

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 620011707호
건 명	인천광역시 서구 왕길동 672-2 유현샤인빌 1동 3층 309호 소재 연립주택

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

경인 인천광역시 남동구 인주대로 670(구월동 인향빌딩8층)
지사 TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 이창호

이창호

(인)

(주)제일감정평가법인 경인지사장 이기종 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천이백만원(₩152,000,000.-)					
평가의뢰인	시흥중앙새마을금고		감정평가 목적		공매	
			제 출 처		시흥중앙새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2020. 01. 20		2020. 01. 20	2020. 01. 20
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	152,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩152,000,000.-
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 鄭旭鎭 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 '검단사거리역(인천2호선)' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 시흥중앙새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 [건축물대장 기준]

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
왕길동 672-2	철근콘크리트구조	공동주택 (도시형생활주택-단지형연립주택)	2,166.2	지하-층 / 지상5층	2014.10.20	34세대

2) 평가 대상물건

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
가	3	309	53.64	11.04	64.68	82.93	32.372

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황

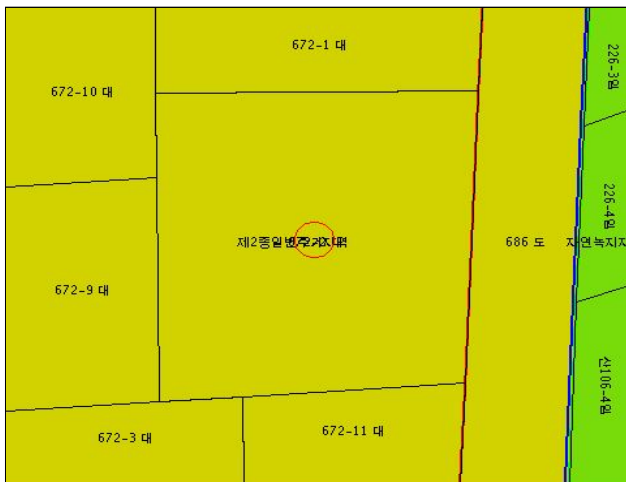


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1): 제2종일반주거지역(2013-05-27), 지구단위계획구역(건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 층수(4층이하), 건축물용도(건축과에 확인)), 지구단위계획구역(검단2구획정리), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 성장관리권역<수도권정비계획법>.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 01월 20일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020년 01월 20일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 건축물현황도에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

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 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	왕길동 672-2	유현샤인빌	1/ 5/504	50.16	143,000,000	2,850,877	2019.07.15
2	왕길동 672-2	유현샤인빌	1/ 2/203	57.09	143,000,000	2,504,816	2019.12.16

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
1	왕길동 672-3	A/ 4/403	45.77	법원경매	2018.06.18	131,000,000	2,860,000
2	왕길동 672-3	A/ 2/204	68.07	법원경매	2016.12.19	190,000,000	2,790,000

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당: 2,800,000원/㎡ 수준
------	------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

마. 경매통계분석

인천 서구 2019년 01월 ~ 2019년 12월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	20,880,000,000	15,686,058,753	75.1	466	195	41.8
연립	8,504,000,000	6,060,165,042	71.3	126	47	37.3

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	왕길동 672-2	유현샤인빌	1 5/504	50.16	-	143,000,000	2,850,877	2019.07.15
								2014.10.20

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

[사례 기호 1]

구 분	적 용 지 수	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.4	2019.7
기준시점 당시 매매가격지수	100.9	2019.12
시점수정치	1.00498	100.9 / 100.4

※ 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 인천 연립주택 매매 가격지수 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건이 사례대비 층별효용에서 열등함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성요인	산출단가(원/㎡)
가	2,850,877	1.000	1.00498	0.990	2,836,423

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
가	53.64	2,836,423	152,145,729	152,000,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	53.64	2,836,423	152,145,729	152,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율, 다른 방법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2020-01-20]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 서구 왕길동 [도로명주소] 인천광역시 서구 완정로133번길 19-1 동소	672-2 유현 샤인빌 1동	공동주택 도시형 생활주택 단지형 연립주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
				1층	32.34			
				2층	546.42			
				3층	546.42			
				4층	534.6			
		672-2	대	5층	506.42			
				2종일주	1,084.1			
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제309호	53.64	53.64	152,000,000	계약면적 :64.68㎡ (공용면적 11.04㎡ 포함)
				소유권	32.372			
				1. ---- 대지권	---	32.37		
	합 계						₩152,000,000	.-
			이	하	여	백		

구 분 건물 감정 평가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 "검단사거리역(인천2호선)" 남측인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 공동주택 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량진출입이 가능하고 인근에 지하철역 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통수단 이용여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제3층 제309호로서,
외벽: 판넬붙임 및 모르타르 위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지도배 마감 등
창호: PVC샷시 등으로 마감함.

4. 이 용 상 태

연립주택(방3, 거실, 욕실 등)으로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본 위생 및 급배수설비, 개별냉난방설비가 되어있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역(2013-05-27), 지구단위계획구역(건폐율(60%이하),용적률(200%이하).층수(4층이하),건축물용도(건축과에확인)), 지구단위계획구역(검단2구획정리), 소로2류(폭 8M~10M)(접합) 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

7. 공부와의 차이

-

8. 임 대 관 계

-

9. 기타 참고사항

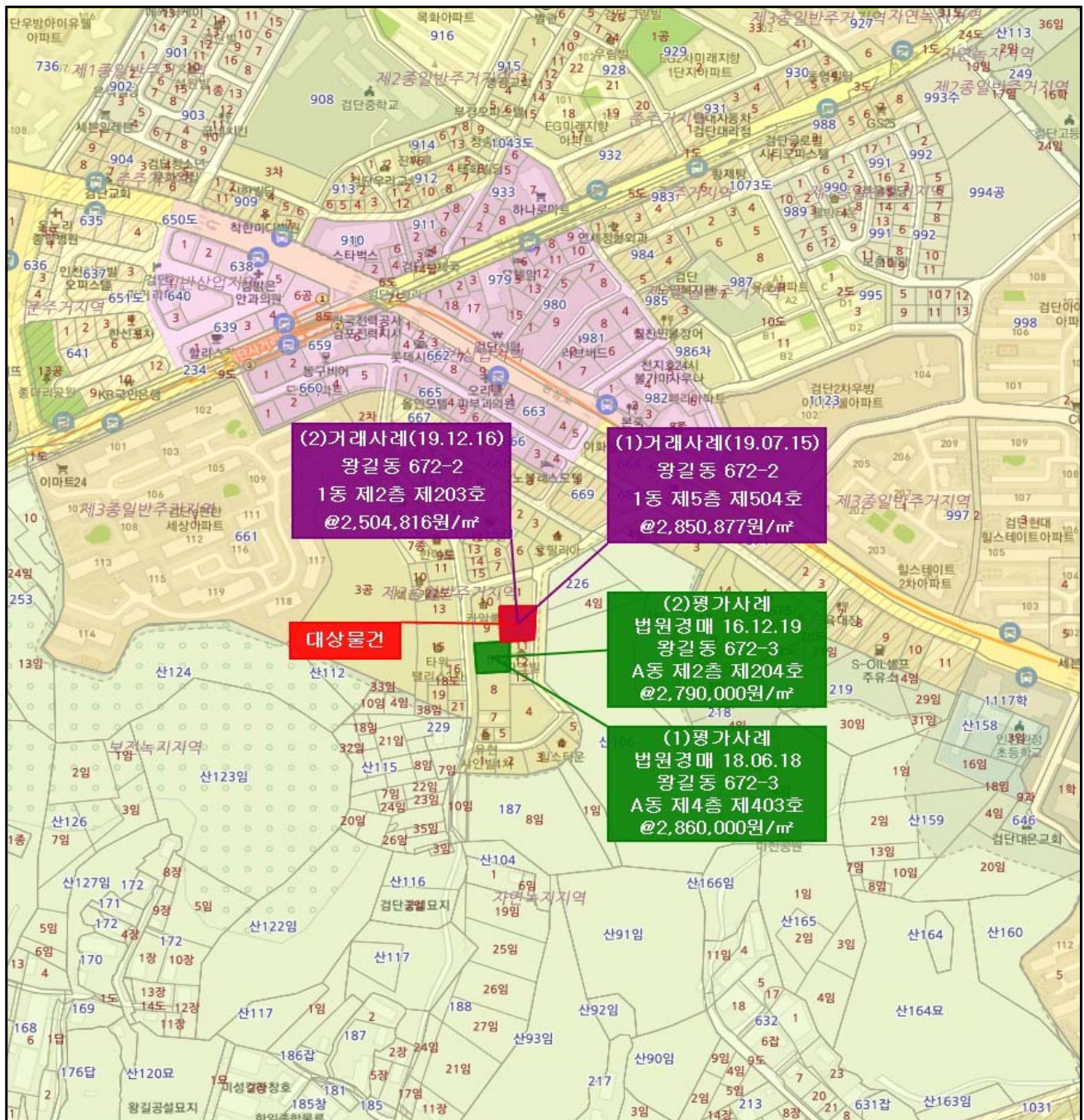
-

상 세 위 치 도



대상물건
소재지

인천광역시 서구 왕길동 672-2 유현샤인빌 1동 3층
309호

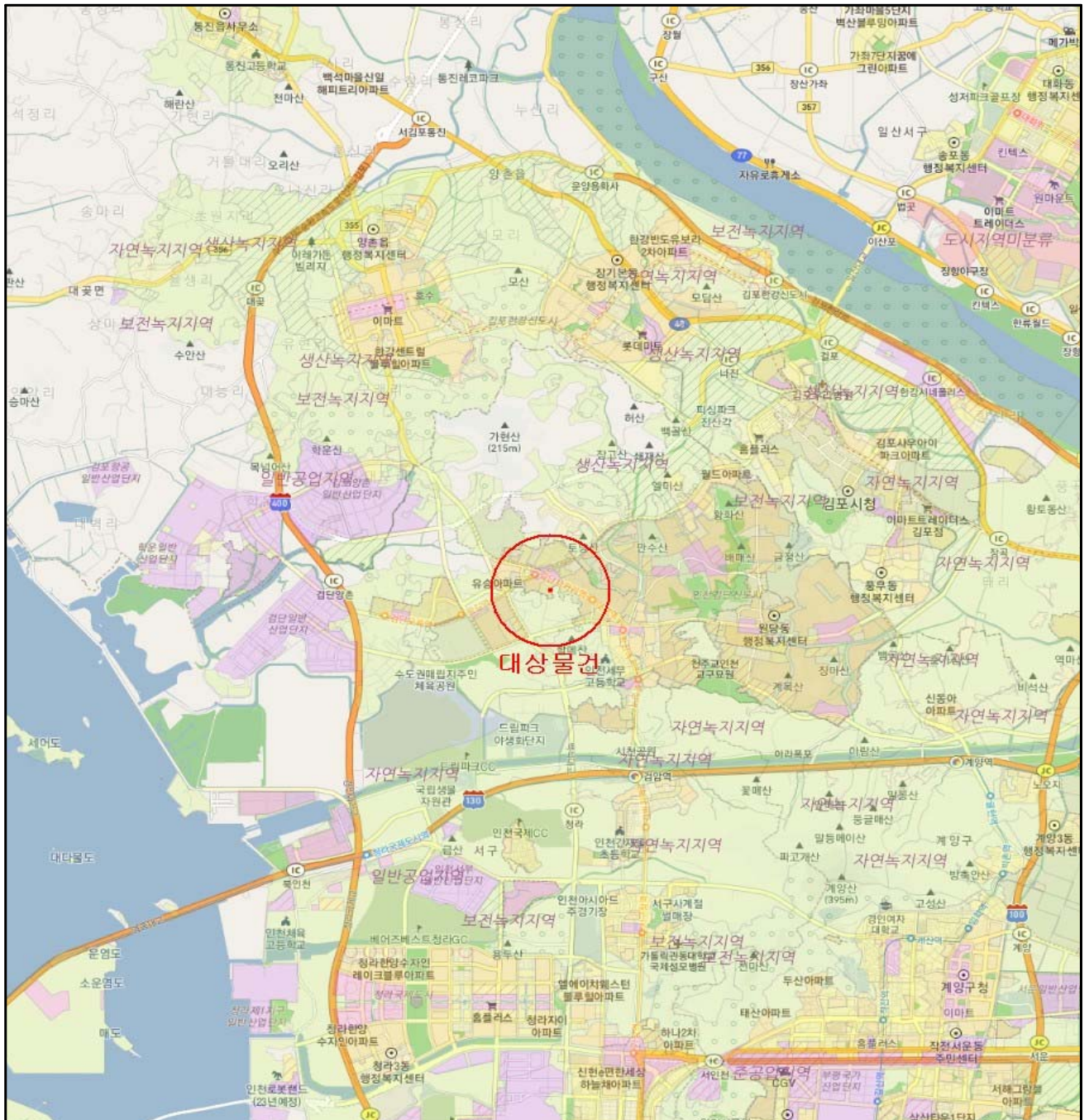


광역위치도



대상물건
소재지

인천광역시 서구 왕길동 672-2 유현샤인빌 1동 3층
309호

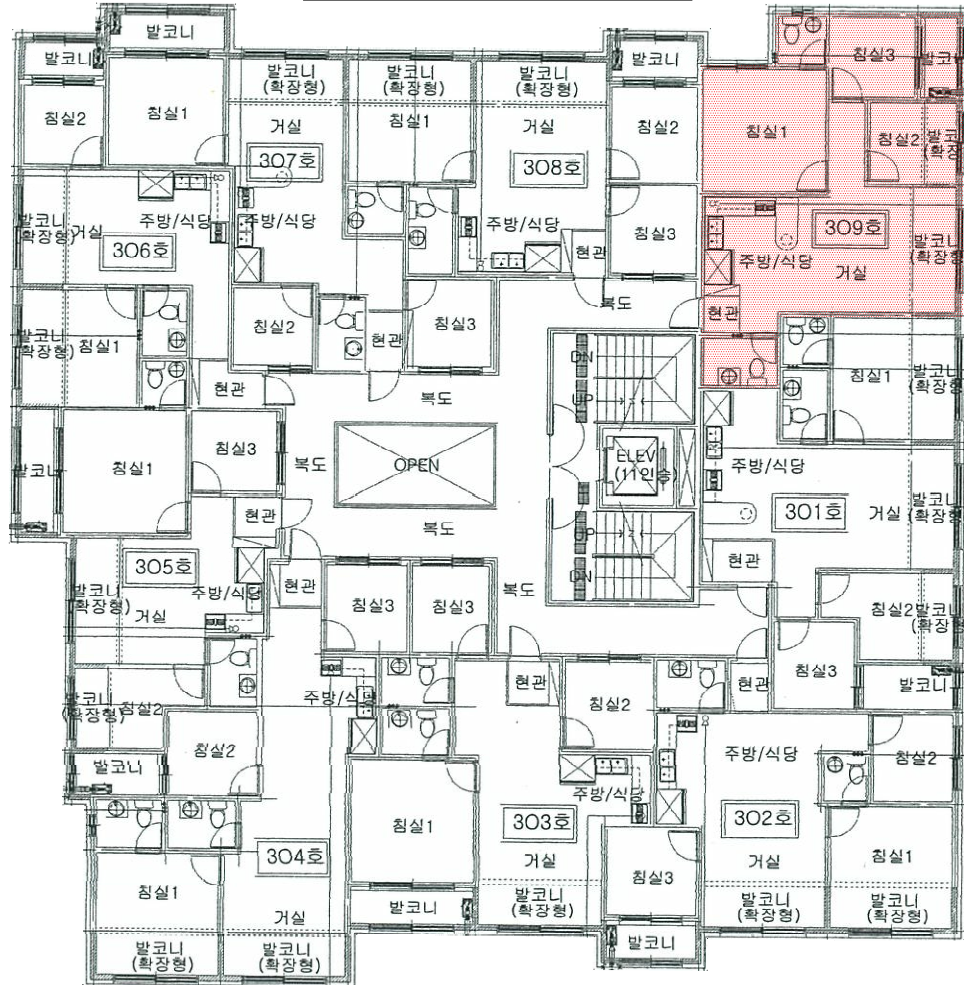


건물이용상태및임대내역

N
4
S

Non scale

호별배치도 및 내부구조도



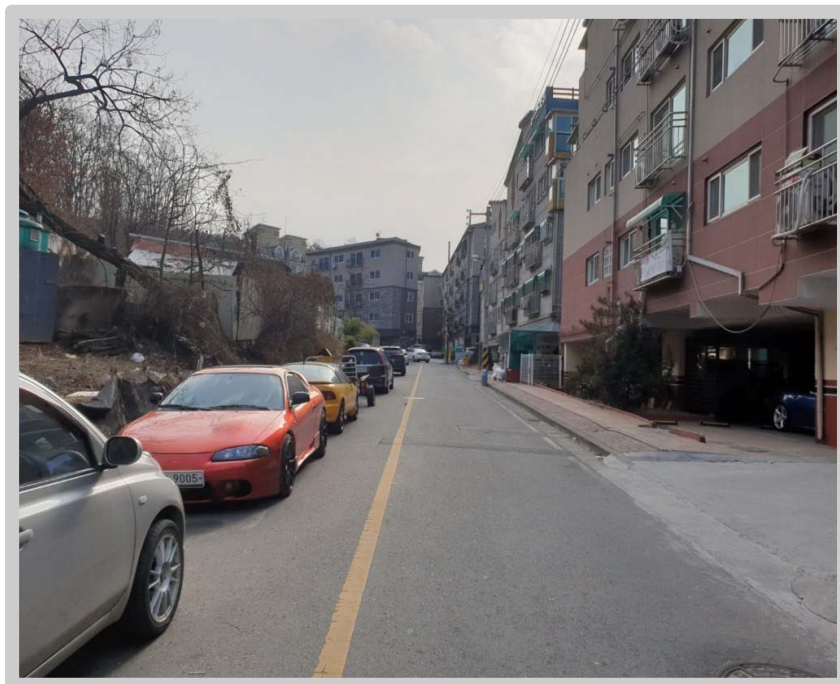
대상물건
< 유현샤인빌 제1동 제3층 제309호 >

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
제309호		- 임대미상 -		
		- 이하여백 -		

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 주위전경 】

문서번호 제일 620011707호 (2020. 01. 20)

수 신 시흥중앙새마을금고

(참 조) -

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 귀 금고의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2020. 01. 17자로 의뢰하신
『인천광역시 서구 왕길동 672-2 유현샤인빌 1동 3층 309호 소재 연립주택』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항: 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
 2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 경인지사장

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 620011707호

시흥중앙새마을금고 귀하

一 金 三 十 五 万 九 千 七 百 元 整 (₩359,700.-)

1. 2020.01.17자로 의뢰하신 『인천광역시 서구 왕길동 672-2 유현샤인빌 1동 3층 309호 소재 연립주택』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	289,760	총금액 ₩152,000,000.- 200,000+(102,000,000x(11/10,000x0.8)) ≈289,760.-
나. 여 비	30,000	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	3,000	
공 부 발 급 비	2,500	
기 타 실 비	2,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	37,500	
합 계	327,000	
부 가 가 치 세	32,700	
총 계	359,700	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩359,700.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (620011707) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

구월남촌새마을금고 : 2309-09-005894-6

(예금주 : (주)제일감정평가법인 경인지사)

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

경인지사장 이 기 종

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)