

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-30외 풍경빌라 제2층 제202호, 제203호
감정서번호	가람 0415-11-10108

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



지사장 박 경 모 (인)



(주)가람감정평가법인 경인지사

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.

TEL:032)547-1551 FAX:032)547-1550



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김명희 (인)

감정평가액	金貳億圓整 (₩200,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가목적	처분(매각)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	김명희 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2015.11.24	2015.11.24	2015.11.30
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-
			이 하 여 백		
	합계				₩200,000,000

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



구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-30 외 2필지
건물명칭 및 동·호수	풍경빌라 제2층 제202호, 제203호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 소재 “넛출선착장” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 해안지대로 각종 펜션 등의 숙박시설 및 공동주택, 근린생활시설, 임야 등이 소재하며 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교통상황	본 건물까지 차량 출입 가능하며, 원거리에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 다소 불편시됨.
접면도로상황	본 건물은 단지외곽 동측으로 세로의 포장도로와 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 보통임.
토지이용계획 및 공법상제한 사항	기호(1)~(3) 각 필지 공히 계획관리지역, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.



구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	<p>구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물 내 제2층 제202호, 제203호로서, 외벽 : 치장벽돌 쌓기 등 마감. 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감. 창호 : 하이샷시 창호임.</p>						
이 용 상 황	<p>기호(가),(나) : 각각 다세대주택으로 이용중임. *세부내역은 후첨 “건물이용현황도” 참조.</p>						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2013.08.01	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장
	○	○	-	-	○	-	○
공부와 의 차이 및 기 타	본 건물은 현황 “풍경빌라 제2층 제202호, 제203호”로 호칭 및 표기됨.						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 소재 “넛출선착장” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 처분(매각) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-30 외 2필지 풍경빌라				
이용상황	공동주택 (다세대주택 및 소매점)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	사용승인일	2013.08.01

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	제2층 제202호	다세대주택	43.85	7.28	51.1	51.35
나	제2층 제203호	다세대주택	43.85	7.28	51.1	51.35

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 11월 27일임.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 감정평가의 방법

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

나. 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

다. 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 현황 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.

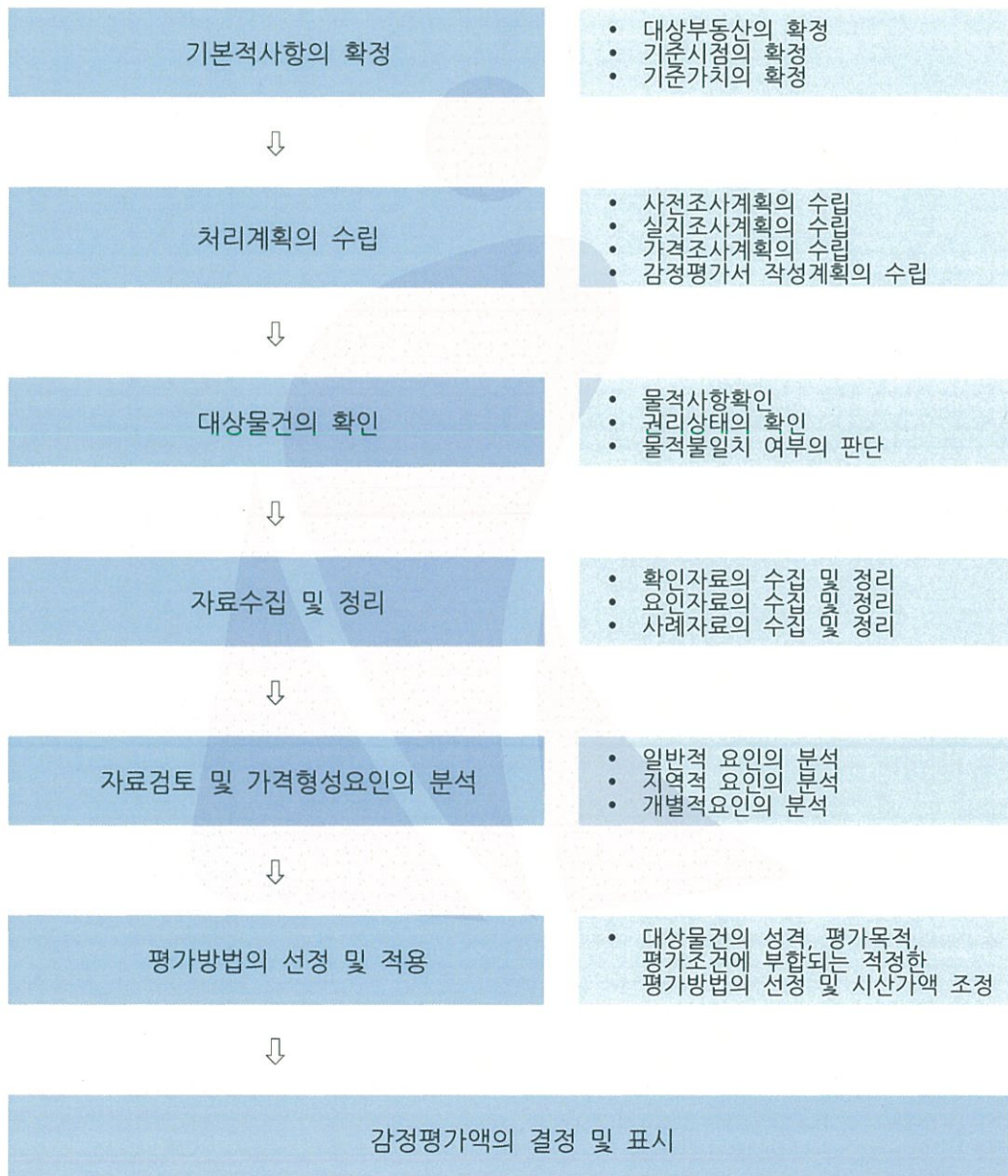
6. 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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)	가격수준(원/㎡)	비고
본 건	다세대주택	2층 이상	2,000,000 ~ 2,400,000	본 건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	선재리 528-30외 제2층 제201호	다세대주택	43.85	100,000,000	2,280,502	'14.01.01	-
b	선재리 528-30외 제2층 제204호	다세대주택	43.85	100,000,000	2,280,502	'14.09.15	-
c	선재리 528-30외 제3층 제301호	다세대주택	43.85	90,000,000	2,052,452	'14.05.20	-

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
d	선재리 528-30외 제2층 제202호	다세대주택	43.85	73,000,000	1,664,766	'14.01.03 담보	본건
e	선재리 580-1 비동 제202호	다세대주택	53.43	70,000,000	1,310,125	'14.11.20 경매	사용승인일 '10.04.14



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

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.

비교사례		b					
소재지 동·호수		인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-30외 풍경빌라 제2층 제204호					
거래시점	거래가격 (천원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
'14.09.15	100,000,000	2,280,502	43.85	7.28	51.35	다세대 주택	'13.08.01

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 연립 · 다세대 매매가격지수 (인천광역시)

(출처 : 한국감정원, 기준일 2015년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2014년	-	-	-	-	-	-	-	-	99.1	-	-	-
2015년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.5	-

나. 시점수정치

기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
가	인천광역시 (2014.09.15 ~ 2015.11.27)	연립 다세대	$\frac{2015년\ 11월}{2014년\ 09월} = \frac{100.5}{99.1} \approx 1.01413$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 사례대비 외부요인은 동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 사례대비 건물요인은 동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	본건은 사례대비 개별요인은 대체로 유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	2,280,502	1.000	1.01413	1.000	2,312,725	43.25	100,025,356	100,000,000
나	2,280,502	1.000	1.01413	1.000	2,312,725	43.25	100,025,356	100,000,000
합계								200,000,000



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, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동·호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	단가 (원/㎡)
가	제2층 제202호	43.85	100,000,000	100,000,000	2,280,502
나	제2층 제203호	43.85	100,000,000	100,000,000	2,280,502
합계		87.7		200,000,000	

※ 전유면적 기준



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리	528-30, 528-25, 528-29	공동주택 (다세대 주택 및 소매점)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지상4층				
	[도로명주소] 인천광역시 옹진군 영흥면 선재로 306번길 31-113			1층	49.40			
				2층 ~ 4층 각	197.24			
1	동 소	528-30	대	계획관리지역	455			
2	동 소	528-25	대	"	148			
3	동 소	528-29	대	"	41			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	43.85	43.85	100,000,000	비준가액
				1~3. 소유권 -----	51.35	51.35		
				대지권	644			
나				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	43.85	43.85	100,000,000	비준가액
				1~3. 소유권 -----	51.35	51.35		
				대지권	644			
합 계					₩200,000,000.-			
				이 하	여 백			



소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 선재리 528-30외 2필지 제2층 제202호외 1개호
-----	--



표시범례	본 건	표 준 지	담보평가	경매선례	매매사례
------	-----	-------	------	------	------

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2



기호(가)의 외부전경



기호(나)의 내부전경