

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	신영부동산신탁주식회사
건명	인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호
감정서번호	가람 0123-06-00315

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김주용

김주용 (인)

(주)가람감정평가법인 대표이사 주종천

(인)

감정평가액	오십육억오천팔백만원정(₩5,658,000,000.-)		
의뢰인	신영부동산신탁주식회사	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	신영부동산신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	장영민 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2023.06.14	2023.06.14
		작성일	2023.06.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	5,658,000,000	
		이	하	여	백	
합계					₩5,658,000,000	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자: 감정평가사
	한세기
	한세기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부개동 소재 "부흥중학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서, 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 부평구 부개동 12-126 인천광역시 부평구 길주남로 129		
건물명 및 층·호수	한아름프라자 제지상1층 제101호 외 17개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	832	2,042.5	-1/5
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	제2종근린생활시설	2020.02.28

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	1/101	근린 생활시설	77.42	47.93	125.35	42.98
(2)	1/103	근린 생활시설	45.54	28.21	73.75	25.28
(3)	2/201	근린 생활시설	113.07	36.34	149.41	62.77
(4)	2/202	근린 생활시설	85.14	27.36	112.5	47.27
(5)	2/203	근린 생활시설	60.2	19.34	79.54	33.42
(6)	2/204	근린 생활시설	82.4	26.47	108.87	45.75
(7)	3/301	근린 생활시설	113.07	37.26	150.33	62.77

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8)	3/302	근린 생활시설	85.14	28.05	113.19	47.27
(9)	3/303	근린 생활시설	60.2	19.83	80.03	33.42
(10)	3/304	근린 생활시설	73.4	24.2	97.6	40.76
(11)	4/401	근린 생활시설	113.07	37.26	150.33	62.77
(12)	4/402	근린 생활시설	85.14	28.05	113.19	47.27
(13)	4/403	근린 생활시설	60.2	19.83	80.03	33.42
(14)	4/404	근린 생활시설	73.4	24.2	97.6	40.76
(15)	5/501	근린 생활시설	113.07	37.26	150.33	62.77
(16)	5/502	근린 생활시설	85.14	28.05	113.19	47.27
(17)	5/503	근린 생활시설	60.2	19.83	80.03	33.42
(18)	5/504	근린 생활시설	73.4	24.2	97.6	40.76
합계			1,459.2	513.67	1,972.87	810.13

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 6월 14일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 6월 14일 현장을 방문하여 실지조사 및 가격조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 기호(3)~(6), 기호(11),(12)는 구조상 독립될 수 있는 호별 경계벽을 철거하여 일괄로 이용중이나, 호별위치는 도면 등에 의해 특정 가능하고 경계벽 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것으로 판단되는바, 참고 바람.

다. 본건 건물은 등기사항전부증명서상 12-126 외 5필지상에 소재하는 것으로 등재되어 있으나 단일필지(12-126번지)로 토지합병되었는 바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분소유건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 본건은 수익성부동산으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의해 산출된 시산가액과 합리성을 검토하여야 하나, 본 평가는 공매 목적의 평가로서 이해관계자로부터의 본건 영업에 관련된 수익 자료와 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물 현황도 등에 의거하여 확인하였음.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 “아파트의 토지·건물 배분비율” 표(2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과		
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	3	7	3	7	3	7	4	6	
서울	저층	6	4	6	4	7	3	8	2
	중층	6	4	6	4	7	3	8	2
	고층	6	4	6	4	7	3	7	3
	초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
도심권	저층	7	3	7	3	8	2	8	2
	중층	6	4	6	4	7	3	8	2
	고층	6	4	6	4	7	3	7	3
동북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	6	4	7	3
	고층	5	5	5	5	6	4	6	4
	초고층	4	6	5	5	5	5	6	4
동남권	저층	7	3	7	3	8	2	9	1
	중층	7	3	7	3	8	2	9	1
	고층	7	3	7	3	8	2	8	2
	초고층	6	4	7	3	7	3	8	2
서남권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	7	3	7	3
	고층	6	4	6	4	6	4	7	3
	초고층	5	5	6	4	6	4	6	4
서북권	저층	6	4	6	4	7	3	7	3
	중층	6	4	6	4	7	3	7	3
	고층	5	5	6	4	6	4	6	4
	초고층	5	5	5	5	6	4	6	4
수도권 (서울제외)	저층	4	6	4	6	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	3	7	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	저층	4	6	4	6	5	5	6	4
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5
	고층	4	6	4	6	4	6	5	5
	초고층	3	7	4	6	4	6	4	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
경부권	경부권	저층	5	5	5	5	6	4	6	4
		중층	5	5	5	5	6	4	6	4
		고층	4	6	5	5	5	5	6	4
		초고층	4	6	5	5	5	5	5	5
	서해안권	저층	4	6	5	5	5	5	6	4
		중층	4	6	4	6	5	5	5	5
		고층	3	7	4	6	5	5	5	5
		초고층	3	7	4	6	4	6	5	5
	경의권	저층	4	6	5	5	6	4	6	4
		중층	4	6	5	5	6	4	6	4
		고층	4	6	4	6	5	5	6	4
		초고층	3	7	4	6	5	5	5	5
	경원권	저층	3	7	3	7	4	6	4	6
		중층	3	7	3	7	4	6	4	6
		고층	3	7	3	7	3	7	4	6
		초고층	2	8	2	8	2	8	3	7
동부권	저층	4	6	4	6	5	5	6	4	
	중층	4	6	4	6	4	6	5	5	
	고층	4	6	4	6	4	6	5	5	
	초고층	3	7	4	6	4	6	4	6	
인천	저층	4	6	4	6	5	5	5	5	
	중층	4	6	4	6	5	5	5	5	
	고층	3	7	4	6	4	6	4	6	
	초고층	3	7	3	7	4	6	4	6	
5대광역시	저층	3	7	3	7	4	6	4	6	
	중층	3	7	3	7	3	7	4	6	
	고층	3	7	3	7	3	7	4	6	
	초고층	2	8	2	8	2	8	3	7	
기타 도지역	저층	2	8	2	8	2	8	3	7	
	중층	2	8	2	8	2	8	3	7	
	고층	2	8	2	8	2	8	3	7	
	초고층	1	9	2	8	2	8	2	8	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1) 저층은 5층, 중층은 6~15층, 고층은 16~25층, 초고층은 25층 초과인 APT임.
- 2) 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
- 3) 주상복합아파트 등 일반 아파트와 용적률이 현저히 다른 경우에는 이를 적용치 말 것.
- 4) 상세지역

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 “연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율” 표(2012)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	3	7	4	6	5	5
서울	4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
수도권 (서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도	2	8	3	7	4	6	6	4
경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
인천	2	8	3	7	4	6	5	5
5대광역시	2	8	2	8	2	8	4	6
기타 도지역	1	9	2	8	2	8	3	7

- 1) 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
- 2) 상세지역의 내용은 아파트의 내용과 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용오피스텔	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)(2021년)

구분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
	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	5층이내	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
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
도심권	5층이내	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
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
동북권	5층이내	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
	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
동남권	5층이내	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
	30층초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
서남권	5층이내	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
	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
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
서북권	5층이내	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
	30층초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
수도권	5층이내	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
	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
경기도	5층이내	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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
인천	경부권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
		5층이내	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
	서해안권역	30층초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		5층이내	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
	경의권역	30층초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		5층이내	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
	경원권역	30층초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		5층이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	남부권역	30층초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
		5층이내	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
5대광역시	30층초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
	5층이내	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	
기타 도지역	30층초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	
	5층이내	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	
30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

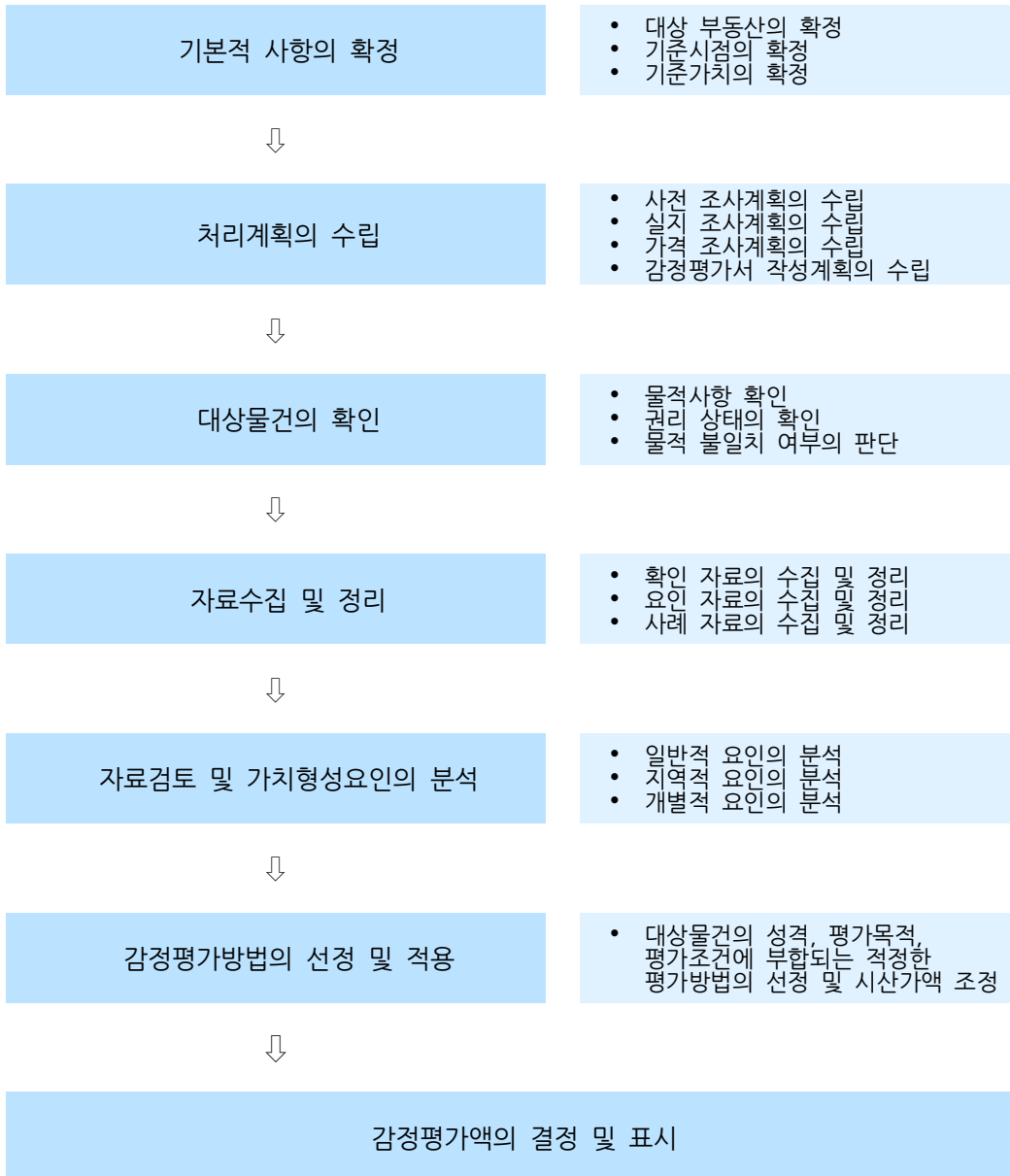
구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	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
경기	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
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 및 인근	근린생활시설	1층	10,000,000 ~ 12,000,000	-
		2층	3,800,000 ~ 4,200,000	
		3층 이상	2,800,000 ~ 3,200,000	

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	부개동 12-18 1 / 102	근린 생활시설	29.6	400,000,000	13,500,000	2020.07.07	1996.12.10
#2	부개동 494 상가 가동 / 3 /302	근린 생활시설	82.08	225,000,000	2,740,000	2022.06.28	1990.11.23
#3	부개동 498-7 3 / 303	근린 생활시설	81.48	250,000,000	3,070,000	2022.02.12	1998.07.25
#4	부개동 498-11 3 / 301	근린 생활시설	113.58	330,000,000	2,910,000	2023.05.27	1997.12.24
#5	부평동 160-20 3 / 306	근린 생활시설	19.394	70,000,000	3,610,000	2022.07.04	2012.04.24

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	부개동 12-18 1 / 102	근린 생활시설	29.6	332,000,000	11,200,000	2020.07.22 담보	1996.12.10
#ㄴ	부개동 12-301 1 / 103	근린 생활시설	30.624	300,000,000	9,800,000	2021.12.14 담보	1998.04.30
#ㄷ	부개동 496-21 새롬프라자14차 1 / 101	근린 생활시설	83.97	1,360,000,000	16,200,000	2022.07.20 담보	2001.12.28
#ㄹ	부평동 10-270 1 / 4 / 403	근린 생활시설	48.8	151,000,000	3,090,000	2021.04.16 담보	2011.04.25
#ㅁ	부평동 38-131 1 / 104	근린 생활시설	38.408	500,000,000	13,000,000	2020.07.13 담보	2019.10.10
#ㅂ	부평동 947 상가1 / 2 / 202	근린 생활시설	35.892	245,000,000	6,830,000	2020.05.15 담보	2014.09.29
#ㅅ	산곡동 142-3 상가 / 1 / 101	근린 생활시설	32.4	467,000,000	14,400,000	2023.02.03 담보	1990.12.22
#ㅇ	삼산동 465-1 3 / 311	근린 생활시설	110.77	533,000,000	4,810,000	2020.04.27 담보	2008.01.09
#ㅈ	청천동 199-20 2 / 205	근린 생활시설	75.92	317,000,000	4,180,000	2022.09.22 담보	2017.08.31
#ㅊ	청천동 259-18 1 / 108	근린 생활시설	29.19	420,000,000	14,400,000	2023.05.02 담보	1989.06.15
#ㅋ	부개동 12-126 1 / 101	근린 생활시설	77.42	773,000,000	9,980,000	2020.02.12 담보	2020.02.28

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

소재지 및 기간	경기도 하남시 (2022.06~2023.05)					
	낙찰가			낙찰건		
용도 구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	19,924,160,850	19,379,570,000	97.3	25	18	28
주상복합(상가)	426,600,000	107,971,000	25.3	35	28	20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1.2	#1
3~18	#3

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	부개동 12-18 1 / 102	근린 생활시설	29.6	9.2	400,000,000	13,500,000	2020.07.07. 1996.12.10
#3	부개동 498-7 3 / 303	근린 생활시설	81.48	18.5655	250,000,000	3,070,000	2022.02.12 1998.07.25

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 1,2 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[일반음식점]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
인천 (2020.07.07~2023.06.14)	집합상가	-0.367% (0.99633)	$(1-0.0024*86/92)*(1-0.0015)*(1-0.0016)*$ $(1-0.0017)*(1+0.0002)*(1+0.0032)*$ $(1+0.0043)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*$ $(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.005*75/90)$ ≐ 0.99633

■ 본건 3~18 / 사례기호 #3

본건은 구분건물[학원]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
인천 (2022.02.12~2023.06.14)	집합상가	-0.202% (0.99798)	$(1+0.0043*48/90)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*$ $(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.005*75/90)$ ≐ 0.99798

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

- 본건 기호(1)~(18) / 근린생활시설 : 사례 기호 #1, #3

■ 가치형성요인 비교항목 (상업용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
(1)	#1	0.98	1.10	0.80	1.00	0.862
(2)	#1	0.98	1.10	0.70	1.00	0.755
(3)	#3	0.98	1.10	1.25	1.00	1.348
(4)	#3	0.98	1.10	1.15	1.00	1.240
(5)	#3	0.98	1.10	1.19	1.00	1.283
(6)	#3	0.98	1.10	1.19	1.00	1.283
(7)	#3	0.98	1.10	1.00	1.00	1.078
(8)	#3	0.98	1.10	0.92	1.00	0.992
(9)	#3	0.98	1.10	0.95	1.00	1.024
(10)	#3	0.98	1.10	0.95	1.00	1.024
(11)	#3	0.98	1.10	0.90	1.00	0.970
(12)	#3	0.98	1.10	0.83	1.00	0.895
(13)	#3	0.98	1.10	0.86	1.00	0.927
(14)	#3	0.98	1.10	0.86	1.00	0.927
(15)	#3	0.98	1.10	0.90	1.00	0.970
(16)	#3	0.98	1.10	0.83	1.00	0.895
(17)	#3	0.98	1.10	0.86	1.00	0.927
(18)	#3	0.98	1.10	0.86	1.00	0.927

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본 건 기 호	비교 사 례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
결정의견		<p>기호(1) : 본건은 비교사례 #1 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등), 개별요인(면적 등)에서 열세함.</p> <p>기호(2) : 본건은 비교사례 #1 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등), 개별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.</p> <p>기호(3) : 본건은 비교사례 #3 대비 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등)에서 열세하나 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등), 개별요인(층별효용 등)에서 우세함.</p> <p>기호(4)~(6) : 본건은 비교사례 #3 대비 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등)에서 열세하나 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등), 개별요인(위치별효용에서 열세하나 층별효용에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세함.</p> <p>기호(7) : 본건은 비교사례 #3 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등)에서 열세하며, 개별요인은 대등함.</p> <p>기호(8)~(10) : 본건은 비교사례 #3 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등), 개별요인(위치별 효용)에서 열세함.</p> <p>기호(11),(15) : 본건은 비교사례 #3 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등), 개별요인(층별 효용 등)에서 열세함.</p> <p>기호(12)~(14),(16~18) : 본건은 비교사례 #3 대비 건물요인(노후화 정도, 건물의 구조 및 마감상태 등)에서 우세하나 외부요인(고객의 유동성, 차량이용의 편의성 등), 개별요인(층별효용, 위치별 효용 등)에서 열세함.</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	#1	13,500,000	1.000	0.99633	0.862	11,594,292	77.42	897,630,087	898,000,000
(2)	#1	13,500,000	1.000	0.99633	0.755	10,155,094	45.54	462,462,981	462,000,000
(3)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.348	4,130,001	113.07	466,979,213	467,000,000
(4)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.240	3,799,110	85.14	323,456,225	323,000,000
(5)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.283	3,930,854	60.2	236,637,411	237,000,000
(6)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.283	3,930,854	82.4	323,902,370	324,000,000
(7)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.078	3,302,775	113.07	373,444,769	373,000,000
(8)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.992	3,039,288	85.14	258,764,980	259,000,000
(9)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.024	3,137,330	60.2	188,867,266	189,000,000
(10)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	1.024	3,137,330	73.4	230,280,022	230,000,000
(11)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.970	2,971,885	113.07	336,031,037	336,000,000
(12)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.895	2,742,100	85.14	233,462,394	233,000,000
(13)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.927	2,840,141	60.2	170,976,488	171,000,000
(14)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.927	2,840,141	73.4	208,466,349	208,000,000
(15)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.970	2,971,885	113.07	336,031,037	336,000,000
(16)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.895	2,742,100	85.14	233,462,394	233,000,000
(17)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.927	2,840,141	60.2	170,976,488	171,000,000
(18)	#3	3,070,000	1.000	0.99798	0.927	2,840,141	73.4	208,466,349	208,000,000
합 계							1,459.2		5,658,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	1/101	77.42	898,000,000	비준가액
(2)	1/103	45.54	462,000,000	비준가액
(3)	2/201	113.07	467,000,000	비준가액
(4)	2/202	85.14	323,000,000	비준가액
(5)	2/203	60.2	237,000,000	비준가액
(6)	2/204	82.4	324,000,000	비준가액
(7)	3/301	113.07	373,000,000	비준가액
(8)	3/302	85.14	259,000,000	비준가액
(9)	3/303	60.2	189,000,000	비준가액
(10)	3/304	73.4	230,000,000	비준가액
(11)	4/401	113.07	336,000,000	비준가액
(12)	4/402	85.14	233,000,000	비준가액
(13)	4/403	60.2	171,000,000	비준가액
(14)	4/404	73.4	208,000,000	비준가액
(15)	5/501	113.07	336,000,000	비준가액
(16)	5/502	85.14	233,000,000	비준가액
(17)	5/503	60.2	171,000,000	비준가액
(18)	5/504	73.4	208,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			5,658,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 부평구 부개동 [도로명주소] 인천광역시 부평로 길주남로 129	12-126, 12-35, 12-103, 12-104, 12-185, 12-226 한아름프라자	제1,2종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상1층, 지상5층				토지합병되어 12-126번지 단일지상 소재
				지1층	28.8			
				1층	265.54			
				2층	443.79			
				3층	434.79			
				4층	434.79			
5층	434.79							
2	동소	12-126	대	제2종 일반주거지역	435			
3	동소	12-35	대	제2종 일반주거지역	10			
4	동소	12-103	대	제2종 일반주거지역	53			
5	동소	12-104	대	제2종 일반주거지역	18			
6	동소	12-185	대	제2종 일반주거지역	278			
7	동소	12-226	대	제2종 일반주거지역	40			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	77.42	77.42	898,000,000	비준가액 (공용면적 47.93㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	42.98	42.98		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	718,400,000 179,600,000	
(2)				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제103호	45.54	45.54	462,000,000	비준가액 (공용면적 28.21㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	25.28	25.28		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	369,600,000 92,400,000	
(3)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	113.07	113.07	467,000,000	비준가액 (공용면적 36.34㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	62.77	62.77		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	373,600,000 93,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	85.14	85.14	323,000,000	비준가액 (공용면적 27.36㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	47.27	47.27		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	258,400,000 64,600,000	
(5)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제203호	60.2	60.2	237,000,000	비준가액 (공용면적 19.34㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	33.42	33.42		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	189,600,000 47,400,000	
(6)				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제204호	82.4	82.4	324,000,000	비준가액 (공용면적 26.47㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	45.75	45.75		
				대지권	834			
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	259,200,000 64,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제301호	113.07	113.07	373,000,000	비준가액 (공용면적 37.26㎡ 포함)
			소유권 1~6.-----	62.77	-----	62.77		
			대지권	834			토지 · 건물 토지 : 298,400,000 건물 : 74,600,000	
(8)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	85.14	85.14	259,000,000	비준가액 (공용면적 28.05㎡ 포함)
			소유권 1.-----	47.27	-----	47.27		
			대지권	834			토지 · 건물 토지 : 207,200,000 건물 : 51,800,000	
(9)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	60.2	60.2	189,000,000	비준가액 (공용면적 19.83㎡ 포함)
			소유권 1~6.-----	33.42	-----	33.42		
			대지권	834			토지 · 건물 토지 : 151,200,000 건물 : 37,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제304호	73.4	73.4	230,000,000	비준가액 (공용면적 24.2㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	40.76	40.76		
				대지권	834			
								토지 · 건물 토지 : 184,000,000 건물 : 46,000,000
(11)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	113.07	113.07	336,000,000	비준가액 (공용면적 37.26㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	62.77	62.77		
				대지권	834			
								토지 · 건물 토지 : 268,800,000 건물 : 67,200,000
(12)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제402호	85.14	85.14	233,000,000	비준가액 (공용면적 28.05㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	47.27	47.27		
				대지권	834			
								토지 · 건물 토지 : 186,400,000 건물 : 46,600,000


구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호	60.2	60.2	171,000,000	비준가액 (공용면적 19.83㎡ 포함)
				소유권 1~6.----- 대지권	33.42 ----- 834	33.42		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	136,800,000 34,200,000	
(14)				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제404호	73.4	73.4	208,000,000	비준가액 (공용면적 24.2㎡ 포함)
				소유권 1~6.----- 대지권	40.76 ----- 834	40.76		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	166,400,000 41,600,000	
(15)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	113.07	113.07	336,000,000	비준가액 (공용면적 37.26㎡ 포함)
				소유권 1~6.----- 대지권	62.77 ----- 834	62.77		
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	268,800,000 67,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제502호	85.14	85.14	233,000,000	비준가액 (공용면적 28.05㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	47.27	47.27		
				대지권	834			
						토지 · 건물		
						토지 :	186,400,000	
						건물 :	46,600,000	
(17)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제503호	60.2	60.2	171,000,000	비준가액 (공용면적 19.83㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	33.42	33.42		
				대지권	834			
						토지 · 건물		
						토지 :	136,800,000	
						건물 :	34,200,000	
(18)				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제504호	73.4	73.4	208,000,000	비준가액 (공용면적 24.2㎡ 포함)
				소유권 1~6.-----	40.76	40.76		
				대지권	834			
						토지 · 건물		
						토지 :	166,400,000	
						건물 :	41,600,000	
합 계							₩5,658,000,000	
				이 하	여	백		

구분건물 개별요인 분석표-1

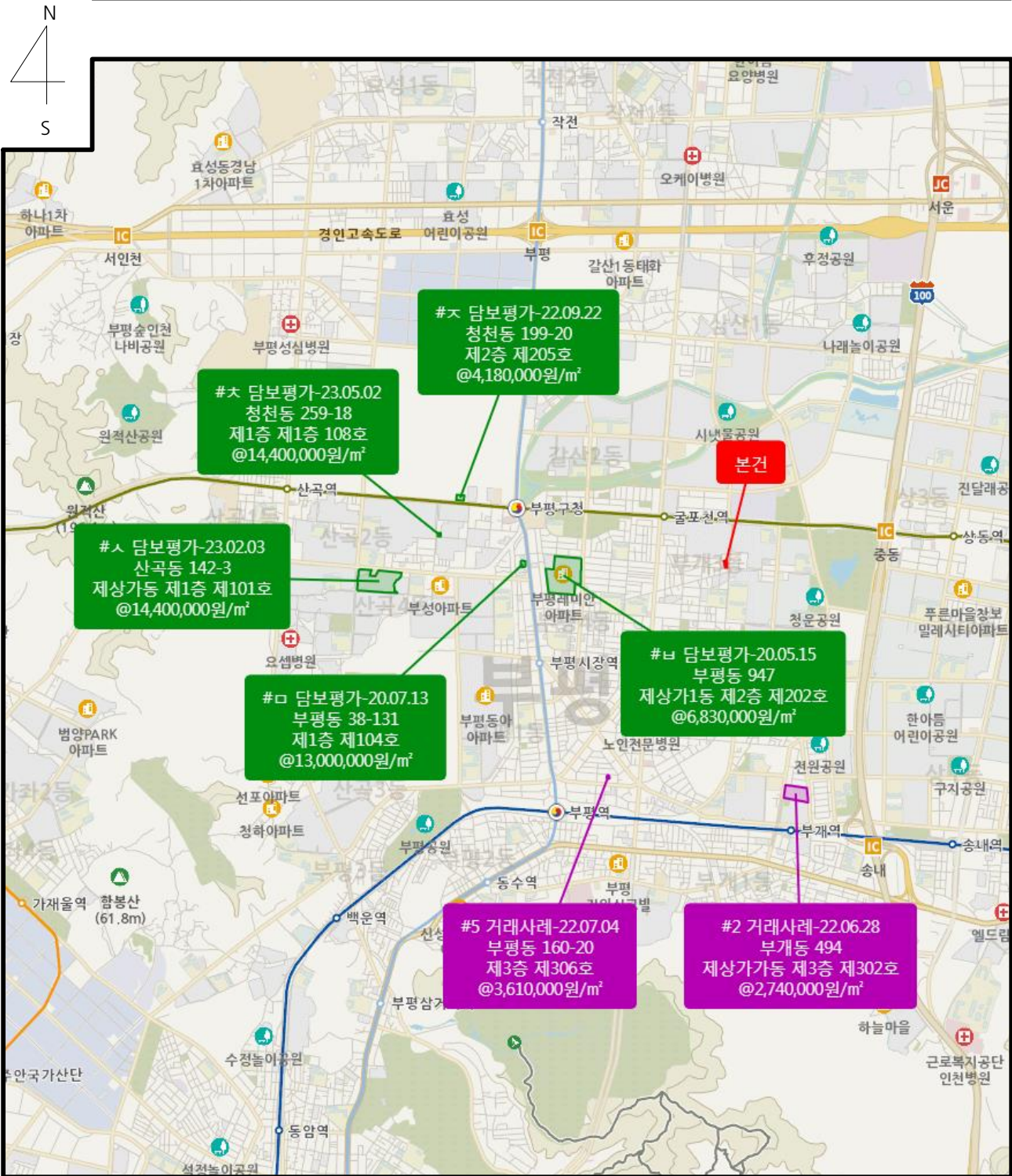
소 재 지	인천광역시 부평구 부개동 12-126(토지합병되어 12-126번지 단일지상에 소재)
건 물 명 칭 및 층·호수	한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 인천광역시 부평구 부개동 소재 '부흥중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로 인근은 근린생활시설, 대규모 아파트단지, 공원, 각급학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 및 지하철7호선 "굴포천역"이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 무난함.
접 면 도 로 상 황	본건 남측으로 노폭 약 15미터, 북측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 황	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(굴포천역~부평구청역), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표-2

건 물 의 구 조 및 마 감 재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제1층 제101호 외 17개호로서, 외벽 : 외장석 붙임 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등 창호 : 하이샤시 창호 등						
이 용 상 황	기호(1)~(18) : 근린생활시설						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2020.02.28	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	-	○	○	○
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없음.						
본 건 전 경							

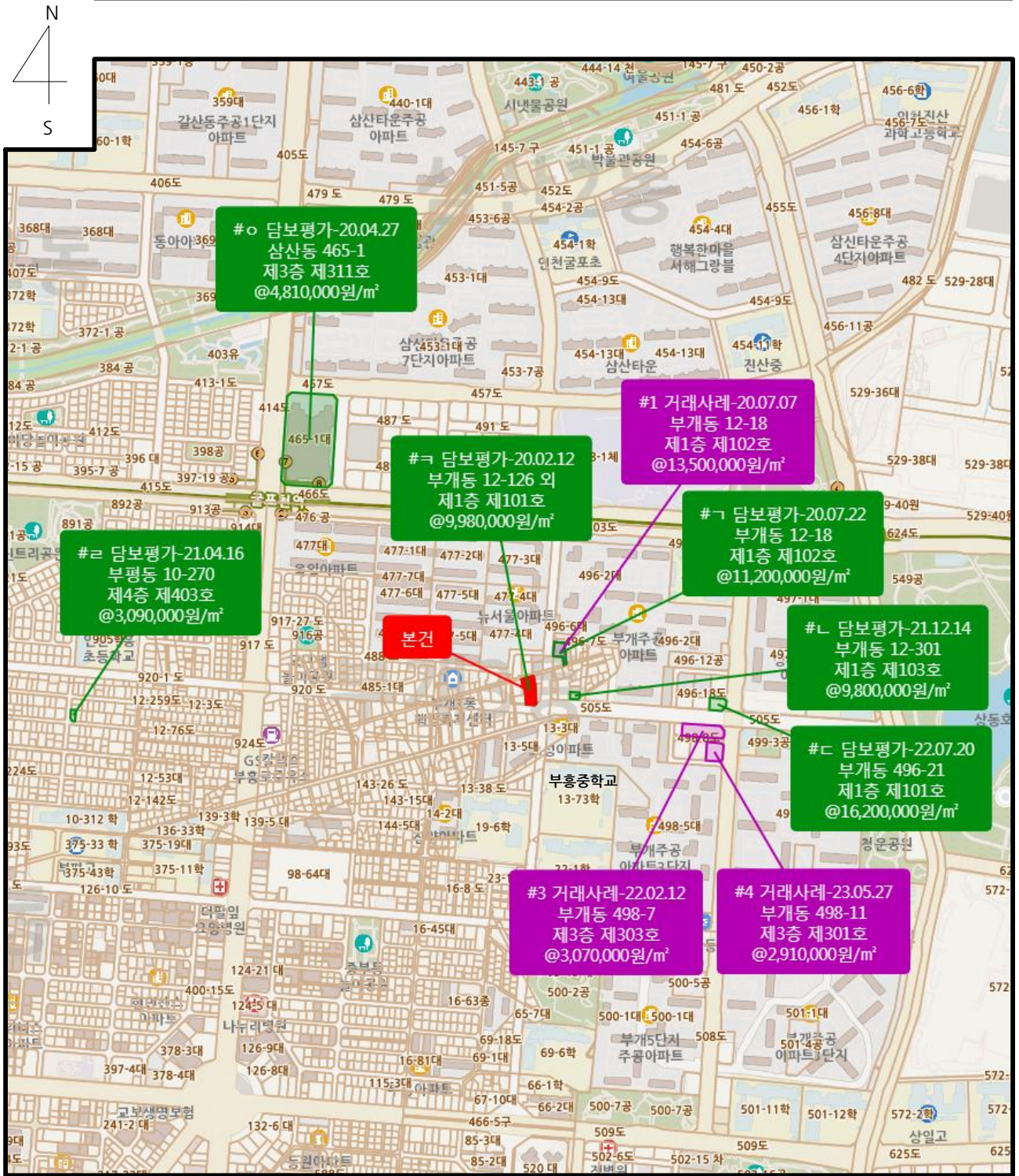
광역위치도

소재지 인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 제1층 제101호 외



위 치 도

소재지 인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 제1층 제101호 외

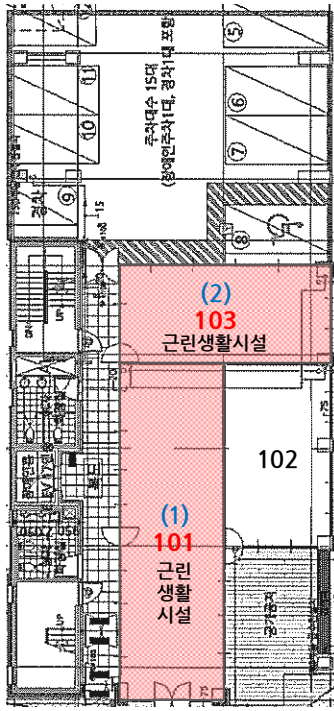


호별배치도 및 내부구조도

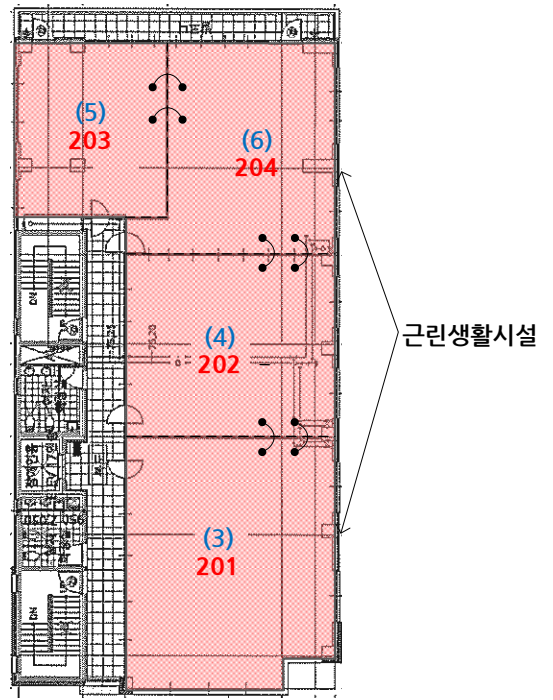
기호 : ()



【 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호 】



[제1층]



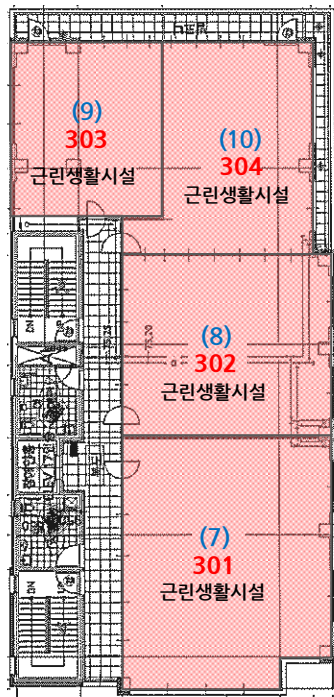
[제2층]

호별배치도 및 내부구조도

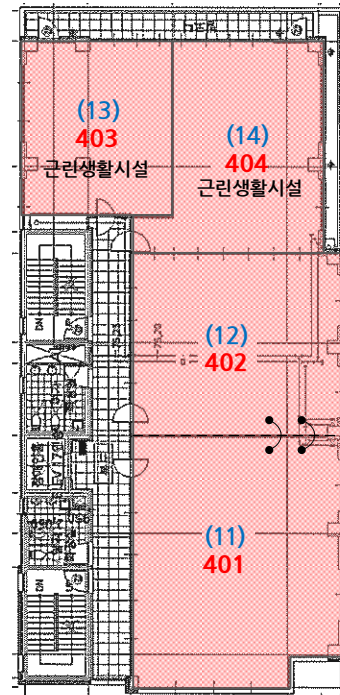
기호 : ()



【 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호 】



[제3층]

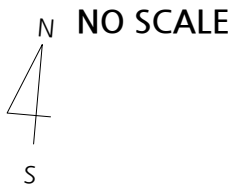


[제4층]

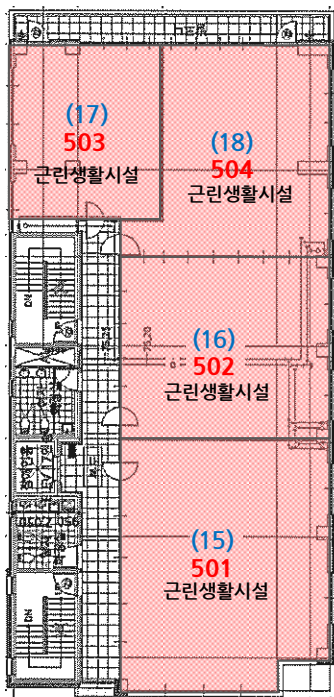
근린생활시설

호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



【 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호 】

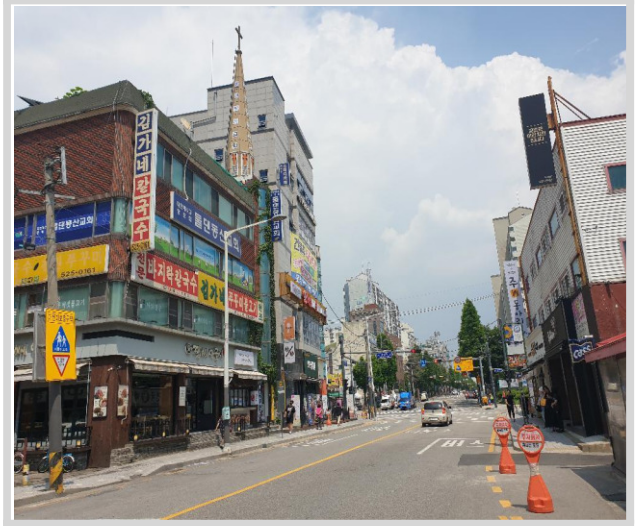


[제5층]

사 진 용 지



주위환경



주위환경



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

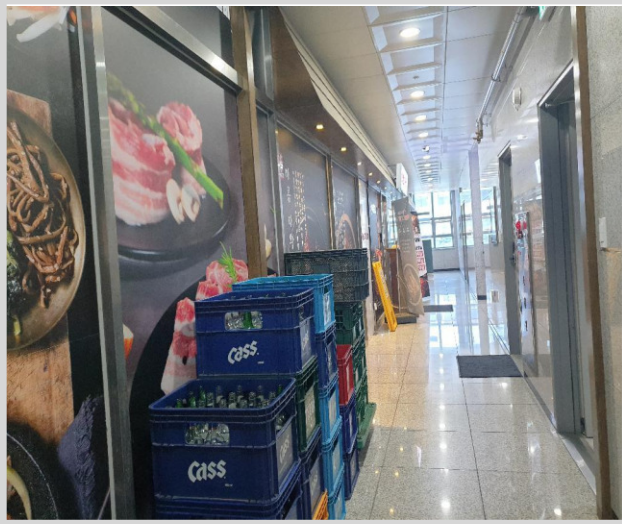


기호(1) 101호

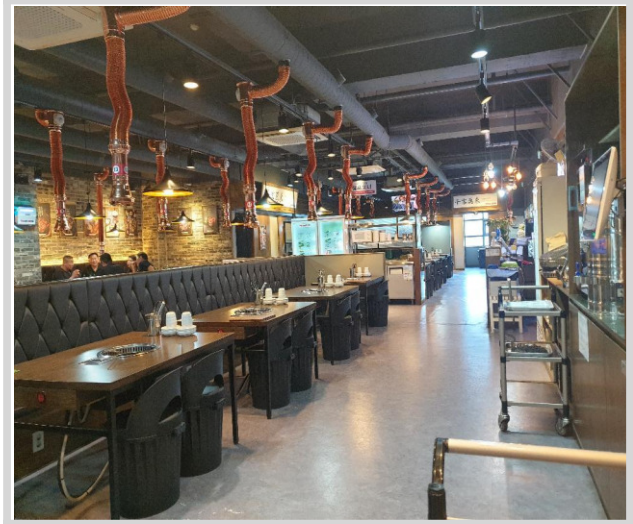


기호(2) 103호

사 진 용 지



2층 복도



2층 기호(3)~(6)



3층 기호(7)~(10)



3층 기호(7)~(10)

사 진 용 지



4층



4층



5층



5층

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048
FAX: 02)553-8998

문서번호 0123-06-00315
시행일자 2023.06.19
수 신 신영부동산신탁주식회사
참 조
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 사 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.06.13 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수수료 청구서

감정서번호: 가람 0123-06-00315

2023.06.19

신영부동산신탁주식회사 귀하

사백육십삼만삼천이백원정(₩4,633,200.-)

2023.06.13일자 우리 법인에 의뢰하신『인천광역시 부평구 부개동 12-126 한아름프라자 제1층 제101호 외 17개호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩3,884,480	$3,516,000 + (658,000,000 \times 7/10,000 \times 0.8)$ $\approx 3,884,480$
실비	100,400	
여비	-	
토지조사비	180,000	
물건조사비	29,500	
공부발급비	18,000	
기타실비	327,900	
소계	-	
특별용역비	-	
공급가액	4,212,000	1,000원 미만 절사
부가세	421,200	
합계	4,633,200	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩4,633,200	

■ 송금처

우리은행(1005-802-898286) 예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(0123-06-00315)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124

감정서번호	정산청구액
0123-06-00315	4,633,200

구분	거래처	공급가액	부가세	안분수수료
1	남인천새마을금고	1,053,000	105,300	1,158,300
2	용일새마을금고	1,053,000	105,300	1,158,300
3	신선새마을금고	1,053,000	105,300	1,158,300
4	한마음새마을금고	1,053,000	105,300	1,158,300
합 계		4,212,000	421,200	4,633,200