

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : (주)코람코자산신탁

건 명 : 서울특별시 종로구 관수동 4외
신일해피트리엔 제8층 제807호

감정 평가서 번호 : 미래새한 2309-24-06008호



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)미래새한감정평가법인 동부지사

TEL : (031)704-2266 FAX : (031)704-2264

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정인국

정인국



(주)미래새한감정평가법인 동부지사
대표자 문재혁



감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	(주)코람코자산신탁		
소유자 (대상업체명)	박기옥 (수탁자: (주)코람코자산신탁)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 09. 07	2023. 09. 07	2023. 09. 08	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	300,000,000
			이하	여백		
	합계					₩300,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 이 피 조					



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 종로구 관수동 [도로명주소] 서울특별시 종로구 종로16길 13	4, 5, 6, 6-1 신일해피 트리엔	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 옥탑1층	 548.16 500.67 439.25 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 445.8654 26.32			
1	"	4	대	일반상업지역	128.9			
2	"	5	대	일반상업지역	119			
3	"	6	대	일반상업지역	509.1			
4	"	6-1	대	일반상업지역	60.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	19.3434	19.3434	300,000,000	계약면적 :34.8058㎡
					4.7744			
				1~4 소유권대지권	817.5 X -----	4.9674		
					785.73			
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 135,000,000 165,000,000	
	합 계						₩300,000,000.-	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 종로구 관수동 소재 "탑골공원" 남동측 인근에 위치하는 '신일해피트리엔 제8층 제807호'로서, (주)코람코자산신탁에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	서울특별시 종로구 관수동 4외 (서울특별시 종로구 종로16길 13)		
건물명 및 층·호수	신일해피트리엔 제8층 제807호		
주 용 도	업무시설		
용도지역	지 목	일반상업지역	대
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2022.03.18		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-2/10	135
면 적(㎡)	대지면적	연면적	
	785.73	5,500.8686	
비 고	-		



■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	8/807	19.3434	15.4624	34.8058	4.9674	오피스텔
합 계		19.3434	15.4624	34.8058	4.9674	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1),3) 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2016-07-21)(종로2,3가 지구단위계획구역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2015-02-27)(관수동 일대 수복형(소단위 맞춤형) 도시환경정비구역 지정(안)), 도시관리계획 입안중(방화지구폐지), 역사도심((4대문안)).
- 일련번호 2),4) 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2016-07-21)(종로2,3가 지구단위계획구역), 도로(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심), 도시관리계획 입안중(2015-02-27)(관수동 일대 수복형(소단위 맞춤형) 도시환경정비구역 지정(안)), 도시관리계획 입안중(방화지구폐지), 역사도심((4대문안)).

다. 주위 환경

인근은 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 지역으로서, 인근으로 종로3가역, 을지로3가역, 탑골공원 등이 위치하는바 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 09월 07일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 09월 07일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본 감정평가서는 감정평가 목적[공매]외 타 용도로는 사용할 수 없음.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 본건은 구분건물로서, 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의거 건물의 전유부분과 그 대지 사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국감정평가협회에서 경매, 공매 평가시 활용할수 있도록 제시한 「집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 등을 참고하여 토지·건물의 배분금액을 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	관수동 4외 신일해피트리엔	2/215	19.3434	2023.06.05	14,500,000	280,000,000	-
㉡	관수동 4외 신일해피트리엔	7/703	19.3434	2022.07.19	15,100,000	293,000,000	-
㉢	관수동 4외 신일해피트리엔	9/915	19.3434	2022.10.21	17,500,000	338,800,000	-
㉣	관수동 98-1 종로하이뷰디아트	13/1305	14.85	2022.08.25	15,200,000	225,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	관수동 4외 신일해피트리엔	10/1013	19.3434	2022.04.04	15,700,000	304,000,000	담보
②	관수동 4외 신일해피트리엔	9/915	19.3434	2022.10.31	15,500,000	300,000,000	담보
③	관수동 4외 신일해피트리엔	3/311	19.3434	2022.04.22	15,000,000	290,000,000	담보
④	관수동 98-1 종로하이뷰디아트	13/1312	16.15	2021.11.18	15,500,000	251,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
오피스텔	전유면적당: 15,000,000~16,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	서울			종로구			관수동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔	88.22	92.63	15	92.88	92.88	1	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	관수동 4외 신일해피트리엔	2/215	19.3434	2023.06.05	14,500,000	280,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(서울 강북지역 도심권 종로구)

2023.5월 아파트 매매가격지수 : 92

2023.7월 아파트 매매가격지수 : 92.1

$$\text{상승률} : \frac{92.1}{92} \approx 1.00109 \text{ (약 0.109\% 상승)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	1.00109

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
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	1.00	1.07	층별 효용, 향별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	14,500,000	1.000	1.00109	1.070	15,531,911	15,500,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	8/807	19.3434	15,500,000	299,822,700	300,000,000
합 계		19.3434	-	-	300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 서울특별시 종로구 관수동 소재 "탐골공원" 남동측 인근에 위치하는 '신일해피트리엔 제8층 제807호'로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	8/807	19.3434	15,500,000	300,000,000
합 계	-	19.3434	-	300,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

건물 전경

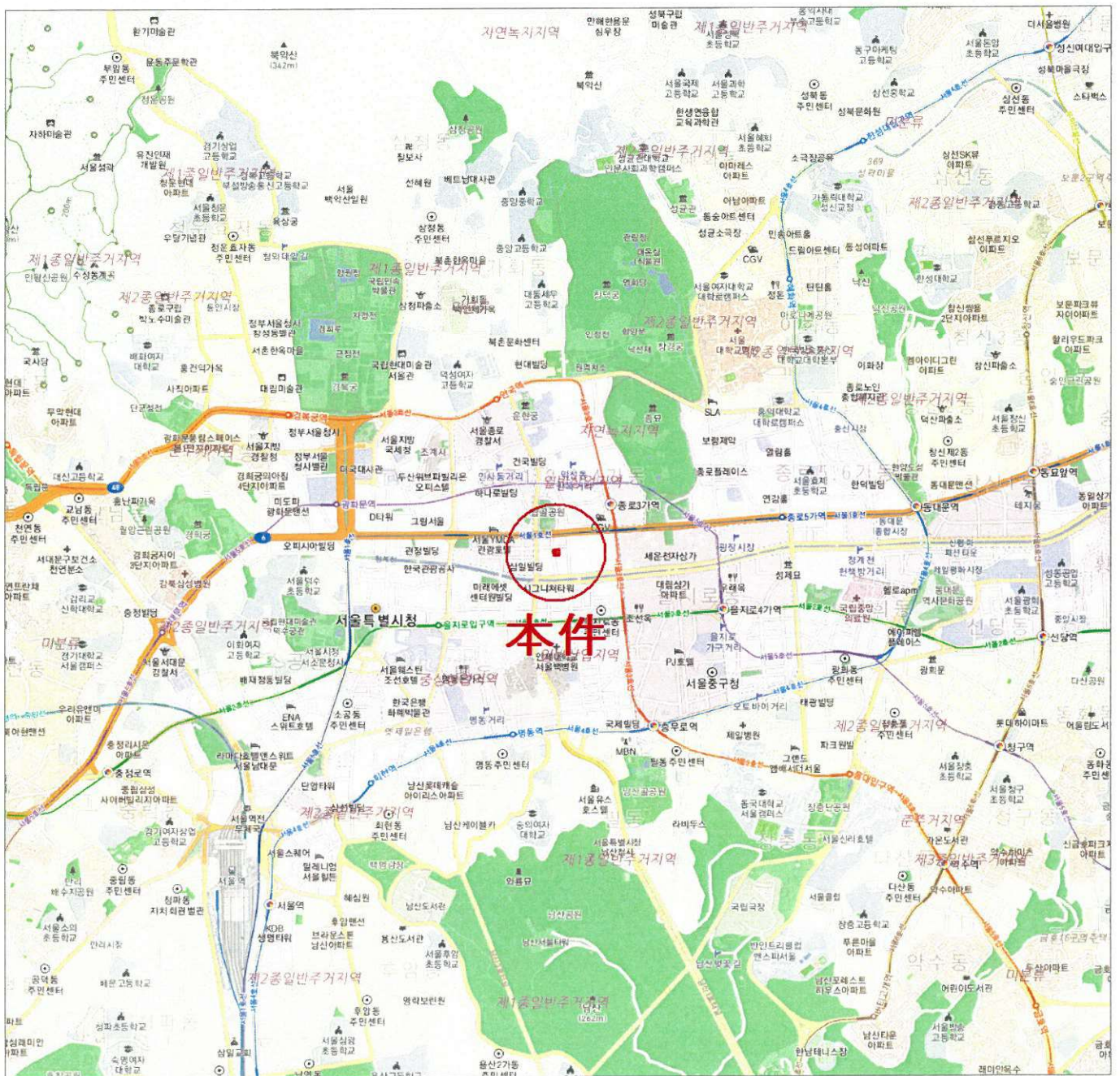


위치 및 주위환경	대상물건은 서울특별시 종로구 관수동 소재 "탐골공원" 남동측 인근에 위치하며, 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는바 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	서측 및 남측으로 노폭 약 4~6미터의 포장도로와 각각 접하고 있으며, 인근에 노선버스정류장, 종로3가역, 종각역, 을지로3가역 등이 위치하는바 제반 교통사정은 양호함.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제8층 제807호로서, 외벽: 화강석붙임 등 마감 내벽: 벽지붙임, 타일붙임 등 마감 바닥: 강마루깔기등 마감 창호: 하이샤시 창호임, ■ 이용상태 일련번호 가): '업무시설'로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 시스템냉방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 일단의 사다리형의 토지로서, '업무시설(신일해피트리엔)' 부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	미 상 임.

광역위치도

소재지

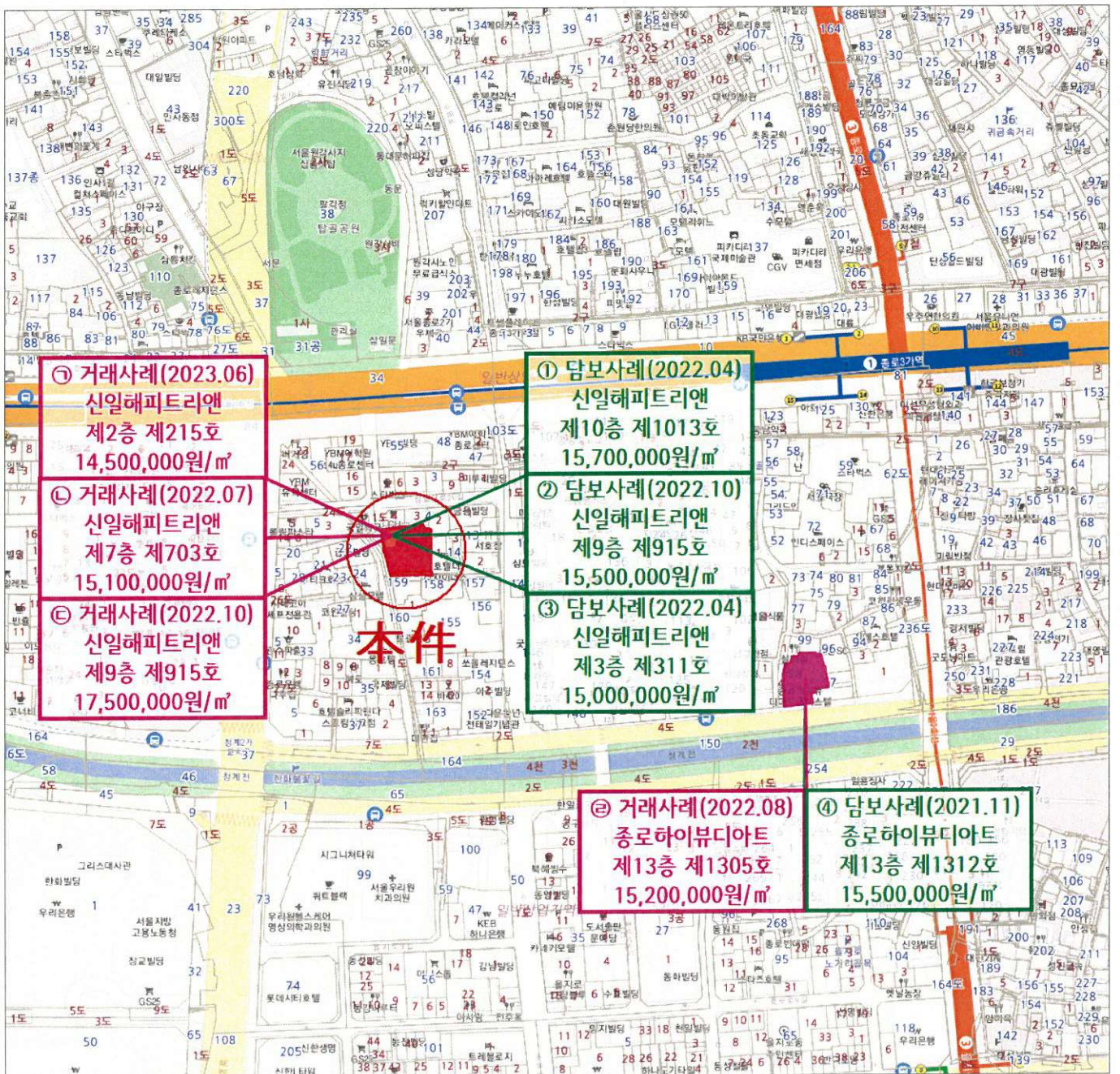
서울특별시 종로구 관수동 4와 신일해피트리엔 제8층 제807호



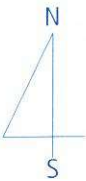
상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 종로구 관수동 4외 신일해피트리엔 제8층 제807호

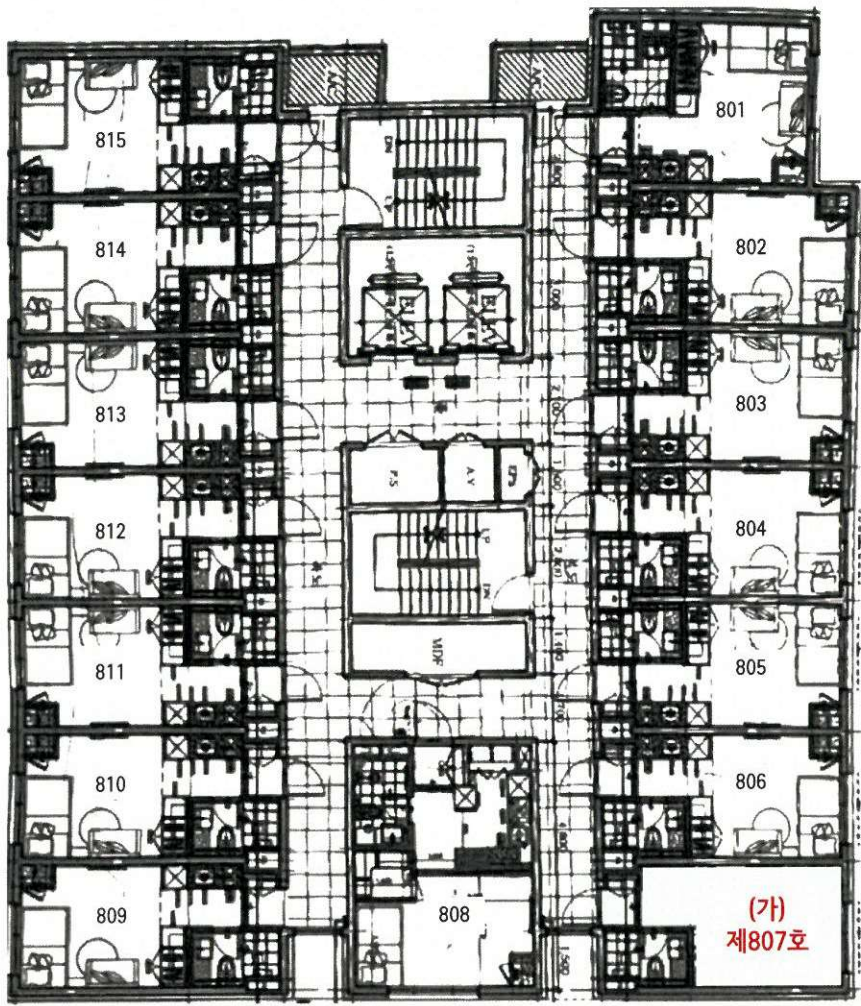


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

신일해피트리엔 제8층 제807호 호별배치도 및 내부구조도



임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		주민등록전입여부
			임대차보증금	월임대료	
	(가)	임 대 미 상 임			—전입신고필·미필—

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4021-3801-0458-2650	발급일자	2023년 9월 7일 09:41:06
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 종로구 종로16길 13, 807호 (관수동)
-----------------------------------	--------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 9월 7일

경기도 구리시 동구동장



※지번주소 [서울특별시 종로구 관수동 4 807호] 조회 결과와 일치합니다.

담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 하등은 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2023년08월07일

구리시 동구동장
수인증지가 인영(철부)되지 아니한
동장은 효력을 보장할 수 없습니다.



사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 및 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 전경 】