

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2024타경532577)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: 권익03-240522-201

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)감정평가법인 권익 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김현용

(주)감정평가법인 권익 경인지사 지사장 박 훈 (서명또는인)

감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김지연 (2024타경532577)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.24	2024.05.24	2024.05.29	
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	152,000,000
	합계					₩152,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 금만섭					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 계양구 동양동 소재 “계양3동행정복지센터” 북측 인근에 위치하는 해피트리 제102동 제5층 제501호로서, 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.05.24.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.05.24.에 실시하였음.

3. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하였으며, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 토대로 도시하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상 부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 계양구 동양동 594-6 [도로명주소] 인천광역시 계양구 양지말길 52				
동, 호수		해피트리 제102동 제5층 제501호				
사용승인일		2009.09.28	구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	이용 상황	다세대주택
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제5층/ 제501호	48.02	6.37	54.39	36.626	88.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래 금액 (천원)	거래 단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	동양동 604	명품하우스 비동	4층 401호	46.6	38.25	150,000	3,218,884	2024.01.05
								2008.07.07

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

거래사례의 거래시점 (2023년12월)가격지수	대상물건의 기준시점 (2024년04월)가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
97.5	97.0	0.99487

※ 자료출처 : 한국부동산원, 연립다세대 매매가격지수(인천광역시) 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	A	1.00	1.01	0.98	0.990

본건은 비교거래사례 대비 단지내부요인(경과년수에 따른 노후도 등)에서 우세하나, 개별적요인(층별 효용 등)에서 열세함.

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	150,000,000	1.00	0.99487	0.990	48.02 /46.6	152,240,088	152,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	연식, 위치별, 층별 효용 등에 따라 차이가 있으나, 전유면적당 2,800,000 ~ 3,300,000원/㎡ 수준임.
------	---

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	동양동 594-7	삼성그린 맨션 102동	3층 303호	38.22	28.3591	114,000	경매	2024.05.09
								2009.05.20
2	동양동 595-1	-	2층 203호	49.48	39.143	154,000	경매	2023.07.14
								2008.09.23
3	동양동 595-9	-	3층 302호	38.41	30.3	141,000	경매	2024.02.27
								2010.08.24
4	동양동 601-9	마이웨이빌	3층 302호	43.77	32.54	141,000	경매	2024.02.16
								2011.03.16
5	동양동 601-13	-	4층 402호	55.71	41.763	200,000	경매	2024.04.12
								2009.06.03

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	동양동 594-7	삼성그린 맨션 102동	3층 304호	35.1	26.044	105,700	3,011,396	2023.09.08
								2009.05.20
2	동양동 600-4	그린파크빌	2층 203호	41.49	34.0791	127,000	3,060,979	2024.03.20
								2010.02.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 152,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비 고
가	인천광역시 계양구 동양동 594-6 해피트리 제102동	제5층/ 제501호	48.02	36.626	152,000,000	-

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	인천광역시 계양구 동양동	594-6 해피트리 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 계양구 양지말길 52			1층	7.8			
				2층~4층(각)	103.95			
				5층	102.15			
	인천광역시 계양구 동양동	594-6	대	제2종 일반주거지역	547.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	48.02	48.02	152,000,000	비준가액
				1소유권대지권	36.566 547.7x----- 546.8	36.626		공용면적 포함
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 76,000,000 76,000,000		
	합 계			이 하	여	백	₩152,000,000.-	

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 계양구 동양동 소재 "계양3동행정복지센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서,
외벽 : 스톤코트 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

대체로 삼각형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접하며, 서측으로 폭 약 8m 내외의 보행자도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(동양(구획정리)), 가축사육제한구역(전부제한지역), 장애물제한표면구역(수평표면), 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659)), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

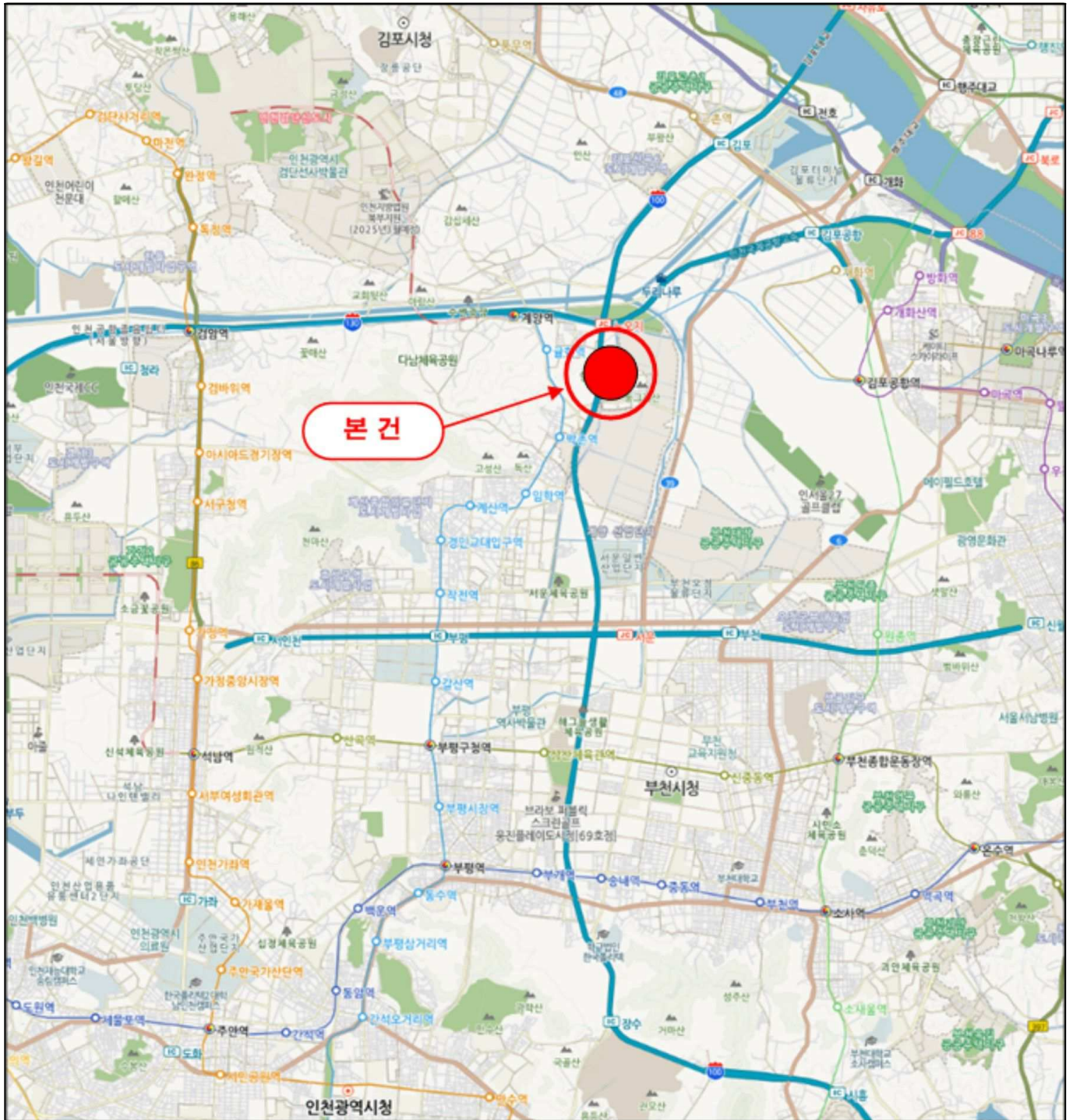
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 계양구 동양동 594-6 해피트리 제102동 제5층 제501호
-----	--



상 세 위 치 도



소 재 지	인천광역시 계양구 동양동 594-6 해피트리 제102동 제5층 제501호
-------	--

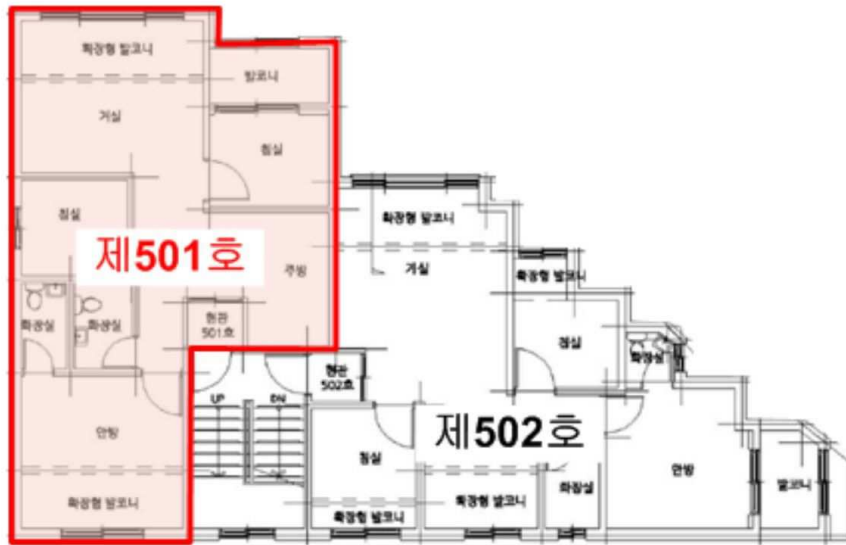
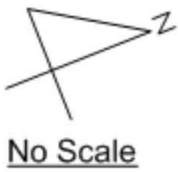


내부구조도



소재지

인천광역시 계양구 동양동 594-6 해피트리 제102동 제5층 제501호



《 동양동 594-6 해피트리 제102동 제5층 호별배치도 》



《 제102동 제5층 제501호 내부구조도 》





1



