

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 김원태 외 1명 소유물건(2024타경522723)

감정서번호 : 청담-047-2024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이
아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오영선

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김원태 외 1명 (2024타경522723)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.30	2024.04.30	2024.05.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	261,000,000
	합계					₩261,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “도화1동 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 올레오 제18층 제1804호로서, 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 평가하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 04월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 04월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

III. 기타 참고사항

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 432-2번지 외 7필지	건물명	올레오
주용도	공동주택외 2	사용승인일	2018.10.17
구조	철근콘크리트구조	층수	지하2층 / 지상26층

■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
가	18층 1804호	아파트	65.4539	31.6668	97.1207	67.39	10.5598

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래 시점	사용 승인
				전유	대지권			
#1	도화동 377-□	- 9층	아파트	64.73	8.89	215,000,000원 (@3,320,000)	2024.02.01	2017

출처: 감정평가정보체계 등

(2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역	유형	거래시점 지수	기준시점 지수	시점수정치
인천광역시 미추홀구	아파트	91.4	90.8	0.99344

※ 기준시점 당시 매매가격지수가 발표되지 아니하여 전월지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등 우세함.
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	1.13	본건은 사례 대비 단지 내 총세대수 및 최고층수 등 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 등 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.210	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	3,320,000	1.00	0.99344	1.210	3,990,847	65.4539	261,216,500	261,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 참고가격자료

1. 인근선례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	기타
			전유	대지권				
(1)	도화동 432-□外 14층	아파트	65.4539	10.5598	268,000,000원 (약 @4,090,000)	2023.12	경매	-
(2)	도화동 432-□外 17층	아파트	65.4539	10.5598	265,000,000원 (약 @4,050,000)	2023.11	경매	-

(출처: KAPA HUB PLUS)

2. 경매동향

인천광역시 미추출구 2023년 10월 ~ 2024년 03월

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	8,067,554,180원	6,309,466,208원	78.2%	27건	14건	13건(48.1%)	4건
집합건물	60,575,600,000원	38,779,416,791원	64.0%	1,457건	1,127건	330건(22.6%)	548건
- 다세대	17,759,500,000원	11,488,023,685원	64.7%	622건	491건	131건(21.1%)	100건
- 아파트	15,240,000,000원	10,962,832,461원	71.9%	167건	105건	62건(37.1%)	65건
- 연립	2,333,000,000원	1,672,029,899원	71.7%	62건	47건	15건(24.2%)	48건
- 오피스텔	4,604,100,000원	2,599,487,224원	56.5%	159건	133건	26건(16.4%)	30건
- 오피스텔(주거)	11,762,000,000원	6,756,204,607원	57.4%	266건	213건	53건(19.9%)	116건
- 주상복합(주거)	8,877,000,000원	5,300,838,915원	59.7%	181건	138건	43건(23.8%)	189건
상가	27,702,278,420원	15,190,095,414원	54.8%	83건	53건	30건(36.1%)	13건
특수부동산	2,958,021,080원	1,566,000,000원	52.9%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
토지	3,852,880,600원	2,264,000,000원	58.8%	27건	19건	8건(29.6%)	5건
기타토지	73,437,000원	43,100,000원	58.7%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
차량의 기타	441,500,000원	349,104,911원	79.1%	64건	40건	24건(37.5%)	2건
합계	103,671,271,280원	64,501,183,324원	62.2%	1,664건	1,257건	407건(24.5%)	572건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상	면적		감정평가액(원)
	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가 18층 1804호	65.4539	10.5598	261,000,000 원

결정의견 평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기 타

-

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 '도화1동 행정복지센터' 남동측 인근에 위치한 올레오 제18층 제1804호로서, 부근은 오피스텔 및 근린생활시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨

(3) 건물의 구조

본건 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 26층 건 내 18층 1804호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 2018.10.17)

외 벽 : 모르타르위페인팅 등

창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 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

8필 일단의 부정형의 토지로 오피스텔 및 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 약 35 m 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도화동 432-2, 432-5, 433-3, 433-4번지 :

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

도화동 431-1, 431-8, 432-6, 433-9번지 :

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

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)

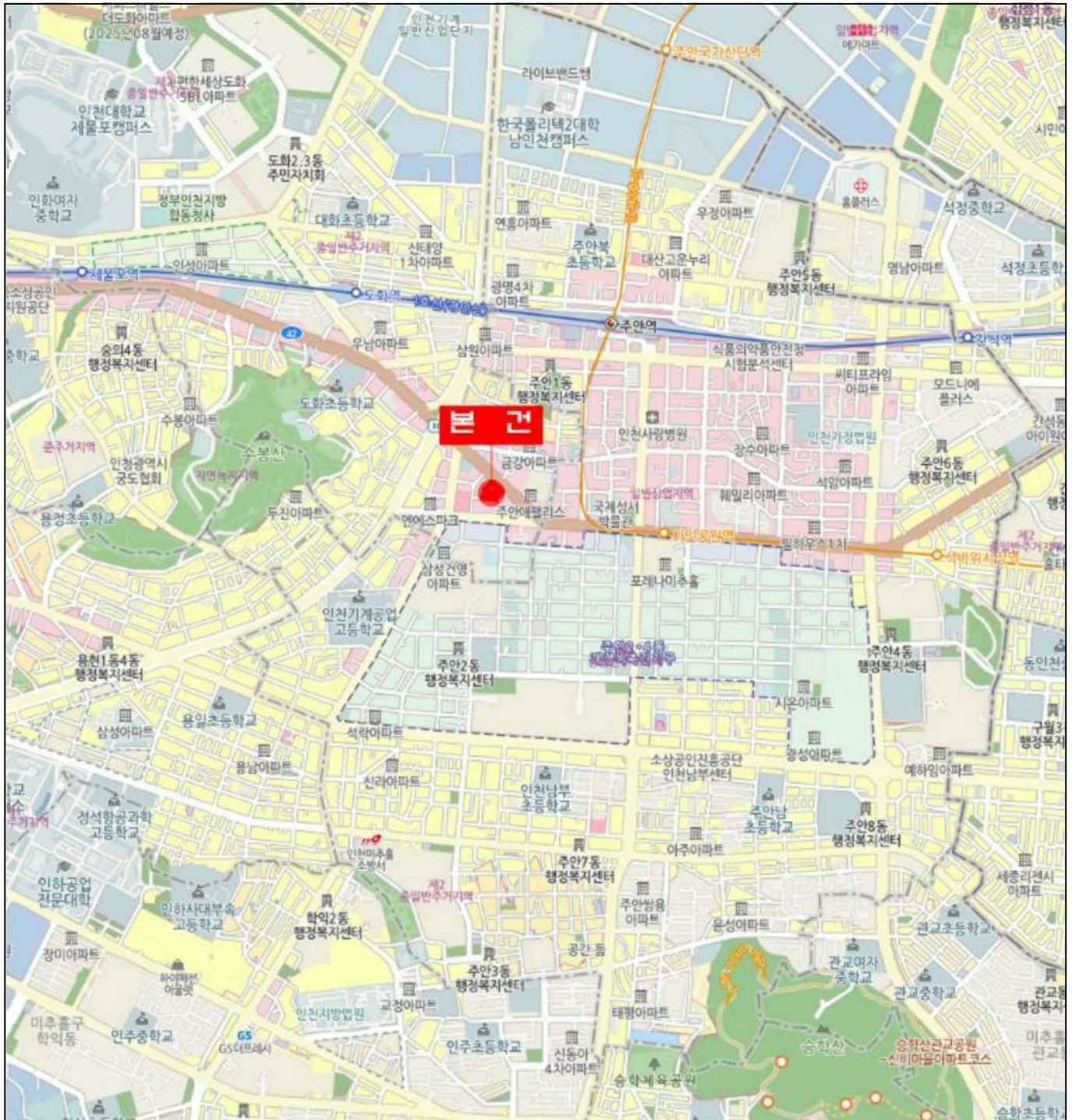
이해관계인의 폐문 및 부재로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계는
미상임.

광역 위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 432-2번지 외 7필지 올레오 18층 1804호



위 치 도

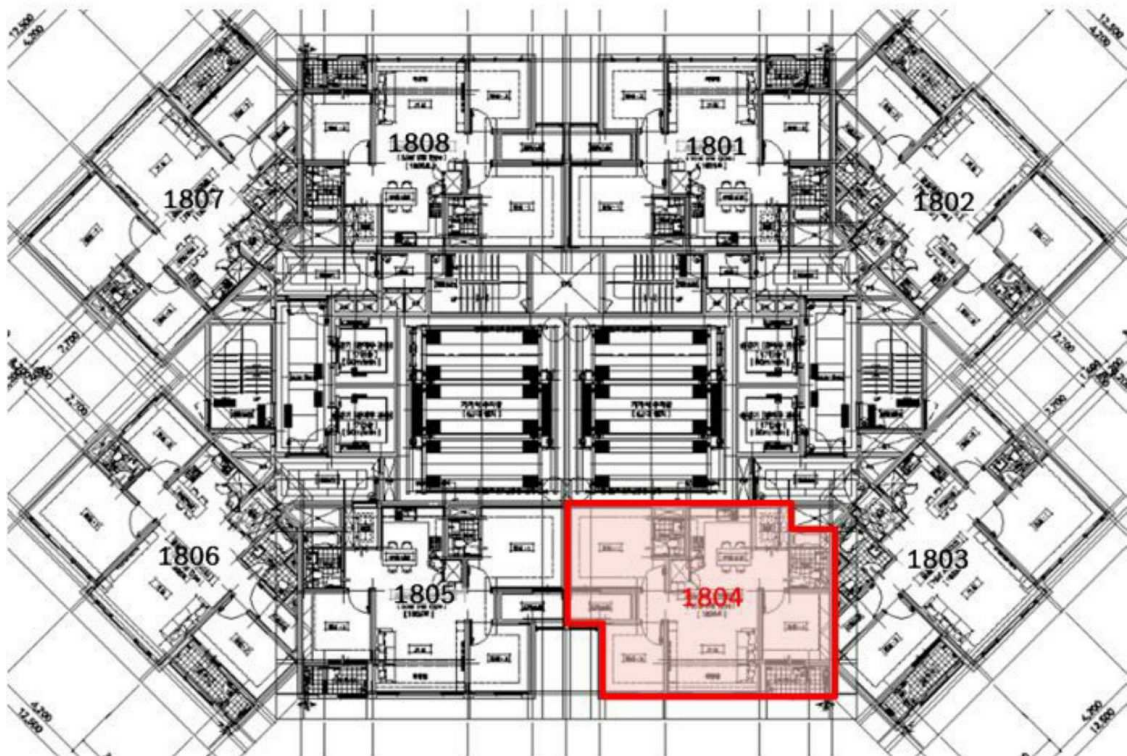


소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 432-2번지 외 7필지 올레오 18층 1804호
------------	--



호 별 배치도

Non Scale



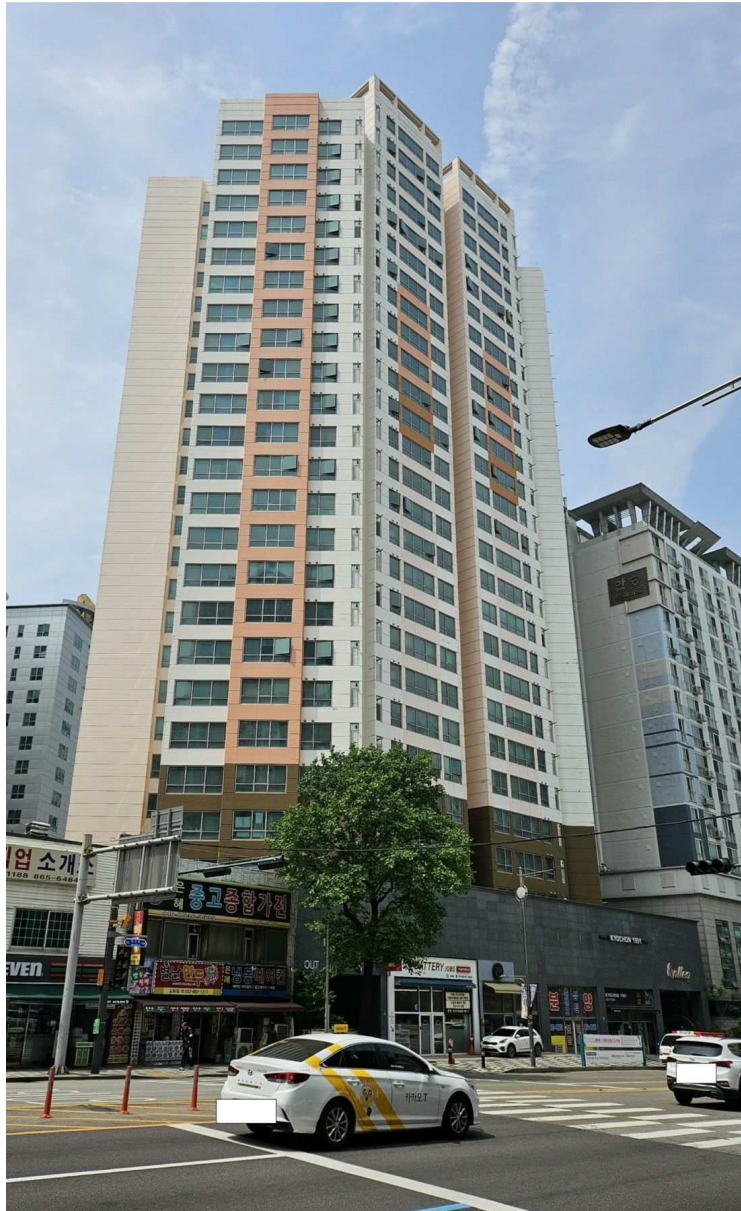
기 오 (가) (올레오 18 층 1804 오)

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



공동 출입구