

감정평가서

건명	구장환 소유물건(2024타경568279)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	부성20241116-01

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

부성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김규환

감정평가액	이억사백만원정 (₩204,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	구장환 (2024타경568279)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.26	2024.11.26	2024.11.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	204,000,000
	합계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “인천광역시청” 남측 인근에 위치하는 탑클래스 제13층 제1302호 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.26을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

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 산정함.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	인천광역시 남동구 구월동 1142- 27외	탐클래스 제13층 제1302호	공동주택 (연립주택)	59.6488	9.728	2016.04.14

3. 거래사례의 선정

본건 동일건물 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	인천광역시 남동구 구월동 1142- 27외	탐클래스	13층 130*호	59.8532	9.762	219,000,000	등기사항 전부증명서	2022.04.27
								2016.04.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립.다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 103.1 (적용 : 2022.03)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.2 (적용 : 2024.10)
- ▶ 시점 수정치 : $96.2 / 103.1 \approx 0.93307$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 단지내부요인은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 호별요인 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 기타요인은 대체로 대등함.
누계		1.000		1.00× 1.00× 1.00× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가격(원)	시산가격(원)
219,000,000	1.00	0.93307	1.000	59.6488/59.8532	203,644,000	204,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고 가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 170,000,000원 ~210,000,000원 수준.

2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
구월동 1142-27외	탑클래스	14층 1401호	59.8532	9.762	경매	215,000,000	2022.02.22
							2016.04.14
구월동 1143-13	지앤수	14층 1401호	49.705	8.405	경매	184,000,000	2024.04.20
							2017.02.07
구월동 1143-11외	(퍼스트 클래스)	10층 1003호	49.909	8.158	경매	185,000,000	2024.09.25
							2015.08.25

IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩204,000,000원으로 결정하였음.

구분건물 평가명세표

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 남동구 구월동 1142-27, 1142-28 탑클래스 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 인주대로623번길 51 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 14층 지1층 1층 2층 ~ 14층 (각) (전유부분의 건물의 표시) 제13층 제1302호 철근콘크리트구조 (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 구월동 1142-27 2. 동 소 1142-28	업무시설				
			405.055			
			132.97			
			303.29			
			59.6488	59.6488	204,000,000	비준가액
		대	260.2			
		대	260.4			

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1142-27외 탑클래스 제13층 제1302호					
건 물 명	구장환 소유물건(2024타경568279)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.		9.728 ----- 520.6	9.728	배분내역 토 지 : 81,600,000 건 물 : 122,400,000 W204,000,000.-	
	합 계	이	하	여	백	

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 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입은 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 14층 건물내 제13층 제1302호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅마감.
내벽 : 벽지 및 타일 마감.
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(연립주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도시설, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단으로 세장형의 공동주택 및 업무시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 약 4미터의 포장도로, 동측으로 약 10미터의 보행자전용도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) : 동일사항임.

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류 (폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도

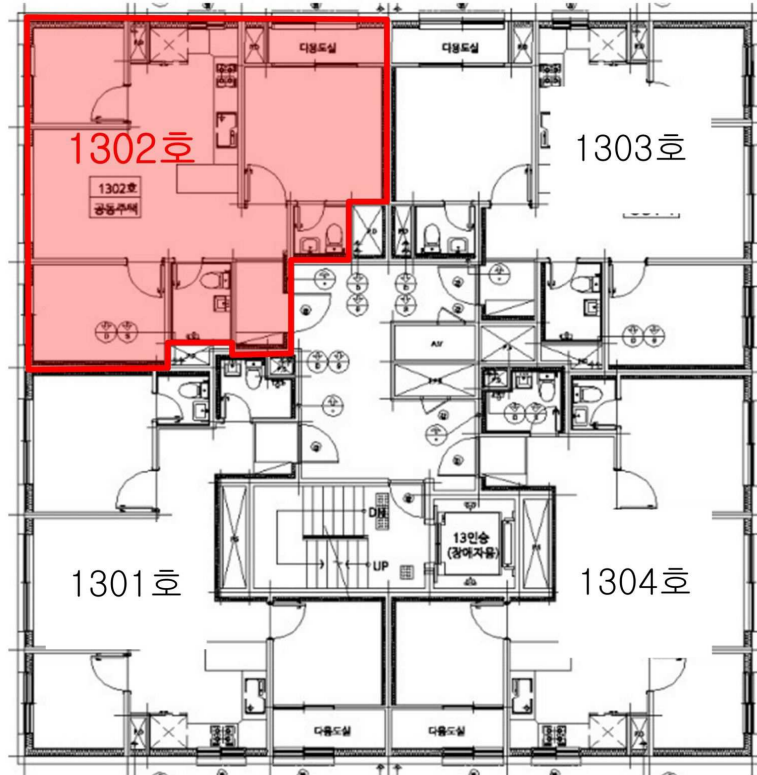


소재지 인천광역시 남동구 구월동 1142-27외 탑클래스 제13층 제1302호



건물개황도

호별 배치도



본 건 (탑클래스 제13층 제1302호)



: []





: []