감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 김채두 소유물건(2024타경566488)

의 뢰 인 : 인천지방법원

감정서번호 : JWB-241021-6001



발 송
2024 . 10. 30
㈜감정평가법인정원

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인정원 경인지사

TEL. 032-715-5231　　FAX. 0505-182-3109

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 정 원 이 정 원 (인)

(주)감정평가법인정원 경인지사 지사장 윤득신 (서명또는인)

감정평가액	이억사천구백만원정(₩249,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김채두	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.28	2024.10.25 ~ 2024.10.28	2024.10.29

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	아파트	1	-	249,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩249,000,000

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 임 의 순 임 의 순 (인)

감정평가법인 정원
JungWon Appraisal &Consulting Co., Ltd

JWB-241021-6001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	대원 레스피아 2차 제502동 제15층 제1502호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	인천광역시 서구 마전동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가현로 71	1151-1 대원 레스피아 2차 502동	아파트,노인정	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
				1층	436.2024			
				2층 ~ 17층 각	439.2904			
1	상동	1151-1	대	제3종 일반주거지역	15,446.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	84.9904	84.9904	249,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 포함 132.2145㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	52.2952 x---- 15,446.1	52.2952		
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	124,500,000	
						건 물:	124,500,000	
	합 계						**₩249,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 마전동 소재 '인천마전고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '대원 레스피아 2차' 제502동 제1502호에 대한 인천지방법원 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 10월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 25일 ~ 2024년 10월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

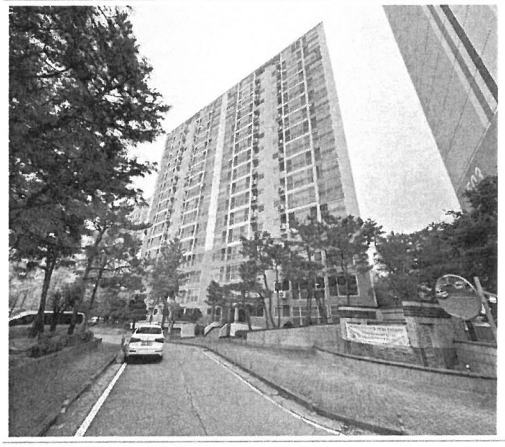
② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 마전동 1151-1 대원 레스피아 2차 제502동 제1502호
도로명주소	인천광역시 서구 가현로 71



주용도	공동주택,근린생활시설 311개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2004.11.25	
건물규모	층수	17층
	연면적	38,770.424 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	502동/15/1502호	아파트	84.9904	47.2241	132.2145	52.2952	64.28
합계 (1개호)			84.9904	47.2241	132.2145	52.2952	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	마전동 1151-1	503/7/702	아파트	84.8494	131.996	230,000,000 (@2,710,000)	2024.08.16 (2004.11.25)	-
#2	마전동 1151-1	502/11/1103	아파트	84.9904	132.2145	238,000,000 (@2,800,000)	2024.01.26 (2004.11.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
인천 아파트	1.641% (1.01641)	거래시점 / 기준시점		2024.01.26/ 2024.10.28	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	91.4
			기준시점 당시 지수	2024.09	92.9
		산식		1 + (92.9 - 91.4) / 91.4 ≒ 1.01641	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	502/15/1502	84.9904	#2	2,800,000	1.000	1.01641	1.030	2,930,000	249,021,872	249,000,000
합계		84.9904	-	-	-	-	-	-	-	249,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	기존 주택지대	중로변	2,700,000-3,000,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	마전동 1151-1 503/14/1405	아파트	84.9904	132.2145	262,000,000 (@3,080,000)	2023.10.24 (2004.11.25)	법원경매
(2)	마전동1151-1 503/3/303	아파트	84.8494	131.996	246,000,000 (@2,900,000)	2023.08.01 (2004.11.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	인천 서구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	28,972,000,000	20,670,380,136	71.3	981	198	20.2
아파트	69,241,500,000	61,212,834,443	88.4	318	151	47.5
연립	12,413,000,000	8,688,086,252	70.0	260	61	23.5
오피스텔	8,277,200,000	5,740,296,395	69.4	92	31	33.7
오피스텔(주거)	7,869,400,000	5,644,906,600	71.7	135	31	23.0
주상복합(주거)	1,180,000,000	988,432,000	83.8	10	4	40.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제502동 제15층 제1502호	84.9904	52.2952	249,000,000
합계		84.9904	52.2952	249,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 마전동 소재 '인천마전고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 17층 건물 내 502동 15층 1502호로서,
(사용승인일 : 2004.11.25)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 벽지 마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 개별난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 사다리형의 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 중로변에 남서측으로 중로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

마전동 1151-1 :제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(1-424)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

JWB-241021-6001

위 치 도

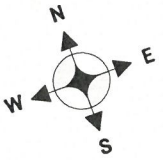
소 재 지	인천광역시 서구 마전동 1151-1번지

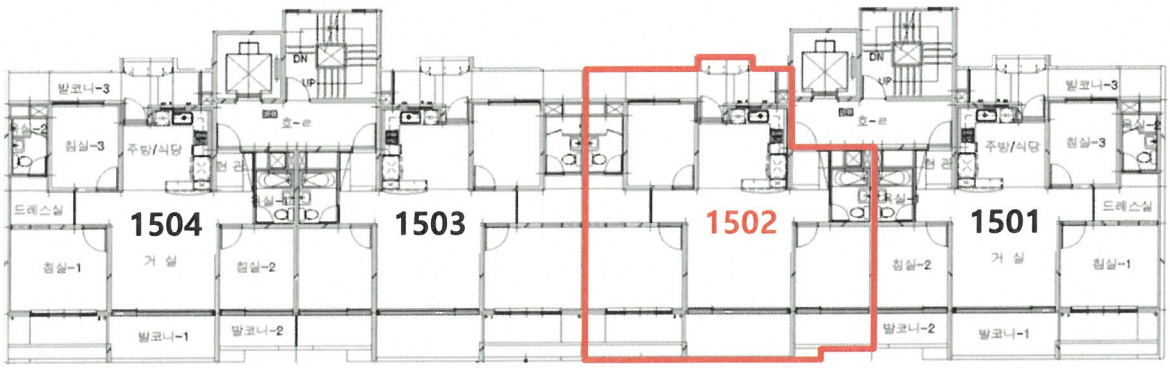


S = no scale

本 件

대원레스피아2차 제502동 제15층 제1502호





사 진 용 지

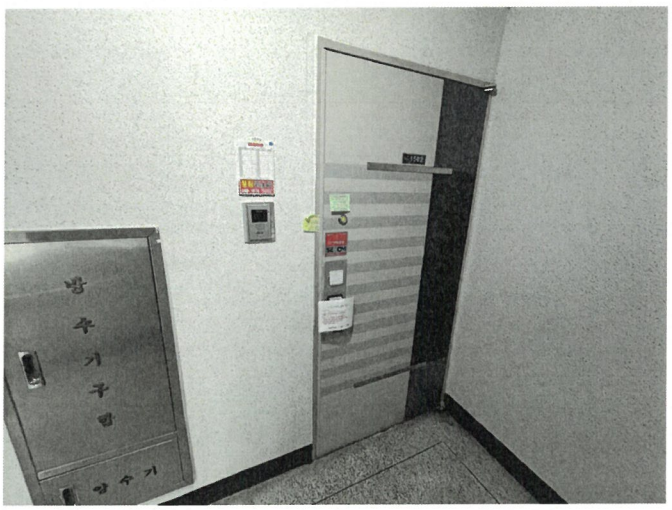
소 재 지	인천광역시 서구 마전동 1151-1



본건 전경



주위환경



기호(가)