

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 신대방1동새마을금고

건명 : 인천광역시 서구 마전동 마전지구45블럭1-1로트
소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 160121-00-006

위탁자: 최씨



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)하나감정평가



Hana Appraisal & Consulting 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

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

이인혜

이인혜

감정평가액	—금일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	신대방1동새마을금고		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신대방1동새마을금고		
소유자 (대상업체명)	최숙희		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 환지예정지(체비지)증명원		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.01.22	2016.01.22	2016.01.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	164,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩164,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 마전동 마전(토지구획정리사업)지구내 '마전고교' 서측 인근에 위치하는 드림파크빌 제2층 제씨-201호로서, 신대방1동새마을금고 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2016년 01월 22일임.

3. 감정평가의 조건

III. 기타 참고사항

- 본건의 대지권의 목적인 토지(마전동 산85-24, 임 3,252㎡)는 토지구획정리사업지구내 종전토지로서 환지예정지(마전지구 45브럭1-1롯트)의 환지면적(1,157.7㎡)에 대하여 소유권대지권의 면적을 사정하였음.
- 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재로 외부 관찰 및 탐문에 의거하였바 공매 진행시 이 점 참고 바람.

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 1

건 물 명		드림파크빌 제2층 제씨-201호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 서구 마전동 드림파크빌	마전지구 45블럭 1-1로트	공동주택 (도시형 생활 주택)	철근콘크리트구조					
				(철근)					
				콘크리트지붕					
				4층					
				1층	47.84				
	"	산85-24	임야	(제2종 일반주거지역)		3,252			환지예정지 마전지구 45브럭 1-1로트 환지면적 1,157.7㎡
					내)				
					철근콘크리트구조	59.585	59.585	164,000,000	
					제2층 제씨-201호				
					1. 소유권	49.46			
		1,157.7x-----	49.46						
		대지권	1157.7						
합 계							₩164,000,000.-		
이 하				여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지 건물명,층,호	인천광역시 서구 마전동 마전지구45블럭 1-1로트 드림파크빌 제2층 제씨-201호				
도로명주소	-				
	이용상황	공동주택(도시형생활주택)			
	사용승인	2011.07.07			
	건물구조	철근콘크리트구조			
	건물규모	지상4층 / -			
	대상물건 면적(m²)	전유	59.585	전용률	81.7%
		공용	13.368		
		분양	72.953		
	대지권	49.46			

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, 평가전례 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.

$$\text{감정평가액} = \text{대상면적} \times \text{거래사례가격(단가)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

본건의 대지권의 목적인 토지(마전동 산85-24, 임 3,252㎡)는 토지구획정리사업지구내 종전토지로서 환지에정지(마전지구 45브럭1-1롯트)의 환지면적(1,157.7㎡)에 대하여 소유권대지권의 면적을 사정하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지 명칭	층 호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/㎡:전유)	거래 일자
				전유	대지권		
#1	마전지구 46블럭10롯트 지엘아트빌	제3층 제301호	다세대주택	68.38	53.27	150,000,000 (@2,190,000)	2015.06.01

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건 인근지역내 위치하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 거래사례의 시점수정치는 한국감정원이 조사·발표하는 “매매가격지수(연립다세대)”를 활용하여 산정하였음.

시군구	매매가격지수 변동률	거래시점 ~ 기준시점	비고
인천광역시	0.601%	2015.06.01 ~ 2016.01.22	'15.05 : 99.9 '15.12 : 100.5 $100.5 / 99.9 = 1.00601$

※ 주택매매가격지수는 사례의 거래시점과 평가의 기준시점이 속한 달의 직전 월의 지수를 적용하는 것을 원칙으로 하되, 거래시점 또는 기준시점이 해당 월의 15일이 속하는 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

조건	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	1.10	교통시설과의 접근성 및 자연환경 등에서 본건이 거래사례보다 단지외부요인 다소 우세함.
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	1.10	단지내 총세대수, 주차면적 등에서 본건이 거래사례보다 단지내부요인 우세함.
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	1.03	전유면적 대비 대지권 비율 등에서 본건이 거래사례보다 제반 호별요인 다소 우세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적에 고려하였음.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.246	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/㎡:전유)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/분양㎡)		
가	59.585	2,190,000	1.00	1.00601	1.246	2,745,140	163,569,167	164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	마전(토지구획정리사업)지구내 본건과 유사한 공동주택 및 다세대주택은 전유면적 기준 시세 약 2,200,000 ~ 2,800,000원/㎡ 형성되어 있는 것으로 조사됨.
------	--

2. 본건 평가전례

본건에 대한 평가전례는 조회되지 아니함.

3. 인근 평가선례

일련 번호	소재지 명칭 / 동 층 / 호	용도	면적(㎡)		감정평가액 단가(원/㎡:전유)	기준시점 평가목적
			전유	분양		
(1)	45블럭1-1로트 드림플러스 제3층 제에이-301호	공동주택 (도시형생활주택)	59.585	72.953	150,000,000 (@2,520,000원)	2015.11.17 경매
(2)	" 제3층 제에이-302호	"	59.585	72.953	160,000,000 (@2,690,000원)	2015.03.24 경매
(3)	" 제3층 제비-302호	"	59.585	72.953	168,000,000 (@2,820,000원)	2015.01.06 경매
(4)	39블럭9로트 그린힐타운 제1동 제2층 제204호	도시형생활주택- 단지형연립	56.6425	67.8975	134,000,000 (@2,370,000원)	2015.10.13 경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

인천 서구 2015년 01월 ~ 2015년 12월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
□ 집합건물	135,026,775,700	113,381,962,758	84 %	1,714	832	48.5 %
다세대	44,079,920,000	34,854,155,369	79.1 %	1,024	453	44.2 %
아파트	74,828,300,000	65,831,447,060	88 %	506	289	57.1 %
연립	7,420,000,000	5,933,468,429	80 %	114	59	51.8 %
오피스텔	1,164,000,000	871,286,000	74.9 %	13	4	30.8 %
오피스텔(주거)	6,757,555,700	5,149,945,900	76.2 %	47	22	46.8 %
주상복합(주거)	777,000,000	741,660,000	95.5 %	10	5	50 %

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제2층 제씨-201호	59.585	49.46	164,000,000
결정의견		담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 평가전례, 인근 부동산중개업소 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.		

2. 기타 참고사항

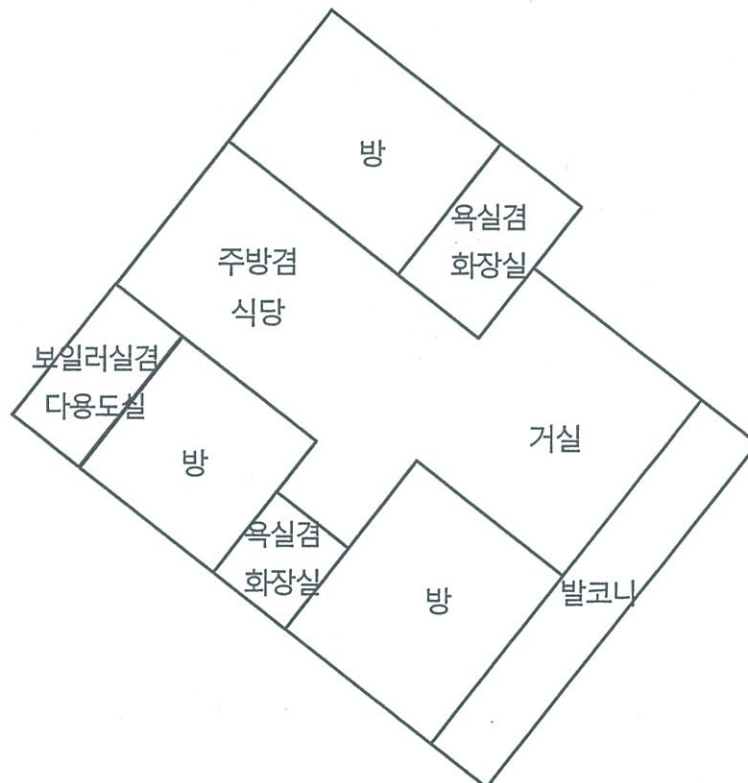
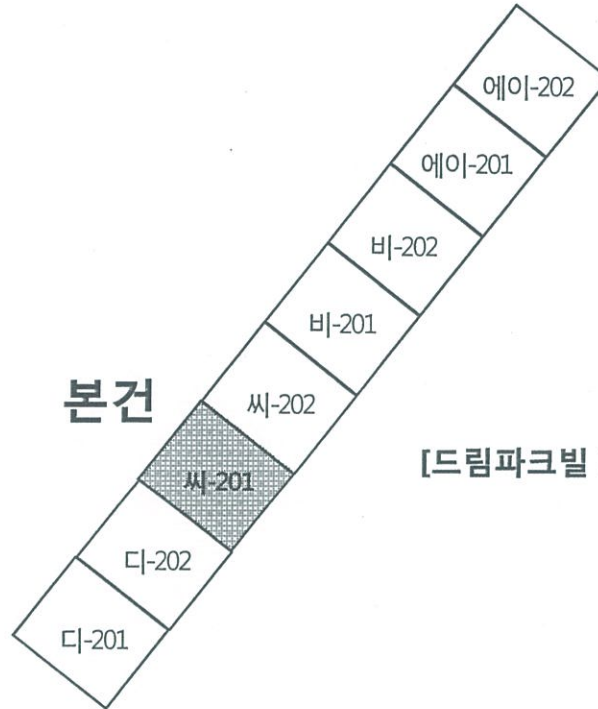
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 서구 마전동 마전(토지구획정리사업)지구내 '마전고교' 서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 아파트, 다세대주택, 주거나지 등이 혼재하는 성숙중인 주택지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 및 출입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장이 위치하는 등 제반 교통 편의 양호한 편임.
인접도로상태	본건 북동측으로 포장된 소로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역임. * 환지예정지로서 용도지역은 서구청 종합건설본부(032-440-5319) 유선 확 인에 의거하였음.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층중 제2층 제씨-201호로서 외벽: 적벽돌치장쌓기 창호: 하이샷시 이중창임. * 이해관계인 부재로 외부관찰 및 탐문에 의거하였음.
이 용 상 황	공동주택-도시형생활주택(방3, 거실, 주방겸식당, 욕실겸화장실2, 보일러실겸 다용도실, 발코니)으로 이용중임. * 이해관계인 부재로 외부관찰 및 탐문에 의거하였음.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	가스보일러에 의한 개별난방시설 갖추었으며, 도시가스시설 되어있음. * 이해관계인 부재로 외부관찰 및 탐문에 의거하였음.
임 대 사 항	-.
기 타 사 항	-.

건물내부구조도

N
4
S

Non Scale

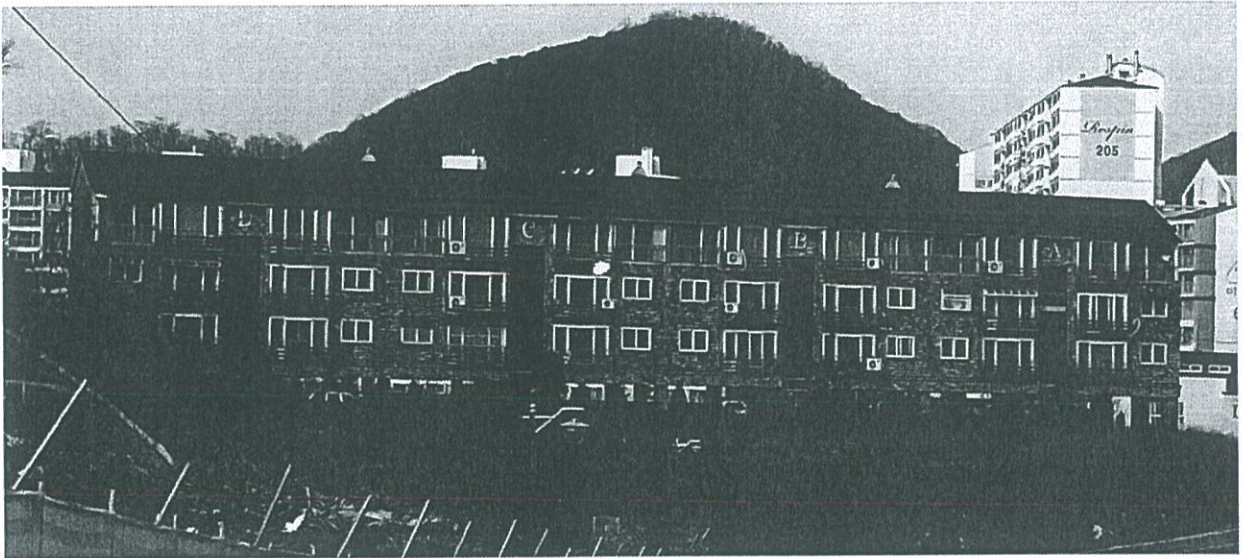


(제2층 제씨-201호)

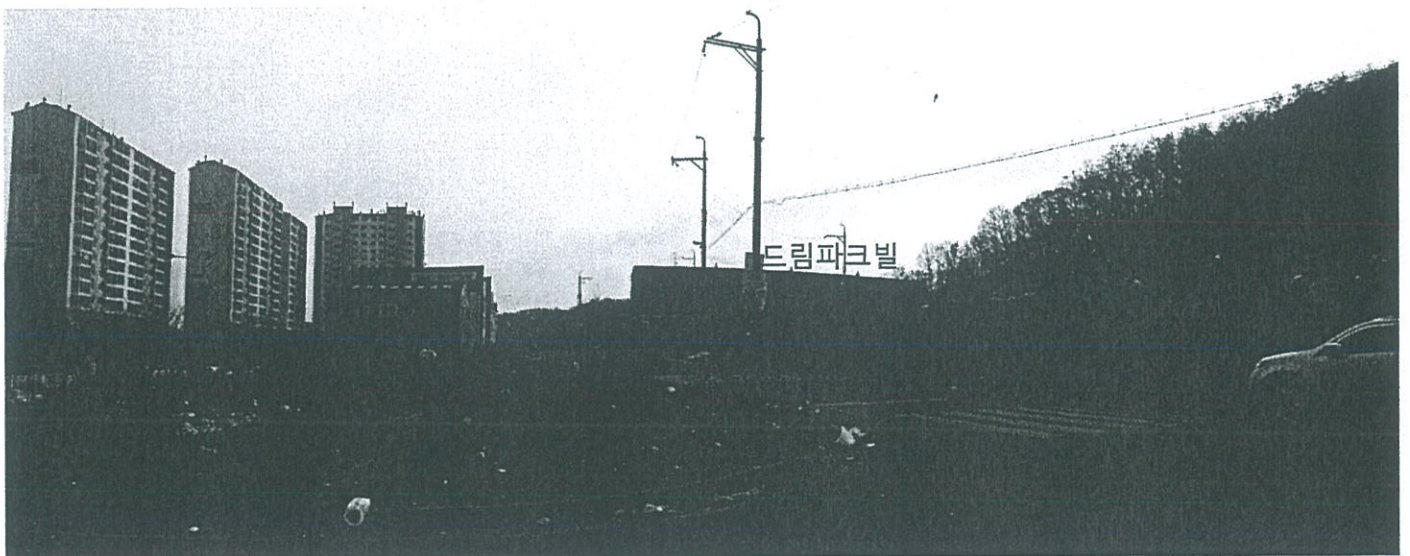
사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 서구 마전동 마전지구45블럭1-1로트



남동측에서 본 드림파크빌 전경



북서측에서 본 드림파크빌 주위 전경