

감정평가서

건명	김원태 외 1명 소유물건(2024타경522709)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	HS240501-03-1028

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)효산감정평가법인 경인지사



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
유일용





(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경

(서명또는인)



감정평가액	삼억사백만원정 (₩304,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매11계			
소유자 (대상업체명)	김원태 외 1명 (2024타경522709)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.05.08	2024.05.08	2024.05.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	304,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩304,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 박종경					

박종경



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “도화IC” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)로서, 인천지방법원의 강제경매(2024타경 522709) 목적의 감정평가임.

2. 평가기준 및 방법

(1) 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가 이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 평가방법

본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료일인 2024년 05월 08일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 05월 08일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등 물적 사항은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.
- 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 외부조사 및 건축물현황도, 탐문조사 등을 통하여 확인하였으나, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 진행시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 '감정평가 명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	올레오
소재지 (도로명주소)	인천광역시 미추홀구 도화동 432-2외 7필지 (인천광역시 미추홀구 경인로 306)
용도지역	일반상업지역
대지면적	2,354.4㎡
연면적	21,478.3433㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하2층/지상26층
사용승인일자	2018년 10월 17일
주 용 도	공동주택, 업무시설, 근린생활시설
기 타 설 비	기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장, 기계식주차장, 도시가스설비, 난방설비 등
비 고	본건 공동주택 공시가격 : 181,000,000원(2023.01.01. 기준)

2. 대상 부동산의 현황

본건 연번	동	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	-	24	2407	아파트	76.175	35.7167	111.8917	12.2895

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 “주”부분 합계 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	미추홀구 도화동 4**-*외	올레오	-/21/ 210*	76.1750	12.2895	388,000,000	5,093,535	2022.09.05
								2018.10.17
#2	미추홀구 주안동 4**-*	어반플러스 아파트	-/18/ 180*	84.527	14.6122	400,000,000	4,732,216	2023.12.01
								2022.12.19
#3	미추홀구 도화동 3**-*	홈유레카	-/9/90*	64.73	8.89	215,000,000	3,321,489	2024.02.01
								2017.07.26

(2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례는 본건 인근에 유사한 구분건물의 거래사례로서, 본건과 위치적·물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래되어 동종 유형 구분건물의 거래수준을 적정하게 반영한 것으로 판단되는 <거래사례 #3>을 비교사례로 선정하여 본건과 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 본건 거래사례의 경우 매도자와 매수자의 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

4. 시점수정

- 본건은 아파트로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수”을 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산정

시점수정치 산정	
아파트 지역 : 인천광역시 미추홀구(24.02.01~24.05.08)	
거래시점 : 2024.02.01, 2024년01월 지수를 적용 함	
기준시점 : 2024.05.08, 2024년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년03월 지수를 적용함	
2024.02.01 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 91.4	
2024.05.08 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 90.8	
시점수정치 : $90.8/91.4 \approx 0.99344$	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.12	본건은 사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
개별요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용에서 다소 우세하나, 향별 효용에서 다소 열세하며, 종합적으로 본건은 사례 대비 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
누 계		1.211		$1.05 \times 1.12 \times 1.03 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

본건 연번	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	3,321,489	1.000	0.99344	1.211	76.175	304,390,481	304,000,000

※ 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림하였음.

IV. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 /거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
A	미추홀구 도화동 4**-*외	올레오	-/18/180*	65.4539	261,000,000	3,987,539	2024.04.30	법원 경매
B	미추홀구 도화동 4**-*외	올레오	-/17/170*	65.4539	265,000,000	4,048,651	2023.11.23	법원 경매
C	미추홀구 도화동 4**-*외	올레오	-/17/170*	76.175	385,000,000	5,054,152	2022.11.17	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

본건 연번	전유면적 (㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	76.175	304,000,000	304,000,000	전유면적 기준단가 약 3,990,000원/㎡

※ 전유면적 기준단가는 천원 단위에서 반올림함.

2. 결정의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 산정된 비준가액이 인근 평가사례, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 본건 구분건물의 감정평가액을 위와 같이 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	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 306	432-2, 431-1, 431-8, 432-5, 432-6, 433-3, 433-4, 433-9 올레오	공동주택 외2	철근콘크리구조 (철근)콘크리트지붕 26층						
				지하2층	1,507.5068					
				지하1층	1,715.1667					
				1층	734.6198					
				2층~12층 각	758.1188					
				13층~24층 각	702.5588					
				25층~26층 각	375.5188					
				2.동소	431-1	대	일반상업지역	427.3		
				3.동소	431-8	대	일반상업지역	191.1		
				4.동소	432-5	대	일반상업지역	35.4		
				6.동소	433-3	대	일반상업지역	126.9		
				7.동소	433-4	대	일반상업지역	113		
				8.동소	433-9	대	일반상업지역	201.6		
				1.동소	432-2	대	일반상업지역	1,164.5		
				5.동소	432-6	대	일반상업지역	94.6		
			(내) 철근콘크리트구조 제24층 제2407호	76.1750	76.1750	304,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)			
				12.2895						
			1~8.소유권대지권	2,354.40x----- 2,354.40	12.2895					

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 121,600,000 182,400,000	
	합 계		이	하	여	백	₩304,000,000.-	

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 미추홀구 도화동 소재 "도화1C" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거 및 상업 혼용지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 시민공원역(인천지하철2호선)이 소재하며, 근거리주안역(지하철1호선 및 인천지하철2호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상26층 건물 내 제24층 제2407호로서,

외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(구조는 후첨 "내부구조도" 참조.)

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장, 기계식주차장, 도시가스설비, 난방설비 등이 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

인접 필지와 대체로 등고평탄한 8필지 일단의 부정형 토지로서, 업무시설, 공동주택, 근린 생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측으로 광대로변, 남측으로 세로변에 각각 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

미추홀구 도화동 432-2, 432-5, 433-3, 433-4 동일 :
일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육 제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

미추홀구 도화동 431-1,431-8, 432-6,433-9 동일 :
일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대사항 미상이나 등기사항전부증명서상 주택임차권이 설정되어 있으며, 그 내역은 아래와 같은 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.

임차보증금 금270,000,000원

범 위 24층 2407호 76.1750㎡ 전부

임대차계약일자 2020년10월15일

주민등록일자 2020년11월13일

점유개시일자 2020년11월12일

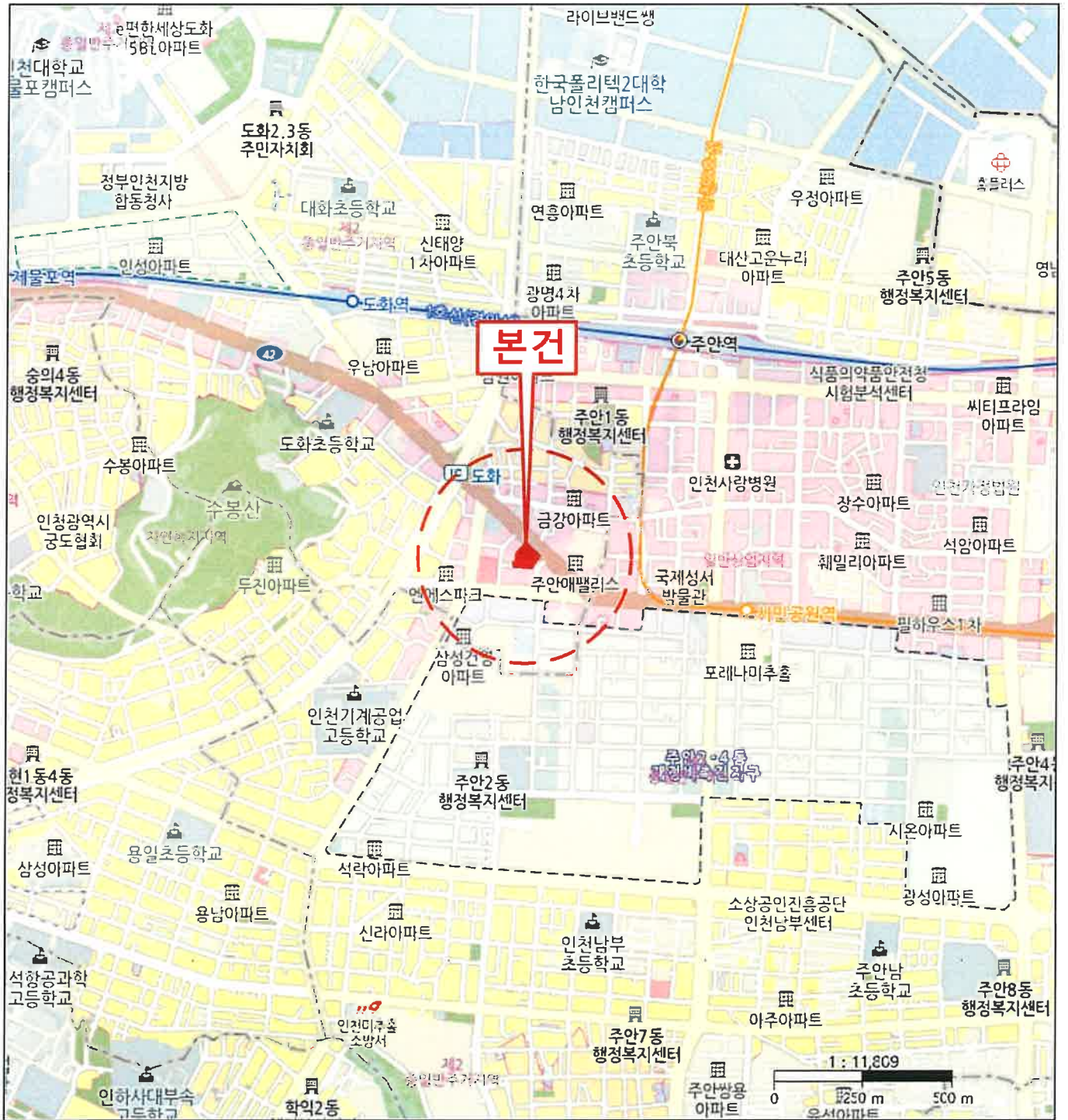
확정일자 2020년10월19일

임차권자 배**

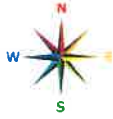
광역위치도



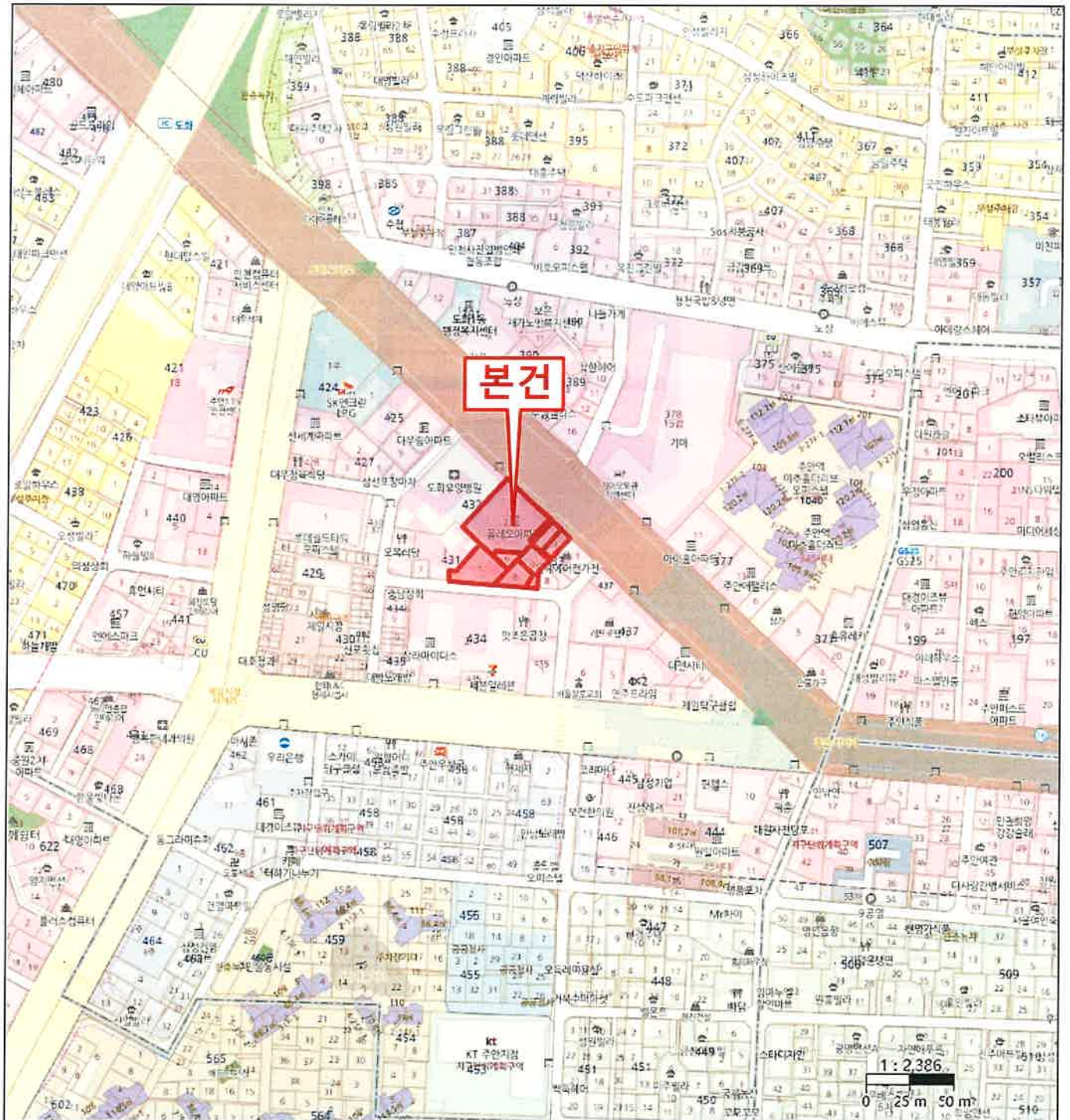
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 432-2외 7필지 올레오 제24층 제2407호
-----	---



위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 432-2외 7필지 올레오 제24층 제2407호
-----	---



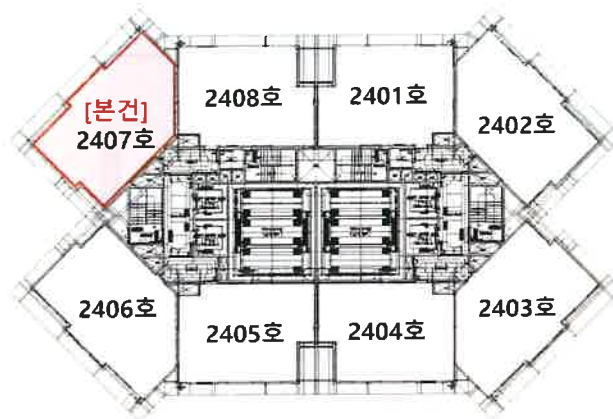
내부구조도



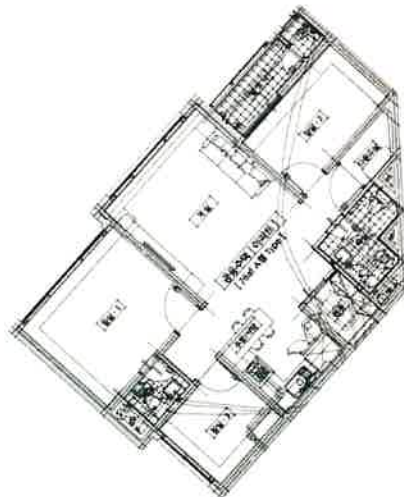
소재지 인천광역시 미추홀구 도화동 432-2외 7필지 올레오 제24층 제2407호

[Scale : None]

<도화동 432-2외 7필지 올레오 제24층 제2407호>



<제24층 호별배치도>



※ 상기 내부구조는 건축물현황도면으로서, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

<제24층 제2407호 내부구조도>

사진용지



본건이 속한 건물의 전경



주위 환경

사 진 용 지



본건 주출입구 전경



본건 현관문 전경