

감정평가서

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 김택현 소유물건(2024타경515053)

번호 : 경인324032801호



(주)온누리감정평가법인 경인지사

인천광역시 계양구 계산새로71, 12층 에이1222호(계산동, 하이베라스)

TEL. (032)556-0677

FAX. (032)232-3656

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)온누리감정평가법인 경인지사 지사장 박희백 (서명 또는 인)

| | | | | | |
|----------------|--------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|--|
| 감정평가액 | 일억오백만원정 (₩105,000,000.-) | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 이상규 | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 채무자 | - | 제출처 | 인천지방법원 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김택현 (2024타경515053) | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀제시목록 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | 2024. 04. 03 | 2024. 04. 02 ~ 2024. 04. 03 | 2024. 04. 04 | |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------|--------------|
| 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 105,000,000 |
| | | < 이 하 여 백 > | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩105,000,000 |

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평고등학교" 남측 인근에 위치하는 삼성로알아파트 제3층 제303호에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부평동 406-8 삼성로알아파트 제3층 제303호 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부도로66번길 39 | | |
| 이용상황 | 업무시설 및 공동주택 | 사용승인일자 | 2002.07.09 |
| 건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태 | 철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 / 보통 | 배후지의 상태 및 규모(단지규모) | 보통 / 1개동 2개호, 11세대 |
| 용도지역 | 일반상업지역 | 기타 | - |

| 기호 | 구분 | 전유면적 (㎡) | 공용면적(㎡) (주차장포함) | 대지지분 (㎡) | 비고 |
|----|-----------|----------|-----------------|----------|-----|
| 1 | 제3층 제303호 | 31.08 | 5.02 | 12.17 | 아파트 |

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 04월 03일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실지조사기간은 2024년 04월 02일 - 2023년 04월 03일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록등에 의거하였음.

(2) 현장 조사 시 거주인 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준하여 감정평가하였으며, 경매 진행시 반드시 내부상태 확인을 하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바랍니다.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니 업무에 참고 바람.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄, 구분, 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처: 카이스, 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 지번 | 건물명, 층, 호 | 용도 | 전유면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----|--------------|----------------------|-----|-------------|-------------|------------|
| A | 부평동 406-8 | 삼성로알아파트 제2층 제202호 | 아파트 | 31.78 | 112,000,000 | 2021.12.06 |
| B | 부평동 406-8 | 삼성로알아파트 제3층 제302호 | 아파트 | 31.78 | 135,000,000 | 2022.05.12 |
| C | 부평동 406-8 | 삼성로알아파트 제5층 제501호 | 아파트 | 31.13 | 120,000,000 | 2022.07.19 |

(나) 평가사례

(출처: 카파 허브 플러스)

| 기호 | 소재지 지번 | 건물명 층, 호 | 용도 | 전유 면적 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) | 기준시점 |
|----|--------------|----------------------|-----|-----------------|----------|-------------|------------|
| D | 부평동 406-8 | 삼성로알아파트 제4층 제403호 | 아파트 | 31.08 | 경매 | 101,000,000 | 2023.09.21 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 사례의 선택

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 거래사례 중 < 사례B >를 선택함.

* 선택 거래사례의 단가 = $135,000,000 / 31.78 \approx 4,247,955$ 원/㎡

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 월간 매매가격지수 - 아파트

| 구 분 | 2022년 01월 | 2022년 02월 | 2022년 03월 | 2022년 04월 | 2022년 05월 | 2022년 06월 | 2022년 07월 | 2022년 08월 | 2022년 09월 | 2022년 10월 | 2022년 11월 | 2022년 12월 |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 부평균 | 110.9 | 110.8 | 110.7 | 110.6 | 110.5 | 110.3 | 110 | 109.1 | 107.7 | 106.1 | 102.7 | 98 |
| 구 분 | 2023년 01월 | 2023년 02월 | 2023년 03월 | 2023년 04월 | 2023년 05월 | 2023년 06월 | 2023년 07월 | 2023년 08월 | 2023년 09월 | 2023년 10월 | 2023년 11월 | 2023년 12월 |
| 부평균 | 94.9 | 92.9 | 91.2 | 90.4 | 90.2 | 90.3 | 90.4 | 90.5 | 90.5 | 90.4 | 90 | 89.8 |
| 구 분 | 2024년 01월 | 2024년 02월 | 2024년 03월 | 2024년 04월 | 2024년 05월 | 2024년 06월 | 2024년 07월 | 2024년 08월 | 2024년 09월 | 2024년 10월 | 2024년 11월 | 2024년 12월 |
| 부평균 | 89.6 | 89.4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

(자료출처 : 한국부동산원)

(라) 시점수정치 산출

| 구 분 | 매매가격지수 | 비 고 |
|--------------------------|---------|------------|
| 사례(B)의 거래시점(2022. 04) 지수 | 110.6 | - |
| 대상물건의 기준시점(2024.02) 지수 | 89.4 | - |
| 시점수정치 | 0.80832 | 89.4/110.6 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

| 조 건 | 항 목 | 비 교 치 | | 비 고 |
|------------|---|-------|-------|-------------|
| | | 본건 | 사례B | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.98 | 1.00 | 향별효용에서 열세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 비교치 | 누계 | 0.980 | 1.000 | - |

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

(가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

| = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적 | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------|---------|--------------|-----------|-------------|----|
| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 (㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
| 1 | 4,247,955 | 1.000 | 0.80832 | 0.980 | 31.08 | 104,585,221 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 성격 상 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

(3)시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

| 기 호 | 거래사례비교법 (원) | 다른 감정평가방법 기준단가(원) | 비 고 |
|-----|-------------|----------------------|-----|
| 1 | 104,585,221 | - | - |

3) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정 : 105,000,000원

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지목 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | 비고 |
|------------------------|--|----------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------|-----------------------|------|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 | 1동의 건물의 표시 | | | | | | | |
| | 인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부도로66번길 39 | 406-8 삼성로알 아파트 | 업무시설 및 공동주택 | 철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 | | | | |
| | | | | 1층 | 58.71 | | | |
| | | | | 2층 | 108.92 | | | |
| | | | | 3층 | 108.92 | | | |
| | | | | 4층 | 108.92 | | | |
| | | | | 5층 | 81.04 | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | 3층303호 철근콘크리트조 | 31.08 | 31.08 | 105,000,000 | 비준가액 |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시 | | | | | | | |
| | 토지의 표시 | | | | | | | |
| 1. 인천광역시 부평구 부평동 | 406-8 | 대 | 일반상업지역 | 157.2 | | | | |
| 대지권의종류 | | | 1. 소유권 | 12.17 | | | | |
| 대지권의비율 | | | 1. | 157.2x--- 157.2 | 12.17 | | | |
| | | | | | 토지·건물 배분가격 | | | |
| | | | | | 토지 | | 52,500,000 | |
| | | | | | 건물 | | 52,500,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩105,000,000.- | |
| < 이 하 여 백 > | | | | | | | | |

구분건물감정평가요항표

| | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 이용 상태 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상 물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재하는 "부평고등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 업무시설, 학교, 시장, 근린생활시설, 등으로 이루어졌으며, 주거지역으로서 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여, 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 건내 중 제3층 제303호로서, 외벽은 드라이비트 마감 등. 창호는 하이샷시 창호임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 있음.

5. 이용상태

본건은 아파트로 이용중.

구분건물감정평가요항표

| | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 이용 상태 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

7. 공부와의 차이

-.

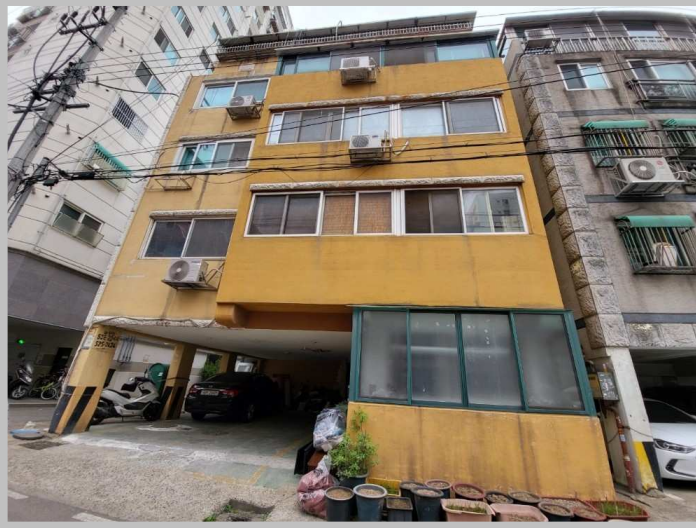
8. 임대 관계

미상임.

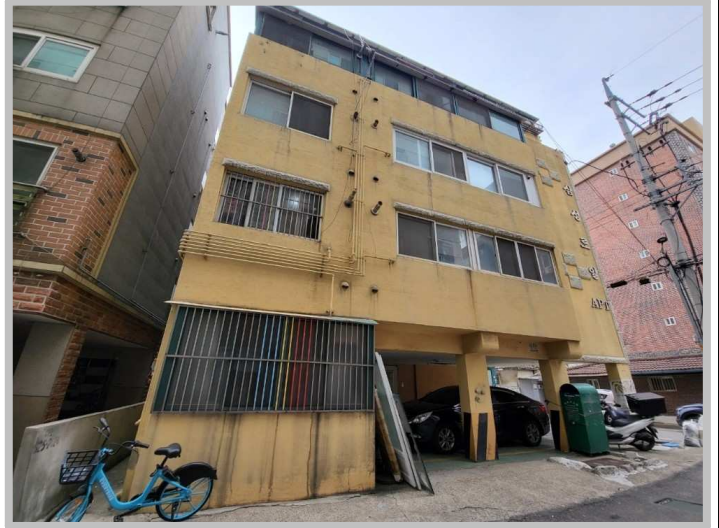
9. 기타 참고사항

현장 조사시 거주인 및 이해관계인이 부재 등으로 인하여 외형조사 및 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준하였으니 경매 참여시 유의바람.

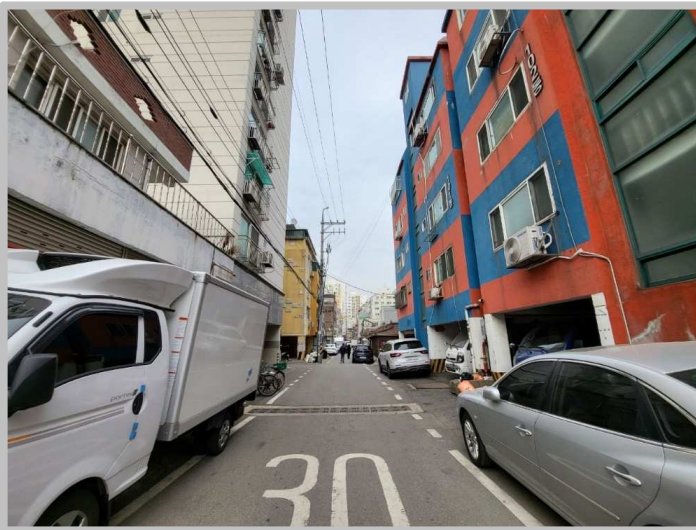
사 진 용 지



【 본건전경1 】



【 본건전경2 】

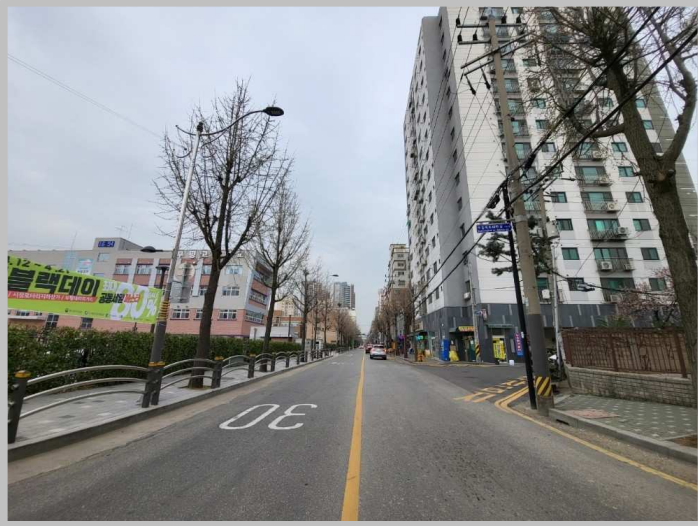


【 주위환경1 】



【 주위환경2 】

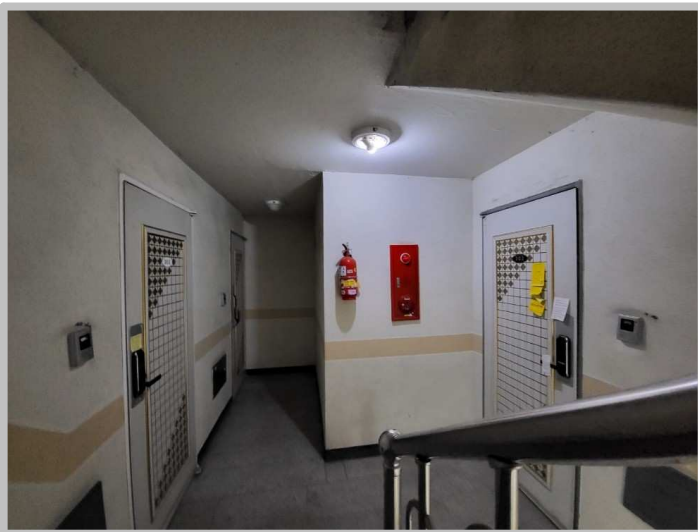
사 진 용 지



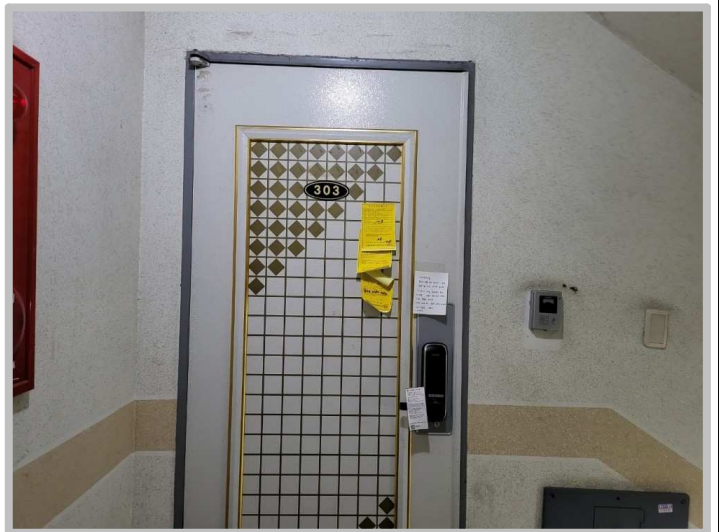
【 주위환경3 】



【 본건입구 】



【 본건복도 】



【 본건현관 】