

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2024 579859)
가	06-2412-2-1540

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

256 501
: (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

() 가

가	가	가
	가	()
	()	()

가	(\131,000,000. -)				
		가 ()	(:)		
()	(2024 579859)	가	가		
		가	-		
		2024. 12. 23	2024. 12. 23	2024.12.24	

가	公簿()				가	
					가	
		1		1	--	131,000,000
						\131,000,000. -

가	가	가
		()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “인천부평동초등학교” 북측 인근에 위치하는 “미성쉐르빌” 5층 504호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 437-14		
이용상황	오피스텔 및 공동주택	사용승인일자	2002.07.24
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 / 보통	규모	4개호 / 16세대
용도지역	일반상업지역		
구 분	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1 5층 504호	39.83	3.8	14.99

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 23일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 건축물 대장상 도면을 기준으로 위치 확인하였으며, 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례 비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	부평동 000	5층 503호	44.1	2024.01.31	145,000,000 (@3,287,982원/㎡)	2001

2) 유사 물건의 평가 사례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지· 건물명칭· 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	신축 년도
B	부평동 000 503호	39.96	경매	2023.12.23	137,000,000	3,428,428	2002

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

상기사례 "기호 A"의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표한 해당구 용도지역별 지가변동률을 검토하였으나 동 자료는 토지에 대한 자료로 적용치 않고, 한국부동산원에서 조사·발표한 연립다세대 매매가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

(인천광역시 기준)

사례기준 가격지수 (2023.12)	기준시점 가격지수 (2024.11)	시점수정치
97.5	96.0	$96.0/97.5 \approx 0.98462$

(5) 격차율 산정

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.02	본건이 대중교통의 편의성에서 우세함.
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	대등함.
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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)	비고
본건유사	다세대	3,300,000원/㎡ 내외	인근 유사 부동산

(7) 최근 1년간 경매낙찰가율

평 균 낙찰가율	이용상황	소 재 지	최근1년	최근6개월	최근3월	부평동/ 최근1년
69.25%	다세대	인천시	67.51%	66.74%	66.61%	69.85%
		부평구	70.54%	70.40%	68.71%	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동·호수	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	5층 504호	3,287,982	1.00	0.98462	1.02	3,302,161	3,300,000	사례A기준

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)	비고
1	5층 504호	39.83	3,300,000	131,439,000	131,000,000	-

라. 토지 및 건물의 배분가액

토지 : ₩ 78,600,000.-

건물 : ₩ 52,400,000.-

합계 : ₩ 131,000,000.-

가

					(㎡)		가	
1		437-14		5				
				1	105.88			
				2	173.7			
				3	173.7			
				4	173.7			
				5	173.7			
	1.	437-14			275.4			
				()				
				5 504	39.83	39.83 <	131,000,000	' 가 '
					14.99			
				(1.)	-----	14.99 >		
					275.4			
							\131,000,000.-	

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "인천부평동초등학교" 북측 인근에 위치하며 주변은 주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 5층건중 5층 504호 내,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지 도배 등 추정.
창호 : 하이샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지를 '오피스텔 및 공동주택(아파트)' 건부지로 이용중임.

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(7) 인접 도로상태 등

본건의 남측으로 소재하는 포장도로를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

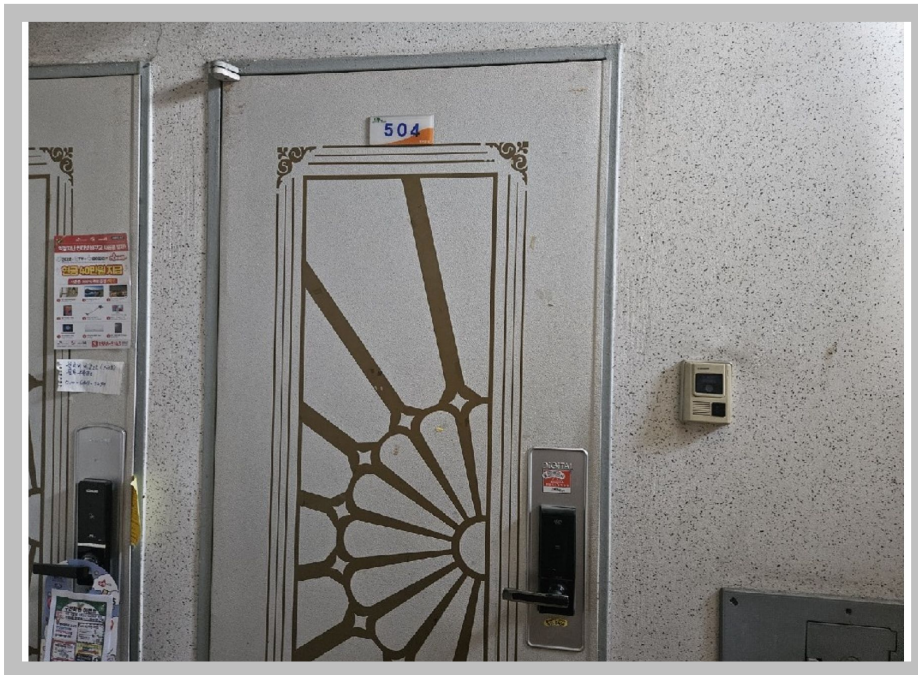
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.





【 】



【 】