

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경504043)

의뢰인: 인천지방법원 판사 오재홍

감정평가서번호: GL2025-0206-01

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.

초원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 군 재

감정평가액	일억이천칠백만원정(₩127,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 판사 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경504043)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.10	2025.02.10 ~ 2025.02.10	2025.02.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	127,000,000
	합 계					₩127,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 수도권지하철 수인분당선 "송의역" 북동측 인근에 위치하는 썬에이스빌아파트 제6층 제602호(전용면적:59.75㎡, 대지권:20.573㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지의 소유권·대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 10일자 입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지.건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

- 2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였는바 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 353-8				
건 물 명 층, 호수	썬에이스빌아파트 제6층 제602호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
1	59.75	(주)11.214	70.964	20.573	
용 도	아파트	사용승인일자	2002년	11월	15일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
A	송의동 353-8	썬에이스빌	100*	59.75	20.573	128,000 (@2,142)	등기사항 전부증명서	2024.08.19
								2002.11.15
B	송의동 353-8	썬에이스빌	60*	59.75	20.573	126,000 (@2,109)	등기사항 전부증명서	2023.09.16
								2002.11.15
C	송의동 353-8	썬에이스빌	70*	59.75	20.573	130,000 (@2,176)	등기사항 전부증명서	2023.05.22
								2002.11.15
D	송의동 353-8	썬에이스빌	20*	59.75	20.573	125,000 (@2,092)	등기사항 전부증명서	2023.04.22
								2002.11.15
E	송의동 353-8	썬에이스빌	30*	59.75	20.573	135,000 (@2,259)	등기사항 전부증명서	2023.02.28
								2002.11.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 같은 단지의 가장 최근에 거래된 거래사례로서, 정상가격 수준의 거래사례로 판단되고 본건과 비교가능성이 높은 거래사례“A”를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인이 없습니다.. (1.00)

4. 시점수정

본건은 아파트로 이용 중인바, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정합니다.

[인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	기준시점	산정식	시점수정치
		거래시점		
1	A	2025.02.10	92.5 / 91.5	1.01093
		2024.08.19		

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수 : 91.5(2024.07)
- ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수 : 92.5(2024.12)
- ▶ 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 12월의 아파트 매매가격지수를 기준으로 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
		사례 (A)	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일단지내의 거래사례로서 단지외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지내의 거래사례로서 단지내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.98	층별, 향별효용 등 호별요인에서 거래사례에 비하여 본건이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 평가사례(경매 등)

본건 단지 공동주택에 대한 최근 10년 이내 평가사례는 없는 것으로 조사됩니다.

(2) 인근지역 가격수준

본건 인근 한마음아파트(사용승인:2017.01.23.)의 가격은 전용㎡당 3,100,000원 내외 수준으로 조사되고, 본건은 전용㎡당 2,100,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
본건 단지내 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 별도의 보정이 불필요함.	1.00

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	2,142,000	1.00	1.01093	0.98	1.00	59.75	126,795,703	127,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 비준가액 : 산정가격 십만단위에서 사사오입 하였음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액(전체호)

기호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	59.75	20.573	127,000,000	@2,126,000	-

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

2. 결정 의견

감정평가 대상 전체에 대한 감정평가액은 상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정합니다.

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 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인중로 25	353-8 썬에이스 빌아파트	근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층					
				1층	174.39				
				2층~10층(각각)	272.84				
	동소	353-8	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 6층 602호 소유권, 대지권	지층	294.58			
					일반상업지역	862.8			
					(내) 철근콘크리트조 6층 602호	59.75	59.75	127,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
					소유권, 대지권	20.573	20.573		
	862.8x----- 862.8								
합 계								₩127,000,000.-	
			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

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 수도권전철 수인분당선 "송의역" 북동측 직선거리 약 250m 지점에 위치하며, 주위는 동류형의 아파트 및 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설등 이 들어서 있는 지역임

(2) 교통상황

본건 남서측 직선거리 약 250m 지점에 수도권전철 수인분당선 "송의역"이 소재하고 있으며 본건 북동측에 접하여 위치하는 인중로를 운행하는 광역버스 및 노선버스 정류장이 인근에 소재하고 있어 대중교통편익은 무난함

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 건물 중 6층 602호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 샷시창호임

(4) 이용상태

건축물대장상 용도는 아파트로 등재되어 있으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부 이용상황 의 확인은 불가하였음

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기설비 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

가각전제된 대체로 장방형에 가까운 사다리형의 평지이며, 주상복합건물의 건부지로 이용 중임

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측, 서북측, 남서측 포장도로에 3면이 접하고 있으며, 노폭은 대체로 각각 30m, 8m, 5m 정도임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구 , 시가지경관지구(2022-10-11)
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

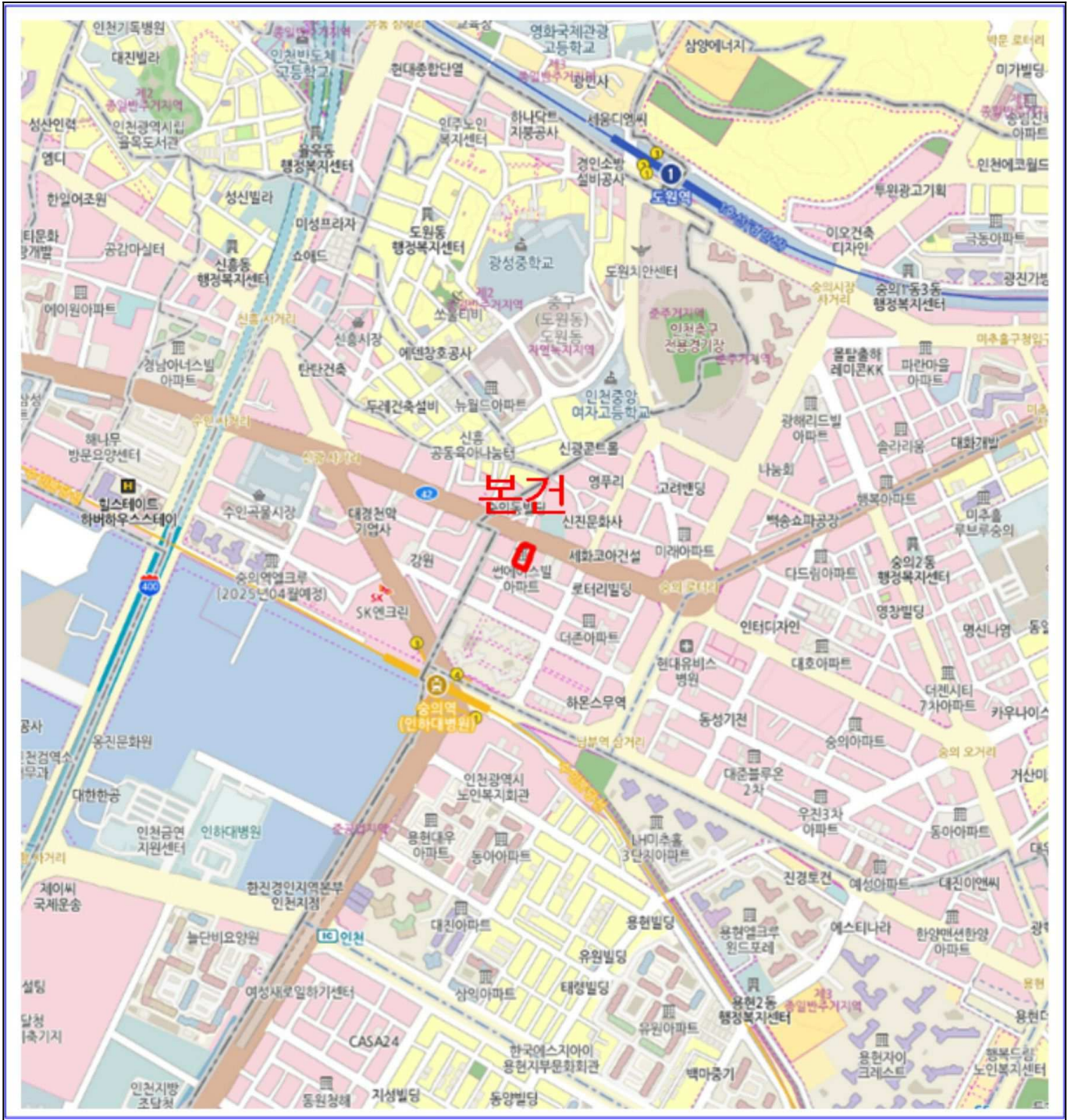
임대관계 미상임

광역위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 353-8 번에이스빌아파트 6층 602호



위치도

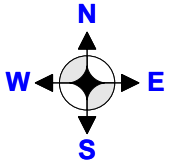


소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 353-8 번에이스빌아파트 6층 602호



건축물 현황도



본건
썬에이스빌
602호



