

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

	( 2024 581395 )
가	06-2501-2-0013

( 가 가 , 가 (改作) (轉載) )



( )

가

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

(                    )                    가

가	가	가
	가	(                    )
	(                    )	가 (                    )

가	(\52,000,000.-)				
		가 (                    )	(                    :	13	)                    )
(                    )	(2024                    581395)	가	가		
		가	-		
		2025. 01. 06	2025. 01. 06	2025.01.07	

가	公簿(                    )				가	
					가	
	1		1	--	52,000,000	
					\52,000,000.-	

가	가	가
		(                    )
	:	가 (                    )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역' 북서측 인근에 위치하는 "엔에스타워털" 11층 1107호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 200-15		
이용상황	공동주택(아파트-도시형생활주택-원룸형)	사용승인일자	2012.09.13
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층건 / 양 호	규모	4개호 / 63세대
용도지역	일반상업지역		
구 분	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1 11층 1107호	13.4971	13.5853	3.1179

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 06일임.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 06일임.

# 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 가능하다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

없 음.

### 3. 기 타

본건은 사용자의 폐문부재로 내부구조 및 마감자재 확인이 불가능한 바, 본건의 구조, 사용승인일, 이용상황, 인근 유사 구분건물의 통상적인 마감상태 등을 참작하여 평가하였으며, 본건의 위치확인 은 건축물대장상 도면을 기준으로 감정서상에 기재 및 표기 하였는바, 경매진행시 참고바람.

# 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	주안동 000	902호	14.4726	2022.03.30	65,000,000 (@4,491,246원/㎡)	2012

##### 2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지· 건물명칭· 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	신축 년도
B	주안동 000 000호	13.1893	경매	2024.09.06	50,000,000	3,790,952	2012
C	주안동 000 000호	14.2041	경매	2024.08.07	52,000,000	3,660,915	2012

#### (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 불치하여 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, 한국감정원에서 조사·발표한 아파트 매매가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

(인천광역시 부평구 기준)

사례기준 가격지수 (2022.02)	기준시점 가격지수 (2024.11)	시점수정치
108.4	92.8	$92.8/108.4 \approx 0.85609$

### (5) 격차율 산정

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
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		1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)	비고
본건유사	아파트	3,800,000~3,900,000원/㎡ 내외	본건 유사

(7) 최근 1년간 경매낙찰가율

평균 낙찰가율	이용상황	소재지	최근1년	최근6개월	최근3월	주안동/ 최근1년
79.33%	아파트	인천시	85.23%	83.20%	811%	75.43%
		미추홀구	75.76%	73.12%	135%	

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	11층 1107호	4,491,246	1.00	0.85609	1.00	3,844,911	3,840,000	사례A기준

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)	비고
1	11층 1107호	13.4971	3,840,000	51,828,864	52,000,000	-

라. 토지 및 건물의 배분가액

기호 1

토지 : ₩ 20,800,000.-

건물 : ₩ 31,200,000.-

-----

합계 : ₩ 52,000,000.-

# 가

					(㎡)		가	
1		200-15	( - )	14				
			- )	1	125.5817			
				2	234.1669			
				3	233.8469			
				4	233.8469			
				5	163.7546			
				6	163.7546			
				7	163.7546			
				8	163.7546			
				9	163.7546			
				10	163.7546			
				11	163.7546			
				12	158.8349			
				13	116.8749			
				14	116.3749			
				1	32.6276			
				2	32.6276			
				1	51.22			
				2	165.79			
	1.	200-15			346.6			
			( )					
				11 1107	13.4971	13.4971	<	52,000,000 ' 가 '
					3.1179			
			(1 )		-----	3.1179	>	
					346.6			
								\52,000,000.-

# 가

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

## (1) 위치 및 주위환경

인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역' 북서측 인근에 위치하는 "엔에스 타워텔" 11층 1107호로서 주변은 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층건중 11층 1107호임.

## (4) 이용상태

'공동주택(아파트-도시형생활주택-원룸형)'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도설비, 난방설비, 승강기시설 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지를 '공동주택(아파트-도시형생활주택-원룸형)' 부지로 이용중임.

# 가

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

**(7) 인접 도로상태 등**

본건 서측의 포장도로를 이용해 출입함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 도시철도(2016-07-14)(저축)가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.] <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시 철도과-552)<철도안전법>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

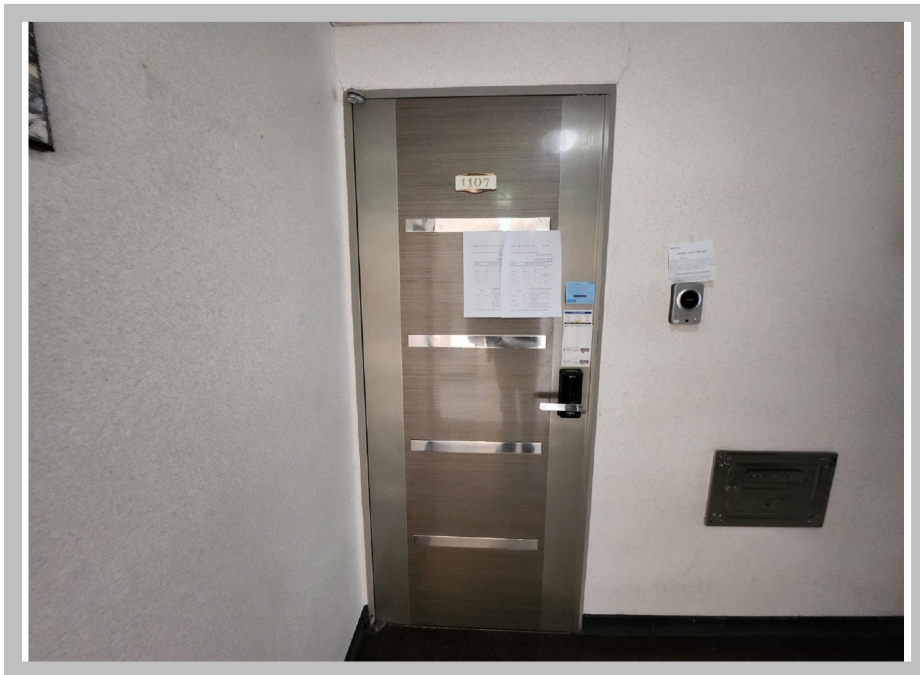
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.





【                      】



【                      】