86	592,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	
(37)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	14.66	14.66	319,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	5.68 ----- 811	5.68	배분가액 토지: 207,350,000 건물: 111,650,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제608호	19.82	19.82	431,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	
(39)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	19.82	19.82	479,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 311,350,000 건물: 167,650,000	
(40)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	29.86	29.86	664,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 431,600,000 건물: 232,400,000	
(41)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	29.86	29.86	592,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 384,800,000 건물: 207,200,000	
(42)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제708호	19.82	19.82	431,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 280,150,000 건물: 150,850,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(43)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	19.82	19.82	494,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 321,100,000 건물: 172,900,000	
(44)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	29.86	29.86	686,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 445,900,000 건물: 240,100,000	
(45)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	29.86	29.86	686,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 445,900,000 건물: 240,100,000	
(46)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제808호	19.82	19.82	494,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 321,100,000 건물: 172,900,000	
(47)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	29.86	29.86	686,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 445,900,000 건물: 240,100,000	

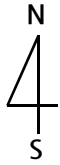
구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(48)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	24.93	24.93	621,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	9.67 ----- 811	9.67	배분가액 토지: 403,650,000 건물: 217,350,000	
(49)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	19.82	19.82	494,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.69 ----- 811	7.69	배분가액 토지: 321,100,000 건물: 172,900,000	
(50)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	29.86	29.86	686,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 445,900,000 건물: 240,100,000	
(51)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	29.86	29.86	686,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	11.59 ----- 811	11.59	배분가액 토지: 445,900,000 건물: 240,100,000	
(52)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	18.73	18.73	489,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.25 ----- 811	7.25	배분가액 토지: 317,850,000 건물: 171,150,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(53)			도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1007호	18.73	18.73	489,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	7.25 -----	7.25	배분가액 토지: 317,850,000 건물: 171,150,000	
				811				
	합 계						₩31,141,000,000.-	
				이 하	여	백		

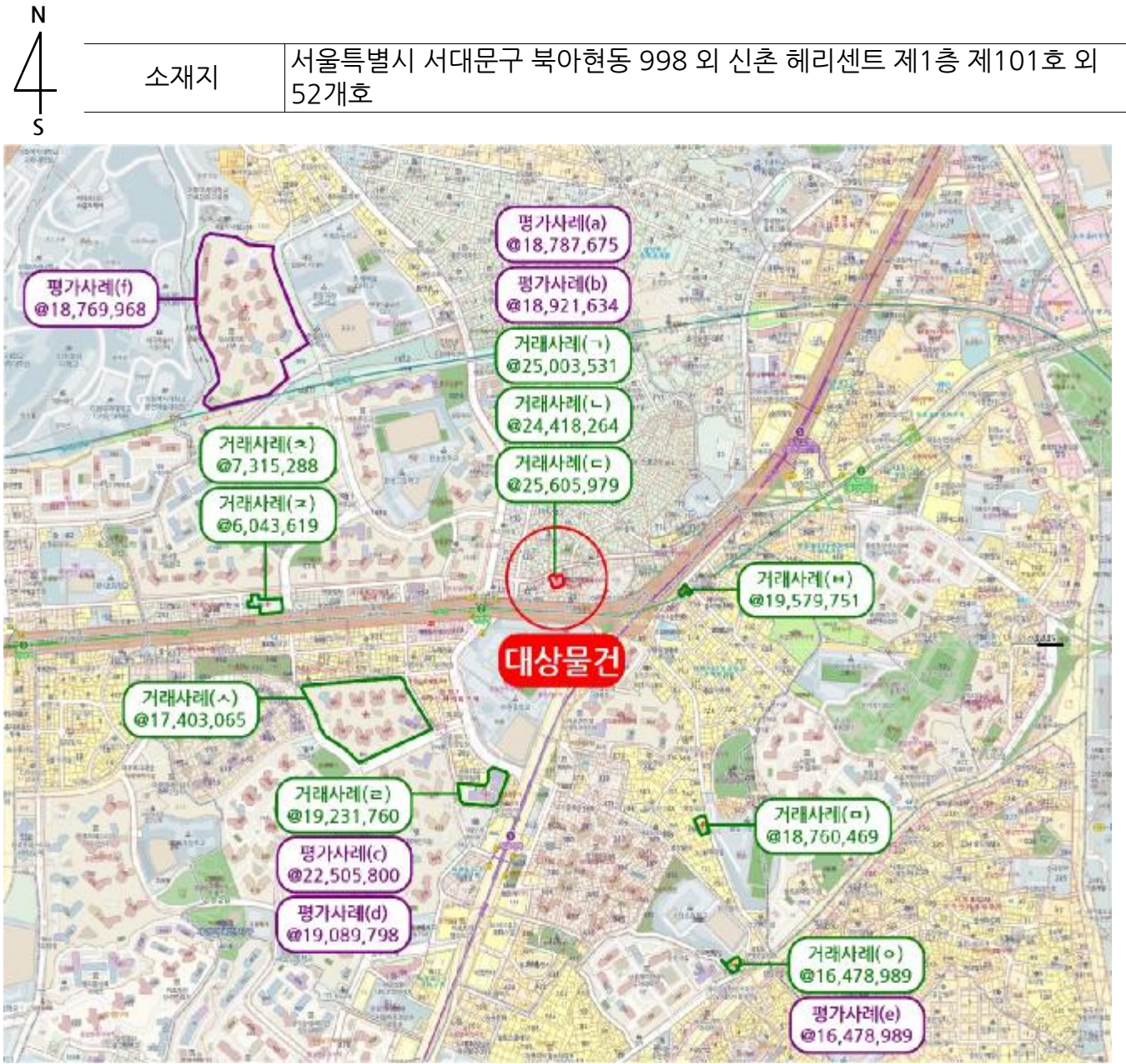
광역위치도



소재지	서울특별시 서대문구 북아현동 998 외 신촌 헤리센트 제1층 제101호 외 52개호
-----	--



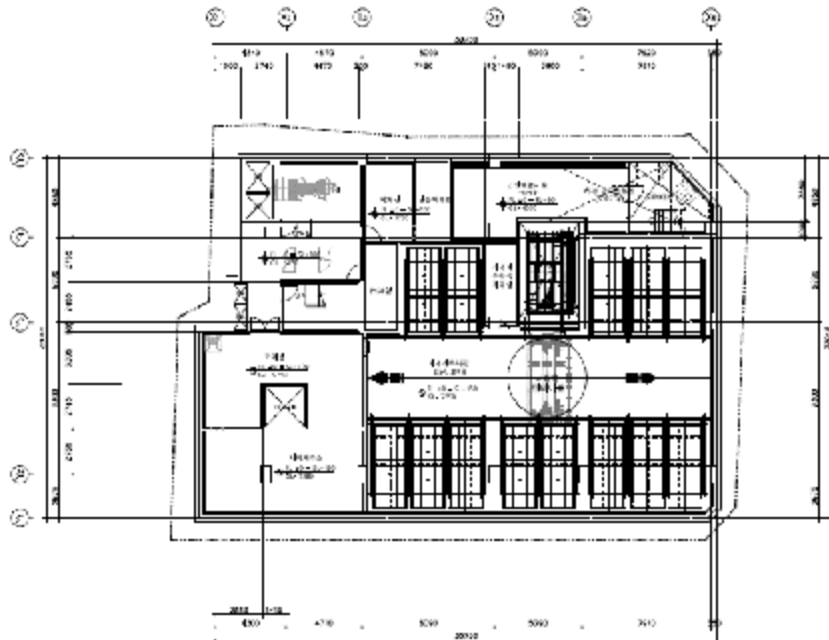
지 역 위 치 도



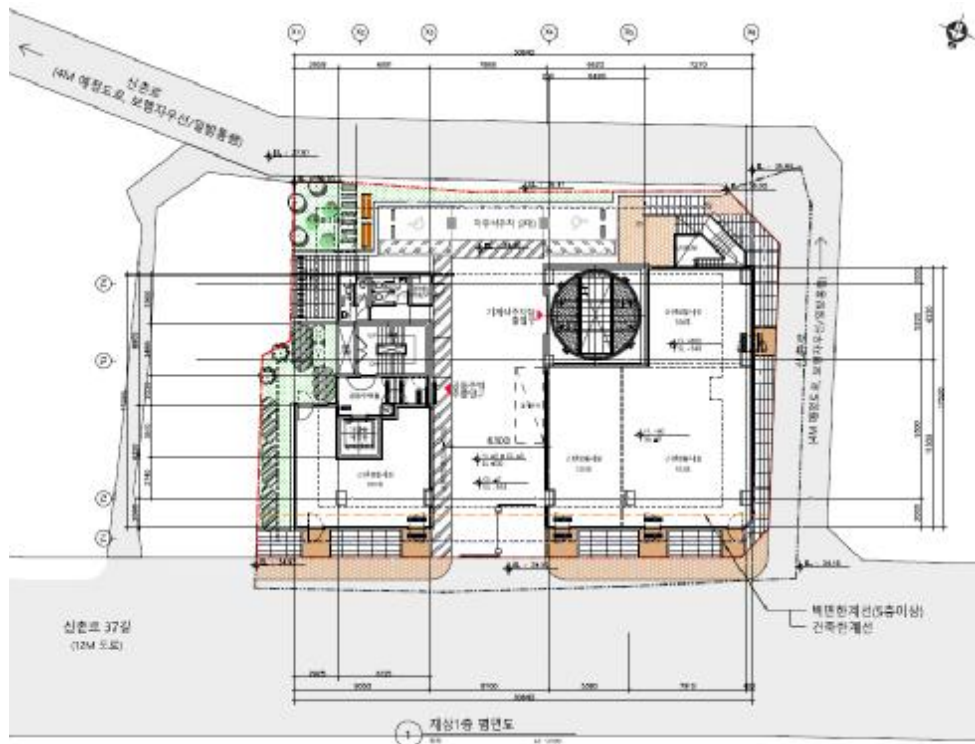
거래사례				평가사례				
기호	소재지	거래시점	단가(원/㎡)	기호	소재지	기준시점	평가목적	단가(원/㎡)
ㄱ	제9층 제901호	2021-07	25,003,531	a	제7층 제702호	2023-02	기타담보	18,787,675
ㄴ	제5층 제501호	2021-08	24,418,264	b	제10층 제1004호	2023-03	기타담보	18,921,634
ㄷ	제10층 제1006호	2021-08	25,605,979	c	제101동 제11층 제1104호	2023-11	담보	22,505,800
ㄹ	제101동 제13층 제1304호	2024-02	19,231,760	d	제102동 제13층 제1306호	2024-03	담보	19,089,798
ㅁ	제나동 제5층 제501호	2023-07	18,760,469	e	제상가2동 제1층 제102호	2024-02	담보	16,478,989
ㅂ	제7층 제705호	2024-01	19,579,751	f	제상가동 제1층 제110호	2021-05	담보	18,769,968
ㅅ	제상가4동 제1층 제121호	2024-03	17,404,831					
ㅇ	제상가2동 제1층 제102호	2024-02	16,478,989					
ㅈ	제지하1층 제4호	2021-11	6,043,619					

건물이용상태(층별 도면)

[지하1층 평면도]

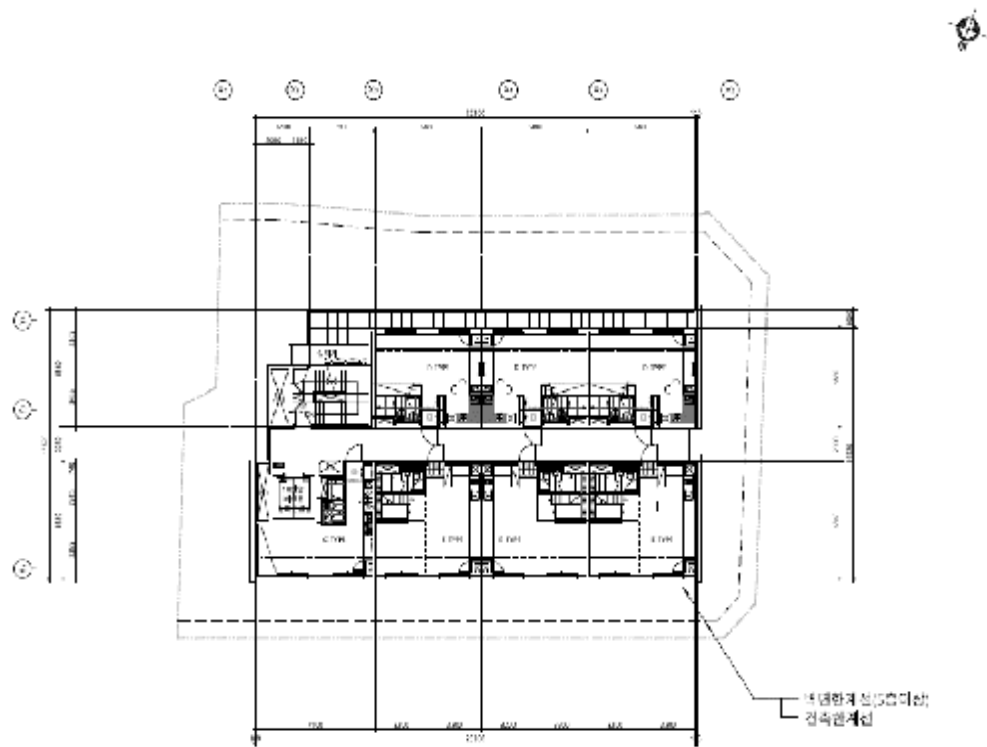


[1층 평면도]

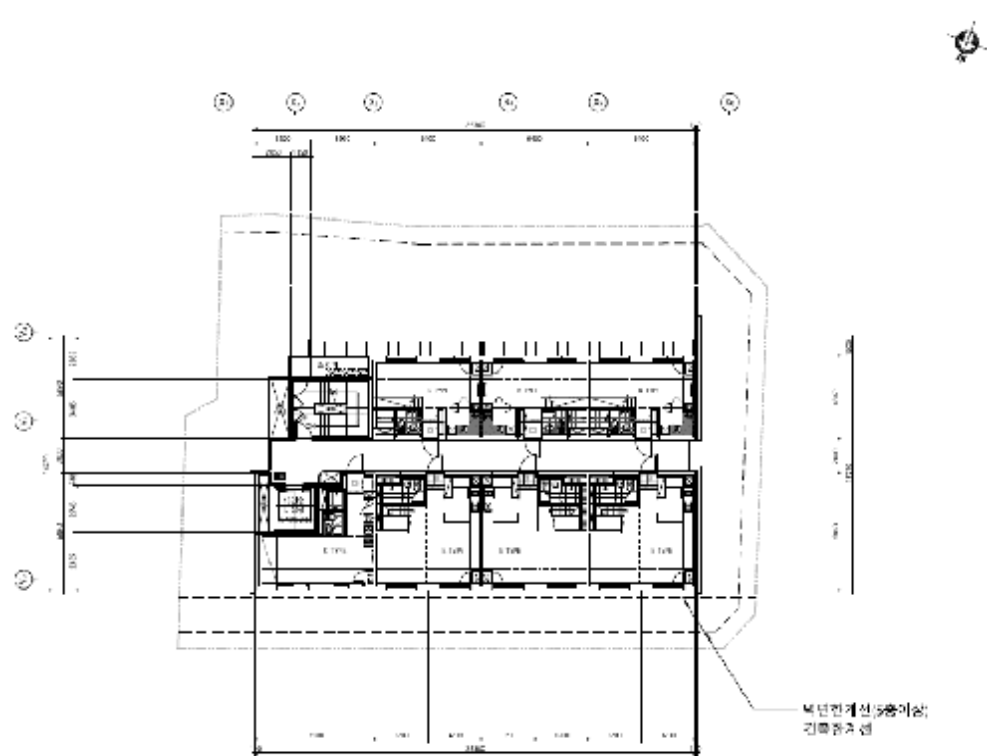


건물이용상태(층별 도면)

[9층 평면도]



[10층 평면도]



사 진

Page: 1



[본건 전경]



[본건 101호 전경]



[본건 103호 전경]



[본건 1층 기계식 주차장 입구]

사 진

Page: 2



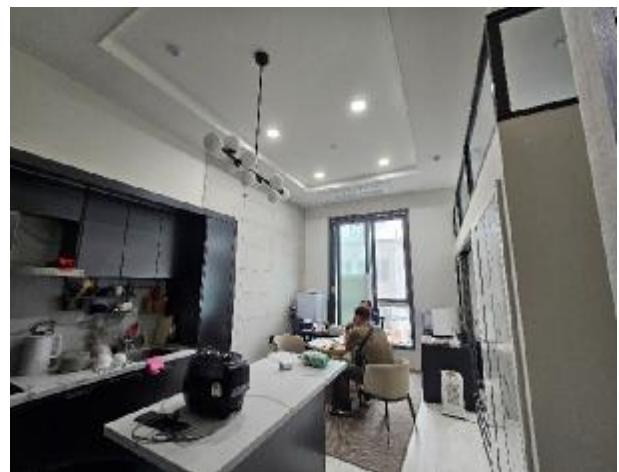
[본건 지하 근생 출입계단]



[본건 지하 근생 출입문 전경]



[본건 지하 근생 내부 전경]



[본건 202호 - 관리사무소로 이용 중]

사 진

Page: 3



[본건 1003호 내부 전경 - 공실]



[본건 1003호 내부 전경 - 다락구조, E타입]



[본건 주위전경 - 북동측 도로에서 촬영]



[본건 주위전경 - 북서측 도로에서 촬영]