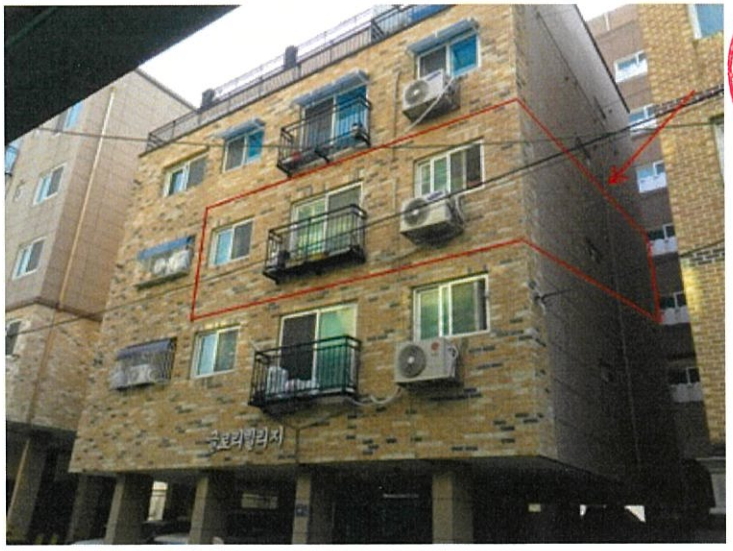
감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 우리자산신탁(주)

건 명 : 인천광역시 미추홀구 숭의동 2-27 소재 부동산
(글로리빌리지 제3층 제301호)

감정평가서 번호 : 하나 200107-00-021

발송 No. 2020.01.14 (주)하나감정평가법인



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 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)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.
Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

200107-00-021

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대표이사 양길수 (인)

감정평가사 조귀성 (인)

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적	공매	
채무자	-	제출처	우리자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	정창구	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2020. 01. 09	2020. 01. 09	2020. 01. 13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	158,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩158,000,000.-

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

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 숭의동 소재 '제물포역(경인선)' 남동측 인근에 위치하는 '글로리빌리지' 제3층 제301호에 대한 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2020년 01월 09일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 01월 09일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건의 위치확인은 건축물관리대장도면 및 현황 점유 등에 의거하였음.

③ 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

④ 본건은 건물과 토지의 소유권.대지권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 토지·건물의 분리 평가가 곤란하나, 평가목적 상 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 표기하였으니, 업무 진행시 참고 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

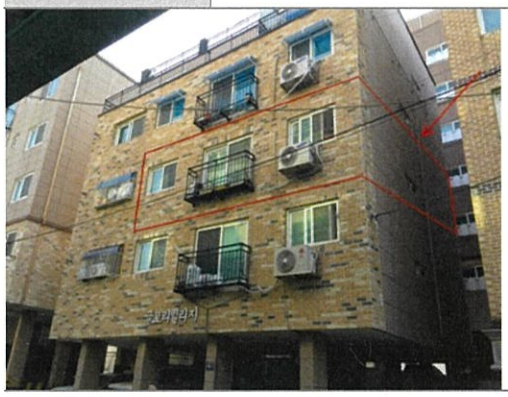
건 물 명	글로리빌리지 제3층 제301호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	인천광역시 미추홀구 숭의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉안길 57번길 49-1	2-27 글로리 빌리지	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	 12.15 110.74 110.74 110.74 92.49			
1 가	상동	2-27	대	준주거지역 내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	192 57.27	57.27	158,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.425㎡
				소유권 1. ---- 대지권	30.786 192x----- 192	30.786		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,200,000 94,800,000	
	합 계						**₩158,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 숭의동 2-27 글로리빌리지 제3층 제301호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 수봉안길57번길 49-1		
	주용도	다세대주택	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.08.21	
	건물규모	층수	지상5층
		연면적	436.86 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가)	-/3/301	다세대주택	57.27	12.155	69.425	30.786	82.5
합계 (총1개호)			57.27	12.155	69.425	30.786	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본 건물 내의 타 호수 및 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	숭의동 2-27	-/5/502	다세대 주택	46.37	56.716	135,000,000 (@ 2,910,000)	2019.12.16 (2014.08.21)	-
#2	숭의동 2-34	-/4/401	다세대 주택	47.045	66.497	135,000,000 (@ 2,870,000)	2019.05.12 (2014.12.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본 건물 내의 타 호수의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
인천 (연립·다세대)	0.000% (1.00000)	거래시점 / 기준시점		2019.12.16/ 2020.01.09	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2019.12	100.9
			기준시점 당시 지수	2019.12	100.9
		산식		1 + ((100.9 - 100.9) / 100.9) ≒ 1.00000	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 동일 건물로서 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건이 사례 대비 층별 효용및 전유부분 면적의 크기에 따른 선호도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가)	-/3 301	57.27	#1	2,910,000	1.000	1.00000	0.950	2,764,500	158,322,915	158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 1개동 8세대로 구성되어 있는 다세대주택으로서, 적정가격 수준은 @270 ~ @280만원/전유㎡ 수준 선임.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	숭의동 2-26 -/3/302	다세대 주택	47.3	58.295	130,000,000 (@ 2,750,000)	2019.01.29	기타담보
(2)	숭의동 2-123 -/6/601	다세대 주택	63.24	74.3375	186,000,000 (@ 2,940,000)	2018.01.31	기타
(3)	숭의동 1-11 -/4/405	아파트	49.86	65.94	150,000,000 (@ 3,010,000)	2019.01.04	경매
(4)	숭의동 2-31 1/4/402	다세대 주택	48.61	58.7632	138,000,000 (@ 2,840,000)	2018.02.13	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2019년 01월 ~ 2019년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	76,057,100,000	55,930,314,046	73.5	1,702	640	37.6
다세대	38,565,000,000	25,561,386,170	66.3	1,221	432	35.4
아파트	22,129,100,000	18,903,091,285	85.4	232	110	47.4
연립	1,469,000,000	1,304,766,004	88.8	25	13	52
오피스텔(주거)	5,350,000,000	3,745,569,398	70	92	31	33.7
주상복합(주거)	5,812,000,000	4,417,285,290	76	99	39	39.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가)	제3층 제301호	57.27	30.786	158,000,000
합계		57.27	30.786	158,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 인천광역시 미추홀구 숭의동 소재 '제물포역(경인선)' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로 주위는 다세대주택 및 단독주택 등이 혼재하는 기존의 주택지대로서 제반입지적 여건으로 보아 주위환경은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 및 출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 전철역(제물포역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난한 편임.
인접도로상태	북측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 준주거지역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
건 물 구 조	일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 중 제3층 제301호로서, 외벽 : 벽돌치장 쌓기 및 인조석타일 마감 등, 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등, 바닥 : 장판깔기, 타일깔기 마감 등, 창호 : 플라스틱 프레임의 창임.
이 용 상 황	일련번호 가) 다세대주택으로 이용 중임. * 방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2, 현관, 발코니
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비가 되어 있음.
임대사항	기준시점 현재 소유자의 지인(정기영)이 무상 거주 중임.
기타사항	-.

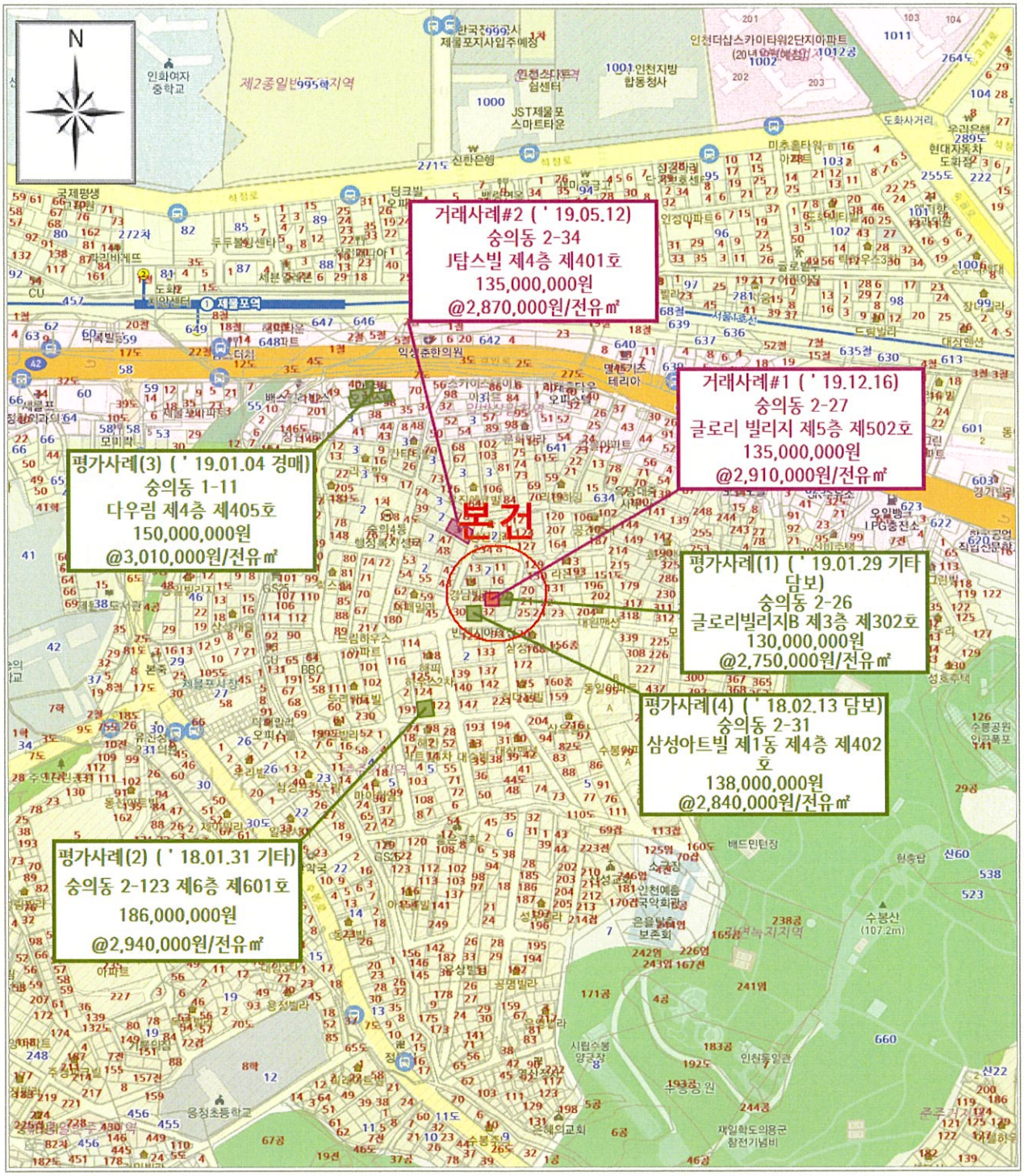
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 2-27 글로리빌리지 제3층 제301호



가 격 참 고 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 2-27 글로리빌리지 제3층 제301호

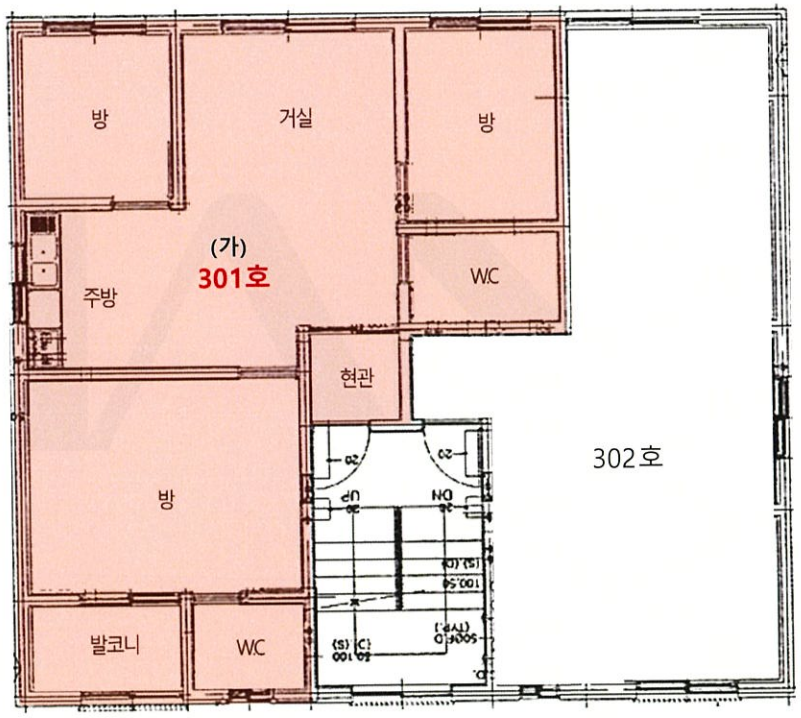


건물내부구조도 및 임대개황도

N

S

글로리빌리지 제3층 제301호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제3층]

200107-00-021

전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2020년 01월 09일

조사자 직위: 차장 성명 : 이태환 (서명)

1. 담보물 임대차 현황

일련번호	임대부분	용도	면적(㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
1	제301호	소유자 지인(정기영) 무상 거주 중임.							-
		- 이 하 여 백 -							

2. 주민등록 현황

세대주 성 명	임차계약자 성 명	세대주와 관계	주민등록번호	전입일자	비 고
정**	-	-	-	2015-02-27	-
	- 이 하 여 백 -				

임 대 차 내 용 확 인 서

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 그린 갤러리지 3층 301호		
소 유 자		용 도	

(1)본인(들)은 위 표시 소재 부동산의 임차인(들)으로서 현 소유자 가 담보물건으로 제공함을 알고 본인(들)의 임차보증금을 보호받기 위하여 귀사 감정평가사가 감정평가하는 시점에서 아래와 같이 임차내용을 확인하며, 허위기재로 인한 본인 및 귀사의 재산상 손해에 대하여 본인(들)이 모든 책임을 질 것을 확약합니다.

- 아 래 -

임 차 인	임 대 차 부 분	임 대 차 내 역		확 인 자 성 명	확 인 자 (인)	임차인과의 관 계
		임 대 차 보 증 금	월 임 대 료			
정기영		무상	거주중임(지인)	김미영		본인

(2)위 임대차 내용은 본인 소유 부동산의 모든 임대사항이 기재된 것으로 사실과 다름이 없음을 확인하며 상기 임대차 내용 중 임차인 등 이해관계인 부재로 본인이 확인한 내용상의 허위기재가 있을 경우 이로 인한 귀사 및 채권자의 재산상 손해에 대해 본인이 모든 책임을 질 것을 확약합니다.

2020 . 1 . 9 .

소 유 자 : (인)

HANA | (주)하나감정평가법인 귀중
서울특별시 서초구 양재대로 11길 36(양재동 217) 서울오토갤러리 금관 5층
TEL (02) 2182-8000 FAX (02) 558-0440

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 인천광역시 미추홀구 숭의4동
신청주소: 인천광역시 미추홀구 수봉안길57번길 49-1, 301호

출력일시: 2020년 1월 9일 11:54:45
출 력 자: 한지혜
페 이 지: 1

순번	세대주성명 / 주소	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항 순번	성명	전입일자	등록구분
1	정 **	2015-02-27	거주자	정 **	2015-02-27	거주자					
	인천광역시 미추홀구 수봉안길57번길 49-1, 301호 (숭의동,글로리빌리지)										

- 이하여백 -

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 인천광역시 미추홀구 숭의4동
신청주소: 인천광역시 미추홀구 숭의동 2-27 301호

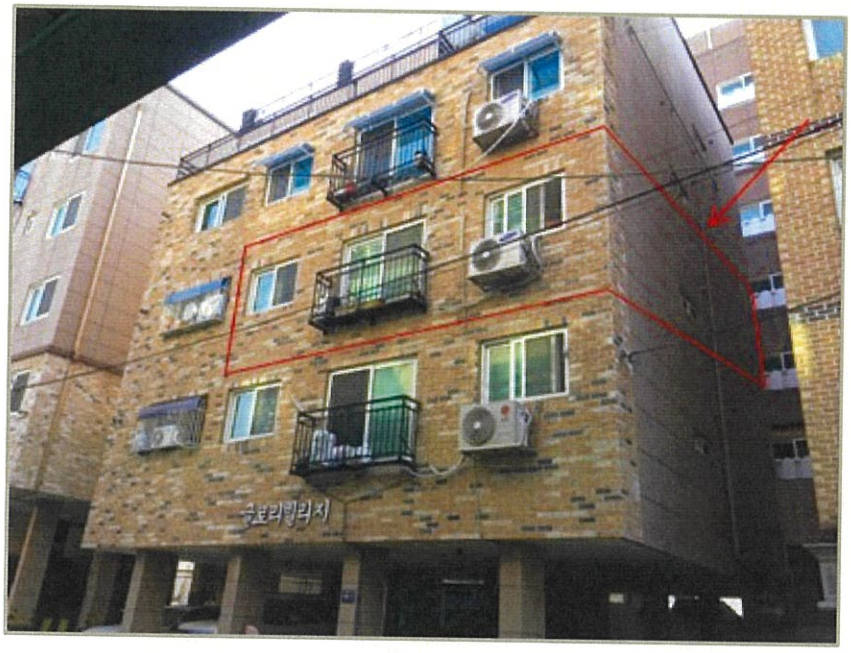
출력일시: 2020년 1월 9일 11:55:08
출 력 자: 한지혜
페 이 지: 1

순 번	세 대 주 성 명 / 주 소	전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항 순 번	성 명	전입일자	등 록 구 분
1	()	--		--							
	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.										

- 이하여백 -

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 미추홀구 승의동 2-27 글로리빌리지 제3층 제301호



본건전경



본건내부



본건내부