감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김선희 소유물건(2024타경6436)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: ij2405-1-07

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.

인주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 영 근

감정평가액	사억사천이백만원정(₩442,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매26계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김선희 (2024타경6436)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.05.21	2024.05.20 ~ 2024.05.21	2024.05.22

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	1 이	아파트	1 하	- 여	442,000,000 백
	합 계					₩442,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

Ⅰ. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 "인송중학교" 남측인근 위치하는 럭키송도아파트 102동 14층 1401호로서 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 연수구 옥련동 626	럭키송도아파트 102동	공동주택	철근콘크리트구조	18/1	1993-7-24

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	14층 1401호	39.546	101.49	24.685	126.175	80

3. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.05.21.임.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

(1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

(2) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법으로 평가 하였음.

6. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

7. 그 밖의 사항

(1)본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재등으로 내부구조등은 공부를 참고 하였으며 통상적인 내부마감 상태를 기준하여 평가 하였음.

(2)본건 대지권의 목적인 토지는 2016년 4월 22일 지적분할로 면적이 50,460.6㎡에서 49,788.9㎡로 변경 되었으나 등기증명서 및 귀제시목록에 따라 표기 하였는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	옥련동 ***	럭키송도아파트 ****호	101.49	430,000,000	4,236,871	2023-05-05 1993-07-24

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	정상적인 거래사례임

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

기호	사례 기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1	거1	1.02905	2023.05.05 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 89.5 2024.05.21 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 92.1 시점수정치 : 92.1/89.5≒1.02905	아파트 지역 :인천광역시 연수구(23.05.05~24.05.21) 거래시점 : 2023.05.05, 2023년04월 지수를 적용함 기준시점 : 2024.05.21, 2024년04월 지수를 적용함

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-05-21)

7. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	유사부동산	3,800,000	4,300,000	

(2) 평가선례

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적
선1	옥련동 ***	럭키송도아파트 ****호	84.77	315,000,000	3,715,937	2024-03-26 1993-07-24	법원경매

8. 전유면적당 산정단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	4,236,871	1	1.02905	1	1	4,359,952

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	14층 1401호	101.49	442,491,528	442,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 연수구 옥련동	626 럭키송도 아파트 102동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층				
				1층	474.14			
				2층	464.9			
				3층	464.9			
				4층	464.9			
				5층	464.9			
				6층	464.9			
				7층	464.9			
				8층	464.9			
				9층	464.9			
				10층	464.9			
				11층	464.9			
				12층	464.9			
				13층	464.9			
				14층	464.9			
				15층	464.9			
				16층	464.9			
				17층	464.9			
				18층	464.9			
				지층	431.12			
	1. 동 소	626	대		50,460.6			
				(내) 철근콘크리트조 14층1401호	101.49	101.49	442,000,000	비준가격
				대지권 (1.소유권)	39.546 -------	39.546		
					50,460.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	221,000,000	
						건 물 :	221,000,000	
	합 계						**₩442,000,000.-**	
			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 옥련동 소재 "인송중학교" 남측인근에 위치하며
주위는 아파트단지,다세대주택,근린생활시설이 혼재한 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 18층 건물내 14층 1401호로서
외벽:몰탈위 페인팅마감.
창호:샤시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비,승강기,난방설비.소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 사다리형토지를 아파트부지로 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

본건단지 북서측 및 남동측으로 중로의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천동부교육청 평생교육과문의(460-6249))<교육환경 보호에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(2024-02-23)<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

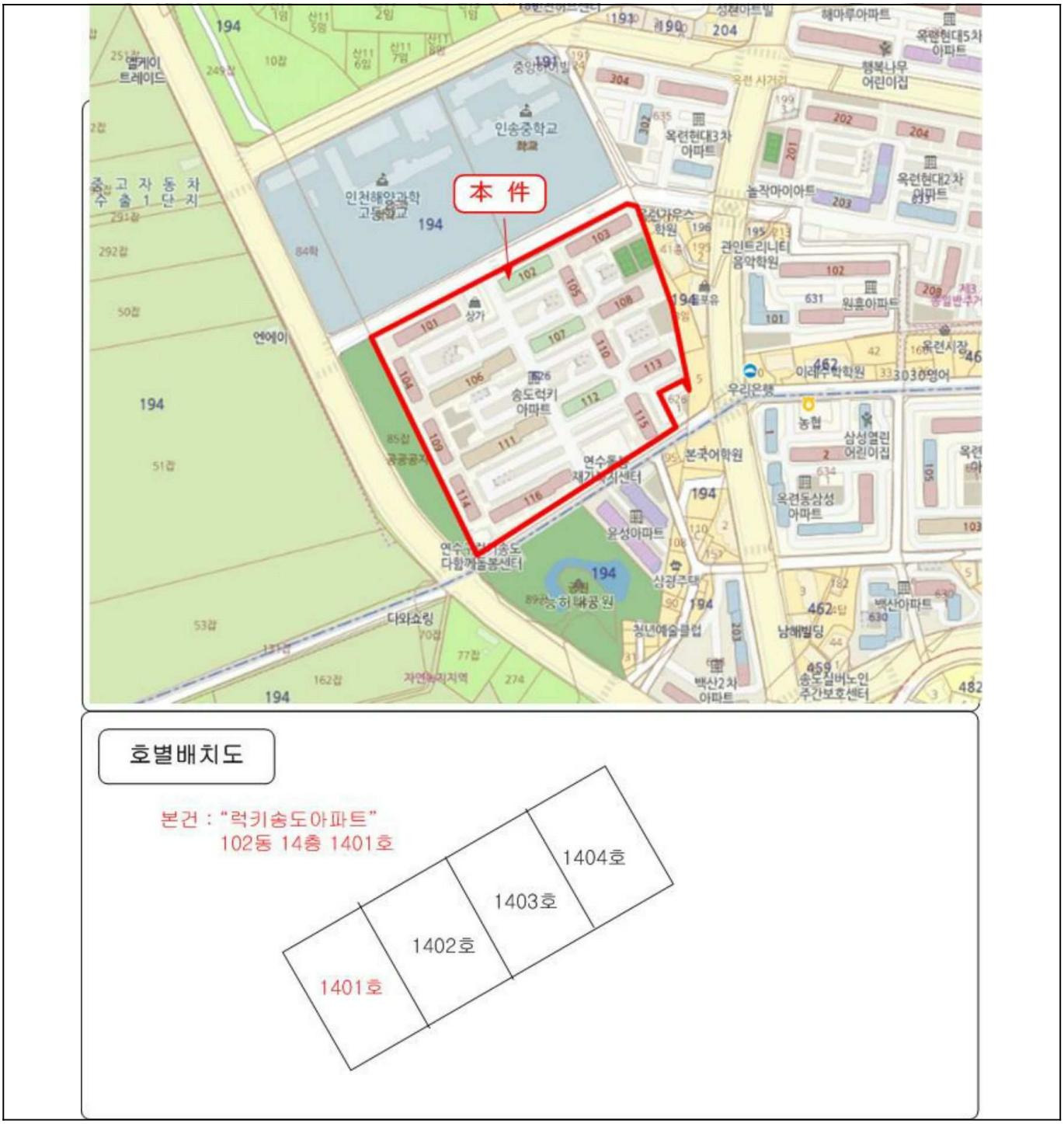
---

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 옥련동 626 럭키송도아파트 102동 14층 1401호



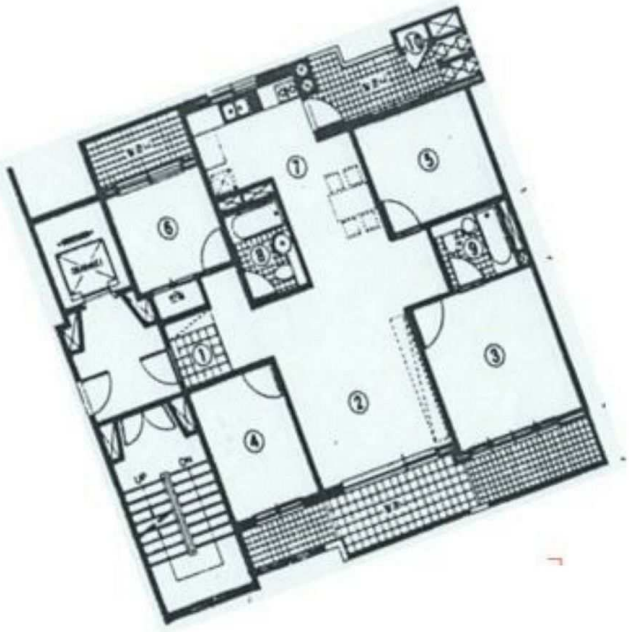
호별배치도

본건 : "럭키송도아파트"
102동 14층 1401호

내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 연수구 옥련동 626 럭키송도아파트 102동 14층 1401호

NON SCALE



※내부구조도는 건축물대장상의 도면으로서 현황과 반대로 되어 는상태로서
현황과 상이할 수 있는바 경매진행시 별도의 확인을 요함.




LG
102
102
하리
초밥
돈까스
부동산