

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2024타경581111)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: YJA24124

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.

영주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김대봉

감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경581111)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 집합건축물대장 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 26	2024. 12. 23 ~ 2024. 12. 26	2024. 12. 27

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 하	1개호 여	- 백	239,000,000
합계					₩239,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 856-10 소재 부동산[이안에 6층 604호]에 대한 인천 지방 법원 경매 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가 근거 / 기준가치/ 조건

- 1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.
- 2) 본건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 결정 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가의 3방식

① 원가방식

대상물건이 ‘어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

② 비교방식

대상물건이 ‘어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

③ 수익방식

대상물건을 ‘이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

본건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당되므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점/실지조사일등

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 26일임
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2024년 12월 24일임

5. 그 밖의 사항

- 1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회의 집합건물 배분비율에 의거 토지부분과 건물 부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고 바람
- 2) 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부구조를 확인치 못한 바 같은 건물 유사물건의 표준적 이용을 기준하였으며 마감 및 설비 등의 상태는 통상적인 수준을 기준으로 하였음
- 3) 본건의 위치확인은 건축물대장상의 도로명주소의 건물번호와 건축물현황도 및 현관문의 호수로 확인하였음
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부 내용은 표시하지 않았음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

구분		내 용			
소재지	지번명	인천광역시 남동구 만수동 856-10			
	도로명	인천광역시 남동구 백범로214번길 42(만수동)			
건물명	이안애	용도	오피스텔	사용승인일	2016.08.19
기호	동·층·호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	
①	6층 604호	61.47	30.422	16.961	

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	전유면적(m ²)	거래금액(원)	거래시점	비고
		동/층	대지권면적(m ²)	거래단가(원)	사용승인일	
A	만수동 844-4*	R벤시아	67.7	286,000,000	2022.09.28	
		6층	18.25	4,224,519	2017.07.28	
B	만수동 853-2*	H라운채3	57.36	167,000,000	2024.01.02	
		4층	15.854	2,911,436	2017.01.04	

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근지역에 위치한 사례들로서 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있는 사례 등의 요건과 가장 부합하는 기호 A를 비교사례로 선정함

4. 사정보정치의 산정

평가전례, 인근 유사부동산 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨.

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 ‘오피스텔 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

2) 시점수정치 산정

매매가격지수에 의한 시점수정치 산정
오피스텔 지역 : 인천광역시(22.09.28~24.12.26)
거래시점 : 2022.09.28, 2022년08월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.12.26, 2024년11월 지수를 적용 함
2022.09.28 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 105.48
2024.12.26 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89
시점수정치 : $97.89/105.48 \approx 0.92804$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교 항목

조건	세부 항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대 수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
호별요인	층별효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인비교치
①	A	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
격차요인		□ 본건은 거래사례 대비 내부요인(경과연수에 따른 노후도)에서 열세함				

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가액(원)
①	A	4,224,519	1.00	0.92804	0.990	61.47	238,584,579

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고 가격 자료

1. 인근 지역 평가 전례

소재지	건물명	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
	동/층/호	대지권면적(㎡)	평가단가(원)	사용승인일	
만수동 844-4*	R벤시아	68.89	248,000,000	2024.08.30	경매
	6층	18.57	3,599,942	2017.07.28	
만수동 844-4*	R벤시아	67.7	240,000,000	2024.05.22	경매
	2층	18.25	3,545,052	2017.07.28	

(출처: 감정평가정보센터)

2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

전유 면적 단가	3,500,000 ~ 4,000,000원/㎡
----------	--------------------------

3. 경매 낙찰 통계

구분	평균낙찰가율(%)			비고
	인천광역시	남동구	만수동	
오피스텔	69.17	74.27	73.30	최근 1년 평균
	70.72	76.58	75.40	최근 6개월 평균

(출처: 태인경매정보)

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

기호	감정평가액	감정평가액 결정 의견
①	239,000,000	본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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	인천광역시 남동구 만수동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 백범로214번길 42	856-10 이안애		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 업무시설 및 공동주택					
						지2층			380.96
						지2층			19.72
						지1층			174.44
						1층			15.96
						2층			287.46
						3층			287.46
						4층			287.46
						5층			287.46
						6층			287.46
						7층			224.58
						8층			224.58
						9층			224.58
						10층			224.58
	동소	856-10	대	준주거지역	540.2				

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				(내) 6층 604호 철근콘크리트구조	61.47	61.47	239,000,000	비준가액 (공용포함)
				1.소유권대지권	16.961	16.961		
					540.2			
합 계							₩239,000,000.-	
			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

- 본건위치
본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '인천동부초등학교' 남서측 인근에 소재함
- 주위환경
다가구주택 및 다세대주택 중심의 주택지대임

(2) 교통상황

- 차량접근성 : 출입 자유로움
- 대중교통여건 : 보통임
 - 버스: 인근 간선도로(백범로) 변에 버스정류장 소재함
 - 전철: 남동측 및 남서측 근거리에 전철역(만수역, 모래내시장역) 소재함

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물내 6층 604호로서
- 외벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 마감
- 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
- 창호 : PVC 새시 및 방화문

(4) 이용상태

- 오피스텔로 이용중임

(5) 설비내역

- 부대설비 : 급배수설비, 위생설비, 도시가스설비, 승강기설비, H/A설비

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)

난방설비 : 개별난방

(6) 토지의 형상 및 이용상태

- 토지형상 : 사다리형 완경사지
- 이용상태 : 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

- 동측 및 서측으로 소로의 아스팔트 포장 도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

- 해당사항 없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임
- 주차: 33대(자주식)
- 임차보증금(169,000,000원), 점유개시일(2020.10.12)

광역 위치도



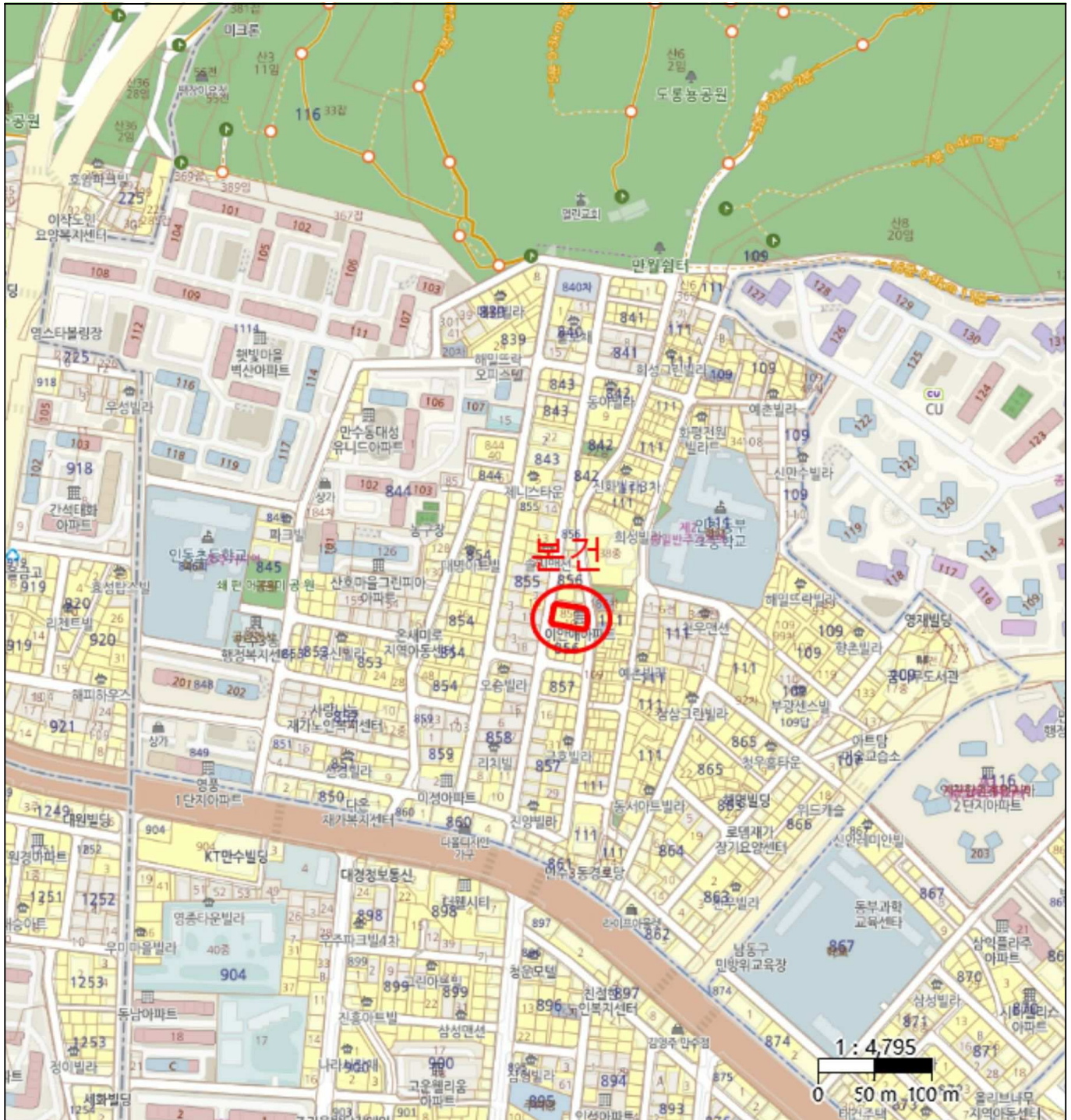
소재지	인천광역시 남동구 만수동 856-10 이안애 6층 604호
-----	----------------------------------



위치도



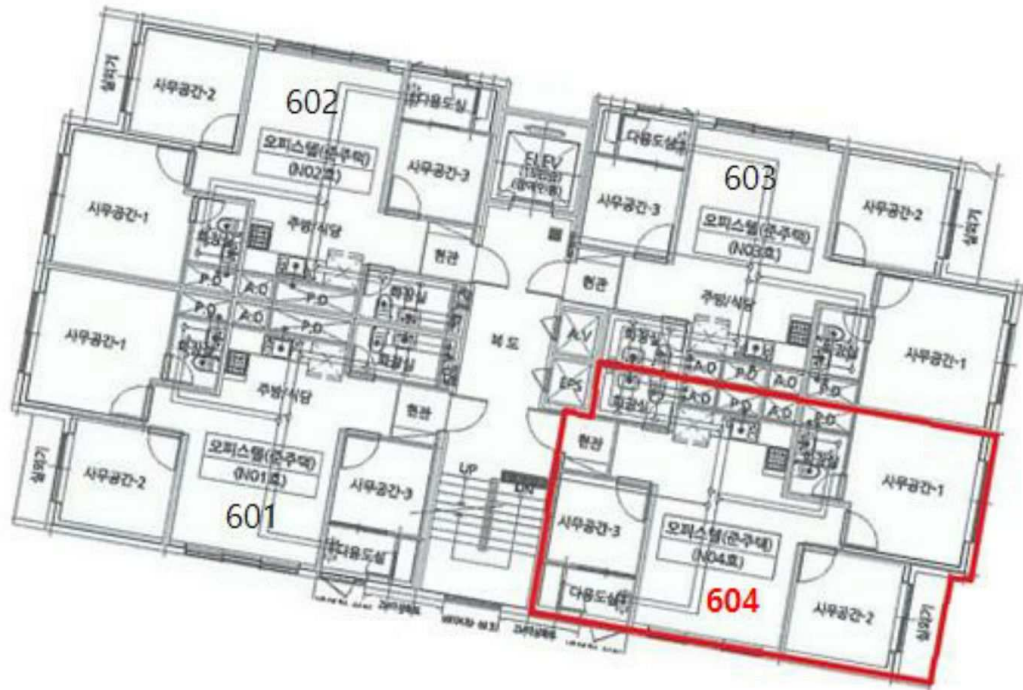
소재지 인천광역시 남동구 만수동 856-10 이안애 6층 604호



내부 구조도



소재지 인천광역시 남동구 만수동 856-10 이안애 6층 604호



본건[이안애 6층 604호]





