

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 인천중부신용협동조합 이사장

건명: 인천광역시 남동구 구월동 201-85외 1필지
주건축물제1동 제5층 제502호 (구분건물)

감정서번호: SIM24-0305-007호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

본사 서울특별시 중구 수표로7, 3,5층 (충무로2가, 인성빌딩)
Tel. (02)581-7800 Fax. (02)581-8900



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
최희석

최희석



(주)씨브감정평가법인 대표이사 김장수 (서명 또는 인)



감정평가액	금삼억삼천칠백만원정 (₩337,000,000.-)			
의뢰인	인천중부신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	인천중부신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 03. 06	2024. 03. 06	2024. 03. 07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	337,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩337,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
이종문

이종문



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '구월여자중학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물로(주건 축물제1동 제5층 제502호/1개호)로, 인천중부신용협동조합의 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 03월 06일이며, 실지조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표" 등을 참고 바람.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 06일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였음.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 시산가액의 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 결과 공부와 현황의 물적동일성이 인정됨.
- 본건의 임대내역은 이해관계인의 협조가 곤란하여 귀 협의 후, 임대 '미상'으로 하였던 바, 귀 업무시 참고 바람.
- 본건의 위치확인 및 내부구조도는 주민센터발급 '건축물현황도'에 의거 확인하였음.
- 본 감정평가서는 공매 감정평가 목적으로 작성되었으므로, 타용도 및 목적 등으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 201-85외 1필지 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로747번길 32					
건물명 및 동·호수	주건축물제1동 제5층 제502호					
건물의 개 황	구 조 지 붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인 일 자	2021.08.11
	연 면 적	1,888.47㎡			용도지역	준주거지역
	규 모	지하2층/지상10층			대지면적	284㎡
	주 용 도	오피스텔			지 목	대
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
기호	호수					
가	제5층 제502호	66.01	37.883	103.893	15.61	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	구월동 1120-15 외 1필지	구월동 하이팰리스	5층 502호	57.26	298,000,000	2022.08.02	등기사항 전부증명 서
		오피스텔		73.1710	5,204,331	2018.10.10	
#2	구월동 1131-18 외 1필지	구월 프라움아트	4층 401호	24.81	124,000,000	2022.04.22	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		60.755	4,997,985	2016.07.27	
#3	구월동 1124-5	리치캐슬	1층 101호	24.07	120,000,000	2022.05.03	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		45.35	4,985,459	2012.09.24	
#4	구월동 1134-6	드림타운	6층 601호	29.9515	159,495,000	2023.08.28	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		52.15	5,325,109	2023.07.03	
#5	구월동 1451-4	메종드시월	4층 404호	21.5685	140,000,000	2022.03.29	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		32.874	6,490,947	2017.04.25	
#6	구월동 1139 외 1필지	에이 네스트빌	7층 705호	19.35	120,000,000	2022.10.15	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		41.97	6,201,550	2018.02.07	
#7	구월동 1116	아이뷰	5층 503호	65.92	322,000,000	2022.07.25	KAIS 실거래가 신고
		오피스텔		90.27	4,884,709	2018.02.05	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
평가 목적		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
①	구월동 201-85 외 1필지	주건축물 제1동	4층 402호	66.01	371,000,000	2024.01.03	공매/ 본건 동일건물 내
		오피스텔		103.89	5,620,361	2021.08.11	
②	구월동 201-85 외 1필지	주건축물 제1동	5층 501호	67.34	395,000,000	2024.01.03	공매/ 본건 동일건물 내
		오피스텔		105.94	5,865,756	2021.08.11	
③	구월동 201-85 외 1필지	주건축물 제1동	6층 602호	66.01	379,000,000	2024.01.03	공매/ 본건 동일건물 내
		오피스텔		103.89	5,741,554	2021.08.11	
④	구월동 201-31 외 2필지	구월가	5층 506호	23.2492	150,000,000	2023.12.11	공매
		오피스텔		42.91	6,451,835	2023.03.14	
⑤	구월동 201-31 외 2필지	구월가	5층 507호	23.2492	150,000,000	2023.12.11	공매
		오피스텔		42.91	6,451,835	2023.03.14	
⑥	구월동 201-85 외 1필지	주건축물 제1동	5층 502호	66.01	321,000,000	2021.11.09	경매 (본건)
		오피스텔		103.89	4,862,900	2021.08.11	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	전유면적당 @5,200,000 ~ 5,500,000원/m ² 내외로 형성되어 있음.
--------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

출처 : (주)인포케어)

물건용도	인천 남동구		기간	비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
집합건물 /오피스텔(주거)	71.3	14.3	최근 1년	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#1)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정 의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 오피스텔가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정함.

가. 매매가격지수 : 오피스텔 (인천광역시)

(출처 : 한국부동산원)

한국부동산원 부동산통계시스템	시점		시점수정치의 산출
	기준시점	2024.03.06	99.93/105.66=0.94577
	거래시점	2022.08.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

나. 가치형성요인 비교치

구 분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
가	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
결정의견					

본건은 비교사례(#1) 대비 단지 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	5,204,331	1.00	0.94577	1.040	5,118,984

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적당단가	시산가액 (원/호)	비 고
기호	호수				
가	제5층 제502호	66.01	5,110,000	337,000,000	-
합 계				337,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

구분	층/호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제5층 제502호	66.01	15.61	337,000,000	-
감정평가액 합계				337,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1 2 가	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 747번길 32	201-85, 201-86 주건축물 제1동	오피스텔	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
				지2층	214.2			
				지1층	229.91			
				1층	42.22			
				2층	159.74			
				3층~10층 각	155.3			
				옥탑1층	12.69			
				대	142			
				대	142			
							(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	66.01
			1-2. 소유권	15.61				
			대지권	284	15.61			
합 계							₩337,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '구월여자중학교' 동측 인근에 위치하며, 인근은 다가구 및 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설, 학교 등으로 이루어진 지역으로 위치, 환경, 접근 정도 등으로보아 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 근거리에 버스정류장 및 지하철역(인천1호선 '예술회관역(가천대길병원)')이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)철콘크리트지붕 지하2층/지상10층 건물 내 제5층 제502호로서, (사용승인일: 2021.08.11)

외벽 : 석재붙임 및 강화유리 마감 등,

창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이 용 상 태

공부 및 현황 '오피스텔'로 이용 중인 것으로 탐문조사됨.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장 등을 갖추고 있는 것으로 탐문조사됨.

6. 공부와의 차이

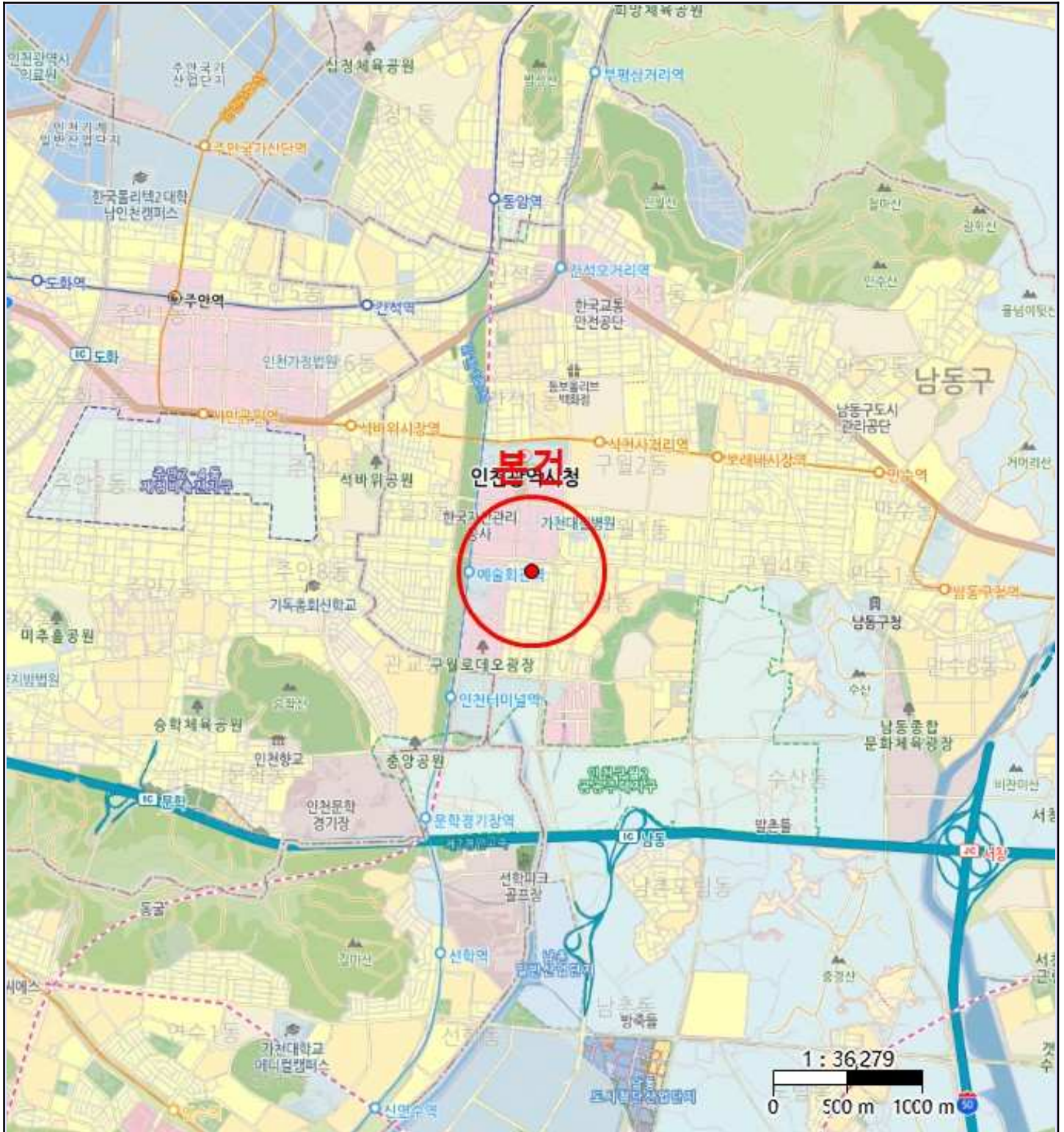
없 음.

7. 임대관계 및 기타

임대 '미상'임.

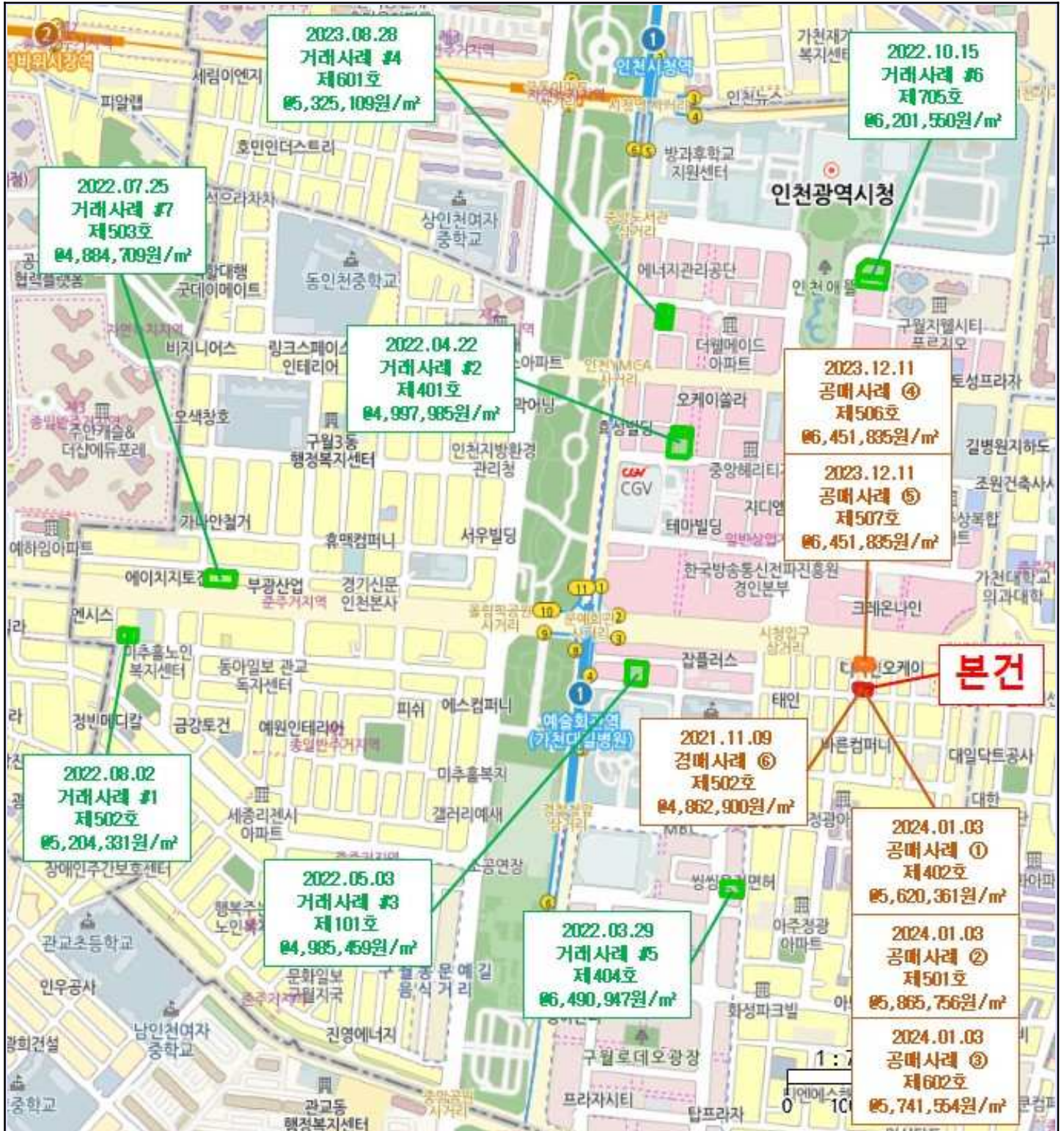
광역 위치도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 201-85외 1필지 주건축물제1동 제5층 제502호
-----	---



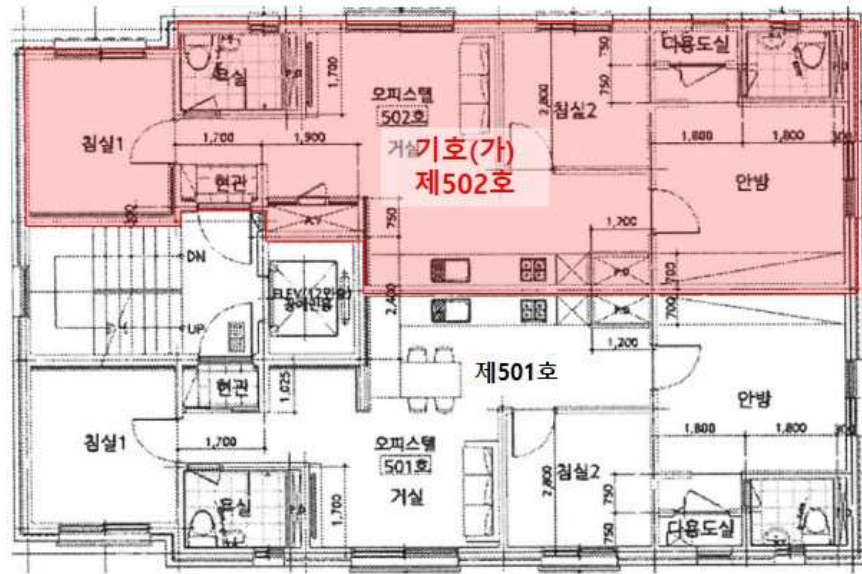
상세 위치도

소재지 인천광역시 남동구 구월동 201-85외 1필지 주건축물제1동 제5층 제502호



건물개황도

축척 (No Scale)



<제5층>



<제502호>

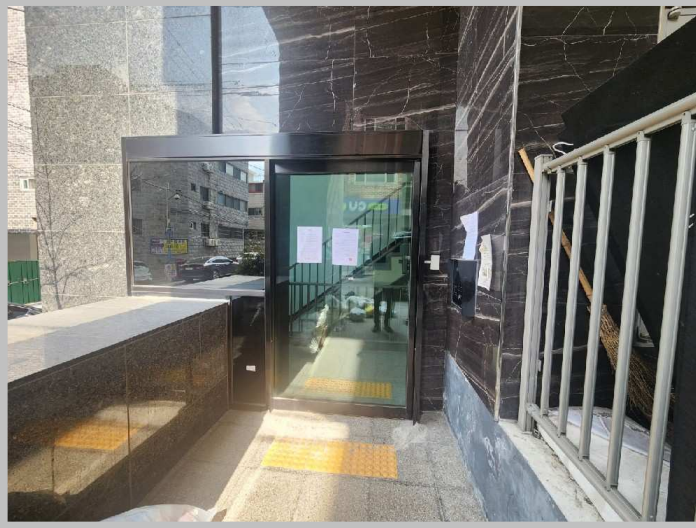
[호별배치도 및 내부구조도]

사 진 용 지

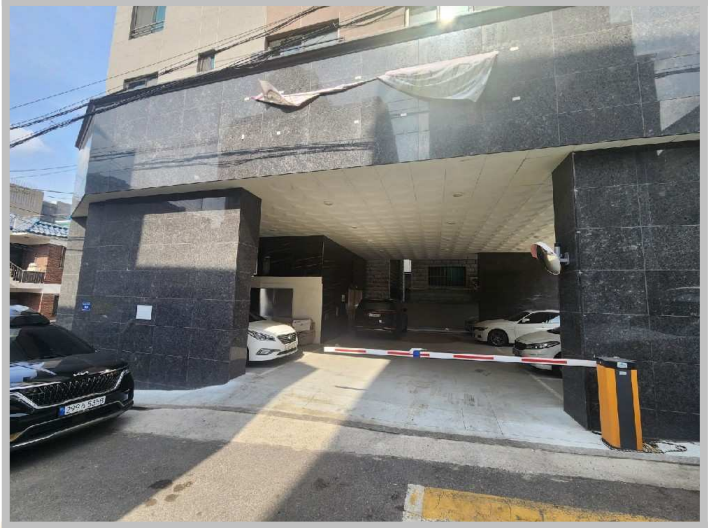


[본건이 소재하는 건물 전경]

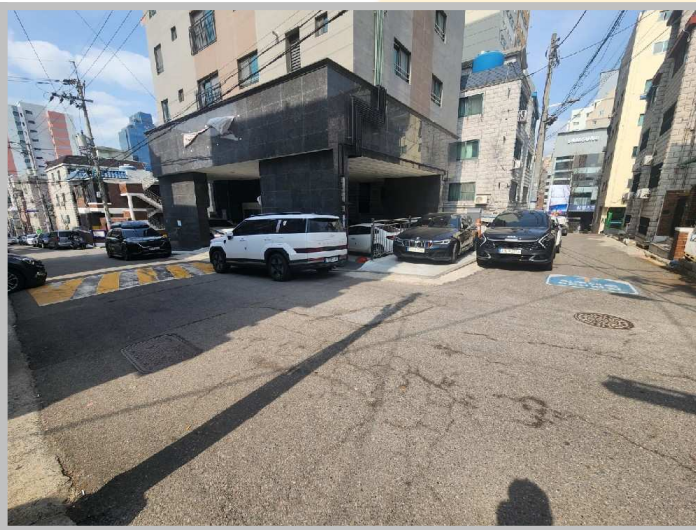
사 진 용 지



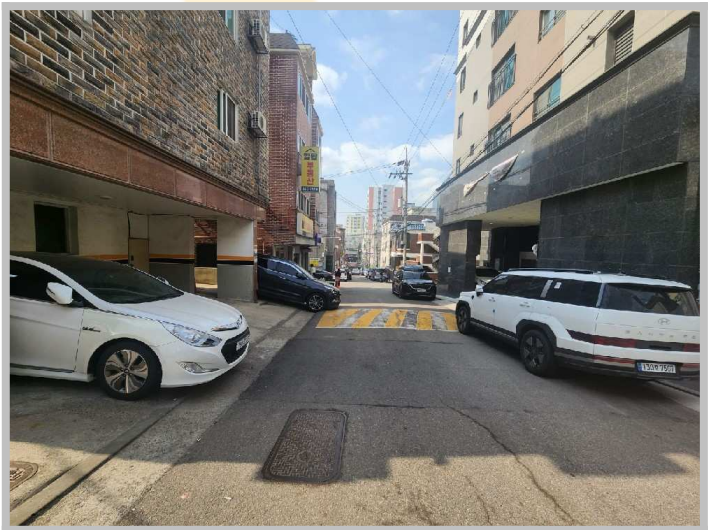
[본건 공동현관문]



[본건 주차장 전경]



[본건 주위환경]



[본건 주위환경]

청 구 서

감정평가서번호 : SIM24-0305-007호

인천중부신용협동조합 이사장 귀하

일금 오십육만이천일백원정 (₩562,100.-)

2024. 03. 05자로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 구월동 201-85외 1필지 주건축물제1동 제5층 제502호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가 수수료	452,560	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $200,000 + (337,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 \times 0.8 = ₩452,560$
(나) 여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,900	
기타실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	58,900	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩511,000	
부가가치세	₩51,100	
총계	₩562,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩562,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIM24-0305-007)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

은행명	계좌번호	예금주
송림중앙신협	131-021-480486	(주)써브감정평가법인
병점신협	135-000-148023	써브감정평가법인

보수기준 심사 필

2024년 03월 07일

SA (주)써브감정평가법인

서울특별시 중구 수표로7, 3,5층 (충무로2가, 인성빌딩)

Tel. (02)581-7800

Fax. (02)581-8900

