

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42307-G-1201-1
건명	임성대(수탁자:신영부동산신탁주식회사) 공매물건
의뢰인	미추홀새마을금고



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

 (주)태평양감정평가법인 동부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 성남시 수정구 성남대로 1380번길 15-2(복정동 717-4 202)

대표전화 : 031-722-3443 FAX : 031-722-3475

대 상 물 건 현 황

건 명	임성대(수탁자:신영부동산신탁주식회사) 공매물건
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 624-293 외 재경빌리지 제에이동 제2층 제203호 외



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

백득양



(주)태평양감정평가법인 동부지사
지사장

김영규

(서명 또는 인)



감정평가액 **칠억육천사백만원정 (₩764,000,000.-)**

의뢰인	미추홀새마을금고	감정평가목적	공매		
제출처	미추홀새마을금고	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임성대 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2023. 07. 13	2023. 07. 13	2023. 07. 13	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3세대	구분건물	3세대	-	764,000,000	
			이	하	여	백
합계						₩764,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

조영규



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “인천도화초등학교” 서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 7월 13일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 7월 13일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본 평가는 미추홀새마을금고에서 의뢰된 "공매" 목적의 평가로서 타용도(소송 및 담보, 타인에게 양도 등)로 사용할 수 없습니다.
- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도로 확인하였습니다.
- 본건의 내부 조사는 이해관계인의 부재 등의 사유로 인하여 의뢰인과 협의 후 내부 이용상태는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하였으니 공매(낙찰) 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.
- 본건 임대관계는 의뢰인과 협의 후 "미상" 처리하였으니 공매 진행(낙찰)시 참고 하시기 바랍니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다. (한국부동산연구원, 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 상 인천 토지·건물 배분비율 - 토지 : 4, 건물 : 6)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 아파트 토지·건물 배분비율표

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7
도심권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7
동북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
	21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2
	21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
경부 권역	5층 이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
	26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서해안 권역	30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
경의 권역	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
동부 권역	30층 초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
인천	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
	21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
	26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
5대 광역시	30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
기타 도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

※ 서울, 경기지역 세부 지역구분

- 서울 도심권 : 종로구, 중구, 용산구
- 서울 동북권 : 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
- 서울 동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
- 서울 서남권 : 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
- 서울 서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구
- 경기 경부권 : 수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
- 경기 서해안권 : 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
- 경기 경의권 : 고양시, 김포시, 파주시
- 경기 경원권 : 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
- 경기 동부권 : 남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

[출처: 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 한국부동산연구원, 2021.12.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 연립·다세대주택 토지·건물 배분비율표

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기도	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
동부권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
5대 광역시	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
기타 도지역	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3

※ 서울, 경기지역 세부 지역구분

- 서울 도심권 : 종로구, 중구, 용산구
- 서울 동북권 : 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
- 서울 동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
- 서울 서남권 : 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
- 서울 서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구
- 경기 경부권 : 수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
- 경기 서해안권 : 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
- 경기 경의권 : 고양시, 김포시, 파주시
- 경기 경원권 : 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
- 경기 동부권 : 남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

[출처: 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 한국부동산연구원, 2021.12.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	인천광역시 미추홀구 도화동 624-293외		건 물 명	재경빌리지	
주	용	도	업무시설(8호) 및 공동주택(6세대)		사용승인일	2021.01.28	
구		조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층 수	지하 1층/지상 5층	
동		수	1동		세 대 수 (호 수)	14호	
일련 번호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	에이동 제2층 제203호	오피스텔	70.4	15.47	85.87	81.98	41.74
나	에이동 제3층 제304호	오피스텔	77.07	18.05	95.12	81.02	45.7
다	에이동 제4층 제401호	다세대주택	61.86	14.71	76.57	80.79	36.68

■ 공법상 제한사항

도화동 624-300: 준주거지역, 고도지구(G·L+15m이하), 지구단위계획구역(수용지구[도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)]), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

도화동 624-293: 준주거지역, 고도지구(G·L+15m이하), 지구단위계획구역(수용지구[도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)]), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	도화동 533-3	모던하우스 제6층 제602호	오피스텔	76.05	2022.09.17	236,000,000	3,103,221
					2016.11.16		
ㄴ	도화동 642-17	더프레스티움 제7층 제705호	오피스텔	82.58	2022.08.10	270,000,000	3,269,556
					2021.04.09		
ㄷ	도화동 545-14	티오피시그니쳐 제8층 제805호	오피스텔	72.07	2021.09.08	280,000,000	3,885,111
					2021.02.04		
ㄹ	도화동 624-313	하누리 제3층 제302호	다세대주택	69.73	2021.12.05	273,000,000	3,915,101
					2021.12.06		
ㅁ	도화동 469-2	디아나 제11층 제1104호	연립주택	57.3346	2022.09.17	240,000,000	4,185,954
					2017.06.21		

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	도화동 549-3	제2층 제201호	오피스텔	73.04	2022.05.23 2017.12.08	경매	228,000,000	3,121,577
b	도화동 624-291	재경빌리지 비동 제2층 제201호	오피스텔	77.77	2023.07.04 2021.03.05	경매	258,000,000	3,317,474
c	도화동 624-291	재경빌리지 비동 제4층 제401호	다세대주택	63.29	2023.07.04 2021.03.05	경매	260,000,000	4,108,073
d	도화동 507-14	영동 제3층 제301호	다세대주택	57.505	2022.01.05 2020.03.24	일반시가	248,000,000	4,312,668

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
주택 및 상가혼용지대	오피스텔	기준층	@3,300,000원 ~ @3,500,000원 내외 수준	본건 유사
주택 및 상가혼용지대	다세대주택	기준층	@4,000,000원 ~ @4,100,000원 내외 수준	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	매각율(%)	매각가율(%)	진행건수(건)
인천광역시 미추홀구	최근 1년	다세대	28.62	71.58	849
		오피스텔(주거용)	21.33	65.34	558

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
						사용승인일		
가	ㄷ	도화동 545-14	티오피시그니처 제8층 제805호	오피스텔	72.07	2021.09.08	280,000,000	3,885,111
						2021.02.04		
나, 다	ㄹ	도화동 469-2	디아나 제11층 제1104호	연립주택	57.3346	2022.09.17	240,000,000	4,185,954
						2017.06.21		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가, 나	인천 미추홀구	아파트	- 아파트 매매가격지수 2021년 08월 : 103.0 2023년 05월 : 94.1
다	인천 미추홀구	연립다세대	- 연립다세대 매매가격지수 2022년 08월 : 102.8 2023년 05월 : 98.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가, 나	ㄷ	2021.09.08 ~ 2023.07.13	$94.1 \div 103.0 \approx 0.91359$	0.91359
다	ㄹ	2022.09.17 ~ 2023.07.13	$98.7 \div 102.8 \approx 0.96012$	0.96012

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	호별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄷ	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.						
나	ㄷ	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.						
다	ㄹ	1.00	1.03	0.98	1.00	1.009
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세하고, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하여 전반적인 개별요인은 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제203호	3,885,111	1.000	0.91359	0.980	3,478,410
나	제3층 제304호	3,885,111	1.000	0.91359	0.980	3,478,410
다	제4층 제401호	4,185,954	1.000	0.96012	1.009	4,055,189

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제203호	3,478,410	70.4	245,000,000
나	제3층 제304호	3,478,410	77.07	268,000,000
다	제4층 제401호	4,055,189	61.86	251,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	764,000,000
합 계	764,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	764,000,000
합 계	764,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉로33번길 102-29	624-293, 624-299, 624-300 재경 빌리지 제에이동	업무시설 (8호) 및 공동주택 (6세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	지1층	31.74			
					1층	13.44			
					2층	343.84			
					3층	343.84			
					4층	289.8			
					5층	208.24			
					대	155			
					대	159			
					대	281			
					가			(내)	철근콘크리트구조
			제2층 제203호		70.4	70.4	245,000,000	비준가액	
			소유권		41.74			(공용면적	
			1~3.-----			41.74		포함	
			대지권		595			85.87㎡)	
								배분내역	
								토 지 :	
								98,000,000	
								건 물 :	
								147,000,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

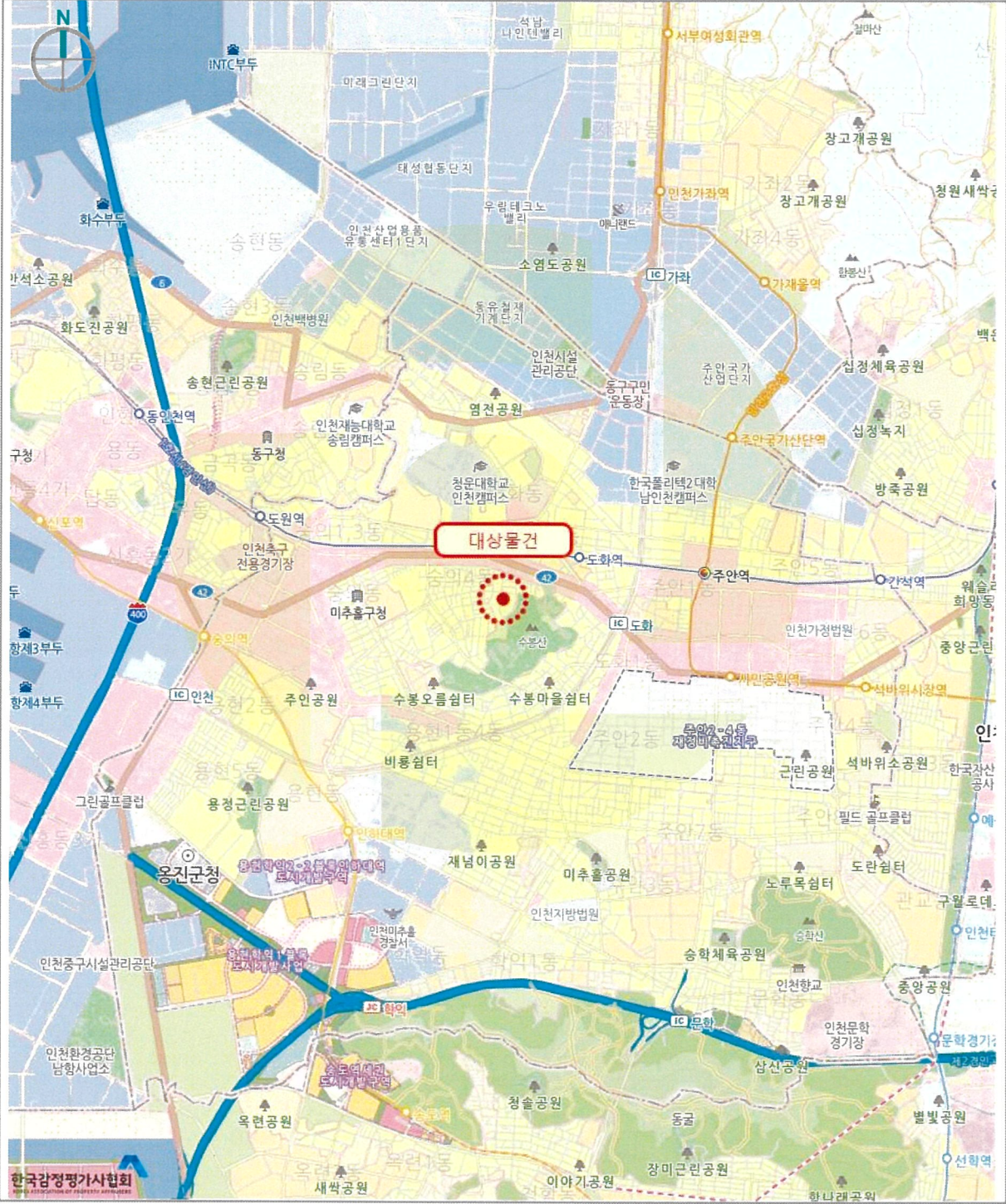
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	77.07	77.07	268,000,000	비준가액 (공용면적 포함 95.12㎡)
				소유권	45.7			
				1~3.----- 대지권		45.7		
다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	61.86	61.86	251,000,000	비준가액 (공용면적 포함 76.57㎡)
				소유권	36.68			
				1~3.----- 대지권		36.68		
합 계							₩764,000,000.-	
					이	하	여	백

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 "인천도화초등학교" 서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 다세대주택 및 주거용 오피스텔이 혼재하는 지역으로서 인근으로 단독주택, 학교, 행정복지센터, 근린공원 및 근린생활시설 등이 위치하여 제반 주위환경은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근 도로변(경인로)으로 버스정류장이 소재하고, 북서측 및 북동측 근거리에서 지하철 1호선 "제물포역 및 도화역"이 위치하여 제반 대중교통 이용여건은 양호합니다.
접 면 도 로	도화동 624-293 외 : 본건 서측으로 노폭 약 6m 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	도화동 624-293 외 : 본건 북측으로 하향 완경사진 세로장방형 토지입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	도화동 624-293 : 준주거지역, 고도지구(G·L+15m이하), 지구단위계획구역(수용지구 [도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]), 과밀억제권역<수도권정비계획법> 도화동 624-299 : 준주거지역, 고도지구(G·L+15m이하), 지구단위계획구역(수용지구 [도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]), 과밀억제권역<수도권정비계획법> 도화동 624-300 : 준주거지역, 고도지구(G·L+15m이하), 지구단위계획구역(수용지구 [도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]), 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
건 물 구 조 및 마 감 재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/지상 5층 건물 재경빌리지 제에이동 내 제2층 제203호 외2개호수서, 외벽 : 스타코 등 마감, 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감, 창호 : 하이새시 창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 오피스텔(방3, 욕실겸화장실2, 거실, 주방, 다용도실2)으로 이용중 입니다. 일련번호(나) : 오피스텔(방3, 욕실겸화장실2, 거실, 주방, 다용도실)으로 이용중 입니다. 일련번호(다) : 다세대주택(방3, 욕실겸화장실2, 거실, 주방, 발코니)으로 이용중 입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	일련번호(가)~(다) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공 부 와 의 차 이	해당사항 없습니다.
그 밖 의 사 항	해당사항 없습니다.

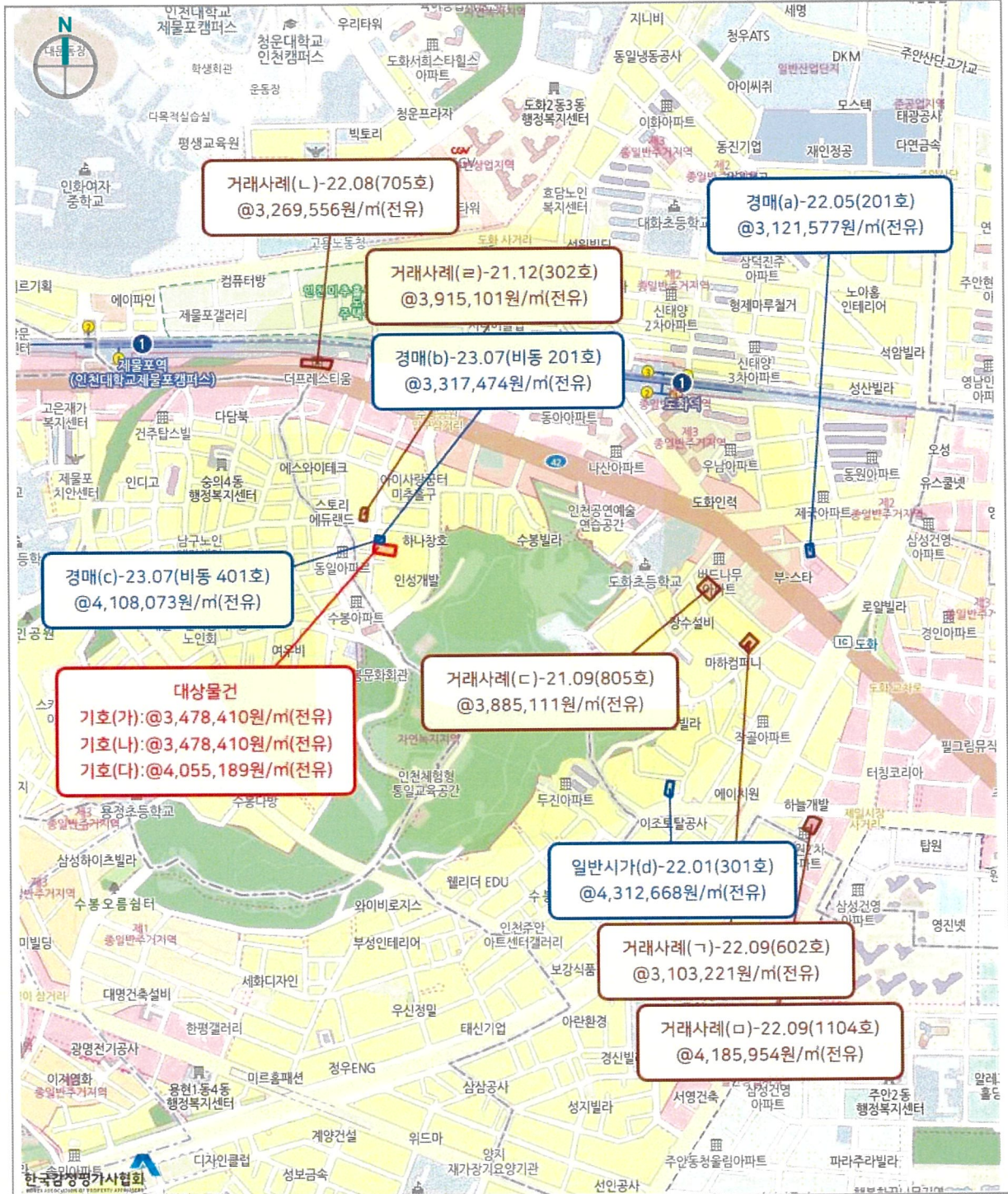
광역위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 도화동 624-293 외
재경빌리지 제에이동 제2층 제203호 외



상 세 위 치 도

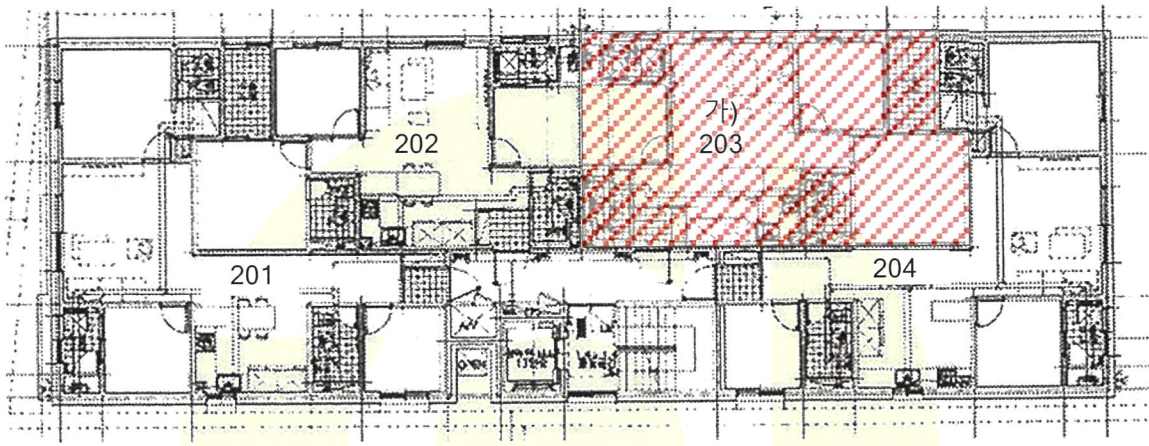
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 624-293 외 재경빌리지 제에이동 제2층 제203호 외
-----	--



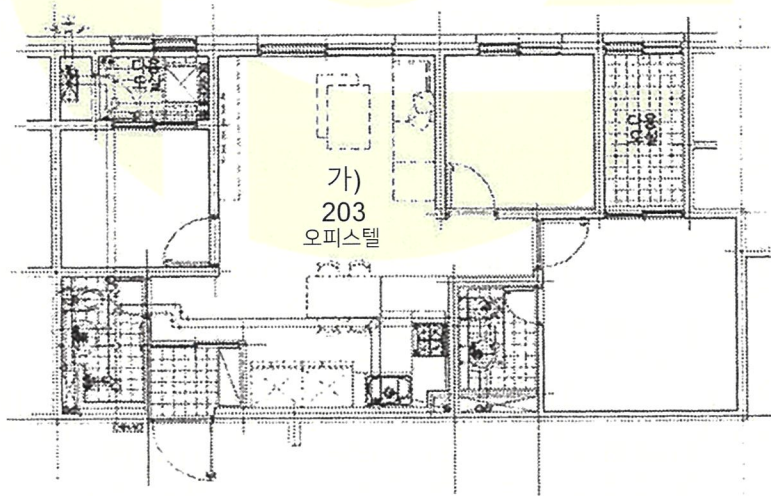
호별배치도 및 건물개황도



S = NO SCALE



재경빌리지 제에이동 제2층 호별배치도

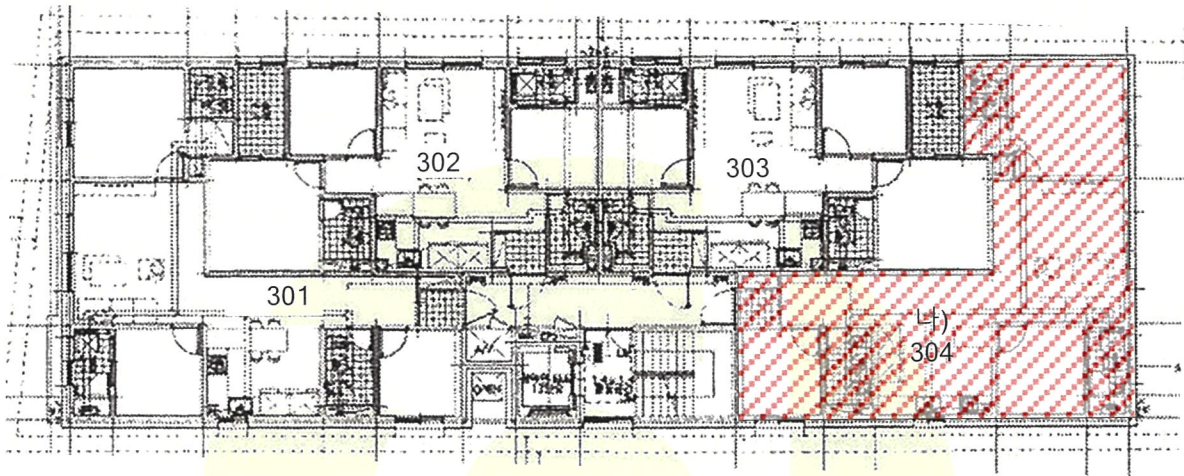


재경빌리지 제에이동 제2층 제203호

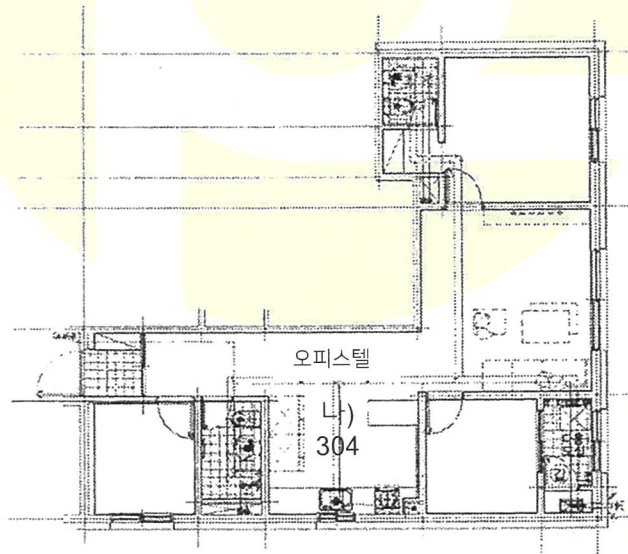
호별배치도 및 건물개황도



S = NO SCALE



재경빌리지 제에이동 제3층 호별배치도

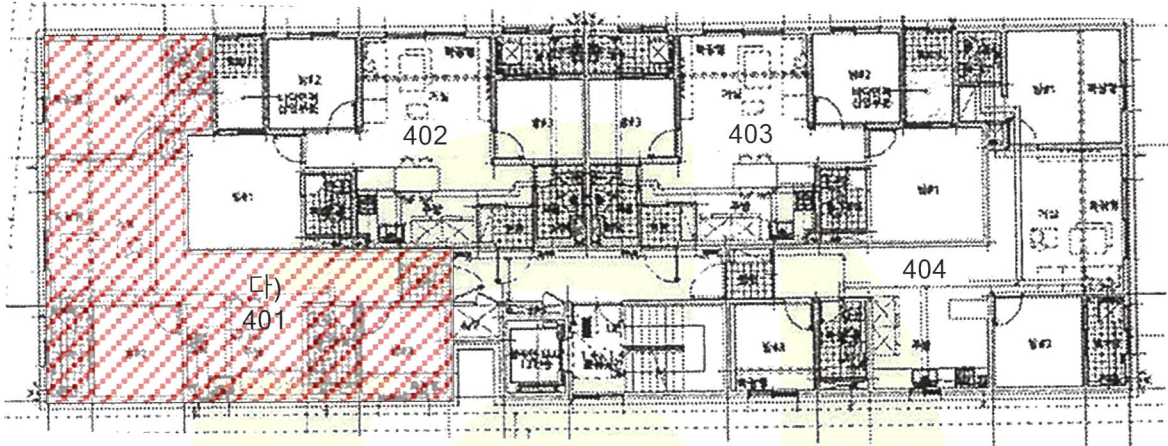


재경빌리지 제에이동 제3층 제304호

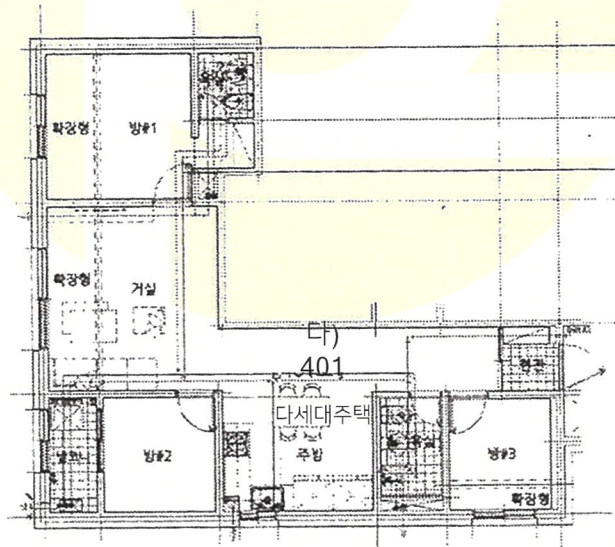
호별배치도 및 건물개황도



S = NO SCALE

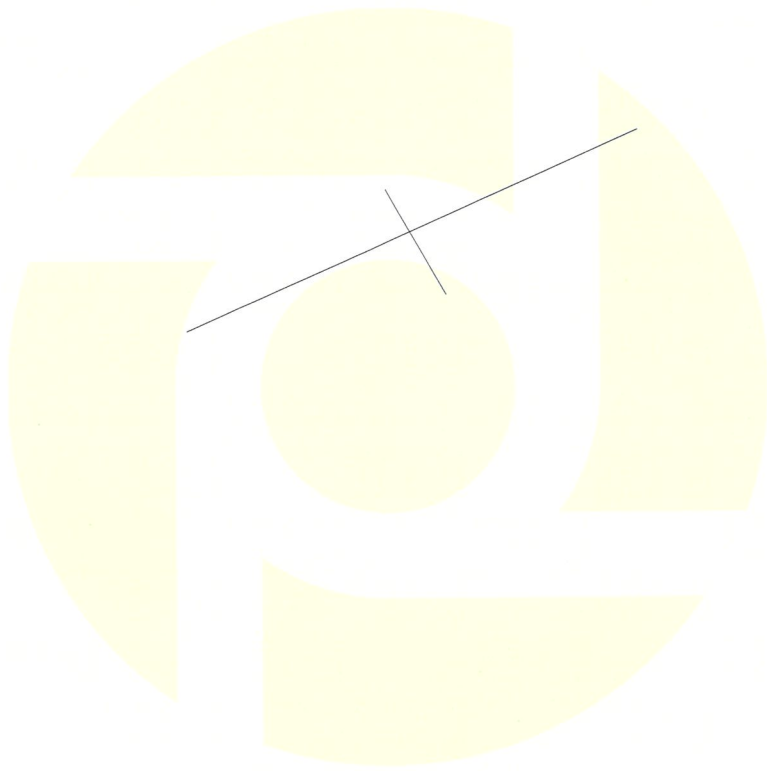


재경빌리지 제에이동 제4층 호별배치도



재경빌리지 제에이동 제4층 제401호

호별배치도 및 임대내역



임대내역

임대부분	임차인	임대내역		계약일자	전입일자	비고
		임대보증금	월 임대료			
가),나),다)	-	미 상		-	-	-
합 계		-	-			

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경