감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김영희 소유물건(2024타경564338)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: 도솔20241010-01

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.

도솔감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 범 동

감정평가액	삼억팔천칠백만원정(₩387,000,000.-)				
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매23계		
소 유 자 (대상업체명)	김영희 (2024타경564338)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2024.10.14	2024.10.10 ~ 2024.10.14		2024.10.15

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	1세대 이	구분건물	1세대 여	- 백	387,000,000
	합 계					₩387,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 동춘동 소재 “인천동춘초등학교” 남측 인근에 위치하는 건영아파트 제120동 제4층 제402호로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 제 이론에 의거 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.
2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가 방법 개관

① 원가방식(원가법/Cost Approach)
원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③ 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 감정평가 방법 적용

본 평가는「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 10월 14일을 기준시점으로 함.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 의하여 2024.10.10. ~ 2024.10.14. 동안 실지 조사를 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 토지건물 배분

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조」의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로, 토지·건물 가격을 일괄로 평가하고, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기하였으니, 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 기타 등

본건 내부구조확인은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외형조사와 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 938			
건물명,층,호수	건영아파트 제120동 제4층 제402호			
용도	아파트		사용승인	1994-04-27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	84.945	33.9756	118.9206	84.024

* 자료출처 : 평가명령서, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
							사용승인
#1	동춘동 9xx	xxx동 3층/000	84.945	84.024	390,000	등기사항 전부증명서	2023-10-16
							1994-04-27

*사례의 상세주소(호수)는 개인정보차원에서 생략함.

2) 비교사례의 선정

본건과 인근지역 내 거래사례로, 대상물건과 물적유사성이 높으며 부근의 방매 및 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 <사례#1>을 선정함.

4. 사정보정

본건에 적용할 상기의 거래사례는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바, 사정보정치는 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

1) 시점수정 결정방법

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음.

2) 시점 수정치 산출

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 92.2
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 92.5
▶ 시점 수정치 : 92.5 / 92.2 ≒ 1.00325

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

구분		비교치	비고
조건	세항목		
일반요인		1.00	대상물건과 사례1은 동일 사회·경제 권역에 속하므로 상호 대등함.
지역요인		1.00	대상물건과 사례1은 동일지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.
단지외부 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	대상물건은 사례1 대비 단지외부요인은 대등함.
단지내부 요인	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	대상물건은 사례1 대비 단지내부요인은 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	대상물건은 사례1 대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인		1.00	대상물건은 사례1 대비 평가목적 등을 감안할 때 기타요인은 대등함.
누계		0.990	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.99 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격
390,000,000	1.00	1.00325	0.990	84.945/ 84.945	387,354,825	387,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근지역내 가격수준은 대략 4,000,000원/㎡(전유)~ 4,600,000원/㎡(전유) 수준으로 개략적으로 탐문됨. (층,향,내부시설상태 등에 따라 다소 차이가 있음)

2. 인근 평가 전례

(출처 : 협회 감정평가정보)

전례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
#1	동춘동 9xx	xxx동 4층/000	84.3	86.32	경매	363,000	2024-09-09
#2	동춘동 9xx	xx동 2층/000	84.97	85.4	경매	400,000	2024-07-01

* 전례의 상세주소(호수)는 개인정보차원에서 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액이, 상기 참고가격자료에 의해 합리성이 인정되므로 이를 기준하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 : 387,000,000원

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 연수구 동춘동 938 건영 아파트 120동	938	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 먼우금로 83번길 12			1층	733.768			
				2층	733.768			
				3층	733.768			
				4층	733.768			
				5층	733.768			
				지층	743.864			
	(1).인천광역시 연수구 동춘동	938	대		84,399.3			
1				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	84.945	84.945	387,000,000	비준가격
				소유권 (1).------ 대지권	84.024 ------ 84,399.3	84.024		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 232,200,000 154,800,000	
	합 계						₩387,000,000.-	
			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 연수구 동춘동 소재 "인천동춘초등학교" 남측 인근에 위치하며, 본건 주변은 아파트, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 본건 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 중 제4층 제402호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 등임.
창호 : 샷시 창호 등임.
(사용승인일자 : 1994-04-27)

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 아파트로 되어있음.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 아파트 부지로 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

인접도로 및 단지 내 도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(인천동부교육청 평생교육과문의(460-6240))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천동부교육청 평생교육과문의(460-6249))<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

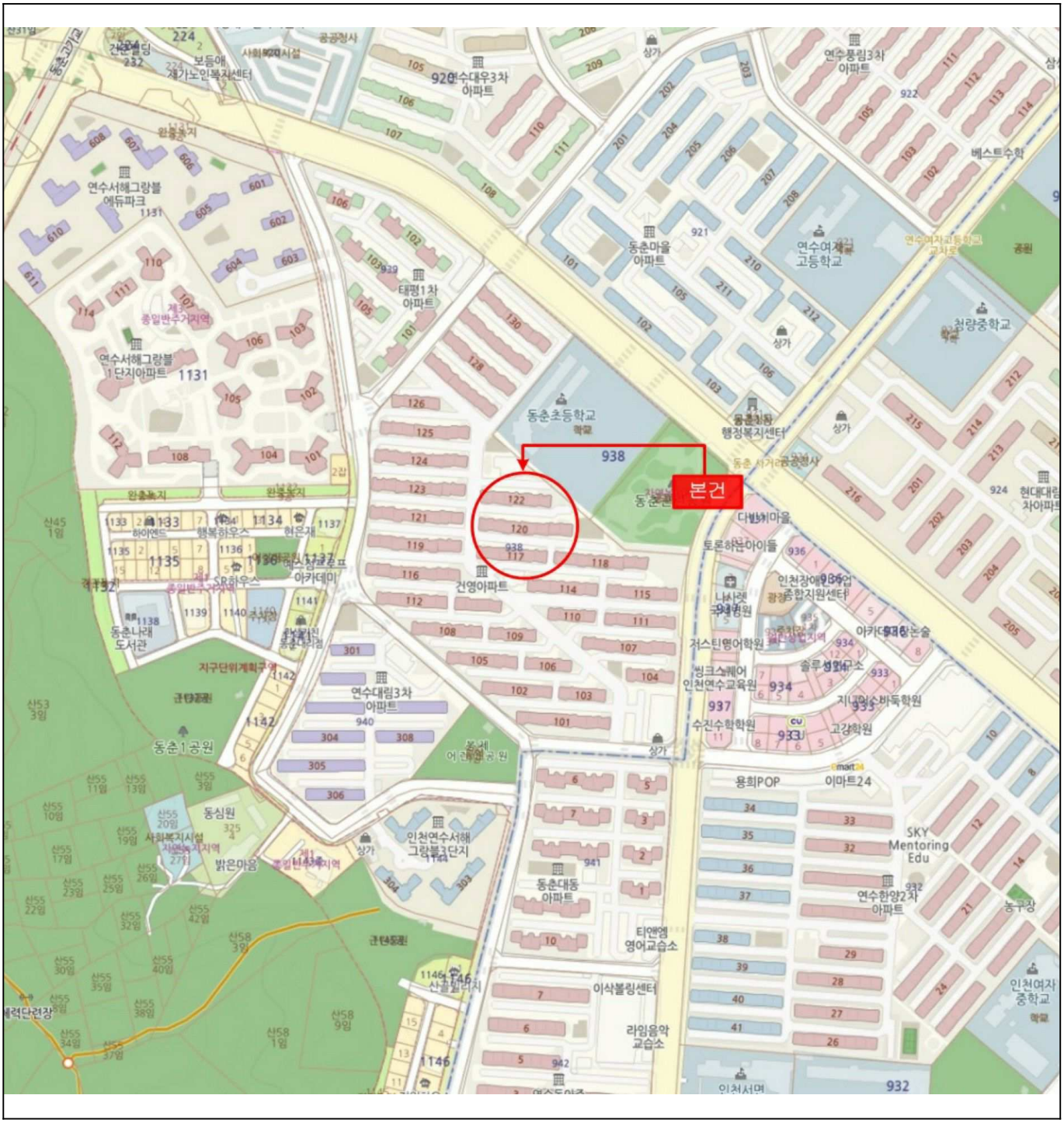
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

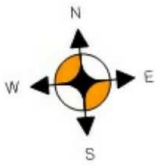
임대관계는 미상임.

위 치 도

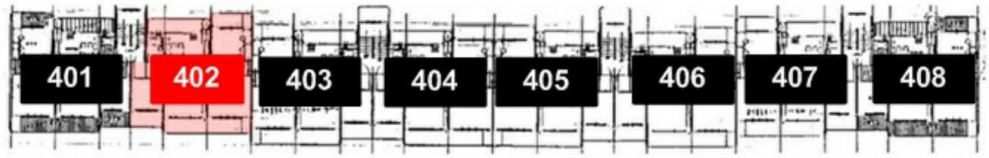
소 재 지	인천광역시 연수구 동춘동 938 건영아파트 120동 4층 402호



건 물 개 황 도



호별배치도



본건 : 건영아파트
제120동 제4층 제402호


120


2 - 120 - 1


402


119
117