

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 류제연 소유물건(2024타경531123)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: E240517-06

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.

이원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박기완

(인)

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	류제연 (2024타경531123)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.25	2024.05.20 ~ 2024.05.25	2024.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	115,000,000
	합계					₩115,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “인천청일초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “크리스탈뷰2차” 제10층 제1017호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 25일로 함.

4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음. 또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

(1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 한국부동산연구원의 「집합건물의 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분 가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

(2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 수차례 방문하였으나, 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 외부관찰, 집합건축물대장, 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동유형의 표준적 이용으로 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

구분	내용			
소재지	인천광역시 서구 청라동 153-3 (도로명주소 : 인천광역시 서구 크리스탈로74번길 17)			
건물명, 층, 호수	“크리스탈뷰2차”, 제10층, 제1017호			
용도	오피스텔			
사용승인일자	2019.09.02.			
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	공급면적	대지권면적
	25.0232	38.5968	63.62	6.432

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	청라동 153-★ 4층 000호	25.2572	6.4921	110,000,000	감정평가정보 체계 (KAIS)	2023.11.06.
						2019.09.02.
2	청라동 153-★ 10층 000호	25.0232	6.432	120,000,000	감정평가정보 체계 (KAIS)	2023.09.12.
						2019.09.02.

(2) 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내에 소재하는 공동주택에 대한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된, 정상적인 거래사례라고 판단되어 ‘거래사례1’을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 매매가격지수(인천광역시)를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

(2) 오피스텔 매매가격지수 변동치(2023.11.06. ~ 2024.05.25.)

$$\text{변동치} = \frac{2024\text{년 } 04\text{월지수}}{2023\text{년 } 10\text{월지수}} = \frac{99.29}{100.63} \approx 0.98668$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정치의 결정

오피스텔 매매가격지수 변동치는 상기와 같으며 시점수정치는 0.98668로 결정함.(0.98668)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	유사함
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	1.05	본건이 비교사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
격차율 누계		$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \approx 1.050$	

7. 시산가액 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가격(원)	시산가액(원)
110,000,000	1.00	0.98668	1.050	25.0232/25.2572	112,905,722	113,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 약 4,600,000원/㎡ 내외 수준으로 층별, 위치별, 내부수리상태에 따라 차이가 있는 것으로 조사되었음.
------	----------------------------------------------------------------------------------------

2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물유형	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
		층 호					사용승인일
담보	청라동 153-*	오피스텔	25.2572	6.4921	125,000,000	4,948,535	2023.09.22.
		9층 000호					2019.09.02.
담보	청라동 153-*	오피스텔	25.2572	6.4921	125,000,000	4,795,550	2021.10.26.
		7층 000호					2019.09.02.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 115,000,000원

2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로, 시산가액을 중심으로 평가목적 등 위의 사항을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소재지		인천광역시 서구 청라동 153-3 크리스탈뷰2차 10층 1017호				
건물명		류제연 소유물건(2024타경531123)				
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
1.	1. 1동의 건물의 표시 인천광역시 서구 청라동 153-3 크리스탈뷰2차	오피스텔 및 제2종 근린생활시설			115,000,000	[도로명주소] 인천광역시 서구 크리스탈 로74번길 17
	철근콘크리트구조			491.9125		
	철근콘크리트지붕			1,702.0675		
	지상15층 지하5층			1,707.005		
	지5층			1,018.9225		
	지4층 ~ 지2층 (각)			1,138.5475		
	지1층			756.4434		
	1층			48.783		
	2층					
	3층 ~ 15층 (각)					
옥탑1층						
전유부분의 건물의 표시 10층1017호			25.0232	25.0232	비준가격 (공용부분 포함)	
철근콘크리트구조						
대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 :	대	2,001.2				
1. 인천광역시 서구 청라동 153-3						
대지권의종류 : 1. 소유권			6.432			
대지권의비율 : 1.			-----	6.432		
			2,001.2			
				토지·건물	배분내역	
				토지 :	34,500,000	
				건물 :	80,500,000	
	합 계				₩115,000,000.-	

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 서구 청라동 소재 "인천청일초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하며, 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상15층, 지하5층 건물내 10층 1017호로서
외벽 : 석재붙임 및 페인팅 등 마감.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔 임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방시설, 주차장설비 및 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

장방형의 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 노폭 약 20미터 및 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 지구단위계획구역(2022-01-03) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법> , 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

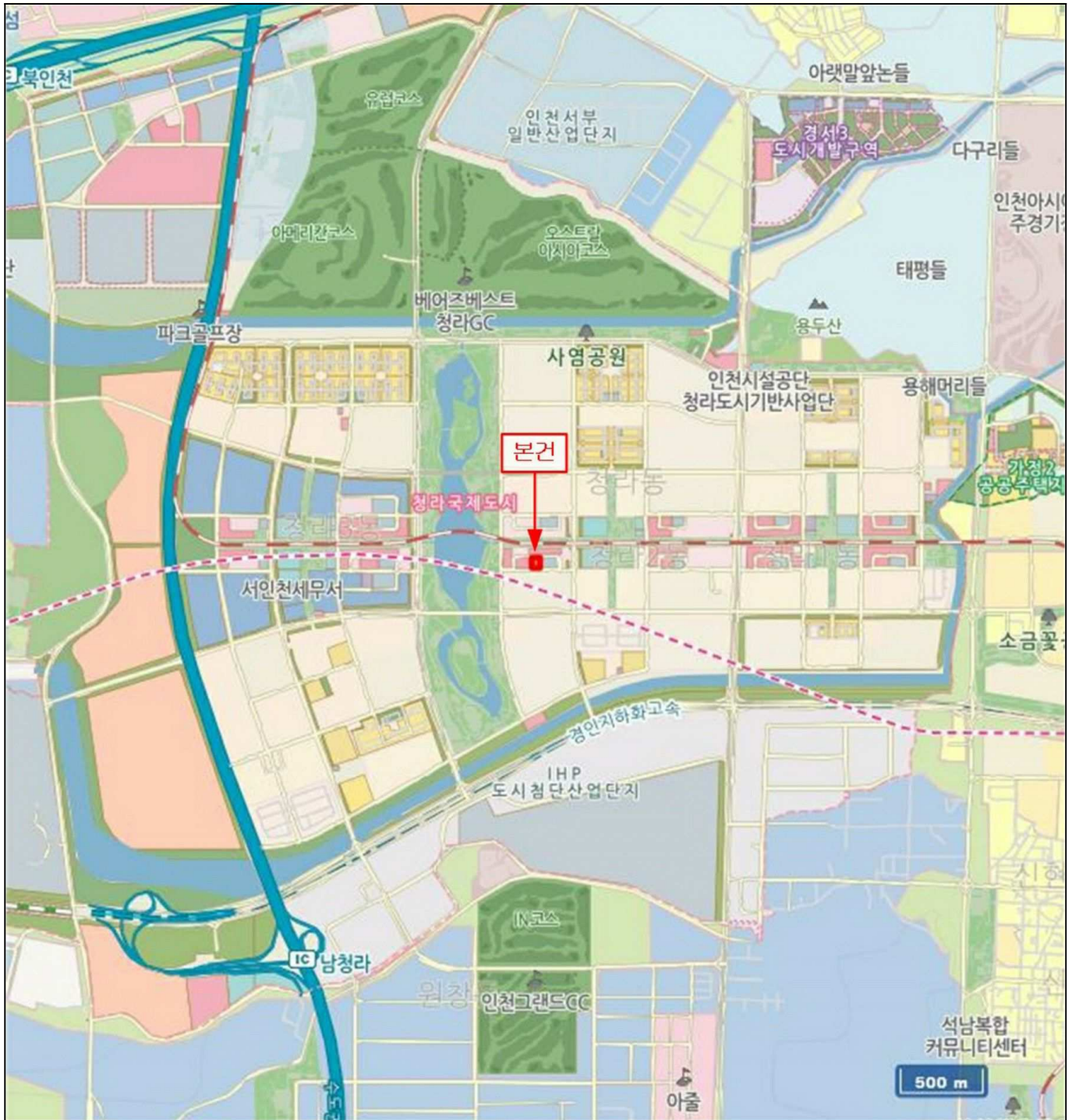
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 서구 청라동 153-3 크리스탈뷰2차 10층 1017호
-----	--------------------------------------



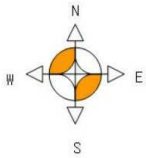
위치도



소재지	인천광역시 서구 청라동 153-3 크리스탈뷰2차 10층 1017호
-----	--------------------------------------

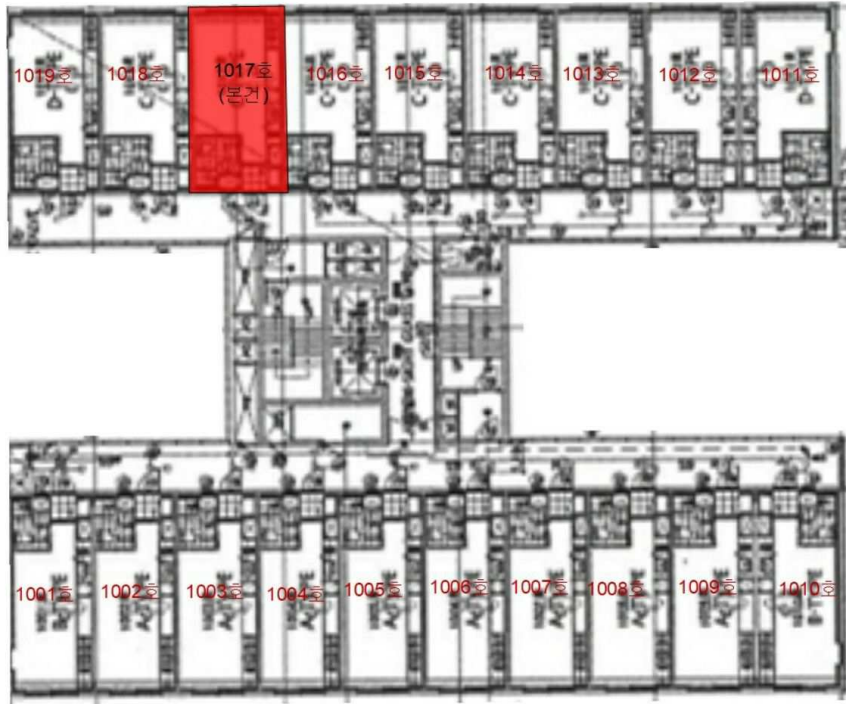


건물개황도



NON SCALE

호별배치도면

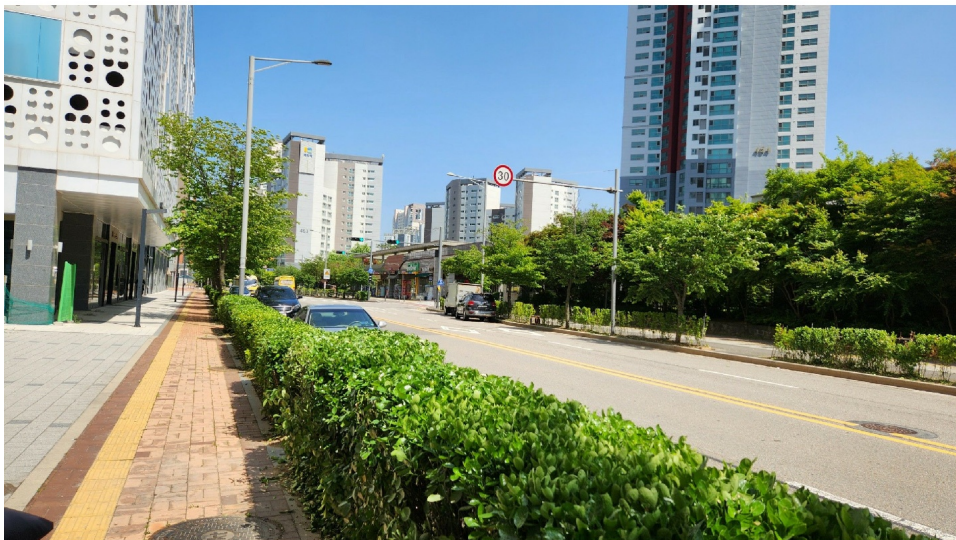


본건 : 인천광역시 서구 청라동 153-3
" 크리스탈뷰2차 " 제10층 제1017호

※ 본건 호별배치도면은 이해를 돕기 위하여 "건축물현황도면"을
도시한 것으로 실제와는 상이할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.



()



()

