

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김찬미 소유물건(2024타경568019)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: 원미-24경매-101

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.

원미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한찬우

(인)

감정평가액	칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매24계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김찬미 (2024타경568019)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.23	2024.10.22 ~ 2024.10.23	2024.10.23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	- 백	79,000,000
	합계					₩79,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부평구 부평동 소재 “부평동초등학교” 북측 인근에 위치하는 아파트 “신대림아파트” 제5층 제503호로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.23일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		부평구 부평동 438-26 (도로명 주소)부평구 부평대로104번길 36(부평동)		
건물명, 층, 호수		신대림아파트 제5층 제503호		
용도		아파트	사용승인일	2002.08.01
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제503호	27.19	3.41	10.02

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	부평구 부평동 441-25	명신아파트 *층 ***호	32.73 12.71	95,000,000	2,902,535	2023.11.20 2002.01.31
B	부평구 부평동 439-5	신도프라임빌 *층 ***호	39.84 14.44	115,000,000	2,886,546	2024.04.22 2002.06.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 인근지역 내 소재하며, 규모, 향 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되고 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 본건 거래시 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “ 인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수” 를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 09월)의 매매가격지수를 적용함.

거래시점(2023. 11.20) 매매가격지수 : 90.4(2023년 10월 지수)

가격시점(2024. 10.23) 매매가격지수 : 91.2(2024년 09월 지수)

시점수정치 : $91.2/90.4 = 1.00885$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	사례와 대상물건 인근지역 내 소재하므로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.99	건물의 구조 및 마감상태 본건 열세함
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별효용	1.00	사례와 대상물건 대등함
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00$	0.990	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제503호	95,000,000	1.00	1.00885	0.990	27.19 /32.73	79,000,000

※ 비준가격 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인 비교치
× 면적비교치

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

III. 참고가격

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 3,000,000 /㎡ 원 정도임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
부평구 부평동 438-**	*층 ***호	45.26 16.68	131,000,000 @2,894,388	경매	2023.11.13 2002.08.01
부평구 부평동 434-12	세종빌라 *층 ***호	51.10 21.78	135,000,000 @2,641,879	경매	2024.09.06 2001.08.06

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부평구 부평동 438-26	신대림 아파트	제5층 제503호	27.16	10.02	79,000,000

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 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로104번 36	438-26 신대림 아파트		철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 업무시설 및 공동주택 (아파트)	1층	92.02		79,000,000	
					2층	185.2			
					3층	185.2			
					4층	185.2			
					5층	162.58			
					(내)				
					제5층 제503호 철근콘크리트조	27.19	27.19		
						10.02			
					소유권대지권	267.2x-----	10.02		
						267.2			
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		39,500,000		
					건 물 :		39,500,000		
합 계							₩79,000,000.-		
			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

부평구 부평동 소재 "부평동초등학교" 북측인근에 위치하는 아파트 "신대림아파트" 제5층 제503호로서 인근은 다세대주택 위주의 주택지대임.

(2) 교통상황

부평구 중심지역에 위치하고 서측인근에 인천지하철1호선 "부평시장역", 북측 근거리에 지하철7호선 "부평구청역"이 위치하며 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 5층규모의 오피스텔 및 아파트 복합용도 건물 내 제5층 제503호로서

외벽 : 사이딩 및 단열재 마감
창호 : 알미늄 및 프라스틱 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

세장형 토지로서 인접토지와 등고평탄하며 복합용도의 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 아스콘포장 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

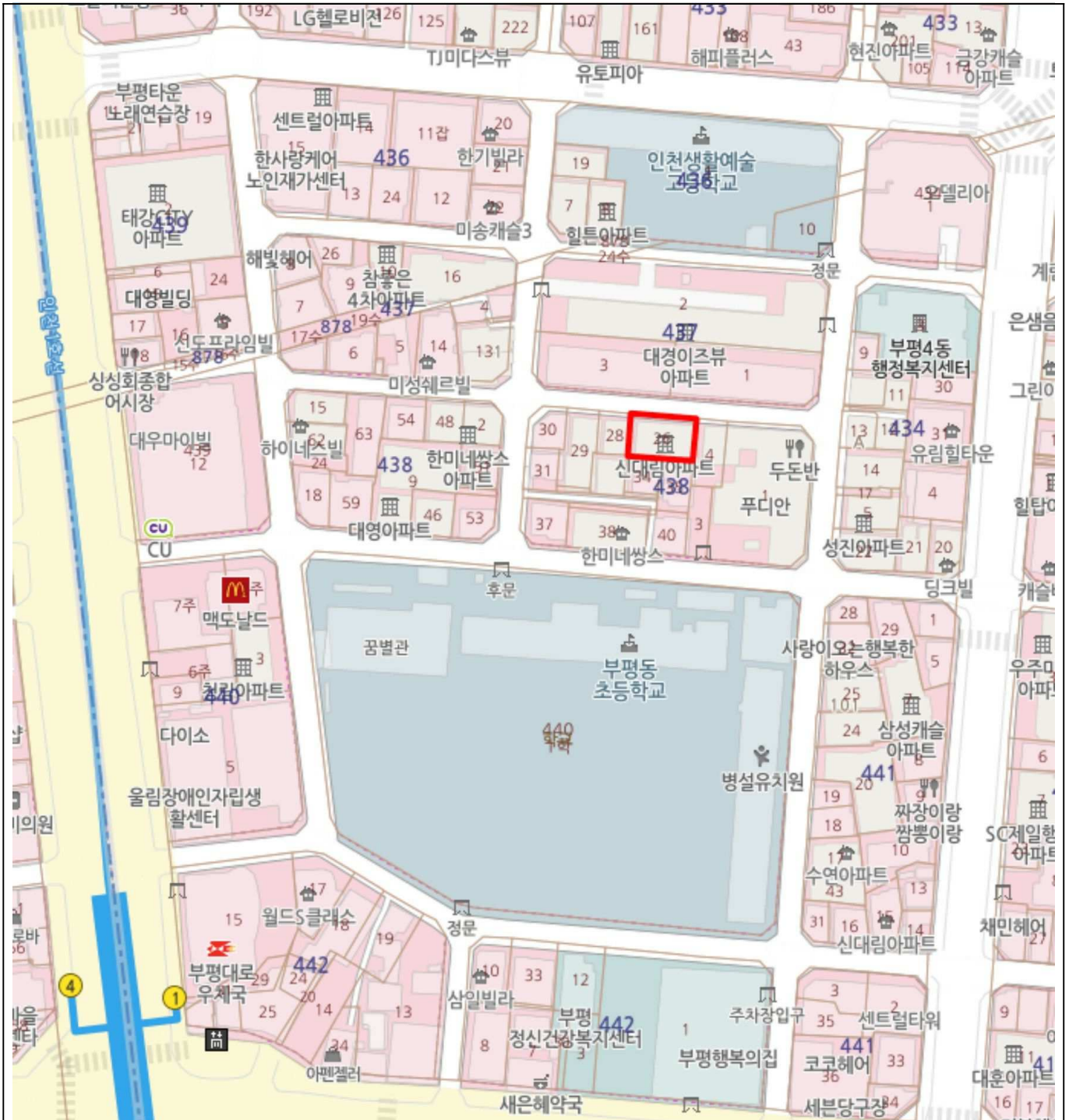
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

광역위치도



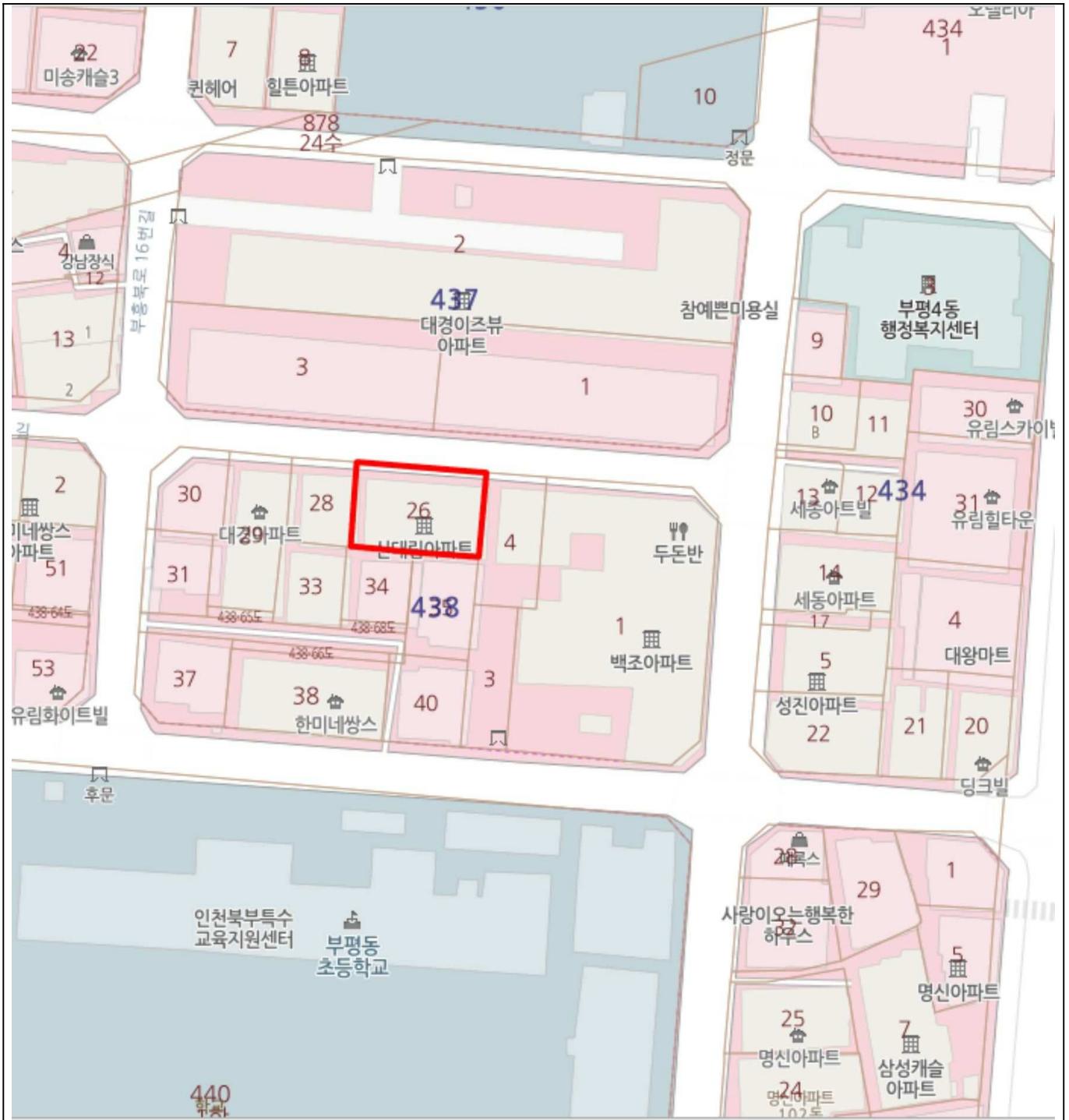
소재지	인천광역시 부평구 부평동 438-26 일원
-----	-------------------------



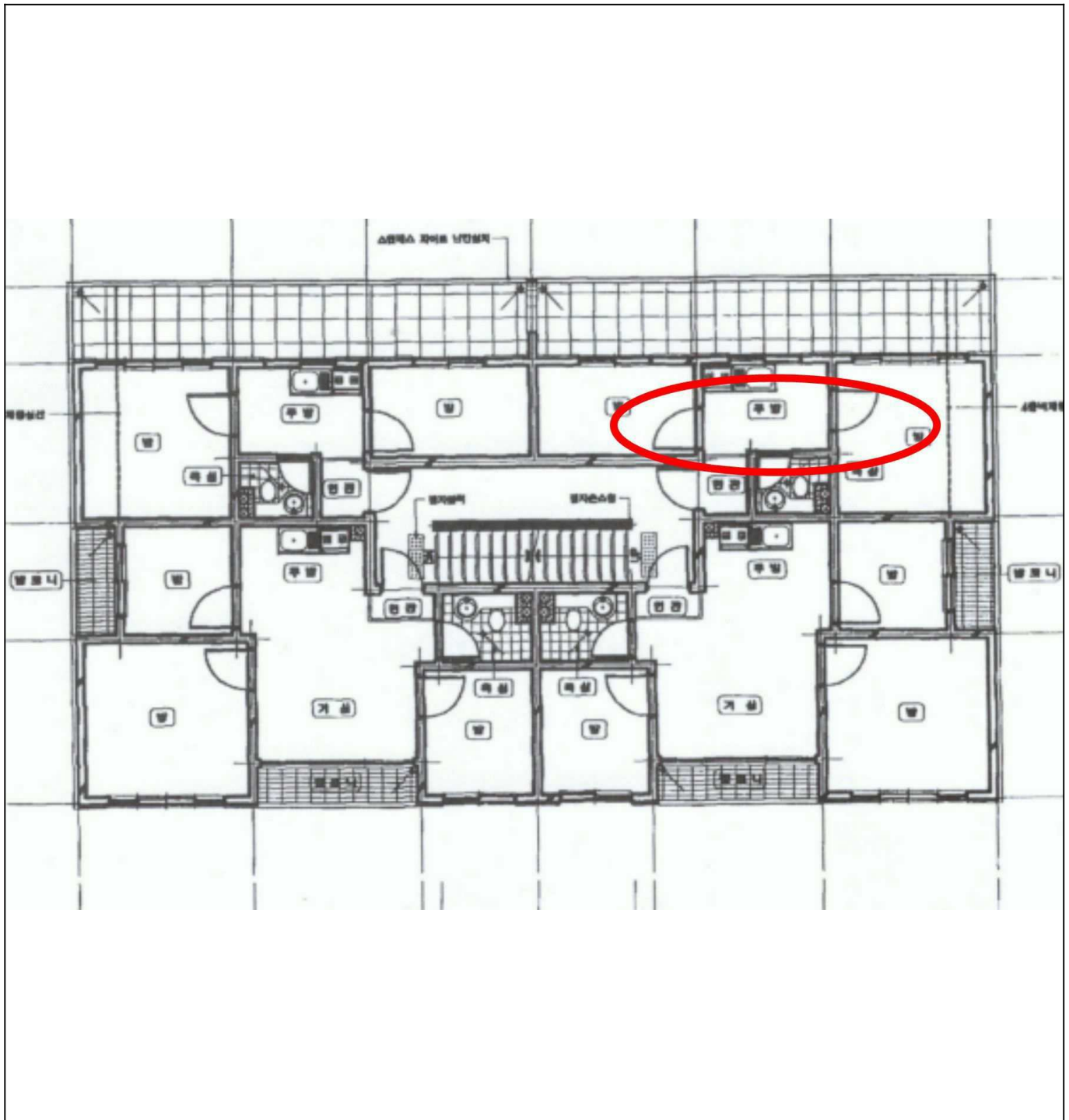
위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 438-26 신대림아파트 5층 503호
-----	-------------------------------------



건물개황도(호별 배치도)



건물개황도(503호 본건)

