

감정평가서

건명	최홍규 소유물건(2024타경577648)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	TNB-2412-2-0506

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.

(주)티앤비감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

김완희

김완희

(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장
강정구

감정평가액	이억삼천육백만원정 (₩236,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매16계			
소유자	최홍규 (2024타경577648)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.12.27	2024.12.21 ~ 2024.12.27	2025.01.02		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	236,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩236,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 강정구		강정구			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부원중학교” 남동측 인근에 위치하는 “부평록소르주상복합아파트” 제9층 제102동905호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 12월 27일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 21일~2024년 12월 27일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 부평구 부평동 534-88 [도로명 주소] 인천광역시 부평구 경원대로 1350		
건물명, 동, 호수		부평록소르주상복합아파트 제9층 제102동905호		
용도		아파트	사용승인일자	2018.11.13
면적	구분	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	기호(1)	45.8736	19.3291	5.891

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 중 “주”의 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
(ㄱ)	부평동 546-4*	포커스뷰	제7층 제70*호	49.1	7.34	225,000	4,582,485	2024.03.27
								2016.05.30
(ㄴ)	부평동 738-4* 외	에코파인	제16층 제161*호	69.88	9.6	320,000	4,579,279	2024.06.20
								2018.11.19

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례 선정

본건 인근지역 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례로서 중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 <사례(ㄱ)>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

- 한국부동산원의 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수(2024.02)	89.4
대상물건의 기준시점 가격지수(2024.11)	91.2
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	91.2 / 89.4 ≒ 1.02013

※ 거래시점 : 2024.03.27, 2024년02월 지수를 적용함.
기준시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.07	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	전반적으로 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.07 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00$	1.102	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)
(1)	225,000,000	1.000	1.02013	1.102	45.8736 / 49.1	236,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준하여 4,500,000원/㎡ ~ 5,200,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
(가)	부평동 534-8*	부평록소르 주상복합 아파트	제5층 제102동 50*호	49.7801	6.3926	법원 경매	233,000	2023.03.28
								2018.11.13
(나)	부평동 534-7*	세인트뷰	제14층 제140*호	47.088	7.344	법원 경매	218,000	2024.06.25
								2017.06.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : 236,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 부평구 부평동 534-88	부평룩소르 주상복합 아파트	제9층 제102동 905호	45.8736	5.891	236,000,000

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 부평구 부평동 소재 “부원중학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선, 인천지하철 1호선 “부평역” 이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2018년 11월 13일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 내 제9층 제102동905호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 마감 및 석재붙임 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등 되어있음.

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

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 폭 약 30미터 내외, 남측으로 폭 약 7미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

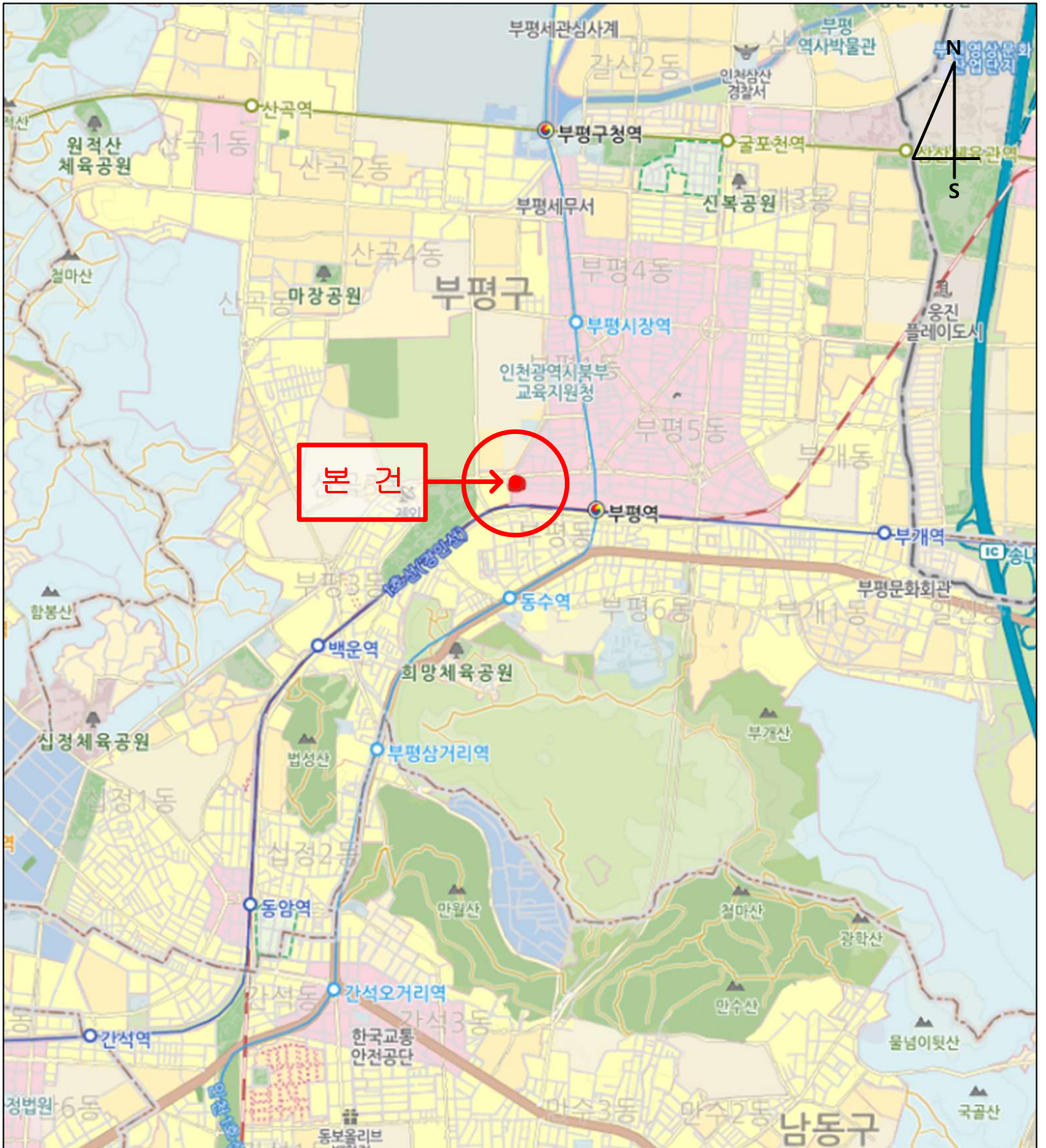
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역 위치도

소재지

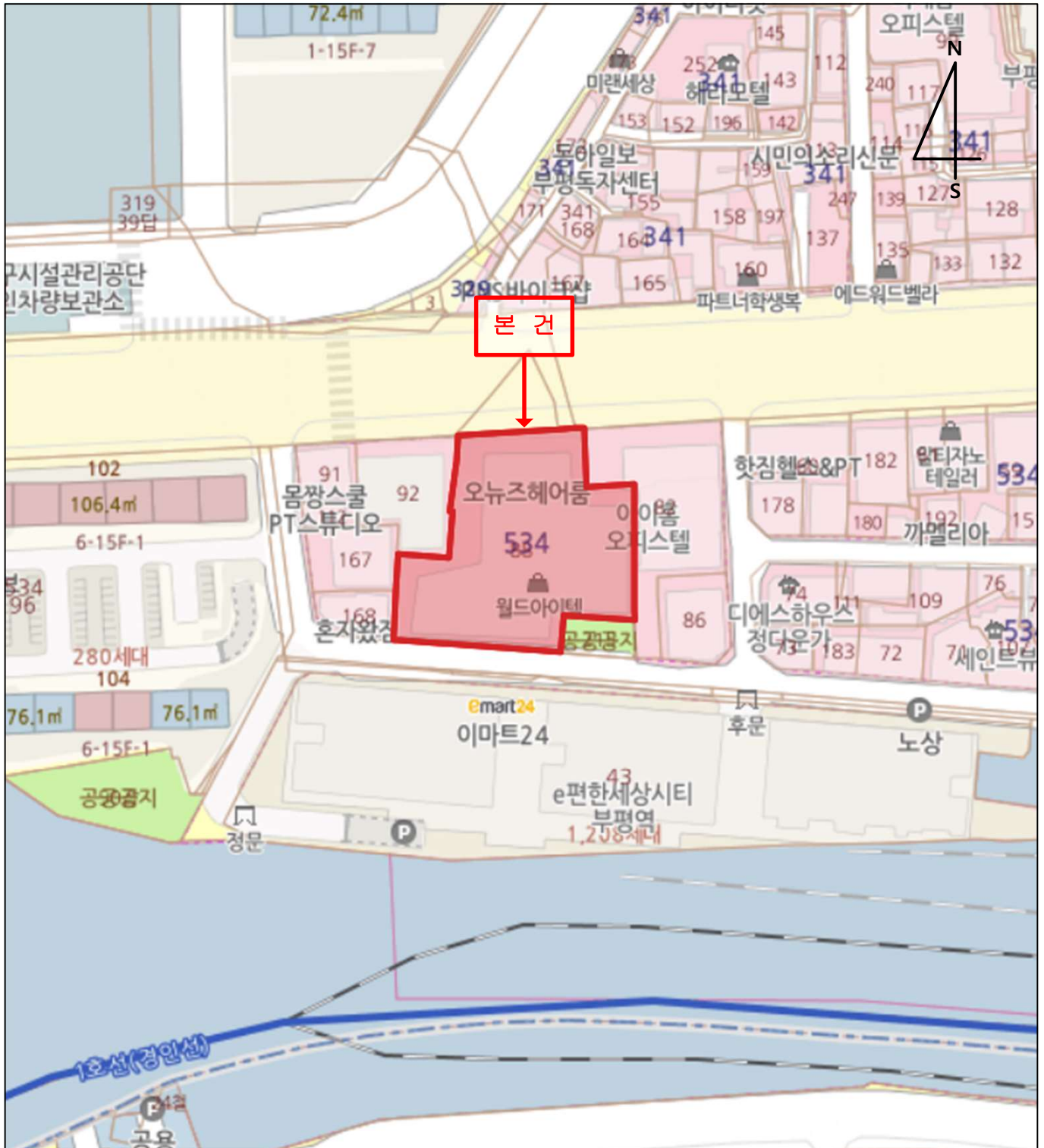
인천광역시 부평구 부평동 534-88
부평룩소르주상복합아파트 제9층 제102동905호



상세 위치도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 534-88
부평룩소르주상복합아파트 제9층 제102동905호

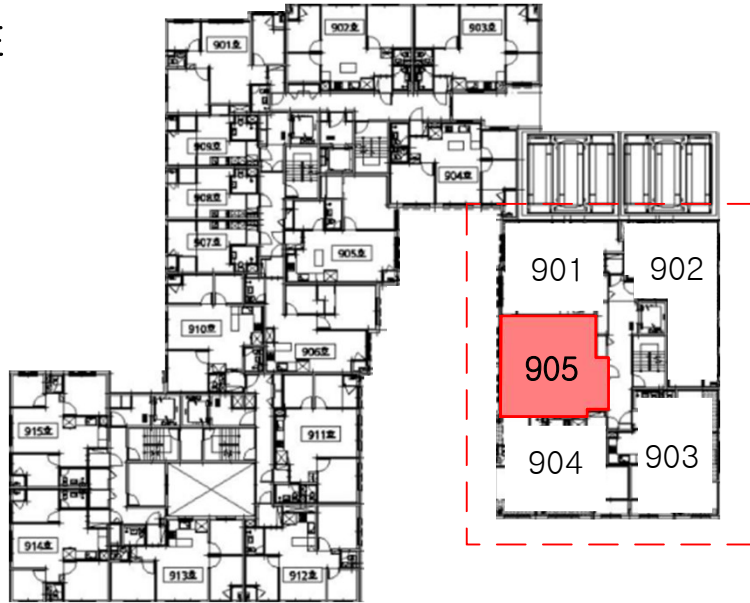


호별배치도 및 내부구조도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 534-88
부평록소르주상복합아파트 제9층 제102동905호

NO SCALE



< 제9층 >



본건

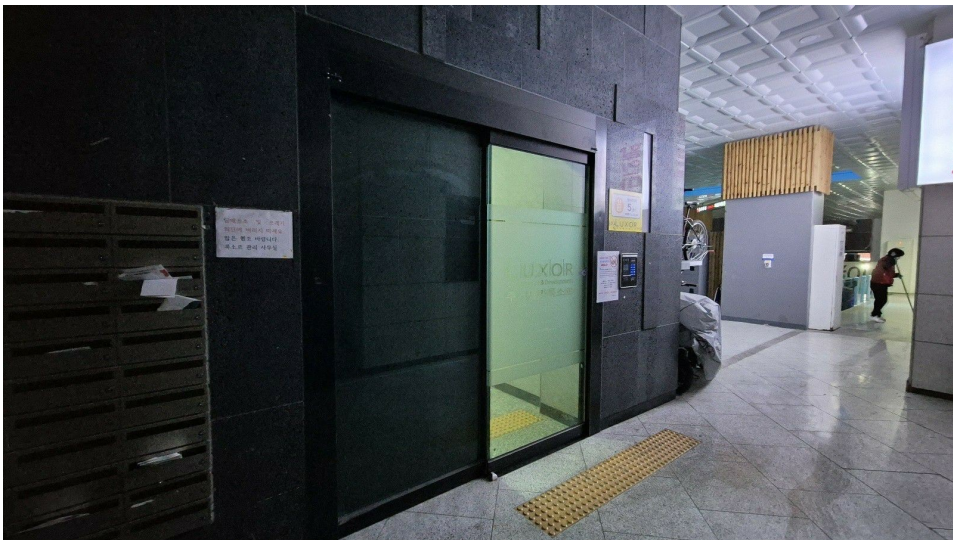
제9층 제102동905호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

사 진 용 지



본건동 전경

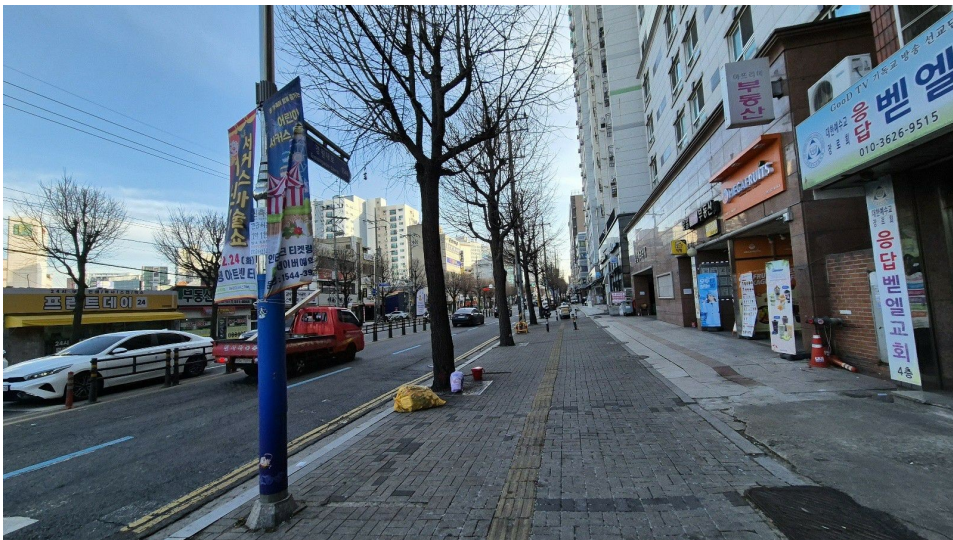


본건동 출입구

사 진 용 지



본건 현관문



주위환경1

사 진 용 지



주위환경2