

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조우광 외 1명
소유물건(2024타경16617)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 2412-05

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.

우일헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
유별희

(인)

감정평가액	일십억사천만원정(₩1,040,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조우광 외 1명 (2024타경16617)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.23	2024.12.20 ~ 2024.12.23	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개 호수 이	아파트 하	1개 호수 여	- 백	1,040,000,000
	합계					₩1,040,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 아파트는 인천광역시 연수구 송도동 소재 "센트럴파크역" 북동측 인근에 위치하는 "더샵센트럴파크1" 제103동 제6층 제601호로서, 인천지방법원 경매14계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 송도동 23-3 [도로명주소 : 인천광역시 연수구 센트럴로 232]							
건물명, 동호수	더샵센트럴파크1 제103동 제6층 제601호							
구조	철근콘크리트구조 47층			사용승인일		2010-11-17		
구분	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 면적 (㎡)	용도		
기호	층/호수					공부	현황	
1	제6층 제601호	106.9262	95.4264	202.3526	52.84	38.2521	아파트	아파트

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 23일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024년 10월 20일 ~ 2024년 12월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권·대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

본 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행 시 참고바람.

나. 임대관계

임대관계 이상임.

다. 기타사항

본 건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
[A]	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 101동	23층 ○○○호	106.9262	9,960,141	1,065,000,000	2024-12-17	2010-11-07
[B]	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 101동	18층 ○○○호	106.9262	10,287,469	1,100,000,000	2024-02-13	2010-11-07
[C]	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 103동	29층 ○○○호	106.9262	10,755,082	1,150,000,000	2024-05-18	2010-11-07

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높으며 거래가액의 신뢰성이 높은 거래사례[B]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례[B]는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 매매가격지수[인천광역시 연수구 - 아파트]

[출처: 부동산통계정보시스템]

2024.01	2024.11	변동률	비 고
92.1	92.4	1.00326	92.4/92.1

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음(1.00326).

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제6층 제601호	1.00	1.00	0.94	0.940
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[B] 대비, 동일 단지 아파트로서 외부요인 대등함.			
건물요인		본 건은 거래사례[B] 대비, 동일 단지 아파트로서 건물요인 대등함.			
개별요인		본 건은 거래사례[B] 대비, 층별 효용 등에 따른 개별요인 다소 열세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	대상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)
기호	층/호수							
1	제6층 제601호	10,287,469	1.00	1.00326	0.940	9,701,746	106.9262	1,037,370,833

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 매매 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	비고
2024. 12. 18	9억8,000	10억7,000	11억6,000	KB부동산
2024. 12. 20	9억8,000	10억8,000	11억6,000	부동산뱅크
2024. 12. 16	10억3,000	-	11억8,000	한국부동산원

2. 방매 수준

구 분	방매 수준
본 건 동 유형 아파트	방매 가격은 1,030,000,000원 ~ 1,300,000,000원 내외이며 월세는 보증금 50,000,000원 기준 3,000,000원 내외임.

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인
1	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 102동	37층 ○○○호	170.6929	10,447,613 (평균)	1,783,333,333	시가 참고	2024-05-16
								2010-11-07
2	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 (본 건)	6층 ○○○호	106.9262	8,229,975	880,000,000	공매	2024-05-21
								2010-11-07
3	송도동 23-3	더샵센트럴파크1 103동	29층 ○○○호	129.0545	11,235,563	1,450,000,000	담보	2024-01-26
								2010-11-07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	제6층 제601호	106.9262	9,701,746	1,037,370,833	1,040,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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.	1동의 건물의	표시						
	인천광역시 연수구 송도동	23-3 더샵센트 럴파크1 103동	아파트	철근콘크리트구조 47층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 센트럴로 232			1층	489.9916			
				2층	492.6122			
				3층	718.549			
				4층	880.0936			
				5층	880.0936			
				6층	880.0936			
				7층	880.0936			
				8층	880.0936			
				9층	880.0936			
				10층	880.0936			
				11층	880.0936			
				12층	880.0936			
				13층	880.0936			
				14층	880.0936			
				15층	880.0936			
				16층	880.0936			
				17층	880.0936			
				18층	880.0936			
				19층	880.0936			
				20층	880.0936			
				21층	880.0936			
				22층	880.0936			
				23층	880.0936			
				24층	880.0936			
				25층	880.0936			
				26층	880.0936			
				27층	880.0936			
				28층	880.0936			
				29층	880.0936			
				30층	880.0936			
				31층	880.0936			
				32층	880.0936			
				33층	880.0936			
				34층	880.0936			
				35층	880.0936			

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

본 건은 인천광역시 연수구 송도동 '인천연송초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(센트럴파크 역)이 소재하는 등 대중교통 상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지상47층 건물 내 제6층 제601호로서,

외벽 : 석재 붙임 및 모르타르위 페인팅 마감
창호 : 시스템창호 등임.

(4) 이용상태

43평형 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방설비(지역난방) 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

직사각형 평지로서, 아파트 729세대, 주차 1,757대 등의 건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측으로 광대로변, 북동측 및 북서측으로 중로변의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 제1종지구단위계획구역(2011-11-02)(국제업무단지) , 광로3류(폭40m~50m) (광3-29호선 지식경제부고시제2010-99호 수정)(접합) , 대로1류(폭35m~40m) (보조간선)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2015-07-30)(글로벌레인보우)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-07-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 연수구 송도동 23-3 더샵센트럴파크1 103동 6층 601호
-----	--



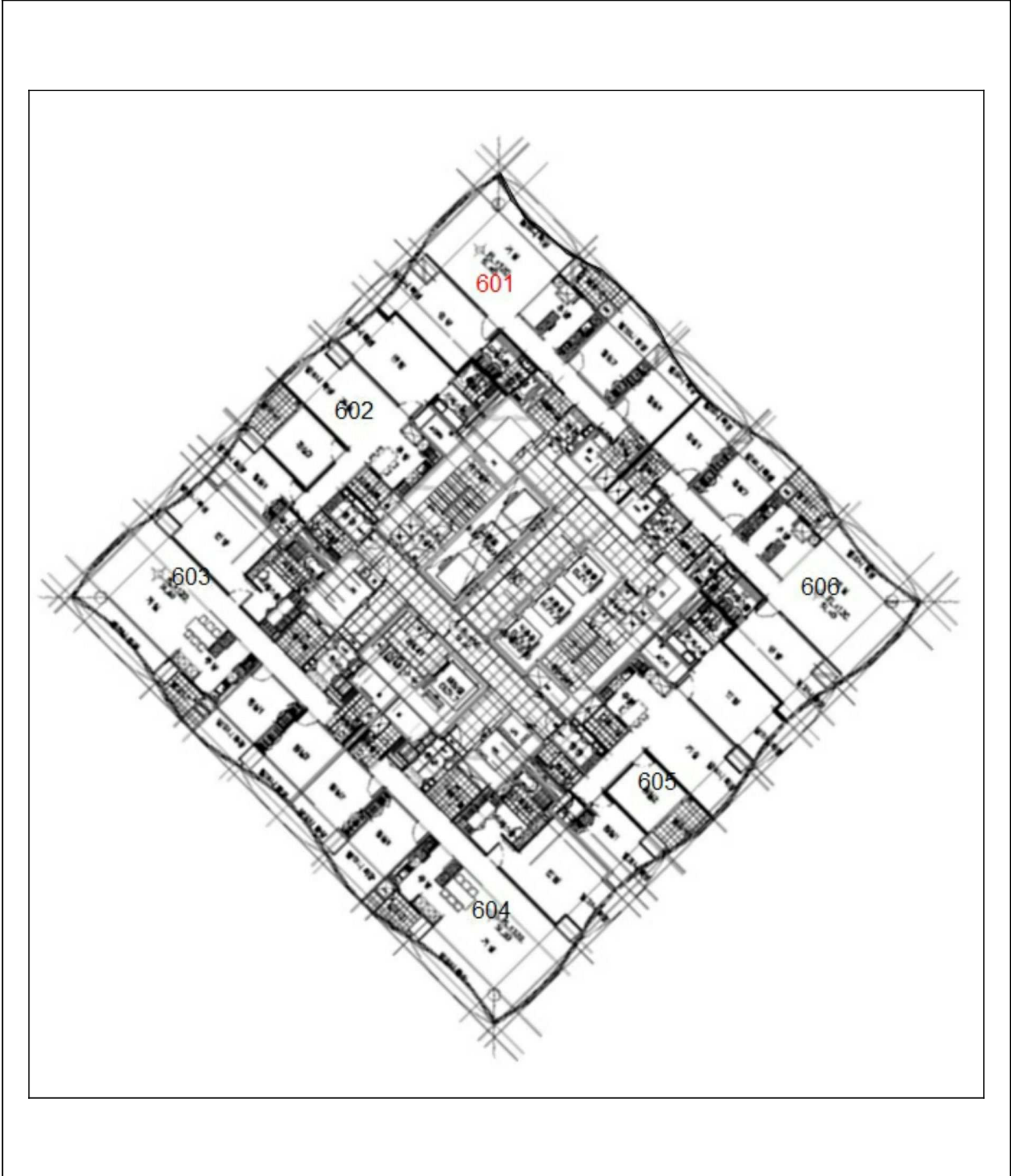
상세위치도



소재지	인천광역시 연수구 송도동 23-3 더샵센트럴파크1 103동 6층 601호
-----	--



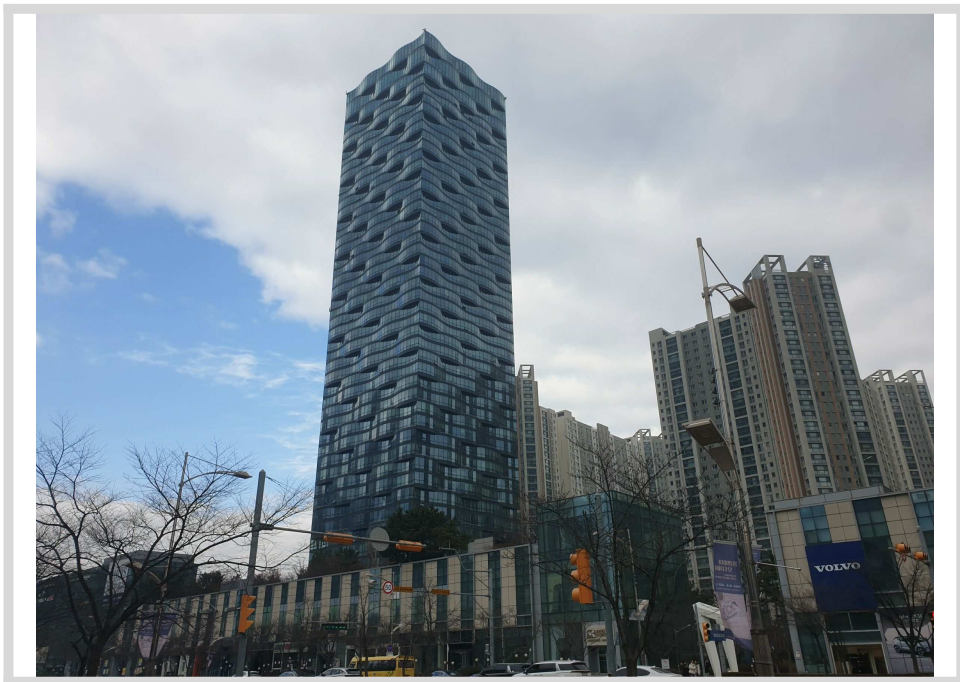
송도동 23-3 더샵센트럴파크1 103동 6층 평면도



사 진 용 지



단지 전경



건물 전경

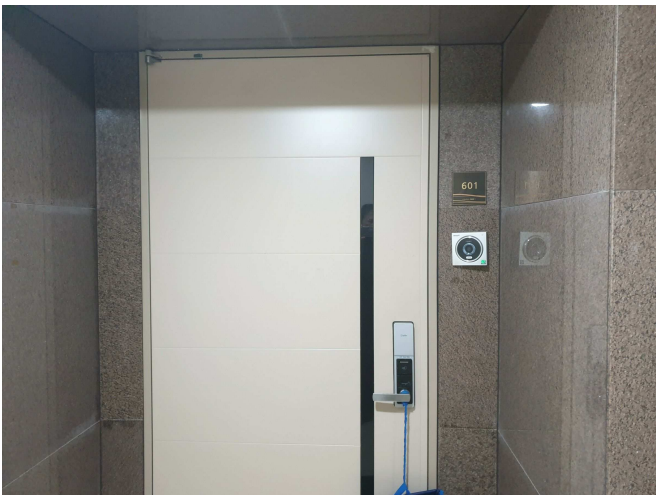
사 진 용 지



접면 도로



접면 도로



현관



1층 현관