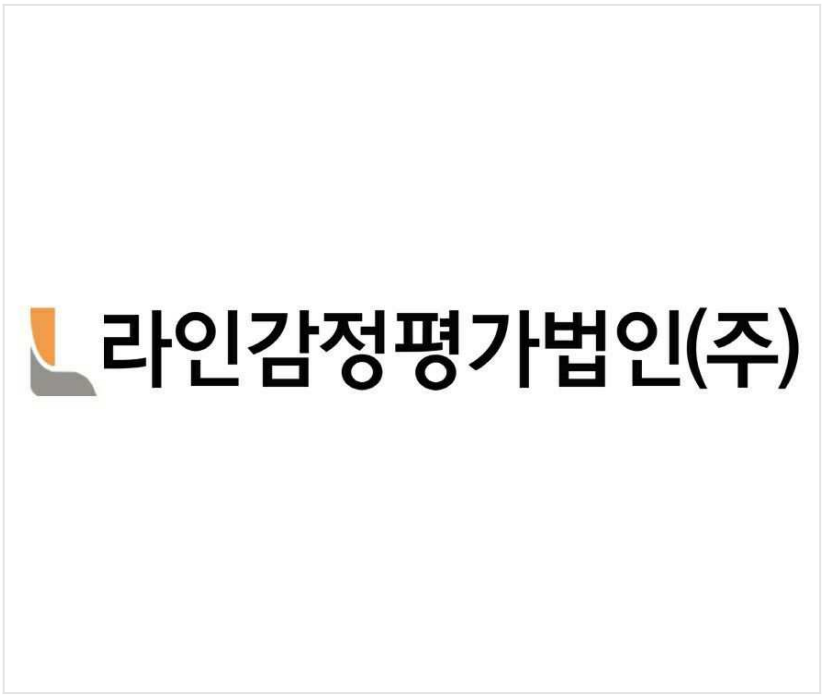
감 정 평 가 서

건 명	김태원 소유물건(2022타경13485)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 최보경
감정서번호	G2210-03-2601



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)라인감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

손 식

(주)라인감정평가법인 경인지사 대표이사 박명진 (서명또는인)

감정평가액	삼억칠천육백만원정(₩376,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김태원 (2022타경13485)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀제시목록,등기사항전부증명서,집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2022.10.27	2022.10.26 ~ 2022.10.27	2022.10.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	376,000,000 백
	합 계					₩376,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 “양지초등학교” 북측 인근에 위치하는 ‘광명아파트’ 제102동 제4층 제401호로서, 인천지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 심곡동 336-1외 2필지				
건물명, 층, 호수	광명아파트 제102동 제4층 제401호				
용 도	공동주택(아파트)		사용승인일자	1997-01-10	
(가)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	84.7800	43.9954	128.7754	34.7280	65.84%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2022년 10월 27일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2022년 10월 27일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용 상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 사항

본건 건물은 건축물현황도면상의 본건 401호가 현황, 점유 호수와 상이(도면상 본건 401호는 문패상 402호임)한 바, 금번 평가에서는 도면(공부)상 401호를 기준으로 평가하였으며, 현황 기준 401호는 본건 호수와 전유면적, 공용면적, 대지권 지분 등이 각각 동일하여 평가금액이 동일한 바 업무 진행시 참고하시기 바람. (도면(공부)기준 401호: 376,000,000원, 현황기준 401호: 376,000,000원)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ . 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

2. 감정평가조건에 대한 검토

- 별도의 감정평가조건 없음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조.

2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

2) 다른 감정평가방법

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

1) 선정기준

「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택
1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)
1	심곡동336-1 104동1404호	84.78	43.9954	34.73	397,000,000
	거래시점	2022-04-16		사용승인일자	1997-01-10
2	심곡동336-1 101동2203호	84.78	43.9954	34.73	392,000,000
	거래시점	2021-08-20		사용승인일자	1997-01-10

3) 비교사례의 선정

동일 단지내 건물의 거래사례로 대상 물건과 유사한 거래인 <사례1>선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

3. 시점수정

1) 시점수정방법

「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정
① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다. ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률· 건축비지수· 임대료지수· 생산자물가지수· 주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국부동산원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

3) 시점수정치

아파트 매매가격지수(인천광역시 서구)

구분	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
지수	109.2	105.6	0.96703
비고	2022년03월	2022년09월	105.6/ 109.2

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.00	외부요인은 유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	건물요인은 유사함.
개별적 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	1.00	0.98	층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.980		-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액	결정가액
(가)	397,000,000	1.00	0.96703	0.980	84.78/84.78	376,232,692	376,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 참고가격자료

1. 인근 실거래가 수준

가격수준	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 4,100,000원/㎡ ~ 4,700,000원/㎡ 내외로 조사되었음.

2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	가격시점(평가목적)
1	인천광역시 서구 심곡동 336-1	102동 4층 401호	84.78	26.07	397,000,000	2021-12-24 법원경매
2	인천광역시 서구 심곡동 336-*	103동 15층 1504호	84.78	34.73	384,000,000	2022-10-24 법원경매

3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

지역통계		인천			서구			심곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	96.40%	100.82%	231	96.64%	99.74%	53	93.67%	94.34%	2
6개월 평균	아파트	86.14%	88.99%	119	86.23%	89.93%	29	93.67%	94.34%	2

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하여 대상 부동산의 감정평가액을 <376,000,000원>으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 서구 심곡동	336-1, 336-8, 336-9 광명 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 (19층)				
				1층	358.2			
				2층	349.8			
				3층	349.8			
				4층	349.8			
				5층	349.8			
				6층	349.8			
				7층	349.8			
				8층	349.8			
				9층	349.8			
				10층	349.8			
				11층	349.8			
				12층	349.8			
				13층	349.8			
				14층	349.8			
				15층	349.8			
				16층	349.8			
				17층	349.8			
				18층	349.8			
				19층	349.8			
				지층	342.72			
1	인천광역시 서구 심곡동	336-1	대	제3종일반주거지역	15998.8			
2	"	336-8	대	제3종일반주거지역	2500.7			
3	"	336-9	대	제3종일반주거지역	992.8			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
가	"	위1,2,3 지상		(내) 제4층 제401호	84.78	84.78	376,000,000	비준가격 (도면상 401호기준)
					34.728			
				1,2,3 소유권대지권	19492.3x---- 19492.3	34.728		(현황기준 401호 376,000,000)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**188,000,000**	
						건 물 :	**188,000,000**	
	합 계						**₩376,000,000.-**	
			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

본 건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 "양지초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 본건 북동측에 인천지하철 2호선 "서구청역"이 소재하고 있어 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 19층 건내 제4층 제401호로서,
(사용승인일: 1997-01-10)
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등임.
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감등임.
창호: 알루미늄 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 설치되어 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)

3필1단의 부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 15미터, 서측으로 약 노폭 약20미터, 북측 및 동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로를 이용함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

심곡동 336-1 : 제3종일반주거지역 ,
지구단위계획구역(건폐율(30%이하)용적률(250%이하)층수(22층이하)건축물용도()자세한사항은 건축과에확인) , 지구단위계획구역(연희1,2구획정리) , 도로(인천도시관리계획(시설:도로) 결정(변경) 입안중)(접합) , 도로(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2020-03-09)(인천광역시 서구조례제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-05-07)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
심곡동 336-8 : 제3종일반주거지역 ,
지구단위계획구역(건폐율(30%이하)용적률(250%이하)층수(22층이하)건축물용도()자세한사항은 건축과에확인) , 지구단위계획구역(연희1,2구획정리) , 도로(인천도시관리계획(시설:도로) 결정(변경) 입안중)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2020-03-09)(인천광역시 서구조례제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-05-07)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
심곡동 336-9 : 제3종일반주거지역 ,
지구단위계획구역(건폐율(30%이하)용적률(250%이하)층수(22층이하)건축물용도()자세한사항은 건축과에확인) , 지구단위계획구역(연희1,2구획정리) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(2020-03-09)(인천광역시 서구조례제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>에 해당함.

(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)

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-건축물현황도면상 본건 401호가 현황, 점유 호수와 상이(도면상 본건 401호는 문패상 402호)한 바 금번 평가에서는 도면(공부)상 401호를 기준으로 평가하였음.

광 역 위 치 도

북
서 동
남

소재지	인천광역시 서구 심곡동 336-1외 2필지

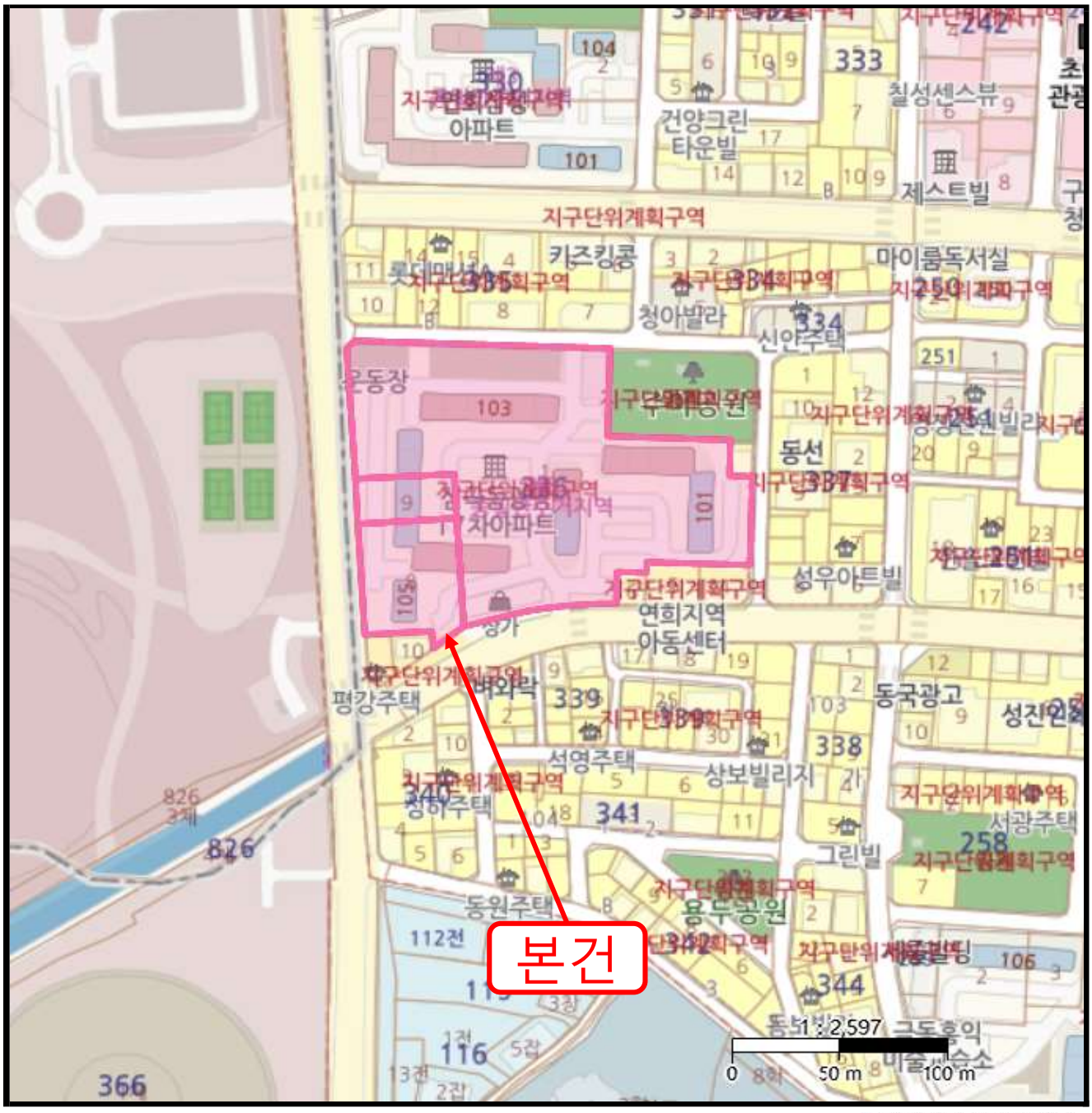


라인감정평가법인(주)

상 세 위 치 도

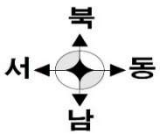
북
서 동
남

소재지	인천광역시 서구 심곡동 336-1외 2필지 광명아파트 제102동 제4층 제401호

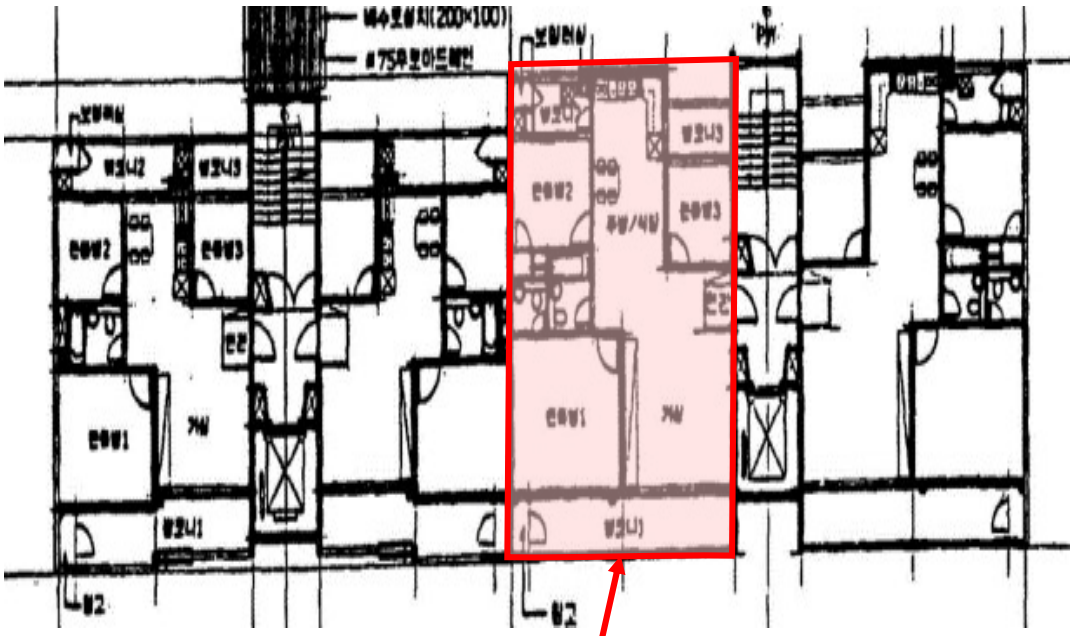


라인감정평가법인(주)

호 별 배 치 도



소재지	인천광역시 서구 심곡동 336-1외 2필지 광명아파트 제102동 제4층 제401호

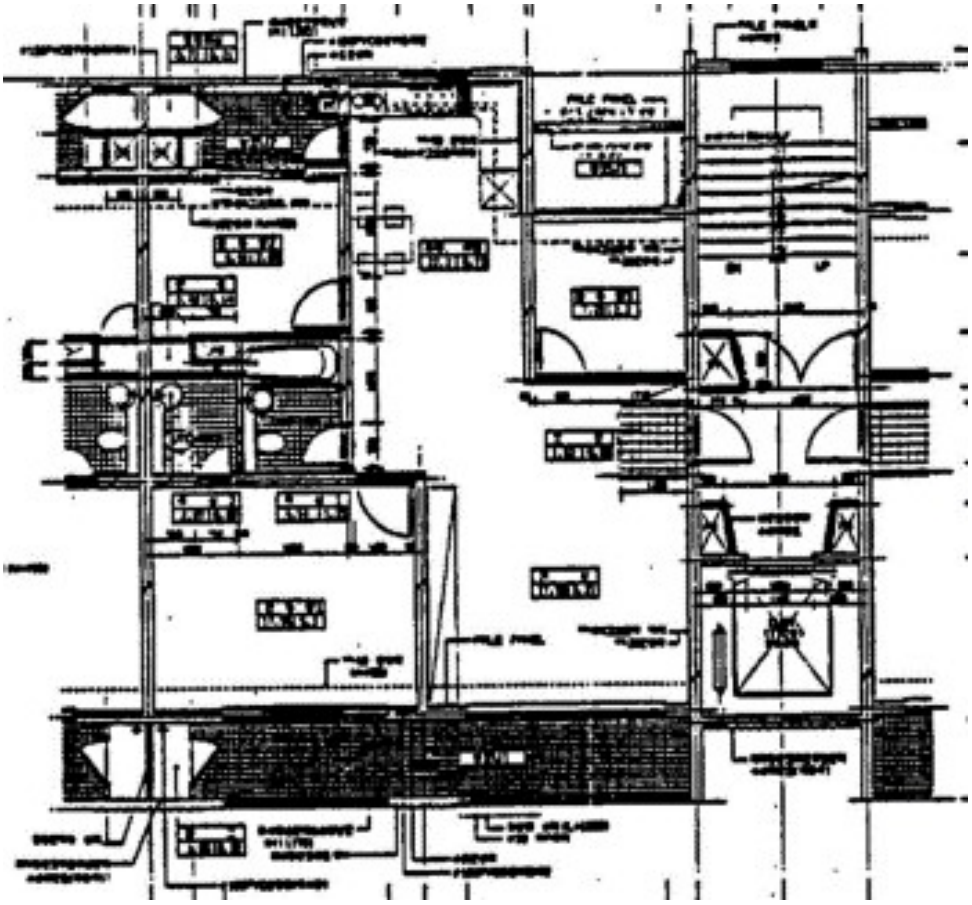


본건(광명아파트 제102동 제4층 제401호)

라인감정평가법인(주)

내 부 구 조 도

소재지	인천광역시 서구 심곡동 336-1외 2필지 광명아파트 제102동 제4층 제401호



본건(광명아파트 제102동 제4층 제401호)









현황 기준