

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 남구 송의동 302-1 외 9필지 해찬솔5차 제7층 제702호 외
의뢰인	대한토지신탁(주), 에이치엠자산관리대부
감정평가서번호	경일10-180329-217

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



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 신용수

신용수



(주)경일감정평가법인 대표이사

이 청 용 (서명 또는 인)



감정평가액 **삼억사천일십만원정 (₩340,100,000.-)**

의뢰인	대한토지신탁(주), 에이치엠자산관리대부	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주), 에이치엠자산관리대부
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간 작 성 일
		2018.03.30	2018.03.30 2018.04.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물 (업무시설)	2개호	구분건물 (업무시설)	2개호	-	340,100,000
		이		하 여	백	
	합 계					₩340,100,000.-

심사확인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감정평가사 김 병 주



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남구 송의동 소재 "송의오거리" 서측 인근에 위치하는 건물[오피스텔 (명칭: 해찬솔 5 차), 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 내 제 7 층 제 702 호외 1 개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018. 03. 30 일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2018. 03. 30 일입니다.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- (2) 본 감정평가대상은 제시된 목록을 기준하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 시산가액의 산출

1. 시산가액 산출 방법

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

2. 평가대상물건

(1) 전체 부동산 개요

토지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	비 고
	송의동 302-1외	885.8	대	업무시설	일반상업	사다리 평지	-
건물	용 도		구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일	규 모 (지상/지하)
	업무시설 (오피스텔)		철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		5,354.47	2013.07.05	10 / 1
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 층별용도 (집합건축물대장 기준) 지1층 : 주차장 1층 : 계단실, 관리실 2층~10층 : 각 층 오피스텔(오피스텔 : 49개호) 옥탑1층 및 옥탑2층 : 계단실 ■ 기타사항 주차현황 : 옥내 자주식 52대 세대수 : 49세대 						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	비고
가	제7층 제702호	75.14	35.5701	110.7101	18.315	오피스텔
나	제10층 제1001호	83.9	39.717	123.617	20.4502	오피스텔

3. 시산가액의 산출

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	송의동 302-1	해찬솔5차 4층 401호	75.14	160,000,000	2,130,000	2017-06-25
B	송의동 302-1	해찬솔5차 6층 604호	72.36	137,000,000	1,890,000	2017년 5월
C	송의동 331-5	삼성타워 8층 801호	83.157	215,000,000	2,590,000	2016년 7월
D	송의동 301-3	하모니 2층 202호	59.61	215,000,000	3,610,000	2017년 5월
E	송의동 170-11	위드프라임 10층 1003호	83.78	240,000,000	2,860,000	2018년 2월
F	송의동 303-189	더프라임 10층 1005호	84.95	240,000,000	2,830,000	2017년 5월

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건의 비교 거래사례로서 인근에 위치하며 대상 물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 상기 " 거래사례(A) " 를 선정하였습니다.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

(3) 시점수정

본건은 구분건물(오피스텔(주거용))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바 한국감정원에서 발표하는 아파트가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 " 인천광역시 남구 " 로 시점수정 하였습니다.

- 시점 수정치 산정(2017.06.25 ~ 2018.03.31)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	98.5	2017. 06월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	100.4	2018. 03월
시점수정치	1.01929	100.4 / 98.5

※ 사례의 매매시점이 해당 월의 15일 이후로 해당 월인 2017. 06월의 매매가격지수를 적용하였습니다.

※ 본건의 기준시점이 해당 월의 15일 이후로 해당 월인 2018. 03월의 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인비교

1) 가

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목(주거용)	사 례 (A)	본 건 (가)	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근에 위치하여 단지외부요인 대체로 대등합니다.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식 / 계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 단지 내부요인 대체로 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
기타요인	장래동향, 기타 고려사항 등	1.00	1.00	-
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 나

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목(주거용)	사 례 (A)	본 건 (나)	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근에 위치하여 단지외부요인 대체로 대등합니다.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식 / 계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 단지 내부요인 대체로 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	본건은 사례대비 층별 요인에서 우세하나 면적 요인에서 열세하여 종합적으로 열세합니다.
기타요인	장래동향, 기타 고려사항 등	1.00	1.00	-
누 계		0.970		1.00×1.00×0.97×1.00

(5) 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)(A)	사정보정 (B)	시점수정 (C)	가치형성 요인비교(D)	산출단가 (원/㎡) (E=A×B×C×D)	결정단가 (원/㎡)
가	2,130,000	1.00	1.01929	1.000	2,171,088	2,170,000
나	2,130,000	1.00	1.01929	0.970	2,105,955	2,110,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	동·층·호수	전유면적 (㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	시산가액(원)
가	702	75.14	2,170,000	163,053,800	163,100,000
나	1001	83.9	2,110,000	177,029,000	177,000,000

2. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
오피스텔	2,000,000 ~ 2,200,000 내외 수준

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	송의동 302-1외	제7층 제704호	43.26	161,000,000	2,240,000	2016.09.23	공매
2	송의동 320-1외	제8층 제802호	70.70	145,000,000	2,130,000	2016.07.27	담보

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가액

340,100,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 토지·건물 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

인근지역 내 유사부동산의 표준적 이용상황에 따른 토지건물 배분비율을 산정하여 적용하
 되 한국감정평가협회에서 공표된 『집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율』을 참조하
 였습니다.

【법원 감정평가시 집합건물에 대한 배분비율표】

구 분	토 지	건 물
5층 이내 아파트	5	5
6층 내지 10층 이하 아파트	4	6
11층 이상 아파트	3	7
재건축 예정 아파트	6	4
연립주택	5	5
재건축 예정 연립주택	6	4
상가	3~2	7~8
다세대주택	4	6

2. 토지·건물 배분 결정

기호	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
가	75.14	18.315	163,100,000	40	60	65,240,000	97,860,000
나	83.9	20.4502	177,000,000	40	60	70,800,000	106,200,000

※ 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 토지·건물 배분비율을 40% : 60% 으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 남구 송의동 [도로명 주소] 인천광역시 남구 독배로 437번길 11	302-1, 302-21, 302-22, 302-23, 302-24, 302-25, 302-26, 302-27, 302-28, 302-29 해찬솔5차	업무시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 10층				
				지1층	765.96			
				1층	36.14			
				2층~7층(각)	549.29			
				8층	531.07			
				9층	455.1			
				10층	280.46			
				옥탑2층	42.12			
				옥탑1층	39.78			
1				동 소	302-1	대	일반상업지역	165.6
2	동 소	302-21	대	일반상업지역	188.1			
3	동 소	302-22	대	일반상업지역	91.6			
4	동 소	302-23	대	일반상업지역	50.9			
5	동 소	302-24	대	일반상업지역	92.2			
6	동 소	302-25	대	일반상업지역	14.5			
7	동 소	302-26	대	일반상업지역	8.6			
8	동 소	302-27	대	일반상업지역	46.9			
9	동 소	302-28	대	일반상업지역	39			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
10 가 나	동 소	302-29	대	일반상업지역	188.4		163,100,000	분양면적 : 110.7101㎡
				(내) 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 제7층제702호	75.14	75.14		
				1~10 소유권 대지권	885.8x----- 885.8	18.315 18.315		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 65,240,000 97,860,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 제10층제1001호	83.9	83.9	177,000,000	분양면적 : 123.617㎡
				1~10 소유권 대지권	885.8x----- 885.8	20.4502 20.4502		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,800,000 106,200,000	
합 계							₩340,100,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남구 송의동 소재 " 송의오거리 " 서측 인근에 위치하는 해찬솔 5 차 제 7 층 제 702 호 외 1 개호로서, 주위는 상업용 및 업무용 부동산, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1~지상 10 층 건물로서,
[사용승인일자 : 2013-07-05]

외벽 : 드라이비트 및 석재 붙임 마감.

내벽 : 벽지도배 및 인테리어 마감.

창호 : 하이샷시임.

4. 이용 상태

본건은 업무시설로서 오피스텔로 이용중입니다.

구분건물 감정평가요항표

5. 냉·난방설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수시설, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있으며, 도시가스보일러에 의한 난방구조입니다.

6. 토지의 형태 및 이용상황

10 필지 일단의 사다리형의 평지로서 업무시설 건부지로 이용중입니다.

7. 토지이용계획 및 공법상관계, 도로조건

- 토지이용계획 및 공법상관계

1~10 필지 공히 일반상업지역, 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<학교보건법>임

- 도로조건

본건 북서측 및 북동측으로 각각 노폭 약 8미터 및 약 6미터 내외의 포장도로와 접합니다.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타상황

미상입니다.

광역위치도



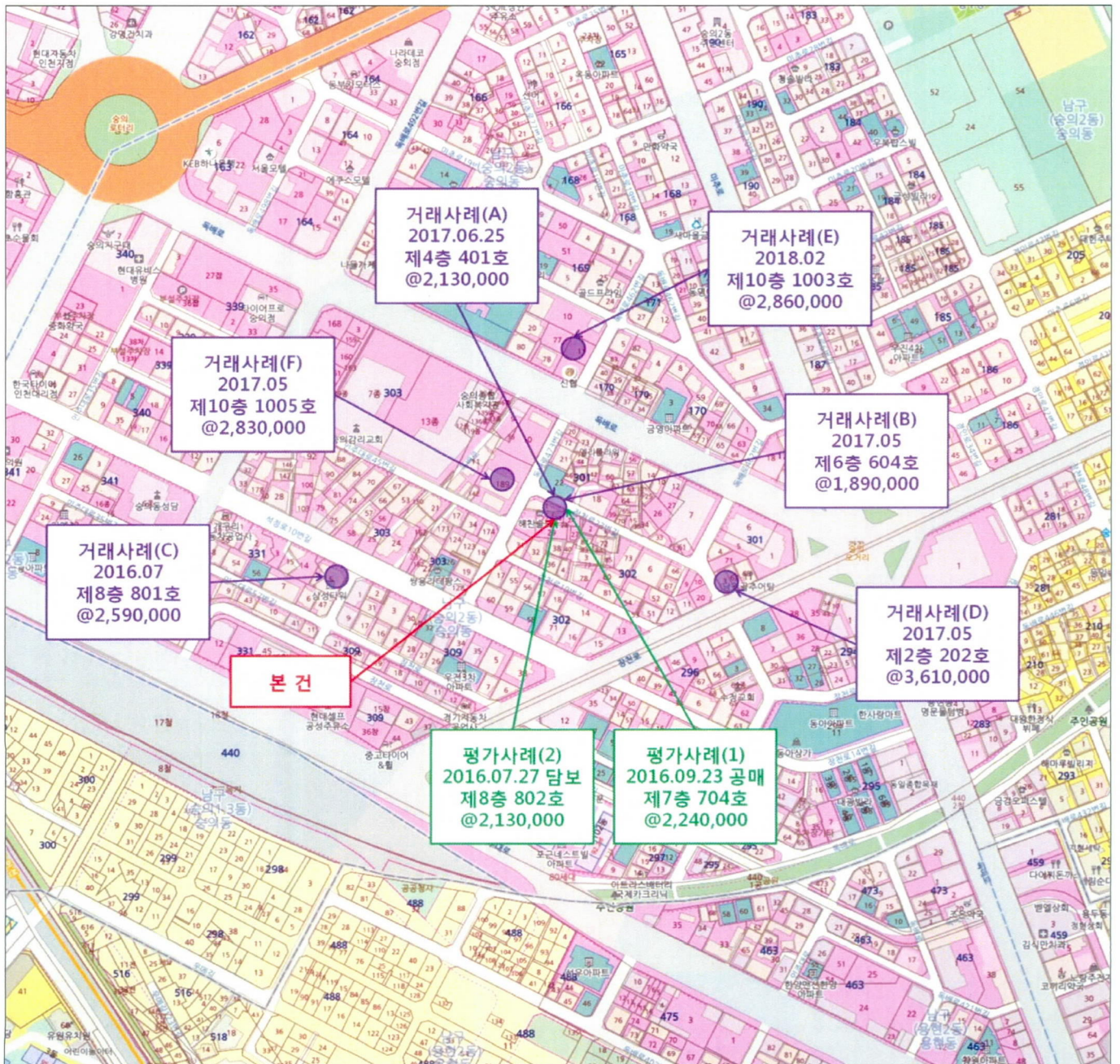
소재지 인천광역시 남구 송의동 일대



상 세 위 치 도



소재지	인천광역시 남구 송의동 302-1 외 9필지 해찬솔5차 제7층 제702호 외
-----	--



사 진 용 지



【건물전경】



【7층 전경】



【702호 입구】



【10층 전경】

사 진 용 지



【1001호 입구】