

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 서구 가좌동 108-25 소재 "부동산"
의뢰인	국제자산신탁주식회사
감정평가서번호	경일(북부)12-181108-101

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인 북부지사

경기도 의정부시 부용로 95 현대프라자 801호

☎ (031)853-0020 FAX.(031)853-1630

 (주)경일감정평가법인

감정평가심의인증서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	12-181108-101	심의일	2018-11-15
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	박성호
제출처	국제자산신탁		
물건소재지	인천광역시 서구 가좌동 108-25		
감정평가액	₩110,000,000		
심의결과	적정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

▷ 감정평가 가격의 적정성	▷ 감정평가 방법의 적정성
▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성	▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성
▷ 협약내용 및 협조사항의 이행	▷ 기타 감정평가에 관련된 사항

가격심의위원회 위원장



▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2018. 11. 15

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

박성호





(인)



(주)경일감정평가법인

북부지사장

신명학

(서명 또는 인)



감정평가액	일억일천만원정(₩110,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	--		제출처	국제자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.11.09	2018.11.09	2018.11.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	110,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩110,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “인천봉화초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주택, “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 토지의 소유권 및 대지권(이하 “구분건물”이라 한다.), 내제2층2호]로서, 국제자산신탁주식회사의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2018년 11월 9일을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실시조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실시조사기간은 2018년 11월 9일입니다.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 부대설비, 위치별·층별효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

6. 기타 참고사항

본건의 위치확인 및 내부 이용상황 등은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 목적 및 인근 탐문조사 등에 의거하였으니 업무진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

1. 대상 부동산의 개요

(1) 대상부동산의 개요

■ 인천광역시 서구 가좌동 108-25 내제2층2호 [도로명주소 : 인천광역시 서구 가정로152번길 23-6]								
용도		구조			연면적 (㎡)	사 용 승인일	규 모 (지상/지하)	
주택		연와조 스투브위 기와집			112.63	1982.04.23	2 / 1	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	○	-	○	-

(2) 평가대상 물건개요

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전용율 (%)	용도	비 고
가	2	2호	49.52	6.795	45.15	87.9%	주택	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 개요(방식)

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

(2) 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례 (후첨 "상세위치도" 참조)

기호	소재지	명칭 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가(원/㎡) (전유면적기준)	거래시점
#1	가좌동 000-00	00빌라 제4층 제000호	32.04	70,000,000	약 2,180,000	2017.04.04
#2	가좌동 000-0	00빌라 0동 제2층 제000호	30.19	70,000,000	약 2,310,000	2017.01.

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 거래사례#1이 대상 물건과 물적 유사성이 높아 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

(4) 시점수정 [전국주택가격동향조사 매매가격지수, 출처 : 한국감정원] [2017.11 = 100]

구 분	기 간	가격지수
대상 가격시점 기준	2018년 10월	100.3
사례 가격시점 기준	2017년 03월	99.1
시 점 수 정	누 계 (2017.04.04 ~ 2018.11.09)	100.3 / 99.1 ≒ 1.01211

※거래시점 : 2017.04.04, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2017년 03월 지수를 적용함

기준시점 : 2018.11.09, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년 10월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인비교

▣ 비교항목

요인구분	세 부 항목 (주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수, 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (담보물로서의 안정성 및 수요성, 환가성 등 고려)

▣ 비교치

요인비교	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	계
거래사례#1 /본건(가)	1.04	1.00	0.98	1.00	1.019
의 견	본건은 거래사례#1 대비 가치형성요인 중 호별요인(층별 효용) 등에서 열세하나, 단지 외부요인(차량이용의 편의성) 등에서 우세하여 가치형성요인 대체로 우세한 편입니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 기타 참고자료

1) 평가사례 (후첨 “상세위치도” 참조)

기호	소재지	명 칭 층 · 호수	전유면적 (㎡)	금 액 (원)	기준시점 평가목적	단가(원/㎡) (전유면적기준)
#1	가좌동 000-00	00빌라 0동 제3층 제000호	33.51	70,000,000	2017.11.14 경매	약 2,080,000
의견	본건은 평가사례#1 대비 가치형성요인 중 단지 외부요인(대중교통의 편의성) 등에서 우세한 편입니다.					
#2	가좌동 000-000	00빌라 0동 제3층 제000호	33.38	70,000,000	2017.12.07 공매	약 2,090,000
의견	본건은 평가사례#2 대비 가치형성요인 중 단지 외부요인(대중교통의 편의성) 등에서 우세한 편입니다.					

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적기준/㎡)
2층 주택 (본건 인근)	개별적인 위치, 특성에 따라 2,000,000 ~ 2,300,000 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 비준단가 결정

구 분	사례 단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,180,000	1.000	1.01211	1.019	2,248,321	2,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

본건의 감정평가금액은 상기 제반자료 및 평가목적 등을 종합 참작하고, 최근 시세동향 등을 감안하여 다음과 같이 평가액을 결정하였습니다.

기호	층·호수	전유면적 (㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	감정평가액(원)
가	제2층2호	49.52	2,240,000	110,924,800	110,000,000
합 계					110,000,000



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 서구 가좌동	108-25	대	제1종 일반주거지역	1 90.3x- 2	45.15	110,000,000	비준가격
	"	108-25	주택	연와조 스라브위 기와즙 2층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 가정로 152번길 23-6	위지상		1층	49.52			
				2층	49.52			
				지하실	13.59			
				(내) 제2호				
				2층	49.52	49.52		
				지하실	6.795	6.795		
합 계				이 하 여	백		₩110,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “인천봉화초등학교” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 다가구주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 인천2호선 “서부여성회관역” 이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 양호시 됩니다.

3. 건물의 구조

연와조 스라브위 기와집 2층건 내 제2층2호로서,

(사용승인일자 : 1986.11.11)

외 벽 : 적벽돌쌓기 마감 등

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등

창 호 : 알루미늄샷시 창호입니다.

4. 이용상태

주택(방3, 거실, 주방, 화장실, 창고, 세탁실, 현관)등으로 이용 중인 것으로 목측 및 탐문조사되었습니다.

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 화재탐지설비 등을 갖추었습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접합니다.

구분건물 감정평가요항표

8. 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 상대보호구역(인천서구교육청평생교육과문의 530-6659), 과밀억제권역입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계

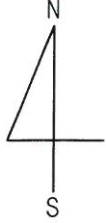
본건의 위치확인 및 내부 이용상황 등은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여
목적 및 인근 탐문조사 등에 의거하였으니 업무진행시 재확인 바랍니다.

2. 기 타

해당사항 없습니다.



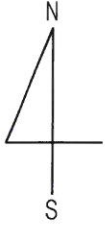
광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 일대
-----	-----------------



위 치 도



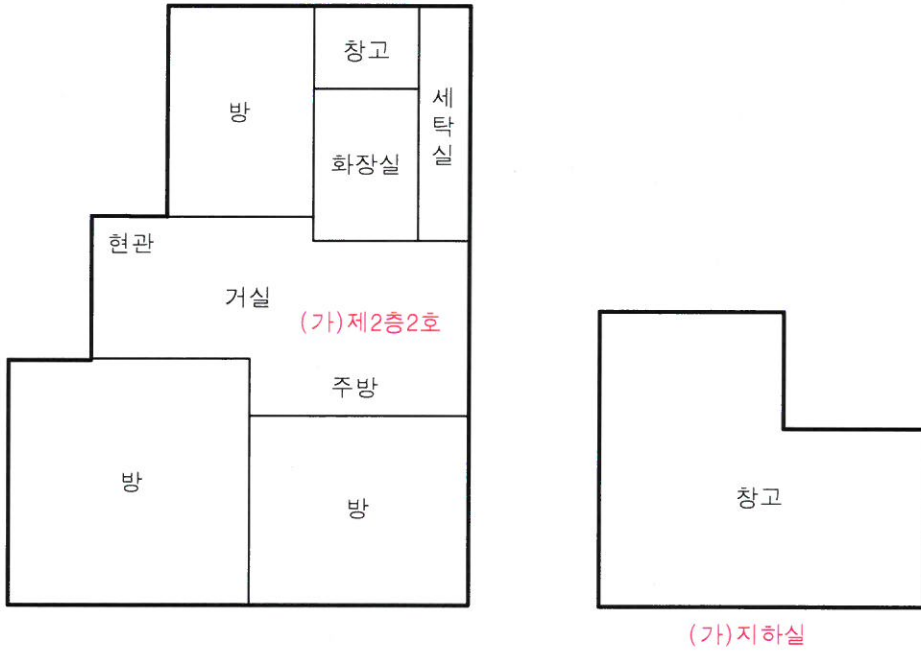
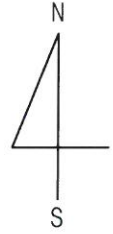
소재지 인천광역시 서구 가좌동 108-25 제2층2호



이용도 및 임대사항표

<축척없음>

<호별배치도 및 내부구조도>



本件(제2층2호)

임대사항	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액(원)	월세내역(원)	
	<input type="text"/>		-- 임대	미상 --	
	합계				

사 진 용 지



【본건 전경(남서측에서 촬영)】



【본건 전경(북서측에서 촬영)】

사 진 용 지



【입구전경】



【주위 환경】