

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김남기 소유물건(2024타경514463)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: KI경오24032129



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김남기 (2024타경514463)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.03	2024.04.01 ~ 2024.04.03	2024.04.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	212,000,000
	합계					₩212,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “미추홀구청” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 골드프라임 13층 1304호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 04월 03일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 169-25, 169-2, 169-24 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독배로462번길 30-7					
명칭	(통칭) 골드프라임					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	일반상업지역	768.1	지하1층/지상14층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	6,349.139	공동주택, 업무시설	2016.06.20		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
	13층 1304호	76.922	18.192 <*1>	95.114	11.3388	아파트

<*1>: 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	송의동 169-25 외	골드프라임	오피스텔	14층 14**호	75.667	11.1538	198,000,000 (2,616,728원/m ²)	2022.12.13
								2016.06.20
B	송의동 169-25 외	골드프라임	오피스텔	7층 7**호	81.616	12.0307	230,000,000 (2,818,074원/m ²)	2023.07.14
								2016.06.20

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 최근의 거래사례인 사례(B)를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 미추홀구 집합건물 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 미추홀구 집합건물 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2023년 03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	2024년 01월	02월
지수	99.4	98.7	98.2	97.9	97.8	97.6	97.5	97.2	96.7	96.1	95.9	95.8

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2023.06) 매매가격지수	97.9
대상물건 기준시점(2024.02) 매매가격지수	95.8
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$95.8/97.9 \approx 0.97855$

거래시점: 2023.07.14, 2023년 06월 지수를 적용함.

기준시점: 2024.04.03, 2024년 02월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 비교항목

구분	
조건	세항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조
호별요인	층별효용
	향별효용
	위치별효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인의 비교

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치 (상승식)
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 대상과 비교거래사례는 개별적인 가치형성요인이 대등함.

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격 (원)
1	230,000,000	1.00	0.97855	1.000	76.922/81.616	212,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 2,700,0000원/㎡ 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
-----------------------------	-----------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가전례

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	송의동 169-25 외	골드프라임	13층 13**호	76.922	250,000,000 (3,250,130원/m ²)	법원경매	2022.07.04
							2016.06.20
②	송의동 169-25 외	골드프라임	9층 9**호	84.74	213,000,000 (2,513,571원/m ²)	법원경매	2023.02.16
							2016.06.20

3. 본건 거래사례

-.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 미추홀구(2023.03 ~ 2024.02)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	1,128	216	19.1%	66.1%
아파트	770	166	21.6%	66.8%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 미추홀구 송의동 169-25, 169-2. 169-24 (통칭) 골드프라임					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	13층 1304호	76.922	11.3388	212,000,000	토지: 84,800,000 건물: 127,200,000

<*1> : 인천광역시 중층 아파트 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 중층 아파트	4	6	4	6	5	5	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 8년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “4 : 6” 으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1	인천광역시 미추홀구 송의동	169-25, 169-2, 169-24 골드 프라임	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 14층				[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독배로 462번길 30-7	
					지1층	33.76			
					1층	192.34			
					2층~14층 각 옥탑1층~옥탑2층 각	471.003 40.08			
	1. 동소	169-25	대	일반상업지역	501				
	2. 동소	169-2	대	일반상업지역	142.5				
	3. 동소	169-24	대	일반상업지역	124.6				
	동소	169-25, 169-2, 169-24 위 지상		(내) 철근콘크리트조 13층 1304호	76.922	76.922	212,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함	
				소유권 1,2,3 × --- 대지권	11.3388 768.1 × --- 768.1	11.3388			
							토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 84,800,000 127,200,000	
합계							₩212,000,000.-		

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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "미추홀구청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 유사류형의 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 13층 1304호로서,
(2016.06.20 사용승인)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접필지와 등고평탄한 3필1단의 대체로 사다리형 토지로서, '골드프라임' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 소로의 (독배로462번길)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

송의동 169-25, 169-2, 169-24 공히

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 169-25 외 골드프라임 13층 1304호



건물개황도(호별배치도)



