

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 남동새마을금고
(채무자: 배정진 담보물)

건명 : 인천광역시 부평구 부평동 203-25
엠타워 제3층 제302호(구분건물)

감정서번호 : SIC151023003호

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) 씨브감정평가법인
지사장 김병준

인천
지사

인천광역시 남구 주안로 115, 6층
Tel. 032-434-0377 Fax. 032-434-0380

사 진 용 지

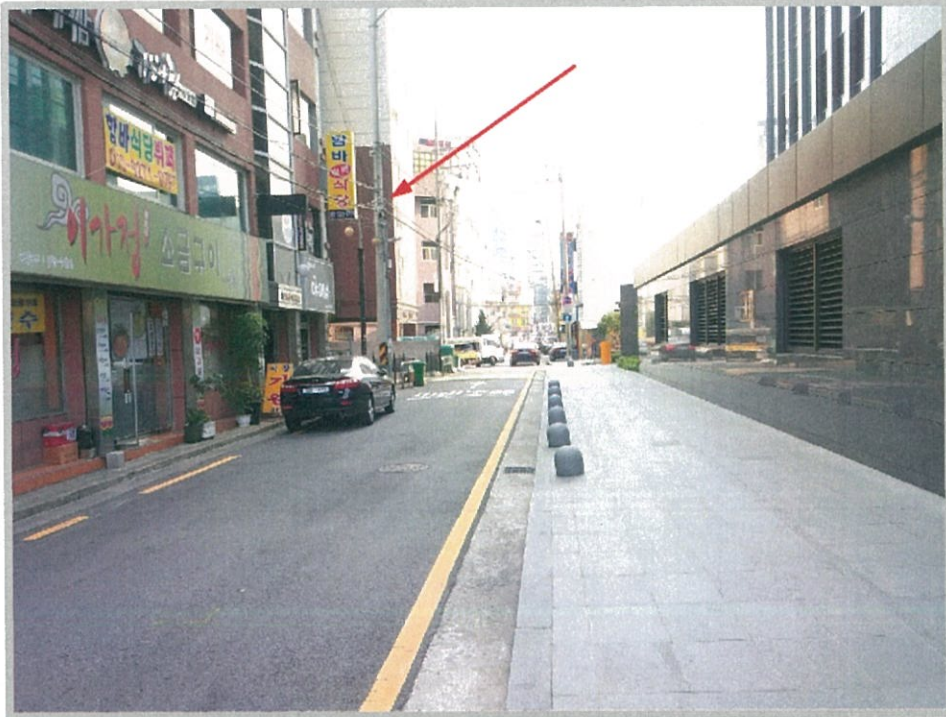


【 본건이 속한 건물 전경 】



【 본건 출입구 】

사 진 용 지



【 주변 전경 】



【 주변 전경 】

평가보고서 요약

1. 물건내용

소재지 · 물건내용	인천광역시 부평구 부평동 203-25 엠타워 제3층 제302호 (구분건물)		
토지면적 (㎡)	21.4㎡	건물면적 (㎡)	83.076㎡
소유자	대한토지신탁(주)(수탁자)	의뢰처	남동새마을금고
채무자	배정진	제출처	남동새마을금고

2. 순자산가액산정 (제한물권등의 내용은 2015년 10월 26일 등기사항전부증명서(제출용)에 의한것임)

감정평가액	159,000,000	비고
1) 임대차보증금총액	-	임대 '미상'임.
2) 근저당권총액	-	-
3) 기타제한물권	-	-
순자산가액	-	-

※ 상기 순자산가액은 담보취득시 귀행 규정에 의해 재산정 하시기 바랍니다.

3. 본 부동산의 이력 (History)

※ 등기사항전부증명서 참조바람.

4. 평점표

평점자 감정평가사 김 병 철 (인)

구분		종합평점	개 별 등 급			비 고
			환 가 성	안 정 성	관리의난이성	
양 호	AAA					종합평점 BB 이하는 담보 취득시 유의 하여야 할 물건임.
	AA					
	A					
보 통	BBB	★	★	★	★	
	BB					
	B					
불 량	C					
매우불량	D					
특기사항	본 감정평가는 최근 및 향후의 경기동향, 환가성, 안정성, 관리의 난이성 등을 종합 고려 하였음.					

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 병 철

김 병 철



감정평가액	일금 일억오천구백만원정(₩159,000,000.-)				
의뢰인	남동새마을금고	감정평가 목적	담보		
채무자	배정진	제출처	남동새마을금고		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)(수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서(제출용)	기준시점	조사기간	작성일	
		2015. 10. 26	2015. 10. 26	2015. 10. 26	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	159,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩159,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김 병 철				

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평시장역" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물: 오피스텔(주거용))에 대한 남동새마을금고의 담보목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적(담보)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 [2015년 10월 26일]임.

5. 감정평가방법

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건(주거용)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가조건 및 그 밖의 사항

(1) 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 사항

- ①본건의 임대차확인 및 내부구조확인 등 이해관계인(소유자 등)의 협조가 원활하지 못하여 귀 행(남동새마을금고)과 협의 후, '미상'처리하였으며, 호별배치도는 외부관찰에 의해 도시하였으니, 업무진행시 참조바람.
- ②본건은 공부(집합건축물대장)상 '업무시설(오피스텔)'로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 '주거용(오피스텔)'으로 이용중인 것으로 탐문조사 되었는데, 업무진행시 참조바람.
- ③본건은 귀 행(남동새마을금고)요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 업무진행시 참조하시기 바람.

II. 대상 물건의 현황

소재지	인천광역시 부평구 부평동 203-25 엠타워 제3층 제302호							
토지	용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)	특이사항			
	일반상업	주거용	소로한면	485.3	대지권의 목적인 토지			
건물명	엠타워			구조(현황)		철근콘크리트구조		
기호	층/호	용도(현황)	전용(㎡)	공용(㎡)	분양(㎡)	대지권(㎡)	전용률	사용승인일
<가>	제3층/ 제302호	오피스텔 (주거용)	83.076	19.391	102.467	21.4	81.08%	2010.08.25
특이사항	본건은 공부(집합건축물대장)상 '업무시설(오피스텔)'로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 '주거용(오피스텔)'로 이용중인 것으로 탐문조사됨.							



III. 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 (지번)	소재지 (건물명/층/호)	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액(원)	거래시점	자료 출처
					전용면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
①	부평동 147-14	그랜드타워 제8층 제801호	69.66	14.3	156,000,000	2014.02.12	감정평가 정보체계 (KAIS)
					2,239,000	2012.06.27	
②	부평동 165-20	에버플러스 제비동 제5층 제501호	69.34	14.52	159,000,000	2014.10.14	감정평가 정보체계 (KAIS)
					2,293,000	2014.02.21	
③	부평동 372-18	스타빌 제5층 제501호	60.65	11.79	135,000,000	2012.06.13	감정평가 정보체계 (KAIS)
					2,226,000	2012.01.02	

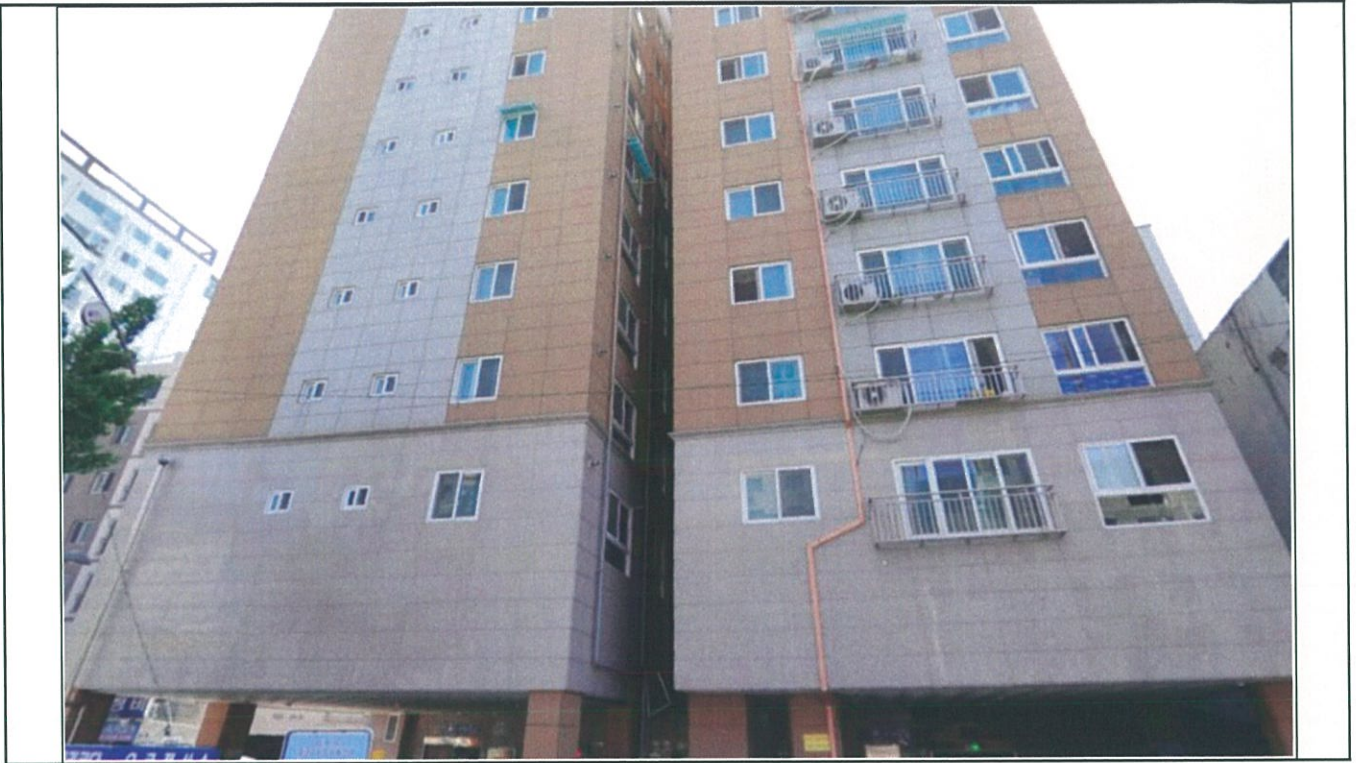
(2) 비교사례의 선정

2) 비교사례의 선정

기호		사례구분	소재지[건물명,층/호수]		인천광역시 부평구 부평동 147-14 그랜드타워 제8층 제801호		
①		거래사례					
용도 지역	이용 상황	면적			거래가액(원)	자료출처	거래시점
		전용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	전용면적당단가 (원/㎡)		사용승인일
일반상업	오피스텔 (주거용)	69.66	89.6	14.3	156,000,000	감정평가 정보체계 (KAIS)	2014.02.12
					2,239,000		2012.06.27
비교사례 선정의견		비교사례는 인근지역 내에 위치하는 거래사례로서, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 사진



3. 사정보정

상기 비교사례는 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

1.00

4. 시점수정

시점 수정치 산출(인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수 (한국감정원, 2012.11=100))

[시점수정치의 산출]

구분	기준(거래)시점	비교년월	매매가격지수	시점수정치(a/b)	비 고
a	본건	2015.10.26	2015.09	101.9	1.08289 한국감정원
b	비교사례	2014.02.12	2014.01	94.1	

시점수정치의 적용

1.08289

5. 지역요인의 비교

본건은 비교사례의 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.

1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인의 비교

조 건	세 부 항 목	개별요인 비교치		비 고
		비교사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	본건은 비교사례 대비 외부요인(접근조건)에서 다소 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 비교시 건물요인은 대등한 편임.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	브랜드, 인지도 및 임차자 혼합			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	본건은 비교사례 대비 개별적요인(층별 차이)에서 다소 열세함.
	전용면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	업종, 매장이용의 효율성			
	기타			
누계		0.960		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 적용율의 결정

(1) 인근지역 감정평가사례

기호	소재지 (지번)	소재지 (건물명/층/호)	전용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (거래가액(원))	기준(거래)시점	감정평가 목적	자료 출처
					전용면적당단가 (원/㎡)	사용승인일		
①	부평동 180-20	메이저뷰 제11층 제1101호	82.02	적정지분	156,000,000	2015.03.03	담보	감정평가 협회
					1,902,000	2013.10.16		
②	부평동 165-1	에버플러스 제에이동 제3층 제301호	70.92	적정지분	134,000,000	2014.05.14	담보	감정평가 협회
					1,889,000	2014.01.15		
③	부평동 179-4외	무한레뷰빌 제2층 제203호	66.43	27.69	130,000,000	2013.04.18	담보	감정평가 협회
					1,957,000	2009.04.02		

(2) 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

층/위치	지리적 위치	이용상황	가격수준(전용기준)	비고
3층	엠타워	오피스텔 (주거용)	2,100,000원~ 2,200,000/㎡내외 수준인 것으로 조사됨.	본건 유사 (위치 양호)

(3) 기타 참고자료(경매 동향)

출처	물건용도	인천 부평구		기간	비고
		낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
(주)인포케어	다세대	77.2	41.7	직전1년	-
	아파트	92.9	54.5		-
	오피스텔(주거)	76.4	44.2		-

(4) 적용율의 결정

결정의견	상기 감정평가사례 및 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 시장상황 및 장래 추세, 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 다음과 같이 결정하였음.
적용율	0.82

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준가격

기호	층/호	비교사례 (원/전용㎡)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	적용률	결정단가 (원/㎡)	본건면적 (㎡)	결정가격(원)
<가>	제3층/ 제302호	2,239,000	1.00	1.08289	0.960	0.82	1,909,000	83.076	159,000,000

※ 결정단가 = 비교사례적용단가(원/전용㎡)×사정보정×시점수정×개별요인×적용율

※ 본건 집합건물 결정단가는 백원단위에서 반올림하였음.

※ 본건 집합건물 결정가격은 십만원단위에서 반올림하였음.

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 산출 시산가액

기호	층/호	전용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비준가액	-
<가>	제3층/ 제302호	83.076	21.4	159,000,000	-
합계				159,000,000	-

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호	전용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	단가(원/전용 ㎡)	감정평가액(원)
<가>	제3층/ 제302호	83.076	21.4	1,909,000	159,000,000
합계				-	159,000,000

※ 본건 집합건물 감정평가액은 십만원단위에서 반올림하였음.

3. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



Page. 1

SA (주)써브감정평가법인

150

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|-----------------------|-----------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 임대관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 이용상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평시장역" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 동유형의 오피스텔(주거용), 다세대주택, 도시형생활주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주변환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

(철근)콘크리트(평, 경사지붕) 10층 건물내 제3층 제302호로서,
(사용승인일자: 2010.08.25)

외벽: 드라이비트 마감 등.

창호: 샷시 창호임.

※이용상황: '주거용(오피스텔)'으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비 및 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등이 구비 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|-----------------------|-----------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 임대관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 이용상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 공부와의 차이 | |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

대체로 '사다리형'의 토지로서, '주거용' 건부지로 이용중이며, 서측으로 소로변에 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>

7. 공부와의 차이

본건은 공부(집합건축물대장)상 '업무시설(오피스텔)'로 등재되어 있으나, 기준시점 현재 '주거용(오피스텔)'으로 이용중인 것으로 탐문조사 되었는데, 업무진행시 참조바람.

8. 임대관계

임대 '미상'임.

9. 기타 참고사항

없음.

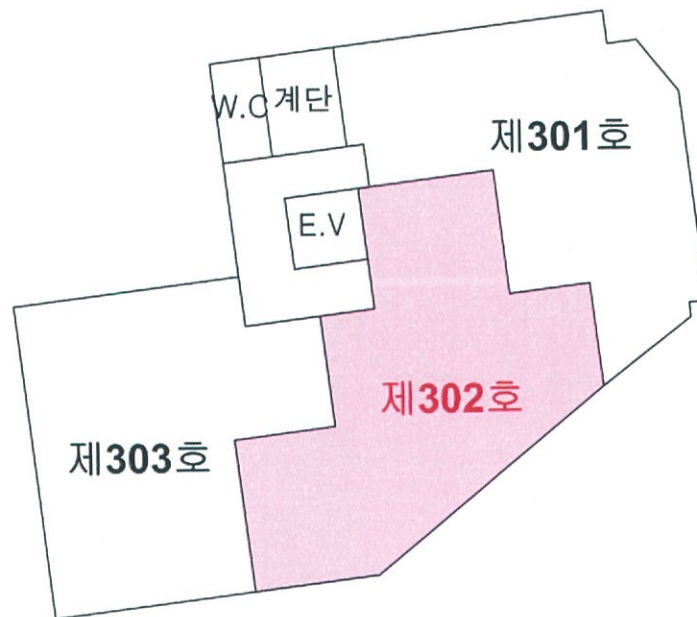
위 치 도

소재지 인천광역시 부평구 부평동 203-25 엠타워 제3층 제302호



건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<엠타워, 제3층 호별배치도>



임 대 내 역 현 황

임 대 내 역					주민등록전입사항			비 고
번호	구 분	임 차 인	임대보증금	월 세	전 입 자	전입일자	관 계	
①	본건	전체	'임대'	미상임.	배**	2011-07-28	'미상'	
					후첨	전입세대	열람내역	참조바람.
		- 0	하	여	백	-		
합 계								