

감정평가서

APPRAISAL REPORT

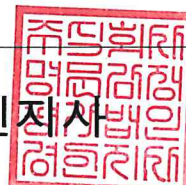
건명: 김홍식 소유물건(2024타경523375)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: m5-247052706

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

(주)명문감정평가법인 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안동준

안동준 (인)

(주)명문감정평가법인 경인지사장 김응섭



감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매12계		
소유자 (대상업체명)	김홍식 (2024타경523375)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.29	2024.05.29	2024.05.30	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	275,000,000
	합계					₩275,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김서진 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 "만석초등학교" 북서측 인근에 위치하는 만석비치타운주공아파트 제106동 제8층 제803호(34평형)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.05.29.에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.29.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- (2) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (3) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 동구 만석동 122 [도로명 주소] 인천광역시 동구 화도진로 187			
건물명, 동, 층, 호수	만석비치타운주공아파트 제106동 제8층 제803호			
용도	아파트	사용승인일	2002.10.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.63	31.8046	116.4346	49.61

※ 공용면적은 집합건축물대장상 '주' 부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
1	만석동 ○○○	만석비치타운 주공아파트 제115동	제14층 /○○	84.63	49.61	275,000,000	2024.03.16	-
						@3,249,439	2002.10.30	
2	만석동 ○○○	만석비치타운 주공아파트 제115동	제14층 /○○	84.63	49.61	275,000,000	2024.03.16	-
						@3,249,439	2002.10.30	

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(자료출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 유사한 건물의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 같은 동의 거래사인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본 비교사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

5. 시점수정치의 결정

(1) 본건은 아파트로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례 < 1 >의 거래시점 가격지수(24.02)	92.8
대상물건의 기준시점 가격지수(24.03)	92.7
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	92.7 / 92.8 ≒ 0.99892

※거래시점 : 2024.03.16, 2024년02월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2024.05.29, 2024년04월 지수를 적용 함.

6. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

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
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(대상 / 거래사례 < 1 >)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비교치 누계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
275,000,000	1.000	0.99892	1.000	84.63/84.63	274,703,000	275,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	적정시세 260,000,000원 ~ 290,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @3,000,000원/㎡ ~ @3,400,000원/㎡ 내외 수준]
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: KAPA HUB]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)		평가 목적	기준시점	
						단가(원/㎡)			사용승인일	
ㄱ	만석동 ○○○	만석비치타운 주공아파트 제109동	제4층 /○○	49.79	28.89	166,000,000	경매	2023.11.28		2002.10.30
						@3,334,003				
ㄴ	만석동 ○○○	만석비치타운 주공아파트 제110동	제6층 /○○	59.85	37.46	204,000,000	경매	2023.04.17		2002.10.30
						@3,408,521				

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

[출처: 태인경매정보]

구분 용도	인천광역시			동구		
	낙찰건수	낙찰율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰율(%)	평균낙찰가율(%)
아파트	659	41.34	79.14	14	46.67	79.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 275,000,000원

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
만석동 122	만석비치타운 주공아파트 제106동	제8층 제803호	84.63	49.61	275,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	동 소	122	대	18층	226.689			
				제3종일반주거지역	49,383.9			
				(내) 철근콘크리트벽식구 제8층 제803호	84.63	84.63	275,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	49.61 49,383.9x----- 49,383.9	49.61		
합 계			이	하	여	백	토지·건물 토 지 : 137,500,000 건 물 : 137,500,000 ₩275,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 "만석초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 단독주택, 다세대주택, 공장, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사지붕 18층 건물 내 제8층 제803호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 광로2류(폭 50m~70m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

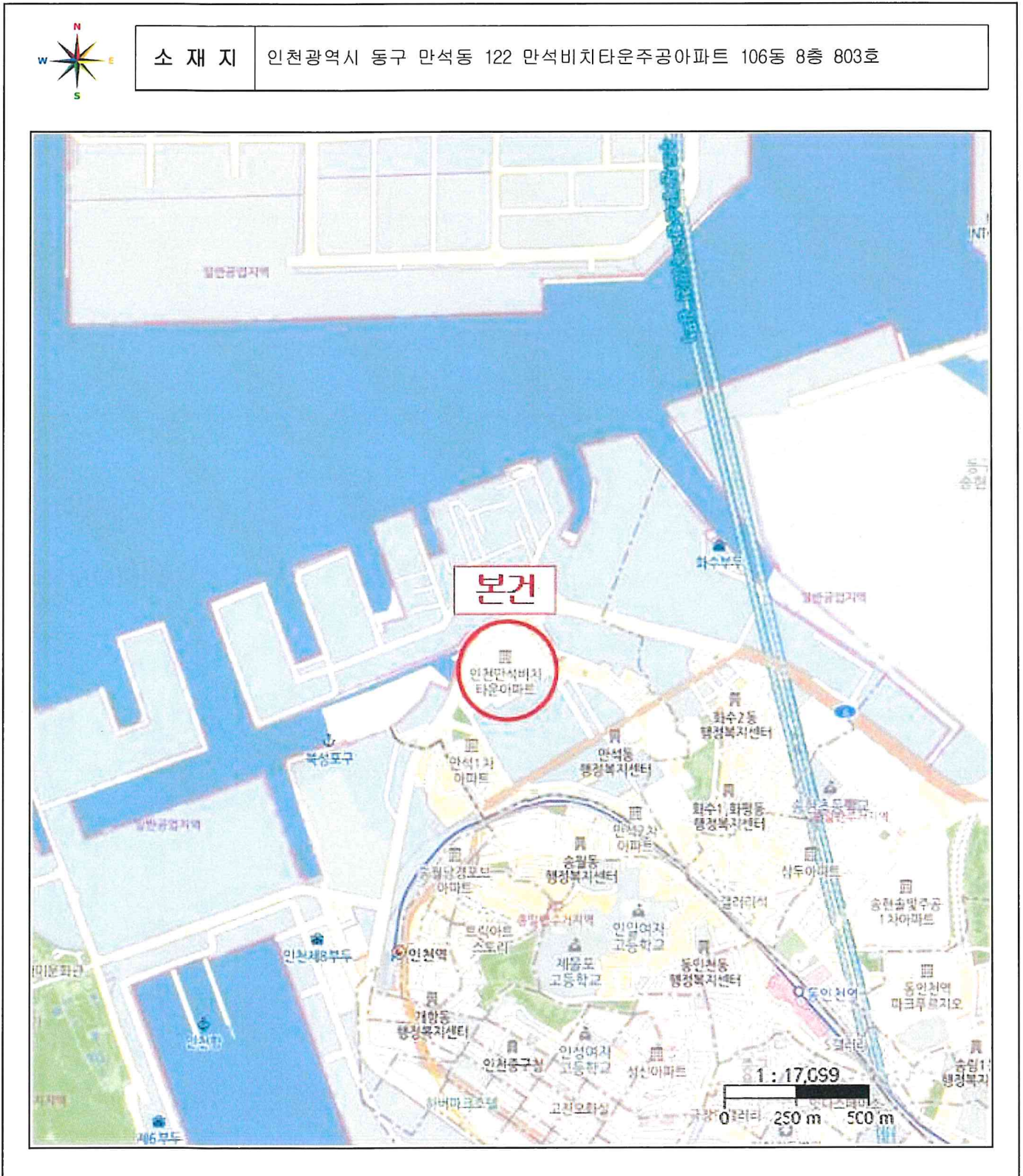
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



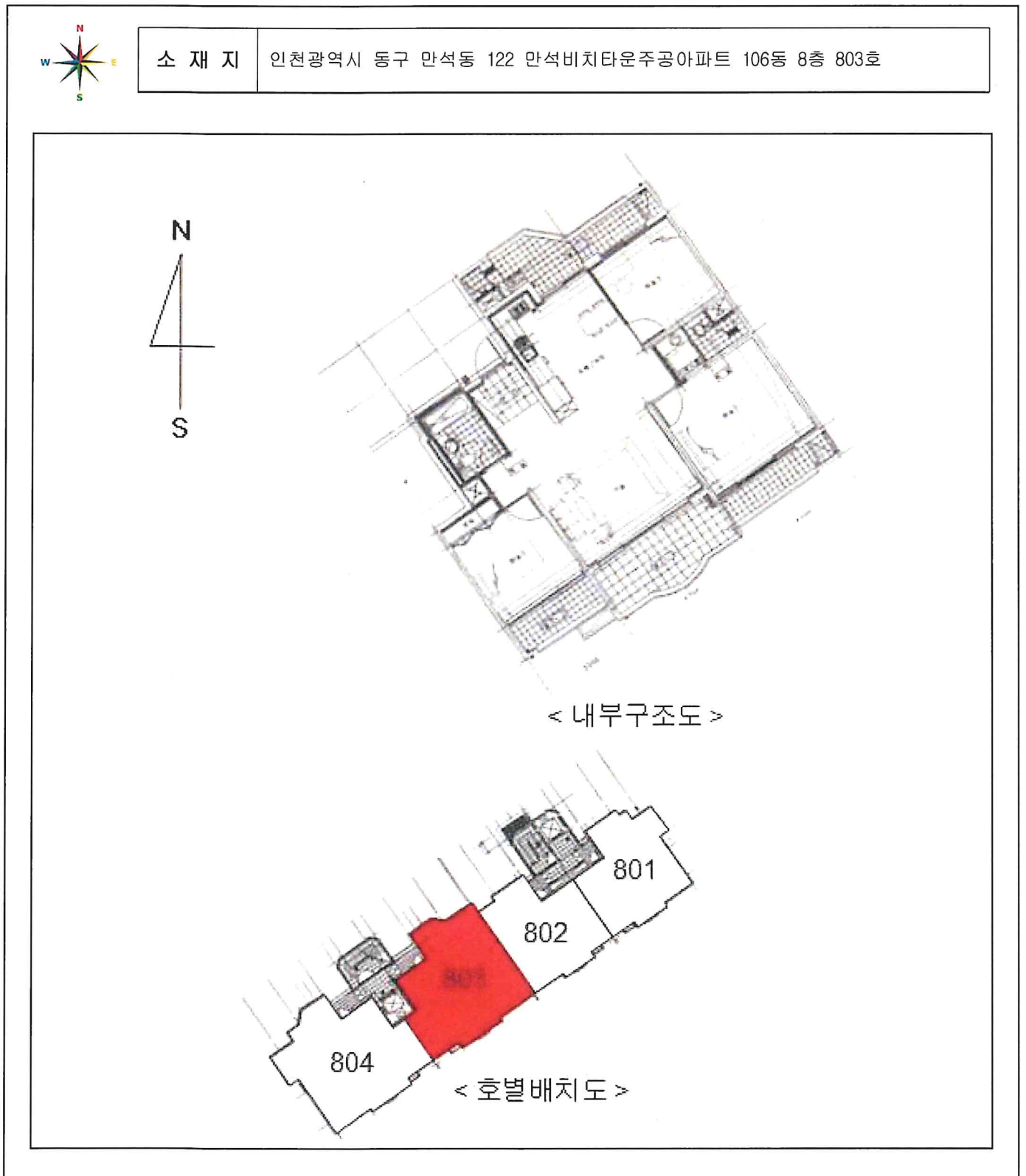
위 치 도



소재지	인천광역시 동구 만석동 122 만석비치타운주공아파트 106동 8층 803호
------------	---



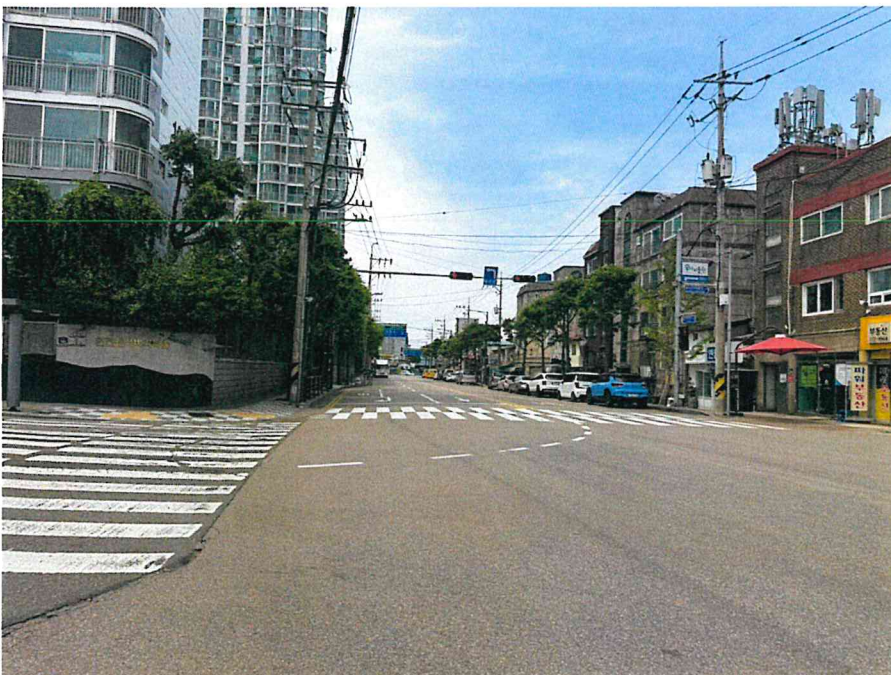
내부구조도



사 진 용 지

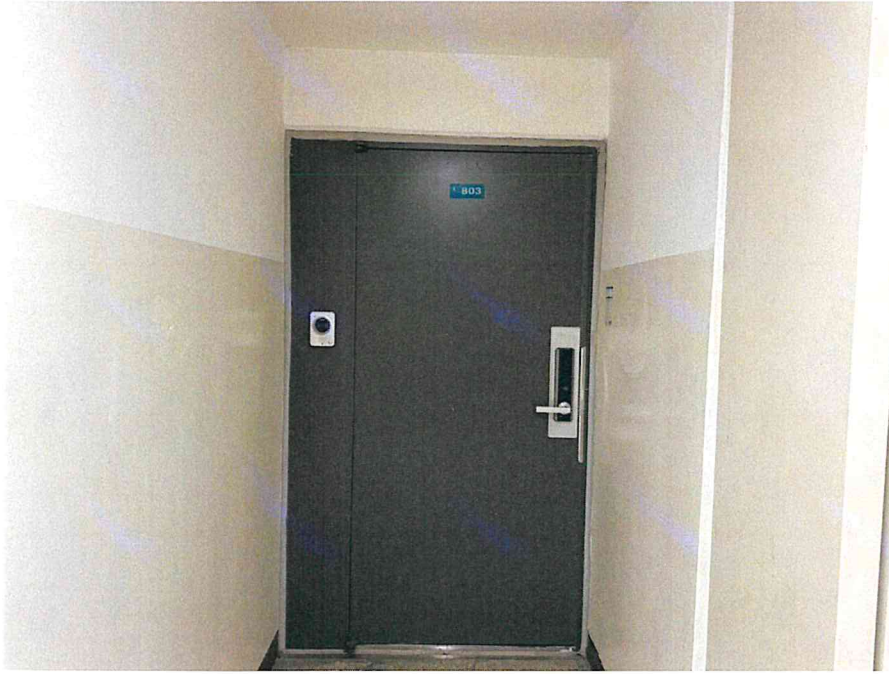


< 본건 전경 >



< 본건 인접도로 >

사 진 용 지



< 본건 현관문 >