

감정평가서

감정의뢰인	관교문학동새마을금고
건명	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 305호 외
감정서번호	삼일 082209-5-00003

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) 감정평가법인 삼일

SAML APPRAISAL CO., LTD (T: 032-508-6882 F: 032-508-6884)

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이 임 술 (인)

(주)감정평가법인 삼일 경인지사장 이 임 술 (서명 또는 인)

감정평가액	사억오천만원정 (₩450,000,000. -)					
의뢰인	관교문학동새마을금고		감정평가목적	일반거래(공매)		
제출처	관교문학동새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (수탁자)		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	—		2022. 10. 06	2022. 10. 06	2022. 10. 07	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(수량) (㎡)	종류	면적(수량) (㎡)	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	450,000,000
	합계	이	하	여	백	₩450,000,000
심사확인	<p style="text-align: center;">본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 감정평가사 (인)</p>					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

가. 대상물건 개요

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천석암초등학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물(올레오아파트) 제3층 제305호와 1개호로서, 관교문학동새마을금고의 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022. 10. 06을 기준으로 평가함.

2. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2022. 10. 06에 실시하였음.

3. 감정평가조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가방법

1. 본건은 구분건물로서, 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
2. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액 간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

가. 대상 부동산 개황

소재지 (도로명주소)	인천광역시 미추홀구 주안동 94-3 (인천광역시 미추홀구 석바위로101번길 39)							
명칭/동/호수	올레오아파트 제3층 제305호외 1개호							
사용승인일	2015. 03. 06		구 조		철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률 (%)		
	가	55.28	14.79	70.07	10.87	78.9		
	나	49.77	13.01	62.78	9.79	79.3		
용 도	공 부				현 황			
	가	오피스텔			가	오피스텔(주거용)		
	나	아파트			나	아파트		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지	건물명칭 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
a	주안동 960-2외 1필지	럭키 플레이스	제11층 /제1105호	55.08	9.24	233,000,000	2022.08.08
						@4,230,211	2017.09
본건은(가) 거래사례 대비 단지내부요인(노후도 등) 다소 열세함.							
b	주안동 94-3	올레오 아파트	제7층 /제702호	49.62	9.76	234,000,000	2022.06.08
						@4,715,840	2015.03
본건은(나) 거래사례 대비 호별요인(향 등) 다소 열세함.							

(2) 비교사례의 선정

인근지역 및 동일건물 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 '거래사
례 a, b' 를 각각 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

3. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 주요지역별 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성
및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격
지수"를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 월별 인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수 (2021. 06=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022	108.5	108.4	108.4	108.4	108.4	108.2	108.0	107.0	-	-	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년·월	가격지수	비고
사례 a 매매 당시 가격지수	2022. 07	108.0	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2022. 08	107.0	-
시점수정치	-	0.99074	-

※ 거래시점: 2022. 08. 08, 2022년 07월 지수를 적용함.

기준시점: 2022. 10. 06, 2022년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년 08월 지수를 적용함.

	년·월	가격지수	비고
사례 b 매매 당시 가격지수	2022. 05	108.4	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2022. 08	107.0	-
시점수정치	-	0.98708	-

※ 거래시점: 2022. 06. 08, 2022년 05월 지수를 적용함.

기준시점: 2022. 10. 06, 2022년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2022년 08월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
나	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970

※ 본건은(가) 거래사례 대비 단지내부요인(노후도 등) 다소 열세함.

본건은(나) 거래사례 대비 호별요인(향 등) 다소 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
가	4,230,211	1.000	0.99074	0.970	4,065,308
나	4,715,840	1.000	0.98708	0.970	4,515,264

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
가	4,065,308	55.28	224,730,226	225,000,000
나	4,515,264	49.77	224,724,689	225,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

가. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	가 적정시세 225,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @4,070,000원/㎡ 내외 수준] 나 적정시세 225,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @4,520,000원/㎡ 내외 수준]
------	--

나. 인근 평가전례 [출처: 감정평가협회 정보]

기호	소재지	건물 명칭 / 동	층 / 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
ㄱ	주안동 94-3	올레오 아파트	제5층 / 제505호	55.28	228,000,000	2022.09	공매	오피스텔
					@4,124,457	2015.03		
본건은(가) 평가전례 대비 가치형성요인 대등함.								
ㄴ	주안동 94-3	올레오 아파트	제14층 / 제1404호	49.77	229,000,000	2022.09	공매	아파트
					@4,601,165	2015.03		
본건은(나) 평가전례 대비 가치형성요인 대등함.								

다. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석 [출처: 부동산태인, 단위: %]

구 분 \ 용 도	인천광역시		미추홀구		주안동	
	총 낙찰가율	평균 낙찰가율	총 낙찰가율	평균 낙찰가율	총 낙찰가율	평균 낙찰가율
아파트	98.95	103.12	93.15	96.06	88.56	91.40
오피스텔	78.20	80.21	69.05	72.14	65.85	84.23

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

가. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	층. 호	감정평가액(원)
감정평가액	가	제3층 제305호	225,000,000
	나	제9층 제904호	225,000,000
	총 액		450,000,000
결정의견	거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 상기 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계 분석 등)의 분석내용 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 그 밖의 사항

1. 본건은 평가대상과 공부와의 물적동일성이 인정됨.
2. 본건의 위치확인은 현장조사 및 집합건축물대장 건축물현황도에 의하였음.
3. 본건의 임대관계는 미상임.
4. 본건의 내부확인은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 귀 금고 요청(협의)에 의거 건축물대장상 건축물현황도를 기준하였음.
5. 전입세대 열람 내역
 - 세대주: 김**, 전입일자: 2020-05-04. [2022-10-07] - (가)
 - 세대주: 홍**, 전입일자: 2020-06-08. [2022-10-07] - (나)

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)		
1	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 석바위로 101번길 39	94-3 올레오 아파트	공동주택, 업무시설	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 14층						
				지1층	106.96					
				1층	100.66					
				2층~5층 각각	435.83					
				6층, 7층 각각	382.47					
				8층, 9층 각각	323.99					
				10층	255.47					
				11층	246.47					
				12층, 13층 각각	234.47					
				14층	234.09					
				대	713.9					
				(내)						
				철근 콘크리트구조 제3층 제305호	55.28	55.28	-	225,000,000	비준가액 공용부분 포함	
				1 소유권	10.87					
----- 대지권	713.9 × ----- 713.9	10.87								
(내)										
철근 콘크리트구조 제9층 제904호	49.77	49.77	-	225,000,000	비준가액 공용부분 포함					
1 소유권	9.79									
----- 대지권	713.9 × ----- 713.9	9.79								
합 계				이	하	여	백		₩450,000,000	

구분건물 감정평가요항표(1)

<p style="text-align: center;">본 건</p>	
<p>기 재 사 항</p>	<p>내 역</p>
<p>위 치</p>	<p>본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 ‘인천석암초등학교’ 서측 인근에 위치함.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>주위는 본건과 동유형의 아파트 및 주거용오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 상업지역으로서, 제반 주위환경은 양호함.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(주안역)이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태 등</p>	<p>본건은 인접도로 대비 등고평탄한 대체로 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.</p>
<p>인접도로상태</p>	<p>본건은 동측으로 노폭 약 8m 내외, 서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접하며, 도로상태 양호함.</p>
<p>도시계획 및 기타 공법관계</p>	<p>일반상업지역(2020-06-29), 방화지구, 상대보호구역(2018-04-18), 과밀억제권역임.</p>

구분건물 감정평가요항표(II)

<p>본 건</p>	
<p>기 재 사 항</p>	<p>내 역</p>
<p>구 조</p>	<p>철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 제3층 제305호외 1개호로서, (사용 승인일자 : 2015. 03. 06) 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등, 바닥 : 장판깔기 및 일부 타일붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>본건은(가) 오피스텔(주거용)로 이용중임. 본건은(나) 아파트로 이용중임. 후첨 '이용도 및 임대사항표' 참조</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 스프링클러설비, 소화설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.</p>
<p>임 대 사 항</p>	<p>미상임.</p>
<p>공부와 의 차이 및 기타</p>	<p>없 음.</p>

위 치 도

소재지

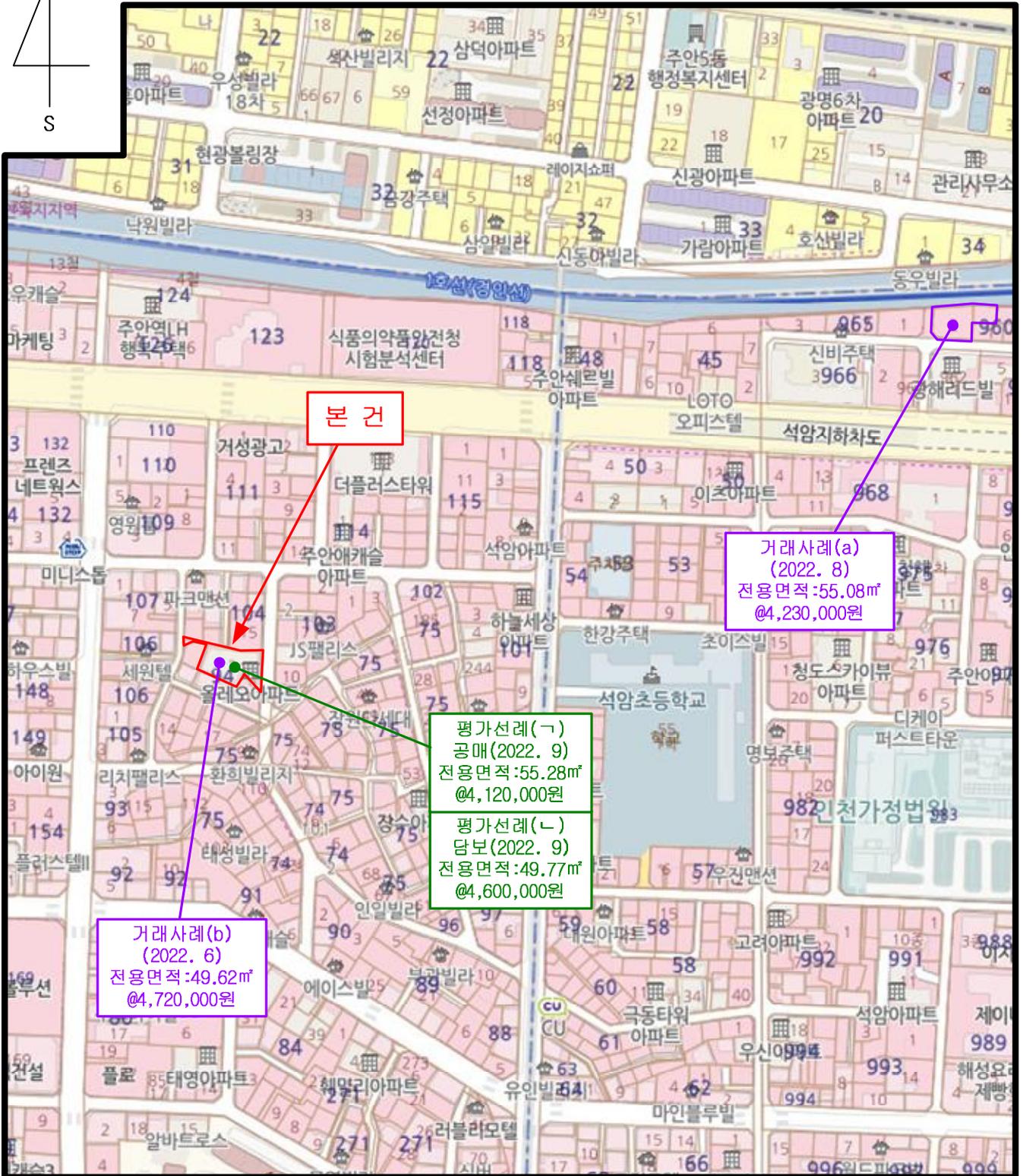
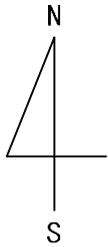
인천광역시 미추홀구 주안동 94-3



위 치 도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 94-3



본 건

거래사례(a)
(2022. 8)
전용면적: 55.08㎡
@4,230,000원

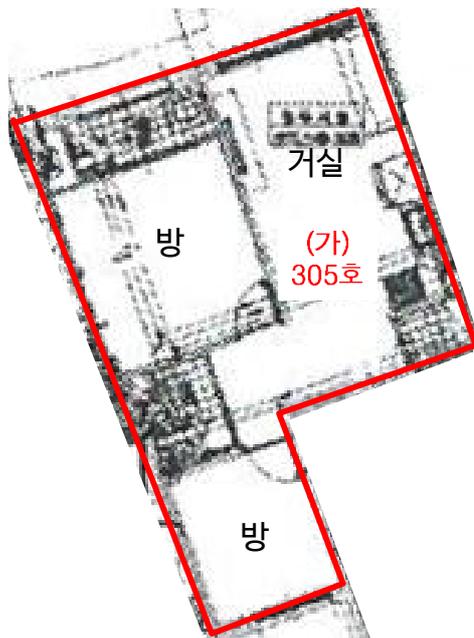
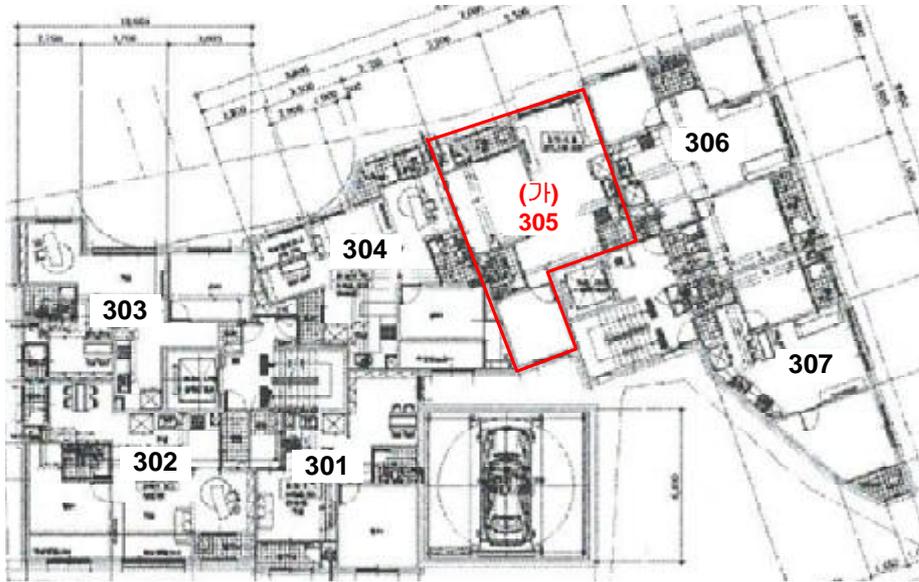
평가사례(ㄱ)
공매(2022. 9)
전용면적: 55.28㎡
@4,120,000원

평가사례(ㄴ)
담보(2022. 9)
전용면적: 49.77㎡
@4,600,000원

거래사례(b)
(2022. 6)
전용면적: 49.62㎡
@4,720,000원

이용도 및 임대사항표

[호별배치도 및 내부구조도]

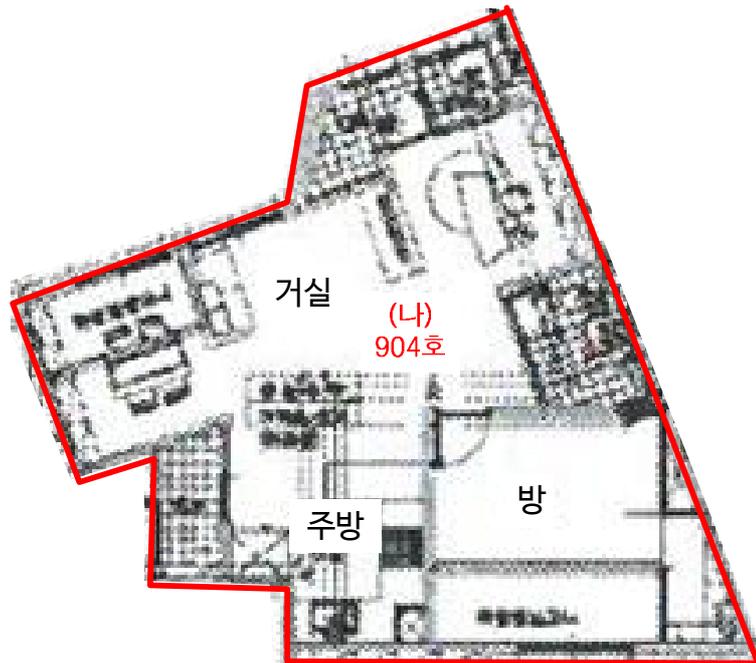
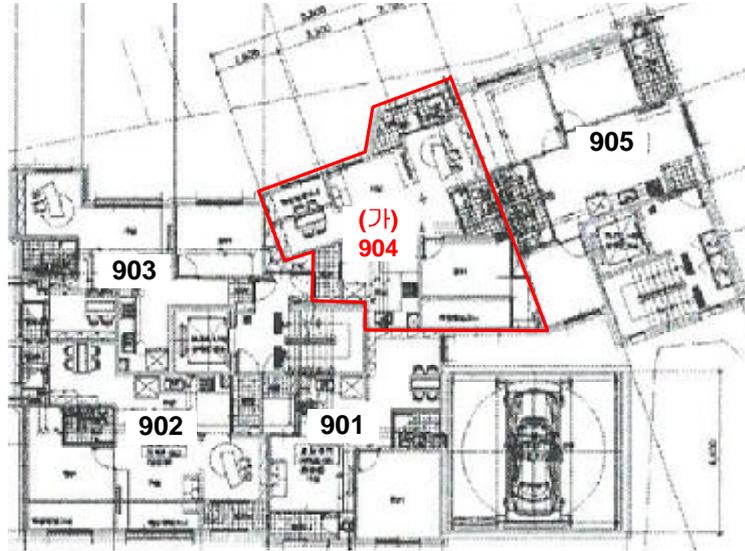


본건 : 주안동 94-3 올레오아파트 제3층 제305호

	임대부분	임차인성명	임 대 내 역		비 고
			보 증 금 액	월 세 내 역	
임 대 사 항	제305호		임대미상		
	합 계				

이용도 및 임대사항표

[호별배치도 및 내부구조도]



본건 : 주안동 94-3 올레오아파트 제9층 제904호

	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
임 대 사 항	제904호		임대미상		
	합계				

사 진 용 지



[본 건 주 위]



[본 건 주 위]

사 진 용 지



[본 건 출 입 구(가)]



[본 건 출 입 구(나)]

사 진 용 지



[본 건 현 관(가)]



[본 건 현 관(나)]