감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	인천광역시 서구 연희동 726-9외 연희2차하이츠빌라 2동 3층 302호
의뢰인:	신대방1동 새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제150911-14-0008호



경인지사
지 사 장 이 정 식 (인)



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

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.
경인지사 : 인천광역시 남동구 남동대로 795 동방빌딩 4층
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789
Homepage : http://www.kosal.co.kr

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

150911-14-0008

[구분건물]감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	一金팔천만원整 (₩80,000,000.-)			
의 뢰 인	신대방1동 새마을금고 이사장	감정평가목적	일반거래(공매)	
채 무 자	-	제 출 처	신대방1동 새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2015.09.14	2015.09.14	2015.09.14

감정평가내용

공부(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	80,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩80,000,000.-	

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 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 "서곶중학교" 북동측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 연희2차하이츠빌라 제2동 제3층 제302호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요



구 분	기호(가)			
소 재 지	인천광역시 서구 연희동 726-9외			
건물명 및 층·호수	연희2차하이츠빌라 제2동 제3층 제302호			
용도지역	제2종일반주거지역			
구 분 (㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권
	46.44	5.46	51.9	28.76
전 용 률	약 89.5%			
주 용 도	다세대주택			
사용승인일	1995.07.11			
공동주택 공시가격	48,000,000원 (2015.01.01 기준)			

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 09월 14일입니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 본건의 위치확인은 현황 호별배치를 통하여 확인하였습니다.

나. 본건 전입세대 열람결과(2015.09.14) : 1세대(송** 2015.05.18) 전입되어 있습니다.

다. 본건은 이해관계인의 폐문부재로 관련공부 및 표준적 이용상황, 현지조사한 사정등을 고려하여 평가를 진행하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거, 구분건물과 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 또는 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 금고 요청에 따라 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 구분건물 감정평가명세표에 병기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에서 구분건물(다세대주택)은 제반 입지조건, 주위환경, 층별· 위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가선례, 인근 가치수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식으로 평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다세대주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 단지 정보

단지명	총세대수	총동수	사용승인일	난 방	층 수	연면적(㎡)
연희2차하이츠 빌라 제1,2동	19세대	2개동	1995.07.11	도시가스 개별난방	각각 지하1층 지상4층	999.81

▶ 주위환경

교통정보	노선버스정류장 도보 5분 내외 등
편의시설	각종 생활편의시설(상업용) 등
교육환경	서곶중학교, 인천디자인고등학교, 서곶초등학교 등
공원/녹지	인천아시아드주경기장, 계명공원 등

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 본건 거래사례

본건은 등기사항전부증명서상 ₩80,000,000원에 거래된 것으로 등재되어 있습니다.

[거래시점 : 2015.01.03, 전유면적㎡당 단가 : 약 1,722,000원/㎡]

2) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
A	연희동 726-9외	연희2차하이츠 빌라 제2동 제4층 제402호	2종 일주	46.44	2015.02.23 / 1995.07.11	80,000,000	1,722,000
	☞ 본건 동일 건물에 소재하는 구분건물의 거래사례로서, 본건 대비 대등합니다.						

나. 인근지역 평가선례

1) 본건 평가선례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근 평가선례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
B	연희동 736-6	한마음씨티빌 제2층 제201호	2종 일주	50.5	경매	2014.12.29 / 2001.05.19	95,000,000	1,881,000
	☞ 본건 북서측 인근에 소재하는 구분건물에 대한 평가선례로서, 본건 대비 단지내부요인(노후도)에서 다소 우세합니다.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

본 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 다세대주택의 경우 : 80,000,000원 내외 (전세수준 : 50,000,000원 ~ 60,000,000원 내외)

라. 경매 낙찰가율

인천 서구 2014년 09월 ~ 2015년 08월

구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,029,858,050	2,927,958,290	72.7 %	32	11	34.4 %
집합건물	161,192,155,700	130,747,028,600	81.1 %	2,189	1,006	46 %
다세대	52,933,300,000	40,145,276,555	75.8 %	1,264	542	42.9 %
아파트	91,576,300,000	77,897,082,711	85.1 %	691	367	53.1 %
연립	8,924,000,000	6,824,896,434	76.5 %	167	70	41.9 %
오피스텔	1,399,000,000	1,052,577,000	75.2 %	11	5	45.5 %
오피스텔(주거)	5,824,555,700	4,366,335,900	75 %	45	18	40 %
주상복합(주거)	535,000,000	460,860,000	86.1 %	11	4	36.4 %
상가	30,795,378,130	21,526,187,501	69.9 %	170	42	24.7 %
공장	68,573,909,971	46,086,572,000	67.2 %	53	24	45.3 %
특수부동산	16,110,872,390	13,578,929,000	84.3 %	19	7	36.8 %
토지	37,899,617,216	24,017,534,288	63.4 %	150	57	38 %
기타토지	978,876,620	1,063,457,000	108.6 %	18	4	22.2 %
차량외 기타	565,900,000	425,548,899	75.2 %	38	14	36.8 %
합 계	320,146,568,077	240,373,215,578	75.1 %	2,669	1,165	43.6 %

<최근 1년간 인천광역시 서구 용도별 평균 낙찰율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액의 결정

1) 비교사례[거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
연희동 726-9외	연희2차하이츠 빌라 제2동 제4층 제402호	2종 일주	46.44	2015.02.23 / 1995.07.11	80,000,000	1,722,000

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
인천광역시 (2015.02 ~ 2015.08)	1.01007	100.3 / 99.3 ≒ 1.01007

4) 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

5) 개별요인 비교

구 분	세부항목	격차율		
		격차율	가중치	적용
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	0.42	0.420
단지내부요인	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	0.28	0.280
호별요인	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	0.22	0.220
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.08	0.080
누 계		1.000		

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	1,722,000	1.00	1.01007	1.00	1.000	1,739,341	46.44	80,774,996	80,000,000

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으나 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 감정평가하였습니다.

기호	소 재 지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	연희동 726-9외	연희2차하이츠 빌라 제2동 제3층 제302호	46.44	28.76	80,000,000 (약 1,722,000)
합 계		-	-	-	₩80,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	인천광역시 서구 연희동 [도로명 주소] 인천광역시 서구 연희로 28번길 20	726-9, 726-8 연희2차 하이츠빌라 제2동	다세대 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
				1층	103.80			
				2층	103.80			
				3층	103.80			
				4층	103.80			
				지층	103.80			
1	"	726-9	대	제2종 일반주거지역	298.3			
2	"	726-8	"	"	253.4			
거				(내) 철근콘크리트조				
				제3층 제302호	46.44	46.44	80,000,000	공용부분포함 51.9㎡
				소유권	28.41			
				1.--------	551.7x-----	28.76		
				대지권	545			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	56,000,000	
	합 계						₩80,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 "서곶중학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 다세대(연립)주택 및 (소규모)아파트 등으로 형성된 기존 주택지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통수단을 비롯한 제반 교통여건은 무난한 수준입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 건물중 제3층 제302호로서,

- 외 벽 : 몰탈위 페인트 마감
- 내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 마감
- 창 호 : 하이샤시 및 알루미늄샤시 창호 등으로 시공되었습니다.

나) 다세대주택으로 이용중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 갖추고 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중입니다.

6. 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 6m 정도의 아스팔트 포장도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(건폐율(60%이하)용적률(200%이하)층수(4층이하)

건축물용도()자세한사항은건축과에확인), 도로(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

상대정화구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<학교보건법>입니다.

8. 임대관계 및 기타

가) 임대관계 : 본건 임대관계는 "미상"입니다.

나) 기 타 : 해당사항 없습니다.

항 공 위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 연희동 726-9 외 (연희2차하이츠빌라 제2동 제3층 제302호)

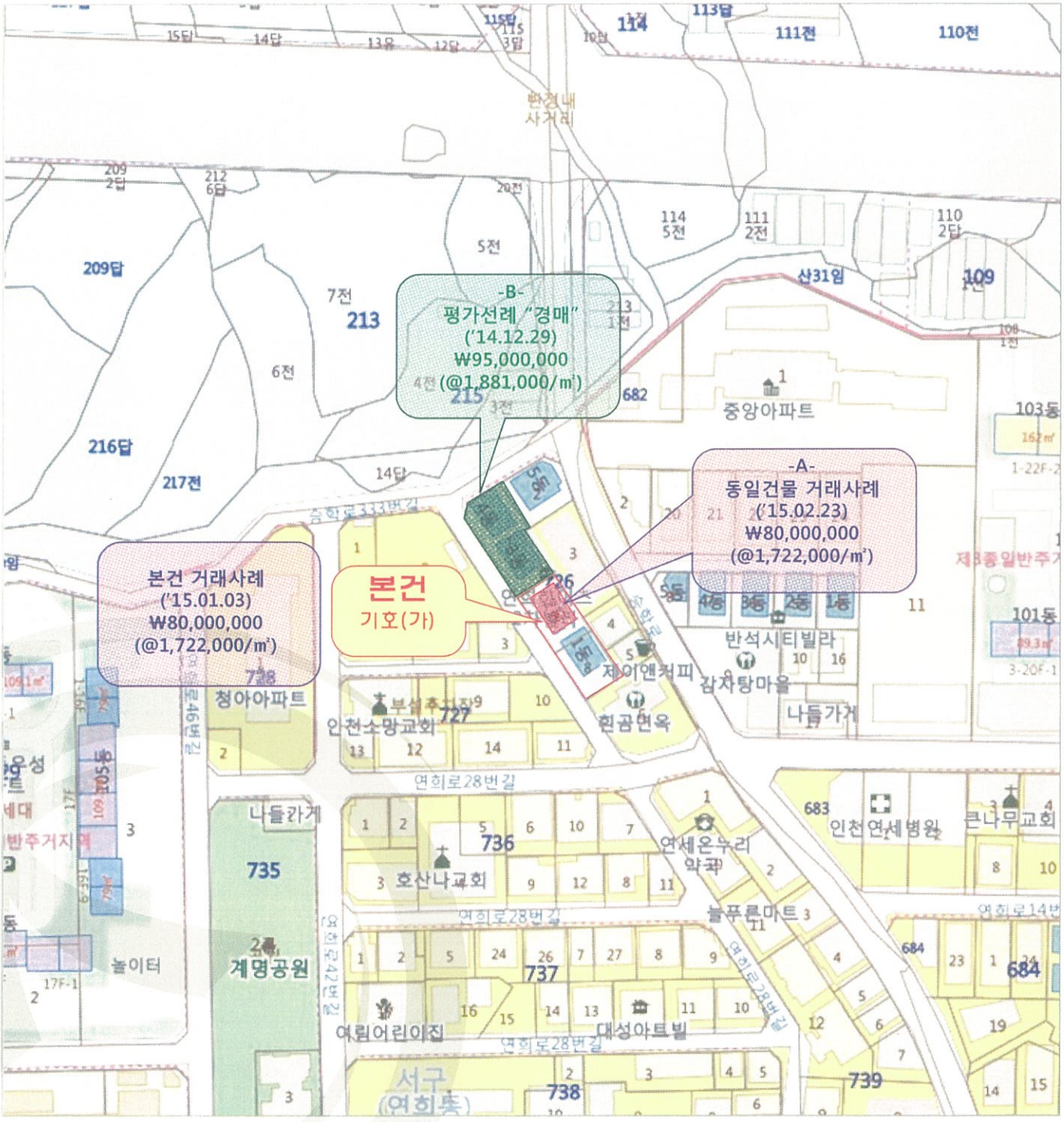


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

상 세 위 치 도

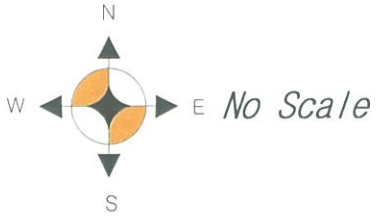
N
W E
S

소 재 지	인천광역시 서구 연희동 726-9 외 (연희2차하이츠빌라 제2동 제3층 제302호)

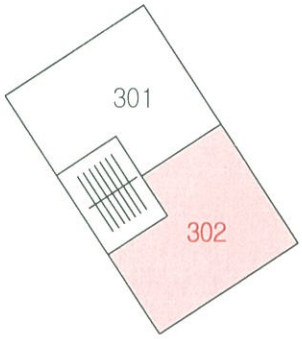


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 >



本件: 연희2차하이츠빌라 제2동 제3층 제302호

임 대 상 황

범 례	임차인 성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 세		
	-	임 대	미 상	-	-
		이 하	여 백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사 진 용 지



본건



복도 전경

사 진 용 지



건물전경