

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 미추홀구 송의동 159-35 센트럴뷰 제1동 제3층 제301호 외 (부동산)
의뢰인	성동우리새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-230621-205

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



감정평가 요약

■ 담보물건

소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 159-35 센트럴뷰 제1동 제3층 제301호 외		
물건종류	구분건물	이용상황	오피스텔, 다세대주택

■ 감정평가액

구 분	면적(m ²) 또는 수량	감정평가액(원)
구분건물	6개호	2,205,000,000
합 계	-	2,205,000,000

■ 임대내역 및 권리내역

구 분	내 용		비 고
임대현황	보증금(원)	-.	세부내역 후첨 "임대내역" 참조
	월 임대료(원)	-.	
근저당권 및 전세권	근저당권	10,000,000.-	세부내역 후첨 "권리내역" 참조
	전세권	-.	
지상권 및 압류 등	지상권	-.	
	압류 등	-.	

■ 담보물 종합의견

안정성·수요성 ·환가성 등	본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였습니다.
기타 참고사항	-.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김세영

김세영



(주)경일감정평가법인 대표이사

배태성 (서명 또는 인)



감정평가액	이십이억오백만원정(₩2,205,000,000.-)					
의뢰인	성동우리새마을금고 이사장		감정평가 목적		구매	
채무자	-		제출처		성동우리새마을금고	
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁(수탁자)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.06.23	2023.06.23	2023.06.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	2,205,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,205,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 백영숙					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 도원동 소재 '인천전용축구경기장' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(주용도: 업무시설, 공동주택, 명칭: 센트럴뷰, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다) 제1동 제3층 제301호 외 5개호로서, 성동우리새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 159-35 (인천광역시 미추홀구 미추로 45-8)							
명칭 동/층/호수	센트럴뷰 제1동 제3층 제301호 외 5개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	576		4,271.7		-2/11	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 평스라브지붕		업무시설, 공동주택		2021.11.30		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	센트럴뷰 1/3/301	70.75	70.75	49.74	120.49	16.2231	오피스텔
나	센트럴뷰 1/6/601	70.75	70.75	49.74	120.49	16.2231	오피스텔
다	센트럴뷰 1/8/801	70.75	70.75	49.74	120.49	16.2231	오피스텔
라	센트럴뷰 1/8/803	71.51	71.51	49.76	121.27	16.3974	오피스텔
마	센트럴뷰 1/9/902	71.81	71.81	49.82	121.63	16.4662	오피스텔
바	센트럴뷰 1/11/1104	64.71	64.71	46.5	111.21	14.838	공동주택 (다세대주택)
합계		420.28	420.28	295.3	715.58	96.3709	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 06월 23일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 06월 23일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건 기호(가)~(바)는 폐문부재 등으로 인해 내부확인을 하지 못하여, 집합건축물대장상 건축물현황도면과 현 점유부분에 의거하여 평가하였으니, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기호(가)~(마)는 공부상 용도 오피스텔이나, 현황 주거용오피스텔로 이용중입니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송의동 159-35	센트럴뷰 1/6/603	71.51	오피스텔	386,000,000	5,400,000	2022.01.31
							2021.11.30
B	송의동 171-1	에코플러스 -/7/701	71.19	오피스텔	379,000,000	5,320,000	2022.06.30
							2021.08.12
C	송의동 303-10외	더스타리움 1/5/501	84.76	오피스텔	420,000,000	4,960,000	2022.11.28
							2022.08.08
D	송의동 159-35	센트럴뷰 1/10/1001	56.35	공동주택 (다세대주택)	310,000,000	5,500,000	2023.03.28
							2021.11.30
E	송의동 159-35	센트럴뷰 1/11/1101	56.35	공동주택 (다세대주택)	310,000,000	5,500,000	2023.04.01
							2021.11.30

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건과 동건물 내에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)~(마)", "거래사례(E)"를 "기호(바)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)~(마)

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 인천 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	104.52	2021.12
기준시점 당시 매매가격지수	100.03	2023.5
시점수정치	0.95704	100.03 / 104.52

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(E) : 본건 기호 (바)

본건은 구분건물(공동주택(다세대주택))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 인천 (연립·다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.4	2023.3
기준시점 당시 매매가격지수	98.7	2023.5
시점수정치	0.99296	98.7 / 99.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 비교항목

[주거용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
가	A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
나	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
다~마	A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
바	E	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※1) 외부요인 : 거래사례는 본건과 동건물 내에 소재하므로 전반적으로 동일합니다.

※2) 내부요인 : 거래사례는 본건과 동건물 내에 소재하므로 전반적으로 동일합니다.

※3) 호별요인 : 기호(가)는 거래사례 대비 층별효용에서 열세하고 기호(다~마)는 우세하며 기호(나, 바)는 유사합니다.

※4) 기타요인 : 거래사례는 본건과 동건물 내에 소재하므로 전반적으로 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,400,000	1.000	0.95704	0.980	5,064,656	5,060,000
나	5,400,000	1.000	0.95704	1.000	5,168,016	5,170,000
다	5,400,000	1.000	0.95704	1.020	5,271,376	5,270,000
라	5,400,000	1.000	0.95704	1.020	5,271,376	5,270,000
마	5,400,000	1.000	0.95704	1.020	5,271,376	5,270,000
바	5,500,000	1.000	0.99296	1.000	5,461,280	5,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	센트럴뷰 1/3/301	70.75	5,060,000	357,995,000	358,000,000
나	센트럴뷰 1/6/601	70.75	5,170,000	365,777,500	366,000,000
다	센트럴뷰 1/8/801	70.75	5,270,000	372,852,500	373,000,000
라	센트럴뷰 1/8/803	71.51	5,270,000	376,857,700	377,000,000
마	센트럴뷰 1/9/902	71.81	5,270,000	378,438,700	378,000,000
바	센트럴뷰 1/11/1104	64.71	5,460,000	353,316,600	353,000,000
합 계		420.28	-	-	2,205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	송의동 171-1	에코플러스 -/9/902	69.48	오피스텔	356,000,000	5,120,000	2022.03.11	담보
							2021.08.12	
2	송의동 128-5외	더휴펠리스 -/3/301	71.33	오피스텔	380,000,000	5,330,000	2022.09.22	공매
							2020.04.23	
3	신흥동3가 17-15	하모니 1/11/1104	56.03	오피스텔	291,000,000	5,190,000	2022.04.06	담보
							2017.11.22	
4	송의동 159-35	센트럴뷰 1/10/1001	56.35	공동주택 (다세대주택)	300,000,000	5,320,000	2023.03.28	담보
							2021.11.30	
5	송의동 159-35	센트럴뷰 1/10/1003	57.37	공동주택 (다세대주택)	300,000,000	5,230,000	2023.04.14	담보
							2021.11.30	
6	송의동 76-12	더봄 -/19/1901	84.7687	연립주택	450,000,000	5,310,000	2022.11.17	담보
							2019.07.12	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(2) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			미추홀구			송의동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔 (주거)	71.12	72.39	209	66.97	67.93	118	63.63	64.35	43
집합건물/ 다세대	70.70	76.68	666	67.05	74.85	254	69.75	71.79	27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

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

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
2,205,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건 평가목적에 고려하여 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회가 제시한 『집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율』 등을 종합적으로 고려하여 배분하였습니다.

[최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)]

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
전국	서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	도심권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
		21~25층	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3	8	2
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	
	동북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
	30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	
	동남권	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		6~15층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		16~20층	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2	9	1
		21~25층	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
		26~30층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	8	2
	30층 초과	5	5	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	
	서남권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4		
서북권	5층 이내	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	6~15층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2	8	2	
	16~20층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	8	2	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분			5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
		21~25층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3	7	3
		30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4
	수도권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	경기도	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		6~15층	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		26~30층	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4
	경부권	5층 이내	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		6~15층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
		16~20층	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		21~25층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		26~30층	4	6	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	7	3
		30층 초과	3	7	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
	서해안권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
		6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
		16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		21~25층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
		26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	경인권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	7	3
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	6	4
		26~30층	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층 초과	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	경남권	5층 이내	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4
		6~15층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		16~20층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		21~25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		26~30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	동부권	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6~15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분				5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
				토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
			16~20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			21~25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			26~30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
			30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	인천		5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
			6~15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
			16~20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
			21~25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
			26~30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5대광역시		5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
			6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
			16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
			30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
	기타도지역		5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
			6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
			30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음

주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음

주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음

주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음

주 5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음

주 6 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음

주 7 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)]

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음
 주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
 주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음
 주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음
 주 5 : 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음
 주 6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

구분	상세 지역
서울	도심권
	종로구, 중구, 용산구
	동북권
	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 종랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권
경기도	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권
	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권
	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권
	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권
	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권
경기도	고양시, 김포시, 파주시
	경원권
	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권
	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2021, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 45% : 55%로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
가	70.75	16.2231	358,000,000	45	55	161,100,000	196,900,000
나	70.75	16.2231	366,000,000	45	55	164,700,000	201,300,000
다	70.75	16.2231	373,000,000	45	55	167,850,000	205,150,000
라	71.51	16.3974	377,000,000	45	55	169,650,000	207,350,000
마	71.81	16.4662	378,000,000	45	55	170,100,000	207,900,000
바	64.71	14.838	353,000,000	45	55	158,850,000	194,150,000
합 계	420.28	96.3709	2,205,000,000	45	55	992,250,000	1,212,750,000

페이지: 1

기주시점 : 2023. 06. 23

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	70.75	70.75	366,000,000	공용면적 49.74㎡ 포함
				1 소유권대지권	16.2231	16.2231		
					----- 576			
다				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	70.75	70.75	373,000,000	공용면적 49.74㎡ 포함
				1 소유권대지권	16.2231	16.2231		
					----- 576			
라				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	71.51	71.51	377,000,000	공용면적 49.76㎡ 포함
				1 소유권대지권	16.3974	16.3974		
					----- 576			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,700,000 201,300,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 167,850,000 205,150,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 169,650,000 207,350,000	

구분건물 감정평가명세표

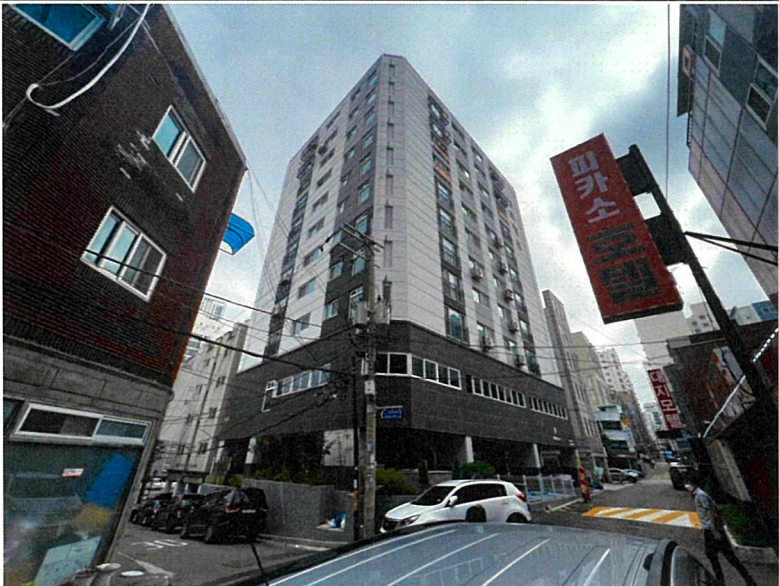
페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	71.81	71.81	378,000,000	공용면적 49.82㎡ 포함
				1 소유권대지권	16.4662 ----- 576	16.4662		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
바				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	64.71	64.71	353,000,000	공용면적 46.5㎡ 포함
				1 소유권대지권	14.838 ----- 576	14.838		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩2,205,000,000.-	
			이	하 여	백			

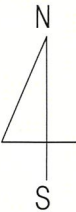
구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 인천광역시 중구 도원동 소재 '인천전용축구경기장' 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거 및 상업지대로 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 업무시설, 공동주택 건부지로 이용중입니다.
인 도 상 황	본건 필지 남측 및 서측으로 노폭 약 5미터 아스팔트포장도로에 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	일반상업지역(2020-06-29), 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
주 위 전 경	

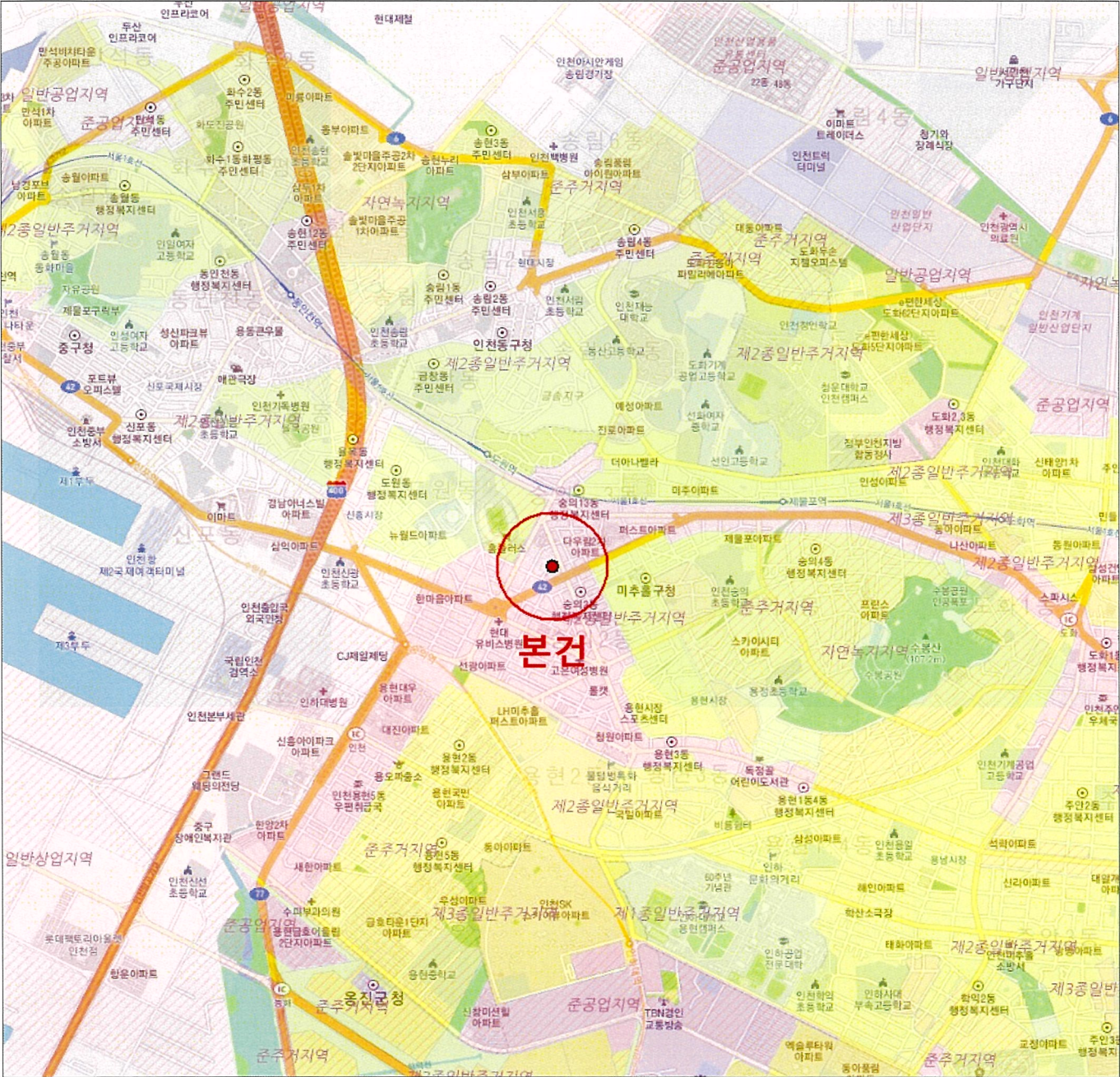
구분건물감정평가요항표(2)

건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건 내 제3층 제301호외 5개호로서, (사용승인일 : 2021.11.30.) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이용상황	공부상 용도 기호(가)~(마) : 현황 주거용오피스텔 구조로 되어있습니다. 기호(바) : 공동주택(다세대주택)으로 등재되어 있습니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부대설비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부합물 및 종물관계	-.
임대상황	미상입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 및 임대상황 " 참고 바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본건전경	

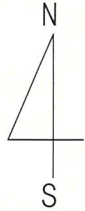
광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 일대
-----	-------------------

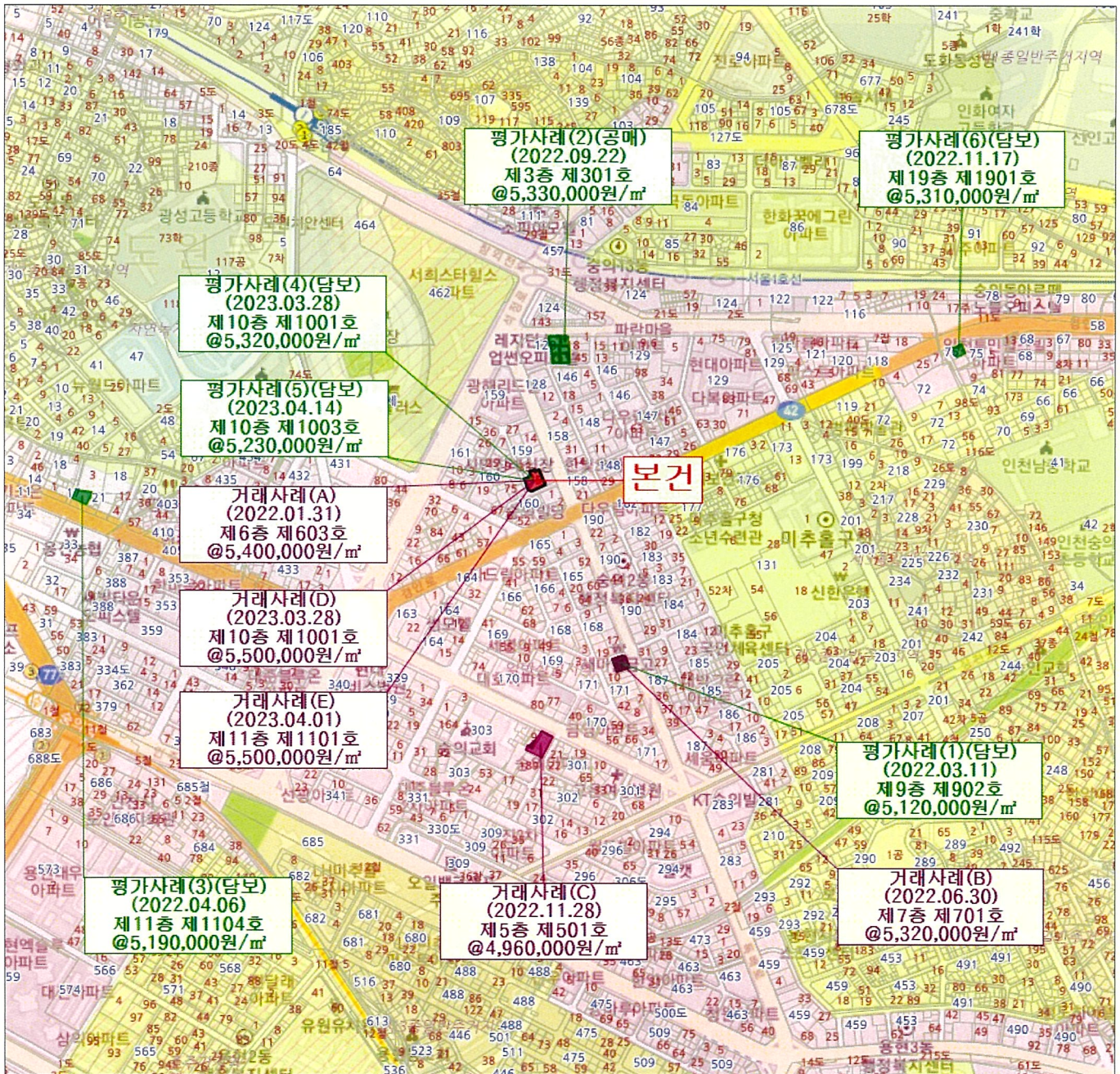


상 세 위 치 도



소재지

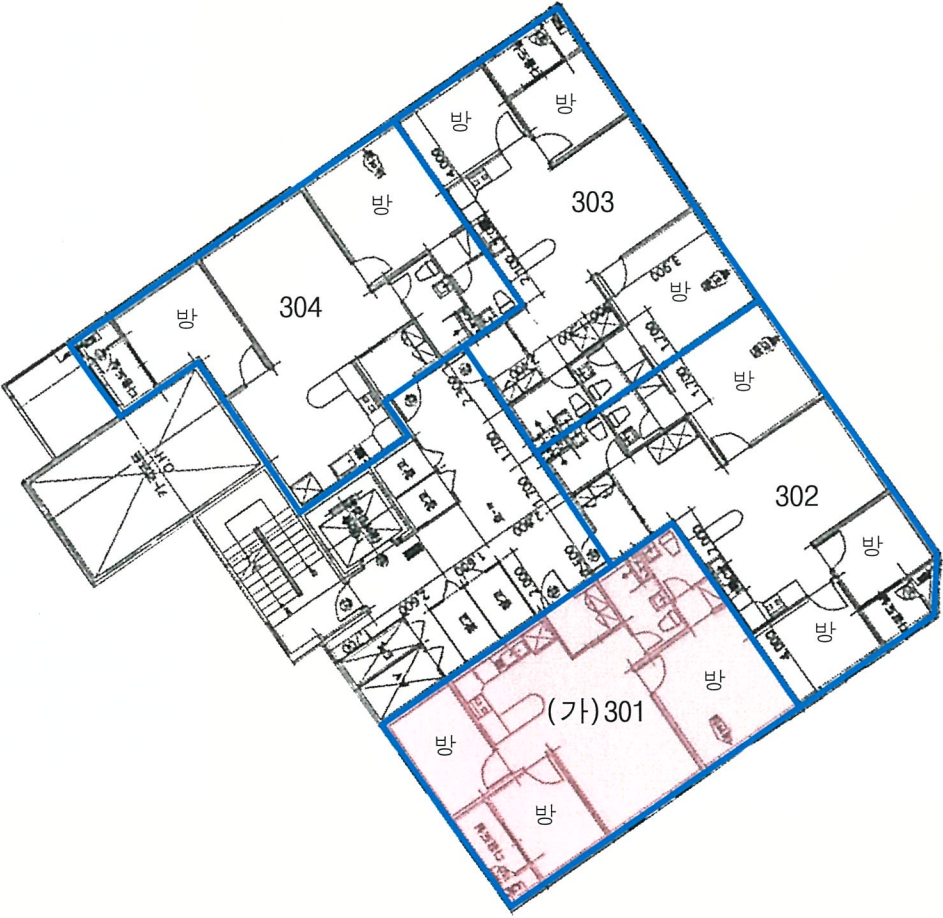
인천광역시 미추홀구 송의동 159-35
센트럴뷰 제1동 제3층 제301호 외



건 물 개 황 도

4

호별배치도



< 센트럴뷰 제1동 제3층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도

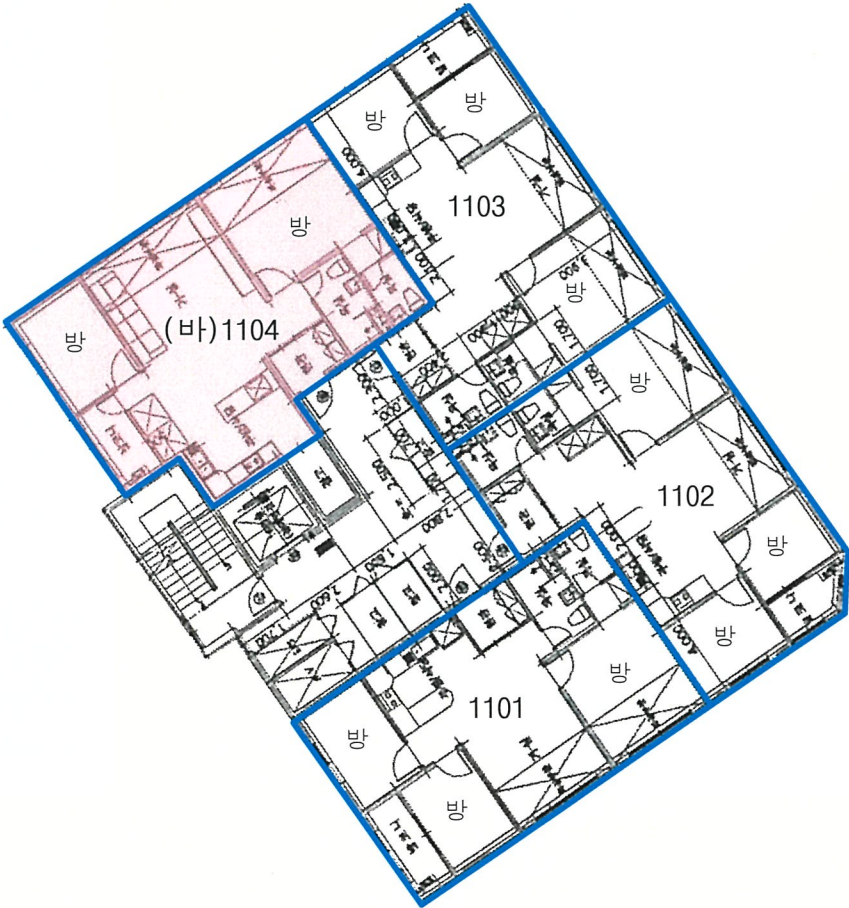


< 센트럴뷰 제1동 제6층,8층-9층(동일) >

건 물 개 황 도

4

호별배치도



< 센트럴뷰 제1동 제11층 >

사 진 용 지



【본 건물 전경】

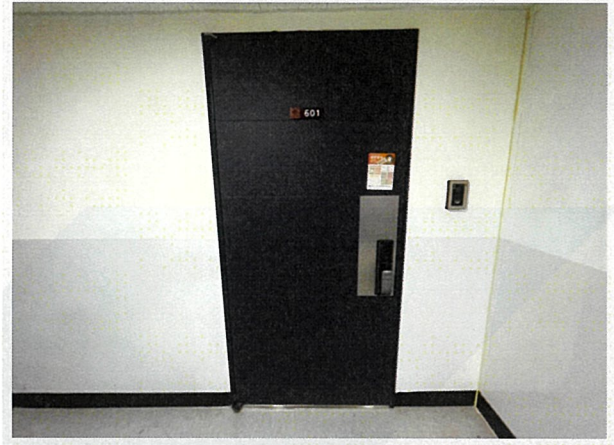


【주위 전경】

사 진 용 지



【기호(가) 3층 301호】



【기호(나) 6층 601호】

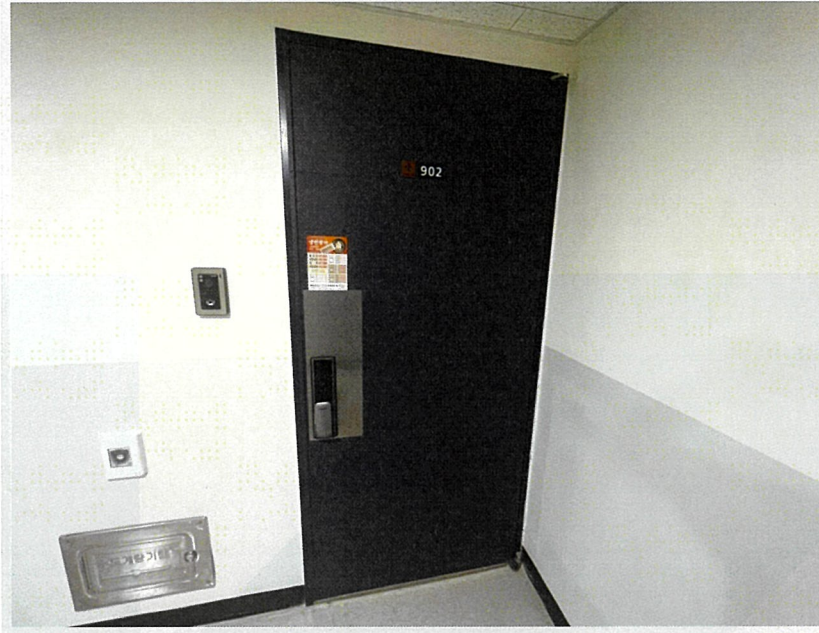


【기호(다) 8층 801호】



【기호(라) 8층 803호】

사 진 용 지



【기호(마) 9층 902호】



【기호(바) 11층 1104호】

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급(열람)일자 : 2023-06-22

1. 근저당권

순 위	채 권 최 고 액(원)	근 저 당 권 자	설정접수일자	비 고
1	10,000,000	성동우리새마을금고	2021-12-15	공동담보목록 제2021-2788호
		【 이 하 여 백 】		
합 계	10,000,000.-			

2. 전세권

순 위	전 세 금 액(원)	전 세 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

3. 기타 제한 사항(지상권 및 압류 등)

순 위	종 별	권 리 자	설정접수일자	비 고 (존속기간)
		【 해 당 사 항 없 음 】		

수 수 료 청 구 서

성동우리새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-230621-205

2023-06-21자로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 송의동 159-35 센트럴뷰 제1동 제3층 제301호』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩1,727,200.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 $956,000 + (1,205,000,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8) \approx 1,727,200$
실 비	여 비	100,400	
	물건조사비	60,000	
	공부발급비	5,800	
	기타 실비	8,000	
	특별용역비		
실비 합계		174,200	
합 계		₩1,901,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩190,100	
총 계		₩2,091,100.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩2,091,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 배 태

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

