

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김기석 소유물건(2024타경572858)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 정현20241108

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유영욱

감정평가액	일억이천구백만원정 (₩129,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기석(2024타경572858)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.28 ~ 2024.12.02	2024.12.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	129,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩129,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “예술회관역” 북동측 인근에 위치한 도시형 생활주택(외벽표기 “아델라이”) 제14층 제1403호(전유면적: 23.33㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.02.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2024.11.28.~ 2024.12.02.임.

마. 평가방법

본건은 도시형생활주택(원룸형)으로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

(1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “집합건물 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대장의 건축물현황도와 인근 동유형 도시형생활주택의 내부구조를 참조하고, 외부 관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1129				
건물명, 층, 호	외벽표기 “아델라이” 제14층 제1403호				
용도	도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일		2012.06.12	
면적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	23.33	19.095	42.425	4.7161	-

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 같은 건물에 위치하고, 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	구월동 1129	아델라이	23.33	125,000,000	5,357,908	2023.05.24
		15층 15**호	4.7161			2012.06.12
#2	구월동 1129	아델라이	23.33	125,000,000	5,357,908	2023.01.30
		16층 16**호	4.7161			2012.06.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2024년\ 10월}{2023년\ 4월} = \frac{91.8}{88.9} \approx 1.03262$$

※거래시점은 2023년 4월 지수를 적용함.

※기준시점은 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	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	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#1	5,357,908	1.000	1.03262	1.000	5,532,683	23.33	129,077,494

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
구월동 1129	아텔라이	16층	19.53	경매	112,000,000	2024.11.19
		16**호				2012.06.12
구월동 1129	아텔라이	12층	23.33	경매	131,000,000	2024.09.27
		12**호				2012.06.12

나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **129,000,000원**으로 결정함.

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 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로 204번길 26 1. 동소	1129	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층 1층 4층~7층 각 8층~11층 각 12층~17층 각 (내) 철근콘크리트조 제 14층 제 1403호 1 소유권대지권	51.24		129,000,000	비준가액
					337.74			
					278.56			
					322.47			
					684.3			
				23.33	23.33			
				4.7161	4.7161			
				684.3				
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,600,000 77,400,000	
합 계							₩129,000,000.-	
			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 남동구 구월동 소재 "예술회관역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(인천1호선 "예술회관역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물내 제14층 제1403호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

"도시형생활주택(원룸형)"으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서, "공동주택" 등의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 8m 및 4m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있으며, 서측으로 노폭 약 10m 내외의 보행자도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구 환경보건과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금102,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

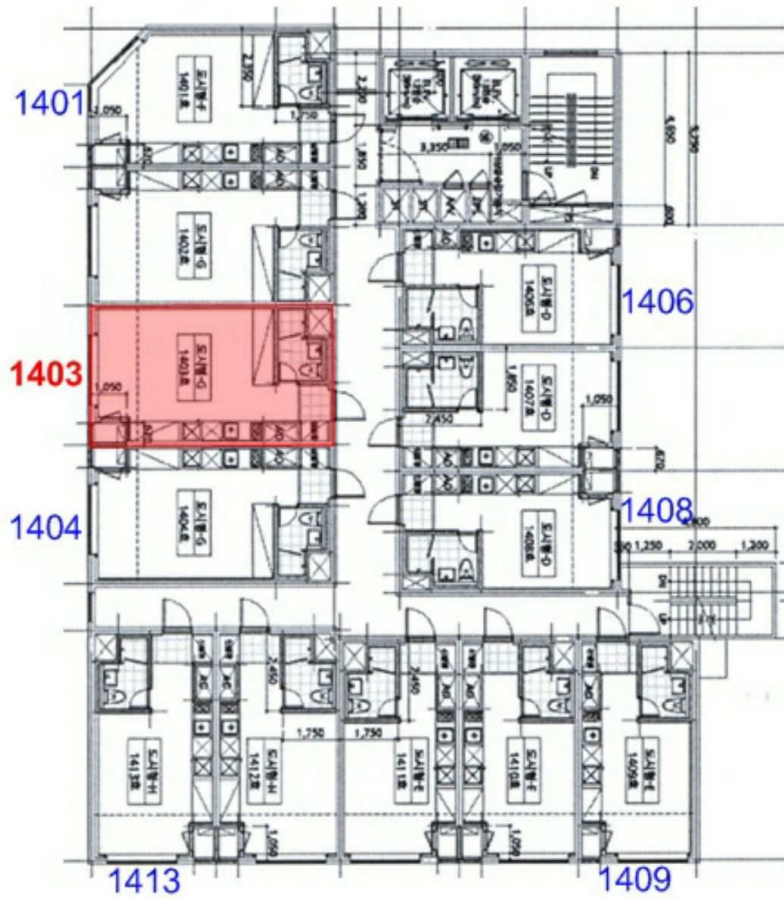
위치도



소재지 인천광역시 남동구 구월동 1129 14층 1403호



호별 배치도



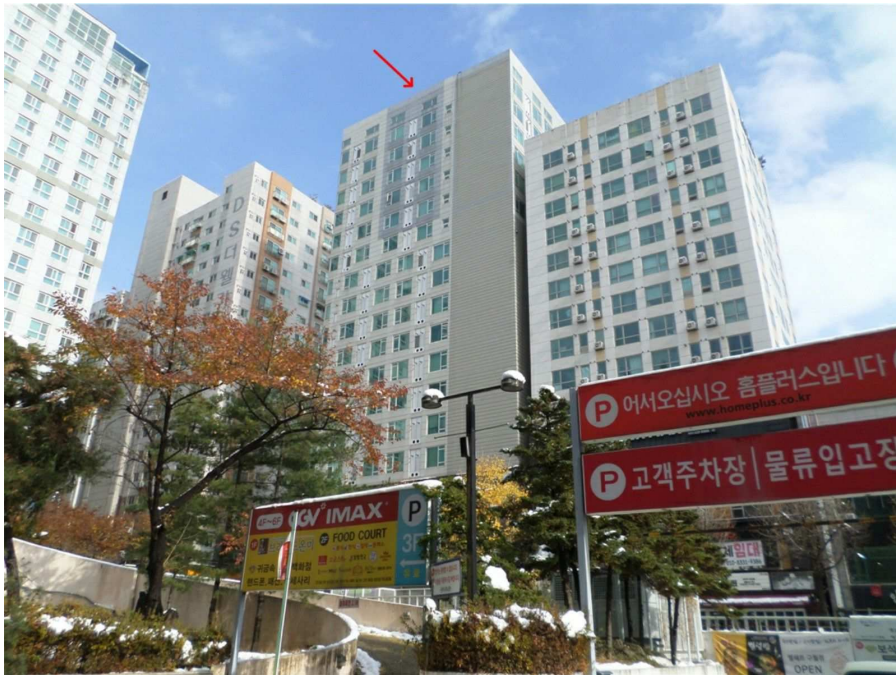
본건 내부구획은 참고 목적으로 건축법에 준한 도면을 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

<구월동 1129 제14층 제1403호>

사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경

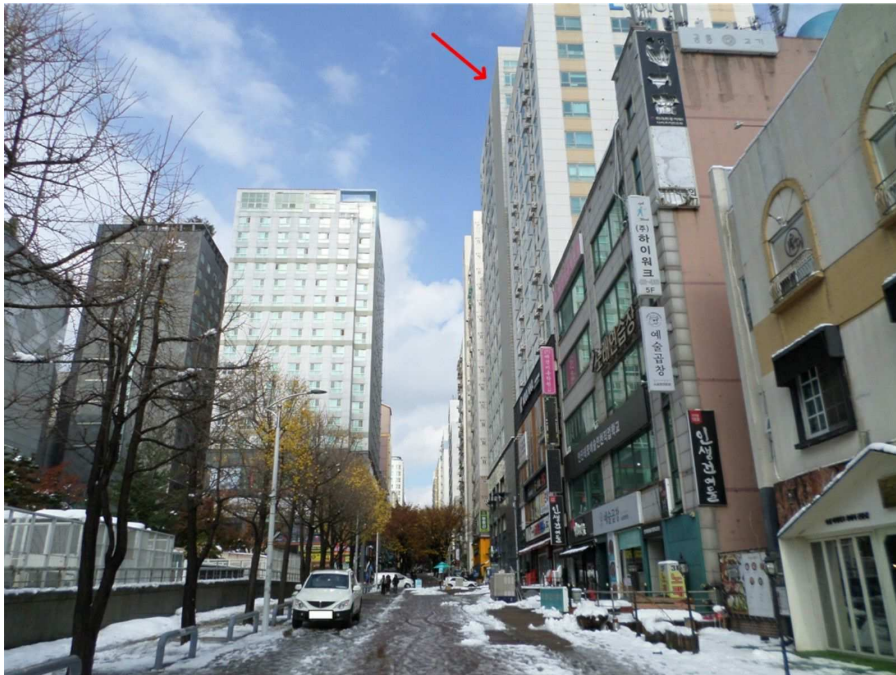


본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경