감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김태선 소유물건(2024타경575345)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 32-241203-01

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.

(주)이화감정평가법인 경인지사

이화감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 강 산 (인)

(주)이화감정평가법인 경인지사 (서명또는인)

감정평가액	팔억칠천오백만원정(₩875,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김태선 (2024타경575345)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.05	2024.12.04 ~ 2024.12.05	2024.12.05

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 하	- 백	875,000,000 여
합 계					₩875,000,000

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
홍 승 정 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 '해송초등학교' 서측 인근에 위치하는 구분건물 1세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 **2024년 12월 5일**임.

(2) 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 12월 4일 ~ 2024년 12월 5일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상 물건의 개요

【 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서】

소재지	인천광역시 연수구 송도동 9-6 (도로명주소 : 인천광역시 연수구 해송로30번길 19)				
건물명칭	송도웰카운티3단지			사용승인일	2010.3.26.
건물 연면적	11,395.74㎡			규 모	지상: 30층
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			주 용 도	아파트
물건내역	층/호수	전유면적(㎡)	공유면적(주)(㎡)	대지권비율	용도
	25층/2503호	101.53	28.6731	89.7354 / 43,105.4	아파트

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

(2) 본 평가는 경매 목적의 감정평가로서, 다른 목적으로 사용될 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 감정서의 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.

(3) 본건은 이해관계인의 부재로 내부확인 및 호별위치확인은 일반건축물대장 현황 도면, 전례 및 탐문조사 등을 통하여 확인하였는 바 사전 조사 후 입찰바람.

(4) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지·건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표상"에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

(1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가 관련 규정

1) 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

4) 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1."시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

5) 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

6) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

(3) 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 구분건물의 임대료는 지행성 등의 성격을 지니고 있어 인근지역 내 적정한 임대료 포착이 난이하여 수익환원법의 적용이 곤란하고, 최초 신축시 토지매입비용 및 건축비용 등 비용자료 확보가 난이하여 원가법의 적용이 곤란한 점 등을 종합적으로 고려하여, 토지·건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

1. 기본적 사항의 확정	▪ 대상물건의 확정 ▪ 기준시점의 확정 ▪ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	▪ 사전조사계획의 수립 ▪ 실지조사계획의 수립 ▪ 가격조사계획의 수립
3. 대상물건의 확인	▪ 물적사항 확인 ▪ 권리상태의 확인 ▪ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	▪ 확인자료의 수집 및 정리 ▪ 요인자료의 수집 및 정리 ▪ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가치형성요인의 분석	▪ 일반적 요인의 분석 ▪ 지역적 요인의 분석 ▪ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	▪ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정

⇩

감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 가격참고 자료

(1) 인근지역 유사 부동산 사례

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 감정평가정보센터, KAPA HUB, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 건물명	호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가[거래] 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준[거래]시점 (사용승인일)	목적
1	송도동 000-0	000호	아파트	101.53	870,000,000	8,568,896	2024.03.03. (2010.03.26.)	거래사례
2	송도동 000-0	000호	아파트	101.53	860,000,000	8,470,403	2024.05.18. (2010.03.26.)	거래사례
3	송도동 000-0	000호	아파트	101.53	880,000,000	8,667,389	2024.10.29. (2010.03.26.)	거래사례
A	송도동 000-0	000호	아파트	84.91	730,000,000	8,597,338	2023.07.11. (2010.03.26.)	취득처분 (매입,매각)

(2) 경매 통계 (대상기간: 2023.12.06 ~ 2024.12.05)

【출처 : 부동산태인】

지 역	물건	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (낙찰건수/진행건수, %)	평균낙찰가율 (%)
인천광역시 연수구 전체	아파트	269	130	48.33	87.06

이화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 같은 동일단지 내에 소재하여 위치적 유사성이 인정되고, 전유면적, 이용상황 등의 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 사례이며, 소유권 이전등기된 사례인 "거래사례 1"을 선정하였음.

【출처 : 등기사항전부증명서 등】

기호	소재지 건물명	동/ 층/호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인일)
1	송도동 000-0	000호	아파트	101.53	870,000,000	8,568,896	2024.03.03. (2010.03.26.)

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

(1) 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격 수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 비교사례와 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 **'아파트매매가격지수(인천-연수구)'**를 적용하여 시점수정치를 산정함.

(지수기준시점: 2021.06 = 100)

(2) 시점수정치의 산정

구분	거래사례		본 건		시점수정치 (Ⓑ/Ⓐ)
	거래시점	지수(Ⓐ)	기준시점	지수(Ⓑ)	
본건 / 사례	2024.03.03.	92.0	2024.12.05.	92.5	1.00543

※ 거래시점 : 2024.03.03. 2024년02월 지수를 적용.
기준시점 : 2024.12.05. 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업· 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	대체로 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 크기 등		
	내부 구조방식(복층 등)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
8,568,896	1.00	1.00543	1.000	8,615,425

전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
101.53	874,724,100	875,000,000

※ 상기 단가는 전유면적당 단가를 기준함.
※ 시산가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림하였음.

이화감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

기준시점 당시 본건과 용도, 규모, 구조, 층, 향, 호별 위치, 대지권 규모 등 제반 가치형성요인이 동일 및 유사한 유형의 물건의 일반적인 가격수준 및 상기 가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지/지번	인천광역시 연수구 송도동 9-6	
건물명	층 / 호수	평가액(원)
송도웰카운티3단지 306동	25층 / 2503호	875,000,000

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
	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 해송로30번길 19	9-6 송도웰 카운티 3단지 제306동	아파트	철근콘크리트구조 지상30층				
				1층	305.09			
				2층	287.55			
				3층 - 27층 각	398.97			
				28층	287.55			
				29층 - 30층 각	270.65			
1	동소	9-6	대	제3종일반주거지역	43,105.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제25층 제2503호	101.53	101.53	875,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
				1. 소유권 ------ 대지권	89.7354 / 43,105.4 x --	89.7354		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	350,000,000	
						건 물 :	525,000,000	
	합 계						₩875,000,000.-	
			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 송도동 소재 "해송초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 "지하철 인천1호선 지식정보단지역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물 내 제25층 제2503호로서,
(사용승인일 : 2010.3.26.)
외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서, 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로상태 양호하고, 단지 내 도로를 통해 외부공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2010-03-23)(지식정보산업단지), 대로3류(폭 25m~30m)(대3-72호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-332호선)(접합),
경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-09-01)(칼빈매니토바국제학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2023-11-14)(인천가톨릭대학교 송도국제캠퍼스 강당동)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송도지구유치원2)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(인천광역시동부교육지원청(해송초)2012.12.11)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(인천동부교육지원청(해송중) 2011. 11. 15)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천광역시동부교육지원청(해송초)2012.12.11)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천동부교육지원청(해송중) 2011.11.15)<교육환경 보호에 관한 법률>,
일반산업단지(송도지식산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

구분건물 감정평가요항표

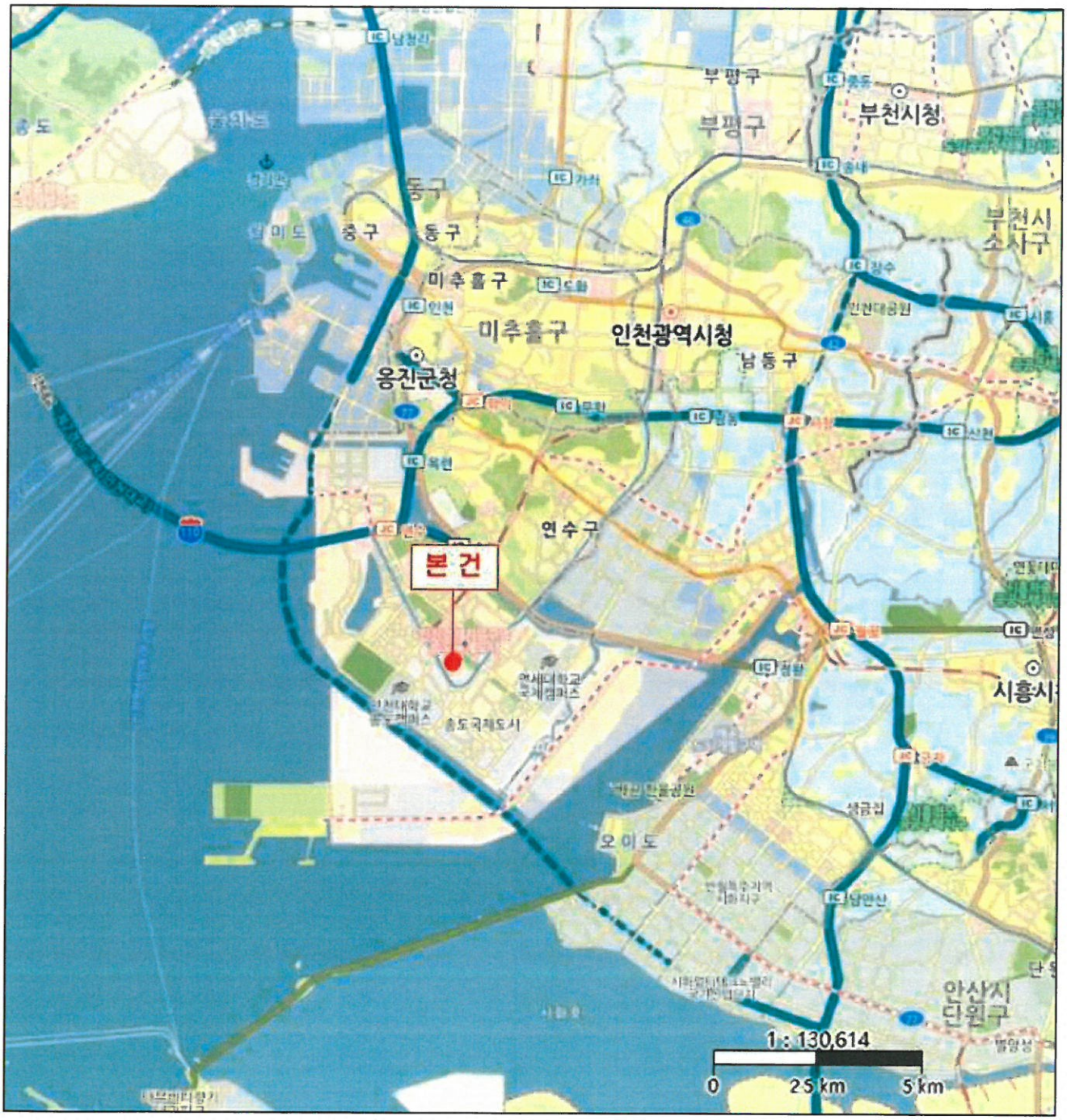
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 9-6 송도웰카운티3단지 306동 25층 2503호



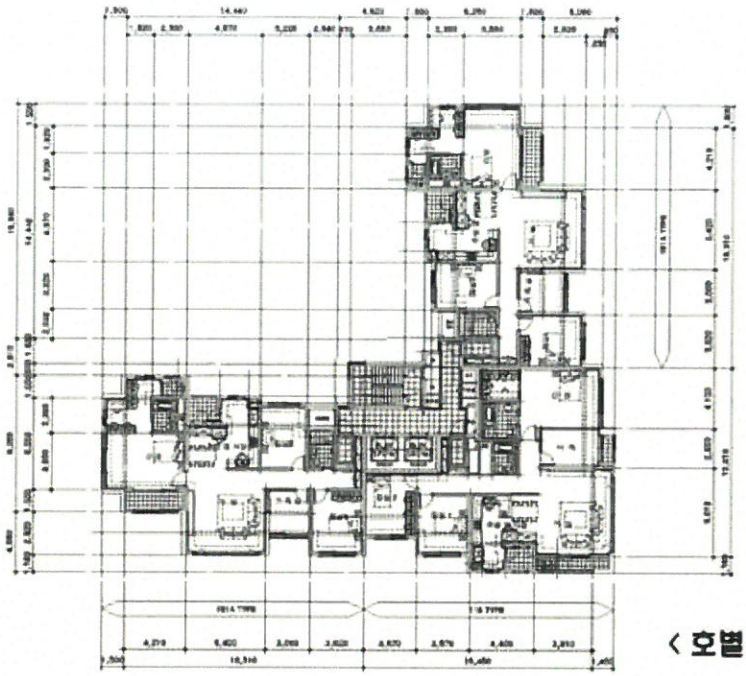
위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 9-6 송도웰카운티3단지 306동 25층 2503호

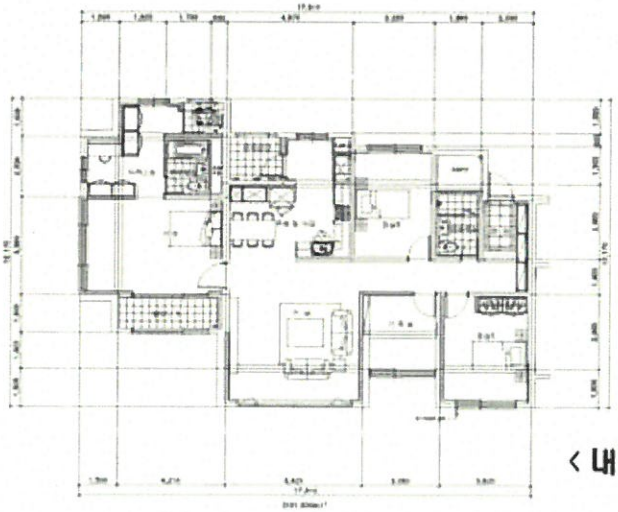


내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 9-6 송도웰카운티3단지 306동 25층 2503호



〈 호별배치도 〉



〈 내부구조도 〉

사 진 용 지



본건 건물 전경



공동현관문 전경



호 전경



주위환경