감정평가서번호 : 태평양 제 D41604-F-0601

감정평가서

번 호	D41604-F-0601
건 명	인천광역시 남구 도화동 634-67 동일마이빌 제1층 제102호
의뢰인	국제자산신탁

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)태평양감정평가법인 북부지사
PACIFIC APPRAISAL COMPANY
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)
대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073

감정평가서번호 : 태평양 제 D41604-F-0601

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (김평식) 김 평 식 (인)

(주)태평양감정평가법인 북부지사 지 사 장 류 지 호 (인)

감정평가액 금일억육백만원整 (₩106,000,000.-)

의 뢰 인	국제자산신탁	감정평가목적	공 매	
채 무 자	주현호	제 출 처	국제자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	국제신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2016.04.07	2016.04.07	2016.04.08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩106,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

(주)태평양감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남구 도화동 소재 '수봉공원입구삼거리' 서측 인근에 위치하는 동일마이빌 제 1 층 제 102 호(다세대주택)로서 국제자산신탁 공매 진행 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령 및 감정 평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

(1) 실지조사 실시기간 및 내용

2016 년 4 월 7 일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가격형성요인 등에 대한 실지조사를 행하였습니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016 년 4 월 7 일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

대상물건에 대한 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제 6 조에 의거하여 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법 및 일시적 이용 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한 현황기준 원칙으로 감정평가 하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 전입세대 열람내역(열람일자 : 2016.04.07)

세대주	전입일자	소유자와의 관계	비 고
석 **	2014.02.24	-	-

나. 기타사항

본건 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등의 사유로 내부구조의 표시는 건축물 현황 도면을 기준하였으니 공매 진행 시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 본건 개황

1. 대상물건 개요

(등기사항전부증명서 등 관련공부 및 실지조사)

소재지	인천광역시 남구 도화동 634-67		
건물명	신축년도	시공상태 및 관리상태	입지조건
동일마이빌	2002.07.10	보통	보통

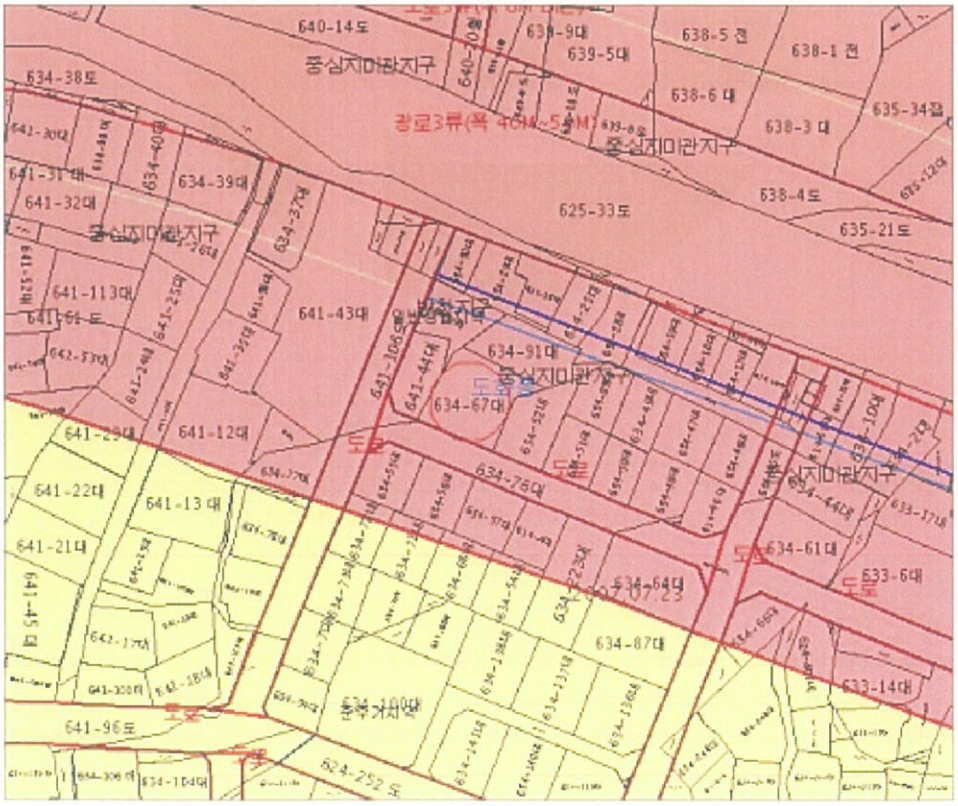
일련번호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전용율(%)	대지권(㎡)
가	제1층	제102호	54.12	10.19	64.31	84.2%	22.18



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 입지 및 토지 개황

위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 남구 도화동 소재 '수봉공원입구삼거리' 서측 인근에 위치하고 있으며, 인근 일대는 공동주택, 소규모 점포 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
형상 및 지세	대체로 사다리형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 등고·평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	본건까지 제반 차량의 진·출입 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중교통 이용 여건은 보통시 됩니다.
토지이용계획 및 공법상제한상태	일반상업지역(2014-12-01), 방화지구, 최고고도지구(4 층(GL+14m)이하), 제 1 종지구단위계획구역(수봉지구[도시관리계획(지구단위계획)결정])입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 개황

건물의 구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 지상4층 지하1층 건물입니다.
마감재	외 벽	스톤코트 마감
	내 벽	-
	창 호	알루미늄샷시 이중창호 마감
이용상황		다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실, 발코니, 보일러실 등)으로 이용 중입니다.
설비내역		기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.
공부와의 차이		없습니다.
임대관계 및 기타		임대관계는 미상입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 산출근거

1. 일반적인 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방식에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방식으로

✓ 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 "원가방식",

✓ 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 포함하는 "비교방식",

✓ 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 "수익방식"

등이 있습니다. '감정평가에 관한 규칙' 제 12 조에 의거하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하였으며, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 다만, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외하였습니다.

2. 구분건물 감정평가액의 산출 및 결정

가. 감정평가 방법

본건은 구분 소유 건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16 조 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있습니다.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 감정평가에 관한 규칙 제 12 조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가액

1) 개요

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

2) 거래사례의 선정

가) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처:등기사항전부증명서)

거래사례 a	소재지	인천광역시 남구 도화동 634-72			
	구 분	건물명	건물 용도	층 / 호수	대지권(㎡)
		유진빌라	다세대주택	1 / 101	-
		전유면적(㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점
		25.05	49,000,000	1,960,000	2015.09.06

거래사례 b	소재지	인천광역시 남구 도화동 634-61외			
	구 분	건물명	건물 용도	층 / 호수	대지권(㎡)
		대림아트빌	다세대주택	3 / 302	-
		전유면적(㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점
		58.67	105,000,000	1,790,000	2016.01.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례의 선정사유 및 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 지역요인, 가치형성요인 요인 등이 유사하여 대상물건과의 비교성이 인정된다고 판단되는 "거래사례 a" 를 비교 사례로 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

4) 시점수정

시점수정은 통계청에서 발표하는 전국주택가격동향 중 용도별 매매가격지수(지역: 인천, 용도: 연립다세대)를 적용하였습니다.

- 인천 연립다세대 매매가격지수

  ▶ 거래사례(a)의 매매당시 가격지수 : 100.30 (2015.09)
  (시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2015년08월 지수를 적용 함)

  ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.30 (2016.03)
  (시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2016년03월 지수를 적용 함)

- 시점수정치 : 1.00000(0.000%)

$$\frac{\text{2016년03월}}{\text{2015년09월}} = \frac{100.30}{100.30} = 1.00000(0.000\%)$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

6) 가치형성요인 비교

가치형성요인은 대상물건의 가치에 영향을 미치는 외부요인, 건물요인 및 개별적요인 등을 등을 말합니다. 본 평가에서는 다음과 같은 비교항목을 기준으로 거래사례와 대상물건의 격차율을 결정하였습니다.

구 분		격차율	의 견
요인구분	세부항목		
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	상호 대등합니다.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 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	상호 대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등합니다.
개별요인 격차율 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 평가액의 산정

비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정가격 (원)
a	1,960,000	1.00	1.00000	1.000	1,960,000	54.12	106,075,000	106,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료 및 그 밖의 사항

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준
대상 건물 내 층·호별 위치에 따른 가격 격차가 있으나, 대상과 유사한 이용가치를 지니는 다세대주택의 경우 전유면적당 약 1,800,000 ~ 2,000,000원/㎡ 내외 수준의 시세를 형성하고 있는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	명칭 및 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
c	도화동 634-78외	영동빌라 3층 301호	36.78	65,000,000	1,770,000	2014.08.04	경매
d	도화동 634-39	세라피스타운 3층 302호	39.87	72,000,000	1,810,000	2015.05.08	경매

[단가는 전유면적 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	거래사례비교법	수익환원법
평가금액(원)	106,000,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 감정평가 일반이론에 근거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 유사물건의 거래사례 및 평가전례 등에 의하면 그 적정성이 지지되고 있습니다.

3. 감정평가액의 결정

일련번호	구 분		면적(㎡)	평가금액	단가(원/㎡당)
	층	호수			
가	제1층	제102호	54.12	106,000,000	1,960,000원
합계				106,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 남구 도화동 동일 [도로명 주소]	634-67 마이빌	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	인천광역시 남구 수봉북로6번길 24			1층 2층 3층 4층 지층	151.73 169.11 169.11 168.76 164.79			
1 가	동소	634-67	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제102호 1 소유권대지권	284 54.12 22.18 ----- 284	54.12 22.18	106,000,000	비준가격
	합 계						₩106,000,000.-	
		이		하 여	백			

(주)태평양감정평가법인

광역위치도

N

S

소 재 지	인천광역시 남구 도화동 634-67 동일마이빌 제1층 제102호



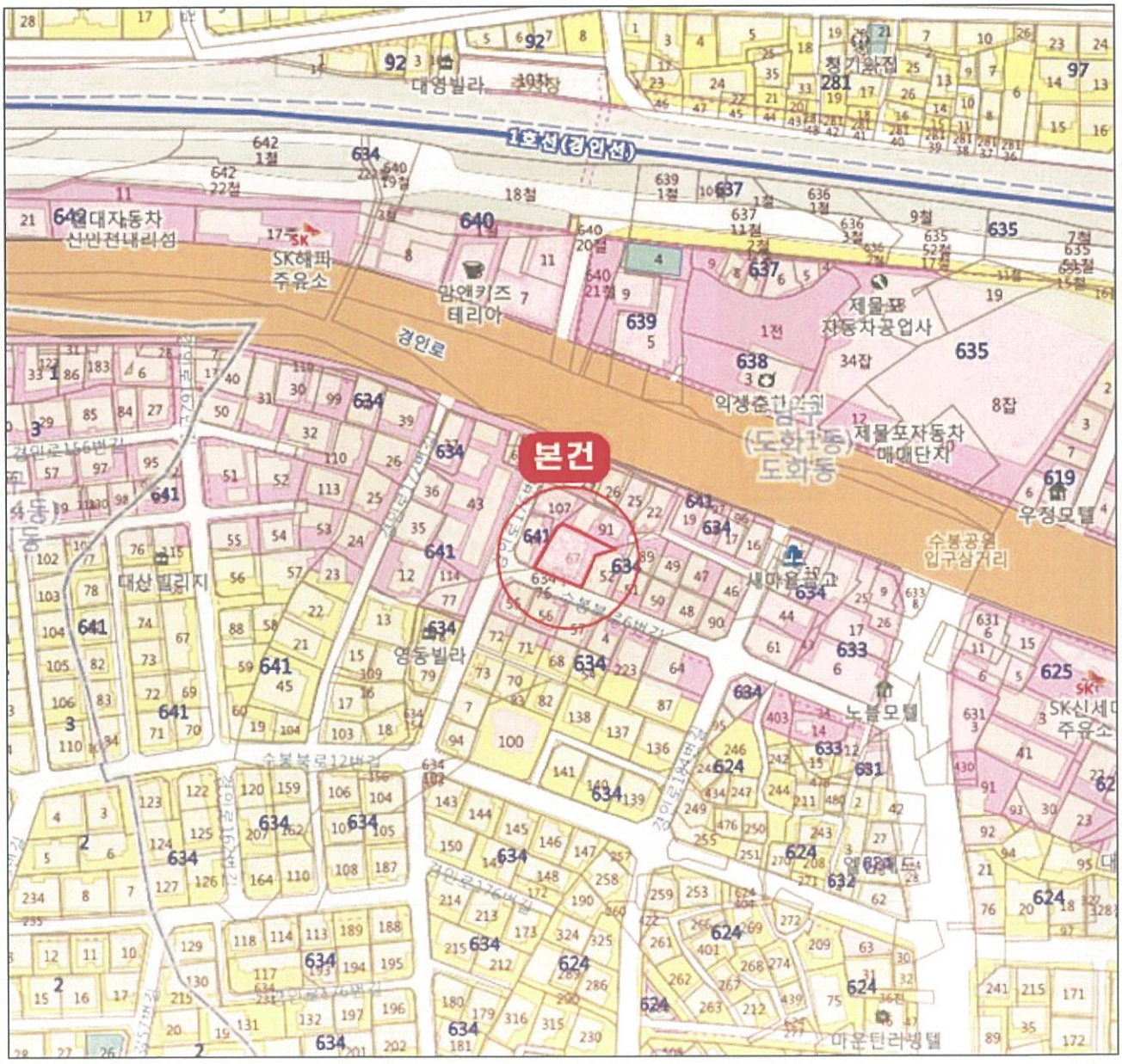
범 례	본건	비교표준지	거래사례	평가전례	기타

지역위치도

N

S

소 재 지	인천광역시 남구 도화동 634-67 동일마이빌 제1층 제102호

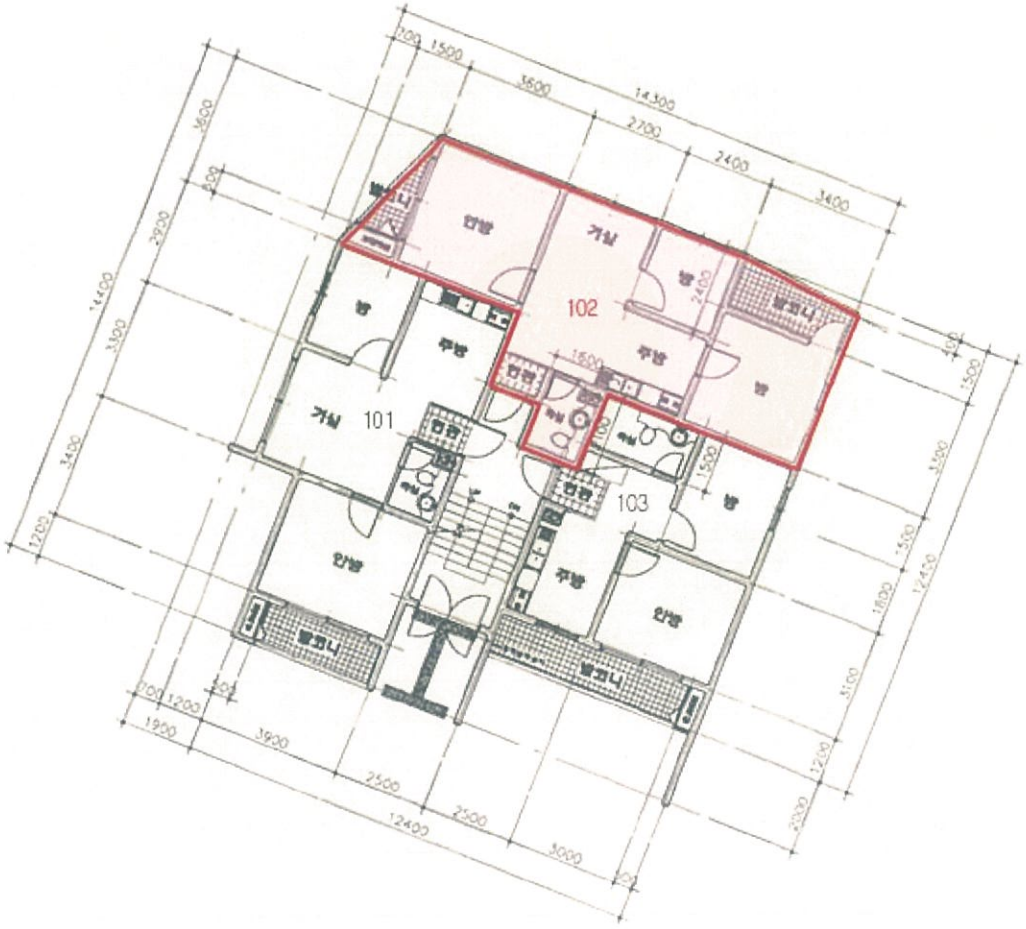


범 례	본건	비교표준지	거래사례	평가전례	기타

건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제1층 호별배치도 및 제102호 내부구조도]



※임대 미상입니다.

사진



[본건 전경]



[본건 전경]

사진



[주위 전경]



[주위 전경]

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 고양시 일산동구

작업일시 : 2016년 04월 07일 11:34
페 이 지 : 1

주소 : 인천광역시 남구 수봉북로6번길 (일반+지하) 24 102호
인천광역시 남구 (일반+산) 102호

순 번	세 대 주 성 명	전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항			
	주 소							순 번	성 명	전입일자	등 록 구 분
1	석 **	2014-02-24	거주자	석 **	2014-02-24	거주자					
	인천광역시 남구 수봉북로6번길 24, (16/1) 102호 (도화동,동일마이빌)										

- 이하여백 -

※ 도로명주소로 변경되지 않은 주민등록 세대가 물건지에 전입되어 있을 수 있으므로 지번주소로 된 전입세대 열람은 별도로 확인해야 합니다.

전입세대열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 고양시 일산동구

작업일시 : 2016년 04월 07일 11:33
페 이 지 : 1

주소 : 인천광역시 남구 (일반+지하) 102호
인천광역시 남구 도화동 (일반+산) 634-67 102호

순 번	세 대 주 성 명 / 주 소	전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자 / 전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항 순 번	성 명	전입일자	등 록 구 분
1	()	--		--						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

- 이하여백 -

※ 도로명주소로 변경되지 않은 주민등록 세대가 물건지에 전입되어 있을 수 있으므로 지번주소로 된 전입세대 열람은 별도로 확인해야 합니다.