감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김준권 소유물건(2024타경541465)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: SD2024-1068

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 지 연

감정평가액	삼억육천구백만원정(₩369,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김준권 (2024타경541465)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.03	2024.07.02 ~ 2024.07.03	2024.07.03

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	369,000,000
	합 계					₩369,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하는 아파트(부평동아아파트 6동 13층 1310호)에 대한 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 7월 3일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 "부평구청 건축과" 유선문의시 집합건축물대장상 현황도면이 미등재된 것으로 조사되어 호별위치확인은 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="4">인천광역시 부평구 부평동 70-5
[도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로 37</td></tr>
<tr><td>건물명, 동, 층, 호수</td><td colspan="4">부평동아아파트 6동 13층 1310호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="2">아파트</td><td>사용승인일</td><td>1987.5.7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">집합건축물 대장상 면적</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공용부분 면적(㎡)</td><td>공용부분 포함면적(㎡)</td><td>대지권 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>52.43</td><td>20.79</td><td>73.22</td><td>31.93</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처: KAIS실거래정보 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인
A	부평동 00-0	아파트	24동 6층/000호	52.43	31.93	367,500	2024.04.02
							1988.03.25

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 아파트로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2024.04.02, (적용:2024년03월 매매 가격지수) : 89.5

평가기준시점 : 2024.07.03, (적용:2024년05월 매매 가격지수) : 89.8

- **시점수정치 : 89.8/89.5≒1.00335**

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	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	유사함.
단지 내부요인	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	1.00	대체로 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	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (천원)
1	367,500	1.00	1.00335	1.000	52.43 /52.43	368,731	**369,000 (@7,038)**

6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점 / 사용승인	비고
a	부평동 00-0	아파트	6동 4층 000호	52.43	31.93	338,000 (@6,447)	2024.03.07 / 1987.05.07	실거래
b	부평동 00-0	아파트	11동 15층/ 0000호	52.43	31.93	372,000 (@7,095)	2024.05.06 / 1986.09.17	실거래
c	부평동 00-0	아파트	1동 3층/ 000호	52.43	31.93	351,000 (@6,694)	2024.02.19 / 1988.11.18	시가 참고

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 **369,000,000원**으로 결정함.

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
	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로 37	70-5 부평동아 아파트 6동	아파트	철근콩크리트조 평슬래브지붕15층 1층 2층-15층 각 지층	 829.18 816.93 767.08			
(1)	인천광역시 북구 부평동	70-5	대	제3종일반주거지역	114,992			
1				(내) 철근콩크리트조 13층 1310호 (1).소유권대지권	52.43 31.93 ------ 114,992	52.43 31.93	369,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**221,400,000**	
						건 물 :	**147,600,000**	
	합 계						**₩369,000,000.-**	
			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 부평구 부평동 소재 "부평1동행정복지센터" 서측 인근에 위치하며,
주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 노선버스 정류장 및 "부평역"이 소재하여
대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 평슬래브지붕 15층 건물내 13층 1310호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 공용 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 토지로, 아파트 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

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

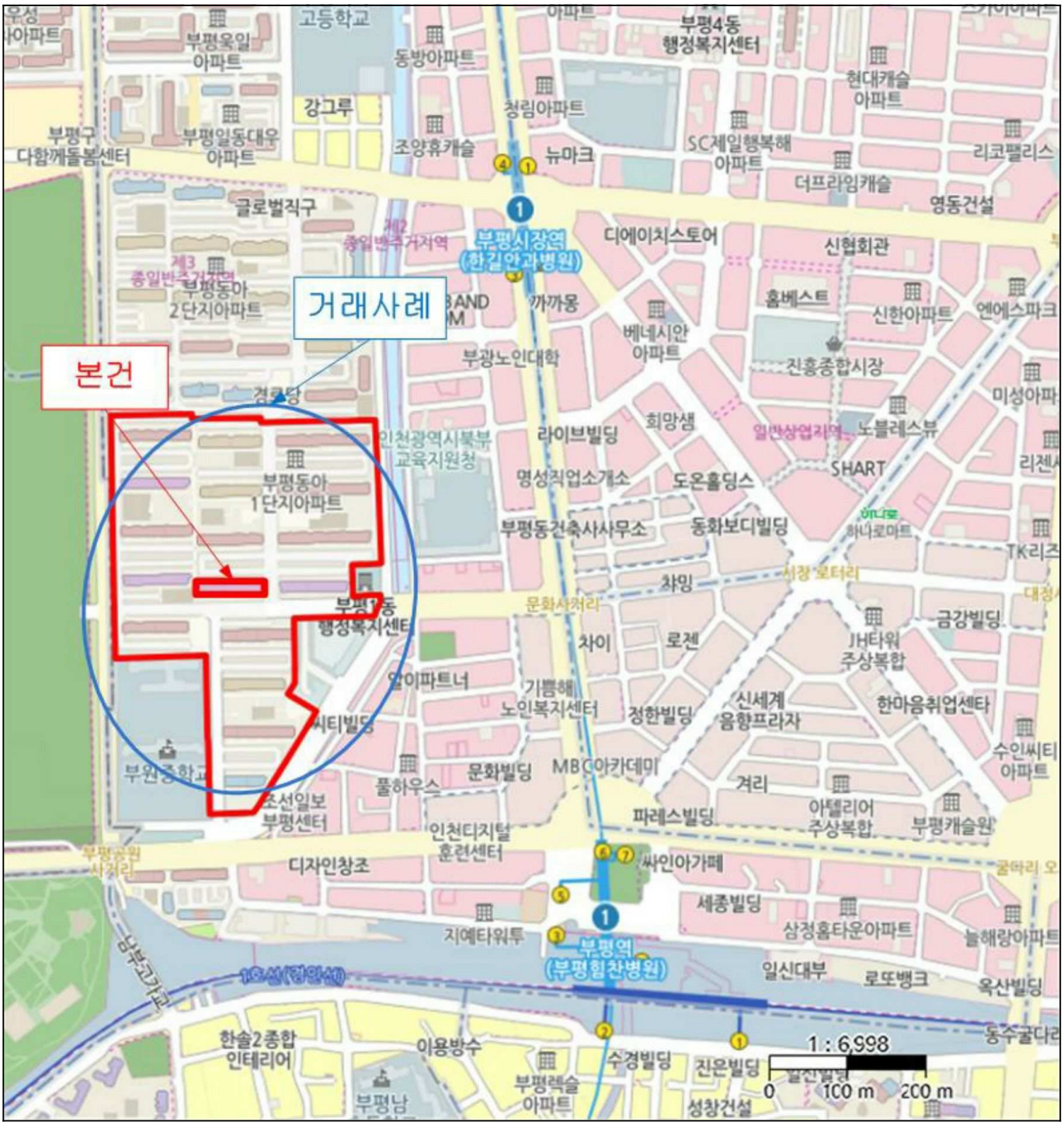
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 70-5 부평동아아파트 6동 13층 1310호



위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 70-5 부평동아아파트 6동 13층 1310호

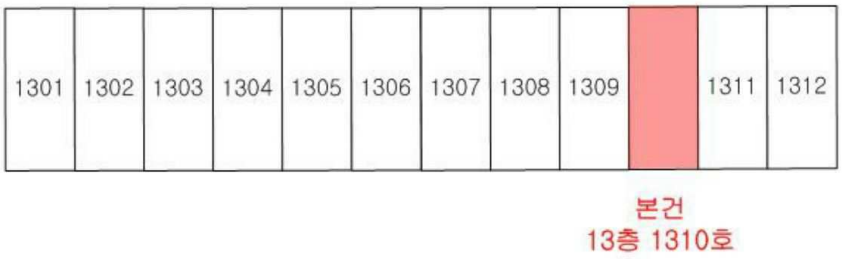


호 별 배 치 도



소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 70-5 부평동아아파트 6동 13층 1310호

No Scale



사 진 용 지

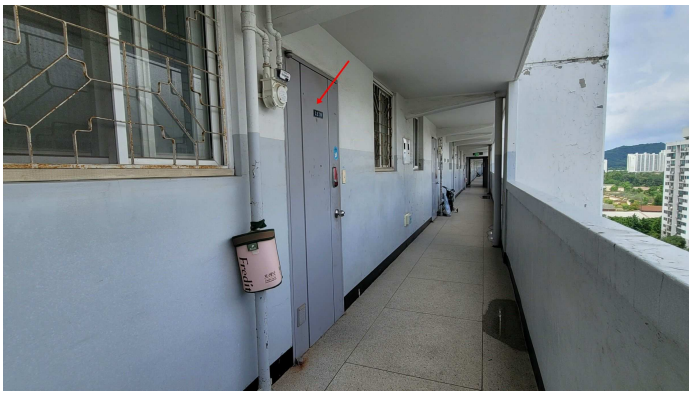


본건물전경



본건물출입구

사 진 용 지



본건출입구



주변환경



단지 출입구